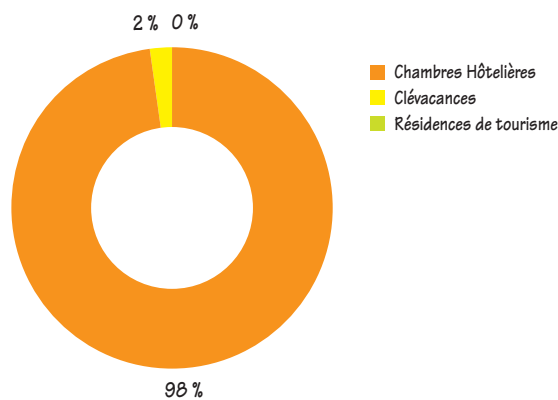


Diagnostic, enjeux et perspectives de l'hôtellerie de la Communauté de Communes du Grand Parc

L'offre d'hébergements touristiques en 2005

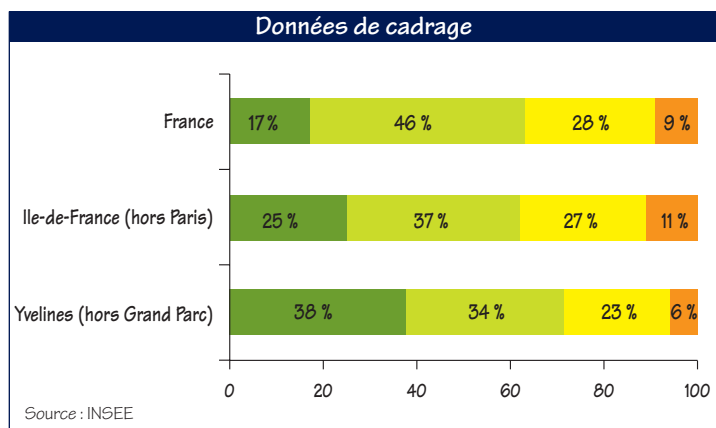
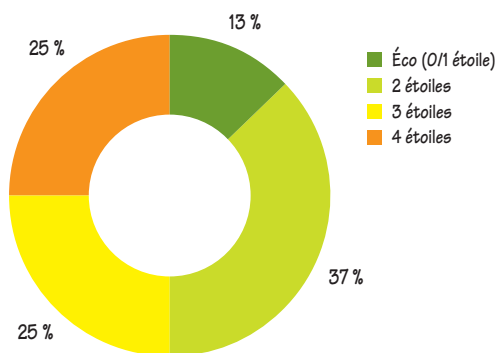
Au 1^{er} juin 2005, le parc d'hébergements touristiques du Grand Parc était composé de 26 hôtels, 28 Clévances, 1 camping et 1 meublé non labellisé se répartissant, en termes de capacité, de la façon suivante :



Le territoire de la C.C. du Grand Parc ne dispose pour l'heure d'aucune résidence de tourisme. Le développement de ces structures est récent en France et répond à une évolution de la demande : croissance des moyens et longs séjours professionnels (stage, formations) et personnels (logements temporaires).

Avec 1 369 chambres, représentant 98 % des capacités disponibles, l'hôtellerie constitue la principale offre en hébergement commercial.

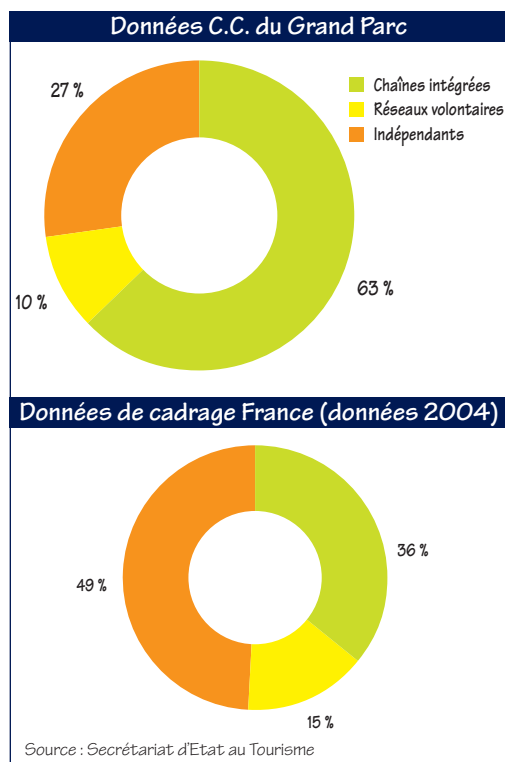
L'offre hôtelière se caractérise par une forte présence de la catégorie 4 étoiles, représentant à elle seule le quart des chambres de l'hôtellerie de la C.C. du Grand Parc.



