

A low-angle, upward-looking photograph of several tall skyscrapers against a blue sky with 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

T4 2022

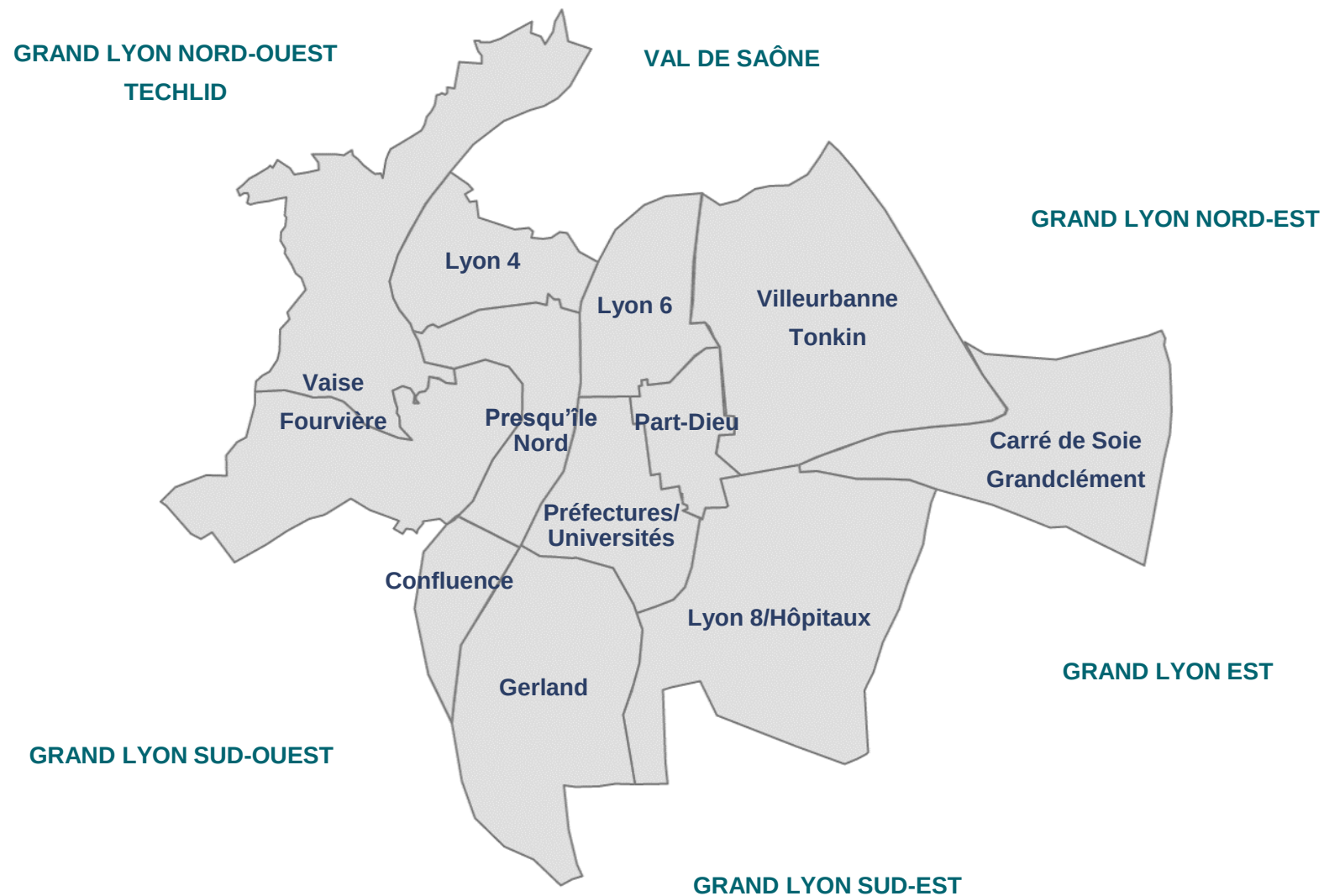
Définition des secteurs de marché de la Métropole de Lyon

Secteurs intra-muros

- Part-Dieu
- Confluence
- Gerland
- Presqu'île Nord
- Préfectures-Universités
- Lyon 8/Hôpitaux
- Lyon 4
- Lyon 6
- Vaise Fourvière
- Villeurbanne-Tonkin
- Carré de Soie Grandclément

