

## HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME



### EDITO

Le tourisme métropolitain est un outil de rayonnement du territoire et un levier économique confirmé. D'ici 2028, il devrait représenter 10% du PIB en France et plus de 3 millions d'emplois seront liés à ce secteur.

En même temps, le marché de l'hébergement touristique a fortement évolué ces dernières années, avec l'essor de nouvelles pratiques de consommation touristiques, de nouveaux modes de commercialisation et le développement de concepts très innovants. Les derniers projets métropolitains, avec plus de 1 000 chambres annoncées à moyen terme, rendent compte de l'attractivité grandissante de la Métropole Européenne de Lille en matière de Tourisme d'Affaires et d'Agrément et de son dynamisme territorial global.

Notre ambition est d'accompagner ce développement et la modernisation de cette offre, et de placer notre territoire comme une destination urbaine incontournable dans les choix des touristes.

Nous vous invitons à découvrir ce premier Flash tourisme dédié à cette thématique. Nouvelle publication de l'observatoire du tourisme de la MEL, réalisé par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, le Flash Tourisme vise à offrir régulièrement aux acteurs métropolitains des chiffres clés et des analyses thématiques. Nous espérons qu'il sera un outil de veille et d'information qui saura vous accompagner.

Bonne lecture !



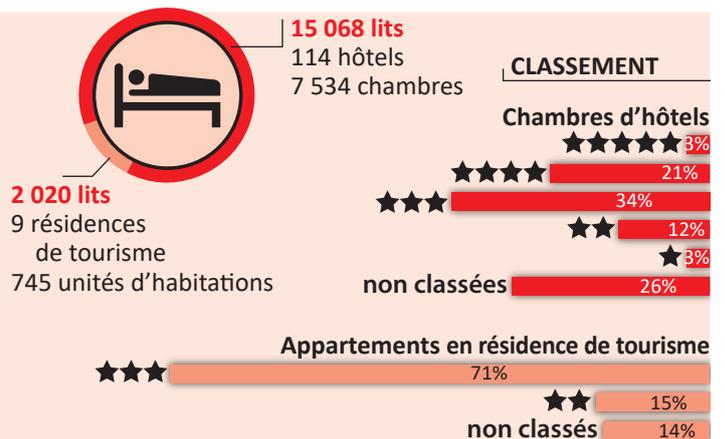
**Michel DELEPAUL**  
Conseiller métropolitain délégué  
au tourisme - tourisme d'affaire -  
grands événements touristiques



**Marc-Philippe DAUBRESSE**  
Président de l'Agence  
de développement et d'urbanisme  
de Lille Métropole

## CHIFFRES CLÉS ET TENDANCES

### L'OFFRE AU 1<sup>ER</sup> MARS 2018



Source : ADULM, mars 2018

### FRÉQUENTATION 2017 - ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2016

#### NUITÉS ET CLIENTÈLE

**-0,7pt**  
22,1%  
de nuitées  
étrangères



**-1,71%**  
2 438 759  
nuitées



**+0,9pt**  
74,3%  
de clientèle  
professionnelle



Source : Insee - DGE - CRT NPdC, Enquête hôtellerie 2017

#### DURÉE DU SÉJOUR

**1,57 jour**  
en moyenne  
(1,61 en 2016)



#### TAUX D'OCCUPATION

**+0,4pt**



Source : Insee - DGE - CRT NPdC, Enquête hôtellerie 2017

#### REVENU PAR CHAMBRE

**54,40€TTC**  
(54,8€ en 2016)



Source : OLA KALA, 2017

# LES PROJETS HÔTELIERS ET DE RÉSIDENCES DE TOURISME

## ► Méthodologie :

Cette analyse s'est déroulée en deux étapes.

La première étape a permis d'identifier les créations et fermetures d'établissements hôteliers et de résidences de tourisme entre janvier 2016 et mars 2018 à partir des bases de données de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole<sup>1</sup>.

La seconde étape a consisté à répertorier tous les projets à partir d'une veille de la presse locale et d'une analyse des permis de construire déposés. Des vérifications ont ensuite été menées auprès des mairies, aménageurs, hôteliers et promoteurs. Ces projets ont été classés en 4 catégories selon leur état d'avancement : les hébergements en construction, les hébergements programmés en extension, les hébergements programmés en création et les sites potentiels d'accueil d'hébergements.

