MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

Magali MARTON
Directrice des Etudes France
+33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

Nicolas de BARJAC
Directeur Agence Lyon
+33 (0)6 84 58 56 24
nicolas.debarjac@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

PANORAMA ÉCONOMIQUE

Au rythme de la crise sanitaire !

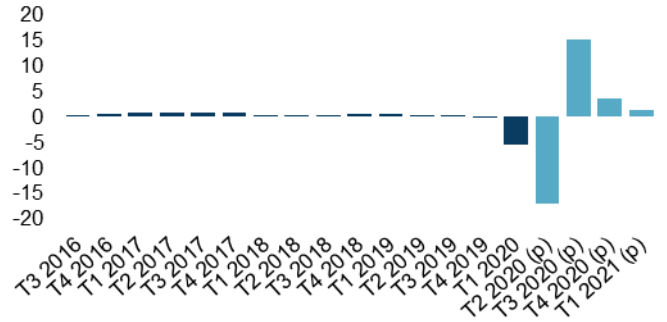
Du 17 mars au 11 mai, le confinement du à l'épidémie de coronavirus a précipité l'économie française dans une récession majeure et inégalée depuis la seconde guerre mondiale. Ainsi, après une baisse du PIB de 5,3% au 1er trimestre, Oxford Economics et l'INSEE estiment celle du 2ème trimestre à 17%. Le calendrier sanitaire et le franchissement successif des étapes de déconfinement ont progressivement redonné du souffle à l'économie française. Au cours du trimestre, la perte d'activité économique a ainsi évolué de -29% en avril à -22% en mai et se limiterait à -12% en juin. En parallèle, la consommation des ménages a, depuis le 11 mai, amorcé un rebond durable avec un retour proche de la normale attendu en juin : inférieure de 5% à son niveau habituel.

Certes le ciel s'éclaircit mais de nombreuses incertitudes persistent. Elles devraient d'ailleurs induire des comportements de prudence aussi bien du côté des ménages que des entreprises. En effet, les baisses de revenus (chômage partiel, chute du revenu des indépendants, réduction attendue des parts variables primes et intéressement 2020) et les craintes sur l'évolution du chômage, devraient pousser les ménages à privilégier l'épargne à la consommation. Les entreprises devront, quant à elles, maintenir une trésorerie satisfaisante pour faire face aux ajournements de dépenses et à un accroissement de dette initiés pendant la crise. Les exportations, les plans d'investissement et le retour à la normale du tourisme (absence de la clientèle étrangère en période estivale, …) resteront, quant à eux, interdépendants de la situation sanitaire internationale. Alors que le risque d'une deuxième vague épidémique demeure omniprésent, les réouvertures de frontières se font progressivement. Un rebond de croissance est certes attendu à partir du 2nd semestre 2020, mais il faudra toutefois attendre 2022 pour espérer un retour d'activité durable et similaire aux niveaux d'avant crise.

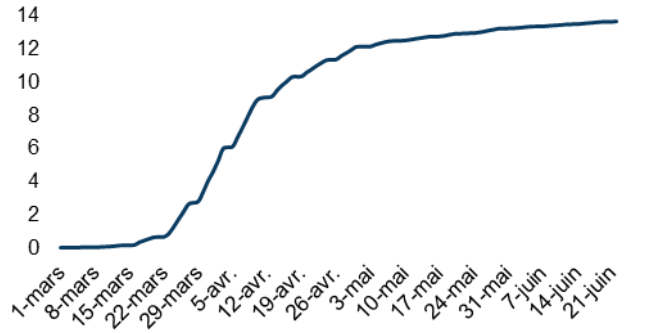
En attente d'une décrue du chômage partiel

Le dynamisme de la reprise économique a, entre autres, été favorisé par le recours au chômage partiel. Du 1er mars au 22 juin, cette mesure a ainsi concerné 13,6 millions de salariés. Suivant les secteurs le rebond d'activité depuis le déconfinement demeure toutefois très hétérogène et progressif. Les potentielles créations d'emplois seront donc, dans un premier temps, conditionnées par une réduction significative de l'activité partielle. Oxford Economics a ainsi revu à la hausse ses prévisions du taux de chômage : de 8,5% en 2019 (8,1% en Ile-de-France) il s'élèverait à 10,2% en fin d'année (9,9%), se stabiliserait à 10,0% en 2021 (9,6%) avant d'amorcer une baisse progressive.

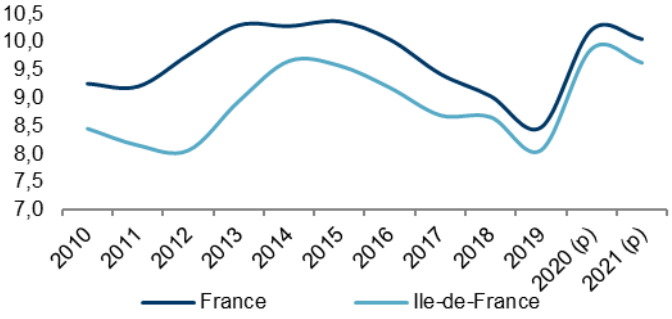
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



NOMBRE DE SALARIÉS CONCERNÉS PAR DES DEMANDES D'ACTIVITÉ PARTIELLE, EN MILLIONS



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Sources : INSEE, Oxford Economics, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

	Evol. N/N-1	Prévi-sions
94 800 m² Demande placée	▼	▲
325 €/m²/an Loyer prime	–	▲
6,1% Taux de vacance	▼	▲

(Demande placée 1er semestre 2020, loyer et taux de vacance au 2ème trimestre 2020)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

	Evol. N/N-1	Prévi-sions
-9,8% Taux de croissance du PIB France - 2020	▼	▲
10,2% Taux de chômage France - 2020	▲	▼
78 Climat des Affaires – Juin 2020	▼	▲

Source: INSEE pour climat des Affaires, Oxford Economics pour PIB et taux de chômage

BUREAUX

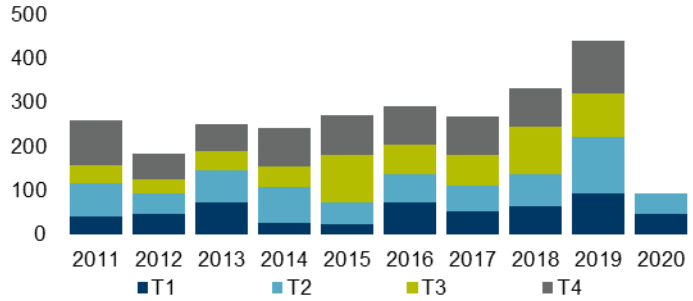
DEMANDE PLACÉE : Le Covid crée un trou d'air

