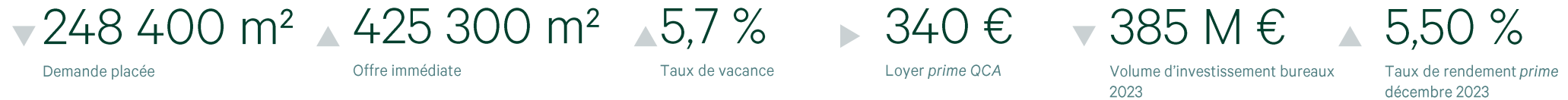


Le marché lyonnais ralentit

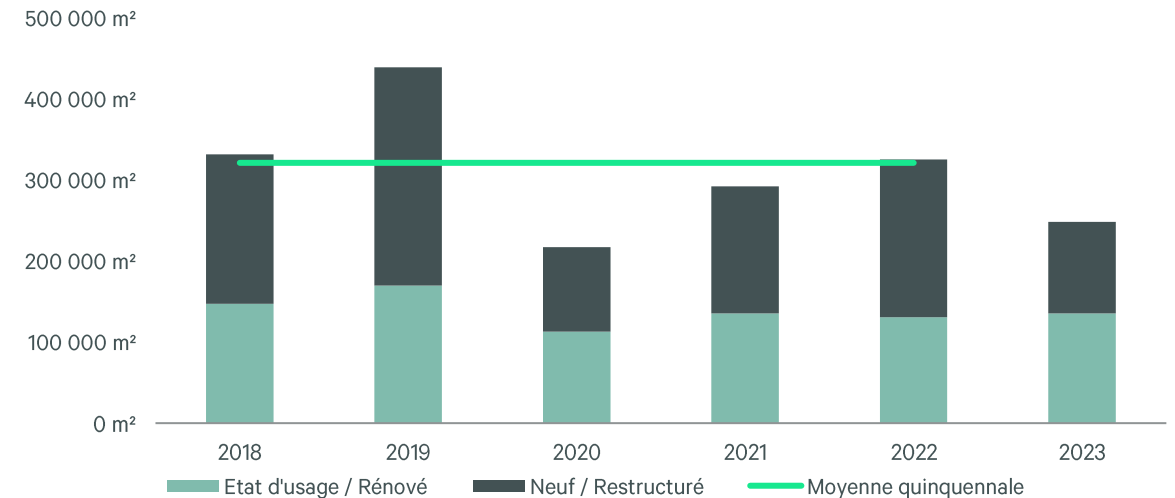


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- En 2023, le marché lyonnais aura fait face à l'attentisme lié à la prudence des utilisateurs. La demande placée a totalisé 248 400 m², en baisse de - 24 % sur un an et de - 23 % par rapport à la moyenne sur cinq ans.
- Le ralentissement a touché toutes les tranches de surfaces et a été particulièrement prononcé sur les surfaces supérieures à 1 000 m². En effet, les volumes placés sur les surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²) ont diminué de - 18 % sur un an, après des niveaux proches des records en 2022. Le marché des grandes transactions (> 5 000 m²) s'est nettement corrigé (- 57 %) avec 6 grandes transactions pour 39 200 m² contre 9 transactions pour 90 900 m² il y a un an. Les transactions portant sur les petites et moyennes surfaces (0 – 1 000 m²) ont un peu mieux résisté (- 8 % sur un an) et représentent la moitié des volumes placés.
- Les secteurs tertiaires les plus établis de la ville de Lyon (Part-Dieu, Gerland, Confluence) sont privilégiés par les utilisateurs et ont concentré 37 % des volumes placés. Le secteur Est de la métropole a performé avec 24 000 m² placés grâce à d'importantes commercialisations de surfaces neuves, notamment dans la commune de Genas, à proximité de l'aéroport. La tendance reste orientée vers le centre, mais pour la première fois le neuf est moins important que le seconde main, notamment sur les surfaces < à 1 000 m²
- En 2024, l'activité restera conditionnée à l'apport de produits de qualité dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, CECIM, T4 2023

