



ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LYON

3^{ÈME} TRIMESTRE 2022

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Marquée par l'invasion de l'Ukraine, les difficultés d'approvisionnement, la flambée des prix des matières premières, la première moitié de l'année 2022 s'est révélée tumultueuse pour l'économie mondiale. La conjonction d'aléas sanitaires, politiques et climatiques a contribué à créer des tensions persistantes dans les échanges internationaux et à fortement alimenter la hausse considérable de l'inflation. Cette situation ne devrait pas trouver de correctif dans les prochains mois à mesure que se précisent les risques de pénurie énergétique cet hiver et le spectre d'une récession globale des économies européennes.

Dans cet environnement international fortement dégradé, la situation française serait presque enviable comparée à celles de ses voisins britanniques ou allemands, plus dépendants des importations extérieures en matière d'énergie. L'OCDE anticipe ainsi une croissance faible du PIB en France, à 0,6% pour 2022. Au cours des prochains mois, l'inflation devrait continuer de croître, malgré les protections tarifaires mises en place par le gouvernement dès l'été. L'érosion du pouvoir d'achat des ménages et les prix élevés de certains produits énergétiques pèsent fortement sur la consommation privée et l'investissement des sociétés.

Malgré ce contexte dégradé, l'économie rhodanienne continue d'afficher des résultats solides, comme en témoigne la bonne tenue de plusieurs indicateurs.

Les défaillances d'entreprises sont reparties à la hausse, sur un rythme supérieur à l'échelle nationale (+ 20 % sur un an contre 16,1 % pour la France entière). Mais le nombre de créations d'entreprises est lui aussi en progression (+ 0,4 % sur un trimestre). L'emploi salarié reste bien orienté et maintient sa croissance. En dépit d'un très léger sursaut trimestriel, le taux de chômage régional demeure à un niveau historiquement bas et s'établit à 6,4 % au T2 2022.

Au vu de la conjoncture plus qu'incertaine, la bonne orientation de l'économie rhodanienne qui prévalait jusqu'à maintenant, risque fort de s'atténuer dans les prochains mois.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

TAUX DE CHÔMAGE

6,4 %

T2 2022 - en baisse de 0,6 pt sur un an

Source : INSEE

« Malgré un contexte international dégradé, l'économie rhodanienne continue d'afficher des résultats solides, comme en témoigne la bonne tenue de plusieurs indicateurs »

EMPLOI SALARIÉ

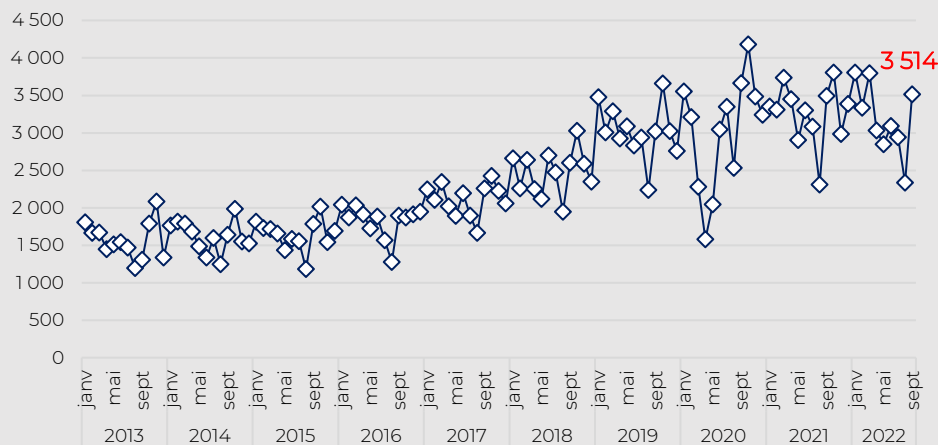
3 207 512

En hausse de 2,2 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises dans le Rhône

Données mensuelles brutes (INSEE)



