

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers against a blue sky with white clouds. The buildings have various architectural styles, including glass facades and grid-like patterns. The perspective creates a sense of height and scale.

Le marché des bureaux et de l'investissement Métropole de Lyon

T3 2022

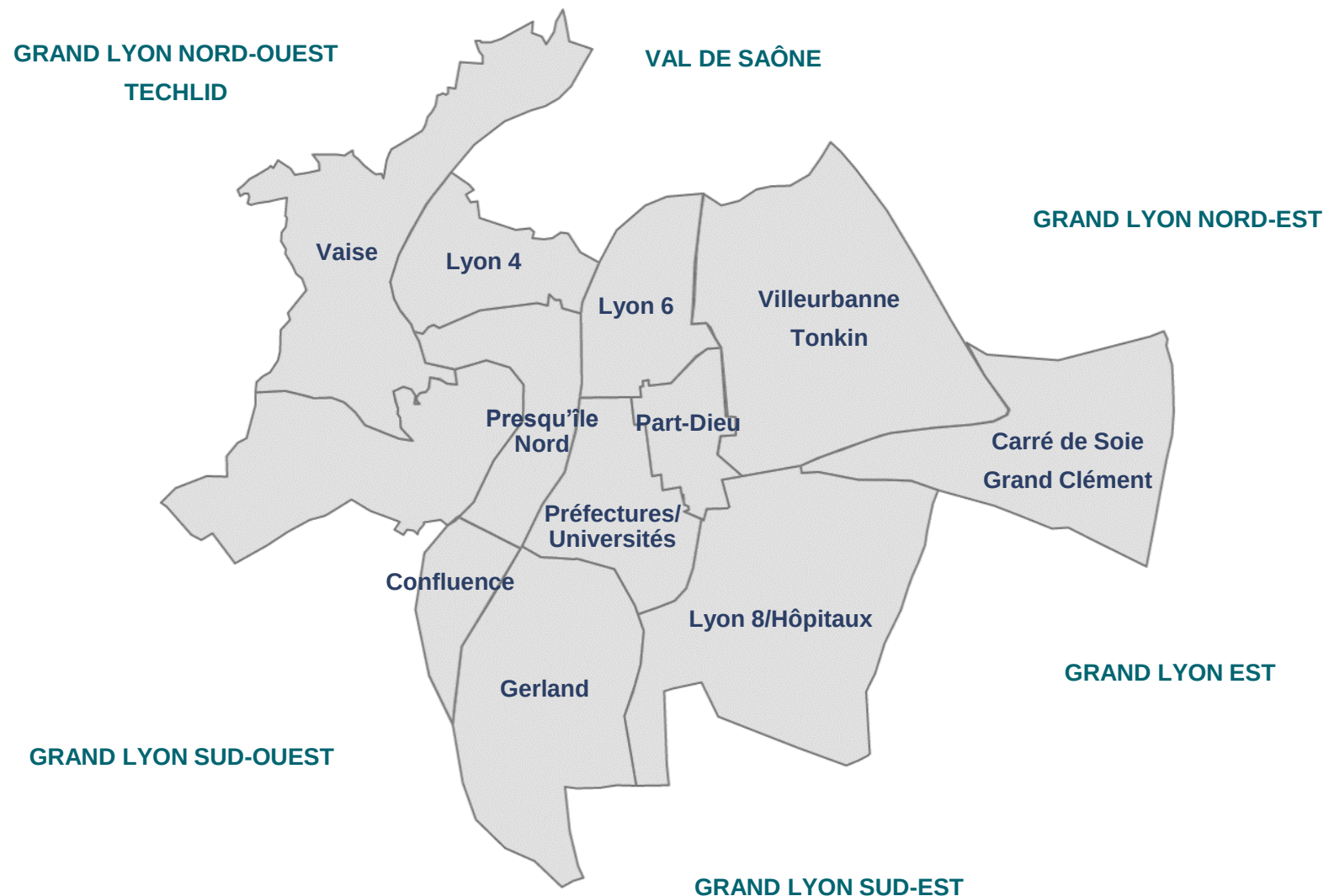
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

Secteurs intra-muros

- Part-Dieu
- Confluence
- Gerland
- Presqu'île Nord
- Préfectures-Universités
- Lyon 8/Hôpitaux
- Lyon 4
- Lyon 6
- Vaise
- Villeurbanne-Tonkin
- Carré de Soie Grand Clément

