

Direction du Développement
Économique et de l'Emploi

LE PARC HOTELIER PARISIEN ET FRANCILIEN

Etat des lieux, comparaisons, évolutions

LE PARC HOTELIER PARISIEN et FRANCILIEN

Etat des lieux, comparaisons, évolutions

Les données touristiques (Etat, Insee, CRT, OTCP, GARP...) portent le plus souvent sur l'Île de France entière ou sur les Départements - dont Paris seul - entités administratives et politiques. Celles-ci ne correspondent pas à des territoires vraiment pertinents pour analyser l'évolution du parc hôtelier et de la fréquentation touristique de Paris.

- *L'Île de France est trop grande et comprend notamment des territoires spécifiques comme les secteurs des aéroports et Disney Land : les clients n'y sont pas forcément des visiteurs de Paris mais peuvent être des personnes en transit ou en court séjour d'affaires sur place (Roissy- Orly), ou qui restent sur le site (Disney).*
- *A l'inverse l'observation de l'hôtellerie sur Paris seul exclue le phénomène majeur de l'implantation des hôtels, notamment de catégories économiques, dans les communes de première couronne, qui fournissent aujourd'hui une part déterminante de la croissance de la capacité hôtelière.*

Ce document donne des chiffres incluant Paris et sa petite couronne (92, 93, 94), et Paris + communes limitrophes, territoires que l'on peut considérer comme pertinents pour l'observation de l'hébergement hôtelier qui bénéficie d'un accès facile à Paris en transport en commun.

A défaut d'autres critères existants, l'analyse qui suit reprend des statistiques fondées sur le classement en étoile. Mais ce système de classement effectué par la Préfecture, qui date de 1986, est de moins en moins adapté. Il ne repose que sur des critères normatifs techniques (taille et équipement des chambres, etc..) et reflète mal l'appréciation – plus subjective mais de plus en plus déterminante - de la qualité et de l'attractivité d'un hôtel (qualité de l'accueil, « charme » ou originalité, types et niveau de service, etc...).

Enfin, ce document de synthèse est une base de travail, en vue d'une réflexion à engager ou approfondir sur :

- *Les évolutions à prévoir dans le secteur de l'hôtellerie et les outils à développer pour une meilleure connaissance du secteur.*
- *les politiques publiques qui pourraient être éventuellement menées en la matière à Paris.*

<u>Etats des lieux : les principaux indicateurs</u>	2
1. En Ile de France	2
1.1 Le parc hôtelier	2
1.2 La fréquentation	2
1.3 L'impact sur l'emploi	3
2. A Paris	3
2.1 Le parc hôtelier	3
2.2 La fréquentation	4
2.3 L'impact économique et sur l'emploi	6
3. Paris et la petite couronne	6
3.1 Le parc hôtelier	6

Les évolutions chiffrées

1 En Ile de France	12
1.1 Evolution de la capacité du parc hôtelier francilien	12
1.2 Evolution de la fréquentation de l'hôtellerie francilienne	12
2. A Paris	13
2.1 Evolution de la capacité du parc hôtelier parisien	13
2.2 Evolution qualitative de l'hôtellerie parisienne	13
2.3 Evolution de la fréquentation hôtelière à Paris	13
2.4 Evolution de l'emploi	14
3. Paris et la petite couronne	14
3.1 Evolution de la capacité hôtelière	14

Les évolutions qualitatives

1. Les facteurs d'évolution	17
2. Un marché dynamique et en mutation	18
3. La nouvelle géographie de l'hébergement hôtelier	19
4. Quelques autres tendances	19

En bref

Parc hôtelier et fréquentation touristique	23
Impact économique de l'hôtellerie à Paris	23
Les tendances	24

1. En Ile de France

1.1 Le parc hôtelier *(voir graphiques p.7 & 8)*

- Le parc hôtelier de la Région Ile de France représente près du ¼ de l'offre hôtelière nationale, en tête des Régions françaises.
- On dénombre **2508** hôtels en Ile de France (1), dont **2368 hôtels classés**. 61 % sont à Paris, 16 % en petite couronne (92, 93, 94), 23% en grande couronne.
- L'Ile de France offre **154 745 chambres** (1), dont **146 245 chambres en hôtels classés**. 51 % de ces chambres sont à Paris. Notons donc que le poids de Paris en nombre de chambre est moins important que celui en nombre d'établissements, ce qui donne un indicateur sur la taille moyenne des établissements, plus importante hors de Paris.
- Suivant les **catégories** le parc hôtelier francilien se répartit comme suit:
 - 0* : 217 établissements – 14 354 chambres (9,8%)
 - 1* : 192 établissements – 6439 chambres (4,4%)
 - 2* : 953 établissements – 49612 chambres (33,9%)
 - 3* : 793 établissements – 47516 chambres (32,5%)
 - 4* et 4* luxe : 213 établissements – 28324 chambres (19,4 %)

140 établissements et 8500 chambres ne sont pas classés ou en cours.

1.2. La fréquentation *(voir graphiques p.9 & 10)*

- Le nombre **d'arrivées** dans les hôtels franciliens est de **32** millions en 2005, dont 16,6 millions dans la région hors Paris (52 %) et 15,4 à Paris.
- Le nombre de **nuitées** dans les hôtels franciliens est de **61,5** millions en 2005 dont :
 - 27,8 millions dans la région hors Paris (45 %) et 33,7 millions à Paris
 - 34,6 millions d'étrangers (56 %) et 26,9 millions de français (44 %).
- **59 %** des nuitées de la **clientèle française** venant en Ile de France se font dans la **région hors Paris**.

(1) Source : Comité régional du tourisme. Chiffres 2005 - Ces chiffres ne comprennent pas les hôtels dit « de Préfecture » mais incluent les hôtels non classés et les hôtels en cours de classement.

- La **durée de séjour** (*nb nuitées / nb d'arrivées*) dans les hôtels franciliens est de **1,9 jours** en 2005, mais seulement de 1,7 si l'on considère la région hors Paris (*la durée de séjour de la clientèle française est moindre que celle des étrangers*).

1.3. L'impact sur l'emploi

- On dénombrait **54637 emplois** dans les hôtels franciliens au 31/12/2004

2. A Paris

2.1 Le parc hôtelier

- Il y a au total 1534 hôtels à Paris rassemblant 78755 chambres (1)
Mais on recense en fait **1453 hôtels classés** offrant **75182 chambres** (2)
- Paris est l'une des premières villes hôtelières du monde (3) et devance les autres grandes villes européennes (4).
- Suivant les **catégories** (5) le parc hôtelier se répartit comme suit :
 - 0* : 33 établissements – 1656 chambres (2,2%)
 - 1* : 118 établissements – 3377 chambres (4,4%)
 - 2* : 554 établissements – 23944 chambres (31,9%)
 - 3* : 583 établissements – 26326 chambres (35%)
 - 4* : 160 établissements – 19237 chambres (25,6 %)
 - 4*luxe : 5 établissements – 642 chambres (0,9%)

Les 2* et 3* représentent 78% des établissements et 67 % des chambres.

(2) : source Office du tourisme et des congrès de Paris (OTCP) - chiffres Préfecture février 2006 - hôtels classés uniquement, qui sont ceux fréquentés par les touristes.

(3) 132 000 chambres à Las Vegas, par exemple, capacité supérieure donc au parc hôtelier Paris + petite couronne mais inférieure à la capacité de l'Île de France.

(4) La comparaison avec Londres, cependant, est difficile, selon l'OTCP, en raison des territoires à considérer (Grand Londres), des différences dans les types d'hébergement observés et de la difficulté à obtenir les données.

(5) Certains hôtels très économiques ne correspondent pas aux normes de la Préfecture : ils n'apparaissent donc pas dans les hôtels classés, ce qui fausse un peu l'analyse de l'hôtellerie économique fondée sur les statistiques préfectorales.

L'OTCP a recensé à Paris 14 hôtels non classés proposant un hébergement économique. 10 sont de petites structures indépendantes représentant 286 chambres et 4 sont des hôtels de chaîne, en l'occurrence Etap hotel et Formule 1 (groupe Accor). Ces derniers ont une adresse dans les 14^{ème}, 18^{ème} et 20^{ème} arrondissements (mais pour certains néanmoins situés de l'autre côté du périphérique) représentant 1229 chambres, soit un total de 1514 chambres supplémentaires.