Sans grande surprise, le volume de demande placée de bureaux de l'agglomération lyonnaise a subi un véritable coup d'arrêt au 1er semestre 2020, une période où deux mois de confinement ont empêché la réalisation de toute transaction. Dans le détail du séquençage de l'activité du marché, le 1er trimestre avait signé une performance relativement faible (46 400 m² placés) à travers une petite centaine de signatures, soit un recul de 50% d'une année sur l'autre et -16% par comparaison à la moyenne décennale. Au 2ème trimestre, qui porte davantage la marque de la crise sanitaire du Covid 19, le marché aura fait légèrement mieux avec un peu plus de 48 400 m² commercialisés (-63% en un an et -31% par rapport à la moyenne 10 ans). Au cumul, le marché lyonnais affiche donc un volume de demande placée à mi-année de 94 800 m² (-57%); il faut remonter à 2015 pour trouver un résultat plus faible, une année où les commercialisations avaient été particulièrement dynamique au 2nd semestre. La réédition de ce scénario pour 2020 est loin d'être acquise, la demande exprimée est encore par trop hésitante, les entreprises étant aujourd'hui très largement occupées à la restauration pleine et entière de leur activité.

Les grandes transactions sont les principales victimes du Covid

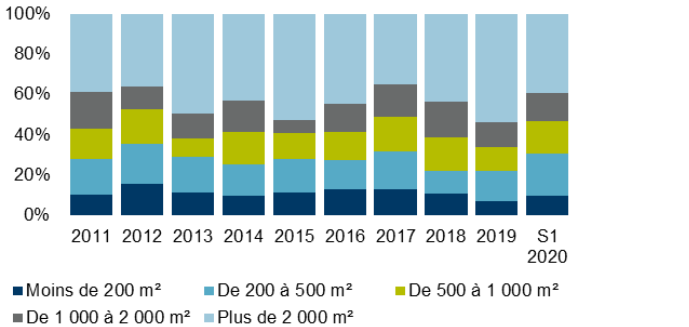
Traditionnellement porté par la réalisation d'un nombre croissant de transactions de grande taille, le marché des bureaux lyonnais doit aujourd'hui composer avec un nombre très réduit de signatures de plus de 2 000 m² : on en comptait 37 en 2019 pour un total proche de 236 000 m², mais seulement 10 pour 37 400 m² recensés au 1er semestre 2020 dont aucune n'aura dépassé les 7 000 m². C'est dire le tour d'air auquel la Capitale des Gaules doit faire face. Il redessine la géographie de l'activité transactionnelle avec d'une part une bonne résistance de la Part Dieu (15 300 m² placés au 1er semestre 2020 à comparer à 19 100 m² à la même période en 2019), de Villeurbanne Tonkin et de Carré de Soie Grand Clément, une surperformance du secteur Préfecture / Universités (4 800 m²) et d'autre part un recul important des signatures sur Gerland (9 600 m² seulement commercialisés depuis le début de l'année 2020 contre 73 400 m² mi-2019). En périphérie citons le cas spécifique du Nord-Ouest, qui fait jeu quasi égal d'une année sur l'autre alors que tous les autres secteurs sont en repli, surtout à l'Est.

DEMANDE PLACÉE EN REGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



Sources : CECIM, Cushman & Wakefield

DEMANDE PLACÉE EN REGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

BUREAUX

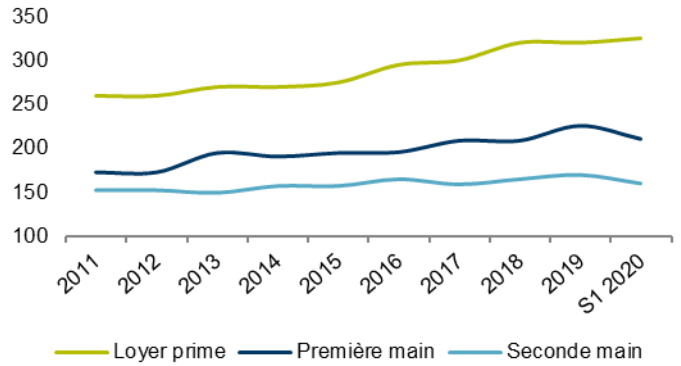
VALEURS LOCATIVES : Baisse liée à une nouvelle géographie des transactions

Le loyer prime des bureaux à Lyon reste positionné à 325 €/m²/an, stable d'une année sur l'autre. La valeur observée dans le cadre de la commercialisation du « Liberté » (335 €/m²/an), hôtel particulier restructuré du secteur Préfecture / Universités auprès d'un spécialiste du Coworking mérite d'être « consolidée » par une transaction plus représentative pour acter une hausse de ce loyer prime.

La pression est forte sur les surfaces les plus qualitatives du marché lyonnais, comme en témoigne la trajectoire de la valeur moyenne de transactions des bureaux de première main. Pour autant, le déplacement des prises à bail de bureaux neufs sur les micro marchés intramuros de Gerland et du Carré de Soie – Grand Clément, positionnés respectivement à 210 et 160 €/m²/an tire la moyenne à la baisse; elle se positionne à 210 €/m²/an au 1er semestre 2020 à comparer à 225 €/m²/an en 2019. Sur les autres polarités tertiaires de Lyon intra-muros, les valeurs de signatures se positionnent encore autour 265 €/m²/an à la Part-Dieu et 335 €/m²/an sur le secteur Préfecture/ Universités. En périphérie, les valeurs sont nettement plus homogènes et se répartissent entre 120 et 160 €/m²/an selon les secteurs considérés.

Les loyers de transactions de bureaux de seconde main de l'agglomération lyonnaise sont également orientés à la baisse : après une progression de 4% en 2018 et 3%9, elles reculent de 6% pour se positionner à 160 €/m²/an en moyenne au 1er semestre 202. Là encore, les écarts peuvent être significatifs selon les micro marchés considérés, avec des valeurs supérieures à 200 €/m²/an en moyenne à la Part Dieu ou dans les 5ème et 6ème arrondissements alors que Vaise et Gerland affichent des valeurs de transactions comprises entre 165 et 180 €/m²/an. En périphérie, les loyers de bureaux sont naturellement plus modérés, autour de 130 €/m²/an sur l'Est et le Nord-Ouest.

