

55 COMMUNES



SCHÉMA DIRECTEUR 2002 - 2008

# DE DÉVELOPPEMENT HÔTELIER

DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE

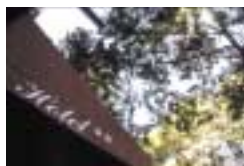


11 000 CHAMBRES



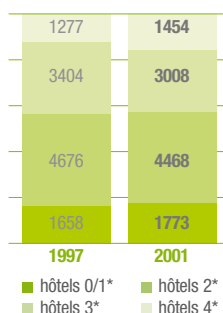


# ÉVOLUTION DU MARCHÉ HÔTELIER DE 1997 A 2001



## Un parc de 11 000 chambres

- + Une hôtellerie homologuée en baisse sensible : -2,8 % cohérente avec la tendance observée au plan national : -3,2 %.
- + Le développement de l'offre en catégories 4\* et 0/1\* n'a pas compensé les radiations d'hôtels obsolètes.



### L'évolution de l'offre

A noter :  
Un développement important de la para-hôtellerie (les résidences de tourisme + 1200 appartements).  
A noter :  
Un développement important de la para-hôtellerie (les résidences de tourisme + 1200 appartements).

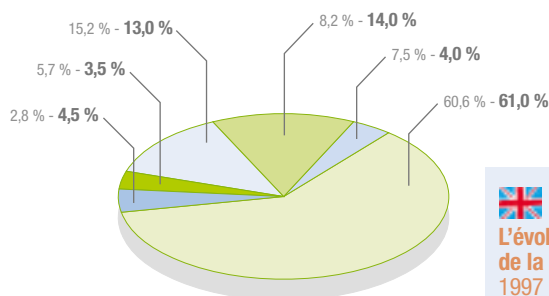
## Un développement important du tourisme d'agrément

- + Une croissance soutenue de 32 % du tourisme d'agrément, soit +7,4 % par an, liée à l'inscription de Lyon au patrimoine mondial de l'UNESCO et aux actions engagées par l'ensemble des acteurs en charge du développement touristique.
- + Un marché toujours dominé par les segments affaires.
- + Une saisonnalité hebdomadaire particulière, liée à la prédominance du marché affaires : une amélioration en fin de semaine, mais un risque de saturation du parc en milieu de semaine.

## Une nette amélioration des principaux indicateurs

Hôtels chiffres en %	4*		3*		2*		0/1*		Moyennes 1997 - 2001	
Taux d'occupation	57,9	61	53,3	63,7	57,5	67,1	69	79,4	58,4	67,3
Prix € HT	83,7	121,2	54	68,3	38	46	22,2	28,4	48,9	66,3
REVPAR	48,3	73,9	28,5	43,6	21,8	30,9	15,4	22,6	28,2	42,8

- + Une progression significative du **taux d'occupation moyen annuel** de 58,4% à 67,3%.  
hôtels 4\* où le prix moyen HT est de 121 € en 2001 pour 83,7 € en 1997 soit + 45%.
- + Un ajustement tarifaire **nécessaire**, + 35%, en particulier pour les hôtels 4\* où le prix moyen HT est de 121 € en 2001 pour 83,7 € en 1997 soit + 45%.
- + Un revenu par chambre disponible ou "REVPAR" en forte croissance + 51,9%.



### L'évolution de la répartition 1997 - 2001

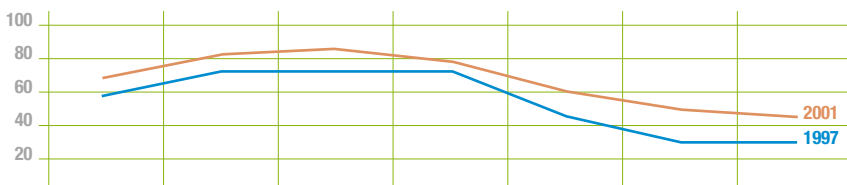
individuels affaires et salons professionnels  
congrès  
séminaires  
individuels tourisme  
groupes tourisme  
divers



### L'évolution de la répartition 1997 - 2001

individuels affaires et salons professionnels  
congrès  
séminaires  
individuels tourisme  
groupes tourisme  
divers

### Saisonnalité hebdomadaire





## EVOLUTION DU MARCHE HOTELIER DE 1997 A 2001

### <sup>(1)</sup>Un parc de 11 000 chambres

- Une hôtellerie homologuée en baisse sensible : -2,8 % cohérence avec la tendance observée au plan national : -3,2 %
- Le développement de l'offre en catégories 4\* et 0/1\* n'a pas compensé les radiations d'hôtels obsolètes