Si on ajoute ces établissements non classés aux hôtels 0* et 1* on arrive donc à un total de **165 hôtels économiques représentant 6547 chambres à Paris.**

2.2. La fréquentation

- Le nombre **d'arrivées** dans les hôtels parisiens est de **15,4 millions** en 2005 (+ 4 % par rapport à l'année 2000).
- Le nombre de **nuitées** dans les hôtels parisiens est de **33,7 millions** en 2005. *(C'est une excellente année, en progression de 6,6 % par rapport à l'année 2004 et de 0,3 % par rapport à 2000, année de référence)*. Les hôtels parisiens représentent ainsi **55 % des nuitées en Ile de France**.
- La part des nuitées imputable **au tourisme d'affaires** est de **44 %**. (6)
- Le **temps de séjour** moyen dans l'hôtellerie parisienne est de **2,2 jours** en 2005. C'est en été (juillet-août) que ce temps de séjour moyen est le plus élevé. Le temps de séjour moyen dans les hôtels parisiens est donc sensiblement plus élevé que celui des hôtels situés dans la région hors Paris.
- Le **taux d'occupation moyen** des hôtels est de **71,3 %** à Paris en 2005, ce qui est élevé par rapport à la moyenne nationale qui s'établit à 59 % (7).
- Le taux d'occupation varie cependant suivant les catégories d'hôtel : la catégorie la plus économique connaît le plus fort taux d'occupation (75 %).
- Le taux d'occupation est plus élevé en semaine que pendant le week-end. Il varie également suivant la période de l'année : les mois de janvier et août présentent les plus faibles taux d'occupation (60 %), les plus forts (*autour de 80 %*) se situant aux mois de juin, septembre et octobre, périodes où le tourisme de loisir et le tourisme d'affaires se cumulent. (8)

(6) Rappelons que le tourisme d'affaires (salons, congrès, réunions d'entreprises etc..) est vital économiquement pour Paris et son hôtellerie. Le nombre estimé de nuitées imputables au tourisme d'affaires dans l'hôtellerie parisienne a augmenté de près de 28 % depuis 1996. Cette clientèle a de plus une dépense moyenne journalière nettement plus élevée que la clientèle des touristes de loisir.

(7) : Paris est également bien placé sur cet indicateur par rapport à d'autres villes européennes. Le taux d'occupation moyen sur la période 2000-2004 était en effet de 79% à Barcelone, 72% à Paris, 72% à Lisbonne, 68% à Copenhague, 59% à Amsterdam, 54% à Vienne, 52% à Munich et 48% à Berlin.

Mais le taux d'occupation est de 92 % à Las Vegas ... !

(8) : Le mois d'août n'est donc pas un mois de forte fréquentation hôtelière. Mais il est important de noter que, contrairement à une idée souvent avancée, le nombre de visiteurs extérieurs présents à Paris est quasiment constant tout au long de l'année, avec – au contraire – un léger pic en été.

En été, encore davantage que le reste de l'année, on peut supposer que de nombreux visiteurs sont hébergés autrement (parents ou amis, location ou échanges d'appartement, chambres d'hôtes, résidences hôtelières, hôtellerie de plein air et camping...) et n'apparaissent donc pas dans les statistiques hôtelières, ce qui ne veut pas dire qu'ils ne sont pas présents et qu'ils ne font pas vivre les autres secteurs économiques du tourisme (restauration, loisir, culture, transport, shopping, etc...).

- La fréquentation des **touristes étrangers** représente **67 % des nuitées** hôtelières parisiennes en 2005, pour 33 % de clientèle nationale. Les 6 principaux pays émetteurs européens (*dans l'ordre : Grande Bretagne, Italie, Espagne, Allemagne, Pays-bas, Belgique*) fournissent 42 % de cette clientèle étrangère, les Etats-Unis 18,5 % , le Japon 7,5 %. Sur les 5 dernières années ce sont les clientèles d'Asie hors Japon (*Chine, notamment*) qui progressent le plus (+ 57 %) mais leur part reste encore modeste (5,5 %).
- Cette prépondérance des étrangers à Paris se confirme si l'on considère l'ensemble de la région : **les visiteurs étrangers** séjournant dans un hôtel en Ile de France se logent préférentiellement, de façon très nette, **à Paris (65 % des nuitées étrangères de l'Ile de France sont à Paris)**.
- A l'inverse **seulement 41 %** des nuitées de la **clientèle française** venant en Ile de France se font **à Paris**.
- Les **arrondissements** (9) offrant le plus grand nombre d'hôtels sont :
 - le 9^{ème} (179 hôtels, avec notamment le secteur Opéra),
 - le 8^{ème} (137 hôtels, avec le secteur Champs Elysées),
 - le 10^{ème} (119 hôtels, avec les secteurs de la gare de l'Est et la gare du Nord
 - le 17^{ème} (112 hôtels, avec les secteurs du Palais des congrès et le quartier Batignolles)
 - le 6^{ème} (102 hôtels avec les secteurs Luxembourg, St Germain des Prés).
- Les 19^{ème} et 20^{ème} sont les arrondissements qui comptent le moins d'hôtels (17 hôtels chacun) (10).
- Les hôtels de catégories supérieures (4* et 4*L) sont majoritairement situés dans les 8^{ème}, 9^{ème}, 1^{er} et 6^{ème} arrondissements.
- Les hôtels de catégories modestes (0* et 1*) sont majoritairement situés dans les 10^{ème}, 14^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements.
- Le **taux d'occupation** ne montre **pas de variations significatives d'un arrondissement à un autre** : l'implantation géographique de l'hôtel, y compris dans des quartiers moins recherchés a priori par les visiteurs, ne semble pas jouer.

(9) L'Office du tourisme raisonne aujourd'hui plutôt en termes de zones ou grands quartiers touristiques qui regroupent des arrondissements ou des portions d'arrondissements et sont plus représentatifs de la réalité géographique de la fréquentation touristique à Paris.

(10) Les programmes d'hébergements hôteliers liés aux nouvelles zones d'activité du Nord-Est parisien feront progresser la capacité d'accueil de ces arrondissements.

2.3. L'impact économique et sur l'emploi

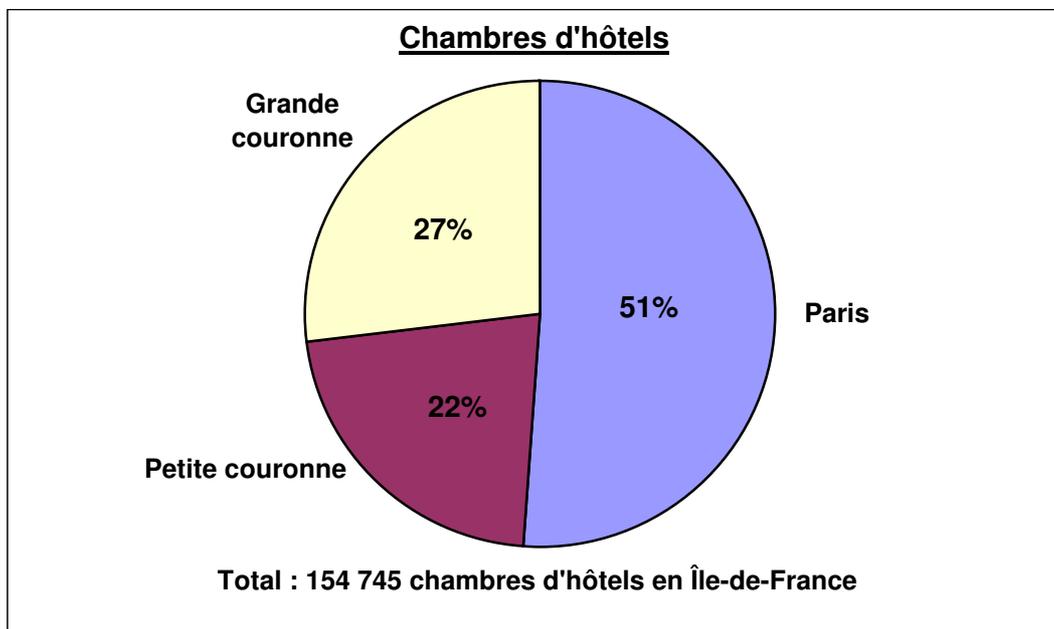
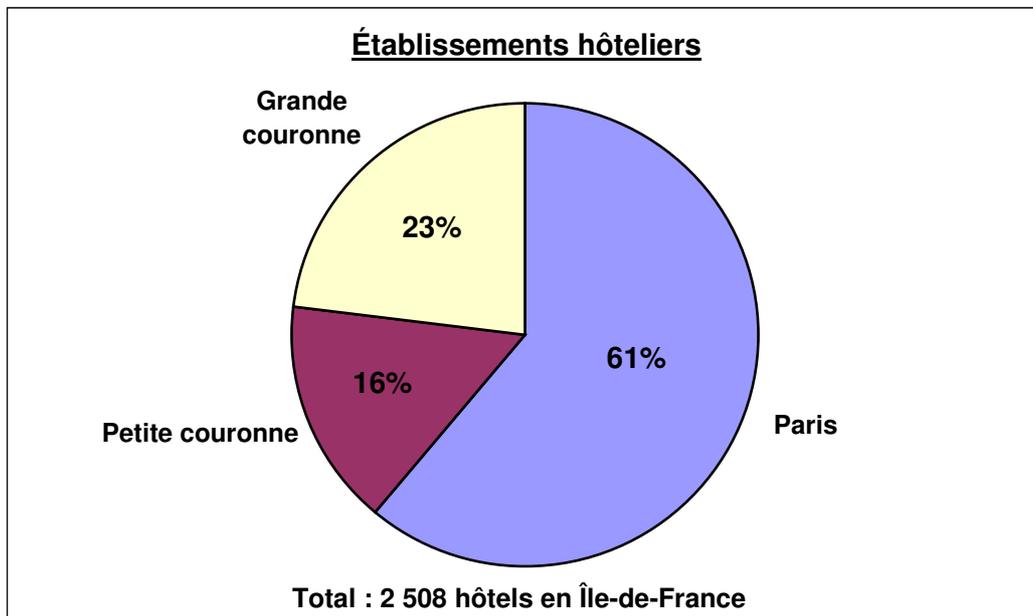
- **Les prix** : l'hôtellerie parisienne est plutôt **compétitive**. En juin 2005 Paris se classaient en 17^{ème} position parmi 20 métropoles touristiques mondiales pour le prix des hôtels 2* (*prix moyen 83 €*) et au 10^{ème} rang pour les hôtels 3* (*prix moyen 173 €*). Mais la capitale française est la 2ème plus chère du monde, après Genève, sur le segment haut de gamme (*prix moyen 379 €*).
- **Le chiffre d'affaires** : l'hôtellerie parisienne toutes catégories confondues représente **3,40 milliards d'euros** en chiffres d'affaires (*hors taxes*), dont 1,54 milliards d'euros estimé pour le tourisme d'affaires. 59 % est imputable à l'hôtellerie 4* et 4*Luxe, 39 % à l'hôtellerie 2 et 3*, 2% à l'hôtellerie 0 et 1*.
- **Les emplois** : au 31/12/2004 on dénombrait **29 301 emplois** salariés directement dans le secteur de l'hôtellerie à Paris, soit environ 2% de l'emploi salarié parisien. La montée en gamme des hôtels favorise le nombre d'emplois : si l'on compte en moyenne 1 emploi pour 5 chambres ce ratio peut atteindre 1 emploi par chambre, voire plus, dans le très haut de gamme. L'activité hôtelière est par ailleurs source de nombreux emplois induits, notamment de services de proximité.
- **La taxe de séjour** : **29,1 millions d'euros** sont inscrits au titre **de la taxe de séjour** au budget primitif de la Ville 2006 (*27,44 millions perçus en 2004*). L'activité hôtelière, comme les autres activités économiques, est par ailleurs à l'origine d'autres recettes fiscales comme la taxe professionnelle.

