

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 2023

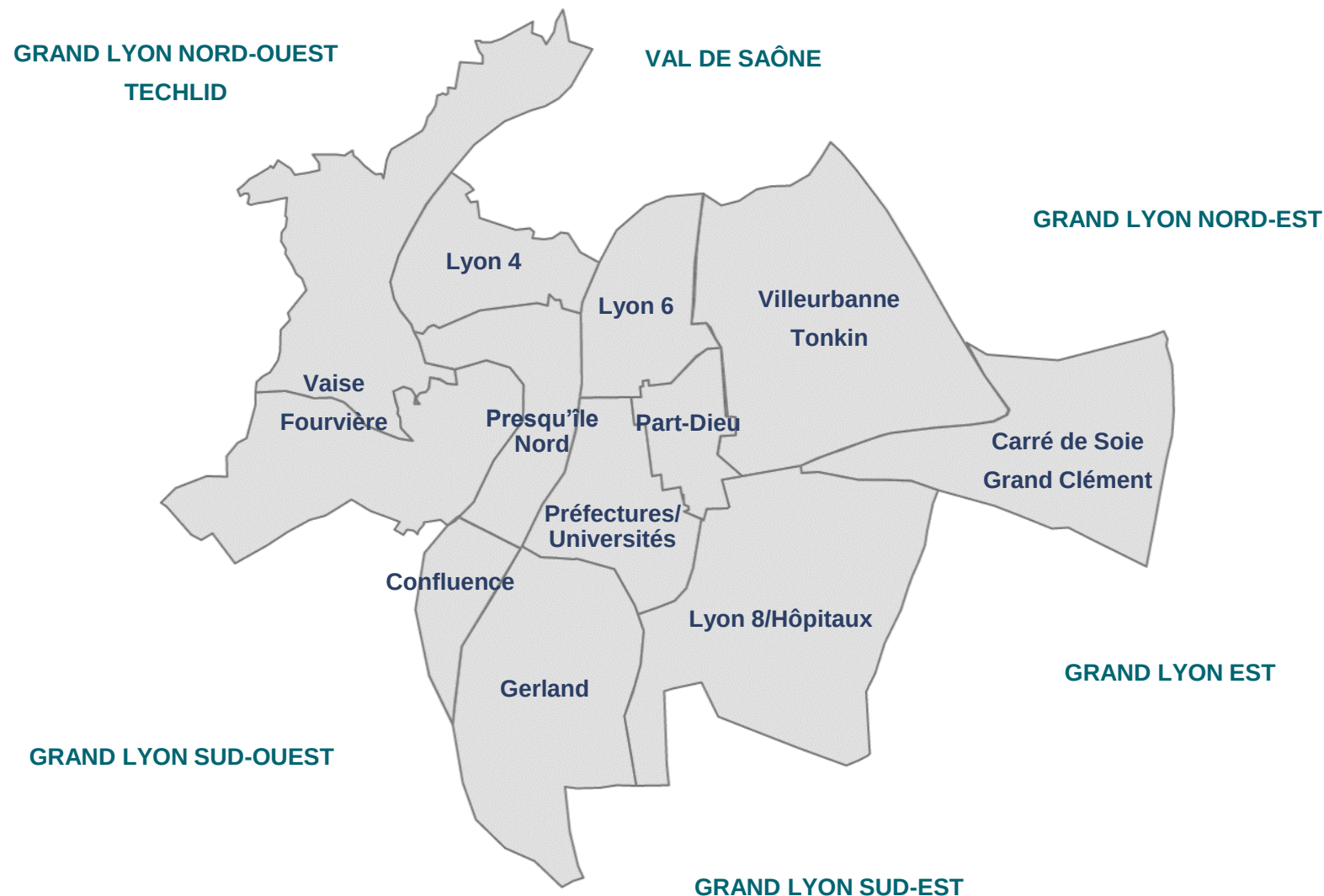
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

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

167 355 m²

Evolution annuelle : **-27%** ▼



Demande placée
(cumul de l'année)

