

LE NOUVEAU VISAGE DE L'HÔTELLERIE PARISIENNE EN 2020



WISE DÔME

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....p.4



1. UNE OFFRE PLUS IMPORTANTE, ET TRÈS DIVERSIFIÉEp.6



2. PLUS DE 160 NOUVEAUX HÔTELS, POUR PRÈS DE 13 000 CLÉSp.8



3. UN PIC DE PRODUCTION EN COURSp. 10





4. LES "GROS PORTEURS" ARRIVENT (ENFIN...).....p.13



**5. RENFORCEMENT ET CRÉATION DES PÔLES
HÔTELIERS PARISIENS p. 16**



**6. PERSPECTIVES DU DEVELOPPEMENT
HÔTELIER PARISIEN..... p. 19**

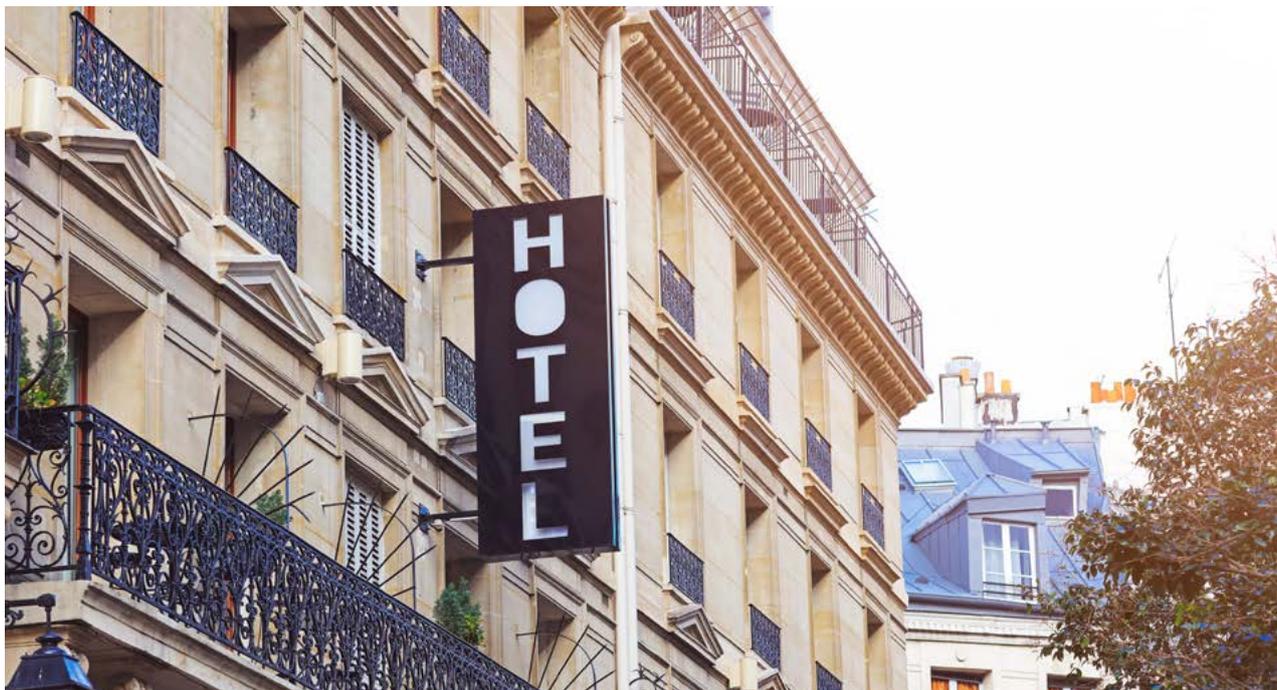


7. AN ELEPHANT IN THE ROOMp.21



INTRODUCTION





Juin 2017

Entamée au début des années 2010, la modernisation du parc hôtelier parisien s'est depuis intensifiée, en couplant rénovations d'hôtels existants et créations de nouveaux établissements.

L'ampleur du phénomène est sans précédent, et il s'appuie sur un volume d'investissements substantiel:

les montants investis au titre de ces travaux peuvent être estimés à un minimum de 6,5 milliards d'euros [1]:

- 5 milliards d'euros au titre de **créations** (dont on peut estimer que les deux tiers sont déjà engagés)
- 1,5 milliards pour les travaux de **rénovations** (restructuration complète ou simple rénovation).

