

## #7 Hôtels et résidences de tourisme : offre et projets

### Édito



© B&B Lille Eurasanté

Le tourisme occupe une place importante dans l'économie métropolitaine, environ 15% de l'emploi en dépend. L'hôtellerie constitue le noyau dur de cette filière, son activité étant exclusivement liée à la présence des touristes dans le territoire.

Après deux années difficiles de crise sanitaire due à l'épidémie de Covid 19, l'activité du 1er trimestre 2022 retrouve une certaine stabilité et se rapproche des taux de remplissage et de revenu par chambre (RevPar) de 2019. Cette reprise progressive s'accompagne toutefois de difficultés de recrutement dans la métropole lilloise, comme en France et de nombreux pays.

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, en partenariat avec l'Observatoire du

Tourisme de la Métropole Européenne de Lille, a dressé un nouvel état des lieux du parc métropolitain hôtelier et a identifié les projets d'extension ou de création d'établissements d'hébergement touristique, à plus ou moins long terme.

Cette analyse met en évidence la poursuite de la dynamique de créations d'hôtels et de résidences de tourisme dans la métropole. Le volume des projets a finalement peu été impacté par la crise sanitaire, en raison des cycles longs dans lesquels s'inscrit la genèse des projets hôteliers. Cette analyse confirme également l'attractivité croissante des investisseurs pour la métropole lilloise.



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



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

## CHIFFRES CLÉS

### L'OFFRE MEL EN 2022 ET L'OFFRE LILLE :

Source : ADULM - juin 2022



**113**  
hôtels  
dont 56 à Lille



**12**  
résidences  
de tourisme  
dont 7 à Lille



**7 926**  
chambres  
dont 3 995 à Lille



**921**  
appartements  
dont 566 à Lille



**17 242** lits  
dont 8 601 à Lille



**2 528** lits  
dont 1 486 à Lille

### CLASSEMENT MEL 2022 :

Source : Atout France - septembre 2022



**Chambres  
d'hôtels**

17%  Non classées  
2% ★☆☆☆☆  
12% ★★☆☆☆  
45% ★★★☆☆  
21% ★★★★☆  
3% ★★★★★



**Appartements  
en résidences  
de tourisme**

19%  Non classés  
12% ★★☆☆☆  
60% ★★★☆☆  
9% ★★★★★

# Projets d'hôtels et de résidences de tourisme

## MÉTHODOLOGIE

Cette analyse, en deux étapes, a consisté à :

- identifier les créations et fermetures d'établissements hôteliers et de résidences de tourisme entre mars 2020 et mai 2022 sur la base des données de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole et de vérifications téléphoniques auprès des établissements ;
- répertorier tous les projets à partir d'une analyse des permis de construire, d'une veille presse et d'entretiens auprès des services urbanisme des mairies, des hôteliers, aménageurs et promoteurs.

On identifie ainsi :

- 9 établissements en travaux qui ouvriront d'ici 2024 ;
- 1 nouveau projet d'extension (Clarance Hôtel, à Lille) qui va débuter fin d'année 2022 ;
- 5 projets en attente de lancement ;
- 7 projets en cours de programmation ;
- plusieurs sites identifiés régulièrement par les porteurs de projet d'hébergement.

✖ **Fermetures entre 2020 et 2022** : 4 hôtels (195 chambres)

- ✖ Le Coq Hardi, 28 chambres, 1 étoile / Lille - Gare Lille Flandres
- ✖ Hôtel le Faidherbe, 40 chambres, 1 étoile / Lille - Gare Flandres
- ✖ Hôtel F1, 63 chambres, non classé / Roubaix
- ✖ Lemon Hôtel, 64 chambres, non classé / Tourcoing

● **Ouvertures entre 2020 et 2022** : 4 hôtels (436 chambres) et 1 résidence de tourisme (61 appartements)

- Hôtel Bercail, 48 chambres, 3 étoiles / Wambrechies
- Coloft Lille Lesquin by Pureplaces, 61 appartements en co-living, non classé / Lesquin
- ⑦ Okko Hôtels Lille Centre, 120 chambres, 4 étoiles / Lille - anciennes Galeries Lafayette
- ⑧ Moxy Lille City, 127 chambres, 3 étoiles / Lille - ancienne Faculté de Pharmacie
- ⑨ B&B Lillenum Eurasanté, 141 chambres, en cours de classement, 3 étoiles / Lille - Centre Commercial Lillenum

