

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers against a cloudy sky. 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

T1 2023

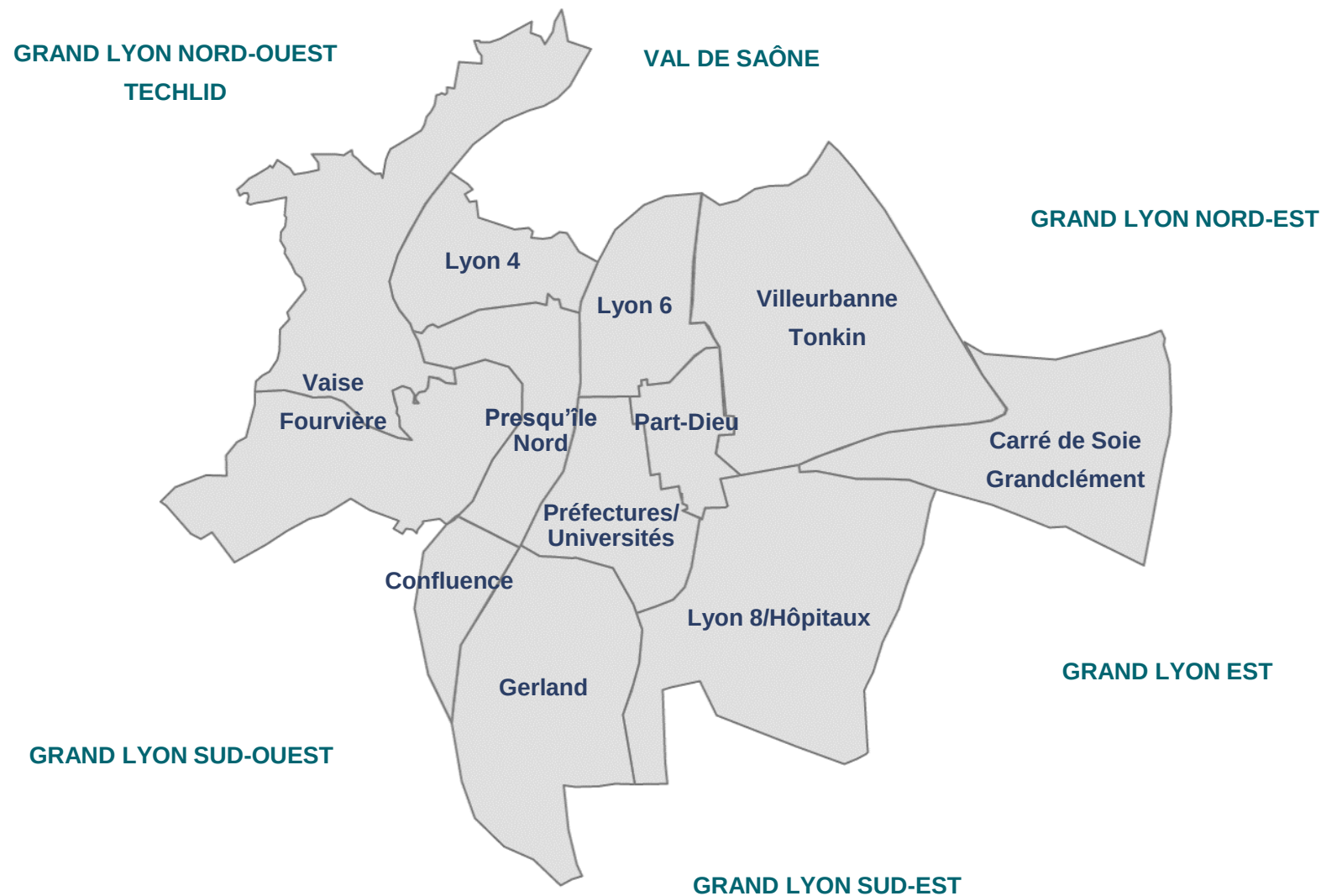
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

