



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Petit déjeuner - Jeudi 20 octobre 2016



### Entre conjoncture de crise et marché dynamique ... quel avenir pour l'immobilier hôtelier en Ile-de-France ?

---

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) a organisé le 20 octobre 2016 un petit déjeuner sur les enjeux du développement hôtelier en Ile-de-France. **Les attentats qui ont frappé la France en 2015 et 2016 ont entraîné une crise pour l'industrie touristique et hôtelière** : - 6,4% d'arrivées internationales à Paris-Ile-de-France depuis le début de l'année 2016, - 15 à 20% de chiffres d'affaires pour les hôteliers parisiens. Dans ce contexte, certains acteurs pensent qu'il faudra 18 mois à la profession pour se relever.

#### 1. Enjeux du marché hôtelier francilien

La crise ne doit pas faire perdre de vue les mutations qu'a connues l'actif hôtelier ces dernières années. Pour atteindre l'objectif fixé par la Région de 70 millions de visiteurs à l'horizon 2050 (contre 47 millions en 2014), les acteurs publics et privés devront prendre en compte les enjeux suivants :

- ➔ **Des volumes investis en hausse** - Parent pauvre de l'immobilier d'entreprise, **l'hôtellerie a redoré son blason depuis le milieu des années 2000 en suscitant un intérêt croissant chez les investisseurs** : en 2015, année vraiment exceptionnelle, 2.3 Mds € étaient investis sur Paris et l'investissement hôtelier devrait rester soutenu en France en 2016 (JLL) ;
- ➔ **Les nouveaux concepts hôteliers** - **Face à la concurrence des autres modes d'hébergements alternatifs (Airbnb, auberges de jeunesse etc.) l'hôtellerie se renouvelle dans ses concepts** : boutique hôtel, hostel, hôtel hybride mixant les usages, hôtel économique de grande capacité, hôtel flottant... depuis 2010 +25% de nouvelles marques ont été créées pour répondre aux attentes plus *lifestyle* des voyageurs (JLL).
- ➔ **Les difficultés de développement de l'hôtellerie économique** - **Ces volumes investis n'ont cependant pas levé les freins au développement de l'hôtellerie économique sur Paris et la première couronne en particulier**, qui accepte des niveaux de charges foncières moins importantes que les autres actifs (bureaux, commerces, logements) et peine à se développer sans soutien de la collectivité. Le plan de la Ville de Paris qui a réservé 30 terrains à l'hôtellerie est une réussite de ce point de vue. Le parc hôtelier parisien qui fluctuait ces dernières années autour de 77 000-78 000 chambres est reparti à la hausse avec 80 190 chambres en 2016 (INSEE).
- ➔ **Une métropolisation du développement nécessaire** - **Enfin avec la raréfaction du foncier et la complexité des opérations de transformation de bureaux en hôtels, les investisseurs ne peuvent plus se focaliser sur Paris**. Avec la construction de la Métropole et la candidature de Paris aux JO et à l'exposition universelle à l'horizon 2024-2025, il apparaît aujourd'hui nécessaire de penser le développement hôtelier hors des limites parisiennes.

## 2. Les préconisations de l'ORIE pour optimiser le développement hôtelier à l'échelle métropolitaine

Face à ces enjeux les membres du groupe de travail piloté par Dominique Dudan et Christine Turquet de Beauregard ont formulé les propositions suivantes :

- ➔ **Encourager le portage public des opérations d'hôtellerie économique** en renforçant les stratégies de développement à l'échelle intercommunale et métropolitaine. En 2013 les programmes hôteliers prévus dans les contrats de développement territoriaux du Grand Paris ne représentaient qu'1,4% de la programmation en immobilier d'entreprise<sup>1</sup>.
- ➔ **Optimiser les réglementations** : en intégrant l'hôtellerie au champ d'application du décret en cours sur les IGH tertiaires (allègement des conditions de sécurité pour les IGH inférieurs à 50 mètres) ; en permettant des dérogations au PLU pour adapter la réglementation aux différents contextes locaux ; en veillant à l'application des réglementations des locations meublés etc.
- ➔ **Favoriser la stabilité fiscale** : l'augmentation de la TVA de 7 % à 10% au 1<sup>er</sup> janvier 2014 avait été particulièrement difficile à amortir pour les acteurs.

---

### Note aux éditeurs :

**L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)** est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 150 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2016, l'ORIE poursuit ses réflexions sur des thèmes de fond tels que l'estimation quantitative du parc de bureaux, la fiscalité appliquée à l'immobilier d'entreprise, les baux commerciaux, les comparaisons internationales et les bureaux de demain.

### Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Marine CARPENTIER-DAUBRESSE

01 40 61 86 47

[marine.carpentier-daubresse@i-carre.net](mailto:marine.carpentier-daubresse@i-carre.net)

---

<sup>1</sup> DRIEA, 2013.