

Créer
et développer
votre projet hôtelier



sur le Carré Sénart

Le Carré Sénart,

nouvelle centralité francilienne

Avec 27 millions de visiteurs entre juillet 2021 et juin 2022, un total en progression de 45 % par rapport à la période juillet 2020-juin 2021, le Carré Sénart s'affirme comme la zone commerciale française la plus dynamique, devant La Vallée Village à Serris en Seine-et-Marne et Plan de campagne à Cabriès, dans les Bouches-du-Rhône.

Un succès dû au parti pris précurseur de l'aménageur, l'EPA Sénart, des élus de l'agglomération Grand Paris Sud, et des différents partenaires publics et privés depuis sa création : proposer un lieu de centralité à disposition de l'ensemble des habitants de l'agglomération Grand Paris Sud et de façon plus large à une zone de chalandise de 3,6 millions d'habitants, grâce à des aménagements aux vocations mixtes et complémentaires.

Aucun autre lieu alentour ne propose cette diversité d'offres comparable aux grands centres urbains dans un cadre paysager aussi qualitatif. Le paysagement du Carré Sénart et le respect du patrimoine existant tiennent aussi une place prépondérante. Les grandes perspectives des 3 canaux, les promenades arborées (la quadruple allée de 2 500 tilleuls argentés) participent pour un total de 36 hectares d'espaces verts (plus de 10 000 arbres) au succès du Carré Sénart.

Un centre à investir

Inscrit dans un vaste carré paysager de 1,4 km de côté, le Carré Sénart concentre 156 500 m² de commerces, 40 000 m² de bureaux, des services publics et administratifs, des établissements d'enseignement supérieur, dont un campus d'élèves ingénieurs, un pôle de santé de quarante praticiens, de nombreux sites de restauration, d'hôtellerie et de loisirs avec notamment un multiplexe Pathé de 17 salles et un théâtre, Scène nationale. Le Carré Sénart continue de se renforcer, avec plus de 4 000 emplois, 150 entreprises et près de 230 enseignes.

De grands projets au sein de l'agglomération Grand Paris Sud contribuent à renforcer plus encore l'attractivité et le dynamisme de ce véritable centre urbain : réhabilitation des Arènes de l'Agora à Évry, salle de spectacle de 3 000 places, inauguration à Tigery du plus grand studio de tournage de France (15 000 m²) bénéficiant des meilleures technologies d'effets spéciaux, agrandissement du pôle médical de Sénart et création d'un centre de balnéothérapie Calicéo, ...

La surface encore disponible sur le Carré Sénart pour des projets tertiaires, de commerces ou de loisirs, est d'environ 74 hectares.

N°1 au palmarès* 2022 des zones commerciales de périphérie les plus dynamiques de France

+ 45% augmentation de la fréquentation par rapport à l'année précédente**

27 millions

nombre total de visiteurs par an**

3,6 millions

d'habitants zone de chalandise à 1 heure

* Étude MyTraffic et Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires.

