

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

T3 2024

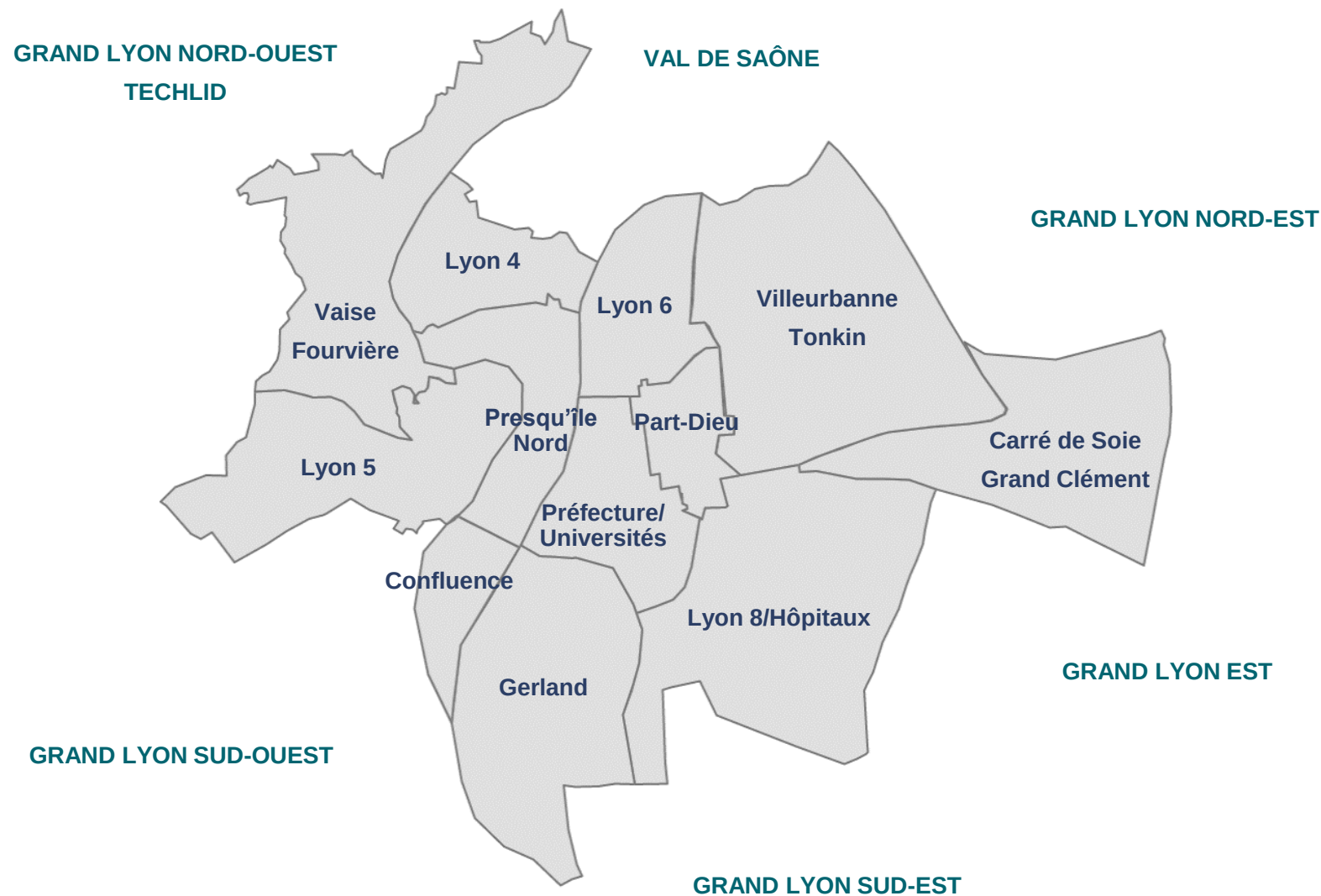
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

Secteurs intra-muros

- Part-Dieu
- Confluence
- Gerland
- Presqu'île Nord
- Préfecture-Universités
- Lyon 8/Hôpitaux
- Lyon 4
- Lyon 5
- Lyon 6
- Vaise Fourvière
- 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

7 704 000 m²



Parc immobilier*

* Données au T1 2024

160 367 m²

Evolution annuelle : -6% 



Demande placée
(cumul de l'année)

463 000 m²

Evolution annuelle : +37% 



Offre disponible
immédiate

6,0%

Evolution annuelle : +150 pb 



Taux de vacance
immédiate

352 €/m²/an

Evolution annuelle : +6% 



Loyer prime

Un troisième trimestre maussade

Après un premier semestre mitigé, l'activité transactionnelle du troisième trimestre 2024 peine à reprendre des couleurs.

