

LE SCHÉMA DIRECTEUR HÔTELIER 2015 / 2020



plaine
commune

GRAND PARIS

Aubervilliers Epinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30/06/2015

/ VERS UNE AMÉLIORATION DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Avec près de 30 millions de visiteurs par an, Paris et l'Île-de-France forment l'une des premières destinations du tourisme mondial. Situé au cœur du Grand Paris, le territoire de Plaine Commune a connu ces dernières années une forte augmentation de sa demande hôtelière, issue notamment de l'importante clientèle d'affaires.

Or, force est de constater qu'aujourd'hui le développement hôtelier observé sur notre territoire se révèle insuffisant pour répondre à cet afflux de visiteurs. En effet, depuis la dernière actualisation du Schéma directeur hôtelier, seules 4 nouvelles unités ont été créées, alors que le besoin a été estimé à environ 3 500 chambres supplémentaires d'ici 2025.

C'est pour répondre à cet enjeu de taille que le nouveau Schéma directeur hôtelier guide les futurs aménagements hôteliers du territoire, en répondant aux nouvelles tendances des clientèles touristiques.

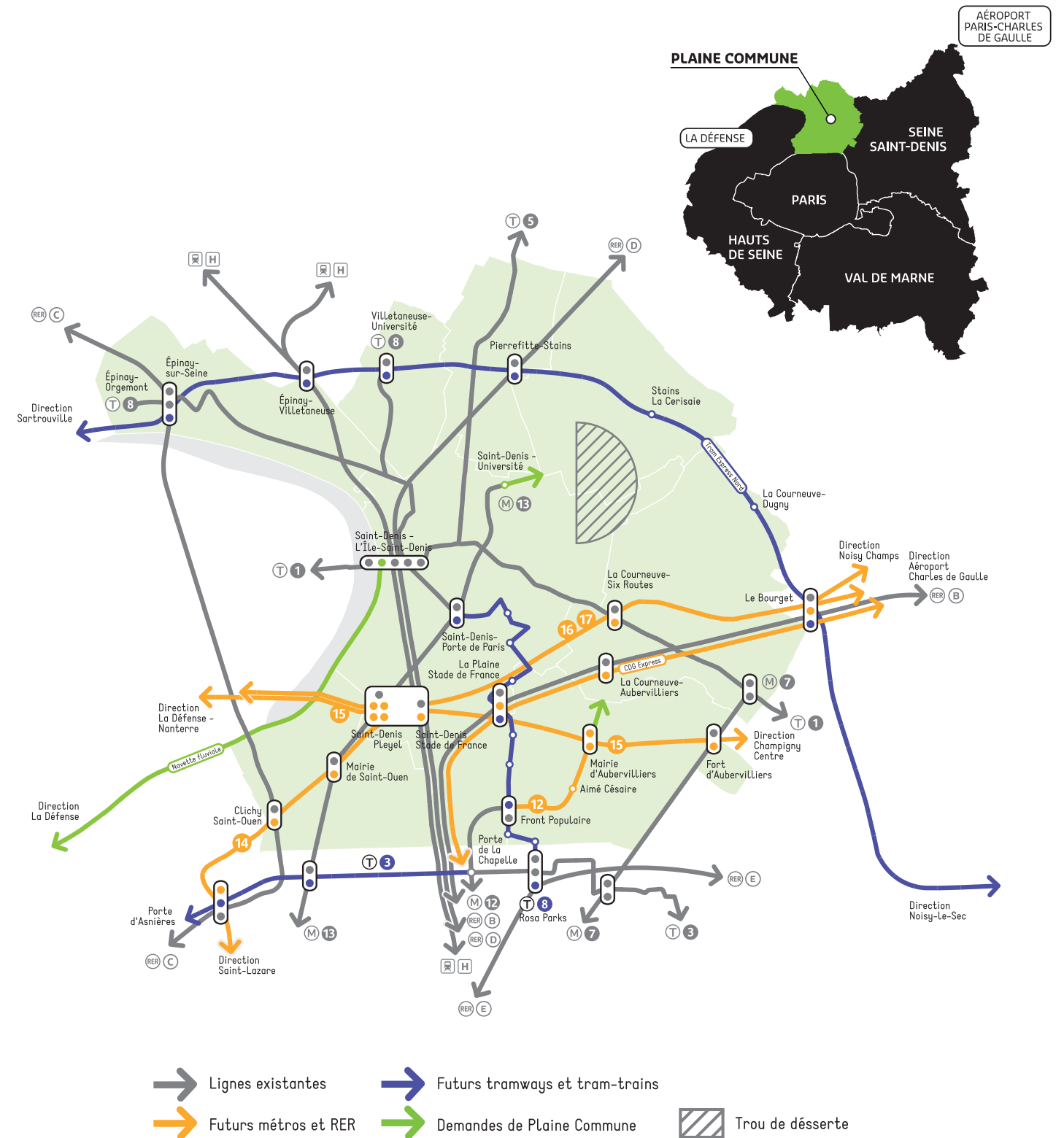
Enfin, pour accompagner les hébergeurs existants et futurs, un club des hôteliers a été créé en partenariat avec l'office de tourisme Plaine Commune Grand Paris, dont l'objectif principal est de fédérer la profession pour mieux servir notre territoire et ses visiteurs.