3. Paris et la petite couronne (92, 93, 94)

3.1 Le parc hôtelier

- **Paris et les départements de petite couronne** offrent 78 % du nombre d'hôtels franciliens classés (1847 hôtels) et **72 % du nombre de chambres** (105 565 chambres).
 - 51 % des chambres de catégorie 0* et 1* sont à Paris, 49 % en petite couronne.
 - 66 % des chambres de catégories 2* sont à Paris, 34 % en petite couronne.
 - 72 % des chambres de catégories 3* sont à Paris, 28 % en petite couronne.
 - 87 % des chambres de catégories 4* et 4*L sont à Paris, 13 % en petite couronne.
- Dans les seules **communes limitrophes** de Paris (29 communes) on recense **190 hôtels** classés, pour **16 020 chambres** (*voir tableau p.11*).
- Le territoire **Paris + communes limitrophes** rassemble donc **1643 hôtels classés** offrant **91202 chambres**, soit **62,4 % de la capacité hôtelière régionale**.

Répartition des hôtels et chambres d'hôtels entre Paris et sa Banlieue 2005

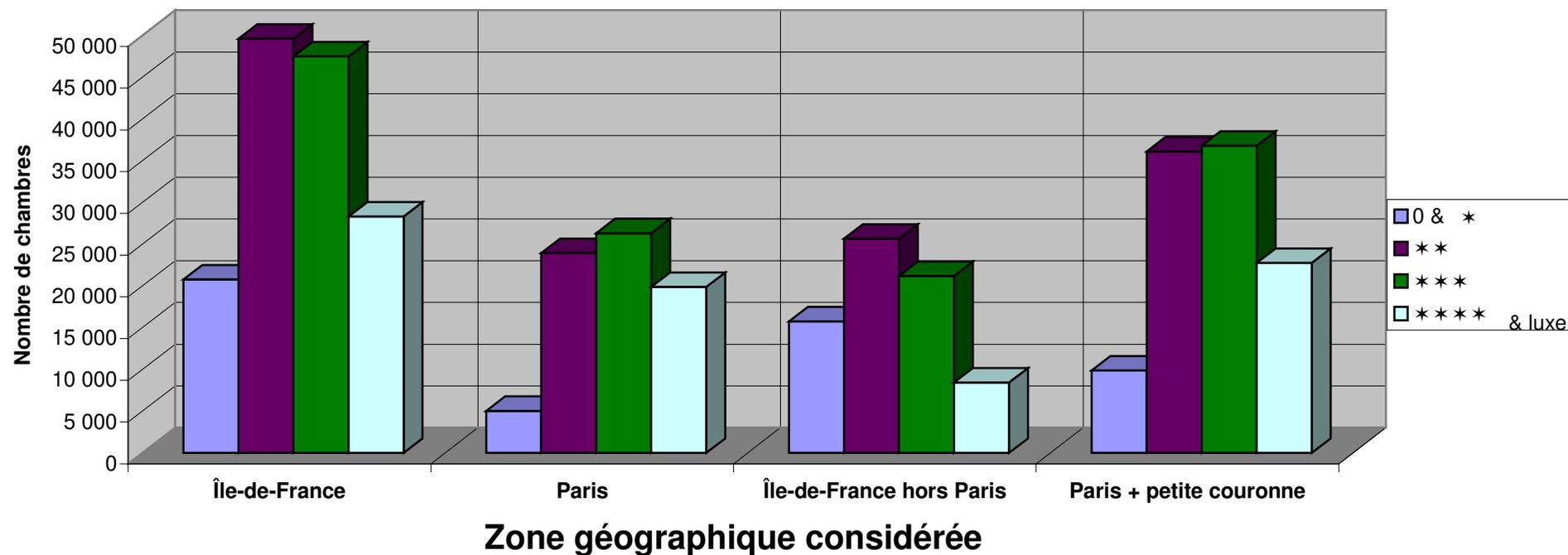


Répartition des hôtels franciliens par catégorie - 2005

Hôtels classés uniquement

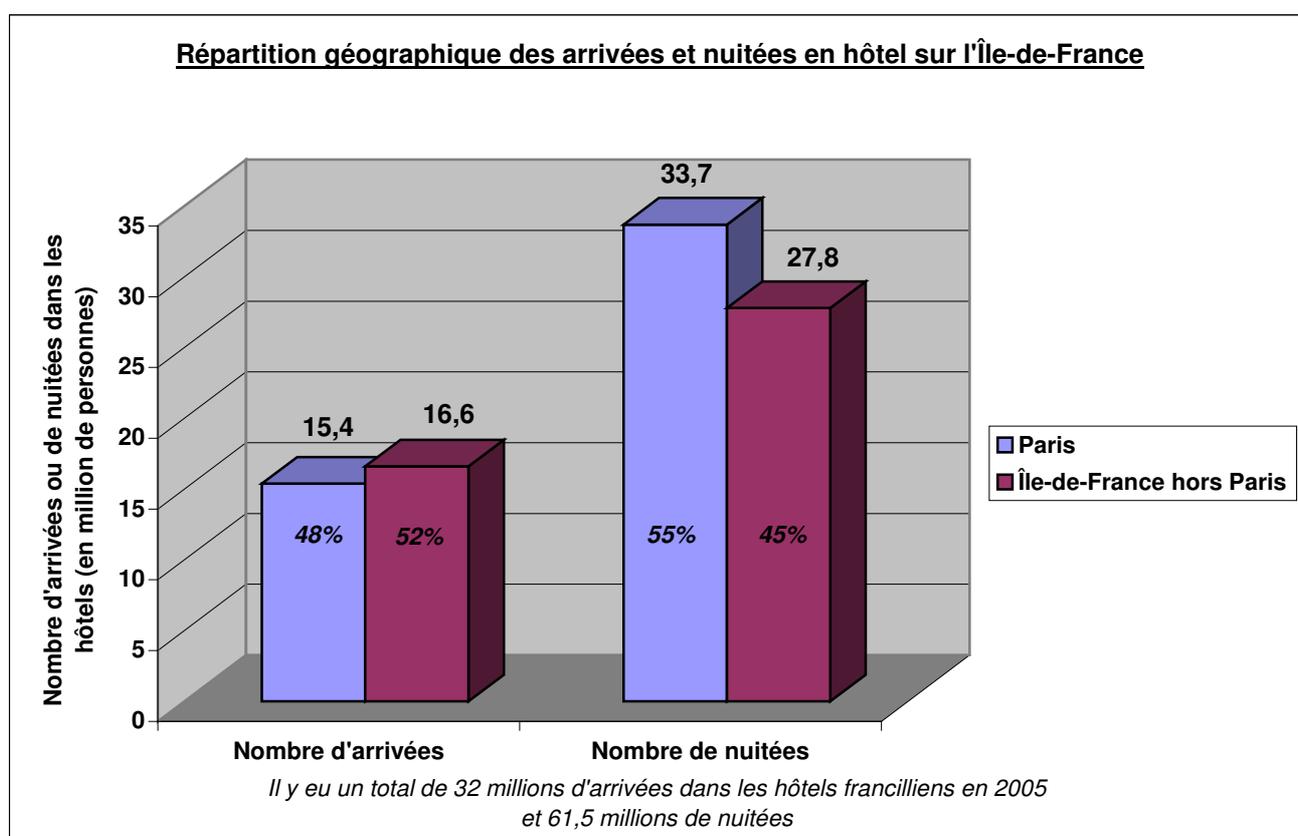
	Île-de-France				Paris				Île-de-France hors Paris				Paris + petite couronne	
	Établissements		Chambres		Établissements		Chambres		Établissements		Chambres		Chambres	
	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)	(nombre)	(part)
0 & *	409	17,3%	20 793	14,2%	151	10,4%	5 033	6,7%	258	28,2%	15 760	22,2%	9 883	9,4%
