

Un « marqueur » original mais significatif de la « métropolisation » : l'hôtellerie Réflexions sur Paris et l'Île-de-France

Georges Cazes and Mirosława Woroniecki

Volume 21, Number 1, Spring 2002

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1071538ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1071538ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Université du Québec à Montréal

ISSN

0712-8657 (print)

1923-2705 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Cazes, G. & Woroniecki, M. (2002). Un « marqueur » original mais significatif de la « métropolisation » : l'hôtellerie : réflexions sur Paris et l'Île-de-France. *Téoros*, 21(1), 36–47. <https://doi.org/10.7202/1071538ar>



Un « marqueur » original mais significatif de la « métropolisation » : l'hôtellerie

réflexions sur Paris et l'Île-de-France

**Georges Cazes et
Miroslawa Woroniecki**

This paper aims at taking into consideration the touristic importance of cities and urban areas among the significant criteria of the confirmation of their metropolitan outreach. It is important to study the touristico-ludic function of cities through their most visible and better-informed vehicle, the hotel industry; and as regards Paris, the capital of France, that issue is fundamental. Thus a hyperconcentration of high-end hotels can be observed in the western half of intramural Paris. The 8th arrondissement alone offers 41% of high-end Parisian hotels, even though it barely represents a mean of 11% of the total hotel capacity of the capital-city. Renowned foreign companies wish to settle in the core of the French capital; they act upon both an economic logic and an assertion of prestige that seems to validate huge investments. The hotel space of the metropolis becomes one of the emblematic sites in the global network where one must absolutely be in a conspicuous position.

Il est extrêmement rare - et nous le déplorons que l'importance touristique des villes et des agglomérations soit prise en considération parmi les critères significatifs de l'affirmation de rayonnement métropolitain. De façon concrète, nous pouvons y voir deux raisons principales :

Une méconnaissance persistante du fait touristique - faite d'ignorance réelle et de réticence inconsciente qui devrait s'incliner devant l'envergure des effets estimés (par exemple, en 1992 on prévoyait, pour 1997, un chiffre d'affaires de plus de 250 milliards de francs à Paris et de 25 milliards de dollars à New York pour respectivement 250 000 et 230 000 emplois directs).

Une incertitude statistique maintenue par l'imprécision des définitions et des délimitations (tourisme ou loisir ? tourisme d'affaires ou seulement d'agrément ?) et la complexité des sources. Seule une base de données minutieusement constituée et actualisée par Miroslawa Woroniecki (2000) pouvait justifier pour Paris, dans le contexte de l'Île-de-France (IDF) et de la France tout entière, une analyse convenablement détaillée et commentée.

Nous avons suivi l'évolution des installations hôtelières sur plus d'un quart de siècle, de 1974 à 2000, pour obtenir les données les plus complètes. Par ailleurs, l'établissement d'une telle base de données se révèle très délicat en raison de la confrontation de plusieurs relevés d'origine différente et de fiabilité inégale¹, entre lesquels les distorsions peuvent être considérables : le nombre d'établissement hôteliers, par exemple, peut atteindre un

écart de 65 selon que l'on consulte une source ou une autre².

Affirmation et consécration d'une ville - leader du tourisme international

Là n'est pas l'objet du présent article de traiter de la fréquentation observée, par nationalité ou par type de pratique, ni de la demande potentielle, quelle que soit sa nature. Nous nous bornerons à rappeler et à souligner les points essentiels pour comprendre l'ampleur, la composition et l'évolution de l'offre, particulièrement de l'offre hôtelière.

Dans ce nécessaire - mais schématique - panorama, doivent être particulièrement relevés : la polyvalence complexe des flux de visiteurs (« affaires » et agrément étroitement imbriqués), l'attraction maintenue de la capitale sur les touristes étrangers (de façon moins spectaculaire sur les Français), l'envergure et la diversité de ce pôle métropolitain en fonction de ses installations dans divers domaines connexes du loisir-tourisme, l'ampleur des revenus et des emplois engendrés.

Sur le plan du mouvement touristique, les statistiques sont disponibles sur une assez longue période, mais elles pâtissent de plusieurs effets réducteurs). Parmi ces effets, on dispose du seul comptage des déplacements intégrant au minimum une nuitée à l'extérieur (donc, officiellement « touristiques », tandis que le courant, à l'évidence considérable des « excursionnistes », visiteurs de la journée, est méconnu) ou l'opposition brutale entre des hébergements commerciaux assez conve-

nablement recensés (hôtel, résidence de tourisme, camping, centre pour les jeunes, etc.) et l'accueil privatif gracieux auprès de parents et d'amis. L'ORTIF a clairement pointé la méconnaissance de cette cohorte, évalué à près de 55 % du total des séjours (contre 25 % des motivations « d'agrément » et 15 % environ du tourisme dit « d'affaires »), qui produit le flux le plus important, et de loin, à destination de la capitale.

En conséquence, les chiffres les plus détaillés, sinon les plus fiables compte tenu des traditions de sous-estimation pour des raisons fiscales, concernent l'hôtellerie et, au premier chef, les établissements classés.

Les différents tableaux permettent de confirmer les considérations essentielles. Il faut y voir, en priorité :

- La polarisation sur Paris, ville qui concentre, en 1998, plus de 59 % des séjours et près de 62 % des nuitées hôtelières enregistrés en Île-de-France, et respectivement 17 % des arrivées et 19,5 % des nuitées du secteur hôtelier de la France entière.
- L'exceptionnel tropisme exercé sur les touristes résidant à l'étranger : les hôtels de l'Île-de-France concentrent 47 % des arrivées et plus de 49 % du total des nuitées des non-résidents en France, contre seulement 18,7 % et 19,6 % pour les Français.
- La remarquable polyvalence des arguments attractifs de Paris et de sa périphérie, qui conduit à une convergence étonnante des flux d'arrivée selon leur motif principal : selon l'ORTIF, 19 % des séjours de « touristes » français et étrangers confondus relevaient, vers 1998-1999, du tourisme « d'affaires », 25 % du tourisme d'« agrément » et 55 % des visites aux parents et amis.
- La disposition « d'un puissant équipement d'accueil et d'accompagnement », marqué par la diversité, la qualité et le rayonnement international a permis à la ville de conserver, depuis plus de deux décennies, le premier rang mondial sur le plan de l'accueil de grands congrès internationaux - plus de 10 millions de

visiteurs dans les Salons-Expositions-Foires - (11 pôles d'accueil représentant près de 600 000 m² dont 9 à Paris intra-muros), tout en conservant des pourcentages nationaux très élevés en ce qui concerne les musées (34 à Paris sur 108 recensés en Île-de-France) ; aux sites culturels et de loisirs (11 des 12 sites les plus visités sont situés à Paris et dans sa périphérie) avec la cathédrale Notre-Dame et la forêt de Fontainebleau oscillant autour de 12 millions de visiteurs chacun, assez loin devant la Tour Eiffel et le Louvre ; les parcs d'attractions (la région parisienne totalise près de 60 % des entrées totales en France avec, évidemment Disneyland-Paris en tête ; les grandes expositions (plusieurs ont dépassé, ces dernières années, le million de visiteurs) ; les parcs floraux ; les croisières fluviales sur la Seine (environ 6 millions de passagers par an) ; etc.

- L'amplitude impressionnante du dispositif économique ainsi engendré : les évaluations les plus plausibles estiment le « chiffre d'affaires du tourisme fran-

cilien aux environs de 38 milliards d'euros » (250 milliards de francs) - soit plus du tiers de la consommation touristique intérieure totale en France et 10 % du PIB francilien - et le nombre d'emplois directs dans les « activités caractéristiques » du tourisme-loisir aux alentours de 125 000 à Paris (pour 85 000 évalués en 1982) et au double si l'on y ajoute les emplois indirects. La taxe de séjour a un rendement de l'ordre de 22 à 23 millions d'euros (10 à 150 millions de francs) qui permet largement de financer le budget publicitaire pris en charge par la ville (moins de 7 millions d'euros).