Didier PAILLARD
Maire de Saint-Denis,
Vice-président de Plaine Commune
délégué au développement économique



/ PLAINE COMMUNE AU CŒUR DU GRAND PARIS

LES PROJETS DE TRANSPORTS EN COMMUN DU TERRITOIRE



LE DIAGNOSTIC HÔTELIER



/ UNE DEMANDE D'HÉBERGEMENT EN CONSTANTE AUGMENTATION

La demande d'hébergement, qu'elle émane d'une clientèle d'affaires ou d'une clientèle de tourisme ne cesse de s'accroître sur le territoire en raison de différents facteurs impactants :

FACTEURS/PROJETS IMPACTANTS	CLIENTÈLE DE TOURISME D'AFFAIRES	CLIENTÈLE DE TOURISME LOISIRS
FACTEURS IMPACTANTS	<ul style="list-style-type: none"> • UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE : au cœur d'axes routiers majeurs (A86, A1), à proximité des aéroports de Roissy et du Bourget et à proximité de Paris • UNE ACCESSIBILITÉ FACILITÉE PAR LES NOMBREUX TRANSPORTS EN COMMUN : RER B, ligne 13, ligne 12, RER D, tramway T8... 	
	<ul style="list-style-type: none"> • À PROXIMITÉ DES GRANDS LIEUX DE CONFÉRENCES/SALONS : parc des expositions du Bourget, de Villepinte, le Stade de France • UN PÔLE ÉCONOMIQUE MAJEUR : près de 200 000 postes salariés et plus de 36 000 établissements actifs • PRÉSENCE DE GRANDS GROUPES/SIÈGES SOCIAUX : SFR-Numéricable, Orange, SNCF, Vente privée.com, Générali... 	<ul style="list-style-type: none"> • DES ÉQUIPEMENTS OU MANIFESTATIONS EMBLÉMATIQUES : Stade de France, les Puces de Saint-Ouen, la basilique de Saint-Denis, la Cité du Cinéma • UNE SATURATION DES HÔTELS PARISIENS • PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE PARIS ET DE SES SITES TOURISTIQUES
PROJETS FUTURS IMPACTANTS	<ul style="list-style-type: none"> • DESSERTE RENFORCÉE À VENIR : prolongement des lignes 12 et 14, nouvelles lignes du Grand Paris reliant l'aéroport de Roissy et le pôle économique de La Défense (L15, 16, 17) • DENSIFICATION ÉCONOMIQUE : nouvelles arrivées d'entreprises, programmation de bureaux • ARRIVÉE DU CAMPUS CONDORCET 	<ul style="list-style-type: none"> • DESSERTE RENFORCÉE À VENIR : prolongement des lignes 12 et 14, nouvelles lignes du Grand Paris Express reliant à l'aéroport Roissy (L15, L16, L17) • INSTALLATION DU MUSÉE EUROPÉEN DES MÉDIAS À SAINT-DENIS

