

55 COMMUNES



SCHÉMA DIRECTEUR 2002 - 2008
DE **DÉVELOPPEMENT HÔTELIER**
DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE



MASTER PLAN FOR HOTEL DEVELOPMENT IN THE LYON CONURBATION



11 000 CHAMBRES



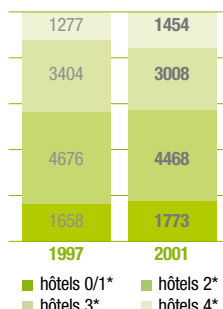


ÉVOLUTION DU MARCHÉ HÔTELIER DE 1997 A 2001



Un parc de 11 000 chambres

- + Une hôtellerie homologuée en baisse sensible : -2,8 % cohérente avec la tendance observée au plan national : -3,2 %.
- + Le développement de l'offre en catégories 4* et 0/1* n'a pas compensé les radiations d'hôtels obsolètes.



L'évolution de l'offre

A noter : Un développement important de la para-hôtellerie (les résidences de tourisme + 1200 appartements).
Note: there has been a considerable development in the para-hotel industry (tourist residences) + 1,200 apartments.

Un développement important du tourisme d'agrément

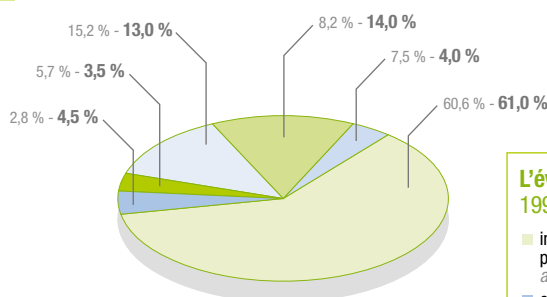
- + Une croissance soutenue de 32 % du tourisme d'agrément, soit +7,4 % par an, liée à l'inscription de Lyon au patrimoine mondial de l'UNESCO et aux actions engagées par l'ensemble des acteurs en charge du développement touristique.
- + Un marché toujours dominé par les segments affaires.
- + Une saisonnalité hebdomadaire particulière, liée à la prédominance du marché affaires : une amélioration en fin de semaine, mais un risque de saturation du parc en milieu de semaine.

Une nette amélioration des principaux indicateurs



Hôtels / Hotels chiffres en %	4*		3*		2*		0/1*		Moyennes 1997 - 2001	
Taux d'occupation Occupancy	57,9	61,0	53,3	63,7	57,5	67,1	69,0	79,4	58,4	67,3
Prix € HT Rate Net in €	83,7	121,2	54,0	68,3	38,0	46,0	22,2	28,4	48,9	66,3
REVPAR	48,3	73,9	28,5	43,6	21,8	30,9	15,4	22,6	28,2	42,8

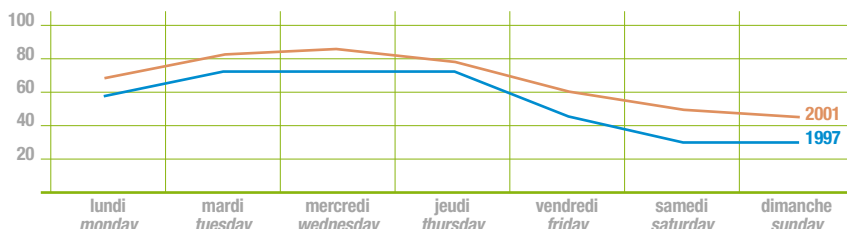
- + Une progression significative du **taux d'occupation moyen annuel** de 58,4% à 67,3%.
- + Un ajustement tarifaire nécessaire, + 35%, en particulier pour les hôtels 4* où le prix moyen HT est de 121 € en 2001 pour 83,7 € en 1997 soit + 45%.
- + Un revenu par chambre disponible ou "REVPAR" en forte croissance + 51,9%.



