

Le groupe Duval mise sur les résidences seniors

En vingt-cinq ans, Éric Duval a bâti un groupe immobilier qui pèse 700 millions d'euros de chiffre d'affaires. Discret, le patron qui a racheté Odalys et est devenu le numéro deux européen des résidences de tourisme veut innover dans son offre aux seniors.

CAROLE PAPAIZIAN
ET JEAN-BERNARD LITZLER
@JBLitzler et cpapaizian@lefigaro.fr

IMMOBILIER Il y a une trentaine d'années, Éric Duval vendait des maisons individuelles en Bretagne. Aujourd'hui, le groupe qui porte son nom et qu'il dirige avec sa fille Pauline pèse 700 millions d'euros de chiffre d'affaires, emploie 3500 personnes et étend ses activités en Europe et en Afrique. « Nous sommes un groupe intégré, à la fois promoteur, investisseur, gestionnaire et exploitant », détaille Éric Duval. Ses activités vont de la maîtrise d'ouvrage et de la promotion immobilière (bureaux, commerces, logistique, résidentiel) aux services de gestion immobilière ainsi qu'au tourisme. Sous l'enseigne Ugolf, Duval est par exemple le leader européen de la gestion de golfs.

« Dans un groupe familial, les décisions peuvent être rapides, c'est ce qui fait notre force, expliquent le fondateur et sa fille Pauline, directrice générale du groupe. Duval affiche 600 millions d'euros de fonds propres et gère plusieurs foncières avec un patrimoine de 2 milliards d'euros investis à 70 % dans les commerces et à 30 % dans les bureaux. Et le groupe compte bien grandir encore. Objectif : atteindre 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires dans quatre ans grâce à la diversification des activités, l'internationalisation et la création de synergies.

Le nom de Duval reste peu connu du grand public. Certaines de ses marques le sont pourtant, notamment Odalys, devenue numéro deux européen des résidences de tourisme gérées, que Duval a racheté en 2000. Le groupe exploite ces résidences de tourisme (qui appartiennent à des investisseurs institutionnels ou à des particuliers). « Odalys avait 8000 lits quand nous l'avons racheté. Nous l'avons développé, nos résidences



La résidence Happy Senior de Castres. Éric Duval et sa fille, Pauline, dirigent le groupe immobilier. F. BARYLKO & N. GLECHAUF, GROUPE DUVAL

comptent 132000 lits aujourd'hui. Et nous avons de nombreux projets aux Arcs, à l'Alpe d'Huez et à La Rosière », explique Éric Duval, persuadé qu'il faut dans ce métier une taille critique. « Un opérateur de résidences de tourisme doit avoir une certaine masse. En dessous de 100 000 lits, il est difficile d'être rentable, sauf à être sur un produit de niches », ajoute-t-il.

Développement en Afrique Déjà premier opérateur de résidences de tourisme à la montagne, Duval compte passer à la vitesse supérieure sur le segment des résidences de vacances gérées. « Nous allons développer des résidences Odalys en Belgique, en Italie, en Espagne et au Portugal, dans des lieux où les vacanciers aiment séjourner. Au-delà des résidences de tourisme, nous avons aussi de fortes ambitions pour Odalys dans le développement des résidences d'affaires en centre-ville comme des résidences étudiantes. » L'objectif est ambitieux : ouvrir une résidence par mois au cours des cinq prochaines années. « Odalys

regarde aussi de nombreux dossiers dans les grandes métropoles africaines au Sénégal, en Côte d'Ivoire, au Maroc ou au Cameroun par exemple », précise le fondateur.

Autre créneau jugé porteur, sur lequel le groupe veut passer la vitesse supérieure : les résidences seniors. « Nous avons pour l'instant trois résidences seniors à Lille, Castres et Valenciennes, nous allons en ouvrir une vingtaine dans les années qui viennent par exemple à Marseille, Limoges, Paimpol et Agen », annonce Éric Duval. Il cible cinq ouvertures par an en rythme de croisière, toujours dans



les centres-villes, proches des commerces dans de grandes villes ou des villes moyennes. « Ces résidences se développent sur la base d'un nouveau modèle socialement responsable de financement des séjours par la valorisation des patrimoines de nos résidents qui sont à la recherche d'une nouvelle génération de résidences seniors. »

Désireux d'innover, le groupe va ainsi proposer aux personnes qui entrent dans une maison « Happy Senior » de gérer la résidence principale qu'ils quittent. Comme les appartements des résidences seniors ne sont proposés qu'à la lo-

cation (les résidences sont achetées en bloc par des investisseurs institutionnels ou des family offices), les occupants n'ont pas toujours besoin de vendre leur ancien domicile avant d'emménager. Une vente qui représente souvent un déchet pour les propriétaires. En s'appuyant sur des partenaires avec le réseau Foncia ou le Crédit mutuel du Nord (pour l'aspect patrimonial), Duval veut proposer à chaque client des solutions adaptées à sa situation personnelle et à son patrimoine (location saisonnière, location simple, voyageur libre...). ■

« Nous avons pour l'instant trois résidences seniors à Lille, Castres et Valenciennes, nous allons en ouvrir une vingtaine dans les années qui viennent », dit Éric Duval.

