

# LYON

## PRÉSENTATION DU MARCHÉ HÔTELIER JANVIER 2020



# L LYON

## Contexte

Chef-lieu de la région Auvergne-Rhône-Alpes, deuxième pôle économique de France, et deuxième commune la plus peuplée en régions, la ville de Lyon occupe une position stratégique sur l'axe de circulation nord-sud en Europe.

Pour se développer, la ville s'appuie sur des projets construits conjointement entre acteurs publics, économiques et touristiques. Elle s'est munie d'un outil pour mener à bien sa mission : la métropole. Elle lui permet d'élargir son champ d'action tout en maîtrisant sa croissance.

De par sa position de pôle économique majeur, Lyon enregistre une majorité de nuitées affaires. Toutefois, les séjours loisirs sont en progrès, aidés par la mise en valeur du centre-ville, la programmation culturelle et l'accueil d'évènements d'ampleur internationale. Distinguée parmi 48 villes Capitale Européenne du Tourisme Durable en 2019, ce titre vient récompenser la métropole pour sa politique d'accueil des touristes.



1 400 134 habitants  
en 2019  
Métropole Lyon

+2,1% depuis  
2015



85 706 millions PIB  
2019\*  
Rhône

+11,7% depuis  
2015



Taux de chômage 6,9%  
2019\*  
Rhône

-2,5 points depuis  
2015

*\*Prévisions à fin 2019 Oxford Economics*

*Sources : Insee, Oxford Economics*

# UN HUB DE TRANSPORTS D'ÉCHELLE EUROPÉENNE

## Un record de fréquentation pour l'aéroport

11,0 millions de passagers ont été comptabilisés à l'aéroport Lyon Saint-Exupéry en 2018 (+7,4% versus 2017), un record de fréquentation. Le trafic progresse de +6,9% en moyenne par an depuis 2014.

Afin de conforter sa position de deuxième aéroport régional après celui de Nice, l'aéroport Lyon Saint-Exupéry a doublé la taille de son terminal. Distingué en 2019 « meilleur aéroport européen » par l'ACI, l'aéroport renforce ses liaisons avec plusieurs destinations sur le continent américain et également en Europe.

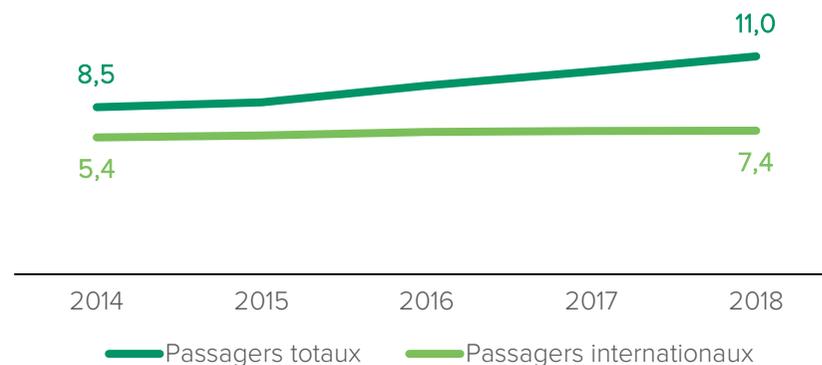
## Une fréquentation des gares en hausse

Lyon est un hub de rayonnement européen. La gare de la Part-Dieu accueille chaque jour plus de 125 000 voyageurs et 150 TGV en provenance de toute l'Europe occidentale : Paris, Genève, Francfort, Milan, Barcelone ou Londres. Sous-dimensionnée, la gare verra sa surface d'accueil doubler d'ici à 2022.

Perrache est la deuxième gare lyonnaise en termes de nombre de passagers. D'ici fin 2020, elle sera reliée au quartier Confluence par l'extension de la ligne de tramway T2.

