apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Note

MAI 2014

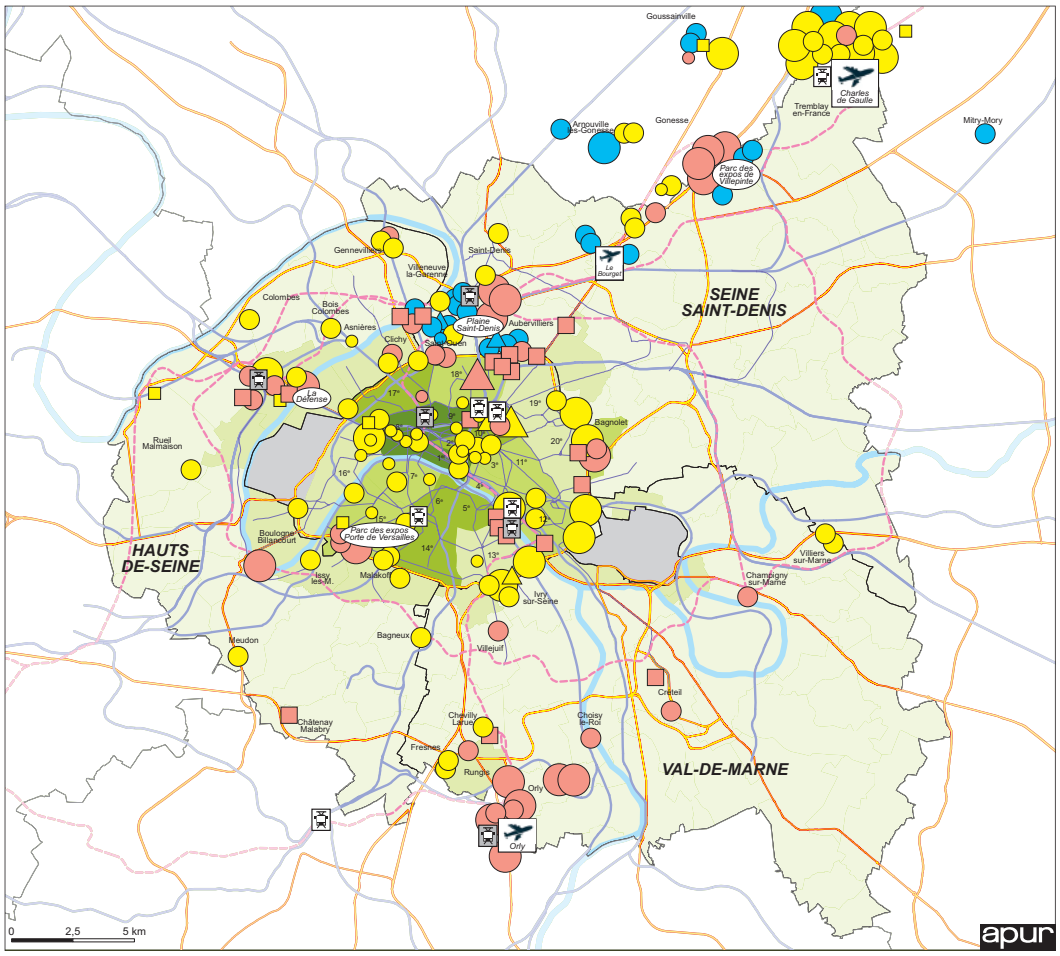
N°71

Atelier Parisien d'Urbanisme – 17, boulevard Morland 75004 Paris – 01 42 76 22 58 – http://www.apur.org

Le plan hôtelier métropolitain

Plus de 20 000 nouvelles chambres d'hôtels à l'horizon 2020 dont 7000 à Paris

Paris et sa métropole constituent l'un des ensembles urbain le plus visités au monde[1]. Près de 10 millions de personnes ont franchi les portes du Louvre; le parc Disneyland a reçu plus de 15 millions de visiteurs[2]. Au total, plus de 67 millions de nuitées[3] ont été comptabilisées en Ile-de-France en 2013 dont près de 37 millions à Paris intra-muros. Les visiteurs ont été accueillis dans 2346 hôtels représentant 150000 chambres (1564 hôtels et 81431 chambres à Paris)[4]. L'occupation moyenne des hôtels parisiens sur l'ensemble de l'année 2012 avoisine 80 %, taux très élevé qui se traduit par des périodes de saturation. Pourtant le territoire parisien n'a connu qu'une faible progression du nombre de chambres d'hôtels intra-muros depuis 15 ans.