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

6 832 386 m²



Parc immobilier*

* Données au T1 2022

325 237 m²

Evolution annuelle : 10% ↑



Demande placée
(cumul de l'année)

379 468 m²

Evolution annuelle : -19% ↓



Offre disponible à 6
mois*

* Données au T4 2021

4,4%

Evolution annuelle : -120 pb ↓



Taux de vacance

315 €/m²/an

Evolution annuelle : 5,7% ↑



Loyer prime

Bilan annuel positif

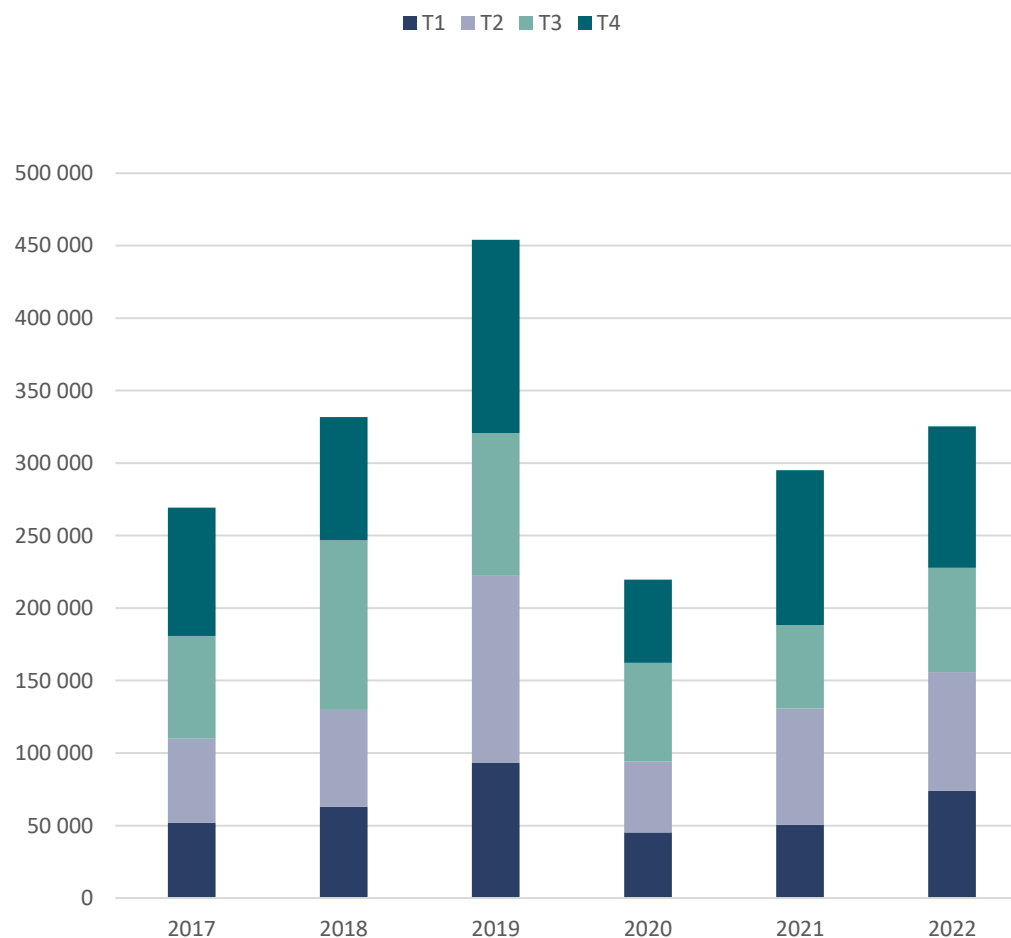
L'activité transactionnelle sur le marché de la Métropole de Lyon - qui avait déjà repris des couleurs en 2021 - continue sur sa lancée en 2022.

Ainsi, 325 237 m² ont été transactés sur l'ensemble de l'année, soit une progression de l'ordre de 10% en tendance annuelle. Ce résultat est également supérieur de plus de 10% à la moyenne décennale.

