



GRANDLYON
la métropole

Archives du Grand Lyon, 0809W056 © Métropole de Lyon, LEONE Jacques

SDHT 2016.2020

Précisant les orientations de la stratégie de développement de l'hébergement touristique

Ce document est une synthèse du diagnostic & des orientations proposées et validées par le comité de pilotage dans le cadre de la stratégie de développement de l'hébergement touristique (SDHT)

03 ÉDITO

05 MÉTHODE D'ÉLABORATION

Le diagnostic
Les orientations et préconisations
Zoom sur la concertation et l'adoption
Les projections d'évolution de la demande

09 L'ÉTAT DES LIEUX

Un parc d'hébergement touristique en croissance
Le diagnostic de l'offre en 7 points
Les évolutions des performances de l'hôtellerie de la métropole lyonnaise en 5 points
L'hébergement touristique, un secteur en mutation

15 LA STRATÉGIE DE LA MÉTROPOLE ET DE SES PARTENAIRES POUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Inscrire l'hébergement touristique dans une métropole durable
Soutenir la stratégie touristique de la métropole
Favoriser un développement ciblé, équilibré et diversifié de l'offre
Accentuer la modernisation de l'offre pour gagner en compétitivité
Communiquer auprès des professionnels et des territoires limitrophes au travers du pôle métropolitain

23 ACTIONS : MISES EN ŒUVRE ET GOUVERNANCE

Gouvernance du SDHT 2016 . 2020
Observatoire de l'hébergement touristique . performances

24 REMERCIEMENTS

Typologie des hébergements touristiques de la métropole

27 CONTACTS

ÉDITO



Après plus de 15 ans de partenariats et d'actions pour la promotion de son territoire, **la Métropole de Lyon** s'est encore affirmée à l'international comme une destination majeure en France et en Europe en devenant **lauréate des World Travel Awards** dans la catégorie « **meilleure destination week-end Europe** » en 2016. En remportant ce prix, la Métropole confirme l'intérêt de ses stratégies pour répondre à ses ambitions de rayonnement touristique.

De plus, **le secteur de l'hébergement touristique a fortement évolué ces dernières années**, avec l'essor de nouvelles formes de commercialisation, le développement de concepts ou formats très innovants et l'apparition de modes de consommation de plus en plus diversifiés. En conséquence, au-delà de sa seule fonction d'hébergement, l'offre touristique doit désormais s'adapter en permanence, pour faire vivre au client une véritable expérience tout au long de son séjour.

À ce titre, **les multiples hébergements touristiques** (hôtels, résidences, chambres d'hôtes, auberges de jeunesse, meublés, campings...) **participent à cette attractivité comme première porte d'entrée sur le territoire pour les visiteurs**. Ainsi, leur qualité et leur localisation est déterminante pour faire face à la compétition internationale, auprès de la clientèle d'agrément ou d'affaires ou lors des salons et congrès, mais aussi pour contribuer à un développement équilibré du territoire.

C'est pourquoi **la Métropole de Lyon et ses partenaires** (Chambre de Commerce et d'Industrie St Etienne Métropole, Only Lyon tourisme et congrès, Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière, et Groupement des Chaines Nationales) ont souhaité poursuivre de leur implication autour de l'hébergement touristique dans le rayonnement global de l'agglomération en proposant **une nouvelle stratégie pour la période 2016-2020**.

Cette gouvernance pionnière intégrant professionnels et institutions partage une vision commune de l'hébergement touristique et se veut très attentive au fonctionnement de ce marché, à ses perspectives d'évolutions et à la nécessité d'agir collectivement pour assurer sa bonne régulation.

Il s'agit ainsi d'accompagner le développement et la modernisation de cette offre, au service de la politique d'agglomération en matière de tourisme, de développement économique et l'aménagement du territoire avec une nouvelle ambition qui cible la qualité et la localisation des nouveaux établissements au plus près des besoins.

À travers ses orientations, **le SDHT** - outil d'orientation et d'aide à la décision - organise les compétences du Grand Lyon et de ses partenaires, se met au services des acteurs du territoire (communes, opérateurs, enseignes, experts) **pour guider les décideurs et les professionnels** vers les priorités en matière de développement, de diversification et de modernisation de l'hébergement touristique, indispensables **pour renforcer l'image et l'attractivité du territoire et pour garantir la qualité de l'accueil de la Métropole Lyonnaise**.

Gérard COLLOMB

Sénateur-Maire de Lyon,
Président de la Métropole de Lyon

1.

MÉTHODE D'ÉLABORATION DU SDHT 2016 . 2020

La Métropole de Lyon et ses partenaires (Chambre de commerce et d'industrie de Lyon-St-Etienne, Office de tourisme de la Métropole de Lyon et syndicats hôteliers UMIH et GNC) ont entrepris depuis d'ajuster le précédent **Schéma Directeur du développement de l'Hébergement Touristique** (SDHT 2011-2015) pour tenir compte des fortes évolutions qu'a connu le secteur à l'échelle locale et nationale. Il s'agit ainsi de redéfinir les lignes directrices stratégiques pour mieux anticiper, orienter et accompagner les évolutions du parc d'hébergement sur la période 2016-2020, tout en maintenant un maillage étroit avec la stratégie d'attractivité touristique. Cette réflexion se base sur **3 étapes clés** réalisées à l'appui du cabinet In Extensio- Deloitte.

LE DIAGNOSTIC

Analyse quantitative et qualitative de l'offre et de la demande

- **Recensement** des types et capacités d'hébergements touristiques (base de données CCI Lyon St- Etienne, Métropole de Lyon, Office de Tourisme) et bilan des évolutions entre 2011 et 2015.
- **Performances de l'offre :**
 - Hôtellerie et résidences : observatoire MKG ;
 - Autres hébergements : enquêtes de terrain et téléphoniques menées auprès de 70 hébergements.
- **Visites de site et entretiens** auprès de plus de 50 établissements et enseignes de la Métropole de Lyon.
- **Rencontres** des institutionnels et professionnels du tourisme de la Métropole de Lyon (Aéroports de Lyon, Club des Hôteliers, Bureau des Congrès, Centre des Congrès, Eurexpo, Office de Tourisme, UMIH, GNC,...).