VALEURS LOCATIVES EN REGION LYONNAISE, €/M²/AN



LOYER DE TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGION LYONNAISE AU 1er SEMESTRE 2020, ENM²/AN

Secteur	1ère main	2nde main
Part Dieu	265	205
Confluence	250	170
Presqu'Ile	ND	250
Gerland	210	180
Vill. Tonkin	ND	140
Vill. Carré de Soie	160	ND
Vaise	150	165
Ouest	ND	130-140
Est	120	120-160

Sources : Cecim - Cushman & Wakefield

* Les loyers s'entendent HT et HC

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

BUREAUX

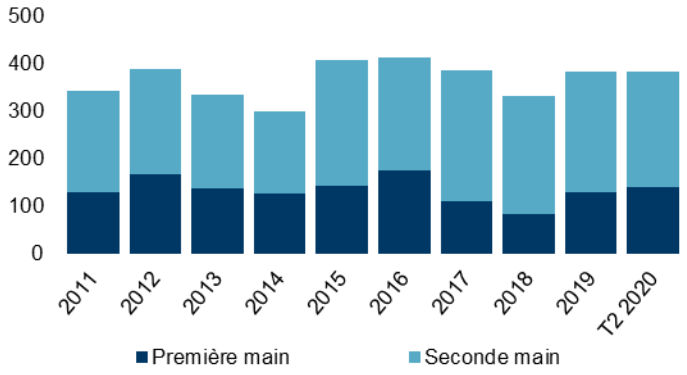
OFFRE A 6 MOIS : Valse à deux temps et retour à la case départ

En dépit d'une demande placée durement impactée dans ses volumes au cours du 1er semestre, l'offre disponible immédiatement ou à 6 mois n'a pas évolué et se stabilise donc à 383 000 m², sans changement par rapport à fin 2019. Elle porte ainsi le taux de vacance à 6,1% mi-2020 à comparer à 5,9% relevés fin 2019. Cette tendance haussière devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres compte-tenu des perspectives en demi-teintes de l'activité transactionnelle et de potentielles librations de surfaces de seconde main de la part d'entreprises en liquidation judiciaire ou désormais « au large » dans leurs occupations de locaux.

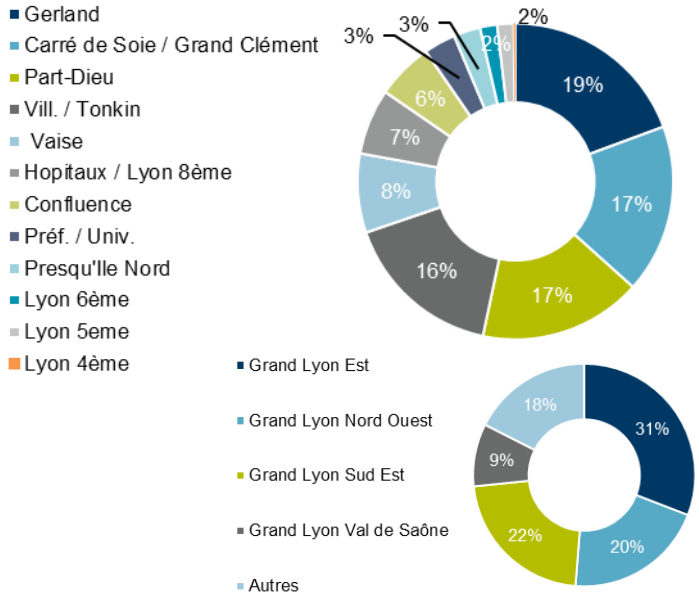
Dans le détail, les surfaces vacantes opèrent selon leur qualité une valse à 2 temps avec d'un coté une croissance de 8% des bureaux de première main (139 500 m² actuellement disponibles) et dans le même temps un repli de 3% de l'offre de seconde main. Concernant l'offre neuve ou restructurée, elle reste très largement localisée intramuros (proche de 100 000 m² au total) avec comme concentrations principales les secteurs de Carré de Soie / Grand Clément, de Gerland et de Villeurbanne / Tonkin. En périphérie, la même qualité de surfaces est nettement plus rare, avec un volume total d'un peu plus de 43 000 m² essentiellement localisés sur le Sud-Est et le Nord-Ouest de l'agglomération.

L'évolution de l'offre immédiate de bureaux a été diamétralement opposée entre Lyon intra-muros et la périphérie au 1er semestre 2020; il en ressort un volume respectif de 231 700 m² (+4% en 6 mois) et 151 600 m² (-4% sur la même période). Dans le détail des différents micro marchés, trois secteurs - Gerland, Carré de Soie-Grand Clément et Part Dieu - concentrent plus de la moitié des surfaces vacantes de Lyon. La composition de cette offre varie grandement d'un secteur à l'autre : aux trois-quarts pourvus en neuf pour Carré de Soie-Grand Clément, à hauteur de 40% en première main sur Gerland et quasi 100% de surfaces de seconde main pour la Part Dieu. En périphérie, on compte donc, mi-2020, un peu moins de 152 000 m² de surfaces vacantes ou disponibles à 6 mois, dont 31% sont situées à l'Est de l'agglomération dans son acceptation large. Ce stock vacant se compose majoritairement de surfaces de seconde main (75% du volume total). L'autre poche d'offres extra-muros se concentre au Nord-Ouest, avec près de 31 000 m² de surfaces à commercialiser. Les bureaux de seconde main sont surreprésentés en périphérie, la première main ne comptant que pour 28% des surfaces totales. Ce ratio est de 42% quand on examine la situation de l'offre à 6 mois à Lyon intra muros.

OFFRE DE BUREAUX À 6 MOIS EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



OFFRE DE BUREAUX À 6 MOIS EN RÉGION LYONNAISE – MI- 2020 , EN % DES SURFACES



Sources : CECIM, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

BUREAUX

OFFRE FUTURE : Rebond confirmé des livraisons en 2020

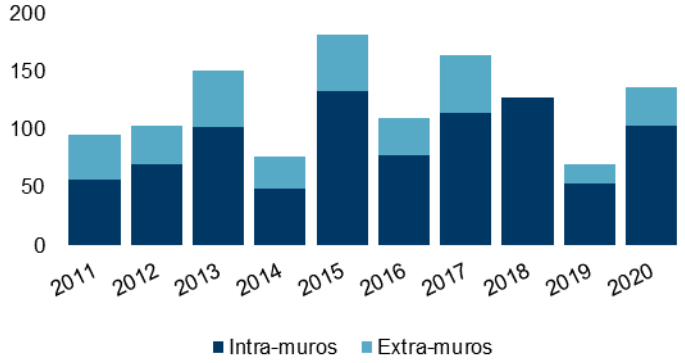
La reprise des livraisons de bureaux annoncée pour 2020 se confirme, avec un potentiel de près de 137 000 m² de nouvelles surfaces à inaugurer d'ici la fin de l'année, dont les trois-quarts livrables pour le second semestre. Ces opérations présentent un taux de précommercialisation de l'ordre de 60%, laissant un peu moins de 51 000 m² de bureaux à commercialiser. Conformément à sa tendance historique, la géographie de ces chantiers tertiaires fait la part belle aux micromarchés lyonnais intramuros qui concentrent les trois-quarts de cette production de 2020. Elle sera encore vérifiée en 2021, même si la périphérie prend un peu plus de poids au fil des années à venir. Cette localisation de l'offre future correspond plutôt bien à la répartition géographique des transactions, un point positif dans l'environnement chahuté qui est celui des entreprises actuellement.

