

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers against a blue sky with scattered white clouds. The buildings have glass and metal facades, with some showing grid-like patterns of windows. The perspective creates a sense of height and scale.

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

T4 2023

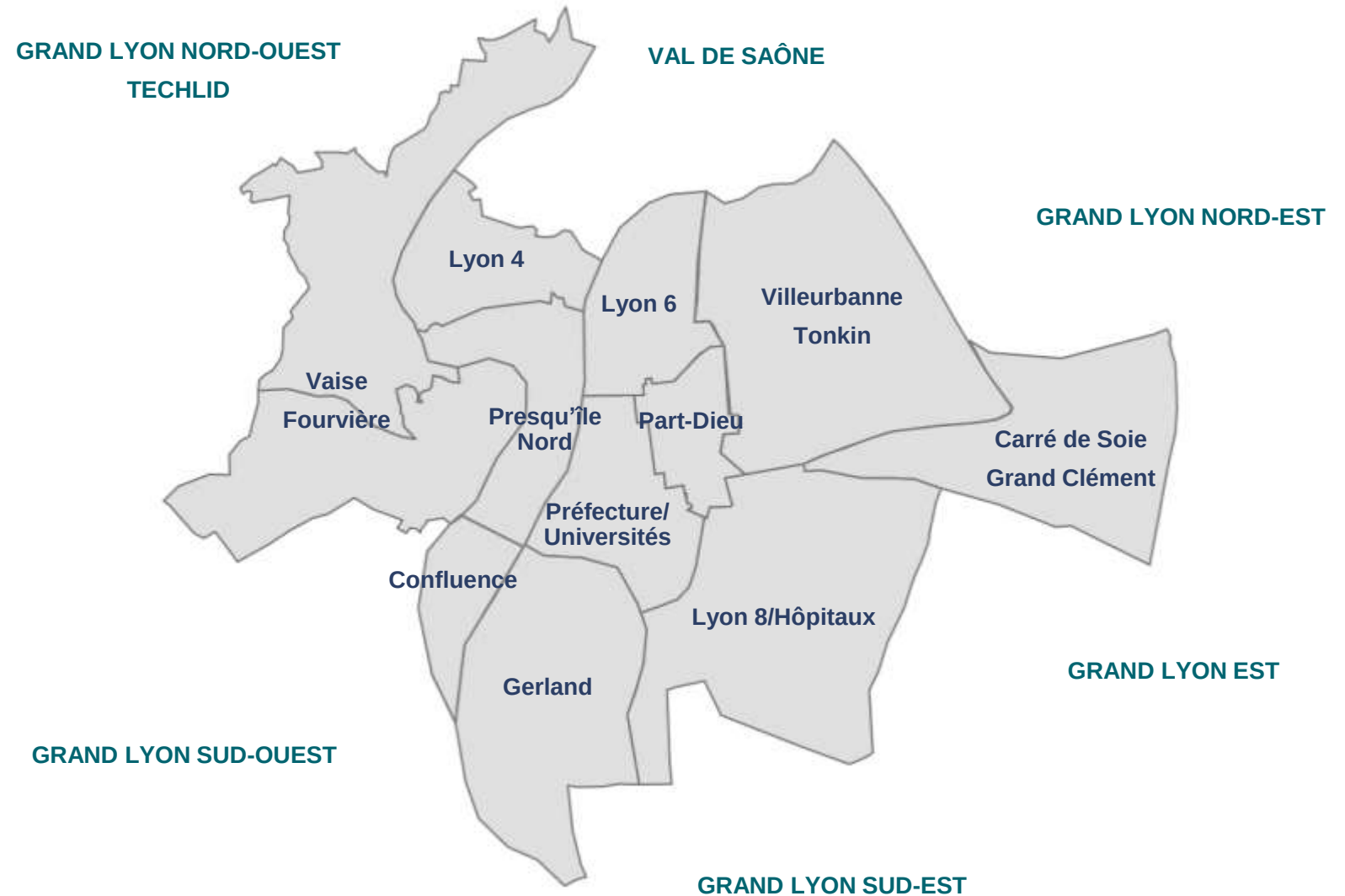
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

Secteurs intra-muros

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

7 508 536 m²

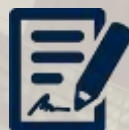


Parc immobilier*

** Données au T1 2023*

249 887 m²

Evolution annuelle : **-23%** ▼



Demande placée
(cumul de l'année)

