

#9 Hôtels et résidences de tourisme : offre et projets

Édito



© Lucas Dumortier - Light Motiv

Notre métropole, s'est de longue date, érigée en un carrefour stratégique pour les affaires, les congrès d'envergure et les événements culturels majeurs. Au cours des dernières années, elle s'est de plus affirmée sur la scène des destinations métropolitaines en tant que terre d'accueil pour d'importants événements sportifs, et se prépare pour les JO l'été prochain.

Cette dynamique attire une clientèle allant des touristes français aux visiteurs internationaux, tous en quête d'une expérience chaleureuse et inoubliable dans notre territoire comme le confirment les résultats favorables des enquêtes de satisfaction réalisées en 2023 à l'occasion de la Coupe du Monde de Rugby (99% de visiteurs satisfaits, en sachant que 70% d'entre eux veulent revenir).

Pour répondre à cette demande croissante, l'hébergement touristique se réinvente en rénovant ses infrastructures hôtelières et en introduisant de nouveaux concepts pour satisfaire une clientèle de plus en plus diversifiée. Des projets novateurs émergent et l'investissement en hébergement touristique contribue au renouvellement et à la reconversion urbaine, en cohérence avec les grands enjeux d'urbanisme de la métropole.

Des solutions d'hébergement allant des auberges de jeunesse au coliving se développent, en complément des offres traditionnelles d'hôtellerie et résidences de tourisme qui intègrent des espaces de coworking, des restaurants gastronomiques et des bars. Cette évolution témoigne d'une montée en gamme significative de l'offre touristique et croise des investissements exogènes et endogènes, qui ont en commun d'être attentifs aux évolutions de la demande et à la qualité du service.

Parallèlement, cette transformation s'inscrit dans une prise de conscience collective des enjeux écologiques, sociétaux et environnementaux, et de la volonté de faire le lien avec le territoire. Les acteurs du secteur touristique de notre territoire ont su se rassembler pour faire de la métropole lilloise une « Destination innovante et durable », le premier label touristique de territoire de notre destination. Cette dynamique prometteuse est le début d'une nouvelle façon de développer le tourisme en veillant aux équilibres et au sens, nécessitant une poursuite des efforts pour accroître la renommée de la métropole.



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

CHIFFRES CLÉS

L'OFFRE MEL ET LILLE EN 2024 :

Source : ADULM



110
hôtels
dont 54 à Lille



12
résidences
de tourisme
dont 7 à Lille



12
hébergements
hybrides*
dont 5 à Lille



7 682
chambres
dont 3 940 à Lille



965
appartements
dont 566 à Lille



243
unités d'habitations
dont 135 à Lille



16 736
lits
dont 8 489 à Lille



2 458
lits
dont 1 456 à Lille



696
lits
dont 477 à Lille

* Hostels/auberges de jeunesse, coliving, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences seniors, résidences étudiantes, proposant tout ou une partie de leur offre pour les touristes.

CLASSEMENT MEL 2024 :

Source : Atout France - février 2024



Chambres d'hôtels

12% Non classées
3% ★☆☆☆☆
12% ★★☆☆☆
47% ★★★☆☆
23% ★★★★☆
3% ★★★★★



Appartements en résidences de tourisme

35% Non classés
12% ★★☆☆☆
45% ★★★☆☆
8% ★★★★★

Projets d'hôtels, 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 mai 2022 et février 2024 sur la base des données de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, du fichier de la taxe de séjour de la MEL 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, des aménageurs et promoteurs.