379 458 m²

Evolution annuelle : **-19%** ▼



Offre disponible à 6
mois*

* Données au T4 2022

4,5%

Evolution annuelle : **+30 pb** ▲



Taux de vacance
immédiate

331 €/m²/an

Evolution annuelle : **5%** ▲



Loyer prime

Une activité transactionnelle en baisse de 27% sur un an

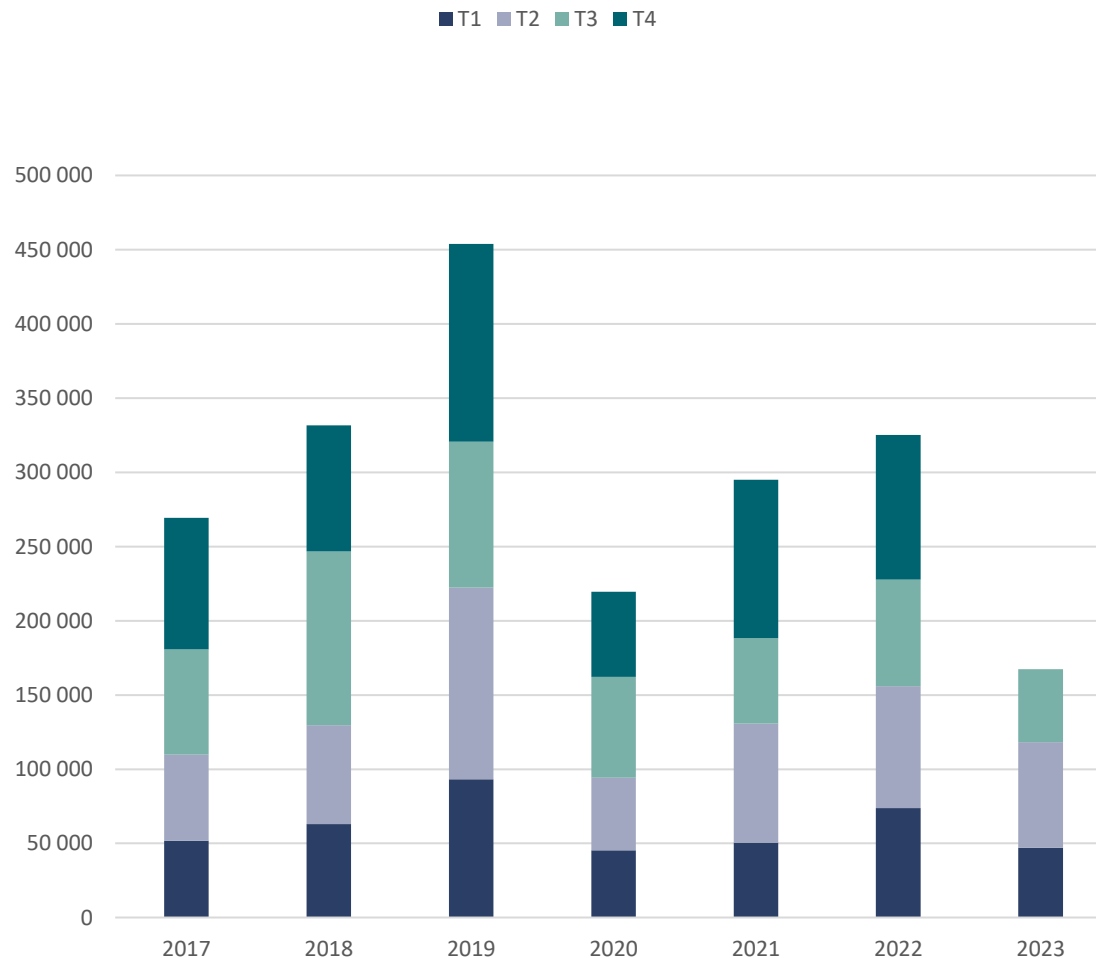
Comme c'est le cas presque partout à l'échelle nationale, le marché locatif de la Métropole de Lyon est à la peine en 2023.

La baisse y est toutefois particulièrement marquée si on la compare à celle observée pour le principal marché français, à savoir celui de la région parisienne : l'Île-de-France recule de 19% au terme du troisième trimestre 2023, quand la Métropole de Lyon fléchit de 27%.

Après un premier semestre morose, le troisième trimestre n'a pas permis de rattraper le retard. A fin septembre, la demande placée totalise 167 335 m². Un tel résultat est en retrait de 27% sur la moyenne de 5 ans.