464 200 m²

Evolution annuelle : **+22%** ▲



Offre disponible à 6
mois*

** Données au T4 2023*

5,5%

Evolution annuelle : **+110 pb** ▲



Taux de vacance
immédiate

331 €/m²/an

Evolution annuelle : **7%** ▲



Loyer prime

La demande placée annuelle décroche de 23% par rapport à 2022

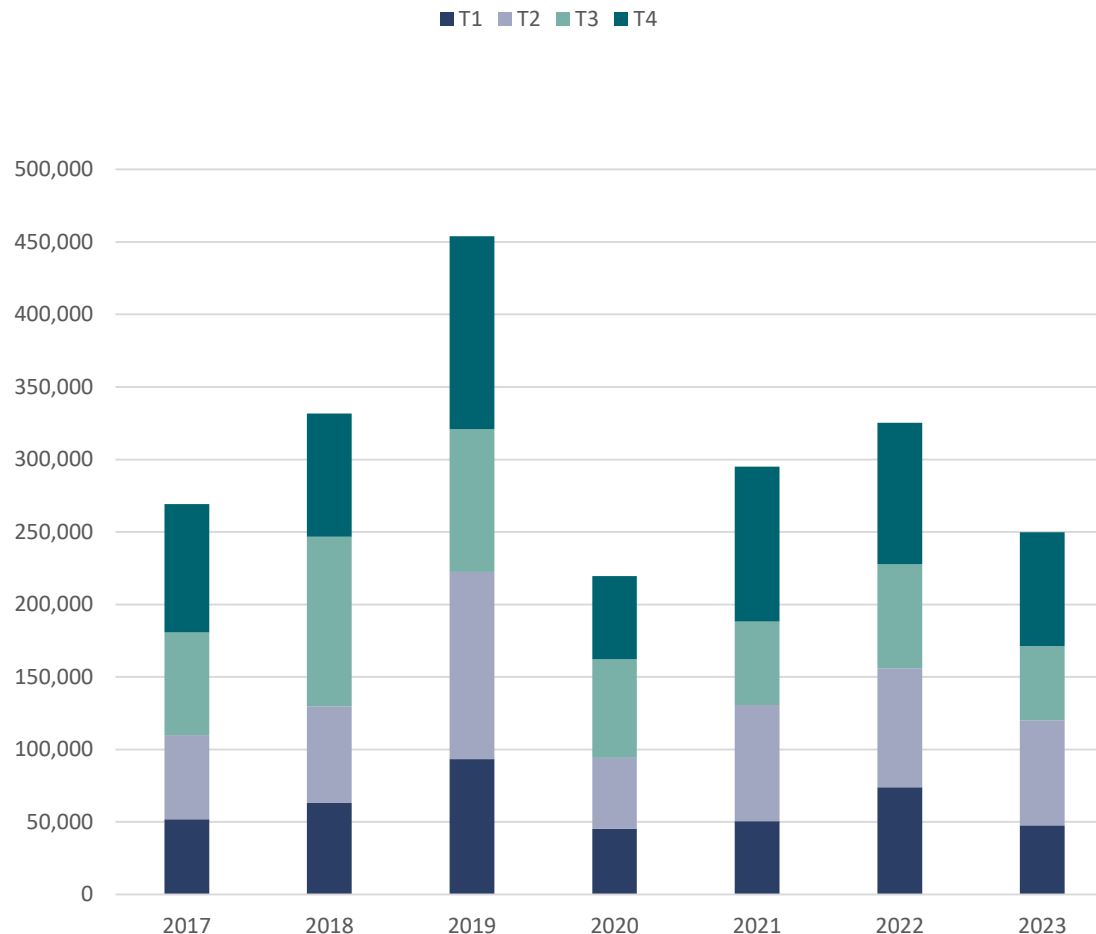
La Métropole de Lyon n'a pas échappé aux difficultés rencontrées par le marché locatif à travers l'Hexagone.

Effectivement, sur l'ensemble de l'année 2023, 250 000 m² ont été enregistrés dans le secteur, affichant une baisse de 23% en tendance annuelle et de 23% également par rapport à la moyenne cinq ans. Cette baisse est légèrement plus marquée qu'en Ile-de-France au terme de l'année (-17% sur un an).

Comme c'est souvent le cas, le quatrième trimestre a été le plus dynamique de l'année puisqu'il capte plus de 30% de la demande placée annuelle de la Métropole de Lyon.