** Entre juillet 2021 et juin 2022.



1
WESTFIELD CARRÉ SÉNART
CENTRE COMMERCIAL
RÉGIONAL



4
LIGNE TZEN 1 (4 STATIONS)
LIEUSAIN-CORBEIL



6
LES RESTAURANTS



7
LE THÉÂTRE SÉNART
SCÈNE NATIONALE



8
LE PÔLE ENSEIGNEMENT
L'ICAM GRAND PARIS SUD :
L'ÉCOLE D'INGÉNIEURS



9
LE PÔLE ENSEIGNEMENT
L'ICAM : LA RÉSIDENCE
ÉTUDIANTE (298 CHAMBRES)



10
LE PÔLE ENSEIGNEMENT
LE LYCÉE PRIVÉ
SAINT-LÉON



11
LE PÔLE ENSEIGNEMENT
LE COLLÈGE PRIVÉ
SAINT-SPIRE



12
LE GOLF DE VILLERAY



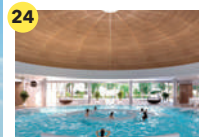
2
LE SHOPPING PARC



5
LIGNE TZEN 2 (À VENIR)
LIEUSAIN-MELUN



3
MULTIPLEXE PATHÉ
17 SALLES



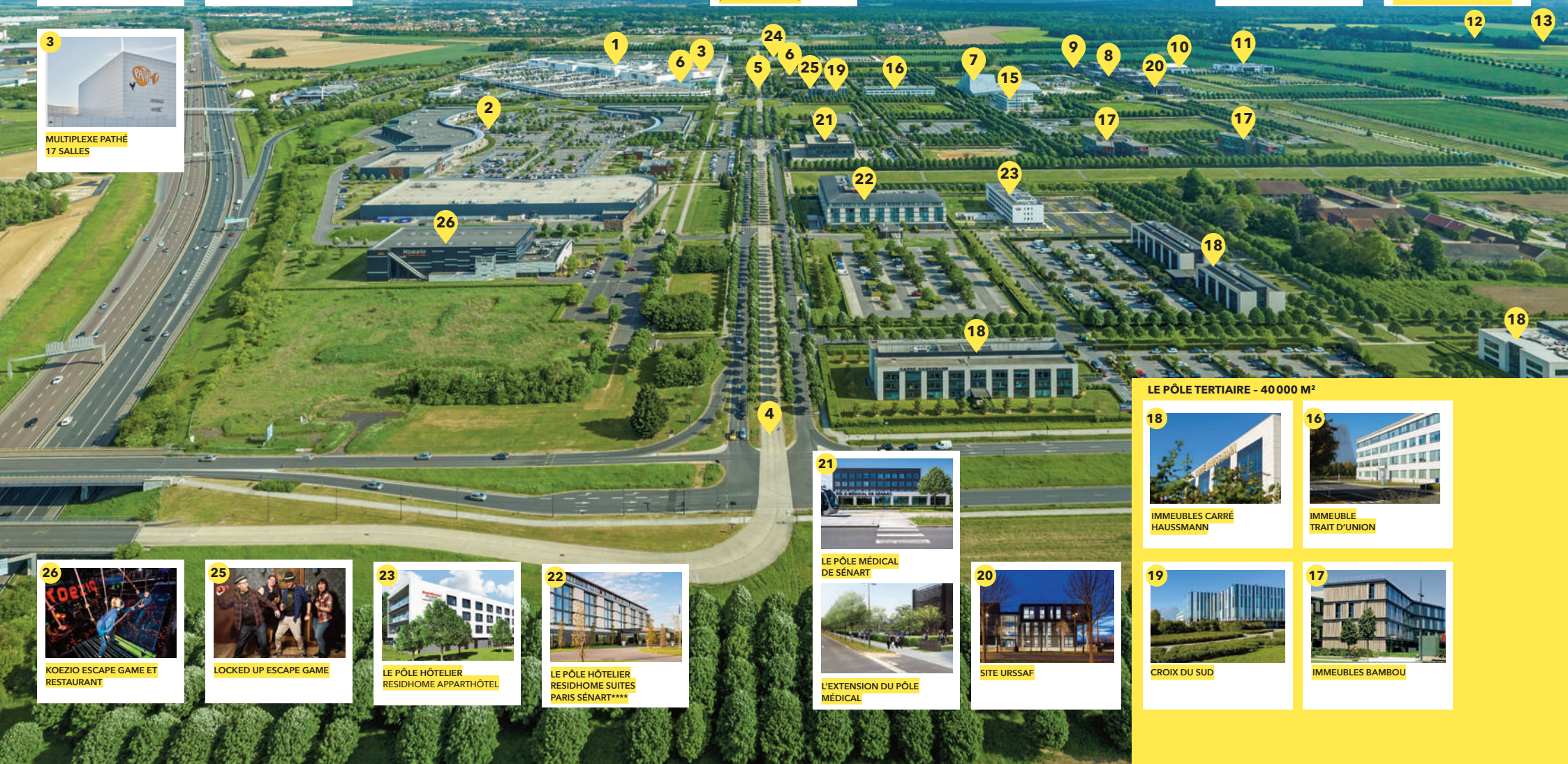
24
CENTRE DE
BALNÉOTHÉRAPIE CALICEO
(OUVERTURE 2024)



