

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

T2 2023

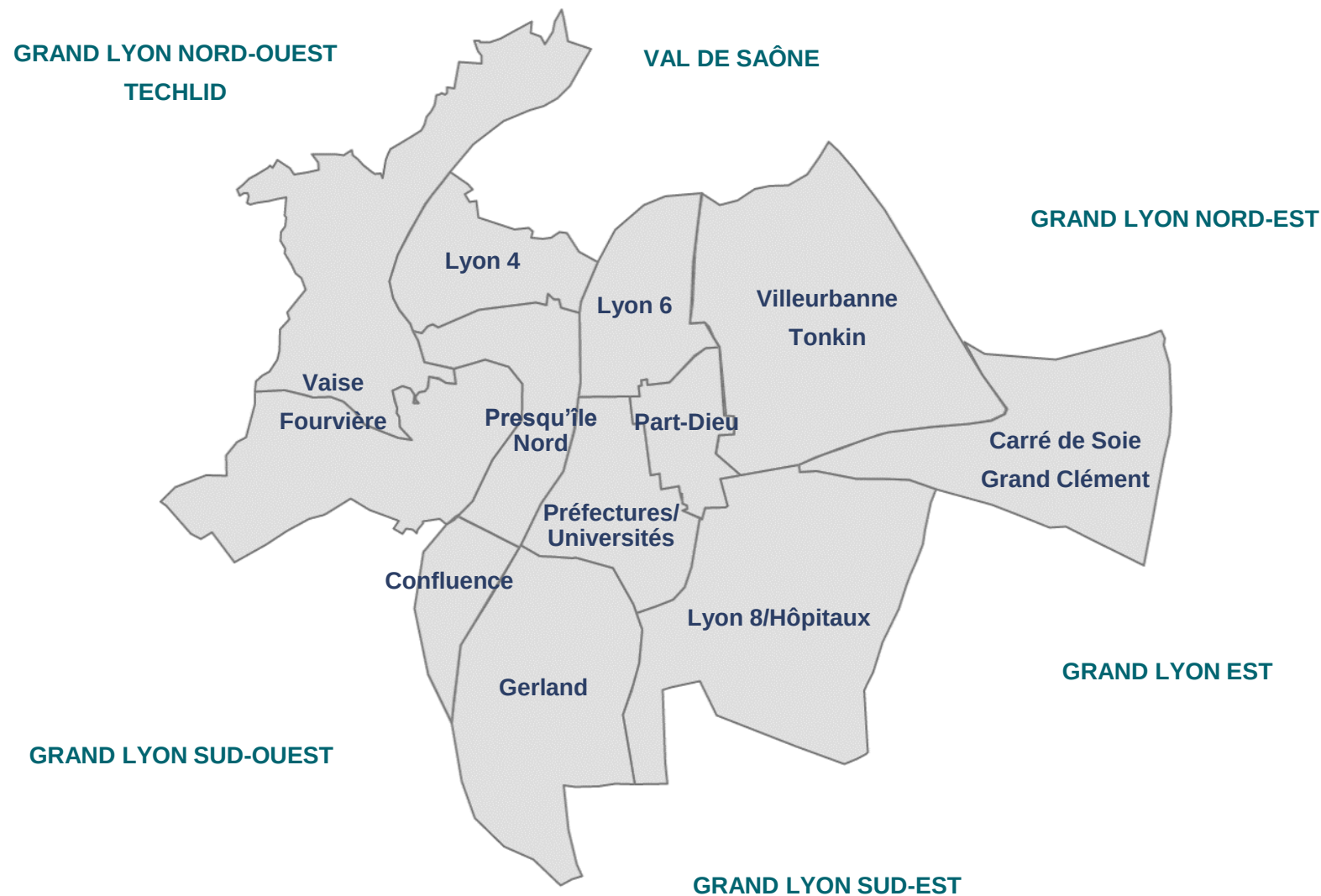
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

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 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

114 985 m²

Evolution annuelle : -26% ▼



Demande placée
(cumul de l'année)

