

MARKETBEAT

LYON AGGLO

1^{er} Trimestre 2021



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**

PANORAMA ÉCONOMIQUE

Un élan de reprise contrarié par la 3^{ème} vague de la pandémie

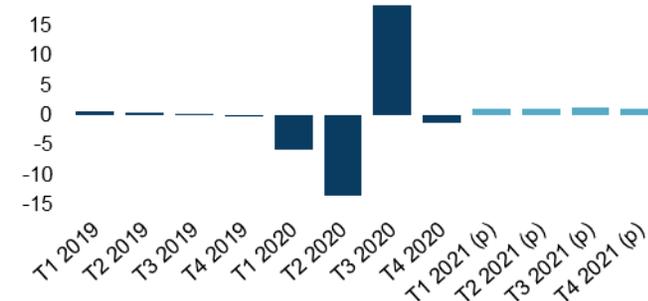
C'est bel et bien l'évolution de la crise sanitaire qui impose depuis plus d'un an son rythme à l'activité économique et sociale du pays. L'année 2020 s'est achevée sur une récession de -8,2% que le dernier trimestre n'avait pu atténuer avec un recul de -1,4% de la croissance. La prolongation du couvre-feu, les mesures de restrictions « renforcées » imposées mi-mars à 16 puis 19 départements dont toute la région Ile-de-France n'ont pas été sans conséquence sur la croissance du PIB au 1^{er} trimestre, estimée à seulement 1% par l'INSEE. La stabilité initialement envisagée pour le 2^{ème} trimestre sur la base d'une reprise d'activité des services, a été démentie par l'annonce fin mars d'un renforcement des mesures de restrictions sanitaires élargies à l'ensemble du territoire. La croissance annuelle pour 2021 a donc été révisée à 5% contre 6% il y a encore quelques semaines. L'intensification des mesures d'accompagnement aux entreprises et aux particuliers devrait par ailleurs accentuer l'ampleur du déficit public qui a atteint fin 2020 son pire niveau depuis la fin de la 2^{nde} guerre mondiale à 9,2% du PIB.

Malgré une politique de vaccination qui s'accélère ces dernières semaines, la situation sanitaire et le manque de perspectives claires ont continué d'affecter l'évolution de l'économie, de même que le moral des français. Le climat des affaires semblait néanmoins repartir à la hausse fin mars, à son meilleur niveau depuis février 2020 (indice 96,6), grâce au soutien de la productivité des entreprises qui est restée élevée malgré le poids des contraintes sanitaires. L'indice de confiance des ménages affichait une meilleure stabilité, soutenu par la hausse du taux d'épargne qui approchait les 20% fin 2020, stimulée par la poursuite des mesures d'aide de l'état et notamment le maintien de l'activité partielle. Cette épargne s'est en partie constituée aux dépens de la consommation des ménages (-7% en 2020) qui affiche des performances médiocres depuis le début de l'année (+0,8% au 1^{er} trimestre 2021) mais devrait rebondir d'ici fin 2021 à près de 3% selon Moody's.

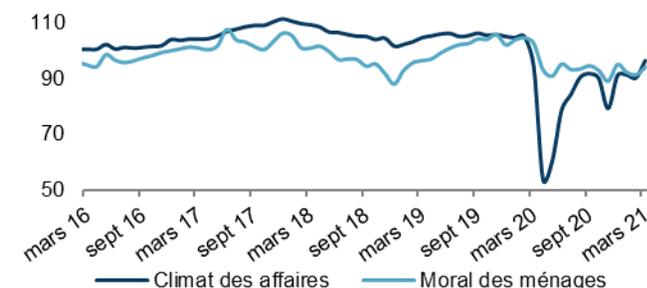
Des secteurs d'activité inégalement affectés par la crise

L'emploi salarié décroît au rythme de la situation sanitaire, bien que plus modérément qu'au printemps 2020. Alors que le secteur de l'industrie poursuit sa reprise, le secteur des services reste toujours affecté par une paralysie totale de certaines activités : hébergement/restauration, transports, loisirs et culture. Ces secteurs auront perdu plus de 350 000 emplois depuis le début de la crise malgré la mise en place du dispositif d'activité partielle pour plus de 2 millions de salariés en ce début d'année (vs 8,8 millions au plus fort de la crise du 1^{er} confinement). D'après l'INSEE, le taux de chômage augmenterait au 1^{er} trimestre à 8,5% pour l'ensemble du territoire national (hors Mayotte) sous réserve d'une reprise d'activité soutenue que l'on sait désormais peu réalisable... L'arrêt progressif des mesures d'aide du gouvernement dans un 2^{ème} temps devrait également conduire à une recrudescence des ruptures de contrats et majorer le taux de chômage à près de 10% fin 2021.