A l'inverse de l'hôtellerie haut de gamme, l'offre économique apparaît peu présente avec seulement 13 % des chambres et le phénomène va en s'accroissant ainsi que l'illustre l'évolution du parc hôtelier entre 2000 et 2005.

	HÔTELS				CHAMBRES			
	2000	2005	Var	Var France	2000	2005	Var	Var France
4 étoiles	2	2	0 %	+ 15 %	342	344	1 %	+ 20 %
3 étoiles	7	6	- 14 %	+ 8 %	363	341	- 6 %	+ 5 %
2 étoiles	15	13	- 13 %	- 2 %	537	507	- 6 %	- 2 %
Éco	7	5	- 29 %	- 11 %	207	176	- 15 %	+ 2 %
Total	31	26	- 16 %	- 2 %	1 449	1 368	- 6 %	+ 2 %

Sources : INSEE / Direction du Tourisme, BDO MG Hôtels & Tourisme.



Le parc hôtelier de la C.C. du Grand Parc se caractérise par :

- 1 Une offre qui depuis 2000 s'érode avec une baisse de 6 % de la capacité en chambre de la C.C. du Grand Parc. Recul de la capacité totale que ne vient compenser aucune ouverture récente, à la différence du département dont l'offre en chambre a augmentée de 24 % sur la même période.
- 2 Une offre 4 étoiles fortement développée concentrant un quart du total des chambres de l'hôtellerie du Grand Parc et qui n'a que faiblement varié depuis 2000 (+ 1 %).
- 3 L'hôtellerie 2 et 3 étoiles représentent la majeure partie des chambres (62 %) mais avec une capacité en diminution de 6 % depuis 2000.
- 4 L'hôtellerie économique, outre qu'elle est sous-représentée, est particulièrement touchée par l'érosion de son parc avec un recul de 15 % des chambres disponibles entre 2000 et 2005.

L'hôtellerie de chaînes intégrées (ex : Sofitel, Holiday Inn, etc.) est très fortement représentée sur la C.C. du Grand Parc avec 63 % des chambres contre seulement 36 % en moyenne en France

La forte présence de l'hôtellerie de chaînes intégrées est notamment le fait de l'hôtellerie 4 étoiles, 100 % intégrée : groupes Westin et Accor. De plus, les hôtels de chaînes avec une capacité moyenne de 95 chambres dominent nettement leurs homologues indépendants et de réseaux volontaires qui totalisent en moyenne 30 chambres par hôtel.

Avec 61 % des chambres de la Communauté de Communes, l'offre hôtelière est concentrée sur la commune de Versailles. Cette offre est à dominante 3 et 4 étoiles (58,5 %).