OFFRES EN CHANTIER : Gerland, Part Dieu et Villeurbanne en tête

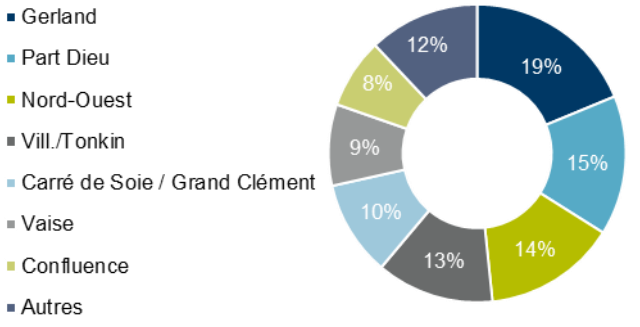
Assez logiquement, le volume des surfaces neuves ou restructurées en chantier est en hausse et l'on compte actuellement 322 000 m² de bureaux en cours de réalisation, dont 160 000 m² toujours disponibles sur le marché. Le leadership de Gerland (87 800 m² de surfaces en chantier) domine très largement cette production future, avec un taux de précommercialisation d'ores et déjà élevé (80% pour les inaugurations de 2020 et 64% pour celles de 2021). Il reste ainsi un peu moins de 30 000 m² à commercialiser, répartis sur 6 opérations, dont notamment « Ekla » (11 000 m² attendus en 2022) et « Urban Garden » (encore 5 700 m² disponibles et attendus en 2021). Le marché de la Part Dieu affiche le niveau de livraisons le plus élevé de l'agglomération, avec plus de 103 000 m² en cours de réalisation, mais à court/moyen terme (2020-2021) l'essentiel des opérations initiées ont été précommercialisées (75%). Pour compléter ce panorama des secteurs de marché offreurs en termes de surfaces neuves ou restructurées, signalons le cas spécifique du Nord-Ouest où près de 25 000 m² de bureaux sont en cours de développement jusqu'en 2022, mais hormis « Racing Park » la plupart attendent un niveau de commercialisation suffisant pour démarrer. Positionnée entre 150 et 175 €/m²/an, cette offre alternative dans sa localisation peut être une solution pour des entreprises sous pression de trésorerie et à la recherche de coûts d'occupation plus abordables. En centre d'agglomération, citons enfin Villeurbanne / Tonkin (20 500 m² disponibles) et Carré de Soie-Grand Clément (16 500 m²), où beaucoup d'offres sont en projet ou prêtes à démarrer.

D'ici 2022, plus de 122 500 m² de bureaux dotés d'un permis de construire pourraient s'ajouter au volume d'offres neuves ou restructurées actuellement en chantier, pour des livraisons attendues en 2021 et en 2022 principalement. La géographie de ces projets tranche avec celle de l'offre actuellement en chantier : en cœur d'agglomération, Vaise prend le relais de Gerland et, en périphérie, la volumétrie annoncée au Nord-Ouest est impressionnante, de l'ordre de 69 000 m².

LIVRAISONS DE BUREAUX DE PLUS DE 1 000 M² EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



DISPONIBILITÉS DE BUREAUX EN CHANTIER EN RÉGION LYONNAISE, S2 2020-2023, EN % DES SURFACES



MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Sur son élan

La demande placée de locaux d'activité de l'agglomération lyonnaise a totalisé 177 500 m² au 1er semestre 2020. Ce volume transactionnel, en progression de 7% en un an et au-dessus de sa moyenne décennale (167 500 m²), contraste avec les sévères décélérations observées pour le bureau lyonnais (-57%) et la logistique (-39%). Deux facteurs peuvent expliquer ce rythme à contretemps du marché :

- Les besoins de surfaces d'activité et de petit entreposage sont restés importants, en dépit de l'effet d'empêchement transactionnel lié au confinement ;
- La réalisation d'un certain nombre de grandes transactions font bénéficier le marché lyonnais d'une orientation positive.

Les choix de détention de l'outil immobilier montrent en tout cas une forte progression (+34%) tandis que les options locatives se corrigent (-10%). Ce profil d'activité signale donc bien un effet de ralentissement, pour le moment compensé par des ventes à utilisateur prévues de plus longue date. Les prochains trimestres permettront de mieux comprendre la direction empruntée par le marché lyonnais et, la demande exprimée, qui pourrait corriger encore davantage le côté locatif.

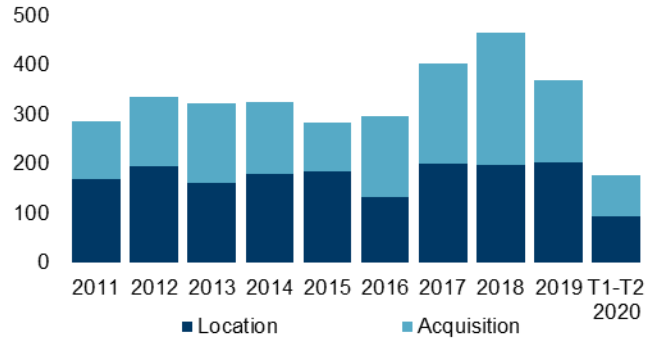
Les grands gabarits tirent le marché lyonnais vers le haut

L'effet de polarisation par la taille du marché lyonnais se confirme début 2020, de la même façon qu'en 2017 et 2018, années marquées par plusieurs transactions hors normes comme le technicentre SNCF (40 000 m²) ou ECODIS (29 700 m²). Mi-2020, tous les segments de surfaces inférieures à 3 000 m² affichent des corrections de -23% à -34%, tandis que le rythme s'est avéré très soutenu (+76%) au-delà de ce seuil. Cet effet d'accélération pour les grands gabarits montre une forte propension des entreprises pour les ventes à utilisateur : sur ce créneau, les prises à bail classiques ont progressé de +44% en un an, tandis que les ventes à utilisateur ont plus que doublé (57 650 m² mi-2020 contre 27 500 m² mi 2019). Sur les 17 transactions de ce gabarit recensés au 1er semestre 2020, plus de la moitié dépassent même les 5 000 m², à l'image de LA BOUTIQUE OFFICIELLE, du GROUPE INNOV8 ou encore d'EXTENSO TELECOM.