Secteurs Grand Lyon

- Grand Lyon Nord-Est
- Grand Lyon Est
- Grand Lyon Sud-Est
- Grand Lyon Sud-Ouest
- Grand Lyon Nord-Ouest (Techlid)
- Val de Saône



Les chiffres clés du trimestre

6 832 386 m²



Parc immobilier*

* Données au T1 2022

221 500 m²

Evolution annuelle : 20%



Demande placée
(cumul de l'année)

470 000 m²

Evolution annuelle : -7%



Offre disponible à 6
mois*

* Données au T4 2021

4,2%

Evolution annuelle : -70 pb



Taux de vacance

315 €/m²/an

Evolution annuelle : 2,3%



Loyer prime

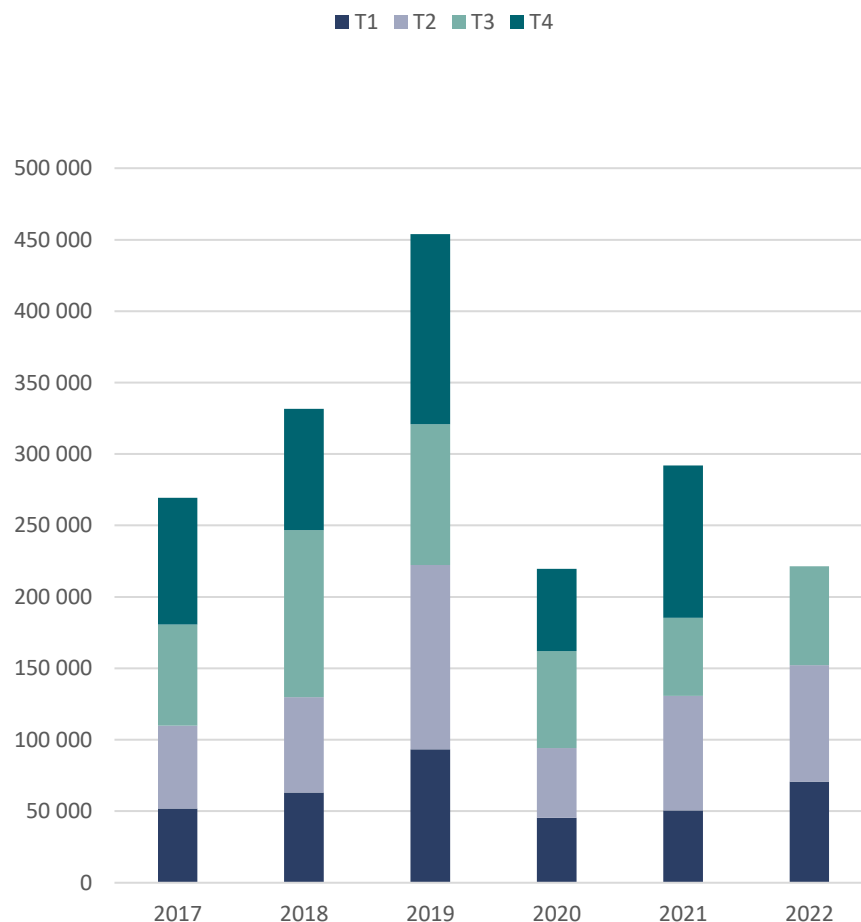
Une bonne dynamique

Après une année 2021 satisfaisante en termes de demande placée sur le marché de la Métropole de Lyon, les 9 premiers mois de l'année 2022 se traduisent également par une belle performance. Prouvant à nouveau son dynamisme, le marché affiche une demande placée de 221 500 m² à fin septembre, en progression de 20% en tendance annuelle. Ce résultat est supérieur de plus de 9% à la moyenne décennale.

En termes de segment de surfaces, ce sont les transactions supérieures à 1 000 m² qui ont dynamisé le marché, représentant 59% de la demande placée. Quatre transactions de plus de 10 000 m² ont été signées depuis le début de l'année pour un volume de 55 000 m² contre seulement 1 (28 000 m²) au cours de la même période de 2021.

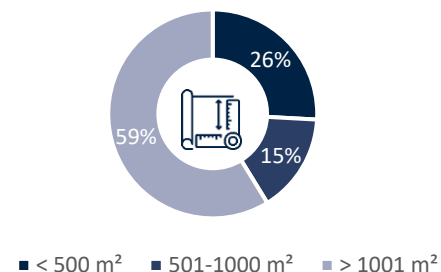
La structure de la demande placée, constituée à 55% de surfaces neuves ou restructurées, témoigne de l'appétence des utilisateurs pour les actifs répondant aux nouvelles problématiques environnementales mais également aux nouveaux modes de travail.

