



ESSENTIEL IMMO

—
T3 2024

LYON

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

Quelques éléments de détente pour cet automne 2024

La dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de majorité au lendemain des élections législatives avaient laissé la France dans un climat politique particulièrement anxiogène.

La constitution d'un gouvernement a permis de dissiper de premières incertitudes, et notamment le risque d'une arrivée au pouvoir des extrêmes.

Sur le plan économique, la Banque centrale européenne a, conformément à ses annonces, abaissé son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,50 %, soit une nouvelle baisse de 25 points de base. Cette décision confirme la fin des politiques de resserrement monétaire et laisse entrevoir un assouplissement des conditions d'accès au crédit pour les investisseurs et les entreprises, comme en témoigne d'ores et déjà la nouvelle contraction du taux d'usure. En effet, l'État français a acté un recul trimestriel du taux des prêts de plus de 20 ans de 31 points de base, ce dernier atteignant désormais 5,85 %.

Par ailleurs, la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 a contribué – en particulier pour certains secteurs – à un premier rebond de l'indicateur du climat des affaires. Ce rebond s'est confirmé en septembre : l'indice atteint 97,5 points et se rapproche ainsi de sa moyenne de longue période.

Toutefois, les nuages inquiétants pour l'économie française sont loin d'être tous dissipés : la question de la dette reste particulièrement préoccupante. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2025, dévoilé début octobre, prévoit une série de mesures d'austérité et de hausses d'impôts pour tenter de réduire le déficit, ce dernier atteignant 6,1 %

du produit intérieur brut, selon les dernières estimations du Haut Conseil des finances publiques. Cette hausse place encore un peu plus la France sous la surveillance de la Commission européenne, mais également des agences de notation, dont la dégradation des notes provoquerait une hausse des taux d'emprunt.

Témoin de cette période encore soumise à de trop nombreuses incertitudes budgétaires, l'OAT à 10 ans a franchi une nouvelle fois le seuil des 3,00 % au 7 octobre 2024 alors même qu'il s'était replié à 2,80 % à la mi-septembre.

Ce climat a également contraint l'INSEE à revoir ses prévisions de croissance à la baisse. Le produit intérieur brut n'a finalement progressé que de 0,2 % au 2^e trimestre (contre une estimation initiale de 0,3 %) et ne devrait finalement croître que de 0,4 % au 3^e trimestre (contre 0,5 % précédemment) avant d'entamer une baisse de 0,1 % au 4^e trimestre. Si l'institution reste pour le moment confiante quant à sa prévision de croissance annuelle du PIB de 1,1 %, elle reste néanmoins particulièrement attentive à l'évolution de la situation budgétaire.

Tous ces éléments placent l'économie française dans un certain entre-deux où, si certains indicateurs laissent entrevoir une première amélioration de la conjoncture, d'autres incitent toujours à la prudence et rappellent que cet épisode de crises est encore loin d'être clos.

Chiffres-clés *(source INSEE)*

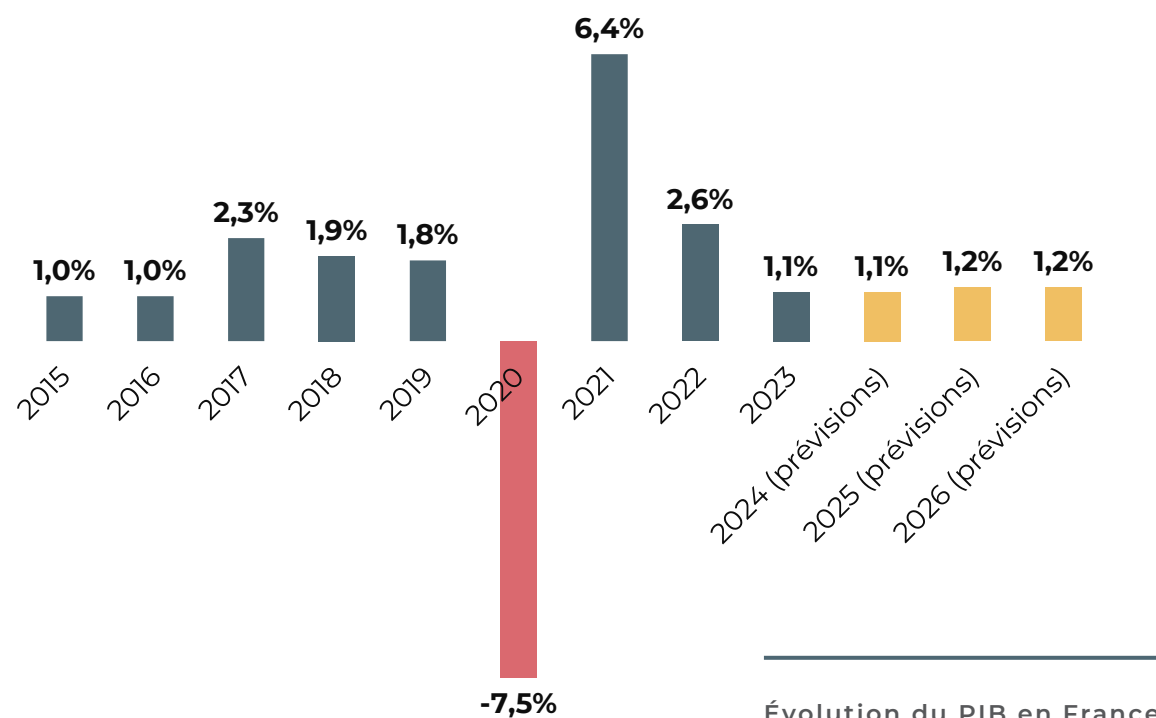
+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T2 2024