Secteurs intra-muros

- Part-Dieu
- Confluence
- Gerland
- Presqu'île Nord
- Préfecture-Universités
- Lyon 8/Hôpitaux
- Lyon 4
- Lyon 6
- Vaise Fourvière
- Villeurbanne-Tonkin
- Carré de Soie Grandclément

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

7 508 536 m²



Parc immobilier*

* Données au T1 2023

43 939 m²

Evolution annuelle : -41% ▼



Demande placée
(cumul de l'année)

379 458 m²

Evolution annuelle : -19% ▼



Offre disponible à 6
mois*

* Données au T4 2022

4,2%

Evolution annuelle : -70 pb ▼



Taux de vacance

332 €/m²/an

Evolution annuelle : 3% ▲



Loyer prime

La demande placée (1/2)

Temps d'arrêt

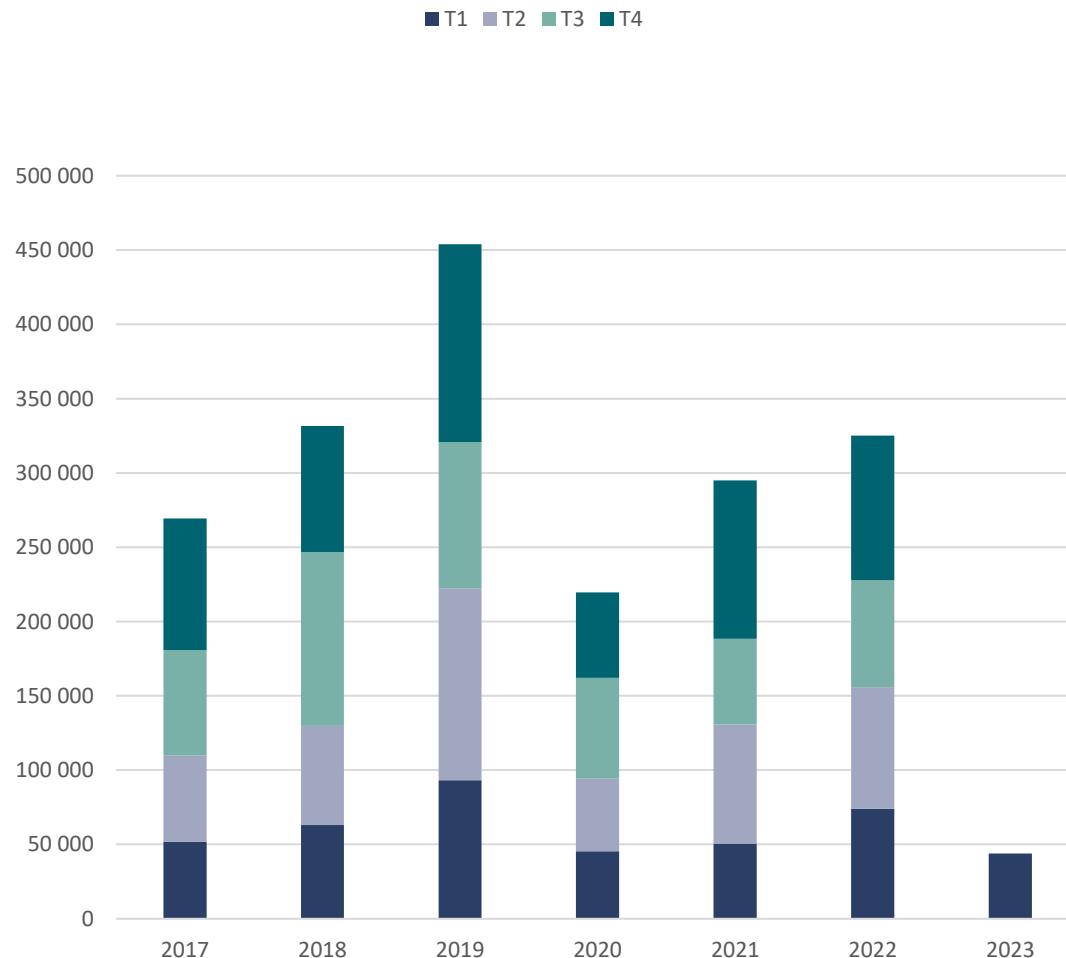
L'activité transactionnelle sur le marché de la Métropole de Lyon - qui avait été dynamique en 2022 - subit un réel coup de frein sur les trois premiers mois de l'année 2023. Le contexte actuel et les incertitudes économiques poussent les utilisateurs à rester prudents.

