



Lettre d'information N°147 – Juin 2026

Enfin un nouveau modèle dans l'hôtellerie

Dans un article daté du 22 avril dernier paru dans le magazine L'Express est présenté The Social Hub (TSH) comme « *l'hôtelier tout en un pour une nuit ou pour un an* ».

Ce concept autant hybride qu'innovant redéfinit l'hôtellerie traditionnelle en y intégrant des espaces de vie, de travail et de socialisation. Il vient d'une idée de Charlie MCGREGOR qui, à 25 ans, a racheté une société de logements pour les étudiants au Royaume-Uni. Il a réaménagé les actifs et a finalement vendu l'entreprise dix ans plus tard. En 2006, après son déménagement à Amsterdam, MCGREGOR a créé The Student Hotel (TSH) avec le groupe Carlyle. La mission de TSH était de développer et d'exploiter 5.000 lits pour étudiants au Benelux.

Le premier projet a été ouvert en 2008 à Liège et, malgré la crise financière issue du choc des "subprimes", The Student Hotel a acquis de nouveaux projets dans les années suivantes. En 2012, TSH a ouvert son premier projet néerlandais, suivi en 2013 par le projet phare d'Amsterdam avec 707 chambres. En 2014, le parc destiné aux étudiants s'agrandissait de 800 chambres réparties entre Rotterdam et La Haye.

En 2022, contre l'avis initial des architectes, ingénieurs du bâtiment et de certains banquiers, MCGREGOR a fondé The Social Hub (toujours avec les mêmes initiales TSH – lire en note 1), un concept hybride combinant hébergement étudiant, hôtel, chambres de séjour prolongé, espaces de coworking, de réunion et événementiels, restaurants et bars, le tout sous un même toit en centre-ville.

Avec ce modèle hybride d'hospitalité, TSH accueille une clientèle croissante composée d'étudiants (comme son modèle précédent), de jeunes professionnels, d'entrepreneurs et de voyageurs à l'international, tant en affaires qu'en tourisme.

1. Le concept TSH : "apprendre, séjourner, travailler et s'amuser"

L'idée centrale de TSH est de créer un **écosystème communautaire** où les frontières entre vie privée, professionnelle et sociale tendent à s'estomper. Au lieu de simples chambres, TSH propose des lieux de vie dynamiques.

- **Hébergement hybride** : Des chambres d'hôtel modernes pour les courts séjours, mais aussi des options de long séjour (particulièrement adaptées aux étudiants ou aux professionnels en mission).
- **Coworking** : C'est un pilier du concept. TSH propose des bureaux flexibles, des espaces ouverts, des bureaux privés et des salles de réunion. Les membres bénéficient d'un accès 24h/24, 7j/7 et de services facilitant le travail (domiciliation, accès internet à haut débit, maintenance informatique).
- **Vie sociale et événements** : Les espaces publics (lobbies, bars, restaurants, rooftops avec piscines, salles de sport) sont conçus pour favoriser les rencontres. Des événements de networking, séances de bien-être et fêtes y sont régulièrement organisés ainsi que des lancements produits ou des ateliers professionnels.



2. Pour qui est pensé ce concept ?

- **Les nomades digitaux et freelances** qui cherchent un environnement de travail stimulant avec tous les services sur place.
- **Les salariés** détachés en mission.
- **Les étudiants** avec une solution de logement sécurisée, équipée et connectée.
- **Les voyageurs d'affaires** pour combiner confort hôtelier et besoins professionnels.
- **Les locaux** : Pour profiter des bars, restaurants et espaces de coworking de leur propre ville.