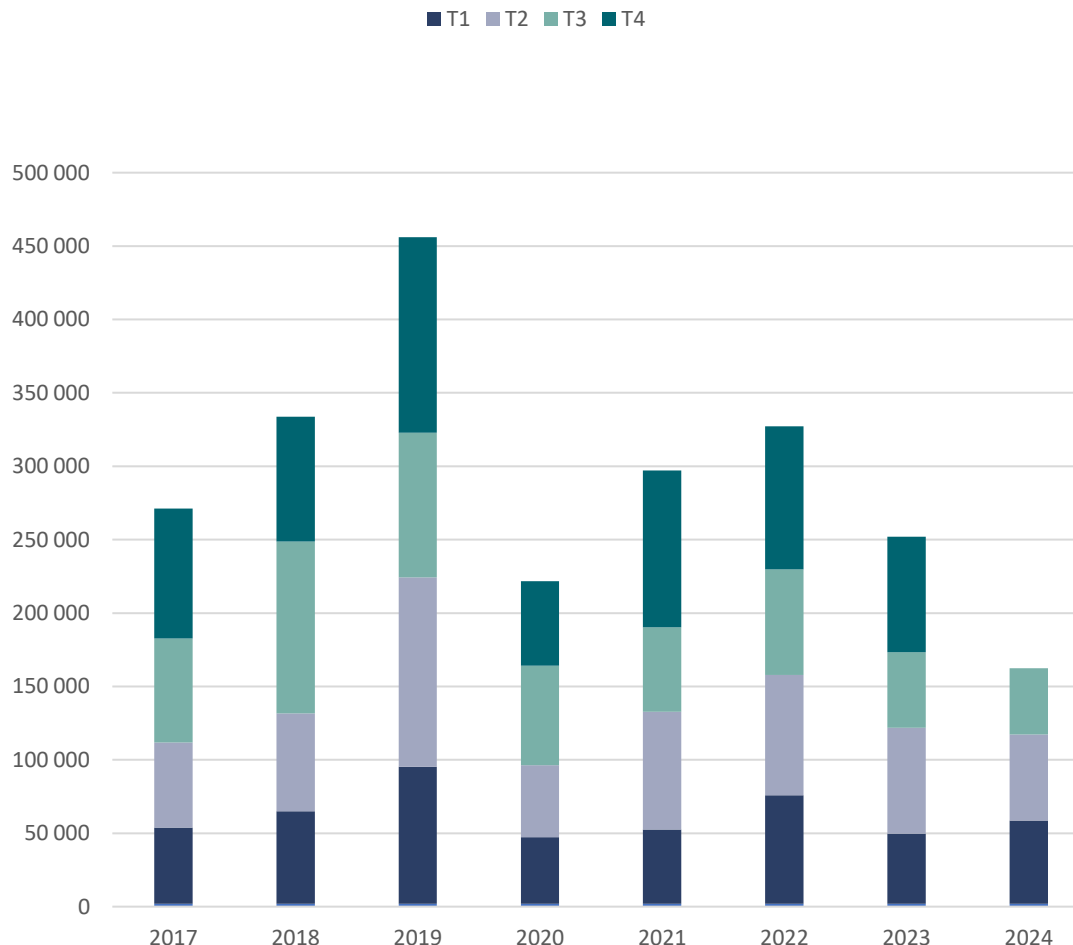
A fin septembre, la demande placée de la Métropole de Lyon est de 160 357 m², soit un volume en baisse de -6% sur un an et en retrait de -12% par rapport à la moyenne sur cinq ans.

Ainsi, le niveau de demande placée à fin septembre est équivalent à celui de l'année 2020 sur la même période.

La répartition de l'activité transactionnelle par tranches de surfaces reste quasiment la même par rapport au troisième trimestre 2023 : le segment des grandes transactions est majoritaire (45% en 2024 versus 47% un an plus tôt), suivi par les petites surfaces qui conservent leur part de 36%, et enfin les moyennes surfaces qui pèsent pour 19% dans la demande placée régionale (contre 17% à fin septembre 2023).