## ◆ Fermetures entre 2016 et 2018 : 8 hôtels, 327 chambres

1. Le Lion des Flandres, 8 chambres, non classé | Halluin
2. L'Escale des Flandres, 10 chambres, non classé | Seclin
3. L'hôtel des Arcades, 12 chambres, non classé | Armentières
4. L'hôtel Chopin, 25 chambres, non classé | Lille
5. L'hôtel des Flandres, 28 chambres, non classé | Croix
6. L'hôtel F1 Lille Tourcoing Nord, Tourcoing, 73 chambres, ★ | Roncq
7. L'Ibis budget Lille Englos, 74 chambres, ★★ | Haubourdin
8. L'hôtel F1 Lille Lesquin Aéroport, 97 chambres, ★ | Lesquin

## ● Ouvertures entre 2016 et 2018 : 3 hôtels, 155 chambres

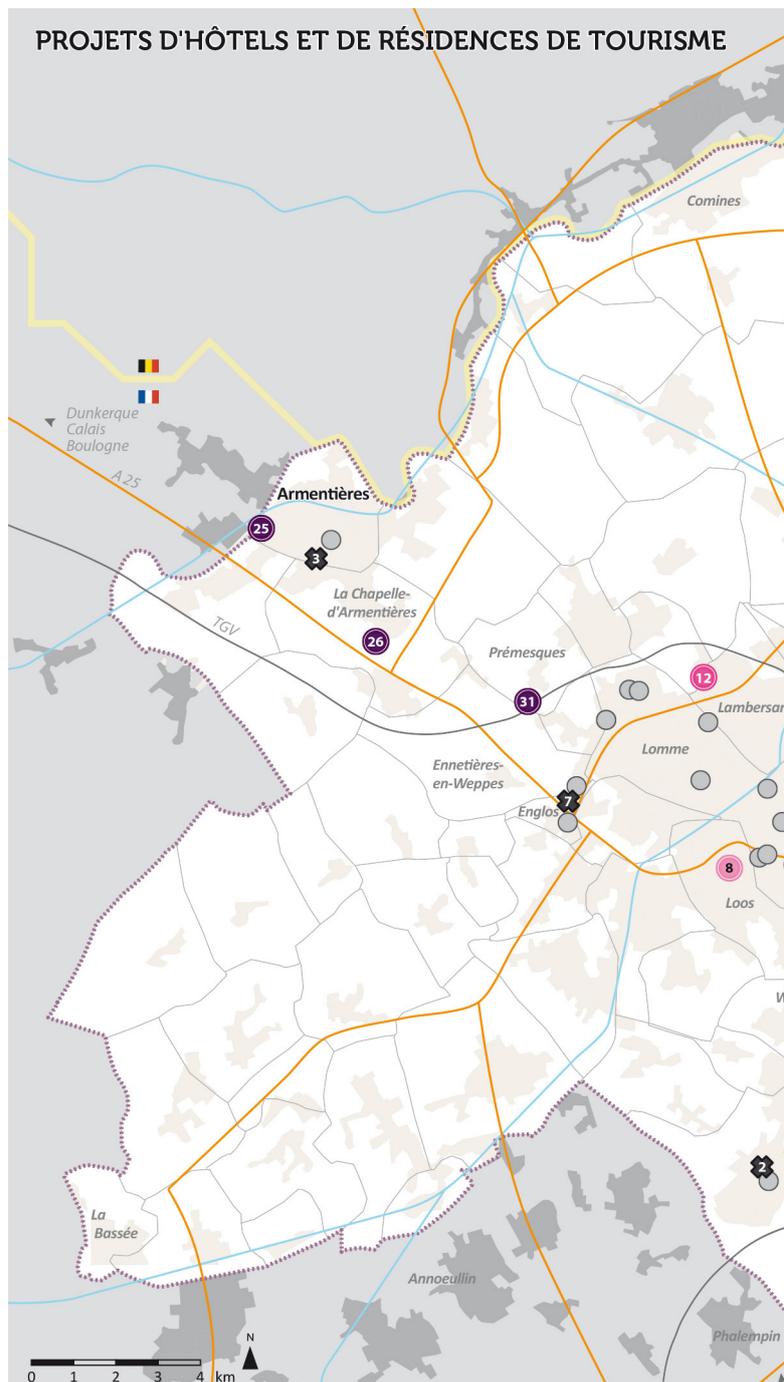
### ■ et une résidence de tourisme de 10 appartements