13
L'ALLÉE ROYALE



15
L'HÔTEL DE LA
COMMUNAUTÉ DE
L'AGGLO GRAND PARIS SUD



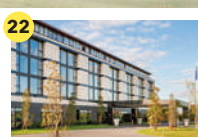
26
KOEZIO ESCAPE GAME ET
RESTAURANT



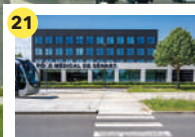
25
LOCKED UP ESCAPE GAME



23
LE PÔLE HÔTELIER
RESIDHOME APPARTHÔTEL



22
LE PÔLE HÔTELIER
RESIDHOME SUITES
PARIS SÉNART****



21
LE PÔLE MÉDICAL
DE SÉNART



20
L'EXTENSION DU PÔLE
MÉDICAL



20
SITE URSSAF



18
IMMEUBLES CARRÉ
HAUSSMANN



16
IMMEUBLE
TRAIT D'UNION



19
CROIX DU SUD



17
IMMEUBLES BAMBOU

LE PÔLE TERTIAIRE - 40 000 M²

L'opportunité d'investir

dans une offre hôtelière

sur le Carré Sénart

Afin d'évaluer précisément l'opportunité de créer un nouvel hôtel sur le Carré Sénart et sécuriser l'investissement, l'EPA Sénart a mandaté MKG Consulting pour :

- **Mesurer les flux de clientèles actuelles** et potentielles, générés par l'environnement économique et touristique dans lequel s'insère le projet hôtelier, en tenant compte des projets de développement de la zone.
- **Analyser l'offre actuelle** et future du territoire étudié.
- **Identifier les concurrents potentiels**, mesurer leurs atouts et points faibles, afin de définir au mieux le positionnement de l'établissement projeté.
- **Analyser les performances** des établissements hôteliers présents dans la zone d'étude, ainsi que leur mix clientèle.
- **Anticiper la demande** pour l'établissement en projet ainsi que son évolution.
- **Émettre des recommandations** en termes de positionnement, de capacité et de prestations complémentaires.
- **Estimer les chiffres d'affaires et les revenus bruts** pour les 10 premières années d'exploitation.

Zone d'étude concernée

Les 23 communes de l'agglomération Grand Paris Sud, 8 des 20 communes de l'agglomération Melun Val de Seine limitrophes de l'OIN de Sénart (Melun, Maincy, Rubelles, Dammarie-les-Lys, La Rochette, Le Mée-sur-Seine, Vaux-le-Pénil et Voisenon) ainsi que les communes de Brie-Comte-Robert, Varennes-Jarcy et Quincy-sous-Sénart.

L'environnement touristique

Grâce à ses nombreux attraits - les châteaux de Fontainebleau et de Vaux-Le Vicomte, la cité médiévale de Provins, la Vallée Village, Disneyland Paris... la Seine-et-Marne a séduit en 2019 plus de 5 millions de visiteurs et enregistré 9,6 millions de nuitées hôtelières. Les touristes étrangers, dont 84,8 % d'Européens, représentent 46,6 % des nuitées. Avec les nouveaux modes de consommation et le renchérissement des coûts de transports, le tourisme de proximité est, de plus en plus, appelé à se développer.



La cour d'honneur, Château de Fontainebleau.

Le tourisme d'affaires dans la zone d'étude

- Les acteurs économiques présents sur le territoire : plus de 7 000 entreprises sur l'OIN de Sénart et 21 000 entreprises sur l'agglomération Grand Paris Sud.
- 1 centre d'affaires et de Congrès, le Génocentre du génopole d'Évry : amphithéâtre modulable jusqu'à 700 places, 11 salles, 5 704 m², adapté pour les personnes handicapées
- 81 salles de réunion dans 15 hôtels économiques et milieu de gamme

Plusieurs acteurs du territoire sont positionnés sur des événements d'entreprise en complément de leur activité hôtelière.

Les acteurs des loisirs et de la culture (golfs, activités indoor) proposent également des prestations récréatives et de loisirs dédiés aux entreprises avec de nouveaux concepts : escape game, réalité virtuelle, aventure indoor...

Les sites impactants situés à proximité

La notion d'impact permet de mesurer si les projets sont susceptibles de drainer une clientèle pour le futur hôtel.

- **L'espace de balnéothérapie Calicéo** (ouverture prévue pour 2024), étoffera l'offre tourisme et bien-être de la zone d'étude et augmentera ainsi l'attractivité globale de la destination. Son impact est estimé globalement positif et complémentaire de l'activité hôtelière.
- **Le nouvel hôtel RésidHome***** : ouvert en mai 2022 au nord du Carré, équipé d'une piscine en plein air. L'établissement est à proximité directe de l'Apparthôtel ResidHome Suites Paris Sénart**** doté d'un spa avec sauna et jacuzzi. Il complète l'offre d'hébergement sur la zone commerciale du Carré Sénart. Son impact est jugé modéré pour le futur hôtel.