En termes de segment de surfaces, ce sont les transactions supérieures à 1 000 m² qui ont dynamisé le marché, représentant 59% de la demande placée. Les plus grandes d'entre elles se sont très bien tenues : 9 transactions de plus de 5 000 m² ont été signées en 2022 pour un volume de 91 000 m² contre seulement 8 (84 000 m²) en 2021.

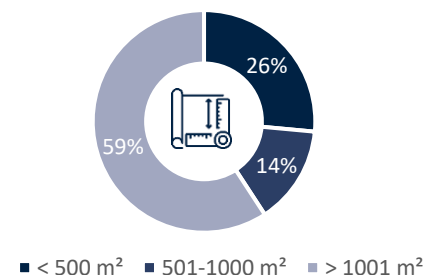
La part de surfaces neuves ou restructurées dans la demande placée ne cesse de croître et passe ainsi de 55% à 60% en un trimestre. Cette évolution témoigne d'une demande toujours forte de la part des utilisateurs pour les actifs flexibles et serviciels, qui répondent aux problématiques environnementales.

Évolution de la demande placée (m²)

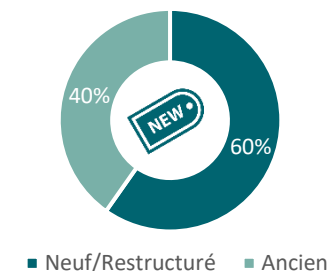


Répartition de la demande placée par...

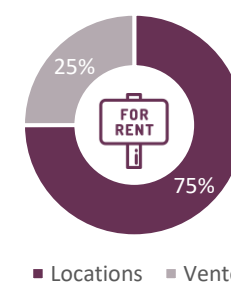
... tranches de surfaces



... nature de surfaces



... typologies



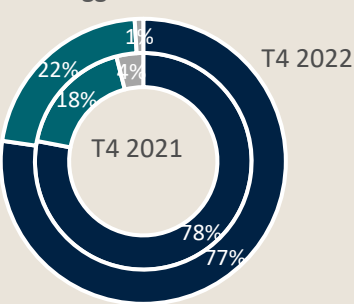
TOP 3 2022 : Part-Dieu, Gerland et Vaise

Alors que Gerland avait raflé la première marche du podium en 2021, suivi par Vaise et Part-Dieu ex-aequo, le trio de tête est chamboulé en 2022. Cette année, c'est le secteur de Part-Dieu qui caracole en tête du classement : à lui seul, il représente 24% (76 700 m²) de la demande placée contre 14% un an plus tôt.

