

DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

22_12_15_0425	SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	C.C DU 15/12/2022
----------------------	--	------------------------------

Le **jeudi 15 décembre 2022**, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le **jeudi 8 décembre 2022**, s'est tenu au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean PAPADOPULO, Président.

70 membres du conseil en exercice.

Ont participé aux votes :

52 Conseillers communautaires présents : ACCETTOLA Hélène – ALIAGA Alexandre – AYDIN Michaël – BADIN Pascale – BERGER Alain – BERGER Dominique - BERTOLA-BOUDINAUD Graziella – BETON Christian – BLOND Priscilla – BOCHARD Jean-Jacques – BORGHI Roland – BOUCHET Lucas – BOUISSET Sandrine - CHAUMONT-PUILLET Anne – CHRIQUI Vincent - CICALA David – DENIS Christophe – DESFORGES Marie-Laure – DI SANTO Laurent – DURAND Fabien – DURET Isabelle – DUSSERT Marie-Thérèse – FAYET Michel – GAGET Christine – GAGET Mathieu – GAUDE Daniel – GIRARD Jean-Pierre – GIRAUD Denis – GUSTO Nadiège - KOPFERSCHMITT Carine – LEGAY-BELLOD Gaël - LEPRETRE Aurélien – LIGONNET Andrée - LORIOT-CARNIS Maryse – MAILLET Dorian – MARGIER Patrick – MARION Cyril – MARTI Patrick – MARY Alain – NICOLE-WILLIAMS Patrick – PAPADOPULO Jean – PARDAL Jean-Claude – PENOT Danielle – PERRARD Damien – RABUEL Guy – ROY Nadine – SADIN Christine – SAGIROGLU Aïcha - SALMON Jean-Noël – SUCHET Noël – TISSERAND Olivier – VIAL Guillaume

11 Conseillers communautaires absents ayant donné pouvoirs : BACCAM Marguerite donne pouvoir à LEPRETRE Aurélien – DEBES Céline donne pouvoir à BLOND Priscilla – GUETAT Christian donne pouvoir à Di SANTO – JACQUEMOND donne pouvoir à GIRARD Jean-Pierre - LASSAUSAIE Carole donne pouvoir à MARTI Patrick – LAVILLE Christophe donne pouvoir à CHAUMONT-PUILLET Anne – MICHALLET Damien donne pouvoir à SADIN Christine – POUDEVIGNE Magaly donne pouvoir à BERGER Dominique – RENARD Isabelle donne pouvoir à PERRARD Damien – SIMON Catherine donne pouvoir à PAPADOPULO Jean - VERLAQUE Florence donne pouvoir à DURAND Fabien

7 Conseillers communautaires absents : BACCONNIER Michel – BELIME Gaëlle – DIAS Olivier – JURADO Alain – NASSISI Ludovic - ROULOT Océane - WAJDA Daniel

Secrétaire de séance : GAGET Christine

Acte certifié exécutoire par

- Dépôt en Sous-préfecture le
- Publié le

Nomenclature

- 5. Institutions et vie politique
- 7. Intercommunalité

Le rapporteur expose :

La CAPI est un territoire économiquement attractif et géographiquement stratégique. Les atouts de son cadre de vie (ses paysages préservés, ses équipements de loisirs diversifiés, son dynamisme commercial et ses nombreux lieux culturels) lui permettent à la fois de se positionner parmi les destinations de tourisme de proximité, et de conforter son cœur de cible à savoir le tourisme d'affaires. Toutefois, au vu du contexte de mutation auquel le monde du tourisme doit faire face, il est apparu nécessaire de se doter d'un Schéma permettant de donner un cadre partagé au développement des hébergements touristiques souhaité sur le territoire de la CAPI.