379 458 m²

Evolution annuelle : -19% ▼



Offre disponible à 6
mois*

* Données au T4 2022

4%

Evolution annuelle : -50 pb ▼



Taux de vacance
immédiate

332 €/m²/an

Evolution annuelle : 4% ▲



Loyer prime

La demande placée (1/2)

Un premier semestre mitigé

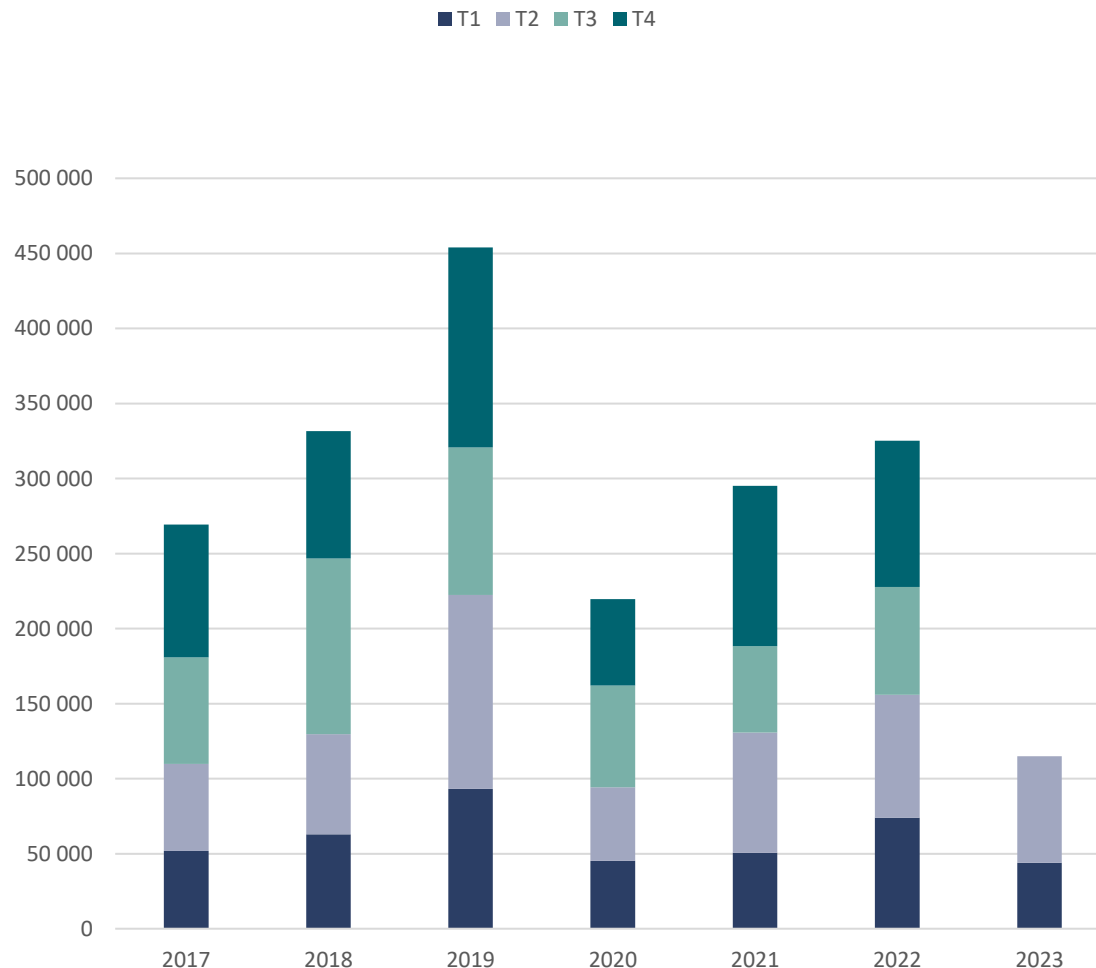
La Métropole de Lyon n'échappe pas à la morosité ambiante qui règne au niveau national sur le marché locatif depuis plusieurs mois.