### <sup>(2)</sup>Une nette amélioration des principaux indicateurs :

- Une progression significative du taux d'occupation moyen annuel de 58,4% à 67,3%
- Un ajustement tarifaire nécessaire + 35% et en particulier pour les hôtels 4\* ou le prix moyen HT est de 121 en 2001 pour 83,7 en 1997 soit + 45%.
- Un revenu par chambre disponible ou "REVPAR" en forte croissance + 51,9%

### <sup>(3)</sup>Un développement important du tourisme d'agrément

- Une croissance soutenue de 32 % du tourisme d'agrément, soit +7,4 % par an, liée à l'inscription de Lyon au patrimoine mondial de l'UNESCO et les actions engagées par l'ensemble des acteurs en charge du développement touristique.
- Un marché toujours dominé par les segments affaires.
- Une saisonnalité hebdomadaire particulière, liée à la prédominance

du marché affaires : une amélioration en fin de semaine mais un risque de saturation du parc en milieu de semaine.

### <sup>(4)</sup>Un potentiel de 1900 à 2600 chambres à l'2008.

- Un potentiel de développement de 1900 à 2600 chambres sur le territoire du Grand Lyon et sur les territoires limitrophes à l'horizon 2008 pour accompagner la croissance du marché hôtelier.
- Un "scénario dynamique" correspondant à une progression moyenne de la demande de 3,2% par an, avec une croissance plus soutenue en fin de schéma 2006 / 2008 due à la réalisation et la mise en marché de grands équipements structurants (salle 3000 à la cité internationale, délocalisation du palais des Expositions EUREXPO), l'ouverture d'équipements de loisirs et culturels sur les pôles de loisirs Lyon Confluence et Carré de Soie et enfin un renforcement des actions de promotion et de communication pour mieux vendre la destination "Lyon".
- La progression de la demande devrait générer 650 000 nuitées chambres supplémentaires sur la période 2002/2008

## Un potentiel de 1 900 à 2 600 chambres à l'horizon 2008

- + **Un potentiel de développement** de 1 900 à 2 600 chambres sur le territoire du Grand Lyon et sur les territoires limitrophes à l'horizon 2008 pour accompagner la croissance du marché hôtelier.
- + **Un "scénario dynamique"** correspondant à une progression moyenne de la demande de 3,2% par an.

Cette croissance est plus soutenue en fin de schéma 2006/2008 en raison de :

- la réalisation et la mise en marché de grands équipements structurants (salle 3000 à la Cité Internationale, délocalisation / extension du parc des expositions EUREXPO) ;
- l'ouverture d'équipements de loisirs et culturels sur les pôles de loisirs Lyon Confluence et Carré de Soie ;
- et enfin le renforcement des actions et des structures de promotion et de communication pour mieux vendre la destination "Lyon".

### Détail de la croissance prévisionnelle

Segments chiffres en %	Rappel 1997/2001	2002/2005	2006/2008	Taux moyen 2002/2008
Individuels affaires	3,3	2,3	3,0	2,5
Congrès / séminaires	3,0	2,5	5,0	3,4
Tourisme d'agrément	7,4	4,5	5,5	4,9
Diverses	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Moyenne</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>

La progression de la demande devrait générer 650 000 nuitées chambres supplémentaires sur la période 2002/2008.



# PERSPECTIVES ET À L'HORIZON 2008

Développer des projets structurants nécessaires pour positionner Lyon au rang des métropoles européennes.



Plusieurs projets pour le développement hôtelier représentant un total de 700 à 1 000 chambres.

L'implantation d'un "gros porteur" à la Cité Internationale en support du développement de l'activité Congrès et de l'ouverture de la salle 3000.

La création d'un complexe hôtelier de luxe en hypercentre sur le site de la Presqu'île / Vieux Lyon : quelques opportunités comme la reconversion de l'Hôtel Dieu, Antiquaille...

La réalisation d'un complexe hôtelier de qualité internationale de 250 chambres, associé à un pôle de services, à l'aéroport de Lyon Saint Exupéry.

Les pôles de loisirs Confluence et Carré de Soie. L'aménagement de ces zones pourrait déterminer à l'horizon 2006/2008 une opportunité structurante avec des concepts emblématiques haut de gamme, vecteur d'image et d'animation de ces nouveaux quartiers.