Le tourisme d'agrément

Patrimoine et culture : les châteaux de Fontainebleau et de Vaux-Le-Vicomte, la cité médiévale de Provins, le musée aéronautique et spatial du groupe SAFRAN, la Maison d'École, le musée Paul Delouvrier...

Nature et randonnées : les 3 forêts domaniales de Sénart, de Rougeau et de Bréviande.

Loisirs : escape game, parc d'aventure Koézio, jeux de réalité virtuelle, **de nombreux parcours de golf** : Greenparc d'Étiolles, Bluegreen Villeray, UGolf de Sénart, Le Coudray-Montceaux, Val-Grand-Bondoufle, Saint-Germain-Lès-Corbeil.



UGOLF de Sénart



CALICEO centre de balnéothérapie



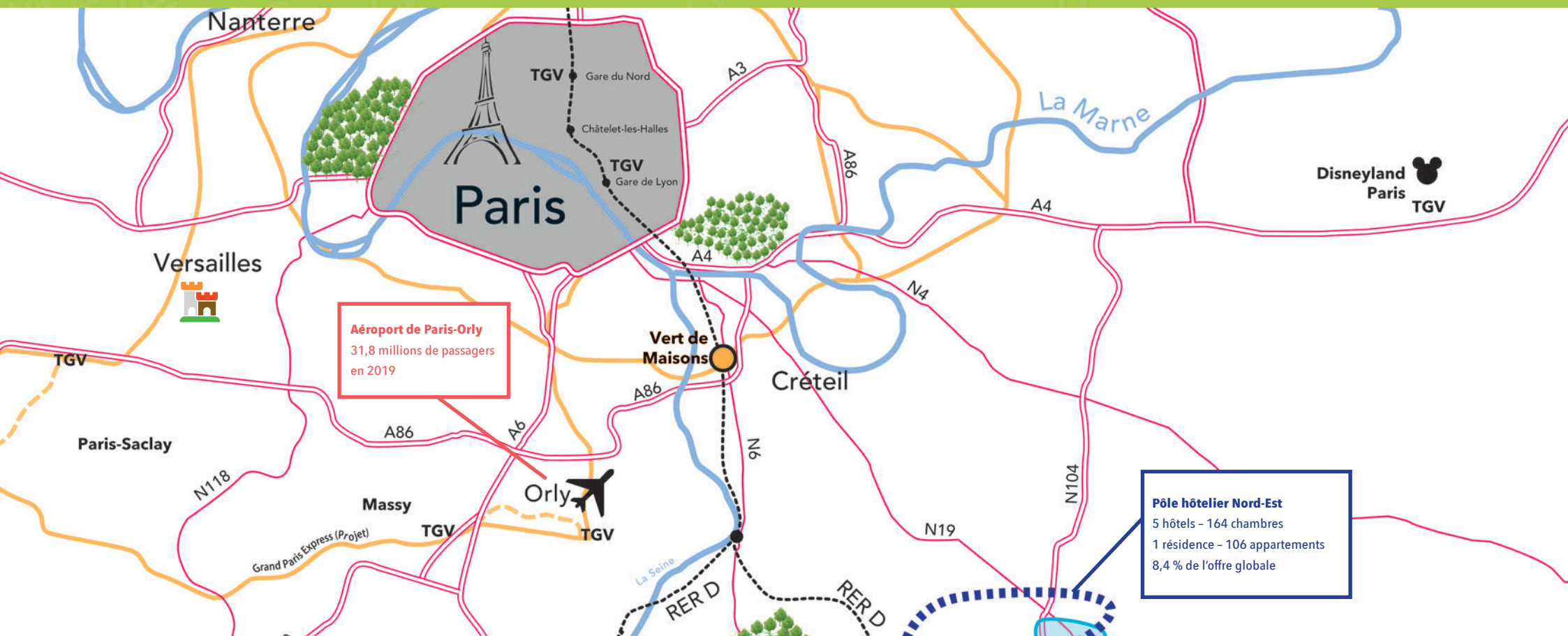
Les restaurants en terrasse



Décors virtuels LED de DARK MATTERS

- **Le studio de tournage Dark Matters**, situé à Tigery dans le parc d'activités des Vergers, à proximité du Carré Sénart, le long de la Francilienne (N104). Ouvert en 2021, cet ensemble de 7 studios hightech, spécialisé dans le virtuel, a déjà accueilli une demi-douzaine de productions, dont le prochain film de Luc Besson, Dog Man. Son impact sur le projet de futur hôtel est jugé majeur.
- **Les centres de formation continue de BMW France**, situé à Tigery dans le parc des Vergers et de Viessmann, situé sur le parc Université-Gare, à Lieusaint.