/ UNE OFFRE HÔTELIÈRE ACTUELLE À DÉVELOPPER ET À DIVERSIFIER

Plaine Commune dispose d'un parc de 38 hôtels représentant une capacité total d'environ 4 000 chambres.

UNE LOGIQUE D'IMPLANTATION À PROXIMITÉ DES DESSERTES ET DES AXES ROUTIERS

L'offre est concentrée principalement dans le sud de Plaine Commune suivant les axes routiers et à proximité des dessertes en transport en commun. Ainsi le secteur du périphérique concentre à lui seul 53 % de la capacité hôtelière :

- Secteur du périphérique : 53 % de l'offre
- Secteur Landy Pleyel/Stade de France : 34 % de l'offre
- Secteur La Courneuve/Bourget : 7 % de l'offre
- Secteur Nord Plaine Commune : 6 % de l'offre

UNE OFFRE HÔTELIÈRE À DIVERSIFIER

Un prédominance de l'offre économique :

L'hôtellerie économique (entre 0 et 2 étoiles) concentre près des 3/4 de l'offre de chambres, soit 71 % de l'offre totale. L'offre haut de gamme (4 étoiles) est très peu représentée puisqu'elle ne représente que 11 % de la capacité totale. Enfin, certains segments hôteliers sont absents ou quasi absents : hôtels conférences, hôtels de luxe 5 étoiles, hôtels dits « gros porteurs » (plus de 500 chambres), résidences de tourisme d'affaires (1 seule unité), auberges de jeunesse.