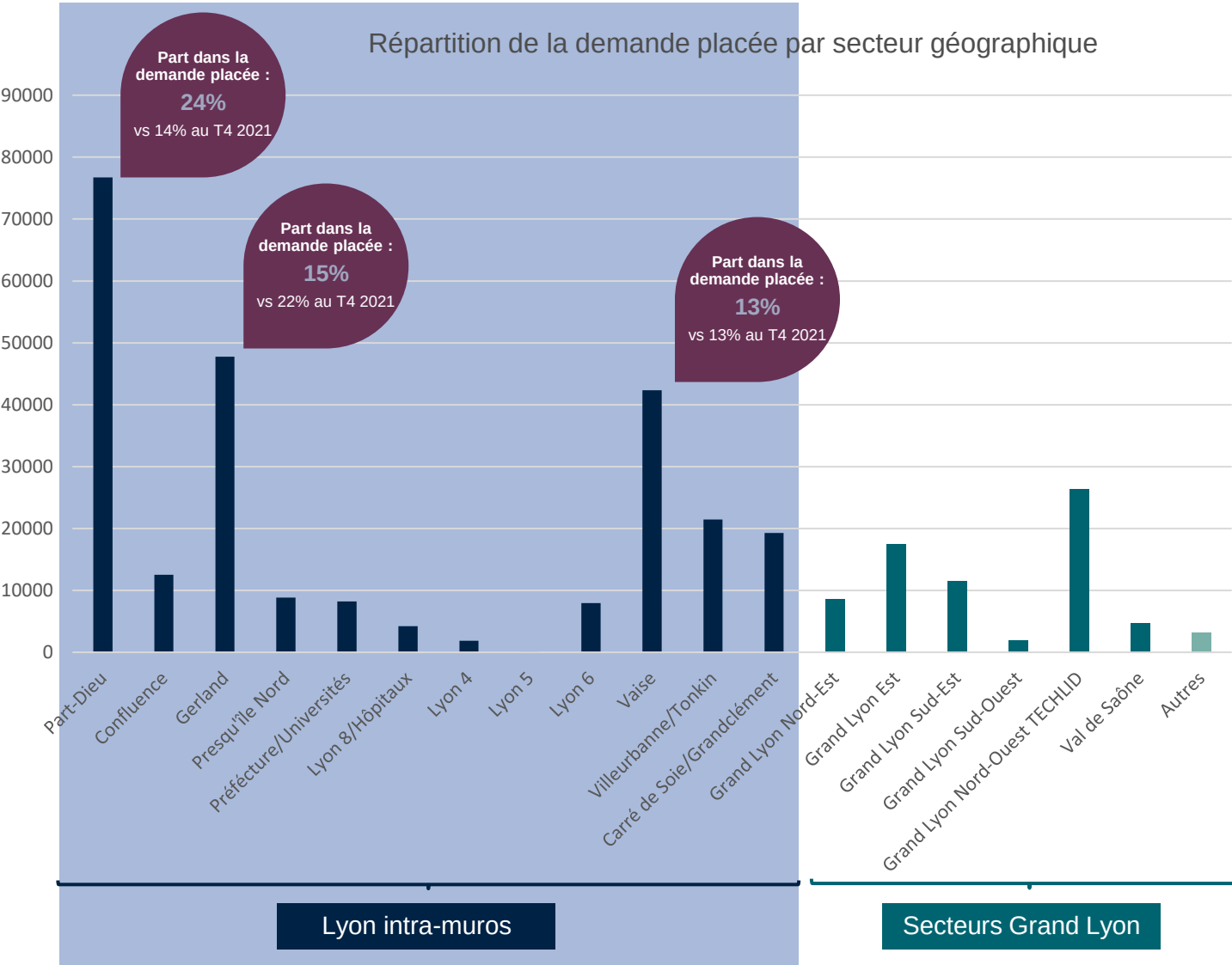
Cette progression se fait au détriment de Gerland, qui occupe désormais la seconde place avec 48 000 m² transactés, soit 15% de la demande placée (contre 32% l'année précédente).

Enfin, le secteur de Vaise occupe la troisième marche avec 42 000 m² placés en 2022, soit 13% de la demande placée lyonnaise.