Enquête qualitative auprès de l'ensemble des hébergeurs de la Métropole

- **Benchmark** auprès de 9 destinations françaises et européennes Toulouse, Bordeaux, Marseille, Lille, Nice-Cannes, Bruxelles, Munich, Turin, Barcelone (performances offre et demande, infrastructures, projets de développement touristique).

LES PROJECTIONS D'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

Des projections réalistes pour garantir la consolidation du marché

Une démarche recherchant l'équilibre entre croissance et pérennisation du parc existant à partir :

- **De l'analyse des performances historiques** sur les différents pôles de marché et de l'évolution de la demande sur les dernières années.
- **Des perspectives d'évolution de l'offre** pouvant être anticipées (projets engagés...)
- **Des dynamiques urbaines, économiques et touristiques** identifiées, et de leur impact anticipé sur la demande d'hébergement.

Les croisements de ces éléments ont permis de définir un scénario de besoin additionnel d'offres décliné en potentiel de chambres à créer sur le territoire de la Métropole.



LES ORIENTATIONS ET PRÉCONISATIONS

Des orientations quantitatives et qualitatives, accompagnées d'outils opérationnels

Forts des enseignements du diagnostic du marché de l'hébergement touristique et des projections d'évolution de la demande, le Grand Lyon et ses partenaires ont défini :

- **des orientations** de développement quantitatives et qualitatives
- **des recommandations** réalistes qui s'inscrivent dans les politiques d'agglomération d'aménagement du territoire, de développement économique et d'attractivité touristique
- **des actions opérationnelles** et des outils à mettre en œuvre pour accompagner la nouvelle stratégie

ZOOM SUR LA CONCERTATION ET L'ADOPTION

La prise en compte de la vision des territoires et des professionnels

2 séries de tables rondes (décembre 2014 et mai 2015) avec élus
une adresse mail dédiée
3 présentations aux professionnels

1

DIAGNOSTIC

Évaluation du marché de l'hébergement
touristique de la Métropole de Lyon

2

PROJECTIONS ET PRÉCONISATIONS

Choix d'un scénario dynamique d'évolution de la demande.
Orientations, pour chaque secteur, des produits
les plus en adéquation avec le marché
(type d'hébergement, capacités, catégories)

3

ADOPTION

11 juillet 2016

2.

L'ÉTAT DES LIEUX

UN PARC D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE EN CROISSANCE

Le parc d'hébergement touristique au 1er janvier 2016

Source : Base Métropole de Lyon

Catégorie	Classement	Nombre d'établissements	Nombre de chambres
Hôtels	1*	16	969
	2**	63	3 302
	3***	67	4 588
	4****	44	4 117
	5*****	5	343
	Non classé	31	873
Total Hôtels		226	14 192
Résidences de tourisme et hôtelières	Classées	24	2 550
	Non classées	13	980
Total Résidences de tourisme et hôtelières		37	3 530
Parcs résidentiels de loisirs	1* et 2*	1	163
Total Parcs résidentiels de loisirs		1	163
Meublés de tourisme	Classées	289	538
	Non classé	339	631
Chambres d'hôtes		114	218
Total Meublés de tourisme et Chambres d'hôtes		742	1 387
Hébergements collectifs et hostels	Hébergements collectifs	4	219
	Hostels	3	(195 lits) 40*
Total Hébergements collectifs et hostels		7	258
Campings		2	278
Total Camping		2	258
Total GÉNÉRAL		1 015	19 789

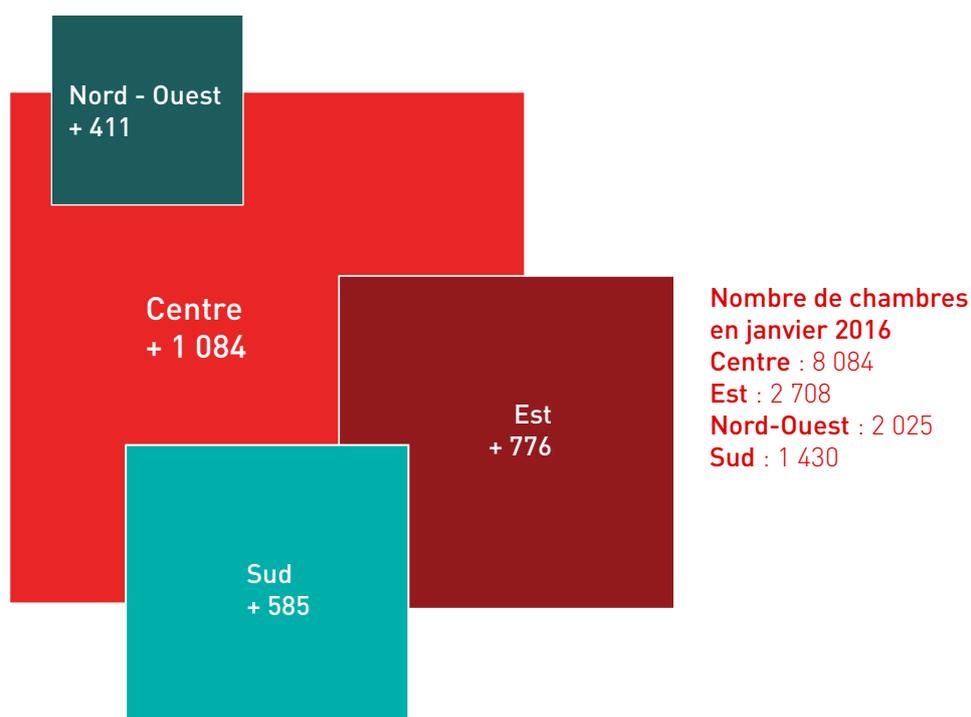
Au 1^{er} janvier 2016, le parc de l'agglomération totalise plus de 1000 établissements d'hébergement touristique. Le parc hôtelier représente plus de 70% de l'offre totale de la Métropole avec 226 hôtels et près de 14 200 chambres.