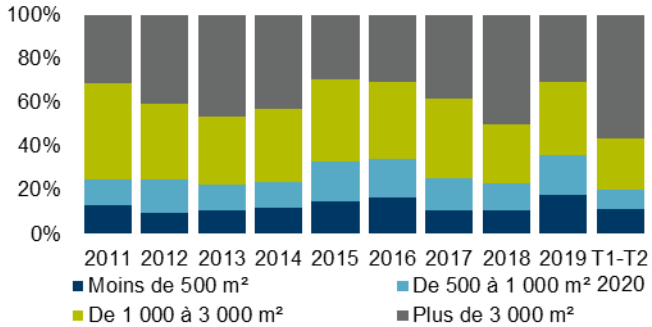
Centre de gravité ancré à l'Est, et sursaut au Sud-Ouest

Tous les secteurs de l'Est dominent traditionnellement le marché lyonnais des locaux d'activité. Pris dans leur ensemble (Est, Nord-Est, Sud-Est), ces micromarchés moteurs ont concentré 80% de la demande placée des 10 dernières années. L'exercice 2020 ne déroge pas à cet ancrage géographique de l'activité transactionnelle, l'Est (+24%) et le Nord Est (+13%) gagnant même du poids au cours du 1er semestre. A l'exception de Chaponost au Sud-Ouest, la demande placée supérieure à 3 000 m² s'est concentrée, dans l'Est lyonnais, sur les communes de Vaulx-Milieu, Saint-Quentin-Fallavier et Décines-Charpieu.

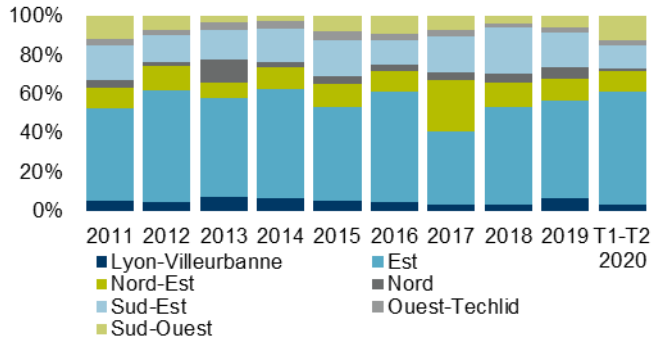
DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ PAR TRANCHE DE SURFACE EN RÉGION LYONNAISE, %



DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE PAR SECTEUR, %



Sources : CECIM, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Disponibilités : rien ne bouge… en apparence

L'agglomération lyonnaise totalise 531 000 m² de locaux d'activité disponibles (immédiatement et à 6 mois) début Juillet 2020, un volume légèrement supérieur (+3%) à celui relevé fin 2019. De façon assez contre-intuitive, la forte accélération du marché observée entre 2017 et 2019 ne s'est pas accompagnée de variations significatives des volumes disponibles. Une partie de cette activité transactionnelle est en effet venue puiser dans l'offre future neuve, tandis que les libérations de surfaces ont alimenté un stock vacant parfois long à recommercialiser. En parallèle de cette recomposition des disponibilités, le desserrement de l'offre de première main a joué depuis 2015 un rôle indéniable dans la bonne tenue du marché. Mi-2020, l'offre de locaux d'activité neufs ou restructurés (145 600 m²) concentre 37% des disponibilités totales, un plus-haut inédit propice à alimenter le marché au cours des prochaines trimestres.

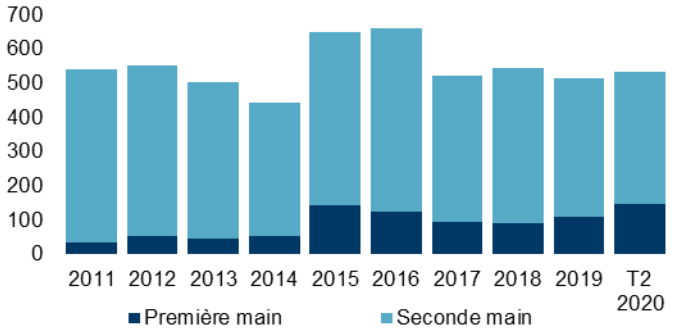
De façon générale, les déséquilibres sont importants selon la taille et l'état du bâti, et, la structure de l'offre privilégie des gabarits neufs de grande taille dotés d'un seuil de divisibilité élevé. Pour autant, le marché lyonnais peine à satisfaire des demandes supérieures à 5 000 m², et moins d'une dizaine d'offres sont susceptibles de combler des demandes de cette dimension. C'est pourquoi la solution des clés-en-main peut être privilégiée, mais dans ce cas se heurter à un nombre réduit de fonciers aptes à ces développements. Les PME/PMI/ETI, colonne vertébrale du marché des locaux d'activité, sont en prise directe avec les carnets de commande de l'industrie et de la distribution. Les derniers mois ont été mouvementés pour ces utilisateurs, qui ont eu à gérer des situations très différentes selon leurs secteurs : pics de demande ont côtoyé les arrêts complets ou les ruptures d'approvisionnements, sur fond de mesures sanitaires nouvelles et de la nécessité de préserver la trésorerie. Ces entreprises ont pour le moment besoin de reprendre leur souffle pour gagner en lisibilité et ré-évaluer leurs besoins immobiliers à moyen terme. Le profil de leur demande exprimée pèsera sur les stratégies des investisseurs/développeurs en termes de positionnement loyer/prix et de divisibilité.

Forts contrastes en termes de géographies et de schémas d'occupation

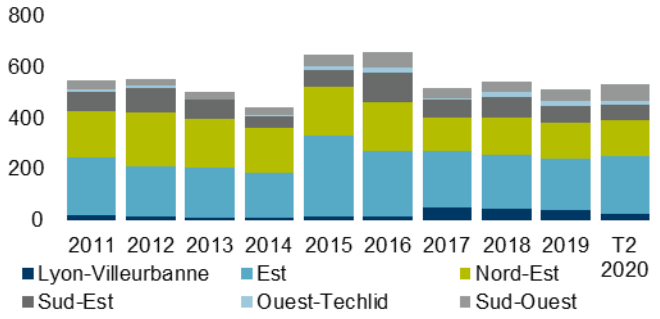
La répartition géographique des disponibilités de l'agglomération lyonnaise reste classique : le Grand-Est (Est, Nord-Est, Sud-Est) concentre l'écrasante majorité (81%) de stocks de locaux d'activité vacants (plus de 432 000 m²) en progression de 6% depuis fin 2016. Les communes de Genas, Saint-Quentin-Fallavier et Chassieu soutiennent l'essentiel de la hausse des disponibilités dans l'Est lyonnais, tandis que Saint-Romain-en-Gier, Saint-Genis-Laval ou encore Brindas sont à l'origine des principaux rebonds de l'offre du Sud-Ouest (+31%). Entre ces poids lourds, les disponibilités de Lyon intramuros et de l'Ouest-Techlid sont des plus contraintes.