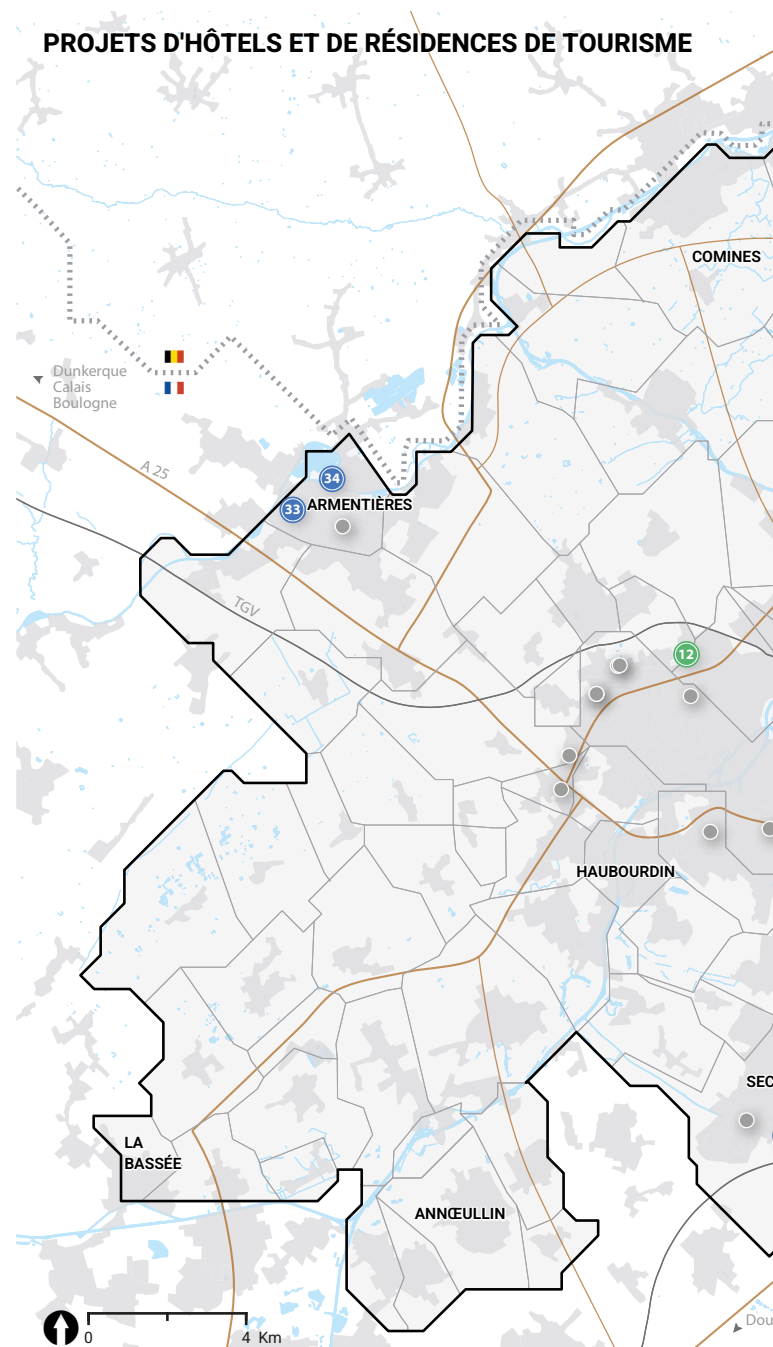
● **Extensions entre 2020 et 2022** : 2 hôtels (12 chambres supplémentaires) et 1 résidence de tourisme (création de 3 dortoirs)

- ⑩ Clarance Hôtel, 2 chambres, 5 étoiles / Lille - Vieux-Lille
- ⑪ Calm Apart Hôtel, ajout de 3 dortoirs de type « Hostel », 3 étoiles / Lille - Gare
- ⑫ La Ferme blanche, 10 chambres, 3 étoiles / Lompret

● **En travaux, ouvertures prévues entre 2022 et 2024** : 8 hôtels (488 chambres) et 1 résidence de tourisme (96 appartements)

