



SEINE & MARNE
ATTRACTIVITÉ

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE EN SEINE- ET-MARNE / Synthèse globale

SEINE & MARNE
LE DÉPARTEMENT



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

- 89 761 entreprises pour 102 359 établissements = plus de 7% du tissu régional
 - Dont 450 entreprises à capitaux étrangers
- Environ 18 000 créations d'entreprises en 2019
- 350 zones d'activités réparties sur l'ensemble du département
- Plus d'une trentaine de structures d'enseignement supérieur et de recherches (INSEAD, École des Ponts Paritech, École nationale supérieure des Mines de Paris, UTEC, organismes de recherches de Champs-sur-Marne etc.)
- Des infrastructures de transport :
 - Un Aéroport international Paris- Charles de Gaulle
 - 6 autoroutes maillant le territoire
 - Une gare d'interconnexion Marne la Vallée Chessy TGV

Forte dynamique économique départementale

1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

1.2 ACCESSIBILITÉ



Réseau aérien

- L'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, implanté à Roissy-en-France, est le premier aéroport français, le 2ème hub européen et 10ème mondial en termes de passagers. En 2019, environ 76,2 millions de passagers ont été accueillis au sein de l'infrastructure aéroportuaire, soit un trafic en constante augmentation depuis 2015 (croissance annuelle moyenne de 3,7%). L'aéroport met à disposition de ses passagers un système de transport automatique, CDGVal, qui relie les 3 terminaux de la plateforme ainsi que les gares RER-TGV.
- Plus d'une centaine de compagnies aériennes opèrent depuis l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, desservant environ 330 destinations dans près de 120 pays. Les vols internationaux représentent la majorité du trafic, avec près de 91,7% de passagers internationaux en 2019.
- En raison de la crise du Covid-19, l'aéroport Roissy CDG a enregistré une chute de son trafic de 65% sur la période janvier-août 2020 par rapport à la même période en 2019. Toutefois, des compagnies aériennes majeures comme Air France ou Lufthansa estimaient en août 2020 un retour aux niveaux d'avant-crise à l'horizon 2024.
- L'aéroport permet la venue d'une clientèle internationale sur le département Seine-et-Marne.

Projets majeurs en infrastructures de transports

Projet	Localisation	Détails du projet
Gare Le Bourget Aéroport 2025	Le Bourget	Travaux en cours pour assurer une liaison en 12 minutes avec l'Aéroport CDG T2 contre 39 minutes aujourd'hui.
CDG Express 2026	-	Création d'une liaison express entre Paris Gare de l'Est et l'aéroport Paris Charles de Gaulle. La navette se fera sans arrêt et durera 20 minutes contre plus de 40 minutes aujourd'hui.
Grand Paris Express Horizon 2030	-	Déploiement de 200 kilomètres de lignes jalonnées par 68 stations au total. Le métro sera automatique et permettra de réduire de moitié les temps de trajet. 4 arrêts sont prévus en Seine-et-Marne : Chelles, Noisy-Champs, le Mesnil-Amelot et le T4 de l'aéroport Charles de Gaulle.

1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

1.2 ACCESSIBILITÉ

Axes de transports majeurs du département



Source : Seine-et-Marne Attractivité - 01/2021

Réseau routier

- L'ossature du réseau routier seine-et-marnais reflète une bonne accessibilité du territoire et constitue le **premier support de déplacement des usagers**. Les grands axes (215 kilomètres d'autoroutes et 196 kilomètres de routes nationales), essentiellement orientés vers Paris, sont complétés par un maillage assez dense qui favorise la desserte locale. Cependant, il y a **peu de liaisons nord-sud** ou intercommunales; exceptées les voies à l'ouest du territoire qui sont régulièrement saturées.
- De nombreuses **lignes de bus interurbaines** alimentent la desserte du territoire en transports en commun : les 14 lignes Seine-et-Marne Express sont empruntées par 23 000 personnes quotidiennement, en complément des 273 circuits de ramassage scolaire qui transportent environ 13 000 élèves chaque année. Le département dispose aussi de transports dédiés aux PMR ainsi que d'un système de transports à la demande, fonctionnant sur réservation préalable. Cependant ce mode de transport est très peu utilisé par la clientèle touristique.

Réseau ferroviaire

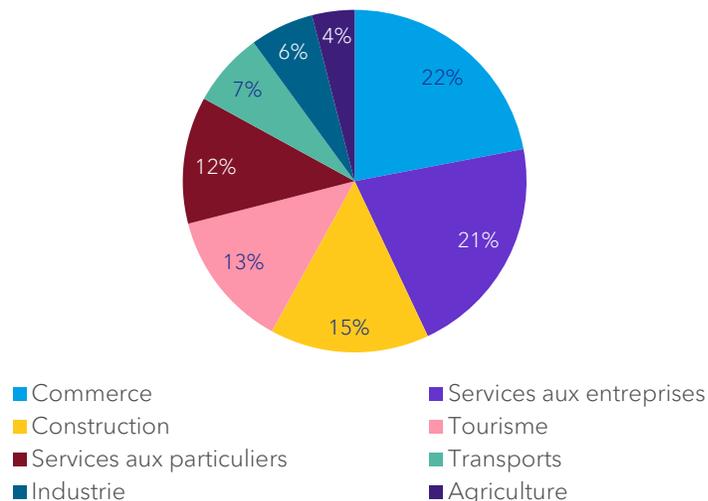
- Le département compte **2 gares TGV à Roissy et à Chessy**, qui ont accueilli respectivement 23 millions et 12 millions de passagers en 2019. Elles incarnent des plateformes multimodales en donnant un accès direct à des lignes de trains, de RER et même à l'aéroport pour la gare TGV de Roissy. Cette dernière comporte en réalité deux arrêts dans chacun des terminaux 1 et 2. Les deux gares sont reliées entre elles par une liaison directe et desservent des destinations françaises et européennes.
- S'étalant sur près de 650 kilomètres, le réseau ferroviaire seine-et-marnais compte au total plus de 80 gares ferroviaires à travers le territoire, qui sont desservies par **4 lignes de RER (A, B, D, E)** ainsi que **3 lignes de transiliens (K, P, R)** en liaison directe avec Paris.

1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

1.3 DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



Répartition des établissements par secteur d'activité



Principaux employeurs du département

Nom de l'établissement	Domaine d'activité	Nb de salariés en 2019
Air France	Transport aérien	90 000
Euro Disney	Parc d'attractions	17 000
Safran Airacraf Engines	Aéronautique	13 000
Octopus-Sécurité (ex SNGST)	Gardiennage	2 000
ACNA	Nettoyage d'avions	1 200
Silec Cable	Câbles électriques	1 000
TSO	Voies ferrées	800

- La Seine-et-Marne compte 380 497 emplois salariés en 2019 (+1,83 % en un an), soit 92 % du total des emplois. Ce département est le plus vaste de la région Ile-de-France en termes de superficie, mais il ne compte que 8 % des salariés franciliens. Deux tiers des salariés seine-et-marnais travaillent dans le secteur tertiaire marchand, contre 75 % en Ile-de-France.
- Le taux de chômage s'établit à 6,7 % au quatrième trimestre 2019, soit moins que les moyennes francilienne (7,1 %) et nationale (7,9 %), ce qui confirme la bonne dynamique économique du territoire. L'année suivante, au premier trimestre 2020, 67 990 demandeurs d'emplois (catégorie A) étaient recensés, dont 61 % de 25-49 ans et 25 % de 50 ans et plus.
- Les 148 299 établissements actifs recensés en 2019 sont majoritairement rattachés au secteur tertiaire marchand, notamment dans le commerce et les services aux entreprises (respectivement 22 % et 21 % des établissements).
- 32 649 établissements employeurs sont recensés en 2019, avec un effectif moyen de 12 salariés. Les micro-entreprises (0 salarié) et très petites entreprises (TPE - entre 1 et 9 salariés) sont majoritaires : elles représentent par ailleurs la majeure partie des créations pures d'entreprises (respectivement 87 % et 11 % des 14 860 entreprises créées en 2019). Les principaux secteurs concernés sont le commerce et les services aux entreprises, en conformité avec la répartition actuelle des établissements par secteurs d'activité.
- Le département est ainsi considéré comme un territoire attractif pour les entreprises : la Seine-et-Marne compte 19 138 implantations en 2019, contre 8175 cessations et 1087 départs.

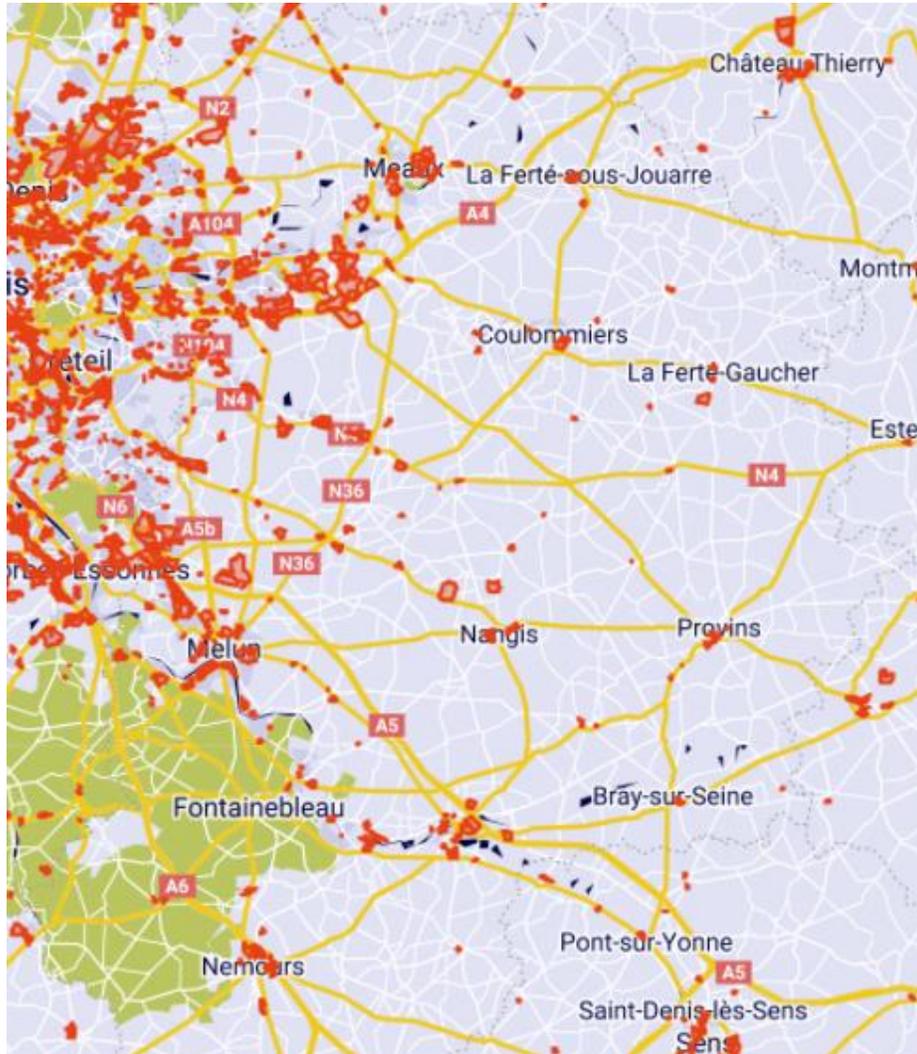
Ce dynamisme économique induit un impact positif sur la fréquentation des hébergements par la clientèle économique.

1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

1.3 DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



Localisation des zones économiques du département



 Zones d'activités

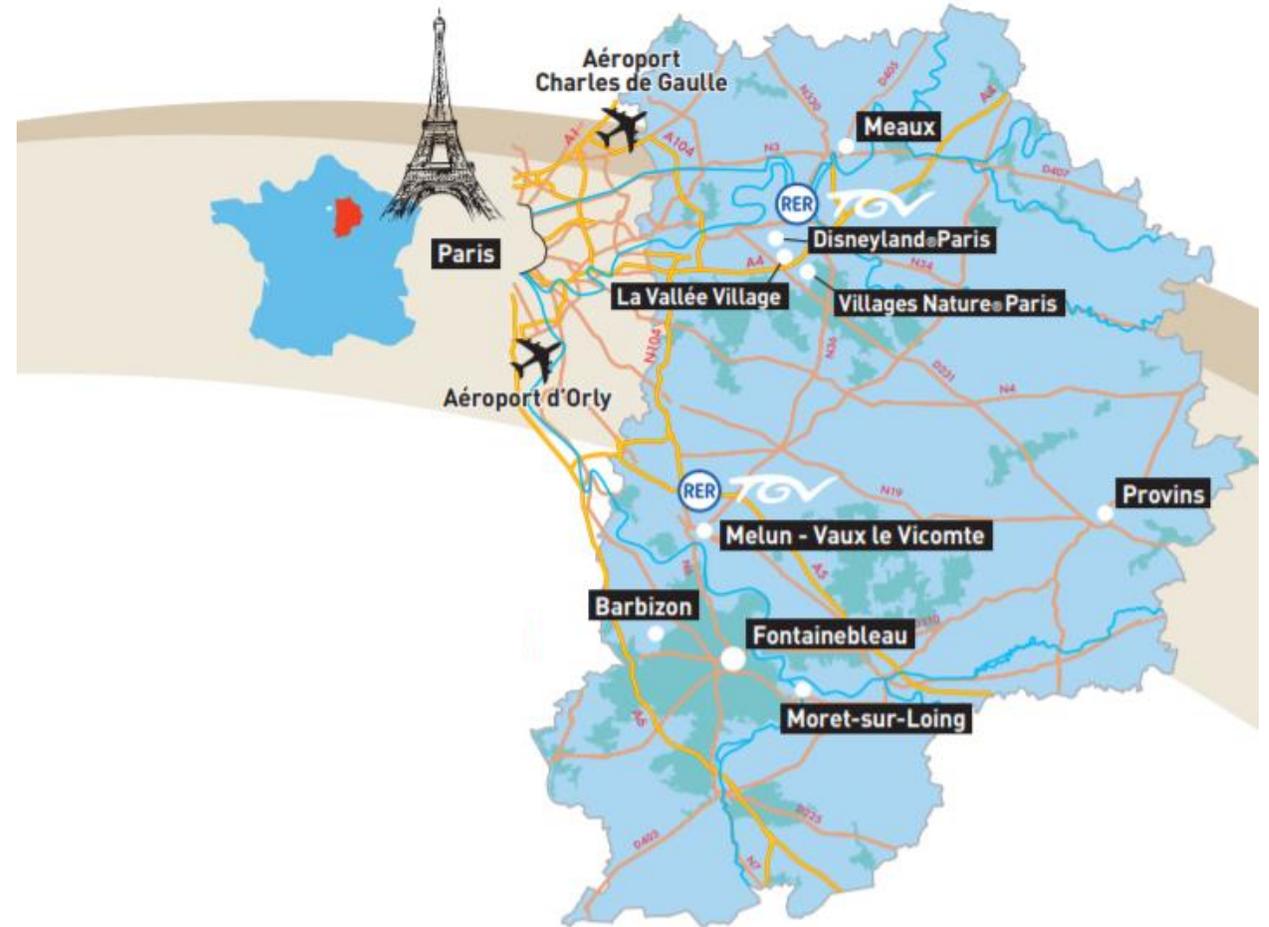
- La Seine-et-Marne compte plusieurs centaines de zones d'activités économiques, de tailles très variées et qui présentent une répartition éparse. Cependant il est observé une forte concentration au **nord-ouest du département**. Celles-ci qui sont généralement implantées à **proximité des grands axes routiers** (routes départementales et autoroutes).
- Elles représentent une surface d'environ 25 000 hectares, soit 4,2 % du territoire. Ainsi, la Seine-et-Marne se compose d'une majorité (56 %) de surfaces agricoles, qui s'étendent sur 335 000 hectares, avec environ 2 800 exploitations. **Un facteur à prendre en compte dans le potentiel de développement quantitatif de l'offre**. En effet, cela peut engendrer des **problématiques foncières**.
- **13 grands sites industriels** sont implantés sur le département, tels que Eiffel Industries ou Total Raffinage France. La Seine-et-Marne compte quatre filières industrielles majeures :
 - L'aéronautique (Safran Aircraft Engines, Société Air France) ;
 - L'agro-alimentaire (Picard Surgelés, Agrana Fruit France, Carrefour) ;
 - La logistique (Fedex, La Poste, Decathlon Logistique France) ;
 - L'industrie 4.0 (Elcimaï).**Toutes pourvoyeuses de nuitées économiques** pouvant aller du super-économique au milieu de gamme.
- Le département dispose de nombreux établissements d'enseignement supérieur, avec 5 pôles universitaires 2 IUT, 3 IUP, 11 grandes écoles et 17 centres de formations. Le Cluster Descartes Incubateurs (Polystar) ainsi que plusieurs pépinières d'entreprises (Roissy, Marne-la-Vallée, Sénart et Fontainebleau) complètent ce panorama.

Source : S'implanter.fr - 01/2021

Sources : Cerema, Seine-et-Marne Attractivité - 01/2021

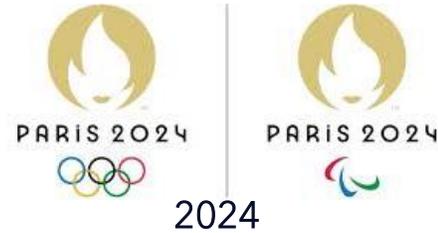
PAYSAGE TOURISTIQUE DE LA SEINE-ET-MARNE

- Fontainebleau et Provins: sites classés par L'UNESCO.
- 640 monuments patrimoniaux protégés.
- 19 musées dont 5 départementaux. 130 000 hectares de forêt, dont Fontainebleau.
- 330 km de voies navigables.
- 3 000 km de sentiers pédestres balisés. La scandibérique (Eurovéloroute 3) : 20 prestataires labellisé « Accueil Vélo »
- 94 Parcs d'attractions et de loisirs.
- 4 îles de « loisirs régionales », 5 bases de loisirs et 22 espaces naturels protégés...

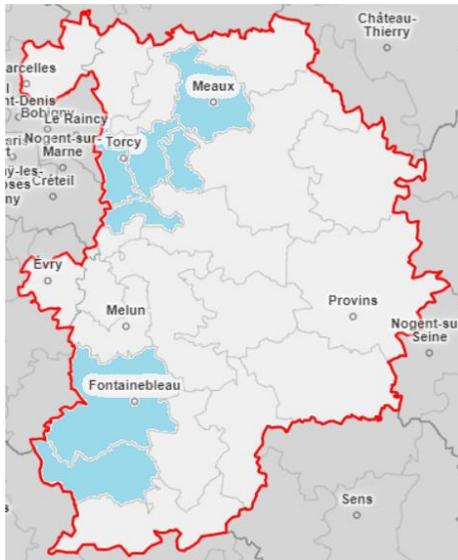


Une réalité touristique sur l'ensemble du territoire

JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES 2024



Pour les territoires seine-et-marnais « terres de jeux », centres d'entraînement : problématique de capacité d'accueil des équipes nationales. Territoires « Terres de jeux » (dernière liste novembre 2020) :



Pour les territoires dépourvus de logement adéquat à de l'accueil de groupes et de sportifs = Nécessité de création ou réhabilitation d'hébergements : groupes (hors plein air), confort avec équipements sportifs et à proximité du site d'entraînement.

Problématique des territoires ayant développé de l'hébergement par opportunité des JOP 2024. Exemple : Ile de loisirs de Vaires-Torcy, site d'accueil d'épreuves nautiques.

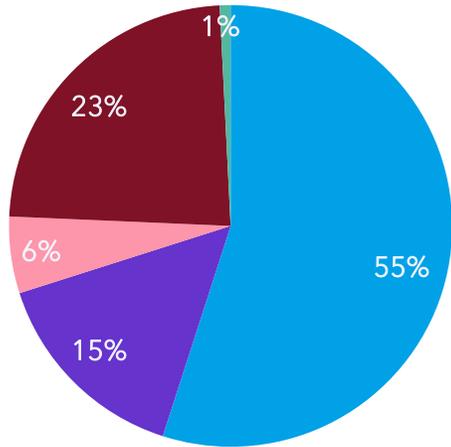
Préconisation : Un produit qui permette la mutabilité/flexibilité de l'hébergement pour accueillir une nouvelle clientèle.

Hébergements des sportifs au village olympique de Saint-Ouen

2. PANORAMA DEPARTEMENTAL DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DE LA SEINE ET MARNE

UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DE 71 000 PERSONNES /JOUR



Structures	Nombre de structures	Capacité chambres	Capacité d'accueil
Hôtels classés /non classés	138	15 184	30 260
Résidences	18	4 177	16 708
Gîtes et chambres d'hôtes	620	1 550	3 875
Camping	47	6 499 (emplacements)	19 500
Auberge de jeunesse	5	218	743
TOTAL	828	27 628	71 086
Locations en ligne	3 870	6 357	18 190

- Domination de l'offre en hôtels et résidences : 19 361 chambres sur un total de 24 500
- + Une trentaine d'hébergements insolites recensés sur le département
- Une offre diversifiée sur le territoire seine-et-marnais

→ **Les locations saisonnières :**

- 2^{ème} capacité (accueil) alternative à l'hôtellerie
- Mais non disponible à l'année

→ **Peu d'offres à destination des jeunes et familles**

Source : Seine et Marne Attractivité, Insee et BDD MKG Consulting; 11/2020

LES PROFILS

Entre 26 et 39 ans
en majorité



53,7%

Employés/ CSP+
(32,7%) / (26,6%)



46,3%

Principalement en familles 55,5% et en couple 22,5%

Taille moyenne : 2,9 personnes

LE BUDGET

330€ en moyenne par personne

Principaux postes de dépenses :

1. Hébergements : environ 40% du budget = 132€
2. Alimentation/restauration (26%)
3. Shopping (15%)

LES PRATIQUES DE SEJOUR

- Motif de séjour : vacances (64%) et visites de famille
- Voyage individuel non organisé
- Organisation du séjour par internet principalement
- Durée moyenne de séjour : 3,3 nuits
- Hôtels : 66,5% (3* et 4*)
- Restes marchands : 8,1%
- Mode de transport : voiture et transports en commun

LES ACTIVITÉS*

1. Parcs d'attraction
2. Promenade
3. Visites musées et monuments

*ont pratiqué au moins une activité

LES PROFILS

Entre 40 et 59 ans
en majorité



77,1%

Employés/ CSP+
(32,1%) / (23,2%)