# ORIENTATIONS



**Accompagner le développement des pôles tertiaires, des zones d'activité de l'agglomération lyonnaise et de secteurs géographiques limitrophes par des produits hôteliers principalement avec services (restauration, salles de séminaires).**

Un potentiel de 1 200 à 1 600 chambres complémentaires est proposé sur le territoire du Grand Lyon ainsi que sur les périmètres Plaine de l'Ain et Isle d'Abeau. Il s'agit de répondre autant à une demande de marché que de structuration économique et urbaine, confirmant le rôle structurant que joue un équipement hôtelier sur son environnement.

**Les pôles de marché à enjeu sont les suivants :**

- + Hypercentre / Vieux Lyon où la création d'établissements haut de gamme sera privilégiée.
- + La Cité Internationale où une offre haut de gamme sera privilégiée pour constituer, dans la perspective de l'ouverture de la salle 3000, un gros porteur de 500 à 600 chambres composé de plusieurs éléments afin de mieux accueillir les congressistes..

## Un outil nécessaire : l'observatoire conjoncturel hôtelier

L'observatoire conjoncturel hôtelier, mis en place depuis 1998 par les partenaires, et une enquête annuelle relative à la nature de la segmentation permettront de suivre précisément l'évolution du marché et l'adaptation nécessaire du schéma hôtelier. Au-delà du territoire du Grand Lyon, cet observatoire permet également de disposer d'éléments sur l'évolution du parc hôtelier sur les territoires limitrophes au Grand Lyon. Il observera également l'évolution du parc des résidences de tourisme.

**Le développement** des grands pôles d'affaires ou le pôle hôpitaux offre des opportunités de développement Rive gauche / Part Dieu Gerland / Hôpitaux.

**Les pôles périphériques** offrent des opportunités de création, liées au dynamisme du tissu économique et des grands équipements (Saint Exupéry, Eurexpo, Ecoles...).

- Grand Lyon Nord Ouest
- Plateau Nord / A46 / Vaulx en Velin
- Grand Lyon Est
- Périphérique Sud

Hors Grand Lyon :

- Plaine de l'Ain
- Isle d'Abeau

**En dehors de ces pôles**, une demande de création pourra se justifier en accompagnement d'un développement économique -voire touristique- et urbain fort ou en accompagnement d'actions de rénovation ou de restructuration (centralité, développement ou requalification de pôles économiques).

## Requalifier l'hôtellerie indépendante existante

Ces propositions devront être accompagnées de la requalification du parc d'hôtels de catégorie économique à 3\* afin de maintenir, voire de renforcer l'offre existante.



## STRATÉGIE

**®Développer des projets structurants nécessaires pour positionner Lyon au rang des métropoles européennes :**

Plusieurs projets pour le développement hôtelier à Lyon représentant un total de 700 à 1000 chambres.

- L'implantation d'un "gros porteur" à la Cité Internationale en support du développement de l'activité Congrès et l'ouverture de la salle 3000.
- La création d'un complexe hôtelier de luxe en hypercentre sur le site de la Presqu'île / Vieux Lyon : quelques opportunités comme la reconversion de l'Hôtel Dieu, Antiquaille...

- La réalisation d'un complexe hôtelier de qualité internationale 250 chambres, associé à un pôle de services, à l'aéroport de Lyon Saint Exupéry.

- Les pôles de loisirs Confluence et Carré de Soie. L'aménagement de ces zones pourrait déterminer à l'horizon 2006/2008 une opportunité structurante avec des concepts emblématiques haut de gamme, vecteur d'image et d'animation de ces nouveaux quartiers.

**®Accompagner le développement des pôles tertiaires, des zones d'activité de l'agglomération lyonnaise et de secteurs géographiques limitrophes par des produits hôteliers principalement avec services (restauration, salles de séminaires).**

Un potentiel d'environ 1400 chambres complémentaires est proposé sur le territoire du Grand Lyon. Il s'agit de répondre autant à une demande de marché que de structuration économique et urbaine, confirmant le rôle structurant que joue un équipement hôtelier sur son environnement.

Les pôles de marché à enjeu sont les suivants :

- Hypercentre / Vieux Lyon où la création d'établissements haut de gamme sera privilégiée pour répondre à la demande issue du tourisme d'agrément.
- Cité Internationale où une offre haut de gamme sera privilégiée pour répondre à la demande issue des congrès.

