

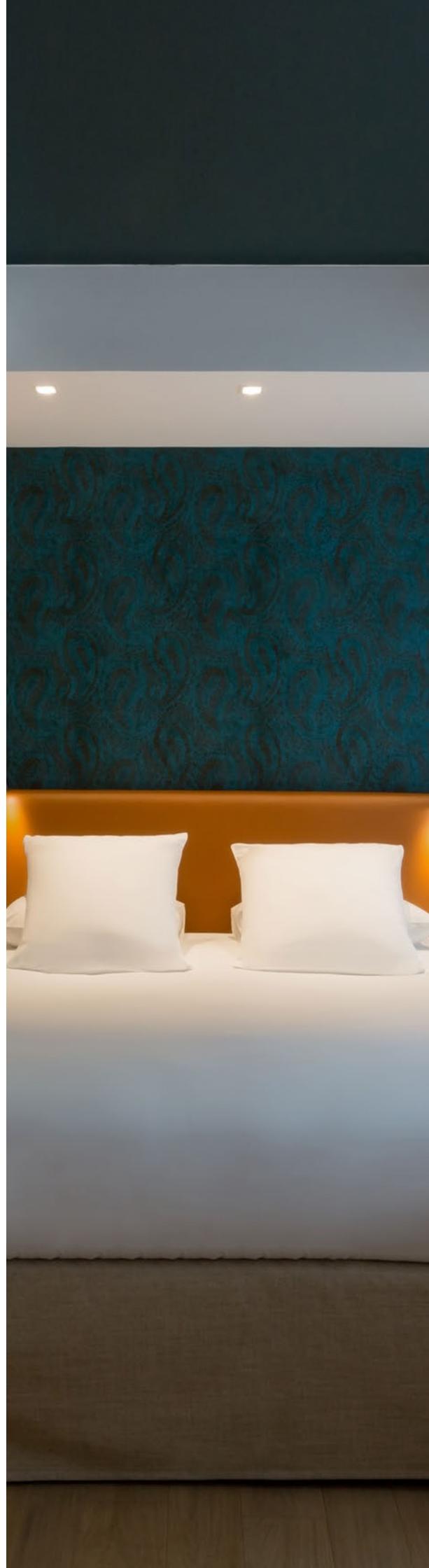
Étude

Juin 2017

L'hébergement touristique dans l'arrondissement de Lille

État des lieux de l'offre
en 2016

Évolution 2010-2016



Directeur de publication : **Didier DECOUIGNY**

Responsable de publication : **Jeanne KOSTRZ**

Couverture : **Hôtel Best Western Premier Collection l'Arbre Voyageur, Lille ©Zoko Production, Maud Delaflotte**

Etude réalisée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Impression : **AD Concept**

**L'hébergement
touristique
dans
l'arrondissement
de Lille**

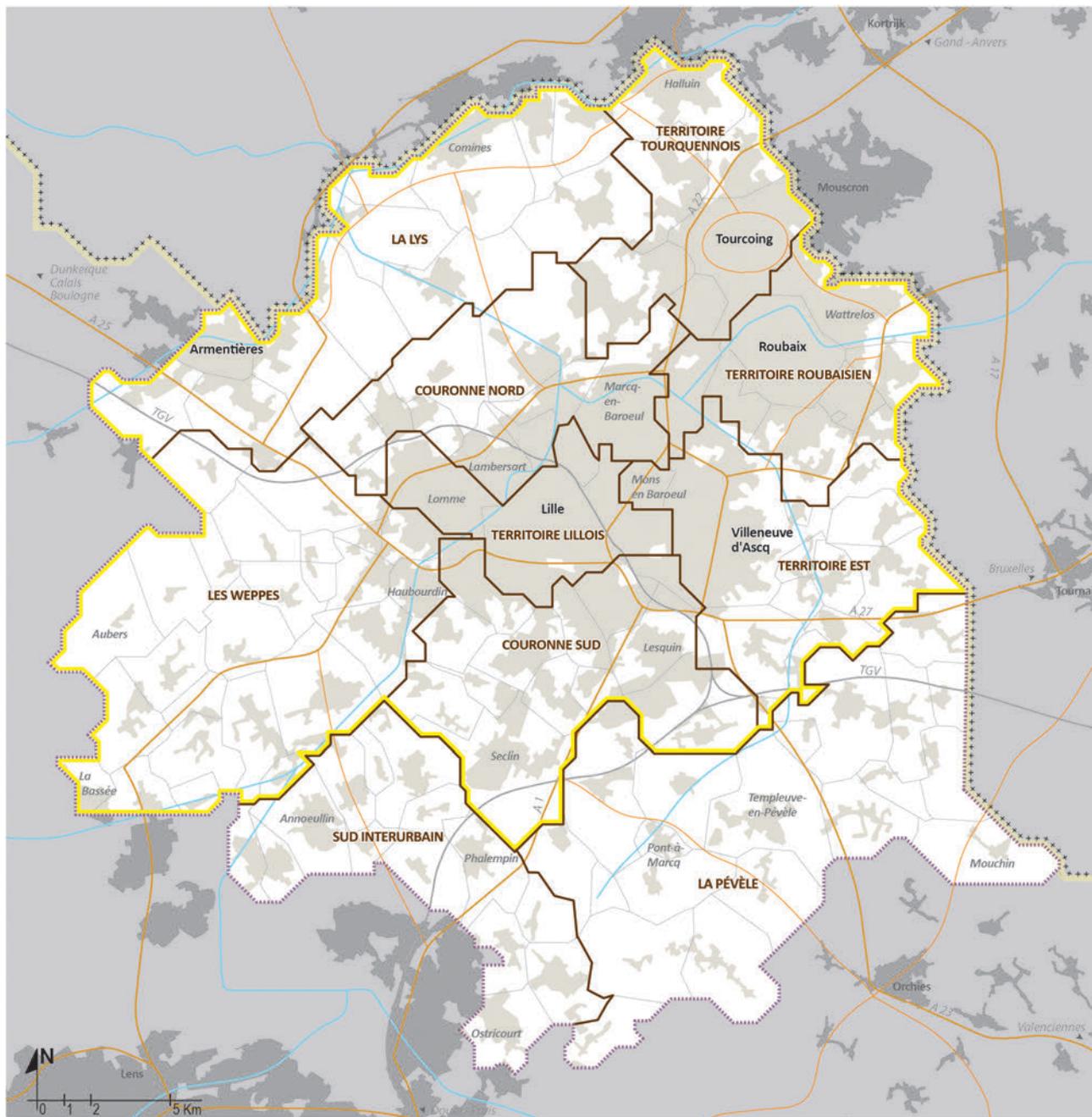
État des lieux de l'offre
en 2016

Évolution 2010-2016

SOMMAIRE

Introduction.....	5
01. État des lieux et évolution de l'hébergement touristique dans l'arrondissement de Lille.....	7
Des catégories d'hébergements diversement représentées.....	9
Une offre concentrée dans les territoires urbains.....	11
Une forte évolution de l'offre en hébergements entre 2010 et 2016.....	14
02. Offre en hébergements par catégorie	19
L'hôtellerie : une offre majoritaire dans l'arrondissement en évolution quantitative et qualitative	20
Les résidences de tourisme : une offre stable	31
Les gîtes et meublés de tourisme : une forte progression de l'offre.....	34
Les chambres d'hôtes : une offre qui s'est confortée dans l'arrondissement.....	42
Les hébergements collectifs : une offre qui se développe en milieu urbain	51
L'hôtellerie de plein air : une offre peu qualitative et majoritairement résidentielle.....	53
Une offre en hébergements insolites bien identifiable.....	57
Conclusions et perspectives	59

L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



— Territoires de l'arrondissement de Lille
 — Métropole Européenne de Lille (MEL)

Limites administratives

*** Frontière
 Limite de l'arrondissement
 — Limite communale

INTRODUCTION

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

La métropole lilloise s'est affirmée ces dernières années comme destination touristique. Sa place économique, son accessibilité au carrefour stratégique de l'Europe et son offre en équipements en font notamment un lieu privilégié pour le tourisme d'affaires. La métropole lilloise a également su proposer une offre en tourisms urbain et culturel en s'appuyant sur la dynamique lancée par Lille 2004 « Capitale européenne de la culture » et poursuivie par « Lille 3000 ». Avec l'ouverture en 2012 du Stade Pierre-Mauroy, la Métropole a accueilli de nombreux évènements sportifs mondiaux : la finale de la Coupe-Davis en novembre 2014, l'Eurobasket en 2015, l'Euro de football en 2016 et les Championnats du Monde de handball en janvier 2017.

La question touristique a pris ces derniers mois une nouvelle dimension avec la prise de compétence tourisme de la Métropole Européenne de Lille. Le développement d'une stratégie métropolitaine et la nécessité d'évaluer l'opportunité de nouveaux projets d'hébergements touristiques ont alors motivé la réalisation d'une nouvelle étude sur les hébergements touristiques.

L'Agence a été missionnée pour la réalisation de cette étude qui s'inscrit dans ses missions sur le tourisme engagées depuis 2002 et qui ont déjà conduit à plusieurs publications :

- › études sur l'hébergement touristique dans l'arrondissement de Lille en 2003, en 2005 et en 2010 ;
- › étude sur l'hébergement touristique dans le périmètre élargi de l'Aire Métropolitaine Lilloise en 2006 ;
- › étude plus spécifique sur l'hôtellerie dans l'arrondissement de Lille en 2009 et 2012.

Les acteurs du tourisme de la métropole lilloise- le Comité Régional du Tourisme, l'Agence de Développement & de Réservation Touristiques du Nord, la SPL Euralille, Nord France Conventions Bureau, l'Office de Tourisme et des Congrès de Lille, la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Lille ont été associés à la réalisation de cette nouvelle étude. En juin 2016, ces acteurs se sont réunis en comité de pilotage pour définir le cadrage de l'étude.

Une fois la méthodologie définie et le recensement des hébergements réalisés, le comité de pilotage a procédé à des séances d'échanges auxquelles ont ensuite été associées le Club hôtelier et plusieurs agences locales de réservations de meublés de tourisme.

Cette étude présente donc une mise à jour- en 2016- des données de l'offre en hébergements touristiques et une analyse de l'évolution entre 2010 et 2016 des capacités de l'offre. Elle propose également plusieurs perspectives pour le développement à venir.

CHAMP ET PÉRIMÈTRE COUVERTS PAR L'ÉTUDE

L'étude comprend un examen approfondi de la capacité, de la qualité et de la localisation des différentes formes d'hébergements disponibles dans l'arrondissement en 2016. Elle propose également une analyse entre 2010 et 2016 de l'évolution de l'offre par formes d'hébergements et par sous-territoires de l'arrondissement.

Elle recense l'ensemble de l'offre marchande déclarée en mairie par hôtels, résidences de tourisme, gîtes et meublés de tourisme, chambres d'hôtes, campings et hébergements collectifs (auberges de jeunesse, centres de vacances et gîtes de groupe). Cette étude de 2016 a également identifié une nouvelle catégorie d'hébergement, appelée « hébergements insolites » qui regroupent des péniches, des chalets, des yourtes, des cabanes dans les arbres...

Cette étude ne prend pas en compte les hébergements non marchands (résidences secondaires ou hébergement « en famille ou chez des amis »), ni l'offre proposée par les plateformes numériques (airbnb...) qui n'est pas déclarée en mairie et qui, selon la réglementation, est louée moins de trois mois par an.

Pour l'analyse de l'offre et son évolution, l'Agence a travaillé sur le périmètre de l'arrondissement afin de permettre les comparaisons avec les précédentes études, notamment celle de 2010. De même, les dix sous-territoires définis dans les précédentes études ont été gardés : le territoire

lillois, le territoire roubaisien, le territoire tourquennois, le territoire est, la couronne nord, la couronne sud, la Lys, les Weppes, la Pévèle et le sud interurbain.

RECUEIL DES DONNÉES ET NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Le recueil des données s'est déroulé en deux phases. La première phase a été menée sur l'hôtellerie au 1^{er} semestre 2016, elle s'est appuyée sur les données fournies au 1^{er} janvier 2016 par « Nord-Pas de Calais Tourisme ». Ces données ont été complétées par une veille presse, par des échanges réguliers avec le Club hôtelier et par une vérification téléphonique auprès des établissements. La base de données sur l'hôtellerie a ainsi été arrêtée au 1^{er} janvier 2016.

La seconde phase concernant les autres hébergements touristiques, résidences de tourisme, gîtes et meublés de tourisme, chambres d'hôtes, campings, hébergements collectifs (auberges de jeunesse, centres de vacances et gîtes de groupe) et hébergements insolites a débuté en octobre 2016. Elle s'est appuyée sur le fichier « taxe de séjour » fournit par la MEL qui a été complété par l'analyse de toutes les déclarations CERFA pour la mairie de Lille¹. Un questionnaire a également été envoyé à toutes les mairies hors MEL et aux communes de Villeneuve d'Ascq, Englos et Wasquehal qui ne déclarent pas encore la taxe de séjour à la MEL.

L'ensemble de ces données a été croisé avec les fichiers des labels « Gîtes de France », « Clévacances » et « Accueil Paysan », ainsi qu'avec les listes fournies par les agences immobilières de location de meublés de tourisme (Moment Apart, Little Suite, Neoliving, L'appart à Côté...). Enfin, une enquête téléphonique auprès des hébergeurs a permis de valider et d'affiner chaque donnée afin d'obtenir l'information la plus exhaustive et fiable possible.

La base de données pour les autres hébergements touristiques que les hôtels a été arrêtée à la date de décembre 2016.

1- Le fichier de la taxe de séjour était incomplet sur les adresses des meublés de tourisme lillois. Il a donc été nécessaire d'analyser chaque déclaration de propriétaire en mairie via les formulaires CERFA.

Si l'unité de référence est, le plus souvent, la chambre pour l'hôtellerie, il n'en est pas de même pour les autres hébergements touristiques, c'est pourquoi nous avons retenu « le lit » comme unité de référence pour cette étude. « Le lit » constitue l'unité la plus simple pour la comparaison des capacités entre les différentes formes d'hébergements et a donc été systématiquement demandé lors des entretiens téléphoniques. Lorsque l'information n'a pu être correctement précisée, un ratio de l'estimation du nombre de lits a été utilisé :

- › hôtels de tourisme : 2 lits par chambre ;
- › résidence de tourisme : 2 lits par studio/T1/T1bis, 4 lits par duplex/T2/T2bis, 6 lits par T3 ;
- › meublés de tourisme : 2 lits par studio, 2 lits par chambre ;
- › chambres d'hôtes : 2 lits par chambre d'hôtes ;
- › hôtellerie de plein air : 3 lits par emplacement ;
- › hébergements collectifs : nombre de lits de l'hébergement.

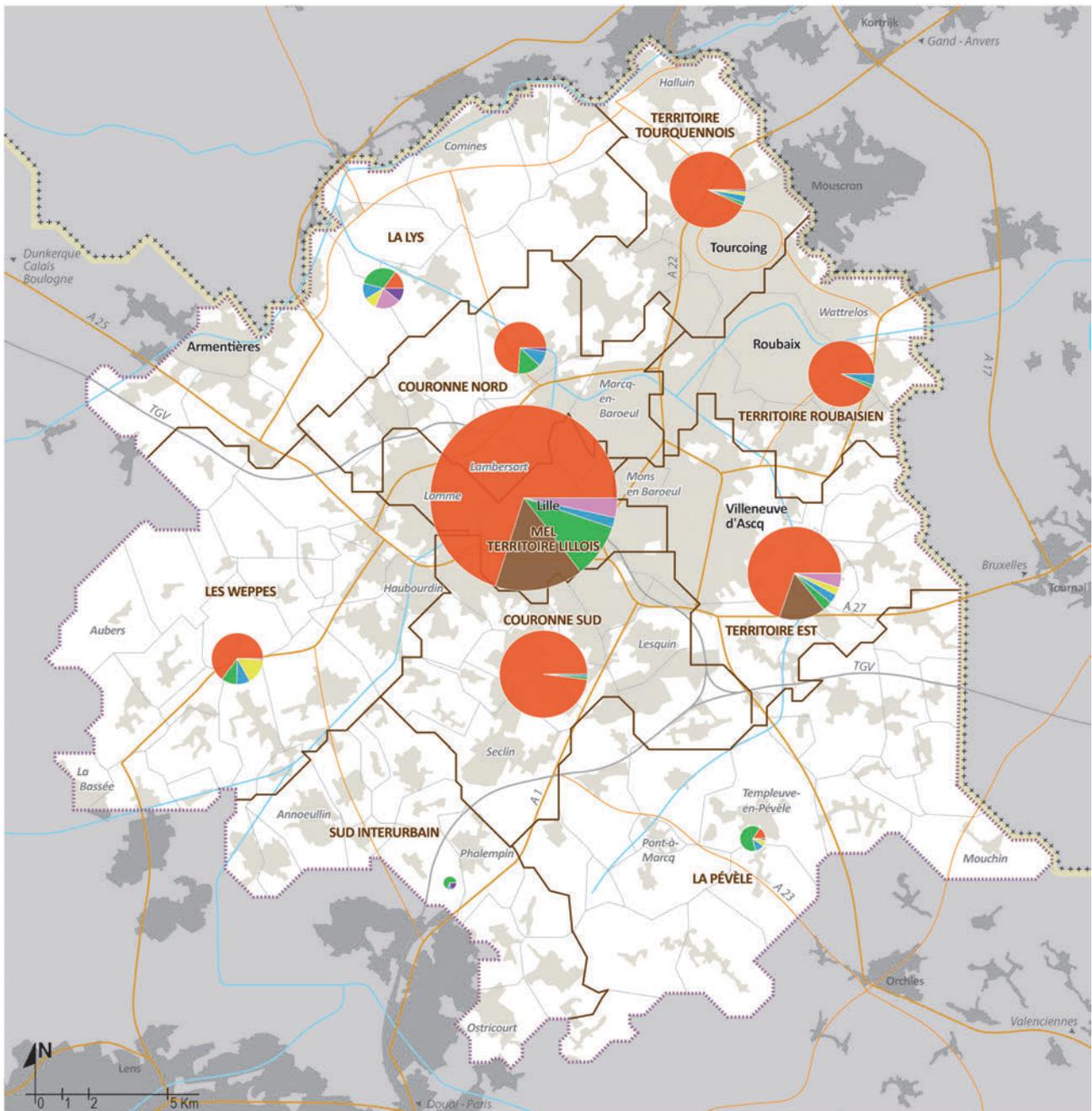
La loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 a introduit de nouvelles normes de classement et a réformé la procédure d'obtention des étoiles pour les hôtels, les résidences de tourisme, les meublés de tourisme, les campings, les parcs résidentiels de loisirs et pour d'autres hébergements qui ne sont pas présents dans l'arrondissement (les villages de vacances et les villages résidentiels de loisirs). Ce changement de normes ne permet donc pas de comparer le classement des établissements entre cette étude et les précédentes.

Les définitions retenues pour les différents hébergements touristiques apparaissent dans cette étude en italique, elles sont similaires à celles de l'étude de 2010 pour permettre les comparaisons entre les deux périodes.

01.

**État des lieux et évolution
de l'hébergement touristique
dans l'arrondissement de Lille**

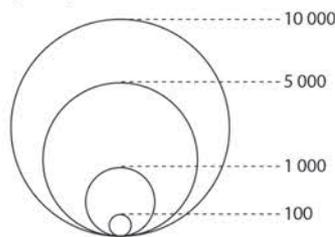
LA COMPOSITION DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE PAR TERRITOIRE DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Catégories d'hébergement (nombre total de lits)

- Hôtel (15 412)
- Résidence hôtelière, de tourisme (2 000)
- Gîte, meublé de tourisme (1 646)
- Chambre d'hôtes (649)
- Camping (291)
- Hébergement collectif (584)
- Hébergement insolite (108)

Capacité des hébergements par territoire (en lits)



Limites administratives

- Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 **l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

Source : ADULUM 2016

DES CATÉGORIES D'HÉBERGEMENTS DIVERSEMENT REPRÉSENTÉES

L'arrondissement de Lille compte 9 424 unités d'habitation⁽²⁾, soit une capacité d'accueil de 20 690 lits. Comme hébergement touristique, l'étude retient tous *les hébergements offerts à la location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle qui n'y élit pas domicile*. Ces hébergements sont répartis dans différentes catégories : hôtels, résidences de tourisme, gîtes et meublés de tourisme, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air, hébergements insolites et hébergements collectifs (auberge de jeunesse, centre de vacances et gîtes de groupes).

- › L'hôtellerie constitue l'essentiel de l'offre avec 118 établissements qui représentent 74,5% des lits touristiques, soit 7 706 chambres et 15 412 lits.
- › Les huit résidences de tourisme regroupent 735 appartements et proposent 2 000 lits touristiques, soit 9,7% de l'offre de l'arrondissement.

- › 335 propriétaires de gîtes ou meublés de tourisme mettent à disposition 569 hébergements sur l'arrondissement ; ces formules en meublés de tourisme et gîtes sont de plus en plus demandées par la clientèle et constituent une offre de 1 646 lits, soit 8% des lits touristiques du territoire.
- › 108 établissements de chambres d'hôtes proposent 284 chambres et 649 lits, ce qui correspond à 3,1% des lits touristiques.
- › L'hôtellerie de plein air, les hébergements collectifs (auberge de jeunesse, centre de vacances et gîtes de groupe) et les hébergements insolites sont encore peu représentés dans l'arrondissement. Ils proposent 4,7% du nombre total de lits du territoire, soit 291 lits pour les 8 campings, 584 lits pour les 6 hébergements collectifs et 108 lits pour les 33 hébergements insolites.

COMPOSITION DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ET ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016

	2010			2016			Évolution 2010-2016		
	Nombre (1)	Unités d'habitation (2)	Lits (3)	Nombre (1)	Unités d'habitation (2)	Lits (3)	Nombre (1)	Unités d'habitation (2)	Lits (3)
Hôtels	115	6 980	13 948	118	7 706	15 412	3%	10%	10%
Résidences de tourisme/ service	9	739	2 030	8	735	2 000	-11%	-1%	-1%
Gîtes/meublés de tourisme	75	146	546	335	569	1 646	347%	290%	201%
Chambres d'hôtes	84	212	517	108	284	649	29%	34%	26%
Campings	8	66	206	8	97	291	0%	47%	41%
Hébergements collectifs	5	-	394	6	-	584	20%	-	48%
Hébergements insolites	-	-	-	9	33	108	-	-	-
Total	296	8 143	17 641	592	9 424	20 690	100%	16%	17%

(1) Cette colonne correspond au nombre d'établissements pour les hôtels, les résidences de tourisme, les hébergements collectifs et les campings, et au nombre de propriétaires pour les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés de tourisme et les hébergements insolites.

(2) Les unités d'habitation correspondent au nombre de chambres pour les hôtels et les chambres d'hôtes, au nombre d'appartements pour les résidences de tourisme, au nombre de gîtes et meublés de tourisme, au nombre d'hébergements insolites et au nombre d'emplacements destinés à une clientèle de passage pour les campings.

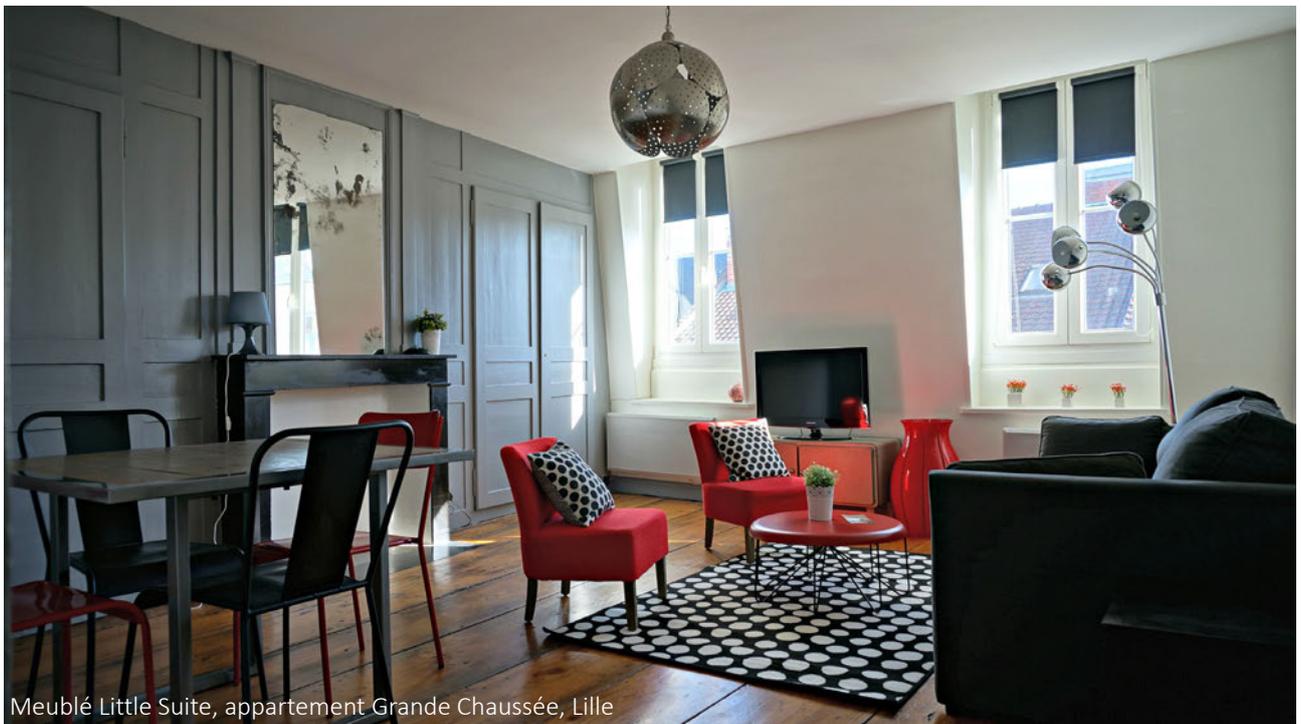
(3) A défaut de données validées, le calcul du nombre de lits se fait à partir d'un ratio par mode d'hébergement (cf. recueil de données et note méthodologique).