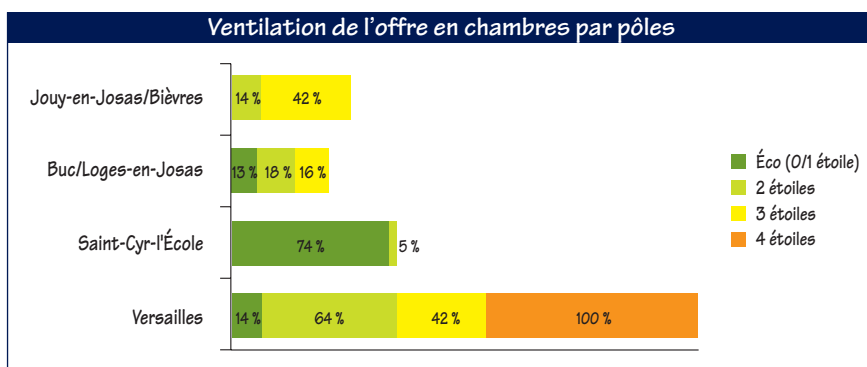
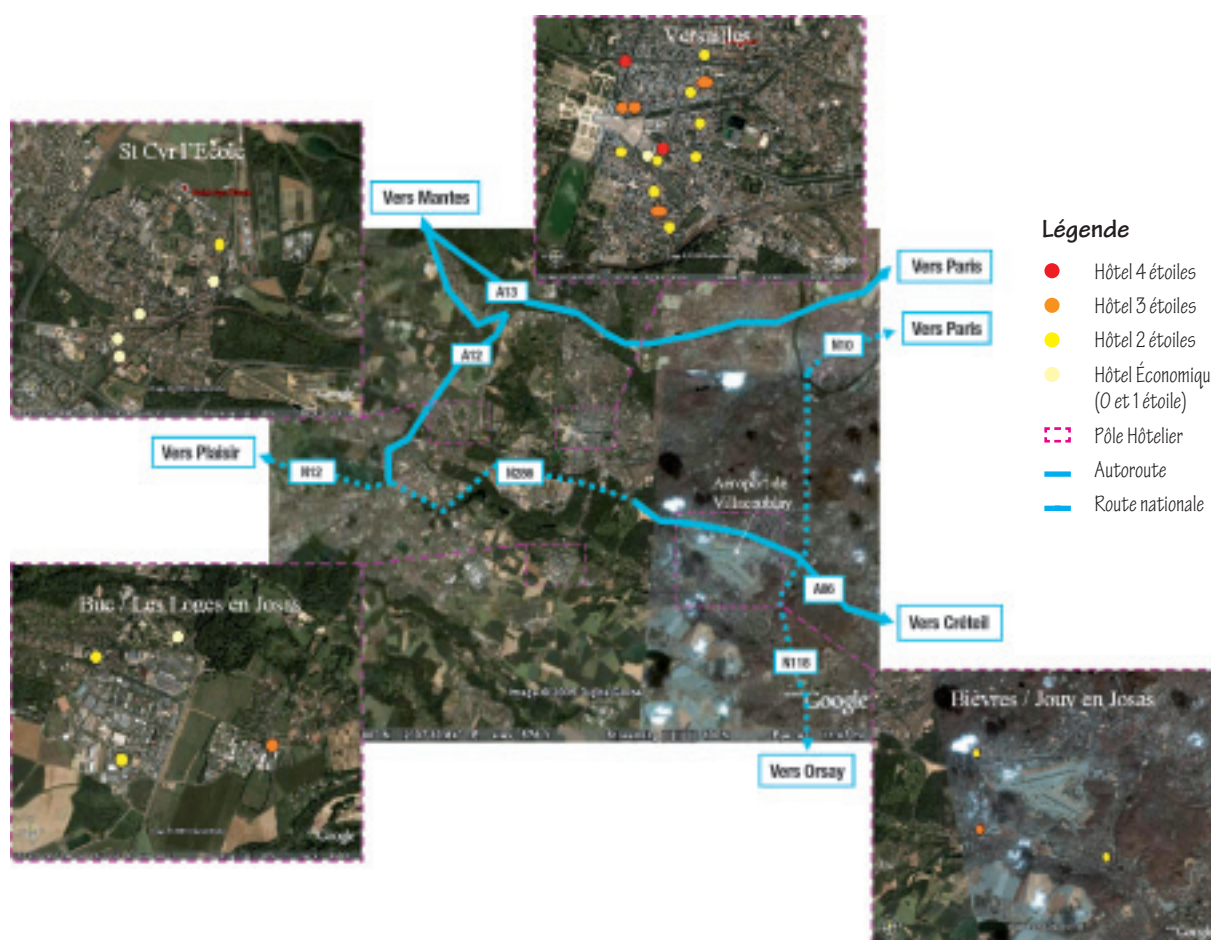
Hors Versailles, l'hôtellerie n'est pas systématiquement présente (Fontenay-le-Fleury, Rocquencourt, Toussus-le-Noble, Viroflay) et quand c'est le cas, c'est surtout sur les catégories économique (0 et 1 étoile) et 2 étoiles.