**	953	40,2%	49 612	33,9%	554	38,1%	23 944	31,8%	399	43,6%	25 668	36,1%	36 113	34,2%
***	793	33,5%	47 516	32,5%	583	40,1%	26 326	35,0%	210	23%	21 190	29,8%	36 794	34,9%
****	213	9%	28 324	19,4%	165	11%	19 879	26,4%	48	5,2%	8 445	11,9%	22 775	21,6%
Total	2 368	100%	146 245	100%	1 453	100%	75 182	100,0%	915	100%	71 063	100%	105 565	100%

Catégories d'hôtels selon leur localisation

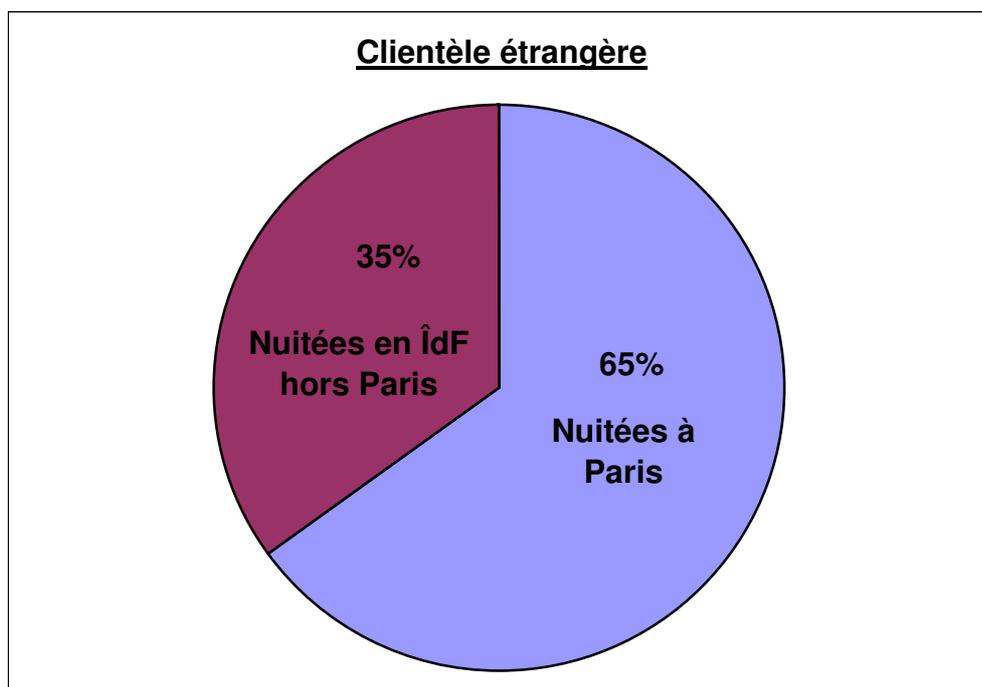
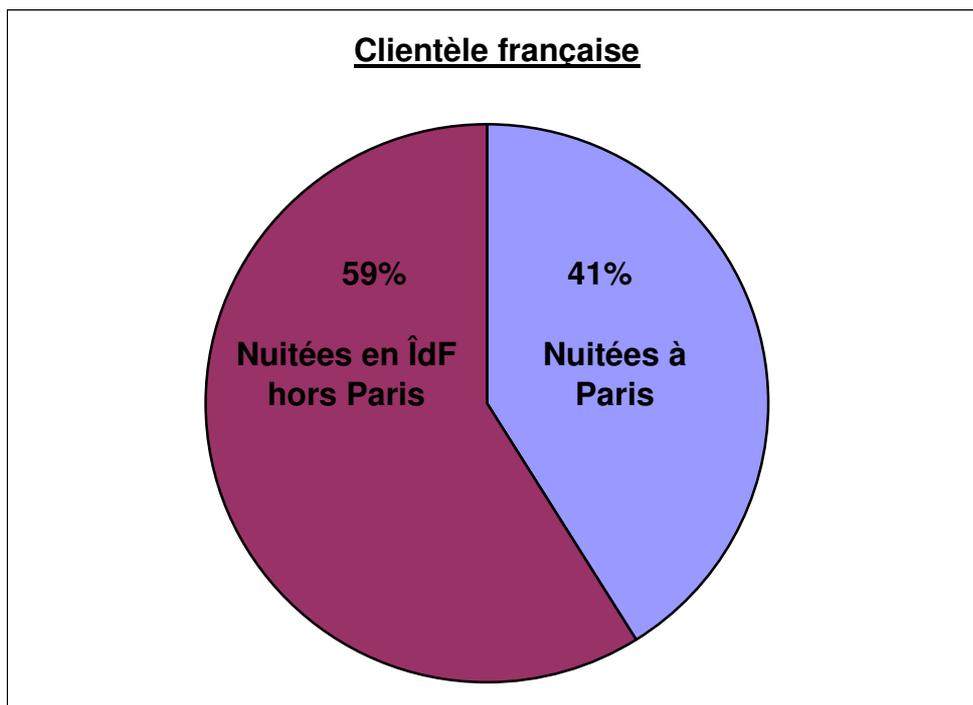


Répartition géographique des arrivées et des nuitées hôtelières en Île-de-France 2005

	Nombre d'arrivées dans les hôtels franciliens (en million de personnes)		Nombre de nuitées dans les hôtels franciliens (en million de personnes)	
Paris	15,4	48%	33,7	55%
Île-de-France hors Paris	16,6	52%	27,8	45%
Île-de-France	32	100%	61,5	100%



Nuitées des clientèles françaises et étrangères en 2005



Nombre d'hôtels et nombre de chambres par catégorie Paris + communes limitrophes

	Nombre d'hôtels	NB de chambres	0 *		Hôtels *		Hôtels **		Hôtels ***		Hôtels ****	
			Nb et % hôtels	Nb et % chambres	Nb et % hôtels	Nb et % chambres	Nb et % hôtels	Nb et % chambres	Nb et % hôtels	Nb et % chambres	Nb et % hôtels	Nb et % chambres
Communes limitrophes	190	16020	31 16,3%	3292 20,5%	16 8,4%	410 2,6%	80 42,1%	5910 36,9%	58 30,5%	5145 32,1%	5 2,6%	1263 7,9%
Paris	1453	75182 100%	33 2,3%	1656 2,2%	118 8,1%	3377 4,4%	554 38,1	23944 31,9%	583 40,1%	26326 35%	165 11,4%	19879 26,5%
Total	1643	91202	64 3,9%	4948 5,4%	134 8,6%	3787 4,2%	634 38,6	29854 32,7%	641 39%	31471 34,4%	170 10,3%	21142 23,2%

