

HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME : OFFRE ET PROJETS

#4

ÉDITO

Le tourisme traverse des moments difficiles et une période de forte incertitude. Après une année 2019 qui avait compté 2,46 M de nuitées en hôtellerie dans la Métropole Européenne de Lille soit plus de 70 % du total des nuitées touristiques en hébergement marchand, la crise sanitaire liée à la COVID-19 a mis un coup de frein brutal à la fréquentation touristique, alors que les premiers mois de 2020 étaient favorables.

La MEL s'est positionnée dès le mois de mars aux côtés des acteurs du tourisme. Elle a reporté la perception de la Taxe de séjour, elle a doté l'Agence d'attractivité Hello Lille de moyens nouveaux pour attirer davantage d'événements professionnels, de congrès, de tourisme d'agrément, elle a mis en place un Fonds de soutien aux entreprises, qui sont partiellement exonérées de la CFE et elle a accru son engagement pour attirer davantage d'événements, à court terme et dans les années à venir.

Avec la MEL, l'ADULM développe un observatoire métropolitain de la conjoncture et de la reprise économique.

La MEL est, aussi, confiante dans son attractivité et dans sa capacité à croître en matière de fréquentation touristique et les moyens nouveaux qu'elle a mobilisés dans le cadre de la crise sanitaire vont dans ce sens. Le secteur de l'hébergement touristique, en particulier l'hôtellerie et les résidences de tourisme, constitue l'acteur essentiel du séjour.

Ce Flash tourisme, qui s'inscrit dans la continuité des travaux menés en partenariat entre l'Observatoire du tourisme de la MEL et l'ADULM, permet, malgré la conjoncture à court-moyen terme, de montrer les dynamiques d'investissement à l'œuvre dans la métropole lilloise en faisant le point sur les projets hôteliers et de résidences de tourisme connus au premier semestre 2020.

En vous souhaitant bonne lecture,



Michel DELEPAUL
Vice-Président
Culture et Tourisme,
Métropole Européenne de Lille



Francis VERCAMER
Président de l'Agence
de développement et
d'urbanisme de Lille Métropole

CHIFFRES CLÉS

L'OFFRE AU 1^{ER} SEMESTRE 2020 :

Source : ADULM - Mai 2020



114
hôtels



11 résidences
de tourisme



7 675
chambres



862
appartements



16 509 lits



2 502 lits

CLASSEMENT AU 1^{ER} SEMESTRE 2020 :

Source : ADULM - Mai 2020, à partir du classement Atout France



**chambres
d'hôtel**



**appartements
en résidence
de tourisme**

19% Non classées

2,5% ★☆☆☆☆

12% ★★☆☆☆

43% ★★★☆☆

20,5% ★★★★☆

3% ★★★★★

23% Non classées

13% ★★☆☆☆

64% ★★★☆☆

Source : ADULM, novembre 2019

LES PROJETS HÔTELIERS ET DE RÉSIDENCES DE TOURISME

MÉTHODOLOGIE

Cette analyse s'est déroulée en deux étapes.

► **La première** a permis d'**identifier** les créations et fermetures d'établissements entre mars 2018 et mai 2020 à partir des bases de données de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole et de vérifications terrain¹.

► **La seconde** a consisté à **répertorier** tous les projets à partir d'une veille presse et d'entretiens auprès des services urbanisme des mairies, des hôteliers, aménageurs et promoteurs. Ces projets ont été classés en plusieurs catégories : les ouvertures prévues entre 2020-2021 (en cours de construction ou d'extension), les hébergements en cours de programmation pour 2021 et au-delà (permis de construire en cours d'instruction), les hébergements programmés mais en cours de lancement (permis de construire accepté mais lancement retardé) et les sites potentiels d'accueil d'hébergement touristique.

✖ Fermetures entre 2018 et 2020 : 4 hôtels (175 chambres)

- 1 Hôtel Ibis budget Lille Lesquin Aéroport
74 chambres, non classé / Lesquin
- 2 Hôtel le Floréal, 11 chambres, non classé / Lille
- 3 Nord Hôtel, 80 chambres, non classé / Lille
- 4 Hôtel la Villa Carrée, 10 chambres, non classé / Lille

● Ouvertures entre 2018 et 2020 : 4 hôtels (297 chambres) et 1 résidence de tourisme (79 appartements)

- 1 Hôtel Mama Shelter, 112 chambres, 3 étoiles / Lille
- 2 Najeti Hôtel Lille Nord, 82 chambres, 3 étoiles / Lille
- 3 Apparthôtel Adagio Lille Centre Grand Place
79 appartements, non classé / Lille
- 4 Best Western Hôtel le Beffroi, 74 chambres, 3 étoiles / Loos
- 5 Hôtel l'Ambassadeur, 29 chambres, 2 étoiles / Lille

● Extension entre 2018 et 2020 : 1 hôtel (14 chambres supplémentaires)

- 6 Hôtel Calm, 14 chambres supplémentaires, non classé / Lille, soit un hôtel de 62 chambres.