1. Eklo Hôtel, 98 chambres, non classé | Lille  
B'twin Village  
Hôtel économique et écologique
2. L'Arbre Voyageur, 48 chambres, ★★★★★ | Lille  
Ancien Consulat de Pologne  
Programme mixte : hôtel de luxe, restaurants, épicerie fine, boutique d'art floral et salle de réunion
3. Villa Gounod, 9 chambres, ★★★★★ | Lille  
Maison Art déco proposant un concept de boutique hôtel
4. Résidence de tourisme l'Hôtel de France, 10 apt., non classée | Roubaix  
Ancien hôtel réaménagé en résidence de tourisme, couplé à une activité de restauration

## ● Hébergements en construction, ouverture prévue

### ■ entre 2018 et 2020 : 5 hôtels, 450 chambres et 2 résidences de tourisme, 209 appartements

5. Hampton By Hilton, 135 chambres, ★★★★★ | Lille  
Centre Commercial Lillenum - Vicity
6. Mama Shelter, 112 chambres, ★★ | Lille  
Euralille  
Programme Swam : hôtel, bar à cocktail, restaurant panoramique, commerces, bureaux - Nacarat
7. Najeti, Aérodrome, 83 chambres, ★★★★★ | Bondues  
Aérodrome  
Aventim



#### État des établissements :

- ◆ Fermeture entre 2016 et 2018
- Existant
- Création entre 2016 et 2018

#### État des projets :

- Hébergement en construction
- Hébergement programmé en extension
- Hébergement programmé en création
- Site potentiel d'accueil d'hébergements

