

Le groupe Réside Études ponctuellement sous la protection d'une procédure de sauvegarde pour poursuivre son développement

Un groupe pionnier dans le développement de résidences urbaines avec services depuis 35 ans

Leader français du développement et de l'exploitation de résidences urbaines avec services, Réside Études accompagne à l'investissement depuis 35 ans plus de 23 000 propriétaires, autour d'un modèle d'entreprise intégré pionnier avec 3 types d'activité : promotion, gestion et exploitation.

Créé en 1989 par Philippe Nicolet, Président fondateur du groupe, Réside Études a d'abord développé des résidences étudiantes et a poursuivi sa croissance en 2005 par les résidences hôtelières, puis les résidences seniors depuis 2008.

Aujourd'hui, Réside Études c'est 2 600 collaborateurs au service de ses clients, 250 résidences et 35 000 appartements en gestion avec des implantations dans toutes les régions de France.

Crise Covid-19 et inflationniste à l'origine de difficultés passagères

La crise Covid de 2020/2021, de par les mesures de confinement, a impacté fortement l'activité des résidences hôtelières (-47% de chiffre d'affaires du fait de taux d'occupation réduits), ainsi que certaines résidences étudiantes et seniors. Cela a généré un fort endettement (PGE, dettes financières et sociales...) qui continue de peser aujourd'hui sur le groupe.

À cela s'est ajoutée une crise immobilière nouvelle qui s'est fortement accélérée à fin 2023 avec une inflation élevée, une hausse des taux (+4%) et des conditions d'octroi de prêts plus difficiles. Cela touche particulièrement l'activité de la commercialisation et de la promotion comme pour tous les autres acteurs du secteur.

Des mesures fortes mises en place en 2023

Pour faire face à cette situation, le groupe a pris des mesures fortes : restructuration de la dette, ajustements des coûts, réduction de l'activité promotion, et sollicitation d'ouverture d'une sauvegarde en décembre 2023 qui protège les différentes activités.

La sauvegarde est une procédure autorisée pour aider les entreprises qui traversent des difficultés ponctuelles. Elle permet de geler temporairement les dettes financières antérieures à l'ouverture de la procédure, ce qui redonne un souffle financier positif à l'entreprise. Elle cloisonne aussi les différentes branches d'activités entre elles d'un point de vue financier, ce qui est protecteur. Après l'ouverture, l'entreprise fonctionne de nouveau normalement (loyers versés, fournisseurs payés, baux renouvelés...). À la fin d'une période de 6 mois renouvelables une fois, l'entreprise doit présenter un plan de sauvegarde, pour être validé par le Tribunal, afin de sortir de la procédure.

Perspectives pour 2024

En 2024, le groupe Réside Études poursuit l'exploitation de son parc et de ses activités toujours dans une **démarche d'excellence opérationnelle, de qualité et de mission d'intérêt général**. Il entend renforcer la rentabilité et la pérennité de chaque branche en continuant d'offrir les meilleures conditions de marché.

Résidences étudiantes : le groupe est le pionnier et N°1 des résidences étudiantes en France sous les marques 'les estudines' et Stud'City avec +120 résidences en exploitation et +18 000 appartements en gestion. Ce secteur porteur est en croissance constante compte tenu de la pénurie de logements (chaque année 960 000 recherches pour seulement 300 000 biens disponibles).

Cette branche accompagne depuis 35 ans de nombreuses familles en proposant un premier logement pour les jeunes adultes aux meilleures conditions et avec de nombreux services.

Résidences hôtelières (tourisme et affaires) : Avec 57 résidences (Séjours & Affaires, Residhome, Relais Spa Val d'Europe) et +6 600 appartements en gestion, des services labellisés (Clé verte, Green Stay) et +90% de taux satisfaction, cette activité a été la plus impactée par la crise Covid-19 (-47%). Elle connaît une reprise depuis 2022. La France reste la 1^{ère} destination mondiale avec 75 millions de visiteurs en 2022 et 3^e en termes de Congrès. À court terme, les Jeux Olympiques de juillet/août 2024 ouvrent des perspectives prometteuses pour cette activité hôtelière.

Résidences seniors : L'activité senior remplit une mission sociétale importante : l'INSEE prévoit que les seniors de plus de 75 ans passeront de 6,3 à 8,5 millions entre 2020 et 2030 avec une explosion du nombre de seniors de plus de 85 ans à partir de 2030. Cette branche au sein du groupe est composée de 70 résidences (Les Girandières et Palazzo) et +6 500 appartements en gestion. La qualité des services que nous offrons avec un excellent rapport qualité/prix est une force de notre groupe, qui a reçu en 2023 le trophée d'or de la meilleure résidence seniors (Palazzo Marseille Prado). Toutes les résidences seniors du Groupe rentrent dans une démarche de labellisation qualité (HS2, VISEHA, NF...). Le challenge pour 2024 sera de conforter l'exploitation de cette activité tout en maintenant une excellente qualité de service pour les résidents, dans un contexte inflationniste.

Promotion : Cette activité est en tension, comme pour tous les autres acteurs du secteur. Toutes les mesures sont prises pour assurer la livraison des résidences en cours de construction et en projet. Cette branche est appelée à redémarrer dès que le marché redeviendra plus porteur.