ÉVOLUTION DANS LA CLASSIFICATION

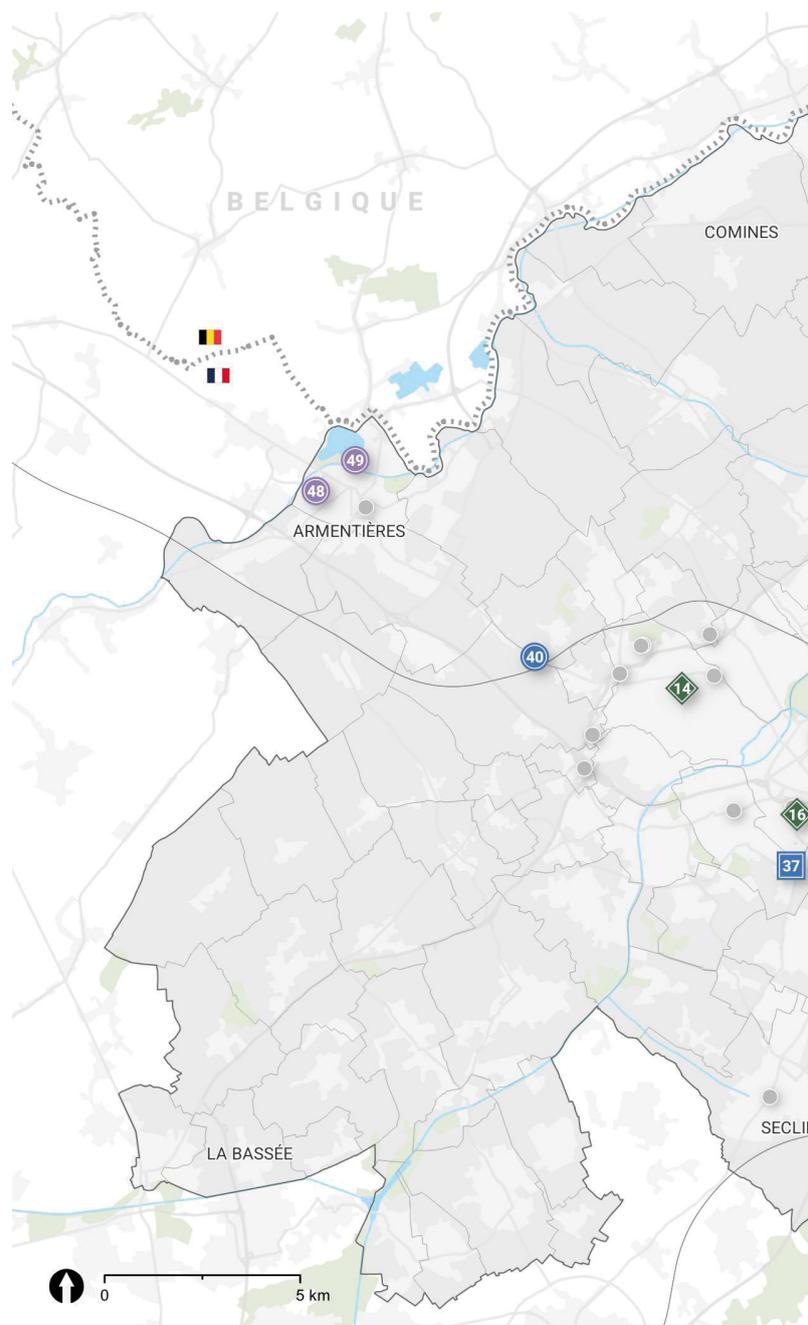
Le nombre de concepts ayant beaucoup évolué ces dernières années, une catégorie d'hébergements touristiques dits « hybrides » a été créée. Elle rassemble les hostels/auberges de jeunesse, les coliving, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences séniors, les résidences étudiantes, proposant tout ou une partie de leur offre pour les touristes.

Les établissements retenus dans cette catégorie proposent - ou ont prévu dès leur ouverture - de promouvoir leur offre touristique via leur site internet, ou des sites de réservation en ligne comme Booking.com ou Hôtel.com. On parle alors dans cette catégorie d'unités d'habitations proposées pour l'offre touristique.

L'offre en meublés de tourisme n'est pas reprise dans cette catégorie, ni dans cette étude.

- Fermetures entre 2022 et 2024 : 6 hôtels (263 chambres)**
 - 1 Le Saint-Sébastien, 12 chambres, 2 étoiles / Halluin
 - 2 Hôtel Continental, 35 chambres, 2 étoiles / Lille
 - 3 Villa Gounod, 9 chambres, 3 étoiles / Lille
 - 4 Hôtel Ibis Budget Lille Marcq-en-Barœul, 67 chambres, 2 étoiles / Marcq-en-Barœul
 - 5 Hôtel Ibis Lille Tourcoing Centre, 102 chambres, 3 étoiles / Tourcoing
 - 6 Hôtel du Stade, 38 chambres, 2 étoiles / Villeneuve d'Ascq
- Ouvertures entre 2022 et 2024 : 3 hôtels (86 chambres), 1 résidence de tourisme (97 chambres), 1 hostel (14 unités d'habitations), 6 résidences séniors (54 unités d'habitations)**
 - 7 Quai Central, 53 chambres, NC* / Tourcoing
 - 8 La Maison des Bienheureux, 15 chambres, NC* / Wasquehal
 - 9 Hôtel du Centre, 18 chambres, NC* / Roubaix
 - 10 The Originals Residence La Maillerie, 97 appartements, NC* / Croix
 - 11 Maison Mimerel Colodge, 9 unités d'habitations, NC* / Roubaix
 - 12 Auberge des Saisons, 14 unités d'habitations, NC* / Roubaix
 - 13 Domaine des Diamants Blancs, 2 unités d'habitations, NC* / Croix
 - 14 Domitys Villa Ulma, 5 unités d'habitations, NC* / Lille
 - 15 Domitys Le Piano, 20 unités d'habitations, NC* / Lille
 - 16 Domitys L'agapanthe, 15 unités d'habitations, NC* / Lille
 - 17 Résidence Olympe, 10 unités d'habitations, NC* / Marcq-en-Barœul
 - 18 Domaine des Diamants Blancs, 2 unités d'habitations, NC* / Bondues
- Extensions entre 2022 et 2024 : 1 hôtel (6 chambres) et 1 résidence de tourisme (25 appartements)**
 - 19 Le Clarence, 6 chambres supplémentaires soit 27 chambres au total, 5 étoiles / Lille
 - 20 Twenty Business Flats Lille Grand Stade Villeneuve d'Ascq, 25 appartements supplémentaires soit 61 appartements au total / Villeneuve d'Ascq

