

# Un marché performant dopé par les grandes transactions

▲ 325 200 m<sup>2</sup> ▲ 311 500 m<sup>2</sup> ▲ 4,6 %  
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

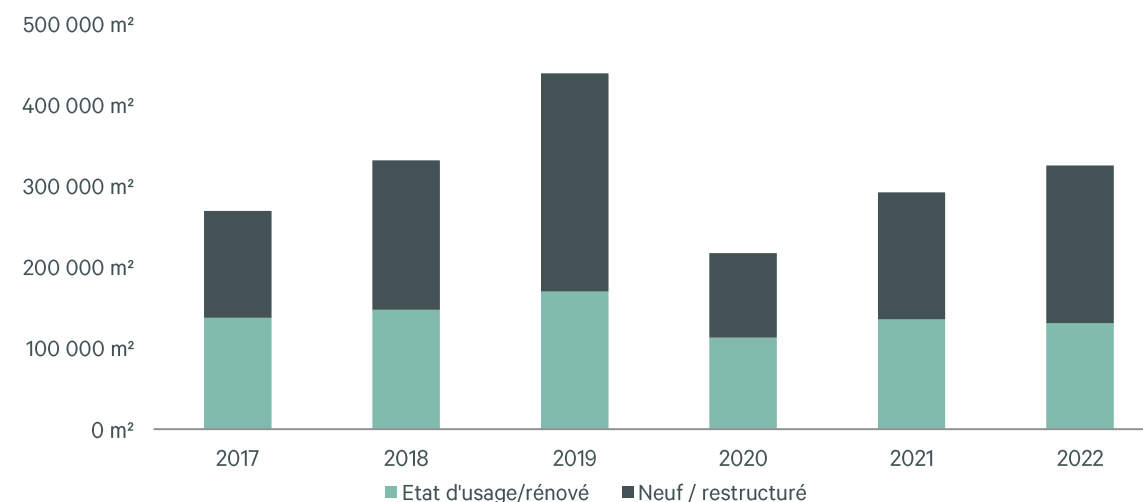
▶ 340 € ▲ 1,1 Md € ▲ 3,80 %  
 Loyer prime QCA Investissement Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- L'année 2022 enregistre un volume record de 325 200 m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de 5 % par rapport à la moyenne quinquennale (+ 11 % vs. 2021).
- Le neuf reste très plébiscité et a constitué 60 % des volumes placés en particulier grâce au dynamisme des grandes transactions.
- Les 9 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> dont 3 comptes propres contribuent aux bonnes performances de la demande placée de l'année. Ces opérations représentent 28 % de la demande placée pour un volume de 90 900 m<sup>2</sup>.
- Parmi ces transactions, l'acquisition de la Cité Administrative d'Etat (Lyon 3<sup>e</sup>) pour une surface totale de 20 000 m<sup>2</sup> représente le plus important compte propre.
- Les petites surfaces (<500 m<sup>2</sup>) représente la majorité des transactions et 28 % de la demande placée.
- D'un point de vue géographique, l'activité s'est concentrée sur la Part-Dieu, Gerland et Vaise concentrent à eux seuls, 51 % de la demande placée de l'année.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, CECIM, T4 2022