Le ralentissement de l'activité transactionnelle a été alimentée par les modes de travail qui se développent (télétravail, flex office,...) ainsi que par l'attention grandissante chez les utilisateurs aux coûts immobiliers.

En six mois, 114 985 m² ont trouvé preneur au sein de la Métropole de Lyon. Ce résultat est en recul de 26% par rapport à la même période de l'année précédente.

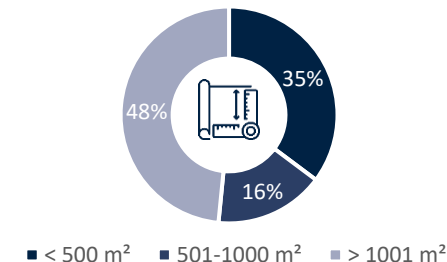
La composition de la demande placée a, elle, totalement changé par rapport au 1^{er} trimestre. En effet, le dynamisme des grandes transactions au cours du 2^{ème} trimestre a permis à cette tranche de surfaces de représenter 48% de la demande placée semestrielle (versus 40% au trimestre précédent). Elles sont suivies par les petites surfaces (35% de la demande placée), puis par le segment des surfaces intermédiaires.

Évolution de la demande placée (en m²)

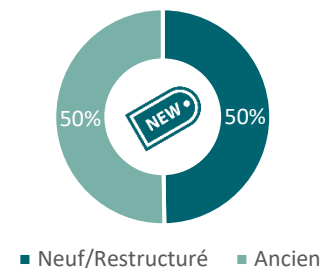


Répartition de la demande placée par...

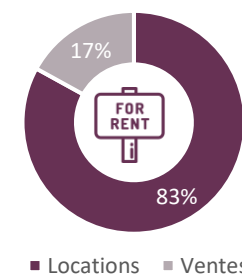
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



Le trio de tête se maintient

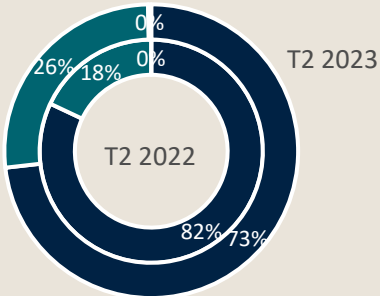
Alors que le podium avait été chamboulé au 1^{er} trimestre 2023, il est resté constant sur ce trimestre.

Ainsi, à la fin du 2^{ème} trimestre, le secteur Grand Lyon Est garde la tête du classement avec 18% de la demande placée (versus 27% au trimestre précédent et 5% un an plus tôt).

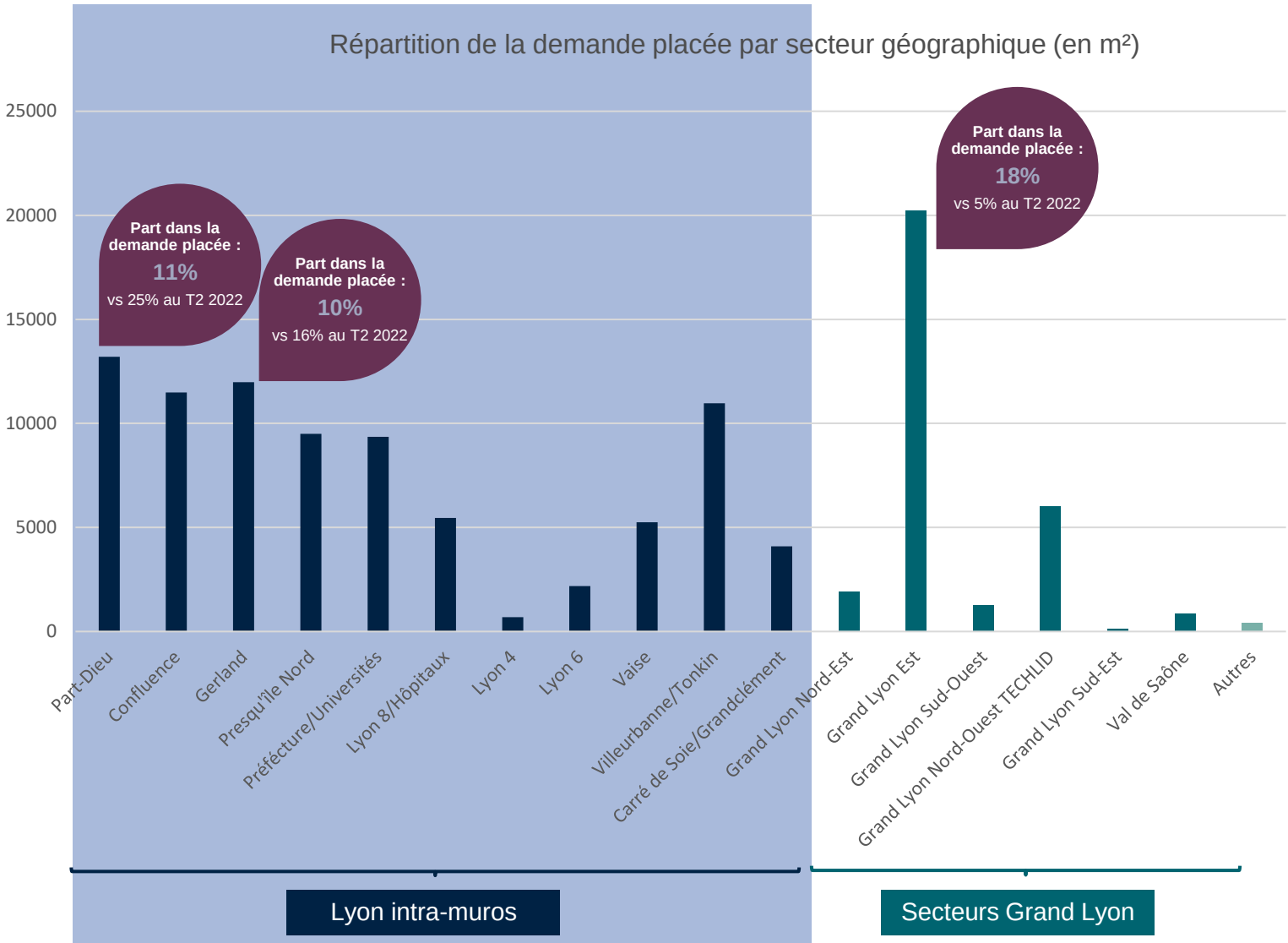
Le secteur de Part-Dieu reste sur la deuxième marche du podium avec 13 197 m² transactés, suivi de près par Gerland avec 11 986 m².

En absorbant 73% de la demande placée de la Métropole de Lyon, les secteurs intra-muros maintiennent leur attractivité auprès d'utilisateurs toujours en quête de centralité.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



■ Lyon intra-muros ■ Secteurs Grand Lyon ■ Autres



L'offre disponible à 6 mois

Toujours à la baisse

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

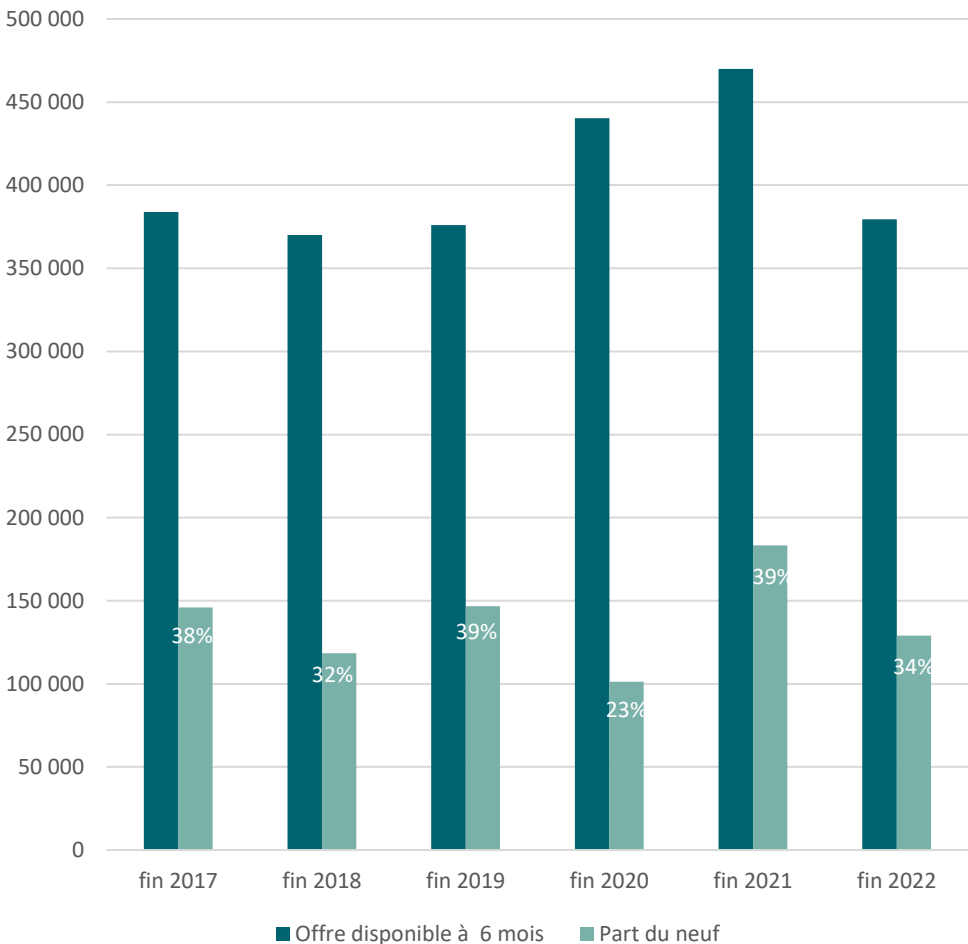
La dynamique de l'activité transactionnelle sur la Métropole de Lyon en 2022 a joué un rôle majeur dans ce fléchissement. La part des disponibilités de surfaces de Grade A est également en baisse et s'établit à 34%.

Cette baisse traduit également le déclin de l'activité constructive. Les chantiers se raréfient, entraînant une réduction de l'offre (notamment celle de qualité).

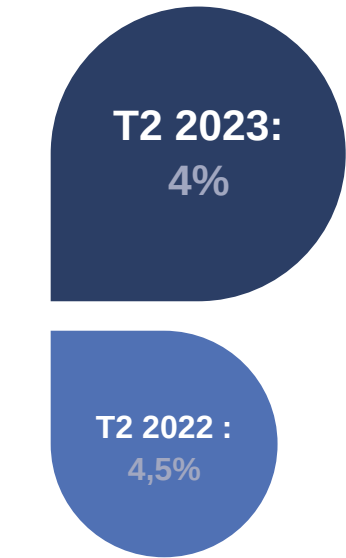
Le déclin de l'offre de Grade A n'est pas une bonne chose pour la tenue à long terme du marché locatif : il s'agit en effet des actifs les plus recherchés par les utilisateurs. Il convient toutefois de remarquer que cette offre reste plus importante que sur le marché parisien.

Le taux de vacance – observé avec l'offre immédiate – s'établit à 4% à la fin du 2^{ème} trimestre 2023. Il affiche ainsi une baisse de l'ordre de 50 points de base par rapport au même trimestre de l'année précédente.

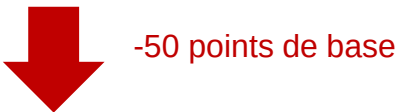
Evolution de l'offre disponible à 6 mois (m²)



Estimation du taux de vacance en offre immédiate



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



Un palier atteint ?