Source : ADULM, 2016



Auberge de jeunesse Stéphane Hessel, Lille

© Laurian Ghinitoiu



Meublé Little Suite, appartement Grande Chaussée, Lille

© Stéphanie Beccart

UNE OFFRE CONCENTRÉE DANS LES TERRITOIRES URBAINS

La répartition de l'offre est très variable en fonction de la localisation dans l'arrondissement. En 2016, l'offre en lits touristiques est majoritairement située dans les territoires à « dominante urbaine² » (92,5%) :

- › la moitié de l'offre en lits touristiques est localisée dans le territoire lillois qui constitue ainsi le premier pôle d'hébergement de l'arrondissement et propose toutes les catégories d'hébergements, à l'exception des campings ;
- › avec 12,6% de l'offre, le territoire est constitue le second pôle d'hébergements touristiques de l'arrondissement ; il a comme spécificité de proposer tous les types d'hébergements, notamment une résidence de tourisme et des campings, mais également un hébergement collectif ;
- › la couronne sud rassemble 11,1% de l'offre ; elle a comme particularité d'être quasi exclusivement composée d'une offre hôtelière ;
- › les territoires tourquennois et roubaisien proposent respectivement 8,4% et 6,4% de l'offre en lits touristiques, avec une offre essentiellement hôtelière complétée par une offre en chambres d'hôtes.

L'offre en lits touristiques dans les territoires à dominante rurale est faible : le territoire des Weppes propose 3,8% des lits touristiques de l'arrondissement, la Lys 2,4%, la Pévèle 0,9% et le sud interurbain 0,2%. Ces territoires proposent majoritairement des gîtes et meublés de tourisme, des chambres d'hôtes et des campings avec peu d'emplacements pour la clientèle de passage. Le territoire des Weppes constitue une exception en proposant une offre en hôtellerie conséquente en lien avec la zone commerciale d'Englos qui dispose de trois hôtels (Holiday Inn, Ibis Budget et Formule 1).

Depuis 2010, le nombre de lits a augmenté dans l'ensemble des territoires, à l'exception de la couronne sud et de la Lys.

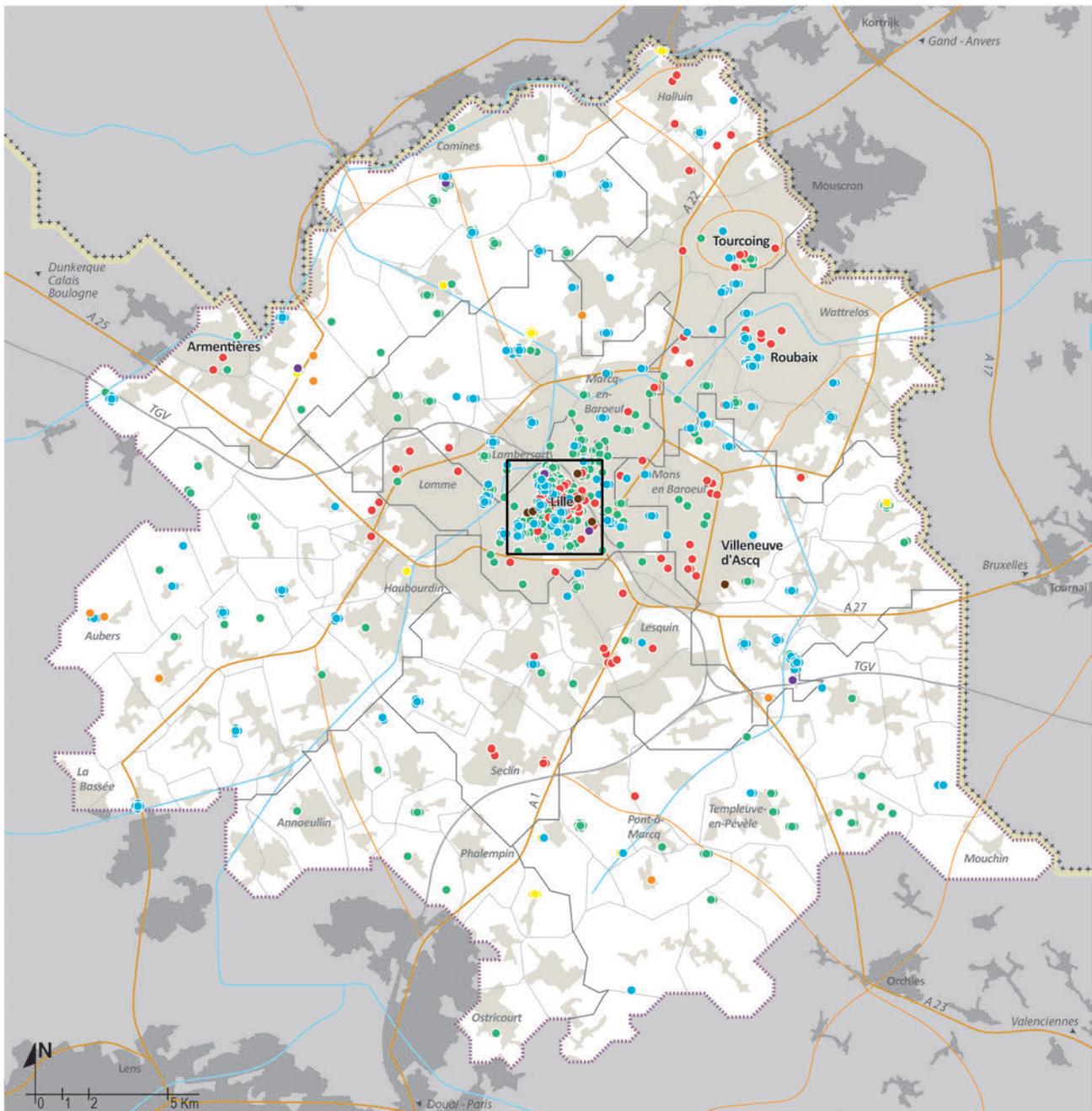
RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE PAR CATÉGORIE DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016 (EN NOMBRE DE LITS)

	Hôtels		Résidences de tourisme		Gîtes/Meublés de tourisme		Chambres d'hôtes		Campings		Hébergements collectifs		Hébergements insolites	Total	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016	2010	2016	2010	2016	2010	2016	2016	2010	2016
Territoire lillois	6 604	7 260	1 612	1 582	74	976	154	186	0	0	163	352	0	8 607	10 356
Territoire roubaisien	902	1 224	0	0	15	22	52	72	0	0	0	0	0	969	1 318
Territoire tourquennois	1 315	1 628	0	0	8	25	31	53	15	30	0	0	12	1 369	1 748
Territoire est	1 376	1 822	418	418	58	87	52	83	15	69	129	130	2	2 048	2 611
Couronne nord	596	606	0	0	69	118	43	79	0	0	0	0	18	708	821
Couronne sud	2 434	2 252	0	0	6	26	29	19	0	0	0	0	0	2 469	2 297
La Lys	104	74	0	0	144	155	58	64	107	48	102	102	54	515	497
Les Weppes	576	516	0	0	69	78	48	67	54	129	0	0	6	747	796
La Pévèle	41	30	0	0	89	123	24	22	15	15	0	0	4	169	194
Sud interurbain	0	0	0	0	14	36	26	4	0	0	0	0	12	40	52
Total général	13 948	15 412	2 030	2 000	546	1 646	517	649	206	291	394	584	108	17 641	20 690

Source : ADULM, 2016

2- Territoires lillois, roubaisien, tourquennois, est, couronnes nord et sud.

LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016

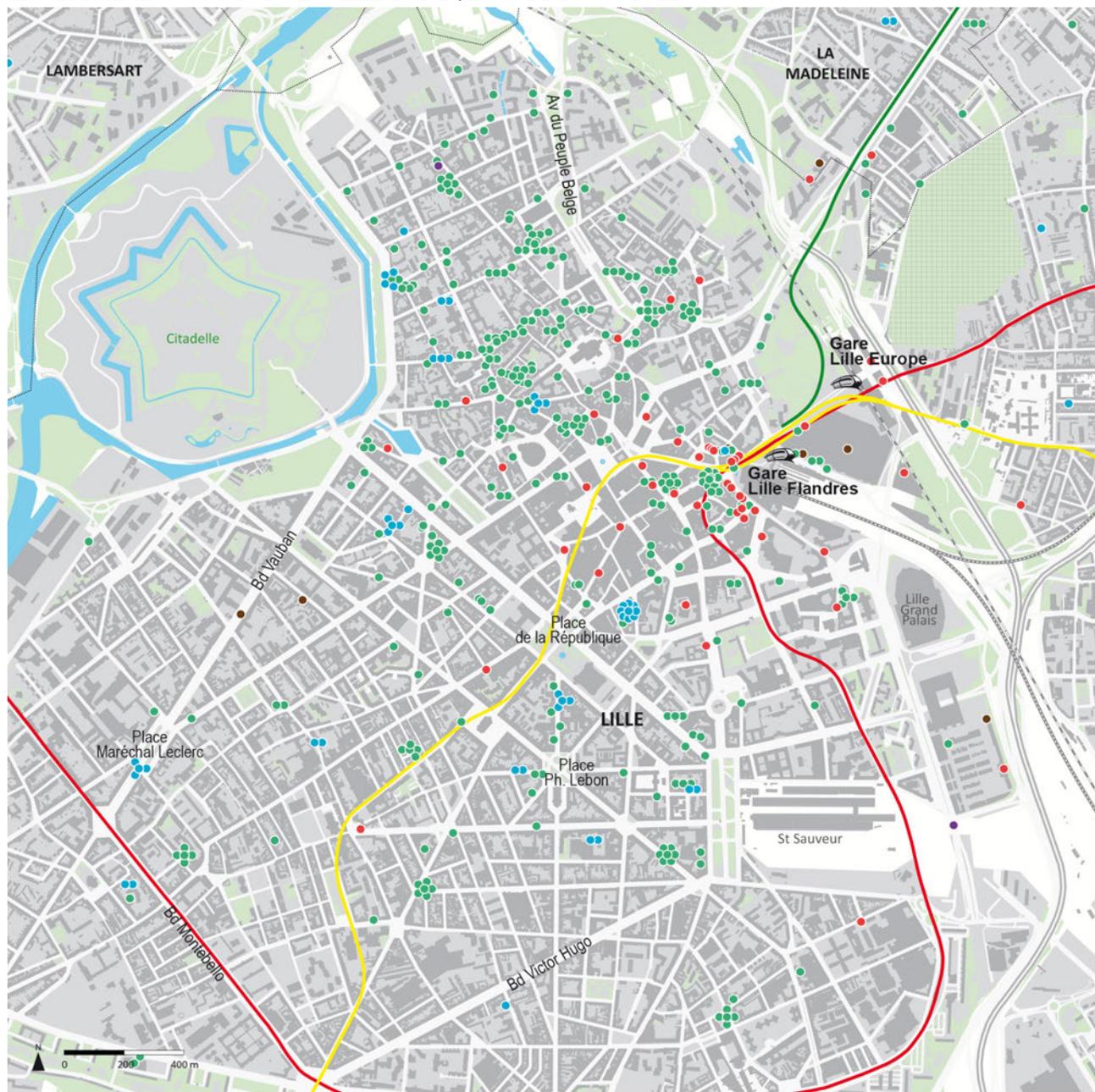


Catégories d'hébergement (nombre d'hébergements)

- Hôtel (118)
- Résidence hôtelière / de tourisme (8)
- Gîte/meublé de tourisme (569 - 335 propriétaires)
- Chambre d'hôtes (284 - 108 propriétaires)
- Camping (8)
- Hébergement collectif (6)
- Hébergement insolite (33 - 9 propriétaires)

Limites administratives

- Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille



Catégories d'hébergement sur Lille

- Hôtel
- Résidence hôtelière / de tourisme
- Gîte/meublé de tourisme
- Chambre d'hôtes
- Camping
- Hébergement collectif
- Hébergement insolite

Limites administratives

- Limite communale

Transports

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULM 2016

UNE FORTE ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS ENTRE 2010 ET 2016

Pendant la période 2010-2016, près de 3 050 lits ont été créés, constituant une offre totale de 20 690 lits touristiques dans l'arrondissement. Le rythme de création a été très dynamique pendant cette période (+17% de lits supplémentaires) et plus soutenu que durant la période précédente (2005-2010) qui avait enregistré une progression de 7% des lits touristiques. L'augmentation du nombre de lits a surtout concerné certaines catégories d'hébergements : l'hôtellerie, les gîtes et meublés, les chambres d'hôtes et les hébergements collectifs.

- › L'hôtellerie enregistre une hausse de son nombre d'établissements (3 en plus) et également de ses capacités d'accueil (1 464 lits supplémentaires, soit 10% de lits supplémentaires). Cela s'explique par la fermeture de neuf petits hôtels et par l'ouverture de douze hôtels aux capacités importantes.
- › Les gîtes et meublés de tourisme ont enregistré une hausse très spectaculaire entre 2010 et 2016. En 2010, on relevait 146 gîtes et meublés de tourisme. Ils sont, en 2016, 569. Le nombre de lits a triplé passant de 546 à 1 646. Cette hausse très importante (+200%) est surtout due à la création d'une offre nouvelle en meublés de tourisme dans l'hyper-centre de Lille.

- › Les chambres d'hôtes ont enregistré une progression significative. On comptait 212 chambres d'hôtes en 2010. Elles sont, en 2016, 284. Le nombre de lits en chambres d'hôtes a progressé de 25%, passant de 517 à 649. Les créations se sont réparties dans l'ensemble de l'arrondissement.
- › Les hébergements collectifs ont vu leur capacité d'accueil augmenter grâce à la création d'une nouvelle auberge de jeunesse « Gastama » et par l'augmentation des capacités d'accueil de l'auberge de jeunesse associative « Stéphane Hessel », suite à sa reconstruction sur le site de la Porte de Valenciennes. Le nombre de lits touristiques en hébergement collectif s'élève à 584, ce qui représente une augmentation de 48% par rapport à 2010.

Deux catégories d'hébergements ont vu leur capacité peu évoluer depuis 2010, il s'agit des résidences de tourisme et de l'hôtellerie de plein air :

- › les résidences de tourisme ont gardé la même capacité d'accueil qu'en 2010, elles proposent 2 000 lits sur l'arrondissement ;

ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016 DU NOMBRE DE LITS PAR CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT ET PAR TERRITOIRE DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

	Hôtels	Résidences de tourisme	Gîtes/Meublés de tourisme	Chambres d'hôtes	Campings	Hébergements collectifs	Total
Territoire lillois	10%	-2%	1219%	21%	-	116%	20%
Territoire roubaisien	36%	-	47%	38%	-	-	36%
Territoire tourquennois	24%	-	213%	71%	100%	-	28%
Territoire est	32%	0%	50%	60%	360%	1%	27%
Couronne nord	2%	-	71%	84%	-	-	16%
Couronne sud	-7%	-	333%	-34%	-	-	-7%
La Lys	-29%	-	8%	10%	-55%	0%	-3%
Les Weppes	-10%	-	13%	40%	139%	-	7%
La Pévèle	-27%	-	38%	-8%	0%	-	15%
Sud interurbain	-	-	157%	-85%	-	-	30%
Total général	10%	-1%	201%	26%	41%	48%	17%

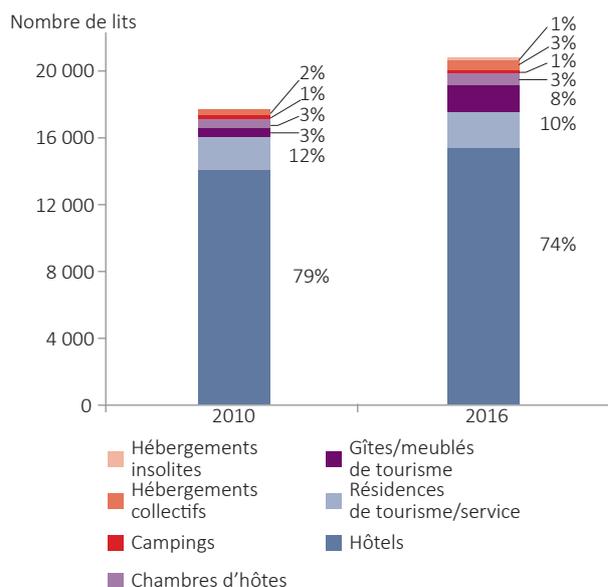
Source : ADULM, 2016

› l'hôtellerie de plein air a vu sa capacité d'accueil légèrement progresser sur l'arrondissement. Les campings proposent 97 emplacements, contre 66 en 2010. Toutefois cette hausse est à relativiser car elle s'explique par le changement de classement d'emplacements résidentiels en emplacements de passage.

En 2016, on a pu mettre en évidence une nouvelle catégorie d'hébergements. Il s'agit des hébergements insolites (roulottes, chalets, péniches, cabanes dans les arbres...). Essentiellement situé dans l'espace rural, ce type d'hébergement propose 108 lits touristiques.

En 2016, les 2/3 des lits touristiques sont proposés par les hôtels et 10% par des résidences de tourisme. On remarque que, depuis 2010, la part des lits proposée par les hôtels a baissé au profit des meublés/gîtes. La part des gîtes et meublés de tourisme est ainsi passée de 3% à 8%. Les chambres d'hôtes proposent environ 3% des lits touristiques, l'ensemble des autres hébergements 4,8%.

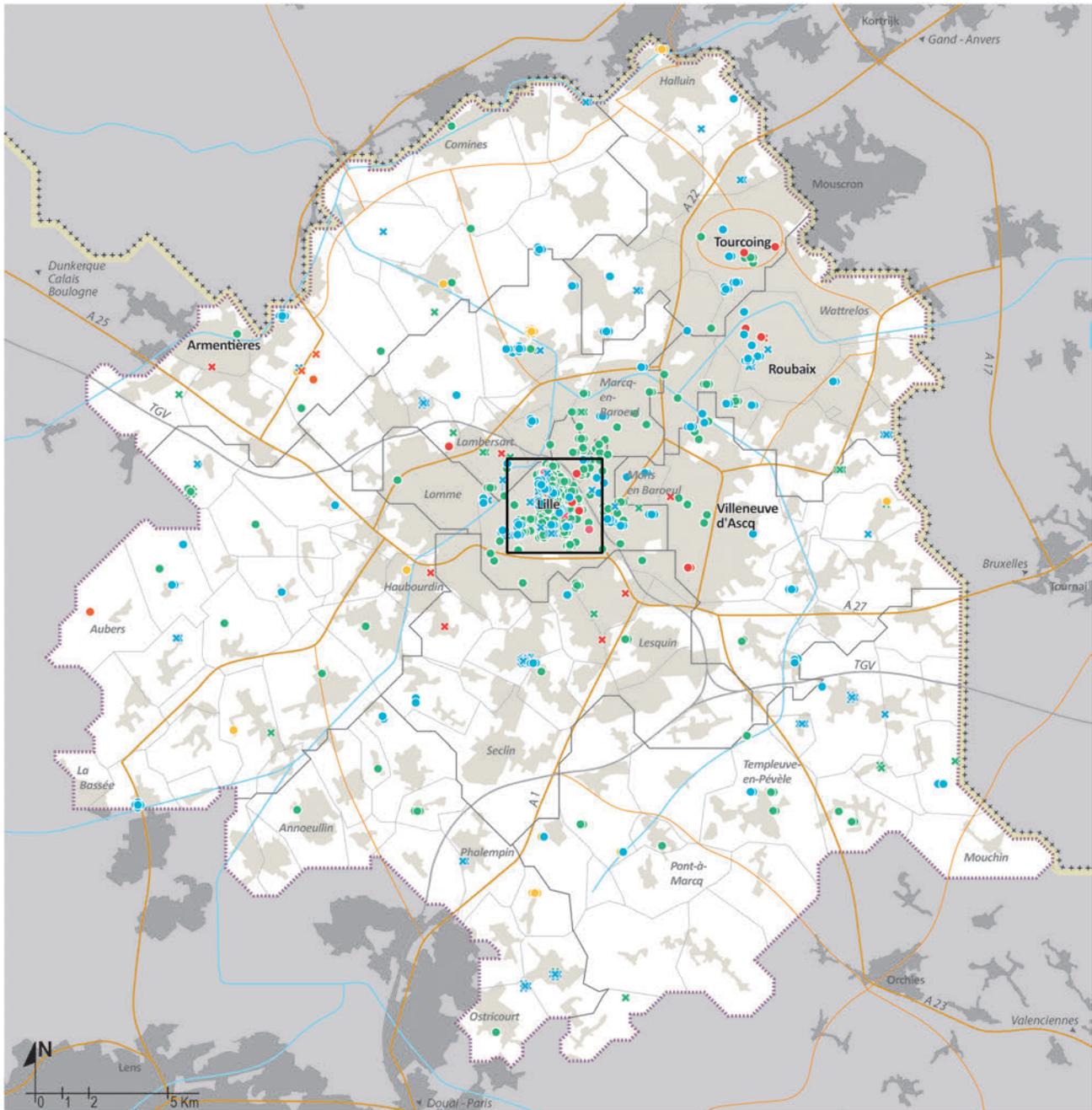
ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ENTRE 2010 ET 2016



Source : ADULM, décembre 2016



ÉVOLUTION DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ENTRE 2010 ET 2016 DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



Catégories d'hébergement

Hôtel
 Résidence hôtelière / de Tourisme
 Gîte / meublé de tourisme
 Chambre d'hôtes
 Camping
 Hébergement collectif
 Hébergement insolite

Fermeture d'hébergements (nombre d'hébergements)

✕ (9)
 ✕ (1)
 ✕ (46)
 ✕ (82)
 ✕ (2)
 ✕ (1)
 ✕ (0)

Création d'hébergements (nombre d'hébergements)

● (12)
 ● (1)
 ● (464)
 ● (155)
 ● (2)
 ● (2)
 ● (33)

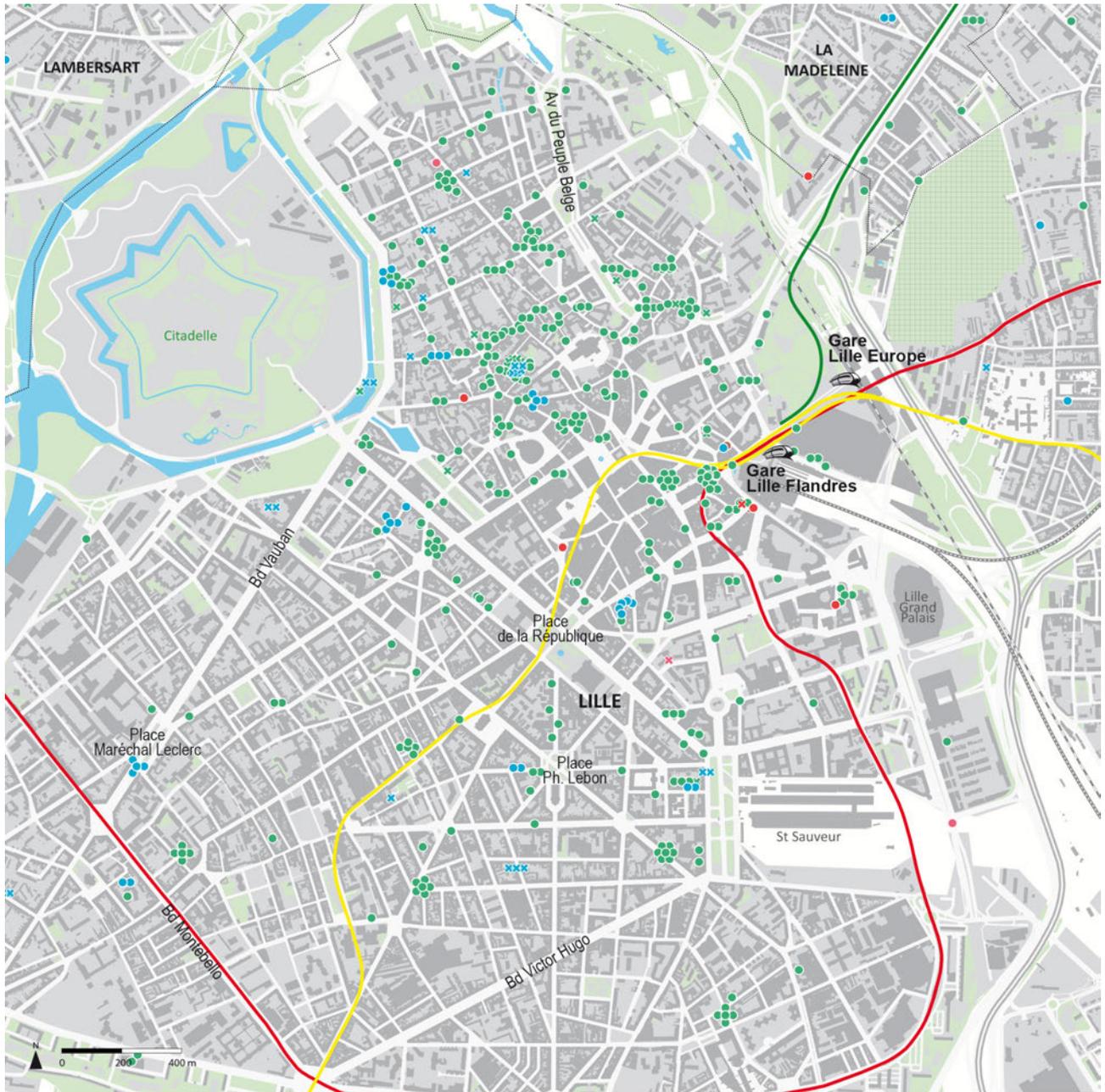
Limites administratives

*** Frontière
 Limite de l'arrondissement
 --- Limite communale
 --- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 **l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

Source : ADULUM 2016

ÉVOLUTION DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ENTRE 2010 ET 2016 À LILLE, ZOOM DE LA CARTE P.16



Catégories d'hébergement

- Hôtel
- Résidence hôtelière / de Tourisme
- Gîte / meublé de tourisme
- Chambre d'hôtes
- Camping
- Hébergement collectif
- Hébergement insolite

Fermeture d'hébergements

- ✕
- ✕
- ✕
- ✕
- ✕
- ✕
- ✕

Création d'hébergements

-
-
-
-
-
-
-

Limites administratives

- Limite communale

Transport

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULM 2016

02.