Le développement des grands pôles d'affaires ou le pôle hôpitaux offrent des opportunités de développement Rive gauche / Part Dieu Gerland / Hôpitaux

Les pôles périphériques offrent des opportunités de création liées au dynamisme du tissu économique et des grands équipements (Saint Exupéry, Eurexpo, Ecoles...).

- Grand Lyon Nord Ouest
- Plateau Nord / A42 / Vaulx en Velin
- Grand Lyon Est
- Périphérique Sud
- Plaine de l'Ain
- Isle d'Abeau

En dehors de ces pôles, une demande de création pourra se justifier en accompagnement d'un développement économique, voire touristique, et urbain fort ou en accompagnement d'actions de rénovation ou de restructuration (centralité, développement ou requalification de pôles économiques).

**®Requalifier l'existant..**

Ces propositions devront être accompagnées de la requalification du parc d'hôtels de catégorie économique à 3\* afin de maintenir, voire de renforcer l'offre existante. Des suggestions devraient être faites en fin d'année par le Comité Départemental du Tourisme en ce sens.

Une attention particulière sera également portée quant au devenir des établissements fermés.

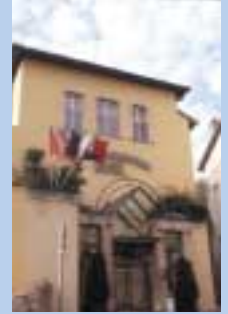
**®Un outil nécessaire : l'observatoire conjoncturel hôtelier :**

L'observatoire conjoncturel hôtelier mis en place depuis 1998 par les partenaires et une enquête annuelle relative à la nature de la segmentation permettront de suivre précisément l'évolution du marché et l'adaptation nécessaire du schéma. Au-delà du territoire du Grand Lyon, cet observatoire permet également de disposer d'éléments sur l'évolution du parc hôtelier sur les territoires limitrophes au Grand Lyon. Il observera également l'évolution du parc des résidences de tourisme.





# UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



Elaboré à l'initiative des collectivités locales et des compagnies consulaires avec l'appui de l'Office de Tourisme, en partenariat avec les représentants de la profession hôtelière et en concertation avec les communes, le schéma directeur définit les orientations de la politique de développement hôtelier de l'agglomération lyonnaise. Il fournit ainsi le cadre de réflexion nécessaire pour les négociations avec les investisseurs potentiels et l'instruction des demandes d'autorisation de création et d'extension d'hôtels.

**Le volet hôtelier d'une politique globale de promotion de la destination lyonnaise et d'accompagnement du développement économique du territoire.**

La capacité de développement envisageable d'ici 2008 repose sur la croissance attendue de la demande, globalement estimée à 3,2% par an, **au travers de deux axes forts de travail :**

- + promouvoir la destination lyonnaise comme étant une métropole européenne et innovante par le développement de projets structurants prévus pour la période de fin de schéma 2006 - 2008 ;
- + accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones industrielles.

**à travers de trois objectifs majeurs :**

- + favoriser le développement de l'offre tout en préservant un équilibre de marché au sein des divers pôles ;
- + encourager l'adaptation qualitative de l'offre existante par une politique d'aide à la rénovation/modernisation, notamment en faveur de l'hôtellerie indépendante ;
- + veiller à un développement hôtelier en cohérence avec les objectifs de développement économique et urbain.



## POINTS CLÉS

### Le groupe technique et les sources d'information

**Chargé de l'élaboration du Schéma directeur hôtelier**, il réunit les services compétents de l'ensemble des partenaires institutionnels engagés dans la démarché. Outre leurs propres sources d'information, ses membres ont eu recours aux données de l'INSEE Rhône-Alpes et de la Préfecture du Rhône, aux données issues d'un observatoire mis en place par les partenaires depuis 2000 et se sont également appuyés sur des entretiens auprès de professionnels du tourisme et d'acteurs économiques.

### Le comité de pilotage

**Il est le lieu de concertation permanente** entre les collectivités locales de l'agglomération, les instances économiques et l'Office de Tourisme. Après avoir validé les orientations du schéma, il est chargé d'en assurer le suivi. A ce titre, il examine les projets présentés en CDEC, en conformité avec les orientations du schéma.



## (1) UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Elaboré à l'initiative des collectivités locales et des compagnies consulaires avec l'appui de l'Office de Tourisme, en partenariat avec les représentants de la Chambre de l'Industrie Hôtelière et Touristique du Rhône et le Groupement National des Chaînes et en concertation avec les communes, le schéma directeur définit les orientations de la politique de développement hôtelier de l'agglomération lyonnaise. Il fournit ainsi le cadre de réflexion nécessaire pour : les négociations avec les investisseurs potentiels, l'instruction des demandes d'autorisation de création et d'extension d'hôtels.