## Trafic des passagers à l'aéroport Lyon Saint-Exupéry

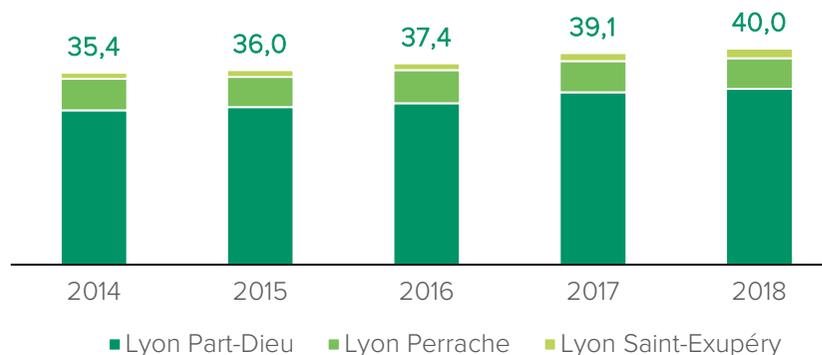
En millions



Sources : Aéroport de Lyon, Union des Aéroports Français

## Trafic ferroviaire dans les principales gares de Lyon

En millions



Sources : Gares SNCF Connexion, OnlyLyon

# L'OFFRE HÔTELIÈRE

## Stabilisation de la progression du parc hôtelier

En 2019, la métropole de Lyon compte 214 hôtels pour 14 016 chambres (+1,7% par rapport à 2018). 53,0% des chambres se trouvent dans la ville de Lyon. Depuis 2014, le nombre de chambres dans le Grand Lyon enregistre une croissance annuelle moyenne de +1,9%, ce qui en fait l'une des métropoles les plus dynamiques de France.

Avec seulement cinq projets hôteliers en développement identifiés à horizon 2023, la croissance du parc hôtelier sera modérée. Dans la continuité des dernières ouvertures, les nouveaux hôtels se situeront en cœur de ville et en périphérie.

## Renforcement de l'offre en entrée et haut de gamme

L'hôtellerie trois étoiles représente 36,5% du nombre de chambres de la métropole en 2019. Elle est suivie par l'offre en chambres quatre étoiles (28,5%) et deux étoiles (22,2%).

Les hôtels cinq étoiles constituent la catégorie dont le nombre de chambres a le plus progressé depuis 2014 avec +8,3% en croissance annuelle. En 2019, l'Intercontinental Hôtel Dieu a été inauguré, et l'hôtel Boscolo a rouvert ses portes. Les chambres deux étoiles se développent également à hauteur de +5,4% par an. Citons l'auberge de jeunesse Meininger qui s'est installée début 2020 dans le 7<sup>e</sup> arrondissement.

## Parc hôtelier de Lyon métropole

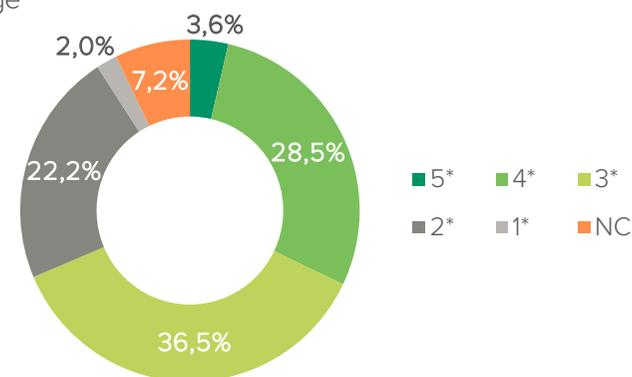
En nombre d'hôtels et de chambres au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année



