Séance publique du 3 mars 2003

Délibération n° 2003-1059

commission principale : développement économique

objet : **Schéma directeur de développement hôtelier de l'agglomération lyonnaise réactualisé pour la période 2002-2008**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques et internationales - Pôle implantation

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 février 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Un cadre de réflexion

Depuis la loi Raffarin de juillet 1996, les équipements hôteliers, dès 30 chambres, sont soumis à autorisation préalable en commission départementale d'équipement commercial (CDEC) sur le même mode que les équipements commerciaux.

Cette nouvelle réglementation impose d'avoir une vision claire de la structure hôtelière existante sur l'agglomération et des axes de développement à privilégier, afin de disposer d'un cadre de référence sur lequel s'appuyer lors des prises de position en CDEC.

L'agglomération lyonnaise s'est dotée en avril 1998 d'un schéma directeur de développement hôtelier, document de référence élaboré dans le cadre d'un partenariat entre la chambre de commerce et d'industrie de Lyon, la communauté urbaine de Lyon, la ville de Lyon, la chambre des métiers et en association avec l'office du tourisme du Grand Lyon.

Ce schéma, approuvé par les différents partenaires, définit les grands axes de développement en matière d'hôtellerie 2002-2003 et fournit par ailleurs le cadre nécessaire à la réflexion pour les négociations avec des investisseurs potentiels et l'instruction des demandes d'autorisation de création et d'extension d'hôtels.

Le constat

Le marché hôtelier de l'agglomération lyonnaise a connu les évolutions suivantes sur la période 1997 à 2001 :

- une baisse sensible de la capacité d'accueil avec quelques 10 800 chambres en janvier 2002 pour 11 015 chambres en 1997, en raison d'un nombre de radiations de chambres supérieur à l'ouverture de chambres sur la même période. Toutefois, on notera des évolutions différenciées selon les niveaux de gamme : une nette croissance de l'hôtellerie super économique 0/1*, une augmentation de l'offre en 4*, une réduction des capacités en 3* et une disparition importante de petits hôtels, (constat identique au plan national),

- un développement important de la para-hôtellerie sur la même période : plus de 1500 appartements en résidence de tourisme,

- un nombre de nuitées en progression de + 12,50 %, soit en rythme annuel + 3,10 %,

- une progression du taux d'occupation moyen de 58,40 % à 67,10 %, correspondant à environ + 300 000 nuitées chambres supplémentaires,

- une augmentation des prix moyens d'hébergement de 35,50 % et en particulier dans les 4* où le prix moyen s'établit à 121 € pour 83,7 € en 1997, soit + 45 %. Après des années de crise de 1992 à 1996, Lyon compense ainsi partiellement son retard tarifaire par rapport aux grandes villes européennes,

- une amélioration intéressante de la saisonnalité hebdomadaire des hôtels liée au développement du tourisme d'agrément sous l'effet conjugué de l'inscription de Lyon au patrimoine mondiale l'Unesco et de l'ensemble des actions engagées par les acteurs en charge du développement touristique.

Afin de tenir compte des perspectives favorables au développement touristique dans l'agglomération lyonnaise et des autorisations obtenues en commission départementale d'équipement commercial (CDEC) depuis 1998, les partenaires ont souhaité réactualiser le schéma directeur de développement hôtelier pour la période 2002-2008.

La méthodologie utilisée

1° - Approche du marché

En complément du diagnostic du marché hôtelier et de l'évaluation de la demande par pôles de marché au travers d'entretiens avec des acteurs de la profession, du secteur du tourisme et de l'économie et d'acteurs institutionnels, un examen des facteurs de croissance a été réalisé permettant une identification des besoins et opportunités en termes de capacité, de type de produits et par localisation géographique :

a) - le contexte et les perspectives macro-économiques,

b) - les grands aménagements :

- l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry,
- le développement des infrastructures routières, autoroutières et de transports collectifs tels que Léa-Leslys,

c) - les développements industriels et tertiaires :

- les parcs d'activités, ZAC,
- les pôles tertiaires : Part-Dieu, Vaise, Gerland...

d) - les grands projets d'agglomération :

- la Cité internationale : salle 3000,
- l'extension d'Eurexpo,
- le transfert du marché d'intérêt national (MIN),
- les projets Confluence et Carré de Soie.

Ont également été pris en compte :

- le développement du tourisme urbain, culturel et de loisirs : création d'équipements et de manifestations, pôles de loisirs, animations événementielles, aquarium, musée des Confluences, etc.

- les actions de promotion, commercialisation, communication développées par les acteurs en charge de développement touristique et en particulier l'office du tourisme du Grand Lyon.

2° - Association des représentants de la profession

Les partenaires ont associé la Chambre de l'industrie hôtelière et touristique du Rhône et le groupement national des chaînes pour appréhender au mieux l'évolution de la profession.

La stratégie et les orientations

La capacité de développement envisageable d'ici 2008 repose sur la croissance attendue de la demande, globalement estimée à 3,20 % par an, au travers de deux axes forts de travail :

- promouvoir la destination lyonnaise comme étant une métropole européenne et innovante par le développement de projets structurants prévus pour la période de fin de schéma,

- accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones industrielles,

et au travers de trois objectifs majeurs :

- favoriser le développement de l'offre tout en préservant un équilibre de marché au sein des divers pôles,

- encourager l'adaptation qualitative de l'offre existante par une politique d'aide à la rénovation-modernisation,
- veiller à un développement hôtelier en cohérence avec les objectifs de développement économique et urbain.