■ **La formalisation d'un Schéma de Développement des Hébergements Touristiques : une vision nécessaire pour la CAPI**

En plus du développement économique et de la politique locale du commerce, la Loi NOTRE a rendu la CAPI compétente en matière de « promotion du tourisme, dont la création des offices de tourisme ». Ainsi, autour d'un positionnement de territoire d'étapes et courts-séjours pour la pratique des loisirs et la découverte du Nord-Isère, à proximité immédiate de la Métropole de Lyon, la compétence tourisme de la CAPI repose sur 4 axes permettant de valoriser l'ensemble de ses attraits :

- les activités de pleine nature (outdoor, golf, espaces naturels) ;
- le patrimoine valorisé (musées, ville nouvelle et architecture) ;
- le tourisme commercial (shopping, gastronomie, marchés) ;
- le tourisme d'affaires et économique (séminaires, déplacements professionnels) ;

Compte-tenu du contexte de fortes mutations auquel font face les acteurs du tourisme, il est apparu nécessaire de pouvoir disposer d'une vision sur l'évolution à moyen terme du secteur de l'hébergement touristique. L'objectif de ce Schéma des Hébergements Touristiques est de définir une stratégie permettant un développement équilibré des hébergements à l'échelle communautaire.

■ **Les hébergements touristiques : une activité en mutation du fait de la crise sanitaire**

Pour les hôtels de la CAPI, l'année 2019 était significative de contexte favorable avec une hausse simultanée du taux d'occupation et du prix moyen qui confirmait la tendance positive observée depuis les 5 années précédentes. Cependant, l'année 2020 marque un coup d'arrêt à l'activité hôtelière et le modèle doit se réinventer.

Observer la manière dont s'est comporté le marché des hébergements en réponse à la crise sanitaire et envisager ses perspectives d'évolution est important pour conforter l'ensemble de l'écosystème touristique et économique local au regard des nouveaux comportements de consommation touristique dont certains ont vocation à perdurer.

Par ailleurs, les hébergeurs du territoire sont collecteurs de la Taxe de Séjour, ressource affectée aux dépenses liées à la fréquentation touristique et liée aux nuitées passées sur le territoire.

■ **Un schéma des Hébergements Touristiques élaboré en concertation**

Pour construire une vision partagée du développement des hébergements sur le territoire de la CAPI, les hébergeurs et principalement les hôteliers ont été interrogés à plusieurs reprises entre 2020 et 2022 afin d'évaluer les conséquences de la crise sanitaire.

■ **L'offre en hébergement touristique de la CAPI : l'hôtellerie largement dominante**

Le territoire cumule environ 170 hébergements touristiques pour un total de 1072 chambres.

L'offre hôtelière représente la première capacité d'accueil en hébergements marchands de la CAPI avec une vingtaine d'établissements pour 969 chambres (2200 personnes), soit 90% de la capacité d'accueil en nombre de chambres de la CAPI.

Les plateformes de location en ligne représentent la première alternative à l'hôtellerie en termes d'hébergements. Néanmoins, les locations saisonnières ne sont pas disponibles sur l'ensemble de l'année et cette offre est fluctuante.

Les autres formes d'hébergement représentent ainsi moins de 10% de la capacité totale en nombre de chambres (4% en hébergement collectif / 3% en meublés de tourisme / 2 % en chambres d'hôtes).

FOCUS HOTELLERIE - OFFRE : un positionnement majoritairement en entrée de gamme

80% de l'offre hôtelière est classée selon la norme Atout France en étoiles et la CAPI accompagne depuis 2021, les hébergeurs dans la qualification de leurs établissements via une aide financière.

Les 11 hôtels affiliés à un groupe hôtelier cumulent près de 80% de la capacité en chambre de la CAPI et ces hôtels ont une capacité moyenne élevée, en moyenne de 82 chambres. Ils répondent aux besoins d'une clientèle de passage et d'affaires.

Les 9 hôtels indépendants ou appartenant à un réseau volontaire sont de plus petite taille et ont une capacité moyenne de 17 chambres. Ils s'apparentent à une hôtellerie de charme. Ils fonctionnent davantage avec une clientèle en tourisme de loisirs, en complément de la clientèle affaires et de passage.

3 catégories hôtelières sont présentes sur le territoire de la CAPI, avec une répartition axée sur les segments d'entrée de gamme : super-économique / économique / milieu de gamme. Le segment super-économique domine le marché avec plus de 450 chambres soit 47.3% de l'offre. Le créneau économique totalise 301 chambres soit 31.1% de l'offre. Le milieu de gamme compte 3 établissements : 2 petites structures et l'hôtel Mercure, 189 chambres, plus grand et seul 4 étoiles de la CAPI.

