



# LILLE

## PRÉSENTATION DU MARCHÉ HÔTELIER

RESEARCH  
DECEMBRE 2020



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# INTRODUCTION

## CONTEXTE

La Métropole Européenne de Lille est le deuxième pôle de bureau en régions. Lille, préfecture des Hauts-de-France, constitue un hub entre Paris, Londres et Bruxelles.

Marchande depuis ses origines, l'histoire de la cité Nordiste a été marquée par la révolution industrielle. La désindustrialisation des années 1960 a laissé de nombreux vestiges dans l'espace urbain.

Destination majoritairement affaires, Lille s'est transformée au travers de grands projets urbains, comme Euralille. Construit dans les années 1990, puis étendu au début des années 2000, le quartier d'affaires se développe aujourd'hui avec Euralille 3000. Les séjours loisirs sont en progrès depuis 2016, à la faveur de l'accueil et de la programmation d'évènements d'ampleur internationale, comme la distinction de la capitale mondiale du design en 2020.



En 2020  
234 800 habitants  
à Lille

+0,9% depuis  
2015



En 2019  
PIB de 79,0 milliards d'€  
Nord

+3,8% depuis  
2015



En 2019  
Taux de chômage 11,4%  
Nord

-2,3 points depuis  
2015

Sources : Insee, Oxford Economics

# LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

## La part des passagers internationaux reste stable

L'aéroport de Lille a enregistré 2,2 millions de passagers en 2019, soit une hausse de +5,2% par rapport à l'année précédente. C'est une performance inférieure à la croissance annuelle moyenne observée entre 2015 et 2019 (+9,4%).

Depuis 2015, la part des passagers internationaux est restée constante en passant de 35,1% à 36,8%.

Malgré la crise, le projet d'agrandissement des halls d'arrivés reste attendu pour fin 2023. Il permettra de doubler la capacité d'accueil de l'aéroport de deux à quatre millions de passagers.

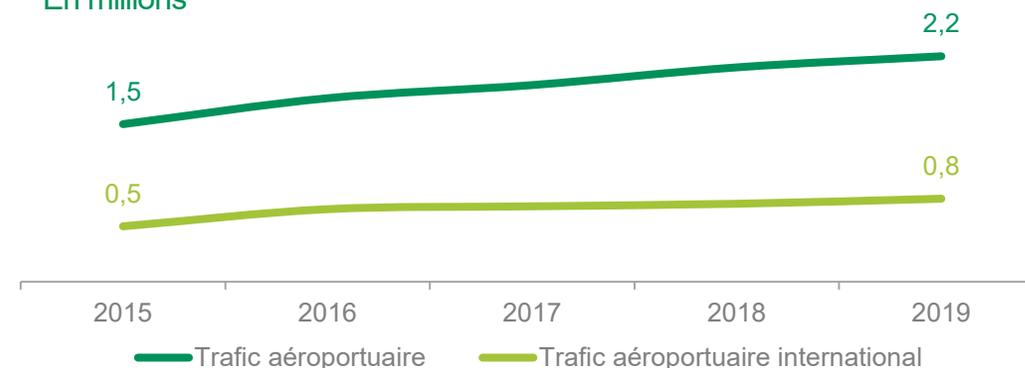
## La fréquentation des gares augmente

Les gares de Lille Flandres (21,8 millions de passagers) et Lille Europe (7,9 millions de passagers) sont les nœuds ferroviaires de la métropole. Lille est reliée à Paris via la Ligne Grande Vitesse Nord en une heure et à Londres via l'Eurostar en une heure trente.

Le trafic ferroviaire annuel a progressé de +2,9% par an entre 2015 et 2019 à Lille Flandres et Lille Europe.