Les chiffres sont certes abondants, mais toujours un peu flous et délicats à manier en l'absence de bases et de méthodes solides et indiscutables : on comprendra mieux, en conséquence, combien les comparaisons internationales, et même nationales, se révèlent lacunaires et incertaines. Une tentative de classification statistique, seulement possible avec un certain retard - ici pour l'année 1997, permet de



Montmartre et les toits de Paris.
Photo : Martine Geronimi.

TABLEAU 1
Information stratégique sur les capacités et les fréquentations hôtelière à Paris des 30 grandes villes européennes

Agglomération	HÉBERGEMENT HÔTELIER HOMOLOGUÉ (lits en milliers)				ACTIVITÉ (en millions)				
	1990	1995	1997		1991		1995	1996	1997
	Lits	Lits	Hôtels	Lits	Arrivées	Nuitées	Arrivées	Arrivées	Nuitées
PARIS	138,00	142	1436	151,0	12,60	28,30	-	12,10	26,00
AIX-en-PROVENCE	6,40	-	-	-	-	0,73	-	-	-
BRUXELLES	-	-	116	24,0	2,04	3,03	-	-	3,80
BRUGES	-	-	-	-	0,54	0,89	-	-	-
AMSTERDAM	-	-	-	-	1,80	4,04	-	-	-
BERLIN	-	-	530	48,9	2,54	6,40	3,0	3,22	7,36
FRANCFORT	-	-	153	20,4	1,86	3,44	-	1,86	3,11
HAMBOURG	-	-	-	-	2,15	4,07	-	-	-
DUSSELDORF	-	-	-	-	1,00	1,85	-	-	-
MUNICH	-	-	-	40,6	3,24	6,60	-	3,13	6,20
COPENHAGUE	-	-	-	35,0	-	-	-	-	3,44
OSLO	-	-	-	12,4	0,94	1,57	-	-	-
VIENNE	-	-	234	5,7	2,63	6,72	-	2,90	7,30
SALZBURG	4,50	-	-	-	0,96	2,00	-	-	-
ZURICH	-	-	-	-	0,96	1,87	-	-	-
LAUSANNE	-	-	30	3,5	-	-	-	-	0,79
GENÈVE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRAGUE	-	-	180	57,9	-	-	2,5	2,57	6,94
BUDAPEST	-	-	90	38,1	-	-	-	0,15	3,82
ATHÈNES	-	32,0	-	-	-	-	2,4	-	-
ISTANBUL	-	-	-	-	1,35	2,98	-	-	-
FLORENCE	20,00	-	358	24,5	1,80	4,16	2,3	2,35	5,17
VENISE	2,22	12,0	-	-	1,11	2,51	1,3	-	-
MILAN	-	40,4	389	31,5	2,13	5,58	-	2,57	5,90
ROME	-	84,0	721	58,7	2,66	12,10	5,5	5,73	13,47
MADRID	-	-	179	58,8	3,67	8,73	-	4,50	8,80
BARCELONE	-	-	162	30,1	1,82	4,09	3,0	3,06	6,34
LISBONNE	-	24,0	-	-	-	-	1,4	-	-
OXFORD	-	-	-	-	0,00	1,80	-	-	-
LONDRES	-	-	-	57,0	14,70	82,60	-	-	-

Source : Croisement de diverses sources : CESIT, INSEE, Mairie et Préfecture de Paris, ORTIF, KPMG, HTR, etc.

cerner et de hiérarchiser les chaînons de la « filière touristique » :

- les arrivées totales en Île-de-France sont estimées à 36,2 millions, dont 20 millions en provenance de l'étranger (respectivement 35,3 et 23 millions en 1999) ; 42 % de ce flux relève du motif « affaires-congrès-réunion » ;
 - ce chiffre est estimé à 20,9 millions d'arrivées pour Paris, soit un ratio de l'ordre de 980 % par référence à la population de la ville intra-muros (mais ce calcul n'a pas grande signification, la comparaison devant être établie plutôt avec la fréquentation instantanée...) ;
- pour la seule cohorte de ces touristes accueillis dans les hôtels homologués, le total s'établit à 22,5 millions de séjours pour l'Île-de-France (dont 12,7 millions résidant à l'étranger), dont 13 millions pour Paris (4,5 millions de séjours de Français et 8,5 millions de non-résidents).

Soulignons, en corollaire, que la progression d'activités a été très nette au cours de la dernière décennie (+30,6 % de 1990 à 1999 pour les séjours étrangers en Île-de-France et +17,5% pour les arrivées françaises), le total des nuitées ayant augmenté moins rapidement (+42 % dans l'hôtellerie

homologuée de Paris contre 68 % pour les arrivées de 1984 à 1998) que les entrées, à la suite de la réduction continue de la durée de séjour, de 2,6 à 2,2 jours en moyenne (voir tableau 2).

Sans anticiper sur les remarques suivantes concernant l'offre d'hébergement, notons aussi (tableau 3) l'« hyperconcentration » de l'activité hôtelière sur la ville-capitale et son immédiate périphérie : Paris et la Petite Couronne monopolisent près de 80 % des arrivées et des nuitées de la région. L'essentiel est clairement mis en évidence (voir, notamment, le tableau 1) : Paris - et le reste de l'Île-de-France qui en conforte la position - s'inscrit parmi les leaders incontestés du tourisme mondial. Seul Londres (mais les modes d'estimation statistique ne permettent pas vraiment la comparaison) et, sans doute, New York et Tokyo, viennent en contester ou approcher la prééminence. On déplorera vivement que l'OMT (Organisation Mondiale du Tourisme), par exemple, ne fournisse aucune information comparative sur les grands pôles urbains du « mouvement international » : seul le niveau, évidemment trop grossier, de chaque pays y bénéficie d'une existence officielle, à la différence des régions et encore moins

Métropole, aire métropolitaine et « métropolisation » : un passionnant jeu d'échelles spatiales

C'est l'emboîtement scalaire des situations et des tendances qui les produisent qui permet de lire, par le biais des indicateurs hôteliers et touristiques, la logique complexe du processus de « métropolisation ». Pour schématiser - et au risque de fractionner artificiellement des faits étroitement liés -, nous avons considéré ici quatre niveaux scalaires : Paris et l'Île-de-France dans le contexte national, les espaces internes de l'Île-de-France, puis de Paris intra-muros, avant de terminer sur la présence étrangère dans l'hôtellerie parisienne qui réinscrit la capitale étudiée dans l'orbite mondiale.

Le contexte national : l'Île-de-France, bénéficiaire et accélérateur d'innovation

Le renforcement de la fonction métropolitaine s'accompagne - en même temps qu'il s'en nourrit - d'une vigoureuse affirmation du « tourisme d'affaires » qui justifie, à son tour, une remarquable modernisation de l'hébergement spécialisé (hôtels et résidences de tou-



Rue L'École militaire et la Tour de Montparnasse.
Photo : Martine Geronimi.

