



# 5 - VOILET HOTELIER

**Schéma de développement commercial approuvé par  
l'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL  
DU RHONE  
le 14 octobre 2004**



# SOMMAIRE

## **I – L’ETAT DES LIEUX**

1/ - Cartographie

2/ - Les caractéristiques du marché hôtelier :

- \* sur le Grand Lyon

- \* sur le territoire de la CCIVB

3/ - Le parc hôtelier :

- \* Grand Lyon

- \* CCIVB

4/ - Les indicateurs

## **II – LES FACTEURS DE CROISSANCE**

1/ - Les facteurs de croissance généraux

2/ - Les facteurs de croissance particulières aux territoires

- \* le territoire du Grand Lyon

- \* le territoire de la CCIVB2



## SOMMAIRE (SUITE)

### **III – LE POTENTIEL DU DEVELOPPEMENT DU MARCHE HOTELIER**

- 1/ - En chiffres : les capacités additionnelles :
  - pour le Grand Lyon
  - pour le territoire de la CCIVB
- 2/ - En type de produits et/ou en catégories :
  - pour le Grand Lyon
  - pour le territoire de la CCIVB
- 3/ - En localisation :
  - pour le Grand Lyon
  - pour le territoire de la CCIVB

### **IV – LES ORIENTATIONS**

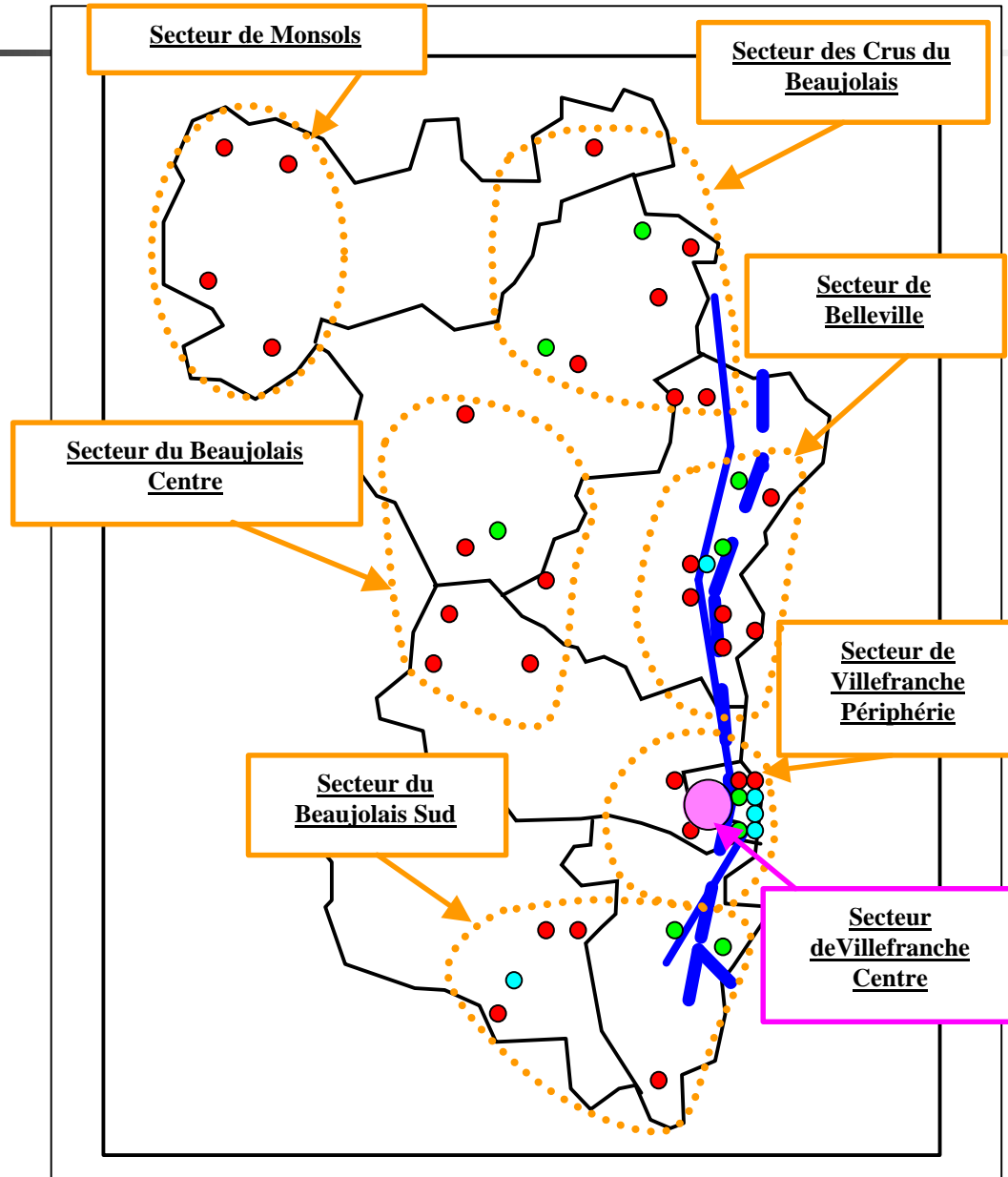
- pour le Grand Lyon
- pour la CCIVB



# I – L'ETAT DES LIEUX



# TERRITOIRE DE LA CCIVB





## 2/ - Les caractéristiques du marché hôtelier

**\* sur le Grand Lyon**

**Le marché hôtelier du Grand Lyon se caractérise par :**

- **une capacité d'accueil «Grand Lyon» représentant 84 % de l'offre du Rhône (11000/13050 chambres)**
- **un développement sensible du parc de l'ordre de + 3.9 % entre 2000 et 2004 avec une arrivée de l'hôtellerie économique 0/1\***