Évolution de la demande placée (m²)

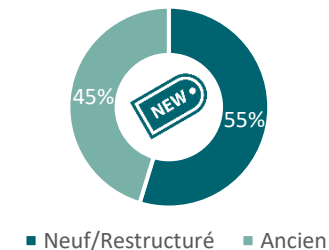


Répartition de la demande placée par...

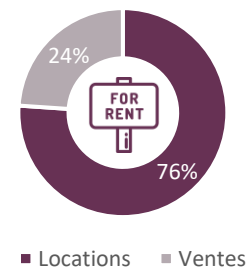
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies

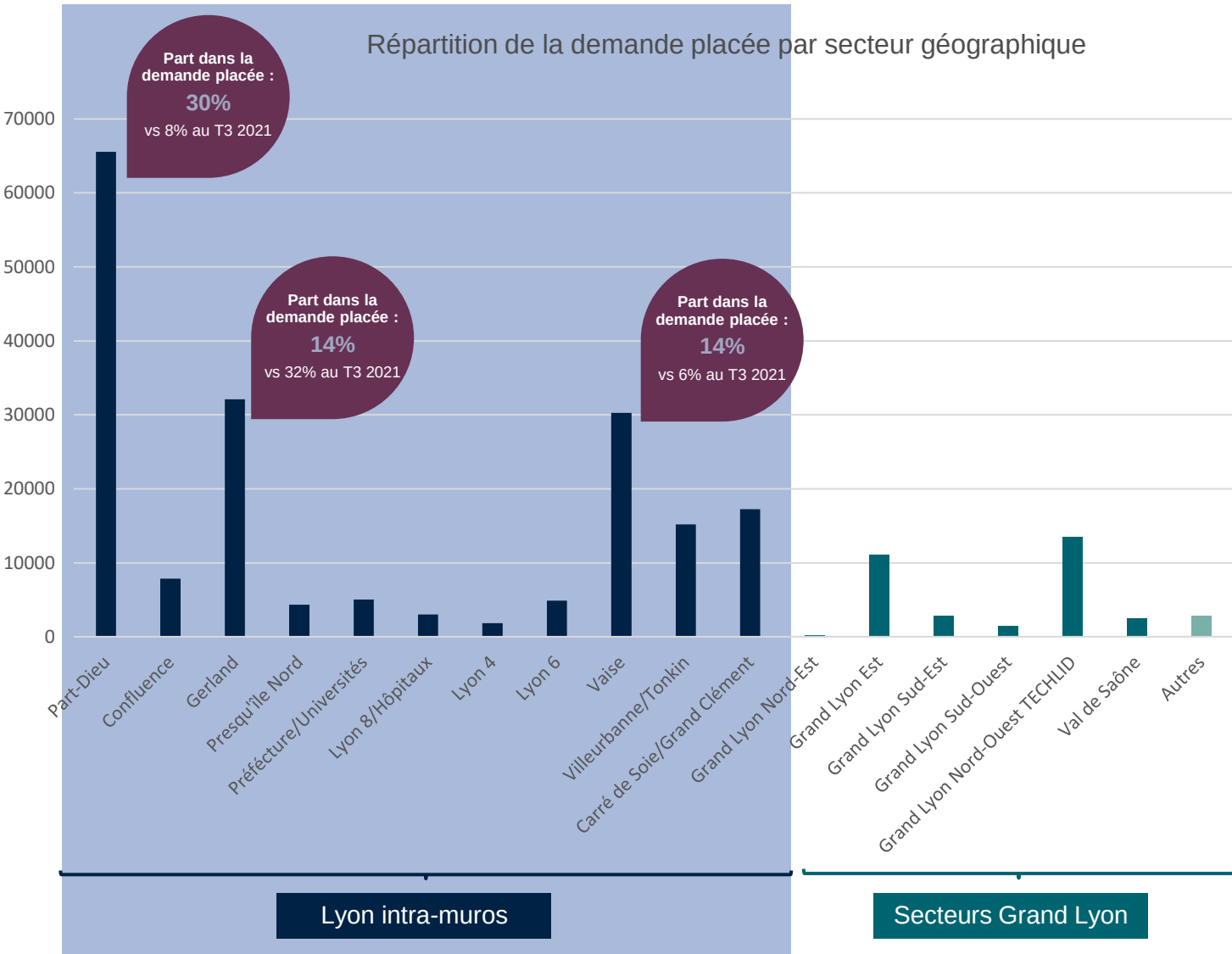
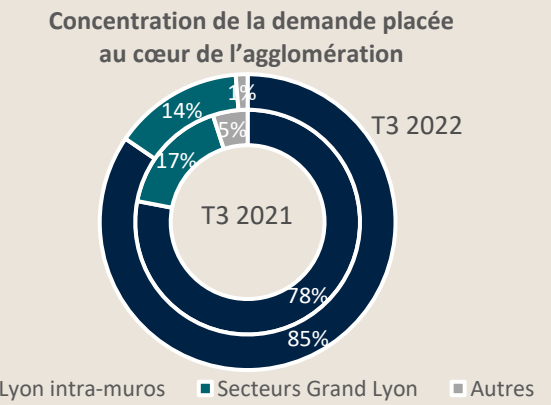


