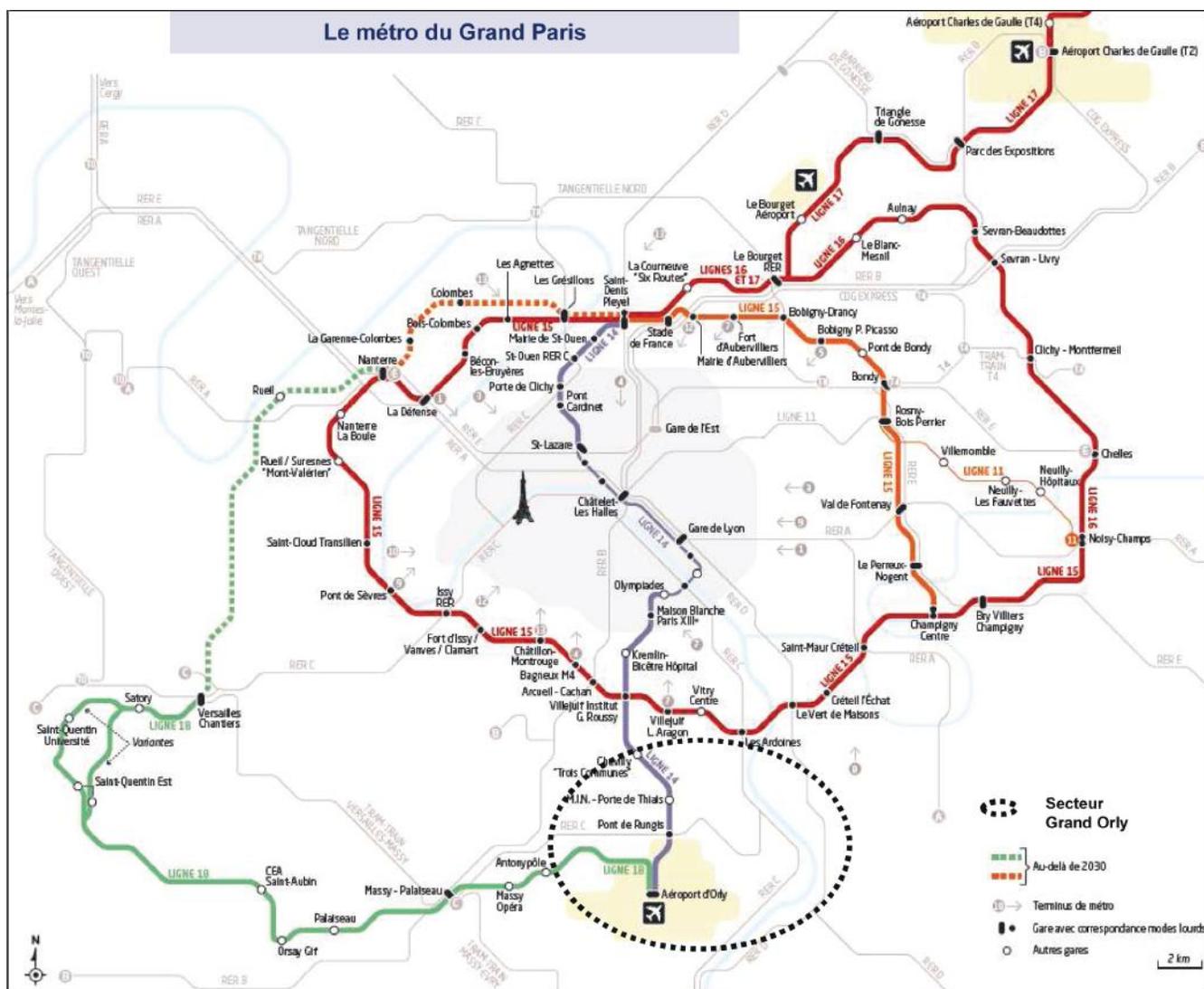


Pôle économique d'Orly

Etude prospective et d'opportunité de l'hébergement marchand

Note de synthèse
2014



Source : Société du Grand Paris

Objectifs et méthodologie

Cette étude résulte de la volonté du Comité Départemental du Tourisme du Val-de-Marne, associé au Conseil Général du Val-de-Marne et à l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis–Seine Amont, de réaliser, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, une **étude sur le potentiel de développement de l'hébergement marchand sur le secteur du Grand Orly**.

