

Schéma directeur de développement hôtelier



Aubervilliers

La Courneuve

Epinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Pierrefitte-sur-Seine

Saint-Denis

Stains

Villetaneuse



SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT HÔTELIER



Concernant le territoire du nord parisien, dans le domaine de l'hôtellerie, avec le recul, il sera aisé de qualifier la fin des années 1990 et le début des années 2000 de période charnière.

En effet, au cours de la période 1997 - 2003, le nombre d'hôtels implanté au sein de ce périmètre aura progressé de plus de 37 % et la capacité globale du parc hôtelier aura, quant à elle, quasiment doublé au cours de cette même période. Avec de telles évolutions, dans un laps de temps aussi court, l'équipement hôtelier de notre territoire représente désormais près de 37 % de l'offre départementale (contre 24 % en 1997).

C'est dans ce contexte de forte accélération et de transformation du parc hôtelier que la Communauté d'Agglomération Plaine Commune a décidé, courant 2003, de réaliser un Schéma Directeur de Développement Hôtelier.

D'une manière générale, l'activité hôtelière est étroitement corrélée à l'activité économique et à l'activité touristique. Pour autant, concernant notre territoire, il nous a semblé utile, avant de définir toute programmation future, de parfaitement appréhender les caractéristiques et les usages de l'équipement hôtelier et d'identifier les différents facteurs pouvant impacter son développement.

En matière d'équipement hôtelier, la programmation globale qui est définie jusqu'à fin 2009 s'accompagne également d'un certain nombre de grands principes à mettre en œuvre. Ainsi, notre Collectivité dispose à présent d'un outil d'aide à la décision lui permettant d'orienter les choix et de prendre position lors des Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC).

A l'instar du Schéma commercial, dans la mesure où les territoires de nos villes se transforment rapidement, nous avons déjà pris date, fin 2006, pour procéder à l'actualisation de notre Schéma hôtelier.

Le Vice-Président

Didier PAILLARD

DIAGNOSTIC DU MARCHÉ HÔTELIER DE « PLAINE COMMUNE ÉLARGIE¹ »

Le marché hôtelier de Plaine Commune et des trois villes voisines (Saint-Ouen, La Courneuve et Pantin) s'inscrit d'une part dans le prolongement de l'attractivité touristique de la capitale et répond, d'autre part, à une demande de tourisme d'affaires liée au dynamisme économique du territoire. La demande hôtelière générée par le tourisme d'agrément est en retrait, le patrimoine touristique et culturel jouant toutefois un rôle important dans la valorisation de l'image de la destination.

➤ Bilan de l'offre hôtelière

■ Profil du parc hôtelier

«Plaine Commune élargie» regroupait, début 2003, un parc de 33 hôtels homologués tourisme représentant une capacité totale disponible de 3 621 chambres. Entre 1997 et 2003, le nombre de chambres a quasiment doublé sur le territoire, principalement en raison de l'explosion de l'offre économique (+ 177 % au cours des 6 dernières années²).

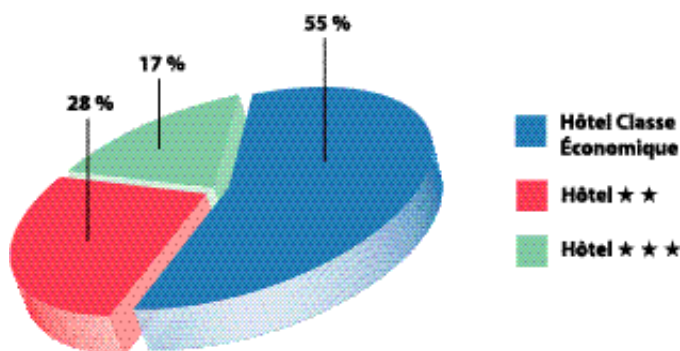
> Évolution par catégories

	1997	Année 2003		Var. 97/03	Répartition	
	Chambres	Chambres	Hôtels		1997	2003
ÉCONOMIQUE	718	1 986	16	+ 176,6 %	38,7 %	54,8 % ↗
2 ÉTOILES	755	1 027	12	+ 36 %	40,7 %	28,4 % ↘
3 ÉTOILES	381	608	5	+ 59,6 %	20,6 %	16,8 % ↘
Total	1 854	3 621	33	+ 95,3 %	100 %	100 %

Sources : recoupements des fichiers de la CCI, de l'Office de Tourisme de Plaine Commune, de l'Annuaire des Hôtels de France, des répertoires de groupes hôteliers, du Comité Départemental du Tourisme.

Les données correspondent au parc hôtelier au 1^{er} janvier de chaque année.

> Répartition de la capacité par catégorie



Depuis 1997, l'hôtellerie économique ne cesse de renforcer son poids dans l'offre totale. Cette catégorie, qui rassemble pour l'essentiel des établissements économiques de chaînes intégrées,

concentre plus de la moitié de l'offre de chambres en 2003.



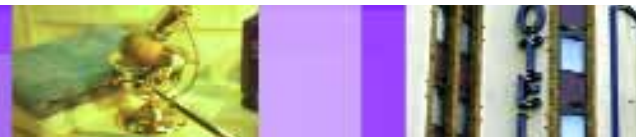
En marge du marché hôtelier, l'offre en hébergement de «Plaine Commune élargie» est complétée par **deux unités para-hôtelières**, dont le développement est relativement récent : Citéa Saint-Denis Pleyel (groupe Pierre et Vacances, 156 appartements) et Les Séjours du Grand Stade (120 appartements).

¹ Afin de prendre en compte un ensemble géographique cohérent, le périmètre du présent Schéma Directeur Hôtelier, comprenait les villes signataires de la « Charte des dix villes », à savoir :

➔ Les sept villes membres de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune ;

➔ La Courneuve, Pantin, Saint-Ouen. Ces dix villes forment un ensemble dénommé «Plaine Commune élargie» dans le document.

² Les chiffres des hôtels 3 étoiles ne prennent pas en compte l'établissement Ibis de La Courneuve : cet hôtel, malgré son classement 3 étoiles, applique en effet des tarifs correspondant à une offre 2 étoiles, cohérente avec son positionnement marketing, son site et son offre. Il est donc inclus dans l'offre 2 étoiles.



■ Le poids des chaînes : la prédominance du groupe Accor

Le tableau suivant présente pour l'année 2003, le nombre de chambres selon leur mode de gestion (chaînes intégrées, chaînes volontaires et indépendants) :

2003	Capacités				Pourcentages de l'offre totale			
	Chaînes Intégrées	Chaînes Volontaires	Indépendants	Total	Chaînes intégrées	Chaînes Volontaires	Indépendants	Total
ÉCONOMIQUE	1 869	0	117	1 986	94,1 %	0 %	5,9 %	54,8 %
2 ÉTOILES	938	59	30	1 027	91,3 %	5,7 %	2,9 %	28,4 %
3 ÉTOILES	482	0	126	608	79,3 %	0 %	20,7 %	16,8 %
Total	3 289	59	273	3 621	90,8 %	1,6 %	7,5 %	100 %

Source : PKF hotelexperts

Les chaînes intégrées représentent plus de 90 % de l'offre totale en 2003, contre 7,5 % pour l'hôtellerie indépendante. L'hôtellerie de chaînes volontaires n'est présente qu'avec un seul établissement. Ce

dernier ne représente que 1,6 % de l'offre globale.

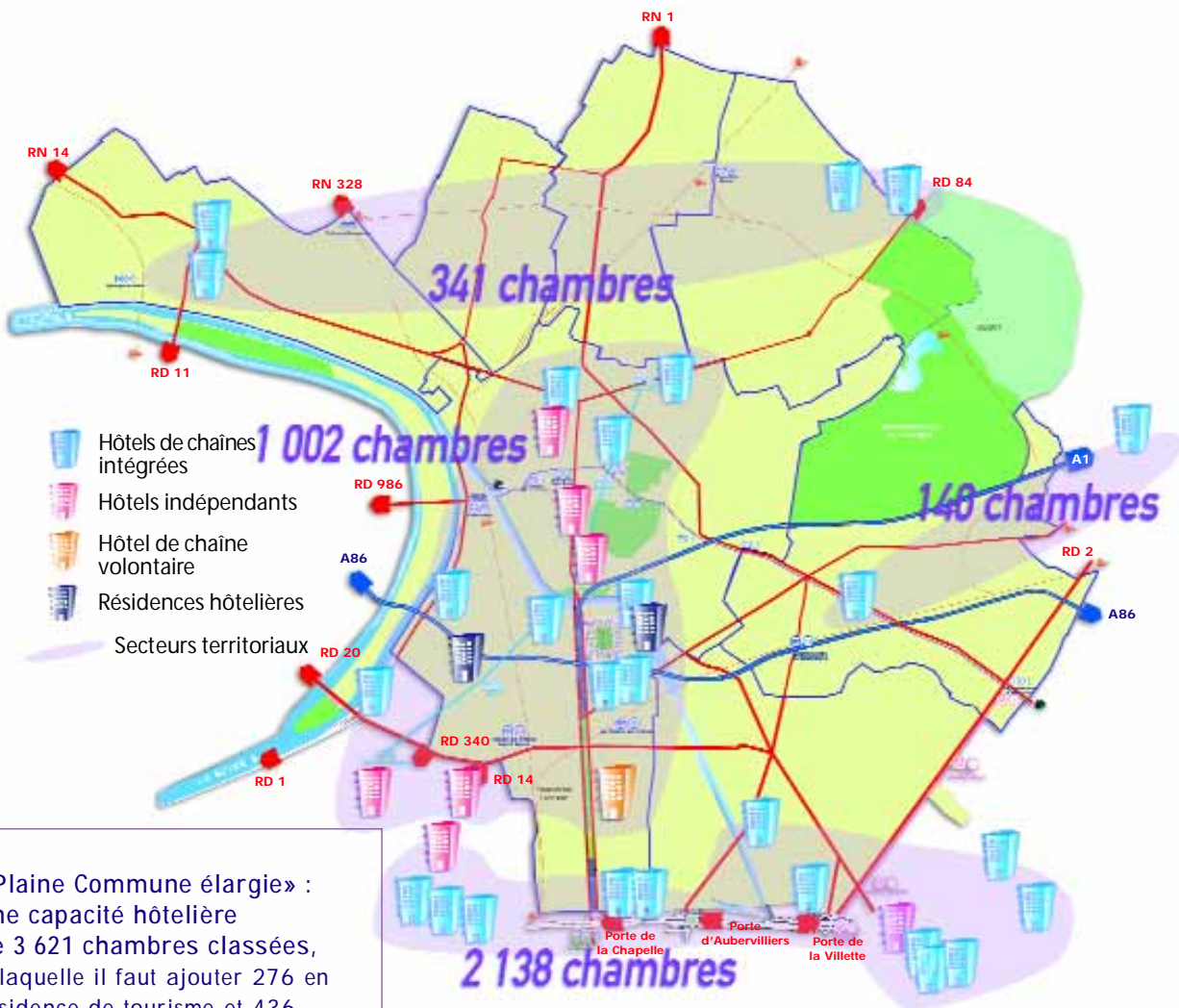
Avec 74,9 % de l'offre hôtelière de chaînes (et 69 % de l'offre globale de chambres), le groupe Accor s'impose comme le leader

sur le territoire de «Plaine Commune élargie», où il est présent avec cinq marques-enseignes majeures allant du 0 au 3 étoiles : Formule 1, Etap Hotel, Ibis, Mercure, Libertel et Suitehotel.

L'offre d'Envergure, le deuxième groupe hôtelier français, ne représente que 8,7 % de l'offre de chaînes (contre 20,5 % à l'échelle nationale). Une seule enseigne est présente : Campanile (3 unités).

■ Répartition géographique de l'offre hôtelière

La carte ci-dessous permet de visualiser la répartition du parc hôtelier de «Plaine Commune élargie», en juillet 2003, en distinguant les modes de gestion hôtelière des établissements et les équipements structurants :



> «Plaine Commune élargie» : une capacité hôtelière de 3 621 chambres classées, à laquelle il faut ajouter 276 en résidence de tourisme et 436 chambres mises en service en 2004



L'essentiel du parc hôtelier s'insère en bordure des grands axes de circulation et en premier lieu à proximité du boulevard périphérique dans la mesure où ce périmètre concentre près de 59 % de l'offre de chambres du territoire d'analyse. Ce secteur territorial dispose d'une capacité

moyenne de 193 chambres par hôtel, soit 83 chambres de plus que la moyenne générale. Ces fortes capacités sont le fait des hôtels de chaînes et notamment de l'offre proposée sur le pôle de Saint-Ouen³. Le secteur périphérique concentre 70 % de l'offre en hôtellerie écono-

mique de «Plaine Commune élargie».

Dans le Nord du territoire, l'offre est nettement plus diffuse. Le profil de l'offre reste également marqué par la prédominance des chaînes hôtelières intégrées.

³ Complexe Formule 1 & Etap Hôtel (850 chambres au total).

Tarification

Les fourchettes dans lesquelles s'inscrivent les tarifs affichés par catégorie sont les suivantes (base chambre double en € TTC en 2003) :

Tarifs chambres double en € TTC	Tarif minimum	Tarif maximum
ÉCONOMIQUES	24,50 - 47	26 - 50
2 ÉTOILES	33 - 69	75 - 95
3 ÉTOILES	81 - 132	89 - 180

Source : PKF hotelexperts

Des écarts de tarifs sont relevés pour une même catégorie d'hôtels : ceux-ci sont principalement le fait de la localisation des établissements et de la distinction entre chaînes et indépendants.

Les tarifs les plus élevés sont ceux pratiqués en bordure du périphérique (influence de Paris) et dans les centres-villes de Saint-Denis et de Saint-Ouen.

Le secteur Nord de la Communauté d'Agglomération, qui englobe les villes d'Epina-sur-Seine et de Stains, propose les tarifs les plus bas du territoire.

Il est à noter qu'en matière d'hôtellerie économique, le secteur La Courneuve / Le Bourget pratique des tarifs légèrement plus élevés qu'au cœur du territoire : le pôle d'activité du Bourget et la rareté de l'offre en sont les principales raisons.

Niveau qualitatif global et niveau de rénovation

Depuis 1998, l'implantation de l'hôtellerie de chaînes 3 étoiles (Suitehotel), 2 étoiles (hôtels Ibis) et économiques (Etap Hôtel, Formule 1, Villages Hôtel) tend à rehausser

le niveau qualitatif de l'offre. Ces établissements sont en effet entretenus régulièrement car les politiques de chaînes imposent un entretien de l'immobilier.

L'hôtellerie indépendante montre quant à elle des niveaux de rénovation très hétérogènes. Pour autant, le niveau qualitatif d'ensemble de l'offre hôtelière est très satisfaisant,

et des efforts particuliers sont notables au niveau des prestations de service offertes.

Bilan de la demande hôtelière

Évolution générale

Le volume de nuitées a faiblement augmenté entre 2001 et 2002 : seulement 0,6 % de progression alors qu'au niveau régional elles progressaient de 2,5 %, et qu'à l'échelle de la Seine-Saint-Denis elles augmentaient de 4,9 %.

Ce résultat est le fait d'une capacité hôtelière disponible sur «Plaine Commune élargie» qui a gagné 6 % de chambres, contre seulement 1,3 % de progression en Ile-de-France :

cette évolution de l'offre n'est pas sans conséquence sur les performances des établissements du territoire.

Néanmoins, avec 76 % en moyenne, les taux d'occupation de «Plaine Commune élargie» restent supérieurs à ceux du département (73,8 % en 2002). Cet écart est en partie dû à la sur-représentation de l'hôtellerie économique.

Taux d'occupation

«Plaine Commune élargie»	2001	2002	Variation 2001 - 2002
NOMBRE DE NUITÉES	1 075 021	1 081 049	+ 0,6 %
CAPACITÉ DES HÔTELS	3 677	3 898	+ 0,6 %
TAUX D'OCCUPATION	80,1 %	76,0 %	- 5,1 %

Source : PKF hotelexperts



■ L'occupation par catégorie

Le tableau ci-contre présente l'évolution des taux d'occupation de «Plaine Commune élargie» par catégorie et une estimation de l'évolution du nombre de nuitées entre 2001 et 2002.

Occupations et nuitées	2001		2002		Variation 2001 - 2002	
	Nuitées	TO	Nuitées	TO	Nuitées	TO
ÉCONOMIQUES	622 598	85,9 %	598 872	82,6 %	-3,9 %	3,9 %
2 ÉTOILES	268 133	71,5 %	254 599	67,9 %	-5,0 %	-5,1 %
3 ÉTOILES	138 378	74,8 %	153 774	69,3 %	+ 11,1 %	- 7,3 %

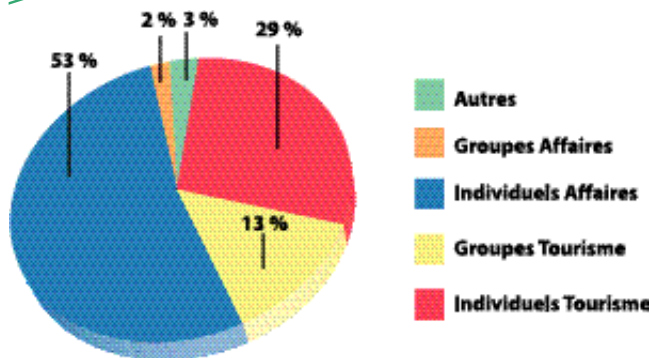
L'hôtellerie économique est celle qui subit la plus faible baisse de fréquentation entre 2001 et

2002 : ce type d'hébergement, à vocation souvent utilitaire, est parvenu à maintenir un taux

d'occupation supérieur à 82 %.

■ Segmentation de la clientèle

> Répartition des nuitées par segment de clientèle



La demande est en majorité liée au tourisme d'affaires individuel (*transit, visites professionnelles, formations, etc.*). Le segment «groupes affaires» reste quant à lui marginal, en partie à cause d'un faible taux d'équipement des hôtels en salles de réunions et en restaurants.

La demande de tourisme d'agrément (*individuels et groupes*) est principalement liée à la qualité des connexions entre «Plaine Commune élargie» et Paris (*métro, RER*) ainsi qu'à l'attractivité des tarifs proposés.

■ Origine de la demande

C'est majoritairement une clientèle française (70 % à 80 % des nuitées) qui utilise l'offre hôtelière du territoire de «Plaine Commune élargie». La nature de cette demande est liée au profil de l'offre hôtelière de chaîne (*enseignes nationales*). Les hôteliers du secteur indiquent

également la présence de Britanniques, de Belges et d'Allemands : la proportion de clientèle européenne reste néanmoins limitée (de l'ordre de 10 à 15 % des nuitées).

La proportion d'autres clientèles (en provenance d'Asie,

d'Amériques, etc.) reste très faible (environ 5 %). Ces clients se retrouvent plutôt dans Paris intra-muros qui dispose d'une offre souvent mieux adaptée aux besoins des clientèles internationales.

■ Saisonnalité

La **saisonnalité mensuelle** des taux d'occupation relevée sur «Plaine Commune élargie» est très peu marquée : les périodes les moins actives se situent durant les mois d'hiver (de début décembre à fin février) et au mois d'août.

La **saisonnalité journalière** est quant à elle beaucoup plus marquée :

→ **Le mardi et le mercredi concentrent les nuitées d'affaires ;**

→ **Le jeudi, le samedi et le lundi sont des journées bénéficiant d'un bon**

niveau d'activité ; néanmoins la réduction du temps de travail permet aujourd'hui à une forte proportion de la clientèle d'affaires de terminer sa semaine de travail dès le jeudi soir ou de ne reprendre que le mardi matin.

Les nuitées du jeudi et du lundi soir deviennent donc plus difficiles à capter ;

→ **Le vendredi et le dimanche connaissent une désaffection de fréquentation affaires, et capter une demande touristique demeure difficile.**





ÉVALUATION DES FACTEURS DE CROISSANCE

Aspects méthodologiques

Le diagnostic du marché hôtelier de «Plaine Commune élargie» a mis en évidence l'étroite corrélation existant entre l'activité hôtelière et le dynamisme économique. Dans ce cadre, les développements hôteliers à venir doivent non seulement répondre au dynamisme de la demande observée actuellement, et être cohérents avec les ambitions affichées en terme de développements économiques, notamment tertiaires (fortement générateurs de nuitées hôtelières).

Dans ce contexte, et après une analyse détaillée du potentiel d'évolution de la demande pour chaque segment de clientèle, deux hypothèses de croissance des besoins ont été déterminées : une hypothèse de « croissance optimale », basée sur la concrétisation des projets immobiliers tertiaires identifiés à fin 2003, et une « hypothèse conservatrice », prenant en compte un volume de concrétisation moins optimiste (voir tableau ci-contre) :

Immobilier de bureaux occupé fin 2002 sur Plaine Commune	800 000 m ²
Surfaces d'immobilier tertiaire identifiées : → livrées (avec des surfaces à commercialiser) ou en cours de développement, → en projet, avec ou sans date d'achèvement programmée sur la période 2004-2009 et ayant reçu un agrément de l'Etat.	560 000 m ²
Taux de croissance annuel des surfaces occupées sur 2003/2009 (*)	+ 7,2 %
Surfaces d'immobilier tertiaire identifiées : → livrées (avec des surfaces à commercialiser) ou en cours de développement, → en projet, avec une date d'achèvement programmée sur la période 2004-2009 et ayant reçu un agrément de l'Etat.	336 000 m ²
Taux de croissance annuel des surfaces occupées sur 2003/2009 (*)	+ 4,7 %

(*) en prenant en compte un taux de remplissage de 90 % des nouvelles surfaces bâties.



Évaluation du potentiel de nuitées et de chambres

Sur la base de l'analyse des facteurs de croissance susceptibles d'avoir un impact sur

l'activité hôtelière de «Plaine Commune élargie» à moyen terme, le tableau suivant

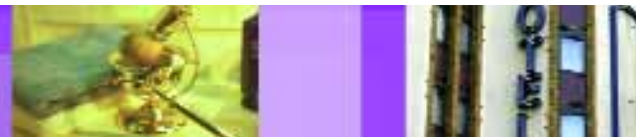
illustre le nombre de nuitées potentielles par segment à l'horizon 2009 :



Nuitées	2002	Hypothèse optimale		Hypothèse conservatrice	
		2009	Taux annuel de croissance	2009	Taux annuel de croissance
INDIVIDUELS LOISIRS	314 895	362 000	2,0 %	362 000	2,0 %
GROUPES LOISIRS	146 110	174 000	2,5 %	174 000	2,5 %
INDIVIDUELS AFFAIRES	570 352	930 000	7,2 %	786 000	4,7 %
GROUPES AFFAIRES	19 530	48 000	13,9 %	48 000	13,9 %
AUTRES	30 161	35 000	2,0 %	35 000	2,0 %
TOTAL (Rés. tourisme incluses)	1 081 048	1 549 000	5,3 %	1 405 000	3,8 %

> Ces projections définissent une croissance annuelle de la demande globale comprise dans une fourchette allant de 3,8 % à 5,3 % ; ce qui correspond à un volume théorique global lui-même compris entre 1,4 et 1,55 millions de nuitées à l'horizon 2009⁴.

⁴ L'actualisation du schéma à intervalles réguliers permettra d'ajuster de façon précise les développements hôteliers aux implantations réelles d'entreprises.



PRÉCONISATIONS

➔ ...sur l'évolution de la capacité...

Afin de calibrer la capacité globale requise pour adapter l'offre à la demande projetée, un taux moyen global d'équilibre de 72 % a été retenu.

Ce taux, qui se situe légèrement au-dessous des performances actuelles, est la résultante estimée d'une montée en puissance probable de l'offre haut de gamme et d'un accroissement du déséquilibre semaine / week-end lié au développement de l'offre.

Considérant un taux d'occupation cible de 72 % pour le territoire, l'offre correspondante s'établit à :

➔ Environ 5 900 chambres au total dans l'hypothèse optimale ; **soit une augmentation totale de la capacité d'environ 2 000 chambres.**

➔ Environ 5 350 chambres au total dans l'hypothèse conservatrice ; **soit une augmentation totale de la capacité d'environ 1 450 chambres.**

Ces évolutions correspondent à un solde net des disparitions / créations de chambres.

Il faut donc déduire de cette estimation les projets identifiés à ce jour, les projets actés par la CDEC (Hôtel du Stade, capacité de 60 chambres) mais aussi et surtout tenir compte des deux établissements (Suitehotel et Etap Hotel localisés à la Porte de la Chapelle) dont l'ouverture est intervenue courant 2004 (d'une capacité totale de 436 chambres).

➔ ...et sur les grands principes à mettre en œuvre...

L'utilisation de cette enveloppe de progression (de l'ordre de 1 000 à 1 500 chambres) doit se faire en respectant certains principes directeurs qui sont :

➔ **Assurer la pérennisation de l'offre existante**, et notamment de l'hôtellerie indépendante ;

➔ **Éviter** de situer le territoire dans un contexte d'offre monopolistique ;

➔ **Assurer un développement cohérent**, lié essentiellement à l'implantation de nouvelles entreprises susceptibles de générer une demande hôtelière ;

➔ **Rééquilibrer le profil qualitatif de l'offre**, en favorisant les structures 2 et 3 étoiles ;

➔ **Renforcer l'offre en matière de para-hôtellerie** dans la mesure où celle-ci répond à une demande spécifique ;

➔ **Accompagner un projet d'hôtel 4 étoiles** qui constituerait un élément structurant et qui contribuerait à l'amélioration de l'image du territoire.