TABEAU 2
Évolution du parc hôtelier des départements de la région de l'Île-de-France (1974-1998)

Département	Année	Hôtels Nombre	Chambres (milliers)	Variations 1974-1998				Part en % du total régional	
				Hôtels		Chambres (milliers)		Hôtels	Chambres
				Nombre	en %	Nombre	en %		
Paris	1974	1 097	51,161					77,3	83,4
	1998	1 495	74,793	398	36,3	23,6	46,2	59,8	51,6
Hauts-de-Seine	1974	51	2,53					3,6	4,1
	1998	162	10,72	111	217,6	8,18	323	7,3	7,5
Seine-Saint-Denis	1974	20	1,157					1,4	1,8
	1998	98	10,286	78	390	9,13	789	3,8	7,2
Val-de-Marne	1974	29	1,247					2,1	2,0
	1998	130	8,685	101	348,3	7,44	596	5,1	4,8
Seine-et-Marne	1974	79	1,508					5,6	2,4
	1998	193	13,933	114	144,3	12,42	824	7,6	9,7
Yvelines	1974	71	1,418					5,0	2,3
	1998	167	7,782	96	135,2	6,36	449	6,6	7,8
Essonnes	1974	37	1,113					2,6	1,8
	1998	124	7,622	87	235,1	6,51	585	5,0	7,7
Val-d'Oise	1974	29	1,185					2,1	1,9
	1998	129	11,118	100	344,8	9,93	838	5,0	7,8
Grande Couronne	1974	216	5,224					15,3	8,5
	1998	613	40,455	397	183,8	35,23	674	24,5	27,9
Petite Couronne	1974	100	4,941					7,0	8,0
	1998	390	29,696	290	290	24,75	501	15,7	20,5
Île-de-France (hors Paris)	1974	316	10,165					22,3	16,5
	1998	1 003	70,151	687	217,4	59,98	590	40,4	48,4
TOTAL ÎLE-DE-FRANCE	1974	1 413	61,326					100	100
	1998	2 498	144,944	1085	76,8	83,62	136	100	100
Partie Est	1974	145	3,868					10,3	6,3
	1998	447	30,24	302	208,3	26,37	682	17,9	20,9
Partie Ouest	1974	171	6,297					12,1	10,2
	1998	556	32,911	385	225,1	26,61	422	22,5	22,7
France métropolitaine	1974	16 288	407,507					-	-
	1998	18 809	586,944	2521	15,5	179,43	44	-	-

Source : Base de données Woroniecki, après confrontation de diverses sources : ORTIF, Préfecture de Paris, INSEE, etc.

risme, celles-ci étant exclues de notre présente analyse)

Parmi les paramètres de la modernisation hôtelière, observée sur le dernier quart de siècle (1974-2000), il peut être intéressant de souligner une croissance très soutenue, principalement à partir de 1985-1986, qui accroît le nombre d'hôtels classés de 35,4 %, et les chambres de 68,5 %.

L'Île-de-France s'installe très nettement devant les deux régions françaises qui la suivent : en 2000, elle monopolise 11,8 % des hôtels et 22 % des chambres (contre, respectivement 9,9 % et 16,8 % en 1974). Elle creuse un écart spectaculaire (+82 % pour le total des chambres en 2000, pour à peine 15 % en 1974) avec Rhône-Alpes et Provence-Côte d'Azur, dont la participation au total

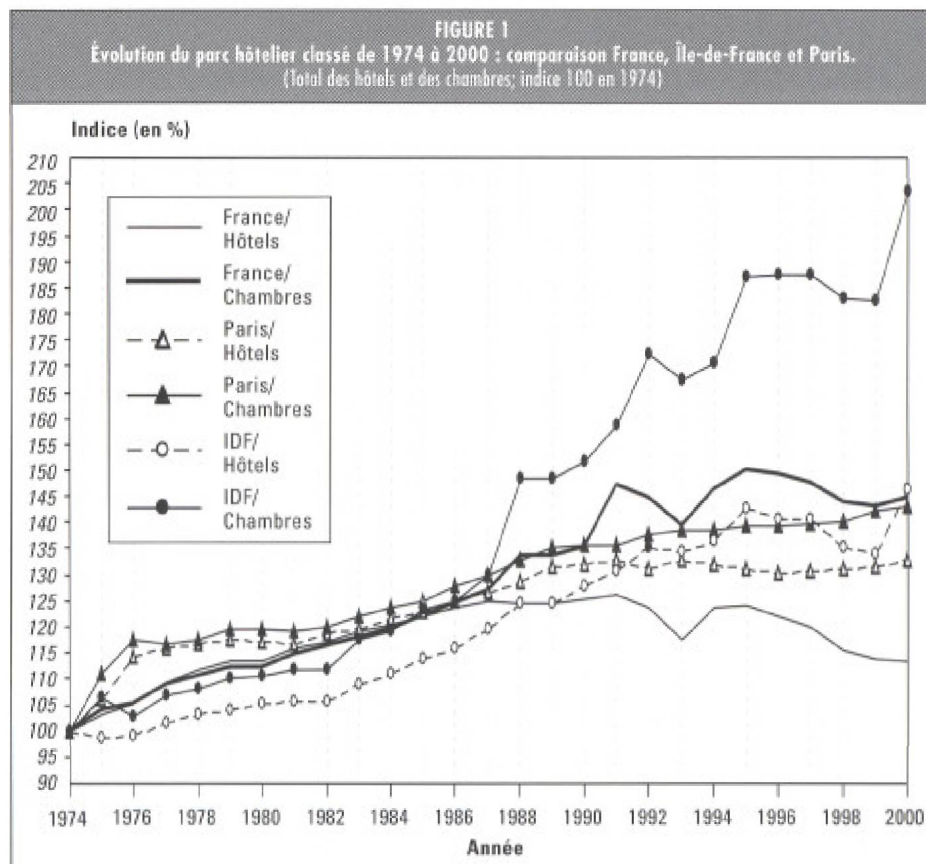
national stagne aux alentours de 12 % (tableau 3).

Fait plus évident encore, selon la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI), au cours de la décennie 1985-1995, environ la moitié des chambres construites en France l'ont été en région parisienne, à raison de 30 % à Paris et de 70 % dans le reste de l'Île-de-France. Nous relevons donc :

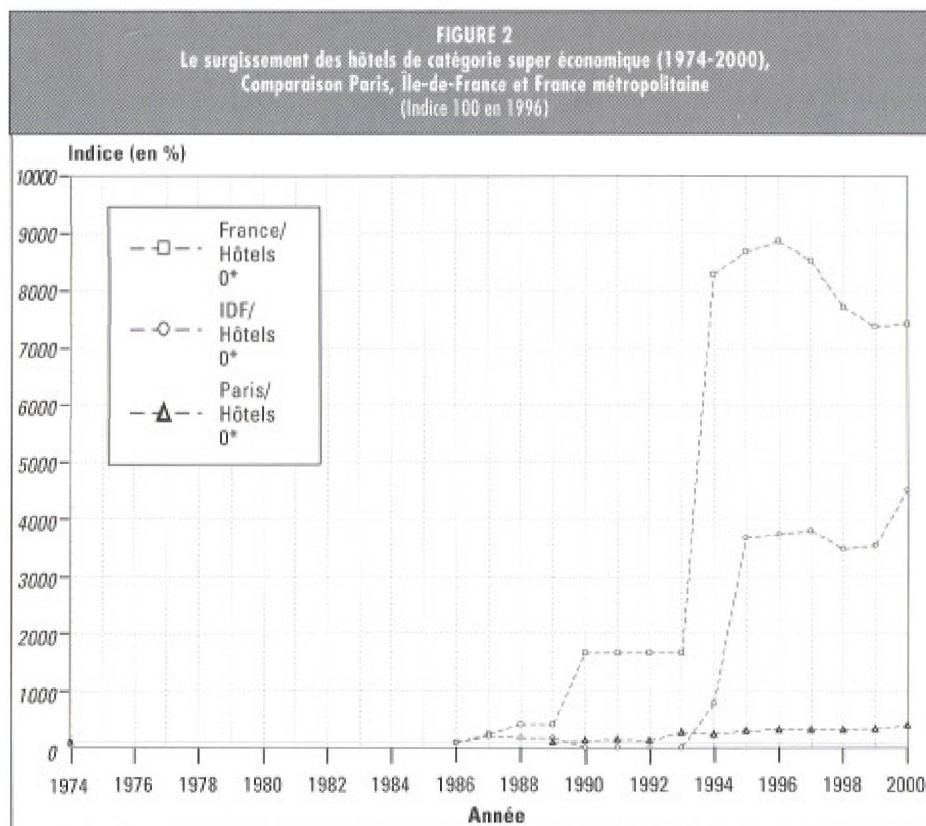
- Une diversité maximale à l'intérieur du parc considéré, particulièrement caractérisée par deux phénomènes qui se produisent aux extrêmes du secteur : un maintien exceptionnel des catégories de très haut standing, notamment Paris qui concentre 39,3 % des chambres de l'hôtellerie française et des établissements quatre étoiles et quatre étoiles luxe, bien que sa participation globale à l'hôtellerie nationale ne s'établisse qu'à 12 % pour les chambres et à 7 % pour les hôtels.