L'offre hôtelière de la Communauté de Communes du Grand Parc est globalement de bonne qualité. Toutefois, en matière d'hôtellerie indépendante, si la plupart des hôtels conduit une stratégie d'entretien constant, quelques hôtels apparaissent à bout de souffle.

Nous présentons en page suivante une cartographie des hébergements touristiques du Grand Parc 2005.

Cartographie du parc hôtelier de la Communauté de Communes du Grand Parc en 2005

Pôles	GRAND PARC			
	Hôtels		Chambres	
	Nombre	%	Nombre	%
Versailles	15	57,7 %	834	61,0 %
Saint-Cyr-l'École	4	15,4 %	156	11,4 %
Buc/Loges-en-Josas	4	15,4 %	165	12,1 %
Jouy-en-Josas/Bièvres	3	11,5 %	213	15,6 %
Total	26	100 %	1368	100 %



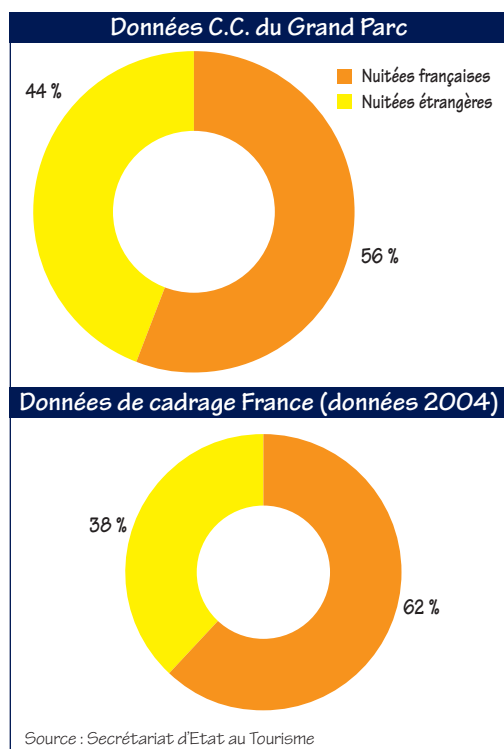
La demande d'hébergements touristiques en 2004

En 2004, environ 308 000 nuitées ont été comptabilisées dans les hôtels du Grand Parc, pour un taux d'occupation (TO) de près de 60 %.

Le tableau suivant dresse un bilan de l'activité hôtelière par catégorie d'hôtels en 2003 et en 2004 pour le territoire de la C.C. du Grand Parc et pour les pôles hôteliers proches :

	3/4 étoiles		Éco/2 étoiles		Total	
	Grand Parc	Hôtellerie proche	Grand Parc	Hôtellerie proche	Grand Parc	Hôtellerie proche
2003	58,8 %	61,2 %	71,6 %	58,2 %	63,8 %	59,3 %
2004	53,4 %	63,4 %	69,7 %	60,0 %	59,6 %	61,3 %
Var	- 9,3 %	3,6 %	- 2,8 %	3,1 %	- 6,5 %	3,3 %

Source : BDO MG Hôtels & Tourisme.



Les hôteliers de la C.C. du Grand Parc affichent des performances en baisse (- 6,5 %) à la différence de l'hôtellerie proche dont le taux d'occupation est en progression (+ 3,3 %).

La dynamique différente des performances de la C.C. du Grand Parc et de l'hôtellerie proche concerne l'ensemble des catégories mais touche particulièrement l'hôtellerie 3 et 4 étoiles (- 9,3 %).