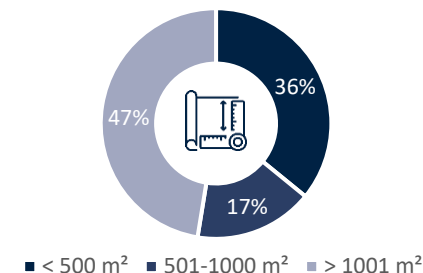
La composition de la demande placée n'a que très peu changé par rapport au trimestre précédent. Les grandes transactions (supérieures à 1 000 m²) portent le marché et représentent près de la moitié des surfaces placées (47%) sur le secteur, suivies par le segment des petites surfaces (inférieures à 500 m²) qui représente 36% de la demande placée.

Évolution de la demande placée (en m²)

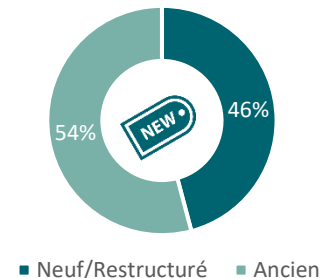


Répartition de la demande placée par...

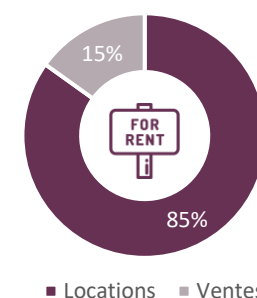
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



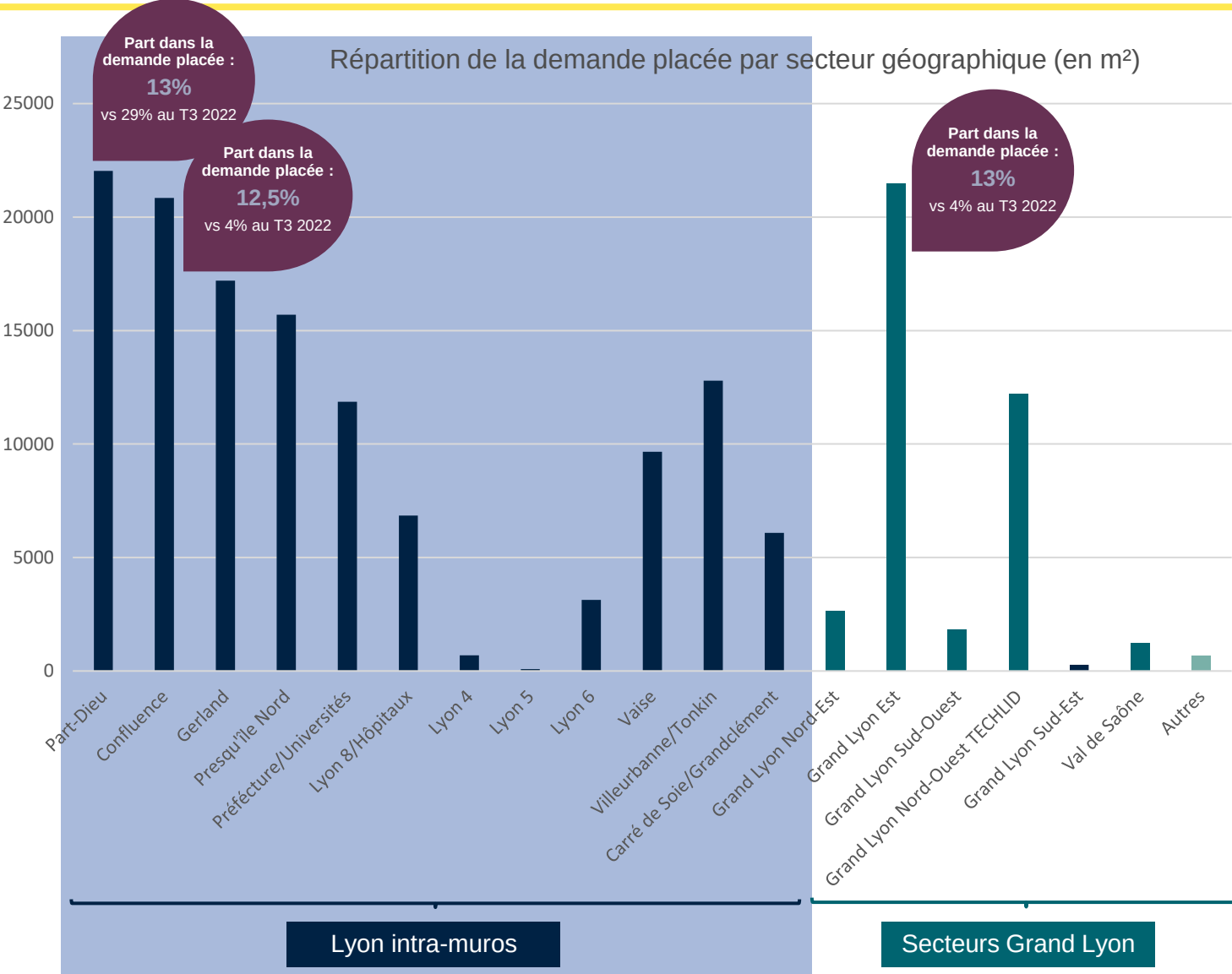
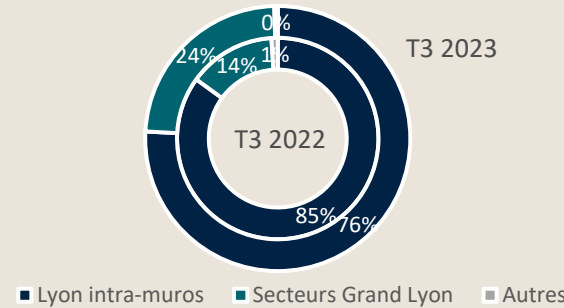
Gerland coiffé au poteau