- ⑬ Najeti, 53 chambres, 3 étoiles / Tourcoing - Halle Sernam / Ouverture prévue 4<sup>ème</sup> trim. 2022
- ⑭ Howard Hôtel, 63 chambres, 3 étoiles / Ronchin / Ouverture prévue 1<sup>er</sup> trim. 2023
- ⑮ OIKOS, 15 chambres / Wasquehal - Le Manoir / Ouverture prévue 2<sup>ème</sup> trim. 2023

## PROJETS D'HÔTELS ET DE RÉSIDENCES DE TOURISME



### État des établissements

- ✖ Fermeture entre 2020 et 2022
- Existant
- Ouverture entre 2020 et 2022
- Extension entre 2020 et 2022

### État des projets

- En travaux, ouverture prévue entre 2022 et 2024
- Extension programmée pour 2022-2023
- Projet en attente de lancement
- Projet d'extension en cours de programmation
- Projet de création en cours de programmation
- Site potentiel d'accueil d'hébergement touristique

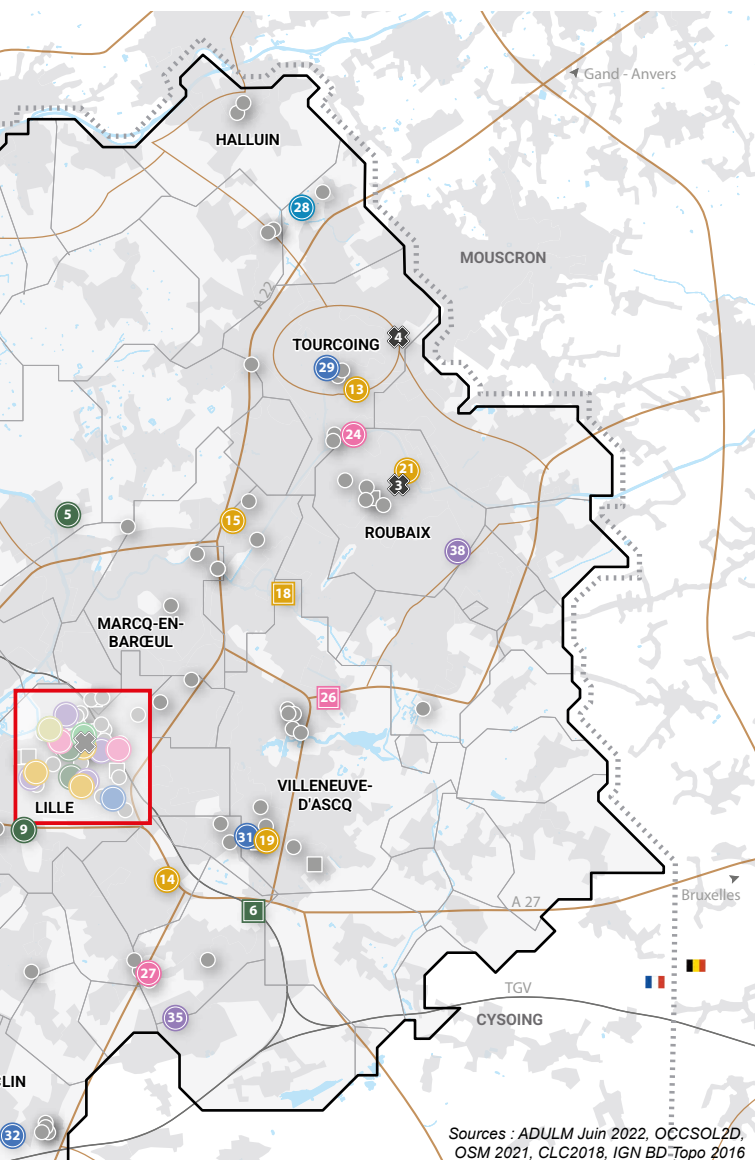
### Type d'hébergement

- Hôtel
- Résidence de tourisme

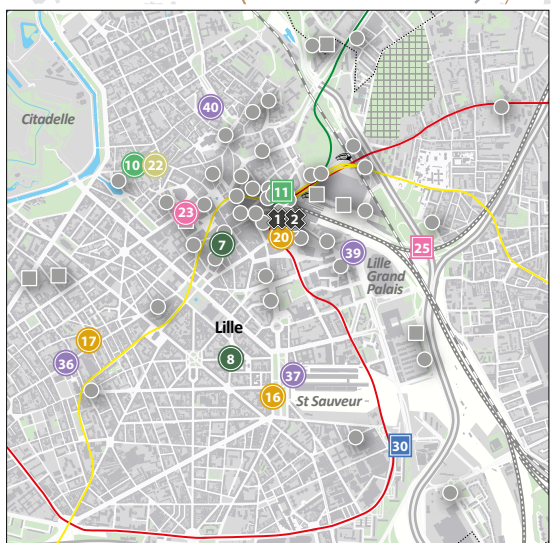
### Limites administratives

- ..... Frontière
- Métropole de Lille (M2)
- Limite communale

Septembre 2022



Sources : ADULM Juin 2022, OCCSOL2D, OSM 2021, CLC2018, IGN BD-Topo 2016



ment  
le tourisme  
ratives  
France/Belgique  
le Européenne  
(MEL)  
ommunale

**L'Agence**  
DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME DE  
**Lille Métropole**

2022

- 16 MiHôtel, 10 suites / Lille - ancien collège Jean Macé / Ouverture prévue 3<sup>ème</sup> trim. 2023
- 17 Melt Hôtel, 102 chambres, 3 étoiles / Lille - site de l'ancien CNFPT/ Ouverture prévue 4<sup>ème</sup> trim. 2023
- 18 Résidence d'affaires Le Wax, 96 appartements / Villeneuve d'Ascq - la Maillerie / Ouverture prévue 4<sup>ème</sup> trim. 2023
- 19 Hôtel B&B, 112 chambres / Villeneuve d'Ascq / Ouverture prévue en 2023
- 20 Hôtel Océania Lille les Augustins, 89 chambres, 4 étoiles / Lille - ancienne banque Scalbert-Dupont / Ouverture prévue 3<sup>ème</sup> trim. 2024
- 21 Couvent de la Visitation, hôtel à vocation sociale, 44 chambres / Roubaix / Ouverture en 2024