L'évolution de la répartition 1997 - 2001

- individuels affaires et salons professionnels / business individuals and professional meeting
- congrès / conventions
- séminaires / seminars
- individuels tourisme / individual tourism
- groupes tourisme / group tourism
- divers / other

Saisonnalité hebdomadaire Weekly variation





CHANGE IN THE HOTEL MARKET FROM 1997 TO 2001

A stock of 11,000 rooms

- + The officially classified hotel industry in clear decline: -2.8 % in line with the trend observed nationally: -3.2 %
- + The development of the offering in the 4* and 0/1* categories has not compensated for the declassification of obsolete hotels.

A considerable improvement in the main indicators:

- + A significant increase in the average annual occupancy rate, from 58.4% to 67.3%
- + A necessary rate adjustment of +35%, particularly in the case of 4* hotels where the average net rate has increased to €121 in 2001 compared to €83.70 in 1997, an increase of 45%.
- + Revenue per available room ("REVPAR") has increased sharply, by +51.9%

Considerable development of pleasure tourism

- + Sustained growth of 32% in pleasure tourism, equivalent to +7.4 % per year, due in part to Lyon being added to the UNESCO world heritage list and the actions undertaken by all of those responsible for developing tourism.
- + A market which continues to be dominated by the business segments

- + A distinctive weekly variation, connected with the predominance of the business market: an improvement at the weekend but a risk of saturation of the room stock in the middle of the week.

A potential for between 1,900 and 2,600 rooms by 2008

- + A potential for the development of between 1,900 and 2,600 rooms by 2008 in the area covered by Greater Lyon and in neighbouring areas to keep pace with the growth in the hotel market.
- + A "dynamic scenario" involving an average increase in demand of 3.2% per year with more sustained growth at the end of the 2006 / 2008 plan due to the completion and commencement of marketing of the large structuring facilities (Salle 3000 at the Cité Internationale, delocalisation / extension of the EUREXPO exhibition centre), the opening of leisure and cultural facilities in the leisure districts of Lyon Confluence and Carré de Soie, and finally more effort by the promotional and communication initiatives and bodies to sell Lyon as a destination more effectively.

Un potentiel de 1 900 à 2 600 chambres à l'horizon 2008

- + **Un potentiel de développement** de 1 900 à 2 600 chambres sur le territoire du Grand Lyon et sur les territoires limitrophes à l'horizon 2008 pour accompagner la croissance du marché hôtelier.
- + **Un "scénario dynamique"** correspondant à une progression moyenne de la demande de 3,2% par an.

Cette croissance est plus soutenue en fin de schéma 2006/2008 en raison de :

- la réalisation et la mise en marché de grands équipements structurants (salle 3000 à la Cité Internationale, délocalisation / extension du parc des expositions EUREXPO) ;
- l'ouverture d'équipements de loisirs et culturels sur les pôles de loisirs Lyon Confluence et Carré de Soie ;
- et enfin le renforcement des actions et des structures de promotion et de communication pour mieux vendre la destination "Lyon".

Détail de la croissance prévisionnelle / Detail of forecast growth

Segments Segments chiffres en %	Rappel Past growth 1997/2001	2002/2005	2006/2008	Taux moyen Average rate 2002/2008
Individuels affaires Business individuals	3,3	2,3	3,0	2,5
Congrès / séminaires Conventions / seminars	3,0	2,5	5,0	3,4
Tourisme d'agrément Pleasure tourism	7,4	4,5	5,5	4,9
Divers Other	1,0	1,0	1,0	1,0
Moyenne Average	3,1	2,9	3,8	3,2

La progression de la demande devrait générer 650 000 nuitées chambres supplémentaires sur la période 2002/2008.

The increase in demand is likely to generate 650,000 additional room-nights over the period 2002/2008.



PERSPECTIVES ET C À L'HORIZON 2008

Développer des projets structurants nécessaires pour positionner Lyon au rang des métropoles européennes.