Seulement 43 939 m² ont été transactés au cours du premier trimestre 2023, soit une chute de l'ordre de 41% en tendance annuelle et de 27% par rapport à la moyenne décennale.

En termes de segment de surfaces, ce sont les transactions inférieures à 500 m² qui ont alimenté le marché, représentant 42% de la demande placée, suivies de près par les grandes transactions (supérieures à 1 001 m²) qui, elles, captent 40% de la demande placée.

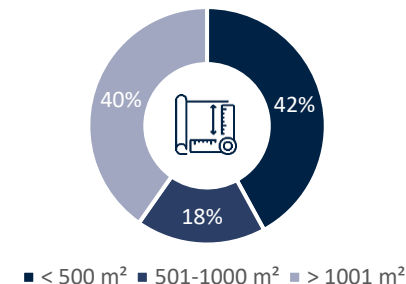
Phénomène qui ne s'était pas produit depuis plusieurs trimestres, la part des surfaces neuves ou restructurées dans la demande placée est quasiment égale à celle des surfaces de seconde main.

Évolution de la demande placée (en m²)

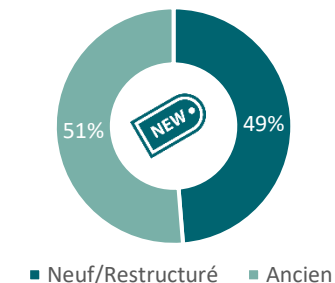


Répartition de la demande placée par...

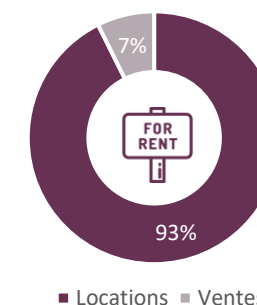
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