+ 7,3 %
Taux de chômage
au T2 2024

+ 1,1 %
Inflation
Variation annuelle en sept. 2024

97,5
Climat des affaires
Septembre 2024

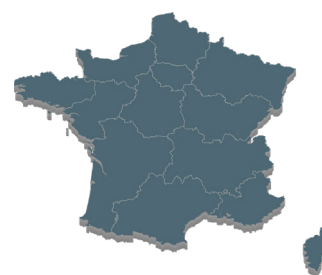
Sources
BANQUE CENTRALE
EUROPÉENNE, BANQUE DE
FRANCE, INSEE, HAUT CONSEIL
DES FINANCES PUBLIQUES,
EVOLIS



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **7,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

— **- 18 %**
Evolution annuelle
(à période comparable)



02

L'investissement en France

L'esquisse d'un redémarrage

L'assouplissement du caractère coercitif des politiques monétaires européennes permet un premier rebond des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : près de 3,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du T3, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le montant total investi reste toutefois largement inférieur à ses performances antérieures. Avec seulement 7,4 milliards d'euros engagés, le marché accuse un repli annuel de 18 % et se situe surtout 57 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce ralentissement affecte tous les segments du marché : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de 25 % quand les montants investis entre 20 et 50 M€ reculent de 26 %. Porté par une reprise des investissements sur la tranche supérieure, le volume des opérations comprises entre 50 et 100 M€ ne se replie que de 18 %. Enfin, le marché des signatures > 100 M€ fait jeu quasi égal avec 2023 et n'affiche qu'une très légère contraction, limitée à 2 %.

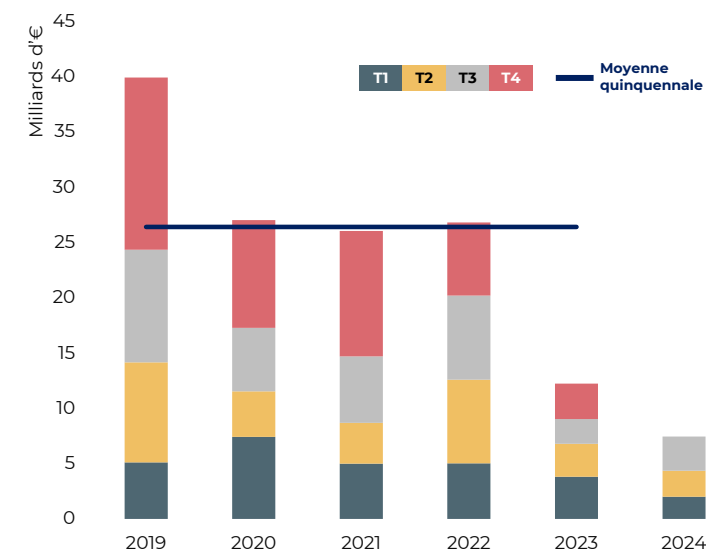
Plusieurs opérations d'envergure participent pleinement à ce résultat à l'image de l'acquisition de 8 parcs d'activités (totalisant près de 300 000 m²) par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI pour plus de 270 millions d'euros, principale opération de ce troisième trimestre.

Ces premiers signes de reprise sont encourageants et permettent d'envisager un atterrissage annuel au-delà du seuil des 10 milliards d'euros.

Concernant le profil des investisseurs, il convient de souligner que le marché a été majoritairement animé par des fonds d'investissements anglo-saxons, des fonds souverains ou encore des acteurs privés. À l'inverse, les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs français se montrent encore prudents, mais un éclaircissement de la conjoncture économique française et les sommes collectées via leurs cessions des derniers mois devraient permettre leur retour progressif sur le marché au cours des prochains trimestres.

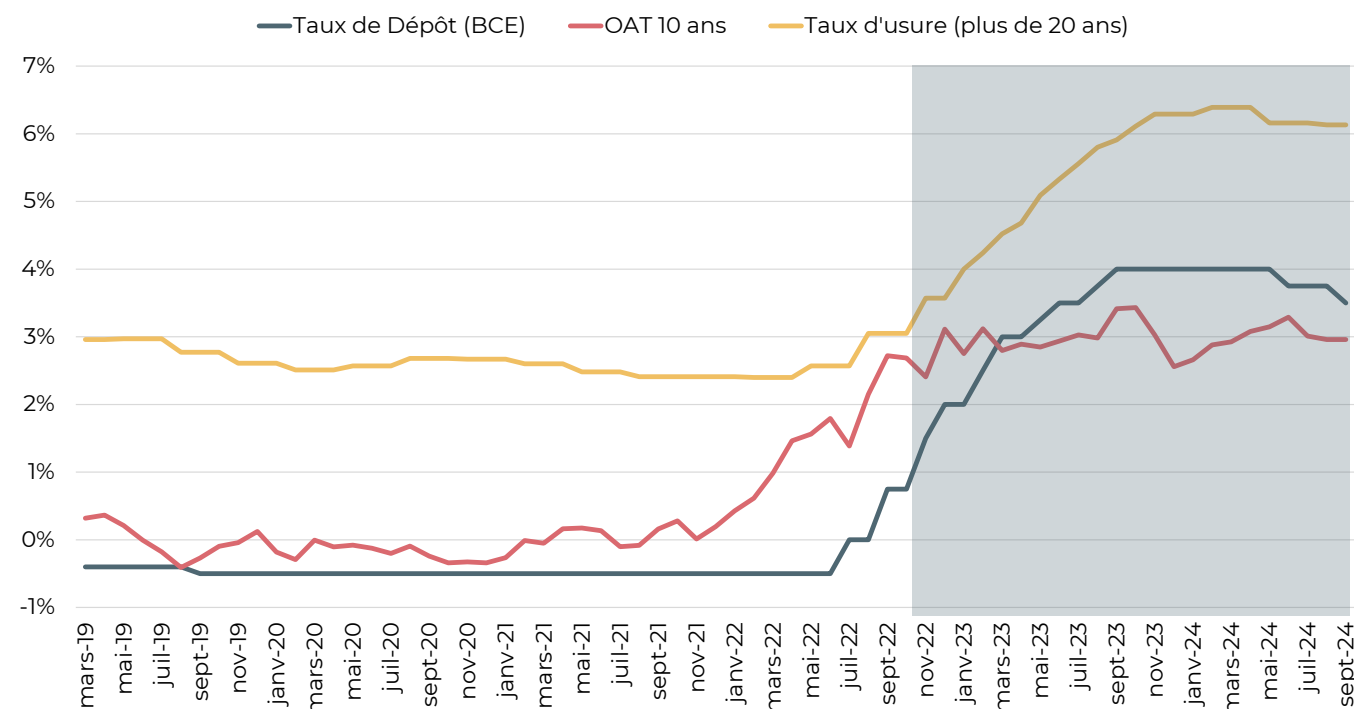
La prudence reste toutefois de mise : le marché de l'investissement français reste soumis à un ensemble d'aléas majeurs : crise du secteur de la promotion, durcissement des réglementations environnementales (PLU Bioclimatiques de Paris, décret tertiaire, etc.), difficultés croissantes des marchés locatifs tertiaires périphériques, etc.