FOCUS HOTELLERIE - CONCURRENCE : un impact fort du développement hôtelier de l'Est Lyonnais

Le marché hôtelier de l'Ouest de la CAPI est de l'Est Lyonnais se partagent les moteurs de demande tels que : Eurexpo, l'aéroport, le Groupama Stadium, la clientèle de passage (chassé-croisé montagne en hiver et mer en été). Ces équipements profitent au territoire et génèrent de nombreuses nuitées mais la menace de nouveaux entrants pèse fortement sur le marché capisérois et la part de marché liée au report de l'Est Lyonnais risque d'évoluer à la baisse.

A noter :

- les participants aux grands événements qui ont lieu à Eurexpo privilégient les hôtels de proximité tournés vers Lyon ;
- l'Est Lyonnais a vu son offre hôtelière se développer ces dernières années et tendre vers des concepts innovants : +210 chambres en 2021 et annonce de +310 chambres à horizon 2025 avec des implantations telles que Smart Campanile, Courtyard by Marriott et Hampton by Hilton.

Malgré cela, la CAPI dispose d'un tissu d'entreprises locales et de pôles économiques dynamiques qui assurent à ses hôtels, une demande plus autonome et endogène.

FOCUS HOTELLERIE - PERFORMANCES : un taux d'occupation satisfaisant

De 2016 à 2019, le contexte d'évolution de l'offre a été favorable aux hôtels de la CAPI. Leur taux d'occupation était en croissance constante depuis 2015. L'occupation atteinte 62.4% en 2019. Dans le contexte de crise COVID-19, l'occupation baisse à 39.5% en 2020 et à 50.2% en 2021.

En 2020, les hôtels super-économique ont enregistré un taux d'occupation pouvant être considéré comme satisfaisant compte-tenu du contexte de crise grâce à la clientèle issue des politiques de relogement (isolement COVID notamment) ainsi que la clientèle professionnelle contrainte aux

déplacements principalement issus du BTP et de l'industrie. Les hôtels économiques ont observé un taux d'occupation inférieur à l'hôtellerie super-économique et le segment milieu de gamme est plus en retrait.

De la même manière, le prix moyen a atteint 73.8€ en 2019 puis a baissé à 60.8€ en 2020 et repart à 68.4€ en 2021 ; soit un regain de +3600€ de RevPAR annuel (indicateur qui mesure le revenu par chambre disponible, significatif des performances commerciales de l'activité hôtelière) mais qui demeure à environ 4300€ sous son niveau de 2019.

FOCUS HOTELLERIE - DEMANDE : une prépondérance de la clientèle affaires

La saisonnalité du marché hôtelier témoigne d'une prépondérance de la clientèle d'affaires. La présence de la clientèle de loisirs se fait sentir pendant les vacances scolaires d'hiver et lors des départs au ski.

Le marché hôtelier de la CAPI est scindé en deux zones : Ouest et Est CAPI ; l'occupation du territoire étant portée principalement par les hôtels de l'Ouest.

L'occupation en semaine dépasse 75%, les jours les plus chargés étant le mardi et le mercredi (80% d'occupation) et grâce aux entreprises locales génératrices de clientèle hôtelière. En week-end, les flux de clientèles sont plus diversifiés et l'occupation descend en-dessous de 55% et l'activité est au plus bas le dimanche avec une occupation à 35%.

Durant les week-ends, 3 types de clientèles se succèdent : les événements familiaux de mars à septembre, les passages sur la route du ski en décembre et février et la clientèle issue des grands événements de proximité le reste de l'année.

Les hôteliers ont mis en place une politique tarifaire dynamique avec des baisses de prix en week-end.

Sur l'année, 64.7% de la clientèle est issue de l'activité économique propre à la CAPI, 20.7% provient des événements de l'Est Lyonnais et 14.6% des loirs et vacances.

En semaine, la tendance est nettement plus marquée avec 83% de clientèle issue de l'écosystème économique endogène et 17% issue des événements de l'Est Lyonnais. La clientèle loisirs et vacances est présente uniquement en week-end où elle représente 32.2% de la clientèle totale des hôtels capisérois.