**Offre en hébergements
par catégorie**

L'HÔTELLERIE : UNE OFFRE MAJORITAIRE DANS L'ARRONDISSEMENT EN ÉVOLUTION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

UNE OFFRE HÔTELIÈRE QUI SE QUALIFIE ET AUGMENTE PROGRESSIVEMENT

726 chambres supplémentaires depuis 2010

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile.

L'offre hôtelière sur l'arrondissement de Lille s'est renforcée ces cinq dernières années en augmentant de manière régulière. L'offre est ainsi passée de 115 hôtels et 6 980 chambres en 2010 à 118 hôtels et 7 706 chambres en 2016. Plus de 720 chambres supplémentaires sont donc venues compléter l'offre métropolitaine, soit une hausse de 10,4% de l'offre totale.

9 fermetures, 12 ouvertures

Cette évolution s'explique par la fermeture de neuf établissements hôteliers dans l'arrondissement (représentant 187 chambres), par l'ouverture de 12 hôtels proposant 847 chambres et par la création de 66 chambres dans les établissements déjà existants.

Les hôtels ayant fermés étaient essentiellement des hôtels de petites capacités, proposant une offre très

économique, n'étant plus viables du fait de charges trop importantes. Certains de ces hôtels avaient une activité de restauration qu'ils ont conservée suite à la fermeture de l'activité hôtelière.

Les hôtels ayant ouvert sont majoritairement de moyenne ou grande capacité (71 chambres par établissement en moyenne). On remarque qu'avec ces nouvelles ouvertures, l'offre moyenne et haute gamme s'est renforcée dans l'arrondissement (9 hôtels sur les 12 sont labellisés 3, 4 ou 5 étoiles). Un hôtel, l'Hermitage Gantois, a connu en 2015 une extension avec la création de 17 nouvelles chambres.

LES HÔTELS AYANT FERMÉS DANS L'ARRONDISSEMENT ENTRE 2010 ET 2016

Nom de l'hôtel	Commune	Nombre de chambres
AS Hôtel	Ronchin	64
Domaine des Mûriers	Haubourdin	37
Hôtel de Namur	Lille	26
Hôtel de France	Roubaix	15
Albert 1 ^{er}	Armentières	15
Air Hôtel-L'escale des Gourmets	Faches Thumesnil	12
La Howarderie	Emmerin	8
L'ardoise	Villeneuve d'Ascq	6
Au Cèdre bleu	Lambersart	4

Source : ADULM, janvier 2016

LES HÔTELS AYANT OUVERTS DANS L'ARRONDISSEMENT ENTRE 2010 ET 2016

Nom de l'hôtel	Commune	Classement	Nombre de Chambres
Clarance Hôtel	Lille	5	19
Park Inn by Radisson Lille Grand Stade	Villeneuve d'Ascq	4	127
Mercure Lille Roubaix grand Hôtel	Roubaix	4	88
Best Western Premier Why Hôtel	Lille	4	46
Hôtel B&B Lille Stade Pierre Mauroy	Villeneuve d'Ascq	3	99
Hôtel Campanile Lille Euralille	La Madeleine	3	108
Ibis Centre Grand Palais	Lille	3 (en cours)	91
La Ferme Blanche	Lompret	3	9
B&B Lille Roubaix Centre Gare	Roubaix	2	85
Hôtel B&B Lille Tourcoing Centre	Tourcoing	2	86
Lemon Hôtel	Tourcoing	Non Classé	64
Hôtel Chopin	Lille	Non Classé	25

Source : ADULM, janvier 2016

LILLE ET VILLENEUVE D'ASCQ CONCENTRENT LA MAJEURE PARTIE DE L'OFFRE DE L'ARRONDISSEMENT

L'offre hôtelière est implantée au sein de la Métropole Européenne de Lille, excepté « le domaine des Cigognes » à Ennevelin qui propose neuf chambres avec une offre d'espace de réception pour séminaires et mariage.

La majeure partie de l'offre hôtelière se situe à Lille (47 hôtels, 3 163 chambres) et Villeneuve d'Ascq (10 hôtels, 784 chambres). Trois autres communes concentrent une offre hôtelière importante : Lesquin (6 hôtels, 597 chambres) qui bénéficie de la proximité de l'aéroport et des zones d'activités économiques, Roubaix (5 hôtels, 380 chambres) et Tourcoing (5 hôtels, 375 chambres). Le reste de l'offre hôtelière se localise essentiellement le long des principaux axes routiers, à proximité des grandes zones d'activités économiques et commerciales (Seclin, Lomme et Englos).

Les nouveaux hôtels ont ouvert dans trois secteurs dynamiques de l'arrondissement :

- › le cœur métropolitain lillois (5 ouvertures d'hôtels, 578 chambres depuis 2010) qui concentre l'essentiel de l'offre en équipements touristiques et de congrès ;
- › autour du Stade Pierre Mauroy à Villeneuve d'Ascq (2 hôtels, 226 chambres) qui a ouvert en 2012 et accueille depuis de nombreux événements sportifs et culturels ;
- › à Roubaix et Tourcoing (4 hôtels, 323 chambres), deux pôles économiques importants de la Métropole.

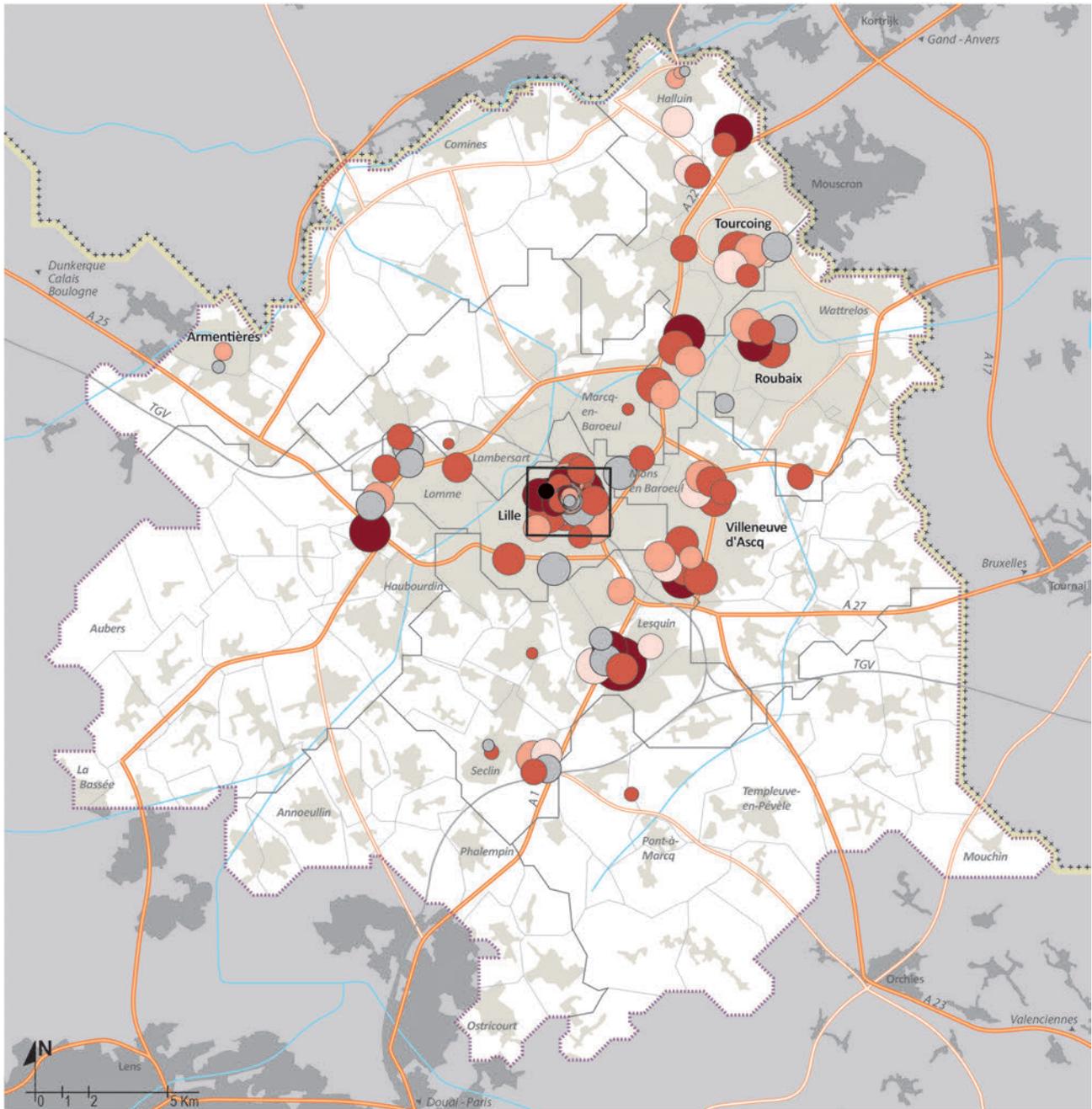
Ainsi, plus de 95% des lits hôteliers se répartissent dans les territoires urbains : territoire lillois (47%), couronne sud (14,6%), territoire est (11,8%), territoire tourquennois (10,6%), territoire roubaisien (8%) et couronne nord (4%). Depuis 2010, l'offre en lits hôteliers s'est renforcée sur ces territoires urbains, à l'exception de la couronne sud qui a vu son offre en lits hôteliers baisser de 7% avec la fermeture de trois hôtels (la Howarderie, Air Hôtel et l'AS Hôtel).

RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'OFFRE HÔTELIÈRE DANS L'ARRONDISSEMENT ET ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016

	2010		2016		Evolution 2010-2016	
	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits
Territoire lillois	50	6 604	55	7 260	10%	10%
Territoire roubaisien	8	902	9	1 224	13%	36%
Territoire tourquennois	12	1 315	14	1 628	17%	24%
Territoire est	11	1 376	12	1 822	9%	32%
Couronne nord	5	596	5	606	0%	2%
Couronne sud	21	2 434	17	2 252	-19%	-7%
La Lys	3	104	2	74	-33%	-29%
Les Weppes	4	576	3	516	-25%	-10%
La Pévèle	1	41	1	30	0%	-27%
Sud interurbain	0	0	0	0	-	-
Total général	115	13 948	118	15 412	3%	10%

Source : ADULM, janvier 2016

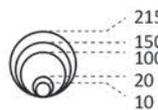
LES HÔTELS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



Classement des hôtels

	5 étoiles (3 établissements, 250 chambres)
	4 étoiles (16 établissements, 1 652 chambres)
	3 étoiles (44 établissements, 2 735 chambres)
	2 étoiles (25 établissements, 1 398 chambres)
	1 étoile (11 établissements, 712 chambres)
	Non classés (19 établissements, 959 chambres)

Capacité des hôtels (en chambres)

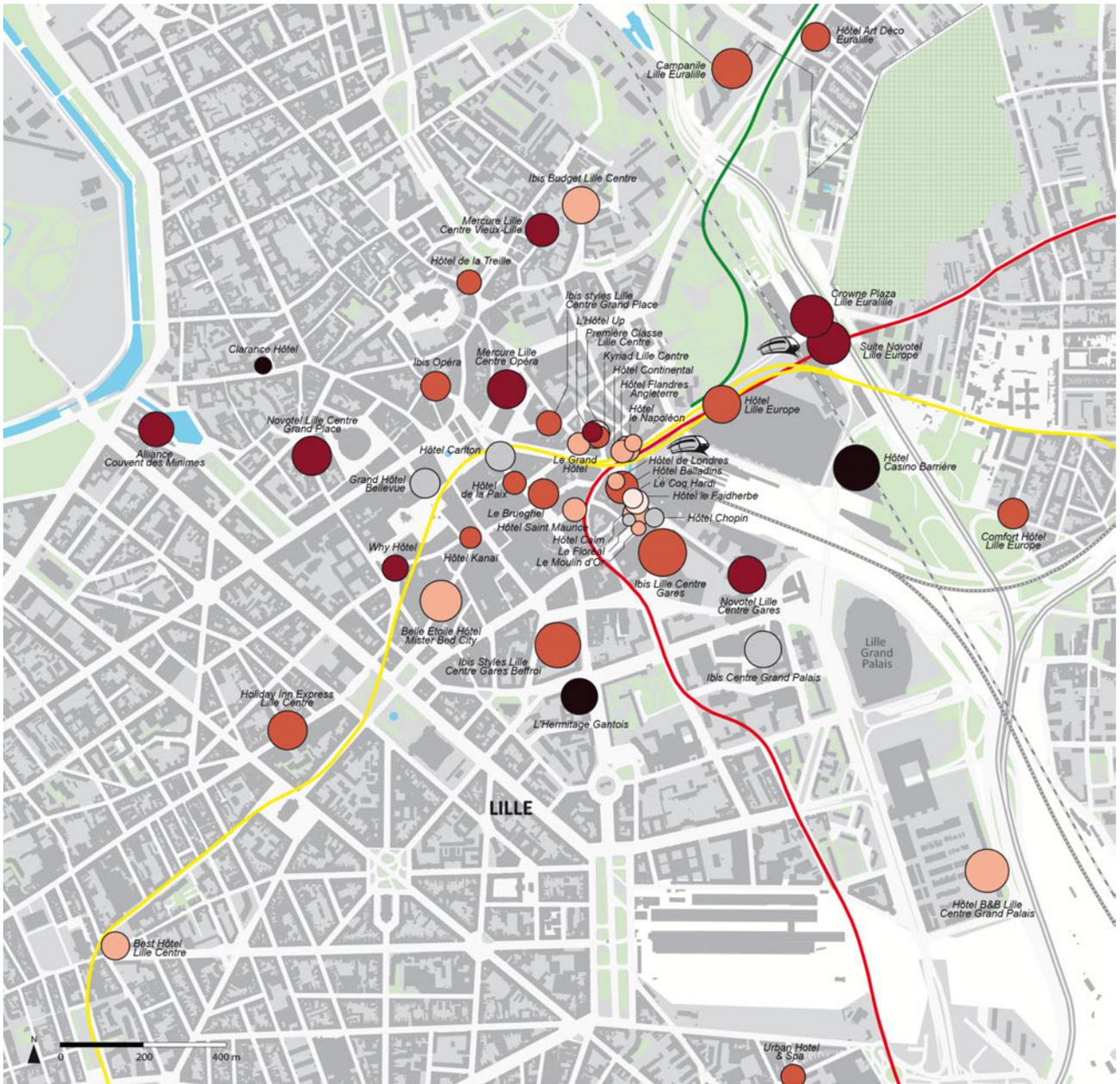


Limites administratives

	Frontière
	Limite de l'arrondissement
	Limite communale
	Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

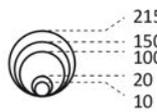
Source : ADULM, 2016



Classement des hôtels



Capacité des hôtels (en chambres)



Limites administratives

..... Limites communales

Transports

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULM, 2016

LA MONTÉE EN GAMME DE L'OFFRE HÔTELIÈRE

La capacité des hôtels augmente

La capacité moyenne des établissements s'établit à 65 chambres par hôtel, ce qui représente une augmentation par rapport à la moyenne de 2010 qui était de 61 chambres par hôtel. Cette augmentation est due aux nouvelles créations d'hôtels qui proposent des capacités plus importantes que par le passé (71 chambres en moyenne). L'augmentation de la capacité hôtelière s'explique par :

- › la nécessité de réduire les frais de fonctionnement : plus un hôtel est grand, mieux il amortit ses charges fixes d'exploitation ;
- › l'intérêt d'avoir une offre complémentaire entre « clientèle habituelle » et « clientèle de congrès » ; les hôtels de grande capacité pouvant se permettre de compléter leur clientèle « habituelle » avec une clientèle « congrès », souvent plus volatile et ne payant pas toujours le plein tarif.

On observe des différences importantes selon les établissements, leur capacité augmentant en fonction du classement étoilé :

- › les hôtels non classés proposent en moyenne 46 chambres par établissement ;
- › les hôtels 1 et 2 étoiles proposent en moyenne 59 chambres ;
- › les hôtels 3 étoiles proposent en moyenne 63 chambres ;
- › les hôtels de 4 et 5 étoiles proposent en moyenne 100 chambres.

Dans l'arrondissement, les hôtels les plus nombreux sont les hôtels regroupant de 51 à 100 chambres. Ils représentent presque la moitié des hôtels et plus de la moitié des chambres.

Une montée en gamme « factice » et une montée en gamme « réelle »

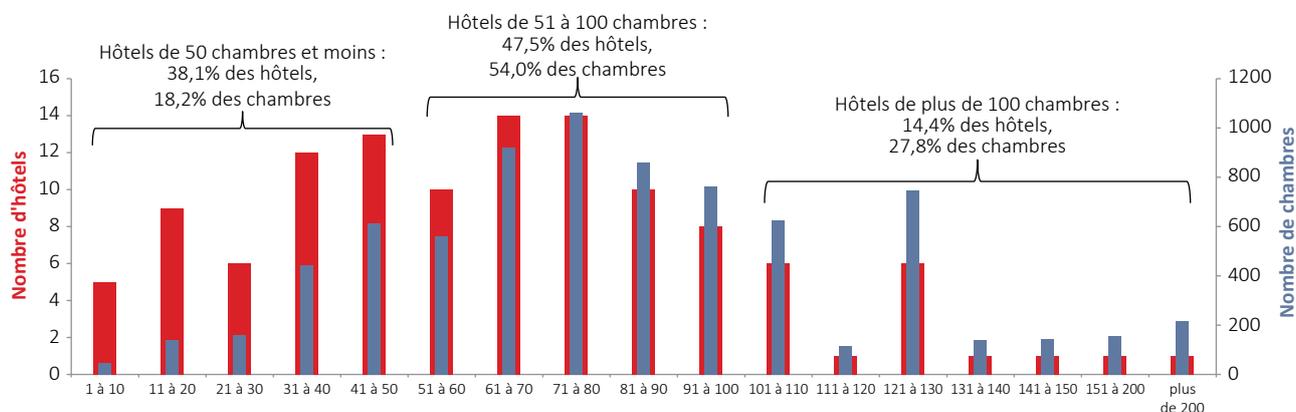
Le classement des hôtels a été profondément bouleversé ces dernières années avec l'arrivée d'un nouveau classement en 2009, qui est venu définitivement remplacer l'ancien en 2012. Ce nouveau classement répond à de nouveaux critères qui ont permis d'adapter l'offre hôtelière française aux pratiques internationales, à l'évolution de la digitalisation et à l'amélioration du confort du client.

RÉPARTITION DES HÔTELS ET DES CHAMBRES EN FONCTION DE LEUR CLASSEMENT DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016

	Hôtels	Chambres
5*	3	250
4*	16	1 652
3*	44	2 735
2*	25	1 398
1*	11	712
TOTAL CLASSE	99	6 747
En cours de classement	4	273
Non classés	15	686
TOTAL	118	7 706

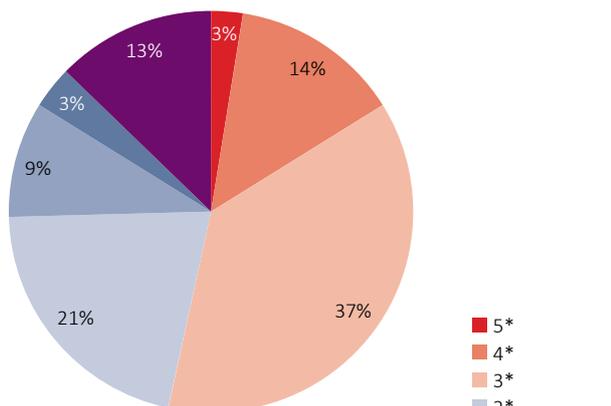
Source : ADULM, janvier 2016

RÉPARTITION DES HÔTELS PAR NOMBRE DE CHAMBRES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016

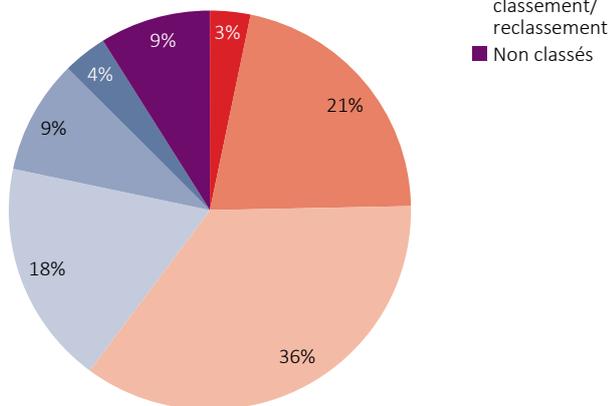


Source : ADULM, janvier 2016

RÉPARTITION DES HÔTELS EN FONCTION DE LEUR CLASSEMENT



RÉPARTITION DES CHAMBRES EN FONCTION DE LEUR CLASSEMENT



Source : ADULM, janvier 2016

La majorité des établissements hôteliers dans l'arrondissement sont classés (99 hôtels) ou en cours de classement³ (1 hôtel) ou de reclassement⁴ (3 hôtels). Ils représentent 87% des hôtels et 91% des chambres.

Le nouveau classement hôtelier a été bénéfique aux hôtels de l'arrondissement, comme à l'ensemble des

3- L'Ibis Centre Grand Palais est en cours de classement.

4- Le classement est à renouveler tous les cinq ans. 3 établissements sont en cours de reclassement sur l'arrondissement : le Formule1 Lille Englos (Ennetières en Weppes) pour 1 étoile, le grand Hôtel Bellevue (Lille) pour 4 étoiles, l'hôtel Carlton (Lille) pour 4 étoiles.

hôtels français. Ainsi, aujourd'hui, 64% des hôtels classés affichent de 3 à 5 étoiles, contre 24% en 2010. Cette montée en gamme n'a souvent été accompagnée d'aucune amélioration des prestations, résultant seulement de critères plus favorables pour l'obtention d'une étoile supplémentaire. Toutefois, cette montée en gamme « factice » dans l'arrondissement de Lille s'est accompagnée aussi d'une montée en gamme « réelle » de l'offre avec la création de 4 nouveaux hôtels haut de gamme :

- › Clarence Hôtel à Lille (5 étoiles), 19 chambres ;
- › Park Inn by Radisson Lille Grand Stade à Villeneuve d'Ascq (4 étoiles), 127 chambres ;
- › Mercure Lille Roubaix Grand Hôtel à Roubaix (4 étoiles), 88 chambres ;
- › Best Western Premier Why Hôtel à Lille (4 étoiles), 27 chambres.

Une montée en gamme de l'offre hôtelière dans l'arrondissement

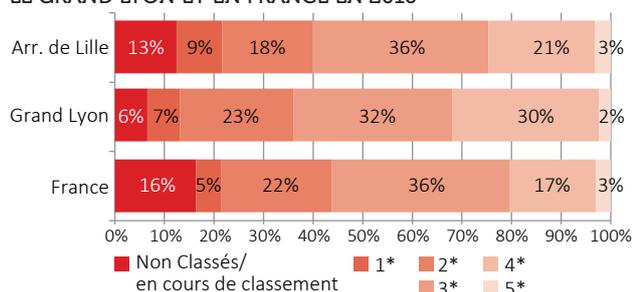
En 2010, le parc hôtelier de l'arrondissement de Lille était caractérisé par une offre entrée de gamme supérieure à la moyenne nationale et au Grand Lyon et par une offre haut de gamme inférieure. Concernant l'offre milieu de gamme, elle était presque identique à la moyenne française et au territoire du Grand Lyon.