- **un fort développement para-hôtelier notamment des résidences de tourisme représentant + de 250 % d'évolution**
- **4 400 chambres en hôtels 4 et 3 \*, soit 40 % de l'offre globale sur le territoire du Grand Lyon**
- **un tourisme d'affaire prédominant supérieur à 65 % de la demande totale**
- **une saisonnalité hebdomadaire particulière qui se caractérise par un risque de saturation de certains jours et implique la nécessité de développer le tourisme d'agrément**
- **la présence importante de chaînes hôtelières intégrées représentant 62 % de l'offre en nombre de chambres**



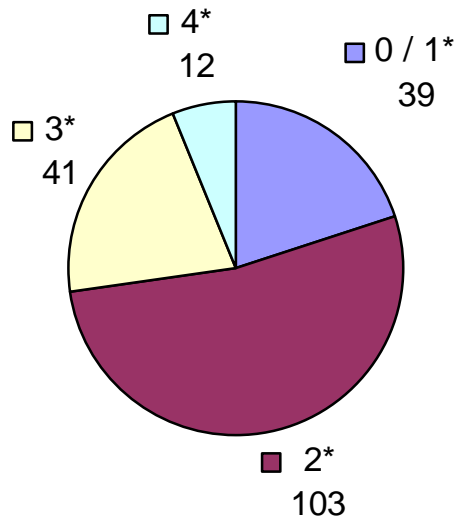
**\* sur le territoire de la CCIVB**

**Le marché hôtelier du territoire de la CCIVB se caractérise par :**

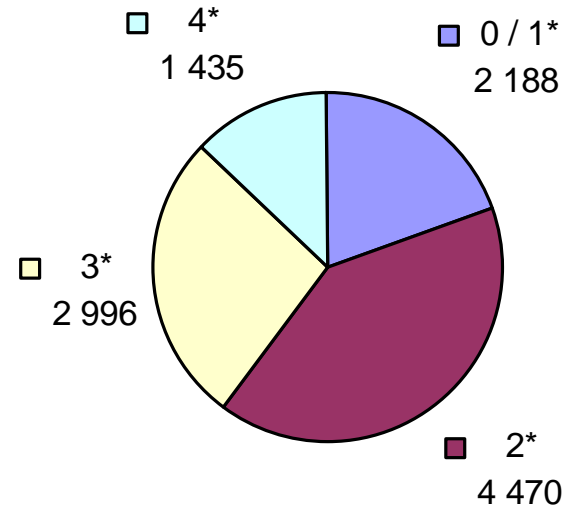
- **un territoire essentiellement rural à renommée nationale et internationale où l'essentielle de l'offre est tournée vers des hôtels de catégories économiques et 2\* représentant 82 % des chambres**
- **la capacité moyenne de ce marché est faible de l'ordre de 23 chambres avec une prédominance d'hôtels indépendants, les établissements de chaînes intégrées ne représentant que moins de 12 % des hôtels**
- **une demande supérieure à la capacité et ce du mois d'avril au mois d'octobre liée au cumul des clientèles :**
  - **clientèle de transit et clientèle issue d'évènements familiaux**
- **une demande de la clientèle d'affaires concentrée sur certains pôles, Villefranche et Belleville, et sur certaines catégories d'hôtels**

# \* LE PARC HÔTELIER «GRAND LYON»

Répartition du parc en nombre d'hôtels



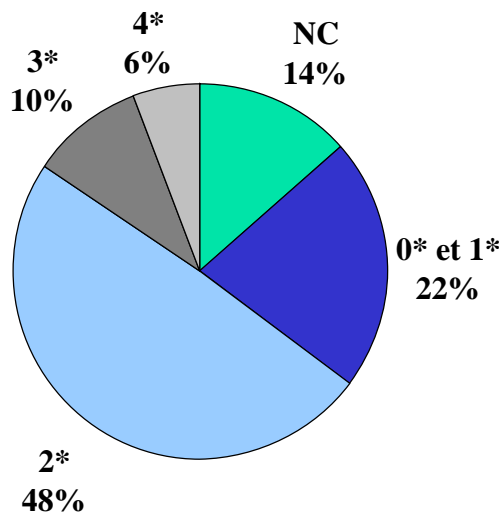
Répartition du parc en nombre de chambres



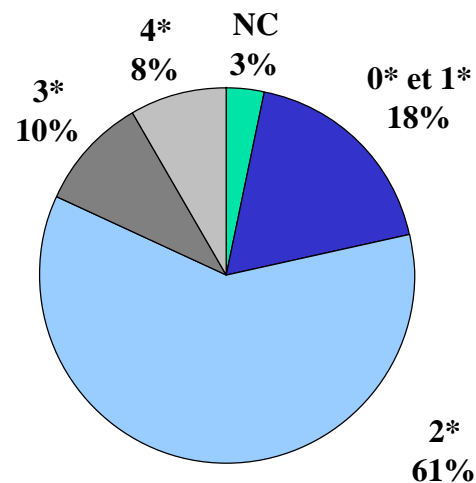
Grand Lyon	0 et 1*	2*	3*	4*	Total
Hôtels	39	103	41	12	195
Chambres	2 188	4 470	2 996	1 435	11 089

## \* LE PARC HÔTELIER TERRITOIRE DE LA CCIVB

Répartition du parc en nombre d'hôtels



Répartition du parc en nombre de chambres



CCIVB	NC	0 et 1*	2*	3*	4*	Total
Hôtels	7	11	25	5	3	51
Chambres	40	217	710	117	98	1 182

## 4/ - LES INDICATEURS

### L'EVOLUTION DES NUITEES CHAMBRES ET DES TAUX D'OCCUPATION

	Nuitées 2000	Nuitées 2003	Ecart en %	TO moyen 2000	TO moyen 2003	Ecart en %
GRAND LYON	2 611 000	2 579 600	- 1.2	66.6 %	<b>65.7 %</b>	- 1.4
CCIVB	252 287	241 296	- 4.4	59.2 %	<b>56.6 %</b>	- 4.4

En ce qui concerne l'évolution des nuitées/chambres et des taux d'occupation, il est constaté un net ralentissement de la demande depuis 2001.

Les taux d'occupation moyens sont stables mais peuvent diminuer de façon sensible sous l'effet du développement du parc.



---

## II – LES FACTEURS DE CROISSANCE

# 1/ Les facteurs de croissance généraux



---

**De façon générale, sont source de facteurs de croissance :**

**LES PERSPECTIVES MACROECONOMIQUES A MOYEN ET LONG TERME**

**LES GRANDS AMENAGEMENTS**

**LE DEVELOPPEMENT DES POLES TERTIAIRES ET DES PARCS D'ACTIVITE**

# 2/ Les facteurs de croissances particuliers aux territoires



---

**Le territoire du Grand Lyon :**

**Pour le territoire du Grand constituent les facteurs de croissance :**

- . les grands projets en cours, à savoir ceux de la Cité Internationale – salle 3000, l’extension d’Eurexpo, le projet de Lyon Confluence**
- . Le développement du tourisme urbain et culturel**
- . Les actions de promotion, communication, pour mieux vendre la destination de Lyon**



**\* Le territoire de la CCIVB :**

**Pour le territoire de la CCIVB, constituent les facteurs de croissance :**

**- l'évolution des transports et des communications avec la création d'un diffuseur autoroutier (A6) à Arnas l'horizon 2006 et la desserte du territoire de la CCIVB par l'autoroute A89 (hors schéma)**

**- le développement des zones d'activités avec la création de la zone de l'île Porte, soit 20 hectares de zone d'activités à l'horizon 2006 et de Beaujolais Technoparc, zone d'activités de 150 à 200 ha entre Saint Georges de Reneins et Belleville (1ère tranche à l'horizon 2007)**