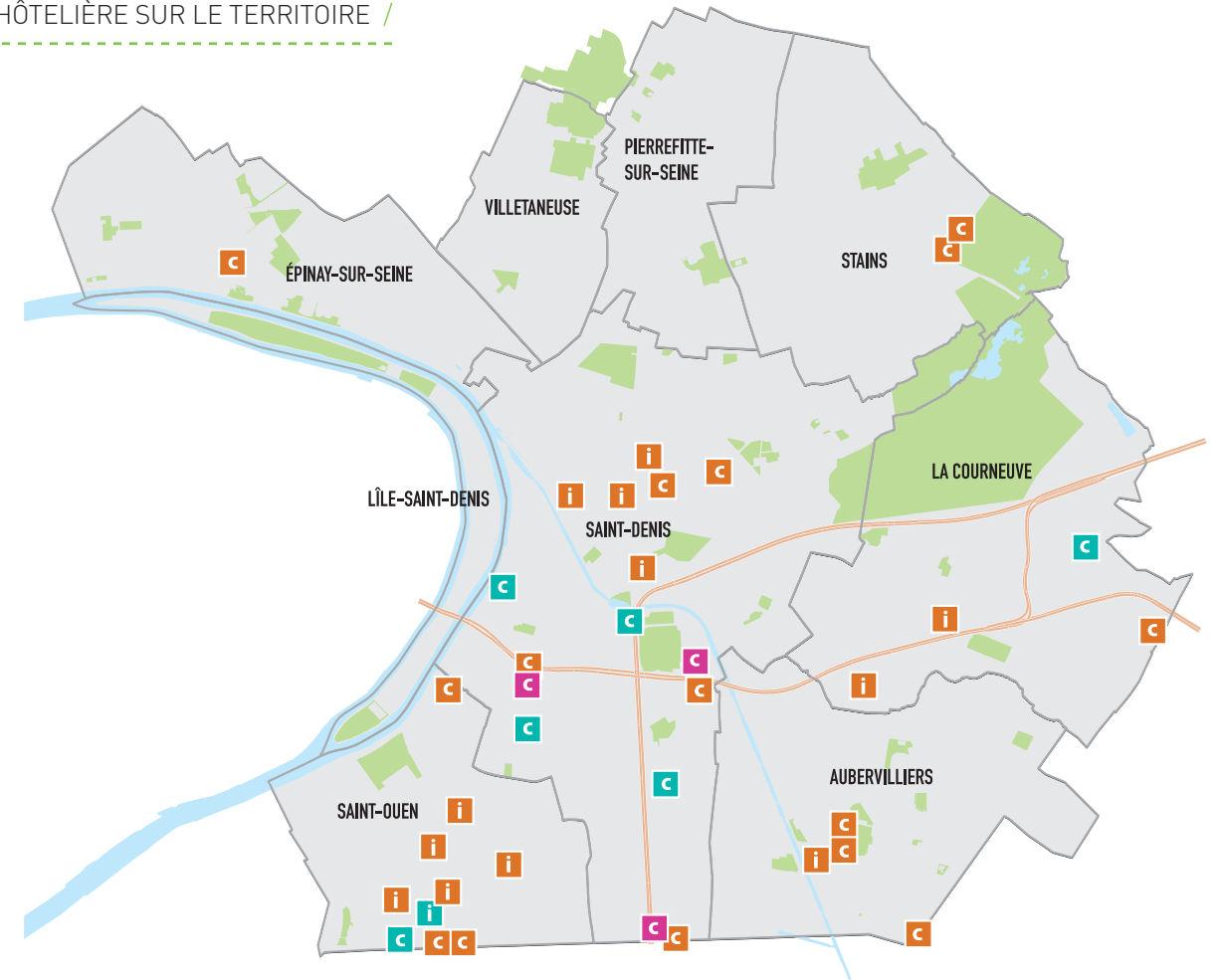
Un poids important des chaînes :

Les chaînes intégrées représentent près de 90 % de l'offre totale en chambres. Le groupe AccorHotels est le plus présent sur le territoire (72 % de l'offre totale) avec ses différentes enseignes : Formule 1, Ibis, Ibis Styles, Novotel... D'autres groupes sont également présents : B&B Hôtels, Louvre Hôtels ou encore Marriott.

Des spécificités géographiques :

Comme la carte le montre, la plupart des hôtels « super économiques » et « indépendants » sont situés dans les centres-villes (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen). Le secteur périphérique et le secteur Landy Pleyel/Stade de France proposent une offre de chaîne plus diversifiée.

/ LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE HÔTELIÈRE SUR LE TERRITOIRE /