Entre 2010 et 2016, le parc hôtelier a évolué tout en conservant certaines caractéristiques :

- › l'offre en chambres entrée de gamme (1 étoile) est toujours plus importante que sur l'ensemble national et que dans le Grand Lyon, mais est complétée par une offre en chambres 2 étoiles moins importante que dans le Grand Lyon et en France ;
- › l'offre milieu de gamme (3 étoiles) est toujours conséquente, comparable aux moyennes françaises et du Grand Lyon ;
- › l'offre haut de gamme a subi la principale évolution. Ainsi, l'offre 4 étoiles représente aujourd'hui 21% de l'offre totale de l'arrondissement de Lille. Si elle est encore très inférieure au Grand Lyon, elle dépasse maintenant les moyennes nationales. De même, l'offre en chambres 5 étoiles est égale à la moyenne française et dépasse, en proportion, l'offre du Grand Lyon.

Le parc hôtelier lillois, entre 2010 et 2016, s'est ainsi rééquilibré en étoffant son offre haut de gamme.

RÉPARTITION DES CHAMBRES EN FONCTION DE LEUR CLASSEMENT DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE, LE GRAND LYON ET EN FRANCE EN 2016



Source : ADULM, CCI Grand Lyon, INSEE, 2016

En termes de répartition sur le territoire, on remarque que l'offre en chambres 1 étoile est essentiellement présente en périphérie (83%) et que l'offre en chambres cinq étoiles est exclusivement présente à Lille. Lille est ainsi la seule commune à proposer l'ensemble de la gamme (de l'hôtel 1 étoile à 5 étoiles).

RÉPARTITION DES CHAMBRES ENTRE LE TERRITOIRE LILLOIS ET LE RESTE DE L'ARRONDISSEMENT EN 2016

Classement	Territoire lillois		Reste de l'arrondissement		Total
	Nbr	en %	Nbr	en %	
Non Classées	458	47,8	501	52,2	959
5*	250	100,0	0	0,0	250
4*	778	47,1	874	52,9	1652
3*	1 382	50,5	1 353	49,5	2735
2*	642	45,9	756	54,1	1398
1*	120	16,9	592	83,1	712
Total	3 630	47,1	4 076	52,9	7 706

Source : ADULM, janvier 2016

LES ACTEURS DE L'HÔTELLERIE

Le parc hôtelier métropolitain est marqué par une caractéristique forte : l'importance de son hôtellerie de chaîne⁵. Dans l'arrondissement 3/4 des hôtels (89 établissements) et 85% des chambres font partie d'une chaîne, qu'elle soit intégrée⁶ ou volontaire⁷.

RÉPARTITION DE L'OFFRE EN HéBERGEMENT HÔTELLIER ENTRE ÉTABLISSEMENTS DE CHAÎNE ET ÉTABLISSEMENTS INDÉPENDANTS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016

	2010				2016			
	Hôtels	Chambres	Lits	Moyenne chambres/hôtel	Hôtels	Chambres	Lits	Moyenne chambres/hôtel
Indépendants	55	2 282	4 556	41	29	1 178	2 356	41
Chaînes	60	4 698	9 392	78	89	6 528	13 056	73
Dont chaînes intégrées	-	-	-	-	72	5 895	11 790	82
Dont chaînes volontaires	-	-	-	-	17	633	1 266	37
Total	115	6 980	13 948	61	118	7 706	15 412	65

Sources : ADULM, janvier 2016

5- L'hôtellerie de chaîne est définie comme l'ensemble des hôtels ayant une enseigne d'un groupe hôtelier quel que soit leur statut juridique présentant des caractéristiques homogènes, définies par une charte de qualité des équipements et des services.

6- Les hôtels de chaînes intégrées sont exploités par un groupe hôtelier ou un franchisé. Le client est certain de trouver d'un hôtel à l'autre des prestations semblables et un même niveau d'équipement.

7- Les hôtels de chaînes volontaires rassemblent des unités d'accueil exploitées par des entreprises indépendantes. Les adhérents sont liés par un contrat d'affiliation et doivent répondre à des critères communs et précis de confort concernant les équipements et services. Ils bénéficient de la centrale de réservation et de la promotion de la marque. Ils peuvent quitter la chaîne facilement, sans beaucoup de contraintes.

Une hôtellerie de chaîne intégrée très présente, dominée par les groupes Accor et Louvre Hôtel

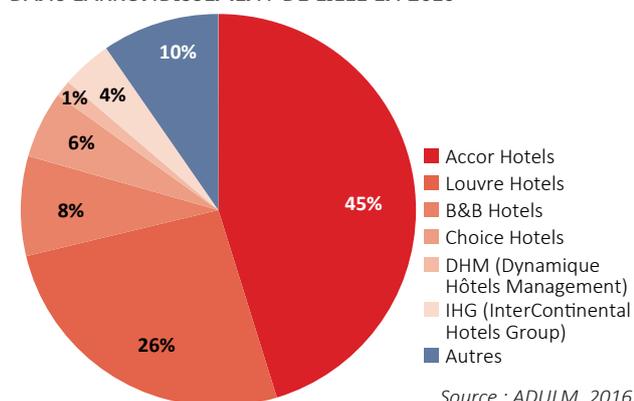
Les chaînes les plus nombreuses sont les chaînes intégrées qui regroupent dans l'arrondissement 61% des hôtels et 77% des chambres. L'arrondissement enregistre ainsi une très forte proportion de chambres intégrées par rapport à la moyenne nationale où les chaînes intégrées ne représentent que 39% des chambres⁸.

RÉPARTITION DE L'HÔTELLERIE DE CHÂÎNES ET INDÉPENDANTS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016

	Hôtels 2010	Hôtels 2016	Chambres 2010	Chambres 2016
Chaînes intégrées	54.4%	61%	70.4%	77%
Chaînes volontaires	12.3%	14%	10.8%	8%
Indépendants	33.3%	25%	18.8%	15%

Source : ADULM, janvier 2016

RÉPARTITION DES HÔTELS DE CHÂÎNES INTÉGRÉES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



La présence des chaînes intégrées s'est encore renforcée ces cinq dernières années au détriment des hôtels indépendants. Sur les 12 créations, 8 sont des hôtels de chaînes intégrées et 4 hôtels indépendants sont devenus des hôtels de chaînes depuis 2010. Toutefois, il semblerait que cette augmentation soit surtout due à l'augmentation des hôtels de chaînes intégrées franchisés, qui reversent

8- Source : Bonus : Panorama Hôtellerie en France, Coach Omnium 2016

entre 8 et 10% de leur chiffre d'affaire pour bénéficier de l'enseigne du groupe.

Comme dans l'ensemble de la France, Accor et Louvre Hotel sont les deux principaux groupes hôteliers présents sur l'arrondissement.

Près d'un hôtel de chaîne intégrée sur deux fait partie du groupe Accor, il en est de même pour les chambres. Le groupe propose dans l'arrondissement 32 hôtels à travers une large gamme d'enseignes : Formule 1, Ibis, Ibis Budget, Ibis Styles, Mercure, Novotel, de l'hôtel non classé à l'hôtel 4 étoiles. Ces dernières années, le groupe a recentré son image autour de la marque Ibis⁹, faisant disparaître les enseignes Comfort Hotel, All Seasons et Etap Hôtel.

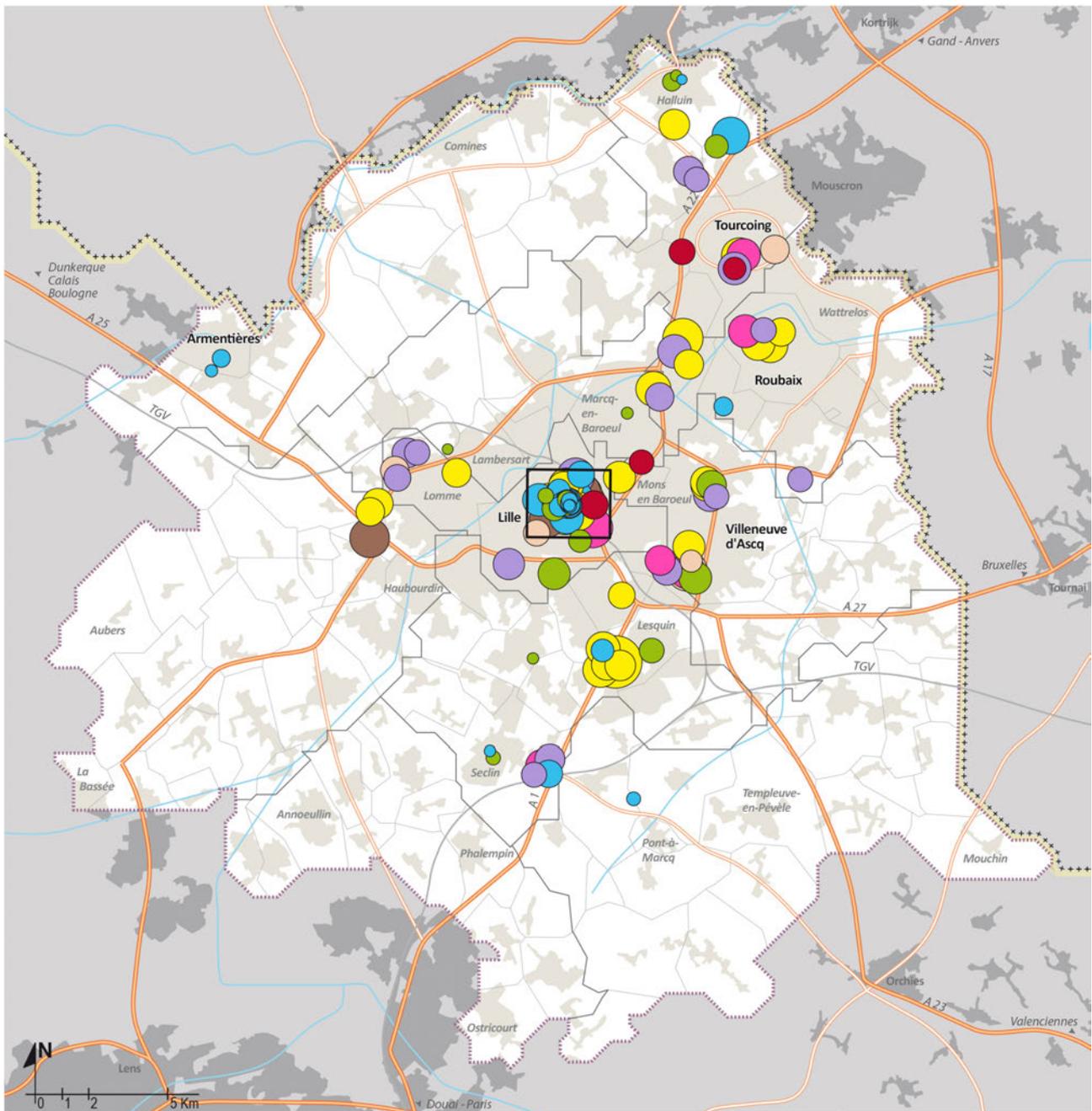
Louvre Hôtels est le deuxième groupe le plus représenté dans l'arrondissement. Près d'un hôtel de chaîne intégrée sur 4, ainsi qu'une chambre de chaîne intégrée sur 4, font partie du groupe Louvre Hôtels. Le groupe propose 19 hôtels, essentiellement à travers une offre d'entrée de gamme et milieu de gamme (1 à 3 étoiles) autour de trois enseignes : Première Classe, Campanile et Kyriad.

Le groupe B&B s'est fortement développé en créant trois hôtels supplémentaires (à Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq) dans la métropole, doublant ainsi son nombre d'hôtels dans l'arrondissement par rapport à 2010.

Les hôtels de chaînes intégrées ont comme spécificité d'avoir, en général, un nombre de chambres plus important qu'un hôtel de chaîne volontaire ou indépendant de même catégorie. Cela s'explique, entre autres, par la capacité d'investissement supérieur des groupes hôteliers qui développent des bâtiments plus récents et plus grands pour répondre aux besoins du marché.

9- Selon un sondage réalisé par Coach Omnium en 2016 auprès de 1 305 clients d'hôtels français et étrangers, Ibis serait la marque la plus connue par la clientèle hôtelière avec 77,9% de notoriété globale, dont 20,8% en "top of mind" (la première marque citée spontanément par les personnes interrogées).

LES HÔTELS DE CHAÎNES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Chaînes intégrées

- Accor Hôtels (32 établissements, 2 909 chambres)
- Louvre Hôtels Group (19 établissements, 1 219 chambres)
- B&B Hôtels (6 établissements, 547 chambres)
- InterContinental Hotels Group (3 établissements, 345 chambres)
- Choice Hotels (4 établissements, 202 chambres)
- Dynamique Hôtels Management (1 établissement, 71 chambres)
- Autre chaîne intégrée (7 établissements, 602 chambres)

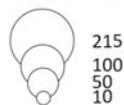
Chaînes volontaires

- Chaînes volontaires (17 établissements, 633 chambres)

Indépendants

- Indépendants (29 établissements, 1 178 chambres)

Capacité des hôtels (Nbre de chambres)

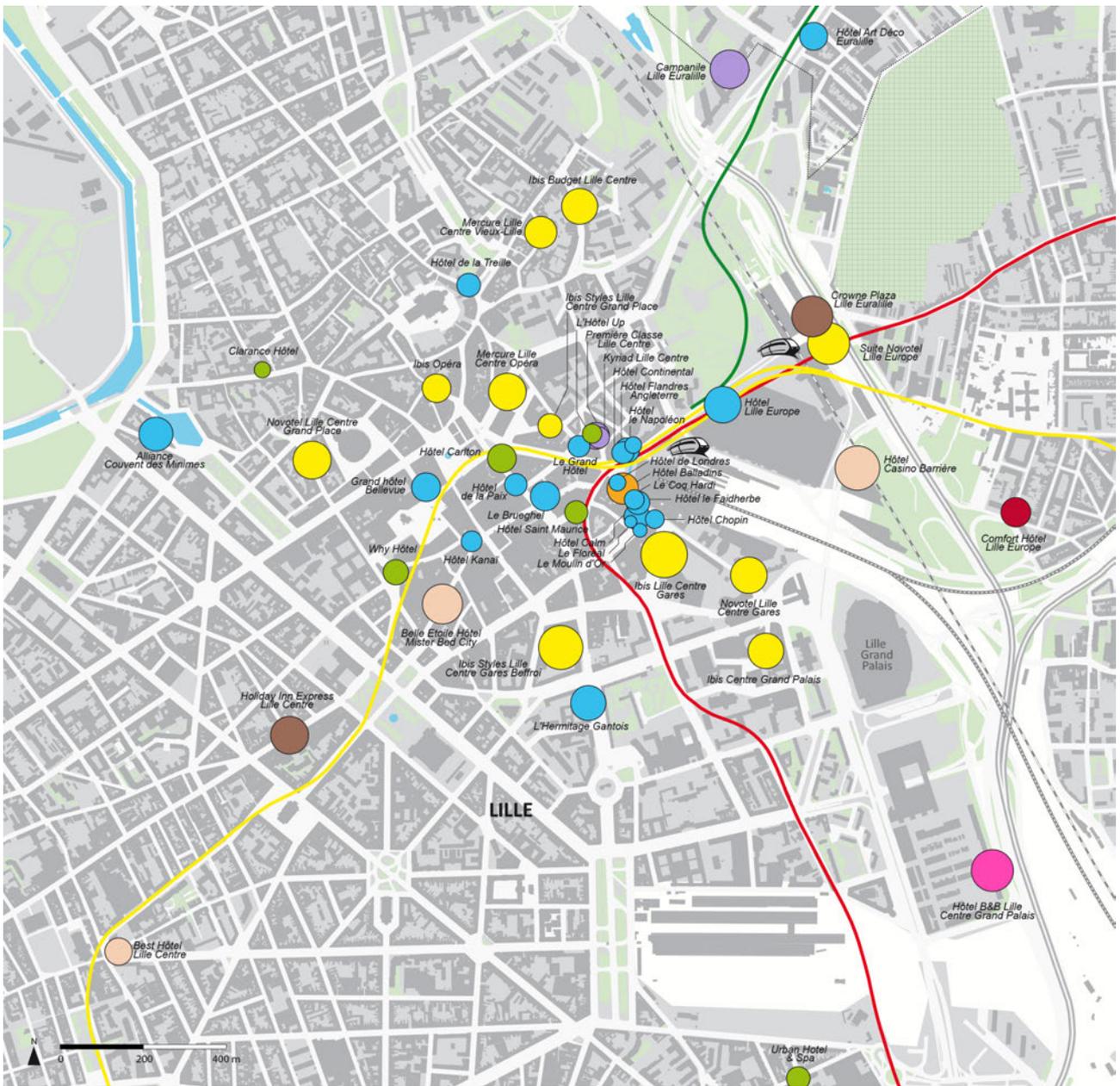


Limites administratives

- Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Source : ADULM 2016



Chaînes intégrées

- Accor Hotels
- Louvre Hôtels Group
- B&B Hôtels
- InterContinental Hotels Group
- Choice Hotels
- Dynamique Hôtels Management
- Autre chaîne intégrée

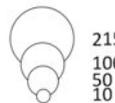
Chaînes volontaires

- Chaîne volontaire

Indépendants

- Indépendant

**Capacité des hôtels
(Nbre de chambres)**



Limites administratives

- Limites communales

Transports

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULM 2016

Si l'hôtellerie de chaîne rassure une partie de la clientèle à la recherche d'un certain confort standard et si elle facilite l'organisation des congrès, elle peut parfois constituer un frein pour une clientèle en recherche d'une offre plus originale fuyant la banalisation de l'offre.

Une hôtellerie de chaîne volontaire et des indépendants moins présents qu'en France

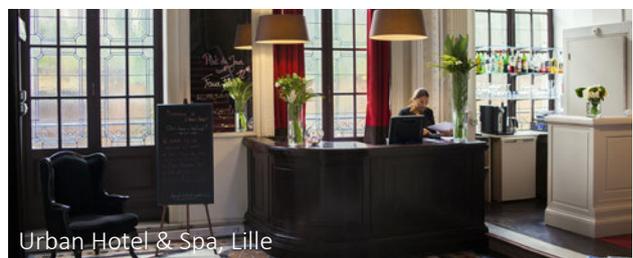
Dans l'arrondissement de Lille, on relève 17 hôtels appartenant à une chaîne volontaire. Cela représente 14% des hôtels et 8% des chambres de l'ensemble de l'arrondissement, ce qui est une proportion moindre que les moyennes nationales (26% des hôtels et 23% des chambres font partie d'une chaîne volontaire en France)¹⁰. Sur les 23 enseignes de chaînes volontaires présentes en France, 8 le sont également dans l'arrondissement, les principales étant Best Western et Logis Hôtel.

L'arrondissement de Lille compte 38 hôtels indépendants, ce qui représente 1/4 de l'ensemble des hôtels et 15% des chambres. Leur part est bien inférieure aux moyennes nationales où l'on enregistre 57% d'hôtels indépendants et 38% des chambres. Dans l'arrondissement, leur nombre a beaucoup baissé en cinq ans au profit des hôtels de chaînes. Plus de la moitié des hôtels indépendants de l'arrondissement se situe dans le territoire lillois (20 sur 38).

Un groupe local en plein essor : le groupe Lelieur

Dans l'arrondissement, il ne reste qu'un groupe local, celui de Marc Lelieur, qui possède et/ou gère avec Emmanuel Thébaux plusieurs hôtels : l'Urban Hôtel & Spa, le B&B Lille Centre-Grand Palais, le Kanaï, le Up, le Why, le Flandres-Angleterre et l'Arbre Voyageur¹¹.

Les deux groupes locaux qui étaient présents en 2010, la Société Lilloise d'Investissement Hôtelier (Hôtel Alliance, Art Déco Romarin, Crowne Plaza, Hermitage Gantois et Grand Hôtel Bellevue) et HF Investissement (Hôtel Carlton et Hôtel des Tours) ont revendu leurs hôtels. Ainsi l'ensemble du groupe SLIH a été repris par la Foncière des Régions. Récemment, l'hôtel Carlton a été racheté par la société « Hôtel Carlton Investissements », tout comme l'hôtel des Tours, devenu l'hôtel Mercure Lille Centre Vieux-Lille, un hôtel franchisé Accor.



10- Source : Coach Omnium 2016

11- L'Arbre Voyageur a ouvert en 2017 et n'est pas comptabilisé dans l'étude.

LES RÉSIDENCES DE TOURISME : UNE OFFRE STABLE

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Pour l'étude, nous avons retenu comme résidence de tourisme tout établissement proposant un accueil physique la majeure partie de la journée et proposant le service petit-déjeuner.

HUIT RÉSIDENCES DANS L'ARRONDISSEMENT PROPOSANT 2 000 LITS

L'arrondissement de Lille compte huit résidences de tourisme qui proposent 735 appartements, soit 2 000 lits. Depuis 2010, deux établissements ne sont plus comptabilisés comme résidence de tourisme. La résidence Chopin a été transformée en hôtel et les appartements de l'établissement Sweetôme ont été comptabilisés dans les meublés de tourisme car cet établissement ne proposait pas, en 2016, un accueil permanent.

Un nouvel établissement a été créé : il s'agit du Calm Appart Hôtel qui a ouvert à proximité de la gare Lille Flandres et qui propose 24 appartements.

UNE LOCALISATION PRIVILÉGIÉE EN HYPER CENTRE DE LILLE

Sur les huit résidences de tourisme, sept sont situées dans Lille intra-muros, dont cinq dans le quartier d'affaires de la ville-centre, à proximité des transports en commun et du centre-ville : l'Appart City Lille Euralille dans le secteur du Romarin, les Citadines et Séjours Affaires dans le centre Euralille, le Calm Appart Hôtel à proximité de la gare Lille Flandres et l'Appart City Lille Grand Palais dans le quartier du Bois Habité. Trois autres résidences sont situées aux abords des universités, dans la zone d'activités de la Haute-Borne de Villeneuve d'Ascq pour Olivarius, et dans le quartier Vauban, près de l'Université Catholique, pour Resid Hôtel Lille Vauban et Adagio Access. Cette localisation leur permet d'accueillir des chercheurs, conférenciers, intervenants et étudiants en formation dans les universités, ainsi que des stagiaires et cadres d'entreprises présents temporairement à Lille, en déplacement ou en attente d'un logement définitif.

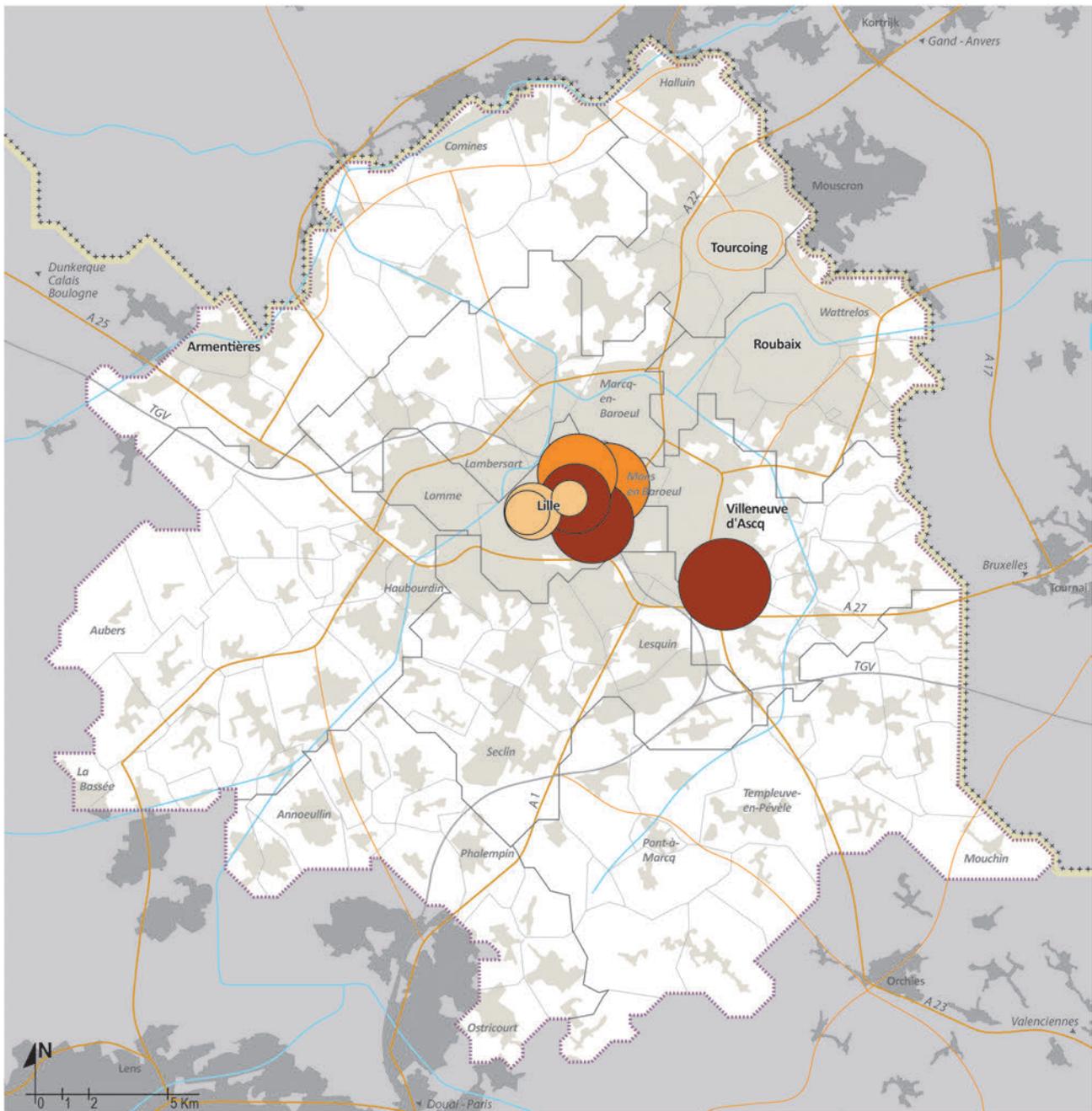
Deux des huit résidences de tourisme sont indépendantes : Olivarius à Villeneuve d'Ascq (114 appartements, 418 lits) et la nouvelle résidence de tourisme Calm Appart Hôtel. Le reste de l'offre fait partie de plusieurs chaînes : Appart'City, Séjours et Affaires, Citadines, Adagio et Résid'hotel. La chaîne Appart'City détient deux résidences dans la métropole : Appart'City Lille Euralille (134 appartements, 314 lits) et Appart'City Lille Grand Palais (134 appartements, 345 chambres).

RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'OFFRE EN RÉSIDENCES DE TOURISME DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016

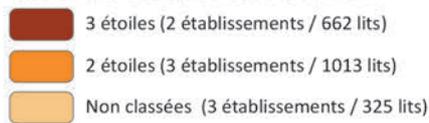
	2010			2016		
	Résidences de tourisme	Appartements	Lits	Résidences de tourisme	Appartements	Lits
Territoire lillois	8	627	1 612	7	621	1 582
Territoire est	1	112	418	1	114	418
Reste du territoire	0	0	0	0	0	0
Total	9	739	2 030	8	735	2 000

Source : ADULM, décembre 2016

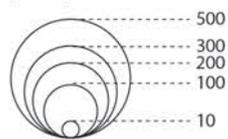
LES RÉSIDENCES DE TOURISME DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



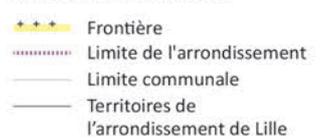
Classement des résidences de tourisme



Capacité des résidences de tourisme (en lits)



Limites administratives



UNE OFFRE MAJORITAIRE DE STUDIOS ET T1

Les résidences de tourisme proposent principalement des studios, T1 et T1 bis qui constituent presque 70% du parc. Les duplex, T2 et T2 bis constituent un quart de l'offre, les T3 et plus représentent moins de 5% du parc. La résidence Olivarius est la seule résidence qui propose des appartements de très grande capacité (appartement familial, villa, loft allant jusqu'à 160 m²).

Ces résidences de tourisme, qui proposent les services d'un hôtel tout en gardant l'indépendance d'un meublé, accueillent à la fois une clientèle d'affaires et de loisirs. La clientèle de loisirs occupe majoritairement les appartements le week-end. On y trouve aussi parfois une clientèle estudiantine.

Sur les huit résidences, cinq sont classées, ce qui représente 80% des appartements et 83% des lits. Trois établissements

sont classés deux étoiles (Séjours et Affaires Appart Hôtel Lille Europe, Appart City Lille Grand Palais et Appart City Lille Euralille), soit 50% des appartements et des lits. Deux établissements sont classés trois étoiles (Citadines City Centre Lille et Olivarius), soit 30% des appartements et 33% des lits.

TYPOLOGIE DES HÉBERGEMENTS EN RÉSIDENCES DE TOURISME DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016

	Studio/ T1/T1bis	Duplex, T2/T2bis	T3 et +	Nombre total d'appar- tements	Nombre de résidences de tourisme
3*	116	79	20	215	2
2*	276	90	15	381	3
1*	0	0	0	0	0
Non Classés	117	22	0	139	3
Total	509	191	35	735	8

Source : ADULM, décembre 2016



Résidence de tourisme Citadines, Euralille

© ADULM



Résidence de tourisme Olivarius, Villeneuve d'Ascq

© ADULM



Résidence de tourisme Calm Apart Hotel, Lille

© ADULM

LES GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME : UNE FORTE PROGRESSION DE L'OFFRE

Le meublé de tourisme est une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (3 mois maximum).

La labellisation des meublés de tourisme ne constitue pas une démarche obligatoire. Elle peut correspondre à une

démarche de promotion volontaire qui assure une certaine qualité de réception pour le client. Dans l'arrondissement de Lille, trois labels sont présents :

› le gîte rural labellisé « Gîte de France », meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, de préférence à caractère régional et en environnement rural. Depuis quelques années, « Gîte de France » développe aussi un produit en milieu urbain : « le City Break » ;

OFFRE EN GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME ET ÉVOLUTION DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ENTRE 2010 ET 2016

	2010				2016				Évolution 2010-2016			
	Propriétaires	Gîtes et meublés	Chambres	Lits	Propriétaires	Gîtes et meublés	Chambres	Lits	Propriétaires	Gîtes et meublés	Chambres	Lits
4 clés et +/- 4 épis et +/- City Break Premium	3	3	6	12	3	5	20	40	0%	67%	233%	233%
<i>Dont Clévacances (4 clés)</i>	1	1	1	2	0	0	0	0	-100%	-100%	-100%	-100%
<i>Dont Gîtes de France (4 épis)</i>	2	2	5	10	1	1	7	14	-50%	-50%	40%	40%
<i>Dont Gîtes de France (City Break Premium)</i>	-	-	-	-	2	4	13	26	-	-	-	-
3 clés/ 3 épis / City Break Confort	33	43	100	204	48	67	135	279	45%	56%	35%	37%
<i>Dont Clévacances (3 clés)</i>	9	12	22	48	9	17	20	44	0%	42%	-9%	-8%
<i>Dont Gîtes de France (3 épis)</i>	24	31	78	156	32	42	95	195	33%	35%	22%	25%
<i>Dont Gîtes de France (City Break Confort)</i>	-	-	-	-	7	8	20	40	-	-	-	-
2 clés/ 2 épis	33	73	115	234	26	73	116	228	-21%	0%	1%	-3%
<i>Dont Clévacances (2 clés)</i>	17	25	30	65	7	24	33	66	-59%	-4%	10%	2%
<i>Dont Gîtes de France (2 épis)</i>	16	48	85	169	19	49	83	162	19%	2%	-2%	-4%
1 clé/1épi	2	4	4	6	3	6	12	23	50%	50%	200%	283%
<i>Dont Clévacances (1 clé)</i>	1	2	2	2	1	1	2	4	0%	-50%	0%	100%
<i>Dont Gîtes de France (1 épi)</i>	1	2	2	4	2	5	10	19	100%	150%	400%	375%
Accueil Paysan	1	1	2	4	2	3	6	12	100%	200%	200%	200%
Total labellisées	67*	124	227	460	73*	154	289	582	9%	24%	27%	27%
Non labellisées	8	22	26	86	269	415	532	1 064	3 263%	1 786%	1 946%	1 137%
Total général	75	146	253	546	335**	569	821	1 646	347%	290%	225%	201%

* Un même propriétaire peut disposer de plusieurs gîtes ou meublés labellisés différemment (ex : 2 clés et 3 clés), il n'est donc pas comptabilisé deux fois dans le total

** Un même propriétaire peut disposer de plusieurs gîtes ou meublés labellisés et non labellisés, il n'est donc pas comptabilisé deux fois dans le total

Source : ADULM, décembre 2016

- › le label « Clévacances », présent dans tous les territoires, mais davantage attribué à des meublés de tourisme en milieu urbain ;
- › le label « Accueil Paysan » qui propose une offre en lien avec le milieu agricole.

Cette étude a pris en compte l'ensemble des meublés déclarés en mairie, labellisés ou non, dans l'arrondissement de Lille.

UNE MAJORITÉ DE GÎTES ET MEUBLÉS NON LABELLISÉS

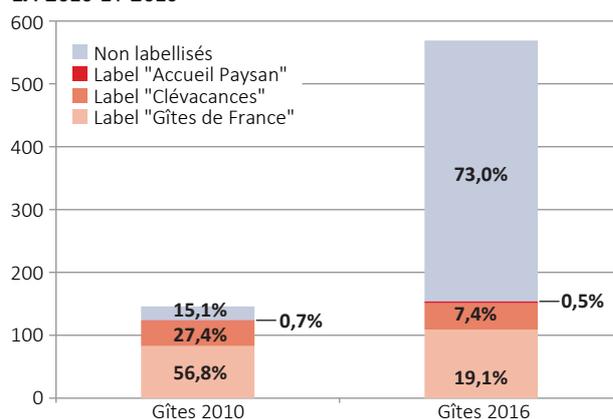
L'arrondissement de Lille compte 335 propriétaires de 569 meublés de tourisme représentant 1 646 lits. En moyenne, un propriétaire dispose de 1,69 meublé de tourisme pouvant accueillir 2,89 personnes.

Les meublés de tourisme labellisés (154 hébergements, 582 lits) ne représentent que 27% des meublés et 35% des lits en meublés. Les meublés de tourisme classés se situent, pour la quasi-totalité de leur offre, dans le segment milieu de gamme, c'est-à-dire les hébergements 2 et 3 clés ou épis, avec 91% des meublés (respectivement 43,5% et 47,5%) et 87% des lits (respectivement 48% et 39%) présents dans l'arrondissement.

Par conséquent, l'offre « entrée de gamme » est faible avec 6 meublés, 1 clé ou 1 épi, de même que l'offre haut de gamme, avec 5 meublés, dont 1 gîte 4 épis et 4 gîtes City Break Premium.

Le label « Gîtes de France » est le label le plus répandu avec 71% des meublés classés et 78% des lits (contre respectivement 27% des meublés et 20% des lits classés pour « Clévacances »). « Gîtes de France » a su conserver une offre de gîtes en milieu rural tout en proposant de nouveaux produits « les City Break » en milieu urbain. Le label « Clévacances » a perdu en notoriété depuis 2010. Les hébergements « Clévacances » ne représentent plus que 27% des meublés labellisés, contre 32,5% en 2010. L'une des raisons pouvant expliquer la perte de visibilité du label est son site internet qui ne permet pas la réservation en ligne et nécessite une réservation auprès du propriétaire.

GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME LABELLISÉS ET NON LABELLISÉS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016



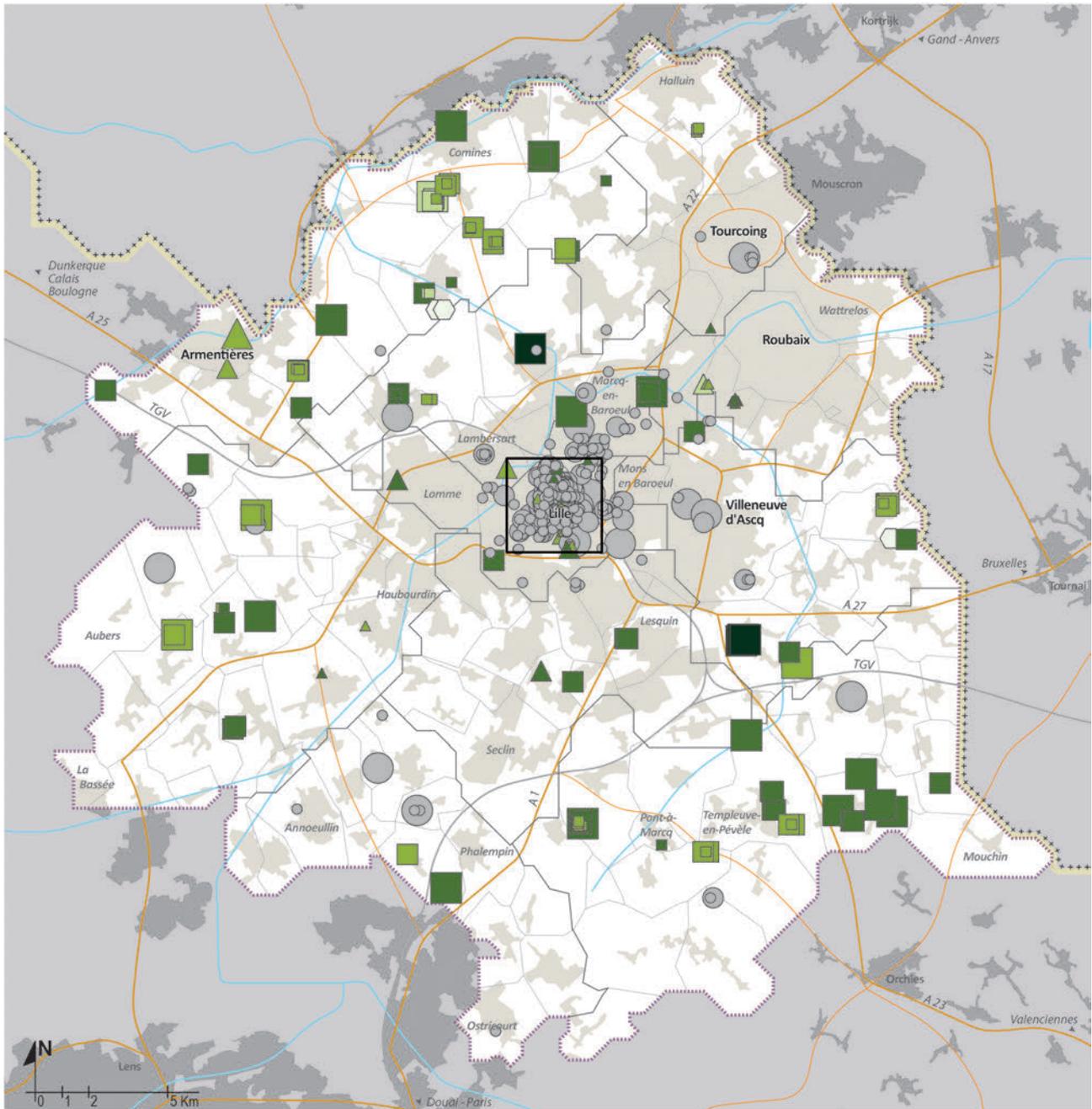
Source : ADULM, décembre 2016

Il y a également 3 gîtes labellisés « Accueil Paysan » dans l'arrondissement, l'un à Baisieux « la ferme du chemin des deux arbres », et deux créés depuis 2010 à Quesnoy-sur-Deûle, « les gîtes du Cœur Joyeux ».

Les meublés de tourisme non labellisés sont les plus nombreux dans l'arrondissement. Ils constituent 73% de l'offre en meublés (415 hébergements) et 65% des lits touristiques (1 064 lits touristiques). Cette forte proportion de meublés non labellisés est une évolution majeure par rapport à 2010 où les meublés non labellisés ne représentaient que 15% des meublés et 16% des lits. Cette évolution s'explique par la structuration d'une offre proposée depuis 2010 par des agences immobilières privées spécialisées dans la location de meublés touristiques. Il s'agit par exemple de « Little Suite », « Moment'Apart », « Schindler Rentals », « Neoliving », « L'appart'à côté », « En passant par » qui proposent plus de 210 meublés (soit plus de 560 chambres) et constituent plus de 50% de l'offre en meublés et en lits non labellisés. Cette nouvelle offre proposée par ces agences immobilières spécialisées dans le meublé touristique est essentiellement localisée dans l'hypercentre de Lille, notamment autour de la gare Lille Flandres et dans le Vieux-Lille.

La labellisation apparaît, depuis 2010, comme un critère de moins en moins essentiel avec la publication des

GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Labellisation des hébergements
(nombre d'hébergements)

	4 clés, 4 épis et plus, City Break Premium (5)
	3 clés ou épis, City Break Confort (67)
	2 clés ou épis (73)
	1 clé ou épi (6)
	Accueil paysan (3)
	Non labellisés (415)

Nom du label

Clévacances	
Gîtes de France	
Accueil paysan	
Gîtes non labellisés	

Capacité des hébergements

1 à 3 lits	4 à 5 lits	6 lits et plus

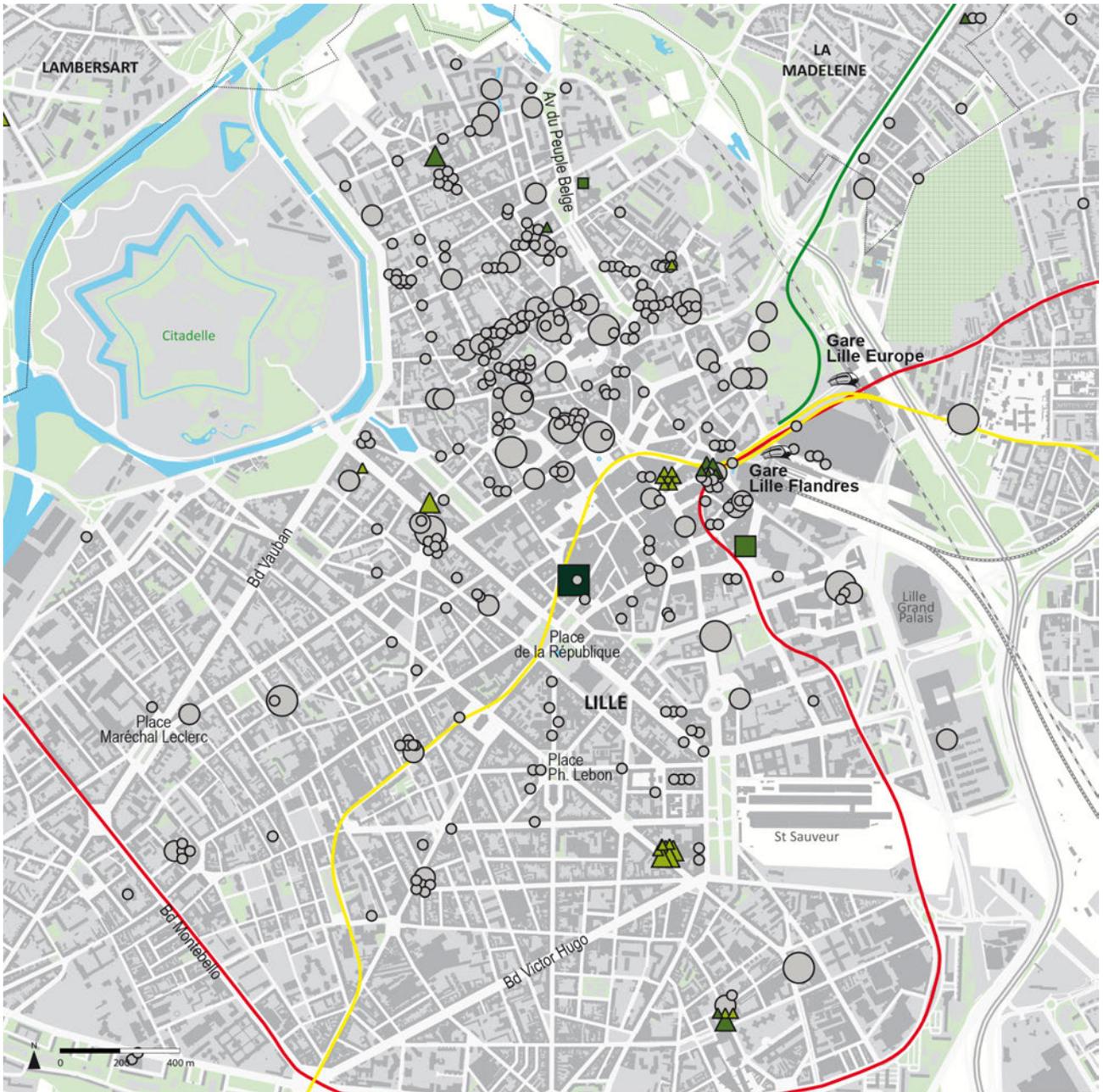
Limites administratives

	Frontière
	Limite de l'arrondissement
	Limite communale
	Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Source : ADULUM 2016

GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME À LILLE EN 2016, ZOOM DE LA CARTE P.36



Labellisation des hébergements

	4 clés, 4 épis et plus, City Break Premium
	3 clés ou épis, City Break Confort
	2 clés ou épis
	1 clé ou épi
	Accueil paysan
	Non labellisés

Nom du label

Clévacances
Gîtes de France
Accueil paysan
Gîtes non labellisés

Capacité des hébergements

1 à 3 lits	4 à 5 lits	6 lits et plus

Limites administratives

..... Limite communale

Transports

	Voies T.G.V.
	Voies T.E.R.
	Principaux axes routiers
	Métro (ligne 1)
	Métro (ligne 2)
	Tramway

Mars 2017



Source : ADULUM 2016

commentaires et notations en ligne des consommateurs sur les plateformes de réservation internet (booking.com, airbnb, tripadvisor, homelidays...).

UNE ÉVOLUTION EXPONENTIELLE DE L'OFFRE DANS LE TERRITOIRE LILLOIS

La période 2010-2016 a été très favorable à la création de gîtes et meublés de tourisme dans l'ensemble de l'arrondissement. On a ainsi enregistré la création de 464 nouveaux meublés pour seulement 46 fermetures. Si la période 2005-2010 avait déjà été très propice à la création de nouveaux meublés (+52%) et de nouveaux lits (+50%), la période 2010-2016 a été encore plus exceptionnelle avec une augmentation de 290% des meublés

et 200% des lits. Si tous les territoires ont enregistré une augmentation de leur offre, on remarque toutefois de fortes disparités.

Ainsi, la création de l'offre a surtout bénéficié au territoire lillois. En 2009, on n'y recensait que 24 gîtes, en 2016, on en compte 386. La constitution de cette nouvelle offre sur le territoire lillois a été en grande partie orchestrée par les nouvelles agences immobilières spécialisées dans les hébergements touristiques.

Les autres territoires urbains ont également vu leur offre s'enrichir mais de façon moins importante : les territoires roubaisien, tourquennois et sud enregistrent chacun 7 meublés supplémentaires, le territoire est, 8, et la couronne nord, 11.

RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'OFFRE EN GÎTES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ET ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016

	2010			2016			Évolution 2010-2016		
	Gîtes et meublés	Chambres	Lits	Gîtes et meublés	Chambres	Lits	Gîtes et meublés	Chambres	Lits
Territoire lillois	24	28	74	386	486	976	1 508%	1 636%	1 219%
<i>Dont labellisés</i>	14	18	42	35	48	100	150%	167%	138%
Territoire roubaisien	3	6	15	10	11	22	233%	83%	47%
<i>Dont labellisés</i>	0	0	0	8	9	18			
Territoire tourquennois	3	4	8	10	13	25	233%	225%	213%
<i>Dont labellisés</i>	3	4	8	4	5	9	33%	25%	13%
Territoire est	14	28	58	22	45	87	57%	61%	50%
<i>Dont labellisés</i>	14	28	58	12	27	55	-14%	-4%	-5%
Couronne nord	25	34	69	36	58	118	44%	71%	71%
<i>Dont labellisés</i>	25	34	69	10	25	50	-60%	-26%	-28%
Couronne sud	2	3	6	9	13	26	350%	333%	333%
<i>Dont labellisés</i>	2	3	6	4	8	16	100%	167%	167%
La Lys	36	67	144	40	78	155	11%	16%	8%
<i>Dont labellisés</i>	33	64	129	39	77	153	18%	20%	19%
Les Weppes	16	31	69	18	39	78	13%	26%	13%
<i>Dont labellisés</i>	11	26	51	14	31	62	27%	19%	22%
La Pévèle	20	41	89	29	60	123	45%	46%	38%
<i>Dont labellisés</i>	19	39	83	26	54	109	37%	38%	31%
Sud interurbain	3	11	14	9	18	36	200%	64%	157%
<i>Dont labellisés</i>	3	11	14	2	5	10	-33%	-55%	-29%
Total général	146	253	546	569	821	1 646	290%	225%	201%
<i>Dont labellisés</i>	124	227	460	154	289	582	24%	27%	27%

Source : ADULM, décembre 2016

Les territoires ruraux connaissent aussi de plus faibles augmentations : les Weppes, la Lys et le sud inter-urbain ont gagné respectivement 2, 4 et 6 hébergements. La Pévèle a vu son offre se renforcer avec 9 meublés supplémentaires par rapport à 2010.

UNE CONFIGURATION DIFFÉRENTE ENTRE L'OFFRE EN MILIEU RURAL ET EN MILIEU URBAIN

La répartition des meublés de tourisme entre les territoires ruraux (la Lys, les Weppes, la Pévèle et le sud interurbain) et urbains (territoire lillois, roubaisien, tourquennois, est, couronnes nord et sud) de l'arrondissement a beaucoup évolué entre 2010 et 2016. En 2010, la répartition était quasiment égale, alors qu'en 2016 83% des meublés sont localisés dans le milieu urbain.

La typologie des hébergements est aussi très différente.

L'offre urbaine est composée majoritairement d'appartements, T1 et T2, non labellisés. En moyenne, un hébergement en milieu urbain peut accueillir 2,6 personnes.

L'offre en milieu rural est souvent labellisée. Il s'agit essentiellement de maisons, T2 et T3. En moyenne, un hébergement en milieu rural peut accueillir 4 personnes.

De même, les motifs d'occupation sont différents en milieu urbain et rural. En milieu urbain, on trouve une clientèle de professionnels et de touristes d'agrément qui choisissent le meublé pour bénéficier d'une certaine autonomie (disposer d'une kitchenette, d'un salon...). On note aussi parfois la présence d'étudiants en alternance ou en stage pour quelques mois. En milieu rural, la clientèle est essentiellement composée de professionnels en déplacement travaillant dans les zones d'activités périphériques de la métropole ou en déplacement sur des chantiers. Certaines entreprises s'occupent directement de la réservation des hébergements pour leurs salariés pour de longues durées. C'est par exemple le cas de « la Ferme de la Gontière », qui réserve plusieurs gîtes sur Comines pour ses employées.