En 2020, le visage de l'hôtellerie parisienne sera donc tout à fait différent de celui de 2010 :

D'une part l'objectif de création de chambres, revu à la hausse en 2015 avec 12.000 unités (contre 7.000 auparavant), va certainement être comblé d'ici l'année 2020.

D'autre part une proportion importante des chambres préexistantes auront été rénovées (plus de 27.000 chambres à fin 2016, soit près d'un tiers du parc existant).

En parallèle, il y a relativement peu de destructions d'hôtels de tourisme : seule la destruction du Pullmann Paris Rive Gauche avec près de 660 chambres est significative. Un nouvel hôtel a par ailleurs été construit sur le site même (Hôtel Okko de 149 chambres) [2].





1. UNE OFFRE PLUS IMPORTANTE, ET TRÈS DIVERSIFIÉE





Si de nouveaux investisseurs, plus financiers ou venus de l'étranger, ont pris part aux opérations de créations d'hôtels, le profil général des propriétaires et opérateurs hôteliers reste globalement le même :

la détention des hôtels est atomisée, et nombreux sont les indépendants qui côtoient les grands groupes.

Il en ressort une grande diversité des projets de créations d'hôtels :

boutique hôtels haut de gamme, gros porteurs sous enseigne, ou encore auberges de jeunesse au concept revisité pouvant accueillir les jeunes touristes ou les familles.

TABLEAU I - EXEMPLES DE PROJETS DE CRÉATION D'HÔTELS

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

Etablissement	Localisation	Capacité	avancement
Qualys	Porte de Montmartre (Paris 18ème)	185	travaux en cours
Citizen M	Mille Arbres (Paris 17ème)	250	annoncé
Tsuba	Etoile (Paris 17ème)	82	ouvert
Villa Haussmann	St Augustin (Paris 8ème)	43	ouvert
Galileo	Champs Elysées (Paris 8ème)	25	ouvert
Hoxton	Sentier (Paris 2ème)	175	ouverture imminente
Kimpton	Opéra (Paris 2ème)	149	travaux en cours
Bachauumont	Montorgueil (Paris 2ème)	50	ouvert
Poste du Louvre	Louvre (Paris 1er)	82	travaux en cours
Hotel Noliski	Opéra (Paris 1er)	54	ouvert
Generator	Canal St Martin (Paris 10ème)	900 lits sur 200 ch env.	ouvert
Okko	Gare de l'Est (Paris 10ème)	176	travaux en cours
M Gallery Molitor	Porte Molitor (Paris 16ème)	118	ouvert
Yooma	Beaugrenelle (Paris 15ème)	106	ouvert
Okko	Portes de Sèvres (Paris 15ème)	149	ouverture imminente
Citizen M	Gare de Lyon (Paris 12ème)	330	travaux en cours
Mariott Courtyard	Gare de Lyon (Paris 12ème)	240	travaux en cours
Meininger	Porte de Vincennes (Paris 12ème)	245	travaux en cours





2. PLUS DE 160 NOUVEAUX HÔTELS, POUR PRÈS DE 13 000 CLÉS





Au cours de l'année 2016, le dynamisme en termes de dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme s'est poursuivi **39 projets pour environ 2.500 chambres.**

Sur le premier trimestre 2017, 5 nouveaux projets ont fait l'objet d'une demande de « PC », et si l'on tient compte de 7 projets annoncés (par exemple le projet Citizen M « Milles arbres » sur le site Pershing de « Réinventer Paris », ou l'appel d'offres de la SEMAPA à « Paris Rive Gauche »), et pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme ne devrait pas tarder,

ce sont donc **168 projets de créations d'hôtels**, pour environ **13.000 clés** qui vont venir s'ajouter au parc existant.