* NC = Non classé



Etat des établissements

- ✘ Fermeture entre 2022 et 2024
- Existant
- Ouverture entre 2022 et 2024
- Extension entre 2022 et 2024

Etat des projets

- Travaux en cours ou prévus en 2024 et 2025
- Travaux en cours ou prévus en 2024 dans des établissements existants
- Projets en attente
- Site Potentiel d'accueil d'hébergement touristique

Type d'hébergement

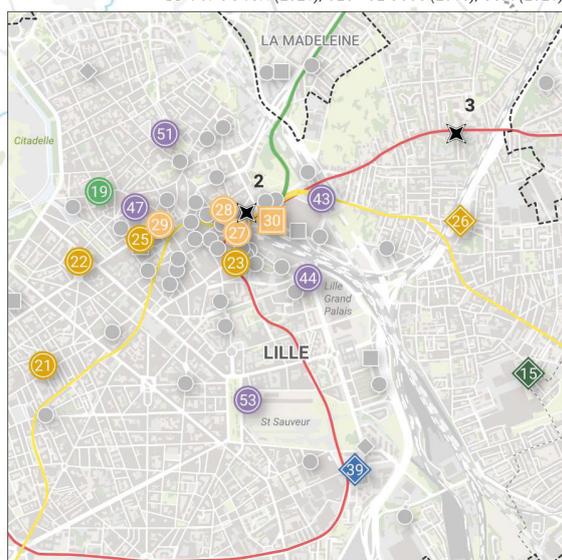
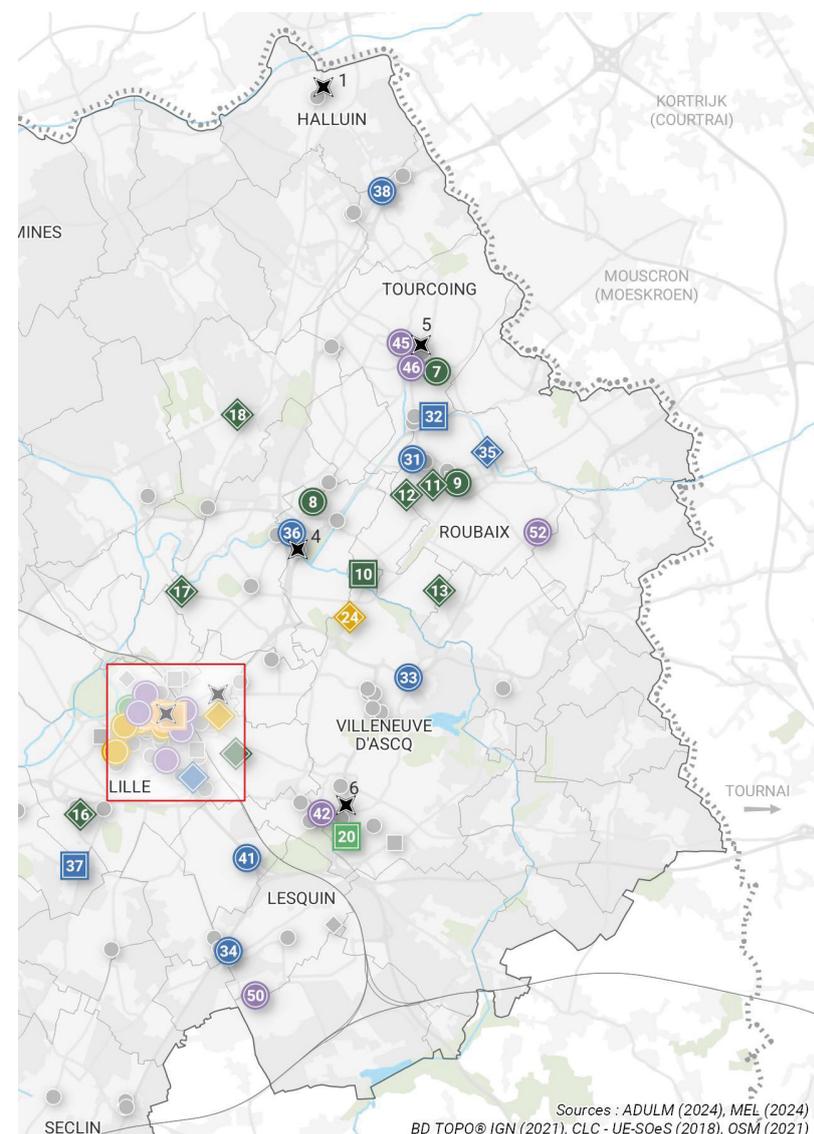
- Hôtel
- Résidence de tourisme
- ◆ Hébergement hybride