Projets d'hébergements touristiques

Paris, première couronne et zones de développement des aéroports

Type d'hébergement

- Hôtel, résidence hôtelière
- Auberge de jeunesse

État d'avancement

- En cours, programmé
- À l'étude
- Recommandation (*)

Nombres de chambres

- Plus de 200
- De 50 à 200
- De 20 à 50
- À déterminer

Nombres de chambres d'hôtels existantes par hectare

- Plus de 20
- De 10 à 20
- De 5 à 10
- De 1 à 5
- Moins de 1

- Métro, tramway
- RER, Transilien
- Grand Paris Express (projet)
- Autoroute, voie rapide
- Gare TGV existante
- Gare TGV en projet

Sources : Ville de Paris, CG 92, CDT 93, CDT 94, EPA Plaine de France, MKG, ARD, Insee, Apur - novembre 2013

(*) Étude Horwath, EPA - Plaine de France Étude MKG - Ville de Saint-Ouen

1 – Le Grand Londres a un nombre de visiteurs équivalent à celui de la région Ile-de-France.
2 – Global Attraction Attendance Report, 2012.
3 – Nombre total de nuits passées par les clients dans un établissement; deux personnes séjournant trois nuits dans un hôtel comptent ainsi pour six nuitées de même que six personnes ne séjournant qu'une nuit.
4 – OTCP, 2012.

MAIRIE DE PARIS

Direction du développement économique, de l'emploi et de l'enseignement supérieur

Délégation Générale à Paris Métropole et aux Coopérations interterritoriales

La fréquentation touristique est en augmentation, stimulée par les clientèles en provenance des pays émergents, et les prévisions à moyen terme prolongent cette tendance. La crise économique n'a que faiblement impacté cette progression en 2009 et les années 2011 et 2012 ont été des années record pour la fréquentation. Le dynamisme de ce secteur économique est créateur de nombreux emplois directs et induits dans le champ du tourisme de loisirs comme dans celui du tourisme d'affaires qui représente 43 % des nuitées hôtelières parisiennes. Il génère également des ressources fiscales importantes pour la Ville (taxe de séjour).

L'augmentation de l'offre hôtelière parisienne concerne surtout, ces dernières années, le segment du haut de gamme et du luxe. Ce phénomène, allié à une insuffisance de l'offre de chambres, favorise une augmentation globale des tarifs de l'hôtellerie parisienne.

Enfin, le parc de petits hôtels parisien est vieillissant et n'a pas toujours été en mesure de suivre les mises aux normes successives[5] imposées par le législateur, ce qui a entraîné la fermeture de certains établissements.

C'est dans ce contexte que la Ville de Paris a décidé de se doter d'un Plan hôtelier sur la période 2008-2020 et de réserver des terrains publics permettant de susciter une augmentation de 10 % de la capacité en hébergements touristiques. En incluant les hôtels, les résidences hôtelières et les hébergements pour jeunes, cela représente 7000 chambres supplémentaires. Outre les objectifs chiffrés, le plan revêt une dimension qualitative avec la volonté de veiller au maintien de la diversité d'une offre accessible à tous les publics, à la qualité architecturale, aux critères environnementaux et d'emplois de proximité. La croissance de ce secteur économique et l'engagement de la municipalité parisienne incitent par ailleurs les investisseurs à ouvrir de nouveaux établissements sur du foncier privé en secteur diffus.

L'objectif du Plan hôtelier est déjà réalisé début 2014, puisque 7254 chambres sont en cours de construction ou intégrées à un projet très avancé. Plusieurs établissements ont déjà ouvert[6]. Cependant ces résultats risquent de rester insuffisants pour faire face aux besoins de nouveaux hébergements touristiques.

La Région Ile-de-France a fait le même diagnostic dans son Schéma régional du tourisme et des loisirs. Les besoins y sont estimés à 20000 chambres supplémentaires entre 2010 et 2020[7].

Une carte a été dressée pour représenter l'ensemble des projets d'hébergements touristiques identifiés à l'horizon 2020 sur le territoire parisien et dans les 3 départements de la première couronne ainsi que dans les zones de développement des aéroports de Charles de Gaulle et Orly. Les informations sur les projets hôteliers ont été réunies grâce à des collaborations, notamment celle des Comités Départementaux du Tourisme (voir l'encadré méthodologique).

Le chiffrage des projets abouti à environ 160 hôtels et plus de 20000 chambres sur un territoire limité au coeur de l'agglomération (cf. projets représentés sur la carte), hors recommandations de l'étude Horwath.

5 – Mise aux normes incendie, 2006 reportée 2012 ; mise aux normes accessibilité, 2015.
6 – En projets ou en travaux : 2582 chambres sur 15 terrains municipaux et 2578 chambres sur 55 sites privés. Ouverts ou achevés : 452 chambres sur 3 sites municipaux (auberge de jeunesse de 330 lits (103 chambres), ZAC Pajol ; Hôtel Holiday Inn de 144 chambres et auberge de jeunesse de 275 lits (61 chambres) sur le Bassin de la Villette et résidence de tourisme de 144 logements à Paris Rive Gauche), et 1642 chambres sur 37 sites privés.
7 – L'élaboration d'un Plan régional de développement des hébergements touristiques à 10 ans a été confiée au Comité régional du tourisme (CRT) d'Ile-de-France. Il prendra la forme d'une application Web cartographique portant sur le recensement du parc existant et le suivi des projets de nouveaux hébergements franciliens.