TABLEAU II - DÉPÔTS DE DEMANDES DE PC

Par date de dépôt de PC

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

	projets	clés
<i>rappel (ant. 2010)</i>	14	1 225
2010-2015	117	8 889
2016	39	2 494
T1 2017	5	316
projets annoncés	7	1 066
TOTAL	168	12 765





3. UN PIC DE PRODUCTION EN COURS





TABLEAU III - PARIS AVANCEMENT DES PROJETS HÔTELLIERS

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

Statut des projets hôteliers	projets	clés
Ouverts	52	3 720
travaux en cours	51	4 233
PC délivré / En attente	26	1 600
Instruction en cours	32	2 146
projets annoncés	7	1 066
TOTAL	168	12 765

4200 chambres actuellement en chantier, plus de 1600 en attente.

Au cours de l'année 2016, certaines ouvertures très attendues sont intervenues,

comme le Renaissance Paris République (121 chambres) ou encore l'hôtel Nolinski avenue de l'Opéra (45 chambres).

Toutefois, la catégorie la plus significative est composée des hôtels actuellement en construction :

51 projets en chantier, pour plus de 4.200 chambres.

A moyen terme, le tissu concurrentiel de l'hôtellerie de tourisme sera donc bien plus fourni et exigeant.

(Ci-dessous quelques exemples d'hôtels actuellement en construction).



PARIS 17ÈME
DÉMOLITION



PARIS 9ÈME
RECONVERSION EN HÔTEL



PARIS 9ÈME
RECONVERSION EN HÔTEL





La catégorie « PC délivré / En attente » désigne :

- les opérations pour lesquelles un arrêté de permis de construire (PC) a été délivré (celui-ci est le plus souvent en affichage / cf. photos ci-dessous),
- les opérations pour lesquelles le démarrage des travaux n'a pu être constaté.

Ils'agiradoncpourcertainesdecesopérations de s'assurer de leur développement effectif, la crise de fréquentation subie sur 2015 et 2016 ayant sans doute amené certains opérateurs à retarder voire à annuler la construction.

Au-delà de l'évidente montée en gamme modelée par cette vague de créations d'hôtels, deux caractéristiques ressortent pour la période 2010-2020.



Paris 5ème
Reconversion en hôtel

- **L'arrivée d'établissements avec une capacité conséquente (> 100 clés)**
- **Le renforcement et la création d'importants pôles hôteliers.**



4. LES "GROS PORTEURS" ARRIVENT (ENFIN...)



Au sein d'un parc hôtelier réputé pour sa faible capacité moyenne[3],

40 créations présentent une capacité de plus de 100 chambres,

pour un total de chambres dépassant 6.800 chambres (soit environ 54% du total).

Autrement dit, plus de la moitié des

chambres nouvellement créées le seront dans un établissement que l'on peut qualifier de « gros porteur ».

Ce type d'établissements, de grande capacité, manquait cruellement à Paris.

Leur apparition a par ailleurs permis à de nombreuses enseignes internationales de s'installer à Paris pour la première fois.

TABLEAU IV- RÉPARTITION DES CHAMBRES PAR CAPACITÉ ET PAR AVANCEMENT (STATUT DU PROJET)

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

STATUT (mars 2017)	Capacité de l'établissement (nombre de chambres)						TOTAL
	Extension	0-50	51-80	81-100	101-200	200+	
Ouvert	127	656	463	436	1 373	665	3 720
Travaux en cours	62	588	1 031	162	1 088	1 302	4 233
En attente/ PC délivré		351	531	256	462		1 600
Instruction en cours	15	495	310	181	438	707	2 146
Annoncé		46		195	275	550	1 066
TOTAL	204	2 136	2 335	1 230	3 636	3 224	12 765
<i>Part relative</i>	<i>1,6%</i>	<i>16,7%</i>	<i>18,3%</i>	<i>9,6%</i>	<i>28,5%</i>	<i>25,3%</i>	<i>100,0%</i>
<i>nombre d'hôtels</i>	<i>10</i>	<i>66</i>	<i>38</i>	<i>14</i>	<i>27</i>	<i>13</i>	<i>168</i>