**Le volet hôtelier** d'une politique globale de promotion de la destination lyonnaise et d'accompagnement du développement économique du territoire.

**La capacité de développement envisageable** d'ici 2008 repose sur la croissance attendue de la demande, globalement estimée à 3,2% par an, au travers de deux axes forts de travail :

- promouvoir la destination lyonnaise comme étant une métropole européenne et innovante par le développement de projets structurants prévus pour la période de fin de schéma,
  - accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones industrielles.
- à travers de trois objectifs majeurs :
- favoriser le développement de l'offre tout en préservant un équilibre de marché au sein des divers pôles,
  - encourager l'adaptation qualitative de l'offre existante par une politique d'aide à la rénovation/modernisation.

**Points clés :**

### Le groupe technique et les sources d'information

Chargé de l'élaboration du Schéma directeur hôtelier, il réunit les services compétents de l'ensemble des partenaires institutionnels engagés dans la démarché. Outre leurs propres sources d'information, ses membres ont eu recours aux données de l'INSEE Rhône-Alpes et de la Préfecture du Rhône, aux données issues d'un observatoire mis en place par les partenaires depuis 1998 et se sont également appuyés sur des entretiens auprès de professionnels du tourisme et d'acteurs économiques.

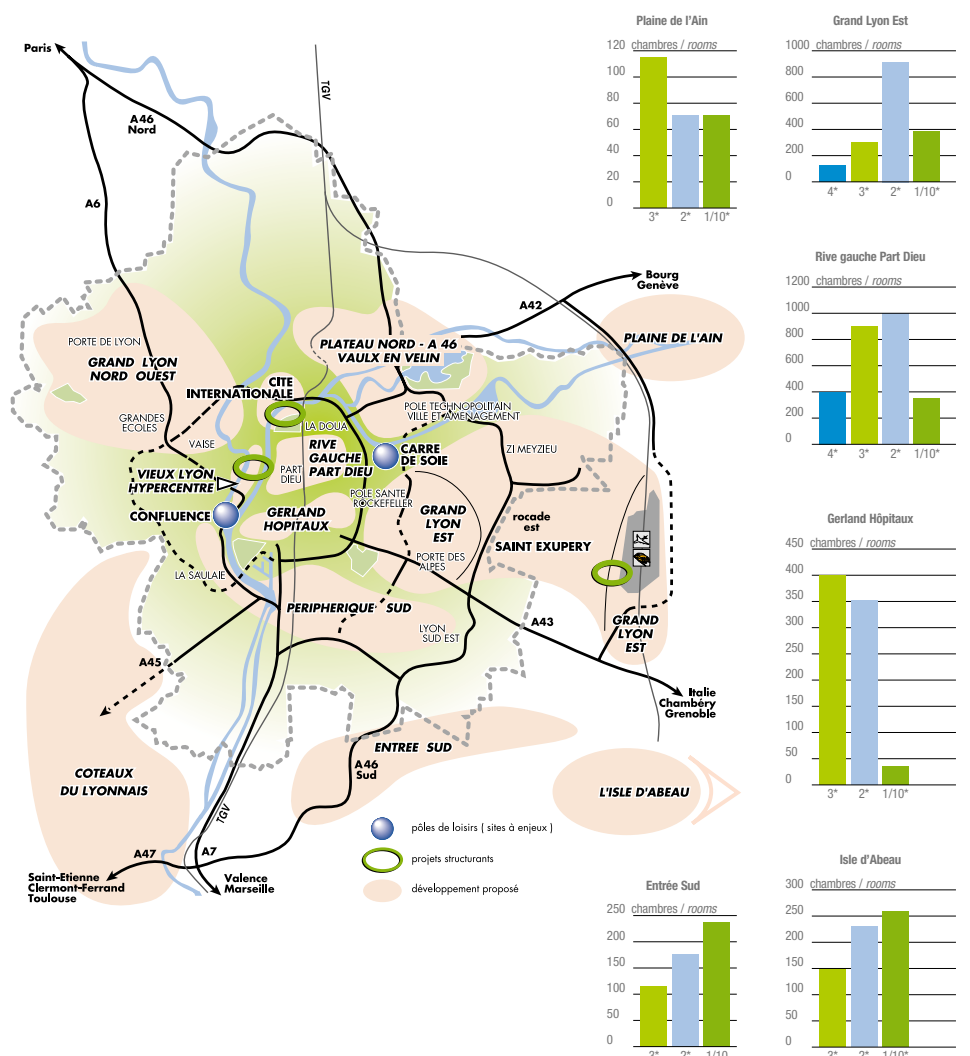
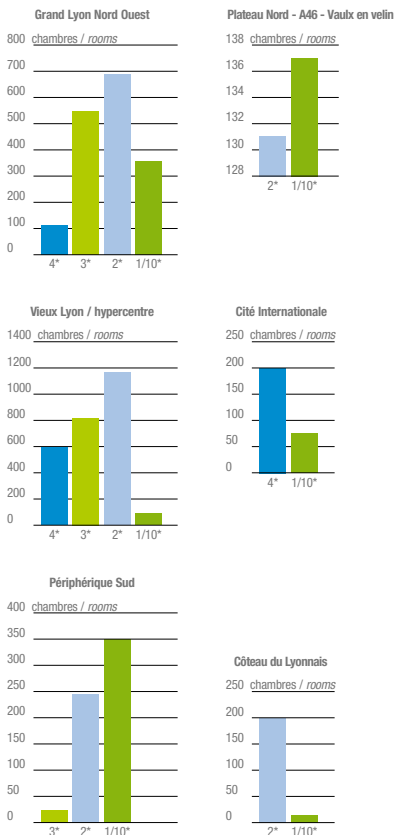
### Le Comité de pilotage