30 communes (comprenant les communes entourant le Bois de Vincennes)

Paris – St Mandé – Vincennes – Fontenay Sous Bois – Nogent sur Marne – Joinville le Pont – St Maurice – Charenton le Pont – Gentilly – Ivry/ Seine – Le Kremlin Bicêtre – Montrouge – Malakoff – Vanves – Issy les Moulinaux – Boulogne Billancourt – St Cloud – Suresnes – Puteaux – Neuilly/Seine – Levallois Perret – Clichy – St Ouen – St Denis – Aubervilliers – Pantin – Le Pré St Gervais – Les Lilas – Bagnolet – Montreuil

LES EVOLUTIONS CHIFFREES

1. En Ile de France

1.1 Evolution de la capacité du parc hôtelier francilien (11) - voir graphique p.15

- Depuis 10 ans, le parc hôtelier francilien a connu une augmentation moyenne annuelle d'environ 3000 chambres, soit 4 fois plus que la moyenne nationale.
- Le **nombre de chambres** a connu un **accroissement de 47 %** entre 1990 et 2005 en passant de 105 593 à 154 745 chambres.
- Cette **augmentation est due essentiellement à des implantations hors Paris** : depuis 1990 le nombre de chambre a **plus que doublé (+ 130 %)** sur l'île de France **hors Paris**, et a notamment connu une progression spectaculaire en Seine St Denis (*Grand stade*) et en Seine et Marne (*EuroDisney*).

1.2 Evolution de la fréquentation de l'hôtellerie francilienne.

- Sur la période 1990-2005, les **arrivées** hôtelières en Ile de France sont passées de 19,7 millions à 32 millions, soit une augmentation de 62 %. (12)
- Les **nuitées** hôtelières, quant à elles, sont passées de 42,9 millions en 1990 à 61,5 millions en 2005, soit une augmentation - moins forte - de 43 %. Le différentiel s'explique par la diminution sur cette période du temps de séjour moyen, diminution qui est essentiellement le fait de la clientèle française (TGV, etc..).
- La **progression de la capacité du parc hôtelier** francilien sur cette période (+47 %) est donc inférieure à la progression du nombre d'arrivées (+62 %) mais **supérieure de 4 points à la progression du nombre de nuitées**, véritable indicateur de l'activité des hôtels (+43 %).

(11) Chiffres CRT 2005.

(12) Alors qu'en 1990 la région Ile de France hors Paris enregistrait deux fois moins d'arrivées hôtelières que Paris, celles ci dépassent aujourd'hui les arrivées à Paris (respectivement 16,6 et 15,4 millions en 2005).

2. A Paris

2.1 Evolution de la capacité du parc hôtelier parisien - Voir graphique p.15

- **La progression de la capacité du parc hôtelier parisien sur les 15 dernières années est très modeste** : début 2006 Paris compte 1453 hôtels classés, soit seulement, en chiffres bruts, 8 hôtels de plus qu'en 1990... Dans les 5 dernières années la CDEC (*hôtels de plus de 50 chambres uniquement*) n'a traité que 7 dossiers de création d'hôtel à Paris et 6 extensions d'hôtels existants.
Le nombre de chambre a progressé modérément, en passant de 68 650 à 75 182 (+ 6532 chambres) soit **9,5 %** de plus qu'en 1990. La taille moyenne des établissements a donc augmenté.

2.2 Evolution qualitative de l'hôtellerie parisienne

- Depuis 1990, on assiste à une **montée en gamme** de l'hôtellerie parisienne. De nombreux hôtels sont passés de 2* à 3* (*pour rester notamment dans les catalogues des tour operator*). Le nombre de chambre en 4* et 4* luxe a augmenté de 145 % et représente aujourd'hui près de 20 000 chambres, soit 26 % du parc hôtelier parisien.
- Parallèlement le nombre **d'hôtels 1*** a **chuté de 60 %** depuis 1990 pour ne représenter plus que 3380 chambres aujourd'hui, soit 4,6 % du parc (13).
- Le nombre de chambres en 2* et 3* est resté quasiment stable sur la période et continue à fournir l'essentiel de l'offre hôtelière parisienne.

2.3 Evolution de la fréquentation hôtelière à Paris

- Sur la période 1990-2005 :
 - les **arrivées** hôtelières sont passées de 13,4 à 15,4 millions (+ 15 %).
 - Les **nuitées** n'ont augmenté que de 8 % (31,2 millions à 33,6) (14)
 - La **durée de séjour** a légèrement diminué (-10 %).
- A noter cependant qu'en 2005 le temps de séjour moyen dans l'hôtellerie parisienne a connu un léger redressement (+ 5,2 % par rapport à 2004) pour s'établir à 2,2 jours.

(13) Le nombre de chambres en hôtels 0* a augmenté, lui, de 350 %, mais il ne représente que 2 % du parc. Ces chiffres sont à considérer avec précaution, selon l'OTCP : les données concernant les catégories les plus modestes sont les plus fragiles (contrairement aux catégories supérieures, ces hôtels utilisent rarement des logiciels de réservation leur permettant de sortir facilement des statistiques et ils sont souvent les plus réticents à transmettre de l'information chiffrée).

(14) Néanmoins, si l'on considère l'évolution **depuis 1995**, la plus mauvaise des quinze dernières années pour la fréquentation hôtelière, ce **taux d'augmentation des nuitées** passe à + 27% .

- La légère diminution de la durée de séjour depuis 15 ans n'a pas eu de conséquences importantes sur le niveau de l'activité touristique, dans la mesure où, dans le même temps, la fréquentation a augmenté et le taux d'occupation des hôtels s'est donc globalement maintenu. *Est-on arrivé à un niveau plancher de cette durée de séjour, notamment pour la clientèle française ? Le léger sursaut de l'année 2005 pourrait le faire penser, mais il est encore trop tôt pour en dégager une tendance de fond.*
- En réalité l'évolution de la fréquentation hôtelière, très sensible aux aléas économiques, géopolitiques, sociaux, climatiques ou de santé, n'est pas linéaire : après un début de la décennie 90 plutôt favorable, les arrivées touristiques hôtelières ont connu une diminution sensible dans les années 1993 à 1997, une augmentation très importante entre 1998 et 2002, un tassement en 2002 et 2003, avant d'amorcer une remontée nette en 2004 et 2005, qui semble se confirmer pour 2006. – Voir graphique p.16.

2.4 Evolution de l'emploi

- Près de 5000 **emplois** ont été créés dans l'hôtellerie parisienne entre 1995 et 2004 (*passant de 24 529 à 29 301 emplois*). Ceci représente une progression de près de 20 % en 9 ans, soit une moyenne de 2,2 % par an.

La **marge de progression** possible des emplois est importante : l'offre d'emploi est réelle à Paris dans le secteur des hôtels-café-restaurant qui figurent parmi les 15 métiers pour lesquels les projets de recrutement sont les plus nombreux à Paris (*environ 5600 postes à pouvoir – sources Assedic*). Force est de constater que ce sont aussi des métiers où les difficultés de recrutement sont importantes. C'est pourquoi la Ville a lancé une campagne de communication tendant à mieux faire connaître et à valoriser les métiers de l'hôtellerie - restauration.

Cet effort de valorisation des métiers de l'hôtellerie et de la restauration est également un des principaux axes de la politique régionale, qui a aussi compétence sur les thématiques de **formation** à ces métiers.

3. Paris et la petite couronne (92, 93, 94)

3.1 Evolution de la capacité hôtelière

Sur le territoire **Paris + petite couronne** (75, 92, 93, 94), la capacité hôtelière (113 200 chambres) a **augmenté de 27 %** entre 1990 et 2005 (+ 24 000 chambres environ).