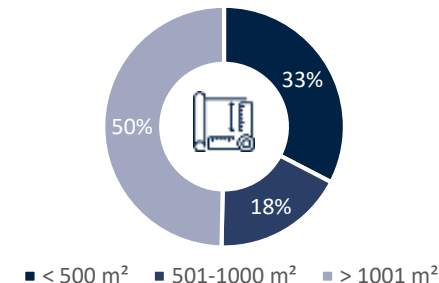
Concernant la composition de la demande placée et bien que leur part soit moins importante qu'au terme de l'année 2022 (59%), les grandes transactions (supérieures à 1 000 m²) ont animé le marché locatif en 2023 et représentent 50% de l'activité transactionnelle.

Évolution de la demande placée (en m²)

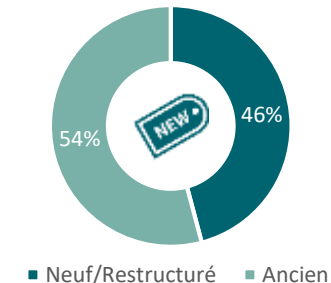


Répartition de la demande placée par...

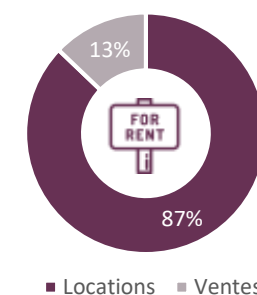
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



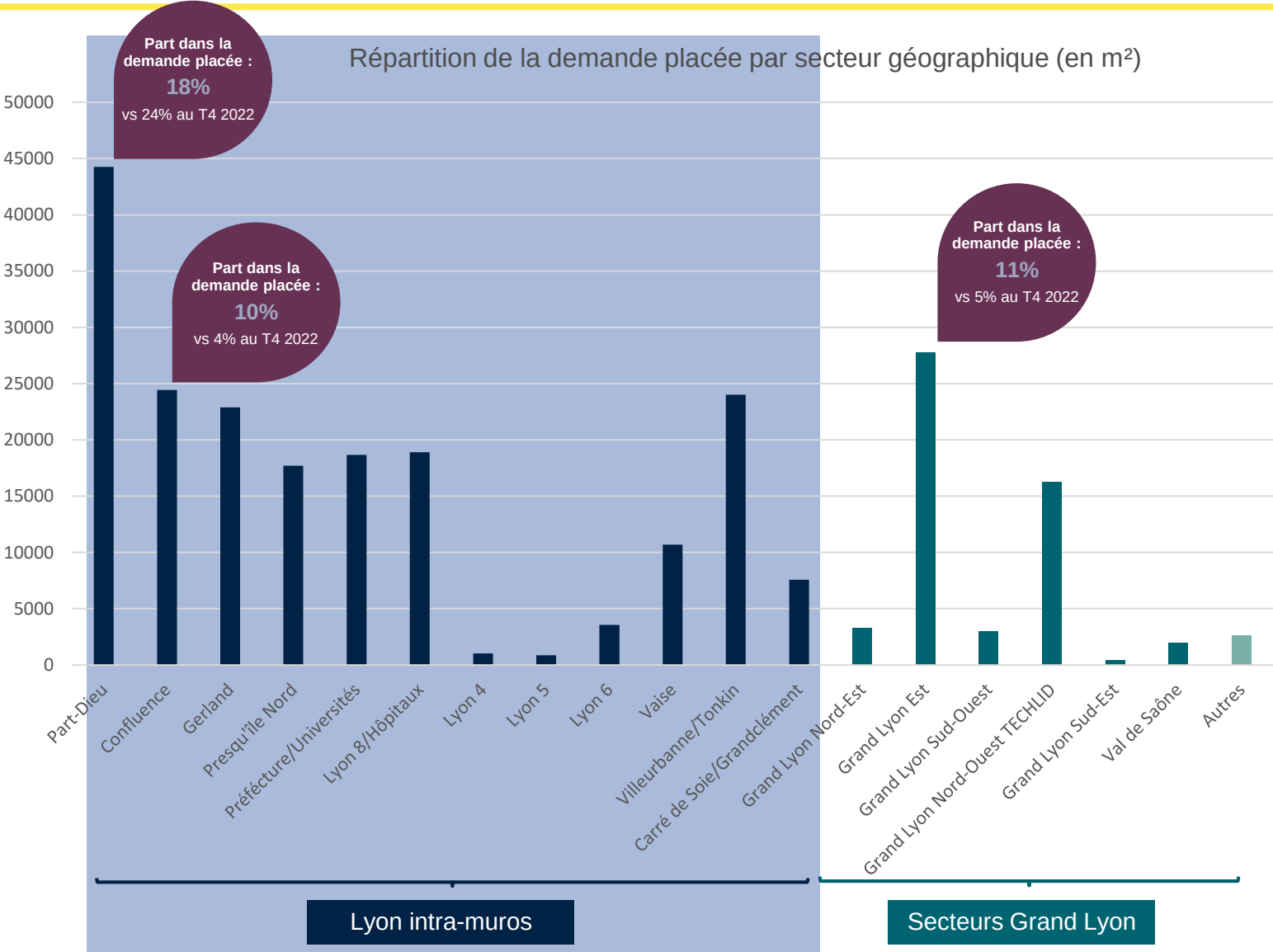
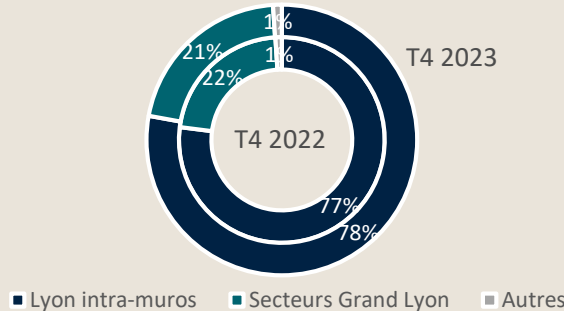
Part-Dieu conserve la tête du classement

En 2023, le trio de tête a été chamboulé au sein de la Métropole de Lyon. Gerland et Vaise ne sont plus sur le podium.

A fin décembre, alors que Part-Dieu reste sur la 1^{ère} marche, c'est le secteur de Grand Lyon Est qui se hisse en 2^{ème} position avec près de 28 000 m² transactés en 2023. Cette progression se fait au détriment de Gerland qui occupait cette place en 2022. Confluence grimpe sur la 3^{ème} marche du podium en représentant 10% de la demande placée de la Métropole de Lyon.

La demande placée au sein de la Métropole de Lyon reste principalement concentrée sur les secteurs intra-muros qui représentent 78% de l'activité.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



L'offre et la vacance : Evolution annuelle

Une orientation à la hausse

L'offre est à la hausse, quel que soit l'indicateur observé.

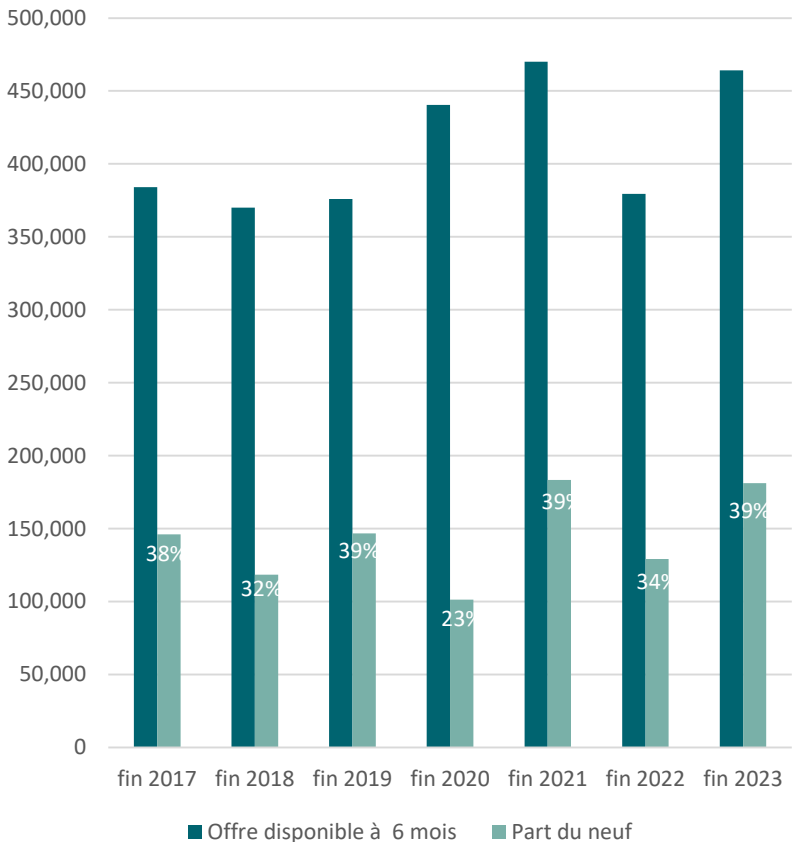
C'est vrai pour l'offre disponible à 6 mois qui, après le recul enregistré en 2022, repart de l'avant. Avec 464 200 m² à la fin du quatrième trimestre 2023, elle progresse de 22% sur un an.

39% de ces surfaces sont de Grade A, soit une quote-part relativement haute mais qui n'a rien d'anormal par rapport aux précédentes années. On peut néanmoins noter que cette part est supérieure à celle observée en Ile-de-France, ce qui témoigne du fort développement du parc lyonnais aux cours des dernières années.

Pour ce qui est de l'offre immédiate, on recense à fin décembre un volume de 428 600 m² dans la Métropole de Lyon. La hausse est ici de 30% en un an.

Corollaire logique d'une activité transactionnelle au ralenti et d'une offre immédiate en augmentation, le taux de vacance est orienté à la hausse. Ce dernier s'affiche à 5,50% au sein de l'agglomération lyonnaise, en hausse de 110 points de base par rapport à fin 2022.

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



Offre immédiate :
Taux de vacance de la Métropole de Lyon



L'offre et la vacance : Organisation géographique

Fortes disparités métropolitaines

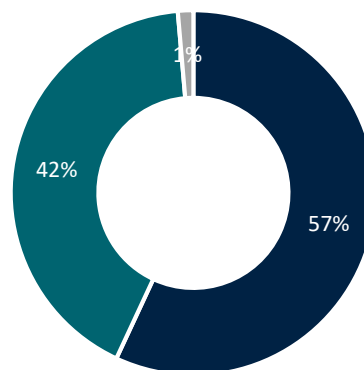
57% des surfaces immédiatement disponibles se situent au sein de Lyon intra-muros, ce qui témoigne de l'extrême centralisation du marché des bureaux et devrait satisfaire les utilisateurs – ceux-ci étant souvent en quête de centralité.

La vacance est souvent plus faible en périphérie parce qu'il n'y a que peu d'offre et de demande pour des surfaces de bureaux.

La situation est en revanche plus contrastée au sein de Lyon intra-muros : le taux de vacance varie fortement selon les secteurs, allant de 1,2% (Préfecture/Universités) à 7,1% (Lyon 8/Hôpitaux). A titre de comparaison, le taux de vacance dans Paris intra-muros oscille entre 2,3% (QCA) et 10,4% (Paris 18/19/20).

Dans le secteur de Part-Dieu, ce taux est de 5,7% à fin décembre – soit un niveau équivalent à celui de Confluence. Gerland – qui n'est plus sur le podium de la demande placée – affiche un taux de vacance inférieur (4,7%). La baisse de l'activité transactionnelle de ce secteur trouve donc une bonne part de son origine dans un manque d'offre.

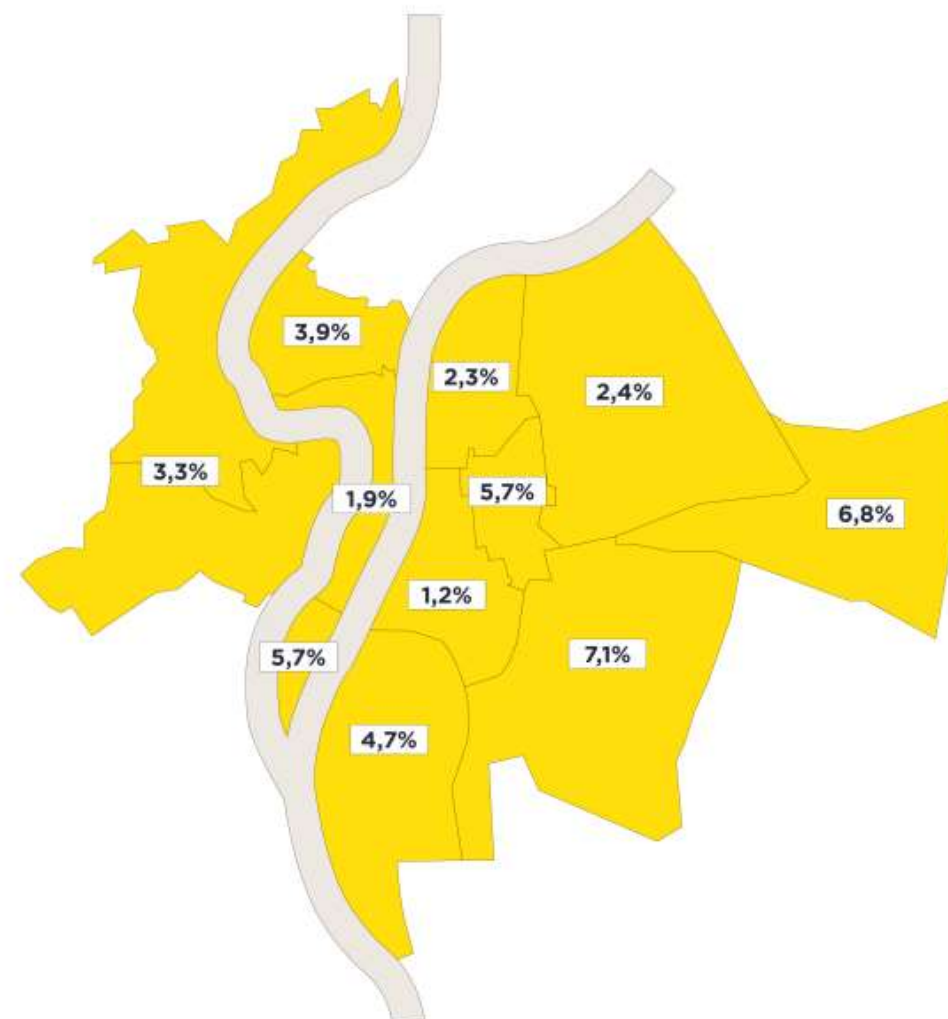
Répartition de l'offre immédiate au sein de l'agglomération lyonnaise