#### Type d'hébergement :

- Hôtel
- Résidence de tourisme

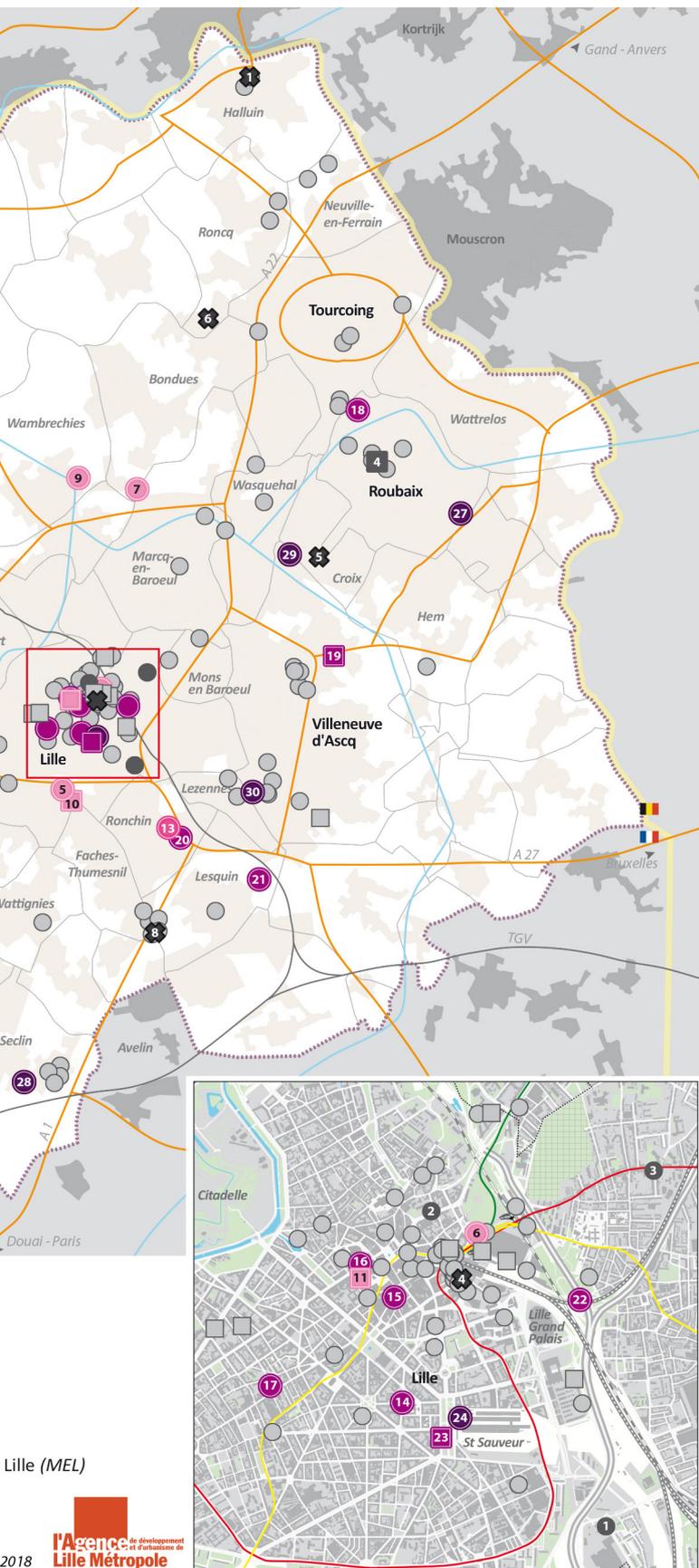
#### Limites administratives

- Frontière
- ⋯ Métropole Européenne de Lille
- Limite communale

Source : ADULM, 2018

Mars

1- Un établissement, la Ville Carrée, autrefois comptabilisée en chambres d'hôtes a été comptée dans cette mise à jour, comme établissement hôtelier déjà existant.



Lille (MEL)

2018  
 l'Agence de développement  
 et d'innovation de  
 Lille Métropole

- 8. Best Western, 77 chambres, ★★★ | Loos  
 Ancien pensionnat Sorlin  
 Hôtel, restaurant et commerces - Eiffage pour la Société des Sucrieries du Marquenterre
- 9. Bulthôtel, Wambrechies, 43 chambres, ★★★/★ | Wambrechies  
 Ecospace  
 Hôtel, restaurant, concept-store, salle de fitness - Groupe Bulbeau
- 10. Résidence de tourisme Odalys, 130 chambres | Lille  
 ZAC Arras Europe - Bouygues Immobilier
- 11. Apart Hôtel Adagio, 79 appartements, ★★★ | Lille  
 Ancienne école primaire Sainte Catherine - Demathieu Bard

● Hébergements programmés en extension :  
**2 hôtels, 27 chambres**

- 12. La Ferme Blanche, 15 chambres, ★★★ | Lompret  
 Extension couplée à une salle de séminaire de 150 personnes
- 13. Ibis Budget Lille, 12 chambres, ★★ | Ronchin

● ■ Hébergements programmés en création

- 14. Moxy Hôtels, 127 chambres, ★★★ | Lille  
 Ancienne Faculté de pharmacie  
 Programme mixte : logements, centre culturel, galerie d'art - Finapar et Vilogia.
- 15. Okko, 120 chambres, ★★★ | Lille  
 Programme mixte : hôtel, bureaux, commerces - Vinci Immobilier pour Redevco
- 16. Hilton, Lille | Lille  
 Projectim
- 17. Ancien CNFPT | Lille  
 Hôtel et food court - Projectim
- 18. Holiday Inn Express, 90 chambres, ★★★ | Roubaix  
 Programme avec hôtel(s) et bâtiment de co-living - Name Immobilier.
- 19. L'Atelier, 69 appartements | Villeneuve d'Ascq  
 Ancienne discothèque
- 20. Ex-AS Hôtel, Ronchin, 64 chambres | Ronchin
- 21. Coloft, 20 chambres | Lesquin  
 Artepar  
 Programme en lien avec l'espace de coworking - Artéa
- 22. Apart Hôtel, 1 177 m<sup>2</sup> | Euralille  
 Lot 10.6  
 Programme Shake : Résidence de tourisme, bureaux, services, crèche, coworking, fitness... - Nacarat
- 23. Mi-Hôtel, 8 appartements | Lille  
 Ancien collège Jean Macé  
 Programme mixte : Mi-hôtel, logements, crèche privée, salle de sports, galerie d'arts, espaces de réunion et de coworking - Projectim, Loger Habitat et Orià Promotion

● Sites potentiels d'accueil d'hébergements

- 24. ZAC Saint-Sauveur | Lille
- 25. Site de la Motte Cordonnier | Armentières
- 26. Salons Kennedy | la Chapelle d'Armentières
- 27. Le vélodrome | Roubaix
- 28. Le domaine Napoléon | Seclin
- 29. Site de la Maillerie | Villeneuve d'Ascq
- 30. Site de l'actuel Leroy Merlin | Villeneuve d'Ascq
- 31. Horseland | Prémesques

# TENDANCES ET PERSPECTIVES

## Une offre qui se renouvelle

Entre janvier 2016 et mars 2018, huit hôtels ont fermé. Ces hôtels étaient pour la majorité de petite capacité, proposant une offre très économique. L'hôtel Formule 1 Lille Lesquin Aéroport et l'hôtel Formule 1 Lille Tourcoing Nord ont été transformés en centres d'accueil, l'un pour demandeurs d'asile, l'autre comme hébergement d'urgence.

