

MARKETBEAT

BUREAUX | LYON

S1 2024

Better never settles



115 100 m²

Demande placée



477 750 m²

Offre Immédiate



350 €/m²/an

Valeur Top

(valeur la plus haute constatée - surface
1^{ère} main > 1 000 m² - sur la période)



6,18%

Taux de vacance

MARKETBEAT

BUREAUX LYON S1 2024

Economie : brouillard ou brume légère ?

La fin espérée du creux de cycle économique

Alors que l'économie semblait entrer dans une phase de stabilité pouvant annoncer une reprise progressive, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin a plongé la France dans une nouvelle période de doutes et d'incertitudes.

L'activité économique a été soutenue ces derniers mois par le commerce extérieur, et la consommation des ménages (+0,5% au T2 vs +0,1% au T1) qui a bénéficié des effets du ralentissement progressif de l'inflation depuis le début de l'année pour se situer à +2,1 % sur un an à fin juin. En parallèle, le reflux de l'inflation sous-jacente se poursuit en passant sous la barre des 2% depuis avril. L'INSEE anticipe une légère hausse de la croissance de +0,3% au T2 et +0,5% au T3 grâce à l'effet dynamisant des Jeux Olympiques et Paralympiques pour atterrir en fin d'année par un contrecoup négatif (-0,1%).

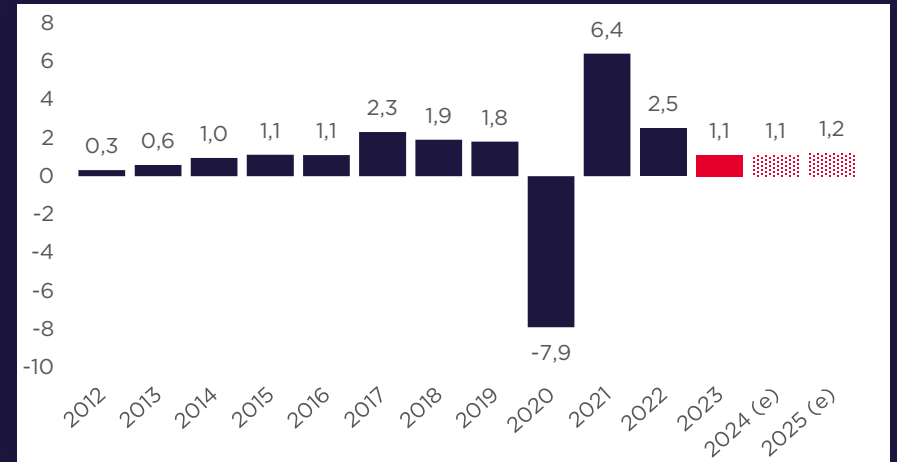
Les prévisions à fin 2024 visent une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1%, globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats des prochaines législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

Dans la probabilité d'une absence de majorité absolue, le doute portera sur les capacités d'un futur gouvernement à trouver un consensus solide pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la croissance économique et d'une maîtrise du déficit budgétaire (encore supérieur à 5% du PIB) alors que les besoins de transition énergétique représentent à eux seuls 4% du PIB.

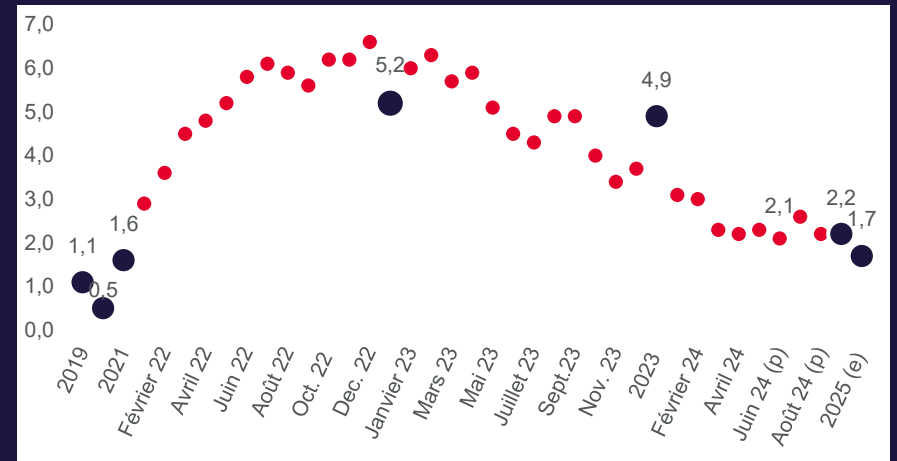
La France doit en effet assainir ses finances publiques en réponse à l'ouverture d'une procédure de déficit excessif engagée par l'UE, et faire face aux dégradations de ses notes par les agences de notation. La crise politique aiguë que traverse le pays risque de réveiller les craintes d'une croissance difficile à soutenir et inquiéter les investisseurs. À cela s'ajoutent les préoccupations internationales concernant les élections présidentielles américaines en novembre 2024, la guerre en Ukraine, et le conflit israélo-palestinien qui risquent de décourager les acteurs étrangers qui entamaient un retour sur le marché français.