22,9%

Principalement en seul(e) 53,3% et entre collègues 12,8%

Taille moyenne : 2,3 personnes

LES PRATIQUES DE SEJOUR

- Motif de séjour : rdv et contacts professionnels (46%); séminaires (17%) et stages et formations (14%)
- Organisation du séjour par internet directement et par l'entreprise
- Durée moyenne de séjour : 3,1 nuits
- Hôtels : 66,3% (2* et 3*)
- Mode de transport : voiture et transports en commun

LE BUDGET

328€ en moyenne par personne

Principaux postes de dépenses :

1. Hébergements : 50% du budget = 164€
2. Alimentation/restauration (26%)
3. Shopping (15%)

3. HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

3.OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

3.1 OFFRE GLOBALE ET RÉPARTITION CATÉGORIELLE



Positionnement	Structures	Chambres	Taille moyenne	Répartition
Super-économique	52	4 503	87	29,7%
Economique	59	6 186	105	40,7%
Milieu de gamme	26	3 999	154	26,3%
Haut de gamme	1	496	496	3,3%
Total offre hôtelière	138	15 184	110	100 %
Résidences	18	4 177	232	-
Total offre hôtels et résidences	156	19 631	126	-

- L'offre hôtelière se compose de 156 établissements pour près de 20 000 chambres, avec une capacité moyenne de 110 chambres pour les hôtels et 32 appartements pour les résidences. Cette moyenne est très supérieure aux capacités de l'Ile-de-France (taille moyenne de 87 chambres pour les hôtels) et des autres départements, à l'exception du Val d'Oise qui présente un niveau similaire (111 chambres).
- La capacité moyenne est en effet tirée par le haut par les établissements situés près du parc de Disneyland Paris qui sont de très gros porteurs, en particulier ceux qui appartiennent au groupe EuroDisney qui détient notamment 4 hôtels de 1 000 chambres ou plus.
- 1 seul établissement Haut de gamme est recensé sur le département il s'agit du Disneyland Hotel à Chessy qui appartient au groupe EuroDisney.
- L'offre hôtelière est principalement constituée d'hôtels d'entrée de gamme, avec 29,7% d'hôtels super-économiques et 40,7% d'hôtels économiques. Le créneau milieu de gamme représente quant à lui près d'un quart de l'offre globale (26,3 %). Cette répartition est en adéquation avec celles des autres départements franciliens.

Comparatif Ile-de-France et départements franciliens

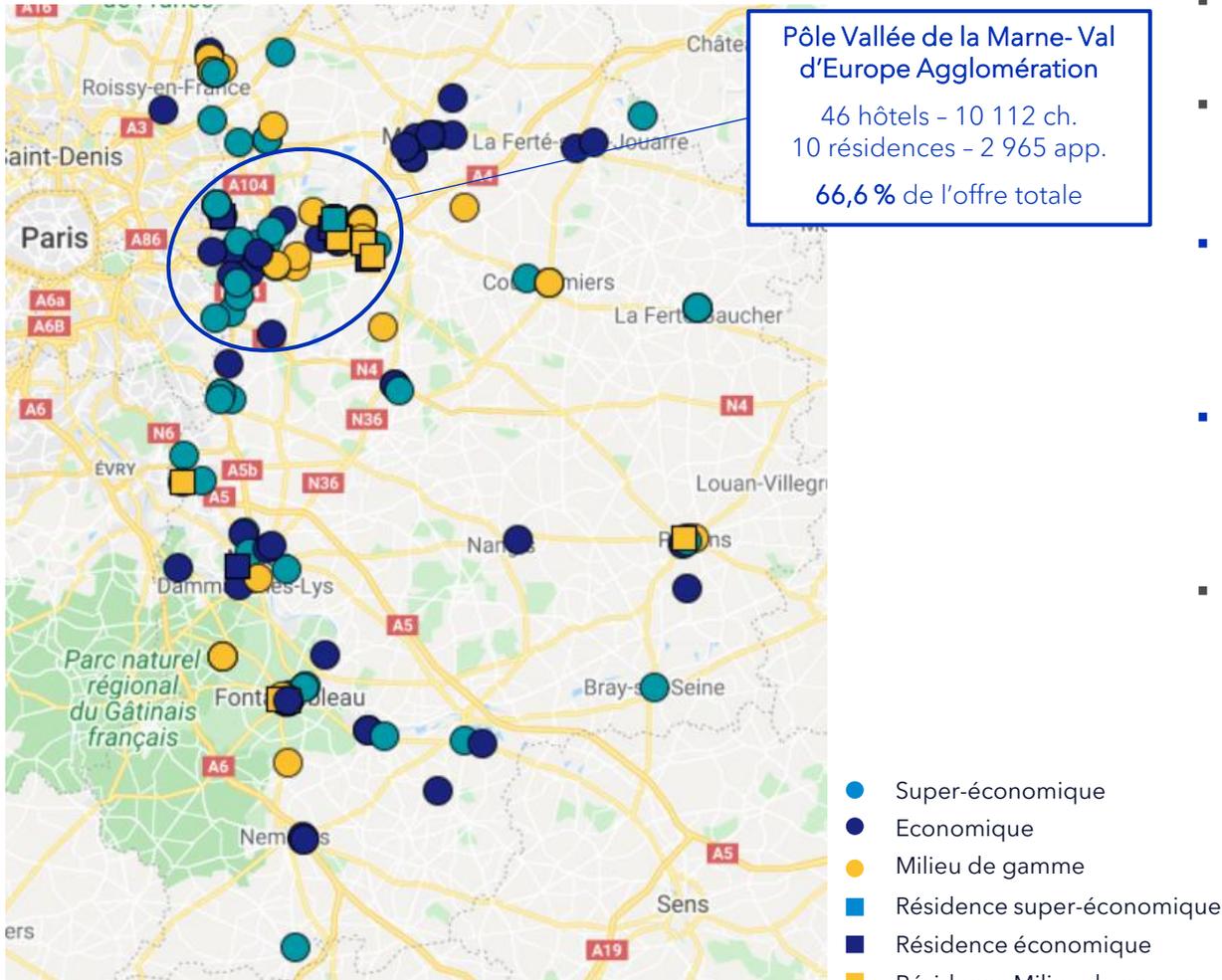
Au 1er janvier 2020	IDF (hors Paris)		Yvelines		Essonne		Val d'Oise	
	Répartition catégorielle	Taille moyenne						
Super-économique	27,4%	74	38 %	49	48 %	60	31,2 %	76
Economique	33,4%	75	35 %	53	36 %	72	24,2 %	93
Milieu de gamme	29,5%	105	24 %	88	16 %	94	44 %	196
Haut de gamme	9,6%	188	3 %	113	-	-	0,6 %	80
Total	-	87	-	57	-	68	-	111

3. OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

3.2 LOCALISATION DE L'OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES



Répartition géographique de l'offre hôtelière



Source : MyMaps, traitement MKG Consulting - 01/2021

- Le département compte 156 établissements hôteliers pour 19 631 chambres au total.
- L'offre hôtelière de la Seine-et-Marne rend compte d'une répartition géographique très inégale, avec un déséquilibre Est/Ouest. En effet, 96,2% des chambres sont localisées à l'ouest du département.
- Cette répartition est en adéquation avec des sites stratégiques : au sein des grandes villes du département, près d'axes routiers et de hubs de transports, également à proximité de sites touristiques majeurs tels que le parc de Disneyland Paris.
- Val d'Europe Agglomération et la C.C de Paris-Vallée de la Marne constituent un pôle hôtelier qui regroupe les deux tiers de l'offre globale. Avec 56 établissements pour 13 077 chambres, il s'agit du cinquième plus grand pôle hôtelier de France en termes de nombre de chambres.
- Les autres sites touristiques majeurs du département, à savoir la destination des trois châteaux ainsi que la cité médiévale de Provins, représentent également des zones stratégiques, de même que la plateforme aéroportuaire de Roissy-en-France.

3. OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

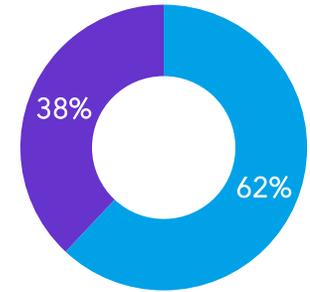
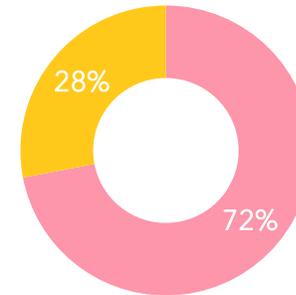
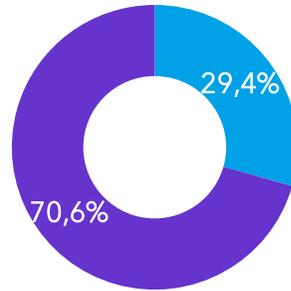
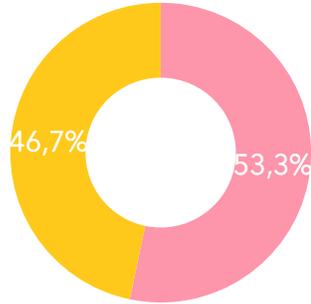
3.5 CARACTÉRISTIQUES DE LA CLIENTÈLE



mix-clientèle **avec** Marne-la-Vallée et Val d'Europe

Mix-clientèle **hors** Marne-la-Vallée et Val d'Europe

84,8% des arrivées hôtelières internationales sont européennes



■ clientèle Française ■ clientèle Etrangère

■ clientèle Affaires ■ clientèle Loisirs

■ Clientèle Française ■ Clientèle Etrangère

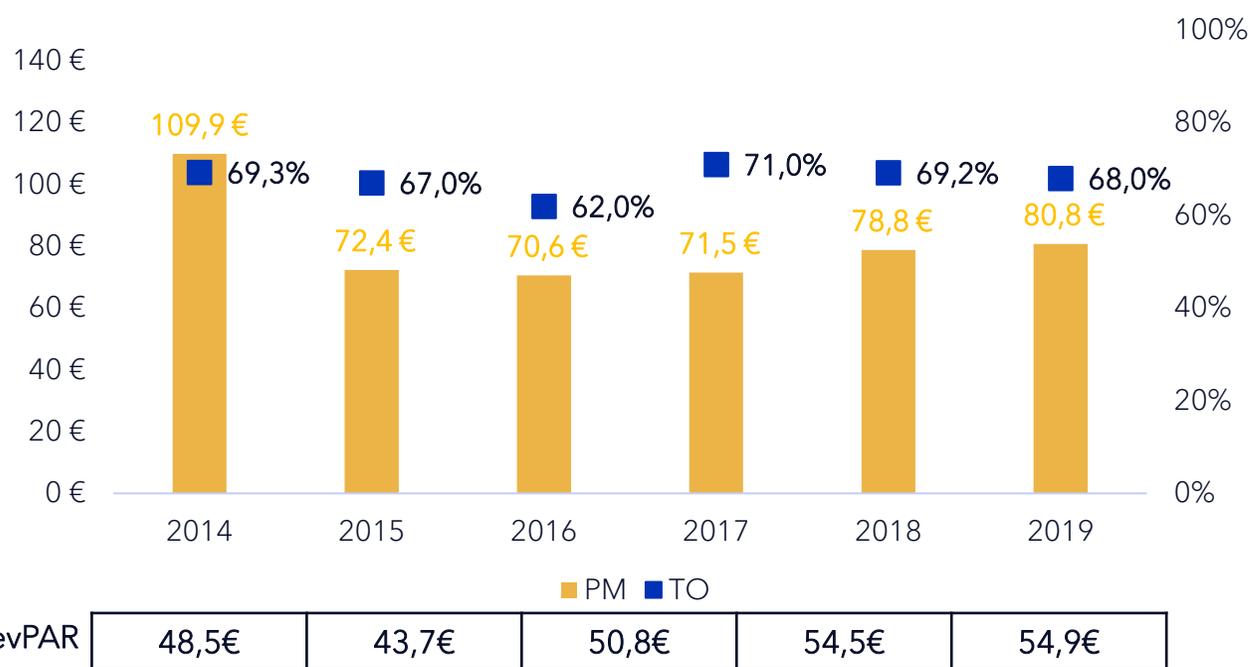
■ Clientèle Affaires ■ Clientèle Loisirs

- En tenant compte des pôles Marne-la-Vallée et Val d'Europe (Disneyland), la clientèle étrangère représente un peu moins de la moitié des nuitées enregistrées en 2019 par les hôtels de Seine-et-Marne (46,7%) contre 53,3% de nuitées françaises. Cependant, hors pôle Disney, la part de la clientèle française devient plus importante (72% contre 28%).
- Par ailleurs, la **clientèle européenne représente 84,8%** des arrivées hôtelières internationales avec la prise en compte du pôle Disney.
- Le poids du site emblématique Disneyland dans le mix-clientèle est très important. En effet, en tenant compte des pôles hôteliers Marne-la-Vallée et Val d'Europe, le mix-clientèle est fortement dominé par la clientèle de loisirs (70,6%). **Cependant la tendance s'inverse, hors Marne-la-Vallée et Val d'Europe avec un mix-clientèle dominé par la clientèle d'affaires.**

Ainsi un enjeu d'équilibre entre la clientèle d'affaires et la clientèle de loisirs apparaît pour le département.

Croissance du prix moyen et du RevPAR* entre 2017 et 2019

(hors Marne la Vallée et Val d'Europe)



- TO au-dessus de 65% mais en baisse depuis 3 ans
- En 2019, hausse du prix moyen à 80,8€ : +4,3% pas rapport à l'année précédente.
- En comparaison :
 - Des niveaux de remplissage supérieurs à l'Essonne et aux Yvelines ainsi qu'à la moyenne province
 - Mais des prix moyens légèrement inférieurs aux départements des Yvelines et du Val d'Oise
- Des performances disparates selon les secteurs : pôle Marne-la-Vallée et Val d'Europe porteurs de l'activité économique des hôtels et résidences

Performances 2019 avec pôles Marne-la-Vallée et Val d'Europe :

- Taux d'occupation : 75,4%
- Prix moyen : 92,9€
- RevPAR* : 70,0€

Données comparatives 2019

	Essonne	Yvelines	Val d'Oise	IDF (hors Paris)	Province
TO	65,7%	66,0%	75,6%	73,2%	65,2%
PM TTC	64,5€	83,3€	83,1€	91,2€	85,8€
RevPAR	42,3€	55,0€	62,8€	66,9€	55,9€

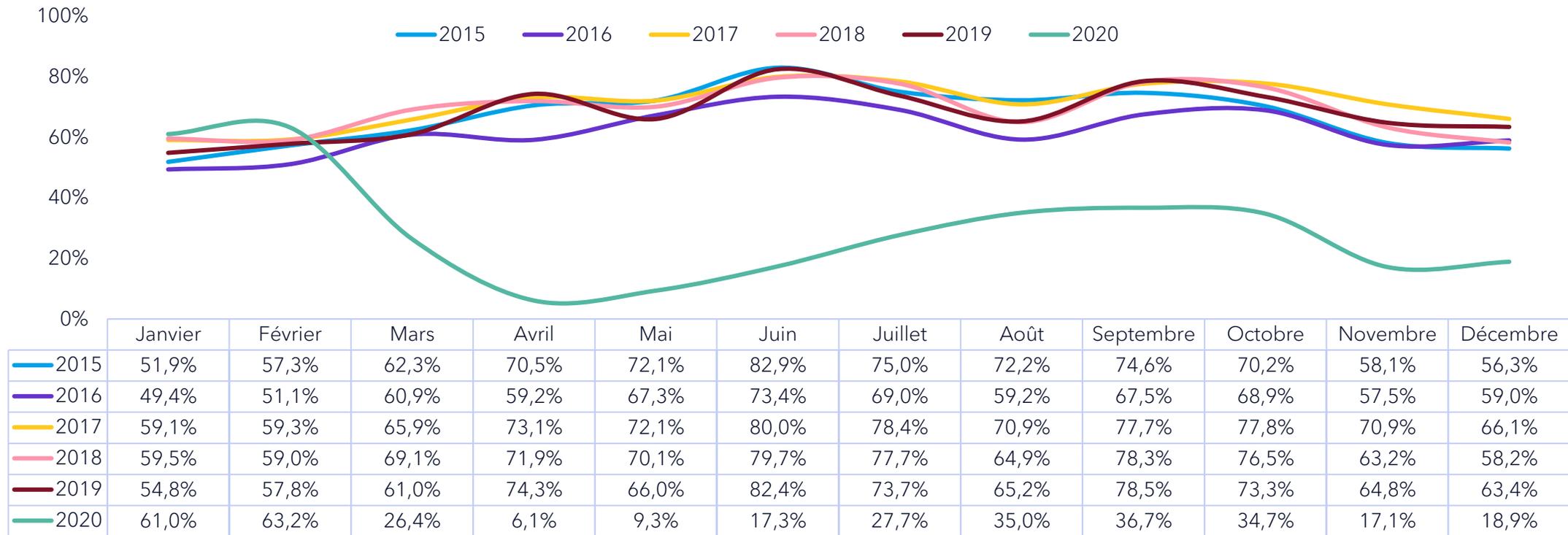
RevPAR est l'acronyme de "Revenue Per Available Room", soit le revenu par chambre disponible.

3. OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

3.8 PERFORMANCES MENSUELLES



Performances mensuelles 2015-2020



Source : BDD MKG Consulting - 01/2021

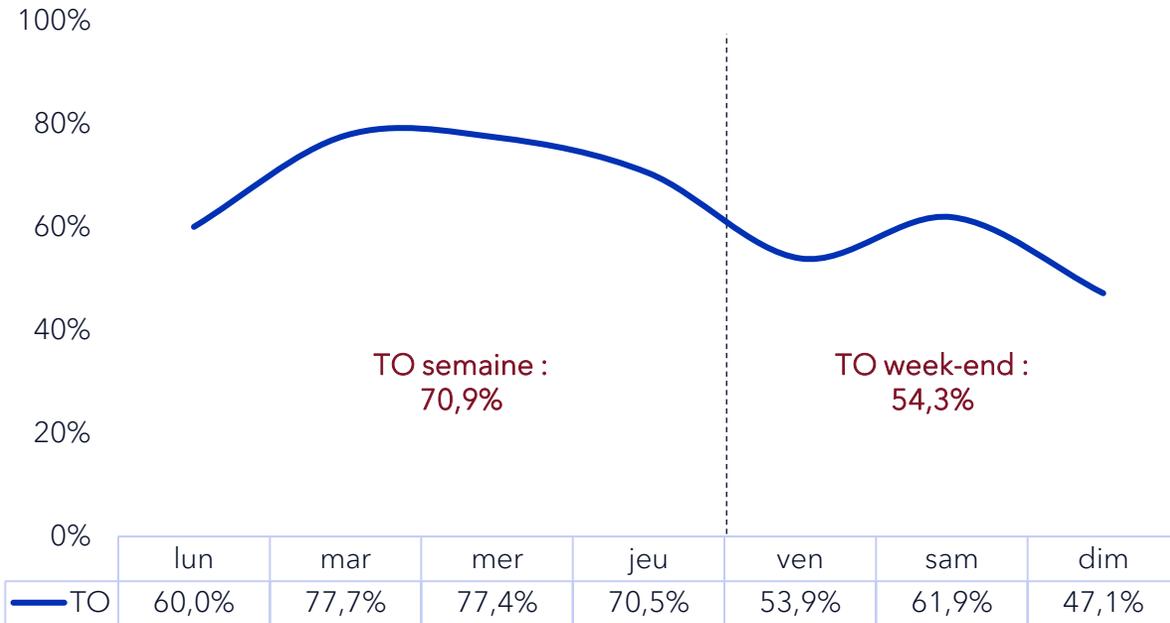
- Depuis 5 ans, les performances mensuelles très peu de variations. Seule l'année 2016 rend compte de performances plus faibles à cause des attentats intervenus sur le sol français et de leurs répercussions sur l'activité hôtelière.
- Les courbes sont significatifs d'un marché départemental attractif auprès de la clientèle économique et de la clientèle de loisirs. En effet, l'activité est soutenue sur l'ensemble de l'année avec des taux d'occupation oscillant entre 54,8% en janvier 2019 et 82,4% en juin 2019. Ce dernier bénéficie de la clientèle économique en semaine et de l'arrivée de la clientèle de loisirs de manière plus significative. Tout comme le mois de septembre.
- La courbe de l'année 2020 rend compte des différentes périodes de confinement (mars à mai et octobre-novembre). En effet, sur ces 2 périodes sont constatées de fortes baisses.

3. OFFRE EN HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

3.9 PERFORMANCES JOURNALIÈRES



Performances semaine/week-end des hôtels et résidences en 2019
(hors Marne-la-Vallée et Val d'Europe)



Les performances journalières présentées sur le graphique ne comportent pas les performances des pôles Marne-la-Vallée et Val d'Europe dont le marché hôtelier est très spécifique et surperformance par rapport au marché départemental. Ainsi la prise en compte de ces données seraient peu représentatives.

- Les taux d'occupation journaliers sont significatifs d'une **prédominance de la clientèle d'affaires** au sein des hôtels et résidences du département : le taux d'occupation durant la semaine est de 70,9% contre 54,3% le week-end. Le taux d'occupation monte à 80% en tenant compte du pôle Disney (Marne-la-Vallée/Val d'Europe).
- Par ailleurs, il est intéressant de noter le **taux d'occupation du samedi** (61,9%). Il s'agit d'un taux d'occupation satisfaisant atteint grâce notamment à la clientèle francilienne. Un levier de croissance de l'activité est ainsi identifié par le tourisme de proximité.

Données comparées				
	Avec pôle Disney	Essonne	Yvelines	Val d'Oise
Semaine	79,6%	76,1%	76,8%	81,5%
Weekend	70,2%	50,6%	50,7%	71,1%

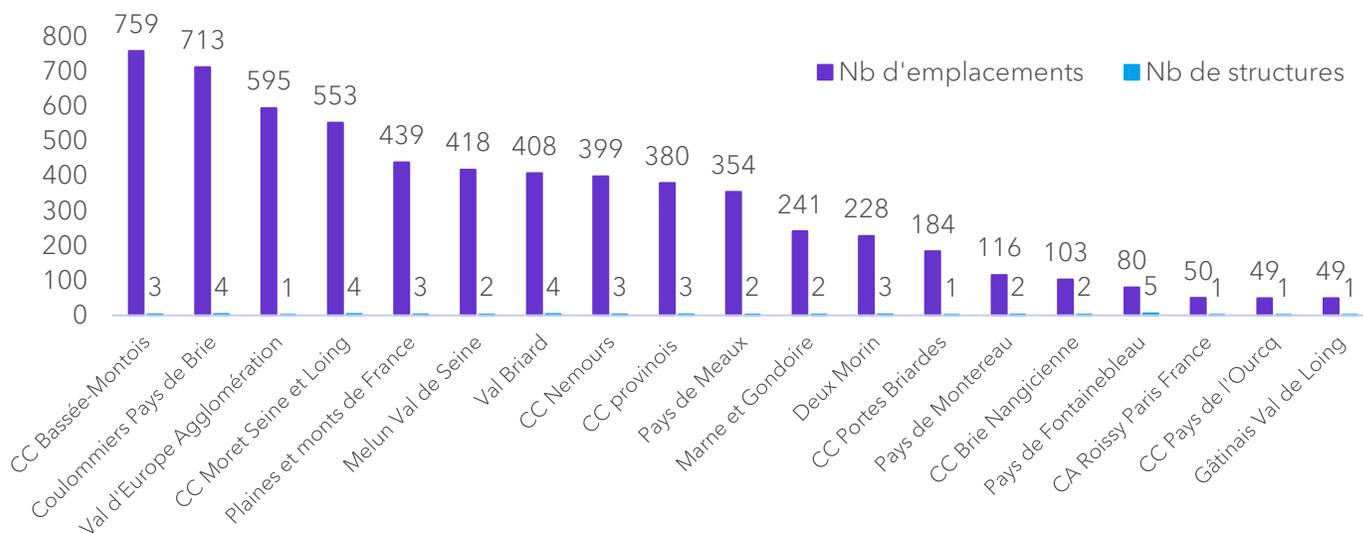
4. HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

4. OFFRE EN HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

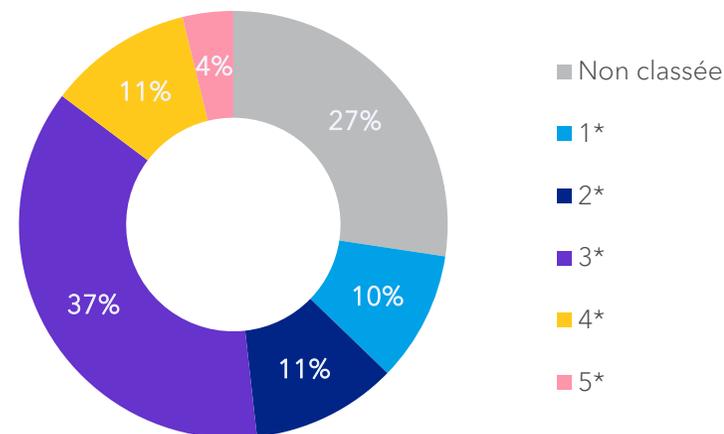
4.1 RECENSEMENT DE L'OFFRE ET RÉPARTITION CATÉGORIELLE



Une répartition de l'offre en complément de l'hôtellerie



Répartition catégorielle en nombre d'emplacements



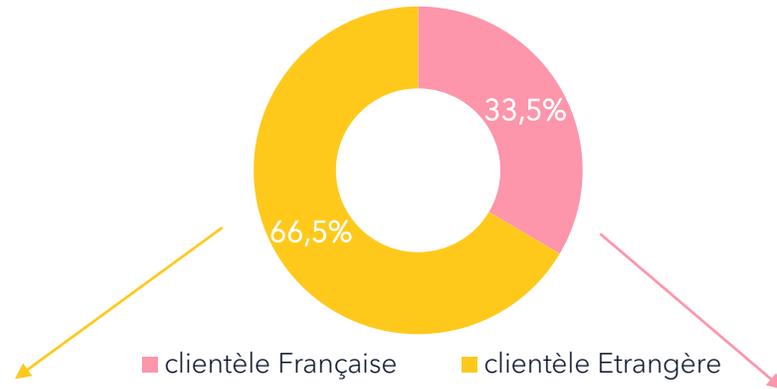
- Le territoire seine-et-marnais, recouvert à plus de 50 % par des espaces naturels et agricoles, détient **plus de la moitié des campings d'Ile-de-France** (47 sur les 89 recensés au total), loin devant l'Essonne (18 campings) et les Yvelines (15 campings). La moyenne des 47 structures recensées s'établit à 322 emplacements, mais les capacités d'accueil varient selon les établissements et également selon la zone d'implantation : **les territoires très urbanisés ne peuvent généralement accueillir que des campings à faible capacité pour des problématiques de disponibilités foncières.**
- Cette offre en hôtellerie de plein air se positionne géographiquement en complément de l'hôtellerie classique : cette dernière est plutôt concentrée à l'Ouest du département, au plus près de la capitale, alors que **les campings sont quant à eux davantage implantés à l'Est**, sur des espaces davantage ruraux tels que les communautés d'agglomération de Val Briard, de Moret Seine-et-Loing ainsi que de Coulommiers-Pays de Brie.
- Plus d'un quart de l'hôtellerie de plein air est non classée (27%)** et la majorité des établissements restants sont classés 3* (37 % de l'offre totale). Seuls 15 % des campings recensés font partie des créneaux 4* ou 5* : **l'ensemble des structures de la zone ne semble pas suivre la tendance nationale à la montée en gamme de l'hébergement, et rend compte d'une offre globalement peu qualitative.**

CARACTÉRISTIQUES CLIENTÈLE HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

UNE HÔTELLERIE DE PLEIN AIR SOLLICITÉE PAR LA CLIENTÈLE LOCALE



Mix-clientèle en 2019



Nombre de nuitées en 2019 vs 2018
Un hébergement plébiscité



- La clientèle étrangère principalement européenne :

- Au nord Seine-et-Marne :
 - Motifs : Parc Disneyland, Paris et les visites de châteaux franciliens
 - Origine : Espagne, Italie
- Au sud Seine-et-Marne :
 - Motifs : forêt de Fontainebleau, sites d'escalade
 - Origine : Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Belgique
- Période de fréquentation : printemps et automne

- La clientèle francilienne : 50% de la clientèle française

- Une clientèle locale adepte du camping « résidentiel » à l'année
- Une clientèle francilienne adepte de la mise au vert, primo-campeuse et exigeante
- Une clientèle francilienne plus présente au nord car présence de campings équipés
- Période de fréquentation : printemps et été

- Plus d'un million de nuitées en 2019 soit une augmentation de +5,4% par rapport à 2018
- A titre de comparaison : +1% de nuitées à l'échelle nationale
- 3 périodes de saturation : Pâques, Pentecôte et Ascension

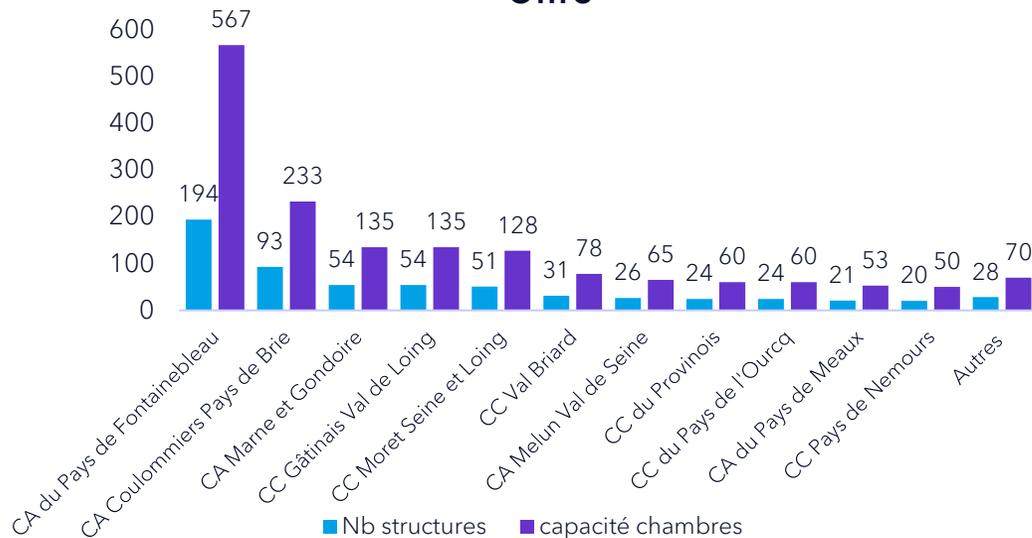
Source : Enquête INSEE et DGE fréquentation touristique 2019 et Entretiens.

5. GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES

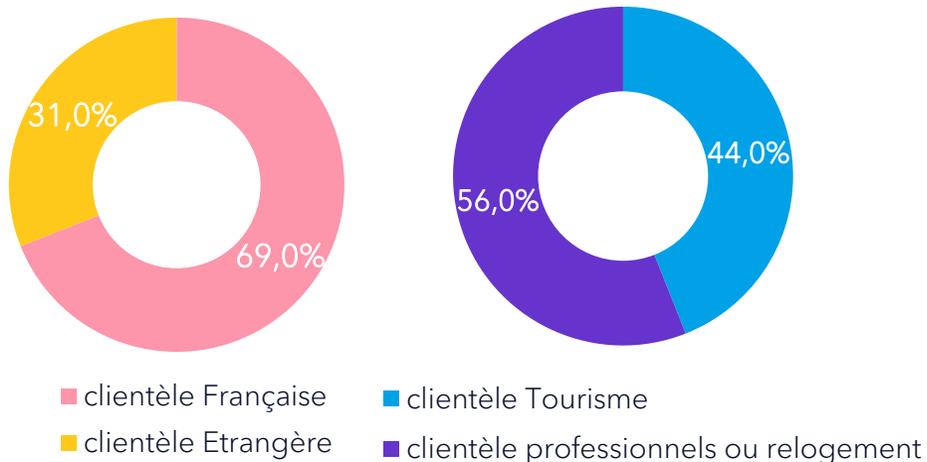
PERFORMANCES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES CLASSÉS



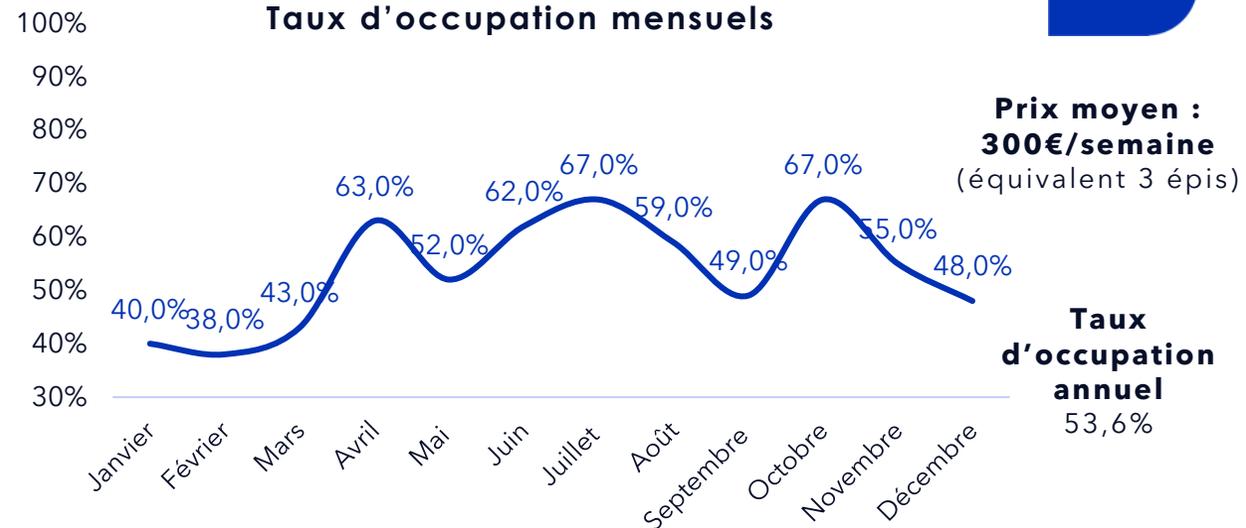
Offre



Mix clientèle



Taux d'occupation mensuels



- Des gîtes et chambres d'hôtes classés attractifs : 53,6% en Seine-et-Marne contre environ 40% en France en raison d'une activité plus longue à l'année.
- Des gîtes non classés ou 1/2 épis majoritaires mais prix moyen élevé : 100,25€ en France
- Comme pour l'hôtellerie de plein air, les gîtes et chambres d'hôtes bénéficient de la clientèle touristique de proximité :

La clientèle francilienne représente 44% des arrivées françaises, dont 12% de Seine-et-Marnais

Une clientèle d'affaire majoritaire au sein des gites : une offre en hébergement de petite capacité alternative à l'hôtellerie

Source : Gites de France Seine-et-Marne, Enquête, Seine-et-Marne Attractivité

PROFILS CLIENTÈLES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES

MOTIFS ET CARACTÉRISTIQUES DE SEJOURS



Un mix-clientèle qui diffère selon les zones géographiques du département mais avec des caractéristiques communes en fonction des profils présents dans les gîtes et chambres d'hôtes :

Clientèles professionnelles	Clientèle loisirs francilienne	Autres clientèle loisirs
<p>Majoritaire au sein des gîtes et chambres d'hôtes du département</p> <p>Principalement une clientèle issue des chantiers et centrale de Nogent</p> <p>Séduite par la possibilité de loger entre collègues</p> <p>Durée de séjour : de 1 semaine à plusieurs mois : « être comme à la maison »</p> <p>Privilégie le prix</p>	<p>Être à moins de 2h de Paris</p> <p>Adepte de la mise au vert</p> <p>Une clientèle exigeante</p> <p>Privilégie les circuits-courts et les activités ludiques</p> <p>Se construit des séjours à la carte</p> <p>Privilégie le confort et le moderne</p>	<p>Retraités et familles, françaises et étrangères</p> <p>« il y a tout en Seine-et-Marne » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forêt • Châteaux • Bases de loisirs • Parcs d'attractions • Etc. <p>Proximité de Paris</p> <p>Consomment davantage local</p> <p>Souhaitent être rassurées</p>

Une clientèle qui a besoin d'indépendance ≠ hôtellerie

Objectifs finaux

Pour un développement des hébergements touristiques pour le territoire

	Orientations	Enjeux de développement
CREATION	1 Développer la capacité hôtelière du département	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en fonction de la vitesse d'absorption du marché hôtelier par secteurs • Prendre en compte les caractéristiques des projets hôteliers annoncés • Éviter les phénomènes de surcapacité, et les impacts négatifs sur le parc actuel
	2 Connaître le foncier existant pour la création de nouvelles structures	<ul style="list-style-type: none"> • Pouvoir valoriser les opportunités de développement.
	3 Diversifier l'offre en hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Séduire et attirer les clientèles peu présentes sur le département Seine-et-Marne (jeune, famille, clientèle étrangère) • Favoriser la création d'une offre nouvelle et différenciante

Pour un développement des hébergements touristiques pour le territoire

VALORISATION DU TERRITOIRE	Orientations	Enjeux de développement
	4	Consolider les clientèles existantes du territoire
5	Valoriser le territoire pour retenir la clientèle touristique et attirer les investisseurs hôteliers	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'environnement des hébergements existants et des sites potentiels (mobilité) • Développer des services annexes aux hébergements touristiques • Coordonner les objectifs touristiques sur le territoire et favoriser la concertation des acteurs du tourisme et de l'hébergement touristique • Suivre l'évolution des performances du marché