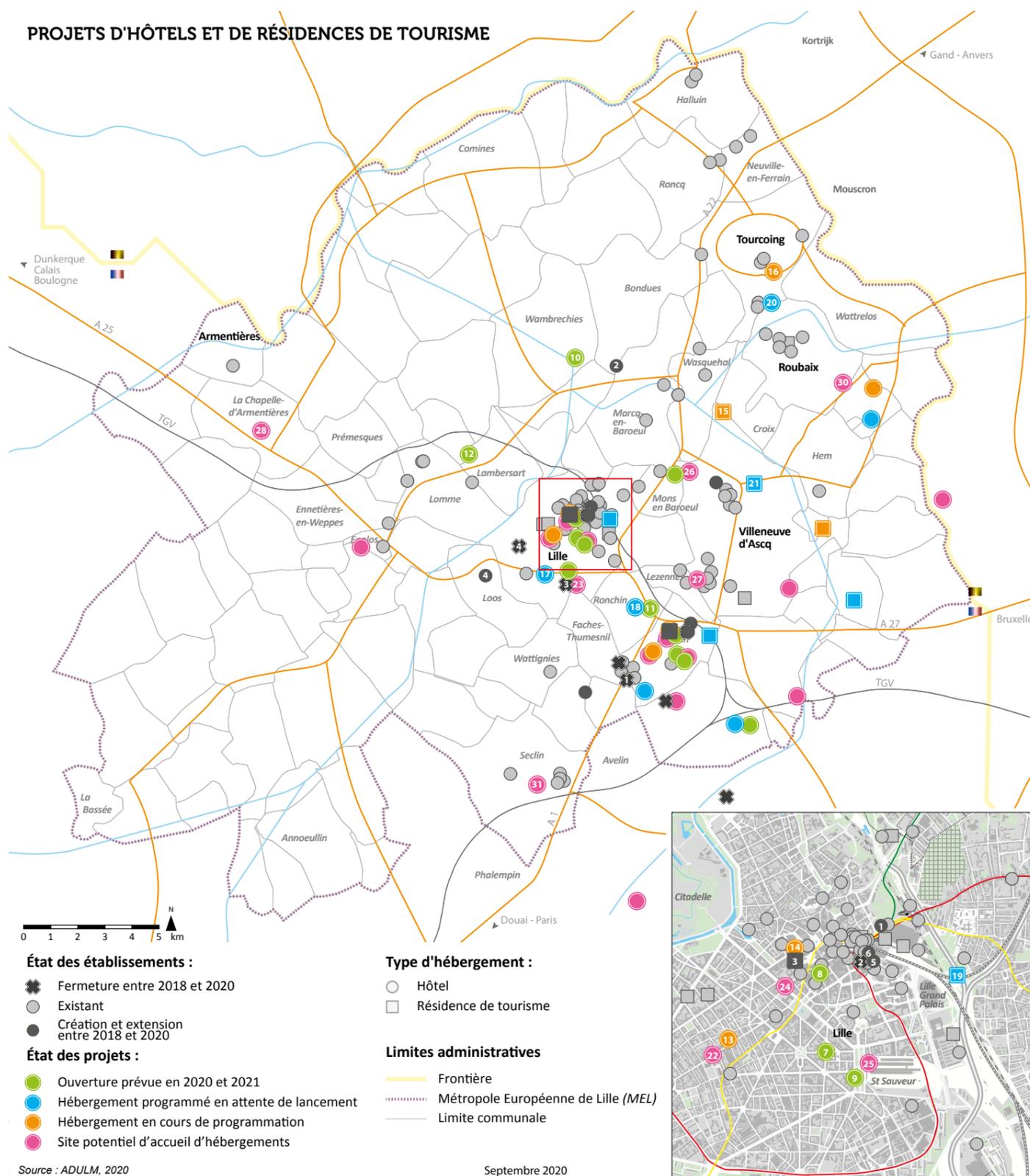
● Ouvertures prévues entre 2020 et 2021 : Hébergements en cours de construction (5 hôtels, 363 chambres) ou d'extension (1 hôtel, 15 chambres supplémentaires)

