

Les hôteliers du Val-de-Marne gardent la tête hors de l'eau



Le tourisme francilien peine à reprendre son souffle depuis les attentats de janvier 2015, à Paris, et l'émergence de nouvelles concurrences. Dans le Val-de-Marne, où la clientèle est principalement une clientèle d'affaires, les hôteliers maintiennent la tête hors de l'eau.

C'est ce qui ressort d'une étude de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprises en Île-de-France (Orié).

Au 1er semestre 2016, la région Île-de-France a enregistré une diminution de 7% du nombre d'arrivées internationales, soit 2 millions de touristes en moins, représentant un manque à gagner de 1 milliard d'euros. Le chiffre d'affaires des hôteliers franciliens a baissé de 15 à 20% en moyenne, provoquant une chute des prix inhabituelle sur les établissements installés à Paris. Des pratiques commerciales destinées à enrayer cette baisse de fréquentation, qui atteint jusqu'à 10% dans certains départements. Dans le Val-de-Marne, la baisse est moindre, de l'ordre de 4% seulement, avec un taux d'occupation moyen de 65%. Une résistance qui tient en grande partie à la typologie de la clientèle hôtelière en Val-de-Marne, principalement constituée de voyageurs d'affaires.

C'est à Rungis qu'on trouve le plus d'hôtels, avec 10 établissements sur les 101 que compte le département, pour 8012 chambres. La proximité du marché d'intérêt national (MIN) et de la zone aéroportuaire d'Orly porte le secteur de Thiais à Orly en passant par Athis-Mons (Essonne). Il s'agit de la zone la plus dense en hôtels, suivie par Vincennes, Saint-Maur-des-Fossés, Le Kremlin-Bicêtre et Créteil. Le parc hôtelier s'est fortement accru entre 2006 et 2008, gagnant environ 600 chambres, et affiche une stabilité entre 7800 et 8000 chambres depuis 2011.

Malgré ce relatif dynamisme, le Val-de-Marne concentre seulement 4% du parc hôtelier francilien et occupe la place de bon dernier du classement, ex-æquo avec l'Essonne. Les hôtels 3* sont les plus représentés dans le département (35%), où l'hôtellerie économique souffre depuis quelques temps.



Patrice Diguët, vice-président en charge de l’immobilier d’entreprise et de l’activité productive de Grand-Orly Seine Bièvre, Jessica Lauthier, responsable communication du Club hôtelier du Val-de-Marne, Ioannis Valougeorgis, directeur Adjoint Valorisation et Patrimoine à la Société du Grand Paris, Jean-Baptiste Martin, directeur général de Suitecase Hospitality.

« C’est l’un des enjeux qui ressort de cette étude, réalisée pendant un an », explique Dominique Dudan, la présidente de l’Orie, lors de la table-ronde organisée durant le Simi (Salon de l’immobilier d’entreprise). « Les établissements de catégorie économiques – jusqu’à 3* pour Paris et sa périphérie – souffrent [...]. Les petits établissements ont dû mal à faire face aux charges foncières et à concurrencer d’autres projets de bureaux, de logements, ... Leur portage par les collectivités territoriales semble obligatoire », préconise l’Orie dans son rapport d’étude.

Les règles d’urbanisme dictés par les plan locaux d’urbanisme (PLU), les contraintes techniques, le poids de la fiscalité ou encore l’organisation quasiment systématiques de concours d’architecture peuvent constituer des freins pour les investisseurs en Val-de-Marne, énumère l’Orie. Les hôteliers sont aussi confrontés à une nouvelle concurrence, type AirBnB ou auberge de jeunesse, qui offre des alternatives d’hébergement aux touristes. Pour parer à ces différentes difficultés, l’Orie préconise le portage des projets hôteliers par les intercommunalités, ainsi qu’une stratégie métropolitaine de la construction hôtelière, le renforcement des infrastructures de transports et de loisirs et un allègement des réglementations, avec notamment des dérogations concernant les aires de stationnement exigées par les PLU.