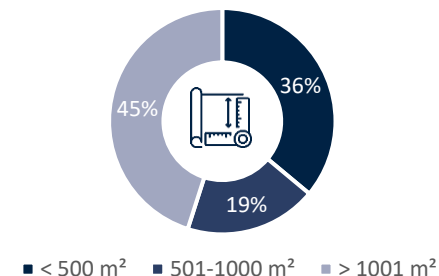
Phénomène marquant sur les neuf premiers mois de l'année 2024 : la hausse des ventes utilisateurs. Leur part dans la demande placée a doublé en un an.

Évolution de la demande placée (en m²)

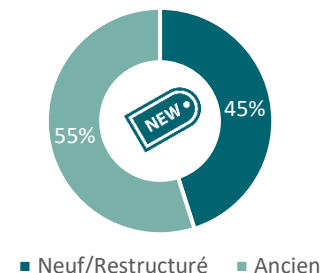


Répartition de la demande placée par...

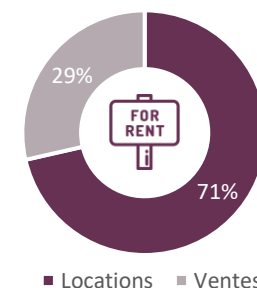
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



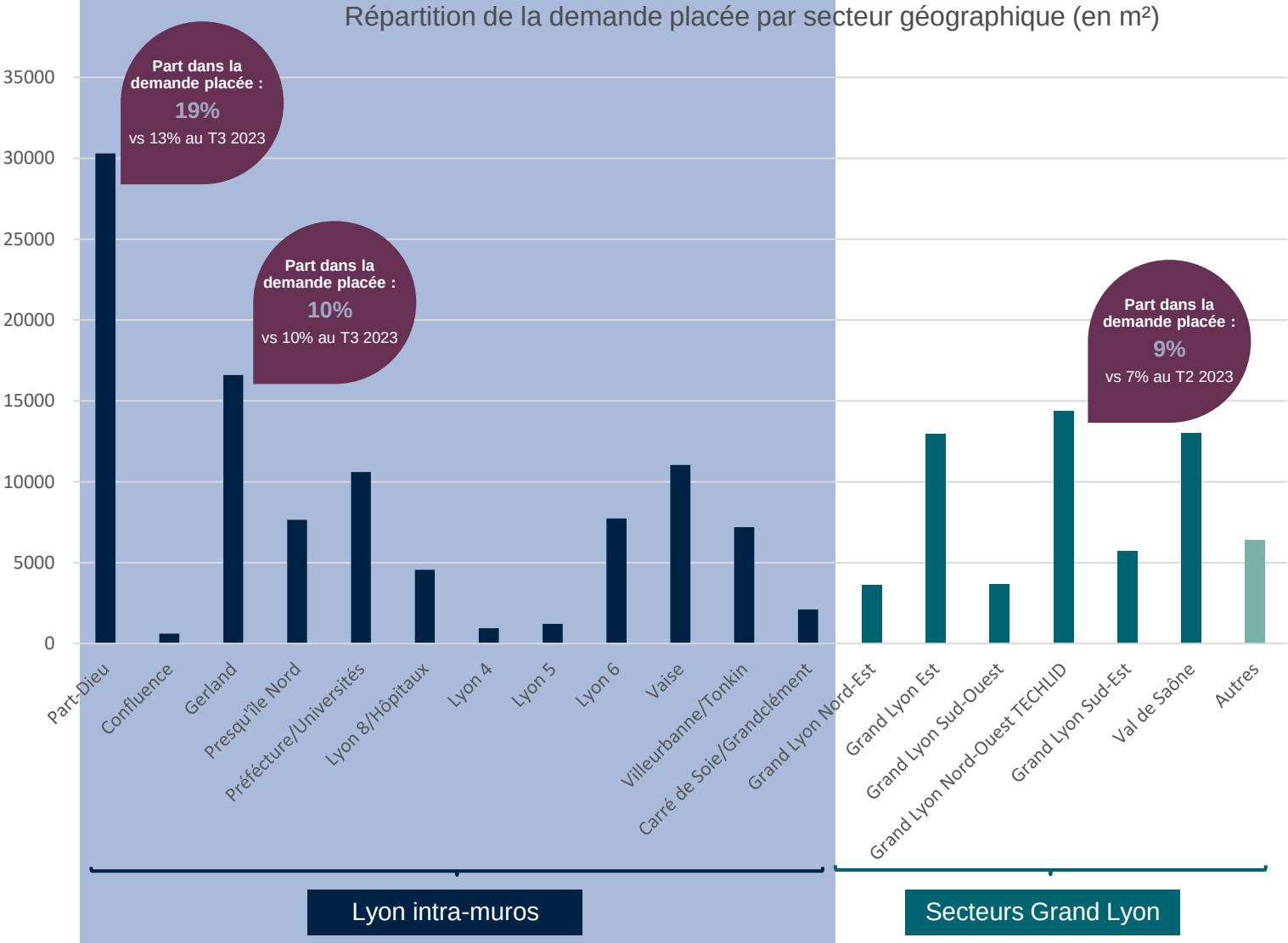
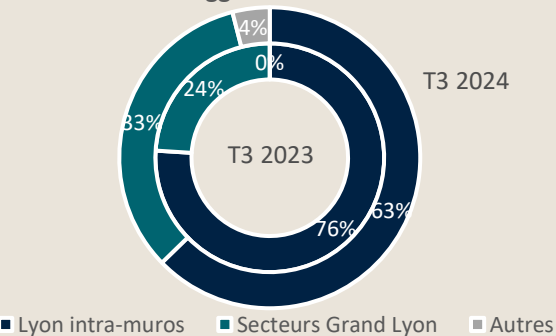
Lyon intra-muros regagne du terrain