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

L'implantation d'un "gros porteur" à la Cité Internationale en support du développement de l'activité Congrès et de 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 de 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, vecteur d'image et d'animation de ces nouveaux quartiers.





Accompagner le développement des pôles tertiaires, des zones d'activité de l'agglomération lyonnaise et de secteurs géographiques limitrophes par des produits hôteliers principalement avec services (restauration, salles de séminaires).



Un potentiel de 1 200 à 1 600 chambres complémentaires est proposé sur le territoire du Grand Lyon ainsi que sur les périmètres Plaine de l'Ain et Isle d'Abeau. 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 sont les suivants :

- + Hypercentre / Vieux Lyon où la création d'établissements haut de gamme sera privilégiée.

Un outil nécessaire : l'observatoire conjoncturel hôtelier

L'observatoire conjoncturel hôtelier, mis en place depuis 1998 par les partenaires, et une enquête annuelle relative à la nature de la segmentation permettront de suivre précisément l'évolution du marché et l'adaptation nécessaire du schéma hôtelier. **Au-delà du territoire du Grand Lyon**, cet observatoire permet également de disposer d'éléments sur l'évolution du parc hôtelier sur les territoires limitrophes au Grand Lyon. Il observera également l'évolution du parc des résidences de tourisme qui représentent une capacité d'hébergement supplémentaire.

- + La Cité Internationale où une offre haut de gamme sera privilégiée pour constituer, dans la perspective de l'ouverture de la salle 3000, un gros porteur de 500 à 600 chambres composé de plusieurs hôtels afin de mieux accueillir les congressistes..

Le développement des grands pôles d'affaires ou le pôle hôpitaux offre des opportunités de développement Rive gauche / Part Dieu Gerland / Hôpitaux.

Les pôles périphériques offrent des opportunités de création, liées au dynamisme du tissu économique et des grands équipements (Saint Exupéry, Eurexpo, Ecoles...).

- Grand Lyon Nord Ouest
- Plateau Nord / A46 / Vaulx en Velin
- Grand Lyon Est
- Périphérique Sud

Hors Grand Lyon :

- Plaine de l'Ain
- Isle d'Abeau

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).

Requalifier l'hôtellerie indépendante existante

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.



PROSPECTS AND ORIENTATIONS TO 2008

TO DEVELOP structuring projects required to earn Lyon its place alongside the major European cities:

Several hotel development projects representing a total of between 700 and 1,000 rooms.

The building of a "super hotel" at the Cité Internationale to support the development of Convention business with the opening of Salle 3000,

The building of a luxury hotel complex in the city centre in the Presqu'île / Vieux Lyon area: some opportunities such as the conversion of the Hôtel Dieu, Antiquaille, etc.

The building of an international quality 250-room hotel complex associated with a services centre, at Lyon Saint Exupéry airport,

The leisure districts of Lyon Confluence and Carré de Soie. By 2006/2008, the development of these areas could provide a structuring opportunity with top-of-the-range emblematic concepts which would project the image of and breath life into these new districts.

SUPPORTING the development of service industry centres and work areas in the Lyon conurbation and neighbouring geographical sectors through hotel industry products mainly with services (catering, seminar rooms).

A potential for 1,200 to 1,600 additional rooms is proposed for the area covered by Greater Lyon and in the through routes of Plaine de l'Ain and Isle d'Abeau. This is in response as much to market demand as to a demand for economic and urban structuring, confirming the structuring role that a hotel facility has on its surroundings.

The market centres involved are as follows:

- + City Centre / Vieux Lyon where the emphasis will be on building top-of-the-range establishments.
- + Cité Internationale where, in view of the future opening of Salle 3000, the emphasis will be on a top-of-the-range offering, providing a "super hotel" of 500 to 600 rooms made up of several sections to provide top quality accommodation for convention delegates.

The development of the major business centres or the Hôpitaux centre offer development opportunities Left bank / Part Dieu Gerland / Hôpitaux

The peripheral centres offer opportunities for new developments linked with the dynamic character of the economic fabric and major facilities (Saint Exupéry, Eurexpo, Grandes Ecoles, etc.).