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, EVOLIS

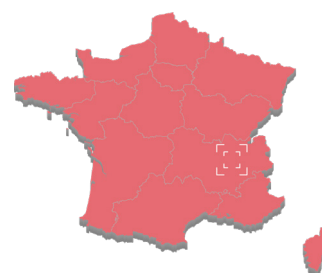


Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

666 millions €
Investissement
dans la Métropole de Lyon
(tous types d'actif)

+ 49 %
Evolution annuelle
**Sources : CECIM, Estimation EVOLIS*



03

L'investissement

Mezzo Piano

Après un début d'année 2024 sans relief, et malgré une accélération notable de l'activité au T2, le marché de l'investissement dans l'agglomération lyonnaise reste contraint par l'instabilité de l'environnement politique et économique.

Durant l'été, près de 250 millions ont été investis à travers 17 opérations. Grâce à ce résultat trimestriel, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 666 millions d'euros. L'important rebond au T2 et le maintien de l'activité au T3 ont permis de compenser le faible résultat enregistré au T1. Ce volume dépasse de très loin les sommes investies à la même période en 2023, affichant une forte hausse annuelle de 49 %. Bien que ce résultat soit en progression, il faut toutefois noter que l'écart avec la moyenne quinquennale est moins important, de l'ordre de 14 %.

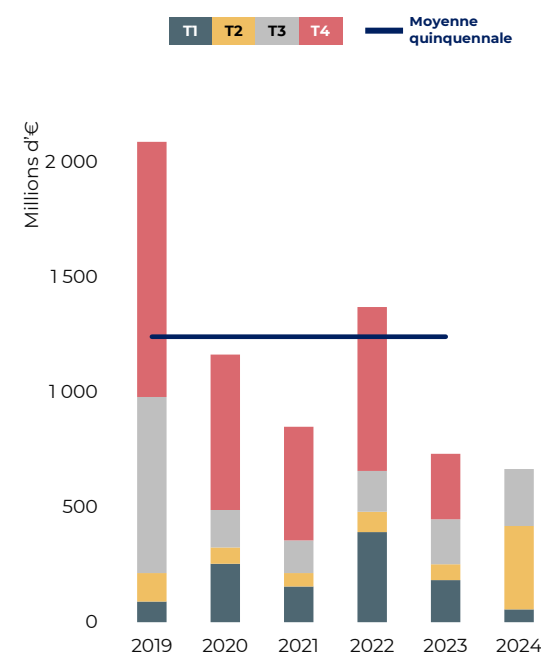
La configuration du marché a quelque peu évolué entre le deuxième et le troisième trimestre. Le T3 acte le retour de la prédominance des bureaux, avec la concrétisation de 8 deals, pour un montant total dépassant les 160 millions d'euros. Bien qu'aucun actif n'affiche un prix de vente > 100 millions d'euros en 2024, plusieurs signatures comprises entre 40 et 60 millions ont été finalisées au T3. Depuis le début de l'année, les sommes investies dans cette classe d'actifs atteignent ainsi près de 300 millions d'euros, ce qui se traduit par une part de marché prépondérante de 45 %. Si ce volume est en progression de 9 % par rapport à la décevante année 2023, il demeure tout de même inférieur de 31 % à la moyenne quinquennale, signe que le marché des bureaux tourne encore au ralenti.

Vient ensuite le segment de la logistique porté par les opérations d'envergure enregistrées au T2. Cinq opérations, dont une supérieure à 120 millions d'euros, avaient alors été concrétisées. L'acquisition par PROLOGIS auprès de BNP PARIBAS REIM d'une plateforme XXL de 77 000 m² louée à la filiale EASYDIS du GROUPE CASINO, constitue toujours la vente majeure de 2024. Ainsi, plus de 216 millions ont été investis en logistique, un volume inédit sur la région lyonnaise : cette classe d'actifs capte 32 % des sommes investies, prouvant que les actifs industriels ont toujours le vent en poupe.

Dans une moindre mesure, les locaux d'activités connaissent une évolution comparable, avec 88 millions d'euros pour 27 deals enregistrés en 2024 contre 43 millions pour 28 opérations l'an passé. Ce résultat affiche une croissance annuelle de 103 % et se révèle supérieur de 74 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

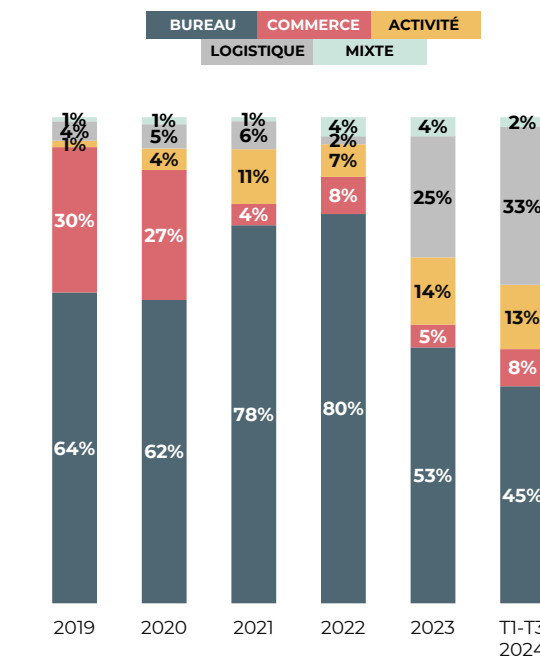
Enfin, concernant les actifs commerciaux, les sommes engagées s'élèvent à près de 50 millions d'euros pour 6 signatures. Ce volume est bien plus important qu'en 2023 et se révèle supérieur de 40 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

Sources : CECIM, EVOLIS



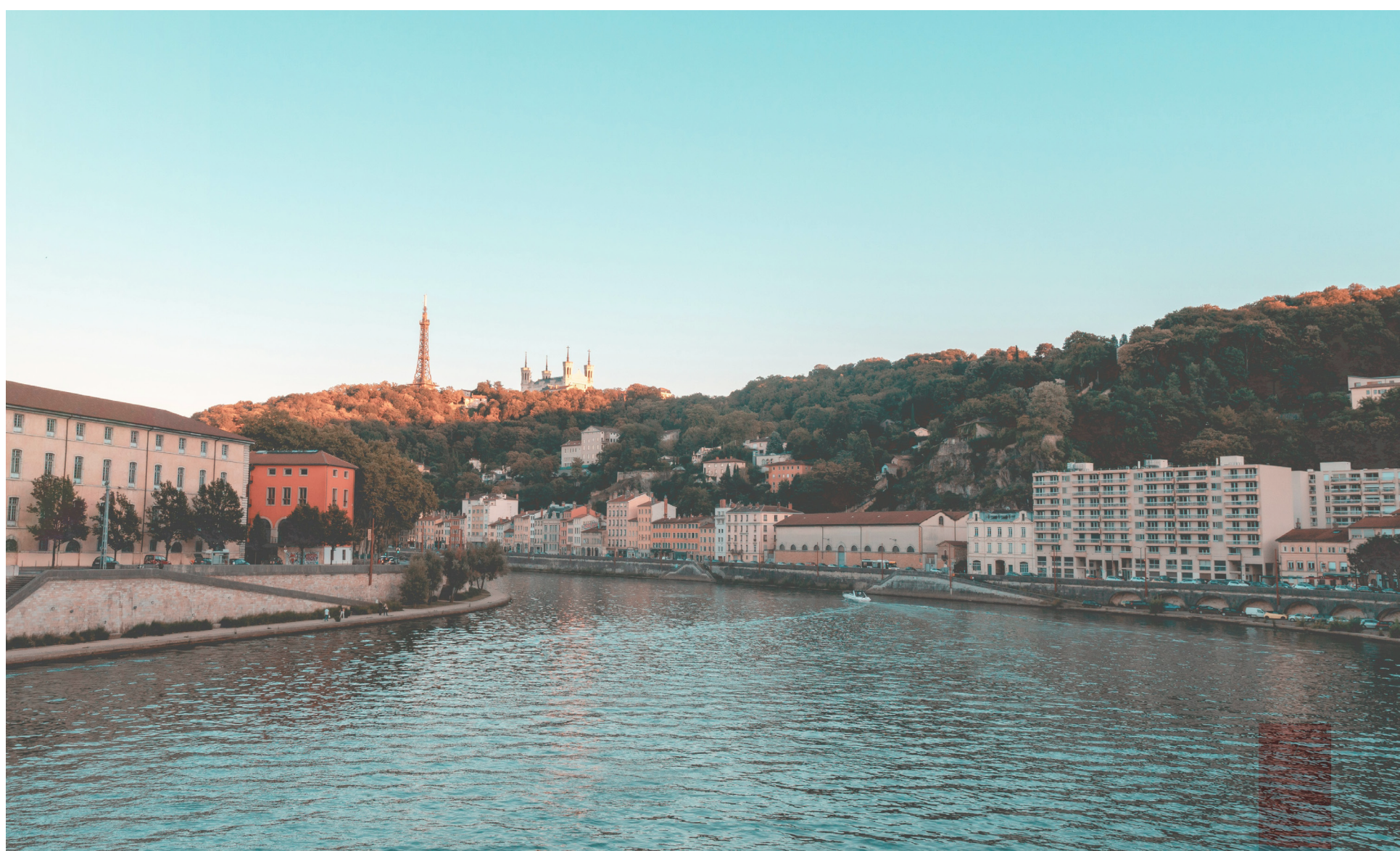
Évolution des montants investis

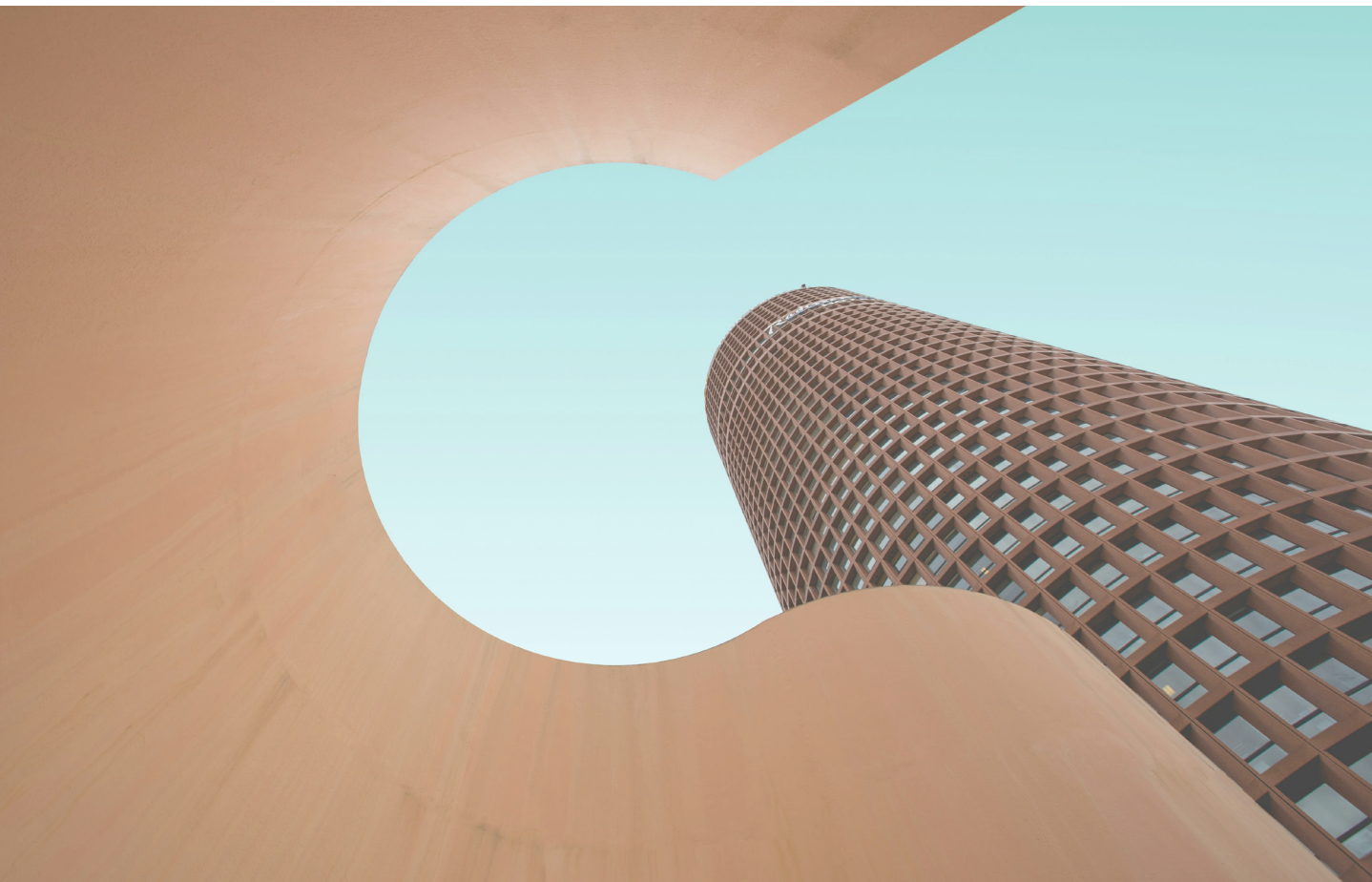
Sources : CECIM, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources : CECIM, EVOLIS





04

Bureaux : marché utilisateur

Un attentisme toujours fort des utilisateurs

Après un premier semestre résilient, l'activité transactionnelle a marqué le pas au T3, avec moins de 45 000 m² commercialisés. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus faible enregistré depuis le début de l'année 2024.

Selon les données publiées par le CECIM, la demande placée s'élève à 159 165 m², pour un total de 371 signatures : ce volume est en baisse de 7 % comparé à l'an passé et concède un repli de 25 % rapporté la moyenne quinquennale.

Cet essoufflement du marché se fait sentir sur tous les créneaux de surfaces, à l'exception de celui des très grands utilisateurs, qui progresse de 18 % en un an. En effet, deux signatures > 5 000 m² supplémentaires ont été actées au T3, il s'agit de la prise à bail d'EDVANCE dans l'immeuble EX07 d'une surface de 6 835 m² ainsi que celle de NAOS, dans l'actif Le New Age de 5 360 m². Ces signatures viennent s'ajouter à la transaction en compte-propre de 12 000 m² de XEFI à Rillieux-la-Pape, l'opération majeure de cette année, et l'acquisition des 5 500 m² de l'immeuble Le Nobel par le GROUPE ADEQUAT. Grâce à ces opérations > 5 000 m², le segment des grandes surfaces concentre 19 % de la demande placée. Cependant, il convient de remettre en perspective ce volume > 5 000 m², certes en progression comparé à une décevante année 2023, mais qui reste très éloigné de la moyenne quinquennale (- 53 %).

Cet écart tend à démontrer le profond attentisme des utilisateurs, toujours prudents dans leur stratégie immobilière face à un contexte économique et politique encore largement incertain.

À l'autre bout du spectre, le créneau inférieur à 1000 m², traditionnellement plus résilient, occupe une part de marché prépondérante de 54 %. L'activité ne se replie que très modérément de 6 % en an, avec un total de 343 signatures contre 353 l'an passé. Le créneau intermédiaire, entre 1 000 et 5 000 m², affiche un recul annuel plus importante de 21 %, animé par 24 signatures seulement, et se révèle inférieur de 28 % à la moyenne quinquennale.

Autre caractéristique du marché en 2024 en rupture avec 2023, le segment de la vente à utilisateur redresse le cap, porté par plusieurs transactions d'envergure précédemment évoquées. Sa part de marché est passé en un an de 15 % à 28 %. Au nombre de 71, les acquisitions cumulent 44 515 m², un volume en très forte hausse annuelle de 73 %.

Géographiquement, le secteur Lyon Intramuros est en perte de vitesse

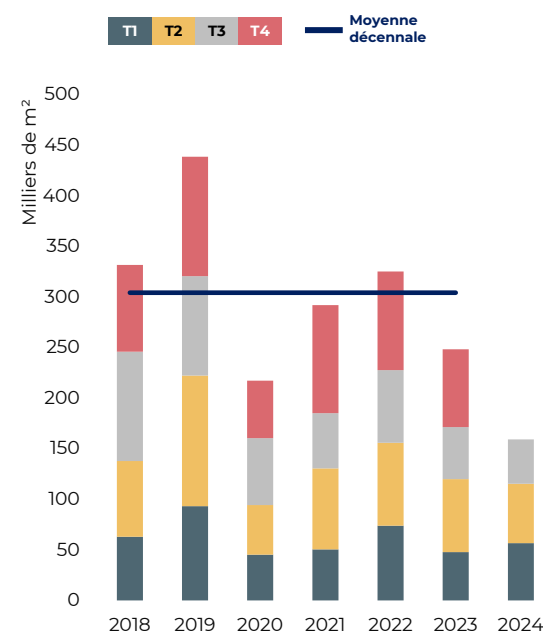
Chiffres-clés au T1-T3 2024

Sources : CECIM, EVOLIS

159 165 m²
Demande placée
- 7 % en évolution annuelle

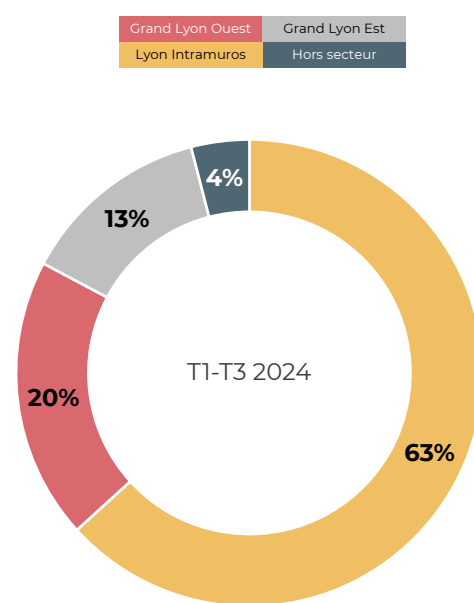
24
Transactions 1 000 - 5 000 m²
contre 26 transactions en 2023

44
Transactions 500 - 1 000 m²
contre 45 transactions en 2023



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

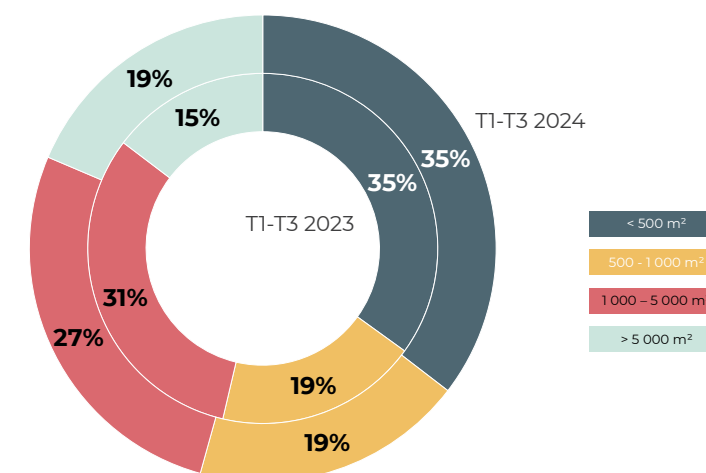


Répartition géographique de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : CECIM, EVOLIS



Les bureaux (suite)