Concentration de la demande placée au cœur de l'agglomération



■ Lyon intra-muros ■ Secteurs Grand Lyon ■ Autres



L'offre disponible à 6 mois

Courbe descendante

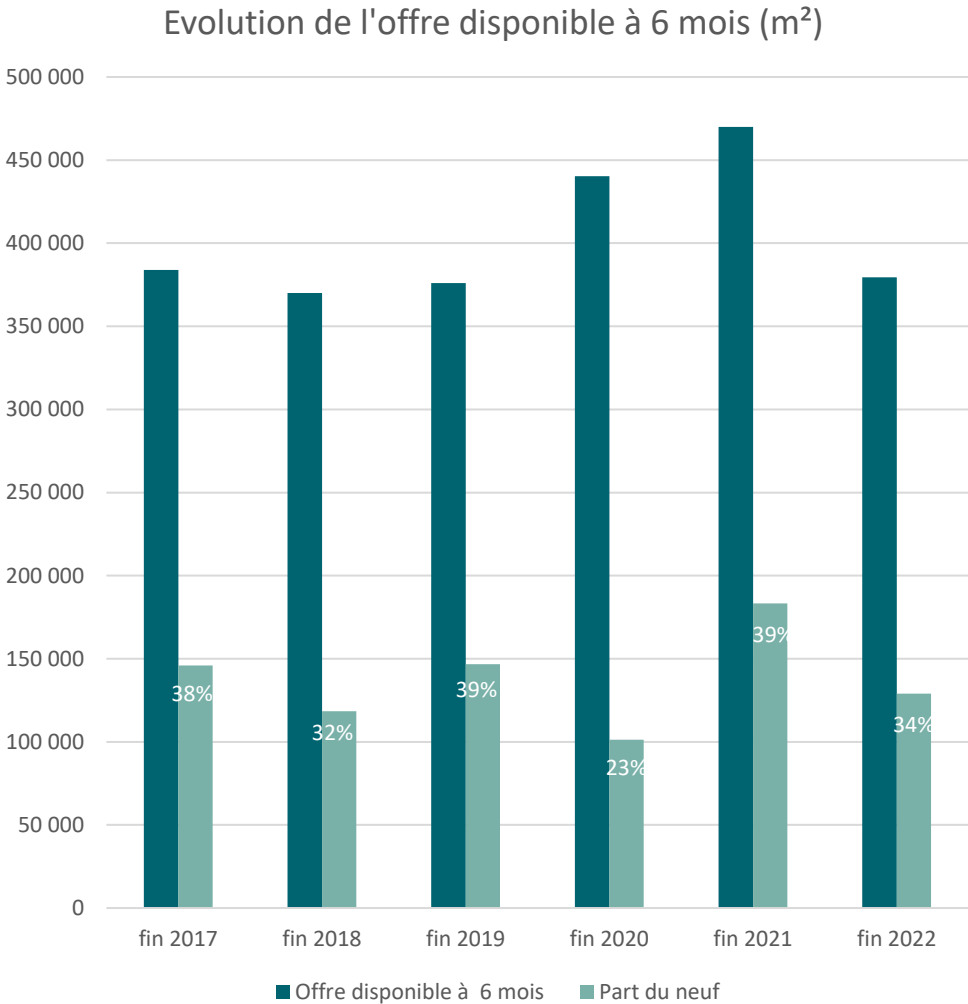
Après avoir atteint un pic fin 2021, l'offre disponible à 6 mois est en baisse de plus de 19% en tendance annuelle.

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 se stabilise à 34%.

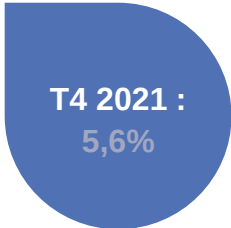
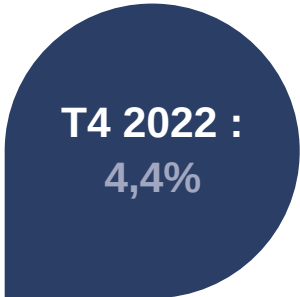
Une telle structure de l'offre est un atout, facilitant le dynamisme de l'activité transactionnelle. Les utilisateurs sont en effet friands de surfaces de Grade A.

En ne tenant compte que de l'offre immédiatement disponible, le taux de vacance est en effet limité : il n'est que de 4,4% au terme du T4 2022 et affiche ainsi une baisse de 120 points de base sur un an.

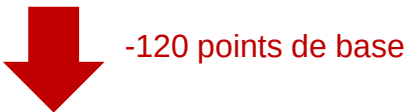
Le dynamisme dont fait preuve le marché devrait faciliter la poursuite de cette tendance au cours des prochains mois.



Estimation du taux de vacance en offre immédiate



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



Stabilité ?