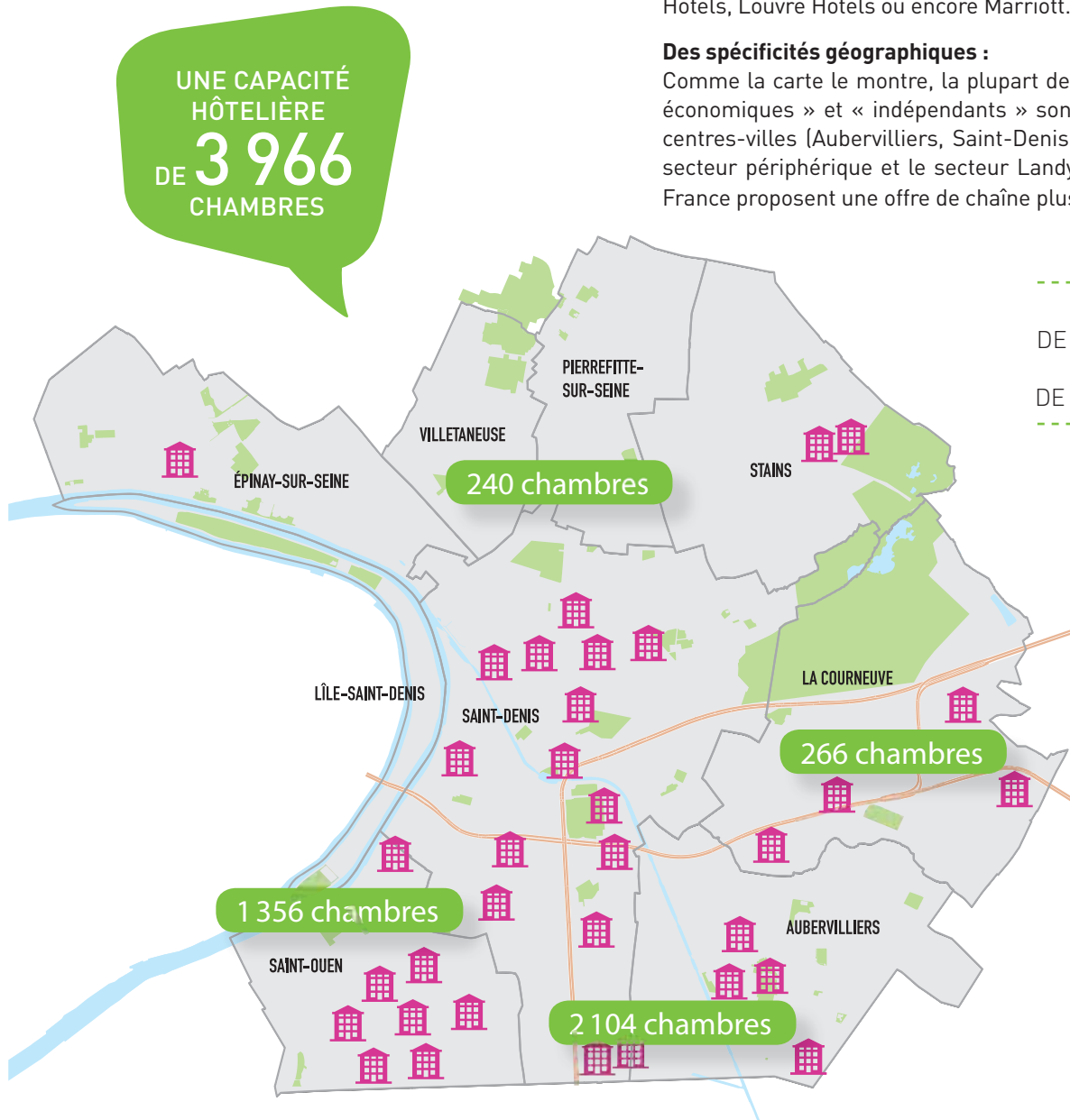
MODE DE GESTION

- i Indépendant
- c Chaîne

CATÉGORIES

- Économique
- Milieu de gamme
- Haut de gamme

/ RÉPARTITION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE SUR LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE /



CATÉGORIE	NOMBRE D'HÔTELS	NOMBRE DE CHAMBRES	RÉPARTITION
SUPER ÉCONOMIQUE (0★/1★)	14	1 212	31 %
ÉCONOMIQUE	13	1 603	40 %
MILIEU DE GAMME (2★)	8	713	18 %
HAUT DE GAMME (4★ ET 5★)	3	438	11 %
TOTAL	38	3 966	100 %