Pendant ce temps, la hausse des défaillances d'entreprises se poursuit au 2^{ème} trimestre (16 000 au T2 2024), favorisant une légère progression du chômage qui devrait se situer aux alentours de 7,6% en fin d'année.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution taux d'inflation France (%)



Sources : INSEE, Banque de France

MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2024

Demande placée

Pas de rebond mais une résilience avérée du marché

La situation économique en phase de stabilisation, mais un environnement géopolitique toujours compliqué et une dissolution de l'Assemblée nationale à la veille de la pause estivale, n'ont pas permis au marché lyonnais de reprendre totalement confiance. Le 2^{ème} trimestre de l'année (57 800 m²) se situe dans la lignée du volume placé du 1^{er} trimestre (57 200 m²), et conduit à un placement semestriel de 115 100 m² en recul de -4% vs S1 2023, et de -11% vs la moyenne décennale des 1^{ers} semestres.

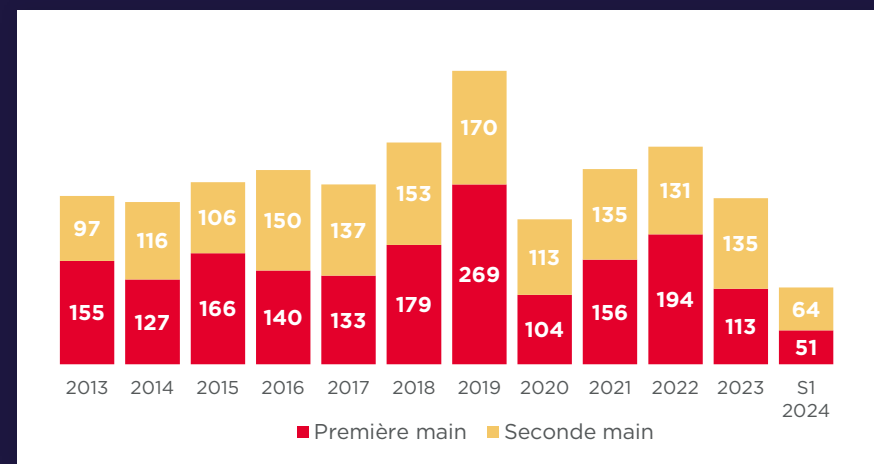
Le nombre de transactions (+1%) s'établit à 264. C'est le segment de surfaces 500 - 1 000 m² qui régresse fortement en nombre de transactions (-56% à date), l'ensemble des autres segments étant en progression.

Dans cette configuration, les volumes placés dans les segments intermédiaires (500 - 1 000 m² et 1 000 - 2 000 m²) sont en baisse de -8% et -2% vs S1 2023. Si le segment des surfaces > à 2 000 m² progressent à date en nombre et en volume, les grandes transactions restent cependant quasi absentes du marché avec uniquement le compte propre XEFI (12 000 m²) et une vente portant sur 5 400 m² (le Nobel - Lyon 3^{ème}). Ainsi, la surface moyenne transactée (436 m²) s'inscrit en retrait (469 m² en 2023 et 538 m² en moyenne décennale).