On constate une émergence extrêmement spectaculaire (figure 2 et tableau 2) des catégories dites économiques (une et deux étoiles) et surtout super économiques (sans étoile). Les périphéries parisiennes se sont, en un petit nombre d'années, constellées d'établissements standardisés de ce type après l'ouverture du tout premier « Formule 1 » à Évry. Ainsi, 938 hôtels (comptant au total 11 041 chambres) relevant de cette catégorie ont pris partiellement la relève des anciens établissements non homologués (dits « de préfecture ») des quartiers centraux dont la disparition a été importante au cours des dernières décennies

- Des signes convergents d'évolution en faveur de la modernisation du parc hôtelier ; notamment, extension de la taille moyenne des hôtels classés (de 42 à 59 chambres en Île-de-France de 1974 à 2000, nettement devant la moyenne nationale de 25 à 32 chambres pendant la même période) et affirmation du rattachement à des chaînes intégrées (30,6 % des hôtels et 57,2 % des chambres en Île-de-France en 2000, contre 15,3 % et 38,2 % respectivement pour la moyenne nationale (tableau 4). Pour les seuls départements de la couronne de Paris, les participations de ces groupes sont particulièrement élevées : 53,1 % des hôtels et 77,3 % des chambres !).
- Preuve supplémentaire - s'il en était besoin - que la « révolution du super-économique » déclenchée par les groupes intégrés (Accor, Concorde-Envergnure, etc.) a connu ses premières, et plus spectaculaires, expériences en Île-de-France avant d'essaimer aux portes des



Source : Élaboration personnelle, d'après les données de DIT, d'INSEE et de la Préfecture de Paris.



Source : Élaboration personnelle, d'après les données de DIT, d'INSEE et de la Préfecture de Paris.



TABEAU 3
Évolution des installations hôtelières françaises par région - 1974-2000

Région	1974		2000		Variation en % 1974 - 2000		1974		2000	
	Hôtels Nombre	Chambres Nombre	Hôtels Nombre	Chambres Nombre	Hôtels %	Chambres %	Hôtels %	Chambres %	Hôtels %	Chambres %
Île-de-France (DONT PARIS*)	1611* (1097)	68 490* (51161)	2 182 (1456)	129 706 (73179)	35,4 (32,9)	89,4 (43,0)	9,8 (6,7)	16,8 (14,2)	11,8 (7,9)	22,0 (12,4)
ALSACE	386	8 835	598	19 032	54,9	115,4	2,4	2,2	3,2	3,2
AQUITAINE	1073	22 341	1 236	30 520	15,2	36,6	6,6	5,5	6,7	5,2
AUVERGNE	772	20 313	753	17 593	- 2,5	- 13,4	4,7	5,0	4,1	3,0
BASSE-NORMANDIE	408	9 039	558	13 722	36,8	51,8	2,5	2,2	3,0	2,3
BOURGOGNE	495	9 782	601	15 050	21,4	53,9	3,0	2,4	3,3	2,6
BRETAGNE	849	20 715	940	24 172	10,7	16,7	5,2	5,1	5,1	4,1
CENTRE	529	9 606	739	19 282	39,7	100,7	3,2	2,4	4,0	3,3
CHAMPAGNE-ARDENNE	247	5 157	291	7 782	17,8	50,9	1,5	1,3	1,6	1,3
CORSE	265	8 455	353	10 580	33,2	25,1	1,6	2,1	1,9	1,8
FRANCHE-COMTÉ	333	6 883	345	7 710	3,6	12,0	2,0	1,7	1,9	1,3
HAUTE-NORMANDIE	316	5 652	302	8 761	- 4,4	55,0	1,9	1,4	1,6	1,5
LANGUEDOC-ROUSSILLON	719	17 084	958	26 268	33,2	53,8	4,4	4,2	5,2	4,5
LIMOUSIN	226	4 134	257	5 275	13,7	27,6	1,4	1,0	1,4	0,9
LORRAINE	432	10 670	482	13 530	11,6	26,8	2,7	2,6	2,6	2,3
MIDI-PYRÉNÉES	1261	33 446	1 351	41 032	7,1	22,7	7,7	8,2	7,3	7,0
NORD-PAS-DE-CALAIS	304	7 652	406	16 166	33,6	111,3	1,9	1,9	2,2	2,7
PAYS-DE-LA-LOIRE	526	11 640	676	19 562	28,5	68,1	3,2	2,9	3,7	3,3
PICARDIE	164	3 117	249	7 373	51,8	136,5	1,0	0,8	1,3	1,3
POITOU-CHARENTES	401	7 771	538	16 370	34,2	110,7	2,5	1,9	2,9	2,8
PACA	2382	56 974	2 201	68 407	- 7,6	20,1	14,6	14,0	11,9	11,6
RHÔNE-ALPES	2589	59 751	2 458	71 281	- 5,1	19,3	15,9	14,7	13,3	12,1
TOTAL	16 288	407 507	18 474	589 174	13,4	44,6	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Calculs personnels d'après : Préfecture de Paris, DIT, ONI.

autres agglomérations françaises. La revue HTR (Hôtel + Tourisme Revue) relevait d'ailleurs, dans son numéro d'avril 1998, que le groupe Accor allait ouvrir dans le 18^e arrondissement de Paris (porte de Saint-Ouen) « le plus grand complexe d'hôtellerie économique au monde », soit 850 chambres dans deux établissements : Formule 1 (386 chambres) et Etap Hôtel (464 chambres).

Stratégies territoriales au sein de l'aire métropolitaine

Un phénomène d'une telle ampleur (portant sur huit départements et près de 1 300

communes, sur un quart de siècle) et d'une telle complexité mérite évidemment une étude détaillée qui ne peut prendre place ici ; nous nous limiterons cependant à dégager quelques grandes tendances et à relever les configurations essentielles. À ce titre, quatre catégories de remarques nous paraissent dignes de mention :

I. La poursuite d'un spectaculaire mouvement d'expansion et de diffusion générale des installations hôtelières dans la région Île-de-France, qui s'est accru d'un « stock net » de 1 085 établissements pendant la période 1974-1998 (+687 si l'on

exclut Paris de ce calcul). La croissance est encore plus nette si l'on considère la capacité en chambres : Paris et le reste de l'Île-de-France progressent respectivement de 44 % et de 59 % pendant cette même période (tableau 2).