/ 2015-2020, LES GRANDS PRINCIPES À METTRE EN ŒUVRE

🔑 Promoteur / investisseur / propriétaire

Comblent le déficit hôtelier

en développant à court terme (horizon 2025) entre 1 000 et 1 500 chambres



Monter en gamme

de l'offre hôtelière avec des hôtels 4★ et 5★

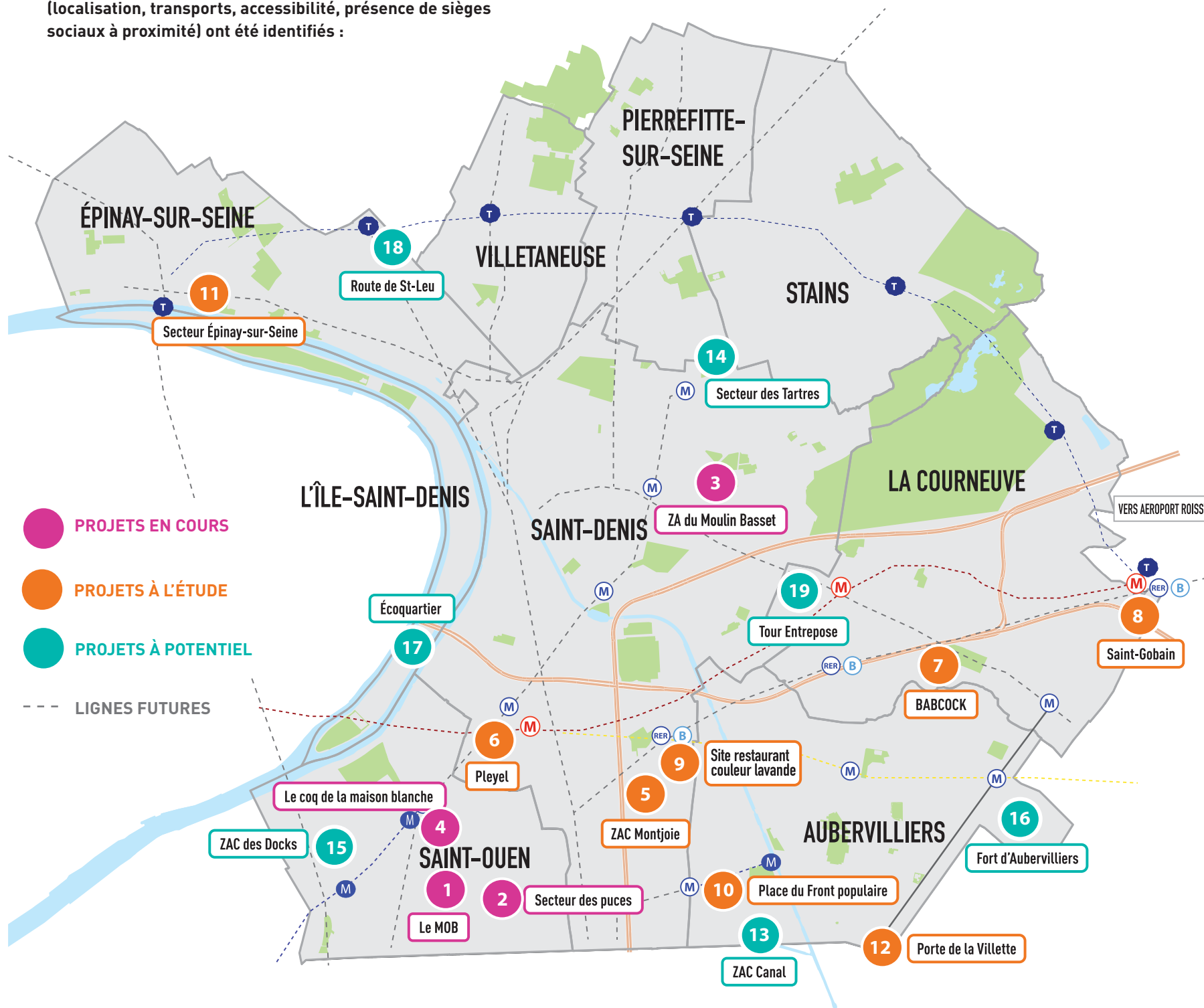


Diversifier l'offre proposée

avec de nouvelles formes hôtelières (auberge de jeunesse, résidence de tourisme, résidence de tourisme d'affaires) et des hôtels économiques et milieu de gamme