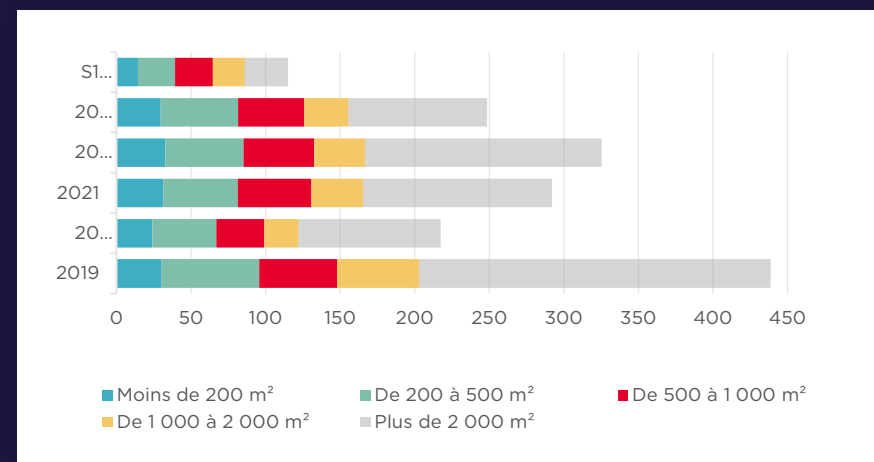
Cette diminution des volumes intervient dans un contexte prudentiel certain, cependant les entreprises continuent de rester attentives à la qualité et à la localisation des immeubles. Ainsi, bien qu'en recul de -6% vs S1 2023, la demande placée de 1^{ère} main conserve une part importante dans le placement (44%), de même qu'intramuros (57%) demeure majoritaire, confirmant la centralité comme un enjeu majeur d'implantation. Dans ce contexte la Part-Dieu conserve sa place de leader et représente 21% du volume placé intramuros devant Préfecture/Universités et Gerland.

Extramuros, si l'on excepte le compte propre XEFI dans le secteur Val de Saône, ce sont les secteurs Grand Lyon Nord-Ouest et Grand Lyon Est qui comptabilisent les volumes placés les plus élevés du semestre (respectivement 12 800 m² et 11 400 m²).

Demande placée, en milliers de m²



Demande placée, en milliers de m²



Sources : CECIM / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2024

Offre immédiate & taux de vacance

Libérations et livraisons alimentent la tendance haussière de l'offre

L'offre immédiate est à son plus haut niveau depuis ces 8 dernières années et atteint 477 750 m² en cette fin de semestre (+5% en un trimestre).

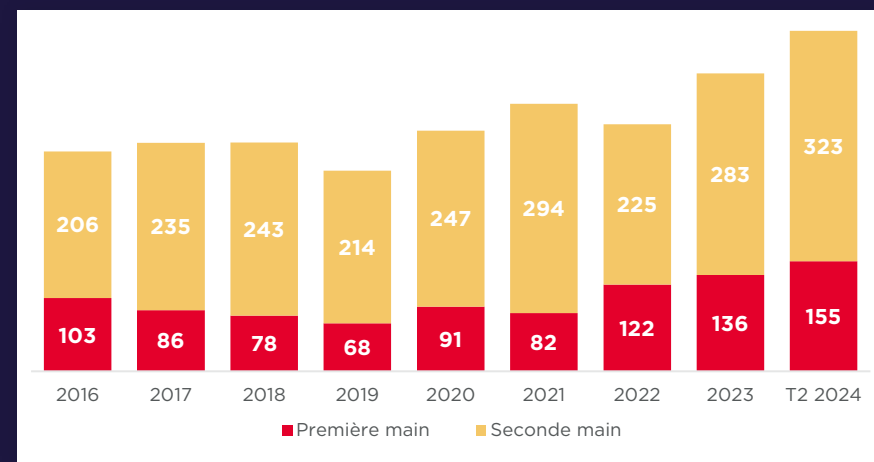
Cette progression s'explique par la livraison de nombreuses surfaces non commercialisées en 2023, mais surtout par des libérations de surfaces de 2nde main (+13% vs T1 2024), le tout dans un contexte de ralentissement du marché transactionnel. La part de l'offre de 1^{ère} main, en baisse de -9% vs T1 2024, représente un peu moins d'1/3 des disponibilités (part stable).