Cette expansion - très largement dépendante du boom de l'hôtellerie économique et superéconomique entretenu par les groupes intégrés - contribue à un double rééquilibrage :

- d'une part, en faveur des périphéries plus lointaines (les taux d'accroissement les

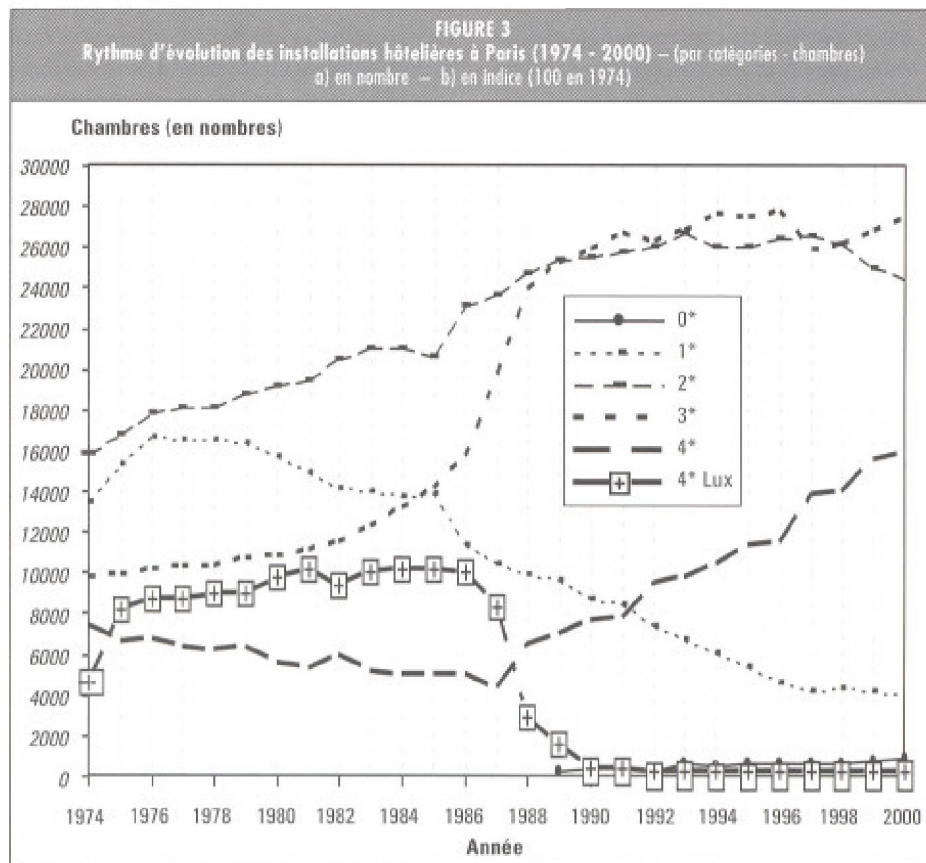
plus élevés concernent la Grande Couronne, les départements du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne figurant en tête de palmarès),

- d'autre part, à l'avantage de l'auréole orientale de la région qui - sans combler tout de même son retard par rapport à l'Ouest, traditionnellement privilégié - s'équipe proportionnellement plus vite et plus nettement (+682 % pour le total des chambres de 1974 à 1998, comparativement à un maigre +543 % pour les quatre départements occidentaux).

2. Une « périphérisation » indiscutable donc, mais mesurée, presque frileuse : les communes physiquement limitrophes de Paris dessinent une sorte de bourrelet très dense qui concentre plus du cinquième du total des chambres de la région (Paris non compris).

3. On pourrait proposer le néologisme de « rocadisation » pour qualifier cette très prégnante logique spatiale qui a particulièrement promu, parmi les grains saillants de ce chapelet qui double le boulevard périphérique, les quartiers de la Défense (plus de 3 500 chambres, intégrant Courbevoie, la commune la mieux dotée avec 11 hôtels et plus de 2 000 chambres, le groupe Boulogne-Saint-Cloud-Vanves-Issy-les-Moulineaux (environ 2 400 chambres), la porte d'Orléans (Montrouge-Gentilly-Le Kremlin-Bicêtre : environ 1 400 chambres), la porte de Bagnolet (Vincennes compris : plus de 2 000 chambres) et, déjà signalée, la zone Saint-Ouen-Saint-Denis (environ 2 300 chambres). On compte ainsi au-delà de 16 000 chambres concentrées dans cette couronne de communes jointives de Paris (avec qui les accroches publicitaires et les documents commerciaux ont tendance à les confondre...), dont 2 000 s'inscrivent dans les creux du dispositif, en dehors des fortes concentrations énumérées ci-dessus.

4. Une restructuration de l'espace francilien autour de noyaux d'activités diverses, traditionnelles ou récemment émergentes, surlignant de manière très claire le réseau d'infrastructures régionales (autoroutes et routes nationales, gares ferroviaires et



Source : Élaboration personnelle, d'après les données de DIT, d'INSEE et de la Préfecture de Paris.

aérogares) et ses nœuds principaux. On rangera dans la première catégorie des pôles bénéficiant d'une pérennité notoire depuis de longues décennies :

- les communes et les groupes de communes classées « touristiques » (la région n'en compte que huit officiellement, dont la capacité d'accueil reste modeste et parmi lesquelles se distinguent Fontainebleau et ses voisines (environ 830 chambres dans 21 hôtels), Versailles (20 établissements totalisant 1 093 chambres), Rambouillet (6 établissements et 377 chambres), et Enghien-les-Bains avec Saint-Gratien (5 établissements et 830 chambres), avec quelques lieux modérément équipés pour l'accueil des visiteurs (Provins 137 chambres ou l'Isle-d'Adam 80 chambres) ;
- les zones aéroportuaires anciennes parfois reconverties en plates-formes pour foires et expositions : c'est le cas de l'ensemble Villepinte-Le Bourget-Le Blanc-Mesnil qui compte plus de 1 600 chambres dans 21 hôtels) ;

les grands ensembles périphériques, dédiés prioritairement aux fonctions de distribution : au premier chef, Rungis (9 hôtels et 1024 chambres) Les Ulis (6 établissements et 365 chambres) ou Garonor.

Au titre des configurations nucléaires plus récemment apparues, devront être principalement remarqués sur la carte :

- les grands plateaux aéroportuaires qui sont autant de lieux de cristallisation de la fonction commerciale, voire industrielle, et évidemment hôtelière : c'est à cette combinaison de fonctions que les pôles d'Orly (plus de 20 hôtels pour environ 2 050 chambres) et Roissy-Charles-de-Gaulle (près de 4 700 chambres dans environ 45 hôtels et, si l'on comptabilise la commune de Tremblay, 6 200 chambres et 51 hôtels) doivent leur puissante capacité d'hébergement ;
- les villes nouvelles, officielles ou spontanées, combinent aussi les fonctions résidentielles, productives et distributrices au service desquelles des hôtels ont

été érigés (par les chaînes intégrées économiques) : 25 établissements environ (pour plus de 1 000 chambres) sur le périmètre de Cergy-Pontoise, une trentaine (près de 2 400 chambres) sur celui d'Évry-Sénart, une vingtaine (1 064 chambres) sur Saint-Quentin en Yvelines, 17 (810 chambres) à Créteil et près de 7 500 chambres en 39 établissements recensés sur le périmètre de Marne-la-Vallée.

L'explication de cet imposant dernier chiffre est largement connue : dans une première étape, Disney a réalisé et géré 6 hôtels de grande envergure (dont 4 approchent ou dépassent 1 000 chambres) et doit y adjoindre dès le printemps 2004, en deuxième phase, plus de 2 000 chambres supplémentaires, ce qui créera à l'est de l'agglomération un ensemble hôtelier égalant schématiquement le dixième de la capacité homologuée de Paris intra-muros ou de l'Île-de-France, Paris exclu. Il n'est sans doute pas superflu de rappeler - pour justifier de telles installations - que le parc d'attraction de Disneyland-Paris accueille l'équivalent d'un dixième des séjours de non-résidents en France.

Les principaux noyaux hôteliers de l'aire métropolitaine ont été passés en revue dans la schématique présentation typologique qui précède. Cependant, à un niveau inférieur de l'échelle spatiale, quelques points de fixation diffus apparaissent : échangeurs autoroutiers, gares routières et du RER (réseau express régional), parcs d'activités, zones polyvalentes d'installation d'entrepôts, d'entreprises, de surfaces commerciales de gros et d'exposition des magasins de marques, etc.

L'hôtellerie traditionnelle des auberges « de caractère » y est noyée sous le flot impressionnant des établissements standardisés et économiques, boîtes à dormir rudimentaires plus friandes de situation que de qualité du site, affichant sur les bordures routières leurs marques devenues banales (Formule 1, Ibis, Mercure, Etap Hôtel, Novotel pour Accor, Première Classe, Nuit d'Hôtel, Clarine, Climat de France (les deux derniers étant devenus « Kyriad ») du groupe Envergure ; les étrangers Tulip Inn et Confort Hôtel ; les groupes nationaux : Baladins, Akena, Mister Bed, B&B, le bien-nommé Fasthotel.

Ce formidable développement de l'hôtellerie bas de gamme en périphérie, éventuellement lointaine (n'oublions pas que, de 1974 à 1998, le total de chambres s'est multiplié par 5,9 en Île-de-France, Paris exclu, par 6,7 en Grande-Couronne et par plus de 6,8 dans la moitié orientale de la région : tableaux 4 et 5), ne constitue qu'un des volets d'une même évolution qui, pour la métropole intra-muros, correspond à une croissance plus raisonnable (le total de chambres s'est multiplié par 1,5 pendant la même période de 25 ans, au même rythme que le total national). Cela est la résultante effective d'un processus d'affinage et de fortification du rayonnement national et international.

Paris, les attributs déterminants de la « métropolisation » hôtelière : fonctions et espaces

Le tableau 1 établissant déjà les grandes comparaisons européennes - avec beaucoup de lacunes que l'étude approfondie permettra peut-être de combler -, nous n'insisterons pas davantage ici sur les indicateurs quantitatifs qui placent

TABEAU 4
Chaînes intégrées et leur participation au total de parc hôtelier à Paris, en Île-de-France et en France Métropolitaine (années 2000)

Département	Hôtels			Chambres		
	Nombre total	Nombre d'hôtels des chaînes intégrées	% d'hôtels des chaînes intégrées par département	Nombre total	Nombre de chambres des chaînes intégrées	% de chambres des chaînes intégrées
Paris	1 456	244	16,8	73 179	28 650	39,2
92 / HDS	162	56	34,6	11 193	7 199	64,3
93 / Seine-Saint-Denis	106	73	68,9	11 004	9 848	89,5
94 / Val-de-Marne	99	56	56,6	7 760	5 893	75,9
Petite Couronne	367	185	50,4	29 957	22 940	76,6
77 / Seine-et-Marne	176	84	47,7	13 392	10 980	82,0
78 / Yvelines	142	73	51,4	7 926	5 498	69,4
91 / Essones	108	66	61,1	6 409	4 955	77,3
95 / Val-d'Oise	106	69	65,1	8 500	6 666	78,4
Grande Couronne	532	292	54,9	36 227	28 099	77,6
IDF (hors Paris)	899	477	53,1	66 184	51 039	77,1
Total IDF	2 355	721	30,6	139 363	79 689	57,2
France	16 288	2 820	17,3	589 174	225 286	38,2

Source : Élaboration personnelle d'après les données de Préfecture de Paris, ONT et base de données de M. Woroniecki.

Paris en tête du palmarès actuellement proposable.

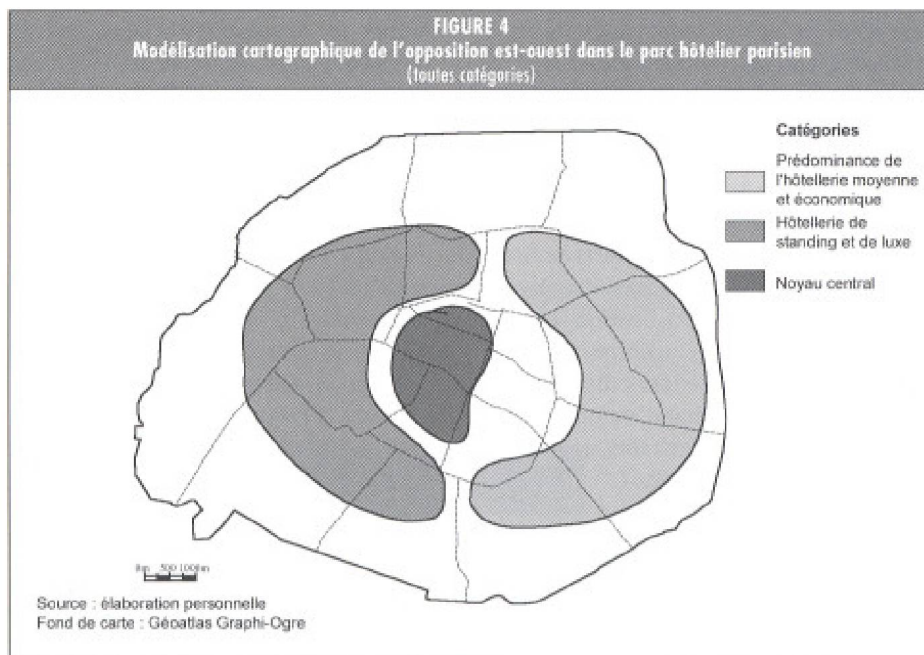
Au titre des indicateurs indiscutables de la fonction métropolitaine relevons, entre autres :

1. Une structure duale confrontant deux grandes catégories d'établissements : la grande masse d'hôtels de taille réduite (40-50 chambres en moyenne dans les 2 et 3 étoiles, moins de 30 chambres pour la moyenne des hôtels sans étoile) et quelques méga-ensembles hôteliers appartenant principalement à la gamme des 4 étoiles (moyenne de 196 chambres par établissement), d'où émergent quelques grands « paquebots » tels que Le Méridien Étoile (17^e) avec 1 025 chambres, le Concorde La Fayette (17^e) avec 968 chambres, Le Méridien Montparnasse (14^e) avec 953 chambres, Sofitel Paris (14^e) avec 782 chambres, Sofitel Paris Porte de Sèvres (15^e) (ancien 4 étoiles luxe ; actuellement : 3 étoiles) avec 580 chambres et le Hilton Paris (15^e) avec 461 chambres.

2. En relation étroite avec le point précédent, le maintien souhaitable d'une grande diversité d'établissements de tout standing (figure 3) montre clairement sur une longue durée, plus d'un quart de siècle, des évolutions significatives :

- l'effondrement des catégories 1 étoile (passage à 2 ou à 3 étoiles après des rénovations) et à 4 étoiles luxe (pour des raisons essentiellement fiscales) ;
- le décollage remarquable des « sans étoile » ainsi que des 2 et des 3 étoiles ;

- et, surtout, le persévérant maintien d'une hôtellerie haut de gamme dont relèvent, en 1998, 106 établissements dans la capitale. L'hébergement parisien se révèle ainsi plus complet et moins déséquilibré que celui proposé dans d'autres capitales européennes : la part des chambres offertes en 4 étoiles et 4 étoiles luxe ne s'établit qu'à moins de 20 % des chambres de la ville, soit, selon l'ORTIF, le pourcentage correspondant le plus bas par rapport à Florence, à Rome, à Barcelone ou à Milan (de 39 % à 52 %), très loin derrière



Vienne, Madrid, ou Bruxelles (de 63 % à 75 %), Londres seule pouvant se prévaloir d'une semblable équité (23 % des chambres dans les catégories les plus élevées).

D'ailleurs, l'Office de Tourisme confirme cette diversité en classant quelques grandes villes européennes selon une segmentation grossière de la clientèle des hôtels (enquête de juillet 1999) : le rapport affaires-agrément est nettement à l'avantage de la clientèle d'affaires à Madrid, à Genève, à Copenhague et à Munich (avec environ 70 % affaires et 30 % agrément) et à l'inverse du segment agrément à Prague (70 % - agrément et 30 % - affaires). Paris et Berlin montrent le meilleur équilibre (43 % affaires / 57 % agrément), à l'inverse de Barcelone (58 % - 42 %) et de Francfort (60 % - 40 %).

3. Une hyperconcentration des catégories haut de gamme dans la moitié occidentale de Paris intra-muros, où les trois arrondissements qui se classent les premiers totalisent près de 70 % de l'offre 4 étoiles et 4 étoiles luxe. Le seul 8^e arrondissement propose 41 % des hôtels parisiens de la catégorie supérieure, contre 15 % en 3 étoiles, 4 % en 2 étoiles et 0 en 1 étoile, alors qu'il ne représente en moyenne que 11 % de la capacité hôtelière totale de la ville capitale.

L'analyse de l'évolution de la distribution du parc hôtelier classé à Paris, entre 1974 et 2000, montre à la fois le processus continu de diffusion hôtelière dans la ville et la survivance d'une nette distinction Est-Ouest :

- dans un premier secteur, moins d'hôtels et une forte présence relative des 0, 1 et 2 étoiles ;
- dans un second, la surreprésentation des 3 et des 4 étoiles, autour de l'axe emblématique Louvre-Porte Maillot. De part et d'autre du noyau central (les 2^e, 3^e et 4^e arrondissements, de taille très réduite et très dense, concentrent moins de 6 % des hôtels homologués de la ville), s'opposent nettement deux auréoles. Certains y verraient sans doute deux bananes, bleues ou non, se faisant face, deux ventricules complémentaires d'un même organe vital : la tonalité plus populaire et les créations fonctionnelles récentes à l'Est, la prédominance luxueuse et ludique à l'Ouest, caractérisée par la disparition progressive de l'hôtellerie archaïque fragile, chassée par la spéculation foncière et immobilière et par la brillante pérennité des palaces.

La présence étrangère dans l'hôtellerie parisienne

Ce dernier phénomène est, partiellement, la conséquence des décisions stratégiques

des firmes étrangères renommées pour qui le fait d'être présent dans le cœur de la ville obéit à la fois à une logique économique et à une affirmation de prestige qui paraît justifier des investissements démesurés. L'espace hôtelier de la métropole (celui qui est synonyme de rayonnement optimal, donc dans le « ventricule » ouest) devient l'un des sites emblématiques du réseau mondial où l'on « doit » installer ostensiblement son enseigne, en utilisant, à cette fin, les diverses procédures disponibles (pleine propriété, rachat d'un ou de plusieurs établissements existants, contrat de gestion, location, franchise).

Parmi les nombreux exemples existants, nous en évoquerons deux particulièrement éclairants :

- l'intervention spectaculaire du puissant groupe espagnol, Sol Melia, qui a racheté au groupe Asthôtel (fin 1999), pour 512,5 millions de francs (78 millions d'euros), 9 hôtels de taille modeste (60 à 90 chambres) situés dans les quartiers les plus touristiques et qui y a ajouté en 2000 l'ex-hôtel « Adagio » de Boulogne, tout cela dans le cadre de sa stratégie très offensive dans les capitales européennes (Genève, Berlin, Francfort, Amsterdam, Londres, Rome, etc.) ;
- l'achèvement en cours, pour une ouverture à l'été 2002, d'un « palace contemporain » conçu pour le groupe états-unien Hyatt qui cumule les critères os-

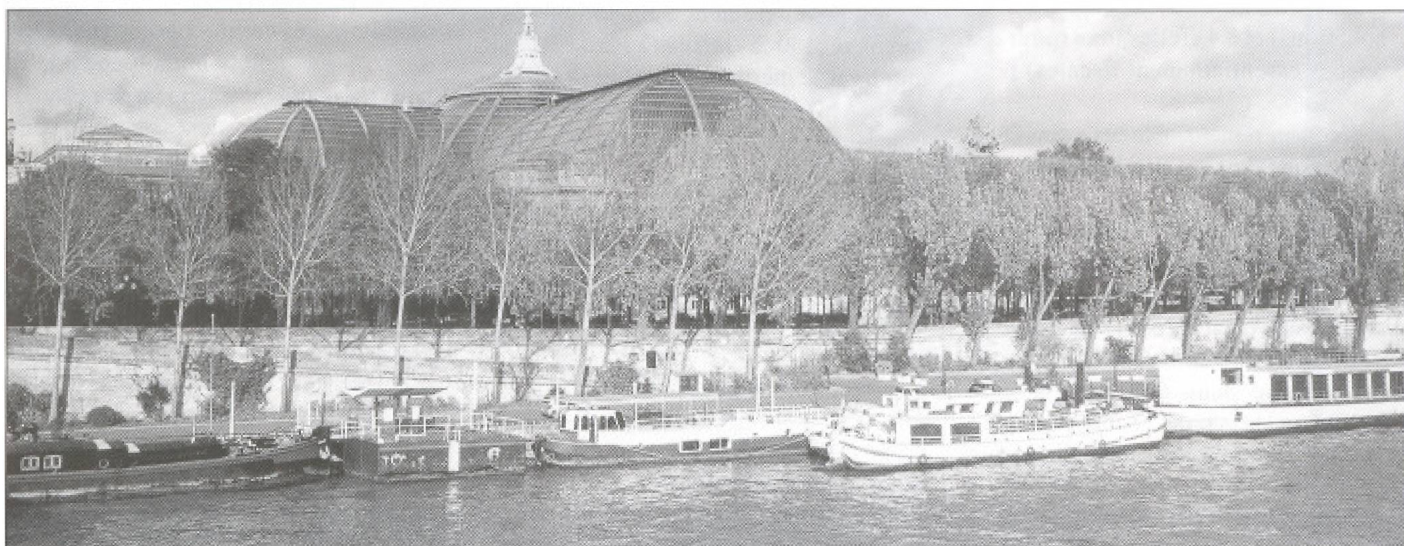
tentatoires du prestige : la situation (rue de la Paix à proximité de la place Vendôme), la marque (Park, division luxueuse de Hyatt), la conception (188 chambres dont 29 suites en 5 immeubles, un centre d'affaires, huit salles de réception, un spa, etc.). L'investissement, évalué à 122 millions d'euros, est supporté à 40 % par la famille Pritzker, fondatrice de la chaîne, à 40 % par Bouygues Immobilier et à 20 % par Entenial, ex-Comptoir des Entrepreneurs (d'après la presse spécialisée : L'Hôtellerie, L'Écho Touristique, HTR, Figaro Économie).

La spectaculaire rénovation du Grand Hôtel Intercontinental, situé place de l'Opéra, par le puissant groupe britannique BASS Hotels and Resorts, prévue dans les années 2002-2003, pourrait également être évoquée : la firme a décidé d'en faire « le vaisseau amiral » des 70 établissements qu'elle gère en France sous diverses marques (Holiday Inn, Crowne Plaza, Intercontinental) et différents statuts (franchise, pleine propriété, contrat de management). Très significativement, le groupe projette d'ouvrir un établissement de 400 chambres sur le deuxième parc Disneyland en 2003 et un autre de 300 chambres dans le quartier de La Défense.

Le tableau général - tel que la base de données permet finalement de le dresser - est saisissant : près de 70 hôtels parisiens

(pour à peine moins de 7 900 chambres) sont gérés sous une marque étrangère, dont le tiers est classé 4 étoiles, certains figurant parmi les plus imposants (Hilton-Suffren avec 461 chambres, Nikko avec 768 chambres [japonais dès l'origine et Novotel, français, depuis le janvier 2002]). Les groupes anglo-saxons sont largement représentés, avec 21 hôtels pour Choice (marques Confort, Quality, Clarion), 13 pour Holiday Inn et 10 pour Golden Tulip. De leur côté, Intercontinental, Marriott, Hilton, Hyatt, Westin et Four Seasons se sont bornés à quelques rares installations, mais éclatantes et remarquablement situées dans le « triangle d'or » des 8^e, 15^e, et 1^{er} arrondissements. On a déjà noté que les sociétés ne relevant pas de la zone anglophone tiennent aussi à s'implanter à Paris, comme l'ont réalisé Sol Melia ou Jolly ; de nouvelles installations devraient s'y adjoindre si l'on considère les recherches engagées par les chaînes transnationales (par exemple, le groupe italien Boscolo, déjà gestionnaire d'établissements 4 étoiles à Nice, à Menton et à Lyon, a déjà fait part de telles intentions).

Le rayonnement s'appuie aussi sur la très forte présence des mégagroupes hôteliers d'origine française et, tout spécialement, d'ACCOR qui peut à lui seul, dans certains arrondissements (le 12^e notamment) contrôler plus de 40 % du total des chambres recensées !



Péniches sur les berges de la Seine.
Photo : Martine Geronimi.

Conclusion

En guise de conclusion, nous avons retenu, à l'issue de cette contribution commune, deux remarques principales de nature très différente.

- La première est surtout factuelle et conjoncturelle, en fonction des déclarations publiques des responsables du Tourisme de la nouvelle municipalité parisienne (voir *Espaces*, nov. 2001, « Paris ne doit pas devenir une ville-musée »). En effet, le maire-adjoint en charge de ce dossier particulier souhaite désormais mettre l'accent sur le style moderne, ouvert et dynamique de la ville, l'accueil des jeunes visiteurs peu fortunés... au risque, peut-être, de rejeter l'évolution spontanée ci-dessus décrite en faveur de l'affinage ségréatif, autant fonctionnel que spatial. Pour trancher ce débat - qui apparaît comme une lointaine réminiscence de celui sur la décentralisation industrielle, pouvant affaiblir l'agglomération parisienne face à ses rivales métropolitaines - une solidarité effective entre la ville et ses périphéries est nécessaire, une véritable mise en cohérence qui repose sur quelques conceptions claires et vigoureuses de l'aménagement de l'espace régional, y compris dans les domaines touristique et hôtelier : la question décisive de la gouvernance d'agglomération est, ici également, à nouveau posée...
- La seconde considération est d'ordre méthodologique : même schématique, l'étude devrait contribuer à convaincre tant les chercheurs que les aménageurs de l'intérêt et de la nécessité d'observer la fonction touristique-ludique des villes par le biais du vecteur le plus visible et le mieux informé du secteur, l'hôtellerie. Dans cette optique, il faut espérer que la connaissance statistique, régionale et internationale progressera au rythme de cet intérêt renforcé et renouvelé : des éclairages nouveaux sur la mondialisation et sur la « métropolisation » pourraient en résulter.

Notes

- 1 Dont, tout particulièrement, les sources suivantes :

1. INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) : fichiers Sirène (base de données : adresse et date de création des établissements, groupe d'appartenance).
2. Préfecture de Paris : adresse des hôtels de Paris, avec la capacité des établissements (nombre de chambres) ainsi que leur catégorie.
3. Office de Tourisme de Paris : *Guides des Hôtels à Paris et en Île-de-France* (particulièrement utile pour Paris intra-muros, mais avec beaucoup de lacunes en ce qui concerne l'IDF). Complément des deux sources précédentes où apparaît le nom des chaînes hôtelières des établissements rattachés.
4. *Les Hôtels de France, Annuaire Officiel de l'Hôtellerie Française*, 1999, Édition Régie. Les sources précédentes ont été actualisées par les guides des chaînes intégrées, communiqués directement pas leur siège. L'accès aux études des bureaux privés (MKG Conseil-HTR, Horwath, Coach Omnium, etc.) est très difficile et leurs rapports n'ont pu que partiellement être utilisés.
5. L'Observatoire National du Tourisme, par l'intermédiaire de ses diverses publications (*Mémento du Tourisme*, études thématiques spécialisées).

L'explication de ces distorsions est principalement de nature institutionnelle et réglementaire. Pour mieux les illustrer, soulignons les remarques méthodologiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (Barilleau et Roy, 2000) qui suggère, quant à l'hétérogénéité et au caractère incomplet des statistiques disponibles, « une modernisation du système statistique ». Il y a des chaînes intégrées qui ne demandent pas systématiquement le classement de leurs hôtels. Ainsi, des établissements ayant pour enseigne « Etap hôtel », « Formule 1 », « Première classe », « Ibis », « Home Piazza », « Campanile » sont parfois non homologués. Néanmoins, l'Observatoire Régional du Tourisme (ORTIF) inclut dans ses statistiques les hôtels non homologués : si, par exemple, un hôtelier exploite un « Campanile », mais n'a pas demandé son classement, l'ORTIF ajoutera quand même cet établissement à la catégorie « hôtel homologué deux étoiles » (parce que dans les faits cet hôtel est un établissement deux étoiles) (Barilleau et Roy, 2000 : 18-19).

D'autres considérations terminologiques et statistiques viennent encore compromettre

la comparabilité de ces estimations : mobilité des hôtels indépendants dans leur rattachement à des groupements volontaires ou à des chaînes « intégrées », changements de catégorie de classement pour raison fiscale, désignation du même hôtel par divers intitulés trompeurs, adresses plus ou moins fiables, etc.

Bibliographie :

- Barilleau, Alain, et Geneviève Roy (2000), *L'hôtellerie dans la région de Paris Île-de-France, diagnostics et propositions*, Étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, Paris, 125 p.
- Cazes, Georges, et Françoise Potiers (1996), *Le tourisme urbain*, Paris, Presses universitaires de France.
- Cazes, Georges, et Françoise Potiers (1999), *Le tourisme et la ville-expériences européennes*, L'Harmattan, collection Tourisme et Société, p. 197.
- Cazes, Georges, et Robert Lanquar (2000), *L'aménagement touristique et le développement durable*, Presses universitaires de France, collection *Que sais-je*, 5^e éd., n°182, p. 127.
- Direction du Tourisme (1983), *L'annuaire statistique de tourisme*, La documentation Française.
- INSEE (1998), *Les fichiers Sirène*, avril.
- INSEE (années 1985 - 2000), *L'annuaire statistique de la France*.
- Observatoire Régional du Paris et d'Île-de-France (ORTIF) (1999), *L'activité touristique d'Île-de-France en 1998*, septembre.
- Office de Tourisme et de Congrès (années 1998-2000), *Guides des hôtels « Les hôtels de France »*, Paris.
- Office de Tourisme et de Congrès (années 1998-2000), *L'annuaire de l'hôtellerie française*, Paris, éd. Régie/Moreaux.
- Office de Tourisme et de congrès (années 1998-2000), *Les Hôtels et résidences de tourisme - Paris*, Île-de-France, Paris.
- Pearce, D. (années 1991-2001), « Mémento du Tourisme », *Annals of Tourism Research*, ONT (Observatoire National du Tourisme).
- Préfecture de Paris (1998), Les adresses des hôtels de Paris.
- Préfecture de Paris (années 1976 - 1996), Les annuaires statistiques de Paris.
- Woroniecki, Miroslawa (2000), Base de données des hôtels de Paris et d'Île-de-France.