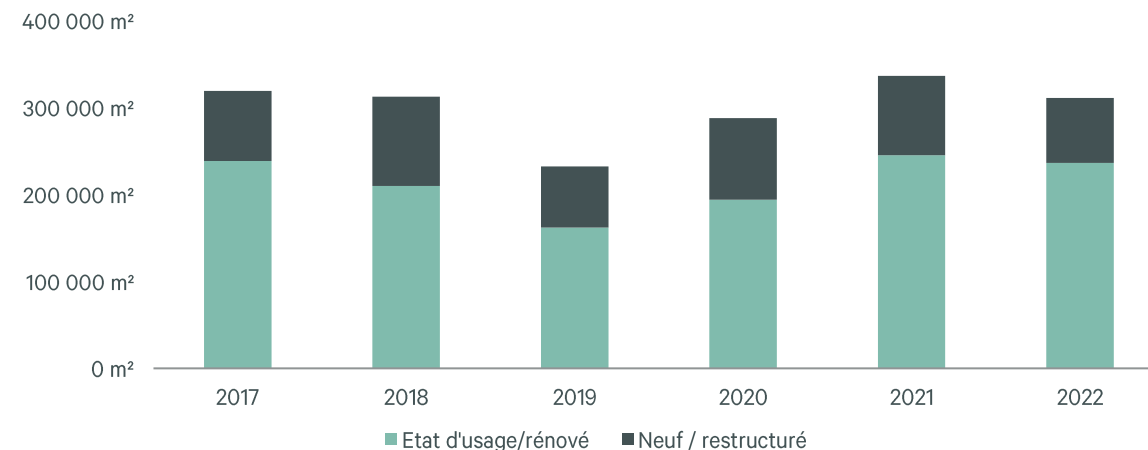
### Offre disponible et future

- L’offre immédiate enregistre un recul (- 7 %) sur un an et totalise 311 500 m<sup>2</sup> à la fin de l’année 2022. Ainsi, le marché reste tendu avec un taux de vacance à 4,6 % même s’il existe des disparités importantes selon les secteurs.
- A l’échelle de la métropole, le neuf représente 24 % du stock immédiat.
- L’offre disponible (offre immédiate et offre à 1 an) s’affiche à 441 900 m<sup>2</sup>, dont 135 400 m<sup>2</sup> d’offre neuve / restructurée. Par conséquent, le taux de disponibilité est de 6,6 % sur la métropole.
- En intra-périphérie, le marché est encore plus tendu avec un taux de vacance de 3,83 %. L’offre immédiate se localise principalement sur les secteurs de la Part-Dieu (17 %) et Grand Lyon Est (15 %) qui totalisent à eux seuls un tiers du stock immédiat.
- D’ici 2025, l’offre future certaine neuve sera de 129 400 m<sup>2</sup>. Cette offre se concentre principalement sur Lyon Hôpitaux - 8e (35 %) et Grand Lyon Nord Ouest (31 %) deux secteurs qui totalisent 85 700 m<sup>2</sup>.
- En 2023, la métropole comptera 82 800 m<sup>2</sup> d’offre neuve / restructuré supplémentaire. Parmi les programmes qui contribueront fortement à l’alimentation du stock d’offres neuves, figurent, entre autres, les livraisons de Bioparc Lyon (Hôpitaux - 8<sup>e</sup>), Central Brick (Lyon 7<sup>e</sup> / Gerland), To Lyon et New Age (Part-Dieu).

### Loyers

- Le loyer *prime* IGH se maintient à 340 € sur la Part-Dieu et augmente à 330 € pour des immeubles non IGH. Par ailleurs, sur le secteur Presqu’île Nord le loyer top dans le neuf atteint 300 €.
- Le loyer *prime* du centre est orienté à la hausse dans l’offre neuve / restructurée.
- Dans le reste de la métropole, le loyer top dans le neuf est en hausse. Il oscille entre 220 € et 300 € (Presqu’île Nord).

FIGURE 2 : Évolution de l’offre immédiate



Source : CBRE Research, T4 2022

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

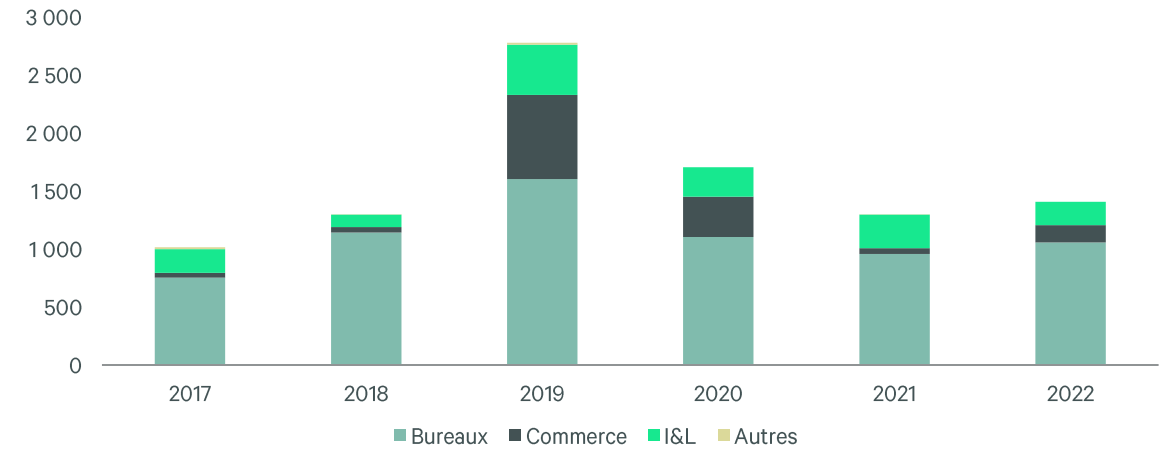
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Part-Dieu non IGH	245	330
Part-Dieu IGH	195	340
Confluence	260	260
Presqu’île Nord	350	300
Gerland	180	230
6ème	265	270
Préfecture / Université	225	260
Vaise	200	220
Villeurbanne /Tonkin	225	235