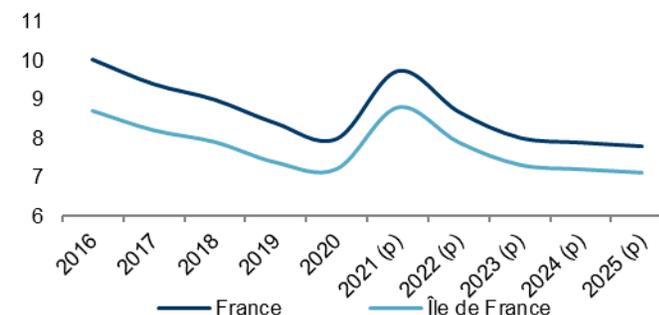
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, % (T/T-1)



ENQUÊTES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N-N-1 Prévisions

45 700 m²

Demande placée



320 €/m²/an

Loyer prime



6,4%

Taux de vacance



(Demande placée, loyer et taux de vacance au 1^{er} trimestre 2021)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

+5,0%

Taux de croissance du PIB France - 2021



9,7%

Taux de chômage France - 2021



96,6

Climat des Affaires – Février 2021



Source: INSEE pour climat des Affaires, Moody's pour PIB et taux de chômage

BUREAUX

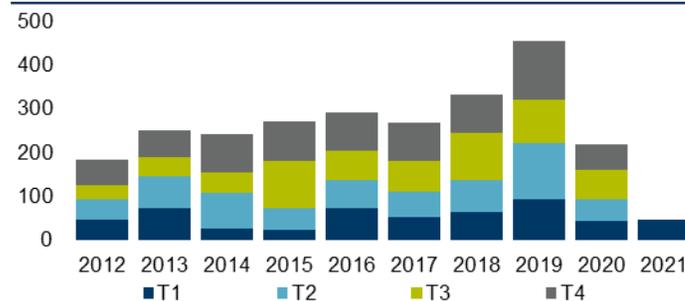
DEMANDE PLACÉE : Davantage de transactions, mais de tailles plus réduites

Le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise commence l'année dans l'épure de son démarrage de l'an passé, avec 45 700 m² transactés au 1^{er} trimestre 2021 (+1% en un an). Le niveau d'activité allé crescendo à partir du printemps 2020 laissait augurer une solide fin d'année, mais la tendance s'est essouffée au dernier trimestre. Cette baisse de régime correspond peu ou prou au 2^{ème} épisode de re-confinement et de durcissement de restrictions sanitaires qui s'est diffusé à l'échelle nationale. Le marché des bureaux lyonnais débute donc l'année 2021 sur un rythme transactionnel assez bas mais loin d'être catastrophique. Le champ des possibles reste donc ouvert entre une prise de vitesse franche à partir de mai / juin qui transformera l'essai et une nouvelle « rechute ». Pour l'heure, les entreprises manquent de visibilité pour se projeter et faire passer leurs projets immobiliers en phase opérationnelle. Ce degré élevé d'incertitude qui pèse sur l'économie des services pénalise tout particulièrement les transactions d'envergure (plus de 2 000 m²), principal moteur des marchés tertiaires des grandes métropoles. Ce créneau démarre l'année 2021 au ralenti, et les 3 signatures de cette taille relevées au 1^{er} trimestre ont représenté seulement 20% de la demande placée, à comparer à 45% en moyenne depuis 10 ans. Ce « vide » illustre tout autant un report provisoire des projets immobiliers qu'un possible fractionnement de la demande placée. Plusieurs indices suggèrent en tout cas une recomposition du marché lyonnais au profit de tailles plus réduites. Près de 120 transactions sont intervenues au 1^{er} trimestre 2021 (contre une centaine l'an passé à la même période), démontrant que la demande lyonnaise est bien présente, mais qu'elle s'exprime pour le moment sur des formats tertiaires plus compacts.