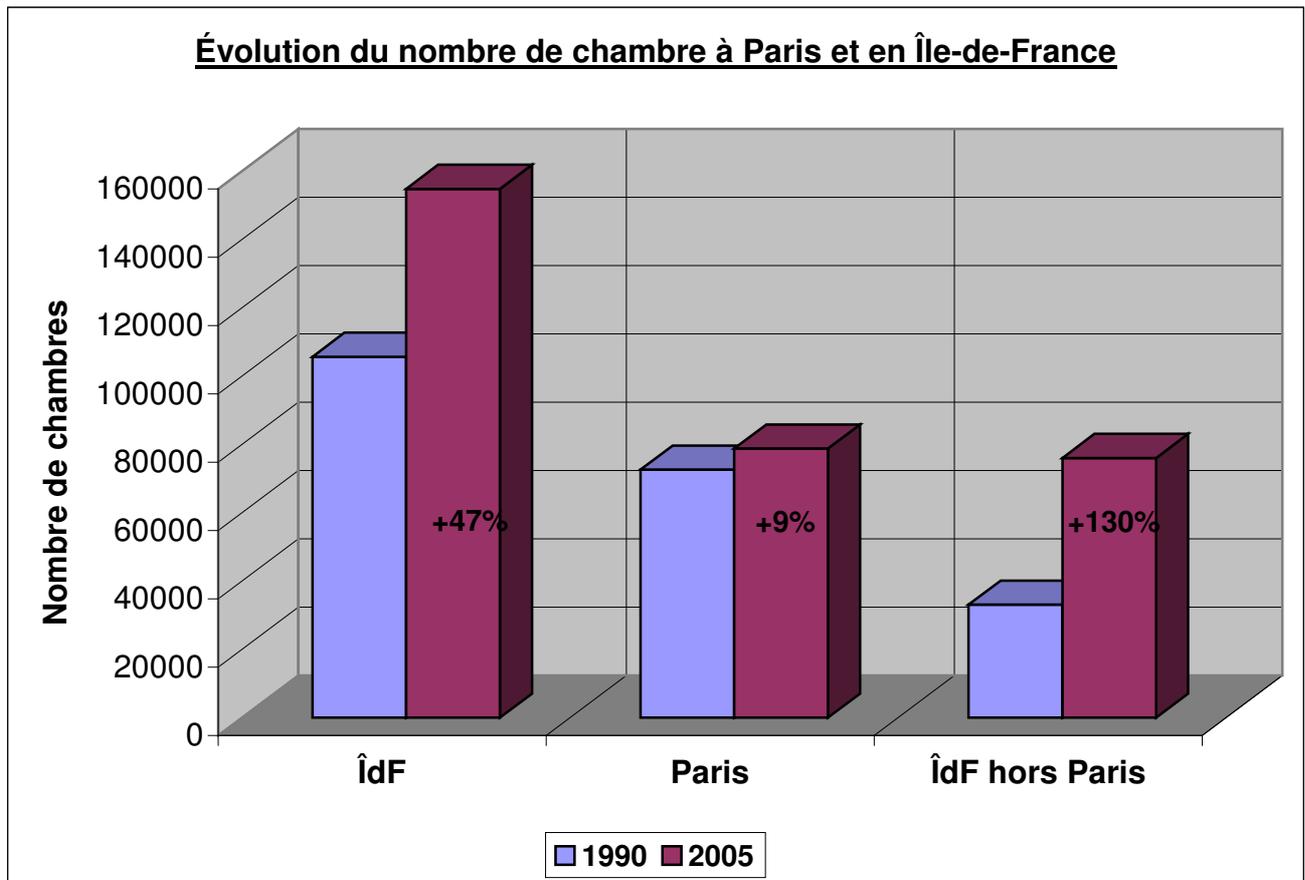
- Paris : + 9,5 %
- Petite couronne seule : + 107 %

Sur la même période la capacité hôtelière en grande couronne (77, 78, 91, 95) a augmenté de 153%.

Capacité hôtelière en Île-de-France

Évolutions 1990-2005

En hôtel classé ou non classé

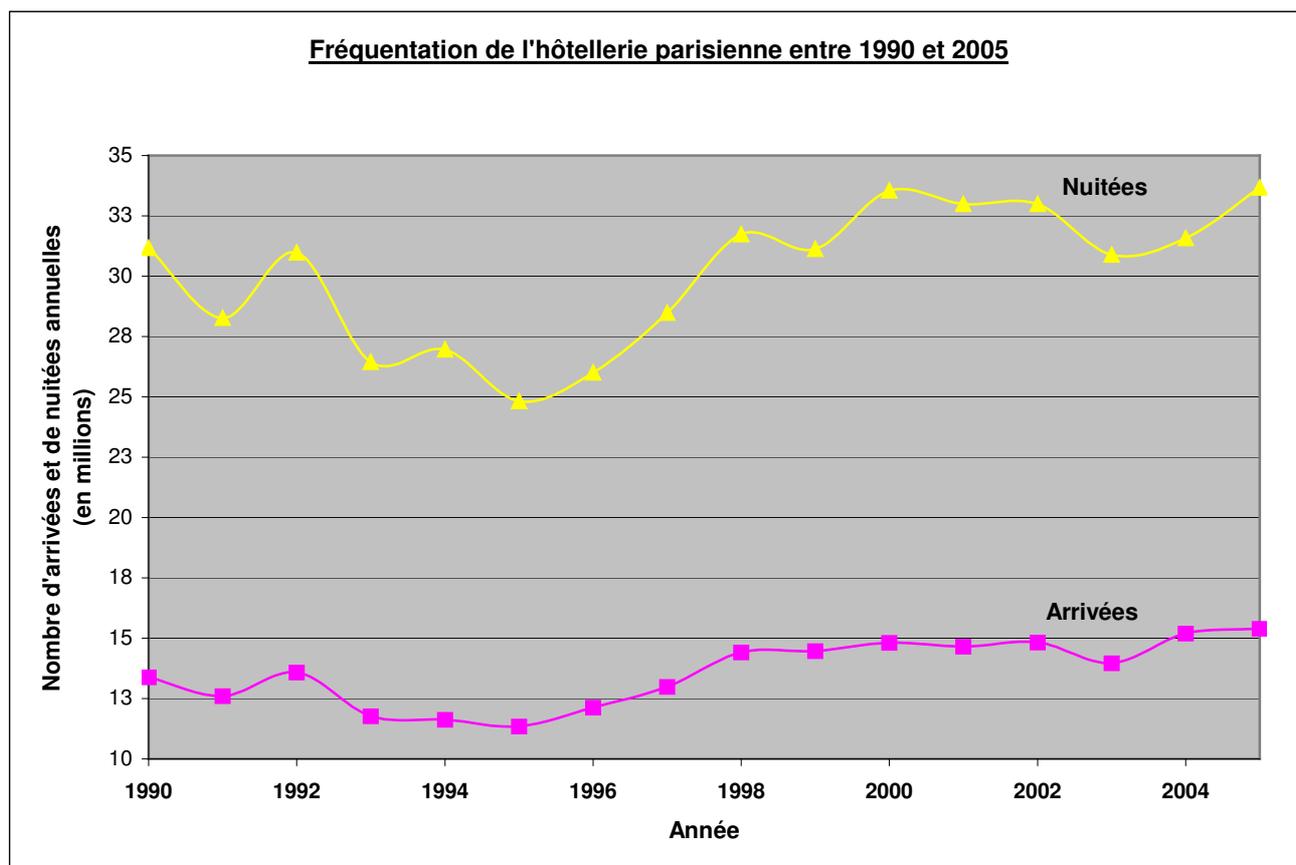


Fréquentation de l'hôtellerie parisienne entre 1990 et 2005

(source INSEE)

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Arrivées	13 386 450	12 602 168	13 586 217	11 771 521	11 622 293	11 345 458	12 129 851	12 993 300
Nuitées	31 166 172	28 269 280	30 975 661	26 442 941	26 951 648	24 813 248	26 004 256	28 476 372

Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Arrivées	14 413 147	14 469 572	14 815 350	14 662 120	14 833 739	13 974 688	15 192 557	15 399 820
Nuitées	31 728 935	31 129 192	33 546 678	32 988 303	32 984 231	30 879 656	31 577 813	33 664 075



LES EVOLUTIONS QUALITATIVES

1. Les facteurs d'évolution

- Les **flux touristiques mondiaux** poursuivent une croissance régulière et devraient, d'après l'Organisation Mondiale du Tourisme, représenter 1,6 milliards de touristes en 2020. Cette évolution concernera moins l'Europe que le reste du monde (*Asie, notamment*) mais Paris devrait néanmoins en bénéficier.
- Le **tourisme urbain**, encouragé par le phénomène low-coast et les trains à grande vitesse, connaît un engouement certain et probablement durable en Europe et devrait profiter à Paris, particulièrement bien desservie par les transports aériens et ferroviaires.
- De **nouvelles clientèles** se développent (*Asie, Amérique du Sud, Europe de l'Est, Moyen Orient...*).
- La généralisation des **nouvelles technologies** et notamment d'internet entraîne un changement important dans la manière de préparer un voyage et de chercher / réserver un hébergement.
- Les **comportements et besoins** des touristes/clients **changent** (*modes de réservation, temps de séjour, exigences en terme d'informations touristiques, centres d'intérêts, comportements culturels et habitudes culinaires, amplitudes horaires, high tech, remise en forme et bien être, etc....*). Ces évolutions induisent une nécessaire adaptation des professionnels de l'hôtellerie, non seulement sur l'accueil mais sur la conception même des établissements.
- L'inflation du **foncier** entraîne une **mutation géographique et qualitative** des établissements hôteliers parisiens.
- Les **capitaux disponibles** (*et notamment les fonds d'investissement*) pour les acquisitions immobilières sont très importants et cherchent des secteurs à investir. L'hôtellerie – et plus largement le tourisme – commence à s'inscrire dans une filière stratégique (15). En 2005 en France près du tiers du parc des chaînes hôtelières a changé de propriétaire (*MKG consulting*).