Une localisation idéale au sud du Grand Paris



Le tissu économique de l'agglomération Grand Paris Sud se concentre d'une part à l'Est avec la commune d'Évry-courcouronnes, d'autre part à l'Ouest sur la zone économique située autour de Lieusaint, où se trouve le Carré Sénart.

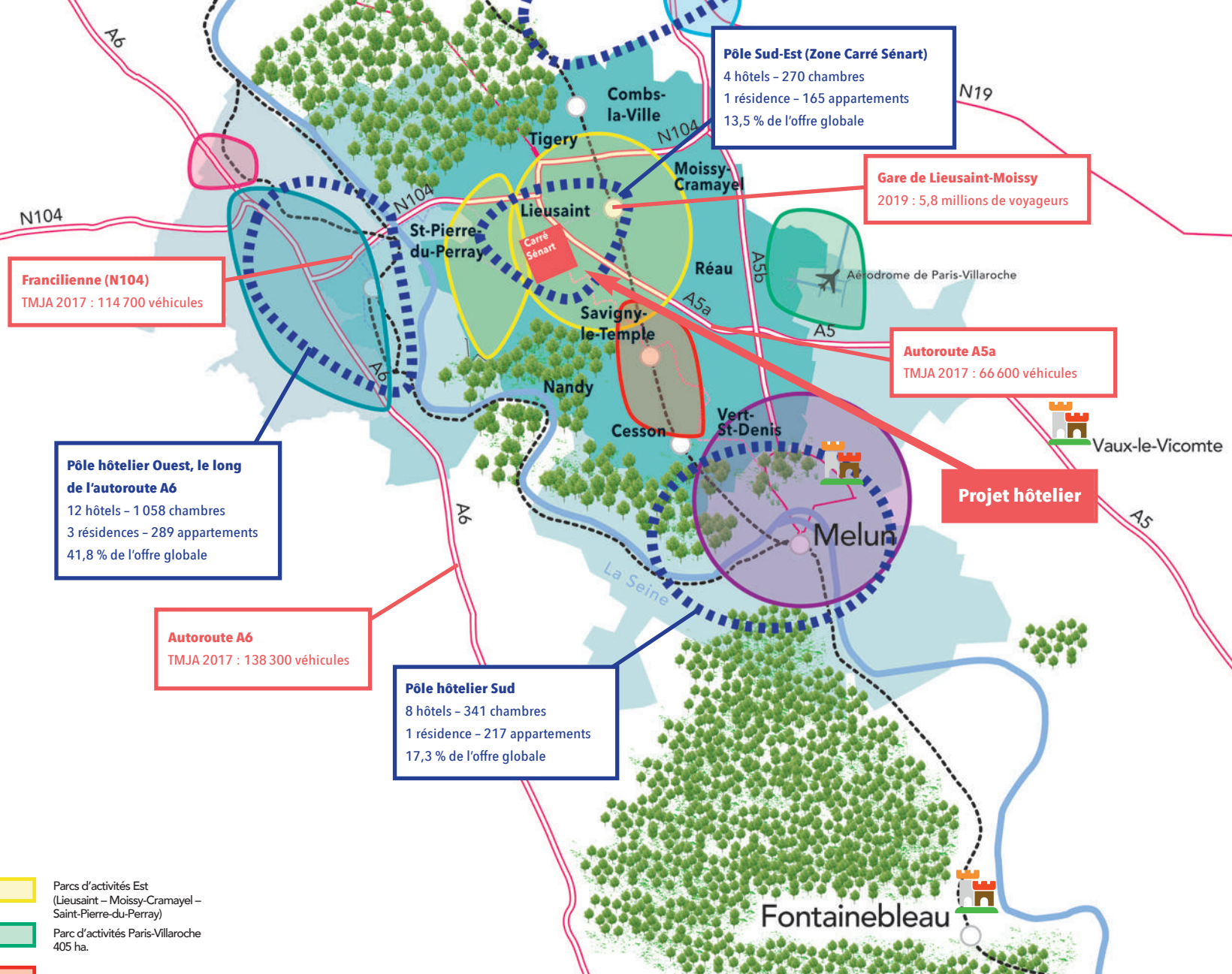
Dans la partie Ouest résident la plupart des pôles d'activités économiques recensés **dans un rayon de 25 kilomètres avec les locaux de 19 entreprises de plus de 300 salariés, dont 4 sièges sociaux.**

-  Réseau Grand Paris Express (2018/2030)
-  Territoire de l'OIN Sénart
-  Agglomération de Melun Val de Seine
-  Agglomération d'Évry Centre Essonne
-  Agglomération de Seine Essonne

TGV Gare TGV

-  Parcs d'activités Ouest (Évry-Courcouronnes, Lisses, Villabé) 557 ha.
-  Parcs d'activités Grigny 220 ha.
-  Parcs d'activités Sud (autour de Melun) 650 ha.
-  Parcs d'activités Brie-Comte-Robert 178 ha.

-  Parcs d'activités Est (Lieusaint – Moissy-Cramayel – Saint-Pierre-du-Perray)
-  Parc d'activités Paris-Villaroche 405 ha.
-  Parcs d'activités Savigny-Cesson 407 ha.
-  Répartition des hôtels dans la zone d'étude



Les performances du marché hôtelier autour du Carré Sénart

L'offre hôtelière

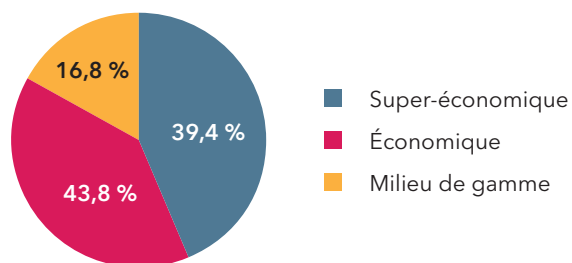
Le marché hôtelier et parahôtelier de l'agglomération Grand Paris Sud se compose de **38 hôtels pour 2 445 chambres** et de **6 résidences pour 777 appartements**, soit un total de 3 222 chambres.

Caractéristiques de l'offre hôtelière de la zone d'étude en 2022

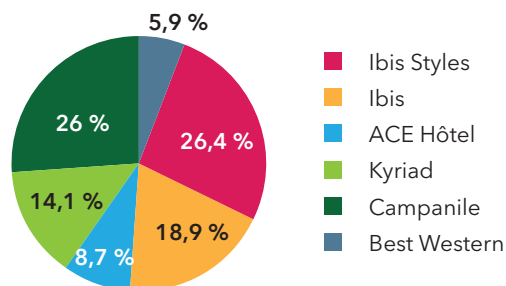
CATÉGORIE	Nombre d'étab ^{ts}	Nombre de chambres	total de chambres	Taille moyenne	Nombre de chambres de chaînes	Taux de pénétration des chaînes
Super-économique	16	963	39,4 %	60	691	71,8 %
Économique	18	1 072	43,8 %	60	874	81,5 %
Milieu de gamme	4	410	16,8 %	103	410	100 %
Total hôtels	68	2 445	100 %	64	1 975	80,8 %
Résidence économique	4	463	59,6 %	116	100	22 %
Résidence milieu de gamme	2	314	40,4 %	157	314	100 %
Total résidences	6	777	100 %	129,5	414	53,3 %

(Sources : BDD MKG, OT, site internet des hôtels, entretiens hôteliers - 03/2022)

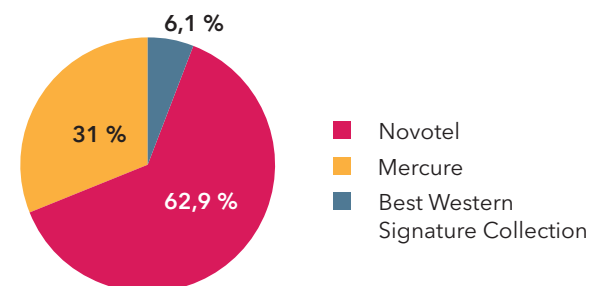
Segmentation catégorielle des hôtels



Le créneau économique est majoritaire. Il concentre 43,8 % de l'offre globale avec 18 hôtels pour 1 072 chambres, ce qui constitue une surreprésentation par rapport à la moyenne observée en Grande Couronne (30,7 %). 30 hôtels de chaînes sont recensés dans la zone d'étude, pour un total de 1 975 chambres.