L'hypothèse de développement repose sur des segments de marché :

Taux de croissance sur la période	2002 à 2005	2006-2008	Taux moyen	Libellé
individuels affaires	2,3 %	2,5 à 3,0 %	2,5 %	lié au dynamisme du tissu économique
tourisme	4,5 %	5,0 à 5,5 %	4,9 %	lié à une politique touristique renforcée : 2002-2005 : conforter la politique touristique Unesco et lancement d'une nouvelle politique de promotion. 2006-2008 : résultats de la politique de promotion dynamique
congrès- séminaires	2,5 %	4,0 à 5,0 %	3,4 %	2006-2008 : ouverture de la salle 3000
autres	1,0 %	1,0 %	1,0 %	-
moyenne	2,9 %	3,3 % à 3,8 %	3,2 %	-

En terme d'offre, ces prévisions de croissance se traduisent par un besoin en capacité additionnelle d'environ 2 400 chambres d'ici à 2008, en tenant compte des projets autorisés depuis 1997 et en arguant un taux d'occupation global projeté à 65,50 %.

Ces prévisions prennent également en compte les résidences de tourisme, non soumises à autorisation mais dont l'offre produite peut être concurrente à l'offre hôtelière classique.

Les orientations sont donc définies au travers :

A - Des projets structurants nécessaires pour positionner Lyon au rang des métropoles européennes

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

- l'implantation d'un gros porteur composé de plusieurs hôtels à la Cité Internationale : en support du développement de l'activité congrès et l'ouverture de la salle 3000,
- la création d'un complexe hôtelier de luxe en hypercentre : sur le site de la presqu'île-Vieux Lyon ; quelques opportunités comme la reconversion de l'Hôtel Dieu, Antiquaille,
- la réalisation d'un complexe hôtelier de qualité internationale 250 chambres : associé à un pôle de services, à l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry,
- les pôles de loisirs Confluence et Carré de soie.

L'aménagement de ces zones pourrait déterminer à l'horizon 2006-2008 une opportunité structurante avec des concepts emblématiques haut de gamme, vecteurs d'image et d'animation de ces nouveaux quartiers.

B - L'accompagnement du développement des pôles tertiaires, des zones d'activités de l'agglomération lyonnaise et de secteurs géographiques hors Communauté urbaine (plaine de l'Ain, l'Isle d'Abeau) par des produits hôteliers principalement avec services (restauration, salles de séminaires).

Un potentiel d'environ 1 400 chambres complémentaires est proposé sur le territoire de la Communauté urbaine. Il s'agit de répondre autant à une demande de marché que de structuration économique et urbaine, confirmant le rôle structurant que joue un équipement hôtelier sur son environnement.

Les pôles de marché à enjeu, représentés sur la cartographie jointe sont les suivants :

- Communauté urbaine-nord ouest,
- plateau nord A 42-Vaulx en Velin,
- Cité internationale,
- Communauté urbaine "est",
- rive gauche-Part-Dieu,
- Gerland-Hôpitaux,
- périphérique sud,
- hypercentre-Vieux Lyon.

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

C - La requalification de l'existant

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

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

L'observatoire de l'hôtellerie de l'agglomération lyonnaise en place depuis 2000 permettra de réajuster les propositions chaque année, en fonction de la conjoncture économique. Au-delà du territoire de la Communauté urbaine, cet observatoire permet également de disposer d'éléments sur l'évolution du parc hôtelier dans les territoires limitrophes à la Communauté urbaine. Il observera également l'évolution du parc des résidences de tourisme.

L'association de Communes

La Communauté urbaine a souhaité se concerter les Communes afin d'appréhender au mieux le fonctionnement du territoire et les enjeux économiques pour les années futures. Ainsi, le projet de réactualisation du schéma a été présenté aux maires le 25 mai dernier. Puis, les communes qui en ont fait la demande ont été rencontrées et leurs remarques ont été prises en considération, puis intégrées dans le schéma en accord avec les partenaires lors du comité de pilotage schéma hôtelier du 23 octobre 2002.

a) - les modifications de périmètres :

- la Cité internationale : le périmètre ZAC Saint-Clair-Pomerol sera intégré car ce secteur fonctionne avec la Cité Internationale ;

- le périmètre périphérique nord disparaît car trop large et manquant de cohérence économique (périmètre de Meyzieu à Rillieux la Pape), il est donc proposé :

. que les communes de Meyzieu, Chassieu, Décines Charpieu soient intégrées au périmètre de la Communauté urbaine "est" (enjeu d'Eurexpo, Saint-Exupéry, ligne Léa-Leslys, développement des zones d'activités...),

. un nouveau périmètre : plateau nord-A 42-Vaulx en Velin ;

b) - la prise en compte des projets de développement économique forts (zones d'activités, zones tertiaires, grandes écoles) ;

c) - l'attention particulière pour les établissements fermés et la requalification de l'existant ;

d) - la prise en compte des résidences de tourisme ;

Ce schéma a été approuvé par le conseil municipal de Lyon le 27 juin 2002, par le bureau de la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon le 27 mai 2002 et le 9 décembre 2002 par la Chambre de métiers ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

Autorise monsieur le président à valider le principe de ce schéma.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,