Gerland et la Part-Dieu sur la réserve

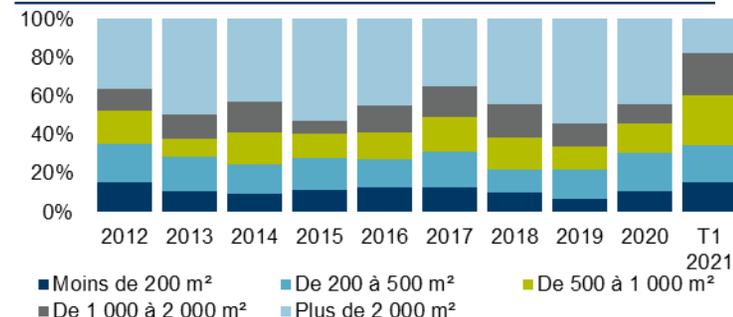
En terme de géographie, Lyon intra-muros (29 600 m²) a concentré près des deux tiers de la demande placée du 1^{er} trimestre 2021. Cette situation, assez analogue en volume à celle de l'an passé, cache plusieurs nouveautés à confirmer au fil de l'année. Les micro-marchés de Villeurbanne / Tonkin (6 700 m²) et de la Presqu'île Nord (5 500 m²) devancent ou égalent les moteurs traditionnels de l'activité, la Part-Dieu (5 500 m²) et Gerland (3 400 m²). En périphérie, le Sud-Est et l'Est lyonnais ont concentré plus de la moitié de la demande placée.

DEMANDE PLACÉE EN REGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



Sources : CECIM, Cushman & Wakefield

DEMANDE PLACÉE EN REGION LYONNAISE, EN MILLIERS DE M²



BUREAUX

VALEURS LOCATIVES : Seconde main stable, correction pour le neuf

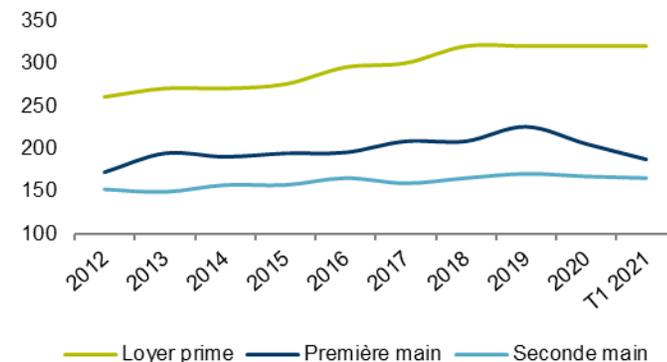
En dépit de la baisse du régime transactionnel depuis 2020, le loyer prime des bureaux de Lyon, positionné à 320 €/m²/an, reste inchangé au 1^{er} trimestre 2021. Cette valeur correspond à la commercialisation du « Liberté », hôtel particulier restructuré du secteur Préfecture / Universités et de l'immeuble « Silex 2 ». Le maintien de cette valeur dans un marché en cours de recomposition illustre bien la propension des entreprises à prendre position au sein de bureaux excellentement situés et dotés des meilleurs standards.

L'écart se creuse davantage avec le loyer moyen de transactions des surfaces de première main, passé de 205 €/m²/an en 2020 à 197 €/m²/an au 1^{er} trimestre 2021. Dans un contexte de volume transactionnel faible pour cette qualité de surfaces, cette tendance traduit davantage un déplacement des prises à bail sur des localisations dotées de valeurs moins élevées qu'une réelle correction des loyers. L'amplitude des valeurs de première main reste toujours assez large : de 275 €/m²/an pour Confluence à 210-220 €/m²/an en moyenne pour Villeurbanne-Tonkin et Carré de Soie / Grand Clément. En périphérie, la faiblesse des volumes traités incite à la prudence dans l'analyse des valeurs locatives, comprises entre 140 et 200 €/m²/an.

