

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES - LOGISTIQUE

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

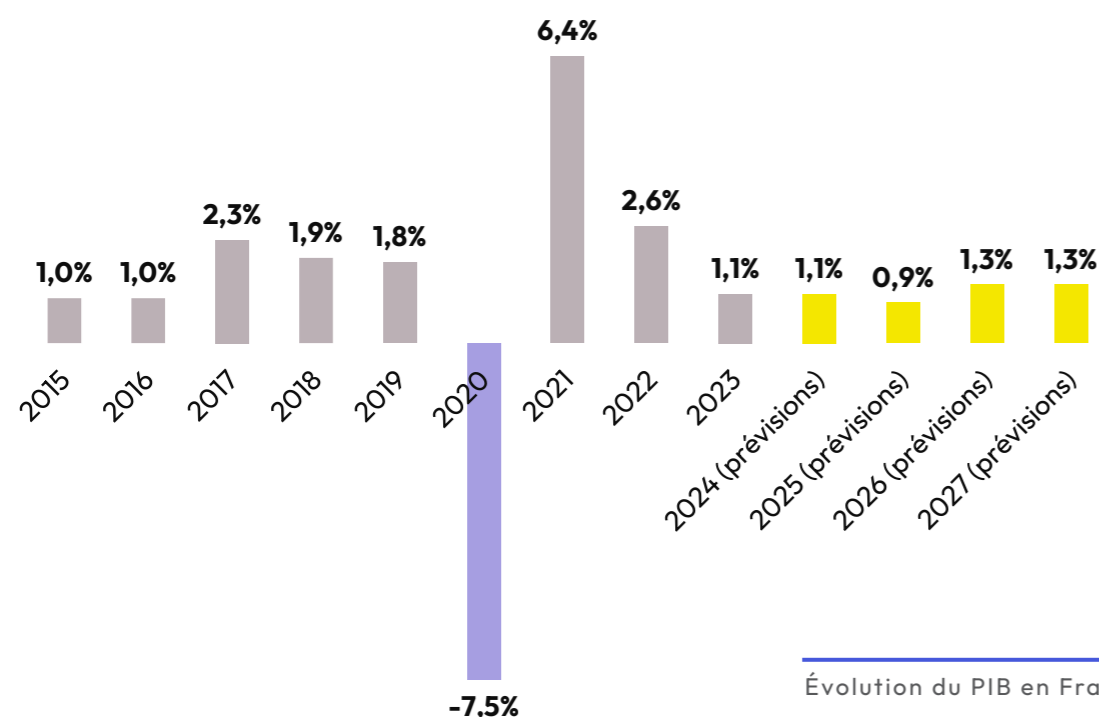
En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés source INSEE

- ▶ + 7,4 %
Taux de chômage
au T3 2024
- ▲ + 1,3 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ 89
Confiance des ménages
Décembre 2024
- ▼ 94,3
Climat des affaires
Décembre 2024



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE



▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

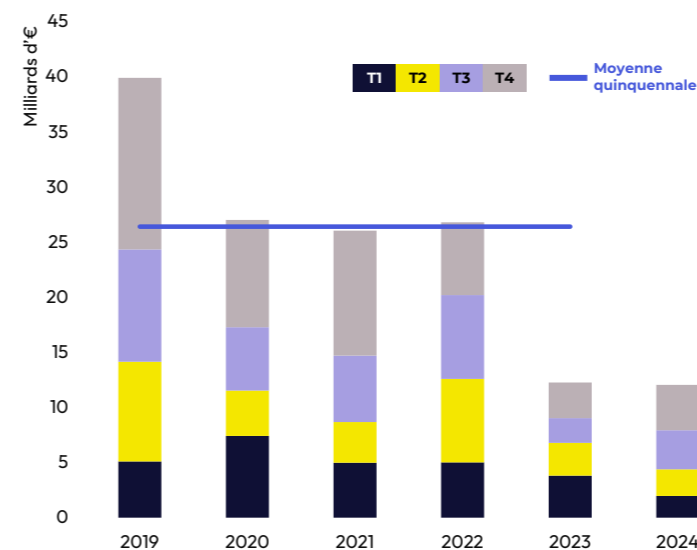
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

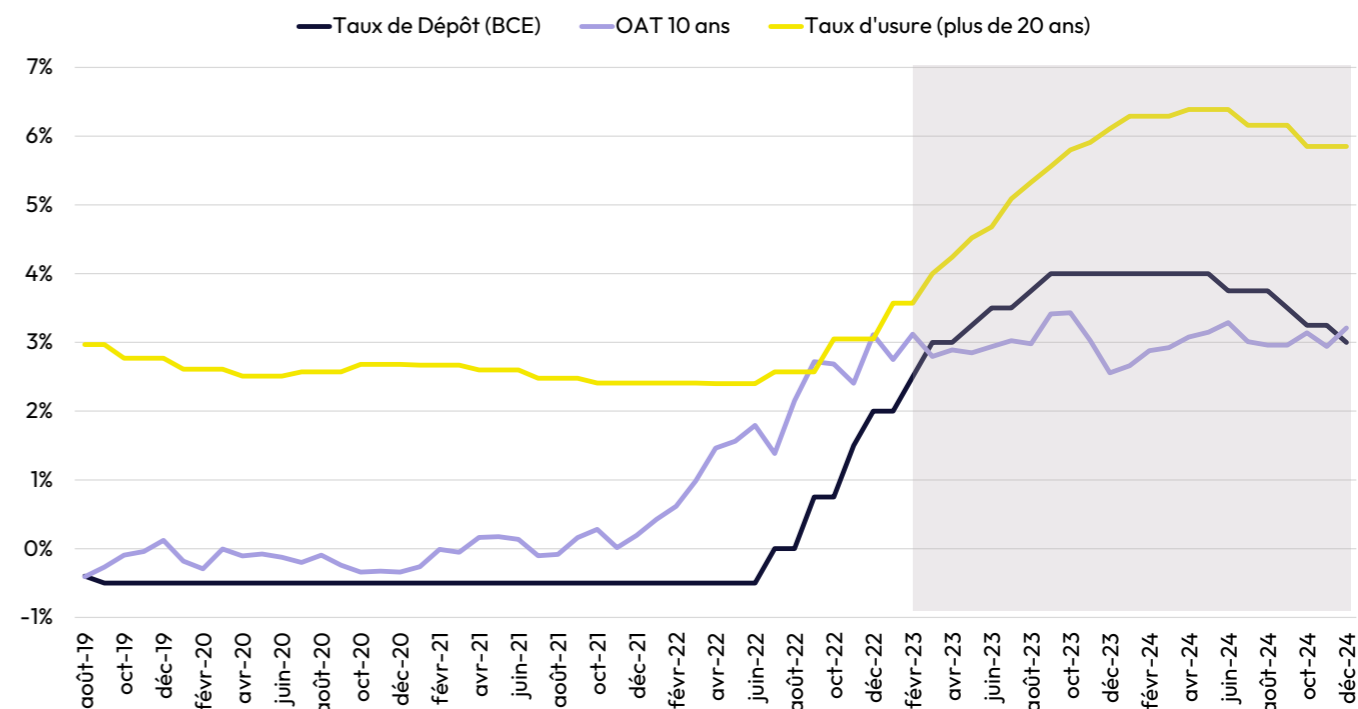
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



03

▼ **831 millions €**
Investissement dans la Métropole de Lyon
(tous types d'actif)



+13%
Evolution annuelle
Sources : CECIM, Estimation IMMPROVE.

L'investissement dans la métropole lyonnaise

Le recul des bureaux fait la part belle à la logistique

Au cours du dernier trimestre 2024, près de 207 millions ont été investis à travers 16 opérations, toutes classes d'actif confondues. Grâce à ce résultat trimestriel, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 831 millions d'euros pour 75 deals, sur la totalité des 12 mois de l'année.