- North-Western Greater Lyon
- Northern Plateau / A42 / Vaulx en Velin
- Eastern Greater Lyon
- Southern Peripheral Area

Outside Greater Lyon:

- Plaine de l'Ain
- Isle d'Abeau

Outside these centres a demand for development could be justified where it accompanies strong economic, or tourist, and urban development or where it accompanies renovation or restructuring schemes (centrality, development or requalification of economic centres).

REQUALIFYING the existing independent hotel infrastructure

These proposals will have to be accompanied by the requalification of the hotels in the economy-to-3* range so that the existing offering is maintained or even increased.

A NECESSARY TOOL: the observatory of the economic situation in the hotel industry

The observatory of the economic situation in the hotel industry, which was set up in 1998 and has been run since by the partners, and an annual survey of the nature of the segmentation will be used to monitor precisely market changes and any necessary adaptation of the plan.

Beyond the area covered by Greater Lyon this observatory is also used to provide information on changes in the hotel stock in the areas neighbouring Greater Lyon. It will also monitor the economic situation of tourist residences, which provide additional accommodation capacity.



UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



Elaboré à l'initiative des collectivités locales et des compagnies consulaires avec l'appui de l'Office de Tourisme, en partenariat avec les représentants de la profession hôtelière et en concertation avec les communes, le schéma directeur définit les orientations de la politique de développement hôtelier de l'agglomération lyonnaise. Il fournit ainsi le cadre de réflexion nécessaire pour les négociations avec les investisseurs potentiels et l'instruction des demandes d'autorisation de création et d'extension d'hôtels.

Le volet hôtelier d'une politique globale de promotion de la destination lyonnaise et d'accompagnement du développement économique du territoire.

La capacité de développement envisageable d'ici 2008 repose sur la croissance attendue de la demande, globalement estimée à 3,2% 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 2006 - 2008 ;
- + accompagner le développement des pôles tertiaires et des zones industrielles.

à 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, notamment en faveur de l'hôtellerie indépendante ;
- + veiller à un développement hôtelier en cohérence avec les objectifs de développement économique et urbain.



POINTS CLÉS

Le groupe technique et les sources d'information

Chargé de l'élaboration du Schéma directeur hôtelier, il réunit les services compétents de l'ensemble des partenaires institutionnels engagés dans la démarché. Outre leurs propres sources d'information, ses membres ont eu recours aux données de l'INSEE Rhône-Alpes et de la Préfecture du Rhône, aux données issues d'un observatoire mis en place par les partenaires depuis 2000 et se sont également appuyés sur des entretiens auprès de professionnels du tourisme et d'acteurs économiques.

Le comité de pilotage

Il est le lieu de concertation permanente entre les collectivités locales de l'agglomération, les instances économiques et l'Office de Tourisme. Après avoir validé les orientations du schéma, il est chargé d'en assurer le suivi. A ce titre, il examine les projets présentés en CDEC, en conformité avec les orientations du schéma.



A REFERENCE DOCUMENT

Drawn up on the initiative of the local authorities and chamber of commerce companies, with the support of the Tourist Office, in partnership with the representatives from the hotel trade and after consulting the municipalities, the master plan defines the orientations of the hotel development policy for the Lyon conurbation. It thus provides the thinking framework required for:

- + negotiations with potential investors,
- + decisions to request authorisation to build and extend hotels.

The hotel part of the overall policy of promoting Lyon as a destination and supporting the economic development of the area. The conceivable development capacity up to 2008 is based on the expected growth in demand, estimated overall to be 3.2% per year, **through two main working ideas:**

- + promoting Lyon as an innovative major European city destination by developing structuring projects planned for the period at the end of the plan, 2006-2008,
- + supporting the development of centres for the services sector and industrial zones

through three major objectives:

- + promoting the development of the offering while maintaining a market equilibrium within the various centres,
- + encouraging the qualitative adaptation of the existing offering through a policy of assisting renovation/modernisation, concentrating particularly on independent hotels.
- + ensuring that hotel infrastructure development is in line with the economic and urban development objectives.