Alors que les secteurs du Grand Lyon avaient démarré l'année sur les chapeaux de roue, la dynamique s'essouffle au profit de Lyon intra-muros.

Part-Dieu conserve sa place de leader, suivi par Gerland – qui remonte enfin sur le podium après plusieurs trimestres d'absence - et Grand Lyon Nord-Ouest occupe la troisième marche du podium.

Alors que Lyon intra-muros ne représentait plus que la moitié de la demande placée en début d'année, ce secteur est remonté et pèse pour plus de 60% au terme du troisième trimestre 2024. Preuve est faite que la centralité reste un critère important pour les utilisateurs.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



L'offre et la vacance : Evolution annuelle

L'offre régionale toujours à un niveau élevé

A fin septembre, le niveau des disponibilités au sein de la Métropole de Lyon s'élève à 463 000 m². Ce volume est en hausse de 37% par rapport au troisième trimestre 2023. Cela s'explique principalement par les nombreuses livraisons intervenues depuis le début de l'année, ainsi que par les libérations et le ralentissement de l'activité transactionnelle. Les surfaces neuves ou restructurées (Grade A) représentent 33% de ce volume. Cette quote-part est supérieure à celle observée en Ile-de-France (30%), ce qui témoigne du fort développement du parc lyonnais.

Mécaniquement, le taux de vacance grimpe et atteint 6,0% au terme du troisième trimestre 2024, soit une hausse de 150 points de base en tendance annuelle.

De son côté, l'offre disponible à 6 mois^(*), est, elle aussi, à la hausse en 2023. Avec 464 200 m² à la fin du quatrième trimestre 2023, elle progresse de 22% sur un an. Le Grade A représente 39% de ces surfaces disponibles à 6 mois, confirmant la dynamique de développement du parc.

(*) : donnée communiquée annuellement par le Cecim

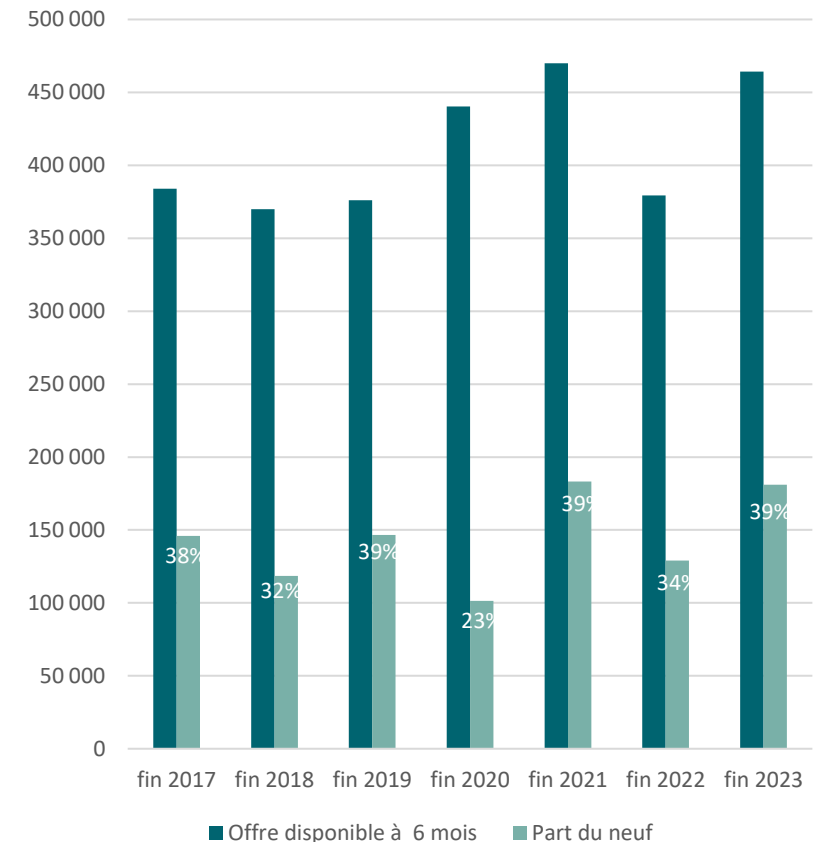
Offre immédiate : Taux de vacance de la Métropole de Lyon

T3 2024:
6,0%



+150 points de base
sur un an

Offre disponible à 6 mois (en m²) : Evolution annuelle et qualité des surfaces



L'offre et la vacance : Organisation géographique

Des taux de vacance principalement orientés à la hausse

Le gonflement du stock disponible s'est essentiellement fait au coeur de la métropole lyonnaise, accentuant le poids de la ville centre qui représente désormais 58% des disponibilités immédiates.

L'offre est partout à la hausse, entraînant un gonflement généralisé des taux de vacance.

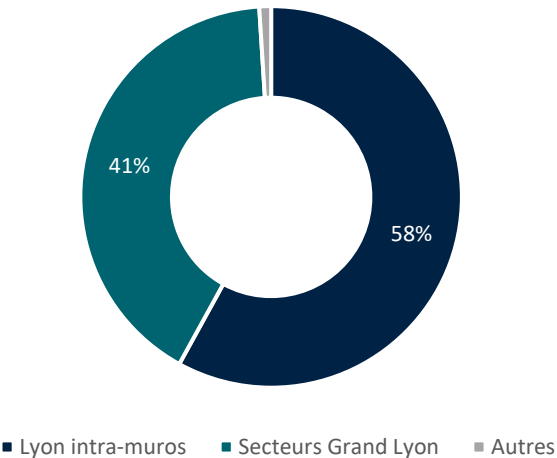
A l'échelle de la métropole, celui-ci bondit de +150 points de base en un an pour se stabiliser à 6,0% à fin septembre.

Des évolutions significatives ont eu lieu au sein de la ville de Lyon. C'est le cas de Confluence, qui voit son taux de vacance grimper de +660 points de base en un an. Dans le même temps, celui de Gerland se rétracte de 110 pb.

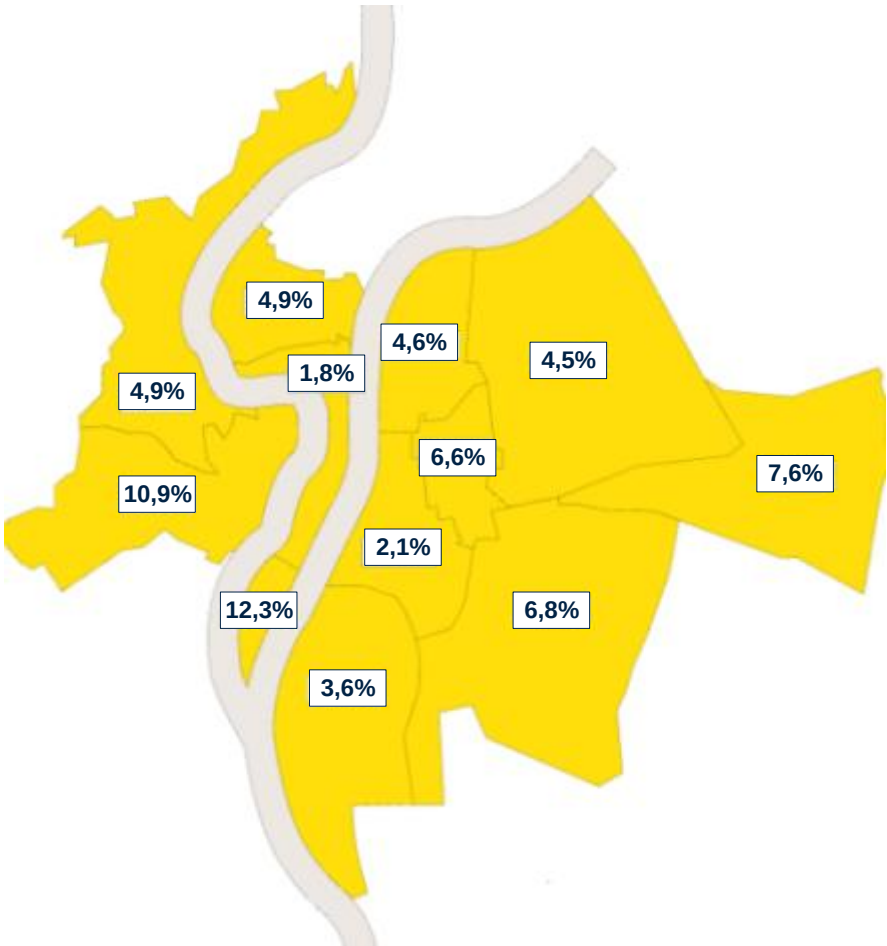
L'hypercentre conserve le taux de vacance le plus faible au terme du troisième trimestre 2024, avec Presqu'île-Nord (1,8%) et Préfecture/Universités (2,1%).

A l'inverse c'est au sud et à l'ouest de Lyon, dans Confluence et Lyon 5, que l'on retrouve les taux de vacance les plus élevés.

Répartition de l'offre immédiate au sein de l'agglomération lyonnaise



Taux de vacance par secteur dans Lyon intra-muros



Jusqu'où?

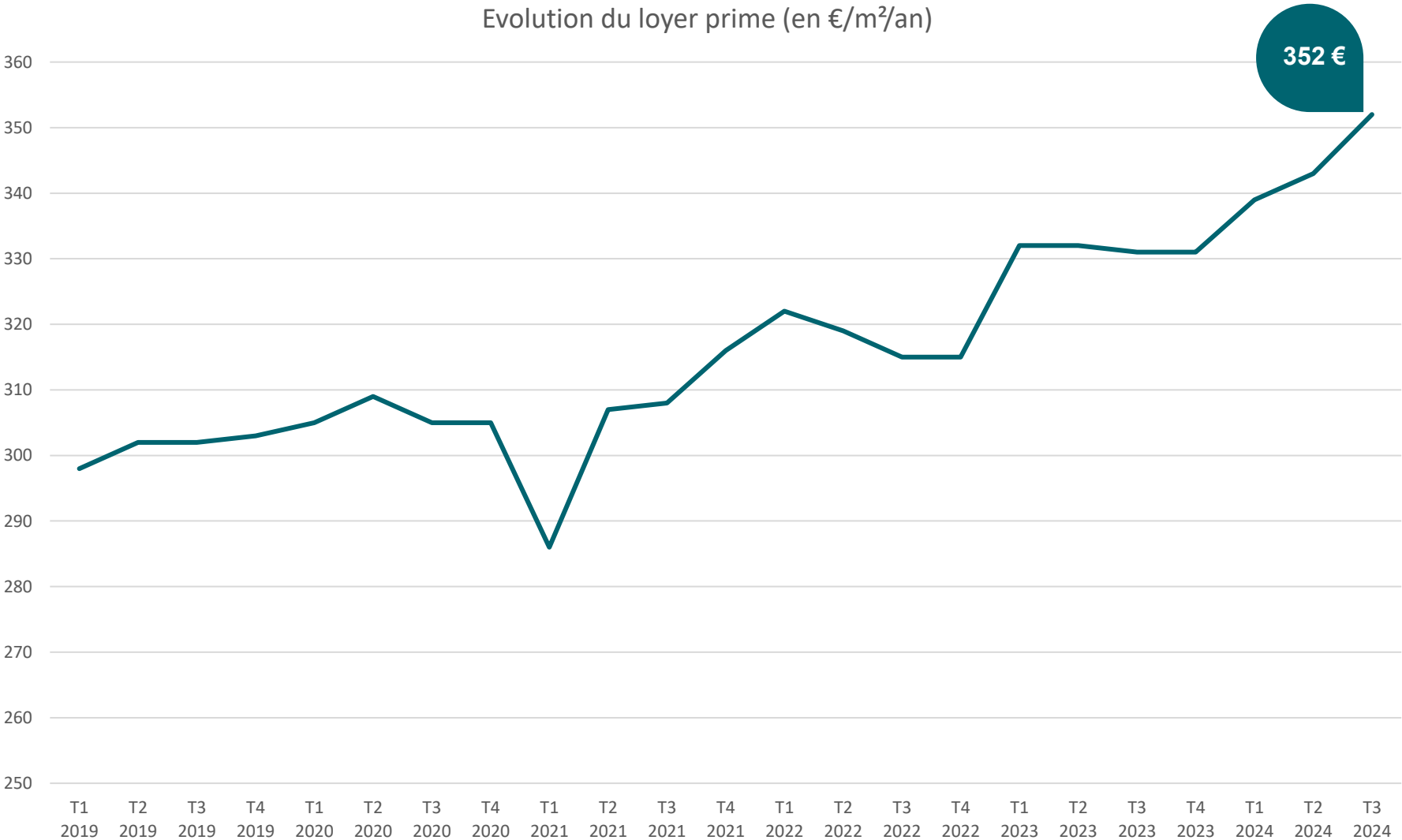
Alors que le palier atteint en 2023 apparaissait comme le point haut de la valeur locative prime pour Lyon, cette dernière a repris son ascension depuis le début de l'année 2024.

A fin septembre, le loyer prime de la Métropole de Lyon est estimé à 352 €/m²/an. Cette valeur est en hausse de +6% par rapport au troisième trimestre 2023.

Le loyer de signature le plus élevé enregistré en 2024 est de 360 €/m²/an et porte sur une transaction de moins de 500 m² dans le secteur de Presqu'île Nord (signature faite au cours du troisième trimestre).

En périphérie, les loyers de signature peuvent par contre descendre en dessous de 100€/m²/an, mais dans Lyon intra-muros, la fourchette de valeurs s'étend de 100 €/m²/an (Lyon 8/Hôpitaux) à 360 €/m²/an (Presqu'île Nord). Ces valeurs locatives varient en fonction de la localisation, de l'état des locaux et de la superficie prise à bail par les utilisateurs.

Evolution du loyer prime (en €/m²/an)



TOP 10 des transactions 2024 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	YOTTA CITY	Route du Mas Rillier RILLIEUX-LA-PAPE	01/2024	XEFI	Vente utilisateur	12 000 m²	Neuf	-
2	EXO7	25 avenue Jules Carteret LYON 7	09/2024	EDVANCE	Location	6 850 m²	Neuf	240
3	LE NOBEL	99 cours Gambetta LYON 3	05/2024	GROUPE ADEQUAT	Vente utilisateur	5 400 m²	Ancien	-
4	LE NEW AGE	141 cours Gambetta LYON 3	07/2024	NAOS	Location	5 350 m²	Neuf	295
5	LE MERCURE	94 rue Servient LYON 3	09/2024	SYTRAL	Vente utilisateur	4 950 m²	Neuf	-
6	RACINES	6bis rue Joannes Carret LYON 9	01/2024	ARC EUROPE	Location	3 550 m²	Neuf	205
7		34 chemin de la Pérolrière SAINT-PIERRE-LA-PALUD	01/2024	ENEDIS	Vente utilisateur	3 000 m²	Neuf	-
8	L'ETOILE PART DIEU	190 avenue Thiers LYON 6	03/2024	GROUPE PAREDES	Location	2 900 m²	Neuf	280
9	SAONE VALLEY	Rue Joannès Carret LYON 9	09/2024	RAMSAY SANTE	Location	2 500 m²	Ancien	Confidentiel
10	CENTRAL BRICK	14 rue des Balançoires LYON 7	06/2024	WSP FRANCE	Location	2 250 m²	Neuf	225

Un bilan à fin septembre satisfaisant

Même si les résultats au terme du troisième trimestre 2024 ont été largement tirés par l'activité enregistrée au cours du deuxième trimestre, le bilan n'en reste pas moins tout à fait convenable.

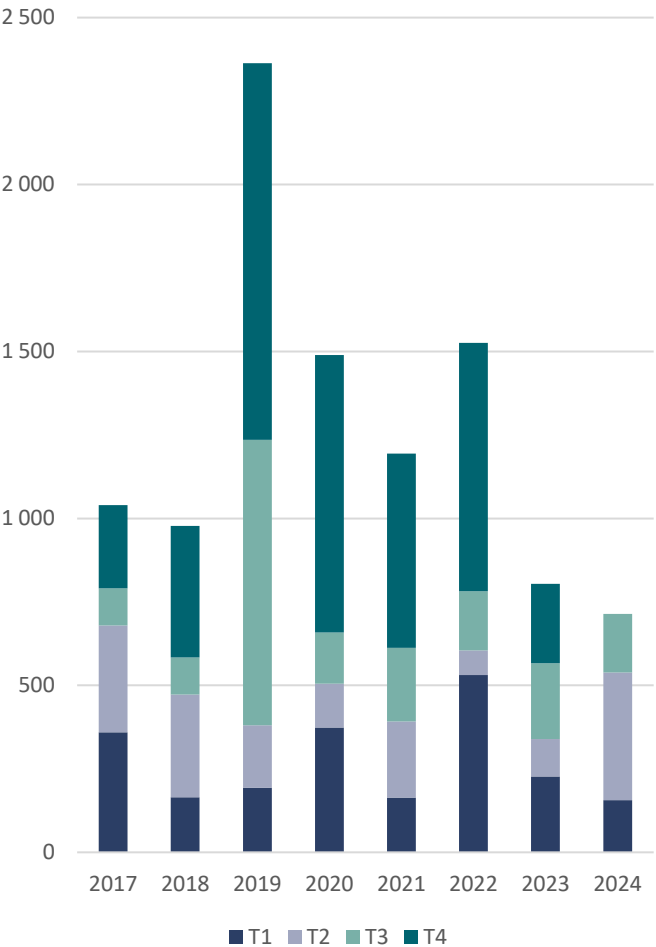
En effet, dans le contexte morose actuel, le marché de l'investissement de la Métropole de Lyon tire son épingle du jeu au niveau national.

A fin septembre, près de 715 millions d'euros ont été transactés sur le secteur (actifs de services inclus), soit un volume en hausse de +26% sur un an et en retrait de -7% par rapport à la moyenne sur cinq ans.

Ce sont les transactions inférieures à 20 millions d'euros qui sont majoritaires et représentent 44% des volumes investis, contre 28% un an auparavant.

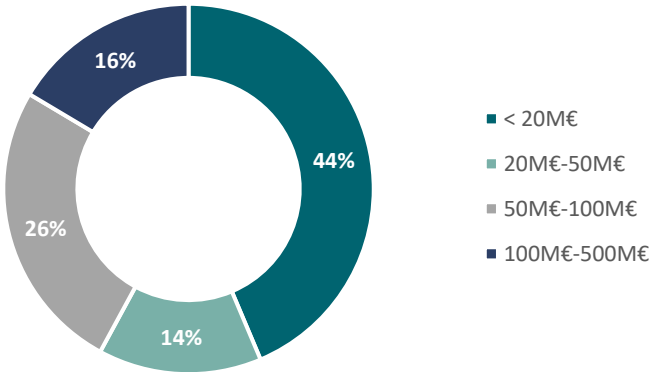
Phénomène notable de ce troisième trimestre : la part des bureaux au niveau régional bondit et passe de 20% à 40% en seulement trois mois. Mais, les locaux d'activité restent prédominants avec 43% des montants investis au cours des neuf premiers mois de l'année.

Volume investis par trimestre en M€*

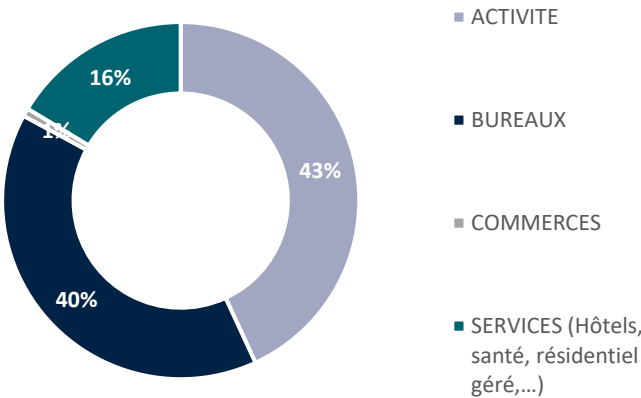


* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*



Répartition par typologie d'actifs*



Taux de rendement prime bureaux



+ 50 points de base sur un an



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 immédiate : surfaces libres de toute occupation et disponibles pour la commercialisation

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.



Péroline Prévost-Manseau

Directrice Agence Lyon
+33 (0)6 82 30 29 32
peroline.manseau@savills.fr



Sébastien Nida

Directeur Investissement Régions
+33 (0) 6 62 99 16 93
sebastien.nida@savills.fr



Géraldine Montigny

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