(15) Selon Jones Lang LaSalle Hotels – premier groupe de services en investissements hôteliers – l'exercice 2005 représente un véritable record en volume pour les investissements hôteliers en France puisqu'au final, le volume de transactions de portefeuilles aura probablement triplé, tandis que celui des transactions individuelles aura au moins doublé. Le marché est animé par tous les types d'investisseurs français et étrangers.

2. Un marché dynamique et en mutation –

- **Le marché immobilier** de l'hôtellerie est **très actif** à Paris. Selon un Cabinet spécialisé dans les transactions en cafés, hôtels, restaurant, il n'y a pas assez d'hôtels pour satisfaire la demande de transactions. Un hôtel se vend très cher par rapport au chiffre d'affaires réalisé : pour un fond de commerce, le prix demandé peut aller jusqu'à 300 % du chiffre d'affaire. Ce marché est tiré par les prix de l'immobilier, par la présence d'investisseurs étrangers et par le développement des chaînes qui mutualisent leurs acquisitions (16).
- L'ouverture ou l'acquisition d'établissements hôteliers semble donc motivés chez les investisseurs autant, sinon davantage, par un calcul de rentabilité immobilière que par l'attente de profits liés à l'activité elle-même (17).
- Certains hôtels 3 ou 4 étoiles se repositionnent sur les segments luxe ou hôtels de charme, ce qui insuffle une valeur ajoutée aux produits et génère des perspectives de plus-values à long terme importantes pour les investisseurs.
- Certains hôteliers indépendants préfèrent céder leur patrimoine immobilier à un promoteur, ce qui s'avère intéressant sur le plan financier.
- On observe aussi qu'un hôtel appartenant à une chaîne profite d'un taux d'occupation supérieur (de 5 à 10 %) à celui d'un hôtel indépendant. Le retour sur investissement est assez rapide en cas d'adhésion à une chaîne.
- Il serait utile de connaître de plus près le marché des hôtels et son renouvellement. Si l'on connaît globalement le nombre d'hôtels à Paris et les évolutions par catégories, les informations dynamiques et fines qualitativement manquent ou sont mal connues de la Ville et de l'Office du tourisme, en particulier pour les hôtels de petites capacités (*moins de 50 chambres, hors CDEC*) : quels hôtels ont disparu ou changé de main, quels hôtels se sont créés ou sont en projet, quelle est l'évolution prévisible ? Le travail d'observation et d'analyse effectué par l'OTCP est basé sur les informations transmises par la Préfecture, les chaînes hôtelières et la presse spécialisée. S'il est précieux pour dégager des tendances et connaître les projets importants, il ne permet pas de dresser un bilan exhaustif des créations, extensions, rénovations d'hôtels et d'avoir une vision prospective plus complète.

(16) *Le Crillon, par exemple, a été acheté par un fond d'investissement qui a pris le contrôle du groupe Taitinger et lance une chaîne d'hôtels de luxe dans le monde qui portera le nom du célèbre palace parisien.*

(17) *La conjoncture est néanmoins favorable pour l'activité hôtelière et incite au placement des investisseurs sur le secteur puisque, selon Jones Lang LaSalle Hotels, les résultats opérationnels des hôtels en 2005 sont en progression de 2 à 3% en moyenne par rapport à l'exercice 2004.*

A noter une forte tendance chez les grandes chaînes de se désengager du foncier pour se concentrer sur la gestion.

3. La nouvelle géographie de l'hébergement hôtelier

Schématiquement :

- L'hôtellerie haut de gamme se développe au cœur de Paris et fait l'objet d'investissements importants par des capitaux français et étrangers.
- Les chaînes hôtelières construisent aux portes de Paris et au-delà du périphérique. Parallèlement le centre ville a tendance à se dépouiller de ses hôtels de petites catégories qui, souvent, ne peuvent pas soutenir les investissements nécessaires pour la mise aux normes et qui alors se dégradent ou sont obligés de fermer.
- Des zones hôtelières de grandes capacités se développent aux abords des aéroports et au niveau de Disneyland Paris.
- Néanmoins Paris continue à offrir une large palette d'hôtels de toutes catégories et notamment de gamme moyenne.
- De nouvelles catégories d'hôtels, s'adressant à une clientèle moins traditionnelle, commencent à s'ouvrir dans des quartiers différents de Paris.

4. Quelques autres tendances

- Les nouvelles zones d'activité du Nord-Est Parisien intègrent souvent des projets hébergements hôteliers, destinés essentiellement à la clientèle d'affaires (18) –
- Le Schéma de Développement Commercial approuvé en juillet 2004 cite les 13^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} arrondissements, et les boulevards des Maréchaux comme étant sous-équipés en hôtellerie.

(18) Selon une étude commandée par la SEMAVIP en 2003 à « Ernst & Young », concernant les recommandations de développement hôtelier sur les portes de la Villette et d'Aubervilliers :

- Le succès de la catégorie 3 étoiles est très lié au potentiel de développement d'activités de bureaux dans le secteur ;
- Le succès des 4 étoiles serait très incertain car très lié à la conjoncture internationale ;
- A court terme, les catégories les plus adaptées seraient les 1 étoile et 3 étoiles avec une capacité respective de 150 et 100 chambres ;
- La préconisation formulée en 2003 était de : 250 chambres pour la porte de la Villette et 300 pour la porte d'Aubervilliers.

- Il est souvent avancé qu'une demande existe pour les **capacités importantes (groupes)**, le nombre de « gros » hôtels étant restreint à Paris en raison de la rareté du foncier et de la limitation des hauteurs (19).
- Le tourisme d'affaires est friand **d'établissements intégrés (hébergements + salles de réunion, de conférence ou de congrès)** qui évitent les pertes de temps en déplacements.
- L'hôtellerie **haut de gamme** devrait continuer à se développer à Paris. De nombreuses ouvertures d'hôtels sont prévues dans les années qui viennent (20) -
- En **hôtellerie économique** les projets sont beaucoup plus rares à Paris, mais on peut citer la volonté de la chaîne « EasyHôtel » d'ouvrir des établissements à Paris (à partir de 30 € la nuit).

La chaîne B&B, qui possède une quinzaine d'établissement en Ile de France, souhaite également s'implanter dans Paris pour offrir des chambres aux alentours de 60 €.

Ces chaînes d'hôtellerie d'entrée de gamme ne sont pas toujours intéressées par la reprise et la restructuration d'hôtels indépendants car ceux-ci sont souvent de taille trop petite (*un seuil de 150 chambres est généralement avancé par ces investisseurs*). Elles sont donc à la recherche de terrains pour réaliser leurs projets.

La demande des visiteurs en hébergements hôteliers économiques devrait continuer à être soutenue en raison, notamment, de l'arrivée de nouvelles clientèles étrangères à revenus faibles ou moyens qui souhaitent visiter Paris et du resserrement des frais généraux par les entreprises qui envoient leurs collaborateurs à Paris pour des réunions ou salons.

Les prix du foncier et des mises aux normes freinent le développement de cette catégorie d'hôtel et même son maintien dans Paris intra-muros.

Mais l'offre existe et se développe sur le territoire Paris + petite couronne, que l'on peut considérer comme un territoire pertinent pour l'hébergement hôtelier bénéficiant d'un accès facile à Paris en transport en commun.

(19) Cette hypothèse mériterait un examen plus approfondi. Ce besoin n'est peut-être que saisonnier et la création de nouveaux hôtels de grande capacité accueillant essentiellement des groupes ne serait pas forcément viable économiquement. D'autre part cette orientation peut être jugée incompatible avec une orientation de « tourisme durable » pour Paris.

(20) Sont prévus par exemple en 2006, 2007 ou 2008 des ouvertures d'hôtels 3 ou 4*:*

- Porte de Clichy (Holiday Inn)
- Avenue d'Italie (Amiral Hôtel)
- Avenue Georges V (Fouquet's Barrière Champs Elysées)
- Quai de Seine 19è (Hôtel Express by Holiday Inn + auberge de jeunesse privée)
- Gare du Nord (Suitehotel - groupe Accor)
- Rue du Cotentin 15è - Secteur Montparnasse (Novotel Montparnasse)
- Rue Lafayette 10è (Hôtel Barcelona)
- Rue de la Gaité (Hôtel Forum Val de Loire)
- Avenue d'Iena (Shangri-La Hôtel Paris, groupe hôtelier chinois s'implantant pour la première fois en Europe).