LE DIAGNOSTIC DE L'OFFRE EN 7 POINTS

- Depuis le 2010, période de référence du précédent SDHT, le parc hôtelier a connu un développement marqué (+14% en 4 ans, toutes catégories confondues sur l'ensemble du territoire), alors que l'offre nationale (hors Paris et Île-de-France) n'a constaté qu'une croissance de + 3,5% .
- La croissance de l'offre concerne principalement l'hôtellerie milieu de gamme (+28%) et les résidences (+33 %, soit +875 appartements).
- Si près de la moitié de l'offre créée (48%) se concentre sur le Centre (Lyon-Villeurbanne), les objectifs fixés

dans le précédent SDHT n'ont pas été atteints sur ce secteur (environ 1600 chambres créées pour près de 2000 attendues), notamment en raison d'un ralentissement de la sortie de projets emblématiques comme l'Hôtel Dieu. À l'inverse, le grand arc Est a vu sa capacité hôtelière augmenter de 40%, soit une augmentation deux fois plus importante que celle préconisée dans le précédent SDHT (objectif 330 chambres pour près de 800 réalisées), notamment en lien avec les opportunités foncières plus nombreuses.

- **Les résidences de tourisme et hôtelières** ont poursuivi leur développement prononcé ce qui a eu pour conséquence de restructurer la part de marché de cette offre et de fragiliser une partie du milieu de gamme hôtelier.
- **L'offre hôtelière de la Métropole** demeure peu diversifiée (enseignes et concepts) comparée aux principales destinations européennes. Le marché du Grand Lyon est dominé par deux groupes (Accor et Louvre Hôtel qui détiennent respectivement 54,4 % et 23 % de l'offre de chaînes). Le poids de l'hôtellerie de « chaînes » se maintient avec 66,5 % du parc total, pour 42 % seulement au plan national. D'autre part, de nouveaux concepts comme les hostels apparaissent sur la destination et participent peu à peu à la multiplicité de l'offre.
- **L'offre de la Métropole répond globalement aux normes** (incendie, accessibilité) et aux standards attendus (conformément à leur catégorie). Toutefois, près de la moitié des établissements, notamment indépendants, ont des capacités d'anticipation de réinvestissements limitées, peinent à se moderniser et peuvent apparaître comme vieillissants.
- **Encore peu visible en 2010**, les hébergements alternatifs à l'hôtellerie ou parahôtellerie traditionnelle (meublés, chambres d'hôtes,...) se développent en lien avec l'essor constaté des plateformes en ligne et soulève des questionnements quant à la qualification et la structuration de cette offre sur le territoire de la Métropole.
- **Lors de l'enquête réalisée fin 2014**, une part importante des exploitants hôteliers a exprimé des inquiétudes quant à l'évolution du marché (équilibres offre/demande, concurrences d'autres hébergements marchands et/ou informels, ...) et l'avenir de leur exploitation (mises aux normes, capacités d'investissement,...).



Évolution du parc hôtelier par secteurs en nombre de chambres

Source : Base CCI & Métropole de Lyon

LES ÉVOLUTIONS DES PERFORMANCES DE L'HÔTELLERIE DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE EN 5 POINTS

Depuis 2010, la Métropole, en association avec la CCI s'est dotée d'un observatoire des performances de l'hôtellerie de l'agglomération. Les données sont accessibles sur les sites respectifs de la Métropole et de la CCI et permettent aux acteurs professionnels de mieux appréhender l'évolution du marché mois par mois, selon les différents pôles de marché et les différentes gammes.

En parallèle, l'office du tourisme de la Métropole propose un flash présentant un baromètre de la fréquentation touristique et vient compléter les éléments à disposition des acteurs du territoire.

Évolution des performances hôtelières globales entre 2012 et 2015

Source : Observatoire MKG du Grand Lyon

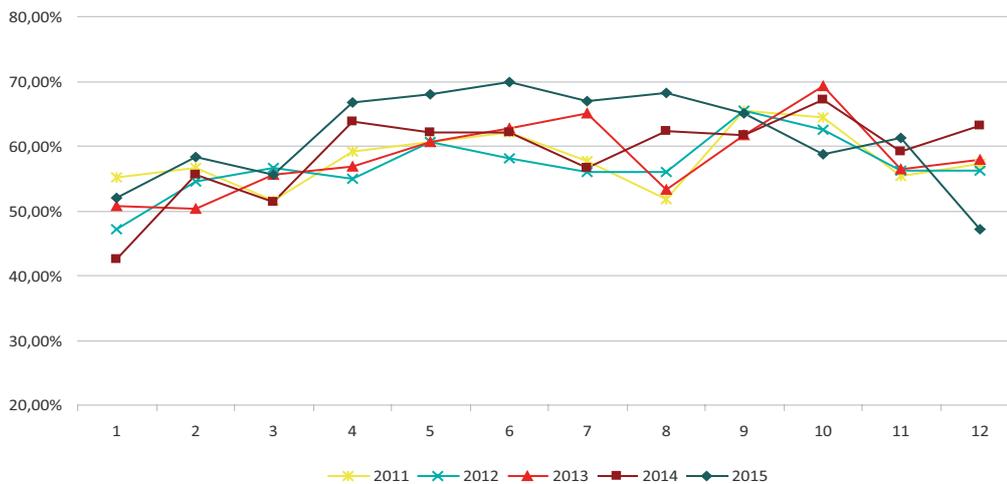
	Global hôtellerie		
	2012	2015	Variation
TO	64,76%	65,21%	0,71%
PM	88,1%	82,5%	-6,41%
Rev Par	57,1%	53,8%	-5,75%

L'analyse des performances hôtelières, entre 2012 et 2015 montre qu'il convient de garder une vision prudente de l'activité du secteur sur le territoire.