## Trafic des passagers à l'aéroport Lille Lesquin

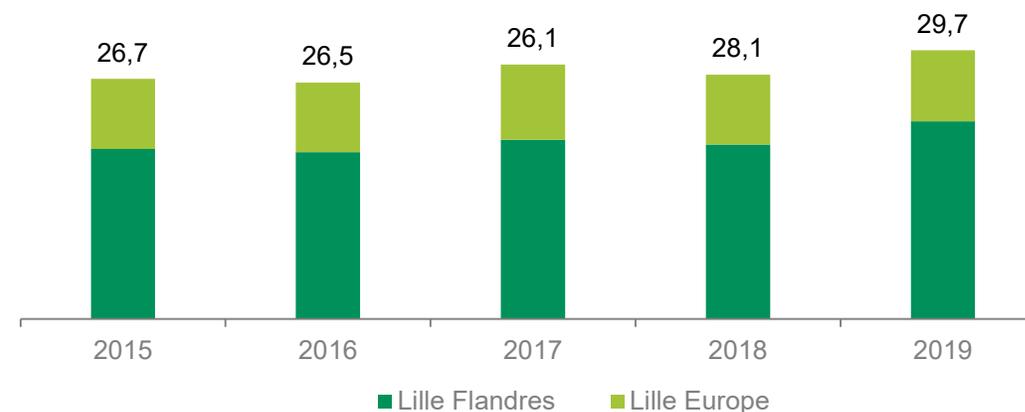
En millions



Sources : Aéroport de Lille, Union des Aéroports Français

## Trafic ferroviaire aux gares de Lille Flandres et Lille Europe

En millions



Source : Opendata SNCF

# L'OFFRE HÔTELIÈRE

## Stabilisation de la progression du parc hôtelier

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la ville de Lille comptait 3 644 chambres d'hôtels, un nombre en augmentation de +4,8% par rapport à 2019. Dernière ouverture en octobre dans l'ancienne faculté de Médecine, un hôtel Moxy de 127 chambres.

Près de 400 nouvelles chambres devraient être disponibles d'ici fin 2021, et plus d'une centaine supplémentaires en 2022. La majorité de ces nouveaux projets s'installera dans les quartiers centraux et péri-centraux.

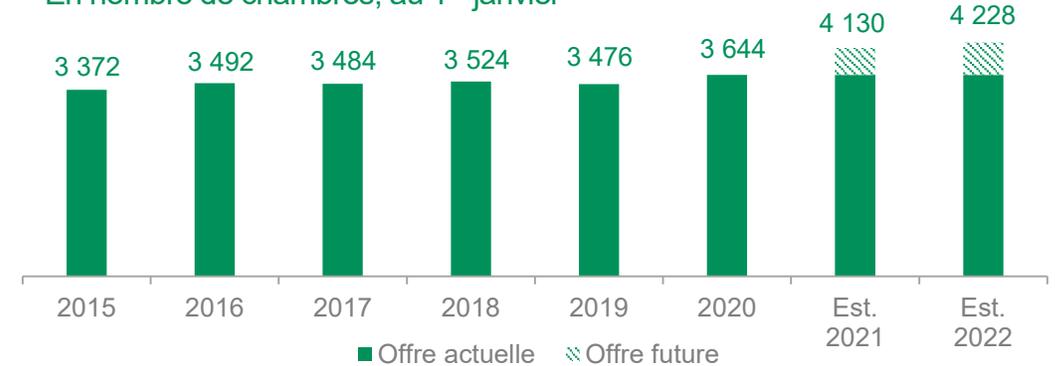
## Le parc hôtelier majoritairement orienté moyen de gamme

L'offre hôtelière lilloise est majoritairement composée d'établissements moyen de gamme : 48,2% des chambres du parc hôtelier sont classées trois étoiles. L'offre haut de gamme vient ensuite, avec 24,3% de chambres quatre étoiles et 6,9% de chambres cinq étoiles.

Les établissements trois étoiles se sont le plus développés (+7,5% de croissance annuelle moyenne depuis 2015). Citons l'hôtel Ibis ou encore la rénovation de l'hôtel B&B, près du Grand Palais.

## Parc hôtelier de Lille

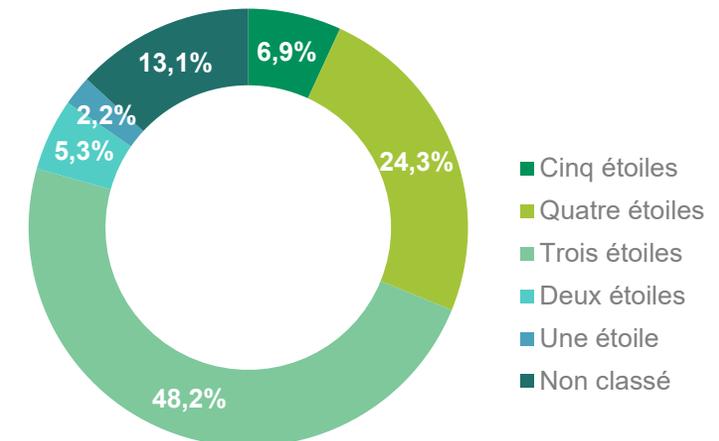
En nombre de chambres, au 1<sup>er</sup> janvier



Source : Insee

## Répartition par catégorie des chambres hôtelières en 2020

En pourcentage



Source : Insee

# LE PARC HÔTELIER LILLOIS

## ➤ Métropole Européenne de Lille

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020

112 hôtels

7 582 chambres

### Roubaix – Tourcoing – l'Union :

- Cinq établissements pour 360 chambres
- 37,5% de chambres 3\* et 37,8% de chambres 2\*
- Uniquement des hôtels de chaîne : Accor (Ibis, Mercure...) Louvre Hotels Group (Kyriad), B&B, Choice Hotel