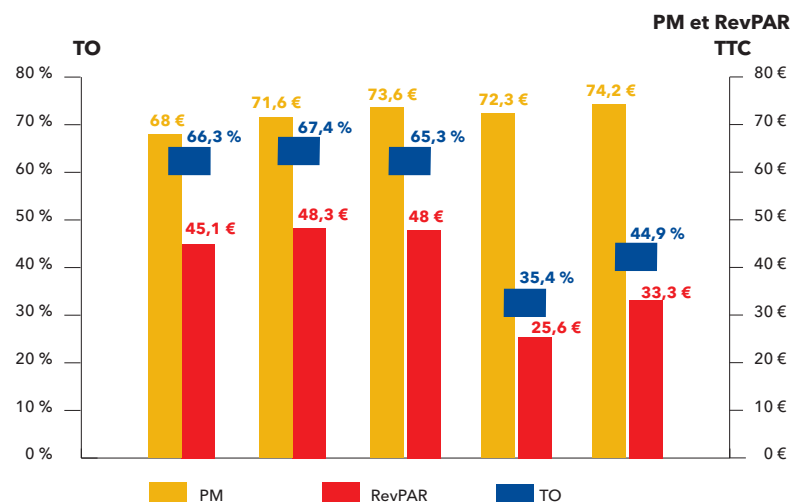
Le taux de pénétration des chaînes (en termes de chambres) s'élève à 80,8 %, contre 79,6 % en Grande Couronne au 1er janvier 2021. Le créneau économique représente 81,5 % des chambres de chaînes (76 % en moyenne en grande couronne), avec 6 enseignes différentes. Le groupe Accor est majoritaire avec ses deux enseignes Ibis et Ibis Styles.



Les hôtels de milieu de gamme appartenant à des chaînes représentent 100 % des chambres du créneau (83 % en moyenne en grande couronne), avec 3 enseignes différentes. Le groupe Accor est majoritaire avec ses deux enseignes Novotel et Mercure.

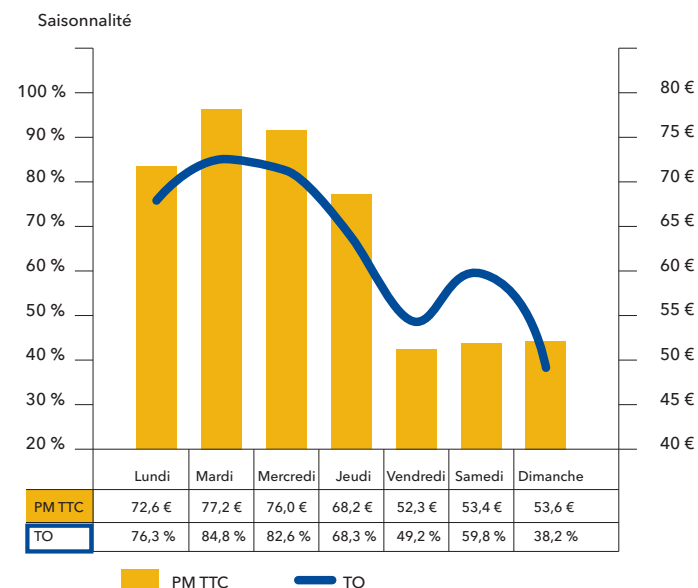
Les performances hôtelières

Indicateurs de performances de l'échantillon du marché toutes catégories confondues



Les performances des hôtels super-économiques sont très encourageantes, avec des niveaux satisfaisants en 2019, enregistrant une hausse du prix moyen et du Revpar (Revenue Per Available Room) de 2017 à 2019. Le prix moyen se situe ainsi à 72,70 € et le RevPAR à 47,80 €. Les performances de 2021, première année de reprise post-crise sanitaire, sont satisfaisantes et indiquent un retour de la clientèle d'affaires et d'agrément.

Saisonnalité et analyse journalière en 2019 - Saisonnalité



Le Taux d'occupation

Haute saison : avril, juin, septembre et octobre entre 70 % et 81 % pour les hôtels du marché toutes catégories confondues.

Moyenne saison : février, mars, juillet et novembre entre 64 % et 69 % pour les hôtels en 2019.

Basse saison : décembre-janvier ainsi que les mois de mai et d'août entre 49 % et 62 %.

Si les créneaux super-économiques sont bien développés au sein de la zone d'étude, avec respectivement 47,4 % et 34,3 % des chambres, le futur hôtel s'intégrera au sein d'un pôle hôtelier (Lieuxaint et Saint-Pierre-du-Perray, 3 hôtels pour 323 chambres) dépourvu de cette offre de catégorie économique.

Les performances des hôtels sont satisfaisantes au sein de la zone d'étude, et globalement encourageantes pour le projet à l'étude.

Pour l'ensemble du marché, la complémentarité des clientèles d'affaires et d'agrément permet d'enregistrer des performances qui restent satisfaisantes tout au long de l'année.

Par conséquent, MKG Consulting valide l'opportunité de création d'un hôtel au sein du Carré Sénart, à Lieusaint.

Le Projet hôtelier

Un site favorable à l'implantation d'un hôtel de classe économique

Le terrain pressenti se situe entre le début de l'allée Trait d'Union et au croisement entre l'allée de l'Avenir et l'avenue de la Côte de la Bienvenue, à Lieusaint. C'est un terrain arboré de 5 709 m² :

- en lisière de la zone commerciale du Carré Sénart,
- entouré de terrains vierges dont certains feront l'objet d'aménagement au cours des années à venir. Le terrain à côté du site d'implantation accueillera un centre de remise de balnéothérapie et bien-être Calicéo. Un pôle de restauration se situe à moins de 500 mètres avec une quarantaine de restaurants à proximité.
- bénéficiant d'une très bonne accessibilité routière (accès depuis les autoroutes A5 et la francilienne N104) comme en transports en commun (à 10 minutes de la gare RER D de Lieusaint-Moissy avec le TZen 1 Sénart-Corbeil).

Le tissu économique de la zone d'étude, ainsi que les attraits de la destination, les activités et les équipements dédiés aux événements professionnels favorisent la fréquentation des touristes d'affaires. Cette clientèle d'affaires se complète, pour l'ensemble du marché, d'un tourisme d'agrément, ce qui permet d'enregistrer des performances satisfaisantes tout au long de l'année.

Le futur hôtel s'intégrera au sein d'un pôle hôtelier (Lieusaint et Saint-Pierre-du-Perray, 3 hôtels pour 323 chambres) actuellement dépourvu d'offre dans la catégorie économique.

Caractéristiques du projet

- Hébergement : 80 chambres
créneau économique
- Restauration : 1 bar





Projet hôtelier
sur 5 709 m²
de terrain



1
WESTFIELD CARRÉ SÉNART
CENTRE COMMERCIAL
RÉGIONAL



6
LES RESTAURANTS



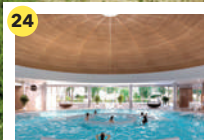
7
LE THÉÂTRE SÉNART
SCÈNE NATIONALE



27
PASSERELLES PIÉTONS
ET CYCLES AU-DESSUS
DE L'AUTOROUTE A5



3
MULTIPLEXE PATHÉ
17 SALLES



24
CENTRE DE
BALNÉOTHÉRAPIE CALICEO
(OUVERTURE 2024)

Contacts EPA Sénart

Agnès Ramillon

Directrice générale adjointe
agnes.ramillon@epa-senart.fr
Port: 06 85 74 86 02

Jérôme Forneris

Directeur du développement économique
et de l'attractivité
jerome.forneris@epa-senart.fr
Port: 06 98 90 72 56

Matthieu Nasselevitch

Chargé de mission
développement économique
matthieu.nasselevitch@epa-senart.fr
Port: 06 77 07 20 58



Établissement public
d'aménagement de Sénart
La Grange la Prévôté, avenue du 8 mai 1945
77547 Savigny-le-Temple Cedex
Tél: 01 64 10 15 15

www.epa-senart.fr

Opération d'Intérêt National de Sénart

10 COMMUNES EN SEINE-ET-MARNE
ET EN ESSONNE
77 / Cesson, Combs-la-Ville,
Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau,
Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis
91 / Saint-Pierre-du-Perray, Tigery



mytraffic



SEINE&MARNE
ATTRACTIVITÉ