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

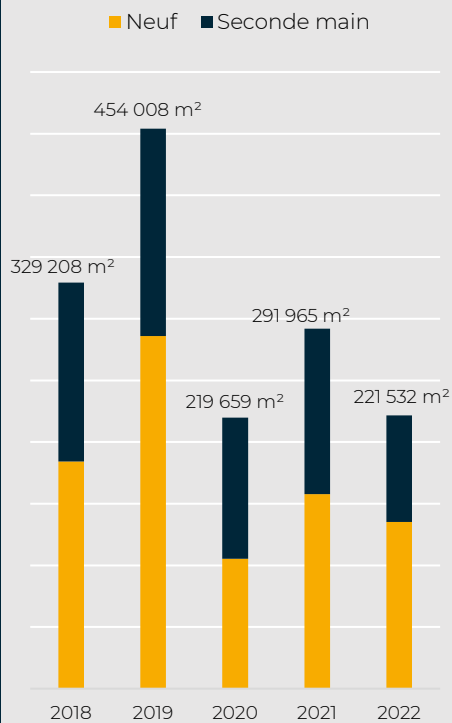
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

221 532 m²

En hausse de 20 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

CADENCE MAINTENUE

Depuis le début de l'année 2022, le marché des bureaux de la métropole lyonnaise surfe sur une vague porteuse. Selon les données publiées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière (CECIM), la bonne dynamique de l'activité s'est prolongée au troisième trimestre 2022, avec un total de 112 signatures pour un volume proche de 70 000 m². C'est donc une demande placée cumulée de 221 530 m² commercialisés en neuf mois qui permet à la métropole lyonnaise d'occuper la seconde place du classement du marché des bureaux en région, juste derrière la métropole de Lille.

Le dynamisme du marché doit beaucoup au regain d'activité sur le segment des grandes surfaces, qui représente 35 % de l'activité. La demande des grands utilisateurs est restée forte, ciblant principalement les programmes neufs ou restructurés. Depuis le début de l'année, 7 transactions > 5 000 m² ont été actées, parmi lesquelles 4 sont comptabilisées au T3. Les prises à bail d'April (12 700 m² dans l'immeuble Next), de Solutec (11 330 m²), de Setec (8 550 m², immeuble Le Corner) et de Technip (7 760 m², immeuble Eastwood) ont ainsi animé le marché durant ce dernier trimestre. La signature la plus importante de l'année demeure le compte-propre de la future Cité administrative d'État par les services du Fisc et de l'Insee au T1 (20 000 m² dans le quartier de la Part-Dieu).

Le dynamisme de la demande placée est également notable sur les créneaux des surfaces inférieures à 5 000 m², preuve que le marché lyonnais parvient à attirer une grande pluralité d'entreprises de taille diverse. La demande des petites et moyennes entreprises reste extrêmement soutenue et progresse même par rapport à l'an passé.

Fort de l'engouement des grands utilisateurs, et notamment les administrations publiques, pour les immeubles de Grade A, les surfaces neuves représentent 60% de la demande placée. Cette très forte proportion montre l'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés, alors que l'application du décret tertiaire, couplée au coût galopant de l'énergie deviennent des sujets majeurs du débat public. ►

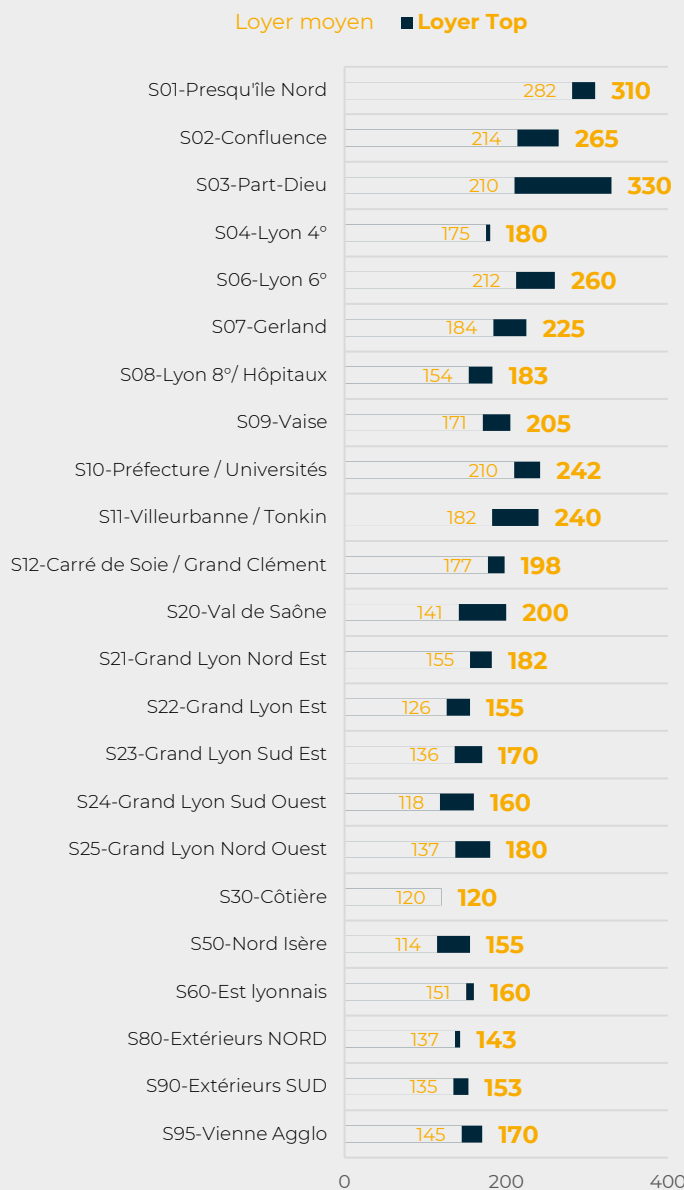


► Concernant les valeurs locatives, la stabilité demeure d'actualité pour ce troisième trimestre : le loyer moyen se maintient à un niveau élevé, à 180 €/m²/an, porté par une demande soutenue pour une offre de qualité bien localisée.

La majorité des bureaux de 1^{ère} main continuent de se louer entre 150 €/m²/an en périphérie et 250 €/m²/an dans le centre de Lyon. Cependant, pour des immeubles prime dans les quartier de la Part-Dieu ou de la Presqu'île Nord, les valeurs locatives gravitent autour des 280€/m²/an, et il n'est pas rare de croiser des loyers pouvant dépasser les 300 €/m²/an dans des localisations phares. Pour les loyers de seconde main, les valeurs locatives sont également très disparates entre les secteurs périphériques et les quartiers d'affaires ; celles-ci pouvant osciller entre 130 €/m²/an et 180 €/m²/an.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance est identique : le prix moyen au m² se maintient à un niveau élevé, proche de 2 800 €/ m². Dans les secteurs centraux, à l'instar de Lyon 6[°], le prix au m² peut dépasser les 5 000 €/m².

VALEURS LOCATIVES PAR SECTEUR



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

MANQUE CONTRAIGNANT D'OFFRES

Après un début d'année dynamique, le marché des locaux d'activité dans la région lyonnaise accuse un ralentissement au troisième trimestre avec 75 859 m² commercialisés en 3 mois. Impacté par un contexte économique inflationniste, l'activité a marqué le pas après un début d'année sur les chapeaux de roue. En baisse annuelle de 13 %, la demande placée depuis neuf mois affiche un total de 292 transactions, soit un volume de 243 800 m². Ce ralentissement du marché est principalement imputable au durcissement du contexte économique et à l'absence de visibilité qui en découle. Au premier trimestre, la demande des grands utilisateurs est restée soutenue, avec 4 signatures > 5 000 m². Mais au fur à mesure de l'année, les grands utilisateurs ont temporisé leur stratégie immobilière. Au T3, seule l'acquisition de 6 550 m² par Maxxega à Saint-Quentin-Fallavier, a été enregistrée sur ce créneau de surface. À l'autre bout du spectre, le segment des petites surfaces, beaucoup plus résilient, comptabilise 226 signatures.

Géographiquement, en raison de la raréfaction de l'offre, à la vente comme à l'acquisition dans les secteurs centraux, la demande des utilisateurs a principalement ciblé la première périphérie. Les quatre secteurs du Grand Lyon (Est, Sud Est, Sud Ouest et Nord Est) captent plus de 55 % de la demande. Plusieurs transactions d'envergure y ont été recensées, à l'instar de la signature par ABB SAS de 9 100 m² à Chassieu (Grand Lyon Est) ou encore de l'acquisition par la Métropole de Lyon sur 6 500 m² à Givors (Sud Ouest).