Évolution du taux d'occupation weekend depuis 2012

- **La clientèle** reste en grande majorité française (plus de 80% en moyenne) mais tend à se diversifier.
- **Après des années particulièrement favorables**, de 2005 à 2007 et un retournement de cycle macro économique depuis 2008 qui a pénalisé les résultats des entreprises hôtelières, le marché de la Métropole a bien résisté par rapport au reste de la France.
- **Malgré un développement conséquent de l'offre sur le territoire**, les établissements ont réussi à maintenir des taux d'occupation globalement en légère hausse (+0,71%). Toutefois, ce maintien s'est fait dans la plupart des cas au détriment du prix moyen et du Rev PAR ce qui à terme, peut fragiliser la rentabilité et la pérennité des établissements.
- **La saisonnalité reste marquée**, mais les taux d'occupation progressent le week-end et durant les périodes de vacances scolaires, signe d'une fréquentation plus importante de la clientèle de loisirs. Les politiques d'attractivité du tourisme d'agrément montrent ainsi leur efficacité et on observe un rééquilibrage progressif du mix clientèle affaire/loisirs (60/40 en 2015 contre 66/34 en 2011 et 77/ 33 en 2009).
- **La croissance moyenne annuelle de la demande** est de 2,9 % entre 2012 et 2015, mais reste à mettre en parallèle avec le fort développement de l'offre sur l'ensemble de la destination. Le nombre de nuitées hôtelières de l'agglomération s'élève à 4,39 M.

Taux d'occupation Weekend - Ville de Lyon



Évolution du taux d'occupation week-end depuis 2012

Source : Observatoire MKG du Grand Lyon

L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE, UN SECTEUR EN MUTATION

Durant les dernières années, les attentes de la clientèle ont évolué et on constate :

- **Une tendance croissante à la personnalisation et à la « dé-standardisation »** à travers des concepts innovant, intégrant une dimension expérientielle : hôtels « lifestyle » (épousant le style de vie d'une clientèle jeune, mobile et rompue à la technologie), « boutique hôtels », hôtels thématisés, ... mais aussi un développement d'une offre de meublés plus sophistiquée dans ses aménagements et sa décoration, en particulier en milieu urbain, répondant aux attentes d'une clientèle à la recherche d'une souplesse d'utilisation et d'une adaptabilité à divers types de groupes (couples, familles, petits groupes d'amis, ...), et une intégration dans la vie locale de la destinations (immersion, authenticité).
- **Un décloisonnement des espaces** dans les parties communes des hébergements hôteliers, répondant aux attentes de souplesse d'utilisation et de convivialité. Le lobby devient un espace de vie à multi-usage (travail, attente, détente, ...), et dont l'ambiance évolue selon les heures de la journée.
- **Une intégration croissante des nouvelles technologies** dans les chambres (wifi, TV multifonctions, domotique, ...), l'accueil et le service, permettant de recentrer le rôle du personnel sur le service.

Les enjeux soulevés par le diagnostic

Au-delà de l'état des lieux réalisé et en lien direct avec la stratégie touristique et les politiques économique et d'aménagement urbain, plusieurs enjeux ont été validés par les communes, la Métropole et leurs partenaires. Il s'agit notamment de poursuivre les ambitions d'attractivité du territoire en poursuivant la diversification du parc d'hébergement tout en privilégiant un développement plus ciblé et raisonné de l'offre par un encadrement plus opérationnel.

- de valoriser la modernisation de l'offre hôtelière comme un enjeu majeur d'attractivité
- de faire de l'innovation un élément clé, à la fois des établissements et de leur modes de faire pour concilier le savoir-faire de l'accueil lyonnais et les nouvelles attentes de la demande.
- de mieux structurer le développement des hébergements alternatifs comme les meublés touristiques et encourager le déploiement de concepts peu présents sur le territoire comme les hostels.

Le SDHT doit ainsi permettre de favoriser la réalisation des projets correspondants à la politique d'agglomération, de garantir et renforcer la compétitivité de l'offre existante dans le temps en l'adaptant notamment aux évolutions de la demande et de

3 MOTS CLÉS SE DÉGAGENT DE CET ÉTAT DES LIEUX

ENCADRER

MODERNISER

INNOVER

3.

LA STRATÉGIE DE LA MÉTROPOLE ET DE SES PARTENAIRES POUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

« UN PARC D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ, LEVIER DURABLE D'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE, D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE. »

Le SDHT 2016-2020 est un document incitatif. Il s'inscrit dans la continuité du SDHT précédent et a pour ambition de rester un appui pour les professionnels, les entreprises et les territoires.

INSCRIRE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DANS UNE MÉTROPOLE DURABLE

Proposer un service aux entreprises et aux professionnels du tourisme de la Métropole

- **Contribuer à la compétitivité du tissu économique**, en répondant aux besoins des entreprises : avoir une offre de qualité à proximité des besoins professionnels réels.
- **Consolider les pôles hôteliers accessibles en transports en commun**, à moins de 30 minutes des pôles touristiques majeurs et générateurs de nuitées (Eurexpo, Cité Internationale, Lyon Part-Dieu, Presqu'île, Fourvière) ; faciliter ainsi le déplacement des visiteurs.

Offrir un cadre immédiat attractif pour les touristes

- **Proposer une offre d'hébergement**, en lien avec les besoins et envies des touristes d'affaires et d'agrément : immerger la clientèle dans un environnement pratique et agréable (connectivité et accessibilité vis-à-vis des zones touristiques, économiques majeures, culturelles, de manifestations (conventions, salons...)...

Participer à l'aménagement durable du territoire de la Métropole

- **Connecter davantage l'offre aux pôles touristiques** et aux secteurs présentant les services complémentaires attendus par la clientèle (musées, loisirs marchands, cafés, bars, restaurants...)
- **Rationaliser les déplacements touristiques** en limitant le « réflexe voiture » et en implantant l'offre à proximité des transports en commun et des générateurs de nuitées majeurs.

SOUTENIR LA STRATÉGIE TOURISTIQUE DE LA MÉTROPOLE

Adapter le parc aux ambitions touristiques de la Métropole



Okko hotels

table d'hôte © Jérôme Galland
Okko hotels 2016

Photo en bas à gauche

Hôtel Fourvière

chambre © Franck Paubel
. Hôtel fourvière 2016 .

Photo en bas à droite

Slo living hostel

chambre © Frenchie Cristogatin
. Slo living hostel 2016 .



- Favoriser l'implantation d'un hôtel 4*, dit « gros-porteur », de plus de 300 chambres sur le centre de l'agglomération reste un enjeu fort qui permettrait de conforter la compétitivité de la destination en répondant à un besoin identifié des organisateurs de Congrès et qui fait défaut dans les candidatures lyonnaises.
- Poursuivre le développement d'un hébergement touristique innovant, plus insolite et personnalisé, en lien avec les efforts de promotion et d'événements sur l'agglomération de la destination sur le tourisme

d'agrément et aider à poursuivre le rééquilibrage du mix clientèle « affaires/loisirs »

- Renforcer l'ambition d'excellence de l'accueil de destination en incitant les hébergeurs et les établissements à proposer des produits et des services de qualité dans un contexte où l'e-réputation joue un rôle de plus en plus important.