Source : Insee

## Répartition par catégorie des chambres hôtelières en 2019

En pourcentage

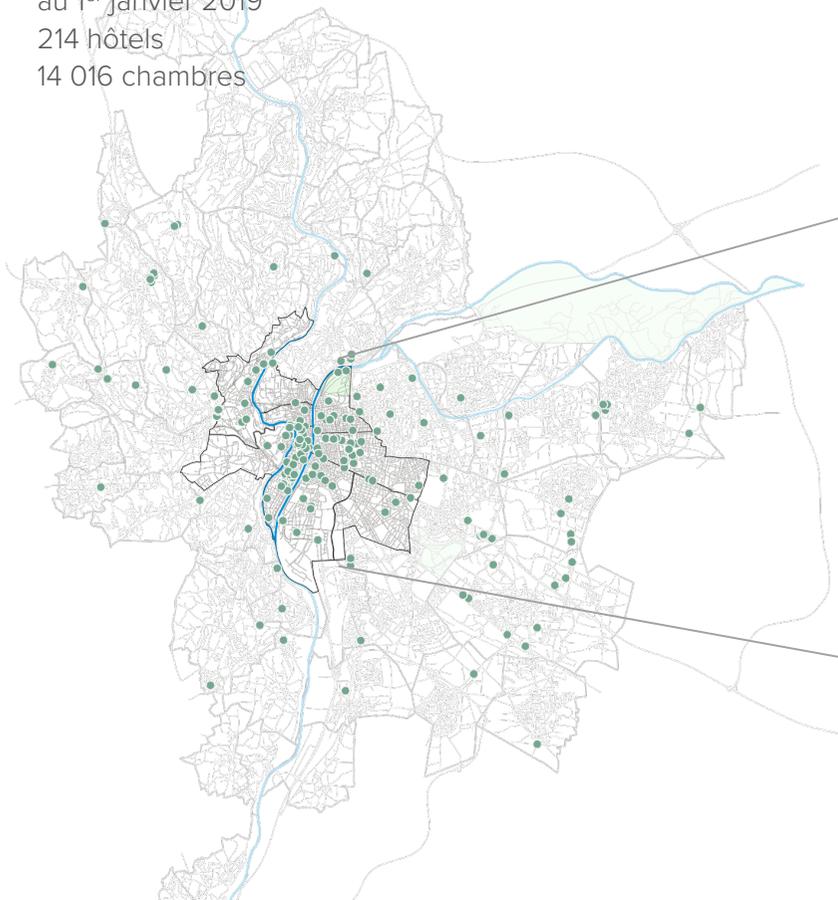


Source : Insee

# LE PARC HÔTELIER

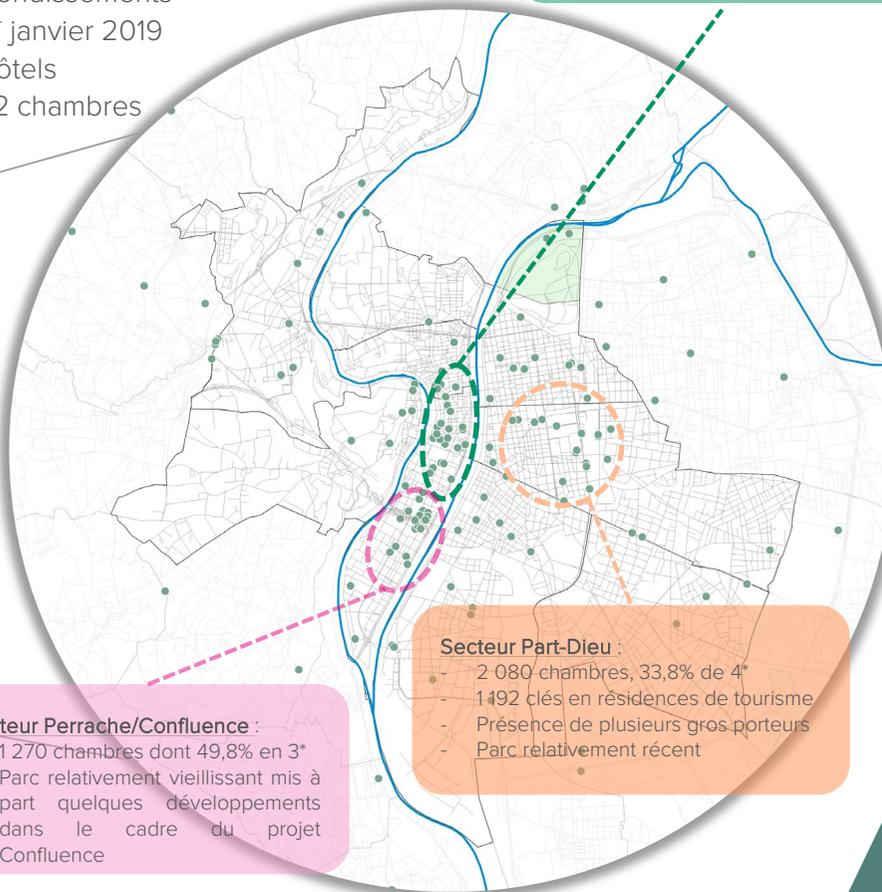
## ▮ Métropole de Lyon

59 communes  
 au 1<sup>er</sup> janvier 2019  
 214 hôtels  
 14 016 chambres



## ▮ Lyon centre

9 arrondissements  
 au 1<sup>er</sup> janvier 2019  
 112 hôtels  
 7 492 chambres



### Secteur Centre-Ville :

- 1 230 chambres, 66,7% en 4\*-5\*
- 37,6% en hôtellerie indépendante
- Les dernières implantations majeures s'y trouvent