Concernant les valeurs locatives, la tendance globale est à la hausse. Malgré le ralentissement de la demande placée, le recul de l'offre disponible et la pénurie de réserve foncière commencent à brider les opportunités et à peser de manière inflationniste sur les loyers et les prix de vente. Selon les données du CECIM, à la fin du T3 2022, le loyer moyen atteint 81 €/m²/an. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives peuvent osciller entre 80 et 110 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 50 et 100 €/m²/an, pour des surfaces de seconde-main. Tendance identique sur le marché de l'acquisition où les prix de vente sont également orientés à la hausse : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m². Pour des locaux neufs, la fourchette est plus élevée, entre 1 250 et 1 700 €/m². Pour les surfaces de première main, idéalement situées, ces valeurs peuvent décoller et s'approchent des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

CHIFFRES-CLÉS

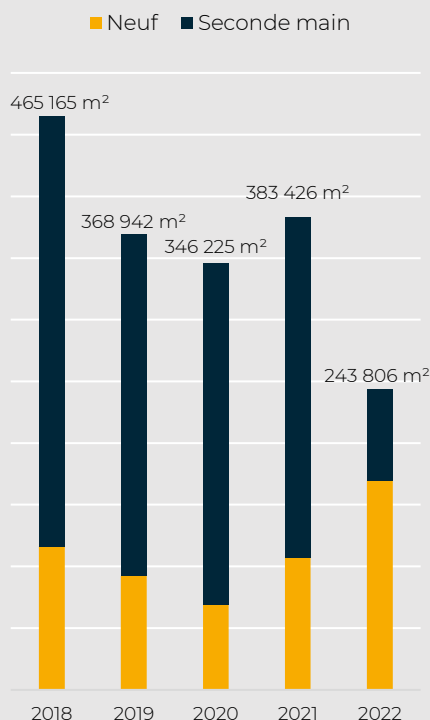
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

243 806 m²

En baisse de 13 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

LA LOGISTIQUE

TRIMESTRE DECEVANT

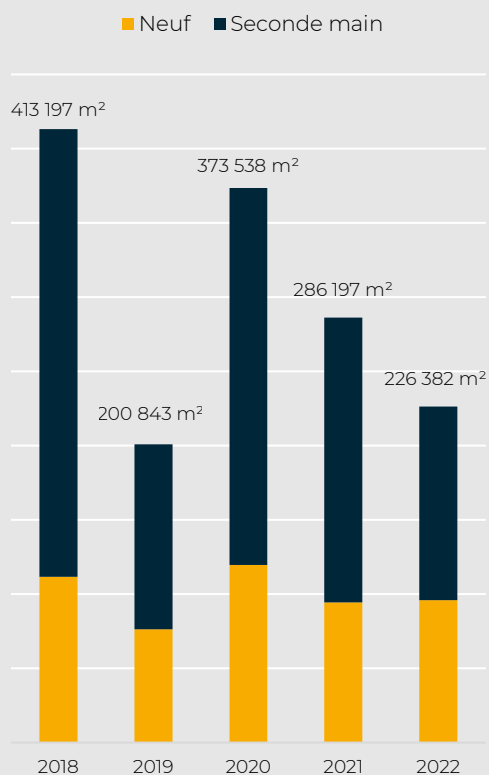
Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier. Capable de s'animer lors de la concrétisation d'opérations d'envergure, comme ce fut le cas au T2, la demande placée peut aussi retomber brutalement à un niveau très faible, contrainte par le manque de disponibilités.

Cette configuration confère au marché logistique un rythme de commercialisation en dents de scie, très marqué en cette année 2022. Après un début d'année quasi atone, le marché des entrepôts s'est animé au deuxième trimestre avec un volume commercialisé de 218 200 m², avant de retomber à son étiage au T3, où moins de 6 500 m² ont été pris à bail.

Pour un total de 11 signatures, la demande placée cumule 226 400 m² commercialisés en 9 mois : un volume est en forte hausse par rapport à l'an dernier. Mais cette progression ne doit pas être surinterprétée. En 2021, l'essentiel de l'activité s'est concentré au T4, or il n'en sera sans doute pas de même cette année. Ce n'est pas tant la demande des utilisateurs qui faiblit, mais plutôt la rareté du foncier et des offres disponibles qui brident l'activité.

Concernant les valeurs locatives, la tendance est à la hausse sur le segment du neuf comme du seconde-main. Les loyers restent néanmoins sous contrôle, s'échelonnant de 45 à 60 €/m²/an.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

226 400 m²

En hausse de 50 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

19 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

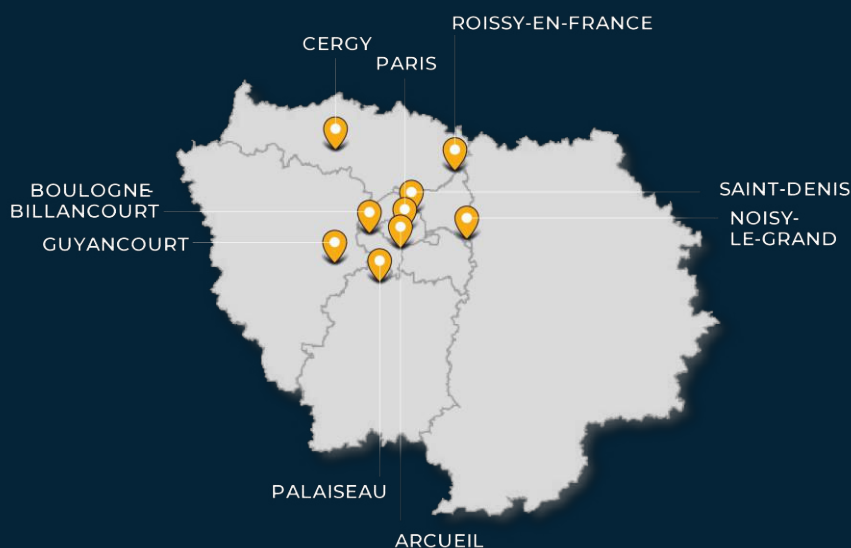
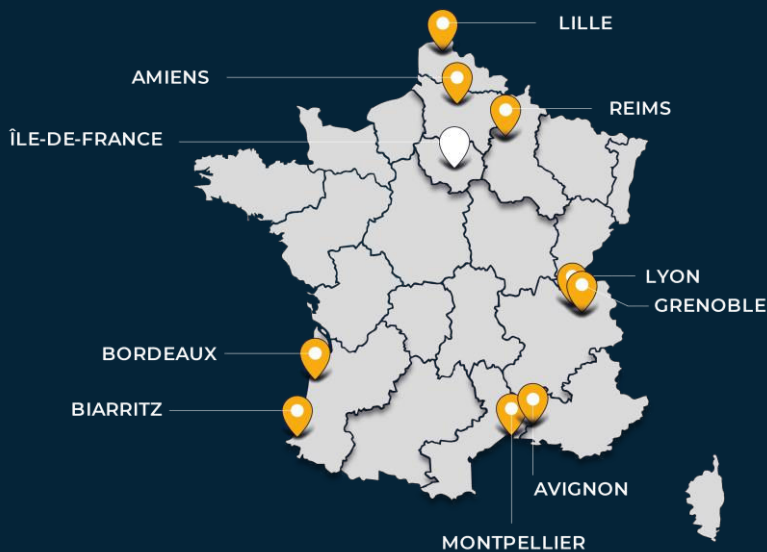
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE



Audric REDON
MANAGER

07 60 36 46 64 | aredon@evolis.fr

BUREAUX



**Rémy
BOY DE LA TOUR**
CONSULTANT



**Nicolas
DE BARJAC**
CONSULTANT



**Arthur
DE POURQUOY**
CONSULTANT



**Aude
JACQUEMIN**
CONSULTANTE



**Manon
LYAUDET**
CONSULTANTE



**Camille
SALAMON**
ASSISTANTE
DOCUMENTALISTE

ACTIVITES / ENTREPOTS



**Matisse
ANTONIOTTI**
CONSULTANT



**Jean-Paul
GAYDON**
CONSULTANT



**Robin
TOUCHET**
CONSULTANT



**Caroline
GERARD**
ASSISTANTE
DOCUMENTALISTE

CAPITAL MARKET AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



**Thierry
MALARTRE**
DIRECTEUR DES
OPERATIONS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email : qgraff@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication
Email : lcormont@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille
Email : erente@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication
Email : dabdulpena@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication
Email : cplouviez@evolis.fr