

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

T4 2024

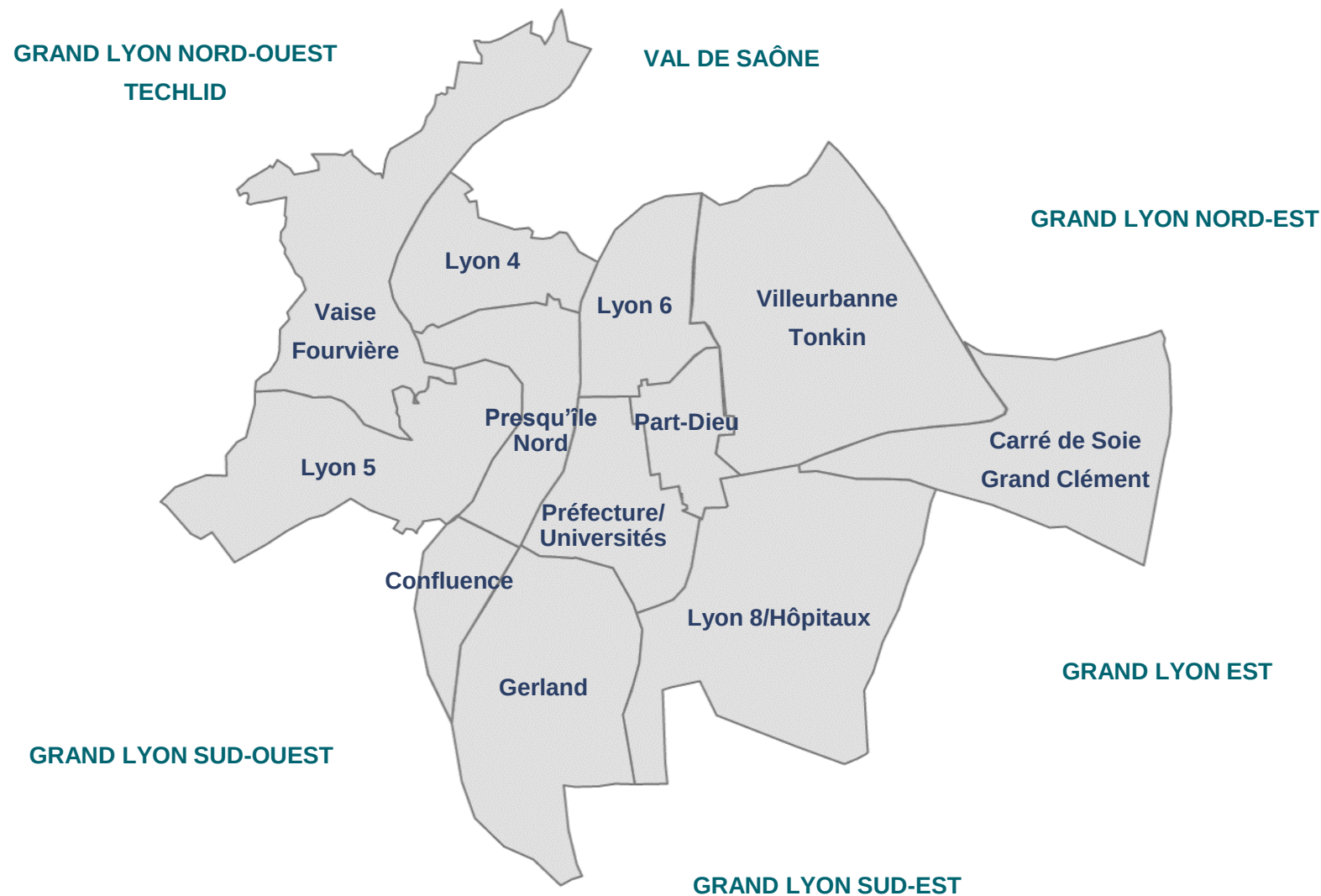
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