L'accroissement de l'offre de première main avait été important en 2020 et 2021 s'annonce comme une nouvelle année de forte production de bureaux (170 000 m²). La trajectoire des valeurs locatives dépendra donc de la reprise des transactions de grand gabarit, en particulier pour les surfaces neuves et restructurées. Si la consommation tertiaire rebondit, les loyers se maintiendront; dans le cas contraire, des ajustements plus ou moins conséquents sont à prévoir.

Les loyers de transaction de bureaux de seconde main montrent une plus grande stabilité, positionnés à 165 €/m²/an au 1^{er} trimestre 2021, après 170 €/m²/an en 2019 et 2020, leur point haut de la décennie. Cette observation globale cache en fait des évolutions contrastées entre une croissance des valeurs à La Part Dieu (205 €/m²/an début 2021), Confluence (225 €/m²/an), la Presqu'île (235 €/m²/an) et Villeurbanne Tonkin (185 €/m²/an), un ajustement pour Gerland (155 €/m²/an) et une relative stabilité en périphérie (Vaise, Ouest et l'Est).

VALEURS LOCATIVES EN REGION LYONNAISE, €/M²/AN



LOYER MOYEN DE TRANSACTIONS DE BUREAUX EN RÉGION LYONNAISE AU 1^{ER} TRIM. 2021, EN €/M²/AN

Secteur	1 ^{ère} main	2 ^{nde} main
Part Dieu	ND	205 ↑
Confluence	275 ↑	225 ↑
Presqu'île	ND	235 ↑
Gerland	ND	155 ↓
Vill. Tonkin	220 ↑	185 ↑
Vill. Carré de Soie	210 ↑	115 →
Vaise	190 ↑	165 →
Ouest	200 ↑	135 ↓
Est	140 →	120 →

Sources : Cecim - Cushman & Wakefield

* Les loyers s'entendent HT et HC, évolution représentée d'une année sur l'autre

BUREAUX

OFFRE A 6 MOIS : Net allégement

On compte aujourd'hui un peu plus de 400 000 m² de surfaces tertiaires disponibles immédiatement ou à 6 mois, un volume en repli de 14% en un an. Toutes les qualités de bureaux sont impactées par cet allégement de l'offre, mais les surfaces de première main (121 100 m² début Avril 2021 ; -28% en un an) se distinguent plus particulièrement de ceux de seconde main (282 000 m² ; -7%).

Cette contraction de l'offre pourrait se prolonger sous deux conditions :

- La reprise durable d'un meilleur rythme transactionnel ;
- Un niveau de pré commercialisation élevé des projets attendus pour 2021 ;

Pour l'heure, sur les 170 000 m² de bureaux annoncés cette année, près de 80 000 m² sont encore disponibles. Le ratio de précommercialisation des projets livrables en 2021 s'élève donc à 53%, un résultat tout à fait encourageant compte-tenu de la situation (56% en moyenne entre 2016 et 2020).

Dans ce contexte, le taux de vacance des bureaux de l'agglomération lyonnaise retombe à 6,4% début 2021, après avoir grimpé à 7,5% fin 2020.

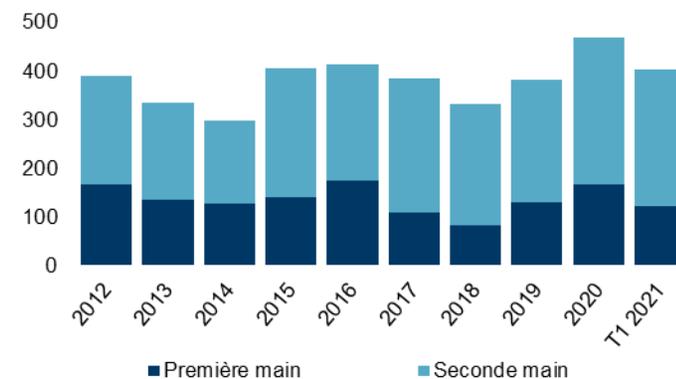
« Trio magique » pour l'offre intra-muros

Lyon intra-muros concentre donc la majorité de l'offre de la métropole, avec près de 224 000 m² disponibles, dont le tiers concerne des surfaces de première main. L'essentiel de ces disponibilités se répartit sur les 3 secteurs majeurs de Lyon :