La composition de l'offre reste très en faveur des choix locatifs (85%), dont le volume grimpe depuis plus de 3 ans de commercialisation. L'inverse prévaut à l'acquisition, où deux années de hausse des ventes à utilisateur et de comptes propre avaient fortement entamé le volume des disponibilités, tombé au plus bas fin 2019. Ce stock s'est reconstitué en 2020, notamment à Chassieu, Saint-Genis-Laval ou encore Vaulx-Milieu.

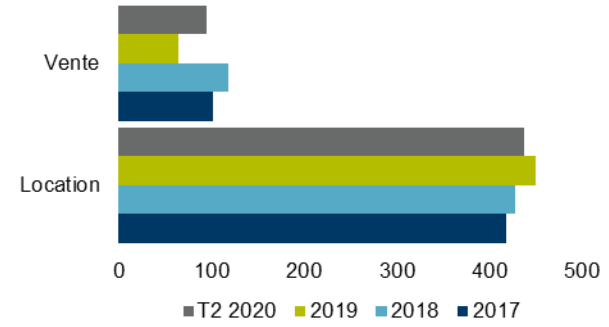
OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE PAR SECTEUR, EN MILLIERS DE M²



OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



Source : Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Grand écart à mi-année pour les valeurs locatives…

Le mouvement haussier de 2017, provoqué par plusieurs grandes prises à bail de locaux mixtes (de l'ordre de 200 €/m²/an) avait fait place à des loyers de transaction pour des locaux d'activité neufs et restructurés plus « normalisés » entre 2018 et 2019 (respectivement 86 €/m²/an puis 83 €/m²/an). Au 1er semestre 2020, cette valeur grimpe à nouveau nettement pour s'établir à 96 €/m²/an en moyenne, un niveau très supérieur à son repère décennal (77 €/m²/an). L'an passé à la même période, le loyer de première main de l'agglomération s'élevait à 98 €/m²/an, avant de se consolider au 2ème semestre. Cette hausse de 2020, qui reflète l'effet de 6 transactions comprises entre 100 et 130 €/m²/an faciaux intervenues, entre autres, à Corbas, Dardilly et Genay mérite donc d'être « consolidée ». Depuis 2012, les loyers moyens de première main du marché lyonnais confirment néanmoins leur tendance haussière, et le franchissement du seuil symbolique des 80 €/m²/an moyens entre 2014 et 2015 reste non démenti.

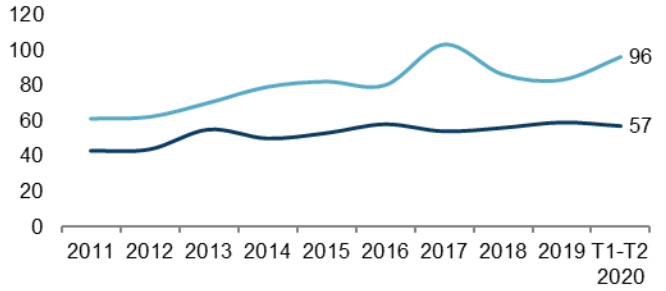
Les loyers moyens de seconde main expriment, quant à eux, une plus grande stabilité, positionnés à 57 €/m²/an au 1er semestre 2020 (-3%). Beaucoup plus progressive, la hausse de ces valeurs se confirme d'année en année. Plus généralement, les secteurs moteurs de la demande placée lyonnaise - Est, Nord-Est, Sud-Est - affichent des valeurs faciales comprises entre 51 et 56 €/m²/an en moyenne, tandis que Lyon intramuros et Ouest-Techlid atteignent respectivement 73 €/m²/an et 68 €/m²/an. Le Sud-Ouest affiche de son côté une valeur proche de ses plus hauts décennaux, tirée vers le haut par la prise à bail de 14 150 m² dans l'Ecoparc du Dôme.

… et aussi pour les prix de vente

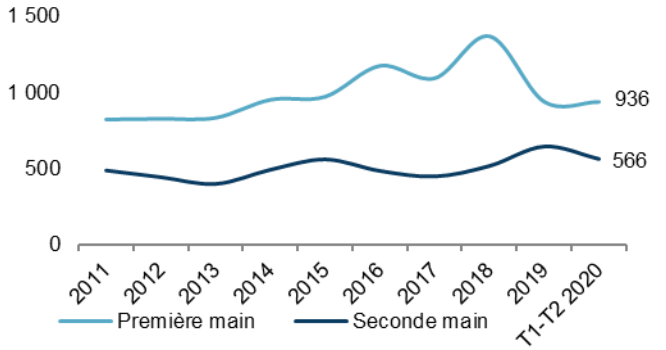
Les surfaces neuves ou restructurées vendues au 1er semestre 2020 font ressortir une valeur moyenne de 935 €/m² qui confirme un retour à un niveau « usuel » après l'exceptionnelle poussée de 2018 (1 370 €/m²). Plusieurs acquisitions emblématiques comme le Technicentre SNCF de Vénissieux ou de plusieurs lots du « Technopark » à Gerland avaient en effet tiré cette valeur à des niveaux inhabituels et non tenables à long terme. Les ratios métriques relevés mi-2020 ont été le plus souvent compris entre 900 €/m² et 1 100 €/m², avec quelques valeurs hautes au-delà de 1 300 €/m².

La correction est en revanche à l'œuvre du côté des locaux de seconde main, positionnés à 566 €/m² en moyenne au 1er semestre 2020. Un certain nombre d'acquisitions à l'Est, au Sud-Est et à l'Ouest-Techlid pour des valeurs autour de 700 €/m² en moyenne avaient contribué à la poussée haussière de 2019 (650 €/m²). Le grand écart reste en tout cas de mise entre les prix relevés à Lyon-Villeurbanne, au Sud-Ouest et au Nord (entre 800 €/m² et 1 200 €/m²) et ceux de l'Est lyonnais (entre 400 €/m² et 600 €/m²).

VALEURS LOCATIVES MOYENNES DE TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE, €/M²/AN



PRIX DE VENTE MOYENS DE TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN RÉGION LYONNAISE, €/M²



MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

LOGISTIQUE

Début d'année à bas régime

La demande placée d'entrepôts logistiques de l'agglomération lyonnaise a totalisé 74 500 m² au 1er semestre 2020. L'années 2019 affichait une baisse de régime après 3 années particulièrement dynamiques. Il s'agit du plus faible temps de passage à mi-année depuis 2014, à l'image de l'ensemble du marché français, perturbé et empêché par des mesures sanitaires sans précèdent.