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT CIBLÉ, ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ DE L'OFFRE

Accompagner le développement d'environ 1000 chambres répondant aux enjeux de l'agglomération

À l'issue de la phase de projections, un potentiel de croissance de l'offre d'environ 1000 chambres a été identifié (hypothèse d'évolution moyenne annuelle de la demande de 1,9 % qui constitue une progression prudente et équilibrée de la fréquentation hôtelière). Cependant, le potentiel identifié est d'ores déjà grandement absorbé par les projets engagés (PC obtenus et réalisations en cours) et les intentions de projets d'ici à 2020 dépassent déjà le potentiel de création identifié. C'est pourquoi, pour éviter un risque de suroffre ou une déstabilisation trop profonde du marché, tout développement supplémentaire est à appréhender avec une grande vigilance.

En dehors des projets engagés à ce jour, la Métropole et ses partenaires souhaitent privilégier les projets - toutes catégories confondues :

- qui pallieront les carences de la destination (hôtellerie de grande capacité en milieu urbain, hôtellerie emblématique et diversifiée : prestigieuse, insolite, innovante),
- qui participeront à la diversification du parc et à la valorisation de la destination et à la mise en œuvre de politiques d'aménagement urbain majeures.
- Il est ainsi recommandé de marquer une pause dans le développement des résidences de tourisme et hôtelières d'ici à 2020 pour permettre au marché d'absorber les nouveaux entrants et de finaliser sa restructuration.

L'objectif est de cibler et de sélectionner le développement pour pérenniser dans le temps les nouveaux établissements et de garantir un marché sain et adapté aux besoins des visiteurs, aussi bien pour des séjours d'affaires que d'agrément.

Pour ce faire, il s'agit de privilégier :

- les projets ciblant un équilibre entre la clientèle affaire/loisirs leur permettant d'être rentable toute l'année et de limiter leur fragilité face à la saisonnalité et à la fluctuation de la demande, notamment affaire. (proximité des générateurs de nuitées loisirs et affaires)
- Les projets dont l'insertion sur le marché ne déstabilisera pas sensiblement un pôle de marché donné ou les établissements en place (besoin clairement identifié ou offre atypique).

Il est donc important, avant de décider de faire une étude de marché, d'analyser les performances des établissements situés dans la même zone de chalandise, l'évolution du contexte économique de proximité (implantation de nouvelles sociétés ou de nouveaux lieux touristiques, sportifs ou, au contraire, la fermeture de certaines entreprises). En ce sens, la Métropole et ses partenaires sont à la disposition des communes et des opérateurs pour les accompagner dans leur démarche et répondre à leurs interrogations.

Mieux maîtriser le développement pour limiter l'émission de l'offre

Le constat des dernières années montre que la majorité des implantations hôtelières se sont faites au gré des opportunités foncières et parfois dans des logiques déconnectées du marché ou des orientations urbaines attendues ce qui participe à la désorganisation des territoires.

De façon à accompagner le développement de l'offre nouvelle, la Métropole et ses partenaires ont ainsi élaboré une cartographie indicative hiérarchisant les espaces les plus favorables au développement de l'hébergement. L'objectif principal est de rapprocher l'offre des besoins.

Ces localisations préférentielles résultent de la combinaison de 6 critères objectifs, à considérer pour apprécier l'opportunité de tout développement en cohérence avec le marché métropolitain et les principes d'aménagement urbain de la Métropole :

- **Proximité des transports collectifs lourds et des pôles multimodaux** pour rationaliser les déplacements
>Territoire situés dans des périmètres d'influences des accès gares, métro, tram, lignes fortes de bus; pôle multimodaux (La soie, Gare de Vaise, Gorge-de-Loup, Perrache, Jean-Macé, Oullins, Part-Dieu, Gare de Vénissieux, Saint-Paul) (500m)
- **Proximité des polarités économiques** pouvant générer des nuitées importantes
>Territoires situés dans un périmètre d'influence de 400m de sites tertiaires majeurs (Lyon Part-Dieu, Confluence, Gerland, Carré de Soie, Techlid, la Porte des Alpes, Vaise, la Saulaie, Le Grand Montout, le Vallon des Hôpitaux, Vénissieux Nord, Grandclément) ou des sièges des grands comptes .
- **Proximité d'éléments majeurs générateurs de nuitées** (sites de manifestations, grands équipements...) pour être au plus près des besoins
>Territoires situés à moins de 30 minutes en transport en commun d'un élément majeur touristique d'affaires (type congrès, manifestations,... : Part-Dieu, Cité Internationale, Eurexpo) ou de loisirs (Presqu'île dont Confluence, Saint-Jean, Croix-Rousse, Fourvière)
- **Proximité des polarités hôtelières existantes** afin de compléter la gamme d'offre, voire de mutualiser certains services
>Territoires situés dans une aire d'influence de 400m d'un pôle hôtelier existant, regroupant plus de 200 chambres.
- **Proximité des centralités urbaines** pour rapprocher les équipements hôteliers des services, commerces, équipements des secteurs de centralités de la Métropole, inscrite comme polarité du SCoT (Neuville-sur-Saône, Rillieux-la-Pape, Caluire et Cuire, Écully, Tassin la Demi-Lune, Lyon, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Bron, Décines-Charpieu, Meyzieu, Saint-Priest, Vénissieux, Saint-Fons, Pierre-Bénite, Saint-Genis-Laval, Oullins)
- **Déficit d'offre pour encourager** le développement d'équipement hôtelier dans des secteurs sous exploités
>Territoires où il y a peu d'offre hôtelière au regard du nombre d'habitants et d'emplois



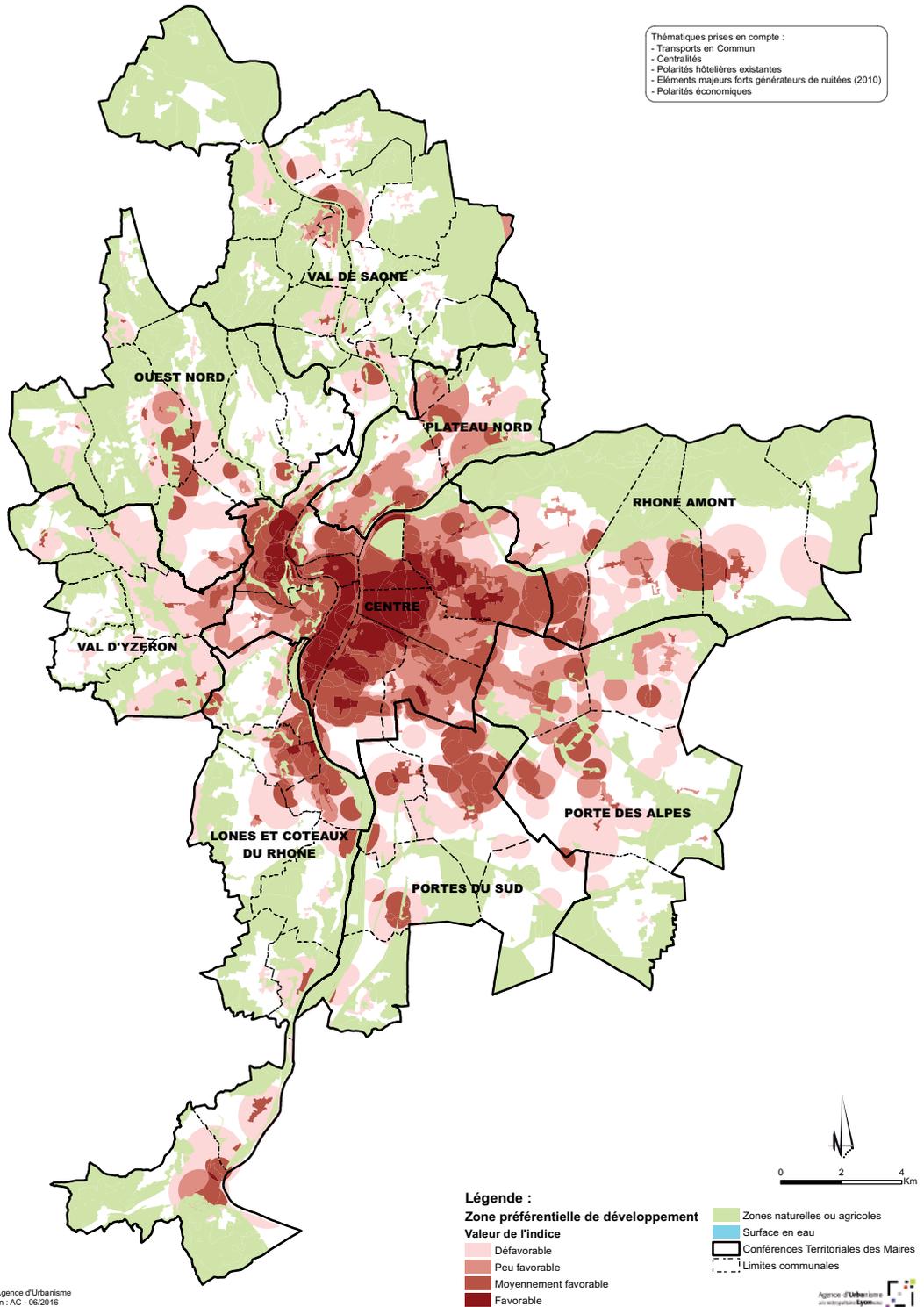
Cette cartographie, réajustée par rapport aux évolutions du précédent SDHT, est un outil d'orientation qui hiérarchise les espaces du moins favorable au potentiellement plus favorable pour développement de l'hébergement hôtelier ou parahôtelier.

SDHT
Zones préférentielles de développement

Thématiques prises en compte :
 - Transports en Commun
 - Centralités
 - Polarités hôtelières existantes
 - Eléments majeurs forts générateurs de nuitées (2010)
 - Polarités économiques

Cartographie des secteurs préférentiels de développement au regard des critères urbains

Source : UrbaLyon



Source : Agence d'Urbanisme
 Réalisation : AC - 06/2016

Un outil réglementaire découlant de ces orientations est en élaboration par le biais du PLU-H, qui sera applicable en 2018.

Il spatialise les espaces potentiels de développement prioritaires en croisant les critères urbains du SDHT avec les sites de projets urbains majeurs existants et à venir des territoires et afin de mieux orienter le développement et de créer une base de dialogue avec les opérateurs.

En parallèle, les nouveaux projets en dehors des polarités hôtelières sont limités, afin de favoriser un maillage en lien avec les logiques territoriales de l'agglomération.

3 types de secteurs sont définis selon la capacité de l'établissement :

- **Les hébergements de moins de 40 clés** sont autorisés dans tous les secteurs urbains (sous réserve de compatibilité de zonage). Ceux-ci représentent une petite hôtellerie de charme qui répond à des besoins limités mais diversifiés. Leur impact sur l'aménagement urbain et le marché reste également limité.
 - **Jusqu'à 100 chambres**, l'hébergement hôtelier est autorisé dans des secteurs plafonnés, où les besoins peuvent être plus importants mais restent modérés, ce qui permet de structurer l'offre. (exemple : Centralités communales,...).
- Ces secteurs peuvent notamment accueillir une petite hôtellerie d'affaire ou une hôtellerie de charme plus conséquente plutôt portées par des indépendants.
- **Au-delà de 100 chambres**, l'hébergement hôtelier participe à la définition des projets urbains majeurs ou répond à des besoins clairement identifiés. Pour favoriser son bon fonctionnement et mieux polariser l'offre, il est autorisé dans des secteurs déplafonnés très centraux, très connectés et/ou très structurants (exemple : Presqu'île, Part-Dieu,...)

A noter que les établissements existants, indépendamment de ces secteurs, pourront continuer à se moderniser et à évoluer dans la limite d'une extension de 20% de leur capacité.

En parallèle, les règles de stationnement sont ajustées selon les secteurs.