Répartition géographique chamboulée

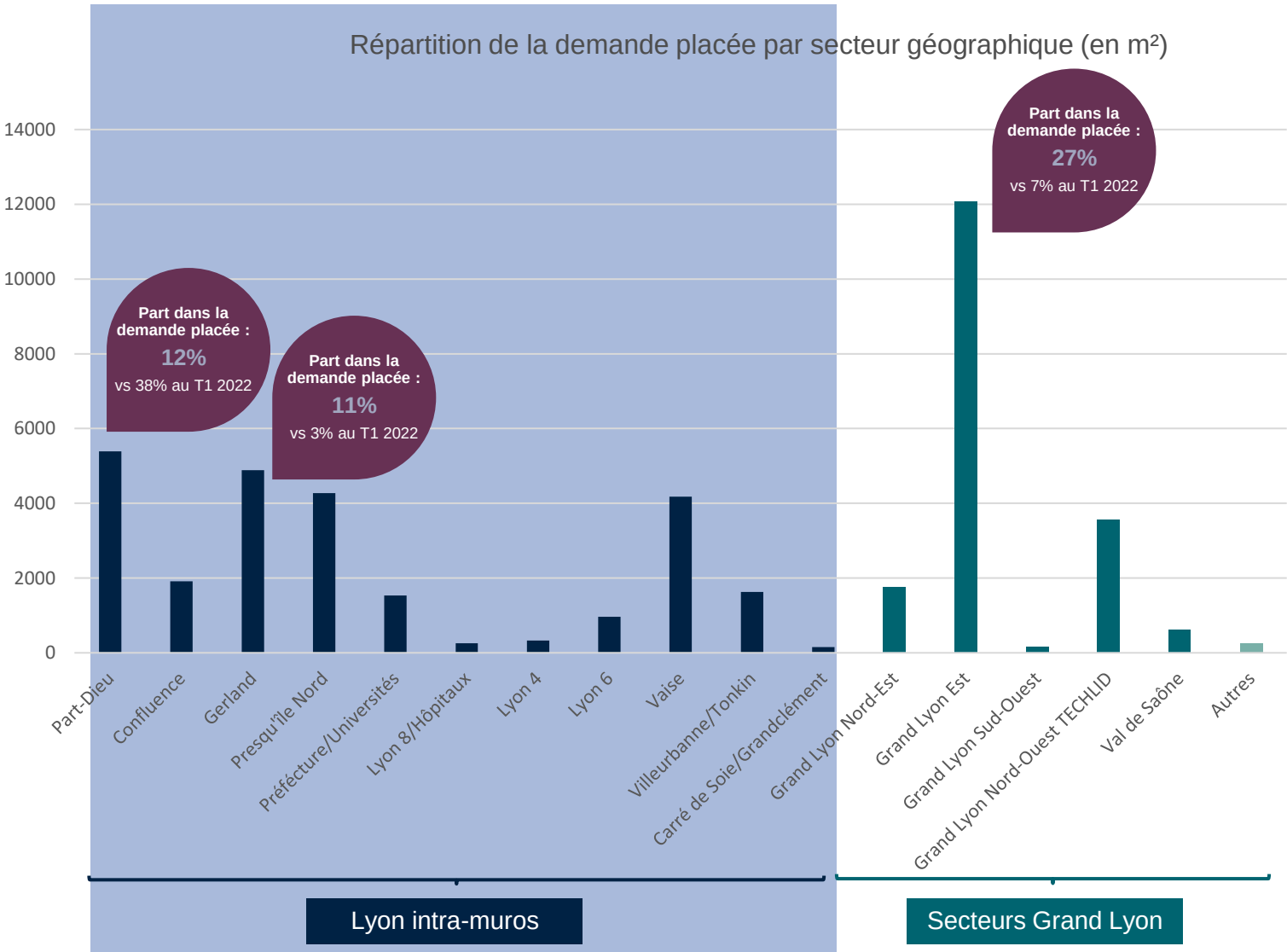
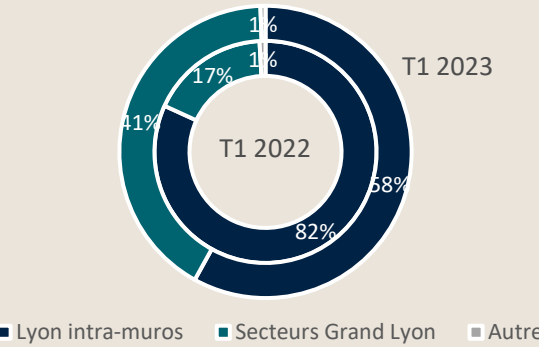
Le début d'année 2023 ébranle le mythique trio de tête dans Lyon intra-muros.

A fin mars, c'est le secteur de Grand Lyon Est qui détrône Part-Dieu et se hisse en tête du classement : à lui seul, il représente 27% (12 063 m²) de la demande placée contre 7% un an plus tôt, tiré par les signatures des trois plus importantes prises à bail du trimestre.

Loin derrière, Part-Dieu occupe la seconde place du classement avec 5 391 m² transactés, soit 12% de la demande placée contre 38% un an plus tôt.