Part-Dieu en tête

La répartition géographique de la demande placée s'avère fluctuante dans la Métropole de Lyon. Cette année, c'est le secteur de Part-Dieu qui caracole en tête du classement : à lui seul, il représente 30% de la demande placée, avec plus de 65 500 m² placés au cours des 9 premiers mois de l'année. Sa part n'était que de 8% un an plus tôt.

Cette progression se fait au détriment de Gerland, qui conserve - de peu - la seconde place avec 32 000 m² transactés, soit 17% de la demande placée (contre 32% l'année précédente).

Le secteur de Vaise occupe la troisième place, juste derrière Gerland, avec plus de 30 000 m² placés. Il affiche ainsi une belle remontée et représente 14% de la demande placée.



L'offre disponible à 6 mois

Au plus haut mais sous contrôle

A la fin de l'année 2021, l'offre disponible à 6 mois s'élevait à 470 000 m², soit le niveau le plus haut jamais connu pour la Métropole de Lyon. La progression était de 12% en un an.

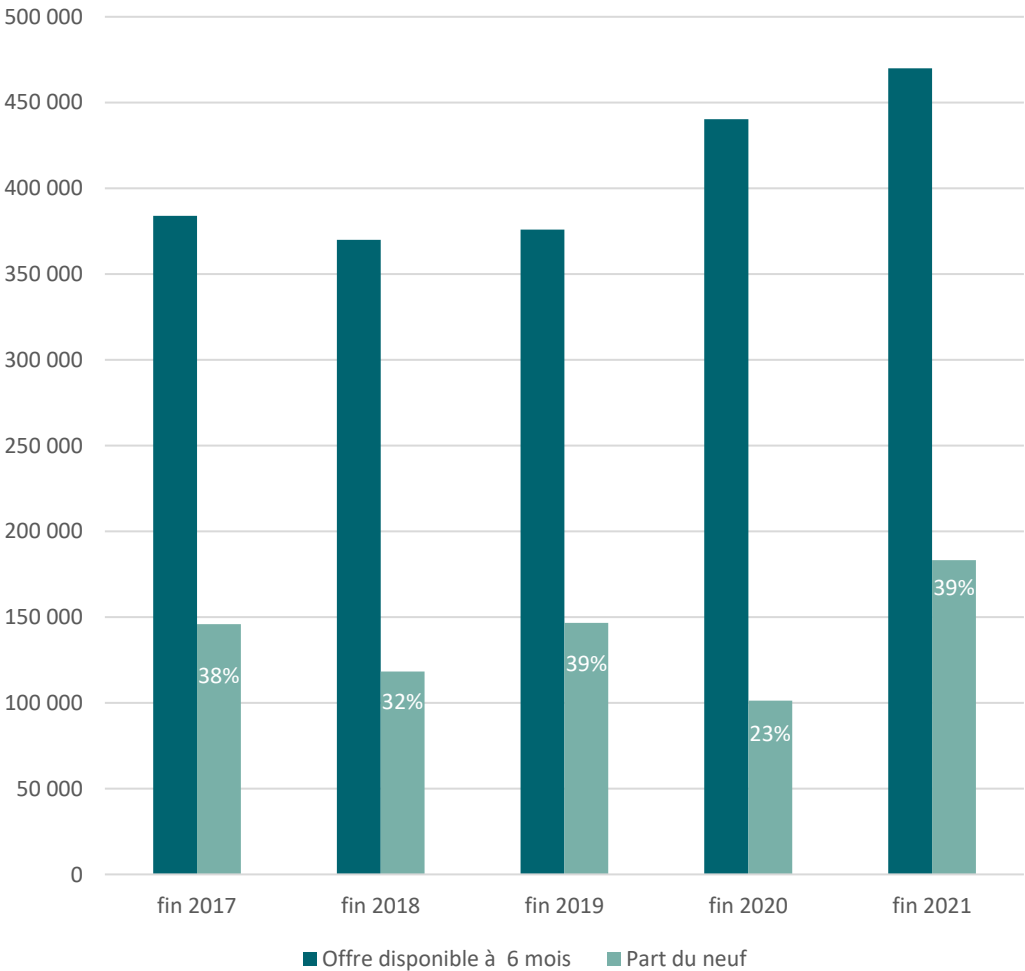
Cette hausse trouve son origine dans la livraison de nouveaux développements immobiliers. Ceux-ci ont été nombreux, faisant croître le parc depuis plusieurs années. 39% des disponibilités sont des surfaces de Grade A.