3. Quel est son modèle économique ?

- L'adaptation temporelle aux besoins et la cohabitation : Ainsi en été, quand la demande hôtelière est élevée, les chambres sont louées au prix fort. Ce peut être aussi le cas lors de certaines vacances courtes ou ponts. Le site devient alors un grand hôtel pour touristes. Puis les étudiants arrivent fin septembre-début octobre jusqu'en juin suivant. Quant aux travailleurs, ils assurent le complément du planning de réservation toute l'année.
- S'y ajoutent les espaces de sociabilisation que sont les espaces publics listés ci-dessus.
- Comme le dit L'Express : « *cette faculté d'adaptation permet d'assurer un meilleur taux de remplissage que les hôteliers classiques ... et permet d'accueillir une plus grande diversité de Clients* ». Par ailleurs, ce format permet de maîtriser la rentabilité des actifs immobiliers en multipliant les sources de revenu sans dépendre d'un unique segment de clientèle.
- Pour assurer son développement, TSH a levé des investissements importants, dont 150 millions d'euros en 2014 et 100 millions d'euros en 2015. En 2019, l'entreprise a obtenu un financement vert de 82 millions d'euros auprès du Crédit Agricole pour le développement de son site à Paris et la rénovation de son site de Toulouse. En 2021, la société a obtenu un financement de 300 millions d'euros qui lui a permis d'enclencher la construction de sept nouveaux hôtels dans des villes européennes-clés. En 2022, TSH a reçu un financement à impact social et environnemental de 145 millions d'euros de la banque italienne Unicredit pour le développement de ses sites de Rome et Florence, ouverts en 2024.
- Toujours placé sous la direction de McGREGOR, cet argent semble bien employé puisque TSH a été reconnue par Deloitte comme l'une des 50 entreprises les mieux gérées aux Pays-Bas en 2017-2018. Valorisé à 2,5 milliards d'euros – sans communiquer sur son chiffre d'affaires ni sur sa rentabilité – TSH ambitionne de s'étendre dans les 8 pays où il est déjà implanté.

4. Quels en sont les principaux avantages ?

- **Flexibilité** : Que vous ayez besoin d'un bureau pour une journée, d'une salle de réunion pour deux heures ou d'une chambre-bureau pour un mois, les contrats sont pensés pour être simples et sans lourdeur administrative. On y retrouve la flexibilité et le pragmatisme anglo-saxons.
- **Communauté** : L'avantage majeur est l'accès à un réseau européen d'esprits créatifs, d'entrepreneurs et de start-ups.
- **Avantages croisés** : En étant membre de l'espace de coworking, vous bénéficiez souvent de réductions (par exemple, 20 %) sur les nuits d'hôtel, la restauration et les salles de réunion dans tous les établissements du groupe en Europe.



5. Quelle présence en Europe ?

TSH est en pleine expansion et possède des établissements dans de nombreuses villes européennes comme :

- **France** : Paris & Toulouse.
- **Espagne** : Barcelone, Madrid & Saint-Sébastien.
- **Pays-Bas** : Amsterdam (2 sites), Delft, Eindhoven, Groningue, La Haye, Maastricht & Rotterdam.
- **Italie** : Bologne, Florence (2 sites) & Rome.



Florence et La Haye © TSH

- **Autres pays** : Berlin, Vienne, Porto et Glasgow.

Aujourd'hui, TSH compte 10.000 chambres sur 21 sites.

Les prochains sites devraient ouvrir à Turin, Lisbonne et Edimbourg et permettre d'atteindre un parc de 11.000 chambres.

6. Quels types de patrimoines pour un site TSH ?

- Aujourd'hui propriétaire de tous ses sites, TSH compte basculer vers la cession des murs à un ou des tiers pour se concentrer sur son savoir-faire, la gestion et l'animation des sites.
- Ceux-ci nécessitent de grands espaces, allant de 25.000 à 40.000 m² toujours en centre-ville.
- On y trouve d'anciens bâtiments vacants, notamment des immeubles de bureaux obsolètes, des résidences dégradées, des friches industrielles, des bâtiments historiques délaissés car non classés ou des hôtels hors normes, réhabilités avec les travaux de rénovation nécessaires et un nouveau schéma de compartimentation auquel sont ajoutés des parcs et espaces verts, voire des piscines. Lesquels bâtiments peuvent rivaliser en performance économique avec des programmes neufs.

6. Quels niveaux de prix pour y résider ?

- **Étudiants** : Pour une solution de logement sur 10 à 12 mois, comptez de 800 à 1.500 €/mois suivant la ville et le niveau de confort.