Enfin, le secteur de Gerland occupe la troisième place avec 4 886 m² placés, soit 11% de la demande placée lyonnaise.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



L'offre disponible à 6 mois

Courbe descendante

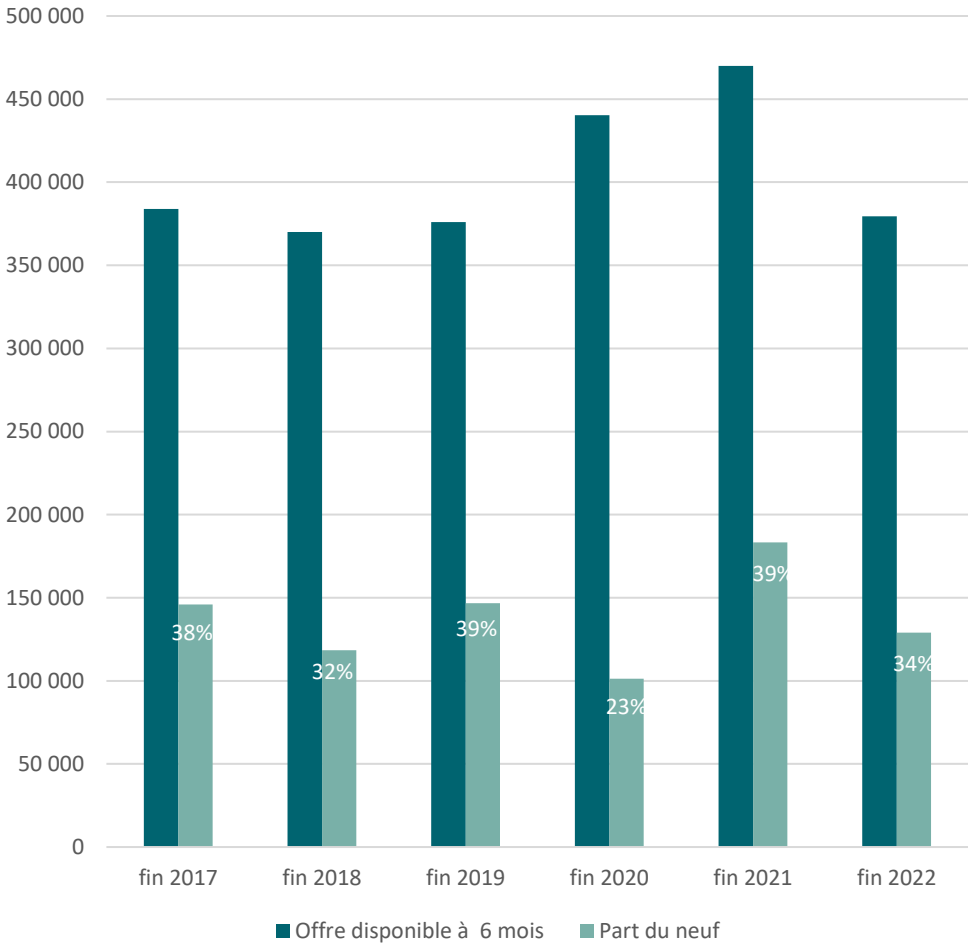
Après avoir atteint un pic fin 2021, l'offre disponible à 6 mois est en baisse de plus de 19% en tendance annuelle.

La dynamique de l'activité transactionnelle sur la Métropole de Lyon en 2022 a joué un rôle majeur dans ce fléchissement. La part des disponibilités de surfaces de Grade A est également en baisse et s'établit à 34%.

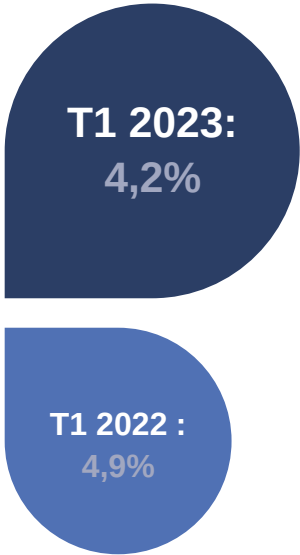
En ne tenant compte que de l'offre immédiate disponible, le taux de vacance est de 4,2% au terme du premier trimestre 2023 et affiche ainsi une baisse de 70 points de base sur un an et de 20 points de base par rapport au trimestre précédent.