Une telle structure de l'offre est un atout, facilitant le dynamisme de l'activité transactionnelle. Les utilisateurs ont en effet une prédilection pour le Grade A.

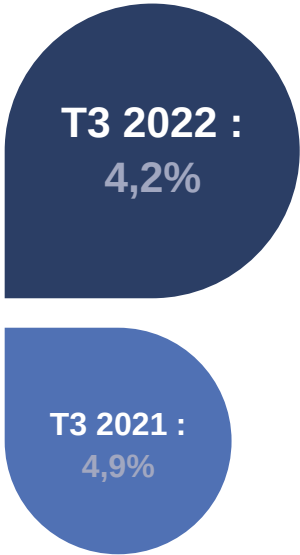
Le marché de la Métropole de Lyon est loin d'une situation de suroffre. En ne tenant compte que de l'offre immédiatement disponible, le taux de vacance est en effet limité : il n'est que de 4,2% au terme du T3 2022.

Il est en outre désormais en régression (-30 pb sur un trimestre). Le dynamisme dont fait preuve le marché devrait faciliter la poursuite de cette tendance au cours des prochains mois.

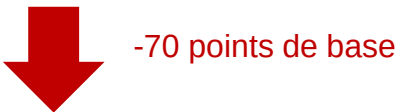
Evolution de l'offre disponible à 6 mois (m²)



Estimation du taux de vacance en offre immédiate



Evolution **annuelle** du taux de vacance en offre immédiate



Léger fléchissement

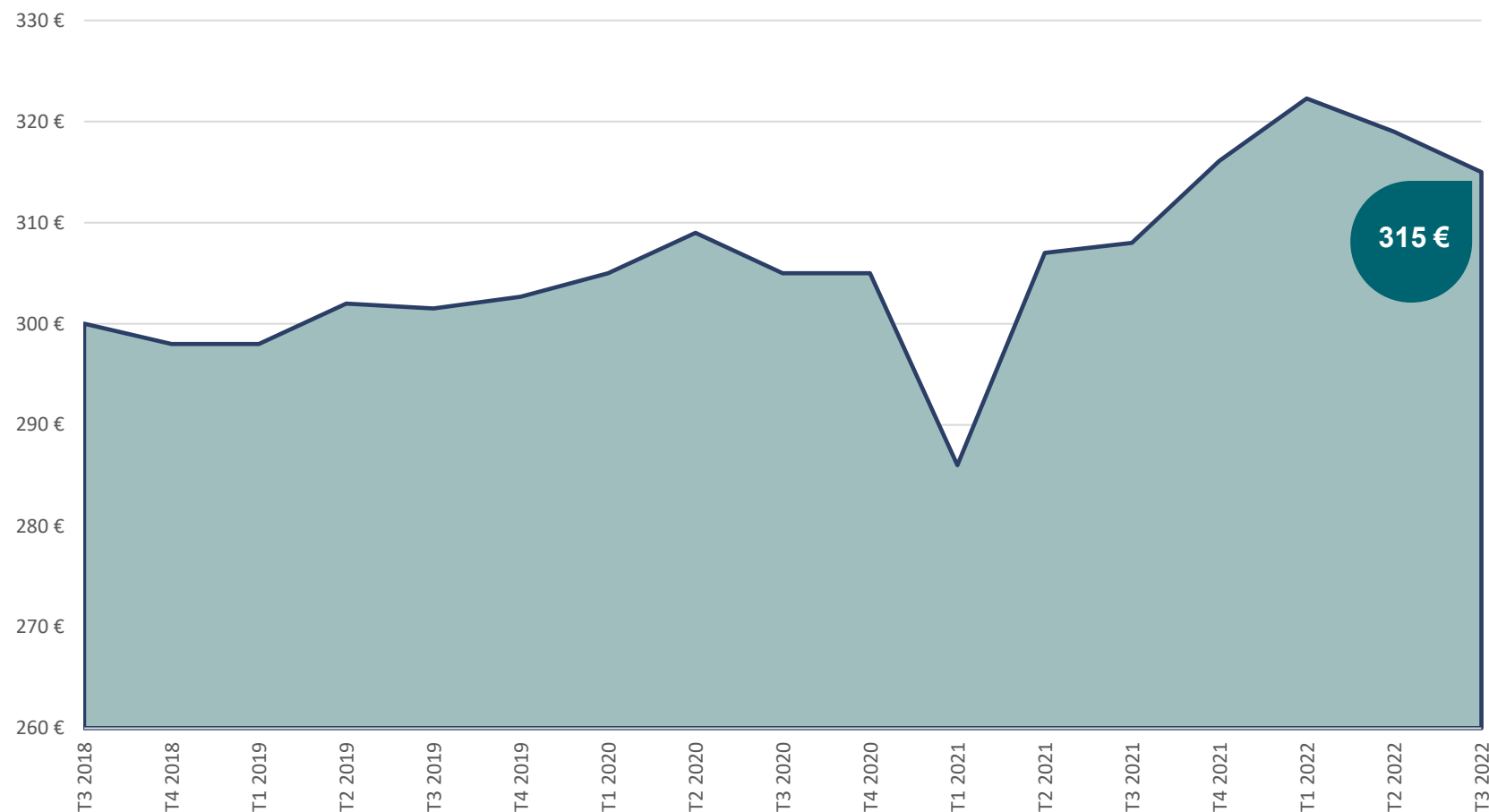
A 315€/m²/an, et en dépit d'un léger tassement par rapport au trimestre précédent, le loyer prime dans la Métropole de Lyon se maintient à des niveaux historiquement élevés. En tendance annuelle, il progresse de plus de 2%.