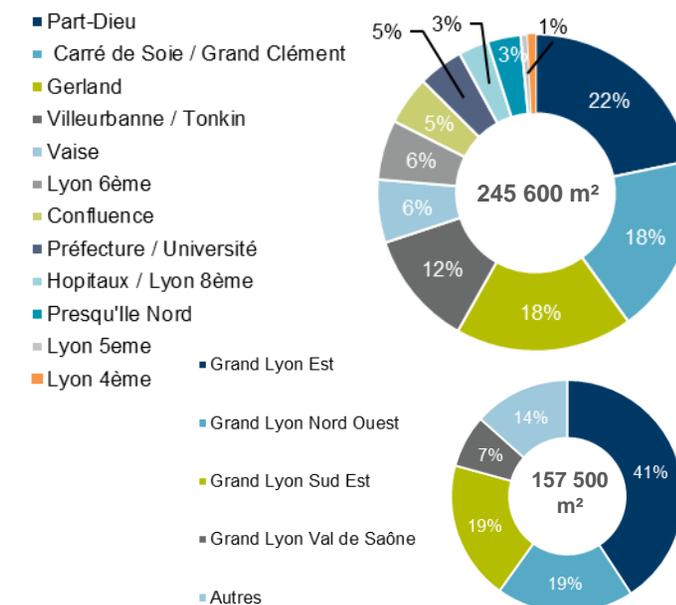
- La Part-Dieu, très largement dominée par les bureaux de seconde main ;
- Carré de Soie/Grand Clément, qui s'impose comme le plus grand vivier d'offre neuve de Lyon, avec notamment les immeubles « Organdi », « Kbis » et « View One ». Les disponibilités de seconde main y sont également importantes (« Sadena », « L'Echo & Kruger » entre autres) ;
- Gerland, qui concentre le plus grand volume de surfaces de seconde main après La Part-Dieu.

En périphérie, les secteurs Est, Sud-Est et Nord-Ouest accueillent, eux seuls, près de 80% de l'offre disponible immédiatement ou à 6 mois. Le stock vacant est largement dominé par des surfaces de seconde main supérieures à 1 000 m² s'agissant de l'Est et du Sud-Est, tandis que le Nord-Ouest s'impose comme le plus grand pourvoyeur de bureaux neufs (11 400 m²).

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



OFFRE DE BUREAUX À 6 MOIS EN RÉGION LYONNAISE – AVRIL 2021, EN % DES SURFACES



BUREAUX

OFFRE FUTURE : 2021 sans frein

Après 2 années 2016 et 2017 riches en livraisons, les inaugurations avaient marqué en 2019 un point bas dans l'agglomération lyonnaise. L'année 2020 a vu une première accélération des livraisons (115 000 m²), qui a profité aux secteurs centraux de Lyon intra-muros. Le mouvement se poursuit en 2021, et 170 000 m² de nouvelles surfaces tertiaires sont attendues cette année, dont plus de 80% se situent en cœur d'agglomération. Cette production neuve, qui fait le pari de la centralité, devra répondre aux exigences post Covid des utilisateurs, entre flexibilité des espaces, sécurité sanitaire et programmation servicielle dans une enveloppe budgétaire maîtrisée. Selon les micro marchés, ces opérations sont présentées sur la base de valeurs locatives comprises entre 155 et 315 €/m²/an à Lyon intra-muros et entre 135 et 165 €/m²/an en périphérie.

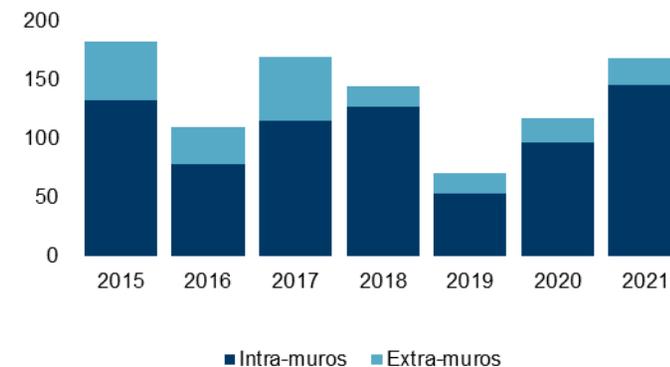
OFFRES EN CHANTIER : Part Dieu devant, Gerland et Vaise au coude à coude