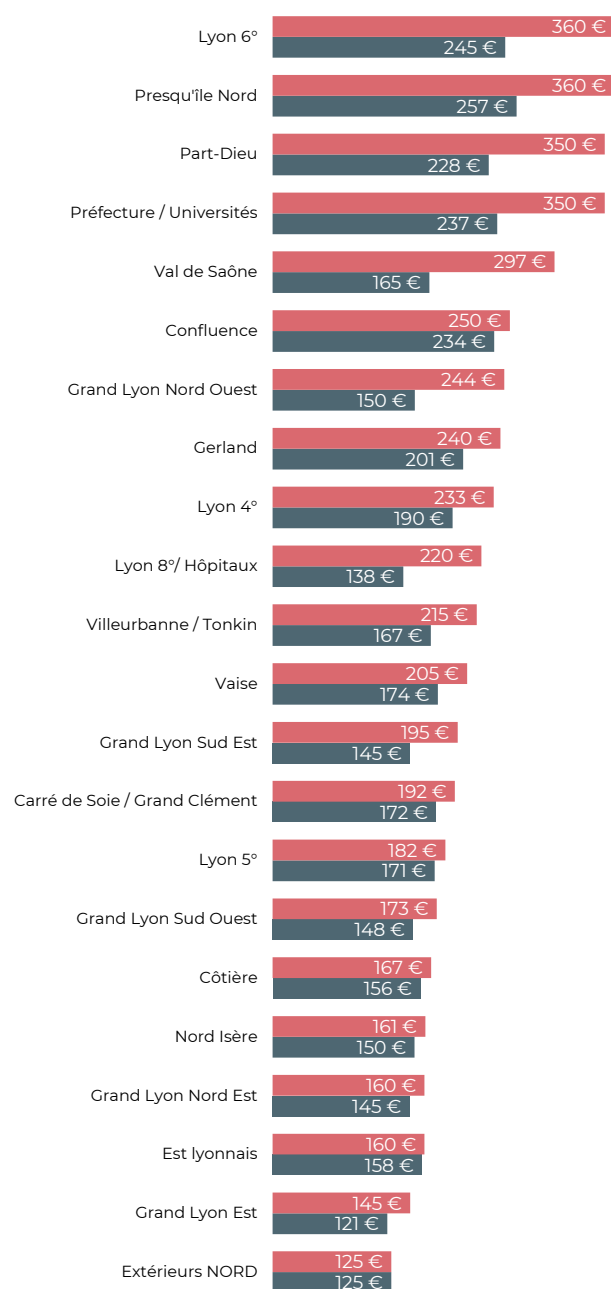
et ne concentre plus que 63 % de la demande placée contre 76 % l'an passé. Bien que le quartier d'affaires de la Part-Dieu et de Gerland restent les secteurs les plus demandés par les utilisateurs en quête de centralité, la demande placée se déplace légèrement vers le Grand Lyon Ouest (20 % contre 9 % l'an passé) et le Grand Lyon Est (13 % contre 12 % en 2023).

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre immédiate poursuit sa consolidation sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise sous l'effet des livraisons de ces derniers trimestres : le taux de vacance général tangente les 7 % à la fin du T3 2024.

Les valeurs locatives sont restées plutôt stables ce trimestre, bien qu'une légère tendance haussière soit perceptible sur certains secteurs. Dans Lyon intramuros, les valeurs locatives pour des actifs neufs sont comprises entre 250 € et 350 €/m²/an. Le loyer *prime* a ainsi été enregistré à 360 €/m²/an dans le 6^{ème} arrondissement de l'agglomération lyonnaise. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, entre 200 € et 320 €/m²/an, bien qu'il ne soit pas rare de constater des valeurs plus élevées dans le secteur Part-Dieu par exemple. Dans le secteur Grand Lyon Est, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main n'a pas connu d'évolution significative et se maintient à 123 €/m²/an. Pour des actifs neufs et restructurés, la tendance est similaire, avec un loyer moyen proche de 161 €/m²/an. Porté par le dynamisme de la demande placée, les valeurs locatives ont connu une progression notable dans le secteur Grand Lyon Ouest, le loyer moyen de seconde main, en hausse de 7 % s'établit à 146 €/m²/an tandis que le loyer moyen neuf progresse de 4% pour atteindre 172 €/m²/an.

Concernant le segment de l'acquisition, la progression des valeurs est plus marquée, en raison du regain d'activité constaté sur ce créneau de marché. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent en moyenne de 4 000 à 6 000 €/m². Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 500 et 4 000 €/m².

Sources : CECIM, EVOLIS.



Les loyers moyens par secteur au T3 2024

Sources : CECIM, EVOLIS

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

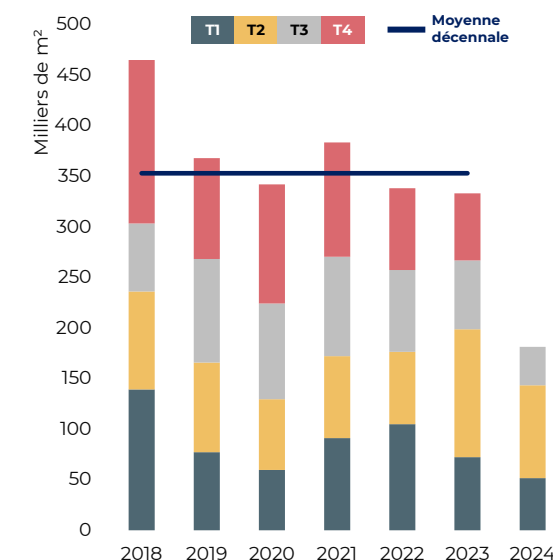
Un marché contraint par le manque de disponibilités

À l'instar du marché des bureaux, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise connaît un T3 décevant et ne parvient pas à inverser la tendance baissière initiée en ce début d'année 2024.

Au T3, l'activité transactionnelle s'est essouffée, avec à peine de 38 100 m² commercialisés, soit le volume trimestriel le plus faible enregistré depuis le début de l'année 2024.

Au total, environ 181 400 m² ont été transactés depuis le début de l'année, un volume inférieur de 32 % à l'an passé et significativement 30 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). La tendance baissière se traduit également en nombre d'opérations : 236 transactions ont été enregistrées contre 311 l'an passé.