Les loyers du marché lyonnais restent donc inscrits, pour les meilleures surfaces, sur une tendance de croissance sage mais ferme, initiée depuis plusieurs années (hormis l'accident du début 2021, en pleine crise Covid). Depuis la mi-2021, cette courbe haussière a eu tendance à s'accélérer. Un palier semble toutefois avoir été atteint.

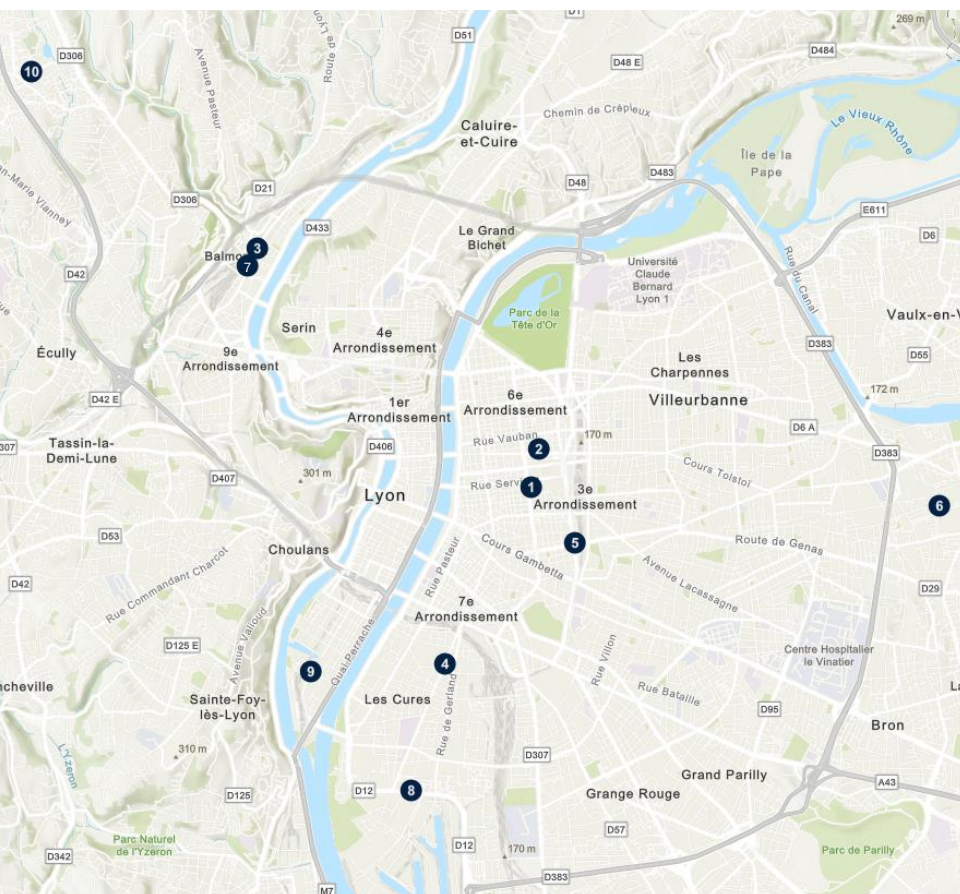
Il est à noter que certaines valeurs de signatures peuvent être supérieures au loyer prime de référence, qui correspond à la moyenne pondérée des 5 baux finalisés aux valeurs les plus élevées sur une année glissante. Le loyer transacté le plus élevé en 2022 est ainsi de 330€.

