

# Un marché particulièrement résilient

▼ 2 500 €

Loyer *prime* centre-ville  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▼ 1 800 €

Loyer *prime* centres commerciaux  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▶ 3,25 %

Taux de rendement *prime*  
centre-ville

▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*  
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## POINTS CLÉS

- La deuxième ville de France, une place forte pour les enseignes.
- Tension à l'offre prégnante sur l'ensemble de la Presqu'île, conduite par la demande du secteur alimentaire et des bars et restaurants
- Centres commerciaux du centre-ville : bons résultats de la Confluence tandis la Part-Dieu et l'Hôtel-Dieu cherchent encore leur rythme de croisière
- L'offre commerciale de périphérie continuera de se développer en 2022, portée par le projet de l'extension des Galeries Lafayette
- Taux de rendement *prime* en hausse sur les centres commerciaux et stable pour les commerces en centre-ville.



### Population

Évolution 2016/2019

**1 391 610**

+ 1,01 %



### Taux de chômage

Indice (France = base 100)

**13,8 %**

103



### Revenu moyen par ménage

Indice (France = base 100)

**36 133 €**

103



### Densité commerciale (m<sup>2</sup>/hab)

Équipement de la maison

78

Équipement de la personne

107

Restaurants

119

Source : INSEE, Asterop, 2021

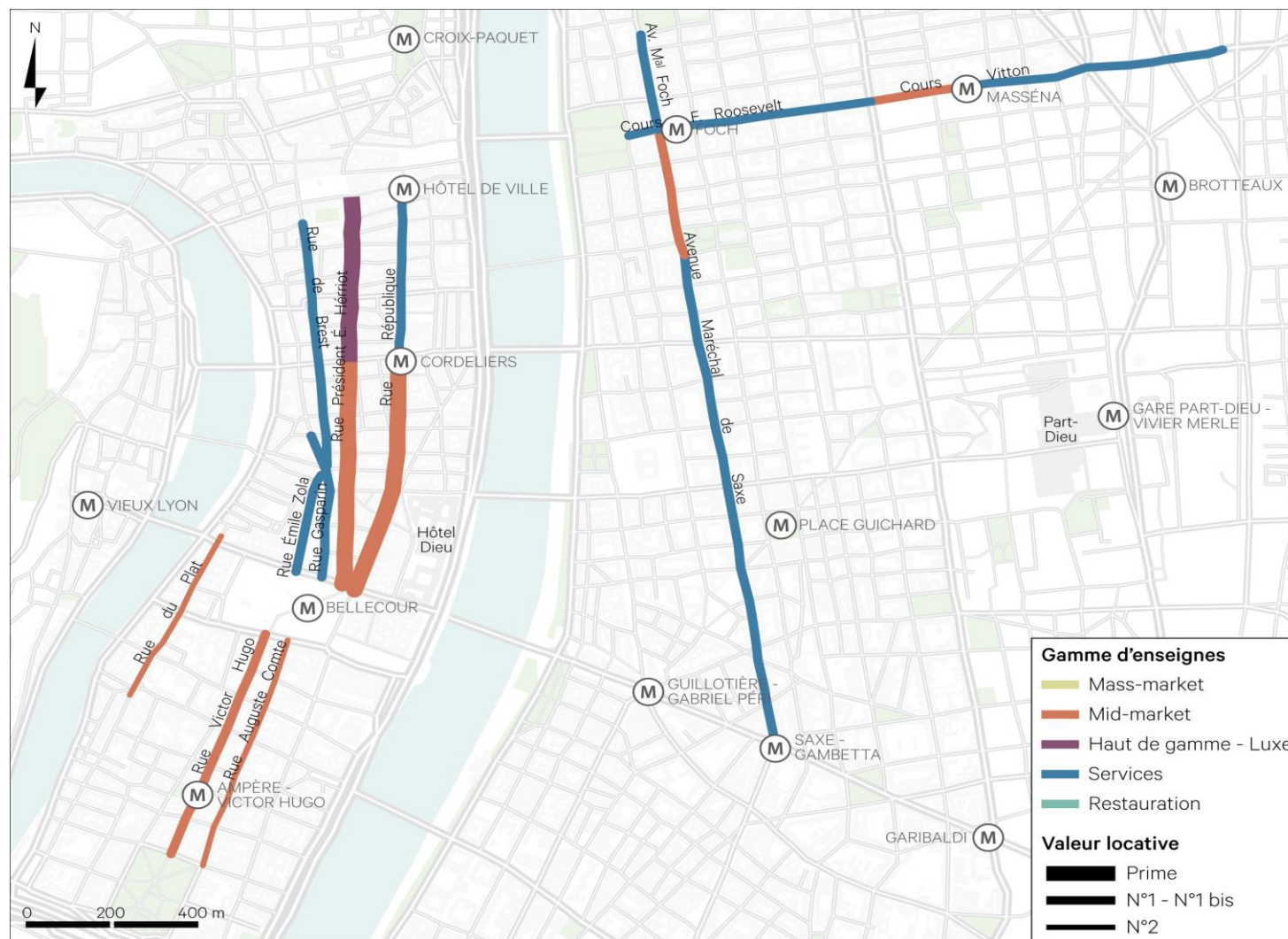
## Lyon, une place de choix

CBRE Research mesure l'attractivité des métropoles au travers d'un benchmark construit à la fois sur des déterminants quantitatifs mais également qualitatifs. Lyon, forte de son positionnement sur les secteurs industriels à haute valeur ajoutée, arrive en tête du podium sur le critère de l'attractivité économique. En outre, sa situation géographique privilégiée, au cœur d'un carrefour des grands axes européens assure à la Ville Lumière un rayonnement national et international fort.

La métropole de Lyon concentre un tissu économique robuste, particulièrement attractif pour les jeunes diplômés et les cadres de toute l'Europe. Composée de 59 communes, le paysage urbain de l'agglomération est en renouvellement permanent et tente de préserver au mieux la fluidité des déplacements. L'opération Cœur Presqu'île, la réinvention du quartier de la Part-Dieu, le projet franco-japonais de transformation du quartier Confluence en « smart city » sont autant d'initiatives au service de l'attractivité de la métropole.