LES SITES À DÉVELOPPER

Pour développer son offre, plusieurs sites à haut potentiel (localisation, transports, accessibilité, présence de sièges sociaux à proximité) ont été identifiés :



PROJETS EN COURS (PC DÉPOSÉ)

1 LE MOB

4 rue Gambetta / Saint-Ouen
 Cardinal Investissement
 Environ 3 000 m²
 Environ 110 chambres
 PC déposé/ouverture 2016

2 Secteur des Puces

19-35 rue Biron / Saint-Ouen
 Wonder (à définir hôtel 3*)
 4 567 m² - 76 chambres
 PC déposé

3 B&B

Projet Moulin Basset
 avenue du docteur Lamaze / Saint-Denis
 Axe Promotion
 Environ 3 000 m² - 100 chambres
 PC déposé

4 LE COQ DE LA MAISON BLANCHE

Enseigne : Holiday Inn
 37 boulevard Jean Jaurès / Saint-Ouen
 Atland
 3 623 m² - 111 chambres
 PC déposé

PROJETS À L'ÉTUDE

5 ZAC Montjoie

• Projet pôle hôtelier
 218 avenue du Président Wilson / Saint-Denis
 Parcelle privée : Groupe Tranchant
 Environ 6 000 m² - 180 chambres
 Programme en cours de définition

• Extension de l'Ibis Styles

219 avenue du Président Wilson / Saint-Denis
 Parcelle privée Ibis (3*) extension de l'Ibis actuel - 100 chambres
 Projet d'extension en cours de définition

6 Secteur Pleyel / Saint-Denis

Étude en cours pour un projet d'hôtel de conférence d'environ 500 chambres

7 Babcock / La Courneuve

Epfif
 Étude de programmation globale en cours avec analyse du potentiel pour le volet hôtelier

8 Saint-Gobain / La Courneuve

Enseigne : Holiday Inn ou Quality
 M. Wang
 En cours de définition

9 Projet d'hôtel Vente Privée

(site restaurant couleur lavande)
 30-42 rue du Landy / Saint-Denis
 Vente Privée
 Environ 100 chambres
 Transformation d'un restaurant en hôtel de luxe à proximité du RER B

10 Place du Front Populaire Aubervilliers / Saint-Denis

Icade
 Étude de capacité et définition d'un programme hôtelier en cours

11 Secteur Epicentre-integral / Épinay-sur-Seine

Parcelle Privée
 Projet en cours de définition (15 000 m² d'activités prévus)

12 Porte de la Vilette Aubervilliers / Paris

Propriété privée
 Étude en cours sur le secteur Porte de la Vilette

SITES À POTENTIEL

13 ZAC Canal / Aubervilliers

Site à haut potentiel entre Paris et Plaine Commune

14 Secteur des Tartres / Saint-Denis

Étude de programmation en cours

15 ZAC des Docks / Saint-Ouen

Projet d'écoquartier / programmation mixte de 310 000 m² d'activités et de bureaux

16 Fort d'Aubervilliers / Aubervilliers

Projet d'écoquartier sur 35 ha / programmation mixte (logements, commerces, bureaux, hôtels...)