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



Stable sur un an

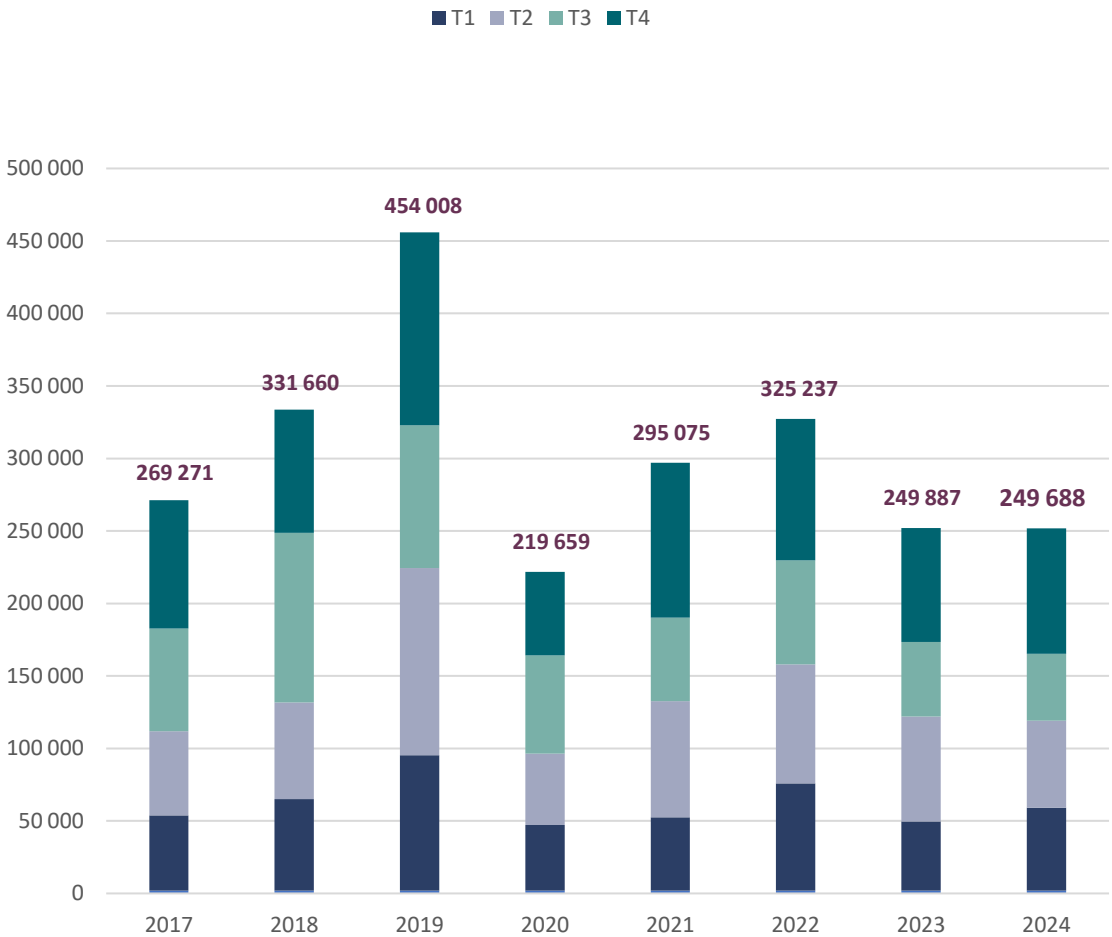
L'activité transactionnelle enregistrée au cours du dernier trimestre 2024 a permis à la demande placée de rattraper son léger retard et de maintenir un niveau équivalent à celui observé en 2023.

Pour l'ensemble de l'année, 249 688 m² ont été placés au sein de la Métropole de Lyon.

Comme c'était déjà le cas en 2023, ce sont les grandes surfaces qui soutiennent l'activité transactionnelle en représentant 52% de la demande placée annuelle (versus 50% un an plus tôt). Avec notamment les signatures de trois méga deals de plus de 10 000 m². Elles sont suivies par les petites surfaces (moins de 500 m²) qui conservent leur part de 32%. Les moyennes surfaces complètent le reste avec une part de 16%.

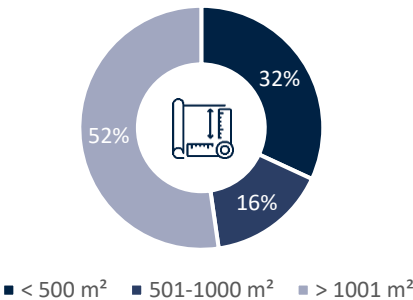
Les surfaces de Grade A pèsent pour 45% de la demande placée dans la Métropole de Lyon. Cette part prouve que les immeubles neufs et restructurés séduisent toujours autant les entreprises toujours en quête de performances environnementales, de services et de flexibilité.