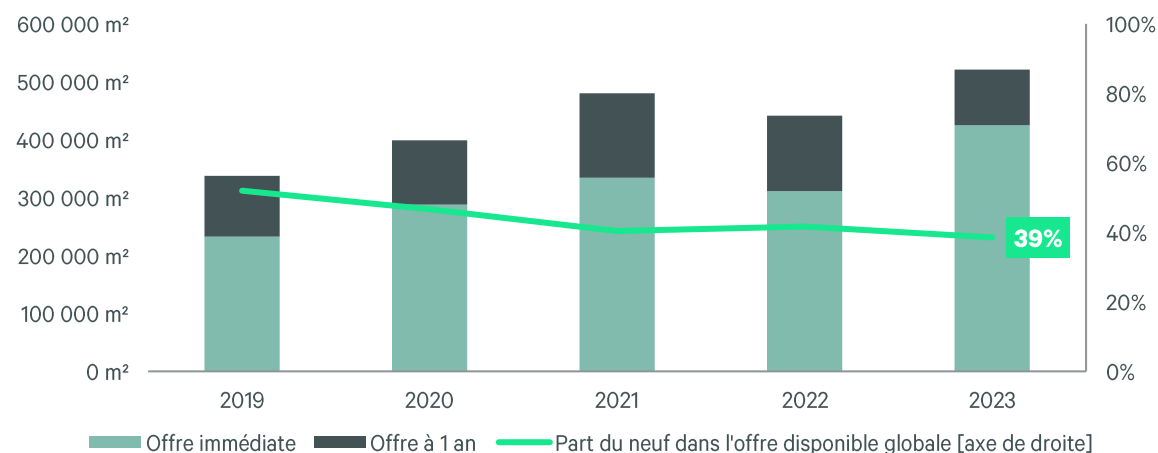
Offre

- L’offre immédiate est en hausse par rapport à 2022 pour atteindre 425 300 m² (+ 37 %). Le stock est essentiellement constitué de produits de seconde main, qui représentent 66 % des volumes. Si le taux de vacance augmente à 5,7 % sur l’ensemble de la métropole, il reste néanmoins à un niveau contenu.
- La hausse du stock immédiat est principalement due à la hausse de l’offre neuve / restructurée, qui atteint désormais 143 400 m². A la Part-Dieu, 28 500 m² de surfaces neuves sont disponibles, en particulier dans l’immeuble New Age (16 450 m²) en plus de la livraison de la tour To Lyon sur laquelle près de 10 000 m² sont encore vacants. Toutefois, la tension à l’offre neuve reste particulièrement marquée, en dépit des volumes livrés qui restent en deçà de la demande exprimée sur ce type de produits. Le reste du stock neuf est ensuite diffus sur les autres des secteurs de la métropole, avec d’importantes hausse du stock dans les quartiers périphériques. Les secteurs périphériques du Grand Lyon concentrent 30 % des volumes neufs.
- L’offre vacante de seconde main continue de croître pour atteindre 281 800 m² (+ 34 % sur un an) avec une augmentation des libérations, même si elles restent encore majoritairement dans les secteurs les moins établis de la métropole, à l’instar du secteur Nord-Ouest et du quartier des universités.
- L’offre future disponible à un an totalise 95 800 m², impactée par le ralentissement du calendrier des livraisons. Le neuf représente 60 % des volumes (57 600 m²), mais reste concentré dans les quartiers périphériques. En effet, la grande partie des livraisons de 2024 s’effectuera sur le secteur Nord-Ouest (22 600 m²) et Est (9 250 m²) de la métropole du Grand Lyon. A la Part-Dieu, seule la tour Primatvera alimentera le stock de 6 000 m² de surfaces neuves d’ici la fin de l’année.

Loyers

- Sur la Part-Dieu, le loyer *prime* IGH se maintient à 340 € et à 330 € pour les immeubles non-IGH. Dans le reste de la métropole, les loyers dans le neuf sont sur une tendance haussière du fait de la tension sur ce type de produit. Cette hausse est notamment observée dans les quartiers intra-muros de la ville de Lyon.
- Pour les produits de seconde main, les loyers sont stables, avec toutefois quelques signaux haussiers, notamment dans les secteurs les plus centraux de la ville, où l’offre neuve reste rare. Le *prime* seconde main peut atteindre 340 € sur le nord de la Presqu’île. Sur le reste de la métropole, il oscille entre 195 € et 320 €.