### Secteur Perrache/Confluence :

- 1 270 chambres dont 49,8% en 3\*
- Parc relativement vieillissant mis à part quelques développements dans le cadre du projet Confluence

### Secteur Part-Dieu :

- 2 080 chambres, 33,8% de 4\*
- 1492 clés en résidences de tourisme
- Présence de plusieurs gros porteurs
- Parc relativement récent

Sources : HRS, Insee, Tripadvisor

# L

## LES PROJETS

### Projets hôteliers



La Tour Rose  
Livraison en 2020  
4\* - #12



Golden Tulip & Kyriad  
Livraison en 2020  
4\* et 3\* - #94 et #90



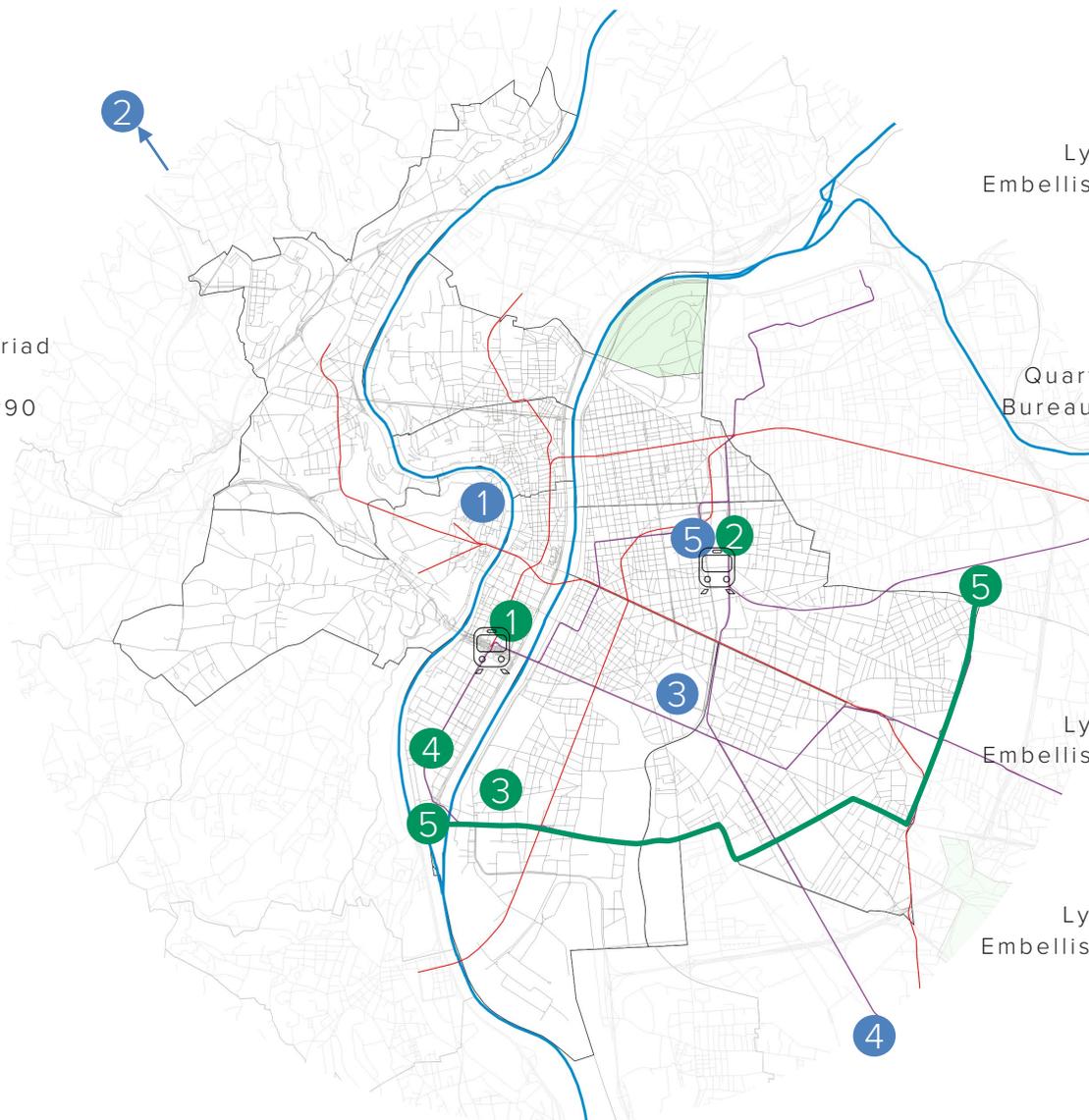
É-Hôtels  
Livraison en 2021  
4\* - #100