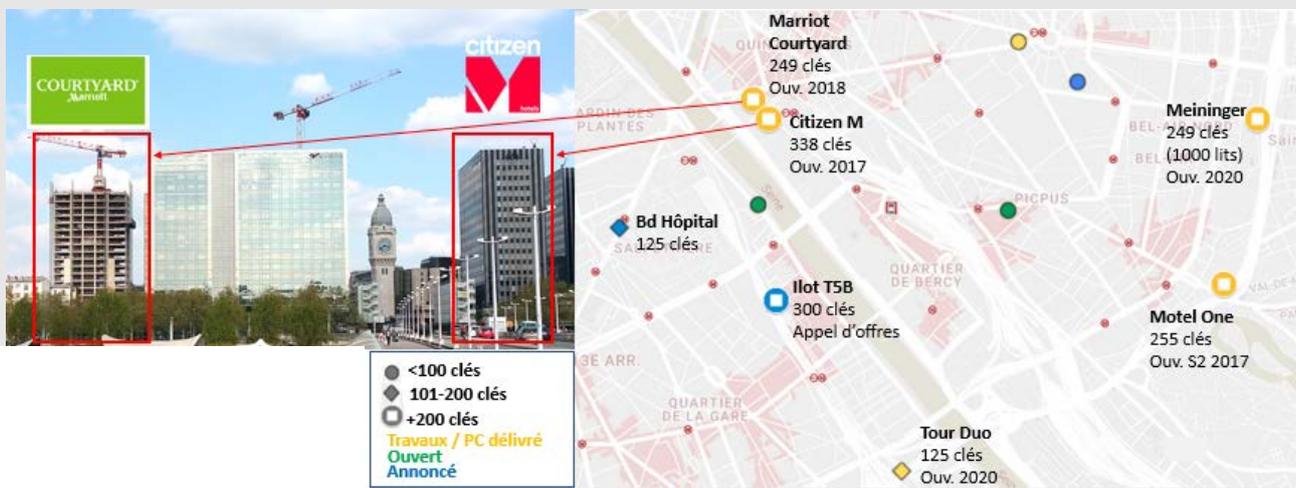


L'implantation des **hôtels de grande capacité** est déterminée par la disponibilité du foncier, et n'est donc possible qu'en lieu et place de grands immeubles de bureaux devenus obsolètes, ou en périphérie de Paris.

A titre d'exemple, ci-après une cartographie partielle des 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements, qui regroupent **11 projets** d'hôtels pour environ **1.800 chambres**, entre la Gare de Lyon, la Porte de Vincennes et la Porte d'Ivry.

CARTOGRAPHIE DES PROJETS HÔTELIERS DE GRANDE CAPACITÉ PARIS 12^{ÈME} ET PARIS 13^{ÈME} RIVE GAUCHE

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)





5. RENFORCEMENT ET CRÉATION DES PÔLES HÔTELIERS PARISIENS





Cinq arrondissements (8ème, 10ème, 12ème, 15ème et 17ème) concentrent près de la moitié des chambres créées (environ 6.000).

Également, le **poids relatif des créations**, exprimé par rapport au **stock existant**, est un indicateur pertinent pour mesurer les changements induits localement par les créations de nouveaux hôtels.

Le **2ème arrondissement** avec une proportion de **42% de chambres**

nouvellement créées, ou encore le **4ème** avec une proportion de **30%**, vont connaître une forte mutation, marquée très certainement par une concurrence accrue.

Le **8ème arrondissement** renforce sa position de principal pôle hôtelier parisien, avec une spécialisation sur le haut et le très haut de gamme : c'est l'arrondissement où se construisent le plus de chambres (**1.300 environ**).

TABLEAU V- POIDS RELATIFS DES CRÉATIONS DE CHAMBRES PAR ARRONDISSEMENT

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

Inventaire OTCP 2016			Poids relatif des "créations" vs. OTCP 2016		Scope "Création" d'hôtels (Wise Dôme Conseil)		
Arrdt	hôtels	clés	hôtels	clés	Arrdt	hôtels	clés
1er	76	4 308	9%	9%	1er	7	376
2ème	46	1 870	22%	42%	2ème	10	777
3ème	29	980	17%	22%	3ème	5	220
4ème	39	996	8%	30%	4ème	3	294
5ème	85	3 084	4%	5%	5ème	3	160
6ème	106	3 759	1%	1%	6ème	1	25
7ème	65	2 236	15%	25%	7ème	10	549
8ème	146	8 829	20%	15%	8ème	29	1 303
9ème	184	8 688	8%	7%	9ème	15	615
10ème	129	5 941	8%	18%	10ème	10	1 064
11ème	84	3 799	6%	6%	11ème	5	241
12ème	78	4 639	10%	28%	12ème	8	1 284
13ème	46	2 245	15%	44%	13ème	7	993
14ème	101	6 808	6%	8%	14ème	6	547
15ème	101	6 739	10%	18%	15ème	10	1 228
16ème	73	3 189	18%	26%	16ème	13	828
17ème	129	7 829	9%	13%	17ème	11	1 054
18ème	76	4 527	9%	11%	18ème	7	481
19ème	23	2 342	22%	25%	19ème	5	595
20ème	31	1 665	10%	8%	20ème	3	131
TOTAL	1647	84 473	10%	15%	TOTAL	168	12 765



