

ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LYON

3^{ème} TRIMESTRE 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Le marché des bureaux de la région lyonnaise marque le pas en 2023, impacté par un contexte économique défavorable, à l'échelle nationale comme à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Et les perspectives de la fin 2023 ne laissent guère de doute.

À quelques mois de la fin d'année, il semble évident que les questions géopolitiques vont demeurer au premier plan des préoccupations internationales. Depuis plus d'un an, la guerre en Ukraine, la crise énergétique, la forte remontée de l'inflation ont durablement perturbé la bonne tenue de l'économie mondiale. Et l'accélération des tensions au Moyen-Orient est venue s'ajouter aux risques déjà présents. Susceptibles d'aggraver la volatilité des cours du pétrole et laissant craindre un nouvel épisode de tension sur le coût de l'énergie, les difficultés dans cette région du globe ébranlent fortement les marchés boursiers.

Impactées par ce contexte incertain, les perspectives s'assombrissent de nouveau dans l'Hexagone, malgré la persistance d'une série de signaux démontrant la résilience de l'économie française.

Concernant l'inflation, le scénario privilégié par la Banque de France demeure celui de « la désinflation sans rechute de la croissance, ni accélération ». En glissement annuel, l'inflation se situerait à 4,5 % au T4 2023. En dehors de nouveaux chocs sur les matières premières,

l'année 2024 devrait confirmer ce reflux : celle-ci atteindrait en moyenne 2,6 % en 2024 - puis descendrait sous les 2 % en 2025. Côté demande, après deux années 2022/20223 en retrait, la consommation et les exportations, deux moteurs essentiels, pourraient repartir dès l'an prochain, selon Bercy.

Pour autant, il ne faut pas ignorer les difficultés menaçant la croissance française. Après le sursaut inattendu du 2^{ème} trimestre (+0,5 %), l'activité économique française est en train de ralentir, comme dans la zone euro. Les prévisions tablent désormais sur une progression de l'activité de 1,4 % contre 1,6 % précédemment : un objectif trop optimiste pour la plupart des économistes, estimant une hausse de 0,9 % l'an prochain, - soit 0,5 point de moins que le gouvernement. Une chose est sûre : cette fin d'année 2023 risque d'être mouvementée sur le plan économique, tant les risques géopolitiques se sont amplifiés en l'espace de quelques mois.

SOURCES : INSEE, EVOLIS.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES RÉGIONAUX

TAUX DE CHÔMAGE

6,1 %

T2 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

CREATION D'ENTREPRISES

29 570

T1 2023 - en baisse de 1,5 % sur un an

Source : INSEE

EMPLOI SALARIÉ

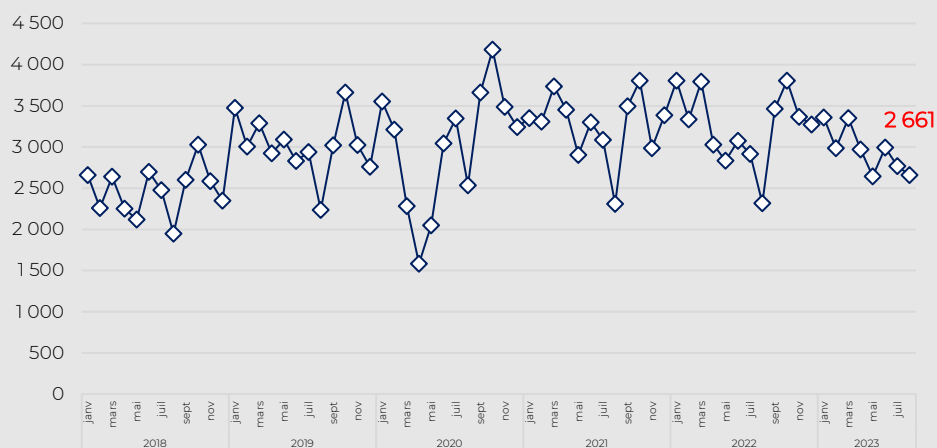
3 258 700

T2 2023 - en hausse de 1 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises dans le Rhône

