



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

SYNTHÈSE DU

**SCHÉMA DE  
DÉVELOPPEMENT  
HÔTELIER**

LES DOCUMENTS STRATÉGIQUES

# SYNTHÈSE DU **SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT HÔTELIER** 2018-2025

## **SOMMAIRE**

### > **OBJECTIFS**

### > **DIAGNOSTIC**

**UN PÔLE HÔTELIER MAJEUR  
AUX PORTES DE PARIS**

**SUCCÈS DES LOCATIONS EN LIGNE**

**UN MIX-CLIENTÈLE  
COMPLÉMENTAIRE**

**PERFORMANCES DU MARCHÉ  
HÔTELIER**

**UN CONTEXTE FAVORABLE  
POUR LA CRÉATION  
D'HÉBERGEMENTS NOVATEURS**

### > **ENJEUX**

### > **ORIENTATIONS STRATÉGIQUES**

Dans un contexte de forte attractivité territoriale en Île-de-France, Est Ensemble a souhaité s'impliquer autour de l'hébergement touristique en proposant une stratégie pour la période 2018-2025. Il s'agit d'accompagner le développement et la modernisation de cette offre, au service de la politique d'Est Ensemble en matière de tourisme, de développement économique et l'aménagement du territoire avec une nouvelle ambition qui cible la qualité et la localisation des nouveaux établissements au plus près des besoins. À travers ses orientations, le schéma hôtelier est un outil d'orientation et d'aide à la décision pour guider les décideurs et les professionnels vers les priorités en matière de développement, de diversification et de modernisation de l'hébergement touristique.

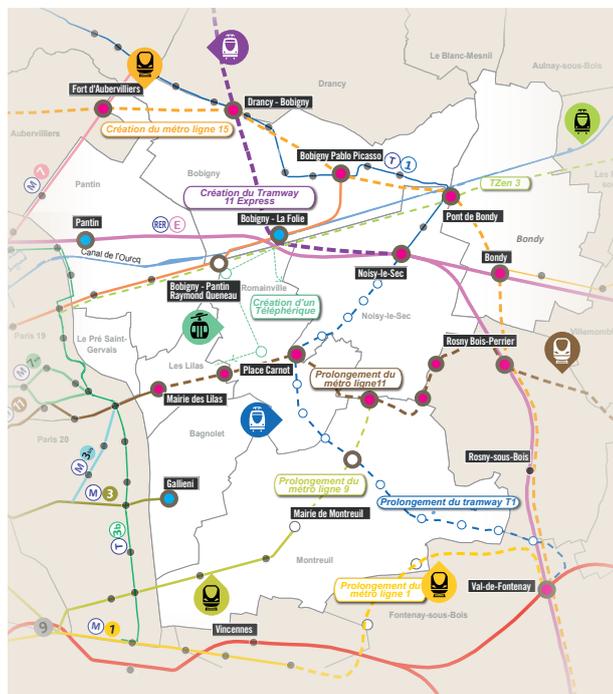
# OBJECTIFS

La nouvelle carte dessinée par le développement des transports en commun va **atténuer les frontières avec Paris et ouvrir des opportunités pour la création d'une offre en hébergements qualitative et diversifiée** sur Est Ensemble.

Ces opportunités doivent permettre d'avoir une vision cohérente de l'offre hôtelière sur le territoire d'Est Ensemble, d'**accroître son attractivité** tout en apportant une contribution à son développement économique, à sa qualité urbaine et à la structuration de son espace.

Il est nécessaire d'**améliorer la qualité de l'accueil, de l'accessibilité et des prestations proposées** pour s'adapter notamment aux nouvelles attentes des visiteurs.

Cela suppose entre autres de **développer, de diversifier et de renouveler** tant les capacités que la qualité et la diversité des hébergements touristiques pour répondre aux attentes et aux besoins des différentes catégories de clientèle.



## OFFRE ET PROJETS DE TRANSPORTS SUR EST ENSEMBLE

### ÉTAT DES LIEUX DE L'HÔTELLERIE SUR LE TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE :

#### Atouts

- Le marché hôtelier est conséquent en entrée de gamme
- La complémentarité entre tourisme d'affaires et de loisirs

#### Faiblesses

- Faible diversité des hébergements (marché trop standardisé)
- Faible marché hôtelier en catégorie milieu de gamme
- Difficultés à capter une clientèle étrangère

#### Opportunités

- Projets d'expansion et de création des transports
- Événement mobilisateur et fédérateur : Jeux Olympique 2024
- Émergence de nouvelles zones à enjeux avec le développement de ZAC

#### Menaces

- L'offre Airbnb concurrence l'offre économique
- Le marché soumis au contexte sécuritaire

### LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT HÔTELLIER A DONC POUR OBJECTIFS DE :

- Répondre aux attentes actuelles de la clientèle
- Séduire et attirer une clientèle nouvelle sur le territoire
- Adapter la qualité de l'offre actuelle
- Favoriser la création d'une offre nouvelle, et différenciante, incluant notamment des établissements emblématiques en accord avec les dynamiques économiques et touristiques d'Est Ensemble.
- Éviter les phénomènes de surcapacité, et les impacts négatifs sur le parc actuel.

## DIAGNOSTIC

Sur la base d'un diagnostic qui a permis pour la première fois d'évaluer quantitativement et qualitativement le secteur de l'hôtellerie et des projections d'évolution de la demande et du nombre de projets hôteliers (reportés en nombre de chambre), Est Ensemble a défini :

- Des orientations de développement quantitatives et qualitatives
- Des recommandations réalistes qui s'inscrivent dans les politiques d'aménagement de développement économique et d'attractivité touristique du territoire.
- Des actions opérationnelles : outils et des axes d'intervention à mettre en œuvre pour accompagner la nouvelle stratégie.

**42**  
ÉTABLISSEMENTS  
HÉBERGEMENTS



DONT

**31** HÔTELS      **4400** CHAMBRES



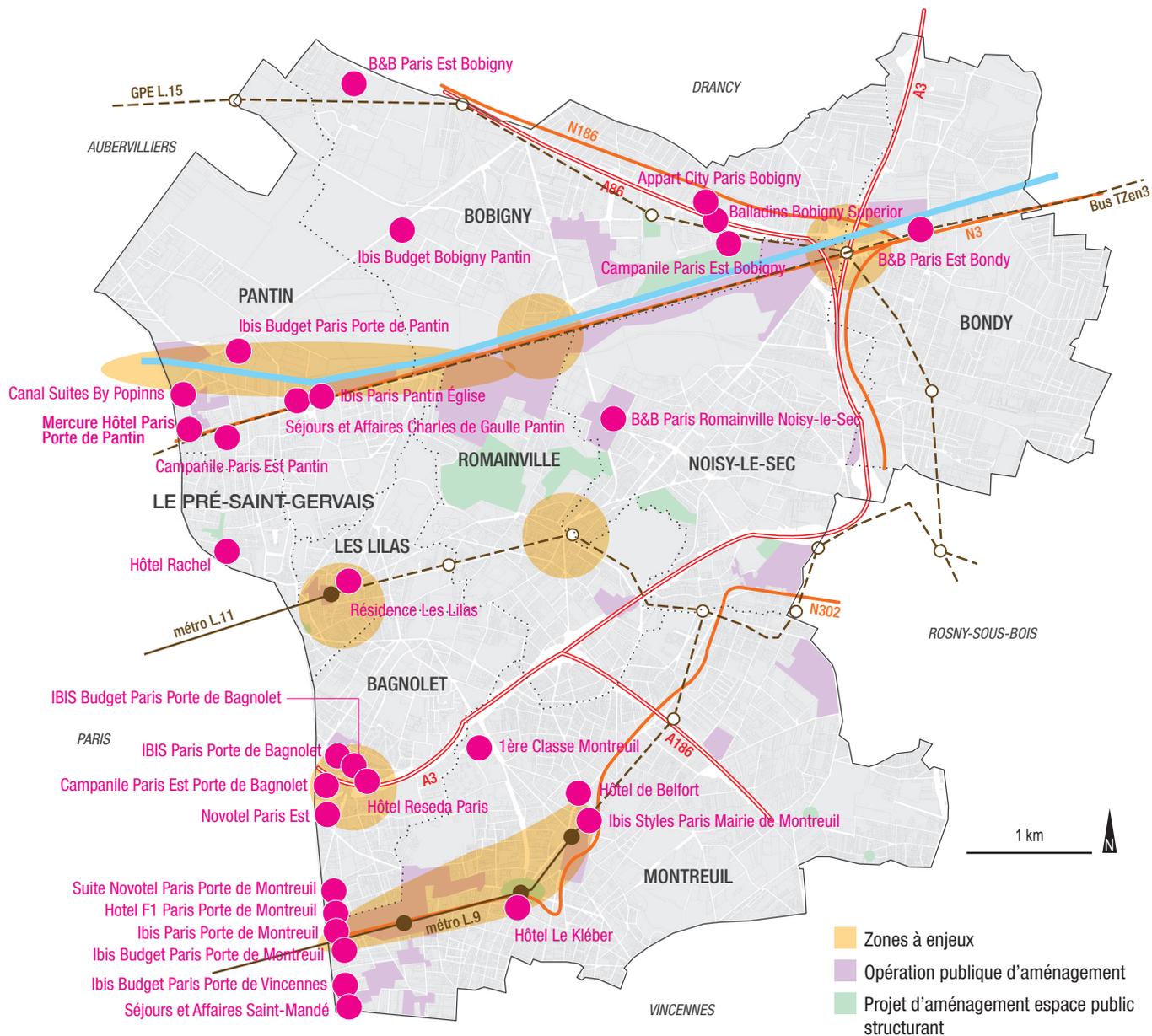
**70%**

DE TAUX  
D'OCCUPATION



Solar hôtel, Bagnolet.

# UN PÔLE HÔTELIER MAJEUR AUX PORTES DE PARIS



LE PARC D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE  
AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

## UN PARC HÔTELIER CONSÉQUENT

- Avec 31 hôtels et 4 400 chambres, le pôle hôtelier d'Est Ensemble fait partie des grands parcs hôteliers de la petite couronne parisienne.
- L'offre est composée d'hôtels de grandes capacités : **7 hôtels de plus de 200 chambres.**
- 47 % des chambres sont dans des établissements gros porteurs particulièrement adaptés à recevoir la clientèle touristique visitant Paris en groupe.

## TROIS PÔLES HÔTELIERS AU PLUS PRÈS DES FLUX DE CLIENTÈLE TOURISTIQUES

L'offre est polarisée en 3 secteurs, présentant des spécificités distinctes en matière de caractéristiques et flux de clientèle.

**13,4%**

DE LA CAPACITÉ  
CHAMBRES

### BOBIGNY

- Dominance catégorie 'super-économique'
- Clientèle Affaires
- Clientèle de passage, via les nœuds autoroutiers

**17,2%**

DE LA CAPACITÉ  
CHAMBRES

### PANTIN-LA VILLETTE

- Répartition catégorielle équilibrée
- Clientèle Tourisme
- Clientèle Affaires
- Accessibilité facilitée à Paris

**57%**

DE LA CAPACITÉ  
CHAMBRES

### BAGNOLET-MONTREUIL

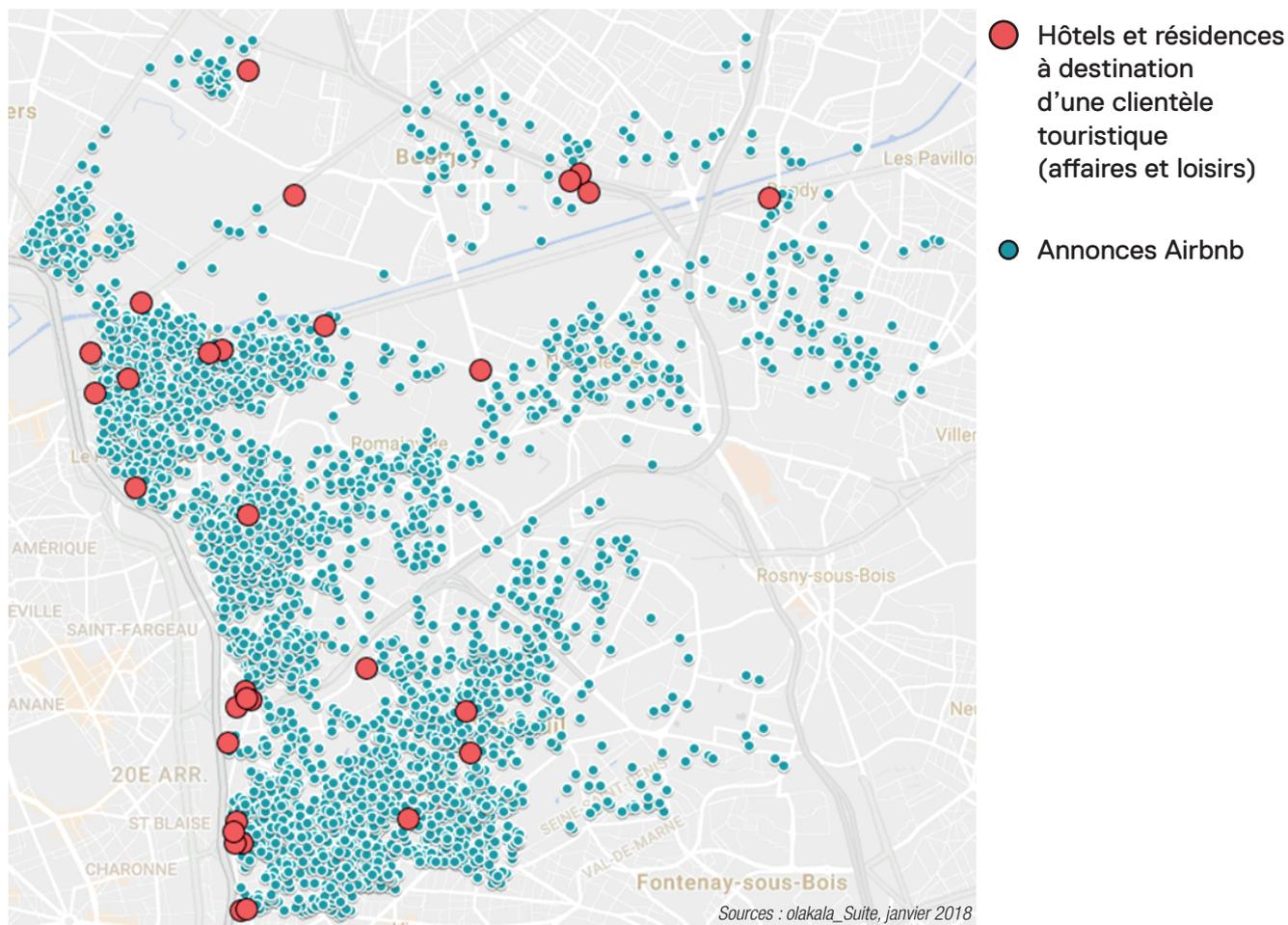
- Diversité catégorielle : de 'super-économique' à 'milieu de gamme'
- Forte dominance du super-économique
- Hôtels de grandes capacités d'Est Ensemble
- Clientèle Tourisme Groupes
- Séjours loisirs

## SUCCÈS DES LOCATIONS EN LIGNE

Sur le territoire, pour 1 chambre d'hôtel il existe 2 chambres sur la plateforme Airbnb. 56,5% de ces hébergements disposent d'une capacité d'accueil de 4 personnes minimum. Ces hébergements rencontrent un certain succès auprès des familles, couples, ou groupes d'amis. Ils proposent à la fois des tarifs abordables et une expérience unique.