Les gîtes et meublés de tourisme sont aussi occupés pour d'autres motifs. Ainsi, un nombre conséquent d'hébergements, surtout en milieu rural, sert de logement de transition le temps d'un divorce, d'un déménagement, de travaux ou dans l'attente de la livraison d'un logement neuf. De même, les gîtes et les meublés sont parfois loués par des personnes venant dans la région pour rendre visite à leur famille ou le temps d'un regroupement pour une fête familiale (mariage, baptême, anniversaire...).



Gîte l'Orée du Bois, Lambersart

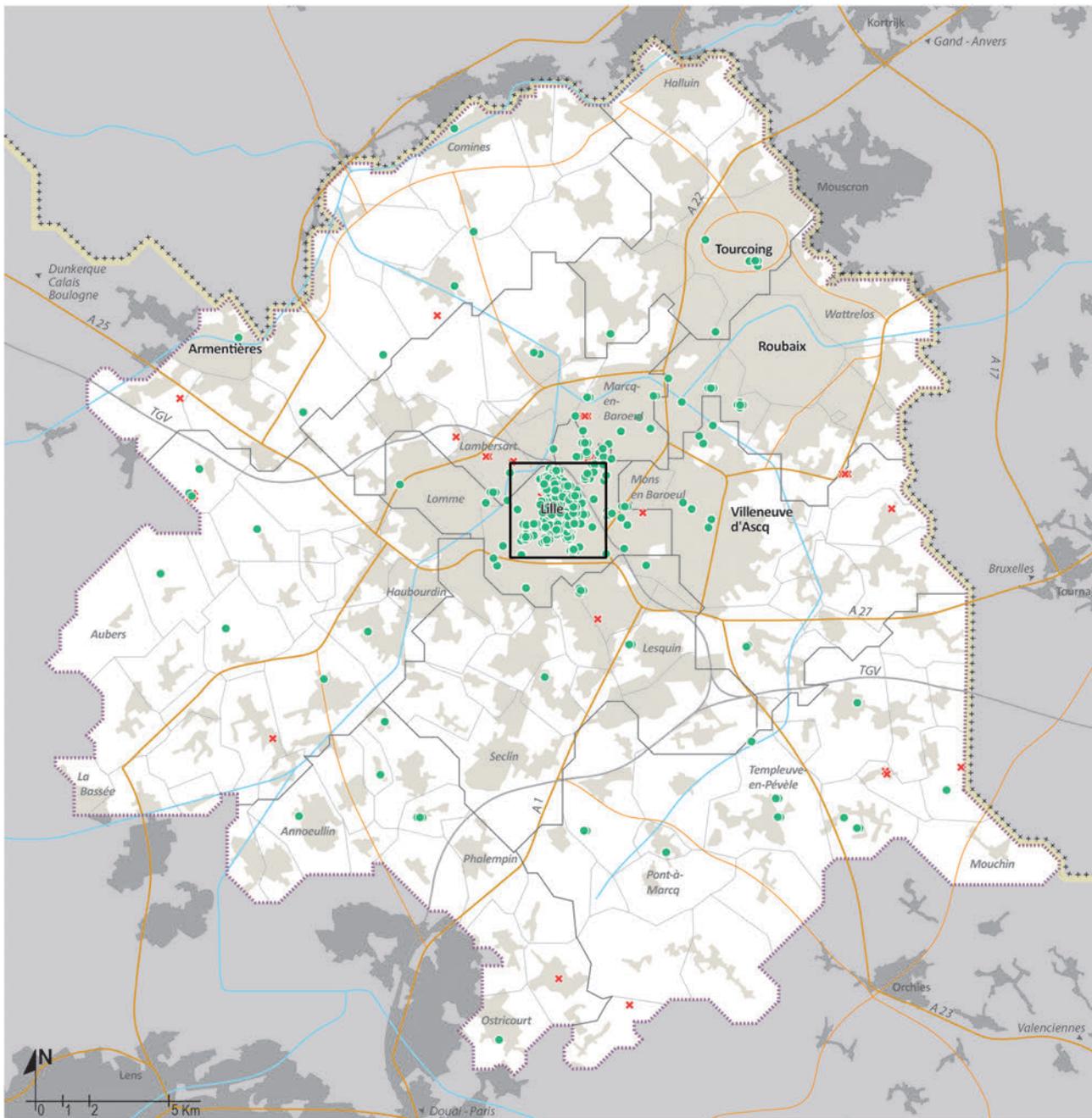
© Gîtes de France



Meublé Little Suite, appartement Aristide, Lille

© Stéphanie Becquart

ÉVOLUTION DES GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME DE 2010 À 2016 DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



Catégorie d'hébergements

Gîte / meublé de tourisme

Fermeture d'hébergements (nombre d'hébergements)

✕ (46)

Création d'hébergements (nombre d'hébergements)

● (464)

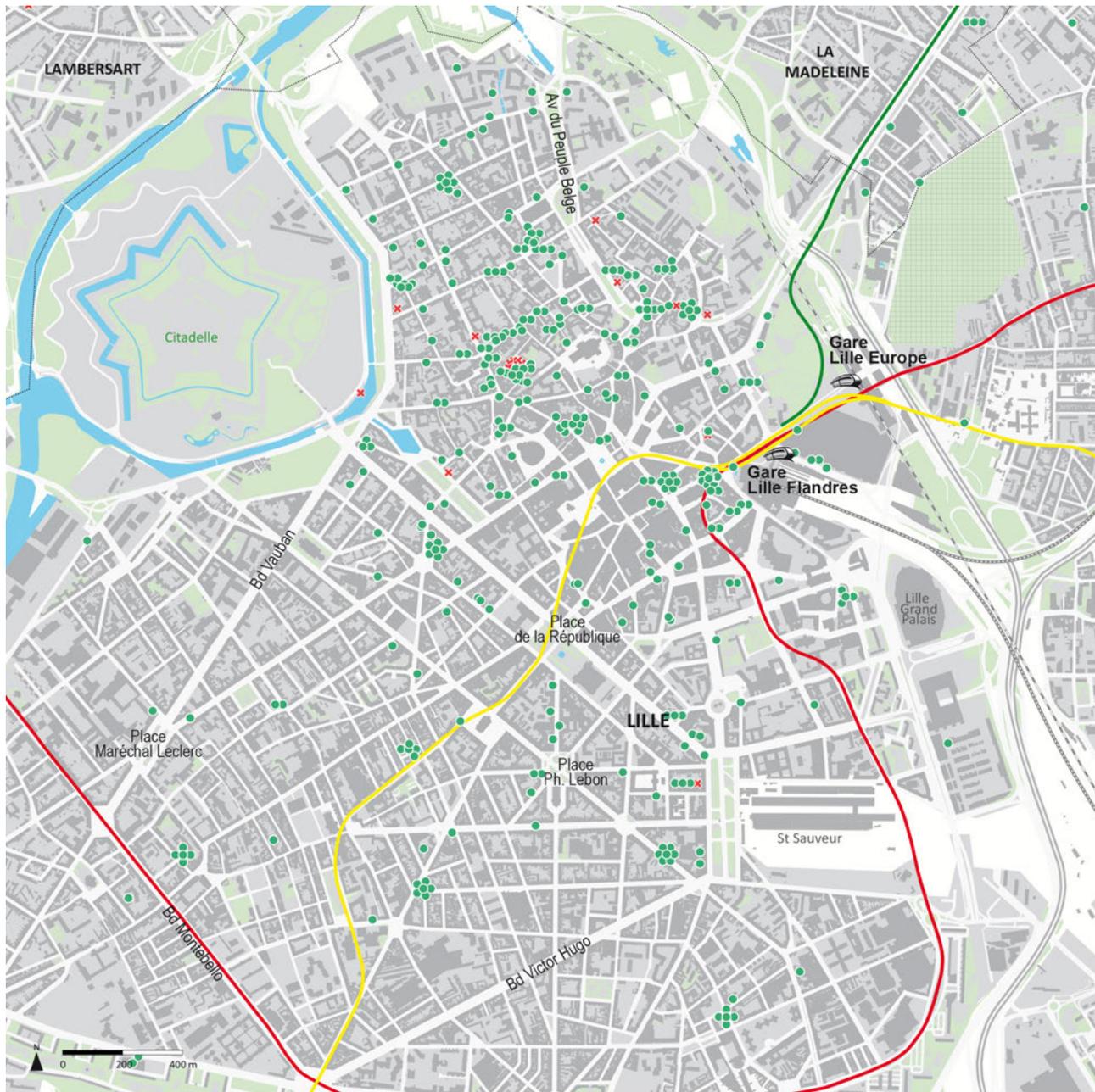
Limites administratives

- *** Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 **L'Agence de Lille Métropole**

Source : ADULIM 2016

ÉVOLUTION DES GÎTES ET MEUBLÉS DE TOURISME DE 2010 À 2016 À LILLE, ZOOM DE LA CARTE P.40



Catégorie d'hébergements

Gîte / meublé de tourisme

Fermeture d'hébergements
(nombre d'hébergements)

x

Création d'hébergements
(nombre d'hébergements)

•

Limites administratives

..... Limite communale

Transports

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULUM 2016

LES CHAMBRES D'HÔTES : UNE OFFRE QUI S'EST CONFORTÉE DANS L'ARRONDISSEMENT

Les chambres d'hôtes sont définies comme des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuits, assorties de prestations.

Deux structures sur l'arrondissement délivrent des labels, comme pour les gîtes et meublés de tourisme ; il s'agit de « Gîtes de France » et de « Clévacances ». Il existe également une association présente à Lille, « Bed and Breakfast », qui rassemble des propriétaires en offrant un réseau d'échange à ses adhérents.

Cette catégorie d'hébergements reprend donc l'ensemble des chambres d'hôtes proposées dans l'arrondissement, labellisées ou non.

UNE OFFRE PRINCIPALEMENT NON LABELLISÉE

L'arrondissement de Lille compte 108 propriétaires de 284 chambres d'hôtes, représentant 649 lits. En moyenne un propriétaire propose 2,6 chambres d'hôtes pouvant accueillir 2,3 personnes.

Les chambres d'hôtes non labellisées sont nombreuses : elles constituent 64,5% des chambres et 62,7% des lits disponibles dans l'arrondissement de Lille. La proportion de chambres non labellisées a plus que doublé ces dernières années. En 2010, seuls 27% des chambres et 25,5% des lits en chambres d'hôtes étaient non labellisés.

OFFRE D'HÉBERGEMENTS EN CHAMBRES D'HÔTES ET ÉVOLUTION DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ENTRE 2010 ET 2016

	2010			2016			Évolution 2010-2016		
	Propriétaires	Chambres d'hôtes	Lits	Propriétaires	Chambres d'hôtes	Lits	Propriétaires	Chambres d'hôtes	Lits
4 clés et +/ 4 épis et +/ City Break Premium	11	37	110	9	27	64	-18%	-27%	-42%
Dont Clévacances (4 clés)	7	20	70	2	5	10	-71%	-75%	-86%
Dont Gîtes de France (4 épis)	4	17	40	4	15	36	0%	-12%	-10%
Dont Gîtes de France (City Break Premium)	-	-	-	3	7	18	-	-	-
3 clés/ 3 épis / City Break Confort	30	70	167	20	56	129	-33%	-20%	-23%
Dont Clévacances (3 clés)	13	23	51	6	12	28	-54%	-48%	-45%
Dont Gîtes de France (3 épis)	17	47	116	11	37	87	-35%	-21%	-25%
Dont Gîtes de France (City Break Confort)	-	-	-	3	7	14	-	-	-
2 clés/ 2 épis	22	42	99	9	18	49	-59%	-57%	-51%
Dont Clévacances (2 clés)	15	26	59	2	2	4	-87%	-92%	-93%
Dont Gîtes de France (2 épis)	7	16	40	7	16	45	0%	0%	13%
1 clé/1épi	1	4	9	0	0	0	-100%	-100%	-100%
Dont Clévacances (1 clé)	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Dont Gîtes de France (1 épi)	1	4	9	0	0	0	-100%	-100%	-100%
Accueil Paysan	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Total labellisées	60*	153	385	38	101	242	-37%	-34%	-37%
Non labellisées	24	59	132	71	183	407	196%	210%	208%
Total général	84	212	517	108**	284	649	29%	34%	26%

* Un même propriétaire peut disposer de chambres d'hôtes labellisées différemment à la même adresse (ex : 2 clés et 3 épis), il n'est donc pas comptabilisé deux fois dans le total.

** Un même propriétaire peut disposer de chambres d'hôtes labellisées et non labellisées à la même adresse, il n'est donc pas comptabilisé deux fois dans le total.

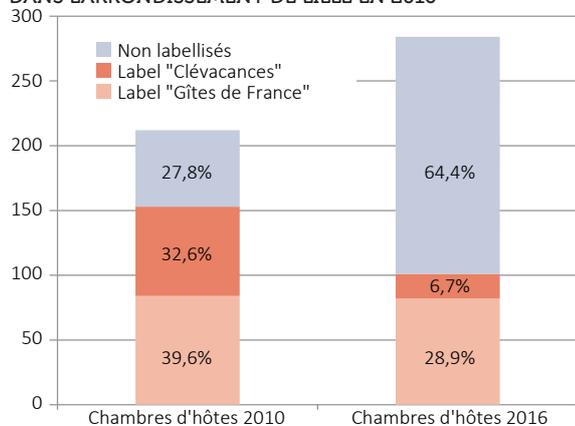
Source : ADULM, 2016

Les chambres d'hôtes accueillent plutôt une clientèle d'affaires, en déplacement pour quelques jours dans la métropole lilloise, ou des touristes, le plus souvent en couple, en court séjour. Les propriétaires ont su, avec le temps, fidéliser leur clientèle et se mettre en contact avec les entreprises de la métropole, ce qui peut les affranchir d'un label. Les propriétaires sans label effectuent leur promotion en répertoriant leur offre sur les sites des offices de tourisme, dans les guides touristiques, en se regroupant autour du réseau « Bed and Breakfast » ou se référant sur les sites internet.

Les chambres d'hôtes labellisées ne représentent, en 2016, que 35,5% des chambres et 37,3% des lits disponibles. L'offre haut de gamme (4 clés / 4 épis / City Break Premium) constitue 26,7% des chambres labellisées. Comme les gîtes et les meublés de tourisme, l'offre en chambres d'hôtes labellisées est majoritairement orientée vers le milieu de gamme (73% des chambres et des lits) mais avec une représentation supérieure des chambres d'hôtes labellisées 3 épis / 3 clés / City Break Confort qui représentent plus de 55% des hébergements et lits de l'arrondissement.

L'offre entrée de gamme a totalement disparu sur l'arrondissement, ce qui est en adéquation avec le principe des chambres d'hôtes : une chambre chez l'habitant pour une meilleure qualité de service.

CHAMBRES D'HÔTES LABELLISÉES ET NON LABELLISÉES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Source : ADULM, décembre 2016

Le label « Gîtes de France » est beaucoup plus représenté que le label « Clévacances ». Il rassemble 81% des chambres et 82% des lits en chambres d'hôtes labellisées. Ce label a su conserver son offre en développant également une offre en milieu urbain, appelée « City Break ». Le label « Clévacances » a perdu beaucoup de visibilité entre 2010 et 2016, notamment dans la catégorie chambres d'hôtes.

À l'inverse des gîtes et meublés de tourisme, il n'y a pas de différence significative de capacité d'accueil en fonction de la dominante rurale ou urbaine du territoire. Les chambres d'hôtes accueillent essentiellement un couple avec éventuellement un lit d'appoint.

UNE OFFRE LOCALISÉE MAJORITAIREMENT DANS LES TERRITOIRES URBAINS

Les chambres d'hôtes se répartissent dans l'ensemble de l'arrondissement, mais leur présence est majoritaire et se renforce en ville. 78% des chambres d'hôtes se situent dans l'espace urbain (70% en 2010), contre 22% en territoire rural (30% en 2010).

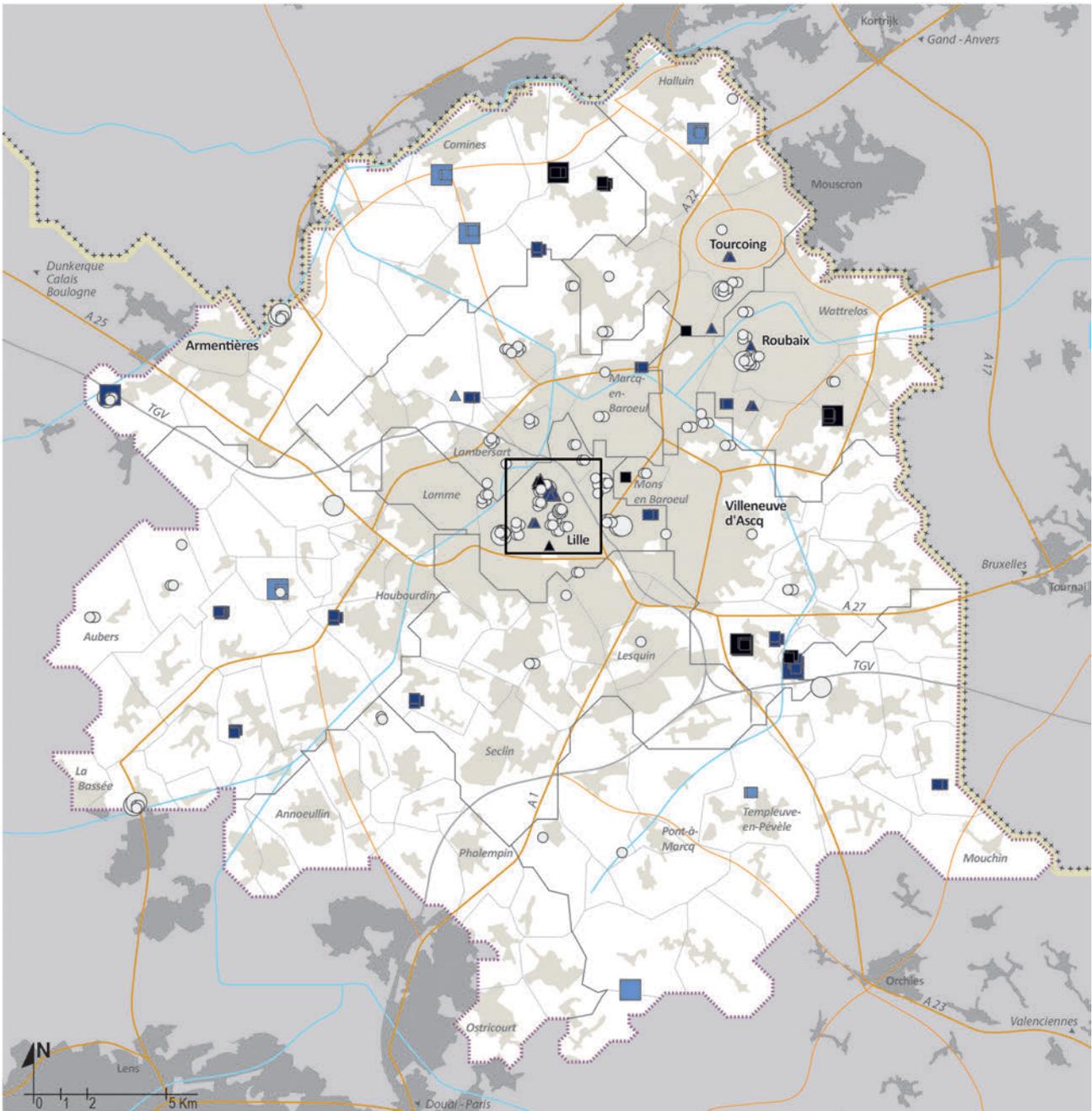
Le territoire lillois propose la plus grande offre dans l'arrondissement en rassemblant presque 30% de l'offre en chambres et en lits. L'offre reste très concentrée dans certains quartiers : Saint-Michel, Vauban, Vieux-Lille et Cormontaigne.

Les territoires est, roubaisien et la couronne nord proposent chacun entre 11 et 13 % de l'offre en chambres.

Les territoires des Weppes, de la Lys et tourquennois détiennent respectivement 9,8%, 8,4% et 8% de l'offre globale.

Les autres territoires ne disposent que de peu de chambres d'hôtes : 8 pour la Pévèle (2,8% de l'offre globale) et 2 pour le sud interurbain (0,7% de l'offre globale).

LES CHAMBRES D'HÔTES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Labellisation des chambres d'hôtes
(nombre d'hébergements)

- 4 clés ou 4 épis, City Break Premium (27)
- 3 clés ou épis, City Break Confort (56)
- 2 clés ou épis (18)
- 1 clé ou épi (0)
- Non labellisées (183)

Nom du label

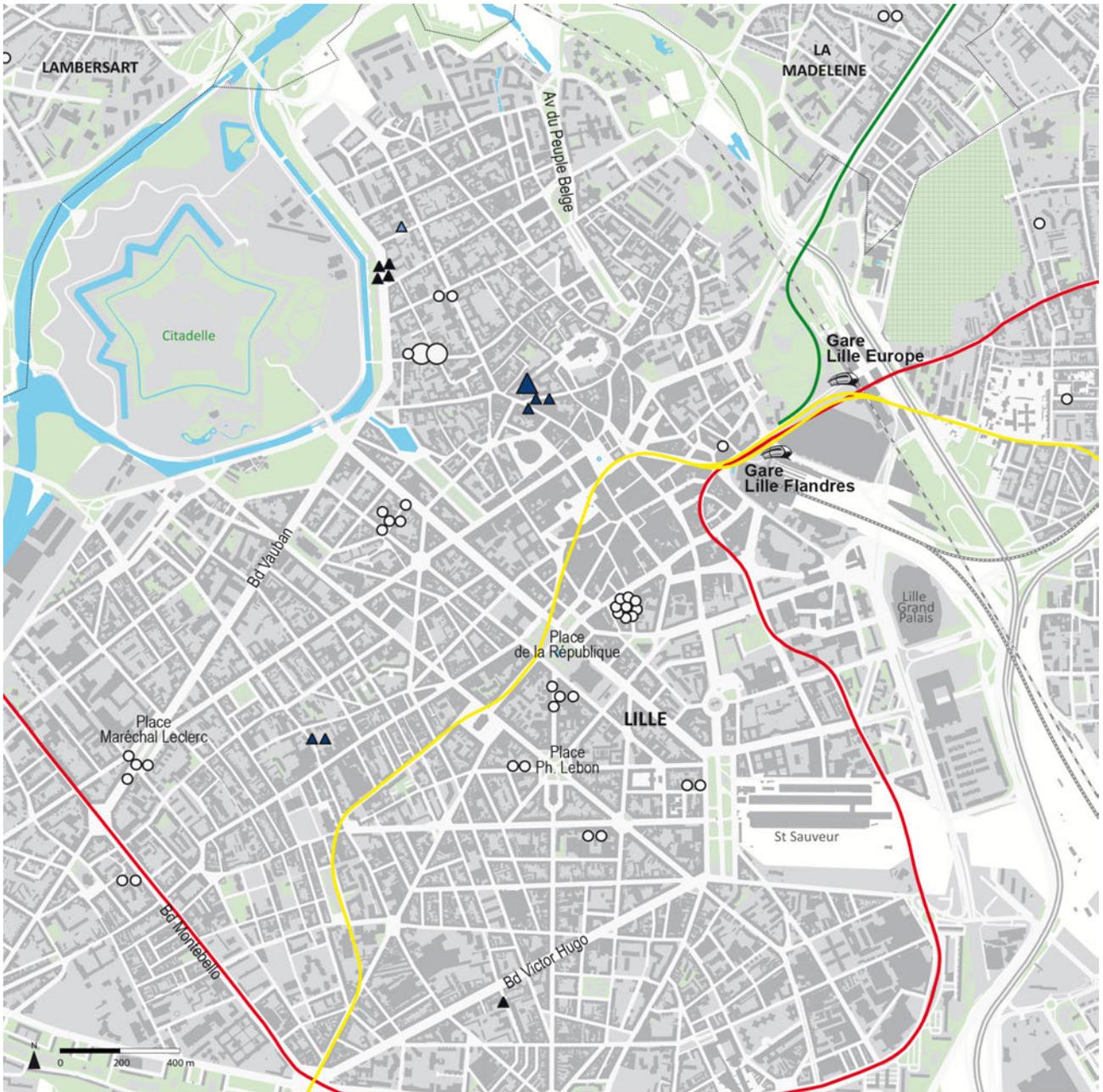
- Clévacances
- Gîtes de France
- Chambres non labellisées

Capacité des chambres d'hôtes

- | 1 à 3 lits | 4 à 5 lits | 6 à 8 lits |
|------------|------------|------------|
| △ | △ | △ |
| □ | □ | □ |
| ○ | ○ | ○ |

Limites administratives

- *** Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille



Labellisation des chambres d'hôtes sur Lille

- 4 clés ou épis, City Break Premium
- 3 clés ou épis, City Break Confort
- 2 clés ou épis
- 1 clé ou épi
- Non labellisé

Nom du label

- Clévances
- Gîtes de France
- Chambres non labellisées

Capacité des chambres d'hôtes

- | | | |
|---|---|---|
| 1 à 3 lits | 4 à 5 lits | 6 à 8 lits |
| | | |
| | | |
| | | |

Limites administratives

- Limite communale

Transports

- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULM 2016



© Gîtes de France

Chambre d'hôtes City Break l'Orée du Parc, Croix



© Gîtes de France

Chambre d'hôtes la Valandière, Bousbecque

UNE OFFRE RENOUVELÉE

Ces six dernières années, 155 nouvelles chambres d'hôtes ont intégré le marché. Toutefois, cette forte création s'est aussi accompagnée de 82 fermetures réparties sur l'ensemble de l'arrondissement. On constate que les fermetures sont surtout dues à des raisons personnelles : vente de l'hébergement pour d'autres projets, déménagement, vieillissement du propriétaire qui a des difficultés à s'occuper de l'activité, prêt de l'hébergement à la famille (notamment aux enfants), transformation de chambres d'hôtes en gîte...