- **Voyageurs d'affaires** : Pour combiner confort hôtelier et besoins professionnels, sachez qu'un « DeLuxe studio » coûte de 950 à 1.200 €/semaine à Paris.
- **Touristes** : consultez [le site de réservation](#)

7. Qui sont les concurrents du modèle hybride de TSH ?

Comme vous l'avez compris, le modèle de **TSH** est particulier car il se situe à l'intersection de trois modèles : l'hôtellerie lifestyle, le logement étudiant et le coworking. Il est parfois nommé "*coliving*".

Ses concurrents varient donc selon l'angle sous lequel on regarde son activité :

7.1. Les géants de l'hôtellerie « lifestyle » en court séjour

Ces acteurs proposent aux cibles que constituent les voyageurs pro et les nomades numériques une expérience "cool" avec des espaces communs ultra-dynamiques.

- **Selina** : probablement le concurrent le plus direct de TSH sur l'aspect "nomade numérique". Selina mélange dortoirs, chambres privées et coworking partout dans le monde.
- **Mama Shelter** (groupe Accor) : très fort sur le design et la restauration festive.
- **The Hoxton** (groupe Accor) : petits sites luxueux.
- **The Soho House** : pas plus grands mais encore plus luxueux.
- **CitizenM** : concurrent sur l'hôtellerie technologique et design avec des espaces de travail très intégrés dans le lobby.
- **25hours Hotels** : Pour l'aspect créatif et l'intégration locale forte.

7.2. Les spécialistes du coliving & du logement étudiant

Ici, la concurrence porte sur la qualité de la chambre et la vie communautaire pour du long séjour (plusieurs mois).

- **The Collective** : Un pionnier du coliving (notamment à Londres) avec des immeubles massifs incluant cinéma, spa et bibliothèques.
- **Habyt** : Devenu un géant européen du coliving, ils proposent des logements tout inclus pour les jeunes actifs et étudiants.
- **Nido Student / Aparto** : Des résidences étudiantes haut de gamme qui montent en puissance sur le design et les services communs pour concurrencer l'aspect "premium" de TSH.
- **Kley / Student Factory** : Bien qu'il soit très centré sur la France, cet acteur fait évoluer ses résidences vers plus de design et d'espaces de coworking partagés pour capter et retenir les étudiants.

7.3. Les opérateurs mixtes

Certains acteurs locaux ou régionaux adoptent la même stratégie de mixité que TSH pour les travailleurs et les séjours touristiques.

- **Aticco** (Espagne) : Initialement axé sur le coworking, il s'est diversifié avec des appartements partagés et des services intégrés.



- **Zoku** (Pays-Bas) : Sur le concept de "home-office", les chambres sont conçues pour travailler et vivre, avec des espaces communs conçus pour le networking.
- **Jo&Joe** (groupe Accor) : Un mélange d'auberge de jeunesse et d'hôtel lifestyle qui cible une communauté jeune, mobile et sociale.

8. Pourquoi TSH reste difficile à détrôner ?

La force de TSH est son échelle. Là où beaucoup de concurrents sont soit très orientées "hôtel" ou très "appartement" ou encore "chambre d'étudiant", TSH parvient à maintenir une ambiance de campus universitaire géant tout en accueillant des cadres en voyage d'affaires et des touristes CSP+.

Ajoutée à leur expérience, c'est cette masse critique (souvent 400 à 600 chambres par site) qui leur permet d'offrir des infrastructures (piscines, salles de sport très bien équipées, espaces évènementiels) que d'autres acteurs du "coliving" ne peuvent pas financer et amortir, surtout les petits.

9. Pourquoi faut-il s'y intéresser ?

Que vous soyez banquier, investisseur, asset manager, promoteur, architecte, économiste de la construction, entrepreneur du bâtiment ou mainteneur technique, le choix de TSH de se désengager de ses actifs vous offre de grandes possibilités d'accompagner sa politique de développement qui vise à opérer 50 sites en Europe et, demain, ailleurs dans le monde.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.



Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER

Consultant Senior

denischambrier@dcr-consultants.com

Mobile : 06.7777.188

Note 1 : [The Social Hub](#)