Il est le lieu de concertation permanente entre les collectivités locales de l'agglomération, les instances économiques et l'Office est le lieu de concertation permanente entre les collectivités locales de l'agglomération, les instances économiques et l'Office.



# Structure du parc et pôles de développement à l'horizon 2008

## Structure du parc et pôles de développement à l'horizon 2008



# LA PROCÉDURE

La création et l'extension d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres (hors de la région Ile de France) sont soumises à une autorisation préalable d'exploitation commerciale auprès de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC).

**Cette commission, mise en place par la loi du 5 juillet 1996, est composée de 6 membres :**

le maire de la commune d'implantation du projet, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, la structure intercommunale ou le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers, un représentant des consommateurs.

Un décret du 26/11/1996 précise que la demande doit être transmise, préalablement à l'examen par la CDEC, à la Commission Départementale de l'Action Touristique, pour avis.

### Groupe technique :

- **Communauté urbaine de Lyon**  
Direction des Affaires Economiques et Internationales 04.78.63.49.98
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon**  
Direction du Commerce et des Services aux Particuliers 04.72.40.57.85
- **Chambre de Métiers du Rhône**  
Service économique - 04.72.43.43.14
- **Ville de Lyon**  
Service commerce - 04.72.10.33.91
- **Office de Tourisme** - 04.72.77.72.40

### Document validé par :

- Le Bureau délibératif de la Communauté urbaine de Lyon le 28 octobre 2002.
- Le conseil municipal de la Ville de Lyon le 27 juin 2002.
- Le bureau de la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon le 27 mai 2002.
- Le bureau de la Chambre de Métiers du Rhône le 7 novembre 2002.



# LA PROCÉDURE

La création et l'extension d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres (hors de la région Ile de France) sont soumises à une autorisation préalable d'exploitation commerciale auprès de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC).

**Cette commission, mise en place par la loi du 5 juillet 1996, est composée de 6 membres :**

le maire de la commune d'implantation du projet, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, la structure intercommunale ou le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers, un représentant des consommateurs. Un décret du 26/11/1996 précise que la demande doit être transmise, préalablement à l'examen par la CDEC, à la Commission Départementale de l'Action Touristique, pour avis.

### Groupe technique :

- Communauté urbaine de Lyon / Direction des Affaires Economiques et Internationales / 04.78.63.49.98
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon / Direction Commerce et Services aux Particuliers / 04.72.40.57.85
- Chambre de Métiers du Rhône / Service économique 04.72.43.43.14
- Ville de Lyon / Service commerce - 04.72.10.33.91
- Office de Tourisme - 04.72.77.72.40

### Document validé par :

- Le Bureau délibératif de la Communauté urbaine de Lyon le 28 octobre 2002.
- Le conseil municipal de la Ville de Lyon le 27 juin 2002.
- Le bureau de la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon le 27/5/2002.
- Le bureau de la Chambre de Métiers du Rhône le 7/11/2002.