Porté par la grande transaction sur l'immeuble City Rhône (7 900 m²), le secteur de Confluence comptabilise 20 842 m² transactés, passant ainsi devant Gerland et raflant la troisième place sur le podium.

Le secteur de Part-Dieu reste en tête avec plus de 22 000 m² placés au cours des 9 premiers mois de l'année, suivi par Grand Lyon Est, qui totalise 21 497 m² sur cette même période.

La centralité reste un élément fondamental dans la prise de décision immobilière des utilisateurs. Preuve en est, 76% de la demande placée a été observée dans les secteurs intra-muros de la Métropole de Lyon (versus 73% au trimestre précédent).

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



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.

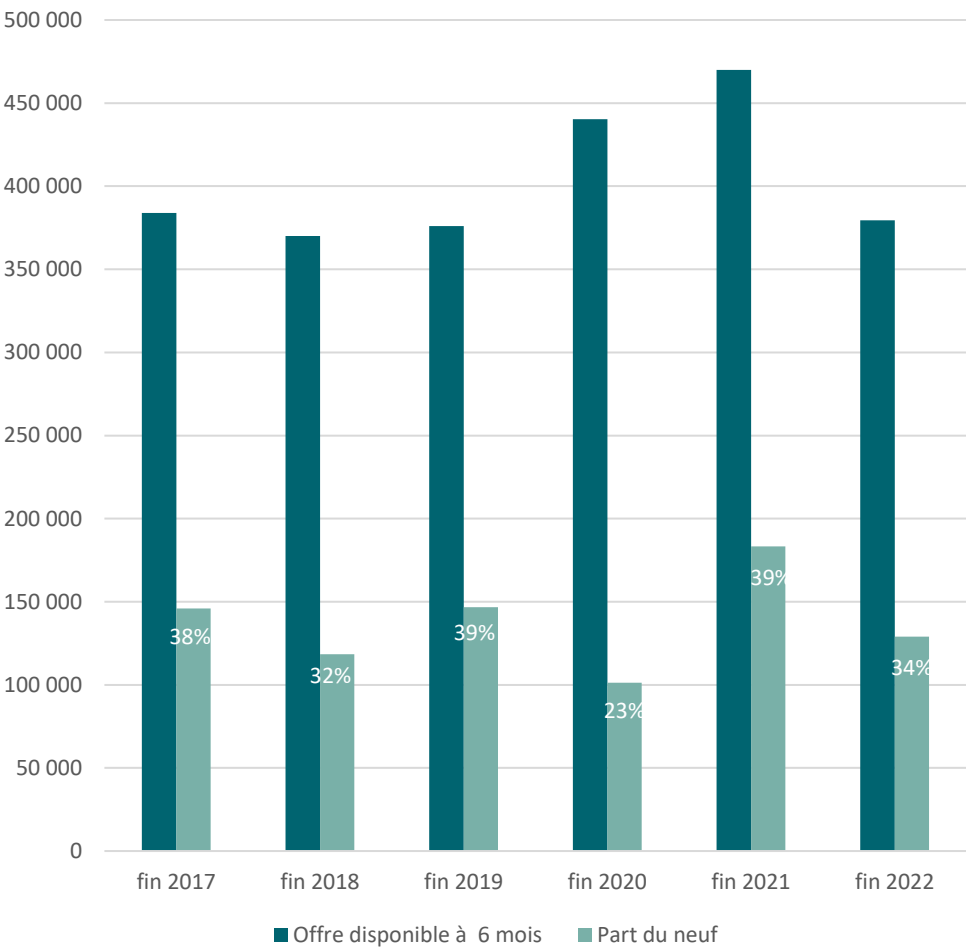
La dynamique de l'activité transactionnelle sur la Métropole de Lyon en 2022 a joué un rôle majeur dans ce fléchissement. La part des disponibilités de surfaces de Grade A est également en baisse et s'établit à 34%.