Certains territoires ont vu leur offre en chambres d'hôtes se renforcer considérablement avec les nouvelles ouvertures. C'est notamment le cas pour le territoire tourquen-

nois où l'offre a progressé de 92%, ou la couronne nord qui enregistre une progression de 85%. C'est également le cas pour le territoire est (+64%), le territoire lillois (+50%) ou les Weppes (+33%).

Le territoire de la Lys a une offre qui s'est maintenue. Les territoires de la Pévèle, de la couronne sud et du sud interurbain ont perdu respectivement 11%, 36% et 80% de leur offre en chambres d'hôtes par rapport à 2010. Toutefois si ces baisses paraissent importantes, elles ne concernent en nombre que peu de chambres.

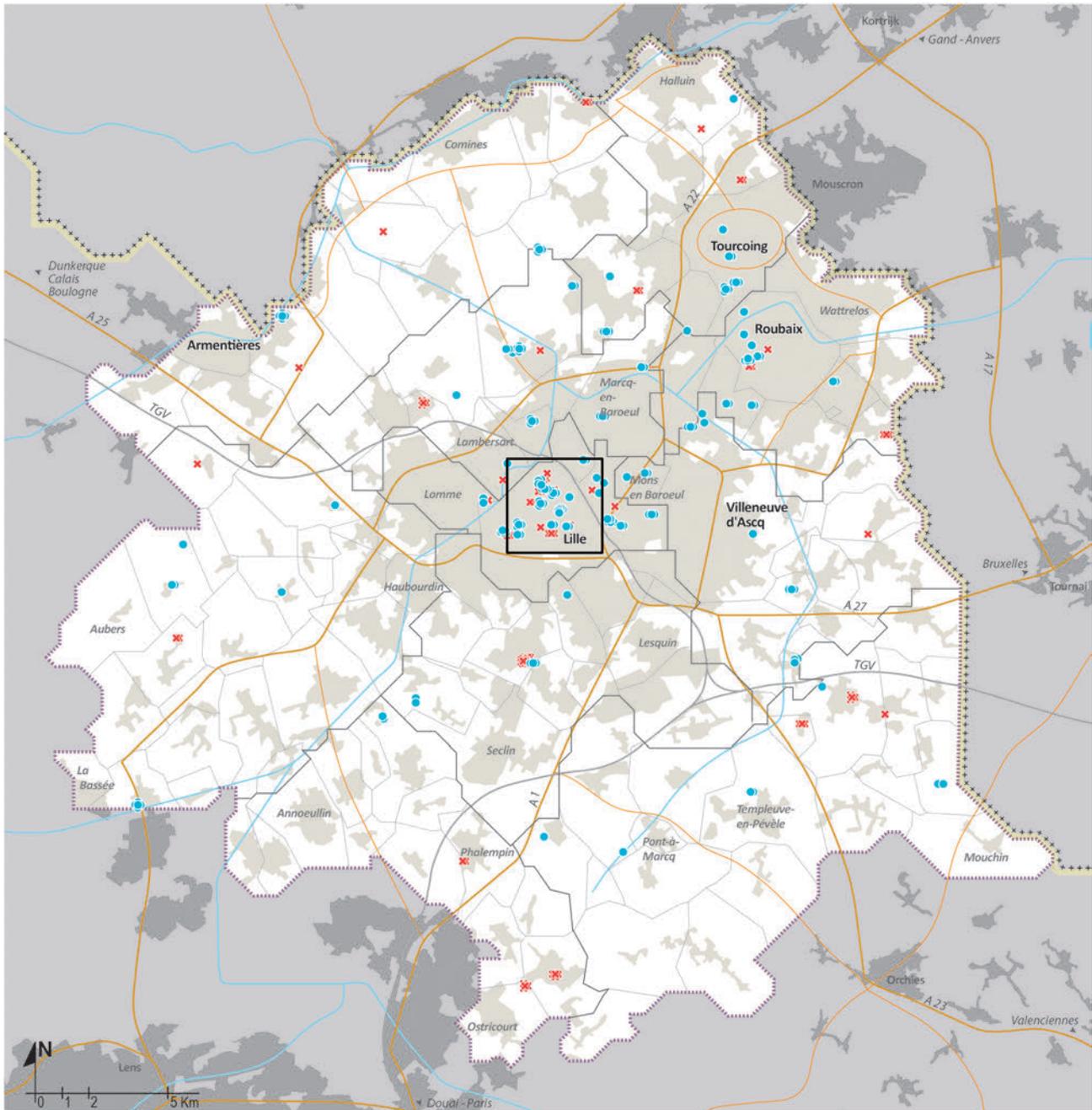
Les chambres d'hôtes constituent une alternative à l'hôtellerie, notamment pour une clientèle de plus en plus à la recherche d'une expérience unique, de convivialité et d'une offre personnalisée.

RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'OFFRE EN CHAMBRES D'HÔTES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ET ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016

	2010		2016		Évolution 2010-2016	
	Chambre d'hôtes	Lits	Chambre d'hôtes	Lits	Chambre d'hôtes	Lits
Territoire lillois	56	154	84	186	50%	21%
<i>Dont labellisées</i>	31	96	15	33	-52%	-66%
Territoire roubaisien	24	52	33	72	38%	38%
<i>Dont labellisées</i>	14	32	9	21	-36%	-34%
Territoire tourquennois	12	31	23	53	92%	71%
<i>Dont labellisées</i>	10	25	8	20	-20%	-20%
Territoire est	22	52	36	83	64%	60%
<i>Dont labellisées</i>	21	50	20	51	-5%	2%
Couronne nord	20	43	37	79	85%	84%
<i>Dont labellisées</i>	20	43	10	21	-50%	-51%
Couronne sud	14	29	9	19	-36%	-34%
<i>Dont labellisées</i>	6	13	4	9	-33%	-31%
La Lys	24	58	24	64	0%	10%
<i>Dont labellisées</i>	18	46	15	39	-17%	-15%
Les Weppes	21	48	28	67	33%	40%
<i>Dont labellisées</i>	21	48	15	34	-29%	-29%
La Pévèle	9	24	8	22	-11%	-8%
<i>Dont labellisées</i>	2	6	5	14	150%	133%
Sud interurbain	10	26	2	4	-80%	-85%
<i>Dont labellisées</i>	10	26	0	0	-100%	-100%
Total général	212	517	284	649	34%	26%
<i>Dont labellisées</i>	153	385	101	242	-34%	-37%

Source : ADULM, décembre 2016

ÉVOLUTION DES CHAMBRES D'HÔTES ENTRE 2010 ET 2016 DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE



Catégorie d'hébergement

Chambre d'hôtes

Fermeture d'hébergements (nombre de chambres)

x (82)

Création d'hébergements (nombre de chambres)

• (155)

Limites administratives

- *** Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 **l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

Source : ADULUM 2016

ÉVOLUTION DES CHAMBRES D'HÔTES ENTRE 2010 ET 2016 À LILLE, ZOOM DE LA CARTE P.48



Catégorie d'hébergements

Chambre d'hôtes

Fermeture d'hébergements

x

Création d'hébergements

•

Limites administratives

..... Limite communale

Transports

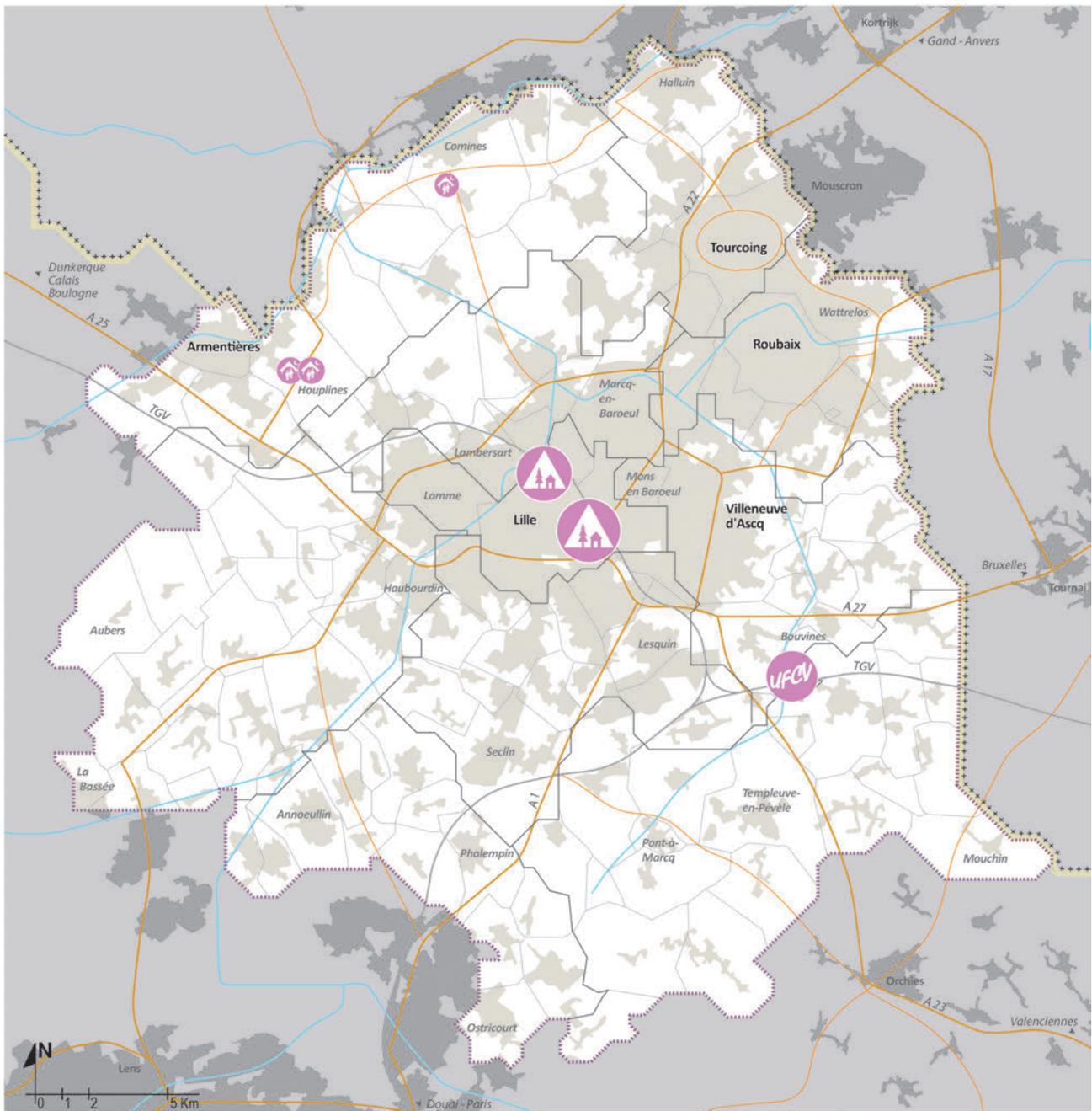
- Voies T.G.V.
- Voies T.E.R.
- Principaux axes routiers
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Tramway

Mars 2017



Source : ADULUM 2016

LES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Type et capacité des hébergements
(nombre total de lits)



Auberge de jeunesse (352)



Centre de vacances UFCV (130)



Gîte de groupe (102)

Limites administratives

- *** Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale
- Territoires de l'arrondissement de Lille

Mars 2017 **l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

Source : ADULUM 2016

LES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS : UNE OFFRE QUI SE DEVELOPPE EN MILIEU URBAIN

Les auberges de jeunesse, les gîtes de groupe et les centres de vacances sont ici repris dans une même catégorie, du fait de leur faible nombre.

L'auberge de jeunesse est un établissement offrant aux usagers un hébergement et un service de restauration limité de même que d'autres prestations, programmes et activités. Les auberges de jeunesse proposent, en règle générale, un hébergement en chambres collectives ou dortoirs.

Le centre de vacances est un établissement permanent ou temporaire, où sont collectivement hébergés hors du domicile familial, à l'occasion de leurs congés ou loisirs, des mineurs âgés de plus de 4 ans.

Le gîte de groupe peut être assimilé à un meublé de tourisme de grande capacité. Selon la définition du label « Gîtes de France », il convient particulièrement aux groupes d'amis et aux familles qui souhaitent y séjourner. Il répond également aux groupes à la recherche d'une structure d'accueil pour effectuer un séminaire, des classes vertes ou de découvertes, ou encore un stage sportif.

L'étude ne prend pas en compte les structures uniquement dédiées à l'accueil de groupes scolaires.

L'arrondissement de Lille dispose de deux auberges de jeunesse, d'un centre de vacances et de trois gîtes de groupe. Les deux auberges de jeunesse sont situées à Lille. L'auberge de jeunesse « Stéphane Hessel », classée « 4 sapins », est associative ; elle a été relocalisée Porte de Valenciennes et propose depuis novembre 2015, 55 chambres et 200 lits. La capacité d'accueil de cette nouvelle structure a augmenté par rapport à l'ancienne auberge de jeunesse associative qui disposait de 43 chambres et 165 lits.

Une nouvelle auberge de jeunesse a ouvert dans le Vieux-Lille. Il s'agit de « Gastama » qui propose un concept d'auberge de jeunesse/hostel, couplé avec un bar. L'établissement propose 36 chambres et 162 lits.

L'offre en gîtes de groupe est restée stable entre 2010 et 2016. On compte trois hébergements labellisés 2 épis dans le territoire de la Lys qui s'inscrivent dans le cadre d'une offre comptant des gîtes, parfois complétée par des chambres d'hôtes. La « Cour du Roy » à Houplines propose ce panel d'hébergements touristiques. La proximité d'équipements destinés à la pratique de groupe (« Ice Mountain » à Comines, la base de loisirs des « Prés du Hem » à Armentières) est propice au fonctionnement de ce type d'hébergement. L'offre reste cependant faible à l'échelle de l'arrondissement.

Le centre de vacances UFCV, localisé à Bouvines, propose toujours 44 chambres et 130 lits.

L'offre en hébergements collectifs s'est donc développée essentiellement en milieu urbain en lien avec les auberges de jeunesse, qui accueillent des jeunes en séjour touristique, mais également des professionnels en déplacement, des apprentis, des stagiaires... et qui diversifient de plus en plus leur gamme pour attirer aussi la clientèle familiale. Cette offre est très bien localisée et souvent couplée avec une ambiance conviviale.

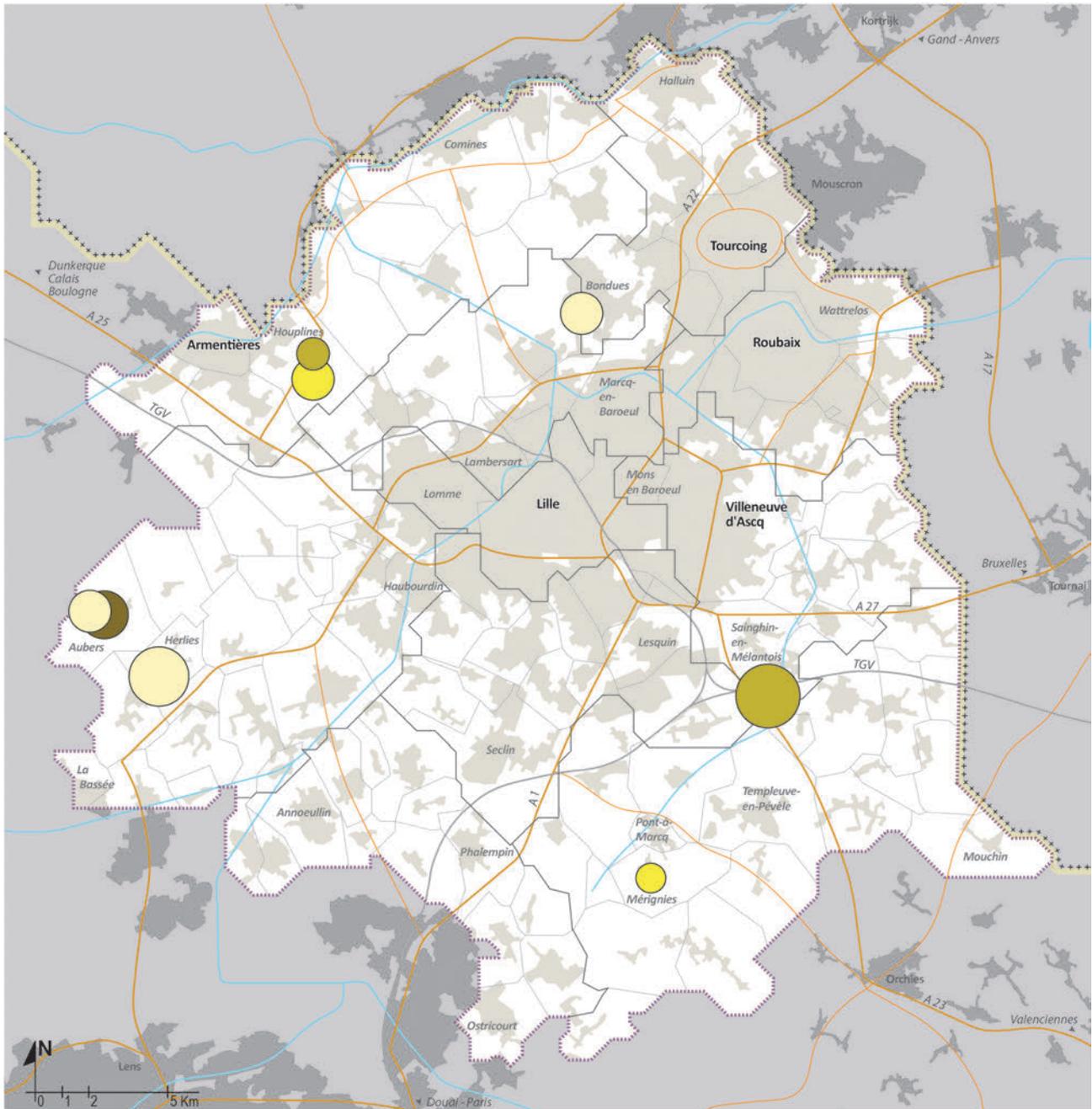
L'offre en hébergements collectifs en milieu rural reste faible sur l'arrondissement, même s'il existe des équipements et des possibilités de pratiques de groupe : circuits de randonnées, tourisme équestre, karting, paint-ball, activités nature...

OFFRE EN HÉBERGEMENTS COLLECTIFS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ET ÉVOLUTION ENTRE 2010 ET 2016

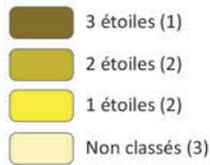
	2010		2016		Évolution 2010-2016	
	Nombre	Lits	Nombre	Lits	Nombre	Lits
Auberges de jeunesse	1	163	2	352	100%	116%
Centre de vacances	1	129	1	130	0%	1%
Gîtes de groupe	3	102	3	102	0%	0%
Total	5	394	6	584	20%	48%

Source : ADULM, décembre 2016

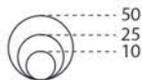
LES CAMPINGS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



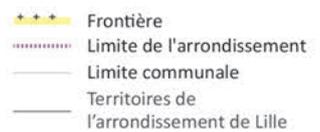
Classement des campings
(nombre de campings)



Capacité des hébergements
(en lits potentiellement touristiques)



Limites administratives



L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR : UNE OFFRE PEU QUALITATIVE ET MAJORITAIREMENT RÉSIDENTIELLE

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Ils sont classés en cinq catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant avec le niveau de confort des équipements et des aménagements :

- › sont classés terrains de camping avec la mention « tourisme », les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements, dénommés emplacements « tourisme », est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage ;
- › sont classés terrains de camping avec la mention « loisirs », les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements, dénommés emplacements « loisirs », est destinée à la location supérieure au mois pour une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Les tableaux et les analyses ci-dessous distinguent l'offre dédiée à une clientèle de passage (répertoriée comme emplacements potentiellement touristiques) de l'offre totale, qui comprend également l'offre résidentielle (emplacements loués à l'année). En effet, la région Hauts-de-France est caractérisée par une utilisation très prédominante (70%) de ses emplacements de campings en location à l'année comme résidence secondaire, contre 22% à l'échelle nationale.

L'offre totale d'hébergements de plein air est constituée de 9 campings, 593 emplacements et 1 779 lits dans l'arrondissement. Cependant, seuls 8 campings proposant 97 emplacements et 291 lits touristiques (soit 16,3% de l'offre totale en emplacements et en lits) sont potentiellement touristiques. Par rapport à 2010, le camping naturiste du Pont Charlet a été comptabilisé car il propose, en 2016, 10 emplacements de passage. Un petit camping à la ferme a aussi été pris en compte, « le camping de la Sablonnières » à Aubers, qui n'avait pas été identifié en 2010, bien que déjà existant. Le camping de l'Image n'a pas été repris pour cette étude, car il ne comptabilise que des emplacements résidentiels, et l'offre du parc résidentiel de loisirs « la Cour du Roy » à Houplines, qui propose

OFFRE D'HÉBERGEMENT EN CAMPINGS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016

	2010			2016		
	campings	emplacements	lits	campings	emplacements	lits
4 étoiles potentiellement touristiques	1	7	21	0	0	0
<i>Tous emplacements</i>	-	94	282	0	0	0
3 étoiles potentiellement touristiques	2	28	92	1	13	39
<i>Tous emplacements</i>	-	170	510	2	227	681
2 étoiles potentiellement touristiques	2	16	48	2	29	87
<i>Tous emplacements</i>	-	211	633	2	156	468
1 étoile potentiellement touristique	3	15	45	2	15	45
<i>Tous emplacements</i>	-	144	432	2	65	195
Non classés potentiellement touristique	0	0	0	3	40	120
<i>Tous emplacements</i>	-	0	0	3	145	435
Total potentiellement touristique	8	66	206	8	97	291
<i>Tous emplacements</i>	-	619	1 857	9	593	1 779

Source : INSEE, traitement ADULM, 2016

des chalets, a été comptabilisée dans les hébergements insolites.

Le nombre d'emplacements touristiques a augmenté depuis 2010, mais il s'agit seulement d'un passage de quelques emplacements résidentiels en emplacements touristiques. L'offre en hôtellerie de plein air est donc faible dans l'arrondissement. Elle est également peu qualitative pour les emplacements de passage. L'offre en emplacements non classés représente 40% de l'offre totale. L'entrée et le milieu de gamme (1 et 2 étoiles) représentent 45% des emplacements potentiellement touristiques. L'offre 3 étoiles regroupe seulement 13% des emplacements potentiellement touristiques. Il n'y a pas d'offre 4 étoiles.

L'état de l'offre dans l'arrondissement s'explique par la faible proportion des emplacements de passage. La majeure partie des campings est occupée par une population résidentielle, venant les week-ends et vacances, et disposant le plus souvent d'un mobil-home. Cette spécificité des campings de l'arrondissement explique le fait qu'aucun camping ne dispose de la mention « tourisme ».

UNE OFFRE ESSENTIELLEMENT LOCALISÉE EN PÉRIPHÉRIE RURALE

De manière générale l'hébergement de plein air est situé aux périphéries rurales de l'arrondissement, relativement éloigné des pôles urbains. La majeure partie de l'offre se trouve dans les Weppes (44% des emplacements),

RÉPARTITION TERRITORIALE DE L'OFFRE EN CAMPINGS DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2010 ET 2016

	2010		2016		
	campings	lits	campings	emplacements	lits
Territoire lillois potentiellement touristiques	0	0	0	0	0
Territoire roubaisien potentiellement touristiques	0	0	0	0	0
Territoire tourquennois potentiellement touristiques	1	15	1	10	30
Territoire est potentiellement touristiques	1	15	1	23	69
Couronne nord potentiellement touristiques	0	0	0	0	0
Couronne sud potentiellement touristiques	0	0	0	0	0
La Lys potentiellement touristiques	3	107	2	16	48
Les Weppes potentiellement touristiques	2	54	3	43	129
La Pévèle potentiellement touristiques	1	15	1	5	15
Sud interurbain potentiellement touristiques	0	0	0	0	0
Total général potentiellement touristiques	8	206	8	97	291

Source : INSEE, traitement ADULM, décembre 2016



répartie dans trois campings localisés à Aubers et Herlies. Sainghin-en-Mélantois propose également une part de l'offre importante (23,7% des emplacements). Le camping Les Alouettes à Houplines, propose quelques emplacements de passage. Enfin, trois autres petits campings, à Bondues, Houplines et Mérignies, viennent compléter l'offre de l'arrondissement.