■ Lyon intra-muros ■ Secteurs Grand Lyon ■ Autres



Taux de vacance par secteur dans Lyon intra-muros



Stabilité et hétérogénéité

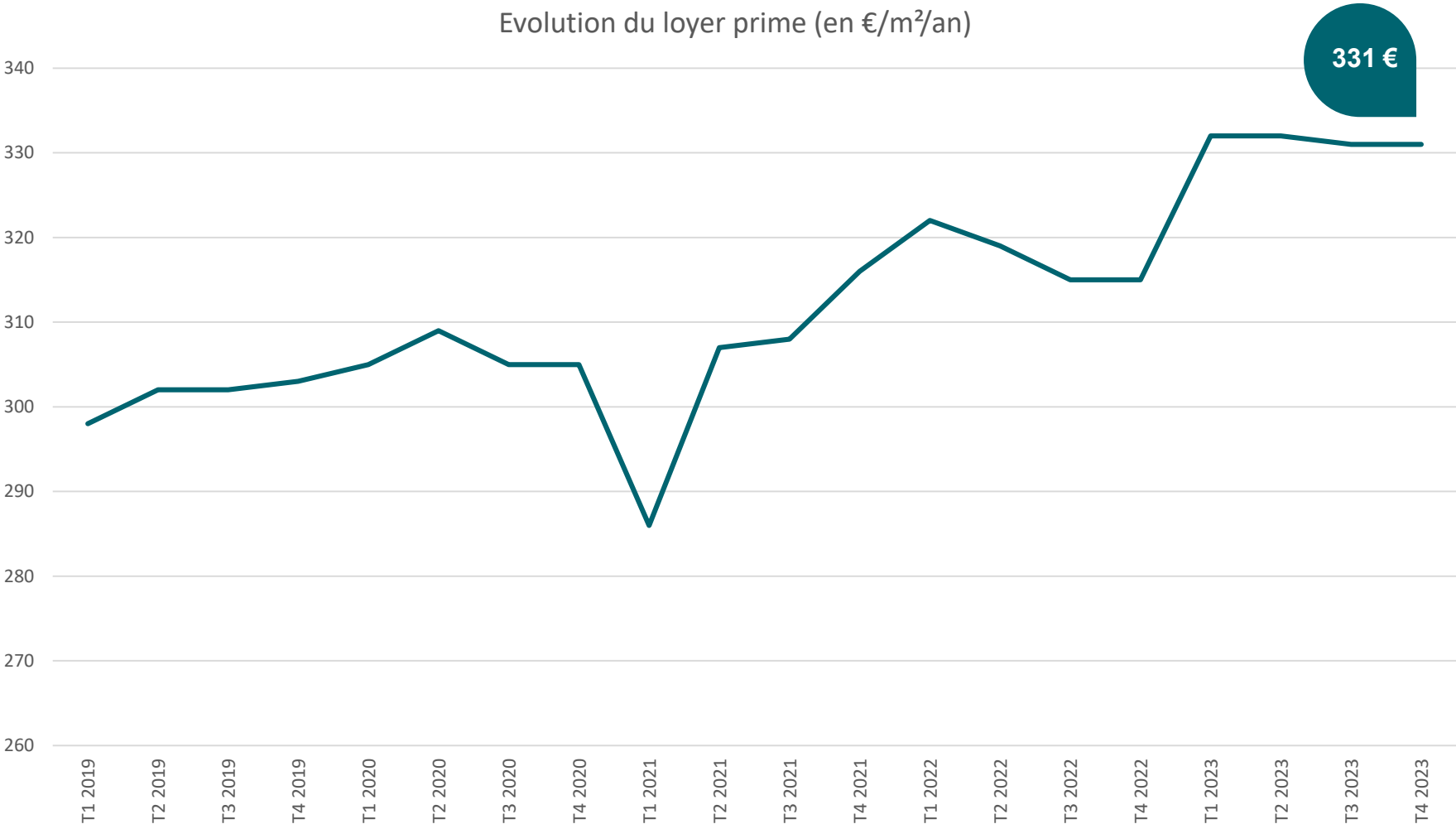
Si depuis 2021, le loyer prime affiche une tendance globalement haussière, un plateau semble avoir été atteint en 2023.