Données mensuelles brutes (INSEE)



LES BUREAUX

UN MARCHÉ PÉNALISÉ PAR LE FAIBLE DYNAMISME DU CRÉNEAU > 5 000 m²

Avec moins de 50 000 m² commercialisés au T3 2023, le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise ralentit de nouveau, après le rebond de l'activité constaté au T2. Ainsi, selon les données publiées par le Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière (CECIM), la demande placée enregistrée depuis le début de l'année 2023 s'élève à 167 355 m². Ce volume demeure en retrait de 27 % par rapport à l'an passé et significativement inférieur de 25 % à la moyenne quinquennale à période comparable. Le tassement du marché se traduit également par un nombre inférieur de transactions. Au total, 380 signatures ont été enregistrées en 2023 contre 415 à la même période l'an passé. Face à des perspectives incertaines, de nombreux décideurs préfèrent différer leur projet immobilier dans l'attente d'une plus grande lisibilité du contexte économique.

Ce phénomène est particulièrement notable sur le segment des grandes transactions (sup. à 5 000 m²), en repli annuel de 67 %, alors que ce créneau joue traditionnellement un rôle primordial dans la bonne orientation du marché. Seules 4 signatures ont ainsi été recensées contre 7 l'an passé. Aux 3 transactions enregistrées au T2 – il s'agissait, pour rappel, des prises à bail de FORVIA (pour sa filiale MATER'ACT) dans l'immeuble Glassdoor (6 500 m²), d'OMNES sur 5 700 m² dans le 3^{ème} arrondissement ainsi que l'acquisition par la région AURA de 5 060 m² dans l'immeuble Albizzia - est venue s'ajouter au T3, la transaction de GALILEO GLOBAL ÉDUCATION de 7 920 m² dans l'immeuble City Rhône. ►

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

167 355 m²

En baisse de 27 % en un an (à période comparable)

380 transactions
dont **30 > 1 000 m²**

Contre 415 l'an passé
dont 35 > 1 000 m²
(à période comparable)

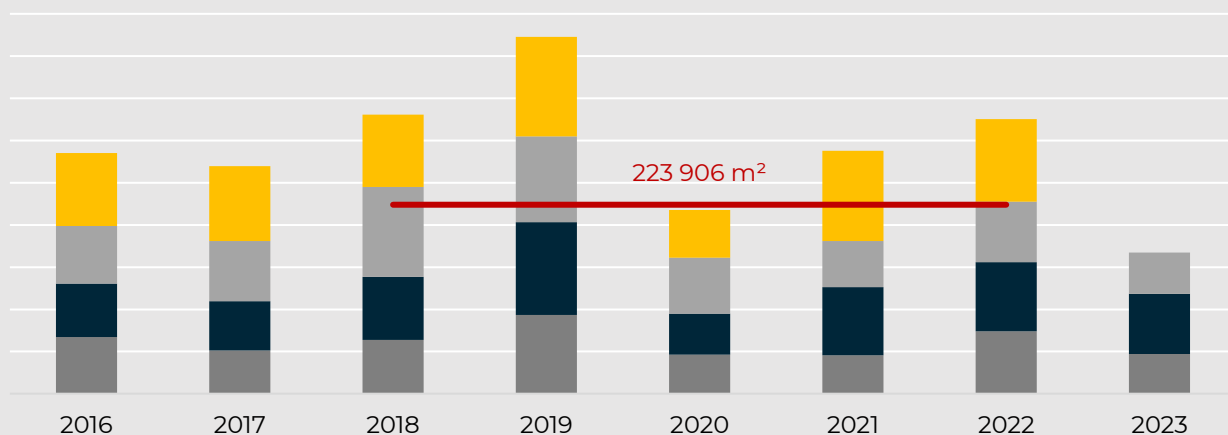
46 %

Part des surfaces neuves dans la demande placée

SOURCE : CECIM

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TRIMESTRE

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 — Moyenne quinquennale



LES BUREAUX

Cette dernière signature est actuellement la plus importante en volume de l'année 2023. Ce qui confirme une tendance notable depuis plusieurs trimestres : les transactions portent sur des surfaces unitaires plus réduites qu'auparavant et témoignent de ce phénomène de rationalisation des surfaces à l'origine de nombreux projets immobiliers ces derniers mois. Cette tendance n'est pas l'apanage du créneau > 5 000 m². En moyenne, la surface prise à bail en 2022 s'élevait à environ 560 m² alors qu'en 2023, la surface moyenne n'atteint plus que 440 m².