Au sein de certains arrondissements, on constate par ailleurs une concentration géographique sur certaines zones, ce qui générera des **pôles hôteliers de grande ampleur**.

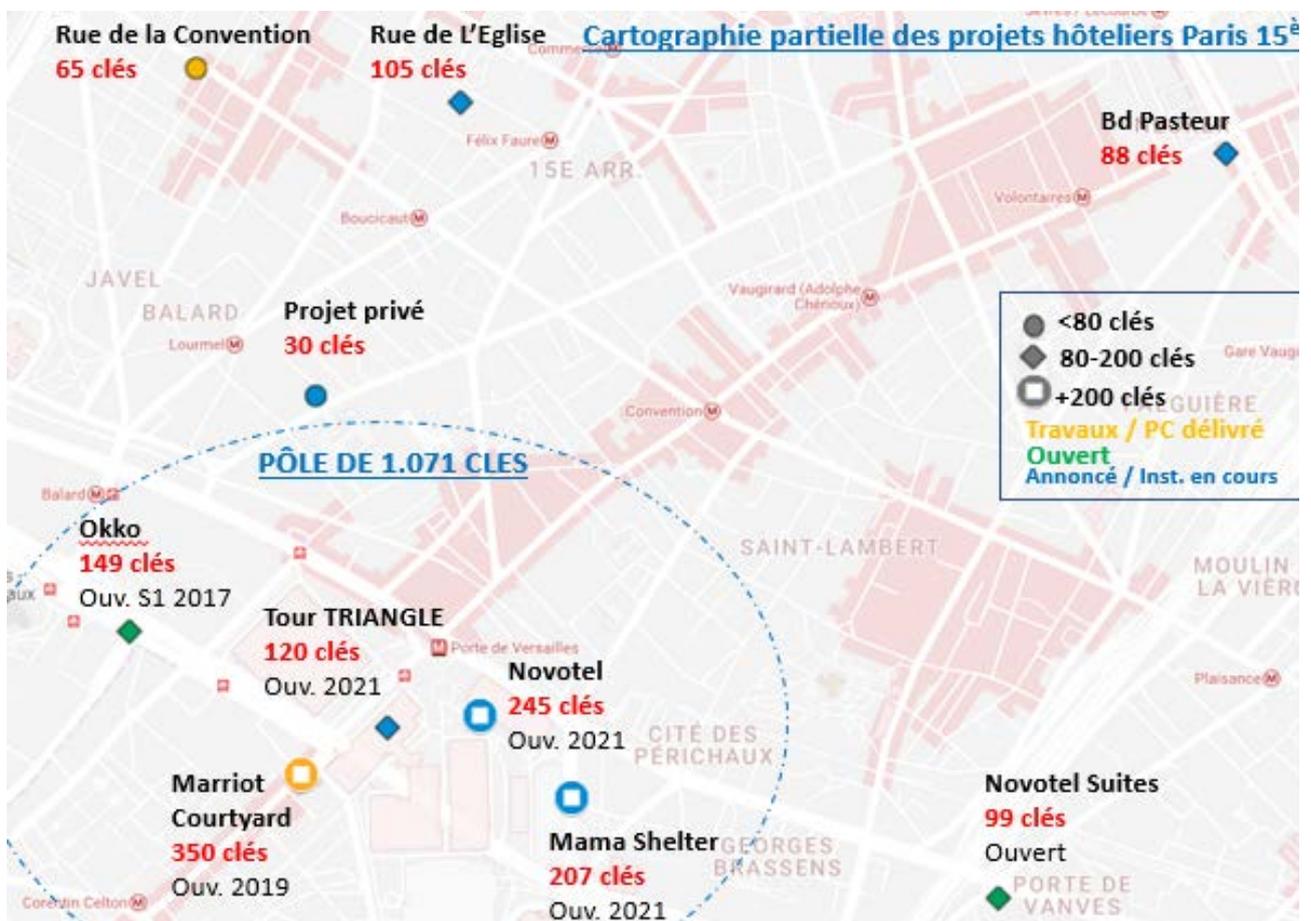
Ainsi autour de la **Porte de Versailles** dans le 15^{ème}, ce sont plus de **1.000 chambres** qui vont sortir de terre.

