

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers against a blue sky with scattered white clouds. 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 2024

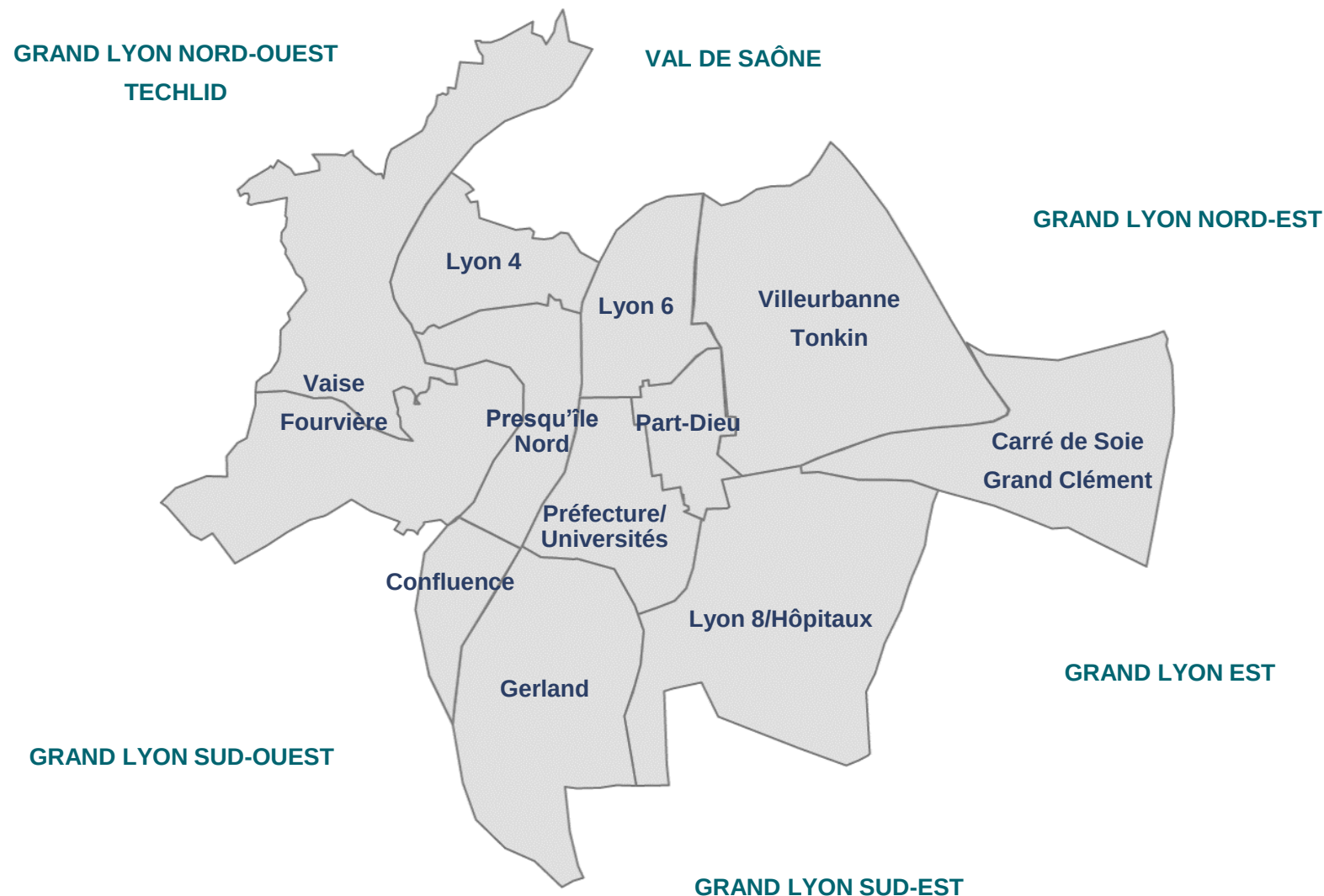
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

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



La demande placée (1/2)

Le bilan de mi-année est morose

Au terme du deuxième trimestre 2024, la demande placée de la Métropole de Lyon est en baisse de -4% sur un an et en recul de -20% par rapport à la moyenne sur cinq ans (2019/2023).