KEY POINTS

The technical group and sources of information

This was responsible for drawing up the hotel Master Plan and is made up of the relevant departments from all of the institutional partners involved in the process. In addition to their own sources of information, the members used data provided by the Rhône-Alpes INSEE (National Institute of Statistics and Economic Surveys) and the Préfecture of the Rhône Département, plus data provided by an observatory set up by the partners in 2000. They also used information obtained from discussions with tourism professionals and economic players.

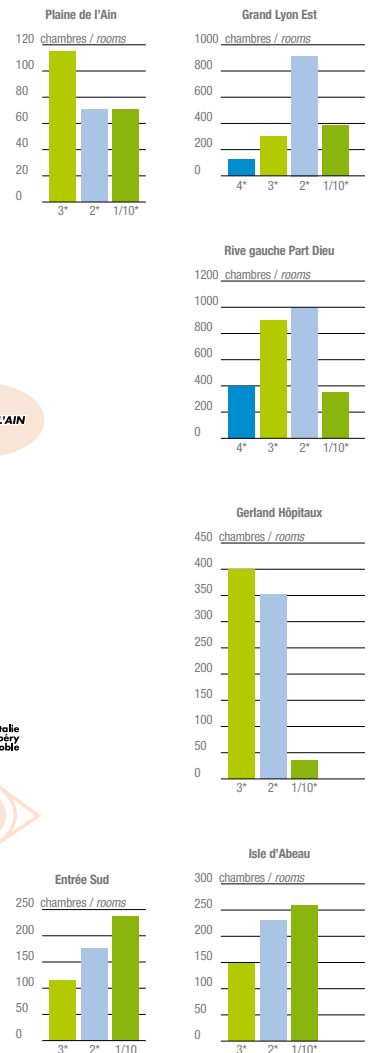
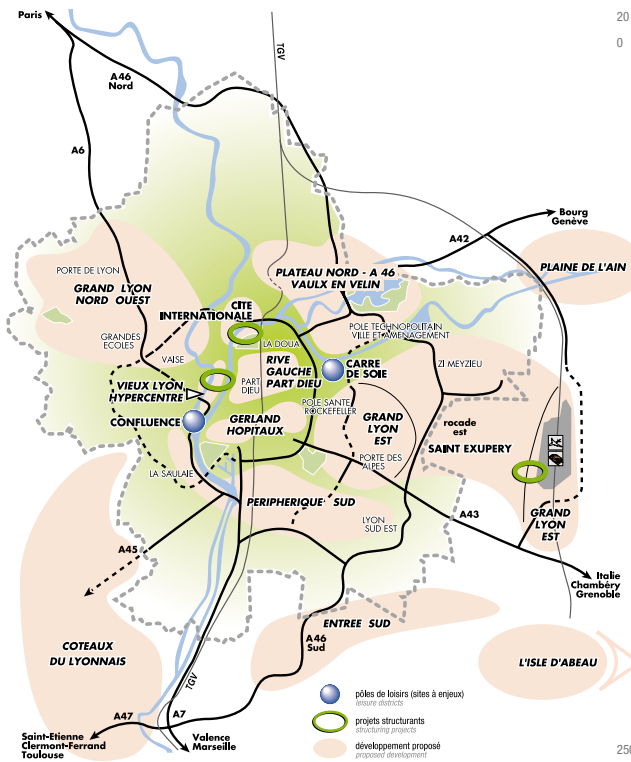
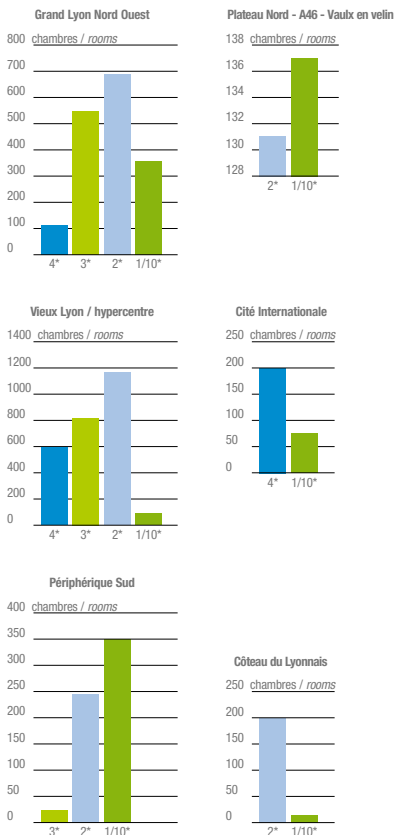
The Steering Committee

This is the forum for ongoing consensus building between the conurbation's local authorities, economic bodies and the Tourist Office. After approving the orientations of the plan, its job is to ensure they are followed up. To this end it examines the projects presented to the Departmental Commercial Facilities Committee (CDEC), in line with the orientations of the plan.



Structure du parc et pôles de développement à l'horizon 2008

Structure du parc et pôles de développement à l'horizon 2008



LA PROCÉDURE

La création et l'extension d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres (hors de la région Ile de France) sont soumises à une autorisation préalable d'exploitation commerciale auprès de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC).

Cette commission, mise en place par la loi du 5 juillet 1996, est composée de 6 membres :

le maire de la commune d'implantation du projet, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, la structure intercommunale ou le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers, un représentant des consommateurs.

Un décret du 26/11/1996 précise que la demande doit être transmise, préalablement à l'examen par la CDEC, à la Commission Départementale de l'Action Touristique, pour avis.

Groupe technique :

- **Communauté urbaine de Lyon**
Direction des Affaires Economiques et Internationales 04.78.63.49.98
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon**
Direction du Commerce et des Services aux Particuliers 04.72.40.57.85
- **Chambre de Métiers du Rhône**
Service économique - 04.72.43.43.14
- **Ville de Lyon**
Service commerce - 04.72.10.33.91
- **Office de Tourisme** - 04.72.77.72.40

Document validé par :

- Le Bureau délibératif de la Communauté urbaine de Lyon le 28 octobre 2002.
- Le conseil municipal de la Ville de Lyon le 27 juin 2002.
- Le bureau de la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon le 27 mai 2002.
- Le bureau de la Chambre de Métiers du Rhône le 7 novembre 2002.



THE PROCEDURE

The building and extension of hotels of a capacity of more than 30 rooms (outside the Ile de France region) require prior authorisation of commercial operation from the Departmental Commercial Facilities Committee (CDEC).

This committee, set up by the law of 5th July 1996, is made up of 6 members: the mayor of the commune where the project is sited, the mayor of the commune with the largest population in the arrondissement, the inter-communal body or Conseil Général, the Chamber of Commerce and Industry, the Chamber of Trade and a consumer representative.

The order of 26/11/96 requires that prior to being put before the CDEC the request must be sent to the Departmental Tourism Initiatives Committee for its opinion.

Technical group

- Communauté urbaine de Lyon – Economic and International Affairs Directorate – 04.78.63.49.98
- Lyon Chamber of Commerce and Industry – Commerce and Services to Individuals Directorate – 04.72.40.57.85
- Rhône Chamber of Trade – economics department – 04.72.43.43.14
- Municipality of Lyon – commerce department – 04.72.10.33.91
- Tourist Office – 04.72.77.72.40

Document approved by:

- The Deliberative Office of the Communauté urbaine de Lyon on 28th October 2002
- The municipal council of the City of Lyon on 27th June 2002
- The office of the Lyon Chamber of Commerce and Industry on 27th May 2002
- The office of the Rhône Chamber of Trade on 7th November 2002