Viparis procède actuellement à la modernisation du site **Paris Expo** Porte de Versailles, en y investissant **500 millions d'euros** : un pôle touristique « MICE » significatif sera donc opérationnel au début des **années 2020**.

(Ci-dessous une cartographie de cette zone).

CARTOGRAPHIE PARTIELLE DES PROJETS HÔTELIERS PARIS 15^{ÈME}

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)





6. PERSPECTIVES DU DEVELOPPEMENT HOTELIER PARISIEN





A ce jour, le marché hôtelier n'est que faiblement impacté par les créations de nouveaux établissements : un peu **moins de 4.000 chambres** ont ouvert, ce qui représente à peine un tiers du pipeline que nous avons identifié (**12.765 chambres**).

L'investissement hôtelier est principalement une initiative privée, notons toutefois que la démarche menée par la **Ville de Paris**, avec son **plan hôtelier** et l'appel d'offres « **Réinventer Paris** », a favorisé la phénomène en libérant du foncier.

La Ville de Paris a ainsi contribué directement à la création de **13 hôtels** pour un peu plus de **2.300 chambres**.

Par ailleurs, la Ville de Paris, via son schéma de développement touristique « **Stratégie Tourisme 2022** »[4] ambitionne également de promouvoir des types de tourisme alternatif, en veillant à la diversification des types d'hôtels, et en « **accentuant la métropolisation du plan hôtelier** ».

Il s'agit de désaturer les sites «classiques» au profit de sites touristiques «hors des sentiers battus».

Cette volonté se traduit notamment dans les textes réglementaires : les nouvelles règles d'urbanisme du PLU (août 2016) visent indirectement à limiter la construction

d'hôtel dans le centre et l'ouest au profit du nord, de l'est et du sud de Paris (article UG.2.2) [5].

Le développement hôtelier parisien est désormais plus contraint dans Paris intra-muros, et c'est donc la banlieue, et plus particulièrement les villes de la première couronne, qui prennent le relais. Nous avons ainsi identifié, en intégrant le pôle de La Défense, **12 projets** pour un total de **4.000 chambres** pour la première couronne.

Les Tours Mercuriales[6] contribuent à elles seules à hauteur de **1.600 chambres** (Porte de Bagnolet), toutefois la tendance est observable sur l'ensemble du périmètre de la Métropole du Grand Paris : d'autres hôtels vont venir progressivement renforcer le parc hôtelier francilien.

TABLEAU VI - PREMIÈRE COURONNE - HÔTELS

Source : WISE DÔME CONSEIL (Avril 2017)

Statut des projets hôteliers	projets	clés
Ouvert	2	719
W en cours	4	710
En attente/ PC délivré	4	2 046
Instruction en cours	1	220
Annoncé	1	309
TOTAL	12	4 004





7. AN ELEPHANT IN THE ROOM







Tandis que le développement hôtelier « traditionnel » se heurte à la **faible disponibilité du foncier** et à la complexité des différentes règles d'urbanisme, le développement des plateformes « collaboratives » de location d'appartements semble exponentiel : En janvier 2012, il n'y avait que **3.000 offres de logements disponibles à Paris sur Airbnb**[7].

En 2017, il y aurait plus de 60.000 logements disponibles sur cette même plateforme.

Ce phénomène n'a pas été pris en compte dans les premières estimations du **déficit de chambres d'hôtels** à Paris, et son ampleur est telle que le développement hôtelier parisien traditionnel pourrait être remis en cause.

L'équilibre de l'industrie hôtelière parisienne s'est montré fragile sur les années 2015 et 2016, et l'arrivée de **13.000 nouvelles chambres**, combinée à **l'apparition d'une offre alternative** représentant quasiment autant de chambres que la totalité du parc hôtelier, va sans aucun doute changer la donne.