### Stade Pierre Mauroy :

- Sept établissements comptant 610 chambres
- 61,5% de chambres 3\*
- Hôtels liés à la création et au développement du stade Pierre Mauroy à Villeneuve-d'Ascq

## ➤ Lille

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020

55 hôtels

3 644 chambres

### Vieux Lille:

- Dix établissements pour 690 chambres
- 67,9% de chambres 4\*
- Au cœur de la vieille ville, les établissements occupent d'anciens immeubles et sont de petites tailles : 69 chambres en moyenne

### Euralille :

- 22 établissements pour environ 1 620 chambres
- 25,7% de chambres 4\*
- Inauguration d'une première série d'hôtels dans les années 1990. Une deuxième au cours des années 2010
- Le quartier concentre une partie des projets hôteliers

Sources : Lille métropole, HRS, Insee

# LES PROJETS LILLOIS

## Projets hôteliers



Moxy  
Livré en octobre 2020  
3\* - #127



Okko  
Livraison en 2021  
3\* - #120



Hampton by Hilton  
Livraison en 2021  
3\* - #141



Melt Lille  
Livraison en 2021  
4\* - #98



Hôtel rue Nationale  
Livraison en 2022  
#90



## Projets urbains



Euralille 3000  
Livraison en 2025  
Densification du quartier existant  
avec 250 000 m<sup>2</sup> à construire



ZAC des Rives de la Haute Deûle  
200 000 m<sup>2</sup> encore à construire  
dans ce quartier dédié aux  
hautes technologies



Palais de Justice  
Livraison en 2023  
Nouveau palais de justice  
et un programme mixte



Friches Fives Cail Babcock  
Livraison en 2022  
Reconversion de la friche industrielle  
1 200 logements et 40 000 m<sup>2</sup> d'équipements



Gare Saint-Sauveur  
165 000 m<sup>2</sup> de logements,  
35 000 m<sup>2</sup> de bureaux

# LA DEMANDE HÔTELIÈRE

## Une fréquentation en stagnation

Le marché de la Métropole Européenne de Lille a enregistré 2,5 millions de nuitées hôtelières en 2019, soit une hausse de +0,6% par rapport à 2018. Cette progression est soutenue par la croissance des nuitées domestiques (+4,7%), alors que les nuitées internationales chutent (-11,4%), en lien avec le Brexit et le recul des nuitées effectuées par les britanniques (-34,4%).

Les nuitées internationales représentent 22,0% du volume total des nuitées en 2019. Les principales clientèles accueillies sont les britanniques, les belges et les néerlandais.

## Croissance des nuitées loisirs

La métropole lilloise est une destination majoritairement affaires. En 2019, le segment affaire a représenté 69,0% des nuitées. La crise de la covid-19 et l'annonce du deuxième confinement ont eu pour conséquence le nouveau report des salons d'entreprises de fin d'année 2020. La tenue des événements prévus au premier trimestre de 2021 comme la conférence Biokit est à surveiller.

Pour la deuxième année consécutive, les nuitées loisirs sont en progression (+0,6%). La métropole lilloise représente, notamment auprès des ménages français, une destination d'agrément pour de courtes périodes.

## Nuitées et arrivées hôtelières à Lille métropole

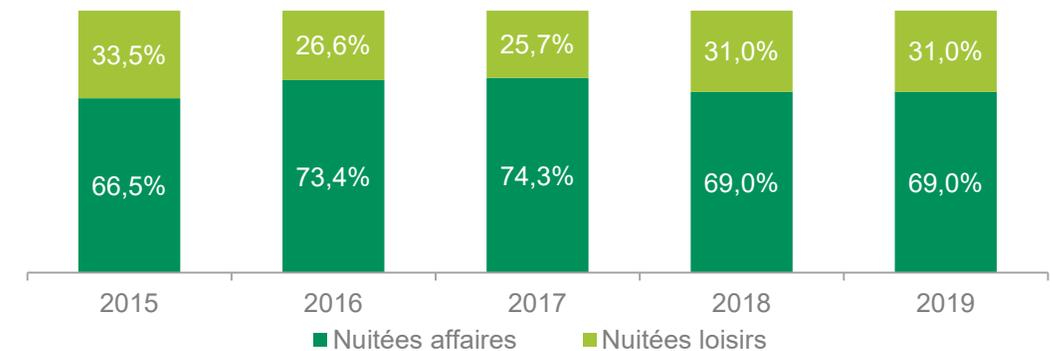
En millions



Source : Insee, en partenariat avec la DGE et les partenaires régionaux

## Typologie des nuitées hôtelières à Lille métropole

En pourcentage



Source : Insee, en partenariat avec la DGE et les partenaires régionaux

# DES PERFORMANCES AFFECTÉES PAR LA COVID-19

## Des performances en stagnation depuis 2016

Avec un RevPAR de 49,0€ (-1,0% vs 2018), les performances hôtelières lilloises stagnent légèrement en 2019. Cette diminution s'explique par le taux d'occupation en recul de 1,0 point, alors que le prix moyen stagne (+0,5%).