La région lyonnaise est donc une destination de choix pour les enseignes, aussi bien nationales qu'étrangères.

FIGURE 1 : Périmètre commercial du centre-ville de Lyon



Source : CBRE Research, T4 2021

## Centre-ville

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, le rebond de l'activité commerciale à Lyon en 2021 est franc et l'activité devrait continuer à être bien orientée en 2022, en dépit d'un climat sanitaire encore dégradé. Le marché lyonnais se tend : le taux de vacance commerciale de la Presqu'île est quasi-nul tandis que la demande se renforce. La plupart des demandes émane du secteur de la restauration et des services à la personne (comme les salles de sport). A l'inverse, en lien avec la crise structurelle que traverse le secteur de l'équipement de la personne et de la beauté, les enseignes sont dans un attentisme profond, sans développement certes, mais sans pour autant libérer des emplacements.

Bien qu'une baisse des valeurs locatives de l'ordre d'environ 10 % ait été amorcée depuis le déclenchement de la crise sanitaire, cette dernière ne résulte pas d'un désintérêt des enseignes pour la place lyonnaise, mais plutôt d'un rééquilibrage entre les attentes des utilisateurs vis-à-vis des espaces de vente proposés par les bailleurs.

Les enseignes dites tendance, ciblant une clientèle plutôt jeune et active à fort pouvoir d'achat, sensible aux évolutions de la mode, se relocalisent en priorité sur la rue Auguste Comte, reliant la Place Bellecour à la Place Carnot.

Seule la rue Victor Hugo continue de faire face à quelques difficultés. Après plus d'un an et demi de travaux ayant conduit à une baisse de fréquentation de l'axe, les flux reprennent peu à peu. Pourtant, l'activité reste fébrile et la partie sud de la rue restera encore fragilisée le temps du réaménagement du parvis de Perrache, côté Place Carnot. En outre, le manque de lisibilité et d'harmonie des loyers en vigueur sur cet axe (qui peuvent doubler indépendamment de leur position sur la rue) ne convainc pas beaucoup les enseignes, qui orientent leurs recherches vers des secteurs plus établis.

Malgré le peu de mouvements, la tension qui existe entre l'offre et la demande milite en faveur du maintien des valeurs locatives sur les emplacements n°1. La valeur locative *prime* est de 2 500 € HT HC/m²/an rue de la République.

FIGURE 2 : Références de transactions utilisateurs 2021

| Date | Adresse                       | Enseignes       | Surface pondérée | Valeurs locatives HT HC/m²/an |
|------|-------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| T2   | 68 rue de la République       | Amorino         | 66 m²            |                               |
| T1   | 57 rue du Pdt Edouard Herriot | IKKS            | 96 m²            | 1 400 €                       |
| T3   | 15 rue de Brest               | Lunigalion 1    | 72 m²            | 700 €                         |
| T3   | 61 Av. du Maréchal de Saxe    | Luci Di Venezia | 132 m²           | 260 €                         |
| T4   | 144 Av. du Maréchal de Saxe   | Audisoïn 26     | 87 m²            | 320 €                         |

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an  
Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 3 : Valeurs locatives à Lyon

| Emplacements      | Valeurs locatives | Principales artères commerciales | Evolution annuelle |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------|
| N° 1 <i>prime</i> | 850 € - 2 500 €   | Rue de la République             | ▼                  |
|                   | 350 € - 2 000 €   | Rue du Pdt Edouard Herriot       | ▶                  |
| N°1               | 950 € - 1 880 €   | Rue Emile Zola                   | ▶                  |
|                   | 800 € - 1 600 €   | Rue Gasparin                     | ▼                  |
|                   | 500 € - 1 050 €   | Rue de Brest                     | ▼                  |
|                   | 250 € - 1 000 €   | Rue Victor Hugo                  | ▼                  |
| N°1 bis           | 250 € - 650 €     | Av. du Maréchal de Saxe          | ▼                  |
|                   | 250 € - 550 €     | Av. des Frères Lumières          | ▼                  |

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an  
Source : CBRE Research, T4 2021

## Centres commerciaux et périphérie

En centre-ville, l'activité des différents centres commerciaux reste plutôt bien orientée. L'extension de La Part-Dieu, la réfection de Carrefour à Confluence et la reconversion du Grand Hôtel-Dieu confèrent à la Ville Lumière une attractivité supplémentaire.