■ Les orientations stratégiques du Schéma de développement des Hébergements Touristiques de la CAPI :

Au vu de cette analyse, trois orientations stratégiques sont visées dans le cadre du présent Schéma :

1. Permettre d'arbitrer le développement hôtelier

Enjeux :

- maîtriser les projets de développement hôteliers afin qu'ils ne menacent pas les hôtels existants en diluant la demande
- s'assurer que les projets présentés soient en cohérence avec le Schéma, accompagner les projets réalistes et porteurs de sens
- observer le rythme de reprise du marché hôtelier post-crise et l'impact des nouveaux arrivants sur les hôtels existants ; notamment avec l'arrivée de l'Hôtel IBIS Médipôle de Bourgoin-Jallieu
- favoriser un développement tourné vers le territoire capisérois

Actions :

- mettre en place un observatoire de l'activité hôtelière et organiser une veille du développement de l'Est Lyonnais
- élaborer une grille de critères permettant un diagnostic éclairé des nouveaux projets d'implantation au regard de grands ratios

- identifier le foncier disponible pour veiller à la pertinence des sites de développement en lien avec les communes

2. Consolider les sources de clientèles locales actuelles et veiller à garantir les grands équilibres du marché

Enjeux :

- veiller à ce que les hébergements touristiques conservent une bonne qualité d'équipements et de services pour répondre aux attentes et aux besoins des clientèles, maintenir un bon niveau de e-réputation et rester compétitifs
- recueillir les attentes et besoins des hébergeurs vis-à-vis de la CAPI pour identifier les potentiels leviers d'amélioration pour mieux satisfaire la clientèle
- permettre le partage d'une culture de savoir-faire communs par les hébergeurs touristiques capisérois pour renforcer leur motivation individuelle et leur engagement collectif à un accueil de qualité

Actions :

- suivre la satisfaction de la clientèle pour chaque typologie d'établissement et détecter les faiblesses
- fédérer les hébergeurs pour mieux recueillir leurs besoins et communiquer auprès d'eux en leur apportant des informations sur des thématiques précises et partager les expériences
- développer le lien entre hébergeurs et les entreprises locales pourvoyeuses de clientèles dans les hébergements et en séminaires

3. Diversifier l'offre d'hébergements

Enjeux :

- tenir compte de l'évolution des pratiques et des nouveaux concepts pour maintenir une offre en adéquation avec les attentes de clientèles touristiques
- favoriser une diversification de l'offre qui sera un levier de développement endémique de la demande, en lien avec les atouts du territoire et plutôt considérer la clientèle événementielle d'Eurexpo comme un levier complémentaire d'activité
- développer une offre qui réponde aux besoins de la clientèle locale : ancrage local, restauration, tiers-lieu, préoccupations écologiques etc.
- faire croître la fréquentation des hébergements touristiques le week-end et bénéficier d'une activité plus homogène au cours de la semaine
- veiller au développement harmonieux des meublés de tourisme et chambres d'hôtes, une typologie d'hébergements qui séduit la clientèle de loisirs, accompagner leur intégration dans l'écosystème local

Actions :

- organiser une veille des tendances et des nouveaux concepts en hébergements touristiques, évolution des modes de consommation
- favoriser l'implantation de nouveaux concepts d'hébergements et soutenir la mise en œuvre de projets originaux
- poursuivre le soutien à la qualification des hébergements en aidant le classement Atout France et la labellisation écologique

4. Faire vivre la démarche du Schéma de Développement des Hébergements Touristiques

L'organisation d'un temps d'échange régulier avec les communes permettra de partager la connaissance du marché hôtelier et d'établir le lien avec les politiques publiques communales, notamment en matière

d'urbanisme pour veiller au développement harmonieux des hébergements touristiques sur le territoire de la CAPI.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

OUI l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré et voté (Approuvé à l'unanimité)

DECIDE

- **D'APPROUVER et de METTRE EN ŒUVRE** le schéma de développement des hébergements touristiques conformément aux orientations stratégiques énoncées dans le présent rapport.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou, en cas d'empêchement, un Vice-Président, à signer, au nom et pour le compte de la CAPI, toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Le Président
Jean PAPADOPULO