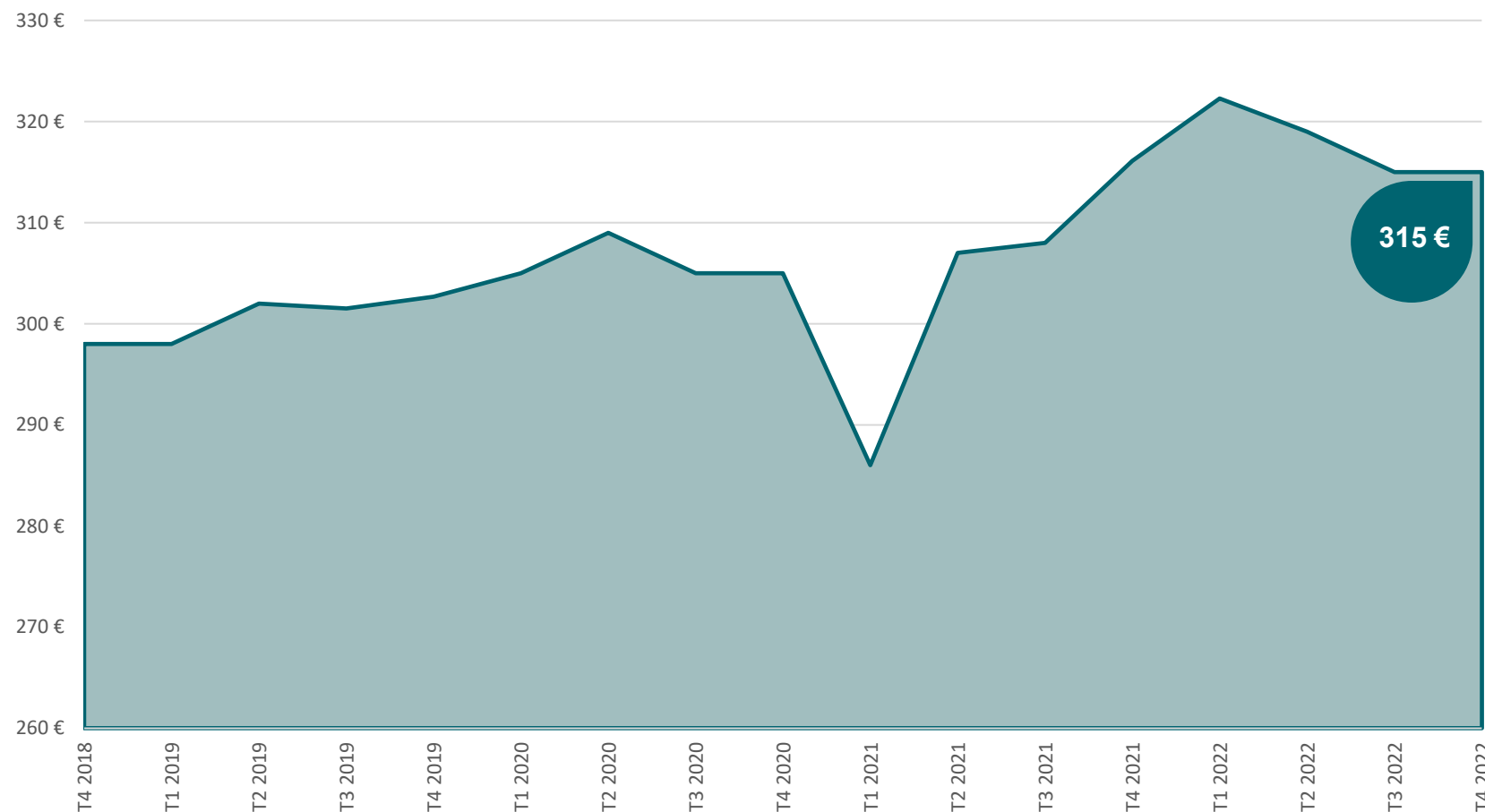
Après avoir connu un léger sursaut en début d'année, le loyer prime dans la Métropole de Lyon affiche un niveau stable en tendance annuelle et s'affiche à 315 €/m²/an.

Depuis la mi-2021, la courbe haussière a eu tendance à s'accélérer, mais un palier semble toutefois avoir été atteint.

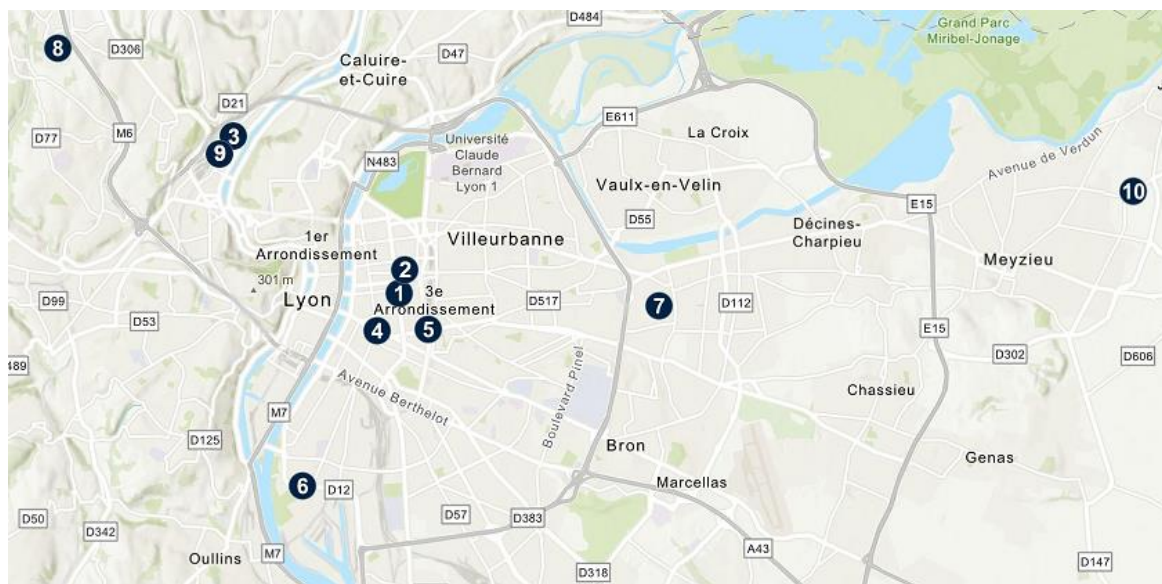
Il est à noter que certaines valeurs de signatures peuvent être supérieures au loyer prime de référence. Le loyer transacté le plus élevé en 2022 est ainsi de 350 €/m²/an, portant sur deux transactions de moins de 350 m² signées au T4 et situées dans la Presqu'île Nord.

Cependant, les valeurs locatives sont loin d'être homogènes dans la Métropole de Lyon. En effet, les valeurs de signatures supérieures à 310 €/m²/an sont localisées au sein des secteurs de Part-Dieu et Presqu'île Nord, alors que celles constatées à Gerland sont plutôt comprises dans une très large fourchette allant de 100 à 245 €/m²/an.

Evolution du loyer prime



TOP 10 des transactions 2022 (en surface)



	Immeuble	Adresse	Date	Preneur	Type	Surface	Etat	Loyer (€/m²/an)
1	Nouvelle Cité administrative d'Etat (Phase 1)	165 rue Garibaldi LYON 3ème	01/2022	Etat (Ministère des Finances / Insee)	Vente utilisateur	20 000 m²	Neuf	Confidentiel
2	NEXT	10 rue Juliette Récamier LYON 6ème	07/2022	April	Location	12 650 m²	Neuf	330
3		10 rue Joannès Carret LYON 9ème	07/2022	Solutec	Location	11 330 m²	Neuf	205
4	Académie Mondiale de la Santé	Avenue Jean Jaurès LYON 7ème	04/2022	OMS / Métropole de Lyon / Etat	Vente utilisateur	11 000 m²	Neuf	Confidentiel
5	Le Corner	97-101 boulevard Marius Vivier Merle LYON 3ème	07/2022	SETEC IS	Location	8 550 m²	Neuf	310
6	Bâtiment de l'ANSES et l'ANSM	31 avenue Tony Garnier LYON 3ème	10/2022	Confidentiel	Vente utilisateur	8 500 m²	Neuf	Confidentiel
7	Eastwood	3 rue Henri Legay VILLEURBANNE	07/2022	Technip Energies France	Location	7 760 m²	Neuf	198
8	Three Houses	66 chemin du Moulin Carron DARDILLY	11/2022	Spie Batignolles	Location	5 830 m²	Neuf	175
9	Le Basalt	59 rue de Saint Cyr LYON 9ème	02/2022	AGICAP	Location	5 290 m²	Neuf	195
10	Foncière Lyonnaise	10 boulevard Marcel Dassault JONAGE	12/2022	APRR	Location	4 800 m²	Neuf	Confidentiel

Lien vers carte interactive : <https://arcg.is/znzSH0>

Une excellente performance

Sur le marché de l'investissement 2022, les régions ont été particulièrement dynamiques et attractives.

La Métropole de Lyon n'échappe pas à cette tendance, bien au contraire.

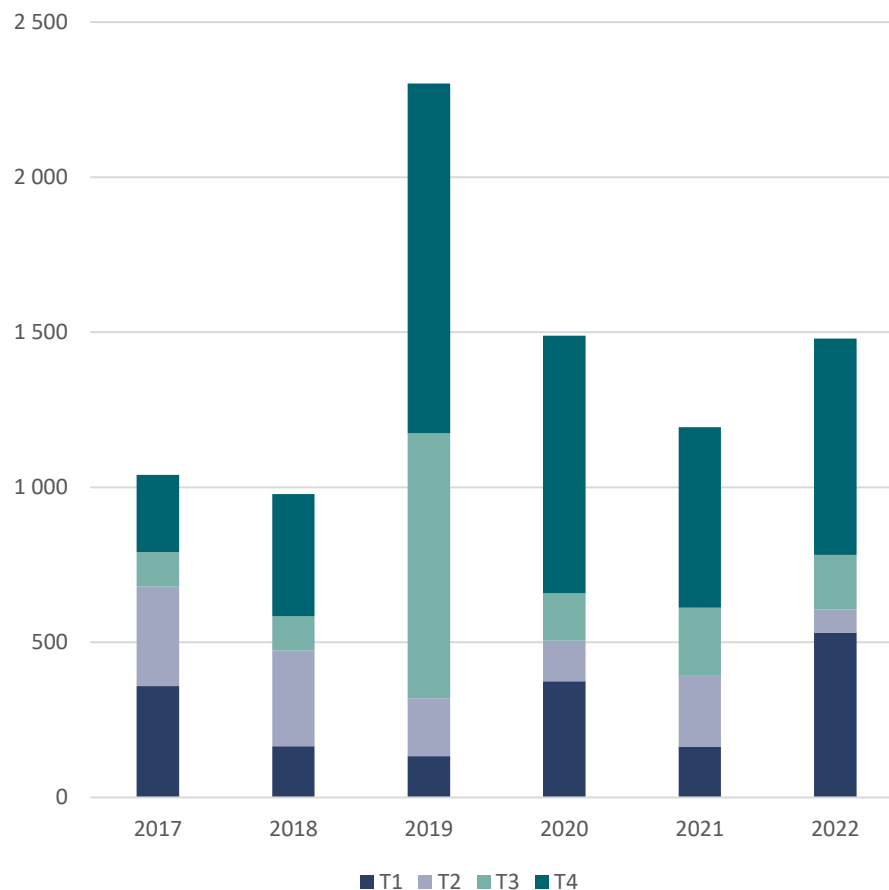
Ainsi, à fin décembre, les volumes investis dépassent 1,480 milliards d'euros, soit une hausse de 19% en tendance annuelle.

Ce succès doit beaucoup à la résilience du marché locatif lyonnais qui confirme l'appétit des investisseurs internationaux notamment sur des VEFA en blanc.

Le segment des bureaux représente à lui seul environ 80% des transactions recensées.

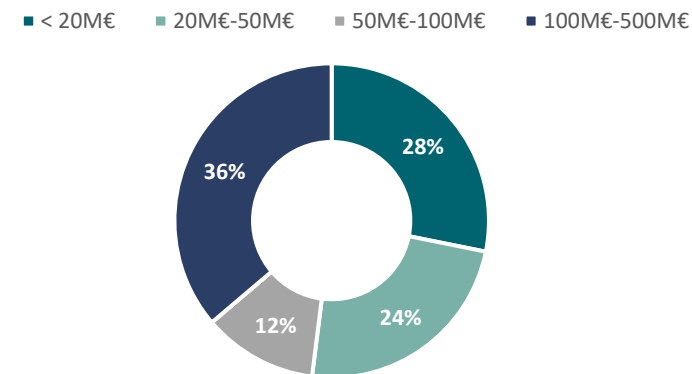
A l'instar des tendances nationales, le taux de rendement prime continue sa décompression pour remonter de 40 points de base sur un an et s'afficher à 3,8% à la fin du T4 2022.

Volume investis par trimestre en M€ et part du bureaux*

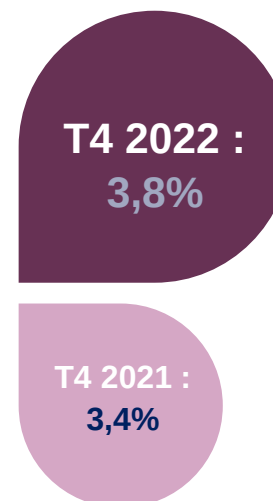


* Hors portefeuilles nationaux et internationaux

Répartition par montants investis*



Taux de rendement prime



Evolution du taux de rendement prime 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 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