En catégorie Economique et 2 Etoiles, la C.C. du Grand Parc affiche des performances certes en recul (- 2,8 %) mais d'un niveau supérieur à l'hôtellerie proche. L'écart est de près de 10 points d'occupation pour 2004.

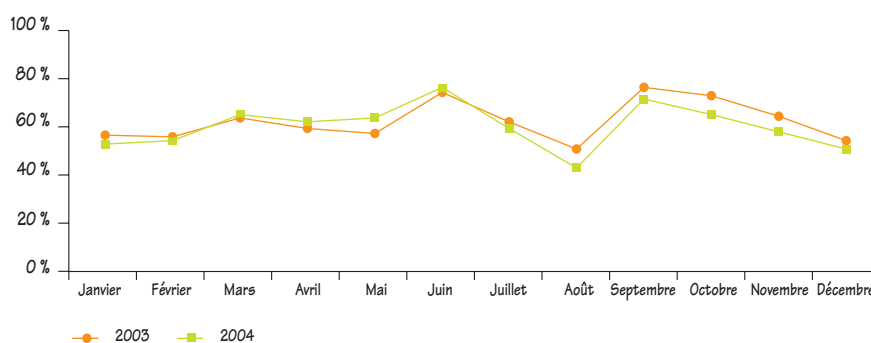
La clientèle étrangère est sensiblement plus présente sur le territoire de la C.C. du Grand Parc qu'habituellement en France.

Cette clientèle étrangère est particulièrement sensible aux aléas de la conjoncture, économique et politique, internationale. De fait, la baisse de 6,5 % des nuitées entre 2003 et 2004 est liée à la diminution de la clientèle étrangère. Ce recul a été particulièrement sensible dans les catégories 3 et 4 étoiles qui traditionnellement en accueillent davantage.

Par ailleurs, la demande hôtelière sur le Grand Parc se caractérise par :

- **La prédominance du tourisme d'Affaires (76 %).** De ce fait, la saisonnalité hebdomadaire est marquée : le cœur de semaine est très demandé et les week-ends sont plus difficiles.
- La demande d'affaires n'est pas compensée par la demande loisirs sur les périodes estivales et de vacances scolaires.
- Contrairement à ce qu'on pourrait croire, la fréquentation du château n'a qu'un impact marginal sur l'hôtellerie (nuitées réalisées), limitant de ce fait les possibilités de progression des taux d'occupation sur certaines périodes et pour certaines catégories.

Illustration du positionnement « affaires » du territoire : la saisonnalité de l'occupation met en évidence une forte **activité en mai, juin et septembre et une baisse d'activité en période estivale, suivant en cela l'activité des entreprises.**



Source : BDO MG Hôtels & Tourisme.

Le taux d'occupation moyen observé dans l'hôtellerie de la communauté de communes ne reflète donc pas une surcapacité, mais plutôt un **déficit de demandes complémentaires à la demande d'affaires. L'offre peut même apparaître sous-dimensionnée à certaines périodes de l'année et de la semaine. Ceci est particulièrement vrai pour les catégories économique et 2 étoiles.**

Le tableau suivant illustre l'évolution des Recettes Moyennes par Chambre louée (HT) enregistrées dans les hôtels du Grand Parc en 2003 et 2004 :

	3/4 étoiles		Éco/2 étoiles		Total	
	Grand Parc	Hôtellerie proche	Grand Parc	Hôtellerie proche	Grand Parc	Hôtellerie proche
2003	135,4 €	78,0 €	49,4 €	41,9 €	98,2 €	57,5 €
2004	135,7 €	79,1 €	51,6 €	42,5 €	97,9 €	58,5 €
Var	0,2 %	1,3 %	4,4 %	1,5 %	-0,4 %	1,7 %

Source : BDO MG Hôtels & Tourisme.

Le niveau des prix moyens de la Communauté de Communes du Grand Parc est nettement supérieur à l'hôtellerie proche. Ceci en raison d'un profil hôtelier davantage tourné vers le segment 3/4 étoiles.

L'hôtellerie de la CC du Grand Parc maintient ses prix moyens et parvient même à les faire progresser dans la catégorie 2 étoiles. Ceci de façon beaucoup plus nette que sur les territoires avoisinants.