Le taux de vacance de la métropole passe la barre des 6% pour s'inscrire à 6,18%. Il est de 5,48% Intramuros pour une offre immédiate de 277 800 m² en progression de 6%, et à 7,52% Extramuros, avec une offre immédiate en augmentation de 2% (199 900 m²).

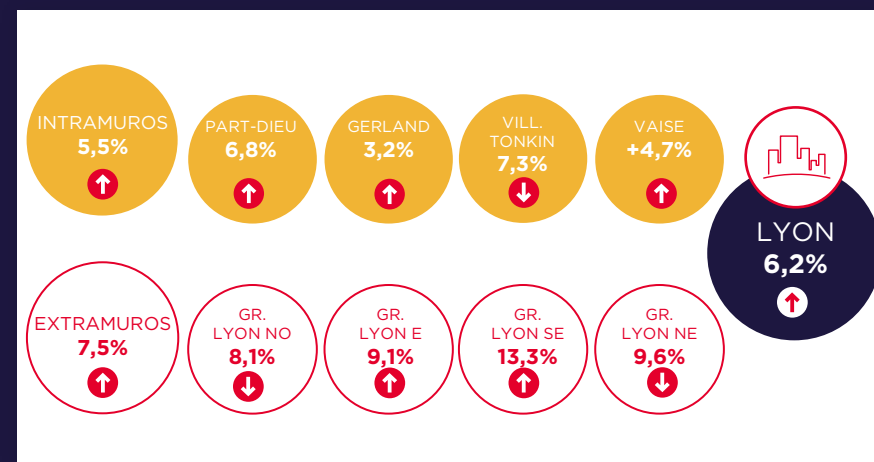
La Part-Dieu concentre la plus grande partie de l'offre intramuros (91 900 m² ; +10% vs T1 2024). Extramuros, le stock est principalement localisé à Grand Lyon Nord-Ouest (76 300 m² ; -7%) et Grand Lyon Est (58 300 m² ; +23%).

L'ensemble des segments de surfaces voit leur volume progresser sur un trimestre. Le segment < 500 m² enregistre la plus forte progression (+11%) alimentée par des libérations de second marché. Pour les grandes surfaces > 2 000 m², l'évolution haussière se cantonne également à la 2nde main (+23%), le volume de 1^{ère} main régresse quant à lui de -9%.

Offre immédiate, en milliers de m²



Taux de vacance



Source : Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2024

Offre future & projets

Une pause dans les futures mises en chantier ?

49 800 m² ont été livrés sur le 1^{er} semestre 2024, après une année 2023 record.

Malgré une appétence certaine pour ce type de surfaces, le marché va devoir prendre le temps d'absorber tous ces nouveaux m² dans une phase où l'activité transactionnelle est au ralentissement.

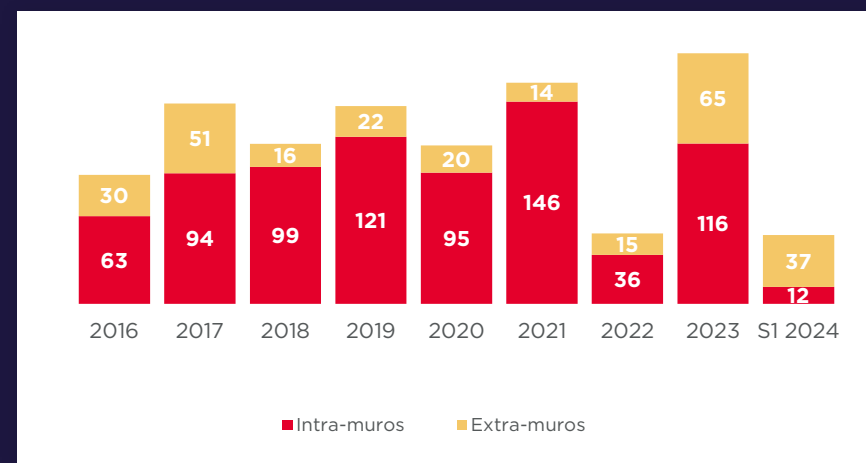
Le volume de surfaces des chantiers livrable d'ici fin 2024 est de près de 111 000 m², et 58% de ces surfaces sont encore disponibles.