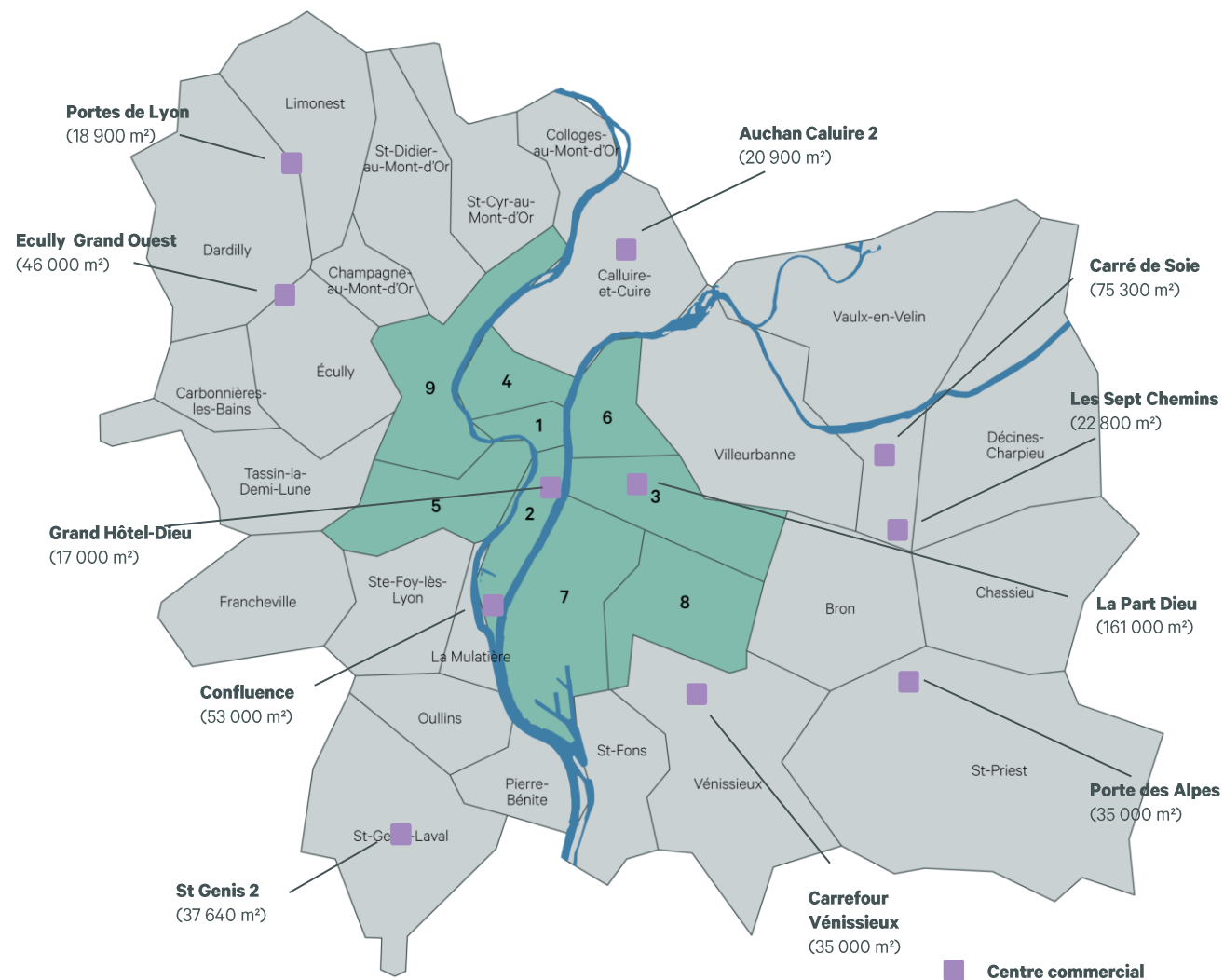
Début 2021, le rooftop de 7 000 m<sup>2</sup> consacré à la restauration et aux loisirs est venu compléter l'offre commerciale de l'extension de la Part-Dieu. Au total, 32 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale sont venus s'ajouter, comprenant 65 magasins, restaurants et cafés, portant à 305 boutiques l'offre du plus grand centre commercial lyonnais. Pour l'heure, le rooftop semble encore chercher son rythme de croisière, la clientèle habituelle de la Part-Dieu étant plutôt une clientèle de transit. Les habitudes des chalandes et habitants du secteur conservent une certaine inertie et il est fort à parier qu'un temps d'adaptation sera nécessaire pour se réappropriier l'espace.

Grâce à l'implantation de Carrefour comme locomotive, le centre Confluence tire son épingle du jeu après plusieurs années en demi-teinte. L'ensemble de la surface de vente proposée par le site a été absorbé, portant la vacance à un niveau quasi-nul. Le réaménagement de la partie sud du 2<sup>ème</sup> arrondissement bénéficie à cet espace de shopping qui devrait voir ses performances se consolider en 2022.

Seule ombre au tableau, le Grand Hôtel-Dieu ne parvient pas encore à afficher une identité claire et trouver son rythme de croisière. L'année 2021 a été marquée par le départ de la cité de la gastronomie, remplacée par le musée des Hospices Civils de Lyon. L'espace commercial peine à fidéliser les visiteurs, qui voient ce lieu comme une destination touristique plutôt qu'un espace de consommation quotidien.

En plus des centres commerciaux d'hypercentre, la métropole bénéficie d'une offre commerciale conséquente et bien structurée en périphérie. La vacance est faible et la demande dynamique. Bien que le nombre de nouveaux projets de développement ait été revu à la baisse (en particulier en lien avec l'arrivée des Verts à la mairie), 2022 devrait voir plusieurs projets d'envergure se concrétiser. Le (re)lancement de l'extension du site des Galeries Lafayette de Bron est officiellement validé. Au total trois extensions d'un total de 18 000 m<sup>2</sup>, la restructuration du bâtiment existant et la création d'un parking viendront dynamiser ce quartier situé à la lisière du 8<sup>ème</sup> arrondissement.

FIGURE 4 : Valeurs locatives à Lyon



Source : CBRE Research, T4 2021

La nouvelle offre commerciale totalisera 43 000 m<sup>2</sup> et sera composée des Galeries Lafayette, Monoprix, 48 boutiques, 14 moyennes surfaces, 7 commerces de proximité et 6 restaurants.

Côté loyers, ils peuvent s'échelonner de 250 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, pour les plus grandes cellules, à 1 800 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, pour les plus petites sur un emplacement n° 1.

Le départ de Leroy Merlin et d'Ikea de la Porte des Alpes laisse une superficie vacante de 17 000 m<sup>2</sup>. Pour l'heure, un projet de cité culturelle de 9 000 m<sup>2</sup> est évoqué. Le site comprendrait notamment une salle de concert et de théâtre et projette de rassembler dès la première année 400 000 visiteurs. Les porteurs du projet envisagent une ouverture pour 2027.

## Investissement

L'intérêt des investisseurs pour la région lyonnaise est toujours aiguë. En 2021, hors opération de portefeuilles, le montant investi dans la métropole de Lyon s'élève à 19 M€, dont 12 M€ investis dans la ville intra-muros.

Le taux de rendement théorique *prime* pour des actifs de centre-ville s'établit à 3,25 % en décembre 2021, au même niveau qu'il y a un an. Concernant les actifs de périphérie de type retail parks, le taux de rendement *prime* est en baisse de 25 points de base sur un an, pour atteindre 5,25 %. Le taux de rendement *prime* en centres commerciaux est en hausse de 20 points de base sur un an, s'établissant à 4,50 %.

FIGURE 5 : Loyers *prime* en centres commerciaux et retail parks dans la région lyonnaise

| Typologie de produits | Situation géographique | Loyer <i>prime</i> * |
|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Centres commerciaux   | Centre-ville           | 1 800 €              |
|                       | Périphérie             | 850 €                |
| Retail Parks          | Périphérie             | 175 €                |

\* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> pour les centres commerciaux et entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> pour les commerces de périphérie  
En € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 6 : Principaux projets commerciaux sur la région lyonnaise à l'horizon 2022 et +

| Nom                       | Statut                   | Surface   | Date de livraison |
|---------------------------|--------------------------|---|-------------------|
| Viadorée retail park      | En cours de construction | 12 000 m <sup>2</sup>   | 2022              |
| Ecully Grand Ouest        | Projet                   | 4 000 m <sup>2</sup> (extension)  | 2024              |
| CC des Galeries Lafayette | Projet                   | 27 200 m <sup>2</sup> (rénovation) +<br>11 000 m <sup>2</sup> (extension) | 2024              |

En € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 7 : Taux de rendement commerce

| Typologie d'actif   | Fourchettes de taux | Evolution annuelle |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| Centre-ville        | 3,25 % - 5,00 %     | ▶                  |
| Centres commerciaux | 4,50 % - 6,75 %     | ▲                  |
| Retail Parks        | 5,25 % - 6,50 %     | ▼                  |

Source : CBRE Research, T4 2021



## Contacts

### Lilian CHARLES

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49  
lilian.charles@cbre.fr

### Fatma AKAR

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02  
fatma.akar@cbre.fr

### Sabine ECHALIER

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

### Pierre-Edouard BOUDOT

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

### Marina LAVROV

Directrice A&T Retail France  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 97  
marina.lavrov@cbre.fr

### Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /  
Asset Management Retail  
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04  
frederic.deklopstein@cbre.fr

### Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83  
beatrice.rousseau@cbre.fr

### Romain GALANTE

Expert immobilier  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25  
romain.galante@cbre.fr

### Evelyne PASCUAL

Consultante Retail  
Tél. : +33 (0) 4 72 83 46 46  
evelyne.pascual@cbre.fr



© Copyright 2022. 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page suivante du Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway). Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes) CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris