



## Étude du potentiel de développement de l'offre hôtelière en Plaine de France

---

### Phase 1 : Diagnostic du marché global

Pour le compte de l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France

**Novembre 2011**



**Contact :**  
Philippe Doizelet

<b>INTRODUCTION</b>		<b>3</b>
<b>I ■ LE CONTEXTE DE LA PLAINE DE FRANCE</b>		<b>4</b>
<b>1 ■</b>	<b>Les grands enjeux touristiques métropolitains</b>	<b>5</b>
<b>2 ■</b>	<b>La Plaine de France : un territoire stratégique du développement métropolitain</b>	<b>10</b>
<b>3 ■</b>	<b>Un potentiel de développement touristique</b>	<b>18</b>
<b>II ■ L'OFFRE HOTELIERE EN PLAINE DE FRANCE</b>		<b>21</b>
<b>1 ■</b>	<b>L'offre hôtelière métropolitaine</b>	<b>22</b>
<b>2 ■</b>	<b>L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain</b>	<b>25</b>
<b>III ■ LA DEMANDE HOTELIERE EN PLAINE DE FRANCE</b>		<b>37</b>
<b>1 ■</b>	<b>La demande hôtelière dans le nord-est métropolitain</b>	<b>38</b>
<b>2 ■</b>	<b>Performances hôtelières dans le nord-est métropolitain</b>	<b>41</b>
<b>IV ■ RECOMMANDATIONS POUR LE TERRITOIRE</b>		<b>44</b>
<b>1 ■</b>	<b>Évaluation de la demande future et des besoins en hôtellerie</b>	<b>45</b>
<b>3 ■</b>	<b>Problématique du parc hôtelier de la Plaine de France</b>	<b>48</b>
<b>V ■ LES ENJEUX POUR LES POLES DE DEVELOPPEMENT</b>		<b>49</b>
<b>1 ■</b>	<b>Plaine Commune / Saint-Ouen</b>	<b>50</b>
<b>2 ■</b>	<b>Grand Roissy-cœur économique</b>	<b>51</b>
<b>3 ■</b>	<b>Grand-Roissy-Val de France/Gonesse</b>	<b>52</b>
<b>4 ■</b>	<b>Le Bourget</b>	<b>53</b>
<b>Glossaire</b>		<b>54</b>

- Cette étude résulte de la volonté de l'Établissement Public d'aménagement Plaine de France de réaliser, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, une étude sur le potentiel de développement de l'hôtellerie dans son périmètre d'intervention, au regard des besoins et perspectives de croissance en Île-de-France. Cette étude identifie, au sein de la Plaine de France, différents pôles pour le développement hôtelier.

- **Cette réflexion s'inscrit :**

- ◆ Dans la stratégie identifiée dans le schéma régional du tourisme
- ◆ Dans le projet du Grand Paris avec le développement de trois pôles d'excellence à l'échelle de la Plaine de France : Saint-Denis / Pleyel, Le Bourget, Roissy - Villepinte - Tremblay

Ces pôles sont aujourd'hui partie intégrante des pôles hôteliers existants et/ou potentiel, amenés à évoluer sous l'impact des projets en cours et faisant l'objet d'une analyse plus spécifique dans l'étude en cours et qui sont : Grand Roissy-cœur économique , Grand Roissy - Val de France / Gonesse, Le Bourget, Plaine Commune / Saint-Ouen.

- **Ainsi, afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux de la mission, l'étude se structure autour des phases suivantes :**

- ◆ **Phase 1** : L'analyse du potentiel de développement de l'hôtellerie en Plaine de France au regard des perspectives franciliennes
- ◆ **Phase 2** : L'analyse des conditions de développement et les vocations potentielles de plusieurs pôles en Plaine de France
- ◆ **Phase 3** : La réalisation d'un argumentaire pour convaincre les grands groupes hôteliers de développer leur implantation en Plaine de France.

## Les enjeux de la mission



- ❑ **Dimension stratégique :**

Estimer la croissance future de la demande à l'échelle de la Métropole parisienne, du nord-est de l'Île de France et de Plaine de France par segment et mettre en perspective avec l'évolution constatée de l'offre.

- ❑ **Dimension aménagement/ développement :**

Identifier les localisations les plus pertinentes pour de nouveaux équipements hôteliers au regard des projets structurants susceptibles d'impacter la demande.

- ❑ **Dimension économique :**

Définir de nouveaux équipements hôteliers permettant d'optimiser les performances économiques (capacité d'accueil, services ), et faciliter ainsi la recherche d'opérateurs et d'investisseurs.



## LE CONTEXTE DE LA PLAINE DE FRANCE

- 1- Les grands enjeux touristiques métropolitains*
- 2- La Plaine de France : un territoire stratégique du développement métropolitain*
- 3- Un potentiel de développement touristique*

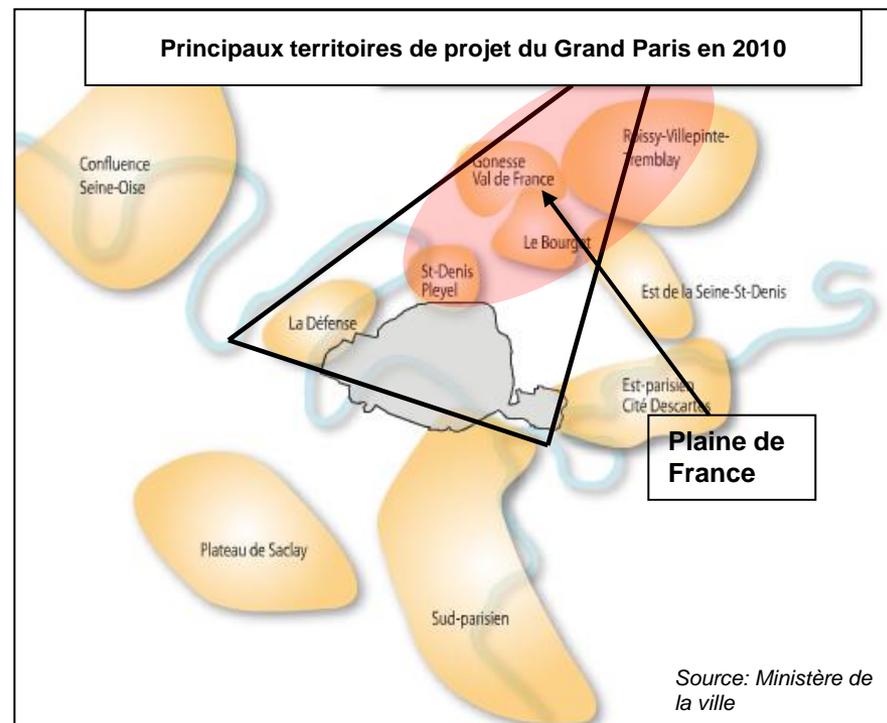
1

# 1- Les grands enjeux touristiques métropolitains

Le périmètre de l'EPA couvre une large partie du nord et nord-est de la métropole parisienne. Celle-ci fait l'objet d'importantes réflexions et de projets structurants visant à renforcer le poids de la métropole parisienne à l'échelle internationale, et à corriger les déséquilibres socio-économiques à l'échelle locale.

**Le Grand Paris : Doter la région capitale des leviers lui permettant de maintenir son rang de métropole mondiale**

- ⇒ **Développer l'excellence économique et le rayonnement international de l'Île de France**
  - Conforter les pôles économiques majeurs: renforcer l'activité dans les domaines de l'industrie de pointe, de la recherche et du développement
  - Intégrer les bassins de vie concernés par des difficultés socio-économiques à la dynamique d'ensemble de l'Île de France
- ⇒ **Une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet de développement régional**
  - Renforcer les réseaux radiaux vers le cœur de l'agglomération parisienne : amélioration des conditions de desserte, prolongement des lignes de métro
  - Créer des liaisons tangentielles pour mettre en relation les grands pôles économiques, identifiés comme les moteurs économiques de l'Île-de-France, et les principaux bassins d'emplois
  - Désenclaver les territoires marginalisés: les connecter aux pôles économiques et les mettre en réseaux
- ⇒ **Rendre les transports collectifs plus performants et mieux maillés au niveau régional, plus présents et structurés au niveau local.**



## Le Grand Paris

Identification de 8 pôles d'excellence économique, territoires de projets ayant vocation à démultiplier le potentiel de création de richesse et d'innovation de la métropole. Parmi ces pôles, 3 sont localisés dans le périmètre de l'EPA Plaine de France:

- Roissy-Villepinte-Tremblay
- Le Bourget
- Saint-Denis – Pleyel: territoire de la création

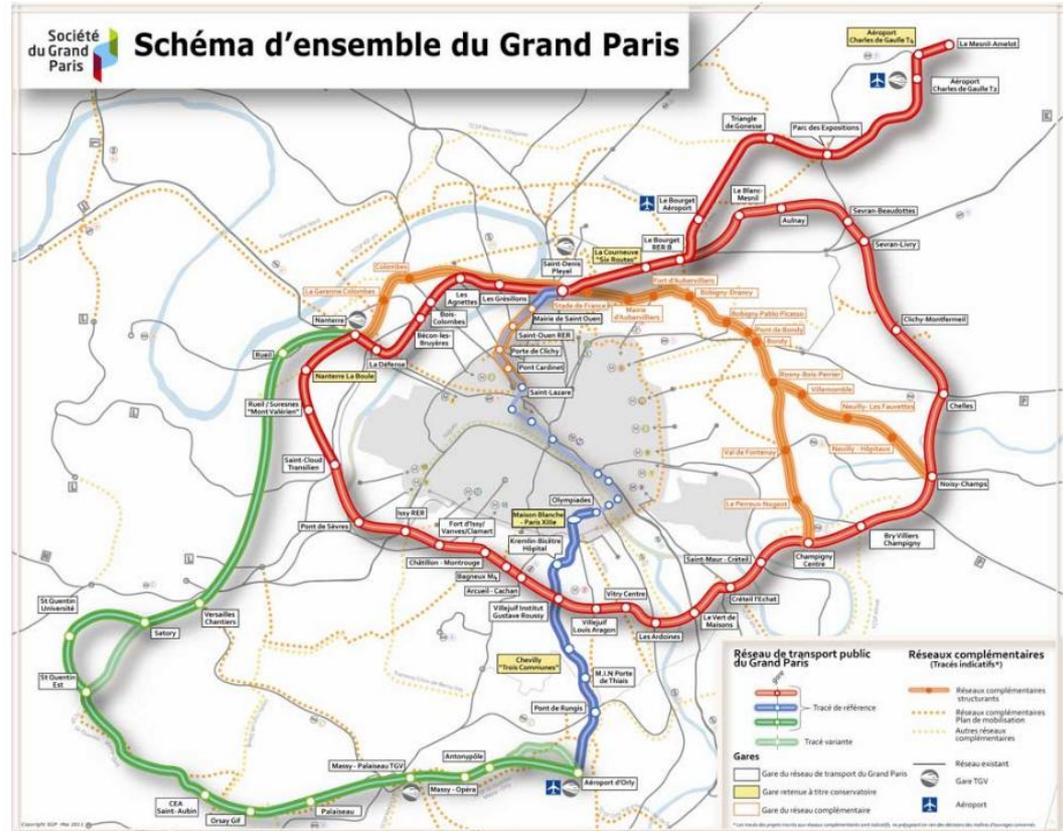
Les autres pôles sont :

- Paris-Saclay
- Paris la Défense
- Confluence Seine Aval
- Cité Descartes Marne-la-Vallée
- La Vallée biotechnologie (Sud Parisien)

# 1- Les grands enjeux touristiques métropolitains

## Les projets de transport du Grand Paris

- ◆ **Le métro automatique Grand Paris Express**, rocade ferroviaire ayant vocation à former une boucle complète d'environ 200 kilomètres autour de Paris. Il desservira 72 gares :
  - Les 3 principaux aéroports: Paris-CDG ; Le Bourget ; Paris-Orly
  - Les pôles d'excellence économique et les bassins d'emplois
  - Les territoires les plus marginalisés
  
- ◆ **La modernisation du réseau RER**
  - Le prolongement du RER E à l'ouest vers la confluence Seine-Oise et le Mantois via La Défense
  
- ◆ **La réalisation de nouvelles lignes de tramway et prolongements de lignes de métro existantes**
  
- ◆ **Des projets contribuant spécifiquement au désenclavement des territoires peu irrigués par les transports en commun :**
  - La Tangentielle Nord entre Sartrouville et Noisy-le-Sec
  - Le barreau de Gonesse entre RER B et RER D
  - Le débranchement du tramway T4 vers Clichy-sous-Bois et Montfermeil
  - Le Tram-train Massy-Evry...



Source : EPA Plaine de France



**La Plaine de France est fortement concernée par ces projets :**

- ◆ 17 gares du Grand Paris Express
- ◆ Modernisation du RER B et D
- ◆ Nouvelles lignes de tramway
- ◆ Prolongement des lignes de métro et tramway

# 1- Les grands enjeux touristiques métropolitains

## Le tourisme en Ile-de-France : une métropolisation de l'offre

### ➔ Une offre culturelle riche

- ♦ 66 millions d'entrées par an dans les sites culturels, en majorité localisés dans la capitale
- ♦ Un véritable développement de l'offre en dehors de Paris: musée d'art contemporain du Val de Marne à Vitry sur Seine, l'île Seguin à Boulogne, la Ferme du Buisson à Noisiel etc.

### ➔ Un événementiel culturel et sportif fort

- ♦ 200 expositions temporaires par an, nuits événementielles
- ♦ Accueil d'événements sportifs de notoriété nationale et internationale (Roland Garros, championnat du monde d'athlétisme en 2003, Coupe du monde de Rugby en 2007, Euro 2016 de football)
- ♦ Une des premières destinations mondiales pour le tourisme de loisirs

### ➔ Une place de leader européen et mondial dans le domaine du tourisme d'affaires

- ♦ 3ème rang mondial pour le nombre de congrès internationaux et 4ème rang mondial pour le nombre d'exposants dans les salons en 2010 (OTCP)
- ♦ 959 congrès dans 200 sites et 384 salons sans les 15 principaux centres d'exposition de la région en 2010
- ♦ Des flux de tourisme d'affaires (congrès, grands salons et expositions) qui se concentrent essentiellement sur les équipements parisiens, de Proche Couronne, et de la dorsale aéroportuaire (de Paris-Charles de Gaulle à La Défense en passant par le Bourget et Villepinte,...).

### ➔ Une des plus grandes capacités d'hébergement au monde : 150000 lits

### ➔ Un développement des hébergements touristiques hors de Paris, sous l'impact du manque de foncier dans Paris intramuros et de l'émergence d'une volonté de vivre différemment la destination, en étant logé au calme, moins cher et avec une vocation de séjour

Sources : OTCP / CRT / Horwath HTL

### Une croissance attendue des flux touristiques à l'horizon 2020

- ❑ 10 millions de nuitées annuelles supplémentaires (20 millions selon un scénario plus ambitieux),
- ❑ Une progression de 7 à 8 millions des nuitées internationales (surtout des touristes originaires des pays émergents – Brésil, Russie, Inde, Chine)
- ❑ Un impact d'environ 1.5 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel
- ❑ Un besoin estimé de création de capacité hôtelière de 30 000 chambres à 10-15 ans

Source : Schéma régional du tourisme et des loisirs de l'Île-de-France



# 1- Les grands enjeux touristiques métropolitains

## Les grands enjeux du schéma régional du tourisme et des loisirs de l'Île de France 2011-2016

- ❑ **Promouvoir une image globale favorisant le rayonnement de la métropole**
  - ◆ Mettre en avant les valeurs identitaires de la métropole: l'art de vivre et l'histoire, la création et l'innovation, le dynamisme, l'excellence
- ❑ **Dépasser les frontières entre ville-centre et périphérie en cohérence avec le processus de métropolisation**
  - ◆ Mettre en valeur les richesses de chaque territoire, un enjeu de développement territorial évident
  - ◆ Proposer un tourisme qui impacte les secteurs économiques et favorise l'attractivité économique de l'ensemble de l'Île de France
  - ◆ Renforcer la desserte des sites et équipements loisirs/affaires de Petite et Grande Couronnes parisiennes
- ❑ **Anticiper la croissance de la demande en hébergements touristiques et pallier le déficit d'hébergements pour les jeunes**

## Les actions stratégiques retenues

- ❑ **Conforter la place du tourisme d'affaires et son rôle économique majeur**
  - ◆ Améliorer l'accessibilité des sites majeurs: Paris Nord- Villepinte; Le Bourget
  - ◆ Augmenter les capacités et moderniser les infrastructures existantes
  - ◆ Créer de nouveaux sites à Val d'Europe, à Roissy, à Orly...
- ❑ **Conduire une politique de développement territorial ambitieuse et équilibrée**
  - ◆ Faire de grands projets d'aménagement des lieux attractifs pour les touristes
  - ◆ Valoriser les dimensions nature et des loisirs en Île-de-France: développer des zones de randonnées; valoriser les espaces protégés
  - ◆ Animer les synergies entre tourisme, création et événementiel : optimiser les retombées des événements, notamment à travers l'organisation accrue d'événements sportifs, porteurs d'image et de notoriété pour la destination et déclencheur de séjours
- ❑ **Mener une politique volontariste de transport et d'accessibilité**
  - ◆ La mise en place d'un réseau de transport urbain élargi et performant pour renforcer la dimension touristique de certains territoires situés hors de Paris intra-muros
- ❑ **Renforcer les capacités, la qualité et la diversité des hébergements touristiques en s'appuyant sur la complémentarité des espaces**
- ❑ **Incarner le positionnement global de la destination Paris / Île-de-France à travers une marque unique et une stratégie marketing partagée**

# 2 – La Plaine de France : un territoire stratégique du développement métropolitain

## 2.1. Dynamiques économiques

Un territoire jeune et attractif qui s'est développé sous l'effet conjugué de l'étalement et de la densification urbaine de la métropole parisienne et préalablement du développement industriel, une irrigation par les équipements et les infrastructures de transport

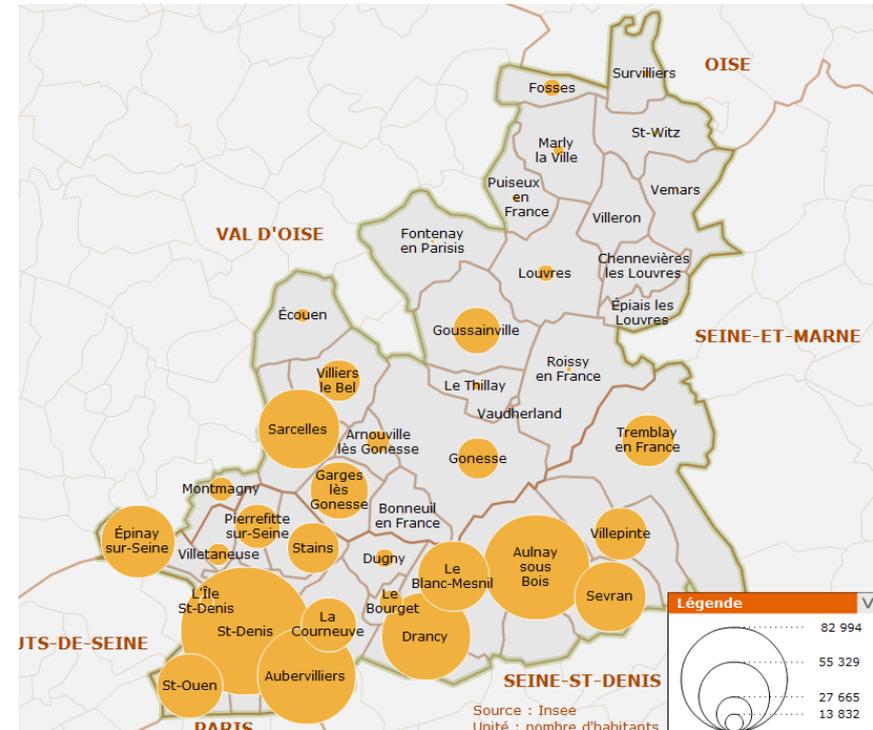
### ↳ Un territoire caractérisé par une population jeune

- ♦ 998 069 habitants (2008, EPA Plaine de France)
- ♦ 38.3 % de la population a moins de 25 ans contre 32,9% pour la Région et 31 % en France (2008, INSEE)
- ♦ Une population multiculturelle : 43% de la population est d'origine étrangère (2008, INSEE)
- ♦ De grandes concentrations urbaines : Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve, Drancy, Aulnay-sous-Bois, Sarcelles
- ♦ Une croissance démographique supérieure à la moyenne régionale: 0,93% entre 1999 et 2008 contre 0,70% pour l'île de France (INSEE)

### ↳ La Plaine de France s'affirme comme un territoire clé du développement métropolitain

- ♦ Plus de 330 000 emplois
- ♦ 38 000 entreprises implantées sur le territoire
- ♦ Un rayonnement international: entreprises internationales (Fedex, l'Oréal, Generali, Samsung, Siemens, GDF Suez...), échanges internationaux (congrès, salons, logistique, transports), laboratoires de recherches (Saint Gobain, Rhodia...) et sièges sociaux (SFR en 2015) .

### Répartition de la population



Source : EPA Plaine de France

## 2.1. Dynamiques économiques

### ⇒ Un fort potentiel de développement

- Une place stratégique en Ile-de-France avec 3 pôles d'excellence économique dont le rayonnement est appelé à se renforcer au cours des prochaines décennies:
  - Image et création à Pleyel - Plaine Saint-Denis : cluster des industries de la création
  - Aéronautique autour de l'aéroport du Bourget : pôle d'excellence des industries aéronautiques et spatiales d'Ile-de-France
  - Paris-CDG / Villepinte : plateforme aéroportuaire majeure ; échanges, logistique de congrès et salons autour de l'aéroport
- De vastes disponibilités foncières.

### Évolution de la population

Territoires	Population en 1999	Population en 2008	Variation annuelle
Plaine de France	925 288	998 069	0,9 %
Seine-Saint-Denis	1 382 861	1 502 340	1,0 %
Val d'Oise	1 105 464	1 160 721	0,6 %
Ile-de-France	10 952 011	11 598 866	0,7 %
France	58 878 000	61 795 552	0,7 %

Source : EPA Plaine de France

### Espace au nord de la Plaine de France



### Pleyel / Plaine Saint-Denis



## 2.1. Des disparités territoriales cependant

### ⇒ Un secteur Sud en pleine mutation en périphérie immédiate de Paris

- ♦ Espace de Petite Couronne qui s'est développé avec l'industrialisation, et qui fait aujourd'hui l'objet d'importantes reconversions économique et urbaine
- ♦ Une zone bénéficiant de relations privilégiées avec Paris et l'international grâce aux infrastructures de transport : A1, périphérique, RER, métro
- ♦ Un espace structuré autour de la Plaine-Saint-Denis, pôle économique majeur :
  - Un des 3 grands quartiers d'affaires de l'Île de France, avec Paris et la Défense
  - + 25 000 emplois en 8 ans
- ♦ Un solde migratoire positif entre 1999 et 2008 (+0,1%)
- ♦ Un territoire à dominante urbaine caractérisé par sa mixité urbaine et sociale
  - Un ensemble traversé par la Seine et le canal Saint-Denis
  - un nombre important de logements sociaux au nord de Saint-Denis et à l'est d'Aubervilliers
  - Une population résidentielle affichant un taux de chômage élevé : 10 à 11% à Saint-Denis contre 8,9 en Plaine de France et 6,2% en Ile-de-France (2009, EPA Plaine de France)

Sources : EPA Plaine de France / INSEE

### ⇒ Un secteur Nord-Est marqué par la présence du pôle Grand Roissy-cœur économique

- ♦ Un espace organisé autour de la plateforme aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle et du Parc International des Expositions de Villepinte
- ♦ Des espaces dont les vocations économiques sont étroitement liées à la plateforme aéroportuaire: logistique, rencontre à vocation professionnelles, maintenance aéroportuaire
- ♦ Un pôle économique majeur à l'échelle métropolitaine, en pleine expansion : Paris-CDG, hub international
  - 85 000 emplois (+ 50 000 emplois en 8 ans) sur la plateforme, 260 000 emplois autour
  - Des espaces économiques d'envergure : logistique et maintenance ; tertiaire ; Paris Nord II (650 ha) ; Zone de Fret (378 ha) ; Parc International Demi-Lune (22 ha).

### ⇒ Une zone en développement autour des axes routiers majeurs

- ♦ Un pôle industriel de rayonnement national : la zone aéroportuaire du Bourget (Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Dugny), spécialisé dans l'industrie aéronautique et spatiale. 2700 entreprises dont prochainement EADS et Eurocopter
- ♦ Les couloirs de l'A1 et de l'A3 : Le Bourget, Dugny, le Blanc-Mesnil, Drancy, Aulnay sous Bois, Gonesse : forte attractivité, logique de grande portée et désormais logique urbaine
- ♦ Près de 3500 ha de zones d'activités installées le long de l'A3 et de l'A1: Le Bourget, Garonor (Aulnay sous Bois), les Tulipes (Gonesse), ZI de la Molette (le Blanc-Mesnil) etc

Sources : EPA Plaine de France / INSEE

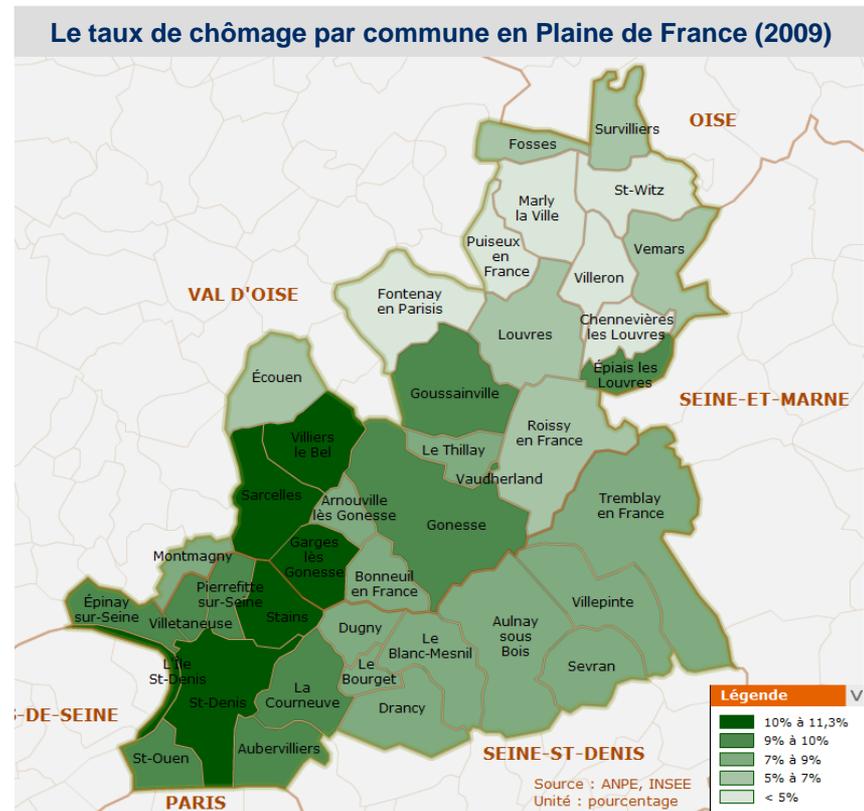
## 2.1. Des disparités territoriales cependant

### ➔ De part et d'autre de l'A1 des secteurs résidentiels populaires

- ♦ Des zones essentiellement urbaines construites après 1950, conjointement à la croissance de la métropole : Val de France, Stains, Pierrefitte, etc
- ♦ Un tissu urbain, composé de grands ensembles d'habitats collectifs et de quartiers pavillonnaires
- ♦ Des espaces peu irrigués par les réseaux de transports en commun et affectés par des difficultés socio-économiques :
  - Un solde migratoire négatif (- 0,8% contre - 0,2% en Plaine de France)
  - Un taux de chômage élevé 10 à 11% de la population active à Sarcelles, Villiers-le-Bel, La Courneuve, Garges-lès-Gonnesse, Stains (2009, INSEE)
  - Une population peu qualifiée : 15% de la population de niveau Bac+2 et plus (2008, INSEE)

### ➔ Des secteurs Nord et Est périurbains

- ♦ Des espaces en cours de périurbanisation sous l'impact de l'étalement urbain parisien
  - Un solde migratoire positif (+0,3%)
  - Un nombre croissant d'entreprises
- ♦ Des petits pôles dispersés, un faible maillage urbain, des polarités locales et diffuses : Goussainville, Saint Witz, Survilliers, Puiseux-en-France, Ecouen etc
- ♦ Des paysages associant patrimoine (noyaux villageois), lotissements et espaces agricoles en périphérie, zones d'activités le long des axes routiers structurants.
- ♦ Des zones d'activités de logistique périphérique, qui sont en lien avec l'A1 pour la partie Nord, avec la plateforme aéroportuaire pour la partie Est.



Sources : EPA Plaine de France / INSEE



Saint-Witz



Louvres et Puiseux en France

### 2.1. Des disparités territoriales cependant



#### Bilan

- ❑ Un axe sud-ouest / nord-est dynamique, structuré par le corridor autoroutier de l'A1
- ❑ Les parties est et ouest ont été moins concernées par l'essor économique de l'aéroport, étant moins irriguées par les TC et les principales infrastructures routières
- ❑ Une situation évolutive liée au développement des transports et à l'amélioration de la desserte, notamment dans la perspective du Grand Paris.

#### Plateforme Paris-CDG



#### Garges-lès-Gonesse



# 2 – La Plaine de France : un territoire stratégique du développement métropolitain

## 2.2. De nombreux projets structurants

Un territoire appelé à connaître un fort développement économique dans les 15 prochaines années, avec :

➤ **A l'horizon 2015, près de 1 millions m<sup>2</sup> d'activités créés**

- Près de ¼ destinés à accueillir du tertiaire supérieur, essentiellement à Plaine Commune/ Saint-Ouen et entre les deux plateformes aéroportuaires de Charles de Gaulle et du Bourget
- Une concentration des projets dans la zone aéroportuaire de Paris CDG

➤ **A l'horizon 2025, 2,7 millions m<sup>2</sup> d'activités additionnelles prévus**

- Essentiellement à Paris-CDG et ses abords, sur Plaine Commune/ Saint-Ouen , au Bourget, et à Gonesse

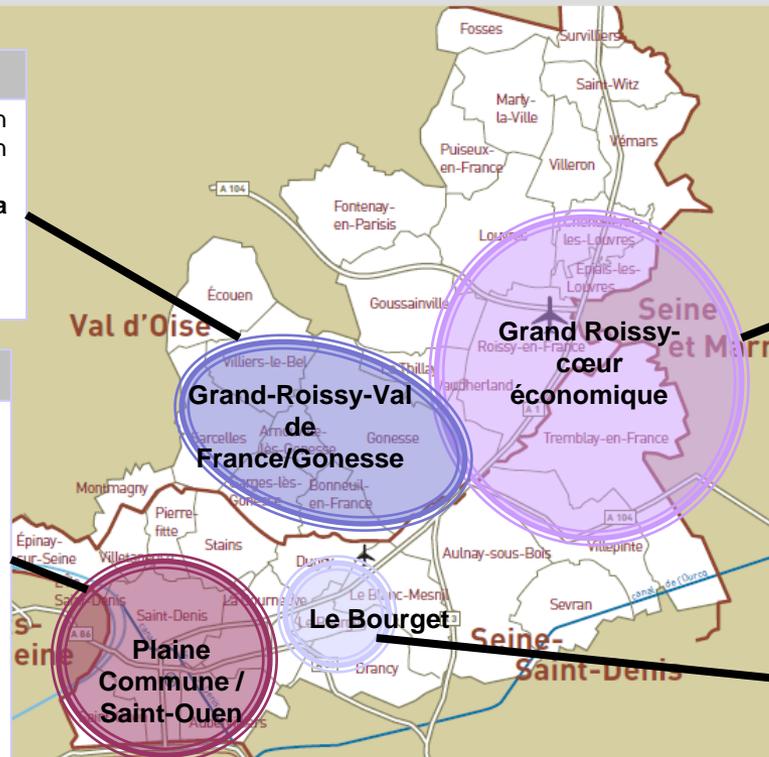
Dans la perspective du Grand Paris, plusieurs projets d'aménagement programmés sur le territoire de la Plaine de France font apparaître 4 pôles de développement principaux.

### Grand-Roissy-Val de France/Gonesse

- **Le Triangle de Gonesse**, densification du bassin d'activités ; installation d'activités tertiaires et technologiques
- Un projet phare : le complexe **Europa City** porté par Immochan
- **Projet de Dôme / Arena**

### Plaine Commune / Saint-Ouen

- **La Cité du Cinéma** à Saint-Denis
- **Le Quartier du Millenium**, Portes d'Aubervilliers
- **Le quartier d'affaires Pleyel**
- **Campus Condorcet**
- **Création d'écoquartiers**
  - Requalification des **docks de Saint-Ouen**
  - Eco-quartier fluvial de **l'Île Saint-Denis**
- **Stade nautique olympique** à Aubervilliers



### Grand Roissy-cœur économique

- Édification du Centre commercial **Aéroville**
- Construction de **l'International Trade Center**
- Aménagement de la **ZAC des Grands Champs**
- Aménagement du **Carex**
- **Parc Roissy International**, édification de bâtiments neufs
- Aménagement du **parc d'activités de la Goële**
- Aménagement de la **ZAC Chapelle de Guivry**
- Densification de **Paris Nord II**
- **ZAC Sud Charles de Gaulle**, création d'un nouveau parc d'activités
- Extension du **PIEX**
- **Projet de Coliseum**

### Le Bourget

- Aménagement de la **ville du Bourget**
- Développement de **l'aéroport du Bourget**
- **Projet Aigle**

## 2.3. Une accessibilité privilégiée

### ➔ Air : deux aéroports complémentaires en termes d'offre de services et de clientèles

- ◆ L'aéroport Paris-Charles de Gaulle
  - 1er aéroport français, 2ème européen après London Heathrow, et 7ème mondial (61 millions de voyageurs en 2009)
  - Un hub international avec 500 destinations mondiales
- ◆ L'aéroport de Paris-Le Bourget, l'aéroport d'affaires le plus important d'Europe (130 000 passagers en 2009).

### ➔ Un réseau routier dense, structuré par de grands axes

- ◆ 2 axes européens majeurs : L'A1 au Nord-Ouest, l'A4 vers l'est à 30 minutes au sud, via l'A3 et l'A104
- ◆ 2 axes régionaux structurants : La Francilienne (A104), l'A3, et le boulevard périphérique



**L'aéroport Paris-Charles de Gaulle (Terminal 1)**



**Le RER B**

### ➔ Rail :

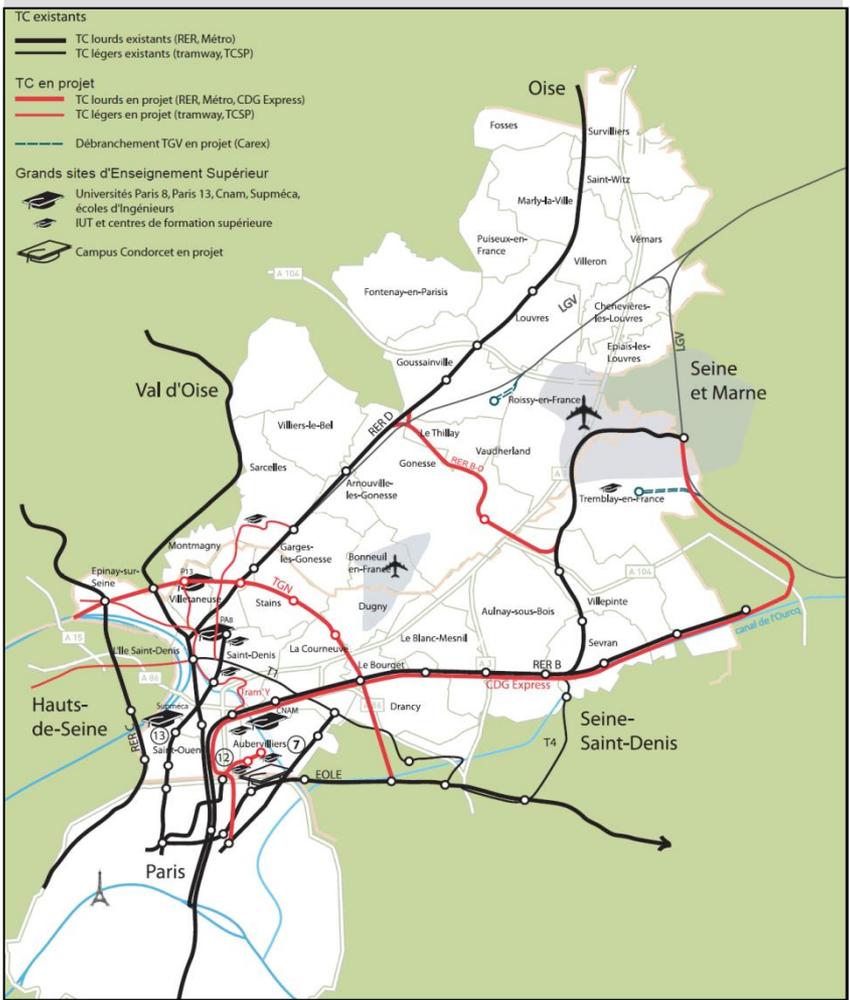
- ◆ la gare TGV Aéroport Charles de Gaulle 2
- ◆ Liaison avec les principales gares LGV françaises et européennes (Lille-Europe, Bruxelles , Amsterdam, Lyon, Marseille)
- ◆ Projet de gare TGV à Saint-Denis Pleyel

### ➔ Transports urbains

- ◆ Métro au contact de Paris: ligne 13
- ◆ RER : 3 lignes (B/D/C) assurant des liaisons régulières avec Paris, la partie sud de la région Ile de France, et l'Oise (RER D)
- ◆ Le Tramway T1, axe est-ouest qui dessert les communes de première couronne de Saint-Denis à Noisy le Sec.

## 2.3. Une accessibilité privilégiée

### Les transports collectifs en Plaine de France (EPA)



### Des conditions de desserte régionale améliorées d'ici 2027 dans le cadre du projet Grand Paris

- ♦ Une meilleure connexion entre banlieues, au niveau local comme régional

#### Transports urbains :

- Métro automatique Grand Paris Express (2027): 17 sur 72 gares en Plaine de France
- Prolongement T1 Saint-Denis – Asnières - Gennevilliers (2011), T8 (2014)
- T5 entre Saint-Denis et Sarcelles (2012)
- Barreau de Gonesse (2017): Raccordement entre le RER B et D entre Le Thillay et Villepinte
- Tangentielle Nord (2018): reliant ainsi Sartrouville à Noisy le sec via le Bourget

#### Réseau routier :

- Projet de l'Avenue du Parisis (2020) : créer une liaison structurante entre l'est et l'ouest et ainsi de désenclaver la vallée de Montmorency et le sud de la plaine de France

- ♦ Une amélioration de la liaison avec Paris

- Modernisation du RER B nord (2013)
- Prolongement de la ligne de métro 14 de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen (2017)

# 3 – Un potentiel de développement touristique

## 3.1. Congrès, réunions, salons et évènementiel

Une desserte aéroportuaire et une accessibilité qui facilitent l'implantation d'équipements d'envergure pour les grands événements et dynamisent la filière congrès, réunions, expositions et évènementiel sur le territoire

### A. De grands équipements salons et rencontres professionnelles

#### Le Parc International des Expositions de Paris-Nord Villepinte

- 1,3 millions de visiteurs en 2009
- 200 000 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés à des événements professionnels internationaux, 8 halls d'exposition (2e offre française)
- 150 000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'ici 2021, soit à terme 350 000 m<sup>2</sup> (cf. p.20)
- 5 salons professionnels emblématiques: Maison et Objet (150 000 visiteurs en 2009), SIMA (135 000 visiteurs), Intermat (73 511 visiteurs), Première vision Expofil (65 200 visiteurs), Equip Auto (40 844 visiteurs)

#### Parc des Expositions du Bourget

- Jusqu'à 1 million de visiteurs par an, sous l'impact du Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace du Bourget (tous les deux ans en juin); plus grand salon aéronautique du monde
- 80 000 m<sup>2</sup> de surface d'exposition (5 halls)

#### Le Stade de France (Saint-Denis)

- Construit en 1998 (Coupe du Monde de football)
- Grands événements variés, aussi bien sportifs que culturels (concerts, spectacles...)
- Capacité maximale : 80 000 personnes
- 25 à 30 événements par an; 2 millions de spectateurs
- 300 congrès/séminaires; 100 000 visiteurs affaires

→ **Au total, trois équipements phares, dont 2 des principaux centres des congrès et lieux d'exposition d'Ile-de-France : plus de 4 millions de visiteurs en 2009.**

### B. Des hôtels conférences et affaires générant des flux séminaire / réunion autour de l'aéroport CDG

- ⇒ 5 hôtels de grande taille localisés à Paris/CDG: Hilton, Hyatt Regency, Marriott, Pullman, Sheraton
- ⇒ Prés de 9200 m<sup>2</sup> d'espace séminaire
- ⇒ Une capacité d'accueil totale de plus de 3000 personnes

#### Les 5 plus grands hôtels conférences et affaires de Plaine de France

Hôtels	Cat.	Nb de Chamb.	Espace Séminaire	Localisation
Hilton	4*	385	2500 m <sup>2</sup> 25 salles	Aéroport Paris CDG
Hyatt Regency	4*	388	2200 m <sup>2</sup> 25 salles	Aéroport Paris CDG/ Paris Nord II
Marriott	4*	300	1175 m <sup>2</sup> 17 salles	Aéroport Paris CDG / Roissy Village
Pullman	4*	350	1125 m <sup>2</sup> 13 salles	Aéroport Paris CDG
Sheraton	4*	252	815 m <sup>2</sup> 22 salles	Aéroport Paris CDG

# 3 – Un potentiel de développement touristique

## 3.2. Le tourisme d'agrément

Peu de générateurs de tourisme d'agrément, une attractivité liée au desserrement parisien et au transit

### A. La proximité parisienne

- Des touristes loisirs venus visiter Paris intra muros et/ou les sites touristiques majeurs du bassin parisien (Versailles, Disneyland Paris, Chantilly etc.)
- Des visiteurs ayant choisi de séjourner en Plaine de France pour 2 principaux motifs
  - Les prix moins élevés des hébergements
  - La qualité de la desserte par rapport à Paris et aux grands sites d'intérêt régionaux, et par rapport aux capitales européennes dans le cadre de circuits en Europe

### B. Des flux de transit

- Des flux de transit, liés à l'accessibilité privilégiée du territoire (Aéroports CDG et Le Bourget, A1/A3)

### C. Des générateurs de tourisme de loisirs à davantage valoriser et coordonner

#### 5 sites majeurs de nature différente et non en réseau

- Les Pucelles de Saint-Ouen, aux portes de Paris
- La Basilique Saint-Denis: 141 000 visiteurs en 2009 (contre 133 689 en 2006)
- Le Stade de France : 88 618 visiteurs en 2009 hors événementiel; un fréquentation destinée à se renforcer suite au projet de mise en tourisme du stade
- Le Musée de l'Air et de l'Espace (aéroport du Bourget) : 20 000 m<sup>2</sup> de surface d'exposition et près de 300 000 visiteurs en 2010
- Le musée national de la Renaissance à Ecoenen : 60 000 visiteurs en 2010, essentiellement de niveau local/ régional d'où un impact très limité sur l'hébergement.

Tableau de synthèse des lieux touristiques

Lieux touristiques	Filière / flux	Visiteurs	Pôle / communes
Aéroport Paris-CDG	Transit	• Français • Internationaux	Grand Roissy-cœur économique
Les puces de Saint-Ouen La basilique Saint-Denis Le Stade de France	Culturel Loisirs	• Franciliens • Français • Internationaux (Stade de France)	Plaine Commune / Saint-Ouen
Musée de l'Air et de l'Espace	Culturel	• Franciliens • Français • Européens	Le Bourget
Musée de la Renaissance	Culturel	• Franciliens • Français	Ecoenen

### Bilan

- Une attractivité pour différents types de tourisme
- 3 grands pôles loisirs et transit : Paris-Charles de Gaulle, Plaine Commune / Saint-Ouen, Le Bourget/Gonesse (corridor le long de l'A1)
- Des lieux touristiques qui génèrent un nombre limité de nuitées au niveau local sous l'effet conjugués de trois facteurs
  - Un accès aisé depuis Paris intra muros (78 214 chambres)
  - Des sites touristiques au rayonnement limité, isolés et en faible nombre
  - L'image dépréciée dont souffre les territoires de Saine –Saint-Denis et Sud Val d'Oise (Val de France)

## 3.3. Conclusion

Au global, une fréquentation touristique très largement dominée par des flux d'affaires et de transit et secondement par la filière réunion, congrès exposition. 4 pôles tourisme et affaires se dégagent :

### □ Grand Roissy-cœur économique

- Zone de transit pour les passagers de l'aéroport
- Une destination stratégique pour les réunions, séminaires et salons, en cohérence avec un parc hôtelier conférence et affaires dense et le PIEEX, équipement salons et exposition d'envergure internationale
- Lieu de séjour privilégié pour la clientèle loisirs visitant les sites d'intérêt de la région parisienne
- Un fort potentiel de développement de la filières affaires d'ici 2015, avec l'agrandissement de l'aérogare, les projets International Trade Center, Parc Mail Roissy et Aéroville, et à l'horizon 2025 (extension du PIEEX, densification de Paris Nord II, Centre de congrès à Saint-Denis/Pleyel)

### □ Plaine Commune / Saint-Ouen

- Lieu de séjour attractif pour les touristes visitant la capitale (prix/proximité parisienne)
- Secteur concentrant deux sites d'intérêt touristique régional : le Basilique Saint-Denis et les puces de Saint-Ouen
- Un complexe sport et affaires porteur : le Stade de France
- Des filières affaires et événementiel amenées à se renforcer à court et moyen terme sous l'impact des projets structurants: Quartier du Millénaire; Cité du cinéma d'ici 2012; Métro automatique, Gare TGV, Eco quartiers, Stade nautique etc. d'ici 2025.

### □ Grand-Roissy-Val de France/Gonesse

- Un secteur resté à l'écart des flux touristiques car essentiellement résidentiel, présentant des enjeux de résilience socio-économique, d'image, et d'accessibilité par les transports en commun, ainsi qu'un déficit d'équipements loisirs et affaires d'envergure
- Une zone destinée à s'intégrer à la dynamique affaires et événementiel de la Plaine de France et de l'Île-de-France, sous l'effet conjugué de l'arrivée du métro automatique et du barreau de Gonesse, de l'aménagement du Triangle de Gonesse, de la réalisation de l'Avenue du Parisis et du projet de Dôme / Arena à Sarcelles.

### □ Le Bourget

- Une destination culture et salon dont la renommée est associée à l'aéronautique : Le musée de l'air et du Bourget; le Salon international de l'Aéronautique et de l'Espace
- Des flux affaires voués à se développer à partir de 2020, grâce aux aménagements prévus dans la commune et au niveau de l'aéroport



## L'OFFRE HOTELIERE EN PLAINE DE FRANCE

*1- L'offre hôtelière métropolitaine*

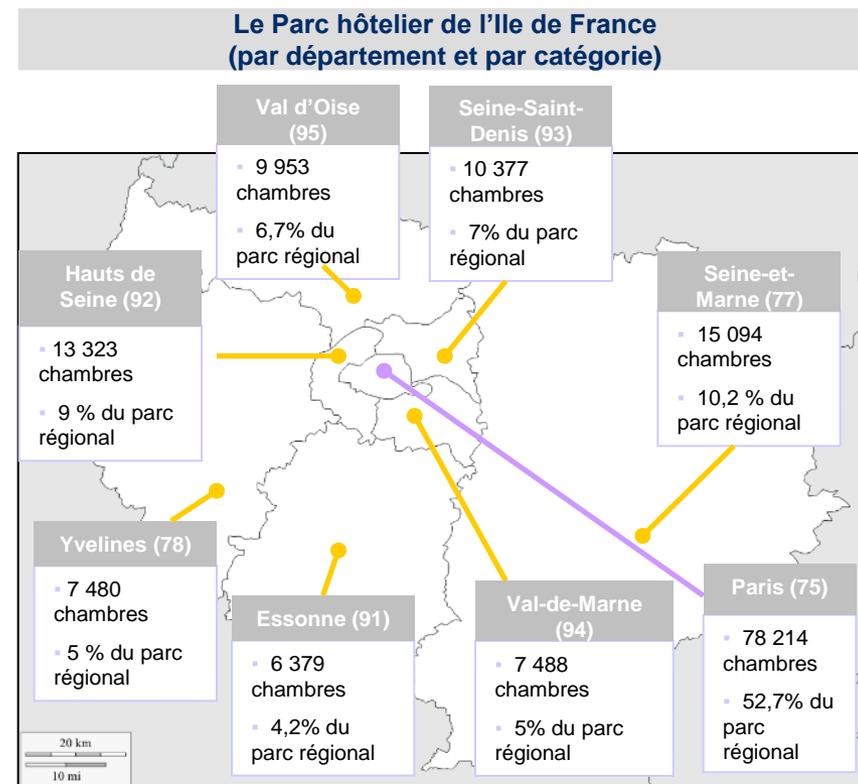
*2- L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain*

2

# 1 –L'offre hôtelière métropolitaine

## 1.1. Globalement

- ➔ **Un processus de desserrement de l'offre hôtelière francilienne**
  - 2 328 hôtels pour 148 308 chambres en Île-de-France en 2009, soit ¼ du parc hôtelier métropolitain. Le plus grand parc hôtelier du monde
  - 5 fois l'offre en chambres additionnées du Grand Lyon (11 937 chambres), de la Communauté urbaine de Strasbourg (7935 chambres) et de Lille Métropole (6927 chambres)
  - Un enrichissement de 182 établissements et 23 500 chambres entre 2000 et 2009 (+18.8% contre une moyenne nationale de 2.7%), avec une forte progression entre 2000 et 2004. Un ralentissement à partir de 2004 du à l'attitude attentiste des investisseurs, au développement de l'offre pour partie compensé par l'érosion de l'hôtellerie indépendante et à la saturation de certaines enseignes.
  - Un développement hôtelier qui a été plus marqué en Petite Couronne (+ 37,9 %) et en Grande Couronne (+ 29,2 %) qu'à Paris (+8,4 %)
- ➔ **Un parc dominé par les segments 2\* et 3\* et une part importante d'unités haut de gamme**
  - 64 % des chambres classées en 2\* et 3\* en 2009
  - Une part d'unités haut-de-gamme 4\*- 4\* Luxe supérieure à la moyenne nationale: 21% des chambres classées soit 9,% de plus qu'en France métropolitaine en 2009
- ➔ **Une spécialisation spatiale de l'offre de plus en plus affirmée**
  - Paris rassemble 52,7% du parc hôtelier régional en chambres, et Paris et sa Petite Couronne 73,7%
  - 70% de l'offre francilienne hors Paris intra-muros est située au nord et à l'est de l'Île-de-France (Seine et Marne, Haut de Seine, Seine-Saint-Denis, Val d'Oise)
  - Une montée en gamme du parc sur Paris intra-muros: l'offre en chambres 4\* et 4\*+ a doublé en 15 ans alors que le nombre de chambres 2\* diminue
  - Une hôtellerie économique essentiellement présente en Petite Couronne, en lien avec les disponibilités foncières.

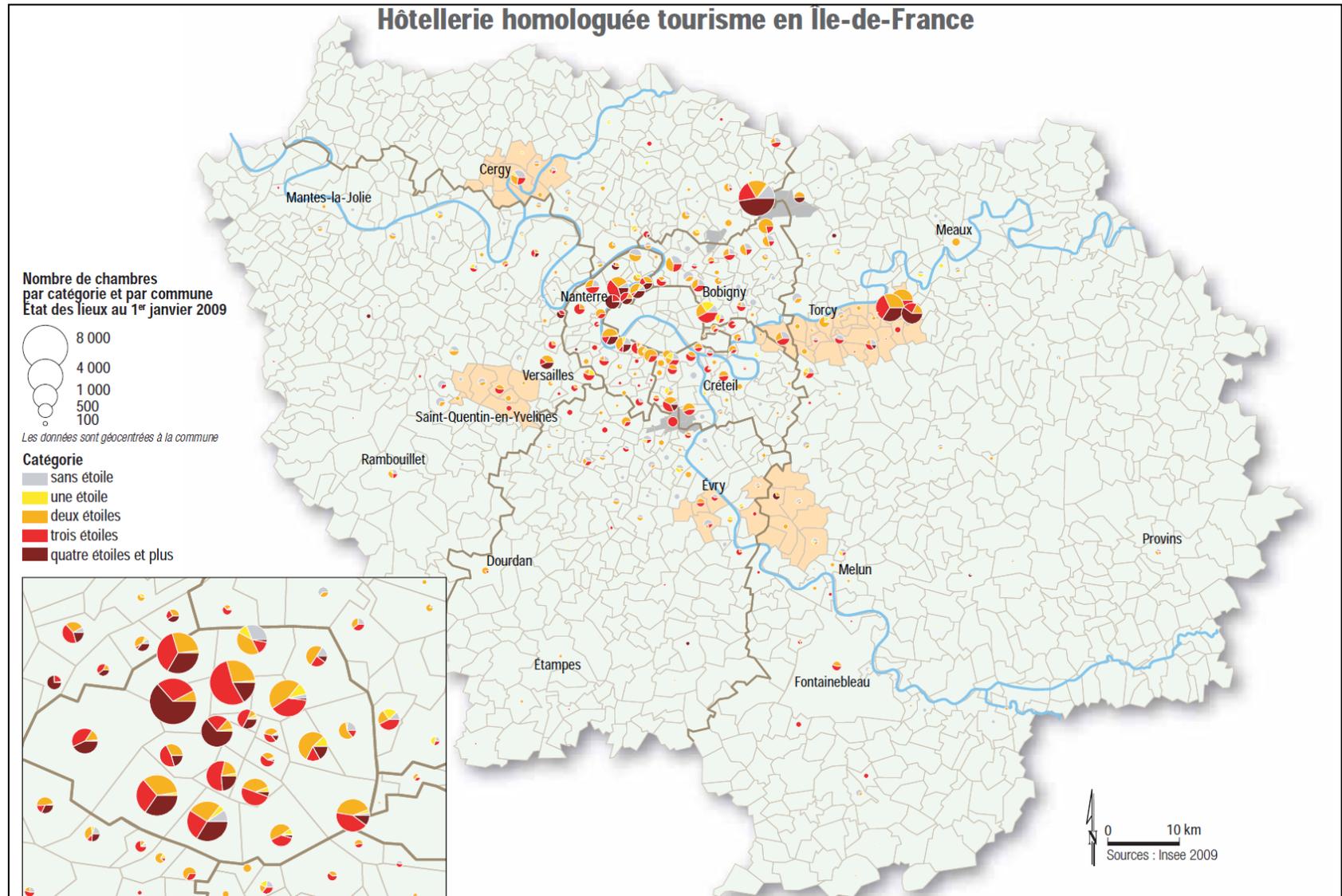


Cat.	Unités	Nb de Chambres	%	Capacité moy. par unité (en ch.)
0/1*	404	22 874	15%	57
2*	891	47 850	32%	54
3*	791	47 172	32%	60
4*et 4*L	242	30 412	21%	126
<b>Total</b>	<b>2328</b>	<b>148308</b>	<b>100%</b>	<b>64</b>

Source: CRT Île-de-France /Schéma régional du Tourisme et des Loisirs d'IDF

Source : CRT Ile-de-France

# 1 – L'offre hôtelière métropolitaine



Source : IAUIDF

# 1 – L'offre hôtelière métropolitaine

## 1.2. Plus spécifiquement

### ↪ La Petite Couronne

- Des communes limitrophes de Paris qui constituent une réserve foncière pour pallier la saturation de l'hôtellerie parisienne
- Un secteur de fort développement pour l'hôtellerie : depuis 2000, 37 nouveaux établissements et 5 000 chambres
- Une offre en majorité de chaîne et essentiellement constituée de gros porteurs (< 150-200 chambres) super économiques (0/1\*), économiques (2\*) et de très gros porteurs (<300 chambres) pour la plupart classés 1\*, 3\* et 4\*: Formule 1 et Etap Hotel Porte de Montmartre; Ibis Porte de Pouchet; Novotel Bagnolet; Mercure Porte de Vanves; Novotel, Mercure, Pullman, Renaissance à La Défense; Hilton à Orly etc.
- Une offre localisée qui s'est principalement développée :
  - Aux portes de Paris
  - Autour des quartiers d'affaires de la Défense et de Saint Denis Pleyel et aux abords de l'aéroport d'Orly, 3 secteurs qui présentent des parcs plus diversifiés en gammes
  - Dans les zones desservies par les axes routiers, le métro, et dans une moindre mesure le RER

### ↪ En Grande Couronne: un parc hôtelier structuré autour de deux pôles majeurs

- 2 pôles hôteliers en essor, Roissy-Villepinte et Marne-la-Vallée :
  - Un apport de près de 5 000 chambres entre 2000 et 2008
  - Projet de diversification de l'offre en hébergement touristique à Marne-la-Vallée
  - Projet de pôles d'affaires à Roissy-Villepinte
- 2 zones qui représentent le plus gros levier de développement hôtelier de la périphérie de Paris
  - Des secteurs hôteliers secondaires aux abords des sites touristiques de rayonnement international: Versailles, Fontainebleau, caractérisés par une part plus importante d'unités indépendantes et d'hôtels de charme.

- Un parc hôtelier francilien hors Paris appelé à s'étendre de 18000 chambres à l'horizon 2020, notamment sur les 5 futurs pôles touristiques affaires et loisirs prévus dans le schéma régional du tourisme et des loisirs :
  - Roissy – Villepinte
  - La Défense
  - Orly (projet « cœur d'Orly »)
  - Plaine - Commune
  - Marne-la-Vallée
- D'où un fort potentiel de développement sur le territoire de la Plaine de France.

**Hôtel New Port Bay club,  
Disneyland Paris**



**Hôtel Pullman, La Défense**

# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

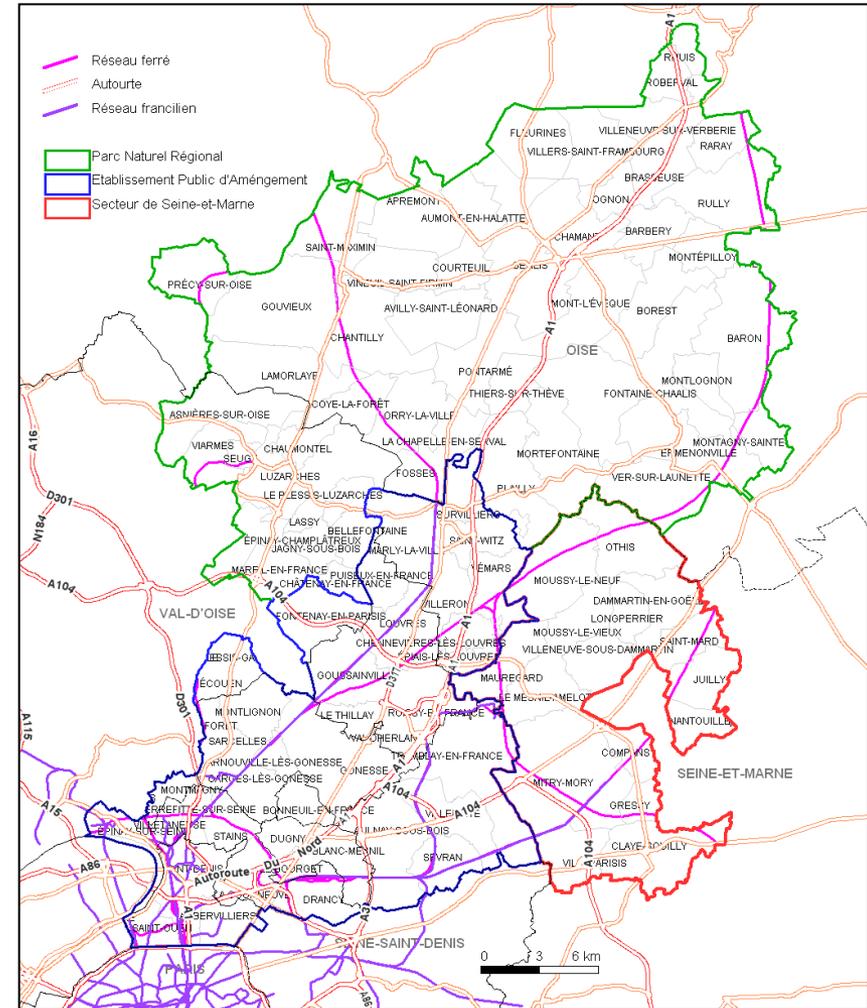
## 2.1. Présentation du territoire d'étude

Le marché hôtelier, à l'échelle du nord-est de la métropole parisienne, s'étend au-delà de l'EPA Plaine de France. L'analyse de l'offre a donc été menée à l'échelle du nord-est métropolitain dans son ensemble, afin de mieux identifier les marges de manœuvre possibles au sein du périmètre de l'EPA Plaine de France, et de formuler des propositions de développement en cohérence avec les espaces environnants.

Le périmètre d'étude inclut ainsi la Plaine de France et les espaces limitrophes :

- La limite Nord de Paris, de Porte de la Chapelle à Porte de Saint-Ouen, zone de contact avec Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen
  - La zone d'influence de la zone aéroportuaire de Paris-CDG à l'est, en Seine-et-Marne : Le Mesnil-Amelot, Mity-Mory, Dammartin-en-Goële...
  - Les communes voisines du territoire de Plaine de France au nord-ouest
  - L'Oise au nord, avec Chantilly, Senlis et le PNR Oise – Pays de France
- **Un territoire constitué de 108 communes, localisées sur 4 départements du nord-est parisien affectés par le processus de métropolisation.**

Carte du Nord-Est métropolitain



Sources: Horwath HTL/ HBS

## 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

### 2.2. Présentation de l'offre du nord-est de la métropole parisienne

- ➔ **Un parc important à l'échelle métropolitaine et à l'échelle nationale**
  - ♦ 173 unités dont 166 hôtels et 7 résidences hôtelières et une capacité de 17 762 chambres
  - ♦ 13 692 chambres/appartements en Plaine de France (120 hôtels et 5 résidences hôtelières); 10% de la capacité hôtelière en Ile-de-France (tableau ci-contre)
  - ♦ Un volume de chambres supérieur à celui des hébergements de l'agglomération de Lyon dans son ensemble
- ➔ **Des produits complémentaires à l'offre parisienne**
  - ♦ Une taille moyenne par unité élevée en raison notamment d'un foncier disponible plus étendu qu'à Paris intra-muros
    - 135 appartements par unité pour les résidences hôtelières
    - 101 chambres par unité pour les hôtels, une capacité supérieure à celle enregistrée à Paris (60 chambres par unité).
  - ♦ Des unités concentrées sur les segments super économique et économique, notamment en Petite Couronne, pour pallier la montée en gamme de Paris intra-muros
  - ♦ 7 résidences hôtelières (945 appartements) proposant un produit alternatif à l'hôtellerie classique
  - ♦ Des hôtels en grande majorité de chaîne s'intégrant dans un marché plus fortement pénétré que le marché parisien : 90% contre 41% à Paris.

#### L'offre en hôtels et résidences hôtelières Plaine de France

Catégorie	Unités	Nb de chamb.	%	Capacité moy. par unité (en ch.)
0/1*	45	3625	26,2%	81
2*	47	4407	32,7%	94
3*	21	2562	18,4%	122
4*	12	3098	22,7%	258
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>13692</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>

Source: Horwath HTL

#### L'offre hôtelière des grandes métropoles françaises

	Unités	Nb de chambres
Île-de-France	2328	148 308
<b>Nord-est métropole Parisienne</b>	<b>173</b>	<b>17 762</b>
<b>Plaine de France</b>	<b>124</b>	<b>13 620</b>
Grand Lyon	188	11937
Communauté urbaine de Strasbourg	131	7935
Lille Métropole	114	6927

Source: Horwath HTL/ OT Lyon, OT Lille

## 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

### 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne

#### ⇒ Une capacité moyenne élevée

- Une taille moyenne de 103 chambres/appartements par unité, largement supérieure à la moyenne régionale (64 chambres par unité)
- Un chiffre qui s'explique par la présence de gros porteurs (<150-200 chambres) et très gros porteurs (<300 chambres) adaptés à l'accueil de groupes loisirs et d'une clientèle congrès et séminaire (Gros porteurs: Ibis Paris-CDG, Hyatt Regency, Marriott, Holiday Inn, Hilton, Pullman Etap et Formule 1 Porte de Montmartre)
- Une surreprésentation de ces hôtels de grande taille autour de Paris-CDG, à Plaine Commune/Saint-Ouen, aux portes de Paris et dans le corridor de l'A1.

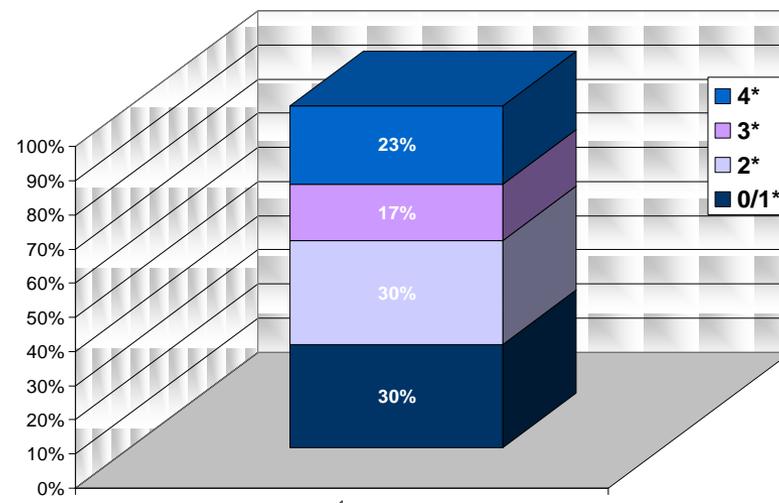
#### ⇒ Une surreprésentation des segments économiques (1/2\*) et une offre haut de gamme substantielle

- Des unités en majorité positionnées sur les segments économique et super économique, le tout représentant 10 736 chambres/appartements, soit 60% du parc
- Une offre moyen de gamme (3\*) peu représentée en comparaison de l'offre régionale, rassemblant 17% de l'offre, contre 32% en Île-de-France
- Un parc pourvu d'une offre haut de gamme importante qui s'inscrit dans la moyenne régionale: une capacité de 4 039 chambres, soit 23% de l'offre totale du nord-est parisien (21% au niveau régional; 22% à Paris intra-muros).

L'offre hôtelière et para hôtelière du nord-est métropolitain par catégorie (2011)

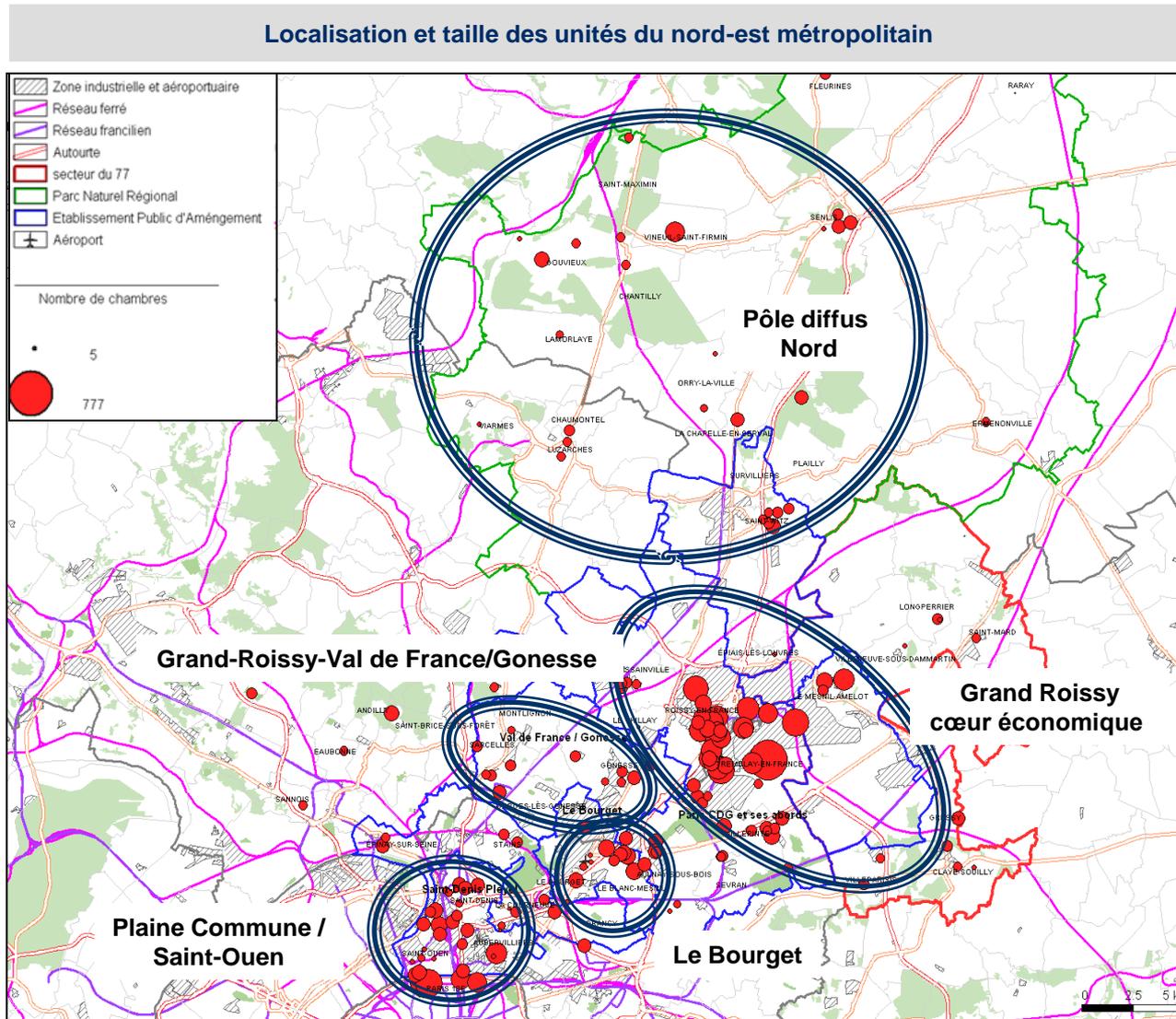
Cat.	Unités	Nb de chamb.	%	Capacité moy. par unité (en ch.)
0/1*	63	5409	30%	85
2*	64	5327	30%	83
3*	28	2987	17%	107
4*	18	4039	23%	224
<b>Total</b>	<b>173</b>	<b>17762</b>	<b>100%</b>	<b>103</b>

Sources: Horwath HTL CRT IDF



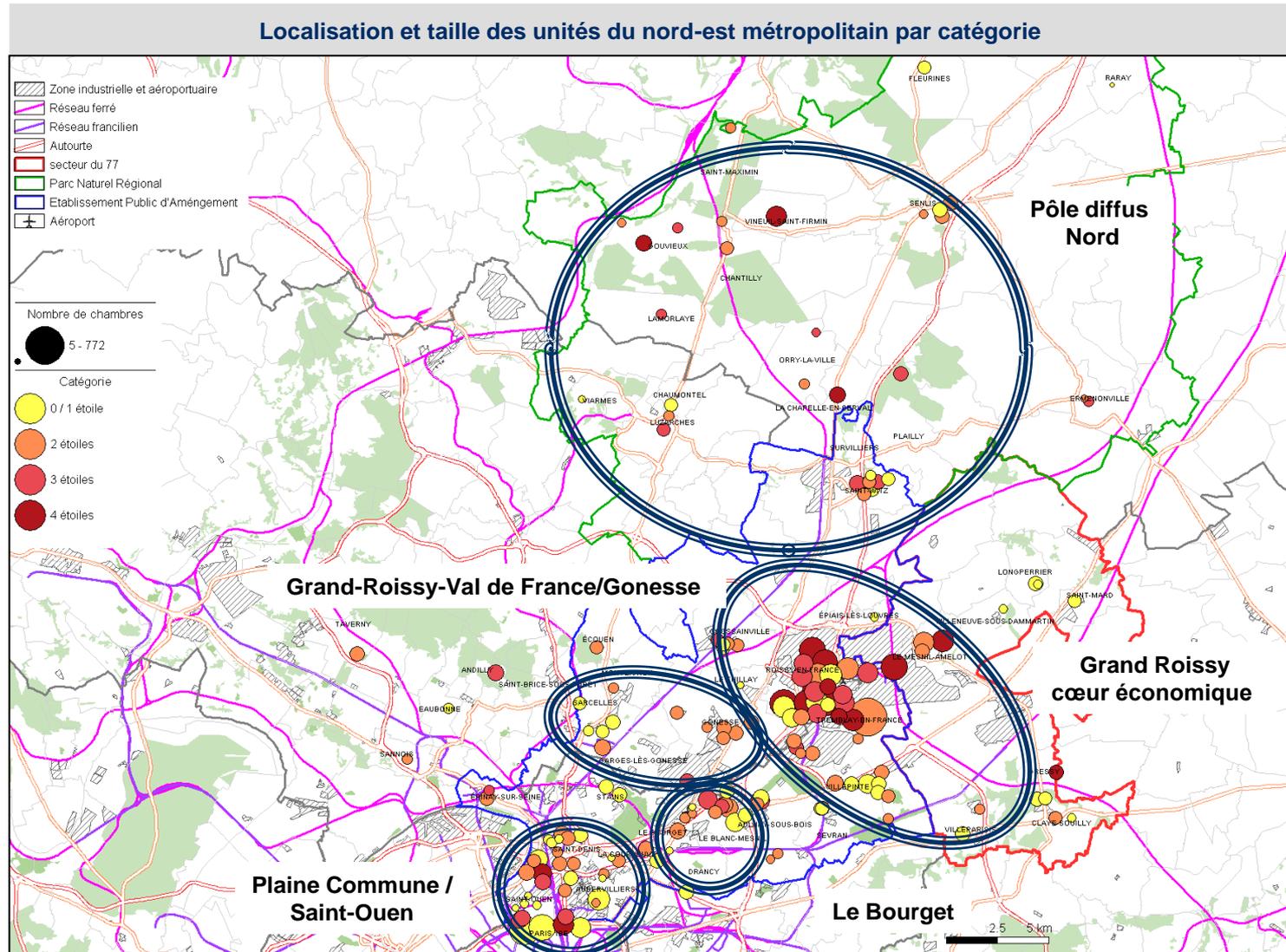
# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

## 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne



# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

## 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne



Sources: Horwath HTL/HBS

# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

## 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne

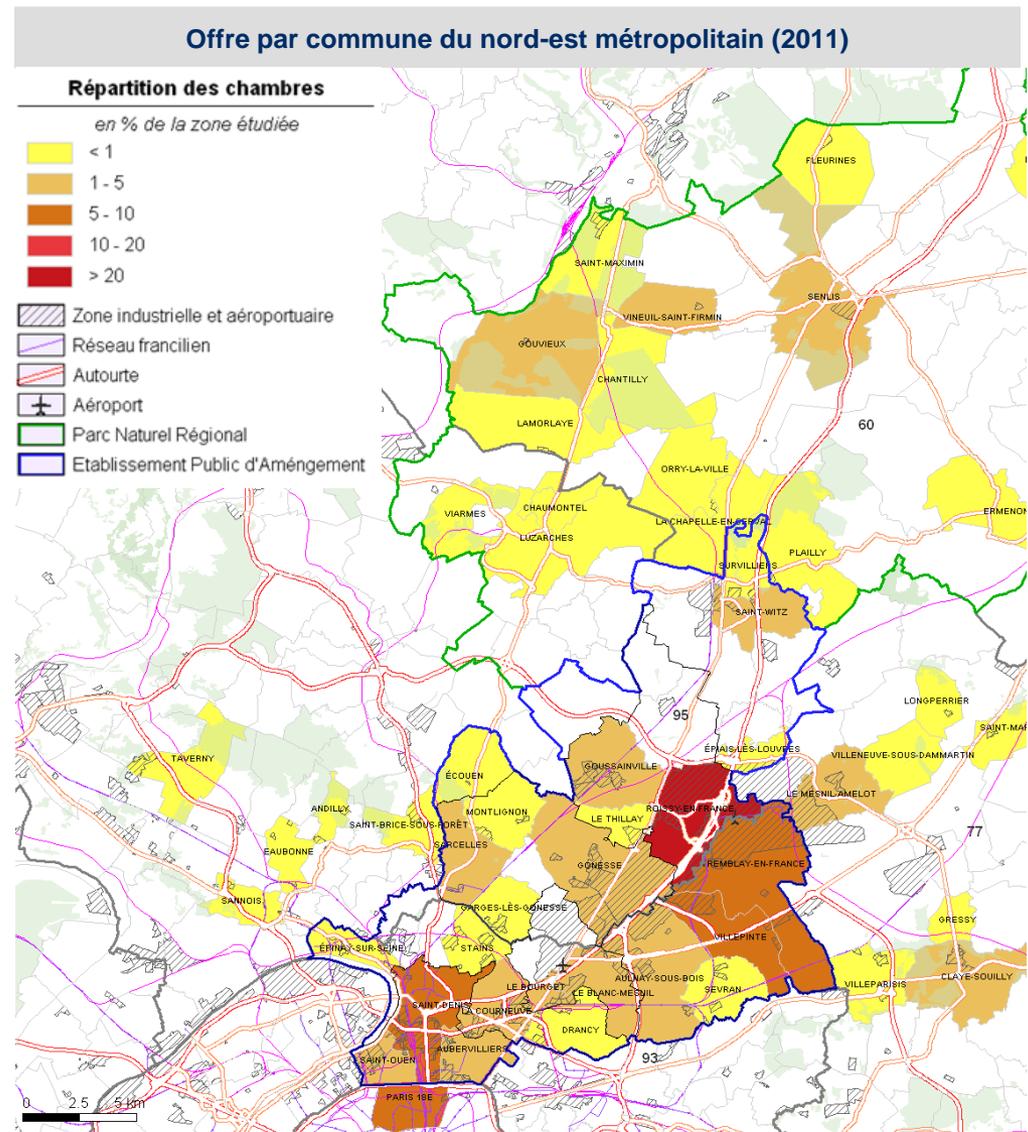
### ➔ Une distribution inégale, avec une majorité de l'offre située à l'est et au sud du territoire

- 25 communes sur 40 possèdent un hôtel ou une résidence hôtelière
- Des unités regroupées le long de l'axe A1 et dans les espaces bien connectés avec Paris, les concentrations d'entreprises et les équipements affaires :
  - Au sein ou à proximité des Zones d'activités tertiaires et industrielles
  - Près des infrastructures de transport (Paris-CDG et de Paris-Le Bourget; sorties de A1 et A3)
  - Près des grands équipements salons et expositions: le PIEEX, le Stade de France, le Parc des expositions du Bourget)
  - Aux abords des gares RER : CDG Terminal 2, Sevran-Beaudottes, La Plaine Saint-Denis, etc

- 1/2 de l'offre en chambres localisée dans la zone aéroportuaire de Paris CDG ( Roissy village, Paris Nord II, Tremblay-en-France), 1/7 à Plaine Commune/Saint-Ouen

### ➔ Une forte spécialisation spatiale

- Des segments 0/1\* et 2\* localisés en Petite Couronne, en périphérie et le long des axes autoroutiers
- Des unités 4\* localisées presque exclusivement dans la zone aéroportuaire de Paris CDG et dans le secteur de Chantilly.



Source: Horwath HTL/HBS

## 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne

→ Au global une offre structurée autour de deux pôles majeurs et l'A1, et localisée pour l'essentiel dans la moitié Est du territoire :

### ♦ Grand Roissy-cœur économique

- ½ de la capacité en résidences hôtelières, a mettre en relation avec la présence de deux gros porteurs à Roissy Village: Relais SPA (285 appartements) et Residhome Appart Hotel (176 appartements)
- Des unités en majorité positionnées sur les segments économique (28% des chambres/appartements classées 2\*) et haut de gamme (35% classés 4\*), sous l'impact des flux de transit et affaires internationaux induits par l'activité de l'aéroport et du PIEX
- 5 hôtels 4\* conférence et hôtels d'envergure régionale: Hilton, Hyatt Regency, Marriott, Pullman, Sheraton
- Très forte prépondérance aux abords Ouest et Sud de la plateforme
- Une frange Est moins développée, occupée par 3 unités dont deux économiques (2\*) et un haut de gamme (4\*)

### ♦ Plaine Commune / Saint-Ouen et la zone de contact avec Paris

- Un parc hôtelier réparti essentiellement sous forme d'enclaves aux portes de Paris et dans le quartier de la Plaine Saint-Denis
- Une offre super économique (0/1\*) et économique (2\*) prédominante

### ♦ Le corridor de l'A1: Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Aulnay sous-Bois, Gonesse

- Des unités économiques, super économiques (0/1\*) et moyen de gamme (3\*) de chaîne implantées dans les zones d'activités (Garonor etc.).

## Un pôle complémentaire : le Sud-Est de l'Oise, arrière pays vert de la Plaine de France

- Des unités moyen (3\*) et haut-de-gamme (4\*) offrant des produits alternatifs :
- Châteaux, hôtels de charme, hôtels golf localisés dans un cadre vert propice aux activités de détente (Golf, équitation, randonnées, SPA)
- Des unités aisément accessibles depuis l'A1 : secteur de Chantilly, Luzarches, la Chapelle en Serval ...
- Des établissements de confort supérieur associant hébergement, équipements congrès/séminaire, restauration de qualité et activités de loisirs aux portes de la région parisienne: Dolce Chantilly 4\*, Château de Montvillargenne 4\*, Tiara Château hôtel Mont Royal Chantilly.



**Le Dolce chantilly:**  
**hôtel 4\*, 200**  
**chambres; restaurant,**  
**SPA, Golf, espace**  
**séminaire**



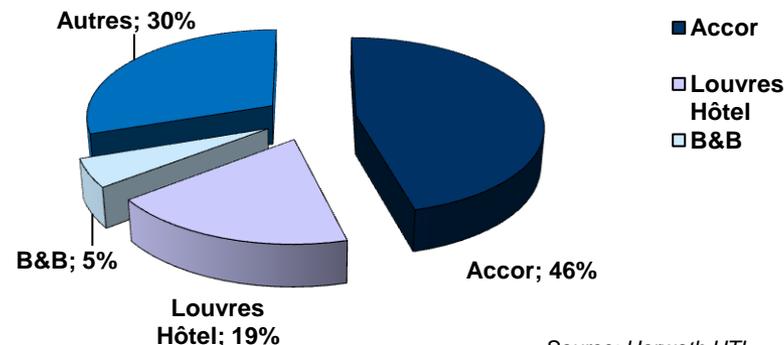
**Le Château de**  
**Montvillargenne, 4\*, 120**  
**chambres; restaurant**  
**gastronomique, SPA,**  
**espace séminaire**

## 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

### 2.3. Analyse de l'offre du nord-est de la métropole parisienne

- ➔ **Un parc fortement pénétré par les chaînes hôtelières**
  - ◆ 89 % de l'offre en chambres/appartements rattachée à une chaîne volontaire ou intégrée
  - ◆ Un taux de pénétration des chaînes hôtelières plus élevé que celui de l'Île-de-France hors Paris (73,3%)
  - ◆ Un marché très bien intégré, quelle que soit la catégorie concernée
  - ◆ Deux groupes dominent le marché hôtelier de chaîne: Accor et Louvre Hôtels, qui correspondent respectivement à 46% et 19% de l'offre en chambres
  - ◆ Des unités de qualité internationale, bénéficiant d'une visibilité transcontinentale dans la zone de Paris-CDG : Hilton, Marriott, Hyatt, Pullman, Courtyard

Les principaux groupes hôteliers du parc hôtelier du nord-est métropolitain en 2011 (% de la capacité totale des unités de chaîne)



Source: Horwath HTL

- ➔ **Les résidences hôtelières du nord-est parisien**
  - ◆ 5% du parc en hébergement hôtelier et para hôtelier
  - ◆ Des établissements de grande taille, avec 135 chambres par unité en moyenne
  - ◆ Une offre récente essentiellement positionnée sur le moyen et le haut de gamme (3 et 4\*), l'ensemble représentant 74% de la capacité en chambres
  - ◆ 5 unités sur les 7 (soit 91% de la capacité en chambres) sont affiliées à des chaînes : Groupe Réside Etude, Citéa, Cap résidences, Cap affaires.

Les résidences hôtelières du nord-est métropolitain en 2011 par catégorie

Catégorie	Nbr d'unités	Nbr de chambres	%	Capacité moy. par unité (en ch.)
0/1*	1	16	2%	16
2*	2	229	24%	115
3*	3	415	44%	138
4*	1	285	30%	285
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>945</b>	<b>100%</b>	<b>135</b>

Source: Horwath HTL

## 2.4. Évolution du parc du nord-est de la métropole parisienne

Un confortement des pôles économiques selon deux dynamiques distinctes de densification et de diffusion depuis 1990

### ➔ Avant 1990

- ♦ Un parc hôtelier centré sur Roissy-en-France et Villepinte sous l'impact de l'implantation de l'aéroport Paris-CDG (1974), et de l'édification du PIEX (1982), Saint-Denis et le Bourget
- ♦ Des unités de chaîne positionnées sur le moyen de gamme (2\*) de type Campanile

### ➔ Depuis 1990

- ♦ Densification du parc aux abords de l'aéroport parallèlement à la progression du trafic aéroportuaire et des flux réunions/séminaires/salons
- ♦ Depuis 2000, une extension de la Zone d'influence de Paris-CDG vers le nord, le long de l'A1 (Saint-Witz, Surveilliers) et plus globalement, diffusion dans un rayon plus large, en lien avec la progression des échanges et des activités aéroportuaires sur et aux abords de la plateforme de CDG
- ♦ Création d'unités à La Plaine Saint-Denis, pour couvrir la demande événementielle et affaires liée au Stade de France, construit en 1998 et à l'essor du quartier d'affaires de La Plaine-Saint Denis
- ♦ Développement des unités super économiques et économiques de chaîne en Petite Couronne sous l'effet du débordement du parc parisien.

### Paris Nord II

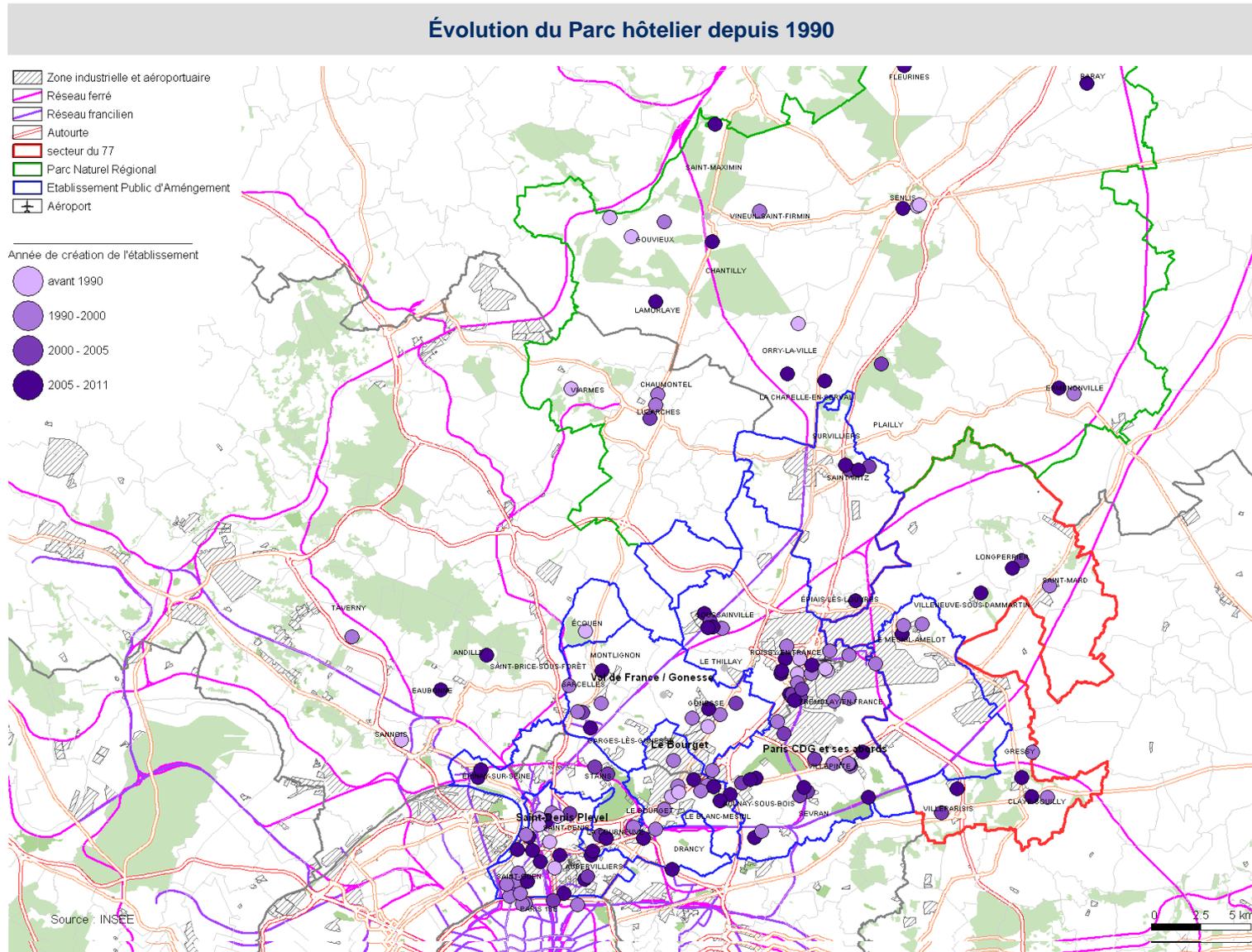


### Roissy Village



Source: HBS

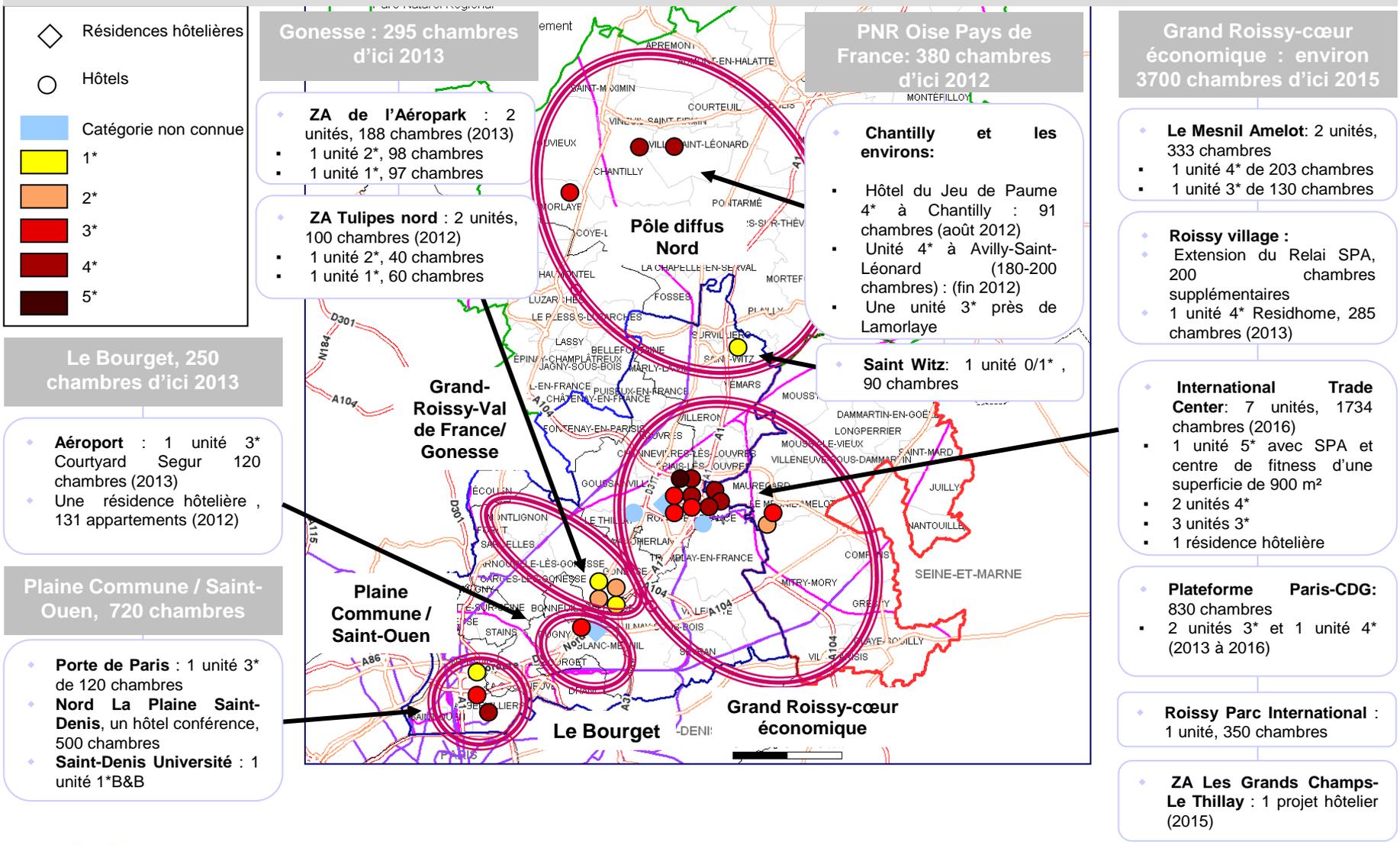
## 2.4. Évolution du parc du nord-est de la métropole parisienne



# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

## 2.5. L'offre future d'ici 2017

### Projets hôteliers engagés<sup>1</sup> dans le nord-est de la métropole parisienne

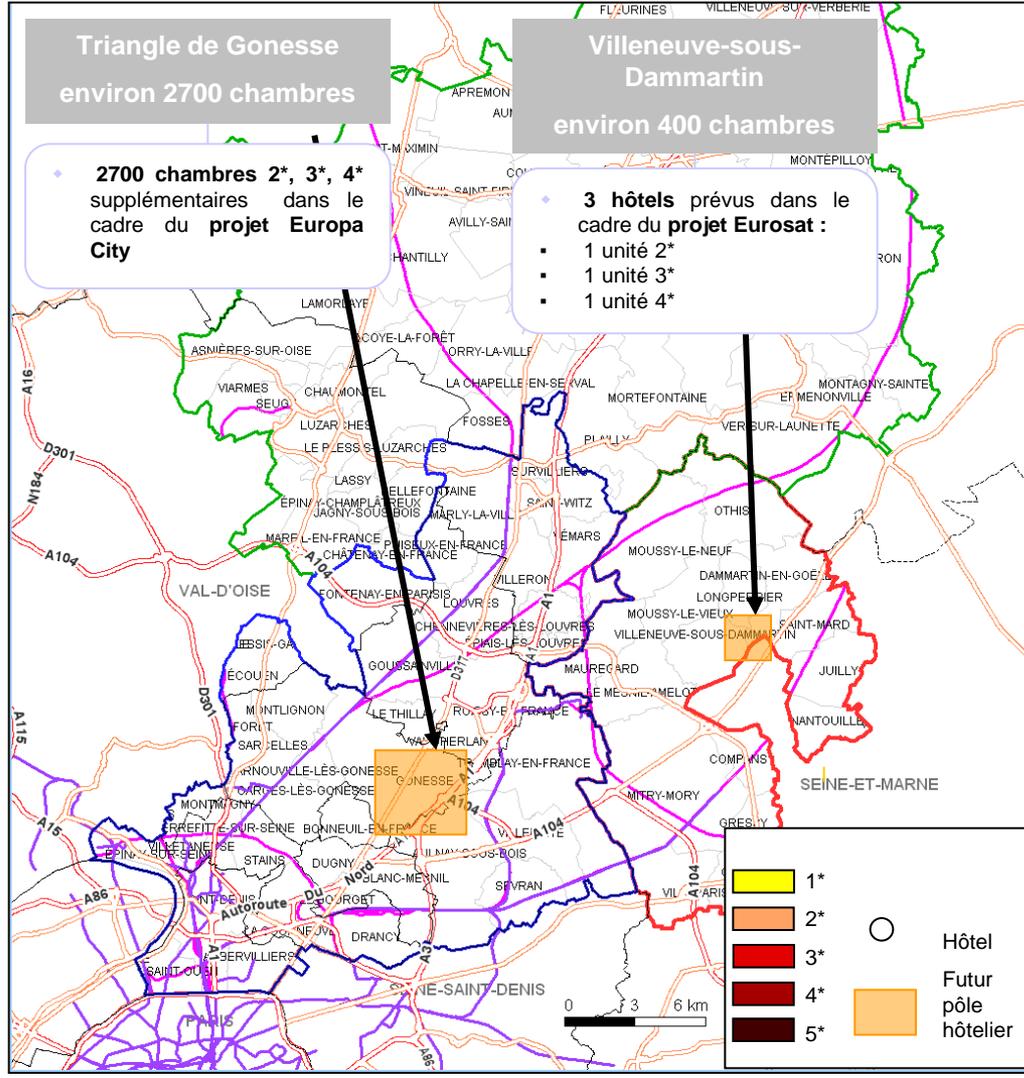


<sup>1</sup> Projet engagé: projet hôtelier qui a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire

# 2 – L'offre hôtelière en Plaine de France et dans le nord-est métropolitain

## 2.6. L'offre future d'ici 2025

### Projets hôteliers envisagés dans le Nord-Est de la métropole parisienne



- ➔ Plus de 5 300 chambres supplémentaires créées dans le nord-est parisien d'ici 2017, dont :
  - ~3700 sur le pôle Grand Roissy-cœur économique
  - ~300 sur le pôle Grand-Roissy-Val de France/Gonesse
  - ~700 sur le pôle Plaine Commune Saint-Ouen
  - ~250 unités sur le pôle du Bourget
- ➔ Près de 3100 chambres additionnelles envisagées sur la période 2017-2025, pour couvrir la demande des équipements affaires et loisirs en projet
  - 2700 chambres sur Grand-Roissy-Val de France/Gonesse
  - 400 chambres à Villeneuve-sous -Dammartin
- ➔ Un renforcement attendu de l'offre haut de gamme dans la zone aéroportuaire de Paris-CDG et dans le secteur de Chantilly
- ➔ Un développement en deux phases du parc hôtelier de Gonesse
  - Une offre positionnée sur le super économique et l'économique d'ici 2013
  - Une diversification en gammes à partir de 2020.

### Bilan

- Un décalage entre le potentiel économique de Plaine Commune / Saint-Ouen et son développement hôtelier
- Une concentration des projets hôteliers sur la zone Paris-CDG/Gonesse, d'où un besoin de cohérence en vue d'une programmation optimale de l'offre hôtelière dans le secteur



## LA DEMANDE HOTELIERE EN PLAINE DE FRANCE

*1- La demande hôtelière dans le nord-est métropolitain*

*2- Performances hôtelières dans le nord-est métropolitain*

3

# 1 – La demande hôtelière dans le nord-est métropolitain

## 1.1. Fréquentation et origine des clientèles

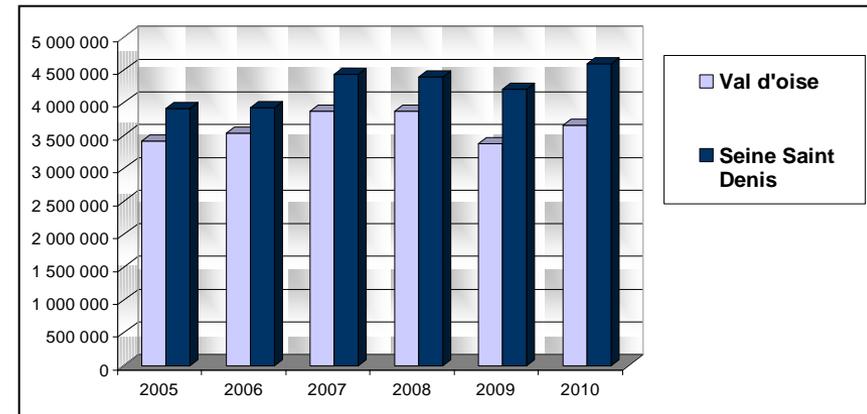
### → Une fréquentation hôtelière en croissance

- Une progression globale du nombre de nuitées depuis 2005
- Une tendance haussière plus soutenue en Petite Couronne: 3% en Seine Saint Denis contre 1% dans le Val d'Oise et l'Oise
- Une évolution perturbée par une chute de la fréquentation en 2009, sous l'impact de la crise
- Une reprise de la fréquentation depuis 2010

### → Une clientèle française et étrangère dans le nord-est métropolitain, avec une forte spécialisation spatiale

- 51% de la clientèle hôtelière d'origine française\*
- 49% des visiteurs sont étrangers, aussi bien européens qu'intercontinentaux\*
- Des parts qui varient en fonction des secteurs\* :
  - Un poids de la clientèle étrangère qui s'élève à 70% sur l'aéroport Paris-CDG, en raison des flux de transit internationaux induits par l'activité aéroportuaire
  - Une clientèle française plus importante à Plaine-Commune / Saint-Ouen, de l'ordre de 70%
- Une progression de la part de la clientèle française en Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise, et plus globalement en métropole parisienne, qui a largement contribué à la croissance du nombre de nuitées depuis 2005.

Les nuitées hôtelières en Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise : évolution 2005-2010



Source : INSEE 2010

### Le salon de l'aéronautique et de l'espace, Le Bourget



# 1 – La demande hôtelière dans le nord-est métropolitain

## 1.2. Segmentation de la clientèle

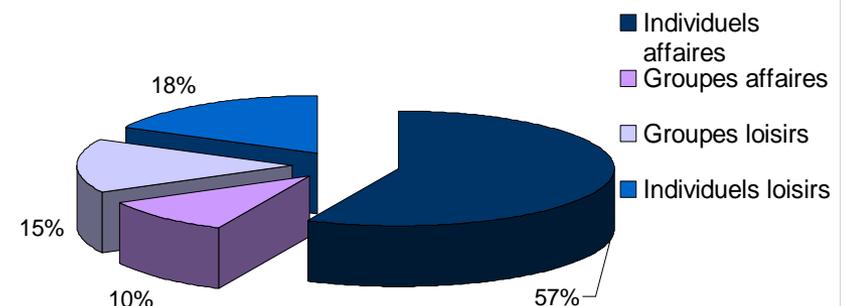
### Une clientèle affaires majoritaire

- ⇒ **60 à 70%\*** des nuitées dues au tourisme d'affaires, une part plus élevée que la moyenne régionale (45%)
- ⇒ **Un segment individuels affaires prédominants**
  - Une clientèle en visite au sein des entreprises du territoire ou sur la plateforme aéroportuaire
  - Une clientèle de passage d'origine française et internationale, via les axes autoroutiers et les aéroports du Bourget et de Paris-CDG
  - Les équipages des avions dans la zone aéroportuaire de Paris-CDG
  - Présente en semaine, sur toute l'année à l'exception du mois d'août
- ⇒ **Un segment réunion, formation, congrès, exposition complémentaire**
  - Une demande expositions/salons liée aux espaces d'exposition alentours (Le Bourget –Salon International de l'aéronautique et de l'Espace) tous les deux ans entre autres et Villepinte : 90 jours de salon par an)
  - Une clientèle réunion/congrès/séminaire, en lien avec le développement de la filière *learning*, qui atteint 30% dans les unités 3/4\* de Paris-Charles de Gaulle équipées de salles de réunion, et 60% dans certains établissements 4\* du Sud-Est de l'Oise spécialisés dans cette filière.
  - Essentiellement pendant la moyenne saison (mai/juin et septembre/octobre) et en période de salons (de janvier à mars et de septembre à novembre).

### La clientèle tourisme et loisirs

- ⇒ **Une clientèle groupes majoritairement étrangère (européenne et intercontinentale )**
  - Des touristes qui visitent Paris et les sites touristiques du bassin parisien dans le cadre de voyages organisés en Europe
  - Une durée moyenne de séjour de 2 -3 nuits
  - Une sous capacité actuelle sur Paris qui conduit cette clientèle groupe à se loger en périphérie urbaine, à Roissy notamment
  - Une clientèle consommatrice de prestations haut de gamme
- ⇒ **Une clientèle individuelle les week-ends et en été.**

### Segmentation de la clientèle des pôles de développement de la Plaine de France



Source : Horwath HTL



### Bilan

- Une ventilation qui varie en fonction des segments de marché
  - ♦ 50% affaires - 50% loisirs pour les unités super économiques (0/1\*)
  - ♦ 70% affaires - 30% loisirs pour les unités économiques et moyen de gamme (2\* et 3\*)
  - ♦ Jusqu'à 80/90% affaires - 20/10% loisirs sur certaines unités conférences et réunions haut-de-gamme (4\*)
  
- Des flux attirés par la qualité de la desserte sur la zone, qui facilite :
  - ♦ L'accès aux grands centres d'exposition localisés à proximité, à Paris ainsi qu'aux principaux sites touristiques du Bassin Parisien (Disneyland Paris, Versailles, Parc Astérix, Chantilly, etc.)
  - ♦ L'organisation de réunions/séminaires/congrès.

## 2 – Performances hôtelières dans le nord-est métropolitain

### 2.1. Taux d'occupation, Prix Moyen par Chambre louée et Revenu par chambre disponible (RevPAR)

#### A. Profil de la demande

- ⇒ **Un taux d'occupation moyen de 72%** en 2010, qui s'inscrit dans la moyenne régionale ( 73% en Ile de France, 68% hors Paris, INSEE 2010)
- ⇒ **Des performances de fréquentation qui se répartissent comme suit**
  - 80% pour le segment super économique 1\*
  - 70% pour le segment économique 2\*
  - 65% pour le segment moyen de gamme 3\*
  - 70% pour le segment haut de gamme 4\*, allant jusqu'à 80-90% sur la plateforme de l'aéroport CDG et à Roissy village
- ⇒ **Une demande résiliente**
  - Aux Portes de Paris, en raison de la proximité avec les quartiers hyper centraux de la capitale
  - Aux abords de l'aéroport CDG, à Saint-Denis et à Villepinte, sous l'impact des flux affaires et de transits induits par les équipements et les parcs d'activités localisés dans ces zones
  - Une plus grande monovalence affaires entre ces deux pôles

#### B. Prix moyens par chambre louée et Revenu par chambre disponible

- ⇒ **Sur la même année 2010, les prix moyens par chambre ont atteint :**
  - 45 € HT pour le segment super économique
  - 64 € HT pour le segment économique
  - 94 € HT pour le segment moyen de gamme
  - 107 € HT pour le segment haut de gamme
- ⇒ Un RevPAR (revenu par chambre disponible) de 53 €, deux fois inférieur à la moyenne enregistrée à Paris (118,6 € à Paris) qui s'explique par la pratique de prix moins élevés générant des Prix Moyens par Chambre louée plus bas.

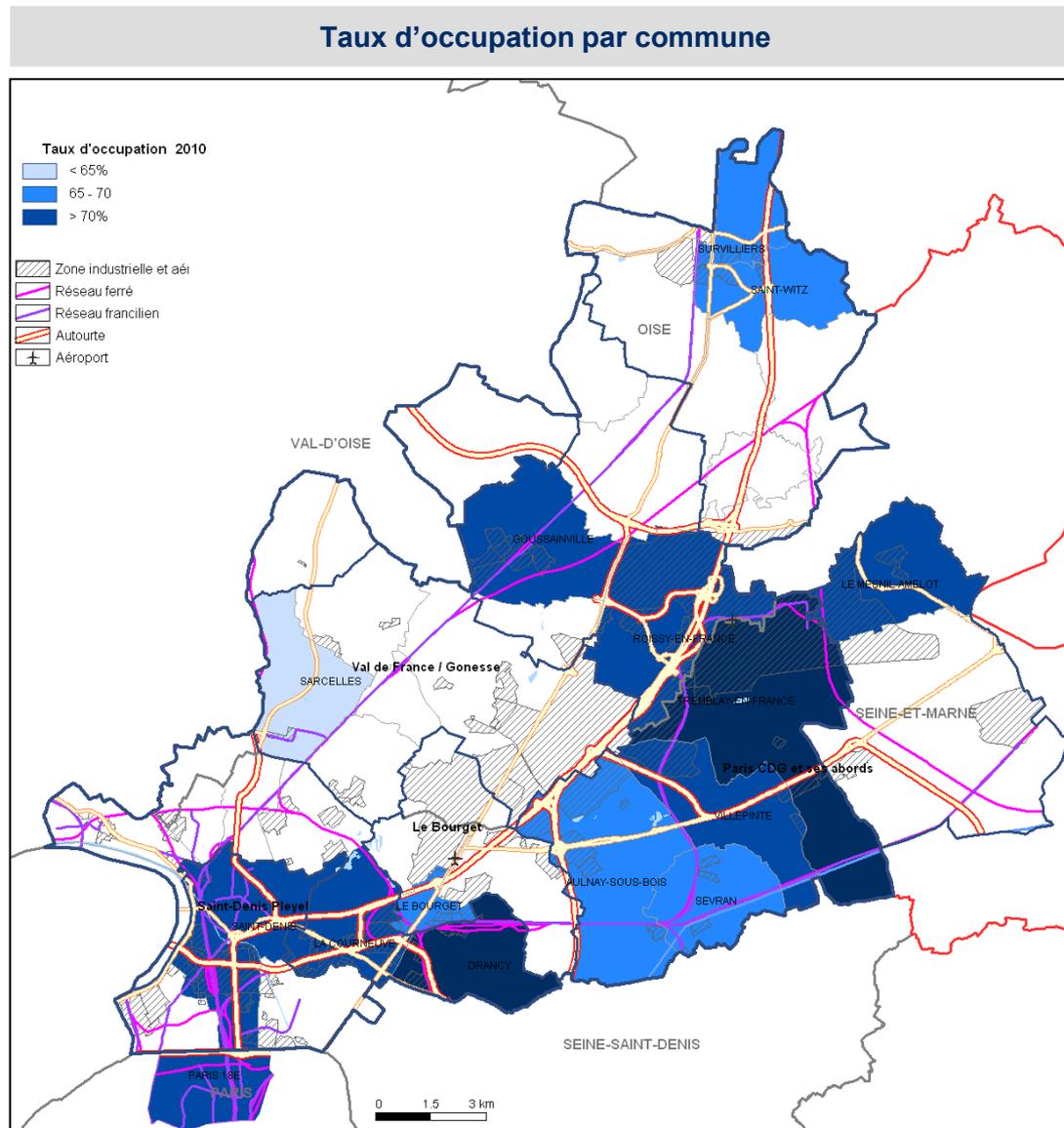
#### Performances hôtelières dans le nord-est de la métropole parisienne

Catégorie	TO	PMC	RevPAR
0/1*	80%	45 €	36 €
2*	70%	64 €	44 €
3*	65%	94 €	61 €
4*	71%	107 €	75 €

Sources : Horwath HTL / CRT

## 2 – Performances hôtelières dans le nord-est métropolitain

### 2.1. Taux d'occupation, Prix Moyen par Chambre louée et Revenu par chambre disponible (RevPAR)



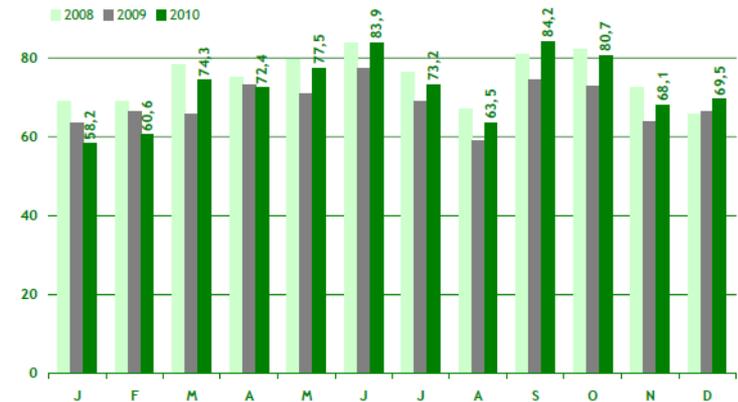
# 2 – Performances hôtelières dans le nord-est métropolitain

## 2.2. Évolution et tendances

- ➔ Des performances d'occupation en hausse en 2010 (contexte d'après crise) :
  - + 3,6 points par rapport à 2009 sur l'ensemble des établissements hôteliers de la Seine-Saint-Denis
  - + 7,5% dans le Val-d'Oise
- ➔ Une crise qui a moins affecté les établissements de la zone du Parc des Expositions Villepinte-Le Bourget, en raison des meilleures performances réalisées en moyenne saison (événements professionnels à destination d'une clientèle affaires)
- ➔ Des prévisions de performance encourageantes pour l'année 2011, marquées par une progression du prix moyen et qui confirment la tendance à la reprise engagée en 2010.

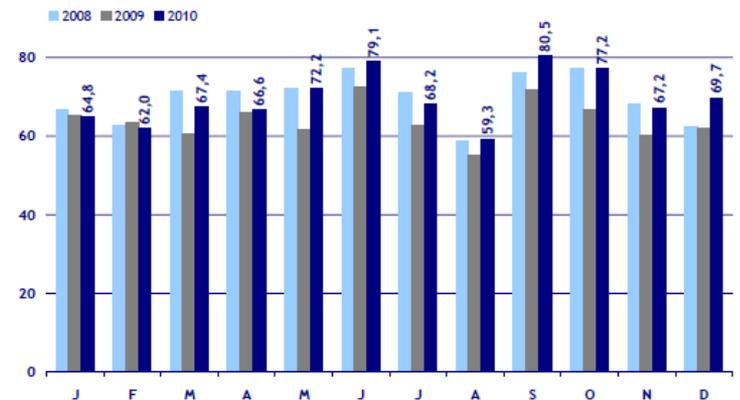
Sources : CRT Ile-de-France / Horwath HTL

### Évolution 2008-2010 du TO en Val-d'Oise



Source : CRT Ile-de-France

### Évolution 2008-2010 du TO en Seine-Saint-Denis



Source : CRT Ile-de-France



## RECOMMANDATIONS POUR LE TERRITOIRE

- 1- Évaluation de la demande future et des besoins en hôtellerie*
- 2- Le potentiel de développement de l'offre hôtelière en Plaine de France*

4

# 1 – Évaluation de la demande future et des besoins en hôtellerie

## 1.1. Prévisions de croissance de la demande

### La clientèle des individuels affaires

- ⇒ La clientèle individuelle affaires est issue de la base économique locale (ZA, ZI etc.). Sa capacité contributive est variable selon le parc d'entreprise: de très faible pour les activités logistiques à très forte pour les activités tertiaires et technologiques supérieures. Dans le cas particulier de la couronne parisienne, les hôtels périphériques, notamment ceux localisés en périphérie immédiate, peuvent bénéficier d'un débordement des hôtels parisiens.
- ⇒ Pour l'essentiel cependant cette demande se porte à proximité immédiate des entreprises d'où la recherche de zones primaires denses par les développeurs hôteliers. Pour autant, avec la diminution graduelle du nombre de jours travaillés, et la hausse des niveaux de charge des hôtels, ce modèle est aujourd'hui délaissé au profit de sites plus polyvalents de nature à attirer une demande de complément de type loisirs passage, individuels et groupes.
- ⇒ Cette demande présente une saisonnalité centrée sur les jours de semaine avec une période de creux lors des vacances scolaires, tout particulièrement au mois d'août.
- **Un fort potentiel de développement au vu des projets de développement économique en Plaine de France**

### La clientèle Réunion, Séminaire, Congrès, Expositions

- ⇒ La clientèle séminaire/réunion est particulièrement importante pour le territoire en raison des infrastructures en place mais aussi, de la position de Paris en tant que destination mondiale pour les congrès internationaux.
- ⇒ La proximité de la plateforme Paris-CDG constitue un moteur du développement de ce secteur, comme l'attestent le projet de International Trade Center à Roissy-en-France, ou encore, la densification de la filière learning dans le secteur de Gouvieux/Chantilly (hôtel Dolce Chantilly, centre de formation Cap Gemini ...).
- **Un des points clefs des perspectives hôtelières du territoire en complément de la clientèle affaires individuels.**

### La clientèle des individuels loisirs

- ⇒ La clientèle individuels loisirs est jusqu'alors centrée à proximité immédiate des lieux d'attraction (Stade de France avant match). Elle est donc à ce stade peu contributive dans la mesure où le territoire n'offre pas de motif de séjour en tant que tel.
- **A cet égard, le développement d'infrastructures récréatives et culturelles telles que celles annoncées dans le cadre du projet Europa City, pourrait être de nature à ouvrir des possibilités élargies.**

### La clientèle des groupes loisirs

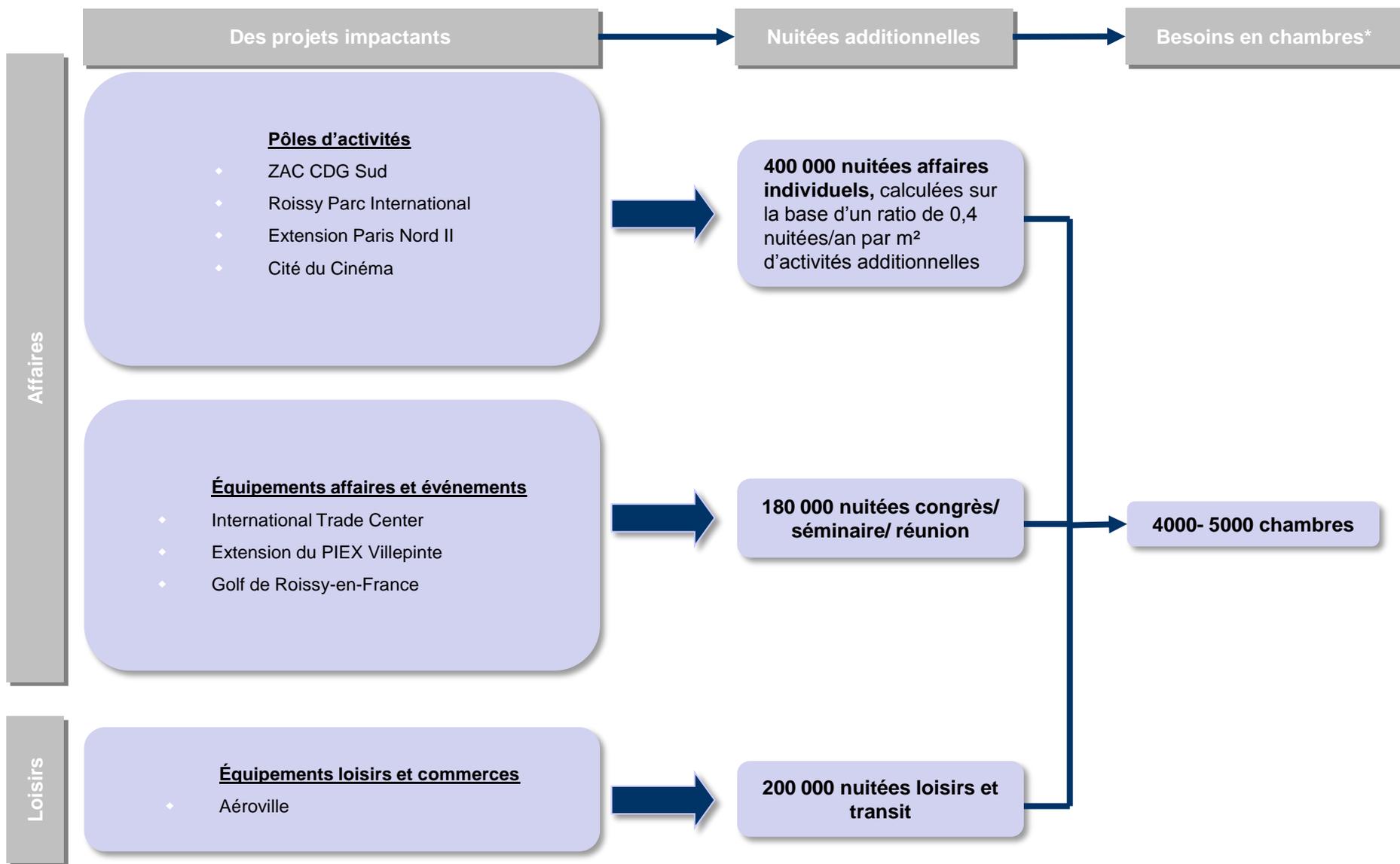
- ⇒ La clientèle loisirs groupe est jusqu'alors faiblement contributive car liée à des flux de passage de touristes nord européens et est européenne à la recherche de prix bas. Le développement d'un tourisme long courrier issu des pays émergents, qui repose encore largement sur des groupes organisés, devrait se renforcer au cours des années à venir, sans trouver de réponse adaptée dans Paris intra muros.
- ⇒ Une clientèle qui recherche des établissements de grande taille rattachés à une enseigne internationale et équipés d'un restaurant.
- **Ceci ouvre des opportunités pour des hôtels gros porteurs facilitant l'accueil de ces clientèles.**

### La clientèle des zones aéroportuaires

- ⇒ Les aéroports et leurs abords immédiats présentent une segmentation de clientèle très spécifique, liée à leur fonction de zone d'échanges et de transit:
  - ♦ La clientèle des équipages : le personnel des compagnies
  - ♦ Les personnes en pré acheminement.
  - ♦ Les « emergency » : passagers devant être hébergés sur place suite à l'annulation de leur vol
- ⇒ La fréquentation est constante, en cohérence avec l'activité de l'aéroport.
- **Les projets à Paris-CDG et au Bourget devraient renforcer ces flux de clientèles à court et moyen termes.**

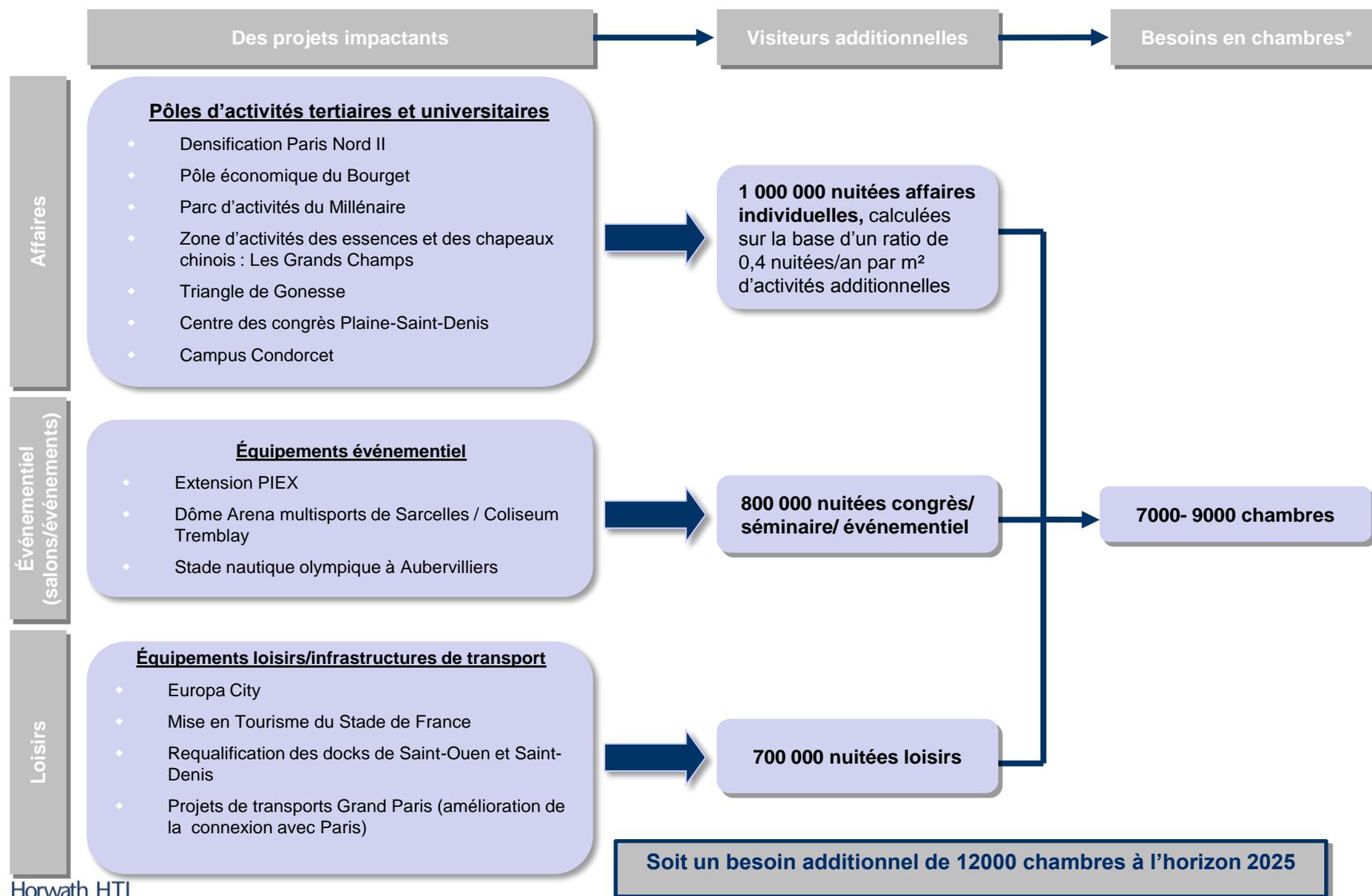
# 1 – Évaluation de la demande future et des besoins en hôtellerie

## 1.2. La demande à l'horizon 2017



# 1 – Évaluation de la demande future et des besoins en hôtellerie

## 1.3. Croissance de la demande entre 2017 et 2025



# 2 – Problématique du parc hôtelier de la Plaine de France

## Principales conclusions de l'étude

- ❑ **Un territoire très dynamique**
  - ◆ Une position stratégique pour le développement du territoire, la Plaine de France étant située au centre du triangle que constitue les 3 pôles économiques majeurs de la région Île-de-France : Paris, La Défense, Paris-Charles de Gaulle.
  - ◆ Des coûts du foncier peu élevés
  - ◆ Une accessibilité aisée
  - ◆ Une situation socio-économique destinée à évoluer positivement sous l'impact des projets de développement économique, renforcés par les programmes d'aménagement urbain et de transport prévus dans la perspective du Grand Paris
  - ◆ Une absence de site d'agrément suffisamment puissant pour générer des séjours sur le territoire Plaine de France, d'où une polarisation des flux par Paris.
- ❑ **Un pôle hôtelier majeur de la métropole et de la France**
- ❑ **Une forte attractivité hôtelière, essentiellement liée au tourisme d'affaires**
- ❑ **Un décalage entre l'émergence économique du territoire et le développement hôtelier (installation entreprises + hôtels + loisirs)**
  - ◆ Un parc hôtelier hétérogène faisant ressentir un important besoin de reconversion
  - ◆ Des unités inégalement réparties sur le territoire, avec une concentration de l'offre sur Paris-CDG
  - ◆ Des établissements en majorité isolés et localisés dans des enclaves hôtelières non pourvues en équipements de loisirs
  - ◆ Des sites d'implantation peu ou pas équipés en équipements loisirs et agrément
  - ◆ Des projets hôteliers éparses et conçus de manière non concertée

## Perspectives

- ❑ **Un besoin en chambres de 12 000 chambres, soit 40% de la croissance en chambres attendue en région Ile-de-France selon le Schéma régional du tourisme et des loisirs, un chiffre qui s'explique par :**
  - ◆ Une demande parisienne amenée à croître en volume et contrainte par l'espace, d'où un débordement sur les espaces urbains périphériques
  - ◆ 4 autres pôles métropolitains d'expansion hôtelière : Paris intra muros (3000 chambres maximum), Marne la Vallée, La Défense et dans une moindre mesure Orly et les zones des Opérations d'Intérêt National de Massy Saclay et Orly-Rungis-Seine Amont.
  - ◆ Une croissance de la demande affaires de 5 à 6 % par an sous l'impact des projets d'équipements affaires et de développement des activités économiques tertiaires supérieures
  - ◆ Une croissance de la demande tourisme d'agrément de 4 % minimum par an à l'horizon 2025, liée à la mise en valeur touristique d'espaces à fort potentiel paysager (Dock de Saint-Ouen et de L'Ile-Saint-Denis, Canal Saint-Denis, Canal de l'Ourq etc.) et à la création d'équipements loisirs ( Europa City etc.).

## Problématique

- ❑ **Adopter une approche programmatique construite autour de trois logiques**
  - ◆ **Une logique urbaine**, considérant l'hôtel comme un équipement structurant, ancré dans un espace de vie (accès RER, restaurants, multiplex, centre commercial...) et non plus isolés sur des ZA/ZI, et appelant un renouvellement des produits et des sites
  - ◆ **Une logique de filières auto-génératrices** de demande, où émergent le *learning* (formation professionnelle, réunions/séminaires etc) et d'autres thématiques loisirs à explorer (Golf, spa, parc récréatifs, casinos...), sur une zone élargie autour de Paris et de Roissy
  - ◆ **Une logique d'anticipation des besoins** qualitatifs de l'offre en fonction de la vocation des territoires et de leur densification économique, programmes tertiaires notamment.



## LES ENJEUX POUR LES POLES DE DEVELOPPEMENT

- 1- *Plaine Commune / Saint-Ouen*
- 2- *Grand Roissy-cœur économique*
- 3- *Grand-Roissy-Val de France/Gonesse*
- 4- *Le Bourget*

5

## Analyse

### Un territoire attractif, en plein essor

- ⇒ **Une position stratégique**, au cœur du triangle Paris, La Défense, Paris-CDG et au contact de la capitale
- ⇒ **Un quartier d'affaires d'importance croissante**, générant des flux affaires conséquents
- ⇒ **Au regard des projets de transports Grand Paris :**
  - Un futur point de concentration régional des flux (futur nœud intermodal TGV, métro automatique, métro, RER)
  - Une forte atténuation de la limite avec Paris
- ⇒ **Un secteur de l'image et de la création appelé à se développer**, avec l'implantation de la Cité du Cinéma, et à faire du pôle un territoire d'innovation
- ⇒ **Un potentiel de filière loisirs à développer**, avec la réhabilitation des docks de Saint-Ouen, la mise en valeur des berges de Seine et des canaux, la mise en tourisme des Puces, du Stade de France, de Saint-Denis, de la Basilique de Saint-Denis etc.

### Un fort potentiel de développement de l'offre hôtelière

- ⇒ **Une sous-capacité hôtelière actuelle**, en particulier sur le segment haut de gamme;
- ⇒ **Des produits peu diversifiés**, avec des unités de chaîne standards (sans offre de restauration sur site pour la plupart)
- ⇒ **Un débordement attendu du parc hôtelier parisien** suite à l'amélioration de la desserte à l'échelle régionale et européenne
- ⇒ **Très peu de projets hôteliers formulés.**

### Se donner les moyens de valoriser le potentiel hôtelier du secteur

- Le processus de montée en puissance tertiaire avec en perspective, une nouvelle centralité entre Paris, CDG et La Défense
- Le développement du tourisme parisien, en particulier des flux de touristes asiatiques qui présentent une demande spécifique
- L'essor du *learning* en entreprises.

### Analyse

#### Un des 3 pôles économiques majeurs de la région Île-de-France, une croissance exponentielle

- ⇒ Des projets destinés à renforcer ses activités aéroportuaires, rencontres professionnelles et « tertiaire supérieur »
- ⇒ Extension des capacités aéroportuaires
- ⇒ Création de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux d'ici 2025
- ⇒ Amélioration de la desserte depuis Paris et les principales zones économiques de la région, avec la modernisation du RER B (RER B +), et 4 gares sur la ligne du Grand Paris Express.

#### Une offre hôtelière riche et destinée à se diversifier

- ⇒ 3<sup>ème</sup> pôle hôtelier métropolitain: 9188 chambres et appartements sur les 11 communes du pôle, 6% de l'offre régionale, 52% de l'offre de la Plaine de France
- ⇒ Un quasi monopole des projets hôteliers à l'horizon 2016
- ⇒ Une concentration de l'offre haut de gamme, avec près de 80% de l'offre en 4\* du nord-est métropolitain
- ⇒ Mais une diversification des produits à venir: un hôtel 4\*SPA, et une unité 3\* sur la plateforme
- ⇒ Des projets visant à combler le déficit d'équipement structurants (Aéroville, golf de Roissy). Ce déficit restreint actuellement la fonction de la zone à celle d'un lieu d'hébergement fonctionnel et ne lui permet pas de prétendre à être une destination touristique à part entière.

#### Anticiper la montée en puissance de Paris CDG et ses abords

- ❑ La progression du nombre de passagers et de clientèle équipage attendue à court terme avec l'extension de l'aérogare et l'amélioration de la desserte
- ❑ L'essor des flux séminaire/réunion/salon lié aux différents projets d'équipements prévus à court et long termes sur la zone.
- ❑ La nécessité d'une cohérence de gamme et de qualité entre la plateforme aéroportuaire et ses différents secteurs alentours

## Analyse

### Un territoire dont le potentiel de développement dépend d'une amélioration de son accessibilité avec les pôles économiques environnants et de sa capacité à s'y arrimer

- ↻ **Un ensemble essentiellement résidentiel**, des enjeux de résilience socio-économique et d'image
- ↻ **Un pôle situé à proximité du couloir aéroportuaire de l'A1**, mais resté à l'écart de sa dynamique en raison d'une accessibilité moins aisée avec les pôles d'emplois voisins.
- ↻ **Une situation destinée à évoluer avec les projets de liaisons de banlieues à banlieues et de désenclavement des espaces marginalisés du Grand Paris** (Barreau de Gonesse, Tangentielle Nord, Avenue de Parisis)
- ↻ **Projets majeurs du Triangle de Gonesse**, notamment Europa City, et éventualité du Dôme-Arena
- ↻ **Une zone verte préservée le long de l'avenue du Parisis** offrant des possibilités d'implantation
- ↻ **Une proximité avec les pôles économiques structurants**, un potentiel pour capter des activités
- ↻ **Une réflexion sur la constitution d'une filière santé – diagnostic rapide.**



### Une offre hôtelière encore modeste

- ↻ 4% du parc du Nord-Est métropolitain (**11 unités, 712 chambres**)
- ↻ **Des établissements de chaîne** pour l'essentiel économiques, situés sur la frange Est de Gonesse, au contact de Paris Nord II et de Villepinte
- ↻ **Des possibilités de développement importantes au vu des projets à venir ou en cours**, en particulier sur le Triangle de Gonesse (Europa City et développement tertiaire), et sur l'avenue de Parisis.



### Identifier les opportunités à terme sur le territoire

- Le secteur du Triangle de Gonesse et notamment le projet Europa City prolongé jusqu'au Dôme, le long de l'Avenue de Parisis
- les secteurs impactés par le schéma de transports routiers et publics
- Les zones destinées à recevoir des équipements événementiels
- Un potentiel pour le tourisme d'affaires, généré par l'implantation de nouvelles vocations économiques (Santé).

## Analyse

### Un pôle également appelé, à terme, à profiter de la situation privilégiée de la Plaine de France

- ⇒ **Un pôle associé à l'aviation d'affaires et à l'aéronautique**
  - Un aéroport affaires d'envergure
  - Une spécialisation dans les activités aéronautiques
  - Une revalorisation du parc d'entreprises
  - Un site touristique construit autour de la thématique de l'aviation et de l'espace: Musée de l'air et de l'Espace, Salon international de l'aéronautique et de l'espace
  
- ⇒ **Une revalorisation du potentiel techno-industriel du pôle, une nouvelle position stratégique dans le cadre du Grand Paris**, ouvrant la porte à un futur pôle économique majeur, associant modernité, innovation et qualité paysagère.

### Un parc hôtelier encore peu développé

- ⇒ 20 unités pour une capacité de 1460 chambres (8% de l'offre du Nord-Est métropolitain), **un parc en majorité économique et moyen de gamme**
- ⇒ **Des unités de chaîne concentrées sur les zones d'activités** du Blanc-Mesnil
- ⇒ **La maturité la moins grande mais un marché évolutif** (renforcement de la polarité économique, Musée de l'Air et de l'Espace, Grand Paris Express).

### Accompagner le renforcement de l'activité aéroportuaire et tertiaire supérieure

- L'amélioration des connexions avec les pôles économiques majeurs de l'Île de France
- La tertiarisation des zones d'activités
- La modernisation de l'aéroport
- La mise en valeur des paysages urbains.

- ♦ **Chaîne intégrée** : hôtels offrant des produits identiques, commercialisés sous une même enseigne
- ♦ **Chaîne volontaire** : regroupement d'hôteliers indépendants qui adhèrent à un consortium commercial
- ♦ **Gros porteurs** : hôtels de plus de 150-200 chambres
- ♦ **Learning** : filière du tourisme d'affaires qui englobe les flux générés par les formations en entreprises, les séminaires, les réunions et les congrès
- ♦ **Parc hôtelier et para hôtelier** : nombre d'hôtels et de chambres d'hôtels + nombre de résidences hôtelières et d'appartements/chambres
- ♦ **Prix Moyen par Chambre louée (PMC)** : prix moyen hors taxe, net de remises commerciales, des chambres louées d'une unité
- ♦ **Projet hôtelier engagé** : projet hôtelier qui a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire
- ♦ **Résidence hôtelière** : établissement commercial d'hébergement classé, constitué de chambres ou d'appartements meublés mis à la disposition d'une clientèle touristique. La résidence hôtelière est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.
- ♦ **RevPAR** : Prix moyen hors taxe net de remises commerciales par chambre disponible d'unité
- ♦ **Taux d'Occupation (TO)**: nombre de chambres louées / nombre de chambres disponibles
- ♦ **Tourisme d'affaires** : déplacements liés à des motifs professionnels (visite d'entreprise, réunion, séminaire, colloque, salon)
- ♦ **Tourisme de loisirs** : déplacements liés à des motifs personnels ou de loisirs
- ♦ **Tourisme événementiel** : flux liés à l'organisation de manifestations et d'évènements professionnels (salon, congrès...), culturels (concert, exposition...), sportifs (match, compétition sportive,...)
- ♦ **Très gros porteurs** : hôtels de plus de 300 chambres
- ♦ **Unité économique**: unité classée 2\*
- ♦ **Unité haut de gamme** : unité classée 4\*
- ♦ **Unité moyen de gamme** : unité classée 3\*
- ♦ **Unité super économique**: unité classée 1\*