Plus résilient, le segment des petites surfaces (inf. à 1 000 m²) constitue le socle du marché de l'agglomération lyonnaise et concentre environ 53 % de la demande placée en 2023. L'activité est néanmoins en recul par rapport à l'an passé : passant de 380 signatures à 350, ce segment de marché affiche un volume commercialisé de 87 985 m², en repli annuel de 10 %.

Seul le segment des surfaces intermédiaires (entre 1 000 – 5 000 m²) affiche un volume stable en un an ; avec 26 transactions enregistrées contre 28 en 2022.

Plusieurs éléments explicatifs viennent éclairer cette chute de la demande placée, avec comme premier facteur aggravant, la dégradation de l'environnement économique et la hausse des taux d'intérêt. Les tensions financières jouent évidemment un rôle prépondérant dans la définition de la stratégie immobilière des entreprises. Les ventes à utilisateur sont particulièrement impactées par le resserrement des conditions de financement, plus encore que les locations : elles ne représentent aujourd'hui que 15 % de la demande placée contre 25 % l'an passé.

Géographiquement, le secteur Lyon intra-muros demeure le cœur du marché de l'agglomération lyonnaise, concentrant 76 % de la demande placée. Disposant d'un stock d'offres neuves plus importants que ses voisins, ce secteur est avant tout plébiscité par les utilisateurs, notamment les plus grands d'entre eux, en recherche de bureaux neufs, bien localisés.

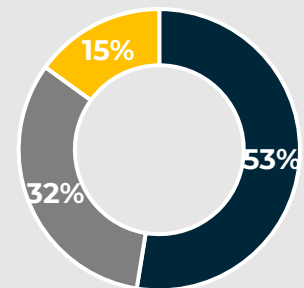
En dépit d'un T3 quasi atone, le territoire Grand Lyon Est a tiré profit du dynamisme de la commune de Genas et concentre 15 % du marché contre 12 % l'an passé.

Enfin, le secteur Grand Lyon Ouest affiche une forte contraction de la demande placée : - 21 % en un an. Davantage pénalisée par l'attitude plus attentiste des utilisateurs, ce territoire ne représente plus que 9 % du marché des bureaux, contre 10 % l'an passé. ►

CHIFFRES-CLÉS T1-T3 2023

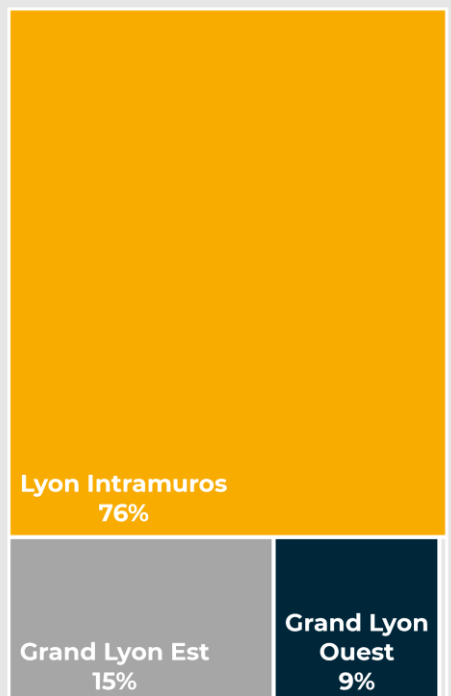
RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE

■ < 1000 m² ■ 1000-5000 m² ■ > 5000



Source : CECIM

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



Source : CECIM

LES BUREAUX

En dépit de la contraction notable de l'activité, la hausse des valeurs locatives se maintient ce trimestre.

L'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés se vérifie toujours, comme en témoigne la proportion importante de surfaces neuves dans la demande placée (environ 46 %). Cette primauté accordée aux actifs de qualité, dans les quartiers centraux soutient toujours la progression des valeurs.

Les loyers pour des immeubles *prime* dans les arrondissements centraux et dans les quartiers d'affaires de la Part-Dieu, ou de la Presqu'île Nord, gravitent entre 290 €/m²/an et 325 €/m²/an.

Sur le marché de 1^{ère} main, la majorité des bureaux se loue entre 150 et 195 €/m²/an en périphérie. La fourchette est un peu plus élevée dans le centre de Lyon, entre 160 et 250 €/m²/an. Pour les loyers de 2^{nde} main, les valeurs sont généralement comprises entre 100 et 150 €/m²/an en périphérie, entre 130 et 220 €/m²/an dans le centre de l'agglomération.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance est identique : en dépit de fortes disparités géographiques, le prix moyen au m² connaît une orientation haussière. L'augmentation des coûts de construction, répercutées par les promoteurs sur les prix de vente, n'est sans doute pas étrangère à cette tendance, en particulier sur les surfaces neuves.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

LOYER PRIME
(T1-T3 2023)

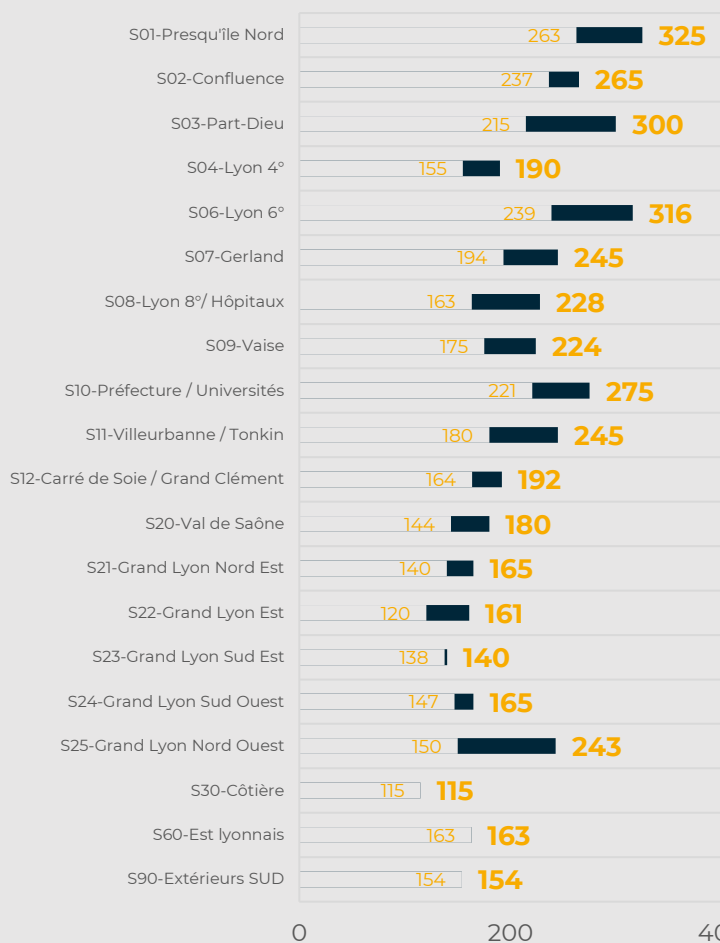
325 €/m²/an

CONTRE 315 €/M²/AN EN 2022

Source : CECIM

VALEURS LOCATIVES PAR SECTEUR (T1-T3 2023)

Loyer moyen ■ Loyer Top



LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

UN MARCHÉ CONTRAINT PAR LE MANQUE DE DISPONIBILITÉS

Le durcissement du contexte économique a fini par impacter le dynamisme du marché des locaux d'activités dans la région lyonnaise, qui avait fait preuve de résilience jusqu'à présent. Alors que la demande placée s'était maintenue au même niveau que l'an passé sur les deux premiers trimestres, l'activité transactionnelle du troisième trimestre acte un ralentissement notable.