Les loyers prime sont le plus souvent enregistrés dans le 3^{ème} et, dans une moindre mesure, le 2^{ème} arrondissement de Lyon. Le marché est donc loin d'être homogène, les valeurs de signatures étant nettement plus faibles en dehors de ces deux arrondissements.

Evolution du loyer prime



TOP 10 des transactions 2022 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	Nouvelle Cité administrative d'Etat (Phase 1)	165 rue Garibaldi LYON 3ème	01/2022	Etat (Ministère des Finances / Insee)	Vente utilisateur	20 000 m²	Neuf	Confidentiel
2	NEXT	10 rue Juliette Récamier LYON 6ème	07/2022	April	Location	12 650 m²	Neuf	330
3		10 rue Joannès Carret LYON 9ème	07/2022	Solutec	Location	11 330 m²	Neuf	205
4	Académie Mondiale de la Santé	Avenue Jean Jaurès LYON 7ème	04/2022	OMS / Métropole de Lyon / Etat	Vente utilisateur	11 000 m²	Neuf	Confidentiel
5	Le Corner	97-101 boulevard Marius Vivier Merle LYON 3ème	07/2022	SETEC IS	Location	8 550 m²	Neuf	310
6	Eastwood	3 rue Henri Legay VILLEURBANNE	07/2022	Technip Energies France	Location	7 760 m²	Neuf	198
7	Le Basalt	59 rue de Saint Cyr LYON 9ème	02/2022	AGICAP	Location	5 290 m²	Neuf	195
8	Eklaa	63-65 avenue Tony Garnier LYON 7ème	04/2022	Nemera	Location	4 390 m²	Neuf	220
9	King Charles	132 cours Charlemagne LYON 2ème	05/2022	Eureka Education	Location	3 940 m²	Ancien	250
10	Hello (Bâtiments A1 & A2)	5 allée des Hêtres LIMONEST	Juin 2022	Confidentiel	Vente utilisateur	3 700 m²	Neuf	Confidentiel

Lien vers carte interactive : <https://www.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=a1681a382ac548faa1817220592d78b4>