UNE OFFRE MANQUANTE EN MILIEU URBAIN

La métropole lilloise ne dispose pas de campings en cœur urbain, à l'inverse des grandes métropoles de l'Europe du Nord. Elle ne peut donc pas attirer efficacement la clientèle de passage qui pratique le tourisme urbain et culturel. De même, les campings-caristes ne trouvent pas une offre significative dans la métropole. Il manque des structures d'accueil adaptées, en particulier à proximité de Lille, bien équipées (eau, électricité, WC, signalétique, langue, documentation...), reliées aux transports en commun et permettant un accès rapide au centre-ville.

Cette absence d'offre pourrait s'avérer préjudiciable pour le développement de certaines formes de tourisme, souvent prisées par la clientèle étrangère et de passage. L'arrondissement de Lille se prive par exemple d'un fort potentiel de touristes étrangers en ne parvenant pas à capter les flux touristiques avoisinants. L'absence de ces équipements touristiques peut aussi s'avérer être un frein pour le développement de certains grands événements sportifs et culturels (Paris-Roubaix, grands concerts, festivals...).



Camping les Alouettes, Houplines

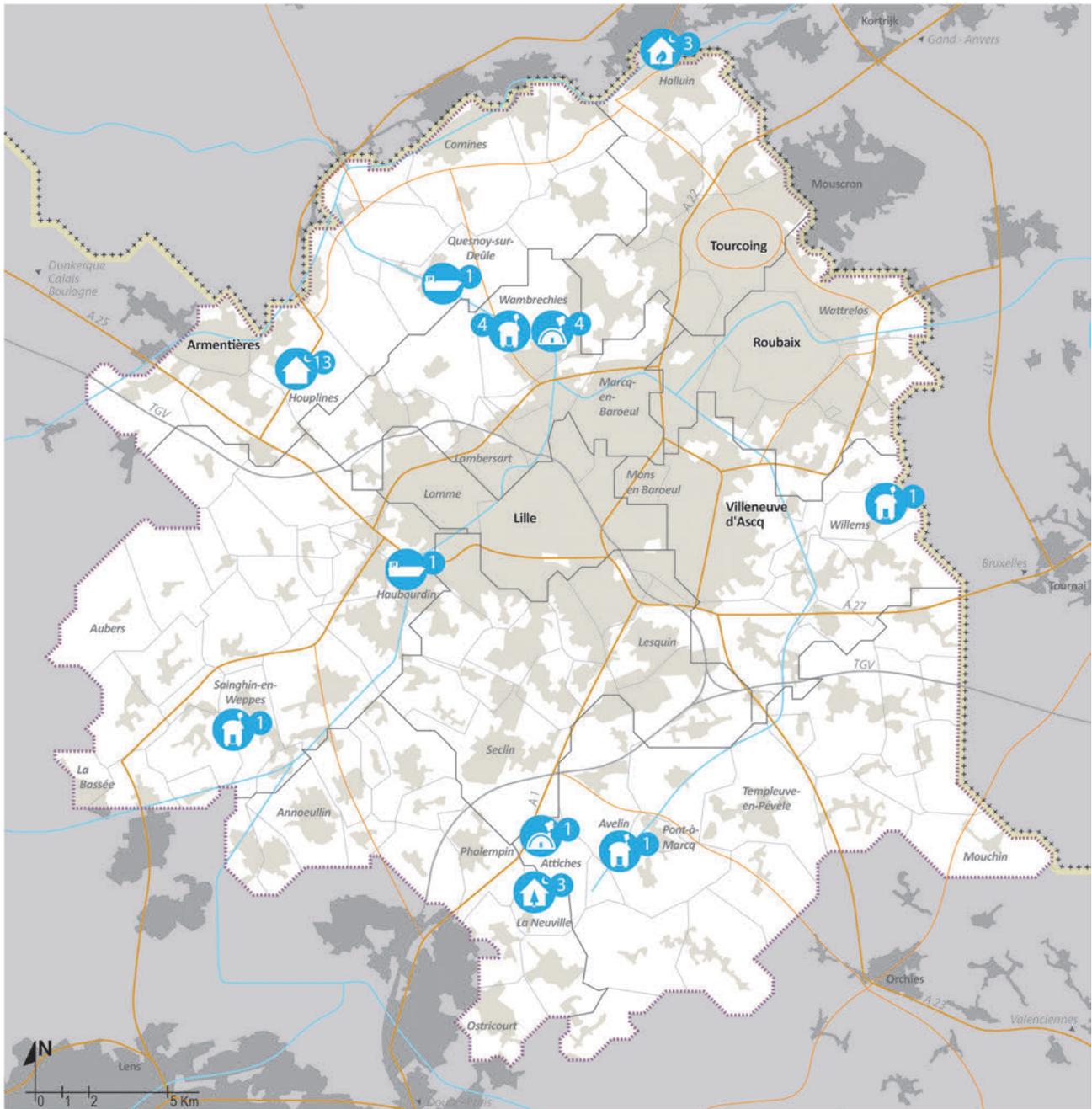
© Epic Studio



Camping les Alouettes, Houplines

© Epic Studio

LES HÉBERGEMENTS INSOLITES DANS L'ARRONDISSEMENT DE LILLE EN 2016



Type et capacité des hébergements
(nombre total d'hébergements)

-  Chalet (13)
-  Roulotte (7)
-  Ecolodge (3)
-  Cabane dans les arbres (3)
-  Péniche (2)
-  Autre (5)

Limites administratives

-  Frontière
-  Limite de l'arrondissement
-  Limite communale
-  Territoires de l'arrondissement de Lille

UNE OFFRE EN HÉBERGEMENTS INSOLITES BIEN IDENTIFIABLE

À mi-chemin entre les gîtes et l'hébergement de plein air, les hébergements insolites (33 sur l'arrondissement, 108 lits) proposent une offre originale, essentiellement dans l'espace rural. Les formes d'hébergements sont très variées : chalets, roulotte, écolodges, péniches...

Une offre importante, constituée de chalets, est située à Houplines, sur le territoire de la Lys, au sein d'un établissement classé « parc résidentiel de loisirs ». Il s'agit de la « Cour du Roy » qui propose 13 chalets en complément de son offre en gîtes et chambres d'hôtes. Ce type d'habitations légères correspond à une nouvelle attente des touristes qui utilisent moins la tente ou la caravane et optent pour des modes d'hébergement avec des conditions de confort supérieures.

L'établissement « Lille Deûle Insolite » propose à Wambrechies, sur le territoire de la couronne nord, huit hébergements le long de la Deûle : roulotte, yourte, bus

anglais, conteneur maritime, caravane silver dream... L'offre cible les touristes mais également les locaux à la recherche d'un lieu atypique pour l'organisation d'événements rassemblant des groupes : enterrement de vie de jeune fille ou garçon, anniversaires, mariages...

On identifie également un autre établissement, « Les nids de ChloroFil », qui propose trois cabanes dans les arbres dans la forêt de Phalempin, dans le territoire sud interurbain. La location de l'hébergement peut être couplée avec une activité de parcours accrobranche gérée par le même établissement.

Enfin, quelques autres hébergements insolites sont répertoriés dans l'arrondissement. Trois sont labellisés « Gîtes de France ».



Campement de Lille Deûle Insolite, Wambrechies

© Lille Deûle Insolite



Caravane américaine Airstream "Silver Dream", Wambrechies

© Lille Deûle Insolite



Bus "Lulubuzz", Wambrechies

© Lille Deûle Insolite

Conclusions et perspectives

Les capacités d'hébergements touristiques ont fortement augmenté depuis 2010, en proposant plus de 3 000 lits supplémentaires dans l'arrondissement, soit une augmentation de 17% de l'offre. Certaines catégories d'hébergements ont pleinement profité de cette évolution, notamment les gîtes et meublés de tourisme en hyper-centre lillois, mais également les hôtels, les auberges de jeunesse et les chambres d'hôtes. Les résidences de tourisme ont, quant à elles, maintenu leur offre. Seuls les campings, pour la majorité peu qualitatifs, avec de faibles capacités d'accueil en emplacements touristiques et localisés presque exclusivement en espace rural, proposent une offre peu adaptée aux touristes de passage.

Ainsi, dans l'ensemble, les hébergements touristiques depuis 2010 ont poursuivi leur qualification et leur diversification. Ils se sont adaptés aux nouvelles tendances et aux attentes d'une clientèle à la recherche d'une offre de plus en plus personnalisée. Toutefois, plusieurs perspectives de développement et d'amélioration peuvent être encore proposées au regard des évolutions du marché français et des nouveaux désirs des touristes.

Poursuivre l'amélioration de l'offre en hébergements touristiques quantitativement et qualitativement

La Métropole Européenne de Lille, qui rassemble 98,8% des lits touristiques de l'arrondissement, dispose d'une capacité d'hébergements touristiques inférieure aux autres grandes métropoles françaises de province. Elle se situe, par exemple, à la 7^e position des métropoles en nombre d'hôtels et à la 6^e position pour le nombre de chambres, derrière les métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice Côte d'Azur, Bordeaux et Toulouse, alors même qu'en nombre d'habitants elle se situe en 3^e position. Si les marges de progression pour trouver une place en tête des métropoles de province touristiques sont importantes, le territoire peut néanmoins s'appuyer sur ses atouts : un très bon positionnement au cœur de l'Europe, un tissu économique dynamique générateur de tourisme d'affaires (nombreux sièges sociaux, 3^e métropole de province pour le nombre d'entreprises) et des équipements culturels et sportifs permettant d'accueillir des événements de dimension nationale et internationale.

La dynamique d'attractivité touristique est bien enclenchée sur le territoire. Les taux d'occupation¹² en 2016 des hôtels de l'arrondissement, même s'ils restent moins élevés (63,2%) que celui des grandes métropoles françaises de province¹³ (de 64,3% à 69,9%), augmentent de manière régulière¹⁴ depuis 2013, en corrélation notamment avec l'ouverture de nouveaux hôtels et l'augmentation de leurs capacités. Les professionnels du secteur rappellent que ce développement doit se poursuivre de manière progressive (2 à 3 ouvertures d'hôtels et 200/250 chambres par an environ) pour ne pas déstabiliser le marché, à moins que de grands investissements ne soient programmés pour développer le tourisme d'affaires (extension de Lille Grand Palais, création d'un nouveau centre de congrès...).

On remarque que le territoire de Lille intra-muros est l'espace privilégié par les investisseurs pour la création de nouveaux hébergements touristiques (hôtels, meublés, auberges de jeunesse et chambres d'hôtes). C'est notamment dans ce secteur que l'on enregistre les meilleurs taux d'occupation (70%) du territoire en hôtellerie¹⁵, égalant les taux d'occupation des autres territoires intra-muros des métropoles françaises de province. L'attractivité de ce secteur s'explique par sa bonne desserte en transports en commun, son cadre riche en éléments patrimoniaux, en restauration et commerces, en événements festifs... qui lui permet de trouver une bonne complémentarité entre clientèle de tourisme d'affaires et d'agrément. L'objectif des autres territoires de l'arrondissement sera donc, pour les prochaines années, de se positionner sur une offre en hébergements différenciante par rapport à ce secteur très prisé, en complémentarité avec des équipements, des entreprises ou des activités touristiques situés à proximité.

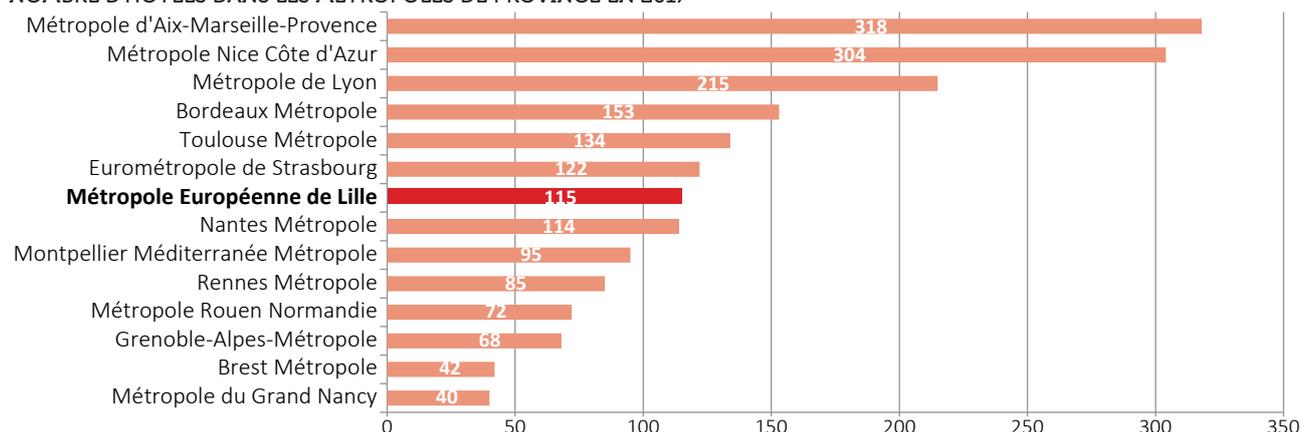
La desserte en transports en commun performants (métro ou tramway, modes de transports privilégiés par les touristes) est aussi un critère majeur dans le choix de localisation des nouveaux projets. En 2010, on recensait 36% des chambres hôtelières non desservies par les transports en

12- Données MKG 2016

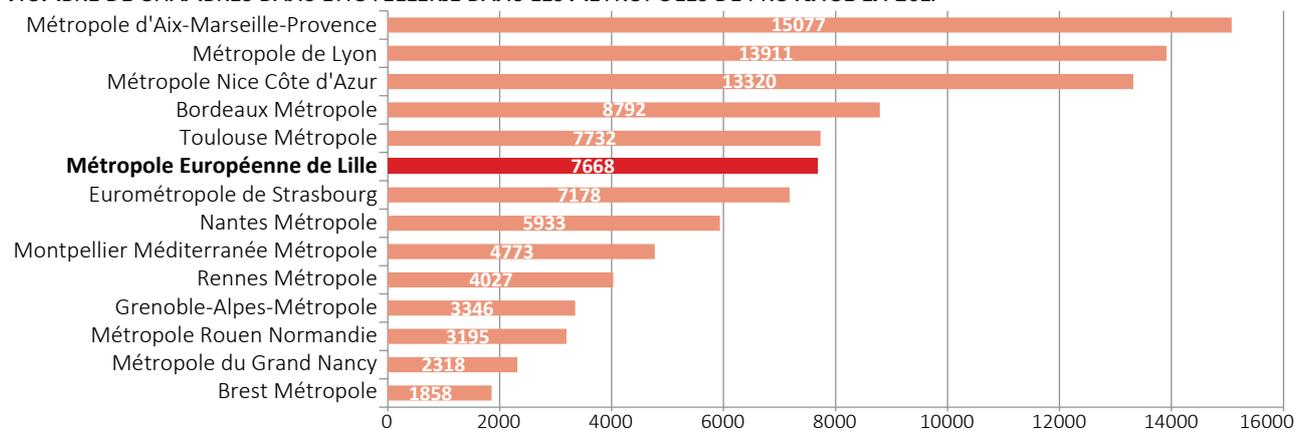
13- Marseille, Toulouse, Nantes, Lyon, Marseille, Strasbourg, Bordeaux
14- 58,26% en 2013 ; 61,09% en 2014 ; 61,2% en 2015 et 62,1% en 2016,
sources : Insee - Nord-Pas de Calais Tourisme - DGE, Enquête de fréquentation touristique

15- Données MKG 2016

NOMBRE D'HÔTELS DANS LES MÉTROPOLIS DE PROVINCE EN 2017



NOMBRE DE CHAMBRES DANS L'HÔTELLERIE DANS LES MÉTROPOLIS DE PROVINCE EN 2017



Sources : OPE, Insee, traitement CCI Hauts-de-France, 2017

commun, elles n'étaient plus que 25% en 2016. Les nouvelles créations d'hôtels durant cette période se sont réalisées à proximité des lignes structurantes de transports collectifs.

Pour améliorer l'offre en hébergements touristiques, et plus particulièrement l'offre hôtelière, l'arrondissement doit également promouvoir l'installation de grandes enseignes hôtelières actuellement absentes : Hilton, Marriott, Pullman... afin de capter leur clientèle fidélisée.

Enfin, l'un des enjeux pour l'ensemble de l'arrondissement est de poursuivre la montée en gamme des hébergements touristiques pour arriver à des répartitions (entrée de

gamme, milieu de gamme et haut de gamme) similaires à d'autres métropoles, comme le Grand Lyon.

Prendre en compte les nouvelles tendances

L'essor très important des meublés de tourisme pendant la période 2010-2016 témoigne du désir pour la clientèle de bénéficier d'une offre personnalisée, d'avoir une certaine indépendance (comme une kitchenette) et des espaces conviviaux (tel un petit salon) pour partager des moments en famille ou entre amis.

L'arrondissement de Lille a comme particularité de proposer une offre hôtelière de chaînes (3/4 des hôtels, 85% des chambres). Or, si cette offre de chaînes rassure le client



Hôtel Best Western Premier Collection l'Arbre Voyageur, Lille

© L'Arbre Voyageur



Hôtel Eklo, Lille

© Studio Janreij



Hôtel Eklo, Lille

© Studio Janreij

en lui proposant une garantie de confort et de standard, elle peut aussi constituer un frein auprès d'une clientèle à la recherche d'une ambiance unique, d'originalité et souhaitant vivre une expérience particulière à chaque séjour. Les nouveaux hôtels, indépendants ou de chaînes, qui se sont créés ces derniers mois ou sont en cours de construction¹⁶, ont compris cet enjeu et proposent de nouveaux modèles. C'est, par exemple, le cas de L'Arbre Voyageur (48 chambres, 4 étoiles), localisé sur le boulevard Carnot à Lille, qui a ouvert en février 2017 et propose un concept de boutique-hôtel. L'hôtel est ainsi couplé à deux restaurants (dont l'un avec des produits locaux, bio), une épicerie fine, une boutique d'art floral et un espace de réunions/séminaires. L'hôtel Eklo (100 chambres, 1 étoile), ouvert en mai 2017 au Petit Maroc à Lille, conçu sur un mode de construction modulaire à partir de matériaux écologiques, propose de petites chambres fonctionnelles associées à de spacieux et conviviaux lieux de vie et d'échanges (terrain de pétanque, vélos à disposition, bibliothèque, bar, terrasse ambiance guinguette...). De même, l'hôtel Mama Shelter (112 chambres, 2 étoiles), en cours de construction au sein du programme immobilier Swam à Euralille, proposera une offre très bien connectée aux transports en commun et un concept à destination des jeunes avec des espaces de rencontres, bar, restaurant et services (wifi, films gratuits, concerts avec DJ certains soirs de la semaine...).

Ces nouveaux modèles se développent très vite, notamment dans les grandes métropoles françaises, européennes et mondiales. Les typologies d'hébergements deviennent de plus en plus hybrides, entre l'auberge de jeunesse et l'appartement (Jo&Joe), entre l'hôtel et l'espace de coworking (Nomad Hotels), et sont même parfois des écosystèmes à part entière, comme le concept d'hôtel « Yooma » implanté à Paris qui propose un restaurant, un lobby-bar-lounge, une école de cuisine, une exploitation maraîchère en toiture, des salles pour des événements privés ou d'entreprise, une salle de sport avec sauna et des studios en résidences d'artistes.

¹⁶ Ces hôtels n'ont pas été comptabilisés dans cette étude, car créés après janvier 2016, date de référence pour les hôtels.



Hôtel Eklo, Lille

© Studio Janreij

Pour cette clientèle avide de nouvelles expériences, le classement étoilé fourni par les organismes agréés devient de moins en moins essentiel au profit des notes et commentaires laissés par les internautes sur les sites spécialisés (tripadvisor, booking.com...). Cette tendance s'est aussi traduite par une baisse de la part des meublés et chambres d'hôtes labellisés sur l'arrondissement, labellisation qui, autrefois, était le principal gage de qualité pour le touriste. Cette évolution dans les critères de choix invite de plus en plus les hébergeurs à passer à l'ère du numérique en optimisant leur référencement local sur internet, en effectuant une veille sur leur e-réputation, en répondant aux avis laissés, en créant des sites internet pour leur établissement et en animant des blogs.



Meublé Little Suite, appartement Hubert, Lille

© Stéphanie Becquart

Une autre tendance est la location entre particuliers via des plateformes de location internet, comme Airbnb. Pour cette étude nous n'avons pu mesurer distinctement l'ampleur du phénomène, même si, suite aux entretiens menés auprès des propriétaires, nous savons qu'une grande partie de l'offre en meublés déclarés répertoriée dans cette étude est aussi proposée sur ces plateformes. L'application du décret du 28 avril 2017 sur l'enregistrement des loueurs occasionnels (d'une durée inférieure à 120 jours/an) pourra permettre de mesurer, dans les prochaines études, l'ampleur et l'impact du phénomène, notamment sur la ville de Lille, et de compléter précisément l'analyse du parc en hébergements touristiques.

Proposer une offre adaptée à certains profils de clientèle

Les hébergements proposés essaient de plus en plus de personnaliser leur offre en fonction des typologies de clientèle. Au sein d'un même établissement, on peut ainsi trouver des produits très diversifiés. C'est par exemple le cas de la résidence Appart Hôtel Olivarius qui a développé une gamme très large et propose des studios, des appartements « familial », des appartements « affaire » et même une villa de 160 m². C'est aussi le pari qu'a fait la nouvelle auberge de jeunesse-hostel « Gastama » située dans le Vieux Lille, en proposant des nuitées en dortoirs et des nuitées en chambres privées single ou double, standard ou deluxe, avec salle de bains privée ou salle de bains commune, pouvant rassembler dans un même lieu des groupes, des professionnels ou des familles.



Auberge de jeunesse Stéphane Hessel, Lille

© Laurian Ghinitoiu

Dans l'arrondissement, on peut toutefois identifier un déficit d'offre sur certains segments de clientèles. C'est le cas par exemple pour les touristes itinérants en camping-cars qui ne disposent pas d'une offre suffisante en aires de stationnement. De même, l'absence d'un camping urbain, prive le territoire d'un hébergement de plein air souvent prisé par les jeunes, par la clientèle d'Europe de Nord et par une clientèle fréquentant le territoire lors des festivals ou de grands événements sportifs. Enfin, l'offre de villages-vacances, plébiscitée par les familles, est aussi absente de l'arrondissement.

Le territoire doit aussi relever le défi de l'accueil des touristes étrangers. En effet, malgré sa localisation au cœur de l'Europe et sa très bonne desserte à Paris, Londres et Bruxelles, la proportion des nuitées étrangères (22% en 2016¹⁷) reste bien moins importante que dans la région Nord-Pas de Calais (27%) et la France métropolitaine (34%). Une partie de cette clientèle étrangère est à la recherche d'une offre très haut de gamme. Certains établissements ont été créés ou se sont développés pour se positionner sur ce segment. C'est notamment le cas d'hôtels implantés dans des bâtiments patrimoniaux ou des meublés de tourisme très haut de gamme qui proposent une offre couplée en restauration et salle de sport, hammam, sauna, salle de billard... Les hébergements doivent aussi s'adapter à d'autres typologies de clientèle étrangère, mais pour bien les identifier des études de marché complémentaires seraient nécessaires. L'adaptation de l'offre doit également se coupler avec la formation des professionnels aux langues étrangères, avec des actions de promotion auprès des tours opérateurs internationaux et avec le développement de certaines filières touristiques très prisées par la clientèle étrangère, comme le tourisme de mémoire.

Construire de nouvelles synergies

Les nuitées hôtelières sur le territoire sont essentiellement portées par le tourisme d'affaires. Ainsi, en 2016, la part des nuitées professionnelles dans la Métropole Européenne de Lille atteignait 70%¹⁸. Il est donc essentiel pour poursuivre le développement de l'hébergement touristique de soutenir le tourisme d'affaires mais aussi d'accompagner le développement du tourisme d'agrément. En effet, les meilleurs taux d'occupation de ces dernières années ont été enregistrés aux périodes où il existait une bonne complémentarité entre tourisme d'affaires et tourisme d'agrément. Ce fut par exemple le cas en septembre 2015, où les taux de fréquentation de l'hôtellerie atteignent plus de 75%¹⁹ grâce à la reprise des activités professionnelles après la période estivale et l'organisation de grands événements (braderie de Lille et Euro Basket).

Les besoins et attentes des touristes doivent également être intégrés dans l'aménagement urbain en proposant par exemple des parkings sécurisés et facilement accessibles, une signalétique piétonne et routière bien identifiable, un accès de qualité aux gares, des espaces urbains propres et sécurisés qui invitent à la détente et à la déambulation.

Les liens entre professionnels du milieu touristique se multiplient. Des offres couplées hébergement-restauration, hébergement-musée, sont proposées de plus en plus fréquemment pour attirer la clientèle. Ces nouvelles synergies, entre professionnels et entre professionnels et institutionnels, sont amenées à s'intensifier ces prochaines années pour inscrire Lille dans le concert des grandes métropoles européennes touristiques.

17- Sources : Insee - Nord-Pas de Calais Tourisme - DGE, Enquête de fréquentation touristique 2016

18- Sources : Insee - Nord-Pas de Calais Tourisme - DGE, Enquête de fréquentation touristique 2016

19- Sources : Insee - Nord-Pas de Calais Tourisme - DGE, Enquête de fréquentation touristique 2015



Centre Europe Azur
323 Avenue du Président Hoover
59000 LILLE