La structure de l'offre disponible à 6 mois - composée à 34% de surfaces neuves ou restructurées - devrait faciliter la reprise de l'activité transactionnelle au sein de la Métropole de Lyon.

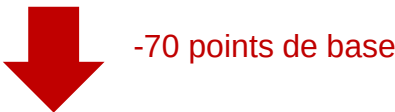
Evolution de l'offre disponible à 6 mois (m²)



Estimation du taux de vacance en offre immédiate



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



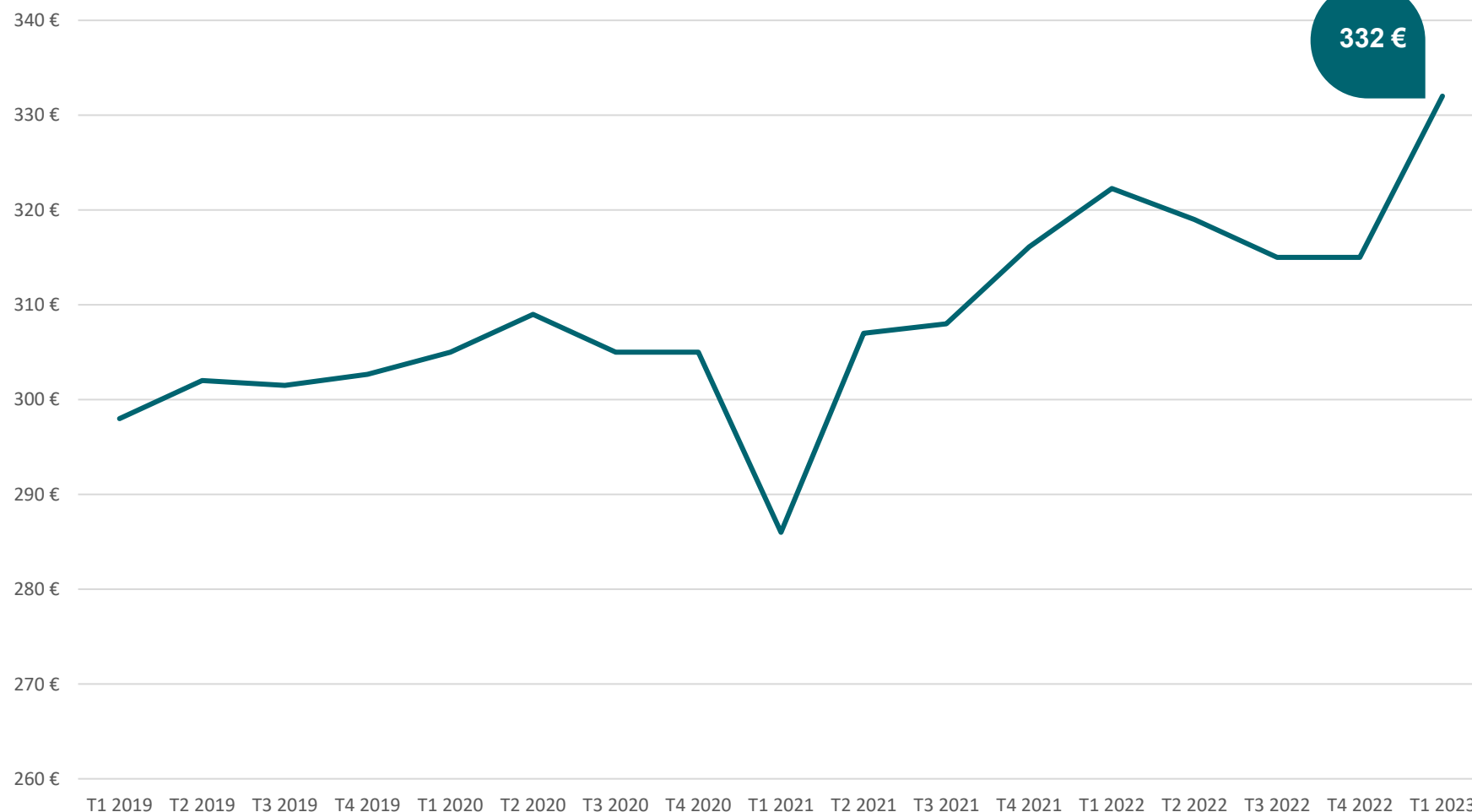
Nouveau record