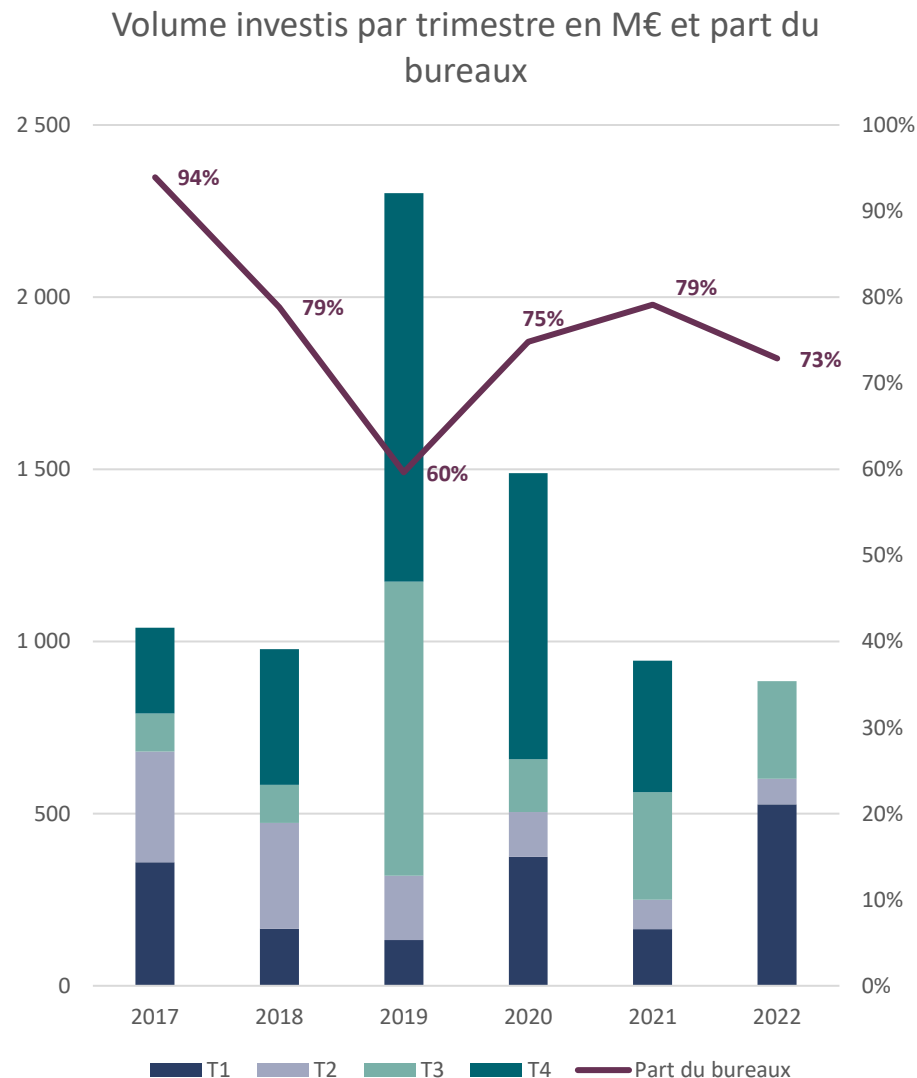
Une belle dynamique

Le marché de l'investissement tertiaire de la Métropole de Lyon a réalisé une très belle performance en termes de volumes investis au cours des neuf premiers mois de l'année 2022. Ce sont en effet plus de 885 millions d'euros qui ont été transactés sur la période.

L'intérêt des investisseurs ne faiblit pas depuis plusieurs années pour ce marché lisible et dynamique.

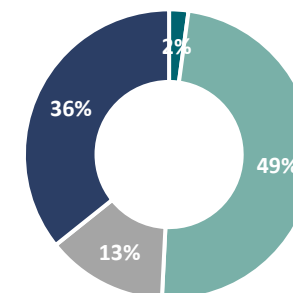
Le segment des bureaux représente à lui seul 73% des transactions recensées. Cette proportion est quelque peu inférieure à celle habituellement observée : la possibilité d'offrir des actifs alternatifs aux bureaux est donc une des forces du marché de l'investissement de la Métropole de Lyon.

A l'instar des tendances nationales, le taux de rendement prime subi une légère correction pour remonter du 20 pb, à 3,6% à la fin du T3 2022.



Répartition par montants investis

■ < 20M€ ■ 20M€-50M€ ■ 50M€-100M€ ■ 100M€-500M€



Taux de rendement prime

T3 2022 :
3,6%

T4 2021 :
3,4%

Evolution du taux de rendement prime depuis le début de l'année



+20 points de base



CYRIL ROBERT

Directeur Etudes et Recherche

01 44 51 17 50

cyril.robert@savills.fr

JUSTINE RECHAUX

Consultante Recherche

06 14 87 92 30

justine.rechaux@savills.fr

GLADYS LISIMA

Data Manager

01 44 51 49 18

glisima@savills.fr

Demande placée : total en surface des locations ou ventes utilisateurs d'un bien immobilier (concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente, y compris pour les opérations de clés-en-main)

Offre disponible à 6 mois : offre immédiate et offre disponible à 6 mois suite à libérations ou projets de construction/restructuration non pré-commercialisés qui compléteront le parc existant

Loyer prime : moyenne pondérée par la surface des trois transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 100 m² dans une zone géographique donnée

Taux de vacance : ratio entre l'offre immédiate et le parc existant. Permet de juger la fluidité du marché

Taux de rendement : rapport entre le loyer net (hors taxes, hors charges) à la date de la vente et le prix de vente (frais d'achat inclus)

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



Gilles Matuszak

Directeur régions
+33 (0)6 09 81 86 91
gilles.matuszak@savills.fr



Géraldine Montigny

Consultante Senior
+33 (0)6 73 63 31 82
geraldine.montigny@savills.fr



Alexandre Vallet

Consultant
+33 (0)6 01 19 69 91 / 01 19 69 91
alexandre.vallet@savills.fr



Sébastien Nida

Directeur Investissement Régions
+33 (0) 6 62 99 16
sebastien.nida@savills.fr