Eklo  
Livraison en 2021  
2\* - #110



Pullman  
Livraison en 2023  
4\* - #168



### Projets urbains

Lyon Cœur presqu'île  
Embellissement centre-ville



Lyon Part-Dieu  
Quartier mixte d'affaires  
Bureau, logement et hôtel



Lyon Gerland  
Quartier mixte



Lyon Cœur presqu'île  
Embellissement centre-ville



Lyon Cœur presqu'île  
Embellissement centre-ville



## UNE DEMANDE CROISSANTE

### Lyons conforte son attractivité

Ayant enregistré 4,7 millions de nuitées hôtelières en 2018 (+1,0% par rapport à 2017), la métropole de Lyon demeure un leader du tourisme. 74,9% d'entre elles sont générées par la clientèle domestique.

De nombreux événements se sont déroulés à Lyon en 2019, comme la Coupe du Monde Féminine de football, le Parc OL ayant accueilli la finale ainsi que les deux demi-finales. Ces événements attirent la clientèle internationale, en progrès de +7,8% en 2018.

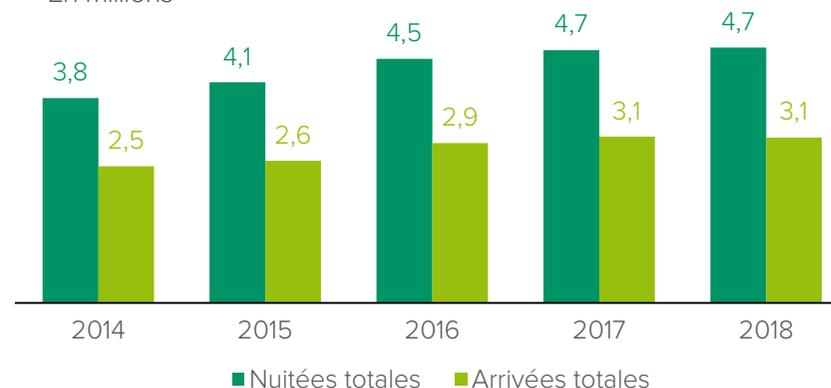
### Une clientèle business majoritaire sur la métropole

Les nuitées affaires constituent le pilier du tourisme Lyonnais. Les espaces d'expositions ont accueilli 72 congrès pour près de 150 000 journées congressistes en 2018, soit le deuxième total français. Événement majeur pour la métropole, le salon SIRHA a enregistré un record d'affluence (+8,2% versus 2017) lors de son édition 2019.

Même si elle reste une destination majoritairement affaires, les nuitées loisirs sont en progression de +10,1% en 2018, et représentent 37,0% des nuitées hôtelières totales.