En € HT HC/m<sup>2</sup>/an - NS : Non significatif  
 Source : CBRE Research, T4 2022

### Investissement bureaux

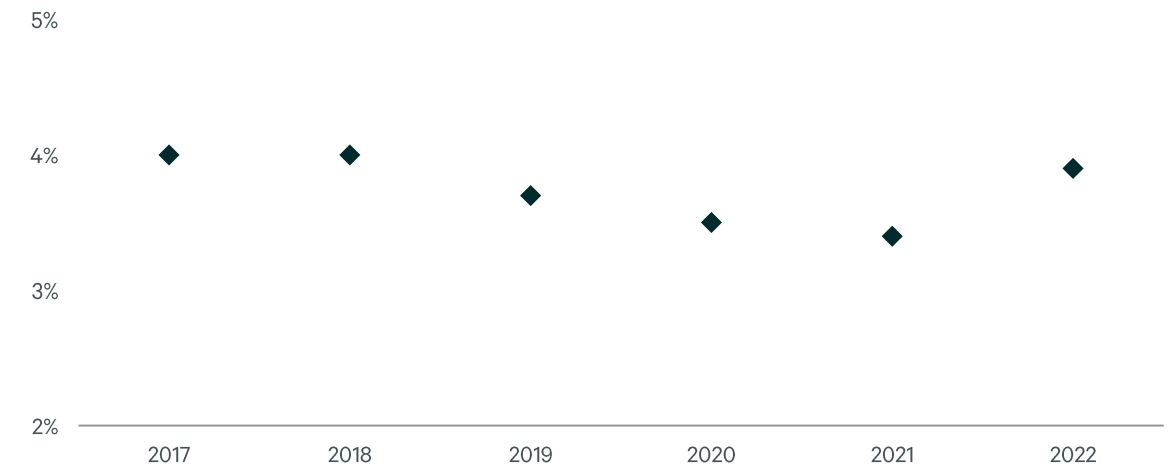
- La dynamique de marché initiée en début d’année a perdu. L’année 2022 s’est clôturée avec 1,4 M € investis sur toutes les classes d’actifs à l’échelle de la métropole lyonnaise.
- Sur le segment des bureaux, le volume investi a atteint 1,1 Md €, soit 75 % des volumes investis en l’immobilier d’entreprise banalisé sur la métropole, soit - 4 % par rapport à la moyenne quinquennale\* (1,1 M€ - \*moyenne des volumes investis sur les 5 dernières années).
- Toutefois, l’année 2022 apparaît dans le top 3 des 10 meilleures années derrière 2019 et 2020.
- Les cessions de M Lyon (> 150 M€), Urban Garden (> 150 M€), Odessa (> 100 M€) et BE (> 70 M€) figurent parmi les transactions significatives de 2022.
- Compte tenu de la remontée des taux obligataires et des coûts de financement, les taux de rendement ont progressivement décompressés au cours de l’année. Le taux de rendement *prime* au T4 2022 s’établit ainsi à 3,80 %.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit



En M€  
Source : CBRE Research, T4 2022

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



En %  
Source : CBRE Research, T4 2022



### Contacts

**Loïc de VILLARD**  
 Director  
 Tel. : +33 (0) 4 72 83 48 48  
 loic.devillard@cbre.fr

**Livia SORMAIN**  
 Research Consultant  
 Tel. : +33 (0)1 53 64 30 80  
 livia.sormain@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**  
 Regional Executive Director  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
 stanislas.leborgne@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**  
 Director Market Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
 sabine.echalier@cbre.fr

**Yves GOURDIN**  
 Investment properties  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
 yves.gourdin@cbre.fr

**Pierre-Edouard BOUDOT**  
 Executive Director – Head of Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
 pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2023. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.