Le taux de pré-commercialisation des surfaces en chantier livrables en 2025 et 2026 demeure à ce jour assez faible. Ces surfaces à venir représentent 71 500 m² en 2025 et 61 200 m² en 2026, et près de 25 chantiers d'ores et déjà démarrés.

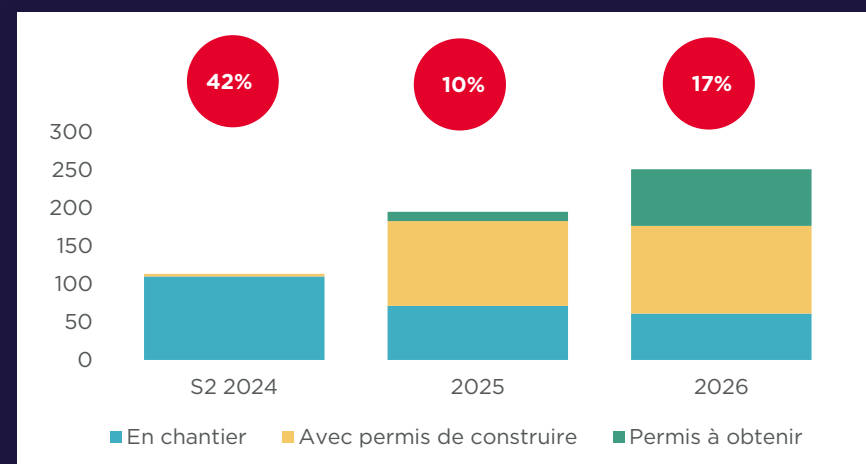
La progression du niveau de l'offre immédiate, et les incertitudes politiques et économiques pourraient freiner le lancement de nouveaux projets dans les mois à venir, notamment ceux qui ne bénéficient pas du critère de centralité ou d'un manque de dessertes.

Dans un contexte où la recherche de bâtiments « dernière génération » reste une priorité pour nombre d'entreprises, tant pour leur dimension servicielle que pour leurs performances énergétiques et écologiques, la confiance des acteurs immobiliers dans la résilience que démontre le marché lyonnais devrait néanmoins permettre de débloquer les projets répondant à ces critères.

Livraisons, en milliers de m²



Offre future (en milliers de m²) / taux de précommercialisations sur les mises en chantier



MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2024

Valeurs locatives

Pause dans la progression des valeurs

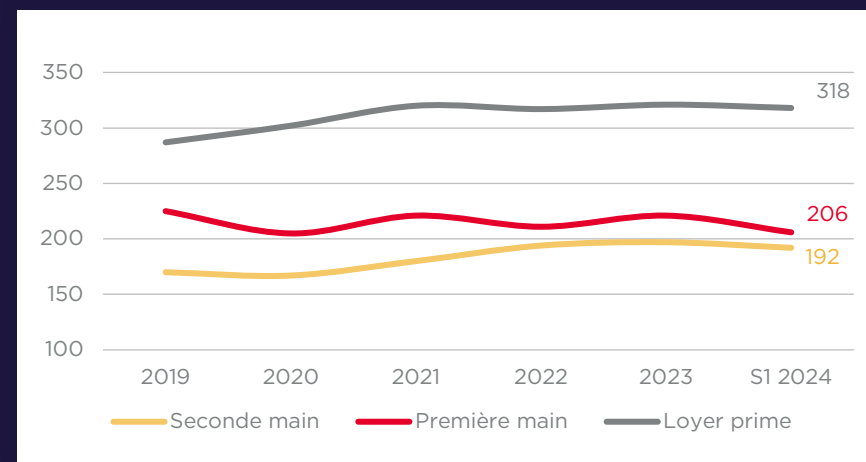
L'évolution haussière des loyers marque une pause en l'absence de transactions sur les immeubles « dernière génération » intramuros présentant à des valeurs bien > à 300 €/m².