Totalisant 242 260 m², dont 64 935 m² commercialisés au T3, ce résultat affiche un léger repli annuel de 6 %. Un nombre quasi similaire de signatures a été enregistré : 305 cette année contre 310 l'an passé. Ce volume se révèle inférieur de 12 % à la moyenne quinquennale, ce qui constitue un résultat remarquable, compte tenu de l'absence chronique de disponibilités sur le marché.

Le marché lyonnais reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 58 % de la demande placée contre 42 % pour les opérations neuves.

De manière significative, seul le créneau de marché < 1 000 m² affiche une progression comparée à l'an passé, que ce soit en volume ou en nombre. La contraction des disponibilités brime l'appétit des utilisateurs sur les créneaux de surface supérieurs. ▶

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

242 260 m²

En baisse de - 6 % en un an (à période comparable)

305 transactions

Contre 310 l'an passé (à période comparable)

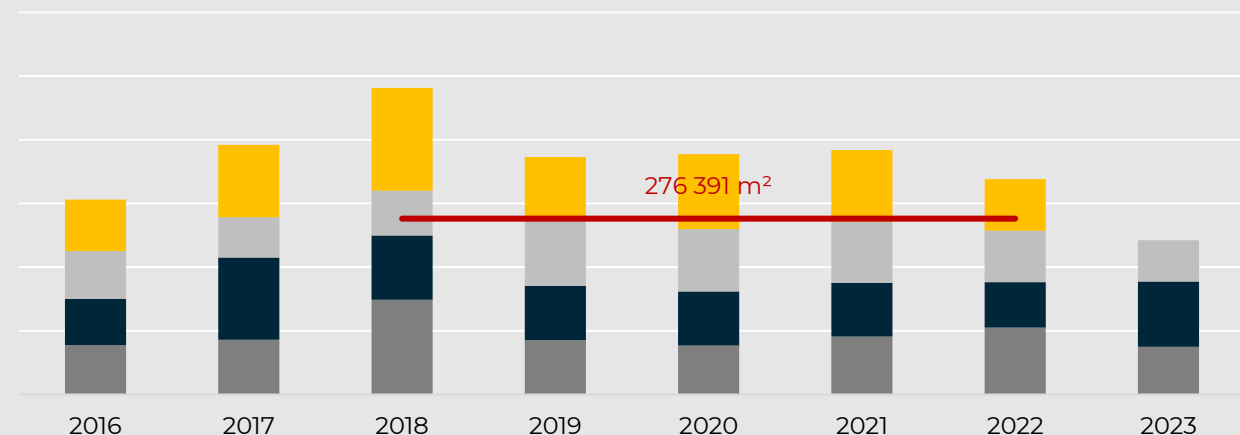
42 %

Part des surfaces neuves dans la demande placée

SOURCE : CECIM

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TRIMESTRE

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 — Moyenne quinquennale



LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Par ailleurs, cette raréfaction de l'offre, à la vente comme à la location dans les secteurs centraux, pousse les utilisateurs à cibler la première périphérie, et notamment les territoires à l'Est de l'agglomération lyonnaise, qui concentrent 60 % de la demande placée.

Cette configuration de marché, caractérisée par un recul de l'offre disponible et de pénurie de réserve foncière, bride les opportunités des utilisateurs et continue de peser de manière inflationniste sur les loyers et les prix de vente.

Selon les données du CECIM, à la fin du T3 2023, le loyer moyen s'élève 93 €/m²/an, en progression annuelle de 17 %. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives peuvent

osciller entre 90 et 140 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 60 et 110 €/m²/an pour des surfaces de 2nde main. Il n'est plus rare cependant de croiser des loyers dépassant largement cette fourchette.

La tendance est identique sur le marché de l'acquisition : les surfaces de 2nde main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m² et jusqu'à 1 250 et 1 700 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces *prime*, idéalement situées, ces valeurs décollent au-delà des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.



LA LOGISTIQUE

UN MARCHÉ EN DEÇA DE SON POTENTIEL

Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier.

La transaction la plus importante de l'année, 17 990 m² pris à bail par RHENUS LOGISTICS ALSACE, ne peut rivaliser en volume avec les 60 000 m² acquis par un acteur de la grande distribution l'an passé.

Ainsi, sur les 9 premiers mois de 2023, le marché de la logistique s'élève à 75 410 m², et affiche une forte baisse de 70 % par rapport à l'excellente année 2022. Comparé à la moyenne quinquennale, le repli est également significatif, de l'ordre de 55 %.

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. Cette configuration confère au marché logistique un rythme de commercialisation en dents de scie. Capable de s'animer lors de la concrétisation d'opérations d'envergure comme ce fut le cas en 2022, la demande placée peut aussi retomber brutalement à un niveau très faible. Ainsi, seules 8 transactions ont été recensées en 2023, contre 11 en 2022. Et contrairement à l'an passé, aucune acquisition n'a été enregistrée en 2023.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

75 410 m²

En baisse de - 70 % en un an
(à période comparable)

8 transactions

Contre 11 l'an passé
(à période comparable)

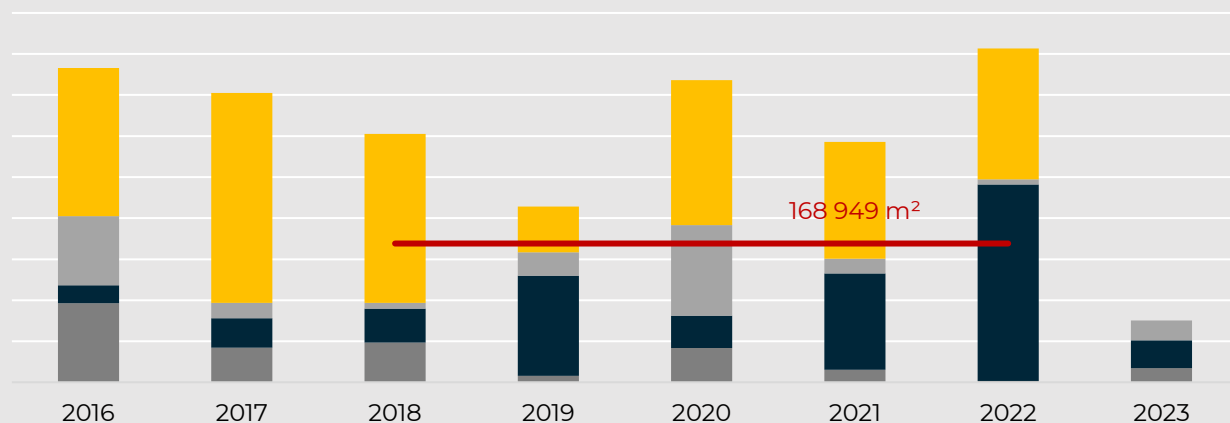
55 %

Part des surfaces neuves
dans la demande placée

SOURCE : CECIM

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TRIMESTRE

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 — Moyenne quinquennale



20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

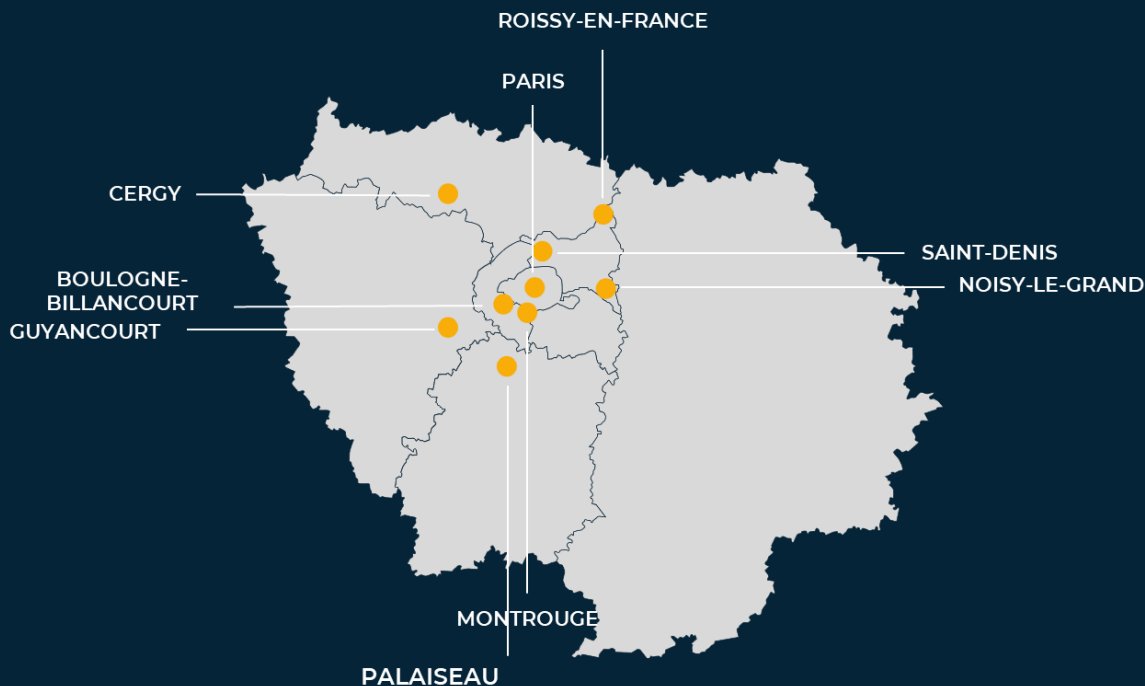
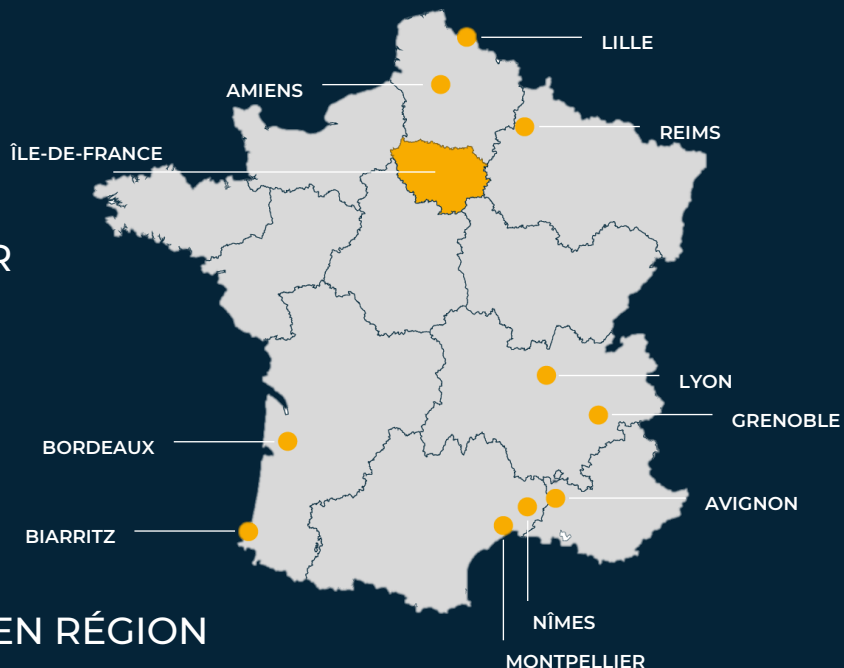
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

19 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 10 EN RÉGION



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

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE LYONNAISE



Audric REDON
MANAGER

07 60 36 46 64 | aredon@evolis.fr

BUREAUX



Julien MASSON
MANAGER ÉQUIPE BUREAUX

ACTIVITÉS



Audric REDON
MANAGER ÉQUIPE ACTIVITÉS

INVESTISSEMENT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Thierry MALARTRE
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS



Julien MAGNAUD
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

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