Évolution de la demande placée (en m²)

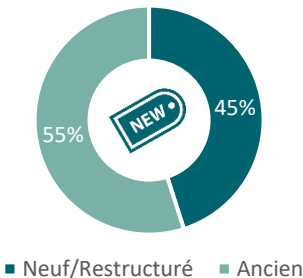


Répartition de la demande placée par...

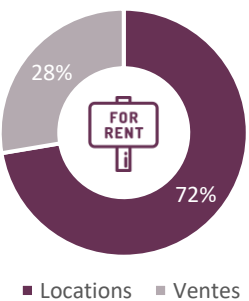
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



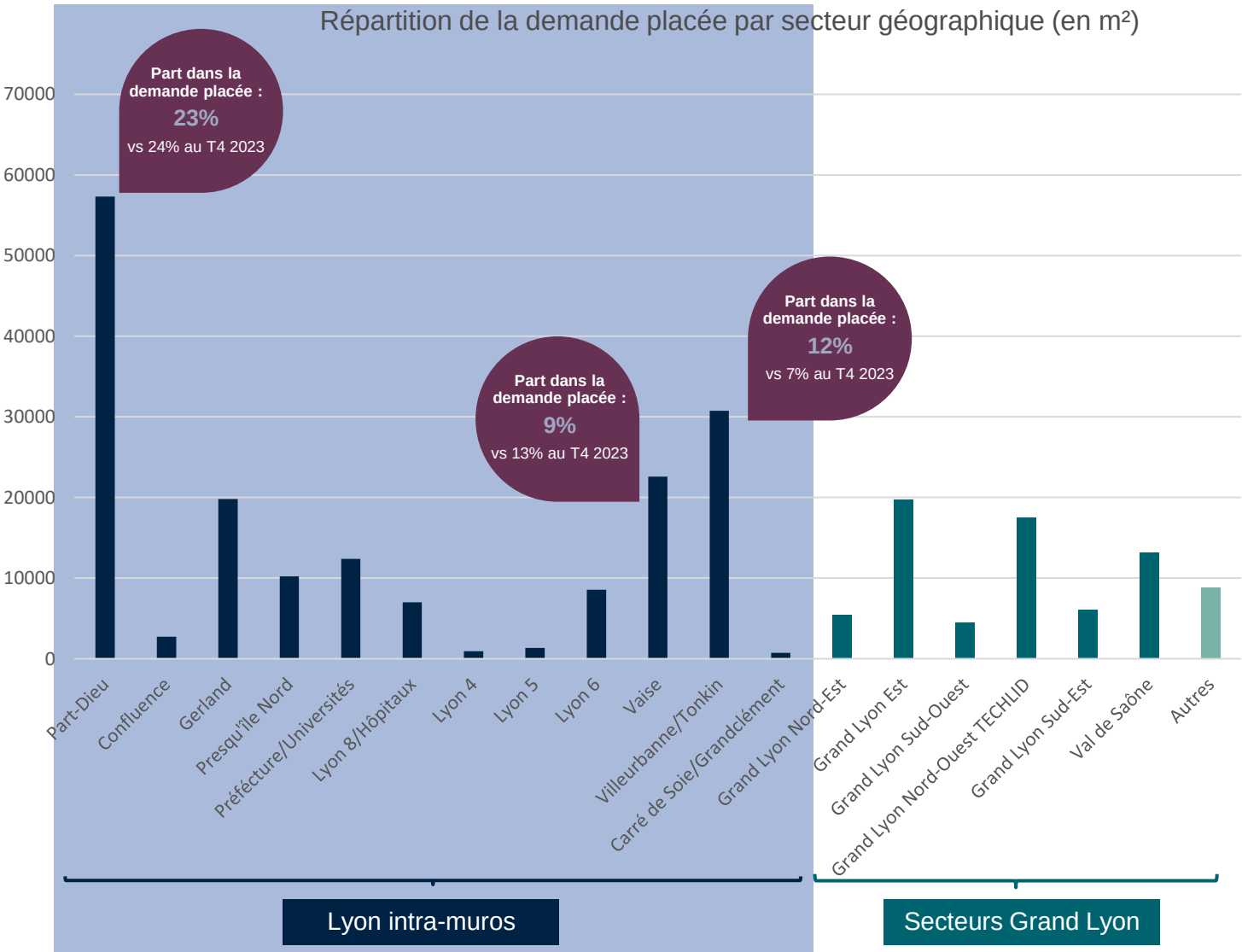
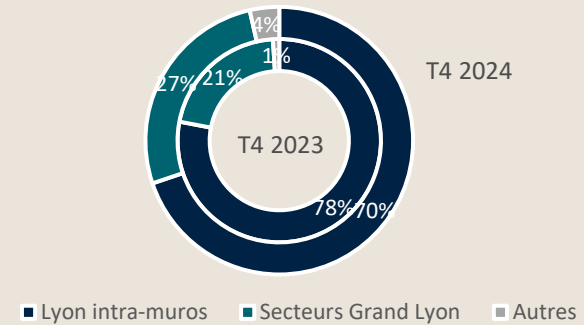
Part-Dieu conserve la tête du classement