FIGURE 2 : Évolution de l’offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2023

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

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Part-Dieu non IGH	320	330
Part-Dieu IGH	320	340
Confluence	265	260
Presqu'île Nord	340	300
Gerland	200	245
6ème	300	300
Préfecture / Université	240	260
Vaise	195	195
Villeurbanne /Tonkin	195	215

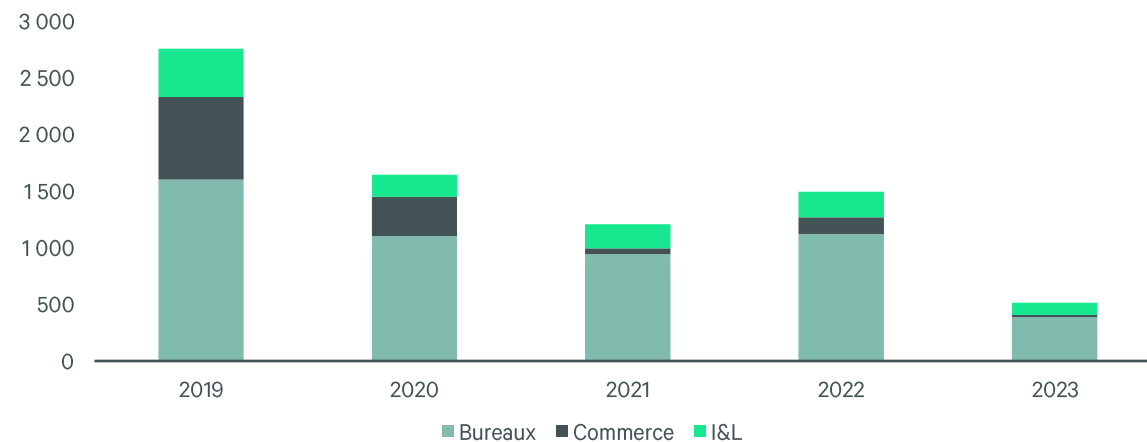
En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2023

Investissement bureaux

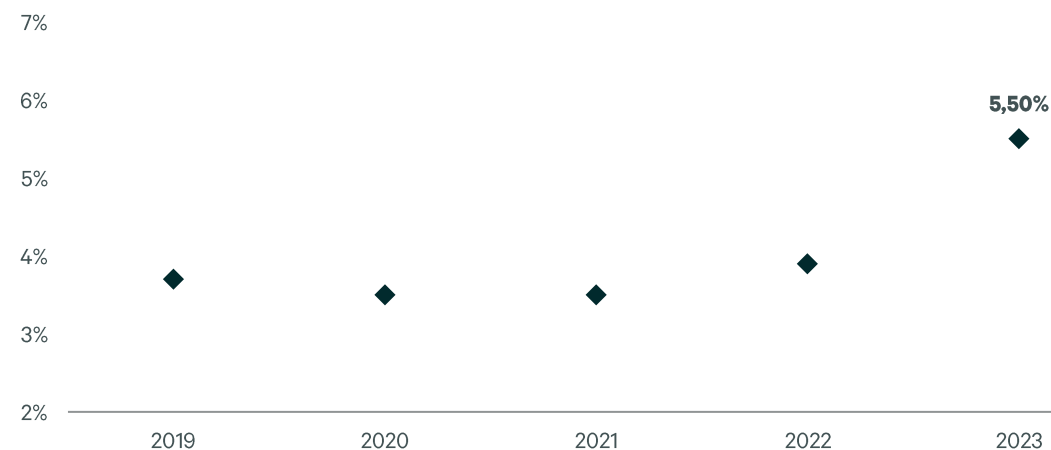
- Le marché de l’investissement à Lyon s’est nettement corrigé, sous fond d’incertitudes économiques et de durcissement des conditions de financement. En 2023, les volumes investis en bureaux ont totalisé 385 M€, soit une baisse de – 66 % sur un an.
- La quasi-totalité des transactions portent sur des volumes unitaires de moins de 50 M€. Seule une seule transaction porte sur un volume > 100 M€ : l’acquisition de l’immeuble We Link dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon. Cette transaction, dont les négociations ont commencé avant 2022, porte sur des conditions d’avant-crise et a été signée au T1 2023, avant la remontée des taux de rendement immobiliers.
- Malgré le net ralentissement de cette typologie d’investisseurs en France, les SCPI sont restées les premiers acheteurs sur le marché lyonnais en concentrant 54 % des volumes investis.
- Face à la remontée des taux de rendement obligataires, le taux de rendement *prime* lyonnais a décompressé tout au long de l’année et atteint 5,50 % fin 2023.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit



En M€
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2023

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T4 2023



Contacts

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

Lilian CHARLES
 Research Consultant
 Tel. : +33 (0)1 53 64 22 60
 lilian.charles@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 2024. 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.