Ainsi la valeur moyenne de 1^{ère} main de l'agglomération (206 €/m²) enregistre un tassement (-7% vs 2023), la valeur moyenne Intramuros s'inscrivant à 238 €/m², avec une seule transaction dépassant 300 €/m² (1 760 m² dans le PRIMATVERA signée à 350 €/m²). La valeur moyenne extramuros atteint 158 €/m² portée par des transactions réalisées à Grand Lyon Nord-Ouest (Dardilly et Limonest) sur des segments de surfaces intermédiaires, et valorisées entre 160 et 180 €/m².

Dans ce contexte, la performance *prime* (318 €/m²) se maintient, et la valeur top ressort à 350 €/m².

Pour la 2nde main, la valeur moyenne à l'échelle de la métropole s'inscrit à 192 €/m² (210 €/m² pour Intramuros et 141 €/m² pour Extramuros), en baisse globale de -3%.

Valeurs locatives moyennes, €/m²/an



TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de la période (transaction surface 1^{ère} main > 1 000 m²)

350 €/m²

- 1 760 m²
- 1^{ère} main
- Immeuble : PRIMATVERA
- La Part-Dieux - Lyon 03

Source CECIM / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX LYON

Top deals S1 2024

PRENEUR	BÂTIMENT	COMMUNE	SURFACE M ²	ETAT	TYPE DE CONTRAT
XEFI	Yotta City	Rillieux La Pape	12 000	Neuf	Vente
GROUPE ADEQUAT	Le Nobel	Lyon 3 ^{ème}	5 419	Ancien	Vente
	Racines	Lyon 9 ^{ème}	3 537	Neuf	Location
ENEDIS		Saint Pierre La Palud	3 000	Neuf	Vente
GROUPE PAREDES	L'Etoile Part-Dieu	Lyon 6 ^{ème}	2 862	Neuf	Location
WSP France	Central Brick	Lyon 7 ^{ème}	2 234	Neuf	Location



MARKETBEAT

BUREAUX LYON S1 2024

Définitions et carte

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, 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 1ERE 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 ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX : Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

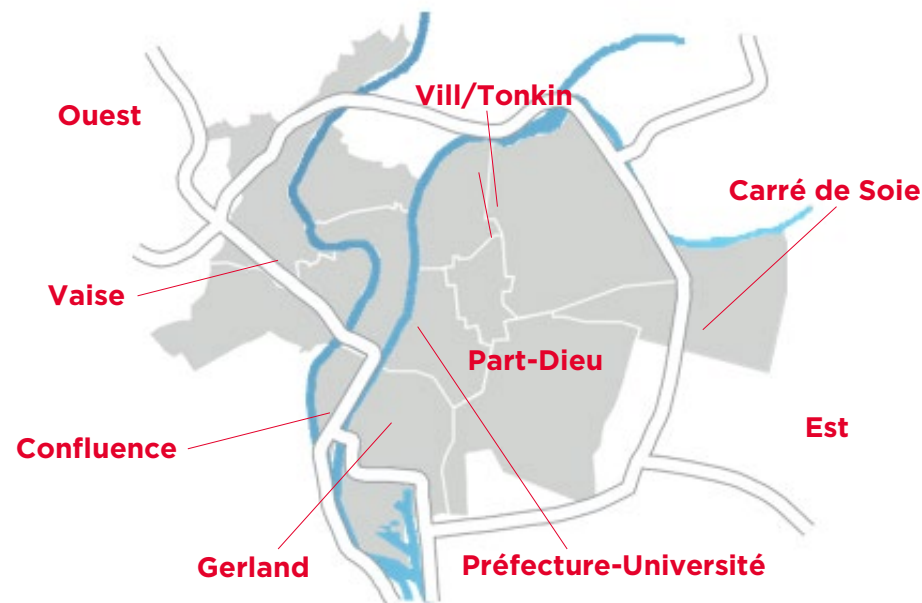
DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

DISPONIBILITÉ FUTURE 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



MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2024

A propos de Cushman & Wakefield

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières.

Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services

- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLÉS

Dans le monde

400

bureaux

60

pays

52 000

collaborateurs

\$9,5 Mds

USD de CA
en 2023

En France

17

bureaux

+500

collaborateurs



CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France
+33 (0)1 53 76 80 15

christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région
+33 (0)1 53 76 80 46

patricia.vevaud@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Agence Lyon
+33 (0)4 72 74 08 91

romain.nicolle@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.

©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles