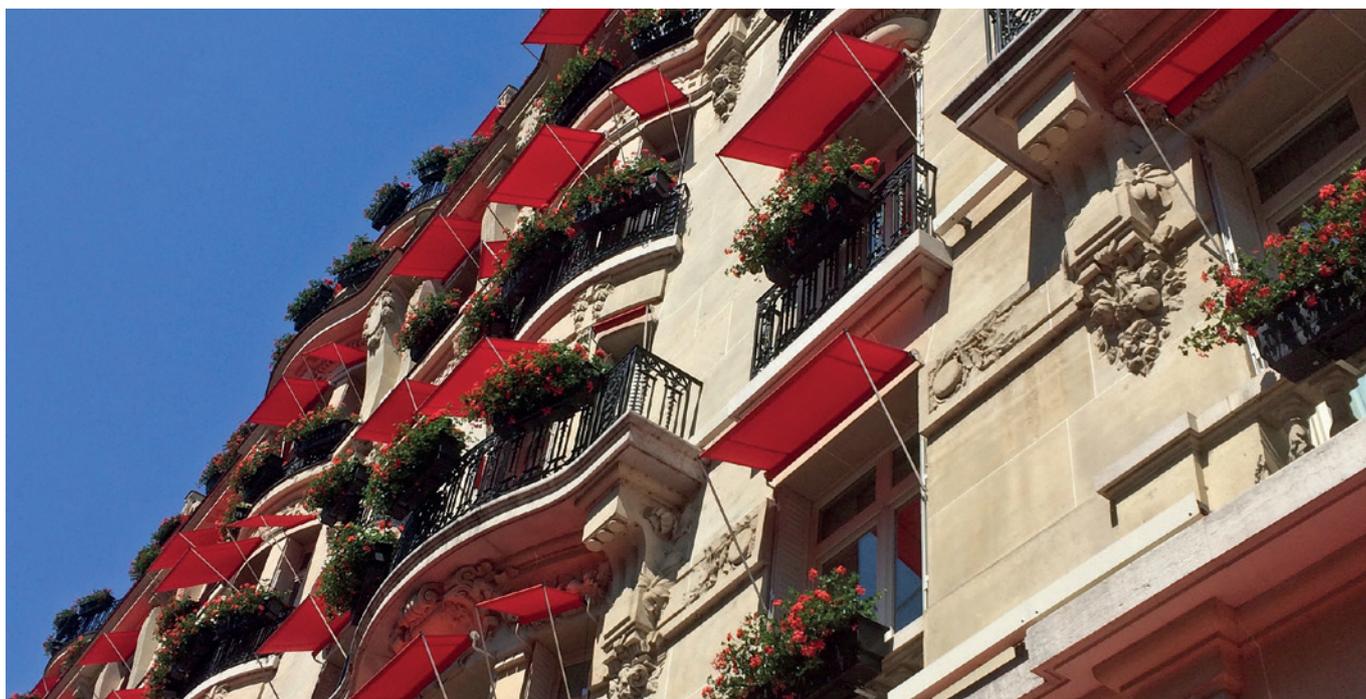


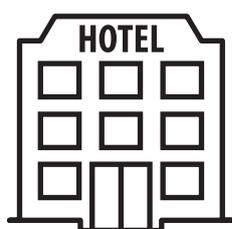
# LES HÔTELS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

 NOTE n°165

OCTOBRE 2019



Plaza Athénée © Apur - JC Bonijol



## 123 500

chambres d'hôtels  
dans la métropole  
du Grand Paris  
en 2019

La Métropole du Grand Paris est l'une des premières places hôtelières mondiales. Paris concentre 69 % de l'offre métropolitaine. La croissance du parc a été soutenue ces dernières années et s'est accompagnée d'importantes transformations, avec notamment une montée en gamme de l'offre.

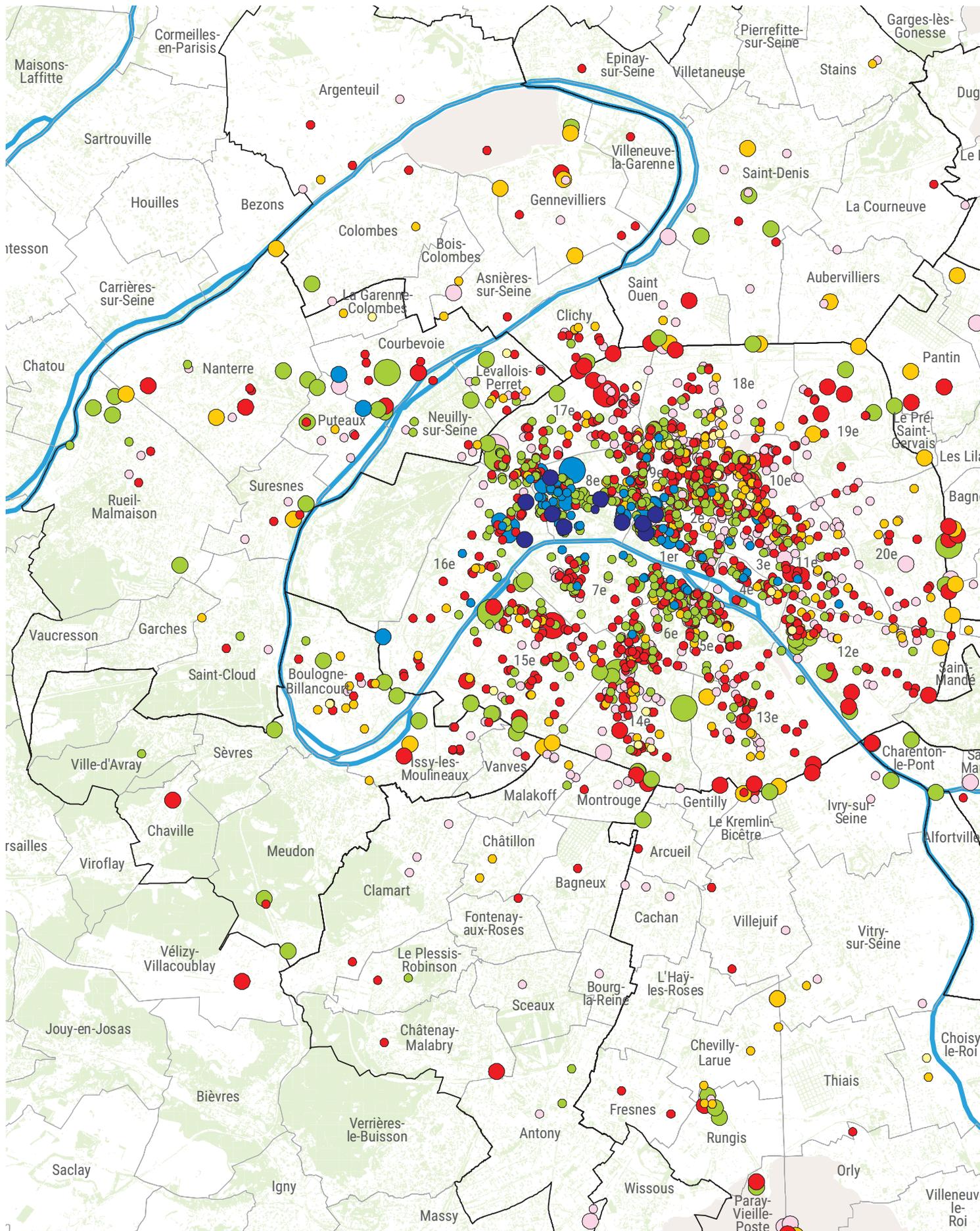
Avec 24,5 millions d'arrivées hôtelières et 52,5 millions de nuitées en 2018<sup>1</sup>, la Métropole du Grand Paris constitue l'une des toutes premières destinations du monde pour le tourisme de loisirs et d'affaires. Ses 2058 hôtels offrent une capacité de 123 500 chambres, dont 84 760 à Paris intra-muros (69 %).

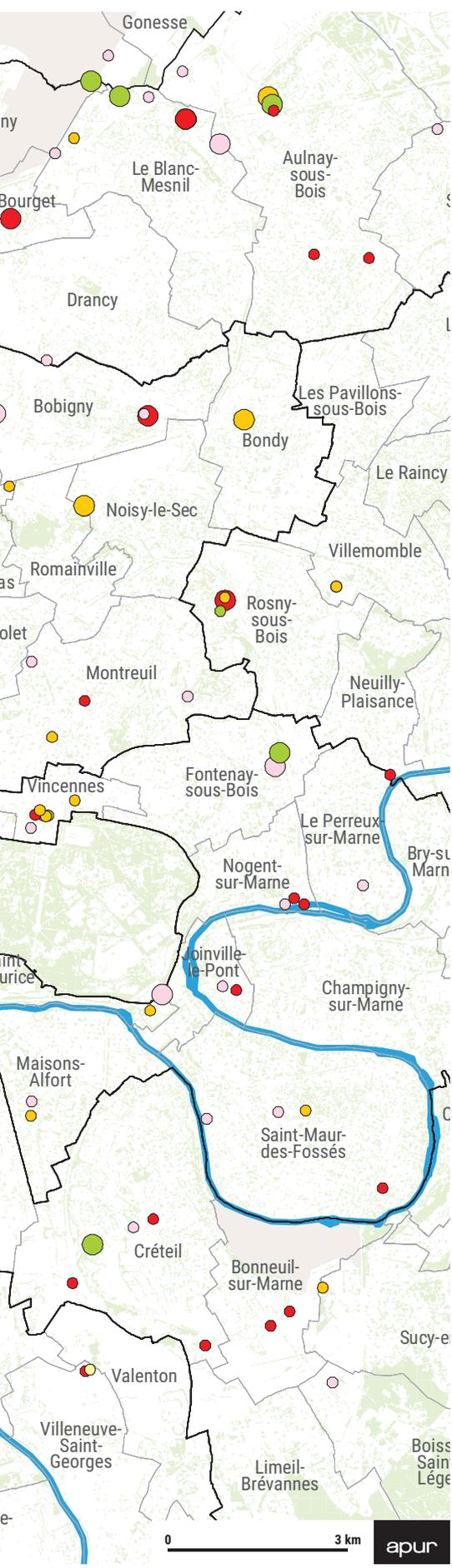
Les attentats survenus à Paris en 2015 et 2016 ont fait brutalement chuter le nombre de touristes, mais les années 2017 et 2018 marquent un fort rebond de la fréquentation, désormais supérieure à ce qu'elle était avant ces événements.

Ces données s'inscrivent dans un contexte de croissance de l'offre hôtelière traditionnelle, amplifiée par l'essor des locations meublées touristiques. Les sites de locations meublées entre particuliers ont bouleversé le paysage de l'hébergement touristique en propulsant Paris à la tête des métropoles les mieux dotées en hébergements touristiques. Le nombre de logements disponibles sur de telles plateformes fait aujourd'hui débat : le site d'Airbnb compte 59 600 annonces<sup>2</sup> alors que 34 000 déclarations sont enregistrées auprès des services de la mairie de Paris.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - OTCP, Le tourisme à Paris, chiffres clés 2018.

<sup>2</sup> - Journal du Net, « Location saisonnière à Paris : plus d'un logement sur deux dans l'illégalité », Justine Gay, 16 mai 2019.





### Un parc essentiellement axé sur le moyen et le haut de gamme

Les hôtels sont classés en 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles<sup>3</sup> qui permettent d'évaluer les standards de qualité ainsi que la fourniture d'installations, d'équipements et de services. Il s'agit d'un référentiel basé sur des normes internationales, qui constituent un repère majeur pour les clientèles touristiques. Les différentes catégories d'hôtels répondent à une géographie particulière.

Depuis 2009, la procédure de classement est désormais fondée sur le principe d'une démarche volontaire de la part de l'exploitant. Ce changement de méthode explique la part élevée d'établissements hôteliers du Grand Paris non classés en 2018 : un quart des hôtels et 18 % des chambres. Ce sont plutôt de petits hôtels à Paris, plus grands en banlieue.

**Les hôtels 1\*** (1 % des établissements et 0,5 % des chambres de la Métropole) sont pour la plupart d'anciennes catégories « sans étoile », dont beaucoup résultaient de l'homologation d'hôtels de préfecture. Dans cette entrée de gamme, on repère également la présence d'établissements relevant d'enseignes telles que « Première Classe », « Fasthotel », « Formule 1 », « Ibis Budget ». Ce sont des établissements de petite taille à Paris (comptant en moyenne 30 chambres par hôtel) et un peu plus grands en banlieue.

11 % du parc hôtelier de la Métropole est composé d'**hôtels 2\***, de capacité modeste à Paris (43 chambres par hôtel). Ils se trouvent souvent à proximité

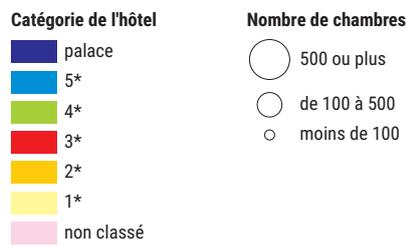
de gares ou encore d'axes touristiques tels que les grands boulevards, le secteur de Pigalle, ce qui est visible sur la carte ci-contre sous la forme de grappes d'hôtels dans le 10<sup>e</sup> et surtout 9<sup>e</sup> arrondissements. Une quinzaine d'assez grands établissements se sont implantés aux portes de Paris, juste de l'autre côté du boulevard périphérique.

Les **hôtels 3\*** représentent le segment le plus important de l'offre (36 % des hôtels et 32 % des chambres du Grand Paris). Très largement concentrés à Paris, ils restent de taille assez modérée (55 chambres par hôtel). Les enseignes « Campanile » ou encore « B & B » relèvent de cette gamme.

Les **hôtels 4\*** totalisent 22 % des hôtels et 31 % des chambres. Aux petits établissements ancrés aux abords des principaux sites et quartiers touristiques parisiens, se sont greffés plus récemment des bâtiments de plus grande taille, localisés soit en limite de Paris, soit au cœur ou en marge de pôles d'affaires (La Défense, Noisy-le-Grand, Rungis) ou encore des plateformes aéroportuaires (Roissy, Orly, Le Bourget) ou du réseau magistral (A4). Hormis les hôtels indépendants, dont la présence est majoritaire à Paris, on trouve des enseignes de renom parmi les hôtels de cette catégorie : « Courtyard by Marriott », « Golden Tulip », « Holiday Inn », « Novotel », « Citizen M », « Hilton »...

Les **hôtels 5\*** (4 % des hôtels et 7 % des chambres) se situent presque exclusivement dans le centre-ouest de Paris, en particulier le long de l'axe majeur qui relie le Louvre à la Porte Maillot, à La Défense et à Roissy. D'une taille moyenne élevée (94 chambres par hôtel), on compte 11 palaces parmi eux, tous localisés à Paris, dans les 1<sup>er</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements<sup>4</sup>.

#### LES HÔTELS



Source : OTCP - 2018, Apur - 2019

ASE

<sup>3</sup> – Loi de développement et de modernisation des services touristiques, dite loi « tourisme », du 22 juillet 2009.

<sup>4</sup> – Le Bristol, le Crillon, Le George V, Le Mandarin Oriental, Le Meurice, Le Hyatt Paris-Vendôme, le Peninsula, le Plaza Athénée, La Réserve, Le Royal Monceau et le Shangri-La.

## Un accroissement permanent du parc et de sa capacité d'accueil en particulier à Paris et dans la Métropole du Grand Paris

Depuis 1994, le parc hôtelier francilien (2477 hôtels et 158200 chambres en 2018) a beaucoup muté, en volume, en structure, en localisation, et plus récemment, dans les modèles proposés. Cette hausse a plus particulièrement profité à Paris et à la Métropole du Grand Paris. L'évolution à la hausse du parc métropolitain (+150 hôtels et + 21485 chambres) entre 1994 et 2018 porte le solde net à une moyenne de 6 nouveaux hôtels et 900 chambres supplémentaires par an. La hausse a été particulièrement marquée entre 2001 et 2018 (+13 % de chambres contre + 8 % entre 1994 et 2001). Les forts taux de remplissage de l'hôtellerie francilienne au cours des 15 dernières années (taux d'occupation moyen de 75 %) ont attiré de nombreux investisseurs séduits notamment par le Plan hôtelier parisien 2008-2020<sup>5</sup>, élargi à la Métropole du Grand Paris, qui a favorisé l'installation des projets sur des terrains municipaux et dans les zones d'aménagement (Hôtels « Motel One », porte Dorée ; « Meininger », porte de Saint-Mandé ; « Novotel », porte de Vanves ; « B & B » porte des Lilas...). Cette croissance de l'offre s'est traduite par une poussée de la fréquentation. Entre 2001 et 2018, à la croissance de 18600 chambres supplémentaires correspond une augmentation des nuitées de 20 %. Le parc, en croissance, répond donc à une demande touristique forte.

L'augmentation du parc n'a été linéaire ni dans le temps, ni dans l'espace. Elle s'est opérée par vagues successives, touchant d'abord la banlieue proche, puis plus lointaine et enfin Paris intra-muros, où l'actif immobilier hôtelier a retrouvé un regain d'intérêt auprès des investisseurs. Ainsi, entre 1994 et 2001, 37 % de la croissance de l'offre régionale a été fournie par les communes limitrophes de Paris, avec des gains significatifs à Bagnolet, Saint-Ouen, Levallois-Perret, Malakoff ou encore Saint-Denis. Les abords du boulevard périphérique ont souvent servi de

vitrine à ces opérations. Dans le même temps, les pôles de Roissy ou encore La Défense, avec Nanterre en particulier, ont poursuivi leur développement.

La tendance diffère à partir de 2001, où Paris retrouve des couleurs en matière de création d'hôtels et où en grande couronne, la montée en puissance de grands pôles touristiques, de destination ou de transfert (Disneyland Paris, plateforme aéroportuaire de Roissy), s'accompagne de l'émergence ou de la consolidation d'une offre en établissements de grande taille.

S'agissant de Paris, où le parc est très constitué, ancien, de taille moyenne modeste, 77 hôtels et 8700 chambres supplémentaires ont résulté de ce mouvement entre 1994 et 2018, soit presque un tiers de l'accroissement régional. Certains arrondissements agrandissent leur parc de plus d'un tiers de leur capacité initiale (2<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) et certains affichent des gains supérieurs à 1000 chambres (12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup>).

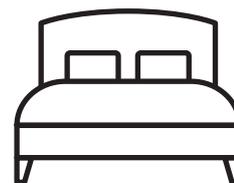
Hors Paris, on l'a vu, les logiques d'implantation sont guidées par la présence de pôles générateurs de flux massifs (quartier d'affaires, aéroports, parc d'attractions). 3 espaces contribuent fortement à la croissance régionale du parc et concourent au renforcement de la polarisation de l'offre hôtelière :

- Le quartier d'affaires de La Défense, où les communes de Courbevoie, Puteaux et Nanterre doublent quasiment leur parc hôtelier entre 1994 et 2018 (87 % d'augmentation) et compte 4248 chambres en 2018.
- Autour de l'aéroport Charles de Gaulle, qui s'étend sur plusieurs communes<sup>6</sup>, le nombre de chambres d'hôtels est passé de 3421 en 1994 à 8858 en 2018, soit + 159 % d'augmentation.
- Enfin, l'inauguration, en 1992, du parc d'attractions « Disneyland » a généré la création de 5160 chambres sur les 2 communes de Chessy et Coupvray qui n'en n'avaient aucune en 1994.

Ces trois pôles concentrent 43 % de la croissance régionale, avec 12570 chambres supplémentaires sur les 29340 enregistrées en Ile-de-France.

Au-delà et en dehors de ces 3 pôles, les évolutions sont moins fortes, comme c'est encore le cas sur le plateau de Saclay où la capacité d'accueil, bien qu'ayant doublé entre 1994 et 2018, reste encore sous la barre des 1000 chambres.

Dans certaines communes, les évolutions sont même négatives. Si Marne-la-Vallée tire son épingle du jeu, des baisses importantes sont en revanche enregistrées dans les villes nouvelles de Cergy, mais surtout d'Évry. À proximité du plateau de Saclay, la ville de Massy connaît une baisse de sa capacité hôtelière. À Versailles également, le nombre de chambres fléchit de 1006 à 839 entre 1994 et 2018 (-17 %).



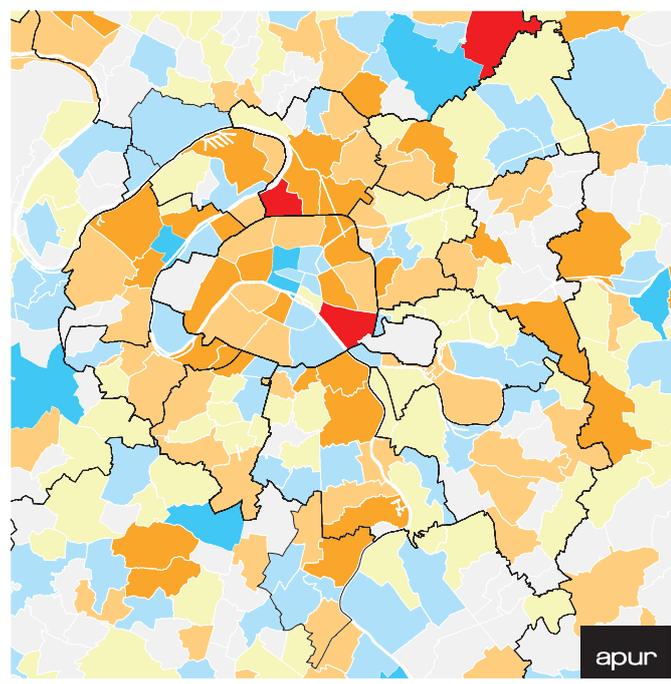
# 900

chambres  
supplémentaires par an  
dans la métropole  
entre 1994 et 2018

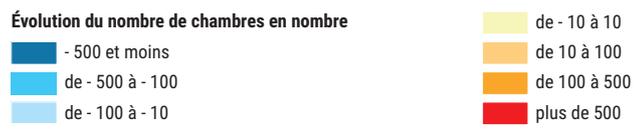
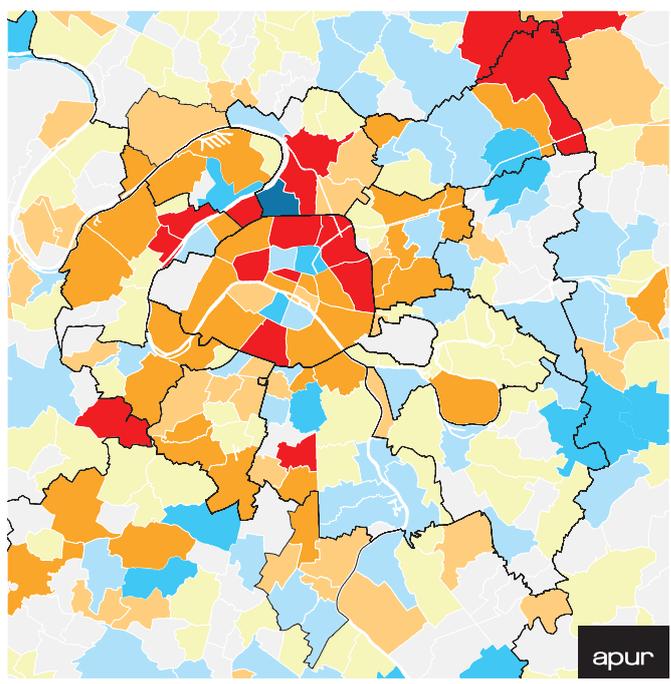
<sup>5</sup> – Le « plan hôtelier » engagé par la Ville de Paris pour une durée de 12 ans (2008-2020), a pour objectif de renforcer la capacité hôtelière de Paris (création de 7000 chambres supplémentaires) tout en préservant sa diversité pour répondre à tous les types de clientèles (affaires, loisirs, jeunes...). Ce plan a été élargi à la Métropole avec un objectif total de création de 12000 chambres. En 2008, on dénombrait environ 110000 chambres dans la Métropole et 126300 en 2019, soit une augmentation de 16300 chambres sur la période. Son objectif a donc été atteint et même dépassé.

<sup>6</sup> – Communes de Mauregard (77), Le-Mesnil-Amelot (77), Mitry-Mory (77), Villeparisis (77), Tremblay-en-France (93), Villepinte (93) et Roissy-en-France (95).

### LES HÔTELS ENTRE 1993 ET 2001



### LES HÔTELS ENTRE 2001 ET 2018

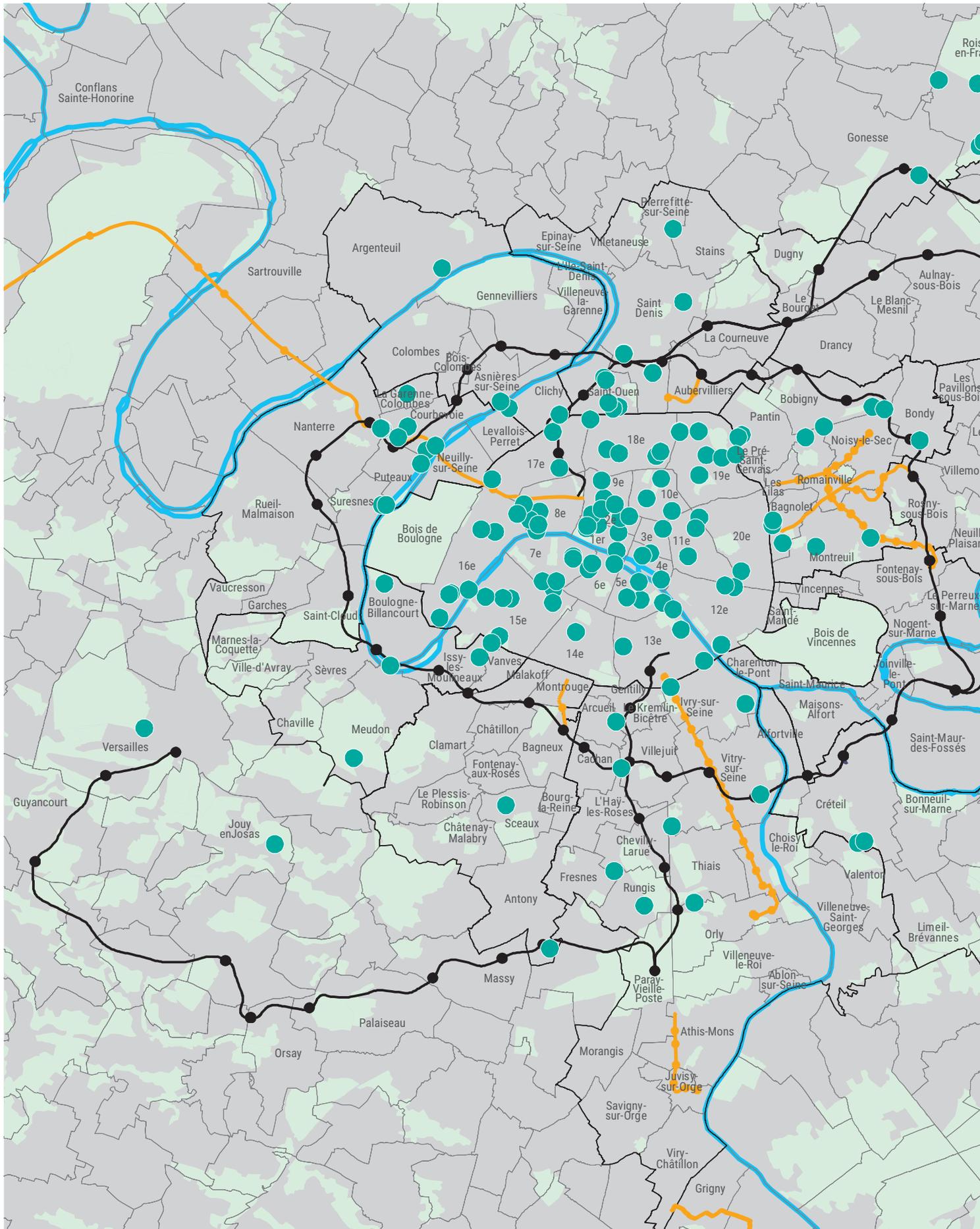


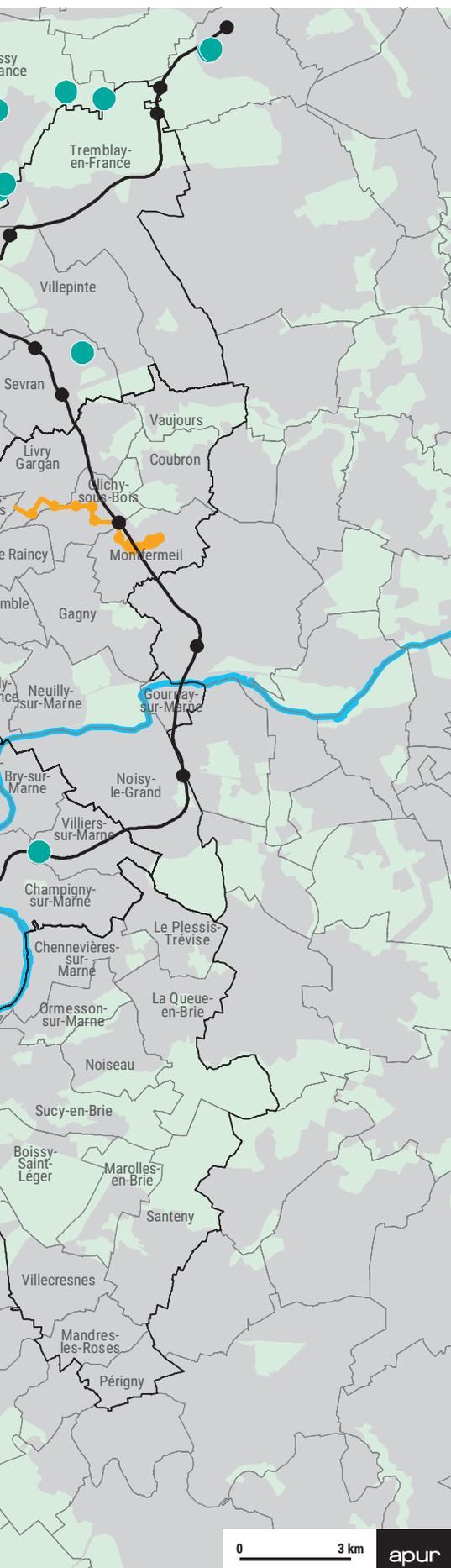
Sources : Annuaire de l'hôtellerie, OTCP : Hôtels Grand Paris 2018, Apur

CDE

### LES HÔTELS DANS UN PÉRIMÈTRE DE 500 M AUTOUR DE BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE







### Le Grand Paris Express et les Jeux Olympiques : des accélérateurs de croissance du parc hôtelier

Des projets majeurs structurants tel que le métro du Grand Paris Express, des événements d'ampleur internationale tels que les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, l'annonce d'un quatrième terminal à Roissy pour désaturer un équipement au bord de la congestion, la poursuite de l'aménagement du cluster Saclay, sont autant de signaux qui encouragent la promotion et l'investissement hôteliers. Les projets d'ouvertures d'hôtels recensés dans la Métropole du Grand Paris sont nombreux.

Si, entre 2001 et 2018, la progression du parc a contribué à la création nette de 116 hôtels et 14 770 chambres dans le périmètre du Grand Paris, les projets en cours devraient entraîner une production additionnelle de 150 hôtels pour un total de près de 20 000 chambres à l'horizon 2024.

Environ 80 hôtels (plus de 5 000 chambres) seront localisés à Paris, surtout dans les catégories supérieures (plus de 4 étoiles), et plus de 60 hôtels (représentant un total de 10 000 chambres) dans le reste de la Métropole du Grand Paris.

La dynamique observée dans les communes proches de Paris ou à proximité des pôles d'affaires se confirme, avec des projets importants à La Défense (9 hôtels et près de 2 000 chambres) à Puteaux, Courbevoie et Nanterre), à Bagnolet (4 hôtels et plus de 1 800 chambres), à Saint-Denis et Saint-Ouen (10 hôtels et près de 1 400 chambres).

En dehors de la Métropole du Grand Paris, l'opération Villages Nature en Seine-et-Marne, à proximité de Disneyland Paris, et la poursuite de l'ambitieux programme hôtelier d'Aéroports de Paris à Roissy, devraient amplifier à eux seuls la capacité d'accueil de près de 4 700 chambres.

*200 000 m<sup>2</sup> de surfaces hôtelières programmés dans les 35 premiers quartiers de gare du Grand Paris Express (horizon 2025), dont plus de la moitié dans les quartiers de gares de Saint-Denis Pleyel, Pont de Rungis et Bry-Villiers-Champigny*

#### PROJETS DE TRANSPORTS ET D'HÔTELS

##### Type de projet

- hôtel
- Grand Paris Express
- autre projet de transport (en cours)

Sources : Apur - 2019, Ile-de-France Mobilités

ASE

## Des créations d'hôtels par réaffectation de surfaces existantes

À Paris intra-muros, la création d'hôtels nécessite dans la grande majorité des cas une transformation de l'existant. Si l'on examine les permis de construire délivrés entre septembre 2014 et décembre 2018, on recense 119 créations nettes d'hôtels de tourisme. Ces créations résultent, pour près de 90 % d'entre elles de changements de destination, dont plus de la moitié sont issues de transformations de bureaux (purs ou mixtes), et pour 21 %, de logements. Seuls 12 hôtels sont des constructions neuves. Ces mutations concernent souvent des immeubles de faible hauteur qui sont surélevés à l'occasion de ces opérations. C'est le cas, notamment pour deux immeubles bas mais dont la parcelle est assez profonde, occupés par des activités commerciales (cinéma, supermarché), dans le 12<sup>e</sup> arrondissement. Certaines créations s'insèrent dans des opérations complexes. La tour Montparnasse ou encore la tour Morland hébergeront, au terme de remaniements importants, des usages variés : hôtellerie, bureaux, commerces, équipements publics... Les 12 constructions d'hôtels à partir de terrains nus (terrains SNCF, municipaux...) ont lieu le plus souvent dans les périmètres d'opération (Paul Bourget, Paris Rive Gauche, Eole-Evangile, Porte de Versailles...).

## Un parc d'hôtels très important à l'échelle mondiale

La Métropole du Grand Paris possède l'une des capacités hôtelières les plus importantes au monde et il n'y a guère que le Grand Londres (156000 chambres<sup>6</sup>),

Las Vegas (149000 chambres<sup>7</sup>) et New York (133500 chambres<sup>8</sup>) qui disposent d'un parc hôtelier aussi conséquent. Il est prévu qu'en 2020, Tokyo soit pourvu d'un parc de 143000 chambres dans un rayon de 50 km autour du village olympique, actuellement en construction. Les autres grandes villes touristiques ou de congrès européennes, nord-américaines ou asiatiques sont en deçà, avec des parcs qui ne dépassent généralement pas encore les 100000 chambres. Citons Prague (47000 chambres) et Barcelone (38000 chambres). En ce qui concerne le taux d'occupation des établissements, celui-ci s'est établi pour les hôtels de la Métropole à 78,6 % en 2018 avec des variations saisonnières assez amples. Janvier et février sont des mois où les arrivées sont plus faibles (67 %), juin et septembre sont les mois les plus fréquentés (85 %). On note une chute de l'affluence en août. Ces taux d'occupation parisiens se situent dans la moyenne des villes européennes, proche de celui enregistré à Barcelone (77,3 %). C'est à Londres qu'il est le plus élevé (84,4 %), à Amsterdam (84,1 %) ou à Prague (80,2 %) ; en revanche il est assez bas à Milan (73,5 %) et surtout à Francfort (69,2 %). Ces taux ne sont pas forcément corrélés aux prix moyens pour une nuit d'hôtel. C'est à Genève (186,40 €), dans le Grand Londres (165,70 €) et dans le Grand Paris (146,30 €) que la moyenne des prix sont les plus élevées et à Berlin (103,70 €) et Prague (86,70 €) qu'elles sont les plus basses.

6 – Mayor of London, 2018.

7 – Las Vegas Convention & Visitors Authority, 2017.

8 – Office of the New York State Controller, 2019.

Directrice de la publication :

**Dominique ALBA**

Note réalisée par : **François MOHRT**  
et **Sophie RENOUEV**

Sous la direction de :

**Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique :

**Christine DELAHAYE**  
et **Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

**Apur** sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