A fin décembre, le loyer prime du secteur s’affiche à 331 €/m²/an, soit un niveau stable depuis le premier trimestre 2023 (mais encore en progression de 7% sur un an).

Le loyer de signature le plus élevé enregistré en 2023 est de 342 €/m²/an et porte sur une transaction de moins de 500 m² dans le secteur de Presqu’île Nord (signature en novembre).

Cette stabilisation doit toutefois être relativisée sur un point : les grandes transactions (supérieures à 1 000 m²) se sont longtemps signées à des valeurs inférieures au prime, or ce n’est plus vrai en fin d’année 2023. Pour preuve, la société Deloitte a pris à bail près de 3 000 m² dans la tour To Lyon à un loyer de 330 €/m²/an.

Autre constat, l’hétérogénéité perdure au niveau des loyers constatés au sein de la Métropole de Lyon. Dans Lyon intra-muros, par exemple, la fourchette va de 110 €/m²/an (Carré de Soie/Grand Clément) à 342 €/m²/an (Presqu’île Nord).



TOP 10 des transactions 2023 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	CONNEXION	101 rue Professeur Beauvisage LYON 8	12/2023	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	Location	8 200 m²	Neuf	Confidentiel
2	CITY RHONE	Quai Perrache LYON 2	07/2023	GALILEO	Location	7 900 m²	Neuf	265
3	GLASSDOOR	64 boulevard du 11 novembre 1918 VILLEURBANNE	05/2023	MATERI'ACT	Location	6 500 m²	Neuf	189
4	VHK	1-3 rue Hippolyte Kahn VILLEURBANNE	11/2023	Confidentiel	Location	5 900 m²	Neuf	215
5		Rue Bonnefoi LYON 3	06/2023	OMNES	Location	5 700 m²	Neuf	225
6	ALBIZZA Ilot C2 Sud	132 rue Delandine LYON 2	06/2023	Région AURA	Vente	5 100 m²	Neuf	Confidentiel
7	EVEREST Park	Rue Roger Salengro GENAS	05/2023	DAIKIN	Location	4 600 m²	Neuf	135
8	CAMPUS JULES CARTERET	19 avenue Jules Carteret Lyon 7	07/2023	EDVANCE	Location	4 200 m²	Ancien	198
9	FLOW	4-6 cours de Verdun Rambaud LYON 2	07/2023	YNOV	Location	4 000 m²	Neuf	230
10	LE CRYSTALLIN	191 cours Lafayette LYON 3	11/2023	Flexo Lyon Part-Dieu	Location	3 800 m²	Ancien	320