L'écart de prix moyen entre les hôtels 3/4 étoiles et les hôtels économique/2 étoiles est net. Cette différenciation marquée traduit des positionnements bien distincts où une catégorie n'empiète pas sur le marché des autres.

Enjeux et perspectives

1. Préserver la diversité du parc hôtelier

Constat

- Confronté à l'obsolescence de certains produits, à un vieillissement des dirigeants d'hôtels et à une pression immobilière très forte, assurer la pérennité de l'hôtellerie indépendante est devenu, ces dernières années, un enjeu majeur pour les collectivités territoriales.

Risque

- Voir se réduire la diversité de l'offre proposée aux clients qui en retour peuvent privilégier d'autres territoires ayant mieux su défendre la diversité de leur offre.
- Voir disparaître des entreprises et les emplois liés.

Objectifs et Préconisations

- Mettre en place et informer sur les outils de transmission des entreprises.
- Faire connaître les soutiens financiers existants pour la rénovation des établissements.
- Sensibiliser les hôteliers à l'optimisation de leurs performances commerciales (affiliation à un réseau volontaire, mise en place d'une stratégie commerciale, etc.) et de gestion (tableau de bord, gestion du personnel, etc.).

2. Améliorer les équilibres entre demande d'affaires et d'agrément

Constat

- La fréquentation du territoire du Grand Parc est caractérisée par un déséquilibre prononcé entre demande d'affaires (dynamique) et d'agrément (moins intense).
- Ce déséquilibre révèle non pas une surcapacité mais un potentiel important pour l'hôtellerie sur le créneau de l'agrément/loisirs.
- Le château de Versailles, avec ses 3 millions de visiteurs, n'a qu'un impact marginal sur l'activité hôtelière. Exception notable : l'événementiel qui apparaît générateur de nuitées.

Risque

- Si la demande hôtelière agrément ne progresse pas en parallèle de la demande affaires, la création d'hôtels, nécessaires à la satisfaction de la clientèle affaires, risque de lourdement peser sur le taux d'occupation, voire sur les prix.

Objectifs et Préconisations

Améliorer la visibilité, l'attractivité et l'image de la destination agrément par :

- un renforcement des actions de promotion sur ce segment
- une meilleure diffusion des plannings d'événements
- le renforcement de la politique événementielle.
- enfin par un soutien aux professionnels afin d'adapter leurs établissements à la demande agrément (formation, conseil...)

En préalable à cela, il serait souhaitable dans un premier temps de mesurer l'impact des événements sur l'activité des hôtels. Si les hôteliers s'accordent à reconnaître une influence des manifestations sur leur fréquentation, il n'existe pas de données permettant d'en mesurer concrètement le degré de corrélation. Dans cette perspective, la mise en place d'un observatoire quotidien de l'hôtellerie, même à un échantillon restreint permettrait d'améliorer la connaissance du marché hôtelier du Grand Parc et de mettre en place des démarches permettant d'en améliorer la fréquentation.

3. Optimiser la coordination des actions touristiques

Constat

- Il existe un déficit de communication entre les acteurs du tourisme de la Communauté de Communes du Grand Parc.

Risque

- L'absence de communication et de coordination nuit à l'attractivité et à la visibilité touristique du Grand Parc, favorisant de ce fait les territoires d'Ile-de-France conduisant une politique plus volontariste et mieux coordonnée (ex : Plaine Commune, Marne-la-Vallée, etc.).

Objectifs et Préconisations

- Pour les hôteliers, mettre en place des politiques tarifaires cohérentes et lisibles permettant aux partenaires que sont le Palais des Congrès, le Château de Versailles, l'Académie Equestre, etc. d'avoir une meilleure visibilité sur d'éventuels partenariats
- Pour les hôteliers faire connaître leur produit et ses spécificités (tarifs, promotion, site Internet, etc.) auprès des acteurs touristiques.
- Coordonner les actions mises en place et faciliter la diffusion de l'information, notamment en permettant une meilleure diffusion des plannings d'événements
- Favoriser les rapports entre les acteurs touristiques (palais des congrès, château, etc.) et les hôteliers : événement professionnel, comités techniques, etc.
- Enfin, par un soutien aux professionnels afin d'adapter leurs établissements à la demandes agrément (formation, conseil...)