L'annulation des événements internationaux et la fermeture des hôtels en France à partir de mi-mars, puis lors du deuxième confinement à partir de fin octobre ont fortement impacté les performances de 2020 (RevPAR en recul de -52,5% de janvier à octobre 2020, comparé à la même période en 2019).

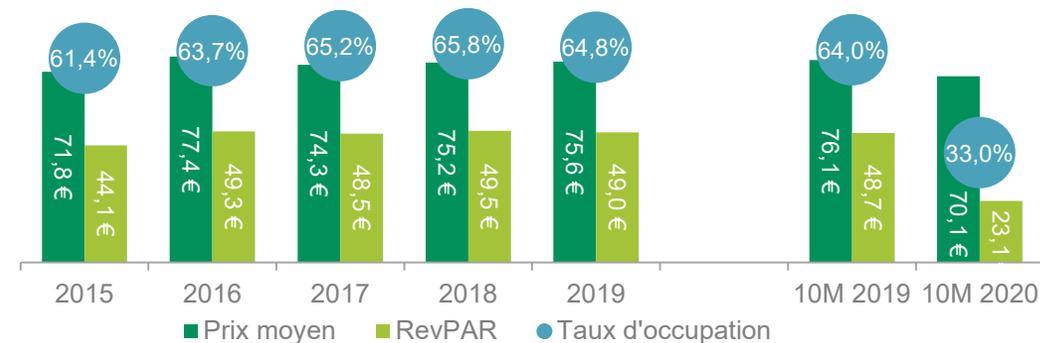
## Un segment économique plus résilient

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse en 2020, on observe de fortes disparités.

Le segment super-économique a vu son RevPAR diminuer de -43,5%, contre -55,0% pour le segment moyen de gamme. Utilisés par une clientèle professionnelle et de proximité, ces hôtels ont été les premiers à rouvrir leurs portes après le déconfinement.

## Performances hôtelières à Lille métropole

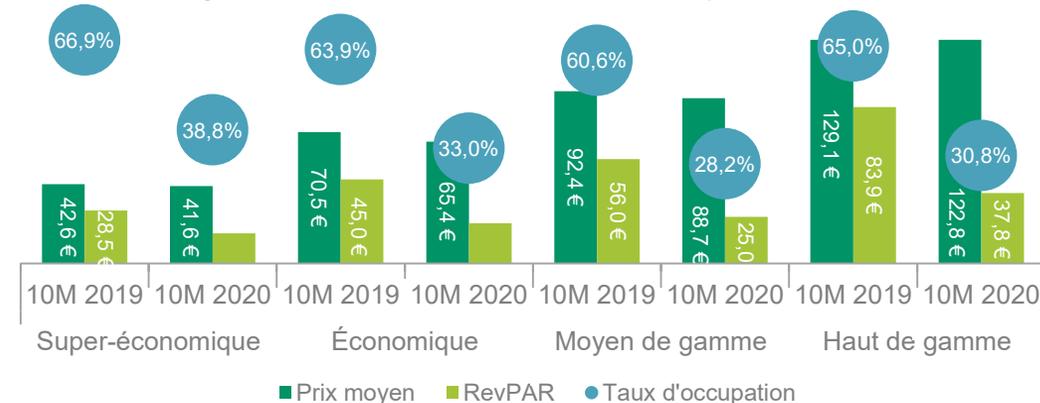
Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hit Report

## Performances hôtelières par catégorie à Lille métropole

En € HT, de janvier à octobre 2020, versus même période en 2019



Source : MKG Hit Report

# 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 métier 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°

### Implantations

#### SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux Cedex  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

#### ÎLE-DE-FRANCE

##### Aubervilliers

Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

##### Eragny

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

#### RÉGIONS

##### Aix-en-Provence

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

##### Anncy

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-Le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

##### Blarritz

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

##### Bordeaux

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

##### Dijon

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

##### Grenoble

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

##### Lille

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euraille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

##### Lyon

Silèx 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

##### Marseille

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527—13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

##### Metz

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

##### Montpellier

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

##### Mulhouse

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

##### Nancy

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

##### Nantes

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

##### Nice

Immeuble Phoenix - Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

##### Orléans

16, rue de la république  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

##### Rennes

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

##### Rouen

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

##### Strasbourg

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

##### Toulouse

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

##### Tours

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

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

L'immobilier d'un monde qui change