### Nuitées et arrivées hôtelières à Lyon métropole

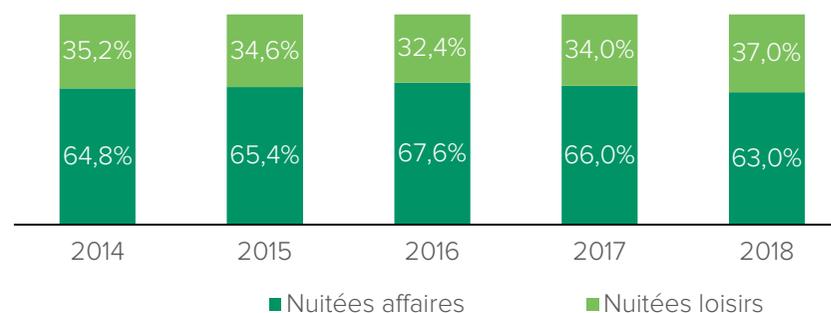
En millions



Source : Insee

### Nuitées hôtelières à Lyon métropole

En pourcentage



Source : Insee

## DES PERFORMANCES EN HAUSSE

### Des performances en progression continue...

Avec un RevPAR en hausse de +8,1% par rapport à 2018, les performances de 2019 continuent de progresser depuis 2012.

Cette tendance haussière est portée par une croissance de la demande (+1,9 point) couplé à une forte augmentation des prix moyens (+5,2%).

La tenue de multiples évènements professionnels comme le SIRHA ou Pollutec, l'inauguration du Grand-Hôtel Dieu ou encore la Coupe du Monde Féminine de football ont dynamisé la fréquentation du Grand Lyon.

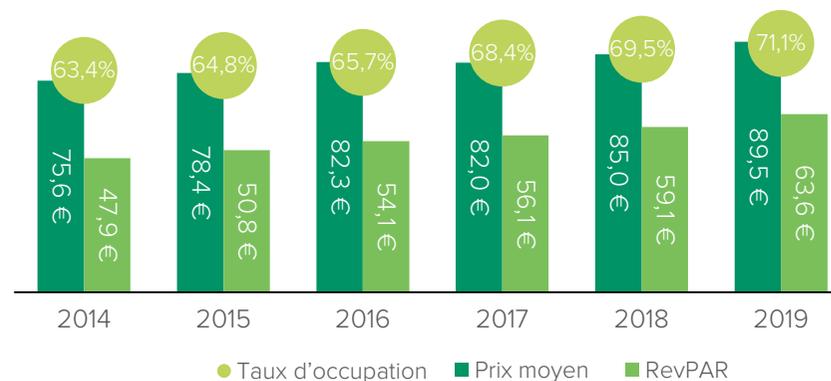
### ... sur l'ensemble des catégories d'hôtels

Les performances hôtelières de l'ensemble des catégories sont en progression. Les hôtels moyen de gamme affichent ainsi +9,0% de RevPAR par rapport à la même période en 2018. Le segment haut de gamme affiche lui une hausse importante de +7,8%.

La période récente a été marquée par l'inauguration du Grand Hôtel Dieu par Intercontinental et la réouverture du Boscolo Exedra.

### Performances hôtelières à Lyon métropole

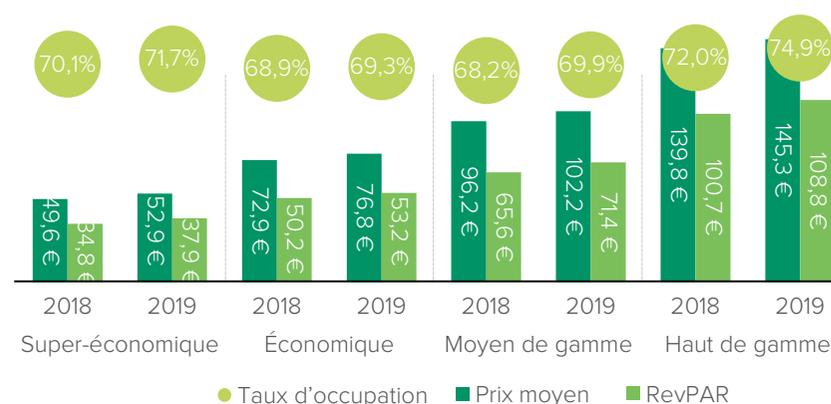
Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hospitality Database

### Performances hôtelières par catégorie dans la métropole Lyonnaise

Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hospitality Database

## L

## NOTRE ÉQUIPE



**Francis ASSÉNAT**  
 Consultant Sénior Transaction - Hôtel  
 francis.assenat@realestate.bnpparibas  
 +33 (0)1 47 59 21 63



**Vincent COISNE**  
 Responsable Expertise - Hôtel  
 vincent.coisne@realestate.bnpparibas  
 +33 (0)1 47 59 20 06



**Gabriel PORÉE**  
 Consultant Expertise - Hôtel  
 gabriel.poree@realestate.bnpparibas  
 +33 (0)1 47 59 23 93



**Valentin COURTOIS**  
 Chargé d'études - Immobilier de services  
 valentin.courtois@realestate.bnpparibas  
 +33 (0)1 47 59 17 43

#### ▮ **Domaine d'intervention Expertise et Transaction :**

*Notre équipe de consultants en immobilier hôtelier possède une connaissance approfondie des opérations hôtelières et propose une vaste gamme de services pour vous accompagner à chaque étape du cycle de vie de votre actif.*

*De l'évaluation de vos biens immobiliers en passant par des études de faisabilité, une assistance dans votre sélection d'opérateurs, au conseil à l'acquisition ou à la cession, notre réseau européen unique nous donne accès aux données de marché les plus récentes et nous permet d'anticiper les nouvelles tendances.*

*Nous fournissons des services personnalisés pour tous les types d'hôtels et d'actifs qui s'y rapportent: hôtels indépendants et affiliés à des chaînes, appart-hôtels, hôtels de charme, hôtels de golf, complexes hôteliers et dans toutes les destinations, qu'elles soient urbaines, balnéaires ou montagnardes.*

#### ▮ **Domaine d'intervention Research :**

*Grâce à nos bases de données et à notre éventail d'études de marché cartographiées, vous bénéficiez d'un temps d'avance pour mieux décrypter les tendances clés et les perspectives du marché.*

*Nous coordonnons et développons des analyses de marchés pour toutes les lignes de métiers ainsi que leurs clients pour les appuyer dans leurs décisions immobilières. En France ou à l'international, marché utilisateur ou investisseur, nous couvrons une large gamme d'actifs : bureaux, logistique, commerce, résidentiel, hôtellerie et résidence gérée, immobilier de services, santé.*

# 6 MÉTIERS en Europe

## Une vision à 360°

### Contacts

#### Métiers

#### PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Thomas CHARVET - Directeur Général

Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98 Mail. : thomas.charvet@realestate.bnpparibas

#### REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE - Directeur Exécutif

Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24 Mail. : sylvain.hasse@realestate.bnpparibas

#### EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS – Président Valuation France

Tél. : +33 (0)1 55 65 27 33 Mail. : jean-claude.dubois@realestate.bnpparibas

#### PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS – Président REPM France

Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00 Mail. : csongor.csukas@realestate.bnpparibas

#### INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid Duhamel - Présidente BNP Paribas Reim France

Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44 Mail. : sigrid.duhamel@realestate.bnpparibas

#### TRANSACTION

Laurent BOUCHER - Président Directeur Général Advisory France

Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35 Mail. : laurent.boucher@realestate.bnpparibas

#### EN DIRECT Europe

Allemagne

Belgique

Espagne

France

Hongrie

Irlande

Italie

Luxembourg

Pays-Bas

Pologne

Portugal

République Tchèque

Roumanie

Royaume-Uni

#### HORS EUROPE

Dubai

Hong Kong

Singapour

#### ALLIANCES Europe

Autriche

Chypre

Danemark

Estonie

Finlande

Grèce

Hongrie

Jersey

Lettonie

Lituanie

Irlande du Nord

Norvège

Portugal

Serbie

Suède

Suisse

#### HORS EUROPE

États-Unis



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