Limites administratives

- Frontière France/Belgique
- Métropole Européenne de Lille
- Limite communale

Mars 2024

Le et d'hébergements hybrides



- **En travaux, ou lancement de travaux prévus en 2024 et 2025** : 3 hôtels (279 chambres), 1 hostel (21 unités d'habitation), 1 coliving (304 appartements), 1 résidence hôtelière à vocation sociale (128 unités d'habitations)
 - 21 Melt Hôtel, 102 chambres, 3 étoiles / Lille - Ouverture prévue en juin 2024
 - 22 Central Hostel Lille, 21 unités d'habitations / Lille - Ouverture prévue en juin 2024
 - 23 Hôtel Océania, 89 chambres, 4 étoiles / Lille - Ouverture prévue 1^{er} trimestre 2025
 - 24 The Babel Community, 304 appartements, 3 étoiles / Villeneuve d'Ascq - Ouverture prévue 3^{ème} trimestre 2025
 - 25 Villa M, 88 chambres, 4 étoiles / Lille - Ouverture prévue 3^{ème} trimestre 2026
 - 26 Appart Hôtel Montempô, 128 unités d'habitation / Lille - Ouverture non communiquée
- **Travaux en cours ou prévus en 2024 dans des établissements existants** : 3 hôtels (110 chambres), 1 résidence hôtelière (6 chambres)
 - 27 Le Continental, 34 chambres, 3 étoiles / Lille - Ouverture prévue en juin 2024
 - 28 Babel Lille (à la place de L'Univers et de l'Hôtel des Reignaux), 71 chambres / Lille - Ouverture prévue en juin 2025
 - 29 Hôtel Bellevue, extension avec 5 chambres supplémentaires, 4 étoiles / Lille - Ouverture des nouvelles chambres prévues en septembre 2024
 - 30 Transformation les Citadines Gares en Residence Inn by Marriott, 4 étoiles / Lille - Ouverture de 6 nouvelles chambres au 1^{er} semestre 2025
- **Projets en attente** :
 - 31 Hôtel d'application Vatel, 45 chambres, 4 étoiles / Roubaix-Campus gare
 - 32 Programme Name Immobilier, 85 chambres, 3 étoiles / Roubaix-Site de l'Union
 - 33 Adonis, 109 chambres / Villeneuve d'Ascq – La cousinerie
 - 34 Projet sur l'ancien site Courtepaille, 60 chambres / Lesquin
 - 35 Septalia, 44 chambres / Roubaix – Couvent de la Visitation
 - 36 Projet Eiffage Immobilier, 116 chambres / Marcq-en-Barœul – Site Holder
 - 37 Twin Promotion, 99 chambres / Loos – Eurasanté
 - 38 Extension Hôtel les Acacias, 5 chambres supplémentaires / Neuville-en-Ferrain
 - 39 The Babel Community, 189 chambres, 3 étoiles / Lille – Porte de Valenciennes
 - 40 Horseland / Prêmesques
 - 41 Howard Hôtel, 63 chambres / Ronchin
- **Sites potentiels d'accueil d'hébergement touristique, d'après la presse et les échanges avec les professionnels** :
 - 42 Site de Leroy Merlin / Villeneuve d'Ascq
 - 43 Tour de Lille / Euralille
 - 44 Cité Administrative / Lille
 - 45 Site de l'ancienne CCI / Tourcoing
 - 46 Site de l'ancien Ibis Lille Tourcoing Centre / Tourcoing
 - 47 Site du SDIS 59 / Lille-Nouveau Siècle
 - 48 Site de la Motte Cordonnier / Armentières
 - 49 Les Prés du Hem / Armentières
 - 50 Aéroport / Lesquin
 - 51 Tribunal / Lille
 - 52 Vélodrome / Roubaix
 - 53 ZAC Saint-Sauveur / Lille

t
 à tourisme
 t hybride
 ives
 nce/Belgique (Fr/B)
 ropéenne de Lille (MEL)
 unale
 rs 2024