Le territoire du Grand Orly est composé de **14 communes**, principalement situées dans le Val-de-Marne.

Afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux de la mission, l'étude s'est structurée autour des phases suivantes :

Phase 1 : Etat des lieux et diagnostic de l'hébergement touristique

Phase 2 : Stratégie et positionnement des professionnels sur le territoire

Phase 3 : Analyse des besoins spécifiques autour de la Cité de la Gastronomie.

Le pôle d'Orly : un territoire stratégique du développement métropolitain

Un pôle économique de premier plan

- 2^{ème} pôle économique d'Ile-de-France
- 150 000 emplois
- Aéroport d'Orly, 2^{ème} aéroport français en termes de fréquentation (27,2 millions de passagers en 2012)
- Marché International de Rungis (MIN), plus grand marché au monde de produits agro-alimentaires frais



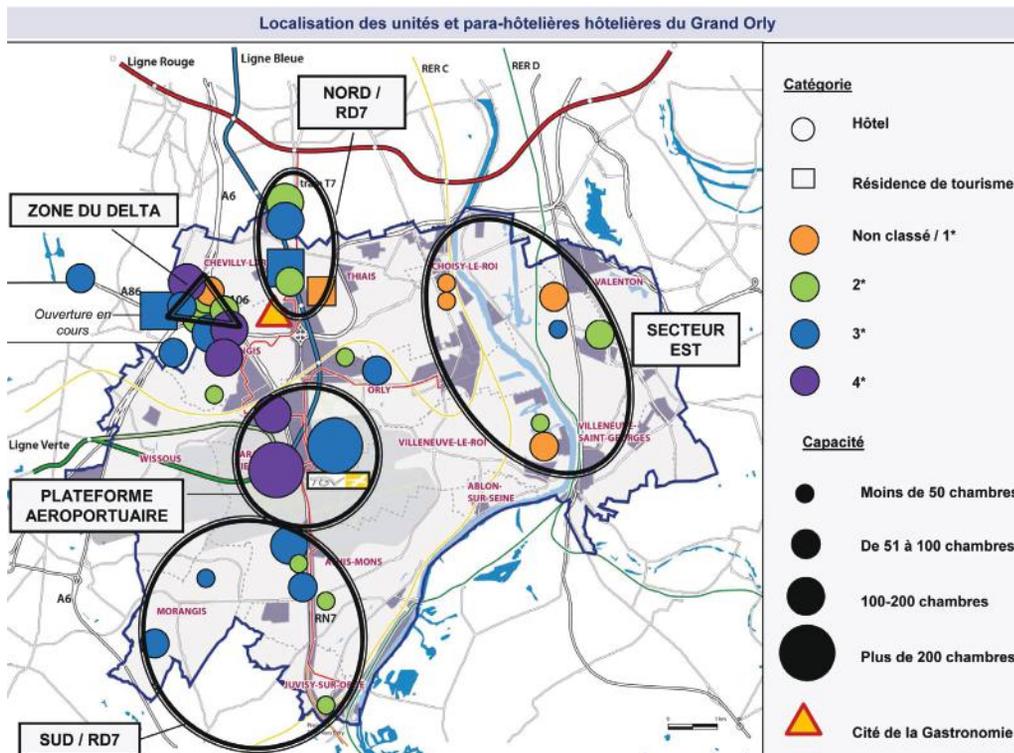
De nouveaux enjeux de développement

- projets de transport du Grand Paris (T7, métro...)
- opération Coeur d'Orly d'ici 2017 : éco-quartier d'affaires (bureaux, commerces, services, hôtels)
- projet «nouvel envol» de l'aéroport d'Orly pour relier les 2 terminaux d'ici 2018
- Cité de la Gastronomie, dont projet de Centre de Congrès

Diagnostic du parc hôtelier

Un parc vieillissant

- 32 hôtels
- 3 résidences de tourisme
- 3 475 chambres, majoritairement milieu de gamme et de chaîne (Accor)
- Offre concentrée sur 3 communes (Orly, Rungis et Chevilly-Larue)



L'offre hôtelière obéit ainsi à une logique polaire (aéroport) et de flux (autoroutes et RD7), en lien avec le développement initial et la logique d'accès motorisé de la zone.

Une dynamique de projets

- 1 150 chambres programmées sur le territoire à horizon 2020, dont près de 700 à horizon 2018
- Projet de création de 150 à 300 chambres hôtelières sur le site de la Cité de la Gastronomie

Le pôle d'Orly-Rungis constitue un territoire clé de développement hôtelier, à l'échelle du Grand Paris.

Demande et performances

- Plus de 60% des nuitées sont liées au tourisme d'affaires
- La clientèle internationale reste limitée

Ventilation du TO par catégorie			
Catégorie	Grand Orly	IDF (hors Paris)	France
NC / 1*	Environ 75%	68-70%	65-70%
2*	75-80%	72%	65-70%
3*	Environ 70%	70%	60-65%
4*	70-75%	67%	65%

Source : INSEE – CRT Île-de-France - Horwath HTL

Ventilation du RMC par catégorie				
Catégorie	Grand Orly	IDF (hors Paris)	Val-de-Marne	France
NC / 1*	~ 50 €	43 €	45 €	45-50 €
2*	> 55 €	65 €	60 €	50-60 €
3*	65-70 €	95 €	70 €	75-80 €
4*	90-100 €	110 €	90 €	100-110 €

Source : INSEE – CRT Île-de-France - Horwath HTL

Ventilation du RevPar par catégorie				
Catégorie	Grand Orly	IDF (hors Paris)	Val-de-Marne	France
NC / 1*	~ 35 €	32 €	33 €	30-32 €
2*	45 €	44 €	50 €	35-40 €
3*	45-50 €	66 €	55-60 €	45-50 €
4*	65-70 €	70-75 €	60-65 €	70-75 €

Source : INSEE – CRT Île-de-France - Horwath HTL

Une fréquentation satisfaisante avec un taux d'occupation moyen de 73%. Toutefois, un positionnement tarifaire faible au vu des standards, dans une moindre mesure pour la zone aéroportuaire et la zone d'affaires de Rungis Chevilly-Larue.

Estimation des futurs besoins en chambres

	A l'horizon 2018	2019-2030
Besoins	300 à 500 chambres	1 300 à 1 500 chambres additionnelles
Projets	700 chambres	450 chambres déjà programmées

Au total, la vision stratégique à horizon 2030 situe les besoins entre 1 600 et 2 000 chambres.

Éléments de positionnement et de faisabilité du projet hôtelier préconisé sur la Cité de la Gastronomie

Éléments de positionnement

- Il est préconisé un hôtel 4* standard, affilié à un groupe de rayonnement européen ou international, de 150 chambres environ, bénéficiant d'un positionnement qualitatif (Cité de la Gastronomie) et quantitatif (aéroport d'Orly), avec une ouverture simultanée avec la Cité de la Gastronomie (2019) et une localisation pressentie sur ou à proximité du site, tout du moins à proximité du futur équipement Congrès.
- et dans un second temps, la création d'un autre hébergement en tenant compte des besoins générés par la future Cité de la Gastronomie.

Éléments de faisabilité économique

	A partir de N+4 (année de croisière)
Taux d'occupation	73%
RMC (prix moyen)	117€ HT
RevPar (chiffre d'affaires par chambre disponible)	101€ HT
Part de la clientèle affaires	70%
Chiffre d'affaires hébergement	5 527,5 K€ (soit 64,3% du CA)
Chiffre d'affaires restauration	3 060,8K€ (soit 35,6% du CA)
Chiffre d'affaires autres recettes	265,4 K€ (soit 3,1% du CA)
Effectifs moyens	68 emplois permanents (soit une masse salariale représentant 29,3% du CA HT global)
RBE (Revenu Brut d'Exploitation)	3 548,6 K€ (soit 41,3% du CA global après les redevances de gestion)

Comité Départemental du Tourisme du Val-de-Marne
16 rue Joséphine de Beauharnais
94500 Champigny-sur-Marne

01 55 09 30 70 / www.tourisme-valdemarne.com