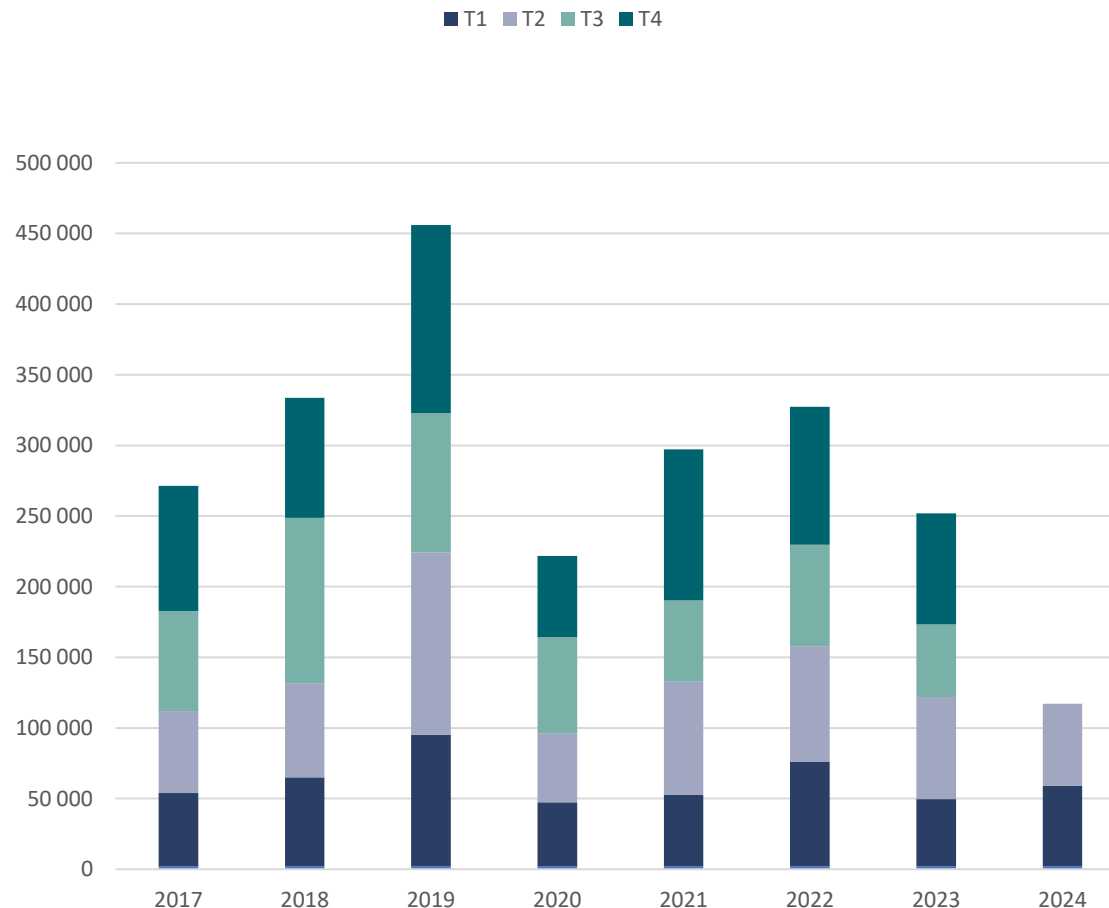
Avec seulement 115 056 m², le premier semestre 2024 affiche le même niveau de performance que celui enregistré en 2017.

Bien que la part qu'il représente dans la demande placée régionale soit en baisse sur un an (43% au T2 2024 versus 48%), le segment des grandes transactions reste prédominant.

Les deux autres segments de surfaces se partagent le reste du gâteau : 35% pour les petites surfaces, soit un niveau équivalent à celui constaté un an plus tôt et 22% pour les moyennes surfaces, alors qu'elles ne représentaient que 16% au deuxième trimestre 2023.

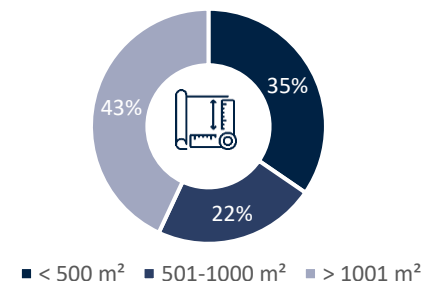
A mi-année, la part des ventes utilisateurs reste élevée. Ce constat est lié à une transaction de 12 000 m² à Rillieux-la-Pape et reste donc un épiphénomène.