La Métropole de Lyon n'échappe pas aux secousses

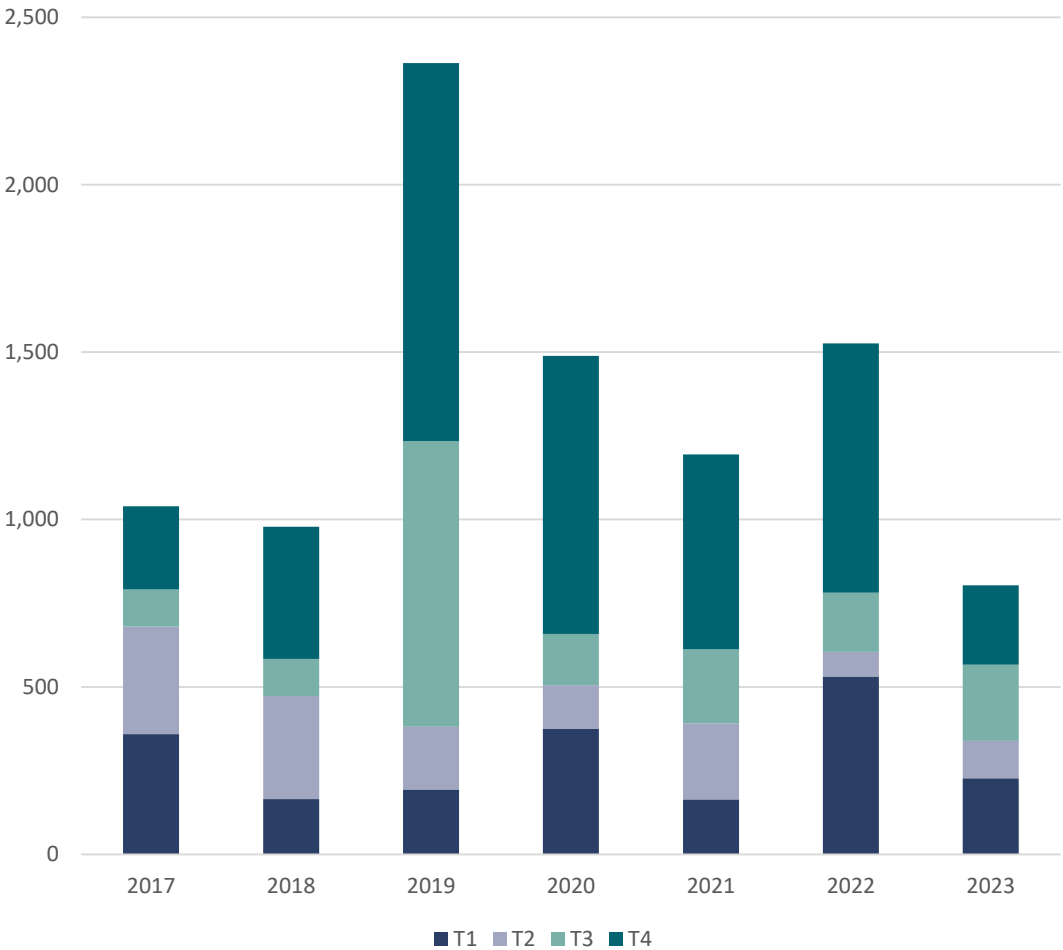
Dans un contexte chahuté comme celui qui a prévalu en 2023, le coup de frein sur l'investissement en immobilier s'est fait ressentir à travers tout l'Hexagone. Les volumes investis en France en 2023 ont été divisés par deux en un an.

Sans surprise, le marché de l'investissement de l'agglomération lyonnaise n'est pas épargné. Avec près de 800 millions d'euros investis en 2023, les volumes sont en recul de 47% par rapport aux résultats de l'année 2022, soit une baisse tout à fait conforme à l'évolution nationale.

A l'image des tendances observées au niveau ailleurs, la part des bureaux est en baisse au sein de la Métropole de Lyon. Elle passe ainsi de 76% des volumes investis en 2022 à 52% au terme de 2023.

La décompression des taux de rendement, initiée depuis plusieurs trimestres déjà, se poursuit. A la fin de l'année 2023, le taux prime s'établit à 5,50%, affichant ainsi un ajustement de +170 points de base annuelle.

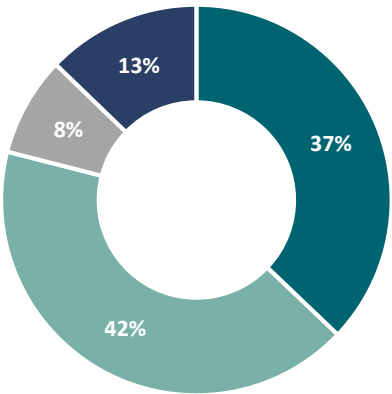
Volume investis par trimestre en M€*



* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*

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



Taux de rendement prime



+170 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.



Gérald Hetyei

Directeur régions

+33 (0)6 07 22 23 71

gerald.hetyei@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