- **Extension programmée pour 2022-2023, permis de construire accordé (8 chambres)**
- 22 Clarence Hôtel, 8 chambres, 5 étoiles / Lille / Ouverture prévue 1<sup>er</sup> trim. 2023
- **Projets en attente de lancement, permis de construire accordé**
- 23 M Gallery, 86 chambres, 4 étoiles / Lille - rue Nationale
- 24 Projet Name Immobilier, 90 chambres, 3 étoiles / Roubaix - site de l'Union
- 25 Apart-Hôtel ou hôtel, 517m<sup>2</sup> / Lille - Euralille - opération SHAKE
- 26 Résidence de tourisme, 69 appartements / Villeneuve d'Ascq - ancienne boîte de nuit l'Atelier
- 27 Projet Finapar, 128 chambres, 3 ou 4 étoiles / Lesquin - site de l'ancien restaurant Courtepaillle
- **Projet d'extension en cours de programmation, pas de permis de construire déposé**
- 28 Hôtel Les Acacias, 3 étoiles / Neuville-en-Ferrain
- **Projets de création en cours de programmation, pas de permis de construire déposé**
- 29 Maison Albar, 5 étoiles / Tourcoing - ancienne CCI
- 30 The Babel Community, coliving, / Lille - Porte de Valenciennes
- 31 Nhood / Villeneuve d'Ascq - site de Leroy Merlin
- 32 Le Domaine Napoléon / Seclin
- 33 Site de la MotteCordonnier / Armentières
- 34 Les Prés du Hem / Armentières
- **Sites potentiels d'accueil d'hébergement touristique, d'après la presse et les échanges avec les professionnels**
- 35 Aéroport / Lesquin
- 36 Site des Aubaines de La Redoute / Lille
- 37 ZAC Saint-Sauveur /Lille
- 38 Le vélodrome / Roubaix
- 39 La cité Administrative / Lille
- 40 Le tribunal / Lille

# Tendances et perspectives

## Peu de fermetures, un parc hôtelier qui augmente ses capacités d'accueil

Le nombre de chambres a augmenté ces deux dernières années de 3% ; le nombre d'appartements, de presque 7%. Si le nombre d'établissements reste presque identique par rapport à 2020, l'évolution de la taille du parc s'explique par la fermeture d'hôtels de petite capacité et l'ouverture d'établissements de capacité plus importante.

4 hôtels ont fermé pendant la période 2020-2022, soit le même nombre qu'entre 2018 et 2020 :

- **le Faidherbe et le Coq Hardi**, étaient deux établissements situés sur la Place de la Gare à Lille. Proposant une offre « entrée de gamme », ils avaient une capacité d'accueil faible ou moyenne (28 et 40 chambres).
- **l'hôtel Formule 1 à Roubaix et le Lemon Hôtel à Tourcoing** ont été transformés en centre d'accueil. Le Lemon Hôtel, réquisitionné par l'Etat, accueille depuis mars 2022 des réfugiés ukrainiens.

Durant cette même période, quatre hôtels, classés 3 ou 4 étoiles, ont ouvert. Ils ont pour trois d'entre eux des capacités d'accueil de plus de 120 chambres. Une résidence de tourisme, sous format coliving, a également ouvert, proposant une partie de ses 63 appartements à la clientèle de court séjour.

## Une offre dynamisée par l'ouverture de nouvelles enseignes

L'implantation de nouvelles chaînes est un atout pour la métropole afin d'attirer une clientèle variée et internationale, parfois détentrice de programmes, cartes de fidélité incitant la venue et l'organisation d'événements d'affaires sur le territoire.

Entre 2020 et 2022, deux nouvelles enseignes sont venues compléter l'offre. Il s'agit d'« OKKO Hôtels Lille Centre », localisé rue de Béthune à Lille, et du « Moxy Lille City » du groupe Marriott, sur le site de l'ancienne faculté de pharmacie à Lille.

A ce jour, plus des 3/4 des chambres hôtelières et appartements des résidences de tourisme répondent au classement Atout France, qui fixe des critères sur le niveau de confort et la qualité de service. Ce taux s'élève à plus de 90% pour les chambres hôtelières, si l'on comptabilise aussi les chambres des hôtels qui sont en cours de renouvellement du label Atout France. Il y a eu peu d'évolution depuis 2020 sur la répartition du classement étoilé, à l'exception des résidences de tourisme qui proposent dorénavant une offre 4 étoiles avec le classement de l'« Aparthotel Adagio Lille Centre Grand Place ».

Concernant l'offre hôtelière, les chaînes intégrées et volontaires les plus représentées sur la métropole sont Accor (26% des hôtels), Louvre Hotel (17%), suivis de B&B Hotels (6%) et Best Western (5%).

## Des formats dans l'hôtellerie qui se diversifient

L'offre se diversifie sur la métropole pour s'adapter aux nouvelles aspirations et besoins des clients. Depuis 2020 :

- le « CÀLM Appart'Hôtel » a développé une partie « **hostel** », avec trois dortoirs en complément de son offre d'appartements ;
- un concept d'établissement « **coliving** », proposant un hébergement de courtes et moyennes durées, s'est implanté à Lesquin. Cet établissement, « le coloft Lille-Lesquin », s'organise autour de vastes espaces communs dont l'objectif est de favoriser la convivialité entre résidents tout en mettant à disposition une offre de services associés : restauration, espaces de coworking, salles de réunion, activités (yoga, atelier de permaculture...). Un autre établissement de coliving est également en projet sur Lille, Porte de Valenciennes ;
- un projet de « **résidence hôtelière à vocation sociale** », dont le gestionnaire sera une filiale dédiée de Vilogia, ouvrira en 2024 sur Roubaix. 1/3 des chambres sera réservé à un public en difficulté tandis que le reste des chambres sera proposé à une clientèle touristique traditionnelle. D'autres enseignes, comme Montempô, cherche à implanter ce type d'offre sur la métropole.

## Une offre renforcée par plusieurs projets

La période de crise sanitaire n'a pas stoppé les projets hôteliers. Au contraire, ce secteur intéresse toujours les investisseurs. Ainsi, d'ici 2024, huit hôtels et une résidence de tourisme déjà en construction devraient ouvrir leurs portes. Ils proposeront 500 chambres et une centaine d'appartements supplémentaires.

D'autres sont déjà programmés sur des sites commerciaux (Leroy Merlin de Villeneuve d'Ascq), patrimoniaux (ancienne CCI de Tourcoing, Domaine Napoléon de Tourcoing) ou sites à vocation de loisirs soutenus par la collectivité (les Prés du Hem et le site de la Motte-Cordonnier à Armentières).

Au final, le rythme de production de chambres est assez similaire à celui des deux dernières périodes d'analyse (2018-2020 et 2020-2022), tout comme le nombre de projets, ce qui confirme un marché immobilier qui se renouvelle et qui s'accroît progressivement, tout en montant en gamme et en diversifiant son offre.