**- le développement touristique qui s'appuie sur :**

**. La reprise de l'activité économique et touristique en 2004/2005**

**. Le port de plaisance d'Anse Bordelan à horizon 2007**

**. La rénovation du parc des expositions de Villefranche sur Saône**

**. L'ouverture d'une voie verte de Belleville à Beaujeu**



---

# III – LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU MARCHE HOTELIER

# 1/ En chiffres : les capacités additionnelles

**\* Pour le Grand Lyon**

Situations observées

**en avril 2003**

**en septembre 2004**

Taux de croissance annuel	3,2 %	3,2 %
Nuitées supplémentaires induites à l'horizon 2008	+ 650 000	+ 650 000
Capacité 2008 en chambres	13 750	13 750
Capacité	- 10 700	- 11 100
Projets autorisés CDEC en 2001	- 650	- 600
Capacités additionnelles en chambres	2 400	2 000

\* Pour le territoire de la CCIVB

	<b>Hypothèse modérée</b>	<b>Hypothèse dynamique</b>
Potentiel d'offre global	1 240	1 290
Projets en construction ou en état avancé	<b>Aucun projet suffisamment avancé n'a été identifié</b>	
<b>Offre sup. à répartir</b>	<b>60</b>	<b>110</b>

## 2/ - En type de produits et en catégories



---

### **\* Pour le Grand Lyon :**

Les capacités additionnelles du Grand Lyon seront réparties en fonction des enjeux suivants qui consistent à :

- conforter l'image internationale de Lyon
- accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones d'activités

Le potentiel en nombre de chambres qui doit permettre de conforter l'image internationale du Grand Lyon est de l'ordre de 700 à 1 000 chambres.

Ce potentiel se décompose de la façon suivante :

- implantation d'un « gros porteur » de 350 chambres à la Cité Internationale – Salle 3000 en deux phases, 2006 + 200 chambres et 2008 + 150 chambres
- création d'un complexe hôtelier de luxe de 100 à 130 chambres en Presqu'île par reconversion de l'Hôtel Dieu
- création d'un complexe hôtelier de 250 chambres en qualité internationale, catégorie 4 \*
- projet concernant le site de Lyon Confluence à échéance 2006/2008

# ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES POLES TERTIAIRES ET DES ZONES D'ACTIVITES



Le potentiel en nombre de chambres qui doit permettre d'accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones d'activités est de 1 000 à 1 200 chambres.

- Pour le périmètre du Grand Lyon, ce potentiel s'établit à 800/1 000 chambres sur :

- Rive Gauche/Part Dieu
- Lyon Vaise
- Gerland
- Lyon Est Hôpitaux
- Nord Agglomération (A 46/Vaulx en Velin)
- Sud Agglomération

Les capacités additionnelles du territoire de la CCIVB seront réparties en fonction des catégories à promouvoir ou à renforcer, à savoir :

- **La catégorie 4 étoiles** : Il s'agit d'une catégorie à promouvoir sur les pôles générateurs de demandes, tout en préservant l'existant sur d'autres pôles.
- **La catégorie 3 étoiles** : Il s'agit d'une catégorie à promouvoir sur les pôles générateurs de demandes, tout en préservant l'existant sur d'autres pôles.
- **La catégorie 2 étoiles et l'hôtellerie économique** : Il s'agit d'une catégorie à promouvoir sur les pôles générateurs de demandes, tout en préservant l'existant sur d'autres pôles.

# 3/ - En localisation

- Pour le Grand Lyon, elle se décline selon les indicateurs contenus dans les données ci-après :

## \* Le secteur Hyper-Centre

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

. Presqu'île, Bellecour, Terreaux, Perrache, Victor Hugo, Vieux Lyon

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 68 % et a connu une évolution positive de 1997 à 2001.

Il compte 2 699 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	23 %
. 3 *	30 %
. 2 *	43 %
. 0/1*	4 %

Des projets structurants sur les secteurs Vieux Lyon, Presqu'île et Pôle de loisirs de Lyon Confluence y sont envisagés.

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 3 et 4 \*.





## \* Le secteur Rive Gauche/Part Dieu

---

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- Part Dieu, Villeurbanne, Lyon 6ème, Guillotière/Préfecture

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 67 %. Pour la période entre 1997 et 2001, il a connu une évolution positive pour le secteur de la Part Dieu alors qu'il enregistrait une évolution à la baisse sur les autres secteurs.

Il compte 2 755 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	22 %
. 3 *	32 %
. 2 *	38 %
. 0/1*	9 %

Un projet structurant, à savoir un « gros porteur » en deux phases sur la Cité Internationale y est envisagé.

Sa potentialité de développement se situe sur la catégorie 2 \*.



## \* Le secteur de la Cité Internationale

---

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- Cité Internationale – Z.A.C. Saint Clair/Pomerol

Il compte 270 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	74,4 %
. 0/1*	25,6 %

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 3\* +/4\*.



## \* Le secteur Gerland - Hôpitaux

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- Gerland – 3ème et 8ème arrondissements de Lyon

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 63 %, et a connu une évolution positive de 1997 à 2001.

Il compte 774 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	0 %
. 3 *	52 %
. 2 *	46 %
. 0/1*	3 %

Sa potentialité de développement se situe sur la catégorie 2 \*.



## \* Le secteur Grand Lyon – Nord Ouest

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- Vaise, Tassin/Valvert, Porte de Lyon, Charbonnières

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 70 % . Il est demeuré stable entre 1997 et 2001.

Il compte 1 433 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	8 %
. 3 *	35 %
. 2 *	34 %
. 0/1*	23 %

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 2/ 3 \*.



## \* Le secteur Grand Lyon Est

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- Porte des Alpes – Bron – Saint Exupéry – Meyzieu – Décines - Chassieu

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 68 %, il est demeuré stable entre 1997 et 2001

Il compte 1 144 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	0 %
. 3 *	36 %
. 2 *	61 %
. 0/1*	3 %

Un projet structurant, à savoir un complexe de qualité international de 250 chambres est envisagé sur le secteur de l'aéroport Lyon – Saint Exupéry.

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 1/2/3\*.



## \* Le secteur du Plateau Nord/A 42/Vaulx en Velin

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

. Secteur de Périca, Rillieux, A 42, Vaulx en Velin

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 76 % et a connu une évolution positive entre 1997 à 2001.

Il compte 606 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	0 %
. 3 *	3 %
. 2 *	39 %
. 0/1*	58 %

Un projet structurant, le pôle de loisirs « Carré de Soie », y est envisagé.

Sa potentialité de développement se situe sur la catégorie 1 \*.



## \* Le secteur Périphérique Sud

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- . Secteur de Oullins à Saint Priest, proximité du périphérique

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 72 %, son évolution a enregistré une baisse de 1997 à 2001.

Il compte 650 chambres réparties selon les catégories ci-après :

. 4 *	0 %
. 3 *	0 %
. 2 *	43 %
. 0/1*	57 %

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 1 /2 \*.





## \* Le secteur « Diffus »

---

Il s'agit du Grand Lyon hors secteurs déjà cités.

Il compte 642 chambres.

Sa potentialité de développement se situe sur les catégories 1/2/3 \*.



## \* Le secteur « Coteau du Lyonnais »

Ce pôle est constitué des secteurs suivants :

- secteur intersection A 7 et A 46, entrée Sud de l'agglomération

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 52 %.

Il compte 215 chambres réparties selon les catégories suivantes :

. 4 *	0 %
. 3 *	0 %
. 2 *	93 %
. 0/1*	7 %



## \* Le secteur « Entrée Sud »

Ce pôle est constitué des secteur suivants :

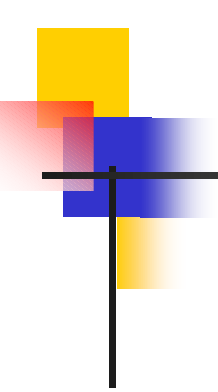
- Communay, Chaponnay

Son taux d'occupation moyen est de l'ordre de 62 %.

Il compte 523 chambres réparties selon les catégories suivantes :

. 4 *	0 %
. 3 *	22 %
. 2 *	33 %
. 0/1*	45 %





# IV – LES ORIENTATIONS



## Pour le territoire du Grand Lyon, il convient :

- **d'encourager l'adaptation qualitative des hôtels par une politique d'aide à la rénovation/modernisation**
- **de veiller à un développement hôtelier cohérent avec les objectifs de développement économique et urbain de l'agglomération lyonnaise**
- **de favoriser le développement de l'offre tout en préservant un équilibre du marché**



---

Pour le territoire de la CCIVB, il convient de :

- **de promouvoir l'offre hôtelière par les nouvelles technologies de l'information et de la communication**
- **de mieux répondre à la demande**
- **de maintenir un équilibre de marché offre / demande satisfaisant**
- **de faire progresser le niveau qualitatif de l'offre (existante et future)**