Paris Society vend aux hôtels la recette de ses restaurants

À la tête d'Apicius et de Monsieur Bleu, la filiale d'Accor conseille les hôteliers pour gérer leurs restaurants.

RETROUVEZ LE SOMMEIL, CHANGEZ DE JOB DEMISSIONNEZ.

CADREMPLOI AYEZ L'AMBITION D'ÊTRE HEUREUX.

« La restauration redevient un ingrédient clé du succès d'un hôtel. Nous apportons à nos clients un regard expert et créatif pour les aider à optimiser leur offre »

ANTOINE MÉNARD, RESPONSABLE DE PARIS SOCIETY CONSULTING

MATHILDE VISSEYRIAS @MVisseyrias

RESTAURATION Fort du succès de ses emblématiques restaurants parisiens (Monsieur Bleu, Girafe, Apicius, Loulou...), Paris Society se diversifie dans le conseil. Le groupe (ex-Noctis) fondé et dirigé par Laurent de Gourcuff va vendre son savoir-faire en matière de restauration et d'événementiel aux propriétaires d'hôtels. Il a créé en octobre la filiale Paris Society Consulting, qui comptera dix salariés d'ici la fin de l'année. Son objectif : créer des projets sur mesure pour ses clients, améliorer l'organisation et la performance de leurs restaurants, leurs halls d'entrée et autres lieux de vie.

Les hôteliers continuent souvent de considérer les lieux de restauration de leur établissement comme un « mal nécessaire », et en négligent la gestion. Paris Society Consulting ne s'interdit pas de conseiller, dans certains cas, aux propriétaires d'hôtels de ne pas ou plus avoir de restaurant. Dans le cas contraire, elle pourrait proposer un gestionnaire pour cette activité, quitte à ce que celui-ci soit... Paris Society.

« La restauration redevient un ingrédient clé du succès d'un hôtel, affirme Antoine Ménard, responsable de Paris Society Consulting. Nous apportons à nos clients un regard expert et créatif pour les aider à optimiser leur offre. » Le dirigeant prévoit de réaliser « les deux tiers voire les trois quarts » de son activité avec Accor, qui a acquis 31 % de Paris Society en juin 2017. Antoine Ménard conseille ainsi le Novotel du Forum des Halles, à Paris.

L'essor des enseignes « life style » (Mama Shelter, Jo&Joe, 25hours...), qui attirent plus par leurs bars, restaurants et anima-

tions qu'avec leurs chambres, exigent de la créativité et une expertise qui n'est pas le cœur de métier des hôteliers. En élargissant ses compétences, Paris Society s'assure des revenus supplémentaires. « L'an dernier, notre chiffre d'affaires a dépassé les 100 millions d'euros et l'excédent brut d'exploitation a atteint 6 millions d'euros », déclare Laurent de Gourcuff.

Un bureau à Londres

Il se prépare à ouvrir de nouveaux restaurants dotés de terrasses d'exception dans Paris : en juillet, ce sera les 52 Champs-Élysées, au dernier étage de l'ancien Virgin Mégastore, transformé en Galeries Lafayette. Avec vue à couper le souffle, l'adresse aura son potager et un grand chef aux fourneaux. « À partir du printemps, la présence d'une terrasse est un facteur clé pour attirer les clients, assure Laurent de Gourcuff. Et ce, même quand il pleut. Les clients déjeunent ou dînent à l'intérieur, mais ils sont ravis d'y passer une tête. »

En avril, le dirigeant lancera Coco, dans l'Opéra Garnier, où la terrasse sera l'un des points forts. Il prendra aussi les commandes du Flow, établissement flottant installé au port des Invalides. À Marseille, enfin, il réhabilite le Pavillon du Lac pour en faire la guinguette chic d'une île du parc botanique Borely. Ouverture prévue en 2020. « Je passe une grande partie de mon temps à trouver de nouveaux endroits », insiste Laurent de Gourcuff. Aujourd'hui, le succès et la renommée de Paris Society sont intimement liés à Paris. Ce nouveau nom cache pourtant de nouvelles ambitions... à l'international. L'entreprise vient d'ouvrir un bureau à Londres, où elle prévoit d'inaugurer de nouvelles adresses. ■