

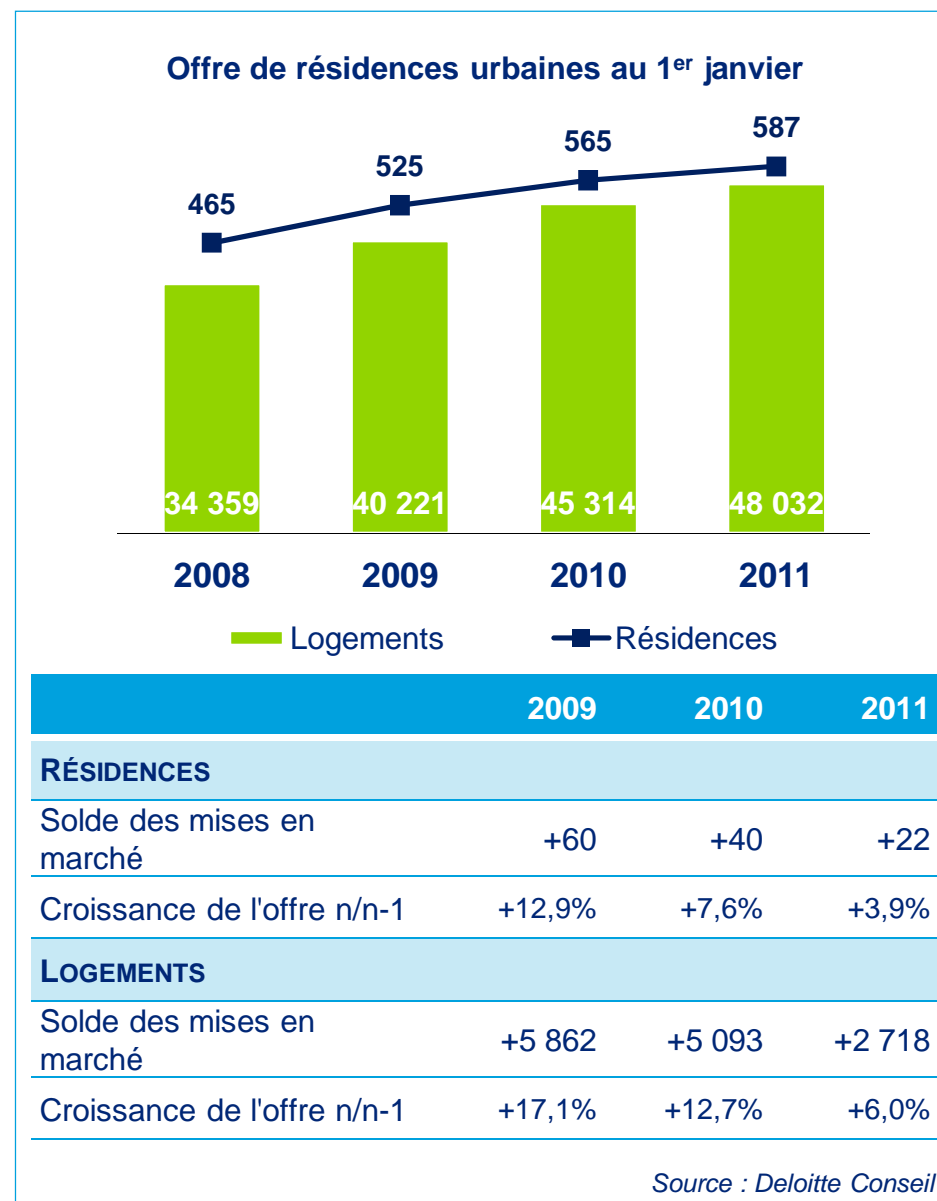


Le marché français des
résidences urbaines
Offre au 1^{er} janvier 2011,
tendances récentes et
perspectives



Une croissance plus modérée de l'offre en 2010

- Au 1^{er} janvier 2011, le marché français des résidences urbaines rassemblait 587 résidences et 48 032 logements (studios, appartements, villas).
- **En 2010, l'offre de résidences urbaines s'est étoffée de 22 résidences et 2 718 studios/appartements (+6,0%).** Ce niveau de croissance, plus modéré que les années précédentes, s'explique notamment par les facteurs suivants :
 - La dégradation générale de la conjoncture économique, qui a entraîné une diminution des investissements locatifs ;
 - L'atténuation progressive de l'attractivité des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement en résidences de tourisme (LMP/LMNP, Scellier amendement Bouvard) ;
 - La forte croissance de l'offre de résidences urbaines ces dernières années, avec pour conséquences une surcapacité sur certains marchés et la raréfaction de sites pertinents pour le développement de nouveaux produits.
- L'évolution de l'offre sur un an (du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2011) se répartit comme indiqué dans le tableau suivant :



	Résidences	Logements
Créations	+36	+3 497
Entrées sur le marché de produits existants (ex résidences étudiants principalement)	+2	+153
Sorties du marché (vers marché des résidences étudiants ou locatif)	-16	-829
Extensions ou réductions de capacités d'accueil (solde)	-	+103
SOLDE	+22	+2 718

Après la crise, le temps de la structuration

Six opérateurs concentrent 7% à 12% de l'offre de logements

- Début 2011, les six grands opérateurs spécialisés dans les résidences urbaines (Adagio, Appart'City, Citadines, Citéa, Park & Suites et Réside Etudes) concentraient 56% de l'offre de logements sur ce marché. En moyenne, ils ont maintenu un rythme de développement en ligne avec la tendance générale, totalisant 46% des appartements créés sur l'année 2010.
- Parmi ces opérateurs, **deux se distinguent par une forte croissance de leur portefeuille en 2010**, illustrant deux stratégies différentes :
 - Appart'City : les sept résidences urbaines inaugurées par l'opérateur en 2010 représentent **20% des produits créés sur le marché au cours de l'année**. Ils permettent à Appart'City d'accroître son offre de logements de 13% grâce à une stratégie de développement orientée vers l'Île-de-France et les villes moyennes de province ;
 - Park & Suites : après avoir repris une dizaine de résidences en 2009 (la plupart sous enseigne Antaeus), **l'opérateur a poursuivi sa stratégie de croissance externe en 2010**. Au final, le solde de huit résidences et près d'un millier de studios/appartements complémentaires (+32%) est principalement lié à la reprise des résidences de deux petits groupes : Citysuites et Home Business.

Des repositionnements inéluctables

- Après plusieurs années de forte croissance et des logiques d'implantation et/ou de commercialisation parfois hasardeuses, **certaines résidences sont contraintes de se réorienter vers le marché des résidences étudiants ou le marché locatif traditionnel**.
- Le nombre d'établissements ayant ainsi quitté le marché des résidences urbaines (17 en 2009, 16 en 2010) demeure inférieur à celui des créations. La tendance pourrait toutefois s'accroître dans les prochaines années, certaines résidences urbaines étant d'ores et déjà dans l'obligation d'assurer une partie de leur fréquentation avec des clientèles alternatives : étudiants, clientèle sociale, etc.

Les nouveaux entrants

- Deux réseaux font leur entrée début 2011 parmi les opérateurs disposant d'un parc de cinq résidences ou plus réparties sur un minimum de trois destinations :
 - City Résidences : six résidences urbaines précédemment sous enseignes Appart'Valley ou Antaeus permettent à cet opérateur de disposer de près de 700 logements sur le marché ;
 - Cerise : avec cette enseigne, le groupe Exhore se développe sur les marchés de l'hôtellerie traditionnelle et des résidences, principalement en reprenant des établissements existants (en bail ou en mandat de gestion). Début 2011, cinq résidences urbaines (près de 500 studios/appartements) portaient cette enseigne. Dans un contexte de défiance des investisseurs vis-à-vis des gestionnaires de résidences, notons que le groupe Exhore a développé **un mode de relation original avec les copropriétaires des produits qu'il exploite**, leur permettant de suivre quasiment au jour le jour les performances de l'entreprise et le niveau de réalisation du budget via une interface en ligne.

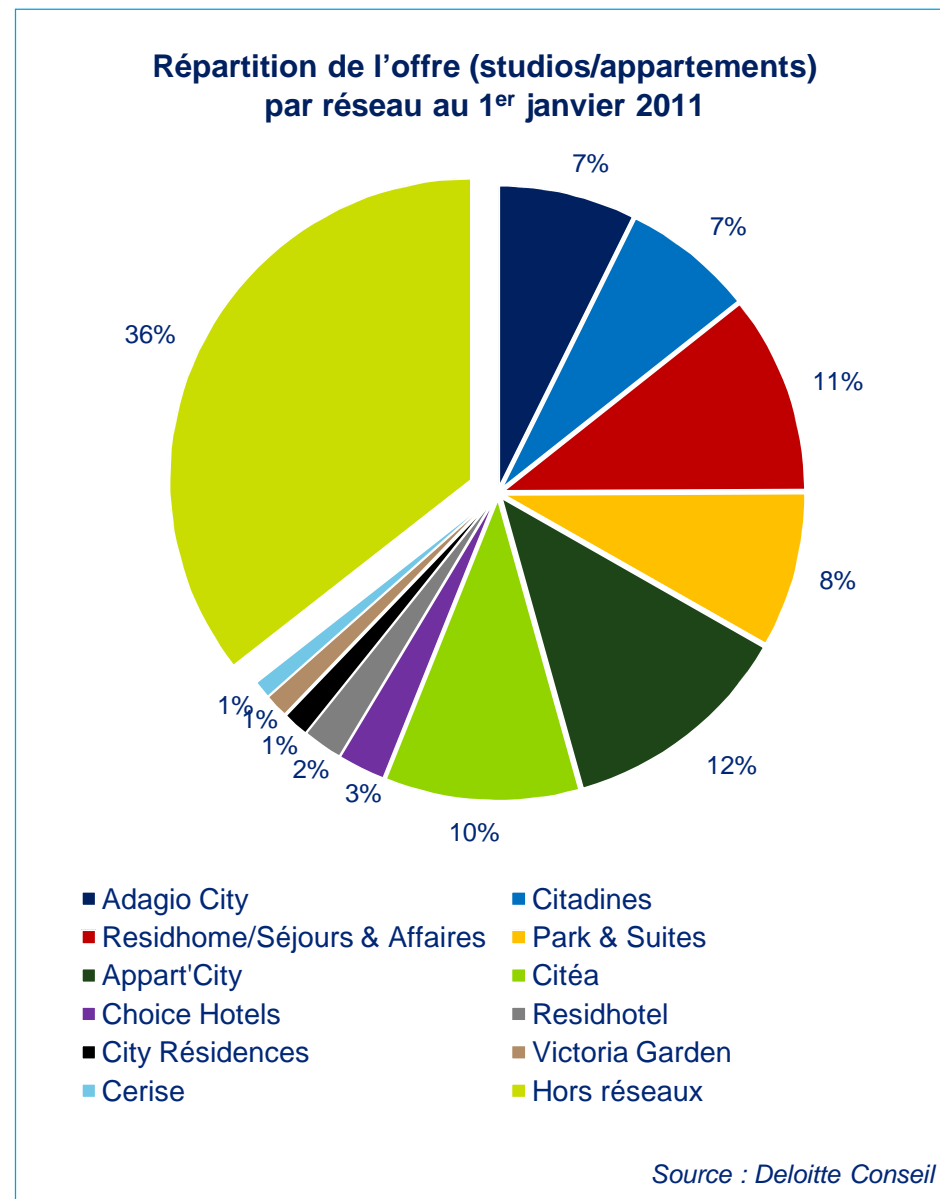
Les nouveaux challengers sur le marché haut de gamme

- 2010 aura été marquée par l'ouverture de deux résidences Hipark à Grenoble et à Nice. Avec cette nouvelle enseigne et de nouveaux projets annoncés (Marseille en 2011, Val d'Europe en 2013), BNP Paribas Real Estate veut compter parmi les acteurs de référence sur le marché des résidences urbaines haut de gamme.
- Le groupe Lagrange, davantage connu pour ses nombreuses résidences de tourisme à la mer et à la montagne, affiche également des ambitions de développement en ville : après les résidences Lagrange City de Boulogne-Billancourt et Strasbourg (inaugurées en 2009), une nouvelle unité a été inaugurée au printemps 2011 à Montpellier tandis que Lagrange City Lyon devrait ouvrir ses portes dans quelques mois.

Les réseaux (1/5)

- **Onze réseaux¹ de résidences urbaines concentraient 50% des établissements du marché début 2011**, représentant 64% des studios/appartements. Cette proportion est relativement stable ces dernières années.
- **L'offre hors réseaux (36% des logements) :**
 - 291 résidences et environ 17 100 studios / appartements ;
 - 20 résidences créées au cours de l'année 2010, pour un total de 1 565 studios et appartements (78 logements en moyenne) ;
 - Une offre très hétérogène en termes :
 - De dimensionnement : de 10 à plus de 300 logements ;
 - De positionnement : de la résidence d'entrée de gamme assurant une partie de son activité avec des étudiants voire une clientèle sociale jusqu'à la résidence de luxe.
- 35 opérateurs exploitant deux à quatre résidences urbaines totalisent 88 établissements et environ 7 200 logements (42% de l'offre hors réseaux). Il s'agit principalement :
 - D'opérateurs régionaux/locaux, exploitant quelques résidences sur une même destination. Citons par exemple Ténéo Suites qui, dans l'agglomération bordelaise, a inauguré deux résidences en 2010 (Mérignac et Bègles). Ce petit groupe totalise ainsi un parc de plus de 400 logements avec quatre établissements. Un cinquième doit être inauguré en 2011 à Talence ;
 - De grands acteurs du marché des résidences, davantage présents sur les destinations mer/montagne : Lagrange, Néméa, Odalys, etc.

¹) Groupe ou enseigne disposant d'un parc de résidences urbaines d'au moins 5 établissements répartis sur au moins 3 destinations



Les réseaux (2/5) : les spécialistes du haut de gamme



Adagio

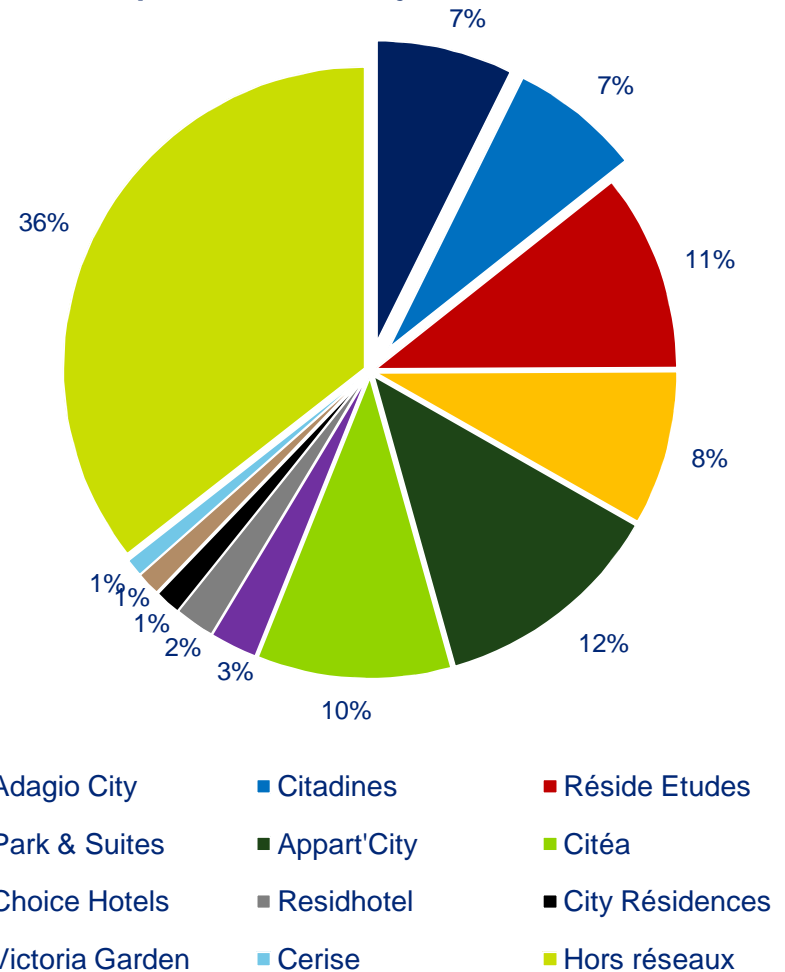
- Joint-venture Accor/Pierre & Vacances depuis 2007
- Opérateur spécialisé haut de gamme
- Offre en France : 26 résidences (≈ 3 500 studios/appartements) dont :
 - 13 à Paris (intramuros et proche périphérie), La Défense et Marne-la-Vallée (58% des logements de l'enseigne au niveau national)
 - 13 en province (grandes villes), dont deux inaugurées en 2010 (Grenoble et Saint-Etienne)
- Prochaines ouvertures en France (2011) : Caen, Vincennes
- Présence à l'étranger : six résidences en activité en Europe, deux ouvertures annoncées en 2011 (Munich et Abu Dhabi)

Citadines

- Propriété de The Ascott, groupe international comptant une centaine de résidences sous enseignes Citadines, Somerset et Ascott réparties dans une vingtaine de pays en Europe, au Moyen-Orient et en Asie
- Opérateur spécialisé haut de gamme
- Offre en France : 32 résidences¹ (≈ 3 400 studios/ appartements) dont :
 - 16 situées à Paris et La Défense (53% des logements de l'enseigne au niveau national)
 - 16 réparties essentiellement sur les principaux pôles économiques français (Lyon, Marseille, Nice, etc.)
- Développement : une vingtaine d'ouvertures annoncées sur 2011-2012 (la moitié sous enseigne Citadines), essentiellement en Asie

¹) Hors Citadines Clos St-Merry et Citadines l'Ermitage (Fontainebleau, 77), réservées exclusivement à l'hébergement des participants inscrits dans les programmes de l'INSEAD

Répartition de l'offre (studios/appartements) par réseau au 1^{er} janvier 2011



Source : Deloitte Conseil

Les réseaux (3/5) : les opérateurs généralistes

Résidence Etudes (Relais Spa / Residhome / Séjours & Affaires)

Residhome

Appart'hôtel



**Séjours
& Affaires**

Appart'hôtel

- Relais Spa / Residhome :
 - Enseignes haut de gamme
 - 20 résidences¹ (≈ 2 700 studios/appartements), dont deux inaugurées en 2010 (Residhome Guyancourt et Relais Spa Val d'Europe)
 - Ouverture 2011 : Relais Spa Roissy
- Séjours & Affaires :
 - Résidences de milieu de gamme, parfois intégrées au sein de résidences étudiants (Les Estudines)
 - 38 résidences (≈ 2 400 studios/appartements²)
 - Ouverture 2011 : Vitry-sur-Seine
- Offre 100% nationale

Park & Suites

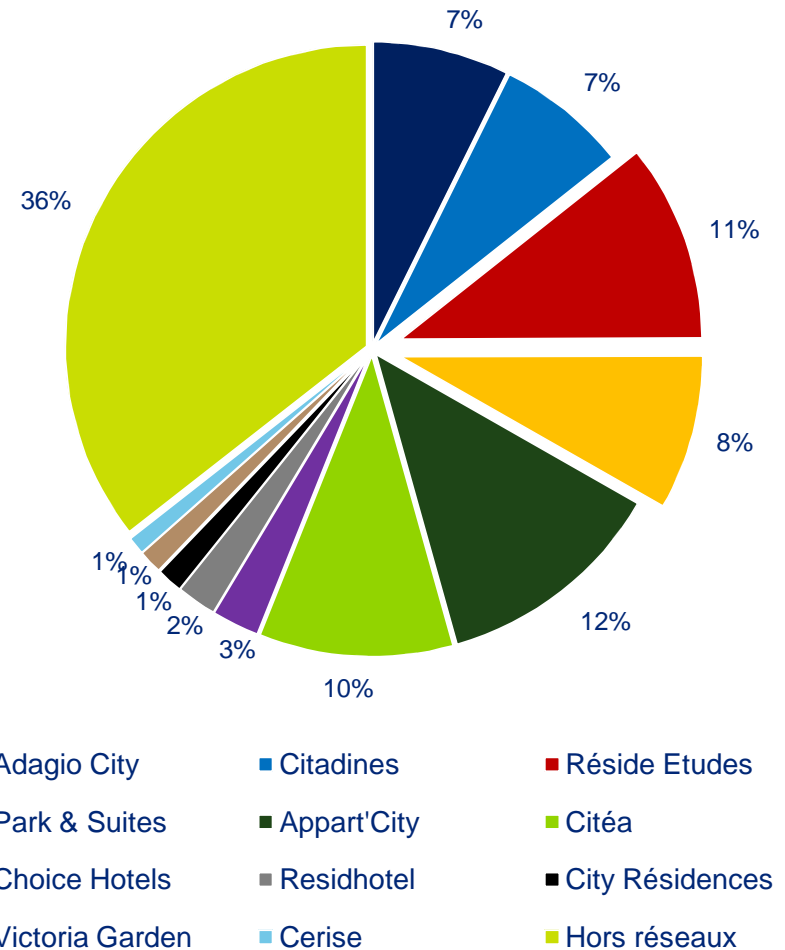
**Park
& Suites**

APPART-HÔTELS

- Enseigne du groupe Equalliance déclinée selon le profil et le niveau de gamme des produits : Confort (standing 2*), Élégance (3*), Prestige (4*) ou Village (complexes de villas)
- 40 résidences³ ; ≈ 4 000 studios/appartements, capacité globale en augmentation de 32% sur un an essentiellement grâce à la reprise de résidences existantes (groupes Citysuites et Home Business). Une ouverture en 2010 (Park & Suites Village Bois-d'Arcy)
- Ouvertures 2011 : Toulouse Cornebarrieu, Paris Grande Bibliothèque (reprise), Mulhouse-Bollwiller (reprise)
- Offre 100% nationale

1) Hors Residhome Piazza Arcachon (non urbaine)
 2) Pour les résidences Séjours & Affaires intégrées à des résidences étudiants Les Estudines, seule la capacité dédiée aux hommes d'affaires a été comptabilisée
 3) Hors résidences non urbaines : Evian, La Ciotat, La Rochelle, Megève, Six-Fours-les-Plages

Répartition de l'offre (studios/appartements) par réseau au 1^{er} janvier 2011



Source : Deloitte Conseil

Les réseaux (4/5) : les spécialistes du milieu de gamme



Appart'City

- Enseigne exploitées par Dom'Ville'Services, filiale du Groupe Menguy Investissements
- Résidences de milieu de gamme en Ile-de-France et en province (grandes villes et villes moyennes)
- 50 résidences¹ (≈ 6 000 studios/appartements), dont sept mises en service en 2010 (Agen, Angoulême, Brest, Chalon-sur-Saône, Clichy-la-Garenne, Montélimar, Pau)
- Ouvertures 2011 : Cannes-Mandelieu, La Roche-sur-Yon, Magny-les-Hameaux (78), Nice, Saint-Cyr-l'Ecole (78)
- Une dizaine d'ouvertures supplémentaires annoncées sur 2012-2013
- Offre essentiellement nationale (une résidence inaugurée en 2009 à Arlon, Belgique)

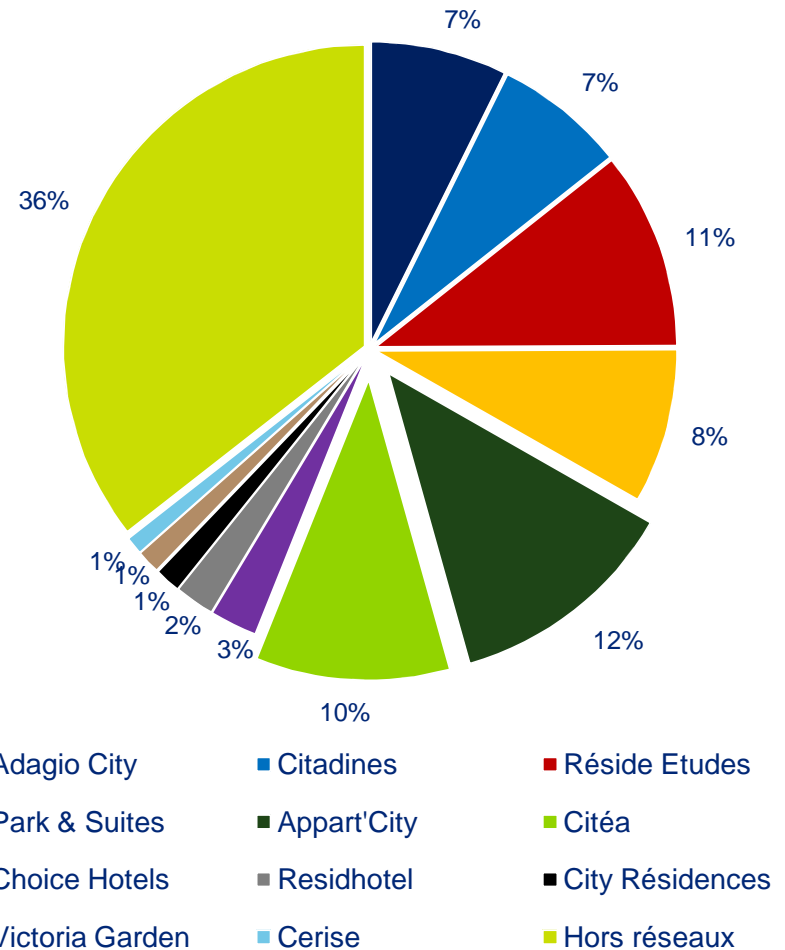


Citéa

- Filiale commune Pierre & Vacances / Lamy
- Résidences de milieu de gamme en Ile-de-France et en province (principalement grandes villes)
- 51 résidences (≈ 5 000 studios/appartements), dont deux inaugurées en 2010 : Marseille et Poitiers
- Prochaines ouvertures : Asnières (92), Nantes
- Offre 100% nationale

1) Hors résidences de Vallon-Pont-d'Arc, La Roche-Posay, Lacanau et Pyrénées 2000 (destinations non urbaines)

Répartition de l'offre (studios/appartements) par réseau au 1^{er} janvier 2011



Source : Deloitte Conseil

Les réseaux (5/5) : les autres réseaux



Choice Hotels

- Dix résidences en franchise (≈ 1 200 logements) en milieu urbain au 1er janvier 2011, incluant les résidences également sous enseigne Victoria Garden (Bordeaux et Strasbourg)
- Résidences sous enseignes Comfort Suites (standing 2*), Quality Suites (3*) ou Clarion Suites (4*)



BY CHOICE HOTELS



Residhotel

- 13 résidences et environ 1 000 logements en milieu urbain au 1er janvier 2011, incluant une résidence à Saint-Etienne ouverte en septembre



City Résidences

- 6 résidences¹ (≈ 700 logements) en milieu urbain au 1er janvier 2011, précédemment exploitées par Appart'Valley ou Antaeus



Victoria Garden

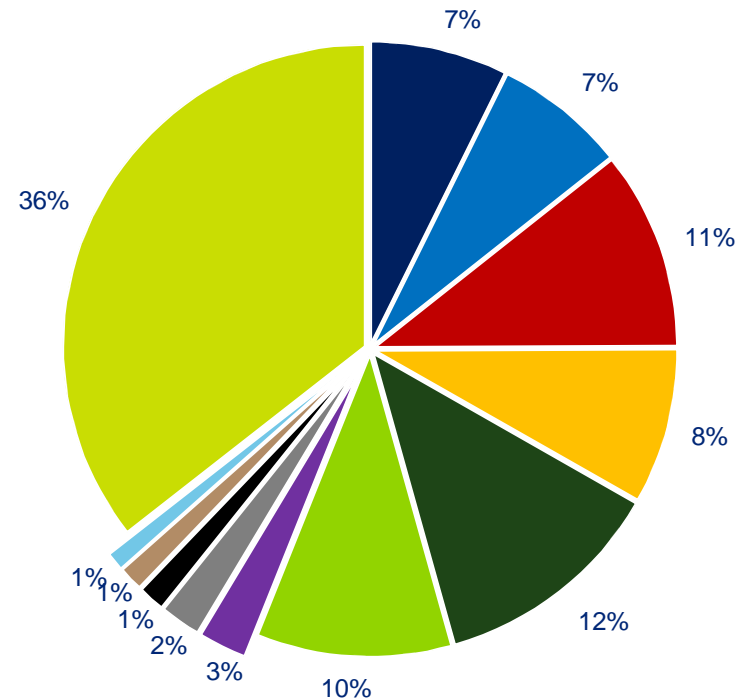
- 5 résidences² (≈ 600 logements) hors résidences exploitées sous enseigne Choice Hotels (voir plus haut)



Cerise

- Enseigne du groupe Exhore
- 5 résidences et environ 460 logements en milieu urbain au 1er janvier 2011

Répartition de l'offre (studios/appartements) par réseau au 1^{er} janvier 2011



Source : Deloitte Conseil

¹) Hors résidences de Capvern-les-Bains (non urbaine) et de Nantes (étudiants)

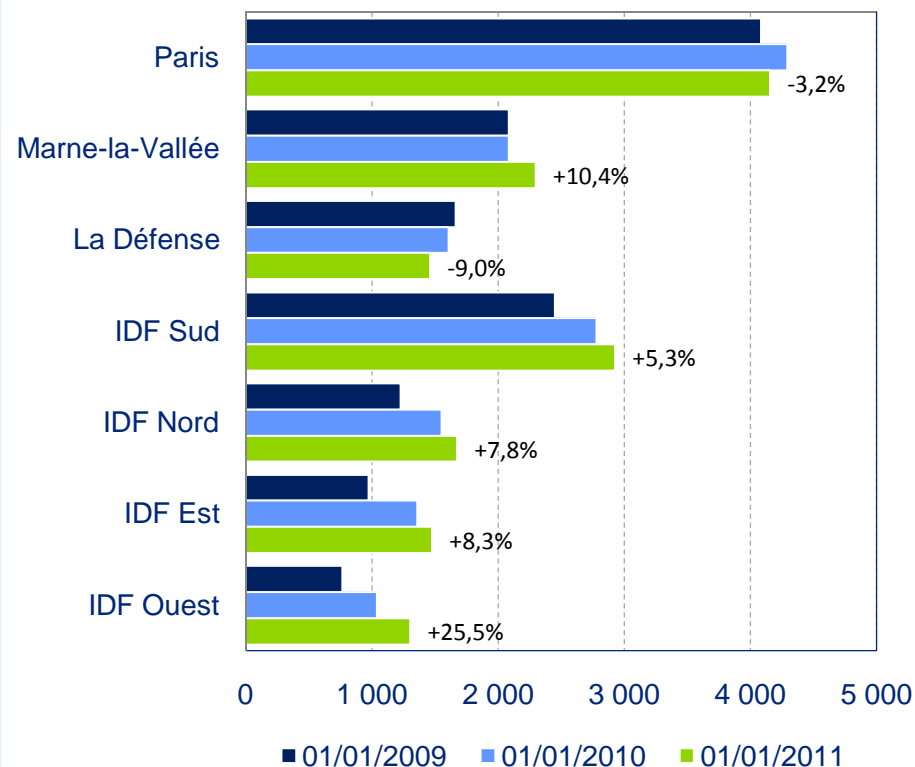
²) Hors résidence de La Ciotat (non urbaine)

Les destinations (1/2)

L'offre en Ile-de-France

- Au 1^{er} janvier 2011, le marché francilien des résidences urbaines rassemblait 171 établissements et 15 300 logements, soit 32% de l'offre nationale (proportion en légère diminution depuis début 2009).
- A Paris, aucune ouverture n'a été identifiée en 2010. Au contraire, plusieurs produits mixtes hôtel/résidence ont choisi de se recentrer sur l'hôtellerie traditionnelle, faisant régresser légèrement l'offre de studios et d'appartements au cours de l'année (-3,2%). Sur le marché parisien, notons que **Citadines et Adagio totalisent 70% de l'offre avec 2 900 logements**. Plusieurs opérateurs hôteliers internationaux aimeraient implanter leur enseigne spécialisée dans les moyens/longs séjours dans la capitale mais sont confrontés :
 - A la raréfaction des opportunités disponibles (sites, immeubles à reconvertir) ;
 - A des difficultés d'appréhension du montage de ce type de projet en France.
- **La croissance régionale de l'offre de studios/appartements (+3,9% en 2010) est tirée par les autres départements franciliens.** Au total, 10 nouvelles résidences y ont été mises en marché en 2010, représentant un millier de logements. Cette tendance devrait se poursuivre en 2011 avec la mise en marché d'établissements représentant une offre de l'ordre de 800 logements supplémentaires.

Offre par marché au 1^{er} janvier (studios/appartements) et croissance 2008-2011



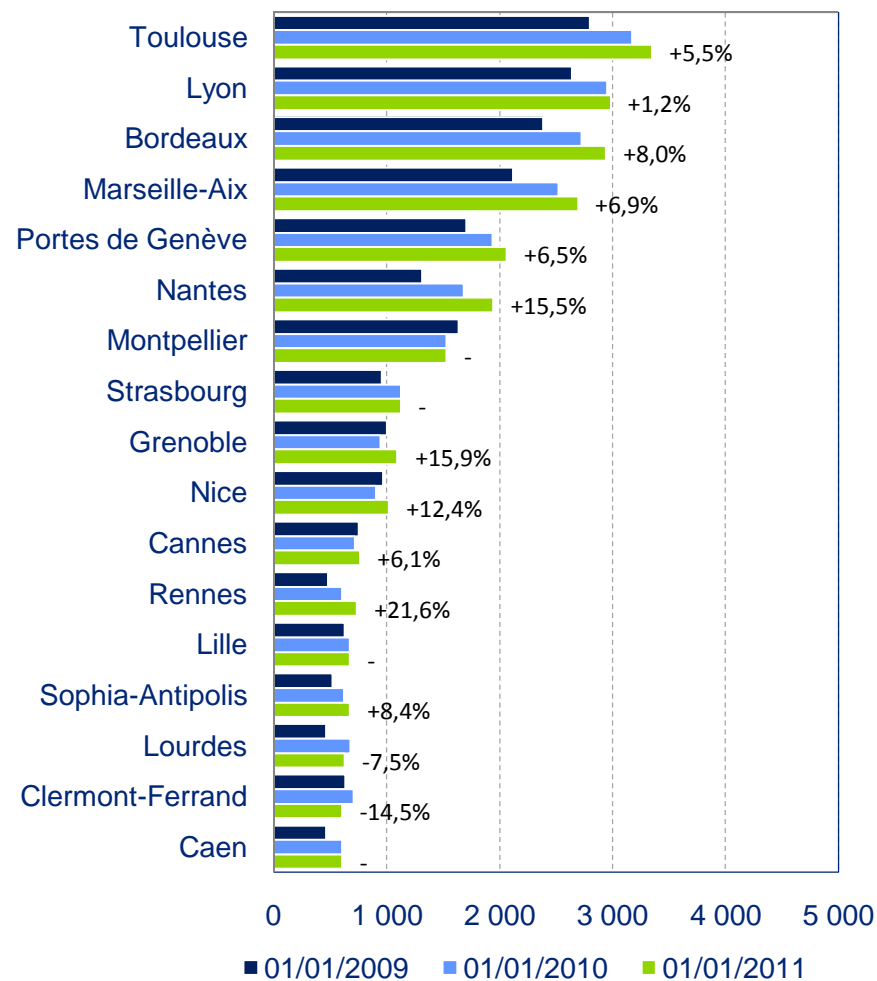
Source : Deloitte Conseil

Les destinations (2/2)

L'offre en province (marchés de plus de 600 logements)

- Hors Ile-de-France, l'offre de résidences urbaines s'est étoffée de 2 100 studios/appartements en 2010, soit **une croissance de 6,8% (contre +14,1% sur l'année 2009)**
- Malgré le scepticisme de beaucoup d'opérateurs concernant l'équilibre de l'offre et de la demande sur ces marchés, les agglomérations de **Toulouse, Bordeaux et Nantes** ont chacune accueilli deux résidences supplémentaires (dont un gros porteur de 257 studios/appartements en périphérie de Nantes, sous enseigne Quality Suites). Le développement de l'offre devrait marquer une pause sur ces destinations en 2011 mais de nouvelles ouvertures sont d'ores et déjà programmées sur 2012-2013
- Comme Nantes, **Grenoble et Rennes** affichent une croissance de l'offre à deux chiffres, avec toutefois un taux de progression qui s'applique à volume de logements plus modéré (respectivement 1 100 et 740)
- **Marseille-Aix et le pôle « Portes de Genève »** réalisent une croissance proche de la moyenne. Le marché de Marseille-Aix atteint ainsi peu à peu la maturité et rejoint en volume Lyon et Toulouse. Les ouvertures à venir d'une résidence Hipark (114 logements) et d'une résidence Appart'City (216 logements, ouverture annoncée fin 2012 début 2013) contribueront à la tendance
- En 2010 l'offre a peu évolué sur les marchés de **Strasbourg, Lyon et Montpellier**. Plusieurs produits devraient toutefois être inaugurés à Lyon et Montpellier en 2011
- Enfin, **Lourdes et Clermont-Ferrand** sont les seules destinations où l'offre de logements en résidences urbaines est en recul. Dans les deux cas, cette tendance est liée à la réorientation d'un établissement sur le marché locatif traditionnel

Offre par marché au 1^{er} janvier (studios/appartements) et croissance 2008-2011

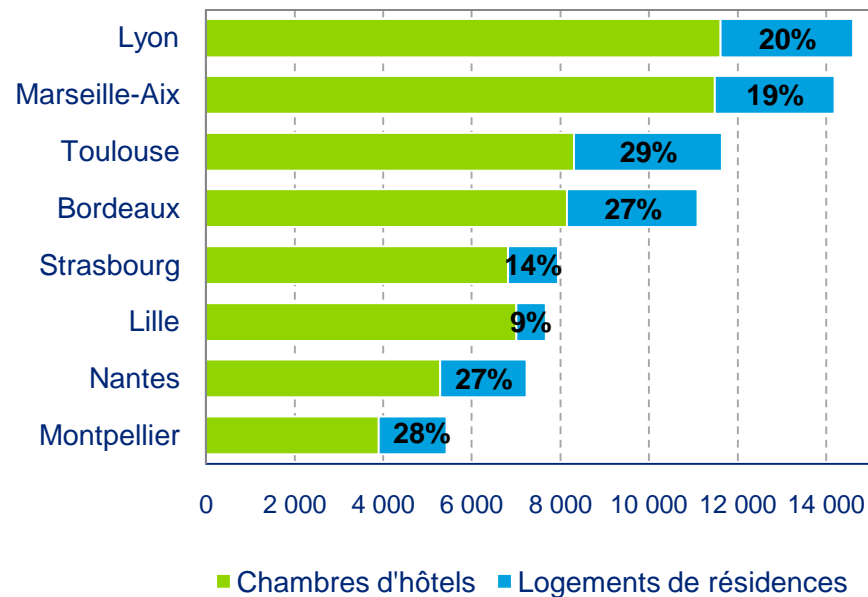


Source : Deloitte Conseil

Perspectives 2011

- Selon les informations disponibles en avril 2011, **15 à 20 nouvelles résidences urbaines devraient être mises en marché au cours de l'année 2011 (contre 36 en 2010), représentant un volume de 1 500 à 1 800 studios/appartements**. Ce décompte tend à confirmer le ralentissement observé dans les développements.
- **La moitié de ces projets identifiés concerne la région Ile-de-France, hors Paris**. Notons également que la plupart des projets sont adossés à des opérateurs reconnus, ces derniers constituant une garantie devenue quasiment indispensable dans la commercialisation des produits auprès d'investisseurs.
- **Initiée depuis plusieurs mois, la structuration du marché devrait se poursuivre en 2011 :**
 - La forte croissance de l'offre de résidences urbaines va continuer d'intensifier la concurrence sur la plupart des grandes villes. L'exploitation de certaines résidences pourrait ainsi être fragilisée (en particulier les produits situés en périphérie). Dans certains cas, cette pression du marché pourrait conduire des exploitants à limiter drastiquement les charges d'exploitation en se repositionnant sur le marché locatif ou le marché des résidences étudiants :
 - Le mouvement de concentration de l'offre au sein des grands réseaux devrait se poursuivre, alimentant la croissance des gestionnaires tels que Park & Suites ou Exhore/Cerise, intéressés par des opportunités de reprise (en bail ou mandat de gestion).

Rapport entre l'offre hôtelière classée (chambres) et l'offre de résidences urbaines (studios/appartements) au 1^{er} janvier 2011



Source : Deloitte Conseil

Performances

- Les statistiques présentées dans le tableau ci-contre sont issues des observatoires développés par Deloitte Tourisme, Hôtellerie & Loisirs en partenariat avec les principaux opérateurs du secteur ainsi que des exploitants indépendants. Sur Paris, La Défense et Lyon, les échantillons constitués, constants sur la période observée, assurent une très bonne représentativité des marchés.
- En 2010, les résidences parisiennes ont quasiment rattrapé la chute de fréquentation de 8% observée en 2009**, retrouvant un taux d'occupation supérieur à 75%. Parallèlement, les prix moyens ont progressé sur 2010 alors qu'ils avaient stagné l'année précédente. Au final, le chiffre d'affaires des résidences parisiennes a connu une croissance supérieure à 10% en 2010, permettant de retrouver les niveaux de 2008. La tendance globale s'avère similaire à celle observée dans l'hôtellerie 3 et 4/5 étoiles parisienne (RevPAR en croissance de 9,0% à 9,5% en 2010).
- A Lyon, l'impact de la crise a été moins spectaculaire que dans la capitale en 2009, les résidences subissant une perte de 4% de fréquentation, compensée en partie par une augmentation des prix. **En 2010, le marché a retrouvé des couleurs** : le niveau de taux d'occupation a regagné globalement 4% au cours de l'année. Cette moyenne dissimule néanmoins des disparités, avec **d'un côté un marché haut de gamme en forte progression (+10,1%) et de l'autre un marché milieu de gamme qui stagne (+0,5%)**. La tendance est similaire dans l'hôtellerie, où le segment 2 étoiles est le seul à avoir connu une chute de taux d'occupation en 2010 (- 2,3%). En termes de prix moyens, les résidences haut de gamme sont restées stables par rapport à 2009 tandis que les produits de milieu de gamme ont maintenu comme en 2009 une croissance de plus de 5%. Globalement, le chiffre d'affaires des résidences lyonnaises a augmenté de près de 8% en 2010 (+10% sur le segment haut de gamme et +5,7% en milieu de gamme).

Performances de l'année 2010¹

Paris			
	Taux d'occupation	Prix moyens (RMA HT)	RevPAR HT
Haut de gamme « supérieur » ²	76,8% (+5,8%)	156€ (+4,2%)	120€ (+10,1%)
Haut de gamme	77,7% (+8,5%)	105€ (+2,9%)	82€ (+11,6%)
La Défense			
	Taux d'occupation	Prix moyens (RMA HT)	RevPAR HT
Haut de gamme	79,0% (+9,7%)	108€ (+1,6%)	86€ (+11,4%)
Lyon			
	Taux d'occupation	Prix moyens (RMA HT)	RevPAR HT
Haut de gamme	67,2% (+10,1%)	81€ (-0,1%)	54€ (+10,0%)
Milieu de gamme	65,7% (+0,5%)	54€ (+5,2%)	35€ (+5,7%)

- Les données indiquées entre parenthèses correspondent aux variations des indicateurs par rapport à 2009 (à échantillon constant)
- Résidences haut de gamme parisiennes se distinguant par une localisation de premier ordre et/ou un produit d'exception, se traduisant par l'obtention de prix moyens nettement plus élevés que la moyenne

Source : Deloitte Conseil

Méthodologie du recensement annuel

- Sont considérés comme « résidences urbaines » dans cette étude :
 - Les résidences de tourisme classées (au sens de l'arrêté du 14 février 1986 ou de l'arrêté du 4 juin 2010)
 - Les produits assimilables à des résidences de tourisme mais non homologués, commercialisés sous diverses appellations (résidences hôtelières, résidences affaires, appart'hôtels, résidences services, etc.)
- Dans les deux cas, les résidences urbaines satisfont les critères suivants :

Critères	Remarques
Localisation en milieu urbain	• Les données relatives aux réseaux de résidences urbaines cités dans cette étude s'entendent hors établissements implantés hors zones urbaines
Minimum de 10 logements sur un même site, meublés et équipés d'un coin cuisine	<ul style="list-style-type: none"> • Exclusion des agences ou opérateurs spécialisés dans la location d'appartements meublés disséminés sur certaines destinations (notamment à Paris) • Le coin cuisine est une composante fondamentale du produit : <ul style="list-style-type: none"> - Exclusion des résidences dans lesquelles les coins cuisines ont été dissimulés ou retirés, assimilables à des hôtels - A l'inverse, les hôtels dont la capacité est composée totalement ou partiellement de logements équipés d'un coin cuisine ont été considérés comme des résidences urbaines ; la capacité d'accueil retenue dans ce cas correspond uniquement aux unités d'hébergement (minimum de 10) dotées d'un coin cuisine
Ouverture tout l'année à tous types de clientèles	<ul style="list-style-type: none"> • Exclusion des résidences étudiants, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs et résidences réservées exclusivement à l'usage de certaines clientèles (fonctionnaires, grandes écoles, etc.) • Le recensement inclut néanmoins des résidences « mixtes », accueillant une proportion variable d'étudiants mais également ouvertes à la clientèle d'affaires
Commercialisation de courts, moyens et longs séjours	• Exclusion des résidences meublées commercialisant exclusivement (ou quasi-exclusivement) des séjours d'une durée minimale d'un mois, assimilables à des produits locatifs
Un minimum de services	• Au moins 3 des 4 services caractérisant une activité hôtelière au sens du Code Général des Impôts (article 261D) : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle
Un tarif « tout compris »	• Tarif incluant notamment l'abonnement EDF et les consommations électriques ainsi que l'abonnement téléphonique

- Le recensement annuel est effectué sur la base de l'historique contenu dans nos bases de données, vérifié et complété chaque année grâce au recoupement de multiples sources : opérateurs (sites internet, échange direct), organismes de promotion touristique, pagesjaunes.fr

Contacts

- **Olivier PETIT**

Associé Tourisme, Hôtellerie & Loisirs

Tél. : 01 58 37 90 30

opetit@deloitte.fr

- **Philippe GAUGUIER**

Associé Tourisme, Hôtellerie & Loisirs

Tél. : 01 58 37 90 30

pgauguier@deloitte.fr

- **Samuel COUTELEAU**

Manager Tourisme, Hôtellerie & Loisirs

Tél. : 02 51 80 17 12

scouteleau@deloitte.fr

Deloitte.