Structurer le développement des hébergements alternatifs

Il s'agit de garantir le développement d'une offre alternative à l'hébergement hôtelier qui participe à la diversification de l'offre et qui répond à des besoins de la clientèle touristique, tout en anticipant les dérives potentielles de la croissance de ces établissements, notamment les meublés touristiques. En termes quantitatifs, il s'agit de mieux appréhender le volume des établissements meublés existants et de contenir un développement modéré sur la période du SDHT.

Pour ce faire, la Métropole et ses partenaires souhaitent renforcer la communication auprès des hébergeurs existants et à venir à travers un guide pratique, et propose également de travailler la réadaptation de la réglementation locale pour clarifier et structurer une offre de plus en plus qualitative et attirante pour les touristes.

Pour ce qui est de l'hébergement de plein air, si l'offre est peu présente sur la destination en raison des concurrences foncières accrues, il s'agit de consolider l'offre existante en accompagnant la création potentielle d'environ 80 à 120 emplacements supplémentaires sur la destination.

Encourager l'innovation et la diversification de l'offre

La métropole et ses partenaires souhaitent valoriser l'offre en poursuivant la veille sur les nouveaux concepts, en ajustant la stratégie de communication et de promotion et réalisant une prospection plus ciblée auprès des investisseurs et des opérateurs et encourager le déploiement de concepts peu présents sur le territoire comme les hostels. Ce type d'établissement, aujourd'hui très peu représenté sur la destination est une opportunité de capter un nouveau visitorat peu enclin à voyager dans de l'hébergement hôtelier traditionnel. Il s'agit donc de faciliter la sortie de ce type de projet pour un volume total d'environ 800 lits, en gardant deux types d'envergure :

- des projets de dimensionnement moyen (40 à 150 lits) en maillage sur les secteurs les plus attractifs et connectés à l'animation urbaine
- au moins un projet de capacité plus conséquente (environ 300 lits) avec une enseigne présente à l'international, qui pourra agir comme fer de lance de la destination pour ce type de produit et donner une visibilité nouvelle à la destination.

Synthèse des recommandations quantitatives d'ici 2020

Hôtels	1 100 chambres
Hébergements collectifs/Hostels	740 à 790 lits
Meublés de tourisme	25 à 35 établissements
Chambres d'hôte	20 à 30 chambres
Hébergement de plein air	80 à 120 emplacements

ACCENTUER LA MODERNISATION DE L'OFFRE POUR GAGNER EN COMPÉTITIVITÉ

Pour renforcer l'ambition d'excellence de l'accueil de destination en lien avec la stratégie touristique, les établissements se doivent de proposer des produits et des services de qualité dans un contexte où les transformations du secteur nécessitent de **mettre l'accent sur la compétitivité et l'amélioration de la qualité de l'offre.**

Dans la continuité des actions d'accompagnement menées par le département du Rhône avant la création de la Métropole et des accompagnements proposés par les partenaires institutionnels et privés, l'agglomération souhaite réaffirmer sa volonté de soutenir les exploitants dans leurs projets de valorisation de leur établissement et de la destination. C'est pourquoi elle propose la mise en place **d'une aide sous forme d'appel à projet**, dont l'objectif principal est d'accompagner les établissements indépendants pour **améliorer la qualité de leur offre**, afin de maintenir un parc d'hébergements hôteliers indépendants variés et différenciés favorisant une attractivité touristique de l'ensemble de l'offre et soutenir le maintien voire le développement des emplois dans les établissements accompagnés

COMMUNIQUER AUPRÈS DES PROFESSIONNELS ET DES TERRITOIRES LIMITROPHES AU TRAVERS DU PÔLE MÉTROPOLITAIN

La bonne mise en œuvre de la stratégie de la Métropole s'appuie sur un partage des constats, et des orientations avec acteurs concernés sur le territoire, mais également en coordination avec les territoires aux franges de la Métropole. Il est proposé de porter à l'échelle du Pôle Métropolitain les enjeux et les objectifs de la Métropole afin d'appréhender dans leur ensemble les projets en bordure de l'agglomération.

D'autre part, des actions de communication régulières à destination des hébergeurs et des professionnels permettront d'assurer un meilleur suivi de la démarche et **la prise en compte de l'évolution des besoins des hébergeurs tout au long de la période 2016-2020.**

4.

ACTIONS : MISES EN ŒUVRE ET GOUVERNANCE

ENCADRER

- . Créer un outil dédié dans le PLU-H
- . Définir une politique de maîtrise de l'hébergement alternatif

MODERNISER

- . Accentuer le dispositif d'aide à la rénovation / modernisation de l'hôtellerie
- . Poursuivre l'accompagnement de la finalisation de la mise aux normes Accessibilité

INNOVER . DIVERSIFIER

- . Poursuivre la veille concurrentielle Produits / Concepts
- . Affiner et ajuster la stratégie de communication et de prospection ciblée (investisseurs et opérateurs)

COMMUNIQUER . FORMER . SENSIBILISER

- . Adapter les modules de formation destinés aux exploitants d'hébergements
- . Mener des actions régulières de communication / information en direction des professionnels de l'hébergement
- . Élaborer un plan de sensibilisation à l'homologation et à la labellisation des Meublés et Chambres d'hôte
- . Inciter les exploitants à la mise en place de démarches de développement durable
- . Mener des actions d'information et de concertation avec les territoires périphériques du Grand Lyon

ENJEUX

Actions recommandées

..... GOUVERNANCE DU SDHT 2016 . 2020

La réalisation du SDHT a été conduite en étroite collaboration avec les partenaires et professionnels du secteur ainsi qu'avec les Maires de la Métropole de Lyon grâce à deux étapes de concertation (décembre 2014 et juin 2015). Pour assurer la bonne réalisation des objectifs et évaluer la mise en œuvre du SDHT, la Métropole de Lyon et ses partenaires proposent de se réunir, sous sa présidence, une fois par trimestre via un comité de suivi chargé d'assurer la mise en œuvre des opérations ci-dessous. Cette instance de pilotage permettra de mettre en œuvre le SDHT et de l'évaluer régulièrement.

..... OBSERVATOIRE DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE . PERFORMANCES

Le suivi des performances commerciales hôtelières et résidentielles sera assuré sous le pilotage de la CCIL et en cofinancement avec la Métropole, afin d'ajuster au mieux les recommandations et l'analyse des projets. À l'appui des autres partenaires, les performances des autres types d'hébergement touristique seront suivies.

Le SDHT 2016-2020 sera ainsi évalué et suivi en continu par les opérations d'observation. Le Grand Lyon et ses partenaires pourront travailler finement à l'adéquation de la stratégie « tourisme » avec le schéma. Un bilan annuel du SDHT sera réalisé et diffusé largement auprès des territoires.

REMERCIEMENTS

La Métropole de Lyon remercie l'ensemble des partenaires pour leur mobilisation lors de l'élaboration et la réalisation du Schéma de Développement de l'Hébergement Touristique 2016-2020, ainsi que pour leur implication à venir dans sa mise en œuvre.



La Métropole remercie également les professionnels de l'hébergement qui se sont impliqués dans la réalisation du diagnostic en répondant à l'enquête et en ouvrant leurs portes pour les visites d'établissement, ainsi que les élus qui se sont mobilisés lors des tables rondes organisées.

La Métropole remercie enfin l'Agence d'Urbanisme et le cabinet In Extenso pour leur engagement et leur disponibilité.

TYPOLOGIE DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DE LA MÉTROPOLE

Définition : Un hébergement touristique est un hébergement offert à la location, pour une occupation à la nuitée, à la semaine, ou au mois, à une clientèle qui n'élit pas domicile. Hormis les chambres d'hôtes, ils peuvent être classés par le préfet du département concerné, selon des normes nationales, propres à chacune des catégories.

Hôtel de tourisme

Établissement commercial d'hébergement classé offrant des chambres ou des appartements meublés, à une clientèle de passage ou effectuant un séjour à la nuitée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Exploité toute l'année, en permanence ou pendant plusieurs saisons (hôtel dit « saisonnier » quand sa durée d'ouverture n'excède pas 9 mois par an).

Résidence de tourisme . Résidences hôtelières . Résidences affaires

Établissement commercial d'hébergement (faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière), constitué d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires (occupation à la nuitée/semaine/mois, à une clientèle qui n'élit pas domicile).

- Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.
- Son classement est visible via un panneau octogone jaune.
- Elle est gérée par une personne physique ou morale.

Les résidences de tourisme sont classées, alors que les résidences hôtelières ou « affaires » sont une appellation d'ordre commercial qui désigne fréquemment une résidence de tourisme non classée (sans assise réglementaire).

Parfois, on observe l'appellation **résidence de vacances** : le plus souvent il s'agit d'un établissement non classé ou en cours de classification.

N.B : un établissement commercial d'hébergement peut être cumulativement classé résidence et hôtel de tourisme.

Auberge de jeunesse – Hostel

L'appellation auberges de jeunesse ou « hostel » est entendue ici comme un **établissement commercial d'hébergement**, exploité de manière permanente ou saisonnière, pour des séjours à la nuitée, à la semaine ou au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Ces établissements mettent à disposition des voyageurs un lit en chambres collectives, mais peuvent aussi proposer en partie des chambres individuelles et doubles, équipées de sanitaires collectifs et/ou privés, accessible à tous sans condition d'âge.

L'affiliation avec la fédération unie des auberges de jeunesse (FUAJ) n'est pas indispensable.

Chambre d'hôtes

Chambre meublée située chez l'habitant

en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Le nombre de chambres proposées à la location dans la même habitation est limité à 5 chambres et 15 personnes. Principales conditions caractérisant une chambre d'hôtes :

- **Être chez l'habitant**, dans sa résidence ;
- **Être louée** à la nuitée ;
- **Servir au moins le petit-déjeuner**, du linge de maison et assurer l'accueil ;
- **Répondre aux réglementations** (hygiène, sécurité et salubrité) ;
- **Disposer d'un accès à un WC** et à une salle d'eau équipée : lavabo et douche/baignoire ;
- **Disposer d'un moyen de chauffage** assurant une température minimum de 19 °C.

Meublé de tourisme

Villa, appartement ou studio meublé à l'usage exclusif du locataire (location journée, semaine ou au mois, sans y élire domicile). Ces établissements peuvent être loués à l'année ou de manière saisonnière. Ils font l'objet de démarches administratives particulières. Se renseigner en mairie.

N.B : un gîte est un logement de vacances, classé meublé de tourisme (dans une maison située dans un espace rural, dans un bourg)

Camping

Seule catégorie à être soumise à une procédure de classement obligatoire prévue par le code d'urbanisme. Deux types :

- Terrain de camping : terrain aménagé classé, soumis aux règles d'urbanisme, dès lors qu'un exploitant reçoit de façon habituelle plus de 20 campeurs ; il peut accueillir des tentes, caravanes, habitations légères et résidences mobiles de loisirs ;
- Parc résidentiel de loisirs (PRL) : il est spécialement affecté à l'accueil principal

CONTACTS

Métropole de Lyon

Délégation développement économique, emploi et savoirs
Camille Fumanal-Ulysse
Chef de projet Hébergement touristique et loisirs marchands
Tél. : 04 78 63 49 31
cfumanal-ulyse@grandlyon.com
www.economie.grandlyon.com

Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon Métropole St Etienne Roanne

Direction Développement des Entreprises / Pôle Commerce
Mihaela Neaga
Responsable du Pôle Tourisme Hôtellerie
Tél. : 04 72 40 57 85
neaga@lyon.ccifr
www.lyon-metropole.cci.fr

Only Lyon - Tourisme et Congrès

François Gaillard
Directeur Général
Tél. : 04 72 77 73 94
fgaillard@lyon-france.com
www.lyon-france.com

Union des Métiers de L'Industrie Hôtelière (UMIH)

Laurent Jaumes
Président des Hôteliers du Rhône
Tél. : 04 78 72 36 42
c-i-h-t-r@wanadoo.fr
www.umih.fr

Groupement National des Chaînes Hôtelières (GNC)

Béatrice Rondy
Présidente GNC Rhône-Alpes - Auvergne
beatrice.rondy@accor.com

La Métropole de Lyon

Délégation développement économique,
emploi et savoirs
20, rue du Lac
CS 33569
69505 Lyon Cedex 3
www.grandlyon.com

GRANDLYON
la métropole