Bien qu'en recul sur un an, Lyon intra-muros reste majoritaire dans la demande placée. D'ailleurs, la part qu'il représente dans la demande placée – qui avait chuté à 50% au terme du premier trimestre de l'année – a repris une courbe ascendante depuis pour se stabiliser à 69% au terme de l'année. Ce phénomène met en lumière un critère qui reste essentiel aux yeux des utilisateurs : la centralité.

Si Part-Dieu conserve sa place de leader, les marches suivantes du podium se retrouvent occupées par deux nouveaux secteurs :

- Villeurbanne/Tonkin remplace Grand Lyon Est en seconde position,
- Vaise sort Confluence du trio de tête.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



L'offre et la vacance : Offre immédiate

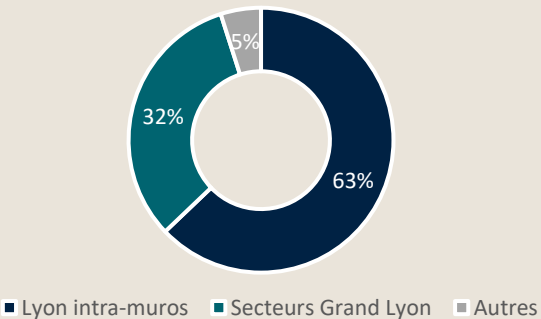
Un stock disponible en forte hausse sur un an

À la fin de l'année, l'offre immédiate de la Métropole de Lyon atteint 558 000 m², enregistrant une hausse de 40 % sur un an.

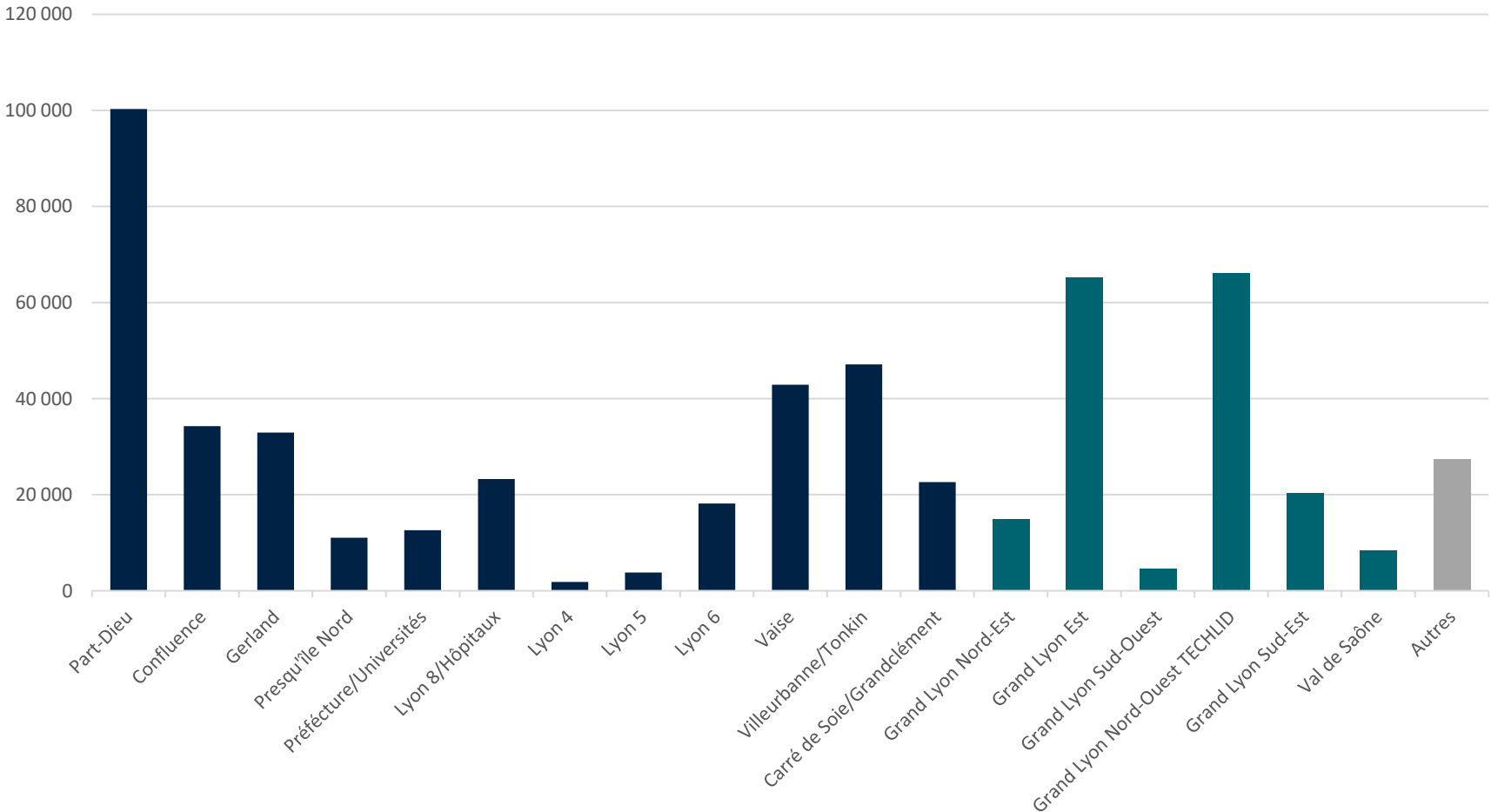
La hausse concerne principalement Lyon intra-muros, où la part des disponibilités est passée de 57 % à 63 % en un an

Dans ce même temps, les Secteurs Grand Lyon – qui représentaient 42% du stock disponible il y a un an – ne pèsent plus que pour 32% dans l'offre immédiate de la Métropole de Lyon.

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



Répartition de l'offre immédiate par secteur géographique (en m²)



L'offre et la vacance : Taux de vacance

Forte hausse des disponibilités

La hausse de l'offre immédiate – induite d'une part par les livraisons intervenues tout au long de l'année et d'autre part par le ralentissement de l'activité transactionnelle – entraîne une hausse généralisée des taux de vacance.

A l'échelle de la Métropole de Lyon, ce taux progresse de 170 points de base en un an pour atteindre désormais à 7,20%.

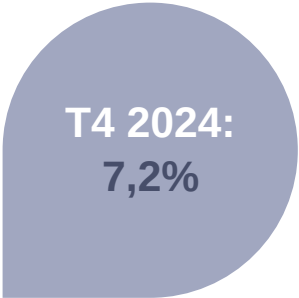
Mais d'importantes disparités sont à souligner puisque les taux de vacance sont compris dans une fourchette allant de 2,9% à 12,3%.

C'est le secteur de Presqu'île Nord qui affiche le taux de vacance le plus faible au niveau régional à 2,9% (versus 1,9% au terme du T4 2023).

A l'inverse, le secteur de Confluence ferme la marche avec un taux de vacance de 12,3% au terme de l'année 2024. En effet, le ralentissement de l'activité transactionnelle sur ce secteur ainsi que les livraisons et libérations qui n'ont pas trouvé preneurs sont venus alimenter l'offre immédiate du secteur.

Pour rappel, en Ile-de-France, les taux de vacance constatés au terme de l'année 2024 sont compris dans une fourchette allant de 3,4% à 28,1%.