Tendances et perspectives

Un parc assez stable qui se rénove et diversifie ses formats

Le nombre total d'hôtels et de résidences de tourisme a peu évolué entre 2022 et 2024. Le parc hôtelier se transforme néanmoins, avec plusieurs fermetures et ouvertures d'établissements.

Entre 2022 et 2024, les fermetures s'expliquent par le départ à la retraite d'un hôtelier indépendant (l'Hôtel Saint-Sébastien à Halluin), par des transformations en centre d'accueil pour réfugiés (Hôtel du Stade à Villeneuve d'Ascq), des rénovations en cours (Hôtel Continental à Lille et Hôtel Ibis Budget Lille Marcq-en-Barœul) ou des changements de concept d'hôtel en meublés de tourisme (Villa Gounod).

Sur la même période, de nouveaux établissements se sont implantés sur des sites en reconversion, comme à la Mailleterie, pour The Originals Residence, ou dans la Halle Sernam de Tourcoing, pour le Quai Central.

Les autres ouvertures entre 2022 et 2024 concernent de nouveaux formats d'hébergements avec une capacité d'accueil assez limitée :

- la maison des Bienheureux (Wasquehal), s'inscrit dans un écosystème appelé Howel proposant espaces de coworking, salles de réunions, espaces de sport, restaurant, bar et cave à vin ;
- la maison Mimerel Colodge (Roubaix), propose des espaces en coliving de haut standing ;
- l'Auberge des Saisons (Roubaix), met à disposition dans le couvent des Clarisses une offre alternative en hébergements dans des lits à baldaquins ;
- six résidences seniors (Bondues, Croix, Lille et Marcq-en-Barœul) commercialisent une partie de leurs appartements pour des séjours touristiques via des sites de réservation comme Booking.com.

Des projets à court terme essentiellement lillois

C'est surtout l'offre hôtelière lilloise qui va se renforcer ces prochaines années avec :

- la livraison prochaine d'hôtels actuellement en chantier. C'est notamment le cas du Melt qui s'est implanté au cœur du quartier de Wazemmes et proposera un food court, ou l'hôtel Océania qui ouvrira rue du Molinel dans l'ancienne banque Scalbert-Dupont ;

- le lancement de nouveaux projets, comme la Villa M, rue Nationale, proposant une offre autour de la santé et du sport, ou la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale Montempô sur l'ancien site de la CAF à Fives, dans laquelle 1/3 des chambres sera réservé à un public en difficulté tandis que le reste des chambres sera proposé à une clientèle touristique traditionnelle ;
- la rénovation de plusieurs établissements autour de la gare Lille Flandres (Hôtel le Continental, ainsi que les hôtels l'Univers et les Reignaux qui, regroupés, vont constituer un nouvel établissement hôtelier, le Babel).

D'autres sites lillois suscitent aussi beaucoup d'intérêt de la part d'investisseurs. C'est par exemple le cas de la Cité Administrative ou de la Tour de Lille. Une offre hôtelière de grande capacité couplée à des espaces de séminaires y est souvent évoquée pour venir compléter l'offre et l'activité en espaces de congrès, réunions et expositions de Lille Grand Palais.

En dehors de Lille, plusieurs projets sont identifiés, mais leur lancement est beaucoup plus incertain.

Des projets à la recherche d'une empreinte locale et écologique

Les nouveaux projets hôteliers sont de plus en plus nombreux à concevoir leur rénovation ou leur construction avec des artisans et des matériaux locaux. Une fois ouverts, plusieurs établissements proposent aussi une offre gastronomique en circuits courts, avec des produits de la région. Cet engagement écologique dans le secteur hôtelier devient un gage recherché par les investisseurs et vient maintenant parfois conditionner le lancement de certains projets.

Cette tendance, vers plus de respect de l'environnement, va dans le sens des efforts engagés par l'ensemble de la filière touristique de la Métropole qui vient d'être labellisée en janvier 2024 « Destination Innovante et Durable » et dont le nombre d'hôtels labellisés « Clé Verte », 22 à ce jour, ne cesse de croître.