4. Appréhender et maîtriser les développements para-hôteliers

Constat

- La région Ile-de-France connaît depuis quelques années une croissance significative de la para-hôtellerie et en particulier des résidences de tourisme et structures similaires (résidence hôtelière, résidence service, etc.).

Risque

- Les risques sont aujourd'hui limités dans la mesure où il n'existe à l'heure actuelle aucune structure présente sur le territoire du Grand Parc. De plus, les études menées sur le sujet tendent à montrer que la part des clientèles communes aux hôtels et aux résidences restent limitée. De fait, si le développement des résidences hôtelières a connu une large médiatisation il n'a qu'un impact modéré sur l'hôtellerie quand ce développement répond à une logique de marché et pas seulement d'investissement immobilier ;
- C'est pourquoi, le développement de la para-hôtellerie résidentielle doit être encadré de façon à permettre le développement d'une offre répondant à une demande de la clientèle sans pour autant déstabiliser le marché hôtelier.

Objectifs et Préconisations

- Systématiser le passage en CDEC ou CDAT¹, prévu par la circulaire du 25 février 1997, des projets.
- Informer les organes administratifs de la législation spécifique à ce type d'hébergement.

1 - C.D.E.C. : Commission Départementale d'Équipement Commercial.
C.D.A.T. : Commission Départementale d'Action Touristique.

- Envisager la mise en place d'un outil d'aide à la décision. Dans un premier temps, il sera préférable de systématiser la réalisation d'un audit des projets soumis afin de valider leur adéquation à la demande et au marché. A plus long terme, si l'offre devait substantiellement se développer, il faudrait envisager la réalisation d'un schéma de développement.

5. Répondre de façon rationnelle à la croissance prévisible de la demande hôtelière

Deux hypothèses ont été retenues pour estimer la croissance de la demande :

- La première est une hypothèse conservatrice avec un taux croissance de 2,7 % basé sur la dynamique économique de la communauté de communes.
- La seconde est une hypothèse volontariste (taux de croissance de 3,4 %) basée sur la dynamique économique de la communauté de communes et sur une croissance plus forte de la demande d'agrément due aux politiques touristiques mises en place et aux recommandations présentées ci-dessus (favoriser l'évènementiel, renforcer la coordination entre les acteurs touristiques, etc.).

La projection de ces hypothèses sur la période 2005-2010 permet de dégager les potentiels de chambres qu'il faudra créer pour répondre à la demande future en fin de période :

	Hypothèse conservatrice 2010	Hypothèse volontariste 2010
Chambres disponibles à la vente :	1 368	1 368
Volume de chambres à louer en semaine (4 nuits) pour atteindre un TO de 78% (seuil de saturation)	221 944	221 944
Demande de chambres louées projetée pour 2010	247 346	254 638
Potentiel perdu de chambres louées	25 402	32 694
Capacité supplémentaire nécessaire	160 chambres	200 chambres

Par ailleurs, BDO MG Hôtels & Tourisme en fonction de l'analyse de l'offre actuelle et de la demande future propose la répartition suivante des chambres à créer :

		Hypothèse conservatrice	Hypothèse volontariste
D'ici 2009	Offre éco / 2 étoiles	90 ch.	90 ch.
2009 / 2010	Offre éco / 2 étoiles	70 ch.	110 ch.
Total		160 ch.	200 ch.

Les capacités indiquées ne correspondent pas nécessairement à un seul établissement mais peuvent être réparties sur plusieurs structures.

De plus, ces estimations ne prennent pas en compte les créations de chambres de projets générant par eux-mêmes leur propre demande, comme cela peut être le cas des centres de conférence ou de séminaires (ex. : Hayley, Dolce International, Châteauform', etc.).