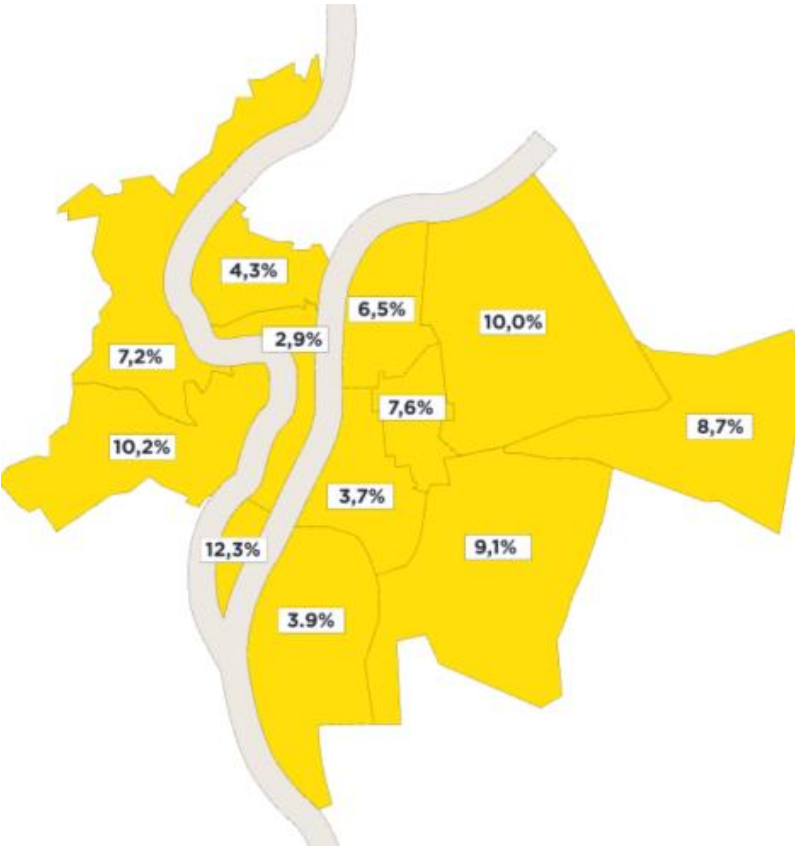
Offre immédiate :
Taux de vacance de la Métropole de Lyon



↑
+170 points de base
sur un an



Taux de vacance par secteur dans Lyon intra-muros



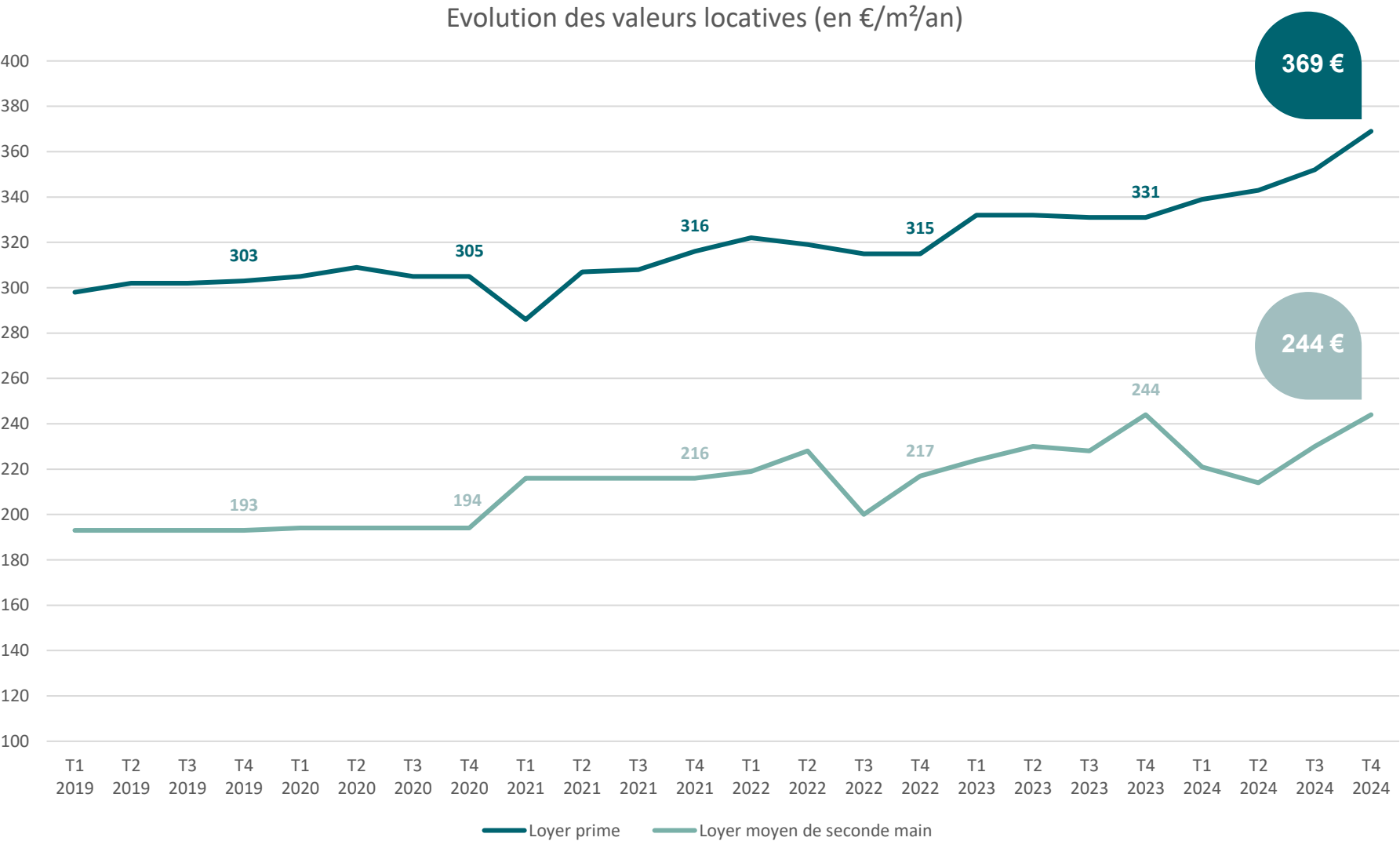
Tendance haussière confirmée

Depuis le début de l'année 2024, le loyer prime de la Métropole de Lyon n'a fait que progresser de trimestre en trimestre.

Ainsi, à fin décembre, ce dernier est estimé à 369 €/m²/an, en hausse de 11% par rapport à fin 2023. Cette valeur a été tirée par la signature d'EGIS au sein de l'immeuble LAFAYETTE sur près de 14 000 m² à un loyer de 370 €/m²/an. Il s'agit du loyer le plus élevé transacté au sein de la Métropole de Lyon en 2024.

Dans le même temps, le loyer moyen de seconde main a connu une courbe plus fluctuante. En effet, après être descendu au cours du premier semestre, ce dernier est finalement remonté pour retrouver son niveau d'il y a un an : 244 €/m²/an.

Dans Lyon intra-muros, la fourchette de valeurs s'étend de 100 €/m²/an (Lyon 8/Hôpitaux) à 370 €/m²/an (Part-Dieu). En périphérie, les loyers constatés sont compris entre 90 €/m²/an (Grand Lyon Sud Est) et 245 €/m²/an (Grand Lyon Nord Ouest).



TOP 10 des transactions 2024 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	AXA	233 cours Lafayette LYON 6	12/2024	EGIS	Location	13 900 m²	Neuf	370
2	ESPACE TETE D'OR 2.0	103 boulevard de Stalingrad VILLEURBANNE	10/2024	CEGID	Location	13 300 m²	Neuf	Confidentiel
3	YOTTA CITY	Route du Mas Rillier RILLIEUX-LA-PAPE	01/2024	XEFI	Vente utilisateur	12 000 m²	Neuf	-
4	NEW CAMPUS	12 rue Joannès Carret LYON 9	10/2024	RAS INTERIM	Vente utilisateur	8 800 m²	Neuf	-
5	EXO7	25 avenue Jules Carteret LYON 7	09/2024	EDVANCE	Location	6 850 m²	Neuf	240
6	LE NOBEL	99 cours Gambetta LYON 3	05/2024	GROUPE ADEQUAT	Vente utilisateur	5 400 m²	Ancien	-
7	LE NEW AGE	141 cours Gambetta LYON 3	07/2024	NAOS	Location	5 350 m²	Neuf	295
8	LE MERCURE	94 rue Servient LYON 3	09/2024	SYTRAL	Vente utilisateur	4 950 m²	Neuf	-
9	PING!	26 rue Tonkin VILLEURBANNE	11/2024	ASSOCIATION	Vente utilisateur	4 200 m²	Neuf	-
10	RACINES	6bis rue Joannes Carret LYON 9	01/2024	ARC EUROPE	Location	3 550 m²	Neuf	205

Un marché qui reprend des couleurs

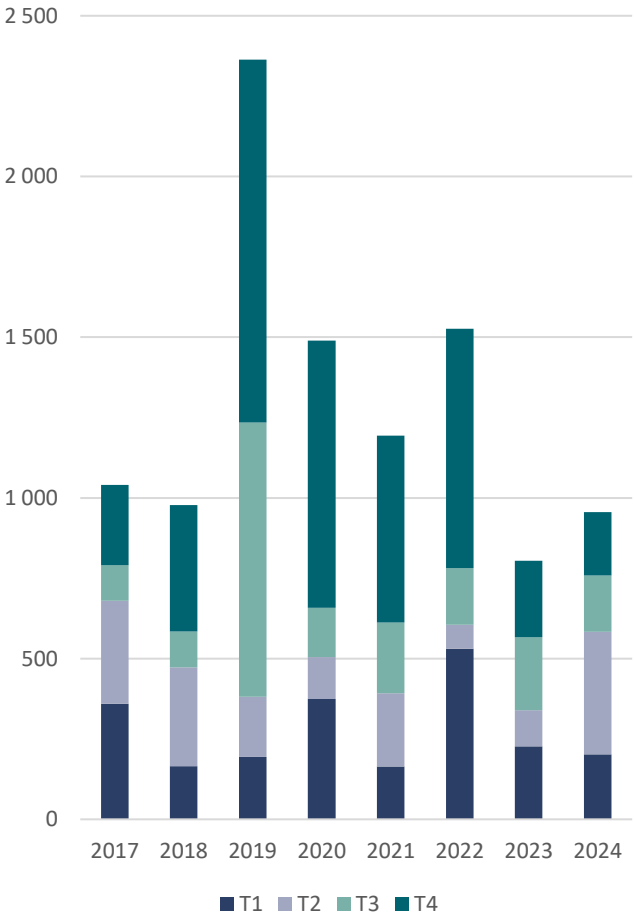
Après une année 2023 morose, les montants investis au cours de l'année 2024 laissent entrevoir une éclaircie.

A fin décembre, 956 millions d'euros ont été investis au sein de la Métropole de Lyon, soit un niveau en hausse de +16% en tendance annuelle. Il reste cependant en recul par rapport à la moyenne sur 5 ans : -20%.

Bien qu'elles restent à un niveau équivalent à celui constaté fin 2023 (36%), le volume des transactions inférieures à 20 millions d'euros devient majoritaire. Il est suivi de près par la tranche comprise entre 20 et 50 millions d'euros (32%). La plus importante progression est faite par les transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros qui voient leur part passer de 8 à 20% en un an.

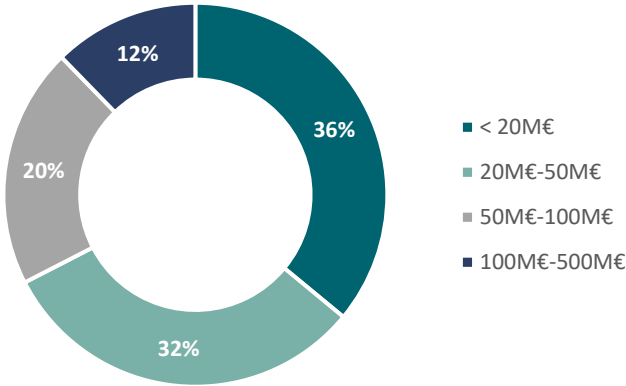
En termes de typologies d'actifs, ce sont les locaux d'activités et ceux à usage de bureaux qui prennent les parts les plus importantes avec respectivement 43% et 42%. Le reste se partage à hauteur de 13% pour les services et 2% pour les actifs commerciaux.

Volume investis par trimestre en M€*

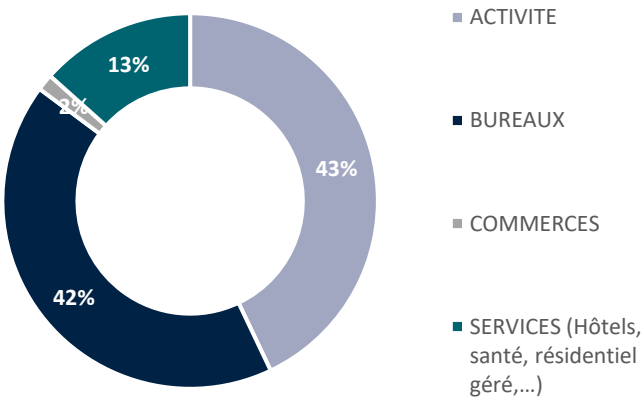


* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*



Répartition par typologie d'actifs*



Taux de rendement prime bureaux



Stable 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 & Workthere®
+33 (0)6 82 30 29 32
peroline.manseau@savills.fr



Sébastien Nida

Directeur Investissement Régions
+33 (0) 6 62 99 16 93 9
sebastien.nida@savills.fr



Anaïs Mondet

Responsable équipe bureaux Lyon
+33 (0)6 22 08 33 26
anaïs.mondet@savills.fr



Géraldine Montigny

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