Le repli de la demande placée se traduit sur toutes les tranches de surface. Le segment inférieur à 1 000 m² demeure le plus résilient : avec 192 signatures, la demande placée ne concède qu'un repli annuel de 21 %, comparativement moindre que sur les autres créneaux de surfaces. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² occupe une part de marché prépondérante à 47 %. Mais comparé à l'an passé, ce créneau subit une correction de 33 %, avec seulement 44 signatures contre 61 en 2023.



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS.



Les locaux d'activité (suite)

Impacté plus durement par le contexte économique, le segment > 5 000 m² accuse un repli annuel important de 51 %. Totalisant 23 000 m², seules trois signatures ont été enregistrées sur ce créneau de marché depuis le début de l'année, contre 7 l'an passé, ce qui traduit le fort attentisme des grands utilisateurs.

Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 74 % de la demande placée depuis le début de l'année. Par ailleurs, si le volume des ventes à utilisateurs se maintient d'une année à l'autre, le segment locatif, en revanche accuse un repli important de 43 %.

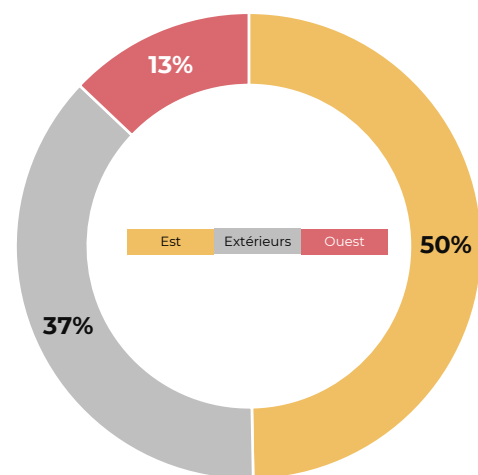
La faible disponibilité des locaux constitue toujours un facteur limitant de l'activité. Cette disposition favorise l'attractivité de la périphérie, et notamment le secteur Extérieur dont la part de marché est passée de 33% à 37%. Toujours en tête, le secteur Est concentre 50 % de la demande placée.

En dépit d'une activité plus réduite que l'an passé, la configuration de l'offre accentue la spéculation sur les valeurs locatives au T3, comme en témoignent le loyer moyen sur le segment du neuf (à 105 €/m²/an) et celui de seconde main (à 93 €/m²/an). Selon la localisation et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 100 et 130 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 70 et 100 €/m²/an pour des surfaces de seconde main.

Une tendance similaire est également notable sur le marché de l'acquisition : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 700 et 1 600 €/m² et jusqu'à 1 200 et 2 000 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces prime, de plus rares, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs décollent largement au-delà des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

Bien que la raréfaction de l'offre bride ce marché en perpétuelle tension, les acquéreurs étudient toujours de très près les opportunités sur la région lyonnaise où les possibilités de développements sont quasiment inexistantes.

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
CECIM, EVOLIS.

05

Logistique : marché utilisateur

Un marché en dent de scie

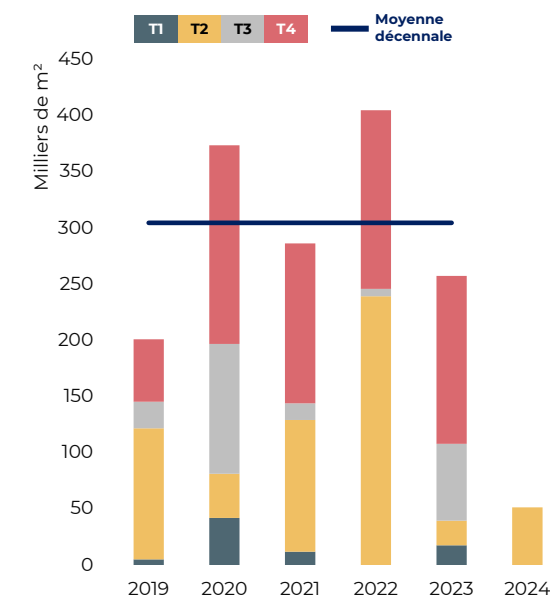
Par essence susceptible de connaître d'importantes variations trimestrielles, le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier.

Le marché est retombé à son étiage au troisième trimestre. Aucune transaction n'a été enregistrée en 3 mois. La demande placée s'élevé donc 51 290 m², ce qui correspond aux trois seules transactions enregistrées le trimestre précédent. Sans surprise, le marché est en repli de 52 % par rapport à 2023 et se révèle inférieur de 69 % à la moyenne quinquennale à période comparable. Le marché logistique de la région lyonnaise reste ainsi largement en dessous de ses standards habituels.

La demande - et l'attente - sont de plus en plus importantes tandis que la rareté du foncier et de l'offre disponible bride l'activité transactionnelle. Il n'y a quasiment pas de vacance sur ce territoire alors que la demande reste forte.

Cette raréfaction durable de l'offre maintient la pression sur les valeurs locatives, bien qu'il soit difficile de traduire une tendance chiffrée avec aussi peu d'activité. La différence entre le marché du neuf et celui de seconde main tend à s'effacer, tant les disponibilités sont faibles. Le loyer moyen de seconde main tangente ainsi la courbe des valeurs de première main, à près 65 €/m²/an. Cette configuration de marché est à surveiller, car elle pourrait entraîner une perte d'attractivité au profit d'autres territoires, plus offreurs.

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Évolution de la demande placée

Sources :
CECIM, EVOLIS.



+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS

D'EXPÉRIENCE

20 AGENCES

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 11 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email: qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études

Email: erente@evolis.fr

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS