



## HÉBERGEMENT

# APPART'HÔTELS : ENTRE EXPANSION ET CONSOLIDATION

Par Blandine Fleury

**Véritable alternative à l'hôtellerie classique, l'appart'hôtel remporte un succès grandissant auprès des voyageurs d'affaires, notamment sur la zone Europe. Tout en accentuant leur maillage, les acteurs de résidences urbaines opèrent aujourd'hui une montée en gamme, notamment au travers une rénovation en profondeur de leur portefeuille.**

## ALL SUITES

**P**ortefeuille : 6 résidences 3\* en France

**Points forts :** emplacements en centres-villes, à proximité de sites d'affaires importants, ou en périphérie proche des grands axes routiers, parking sécurisé sur chaque site, superficie des appartements entre 22 et 25 m<sup>2</sup>, salle de bains spacieuse et totalement repensée, literie de qualité, Wi-Fi gratuit et illimité, kitchenette meublée et équipée, solutions de restauration sur place, rangements suffisants, décoration sobre et contemporaine. All Suites cherche à « cocooner » le client, qui en dehors de chez lui veut se retrouver « comme à la maison »

**Projets :** en 2016, All Suites ouvrira une nouvelle résidence à Pessac (Bordeaux) de plus de 200 suites. À Choisy-le-Roi (région parisienne), c'est également une résidence hôtelière de plus de 250 chambres et suites qui devrait ouvrir ses portes fin 2016 début 2017



Adagio Marseille



› Odalys.



› Frasers Hospitality.

## APARTHOTELS ADAGIO

**Portefeuille :** 100 unités, dont 90 en Europe (80 en France), avec un objectif d'atteindre 150 et 19 000 appartements d'ici 2016. La marque mère, Aparthotel Adagio, compte trois gammes : Adagio Aparthotel (4\*), Adagio Access (3\*) présentes sur le marché européen, et Adagio Premium (5\* et plus) en cours de lancement au Moyen-Orient.

**Points forts :** cf. interview.

**Projets :** après Munich où vient d'ouvrir un Adagio Access, deux nouvelles ouvertures sont prévues en 2016, à Londres et à Édimbourg. L'opérateur cherche à mailler de façon plus dense d'autres pays européens comme la Suisse, l'Italie, l'Espagne, la Belgique en particulier. En France, il cible certaines villes dites secondaires dans lesquelles l'offre de résidences n'est pas encore bien structurée comme à Dijon et Nancy (avec une ouverture prévue en 2015). Sur la région parisienne, Massy accueillera un Adagio dès 2015 et Lille en 2016.

## ASCOTT LIMITED

**Portefeuille :** Ascott Limited (filiale de CapitaLand) est le premier opérateur-proprétaire mondial de résidences hôtelières avec plus de 200 établissements dans 85 villes et 24 pays. En Europe, il comprend 45 résidences dans 6 pays dont 29 en France (16 à Paris), sous enseigne Citadines ou Ascott. Cette année, deux nouvelles résidences Citadines viennent enrichir le portefeuille du groupe en Allemagne (Francfort et Hambourg). D'ici 2015, Ascott, qui fête ses 30 ans d'existence,



› Park&Suites - Rennes.

a pour objectif d'atteindre un parc de 40 000 appartements dans le monde.

**Points forts :** emplacements en centres-villes, grande flexibilité avec une gamme de services à la carte permettant de se sentir « *comme chez soi* », qualité d'accueil des équipes. En Europe, le groupe a engagé un programme de rénovation et de montée en gamme de 120 M€ qui s'achèvera en 2016.

**Projets :** le label luxe lancé en 2013, Citadines Suites, ouvrira début 2015 une deuxième résidence, Citadines Suites Arc de Triomphe. Le Citadines Suites Louvre, première résidence du nouveau label a ouvert en avril 2013 avec 51 suites. Les destinations phares, en Europe, sont les capitales et grandes métropoles (Londres, Paris, Allemagne, Milan, Genève, Amsterdam).

## FRASERS HOSPITALITY

**Portefeuille :** Frasers Hospitality, le groupe singapourien de résidences hôtelières 4 et 5\*, gère 15 résidences à travers l'Europe qui sont situées à Londres (8), Paris (Fraser Suites Le Claridge Champs-Élysées et Fraser Suites Harmonie Paris La Défense), Glasgow, Édimbourg, Barcelone (Capri by Fraser), Istanbul et Budapest.

**Points forts :** importante montée en gamme grâce au programme de rénovation des fleurons de la marque en Europe (notamment Fraser Suites Le Claridge Champs-Élysées et Fraser Suites Kensington à Londres). Offre très diversifiée sous cinq marques complémentaires : Fraser Suites (5\* luxe, sophistiquée), Fraser Place (4\*, chic et moderne), Fraser Residence (contem-



## 3 questions à...

### Karim MALAK

Directeur des ventes,  
revenue management,  
pricing et distribution  
Aparthotels Adagio



### Comment les Aparthotels Adagio répondent-ils aux besoins du voyageur d'affaires ?

L'appart'hôtel est une offre hybride entre l'hôtellerie traditionnelle et la location d'appartement meublé. Il correspond parfaitement bien, en cela,

aux voyageurs d'affaires à la recherche de mode d'hébergement alternatif. De plus, étant donné les conditions économiques qui sont en vigueur dans la zone euro, notre offre est le meilleur moyen de réduire les coûts hébergement car, dès quatre nuits, vous bénéficiez d'un tarif dégressif, de l'ordre de 10 à 15%, et, sur le total cost du voyage, les réductions vont atteindre de 30 à 40%, si l'on comptabilise la restauration, le petit déjeuner et autres services. De plus, Adagio offre une autonomie (conservation des habitudes alimentaires, sportives...) diminuant le stress du voyageur et que ne peut permettre la solution hôtelière.

### Quelle est votre spécificité sur le marché des appart'hôtels ?

En tant que marque des groupes Accor-Pierre et Vacances Center Parcs, nous offrons la garantie du savoir-faire Accor, notamment au travers l'utilisation de la carte de fidélité. Le Club Accorhotels, mais aussi en termes de stratégie d'achat, ce qui est un énorme avantage pour les acheteurs. Nos clients bénéficieront de l'ensemble des innovations et programmes digitaux du groupe Accor, tel le programme Welcome (check-in et check-out facilités, facture électronique, SMS d'accueil). Notre atout également est la localisation au cœur des villes, en particulier à Paris où nous avons la plus grosse part d'offre. ●

poraine et minimaliste), Modena (style jeune pour grands professionnels nomades) et Capri by Fraser (pour l'e-génération).

**Projets :** une nouvelle résidence à Berlin dont l'ouverture est programmée pour le deuxième semestre de 2016. Une résidence de 152 appartements est déjà en construction à Francfort (Capri by Fraser).

### LAGRANGE CITY

**Portefeuille :** la gamme Lagrange City recense 4 résidences implantées à Paris-Boulogne, Lyon, Montpellier et Strasbourg.

**Points forts :** localisation à quelques minutes des grands quartiers d'affaires. Appartement tout confort avec cuisine équipée et espaces dédiés à la détente et au bien-être, personnel et services complémentaires (room service, service traiteur).

**Projets :** la stratégie de développement s'oriente prioritairement vers les villes de plus de 200 000 habitants. Différents projets sont en cours d'études. Dans certaines villes comme Biarritz, les résidences Lagrange Prestige offrent les mêmes services que les résidences Lagrange City et notamment une salle avec petit déjeuner.



► Lagrange.

### ODALYS

**Portefeuille :** 18 appart'hôtels en France.

**Points forts :** chaque appart'hôtel propose des studios ou appartements 2 pièces (pouvant accueillir 4 personnes) à la décoration soignée dotés d'une salle de bains indépendante, d'un coin cuisine aménagé et équipé, d'un espace bureau avec connexion Internet Wi-Fi, mais également une salle de petit-déjeuner, une salle de remise en forme ainsi qu'un espace bien-être (spa, piscine couverte) sur certains sites.

**Projets :** deux nouvelles adresses à Rennes et à Montpellier ouvriront en décembre et une troisième à Dijon début 2015.

### PARK&SUITES/APPART'CITY

**Portefeuille :** le nouveau groupe, né de la fusion Park&Suites et Appart'City le 4 avril dernier, compte 117 appart'hôtels sur le territoire national, du 2 au 4\*. Dernière ouverture en date, le Park&Suites Rennes Cesson-Sévigné (3\*) inauguré en septembre. Objectif : 125 établissements en 2017.

**Points forts :** emplacements au cœur des grandes métropoles françaises, tarif dégressif selon la durée du séjour, prestations incluses ou à la carte. Selon la gamme : accueil 24h/24, ménage quotidien, espace détente avec sauna, hammam, salle de sport, business corner, laverie, parking, restaurant...

## La parole à...

**David LESTRUHAUT**

Directeur marketing et commercial  
Park&Suites/Appart'City

« Park&Suites (54 en France) et Appart City (63 en France) ont fusionné pour donner naissance au leader français des appart'hôtels. Ce nouvel ensemble, constitué de 117 établissements, bénéficie d'une complémentarité très forte, tant sur le plan territorial que sur le positionnement. En effet, le groupe assure un maillage hexagonal incontestable et propose une offre d'hébergement, du 2 au 4\*. Pour une visibilité unifiée sur le territoire, l'ensemble des appart'hôtels a vocation à passer sous l'enseigne Appart'City segmentée en gammes de produits. Ce nouvel ensemble permettra de répondre à une demande de plus en plus forte d'une clientèle en déplacement professionnel ou pour les touristes désireux passer quelques jours en ville ou à proximité de leurs familles. Aujourd'hui notre clientèle est répartie à 65 % sur le segment corporate et à 35 % sur le segment loisirs. Un de nos atouts pour les entreprises est de disposer d'une force commerciale terrain et siège qui nous permet de répondre à l'ensemble des demandes des entreprises pour héberger leurs collaborateurs » ●



➤ Appart'City - Lyon Part-Dieu.

## APARTHOTELS BY BRIDGESTREET CIBLE LA NOUVELLE TRIBU DE VOYAGEURS

Après Birmingham, au Royaume-Uni, qui voit l'implantation de la première enseigne ApartHotels by BridgeStreet, d'autres ouvertures sont prévues au cours des quatre à cinq prochaines années, notamment à Paris, Londres, Zurich, Édimbourg, Francfort, Munich, Genève, Bruxelles, Amsterdam et Barcelone. La croissance de la chaîne ApartHotels se fera via diverses structures d'exploitation qui seront franchisées, gérées ou louées. La société BridgeStreet, gestionnaire de résidences hôtelières à travers le monde, table sur un objectif de 20 unités rapidement. « Le concept ApartHotels by BridgeStreet a été imaginé pour la nouvelle tribu de voyageurs, ouverte sur les autres, ultra connectée et toujours en mouvement, explique Sean Worker, directeur général of BridgeStreet. Ils n'établissent pas de frontières précises entre le monde du travail et les loisirs » ●



### ➤ Citadines.

**Projets :** développement à l'international. Les premières implantations auront lieu en Belgique (Bruxelles, Liège), au Luxembourg (Luxembourg), en Suisse (Genève, Zurich) et en Espagne (Barcelone, Valence, Madrid). En France, ouverture d'un établissement à Strasbourg Aéroport en novembre 2014, de sa quatrième résidence à Montpellier, d'une implantation à Vélizy et d'une seconde résidence à Reims au début 2015.

### RÉSIDE ÉTUDES

**Portefeuille :** au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le groupe compte, en France, 62 résidences urbaines exploitées sous les enseignes Sejours & Affaires (2\*), Resid-

home (3 et 4\*) et Relais Spa (4\* luxe). Trois nouvelles unités, toutes en région parisienne, ont été inaugurées au cours du premier semestre 2014.

**Points forts :** appartements prêts à vivre, enrichis de services hôteliers (accueil, restaurant, Wi-Fi gratuit, mini market, salle de fitness, espace aquatique et spa, salles de réunion). Implantation au cœur des villes ou dans les centres d'affaires.

**Projets :** pour répondre à une demande forte, Réside Études est très présent en région parisienne, mais également dans toutes les grandes villes, et poursuit année après année ses implantations sur l'ensemble du territoire français ●