Évolution de la demande placée (en m²)

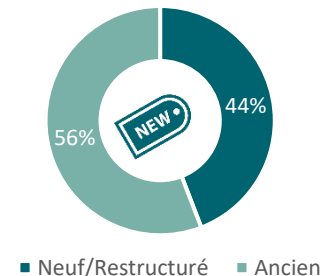


Répartition de la demande placée par...

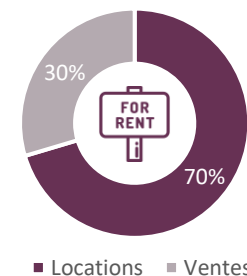
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies

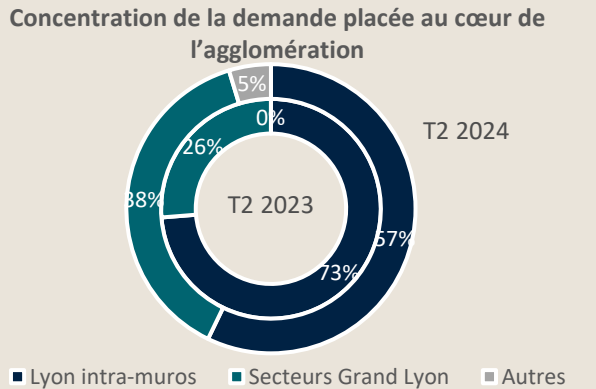


Lyon intra-muros résiste (tant bien que mal)

Les rebondissements dans le trio de tête n'en finissent pas cette année. Alors qu'au terme du premier trimestre, le podium avait déjà été chamboulé, les cartes ont été à nouveau redistribuées.

Part-Dieu récupère sa place de leader, suivi par Val de Saône et Grand Lyon Nord-Ouest. Vaise quitte donc le podium et on assiste à une poussée de la périphérie.

Toutefois, la centralité demeure essentielle pour les utilisateurs puisque l'activité transactionnelle est concentrée à hauteur de 67% au sein de Lyon intra-muros. Et ce, malgré plusieurs deals d'envergure dans le Grand Lyon, comme celui de Rillieux-la-Pape.



L'offre et la vacance : Evolution annuelle

L'offre régionale toujours à un niveau élevé

L'offre immédiate est estimée à 439 000 m² au terme du deuxième trimestre 2024, en forte hausse (43%) sur un an. Ce phénomène s'explique par les nombreuses livraisons intervenues ces derniers mois mais aussi par plusieurs libérations.

C'est donc sans surprise que le taux de vacance progresse significativement, passant de 4% à 5,70% en un an.

De son côté, l'offre disponible à 6 mois^(*), est repartie à la hausse tout au long de l'année 2023. 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 (30%), ce qui témoigne du fort développement du parc lyonnais aux cours des dernières années.

(*) : donnée communiquée annuellement par le Cecim

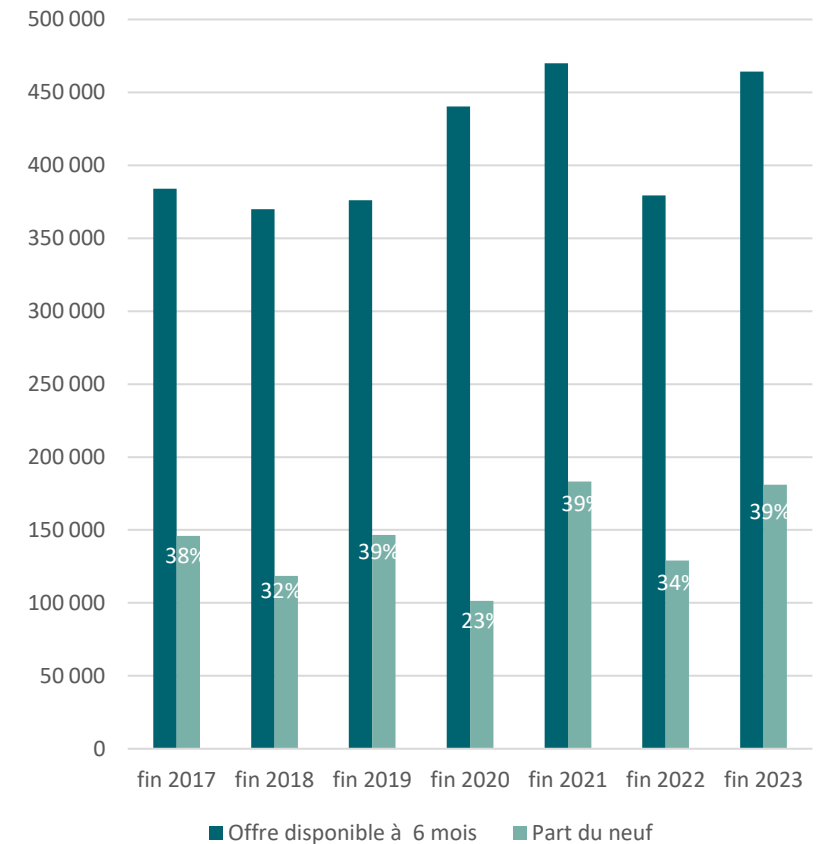
Offre immédiate : Taux de vacance de la Métropole de Lyon

T2 2024:
5,70%



+170 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

Impact sur les taux de vacance

La hausse de l'offre immédiate au sein de la Métropole de Lyon n'a pas eu d'impact sur l'équilibre centre / périphérie. En effet, le stock disponible reste majoritaire dans Lyon intra-muros (56%), ce qui devrait satisfaire les utilisateurs toujours en quête de centralité.

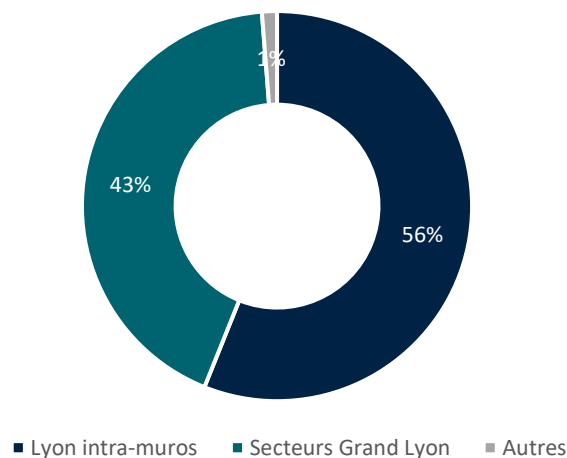
En revanche, le gonflement du stock disponible a eu un impact sur les taux de vacance et le positionnement des différents secteurs géographiques.

En moyenne, le taux de vacance progresse de 170 points de base sur un an à l'échelle de la Métropole de Lyon. Le 2^{ème} trimestre a été témoin de grosses variations : à la Part-Dieu, le taux passe de 5,5% à 6,9% en seulement un trimestre, tandis qu'à Confluence il s'affiche désormais à 6,6% (contre 6,2%).

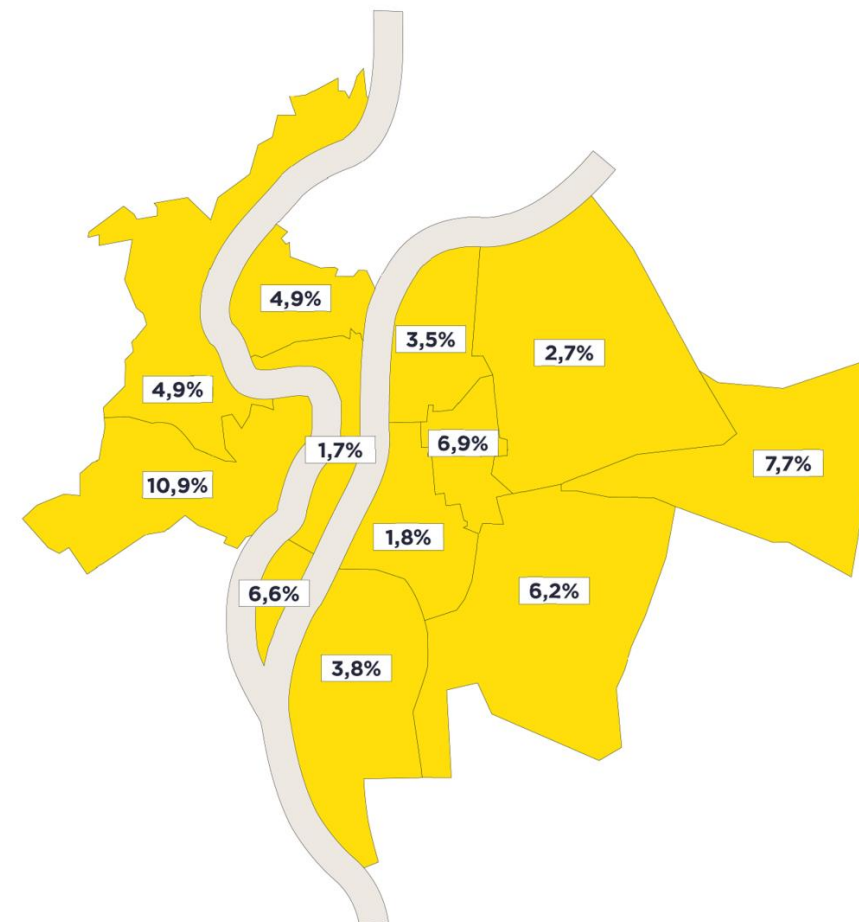
A l'inverse, le taux de vacance de Gerland fléchit à 3,8% (versus 4,7% un trimestre plus tôt).

Le secteur de Presqu'île Nord conserve la palme de la rareté avec le taux de vacance le plus faible (1,7%). Il est suivi de près par Préfecture/Universités (1,8%).

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



Taux de vacance par secteur dans Lyon intra-muros



L'ascension se poursuit

Après avoir connu palier en 2023, la valeur locative prime de la Métropole de Lyon a repris son envol en 2024.

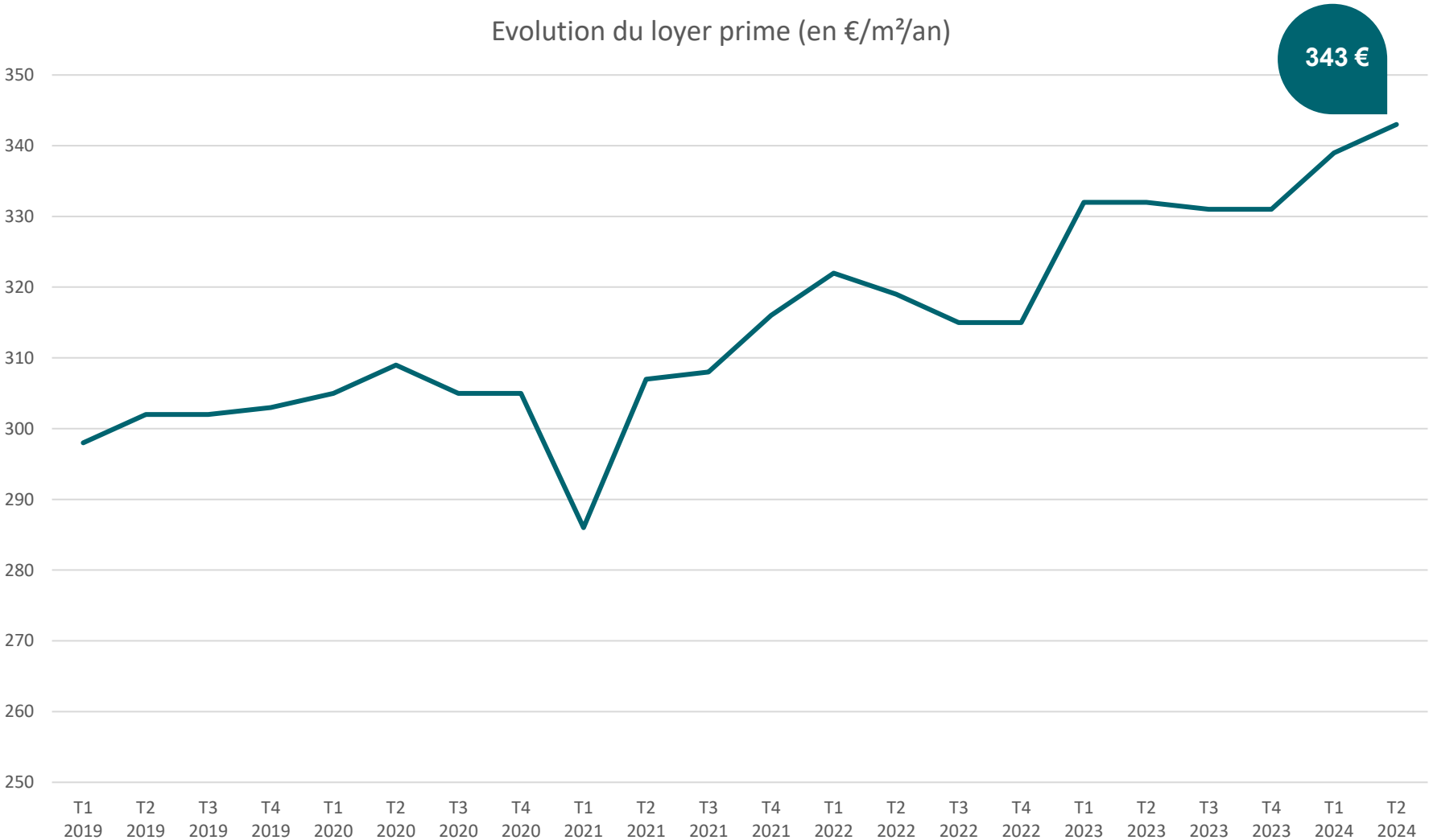
A fin juin, le loyer prime du secteur est estimé à 343 €/m²/an, affichant ainsi une progression de 3% sur un an et de 12% par rapport au deuxième trimestre 2021.

Le loyer de signature le plus élevé enregistré en 2024 est de 350 €/m²/an et porte sur une transaction de moins de 500 m² dans le secteur de Préfecture/Universités (signature faite au premier trimestre).

L'hétérogénéité persiste au sein de la Métropole de Lyon. L'écart constaté entre les secteurs atteint même 260 €/m²/an!

En périphérie, les loyers de signature peuvent 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 350 €/m²/an (Préfecture/Universités). 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	LE NOBEL	99 cours Gambetta LYON 3	05/2024	GROUPE ADEQUAT	Vente utilisateur	5 400 m²	Ancien	-
3	RACINES	6bis rue Joannes Carret LYON 9	01/2024	ARC EUROPE	Location	3 550 m²	Neuf	205
3		34 chemin de la Pérolière SAINT-PIERRE-LA-PALUD	01/2024	ENEDIS	Vente utilisateur	3 000 m²	Neuf	-
4	L'ETOILE PART DIEU	190 avenue Thiers LYON 6	03/2024	GROUPE PARADES	Location	2 900 m²	Neuf	280
5	CENTRAL BRICK	14 rue des Balançoires LYON 7	06/2024	WSP FRANCE	Location	2 250 m²	Neuf	225
6	EVEREST PARK III	Rue Roger Salengro GENAS	06/2024	<i>Confidentiel</i>	Location	1 900 m²	Neuf	145
7	LE PRIMATVERA	190-194 rue Garibaldi LYON 3	06/2024	CABINET D'AVOCATS FROMONT BRIENS	Location	1 700 m²	Neuf	<i>Confidentiel</i>
8	VERTUO PART-DIEU	127 rue des Cuirassiers LYON 3	06/2024	AGENCE France LOCALE	Vente utilisateur	1 600 m²	Neuf	-
9	LE 8 ^{ème} CHEMIN	Avenue Salvador Allende BRON	04/2024	LEON GROSSE	Location	1 500 m²	Neuf	<i>Confidentiel</i>
10	LE MONCEAU	6 cours André Philip VILLEURBANNE	05/2024	RAMSAY SANTE	Location	1 500 m²	Ancien	180

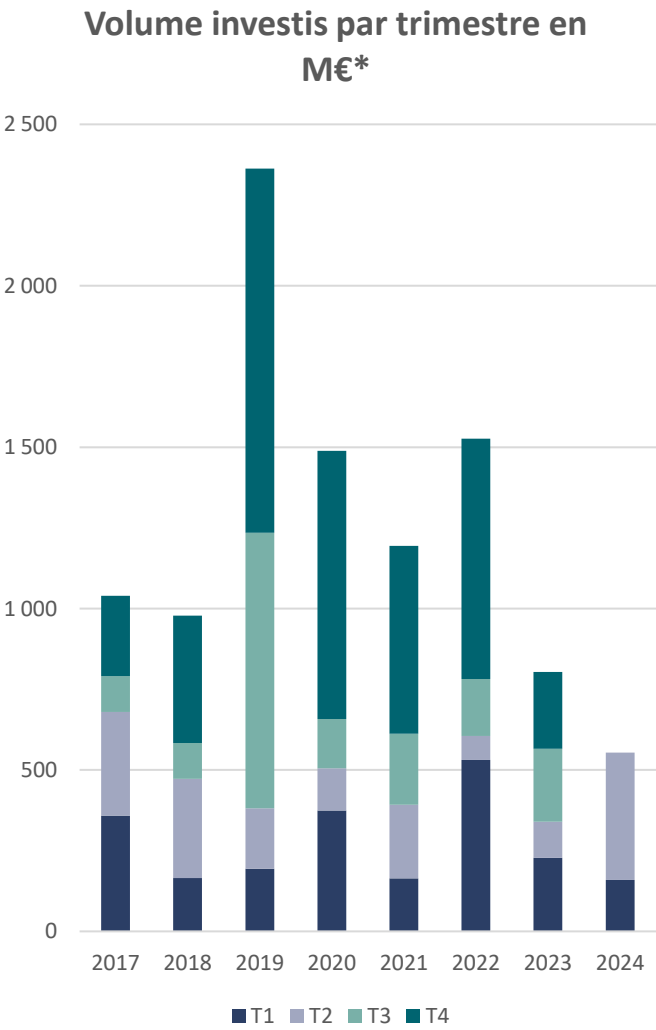
Le deuxième trimestre brille

Après un début d'année timide, le marché de l'investissement affiche une belle performance au deuxième trimestre, portant le bilan de mi année à plus de 550 millions d'euros investis.

Ce résultat permet d'afficher une progression des volumes investis de +63% sur un an et de +25% par rapport à la moyenne sur cinq ans (2019 / 2023).

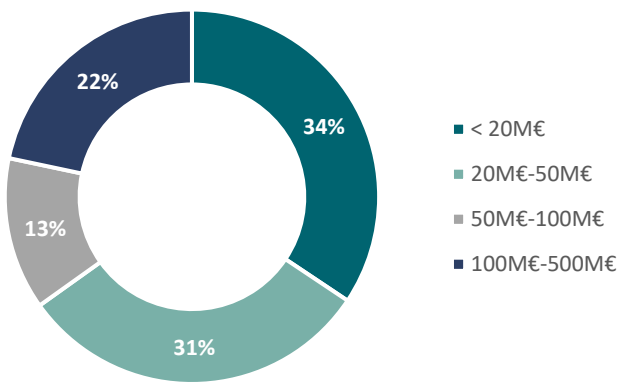
Alors que la part des transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros était de 57% au terme du premier trimestre 2024, elle n'est plus que de 13%. Ce sont les deals inférieurs à 50 millions d'euros qui sont majoritaires à fin juin. Cela prouve la résilience du marché lyonnais et sa bonne dynamique, qui repose sur un plus grand nombre de transactions.

L'attractivité de la Métropole de Lyon ne se dément pas et les investisseurs sont présents sur toutes les typologies d'actifs avec notamment la montée en puissance de l'activité, qui représente plus de la moitié des montants investis au terme du deuxième trimestre 2024 (versus 7% au trimestre précédent).

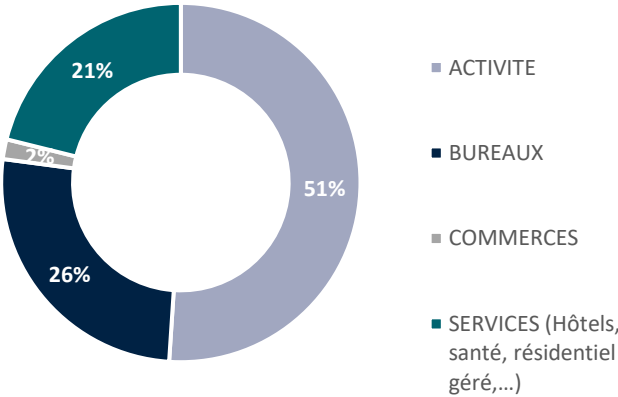


* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

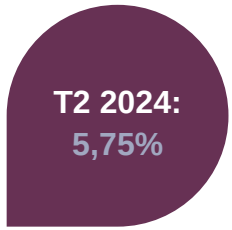
Répartition par montants investis*



Répartition par typologie d'actifs*



Taux de rendement prime bureaux



+ 100 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