Aussi, afin d'avoir une vision complète du parc « hôtelier » parisien, il est donc nécessaire d'intégrer ces plateformes à notre réflexion.

DATE DE PUBLICATION

juin 2017

AUTEUR

Jean-Philippe DUCHÊNE

Gérant de Wise Dôme Conseil

Wisedome.fr – Tous droits réservés – Ne pas reproduire sans autorisation

WISE DÔME CONSEIL est un cabinet de conseil indépendant, intervenant sur le conseil en investissements hôteliers (transaction, montage d'opérations) et sur le conseil en changement d'usage (intermédiation en **commercialité**).

Touriz.fr est un service de déclaration en ligne des hébergements touristiques.

Pour en savoir plus sur nos études ou pour être accompagné sur l'un de vos projets, n'hésitez pas à nous contacter.

Soyez alerté

dès la mise en ligne du prochain article :

contact@wisdome.fr



NOTES ET RÉFÉRENCES



NOTES ET RÉFÉRENCES

[1] Concernant les créations d'hôtels, un coût de revient moyen à la clé de 400 k€ HT nous semble refléter le prix de marché. Il s'agit d'une moyenne observée sur le marché, le panel des prix de revient peut s'établir de 350 k€ à plus de 500 k€ HT (travaux, portage, FF&E, ouverture, taxes).

Ces coûts intègrent 129 € par m² au titre de la redevance de création de surfaces commerciales, et plus de 50 € par m² de taxe d'aménagement pour les collectivités (perçues à l'occasion de l'obtention des autorisations d'urbanisme).

Il s'agit pour les collectivités de financer les infrastructures en collectant ces différentes taxes.

En ce qui concerne les travaux de rénovation, voir notre article « Les travaux dans l'hôtellerie parisienne depuis 2011 – avril/mai 2016 ». Nous avons retenu un coût moyen de 100 k€ HT par clé pour les gros travaux (environ 14.000 clés), et 15 k€ HT pour les travaux légers (environ 13.000 clés).

[2] Sur la période 2010/2015, notre estimation des chambres détruites s'élèvent à un peu moins de 1.800. Le Pullman Paris Rive Gauche représente près de 40% du scope. Par ailleurs, la plupart des hôtels détruits n'ont d'hôtels que le nom, il s'agit plutôt d'hôtels dit « préfecture » ou d'hôtels « sociaux ». (voir notre article « Les travaux dans l'hôtellerie parisienne depuis 2011 – avril/mai 2016 »).

[3] La capacité moyenne des établissements est faible : seuls 650 hôtels développent au moins 40 chambres, et parmi ceux-ci il n'y a que 119 hôtels qui ont plus de 100 chambres (cf. « Les travaux dans l'hôtellerie parisienne depuis 2011 – avril/mai 2016 »).

[4] « Stratégie tourisme 2022 » octobre 2016, Mairie de Paris, pages 24-25.

[5] Les auteurs du nouveau PLU de Paris (applicable depuis août 2016), ont veillé à privilégier le développement de surfaces dédiés au logement. On distingue à Paris désormais deux secteurs : un secteur de « protection de l'habitation » où la construction de surfaces dédiées à des activités économiques est limitée à 10% de l'existant (le centre et l'ouest), et un secteur « d'incitation à la mixité habitat-emploi » qui est plus favorable.

[6] Projet Tour Mercuriales ; <http://hospitality-on.com/actualites/2016/09/05/les-mercuriales-a-paris-en-passe-de-devenir-un-complexe-hotelier/> ou encore un autre article de blog <http://lesvertsbagnolet.over-blog.com/2016/07/et-hop-les-tours-mercuriales-se-transforment-en-hotels.html>

[7] Les Echos, « Airbnb : 20.000 logements seraient dans l'illégalité à Paris », 30 juin 2016 – Marine LASSERY https://www.lesechos.fr/30/06/2016/lesechos.fr/0211082718653_airbnb—20-000-logements-seraient-dans-l-illegale-a-paris.htm



LE NOUVEAU VISAGE DE L'HÔTELLERIE PARISIENNE EN 2020