- 7 Moxy Hôtel, 127 chambres, 3 étoiles / Lille – Ouverture en septembre 2020. Ancienne Faculté de pharmacie, programme mixte (logements, centre culturel, galerie d'art) / Finapar et Vilogia

- 8 Okko, 120 chambres, 4 étoiles / Lille – printemps 2021. Anciennes Galeries Lafayette, programme mixte (bureaux et commerces) / Vinci Immobilier pour Redevco

- 9 MiHôtel, 10 suites / Lille
Ancien collège Jean Macé, programme mixte (logements, crèches, salle de sport, galerie d'art, coworking) / Projectim, Loger Habitat et Oria Promotion

PROJETS D'HÔTELS ET DE RÉSIDENCES DE TOURISME



¹ Une résidence de tourisme a été ajoutée dans la liste des établissements existants. Elle n'avait pas été comptabilisée en 2018 mais était bien déjà en activité.

Source : ADULM, Mai 2020

- 10 Le Bercaill, 43 chambres, 3 étoiles / Wambrechies – Ouverture prévue fin 2020. Ecospace, programme mixte (restaurant, concept-store, salle de fitness) / Groupe Bulteau

- 11 Howard Hôtel, 63 chambres, 3 étoiles / Ronchin – Ouverture prévue fin 2021. Réhabilitation de l'AS-Hôtel / Indépendant

- 12 La Ferme Blanche, 15 chambres supplémentaires, 3 étoiles / Lompret – Ouverture prévue fin 2020, soit un total de 24 chambres. Extension couplée à la création d'un espace de séminaire

● Hébergements en cours de programmation pour 2021 et au-delà (Permis de construire en cours d'instruction) : 3 hôtels (240 chambres) et 1 résidence de tourisme (110 appartements)

- 13 MELT Hôtel, 102 chambres, 3 étoiles / Lille. Ancien CNFPT, Wazemmes, Programme mixte (Food hall) / Projectim

- 14 MGallery, 87 chambres, 5 étoiles / Lille
Ancienne Société Générale, rue Nationale / Projectim

- 15 Sergic Residences Appart-Hôtel, 110 chambres, 3 étoiles / Villeneuve d'Ascq. Site de la Maillerie

- 16 Najeti, 51 chambres, 3 étoiles / Tourcoing
Halle Sernam, programme mixte (rooftop, espaces de séminaires, restaurant, halle gourmande et bureaux)

● Hébergements programmés mais lancement en attente :

- 17 Hampton by Hilton, 135 chambres, 3 étoiles / Lille
Centre commercial Lillenum / Vicity

- 18 Extension de l'Ibis Budget Lille, 12 chambres supplémentaires, 2 étoiles / Ronchin. Un étage supplémentaire de programmé

- 19 Appart-Hôtel, 800 m² / Lille
Programme Shake sur Euralille / Nacarat

- 20 Holiday Inn Express, 90 chambres, 3 étoiles / Roubaix
Site de l'Union

- 21 L'Atelier, 69 appartements / Villeneuve d'Ascq
Ancienne discothèque

● Sites potentiels d'accueil d'hébergement :

- 22 Site des Aubaines de la Redoute / Lille-Wazemmes

- 23 Ex- Nord Hôtel / Lille-Sud

- 24 Anciens locaux du Conseil Général / Lille-République

- 26 ZAC Saint-Sauveur / Lille-Centre

- 27 Site Technical / Villeneuve d'Ascq-la Maillerie

- 28 Site Leroy Merlin / Villeneuve d'Ascq-Centre Commercial V2

- 29 Salons Kennedy / La Chapelle d'Armentières

- 30 Base Nautique / La Chapelle d'Armentières

- 31 Le vélodrome / Roubaix

- 31 Le domaine Napoléon / Seclin

TENDANCES ET PERSPECTIVES :

PEU DE FERMETURES, LE PARC HÔTELIER A POURSUIVI SON DÉVELOPPEMENT

L'offre totale en chambres a ainsi augmenté de presque 2% pour les hôtels et de 10% pour les appartements en résidences de tourisme au cours des deux dernières années.