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

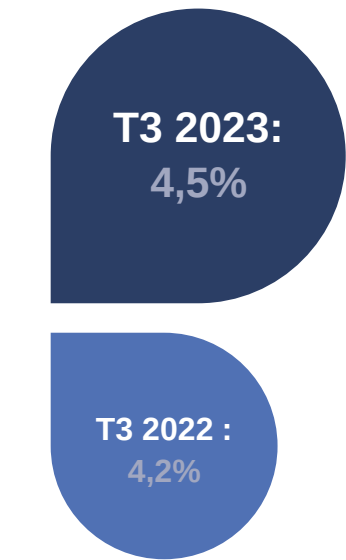
Le déclin de l'offre de Grade A n'est pas une bonne chose pour la tenue à long terme du marché locatif : il s'agit en effet des actifs les plus recherchés par les utilisateurs. Il convient toutefois de remarquer que cette offre reste plus importante que sur le marché parisien.

Le taux de vacance – observé avec l'offre immédiate – s'établit à 4,5% à la fin du troisième trimestre 2023. Il affiche ainsi une hausse de l'ordre de 30 points de base par rapport au même trimestre de l'année précédente.

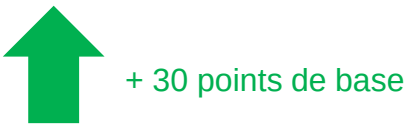
Evolution de l'offre disponible à 6 mois (m²)



Estimation du taux de vacance en offre immédiate



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



Le pic semble avoir été atteint

Le loyer prime de la Métropole de Lyon avait atteint 332 €/m²/an en début d'année et ce niveau se maintient depuis.