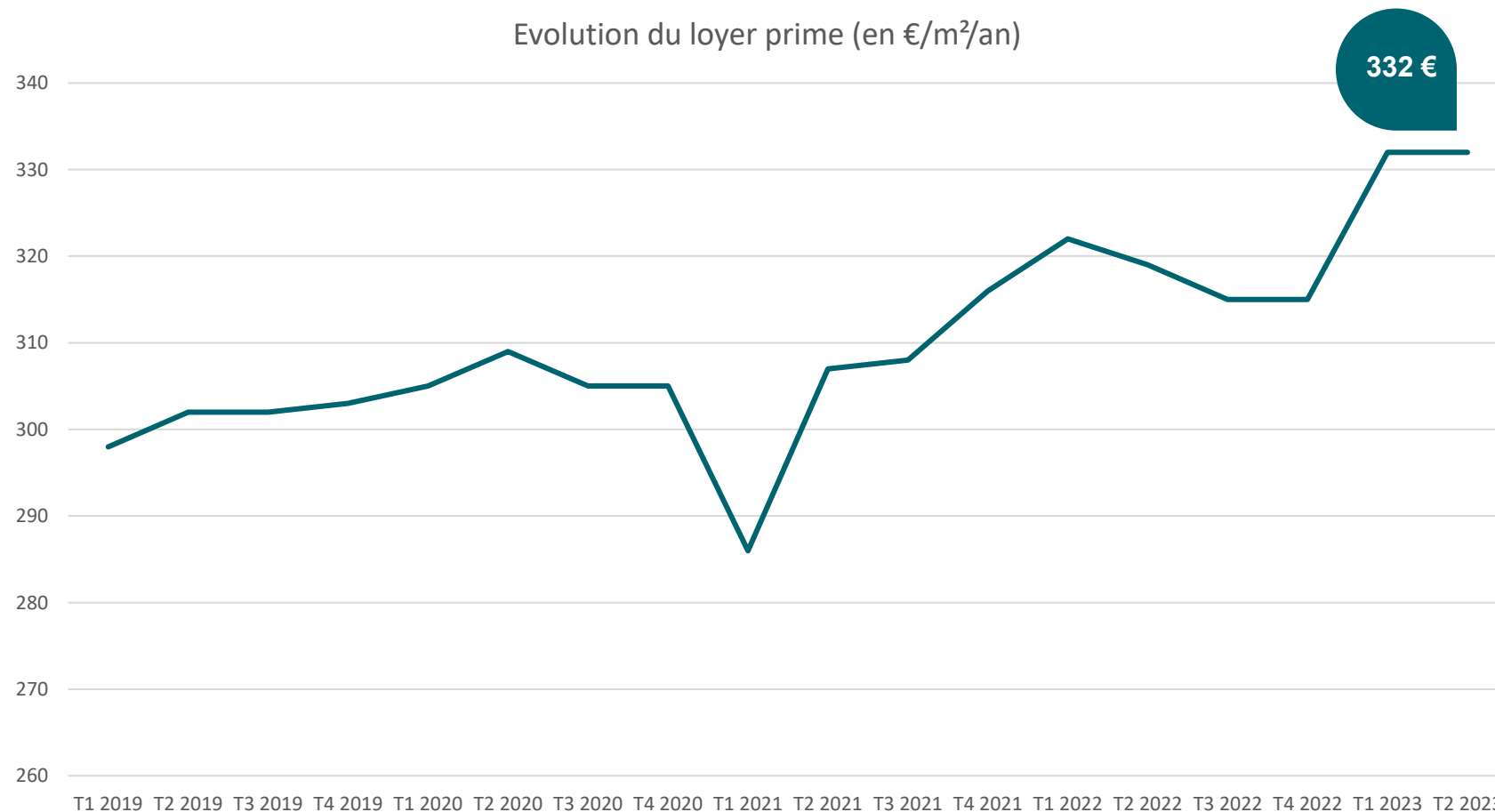
Alors que l'évolution annuelle du loyer Prime de la Métropole de Lyon à fin juin s'élève à 4%, ce dernier est stable par rapport au trimestre précédent.

Le ralentissement des valeurs locatives en région lyonnaise semble donc amorcé. Le loyer de signature le plus élevé du dernier trimestre n'est d'ailleurs que de 320 €/m²/an et porte sur deux petites transactions de moins de 150 m² dans le secteur de Presqu'île Nord.

Les plus grandes transactions se concrétisent sur des valeurs inférieures au Prime. Les 10 principales enregistrées en 2023 vont de 135 €/m²/an (Grand Lyon Est) à 295 €/m²/an (Part-Dieu).

Au sein de la Métropole de Lyon, les loyers sont très hétérogènes. En effet, les valeurs de signatures supérieures à 310 €/m²/an sont localisées à Presqu'île Nord. A La Part-Dieu, ils se situent principalement entre 250 et 300 €/m²/an, alors que les valeurs constatées à Gerland sont comprises dans une large fourchette n'excédant pas 225 €/m²/an. Au sein des secteurs de Grand Lyon, les valeurs locatives s'étendent de 100 à 240 €/m²/an pour les meilleurs actifs bénéficiant d'un emplacement de qualité.

Evolution du loyer prime (en €/m²/an)



TOP 10 des transactions 2023 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	GLASSDOOR	64 boulevard du 11 novembre 1918 VILLEURBANNE	05/2023	MATERI'ACT	Location	6 500 m²	Neuf	189
2		Rue Bonnefoi LYON 3	06/2023	OMNES	Location	5 700 m²	Neuf	225
3	ALBIZZA Ilot C2 Sud	132 rue Delandine LYON 2	06/2023	Région AURA	Vente	5 100 m²	Neuf	Confidentiel
4	EVEREST Park	Rue Roger Salengro GENAS	05/2023	DAIKIN	Location	4 600 m²	Neuf	135
5	COMAP	16 avenue Paul Santy LYON 8	04/2023	Groupe OMNES	Location	3 000 m²	Ancien	Confidentiel
6	ARTEPARC	Rue Roger Salengro GENAS	03/2023	SOCOTEC	Location	3 000 m²	Neuf	Confidentiel
7	Parc EVERLAND	54 rue Marcel Dassault GENAS	02/2023	CERES	Location	2 800 m²	Neuf	149
8	LE NEW AGE	141 cours Gambetta LYON 3	04/2023	PANZANI	Location	2 600 m²	Neuf	295
9	LYCORNE	Rue Casimir Périer LYON 2	06/2023	In Extenso	Vente	2 400 m²	Neuf	Confidentiel
10		Rue du Dauphiné SAINT PRIEST	01/2023	VINCI FACILITIES	Location	2 400 m²	Neuf	161

Le ralentissement s'inscrit dans la durée

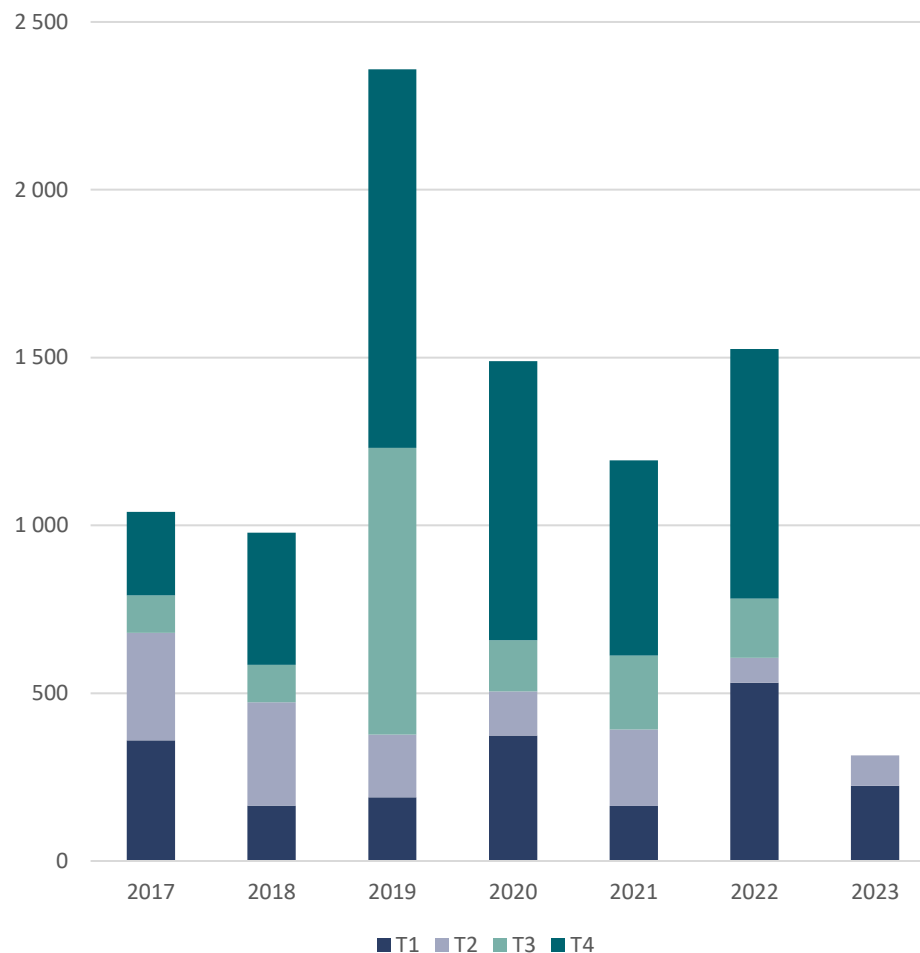
Le coup de frein constaté au niveau national sur l'ensemble du marché de l'investissement n'a pas épargné la Métropole de Lyon.

Avec un volume investi estimé à plus de 300 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'année, ces résultats sont en baisse de 48% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette variation n'est pas loin de celle constatée au niveau national, puisqu'à la fin du 2^{ème} trimestre, le marché de l'investissement dans l'Hexagone est en recul de 43% sur un an.

Autre phénomène notable de ce 2^{ème} trimestre 2023 : la part des bureaux qui chute à 62% versus 96% au trimestre précédent. Les locaux d'activités de la Métropole de Lyon ont particulièrement séduit les investisseurs et représentent 34% des volumes placés sur le semestre.

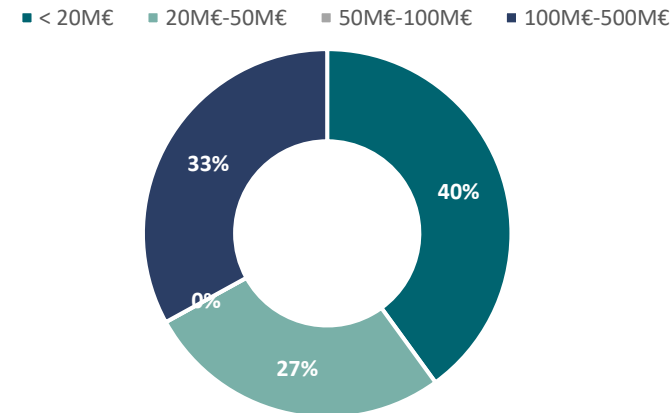
A l'instar des tendances nationales, le taux de rendement Prime continue sa décompression pour remonter de 125 points de base sur un an et s'afficher à 4,75% à la fin du 2^{ème} trimestre 2023.

Volume investis par trimestre en M€*

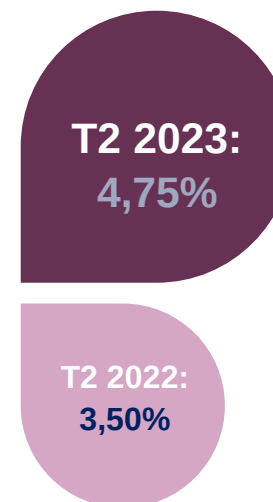


* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*



Taux de rendement prime



Evolution du taux de rendement prime sur un an



+125 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