L'agglomération lyonnaise compte actuellement un peu plus de 300 000 m² de bureaux en cours de construction, dont 160 000 m² toujours disponibles sur le marché. Le choix des utilisateurs en termes de disponibilités de bureaux neufs en cours de construction se polarise actuellement autour de la Part Dieu (près de 53 000 m²), Gerland (21 400 m²) et le secteur de Vaise (20 400 m²). Sur les autres secteurs, l'offre en cours de développement est plus ténue, et se concentre sur le Carré de Soie / Grand Clément et dans le Nord-Ouest de l'agglomération.

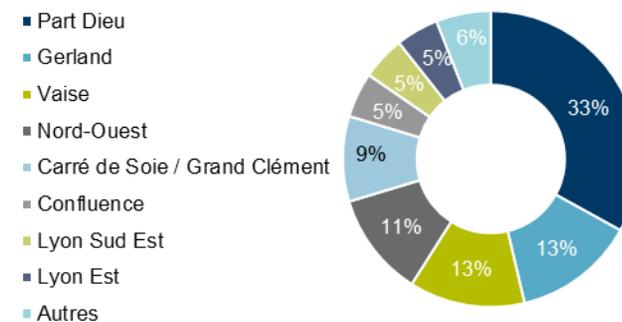
Dans le détail, la position centrale de la Part Dieu dans le renouvellement de l'offre prime de l'agglomération lyonnaise tient en fait à la réalisation de 4 opérations dont « Silex 2 » et « Part Dieu Central » livrables en 2021, « Le Corner » en 2022 et « To Lyon » en 2023. L'année 2021 sera très active à Gerland sur le front des livraisons avec près de 74 000 m² dont seulement 21 400 m² encore disponibles : 6 opérations vont en effet y être livrées dont « Eklaa », « Gravity » et « Le Korner » pour les principales.

Au Nord-Ouest, plus de 35 000 m² de bureaux neufs vont alimenter le stock commercialisable dans un timing encore assez calme en 2021 (3 000 m² disponibles) mais en forte augmentation dès 2022 avec 19 500 m² programmés dont 15 000 m² restent à commercialiser.

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



DISPONIBILITÉS DE BUREAUX EN CHANTIER EN RÉGION LYONNAISE, T2 2021-2023, EN % DES SURFACES



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 1^{ère} 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 2^{nde} 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.

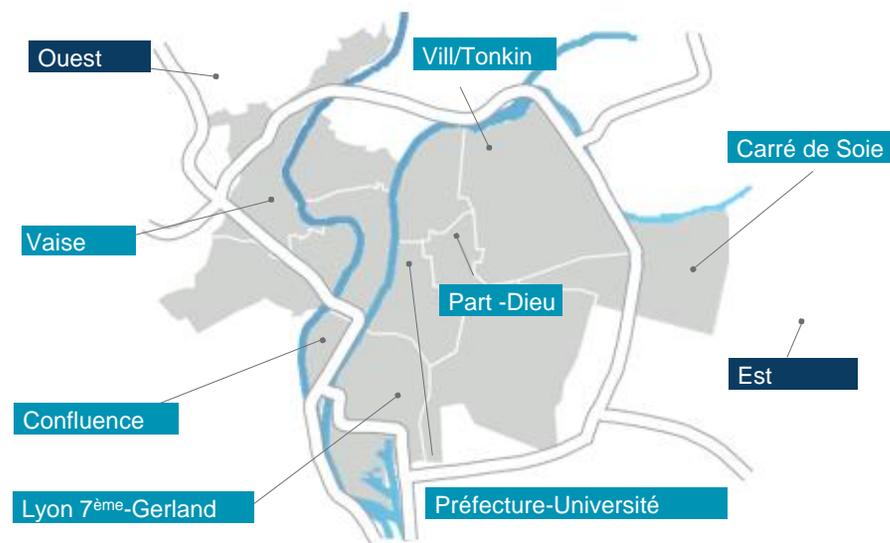
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

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

\$7,8 Mds*
de C.A. en 2020
* USD

EN FRANCE

19
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

BARBARA KORENIOUGUINE

GEO France

Tel: 33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@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.