- 1 annonce pour 90 habitants soit 4 367 annonces sur Est Ensemble
- Des croissances annuelles significatives : 93% depuis 2012
- Une offre adaptée à la clientèle jeune et famille
- 2/3 sont des logements entiers
- 57% des annonces proposent 2 à 4 chambres
- Prix moyen d'une chambre privée 36,5 €
- Une concurrence à l'offre hôtelière super-économique (49,5 €)

## L'IMPLANTATION DES HÔTELS À DESTINATION TOURISTIQUE FACE AUX ANNONCES AIRBNB



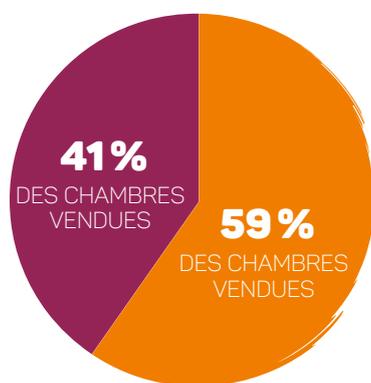
## UN MIX-CLIENTÈLE COMPLÉMENTAIRE

La complémentarité des clientèles de tourisme loisirs et d'affaires sur la zone d'étude est un atout. Cela permet un remplissage sur l'ensemble des jours de la semaine et une faible saisonnalité.

Les critères de choix d'un hôtel pour la clientèle loisirs ou d'affaires sont similaires : prix de la chambre, proximité avec Paris ou du lieu de déplacement et mobilité en transports en commun.

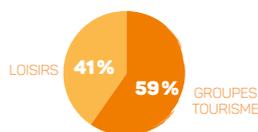
### AFFAIRES

- Prix de la chambre
- Proximité entreprises ou parcs d'activités
- Proximité avec Paris



### LOISIRS

dont répartis comme suit :



- Prix de la chambre
- Proximité avec Paris
- Facilité transports en commun

## PERFORMANCES DU MARCHÉ HÔTELIER

En 2017, le marché hôtelier d'Est Ensemble profite d'un retour à la normale des niveaux de performances de l'hôtellerie et enregistre un taux d'occupation de 70%.

Le nombre de chambres louées dans les hôtels d'Est Ensemble dépasse le million, un record sur le territoire.

Le taux d'occupation des hôtels d'Est Ensemble bénéficie d'une marge de progression, puisqu'avant 2016, il s'établissait à 75%.

Les hôtels du territoire ont un mix-clientèle équilibré entre la clientèle d'affaires (41%) et de loisirs (59%), favorisant un remplissage des hôtels tous les jours de la semaine avec notamment une saturation le mardi, mercredi et samedi.

## UN CONTEXTE FAVORABLE POUR LA CRÉATION D'HÉBERGEMENTS NOVATEURS

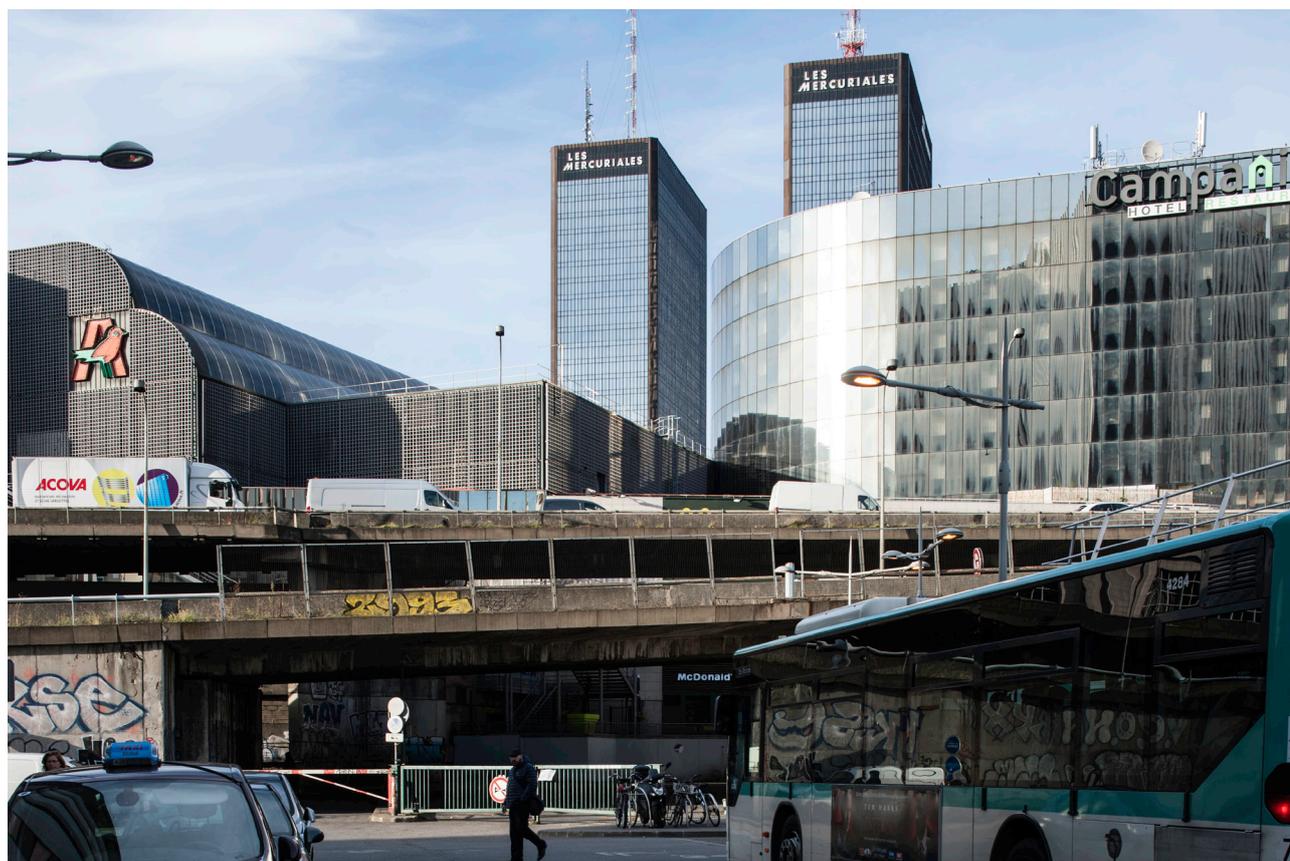
Est Ensemble est un marché hôtelier qui affiche de bonnes performances. Ce contexte favorable et la concurrence de l'offre Airbnb pour satisfaire des besoins non couverts par l'hôtellerie d'Est Ensemble encourage les groupes hôteliers au développement d'hébergements novateurs sur le territoire.

Le secteur de l'hébergement touristique a fortement évolué ces dernières années, avec l'essor de nouvelles formes de commercialisation, le développement de concepts ou formats très innovants et

l'apparition de modes de consommation de plus en plus diversifiés. Ces nouveaux concepts redessinent les codes de l'hôtellerie traditionnelle qui doit désormais s'adapter.

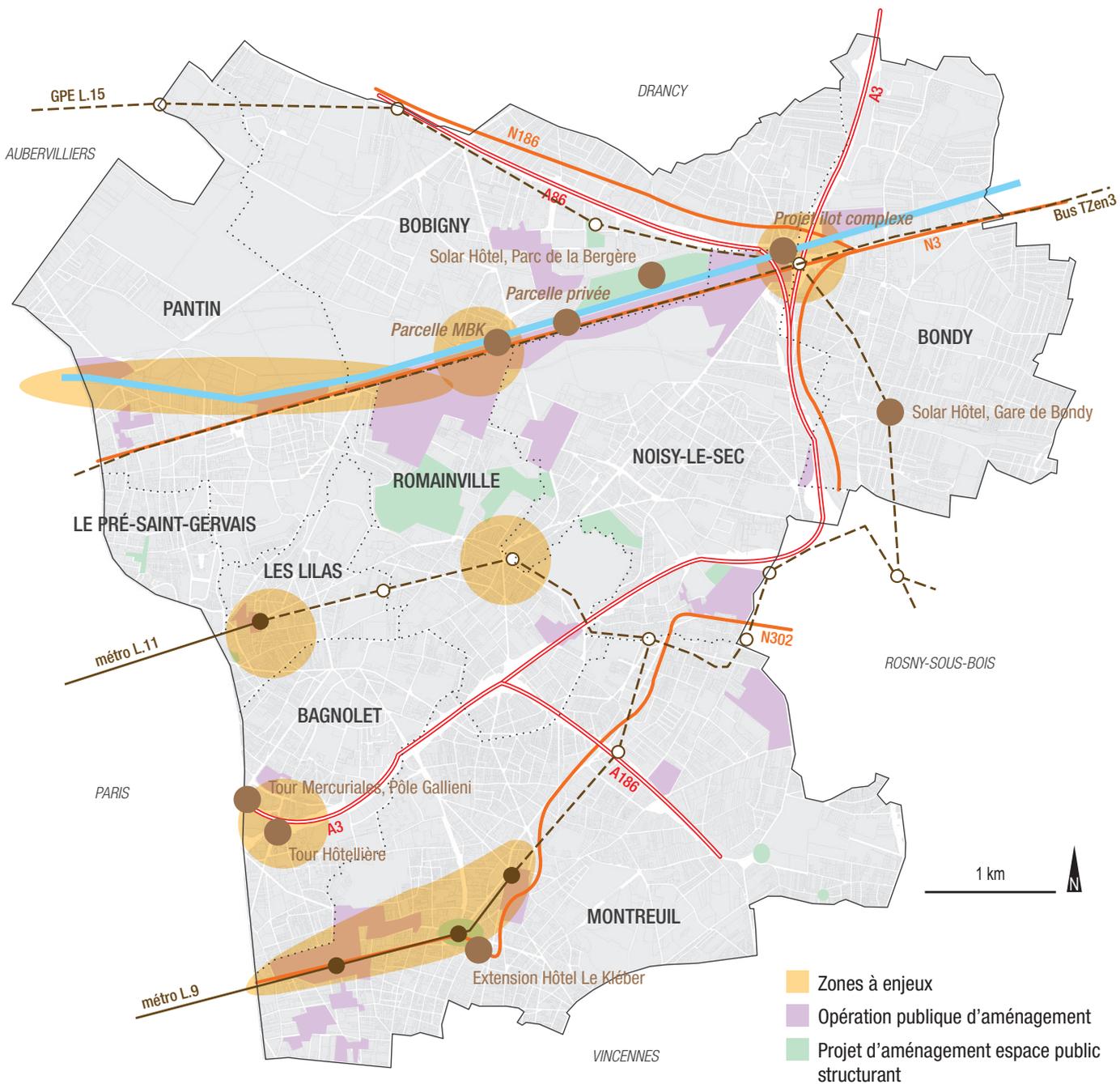
Certains principes régissent ces nouveaux types d'hébergement :

- La mixité de la clientèle
- Le partage des espaces
- Des fonctions décloisonnées pour plus de souplesse et avec la transformation et/ou l'invention des métiers
- L'atténuation de la frontière entre vie privée et vie professionnelle
- La localisation urbaine en centre-ville, à proximité des quartiers animés et touristiques
- L'accent mis sur le design



Les Mercuriales, Bagnolet.

© Hervé Boutet



## CARTE DES HÔTELS EN COURS DE CONSTRUCTION

# ENJEUX

Le schéma hôtelier doit permettre d'accompagner les évolutions du secteur par une adaptation du parc d'hébergements touristiques, afin :

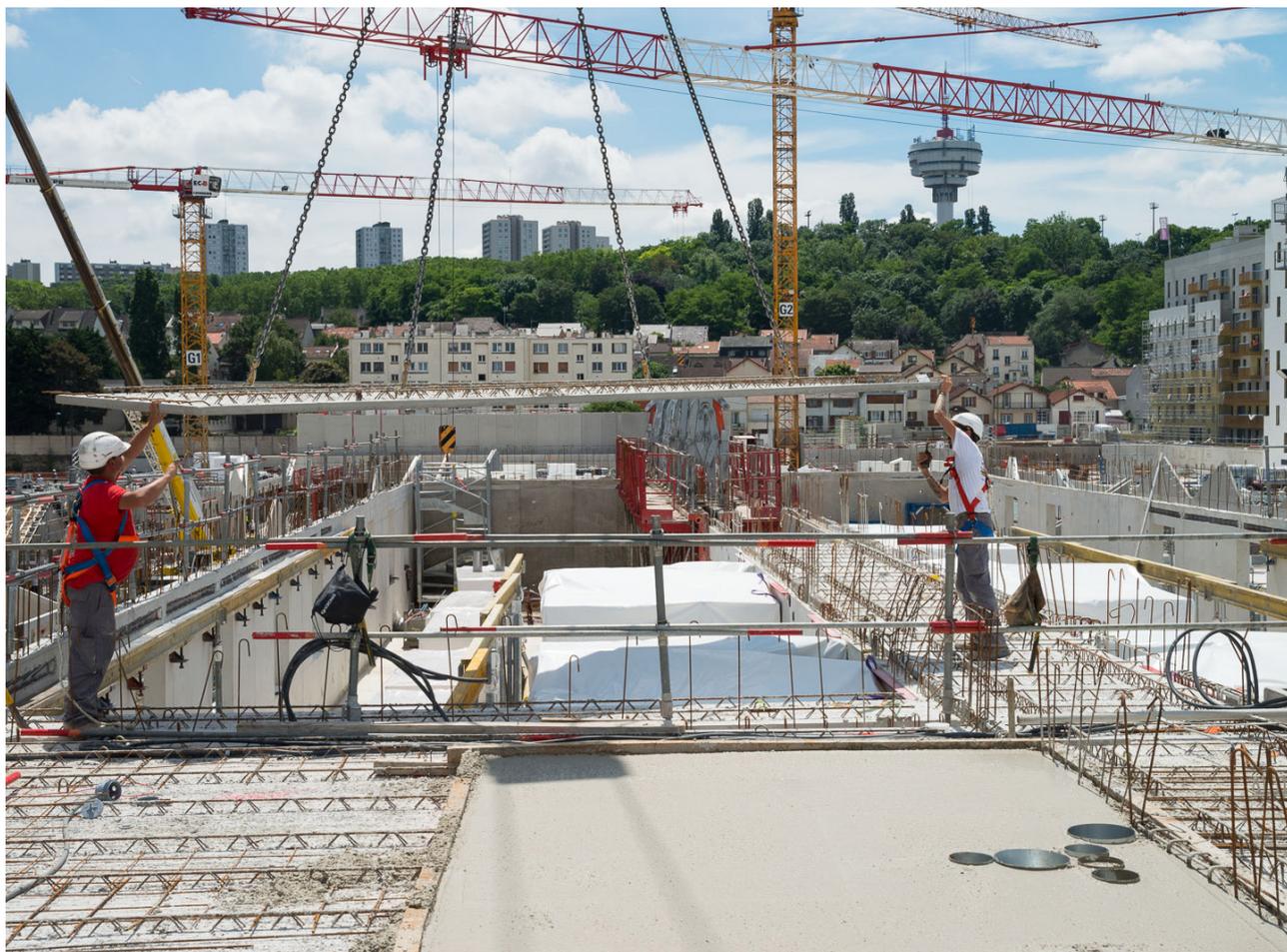
- D'avoir un réel **impact positif** sur la fréquentation de la destination Est Ensemble
- De créer un **écosystème** favorisant les retombées économiques et la création d'emploi
- Et en perspectives, de faire d'Est Ensemble une **destination touristique urbaine de proximité**.

Sur la base de plusieurs critères, **7 zones à enjeux ont été identifiées**, présentant un fort potentiel de développement d'offre d'hébergement touristique.

## LES CRITÈRES D'IDENTIFICATION :

- Grands projets d'aménagement
- Projets d'infrastructures de transport
- Offres de services à proximité
- Accessibilité et activités économiques présentes
- Attractivité du centre-ville
- Répartition catégorielle de l'offre hôtelière
- Performances hôtelières très satisfaisantes

Hôtel en cours de construction, opération d'aménagement de l'Horloge, Romainville.



© Thomas Guyenet – Sequano

## UN PLAN D'ACTION AMBITIEUX POUR LE DÉVELOPPEMENT DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

L'hébergement touristique est une composante essentielle de l'attractivité économique et de l'offre touristique d'une destination : **la qualité de l'offre proposée, la diversité et la disponibilité des hébergements** contribuant fortement à son image.

Le schéma de développement hôtelier d'Est Ensemble arrête une stratégie qui s'adapte au mieux à la politique de ce territoire en pleine mutation.

### CES FUTURS PROJETS DOIVENT POUVOIR RÉPONDRE À CERTAINS CRITÈRES POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCHÉMA :

- Hôtel nouvelle génération
- Concepts hybrides et équipements attractifs pour une clientèle jeune et famille
- Services et standards répondant aux attentes de la clientèle d'affaires et de groupes
- Clientèles – cibles prioritaires
- Espaces ouverts sur l'extérieur
- Établissements de plus faible capacité
- Démarche écoresponsable
- Critères d'implantation et pays d'origine de l'enseigne
- Esthétisme du bâtiment
- Positionnement

### 200 CHAMBRES SUPPLÉMENTAIRES À CRÉER PAR AN SOIT 1 600 CHAMBRES À CRÉER D'ICI 2025



# CINQ ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

En combinant, les projets déjà actés, les projets à l'étude et les recommandations basées sur les potentiels de développement de l'offre, a été retenu pour le développement des hébergements touristique **un scénario de 200 chambres supplémentaires en moyenne à sortir par an**. Pour soutenir ce rythme de croissance, un plan d'actions de développement du secteur a été proposé à travers 5 orientations stratégiques.

## ORIENTATION 1

### DÉVELOPPER LA CAPACITÉ HÔTELIÈRE D'EST ENSEMBLE

- Développer l'offre en fonction de la vitesse d'absorption du marché hôtelier d'Est Ensemble
- Prendre en compte les caractéristiques des projets hôteliers annoncés
- Établir des taux de croissance de l'offre en fonction de nombre de chambres à créer.

## ORIENTATION 2

### DIVERSIFIER L'OFFRE EN HÉBERGEMENT

- Satisfaire les attentes des clientèles peu présentes sur le territoire d'Est Ensemble (jeune, famille, étrangère) en privilégiant le développement de modes d'hébergement non ou faiblement présents sur le territoire.
- Identifier les zones à enjeux de développement
- Développer les hébergements touristiques sans dénaturer les mix-clientèles pôles existants.

## ORIENTATION 3

### CONSOLIDER LES SOURCES DE CLIENTÈLES PRIMAIRES DU TERRITOIRE

- Prendre en compte les besoins de la clientèle existante
- Prendre en compte les attentes des groupes hôteliers présents sur le territoire.

## ORIENTATION 4

### VALORISER LE TERRITOIRE POUR RETENIR LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE ET ATTIRER LES INVESTISSEURS HÔTELIERS

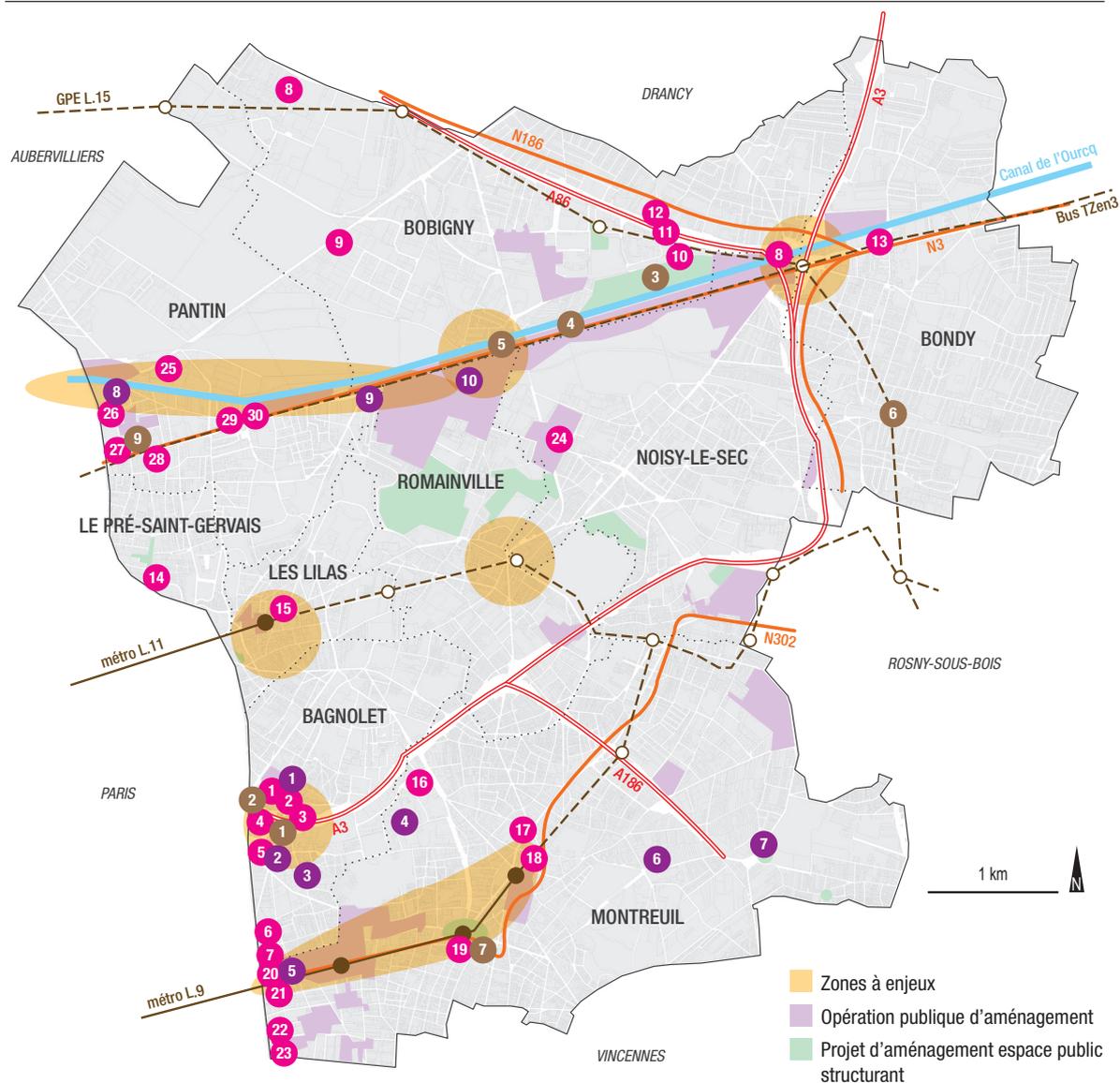
- Améliorer les environs des établissements hôteliers actuels et futurs
- Disposer d'une offre attractive dès l'extérieur des établissements
- Coordonner les objectifs touristiques sur le territoire et favoriser la concertation des acteurs du tourisme et de l'hébergement
- Suivre l'évolution des performances du marché hôtelier par le biais d'un observatoire.

## ORIENTATION 5

### DÉVELOPPER L'EMPLOI ET LA FORMATION DU SECTEUR DE L'HÔTELLERIE-RESTAURATION, À L'ÉCHELLE LOCALE

- Mettre en place une formation en lien avec les attentes des professionnels du secteur
- Développer l'apprentissage sur le terrain.

● Hôtels existants    ● Projets d'hôtels actés    ● Projets d'hôtels à l'étude



■ Zones à enjeux  
 ■ Opération publique d'aménagement  
 ■ Projet d'aménagement espace public structurant

**BAGNOLET**

- 1 • IBIS Paris Porte de Bagnolet
- 2 • IBIS Budget Paris Porte de Bagnolet
- 3 • Hôtel Reseda Paris
- 4 • Campanile Paris Est Porte de Bagnolet
- 5 • Novotel Paris Est
- 6 • Suite Novotel Paris Porte de Montreuil
- 7 • Hotel F1 Paris Porte de Montreuil
- 1 • B&B Hôtel
- 2 • Novotel Paris Est + Jo&Joe
- 3 • École Solar Hôtel
- 1 • Tour Hôtelière
- 2 • Tour Mercuriales, Pôle Gallieni

**BOBIGNY**

- 8 • B&B Paris Est Bobigny
- 9 • Ibis Budget Bobigny Pantin
- 10 • Campanile Paris Est Bobigny

- 11 • Balladins Bobigny Superior
- 12 • Appart City Paris Bobigny
- 3 • Solar Hôtel, Parc de la Bergère
- 4 • Parcelle privée
- 5 • Parcelle MBK

**BONDY**

- 13 • B&B Paris Est Bondy
- 6 • Solar Hôtel, Gare de Bondy

**LE PRÉ-SAINT-GERVAIS**

- 14 • Hôtel Rachel

**LES LILAS**

- 15 • Résidence Les Lilas

**MONTREUIL**

- 16 • 1ère Classe Montreuil
- 17 • Hôtel de Belfort
- 18 • Ibis Styles Paris Mairie de Montreuil
- 19 • Hôtel Le Kléber
- 20 • Ibis Paris Porte de Montreuil
- 21 • Ibis Budget Paris Porte de Montreuil
- 22 • Ibis Budget Paris Porte de Vincennes
- 23 • Séjours et Affaires Saint-Mandé (Studios)
- 4 • La Noue Jean Lolive
- 5 • B&B Hôtel
- 6 • Solar Hôtel - Murs à pêches
- 9 • Auberge de jeunesse
- 7 • Extension Hôtel Le Kléber

**NOISY-LE-SEC**

- 24 • B&B Paris Romainville Noisy-le-Sec
- 8 • Projet îlot Complexe

**PANTIN**

- 25 • Ibis Budget Paris Porte de Pantin
- 26 • Canal Suites By Popinns
- 27 • Mercure Hôtel Paris Porte de Pantin
- 28 • Campanile Paris Est Pantin
- 29 • Séjours et Affaires Charles de Gaulle Pantin
- 30 • Ibis Paris Pantin Église
- 8 • Hôtel
- 9 • Auberge du Cheval Noir
- 9 • Hôtel Mercure

**ROMAINVILLE**

- 10 • Hôtel, Place de l'Horloge



SUR LA BASE D'UN DIAGNOSTIC QUI A PERMIS POUR LA PREMIÈRE FOIS D'ÉVALUER LE SECTEUR DE L'HÔTELLERIE ET DES PROJECTIONS D'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ET DU NOMBRE DE PROJETS HÔTELIERS, EST ENSEMBLE A DÉFINI À TRAVERS SON SCHEMA DE DÉVELOPPEMENT HÔTELIER DES **ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT** QUANTITATIVES ET QUALITATIVES, **DES RECOMMANDATIONS** RÉALISTES QUI S'INSCRIVENT DANS LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET DES ACTIONS OPÉRATIONNELLES POUR ACCOMPAGNER LA NOUVELLE STRATÉGIE. L'OBJECTIF EST AINSI DE **RENFORCER L'IMAGE ET L'ATTRACTIVITÉ** DU TERRITOIRE ET DE **GARANTIR LA QUALITÉ DE L'ACCUEIL** SUR EST ENSEMBLE.