Entre mars 2018 et mai 2020, quatre hôtels ont fermé sur la Métropole :

- 1. Le Floréal** (11 chambres) à Lille a été annexé à l'Hôtel Calm
- 2. L'Ibis Budget Lille Lesquin Aéroport** (74 chambres) a été transformé en centre d'accueil pour migrants, confirmant les tendances passées de transformation des hôtels très économiques en hébergements sociaux d'urgence.
- 3. Le Nord Hôtel**, à Lille Sud, est le plus gros établissement ayant fermé sur la période (80 chambres). Il a néanmoins été préempté par la Société d'Economie Mixte de Rénovation et de Restauration de Lille (SORELI) afin de garder sa fonction hôtelière.
- 4. La Villa Carrée** - le seul hôtel haut de gamme ayant fermé - située dans le centre-ville de Lille proposait une petite capacité d'accueil (10 chambres).

Durant cette même période, quatre hôtels et une résidence de tourisme ont ouvert.

UNE FORTE AUGMENTATION DU NOMBRE DE CLASSEMENTS ATOUT FRANCE

En 2018, 35 hôtels (soit 1/4 des chambres) n'étaient pas classés. Ils ne sont plus que 23 (soit moins d'1/5ème des chambres) en mai 2020, à ne pas figurer au classement Atout France. Certaines raisons peuvent expliquer cet intérêt pour le classement Atout France : l'importance du classement étoilé pour la clientèle étrangère et l'incitation de certains revendeurs (booking.com, hôtel.com...) à proposer des hébergements étoilés.

En 2020, l'offre métropolitaine dispose majoritairement d'une offre milieu de gamme (43% des chambres en 3 étoiles), ce qui peut correspondre aux besoins de la clientèle professionnelle (69%) très présente sur le territoire.



L'HYBRIDATION DES CONCEPTS HÔTELIERS PLÉBISCITÉE

Une majorité des projets en cours propose une hybridation des concepts avec des ambiances pour se démarquer et une réflexion poussée autour des parties communes : espaces de détente, espaces de travail, espaces de restauration. De nombreux projets s'inscrivent aussi dans une programmation mixte avec des bureaux, des logements, de la restauration, des boutiques, des espaces culturels et de loisirs...

L'offre en hébergements touristiques tend vers une hybridation des usages traduite dans des nouveaux formats comme le co-living (non répertorié ici dans cette analyse), dont une partie de l'activité pourrait être dédiée à une offre à la nuitée.

L'ARRIVÉE DE NOUVELLES ENSEIGNES, GAGE D'ATTRACTIVITÉ POUR LA DESTINATION ?

L'arrivée récente ou prochaine sur le territoire d'enseignes internationales ou de nouvelles enseignes françaises (Mama Shelter, Moxy, Hilton, Melt...) sera-t-elle un atout pour attirer une clientèle variée et/ou internationale, pour qui ces marques constituent un gage de confort et de qualité ?

UNE PROGRESSION INITIALEMENT PRÉVUE À COURT ET MOYEN TERME

Avec cinq hôtels en construction et un en extension, représentant près de 400 chambres supplémentaires, l'offre progressera encore fortement les deux prochaines années, (+5% pour les chambres hôtelières). Plusieurs projets d'extension ou de création d'hôtels et de résidences de tourisme vont venir compléter cette offre à moyen terme.

Au total, c'est donc plus de 600 chambres et 110 appartements - soit environ 1500 lits touristiques - qui sont en construction ou déjà programmés à moyen terme. Plusieurs sites en projet urbain (ZAC Saint Sauveur à Lille) ou lieux (gare de Tourcoing, site des Aubaines de la Redoute à Lille-Wazemmes...) sont également identifiés pour accueillir une offre d'hébergement touristique à plus long terme.

UN SECTEUR À OBSERVER DE MANIÈRE ATTENTIVE DANS LES MOIS À VENIR

Si le territoire de la métropole lilloise témoignait, au premier semestre 2020, d'une attractivité importante ; il n'en demeure pas moins très vulnérable face aux conséquences de la crise Covid 19. Comme pour la plupart des métropoles, l'activité touristique de la destination Lille est fortement liée à l'activité professionnelle et au tourisme d'affaires, et les impacts de la crise sur cette filière sont majeurs et ne pourront être mesurés que plus tardivement.



Flash Tourisme #4- Novembre 2020

Contacts :

Jeanne Kostrz (ADULM) jkostrz@adu-lille-metropole.org
Cynthia Chauvet (ADULM) cchauvet@adu-lille-metropole.org
Mihaela Axente (MEL) maxente@lillemetropole.fr