Le loyer prime dans la Métropole de Lyon s'affiche à 332 €/m²/an à la fin du premier trimestre 2023 (calculé sur une année glissante), soit une hausse de l'ordre de 3% en tendance annuelle.

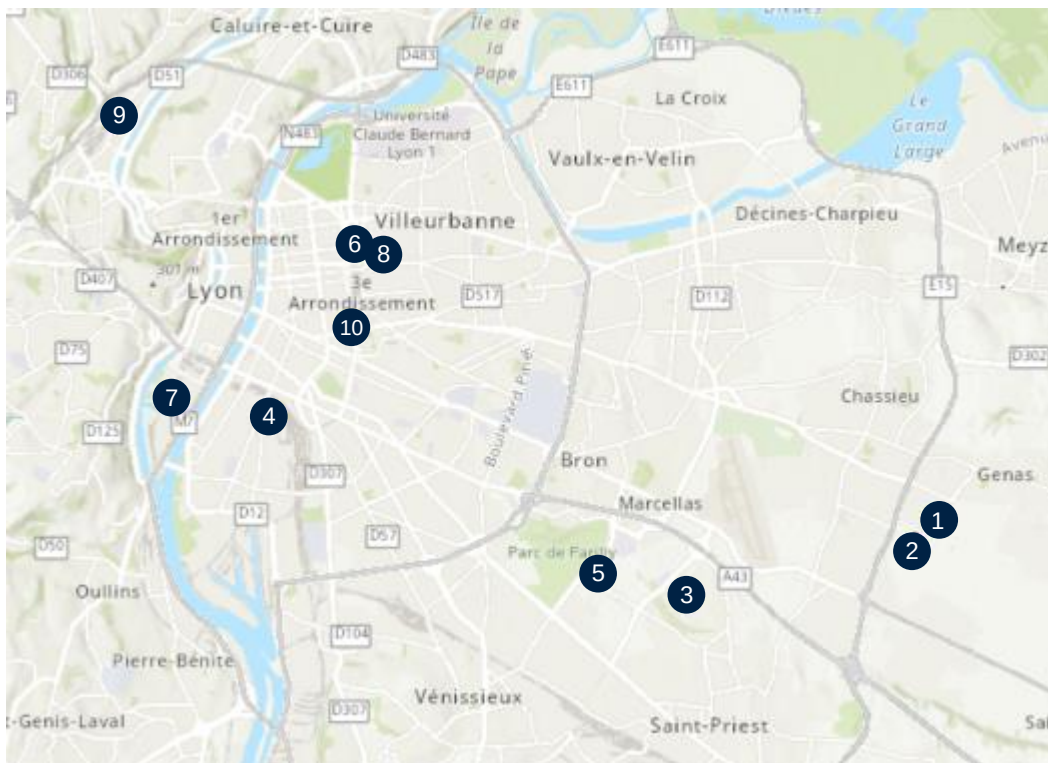
Ainsi, la courbe continue sa progression même si les dernières transactions recensées montrent les premiers signes d'un ralentissement de la hausse des valeurs locatives. En effet, le loyer transacté le plus élevé du trimestre est de 318 €/m²/an et porte sur une petite surface de 150 m² dans le secteur de Presqu'île Nord.

Les valeurs locatives sont loin d'être homogènes dans la Métropole de Lyon. En effet, les valeurs de signatures supérieures à 310 €/m²/an sont localisées au sein des secteurs de Part-Dieu et Presqu'île Nord, alors que celles constatées à Gerland sont comprises dans une large fourchette n'excédant qu'exceptionnellement 245 €/m²/an. Dans le secteur de Grand Lyon Est, qui a été particulièrement dynamique au premier trimestre, la fourchette est comprise entre 90 et 175 €/m²/an.

Evolution du loyer prime



TOP 10 des transactions 2023 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	ARTEPARC	Rue Roger Salengro GENAS	03/2023	SOCOTEC	Location	3 000 m²	Neuf	Confidentiel
2	Parc EVERLAND	54 rue Marcel Dassault GENAS	02/2023	CERES	Location	2 800 m²	Neuf	149
3		Rue du Dauphiné SAINT PRIEST	01/2023	VINCI FACILITIES	Location	2 400 m²	Neuf	161
4	GERLAND TECHNOPARK III	23-31 rue de Gerland LYON 7ème	03/2023	ENGIE ENERGIES SERVICES - COFELY	Location	1 860 m²	Neuf	165
5	ILENA PARK	117 allée Jacques Monod SAINT PRIEST	03/2023	EQUANS	Location	1 700 m²	Ancien	135
6	L'ETOILE PART-DIEU	186-190 avenue Thiers LYON 6ème	01/2023	SOCIETE COMMERCIALE DU GROUPE ATLANTIC	Location	1 480 m²	Neuf	280
7	LYCORNE	Rue Casimir Périer LYON 2ème	02/2023	IWG France	Location	1 200 m²	Neuf	260
8	L'ETOILE PART-DIEU	186-190 avenue Thiers LYON 6ème	01/2023	IMAWEB France	Location	1 160 m²	Ancien	280
9	LE BASALT	59 rue Saint Cyr LYON 9ème	02/2023	LA COMPAGNIE DE FORMATION	Location	1 100 m²	Neuf	195
10	PANORAMIC	83-85 boulevard Marius Vivier Merle LYON 3ème	03/2023	Confidentiel	Location	1 000 m²	Ancien	220

Lyon rattrapé par la crise

La Métropole de Lyon n'échappe pas au ralentissement constaté sur le marché de l'investissement au niveau national. Ainsi, avec seulement 170 millions d'euros investis au cours des trois premiers mois de l'année, les volumes sont en recul de 68% sur un an.

Le marché a été tiré par une transaction Core dont le montant est supérieur à 100 millions d'euros dans le secteur de Gerland. En effet, à elle seule elle représente plus de 60% des volumes investis au cours des trois derniers mois.

La part des bureaux est encore très élevée puisqu'elle représente 96% des volumes investis au cours du premier trimestre 2023.

Les locaux d'activités complètent le solde.

A l'instar des tendances nationales, le taux de rendement Prime continue sa décompression pour remonter de 85 points de base sur un an et s'afficher à 4,25% à la fin du premier trimestre 2023.

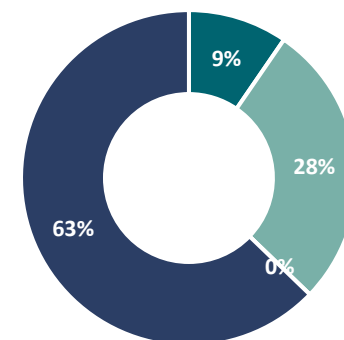
Volume investis par trimestre en M€*



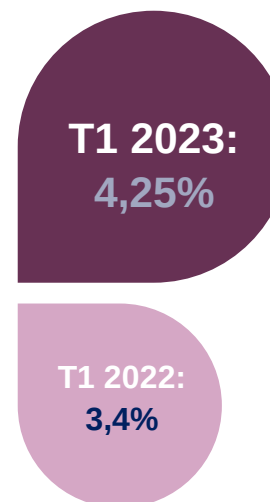
* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*

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



Taux de rendement prime



Evolution du taux de rendement prime sur un an



+85 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 douze 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



Sébastien Nida

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