L'an passé à la même période, 4 transactions logistiques avaient animé l'agglomération lyonnaise, pour déjà 121 400 m², avec notamment EASYDIS à Corbas (73 000 m²) et AMAZON à Satolas-et-Bonce (34 300 m²). Le plus grand nombre de signatures au 1er semestre 2020 s'est accompagné d'une baisse de la taille des transactions, tombée à 10 000 m² en moyenne (contre près de 17 000 m² depuis 10 ans) . Hormis le compte-propre d'ARROW GENERIQUE à Saint-Vulbas (24 600 m²), le reste de l'activité transactionnelle avoisine les 10 000 m² puis descend rapidement en gabarit.

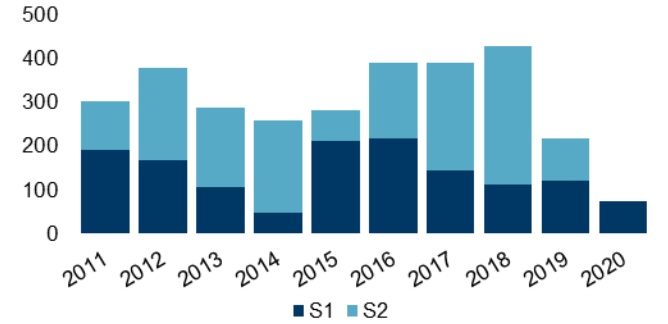
Les effets du manque d'offre de première main…mais pas seulement

Depuis près de 5 ans, le marché lyonnais est aussi animé que contrasté. Après 2 exercices (2016-2017) placés sous le signe des clé-en-mains et des comptes-propres de chargeurs (grande distribution, industrie et e-commerce), l'année 2018 a fait figure de bascule et les prises à bail classiques d'entrepôts de seconde main ont fortement rebondi (plus de 60% de la demande placée). L'année 2019 et le 1er semestre 2020 prolongent cette tendance, mais à plus faible régime : les prises à bail au sein d'entrepôts de seconde main restent majoritaires, s'agissant surtout d'acteurs de la grande distribution (TOOLSTATION ; ITM) ou de l'industrie (AXE GROUPE). On peut y lire les effets d'un manque d'offre neuve ou de classe A dans l'existant. Après plusieurs années d'écoulement du cycle de production des années 2009-2012, le marché lyonnais butte sur une limite structurelle, son manque de fonciers aptes à des développements logistiques de grande taille. A ce facteur limitant pourrait s'ajouter une bride conjoncturelle au cours des prochains trimestres : une demande plus faible exprimée par des utilisateurs concentrés sur leur cœur de métier, qui limite leurs décisions immobiliers aux projets stratégiques, déjà très avancés ou aux besoins « urgents » de surfaces. Une partie non négligeable des concrétisations attendues en 2020 se trouve donc décalée pour 2021 et 2022, voire repoussée sine die.

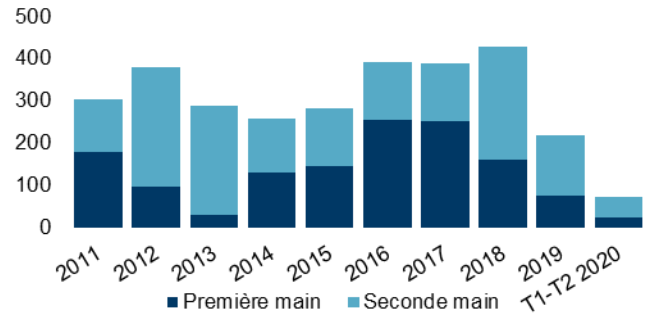
Une géographie transactionnelle binaire

Dans ce contexte d'étroitesse de l'offre disponible, un certain nombre de grands utilisateurs avaient choisi en 2017-2018 de sortir des marchés traditionnels de Lyon dans le cadre de comptes-propres et de clés-en-main. En 2019, la Rocade Est et Nord-Isère ont ensuite repris l'ascendant. Mi-2020, Pipa-Côtière et la Rocade Est ont attiré la majorité de la demande placée, mais le déport hors des marchés classiques reste, dans une moindre mesure, d'actualité.

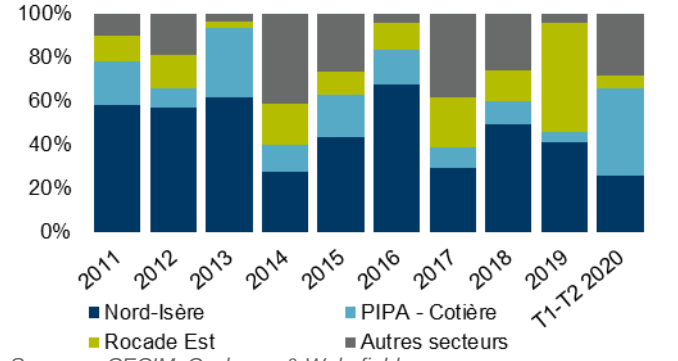
DEMANDE PLACÉE D'ENTREPÔTS EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE D'ENTREPÔTS EN RÉGION LYONNAISE PAR QUALITÉ DES SURFACES, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE D'ENTREPÔTS EN RÉGION LYONNAISE PAR SECTEUR, EN %



Sources : CECIM, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

LOGISTIQUE

Pressions haussières sur les loyers de présentation

Depuis plusieurs années, les loyers du marché logistique de Lyon sont restés contenus dans une amplitude de valeurs stable selon la localisation et les prestations techniques proposées. Les contraintes foncières de l'agglomération et l'étroitesse de l'offre – en particulier neuve - ont poussé le marché hors de ces limites. Les loyers de présentation ont grimpé pour l'ensemble des marchés de Lyon, aussi bien pour des entrepôts existants (jusqu'à 50 €/m²/an après 45 €/m²/an en 2018) que pour des plateformes neuves (52 €/m²/an après 47 €/m²/an).

Face à l'absence d'offre neuve, un certain nombre de bailleurs ont choisi de relever les loyers de présentation, une stratégie qui s'est pour le moment avérée payante. Le confinement et les répercussions de la crise sanitaire n'ont pour l'heure pas remis en question ces valeurs. Pour autant un faible niveau d'activité prolongé serait de nature à successivement limiter les velléités haussières, et, augmenter les mesures d'accompagnement avant de toucher aux loyers faciaux. Pour l'heure, le manque d'offre stabilise le marché dans ses fourchettes hautes, réduisant au passage les écarts de valeurs qui séparent entrepôts neufs et de seconde main.

Des disponibilités neuves au plus bas

L'offre immédiate d'entrepôts de la région lyonnaise totalise à peine 180 000 m² début Juillet 2020, un niveau stable depuis fin 2019 (+4%), et un plancher bas sur la décennie. Le rythme soutenu de l'activité transactionnelle de 2016 à 2018, aussi bien pour le neuf que la seconde main, a fini par entamer fortement le stock vacant et les libérations de sites logistiques existants ne suffisent plus à enrayer cette fonte des disponibilités. Au rythme moyen de commercialisation des 10 dernières années, le volume d'offre immédiate correspond à peine à 7 mois d'activité. L'apparition au compte goutte d'une offre d'entrepôts neufs (Villette d'Anthon et Corbas entre autres) reste pour l'heure insuffisante à satisfaire la demande exprimée, quand bien même celle-ci se réduirait provisoirement.

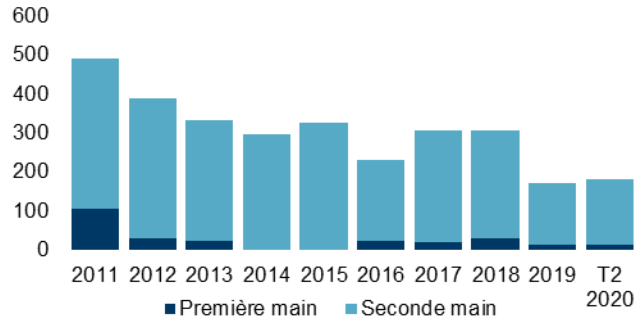
Offre immédiate : des possibilités foncières passées au crible

Les disponibilités immédiates d'entrepôts totalisent une dizaine d'offres concentrées pour l'essentiel sur le micromarché de Nord-Isère (plus de 70%), berceau industriel et logistique de Lyon. Sur ce secteur aux mouvements d'entreprises très endogènes, les possibilités de développements fonciers nouveaux sont particulièrement contraintes, incitant un certain nombre utilisateurs à prendre position au sein d'entrepôts existants parfois peu en phase avec leur cahier des charges. Pour les autres pôles logistiques, qu'il s'agisse de la Rocade Est, de PIPA-Côtière ou du parc diffus, le volume de l'offre immédiate reste particulièrement faible. Au cœur des marchés logistiques les plus matures de Lyon, les potentiels réemplois fonciers sont donc examinés et « travaillés » avec le plus grand intérêt par les investisseurs/développeurs.

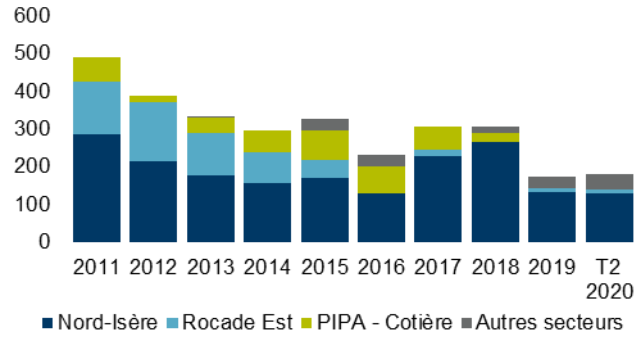
LOYER DE PRÉSENTATION D'ENTREPÔTS LOGISTIQUES EN RÉGION LYONNAISE, EN €/M²/AN - 2020

Secteur	Existant	Neuf
Nord-Isère	45-49	49-50
PIPA/Côtière	44-46	47-49
Rocade Est	46-50	50-52
Autres secteurs	40-44	46-48

OFFRE IMMÉDIATE D'ENTREPÔTS EN RÉGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



OFFRE IMMÉDIATE D'ENTREPÔTS EN RÉGION LYONNAISE PAR SECTEUR, EN MILLIERS DE M²



Source : Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1er semestre 2020

DÉFINITIONS

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Offre immédiate : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Loyer moyen de 1ère main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

Loyer moyen de 2nde main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

Loyer prime : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Production neuve de bureaux : Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

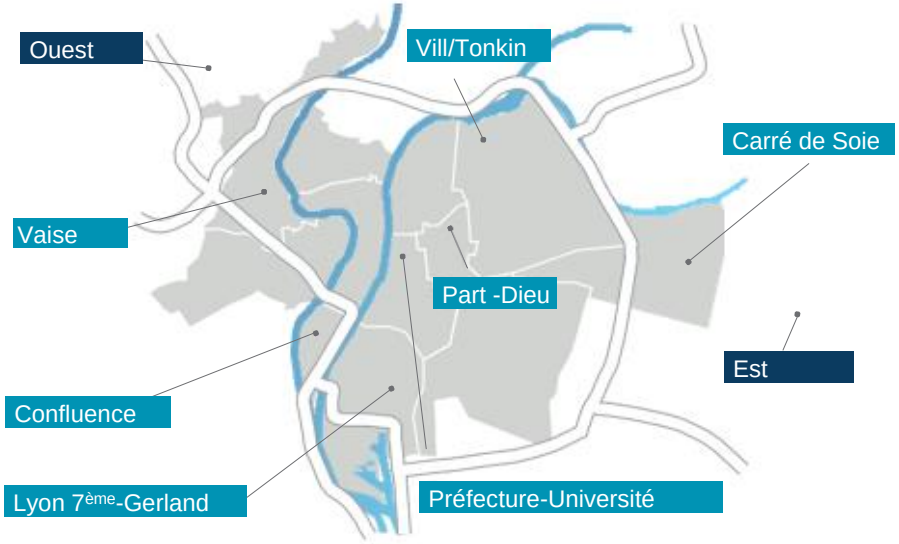
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Production neuve probable de bureaux : Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

Production neuve potentielle de bureaux : Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

Taux de vacance : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

SECTORISATION DES MARCHÉS RÉGION LYONNAISE



Sources : Cecim - Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

LYON AGGLO

Bureaux Bilan 2019

A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

Nos services :

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

DANS LE MONDE

400 BUREAUX

60 PAYS

53 000 COLLABORATEURS

$8,8 Mds* de C.A. en 2019
* USD

EN FRANCE

17 BUREAUX

+600 COLLABORATEURS

MAGALI MARTON
Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

PIERRE D'ALENÇON
Chargé d'Etudes Sénior
Tel: +33 (0)1 86 46 10 93
pierre.dalencon@cushwake.com

ANTOINE DERVILLE
Président
Tel: 33 (0)1 53 76 92 91
antoine.derville@cushwake.com

NICOLAS DE BARJAC
Directeur Agence Lyon
Tel: +33 (0)6 84 58 56 24
nicolas.debarjac@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2020 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com