- Les **chaînes intégrées** représentent aujourd'hui 47% des chambres et 23 % des hôtels à Paris (21).
- Les prix sont libres et le classement officiel en étoiles est insuffisant pour connaître la qualité d'un établissement : le client a du mal à s'y retrouver et à se faire une idée du rapport qualité/prix de l'hôtel. Les hôtels communiquent de plus en plus sur d'autres critères que leur classement (*labels qualité, renommée d'un décorateur, originalité du concept, services, etc...*) (22).
- Des **passerelles** se créent entre **hébergements** et **création**, design et architecture (*projets d'un hôtel « designé » par Philippe Stark rue de Bagnole / d'un hôtel confié à Christian Portzamparc avenue de Wagram...*)
- Les nouvelles réglementations du PLU en matière de permis de construire apportent des modifications significatives concernant le **stationnement des autocars de tourisme** devant les hôtels :
 - Le seuil au-delà duquel une aire de dépose-reprise pour les autocars de tourisme est obligatoire est fixé à 150 chambres (*au lieu de 50 chambres dans la réglementation antérieure*) ;
 - Toute obligation de réalisation de places de stationnement, quelle que soit la taille de l'établissement, est supprimée (*la réglementation antérieure exigeait une aire de stationnement à partir de 150 chambres et une aire par tranche de 150 chambres supplémentaires*).
 - Ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'aux nouveaux établissements, les établissements existants conservent les obligations actuelles.

(21) La tendance à l'intégration existe sous différentes formes : chaîne totalement intégrée ou adhésion à des réseaux proposant une simple mise en commun de services (réservation, par exemple) qui sont difficiles d'accès pour un hôtel indépendant ou qui permettent des économies d'échelles.

(22) Quelques exemples relativisent la signification du classement en étoiles aujourd'hui pour les professionnels et la tendance à plutôt se distinguer par des concepts originaux :

- un hôtel parisien a demandé à être rétrogradé de 3* en 0* pour payer moins de taxe de séjour...
- Une société a créé des hôtels à décoration thématiques (de style « Maison close », vers Pigalle ou « Mille et nuit », dans le 14è...). Le classement n'a pas été demandé, l'hôtel n'étant pas aux normes de la Préfecture sur certains critères. Le propriétaire joue sur l'originalité de son concept pour communiquer sur ses hôtels.
- L'hôtel « Le Kube », ouvert dans le 18è arrondissement (loin donc du « Triangle d'or » touristique), est un établissement 4* revendiqué comme 100 % High Tech (écrans LCD, ouverture des portes par empreintes digitales, sièges fluorescents...) qui propose 2 salles de projection, une salle de fitness et un bar entièrement réalisé à base de blocs de glace...

- L'offre en hôtellerie doit tenir compte de la **diversité des visiteurs** qui ne peuvent plus être seulement classés par nationalités (*jeunes, seniors, familles, groupes, visiteurs traditionnels et innovateurs, premiers visiteurs et habitués, touristes d'affaires, « tribus » thématiques, etc...*).
- Si l'on souhaite rallonger la durée de séjour hôtelière il faut bien identifier les clientèles à privilégier (*primo-arrivants, « repeater », seniors, tourisme d'affaires ?*), organiser ou mieux mettre en valeur les événements et la vie nocturne, apporter des réponses adaptées aux mois « creux » (*janvier, août*)... Mais beaucoup d'acteurs touristiques considèrent que cette baisse de la durée de séjour est une tendance de fond difficile à inverser et qu'il est plus réaliste de miser sur la multiplication des courts séjours.

EN BREF...

□ Parc hôtelier et fréquentation touristique

- Le territoire Paris + communes limitrophes de la petite couronne offre une capacité hôtelière de 1643 hôtels classés et 91202 chambres, dont 75182 chambres à Paris intra-muros (*chiffres 2005*).
- L'offre en chambres d'hôtels s'est accru de 47 % entre 1990 et 2005 sur le territoire de la Région Ile de France. Elle a cependant peu évolué à Paris intra-muros (+9,5 %) alors qu'elle a augmenté de 27 % sur le territoire Paris + petite couronne (75, 92, 93, 94), qu'elle a doublé dans les seuls départements de petite couronne et qu'elle a été multipliée par 2,5 en grande couronne.
- Parallèlement les nuitées ont augmenté de 43 % dans la Région Ile de France depuis 1990 (8 % seulement à Paris intra-muros mais 138 % hors Paris).
- La capacité hôtelière a donc au moins autant progressé que le nombre de nuitées durant les 15 dernières années, à Paris comme hors Paris.
- Paris fournit encore 51 % de la capacité hôtelière régionale et 55 % des nuitées en Ile de France.
- La durée de séjour hôtelière est nettement plus élevée à Paris (2,2 jours) que hors Paris (1,7 jours). Elle a baissé de 10 % depuis 15 ans mais cela n'a pas affecté notablement le niveau d'activité hôtelière dans la mesure où la fréquentation a augmenté et que le taux d'occupation, qui est élevé (71,3 % à Paris en 2005), reste globalement stable.
- Les visiteurs étrangers de l'Ile de France se logent très majoritairement à Paris (à 65 %), les Français hors Paris (à 59%).
- Les hôtels 2 et 3* représentent une large majorité de l'offre hôtelière, surtout à Paris (67 % des chambres).

□ Impact économique de l'hôtellerie à Paris

L'impact économique direct de l'activité hôtelière est important pour Paris et en progression depuis 15 ans :

- 1534 établissements ;
- près de 30 000 emplois (2% des emplois parisiens, en progression moyenne de 2,2 % par an), sans compter les emplois induits, avec une forte progression potentielle ;
- 3,40 milliards d'euros en chiffres d'affaires de l'hôtellerie.

□ Les tendances

- L'analyse des évolutions comparées de la capacité hôtelière et de la fréquentation depuis 15 ans laisse penser qu'il n'y a pas actuellement - globalement et quantitativement - de sous équipement hôtelier en Ile de France et que l'offre a correctement accompagné la demande. Cette remarque, bien sûr, demande à être affinée qualitativement et suivant les territoires (*à Paris, notamment*) et ne dispense pas de réfléchir aux besoins futurs.
- A Paris, centre ville de l'agglomération, se tourne de plus en plus vers l'hôtellerie haut de gamme à forte valeur ajoutée. Cette tendance à la montée en gamme des hôtels dans Paris a comme effet positif de favoriser les emplois directs et indirects et les dépenses touristiques dans la capitale.
- L'hôtellerie moyenne gamme (2 et 3*) est largement représentée et de prix raisonnable à Paris (*83 € en moyenne pour les 2**).
- L'offre en hôtellerie économique a tendance à migrer vers la petite ou la grande couronne, phénomène qui devrait se poursuivre : sans intervention volontariste, l'hôtellerie la plus économique deviendra rare dans Paris intra muros.
- Les chaînes intégrées représentent aujourd'hui 47% des chambres et 23 % des hôtels à Paris.
- Les nouvelles zones d'activité aux portes de Paris, et notamment dans le Nord-Est, intègrent généralement des hébergements hôteliers de moyen-haut de gamme destinés à une clientèle d'affaires.
- Le marché immobilier de l'hôtellerie est très actif à Paris. Les transactions s'inscrivent de plus en plus dans une stratégie financière et immobilière de fonds d'investissements d'origines très diverses.
- La référence au classement en étoiles devient de moins en moins pertinente, les hôtels qui veulent se distinguer misent aujourd'hui sur d'autres notions (*design, high tech, originalité, services...*), d'autres quartiers (*République, Pigalle, Bastille, Marais, Portes de Paris ...*) et sur une clientèle « urban mobile ».
- Sont régulièrement évoqués des besoins en hôtels de grande capacité (*groupes*) et/ou en hôtels intégrés pour tourisme d'affaires (*avec salles de conférence ou de congrès, etc..*).

Contrairement à ce qui est quelquefois avancé, le nombre de création d'hôtel n'est pas négligeable à Paris, notamment dans le segment haut de gamme. Mais la connaissance fine et dynamique du secteur nécessiterait une étude complémentaire qui ne se limiterait pas à calculer le solde annuel mais qui analyserait en détail le nombre de création et de fermeture d'hôtel chaque année.

Enfin, l'analyse de l'hébergement hôtelier et de ses évolutions ne doit pas faire perdre de vue les **autres types d'hébergements**, qu'ils soient marchands (*résidences hôtelières, chambres d'hôtes, locations, auberges de jeunesse, hôtellerie de plein air...*) ou non marchands (*hébergement chez des parents ou amis, échanges d'appartements...*). Le champ d'étude sur ces sujets – qui ne sont pas sans conséquence sur l'évolution de l'hôtellerie - reste encore largement à explorer.