Une concentration des projets sur une demi-douzaine de pôles

La carte fait apparaître une demi-douzaine de pôles qui correspondent globalement aux territoires les plus dynamiques et les plus actifs de la métropole.

Le centre de Paris, tout d'abord qui est le site historique et traditionnel de l'hôtellerie parisienne, présente une trentaine de projets en cours, en général de petite taille, totalisant près de 1 900 chambres. Le plus important est l'hôtel 5 étoiles « Peninsula » de 200 chambres qui doit ouvrir en août 2014, dans le quartier de l'Étoile.

Sur la ceinture de Paris, on recense une quinzaine de projets en cours et une douzaine de projets à l'étude (plus de 3 600 chambres), surtout situés sur un croissant est qui va de la porte Pouchet à la porte d'Italie. Trois projets en cours dépassent les 200 chambres (porte des Lilas, porte de Choisy et dans la ZAC Bruneseau).

Le quartier de La Défense constitue le principal pôle hôtelier des Hauts-de-Seine avec 2 projets en cours et 3 à l'étude (475 chambres, plus 530 chambres dans les tours Hermitage et Signal).

C'est sur la Plaine de France (axe Paris-Roissy) que l'offre future est la plus conséquente : environ 12 000 chambres d'ici 2025 (dont 2 700 sont des recommandations de l'étude Horwath HTL sur le potentiel de développement pour le compte de l'EPA Plaine de France). Trois sites d'accueil sont privilégiés : La Plaine-Saint-Denis, Le Bourget et les alentours du Parc des Expositions de Villepinte et l'aéroport Charles de Gaulle. Sur ce dernier territoire qui est le principal lieu de transit des touristes de loisirs et d'affaires, l'offre de projets en cours est considérable : 14 hôtels représentant près de 3 600 chambres. Autour de l'aéroport du Bourget et du Parc de Villepinte, 2 950 chambres sur 6 hôtels de différentes catégories sont à l'étude, liée à l'implantation d'Europa City en 2021. Enfin, sur la Plaine-Saint-Denis, 3 projets sont à l'étude (environ 1 200 chambres) et deux autres en cours de 250 chambres.

On dénombre moins de projets dans le Val-de-Marne, environ 2 800 chambres. C'est autour de l'aéroport d'Orly que se concentrent les plus gros projets, encore à l'étude : 1 600 chambres liées au développement immobilier et commercial du site.



© Apur

Hôtel Holiday Inn et auberge de jeunesse sur le bassin de la Villette

Méthodologie

Coordonnée par la Ville de Paris (Direction du Développement Économique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, Délégation Générale à Paris Métropole et aux Coopérations Interterritoriales), une démarche a été engagée pour recueillir les données disponibles touristiques à l'échelle des trois départements de la petite couronne, en lien avec des correspondants dans ces départements. La recherche d'un interlocuteur unique capable de rassembler les informations a été privilégiée.

- Pour le département des Hauts-de-Seine, le contact a été établi au niveau du Comité départemental du tourisme (CDT) puis réorienté vers le Conseil général.
- Pour le département de la Seine-Saint-Denis (et partiellement le Val-d'Oise), la collaboration a été essentiellement établie au niveau de l'Établissement public d'aménagement Plaine de France qui regroupe 40 communes et 6 groupements de communes situées entre La Plaine Saint-Denis, l'aéroport du Bourget, l'aéroport Paris-CDG et la frontière de l'Oise, et qui a réalisé une étude sur le potentiel de développement de l'offre hôtelière sur son territoire.
- Pour le département du Val-de-Marne c'est le CDT qui a été l'interlocuteur privilégié.

Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec ces partenaires et l'Apur pour déterminer les critères à retenir et les choix de traduction cartographique. À l'issue de ces échanges, les territoires étant à des niveaux différents d'appréhension du sujet et de prospective, il a été décidé d'indiquer, sur un seul document :

- le type d'hébergement projeté, l'état d'avancement, le nombre de chambres et la densité en offre existante ;
- les principaux axes de communication, les gares, aéroports et les grands pôles d'activités.

L'Apur, en concertation avec les deux directions, a réalisé le document cartographique qui a nécessité plusieurs adaptations suite aux remarques des différents interlocuteurs dans les départements.

La carte rassemble des projets de plus de 20 chambres, à des stades très différents d'engagement, de réflexion, d'arbitrage et de calendrier.

Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
François MOHRT

Sous la direction de
Audry JEAN-MARIE

Cartographie
Anne SERVAIS

Mise en page
Apur

www.apur.org