17 Écoquartier fluvial / L'Île-Saint-Denis

Programmation d'un hôtel atypique en lien avec la programmation globale du site

18 Route de Saint-Leu Épinay-sur-Seine / Villetaneuse

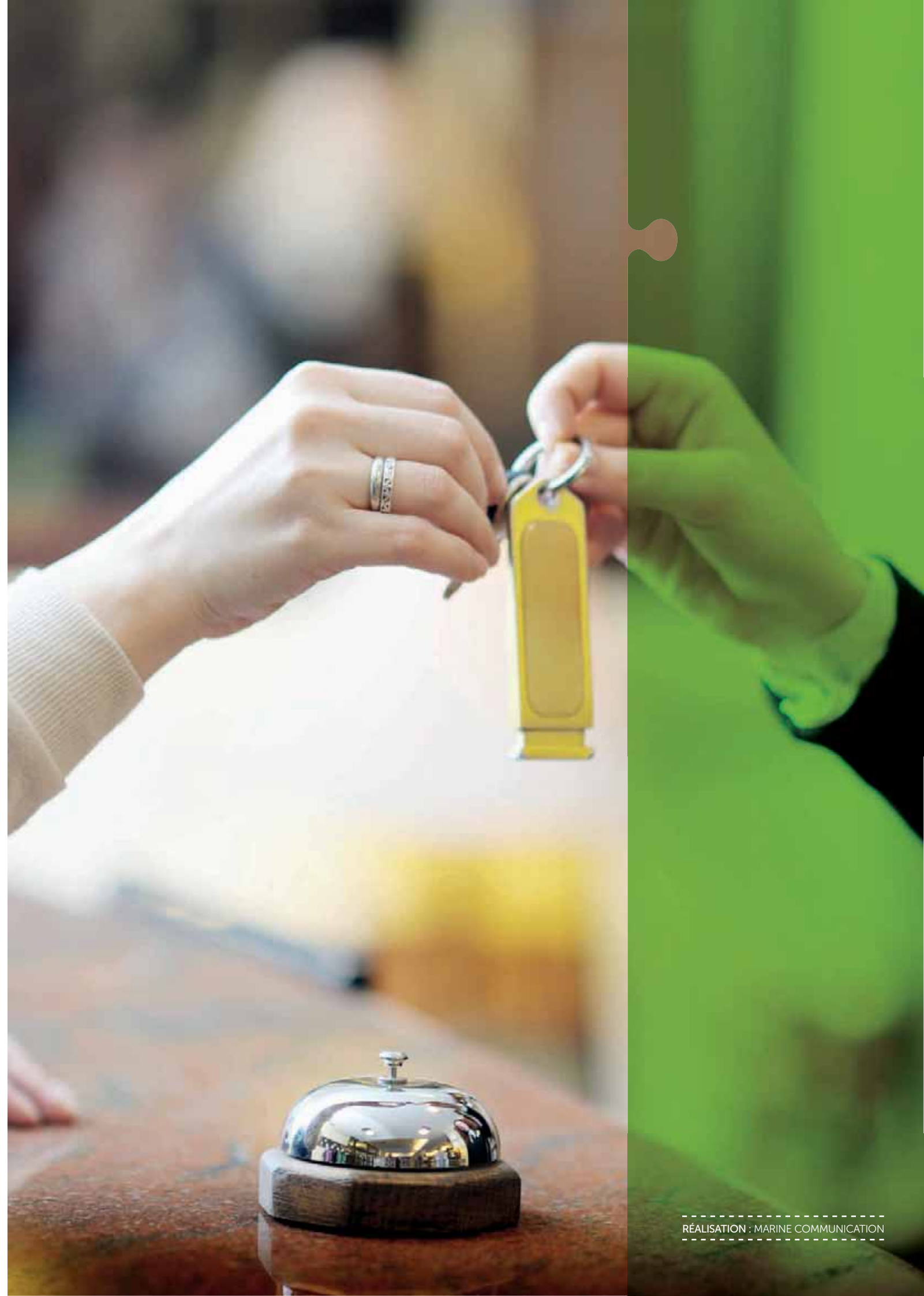
Site en cours de développement économique

19 Tour Entrepose / La Courneuve

Site à proximité de la future ligne du Grand Paris (M15)

/ NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.





GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE
21 AVENUE JULES-RIMET
93218 SAINT-DENIS CEDEX
SERVICE ÉTUDES ET PROSPECTIVES

www.plainecommune.fr