## Une désaffection pour le classement Atout France

En l'espace de deux ans, 17 hôtels ont perdu leur classement étoilé Atout France. En 2018, un quart des chambres hôtelières ne sont plus classées. Certains hôteliers tardent à renouveler leur classement à l'issue des cinq années accordées par le label, d'autres préfèrent mettre en avant les classements et avis donnés sur internet par les usagers, souvent plus en phase avec les pratiques et les choix des consommateurs.

## Projets en cours et à venir : de nouveaux concepts en développement

Pour éviter les standards, les hôtels récemment créés, en construction ou programmés privilégient une implantation en centre-ville, dans des bâtiments patrimoniaux (ancienne Faculté de pharmacie, collège Jean Macé, maison Art Déco Villa Gouno...) ou proposant une offre architecturale design (l'Arbre Voyageur, Mama Shelter...).

Une offre personnalisée pour chaque typologie de client est recherchée (mi-hôtel répondant aux besoins des familles, co-loft pour les coworker, offre hyper connectée pour les jeunes...). Les programmations mixtes sont nombreuses et couplent l'offre hôtelière à différents services : restauration, boutiques, espaces culturels et de loisirs, bureaux...

## De nouvelles enseignes pouvant attirer plus de touristes

L'arrivée sur le territoire d'enseignes internationales ou de nouvelles enseignes françaises (Moxy, Hilton, Okko, Mama Shelter, Eklo...) est un atout pour attirer une clientèle variée et/ou internationale, pour qui ces marques constituent un gage de confort et de qualité. Cette tendance devrait encore s'accroître avec d'autres enseignes également à la recherche d'emplacement sur le territoire métropolitain (Meininger Hôtel, Blue Hôtel, Solar Hôtel...).

## Une forte progression de l'offre prévue à court et moyen terme

Avec cinq hôtels et deux résidences de tourisme en construction (450 chambres et 209 appartements), l'offre en hébergement va fortement progresser ces deux prochaines années (+6% pour les chambres hôtelières, +28% pour les appartements en résidences de tourisme).

Plusieurs projets d'extension ou de création d'hôtels et de résidences de tourisme vont venir compléter cette offre. Au total, c'est donc plus de 1 000 chambres - soit plus de 2 000 lits touristiques - qui sont en construction ou déjà programmés à moyen terme.

Cette nouvelle offre pourrait venir déstabiliser une partie de l'offre existante, notamment l'offre en périphérie de Lille moins bien connectée aux transports en commun et avec des espaces publics moins attractifs pour les touristes. L'enjeu pour la métropole est donc double : tout d'abord, accompagner l'offre actuelle pour qu'elle s'adapte au mieux aux attentes de la clientèle, puis générer de nouvelles nuitées en confortant l'offre en tourisme professionnel et en développant l'offre en tourisme d'agrément, qui ne représente actuellement qu'un quart des nuitées.

## Des évolutions à suivre

Plusieurs sites en projet urbain (ZAC Saint Sauveur à Lille, site de la Maillerie à Villeneuve d'Ascq/Croix, site de la Motte Cordonnier à Armentières, projet Grand Angle à Villeneuve d'Ascq) sont également repérés pour accueillir une offre d'hébergement à plus long terme. A l'avenir, cette offre pourrait faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, intégrée aux différents documents de planification.

Ces évolutions soulèvent aussi des questions : Qui sont les différents investisseurs ? Quelles sont les retombées sur l'économie locale et l'emploi touristique ? Comment l'offre actuelle est-elle impactée par de nouveaux concepts d'hébergements (Airbnb, échange de maison, couchsurfing...)? Autant de questionnements qui seront à explorer en lien avec la stratégie d'attractivité métropolitaine et notamment touristique.