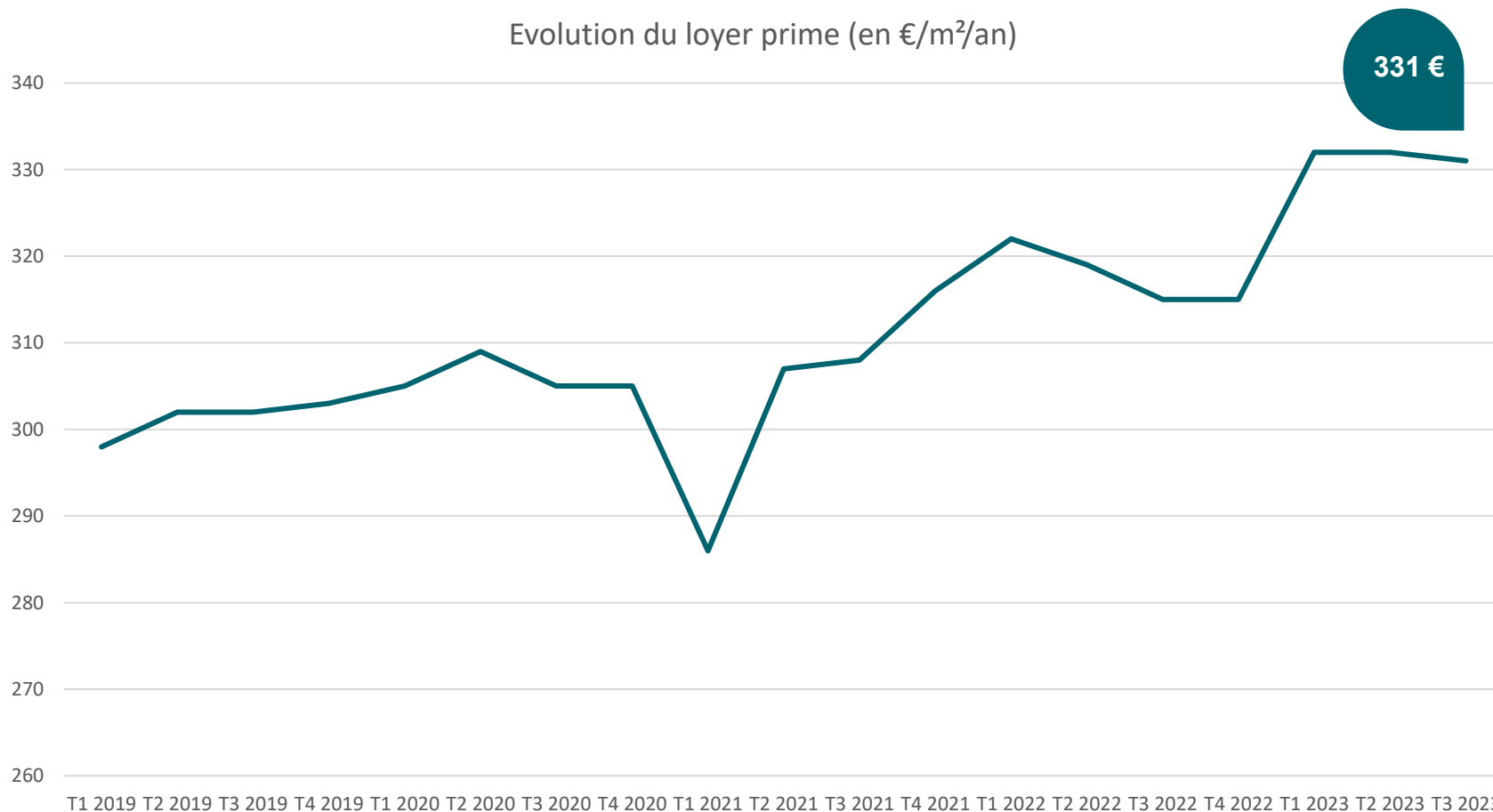
Le loyer prime s'affiche désormais à 331 €/m²/an. L'évolution des valeurs locatives constatées sur le secteur semble donc s'assagir. Sur un an, le loyer demeure toutefois orienté à la hausse (+5%).

Le loyer de signature le plus élevé du dernier trimestre n'est que de 325 €/m²/an et porte sur une transaction de moins de 500 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).

L'hétérogénéité des loyers est toujours de mise au sein de la Métropole de Lyon puisqu'en 2023 la fourchette s'étend de 90 €/m²/an (surfaces de seconde main et inférieures à 200 m² dans le secteur de Grand Lyon Est majoritairement) à 325 €/m²/an (surface de seconde main de moins de 500 m² à Presqu'île Nord).

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	CITY RHONE	Quai Perrache LYON 2	07/2023	GALILEO	Location	7 900 m²	Neuf	265
2	GLASSDOOR	64 boulevard du 11 novembre 1918 VILLEURBANNE	05/2023	MATERI'ACT	Location	6 500 m²	Neuf	189
3		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	CAMPUS JULES CARTERET	19 avenue Jules Carteret Lyon 7	07/2023	EDVANCE	Location	4 200 m²	Ancien	198
6	FLOW	4-6 cours de Verdun Rimbaud LYON 2	07/2023	YNOV	Location	4 000 m²	Neuf	230
7	COMAP	16 avenue Paul Santy LYON 8	04/2023	Groupe OMNES	Location	3 000 m²	Ancien	Confidentiel
8	ARTEPARC	Rue Roger Salengro GENAS	03/2023	SOCOTEC	Location	3 000 m²	Neuf	Confidentiel
9	Parc EVERLAND	54 rue Marcel Dassault GENAS	02/2023	CERES	Location	2 800 m²	Neuf	149
10	LE NEW AGE	141 cours Gambetta LYON 3	04/2023	PANZANI	Location	2 600 m²	Neuf	295

Un marché impacté par le contexte national

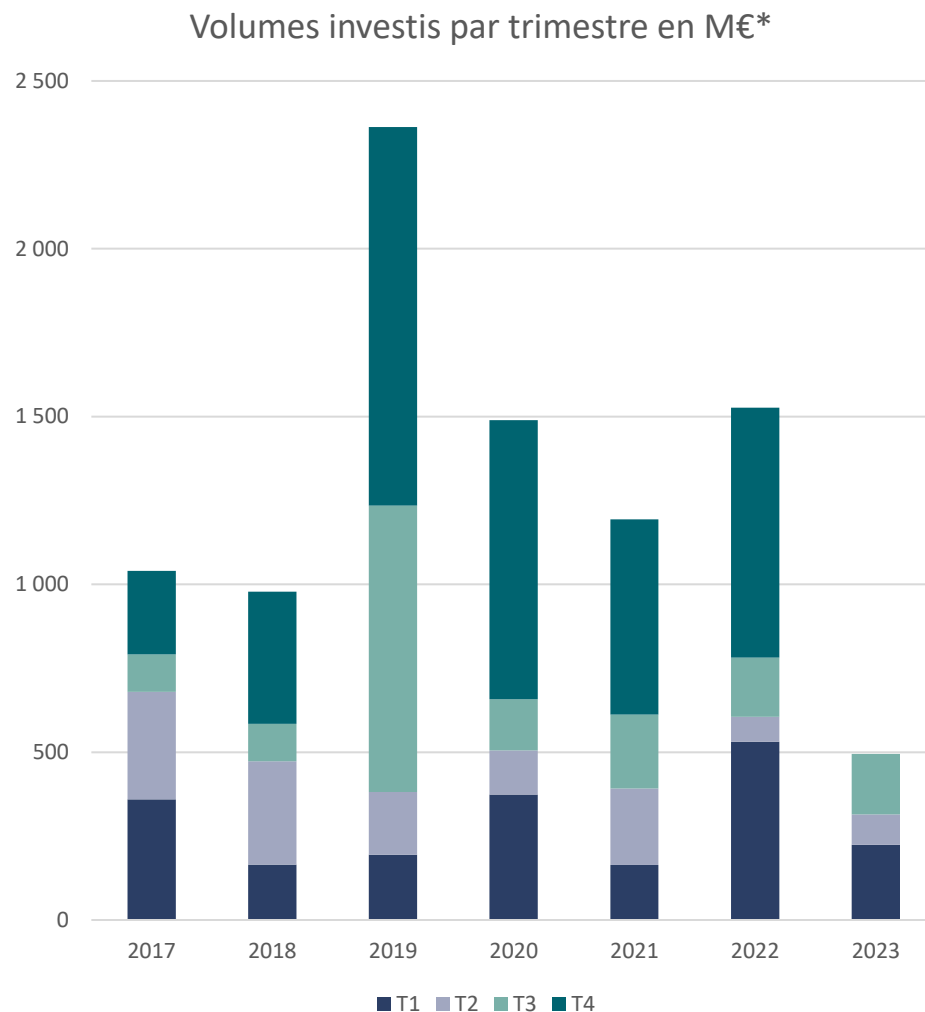
Le ralentissement de l'activité sur le marché de l'investissement est d'ampleur nationale. La Métropole de Lyon n'est donc pas épargnée par ce coup de frein.

Avec un montant de volume investi estimé à environ 500 millions d'euros au cours des 9 premiers mois de l'année, le marché accuse une baisse de l'ordre de 37% sur un an. Cette baisse est tout à fait conforme à l'évolution globale observée pour l'investissement immobilier au niveau national.

La chute de la part des bureaux dans les volumes investis – qui avait déjà été constatée au trimestre précédent – se poursuit. En effet, la part de bureaux n'est plus que de 55% contre 62% au trimestre précédent.

Les locaux d'activités et entrepôts de la Métropole de Lyon continuent de séduire les investisseurs et grignotent des parts de marché pour atteindre 39% des volumes investis à fin septembre.

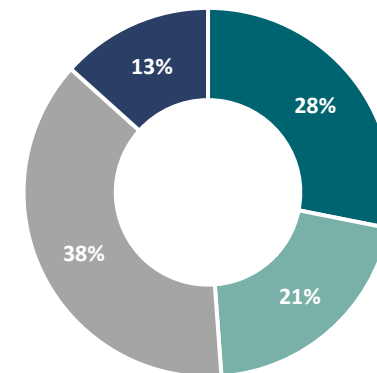
A l'instar des tendances nationales, le taux de rendement prime continue sa décompression et la correction devrait se poursuivre dans les mois à venir.



* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*

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



Taux de rendement prime

T3 2023:
5,25%

T3 2022:
3,50%

Evolution du taux de rendement prime sur un an



+175 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