Ce volume est supérieur au résultat enregistré en 2023, affichant une hausse annuelle de 13 %. Bien que ce résultat soit en progression, l'écart avec la moyenne quinquennale demeure important, de l'ordre de 33 %. Loin des records de 2022, et surtout, de 2019, le marché de l'investissement fonctionne sur un rythme bien plus modéré qu'auparavant, toujours chahuté par la conjoncture incertaine.

En l'absence de visibilité économique, la prudence des investisseurs se traduit par la raréfaction des deals d'envergure. Depuis 2 ans, les deals > 200 millions ont totalement disparu du paysage rhodanien. Cette tendance illustre la prudence persistante des différents acteurs qui confrontés aux incertitudes financières, préfèrent se tourner vers des opérations plus modestes. Le segment inférieur à 50 millions occupe largement le cœur du marché, avec 73 deals représentant une part de marché de 78 %. Le deal le plus important de l'année 2024 atteint à peine les 120 millions d'euros : il s'agit de l'acquisition au T2 d'une plateforme logistique de 77 000 m² située à Corbas, par PROLOGIS auprès de BNP PARIBAS REIM, louée à la filiale EASYDIS du GROUPE CASINO.

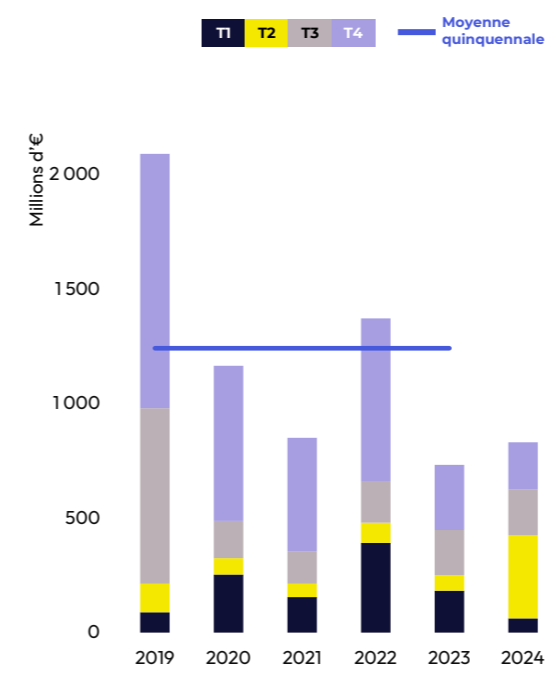
La logistique a ainsi le vent en poupe en 2024. L'appétit des investisseurs pour les actifs logistiques dans la région lyonnaise ne faiblit pas : les sommes engagées atteignent près de 290 millions d'euros à travers 10 opérations, contre 183 millions pour 6 acquisitions en 2023, soit un résultat en forte progression annuelle de 58 %. Rapporté à la moyenne quinquennale, estimée à 79 millions d'euros, le volume 2024 est près de 4 fois supérieur, du jamais vu !

À l'inverse, la classe d'actif des bureaux est plus à la peine en 2024. Conformément à la tendance nationale, les bureaux voient leur part chuter à 48 % contre 52 % en 2023 et 80 % en 2022. Le montant total investi s'élève à 403 millions pour un total de 30 deals, un résultat en phase avec l'an passé, mais inférieur de 52 % à la moyenne quinquennale. Le repli est vertigineux comparé à 2022 où plus d'1 milliard d'€ avait été investi à travers 61 signatures. Seules 7 opérations dépassant les 20 millions d'euros ont été actées en 2024, aucune n'excédant les 50 millions d'euros. Déjà évoquées, les causes de ce ralentissement sont multiples : contexte économique, évolution des modes de travail, mutation structurelle des bureaux ...

Dans une moindre mesure, les locaux d'activités connaissent une évolution comparable, avec 73 millions d'euros pour 26 deals enregistrés en 2024 contre 101 millions pour 37 opérations l'an passé. Ce résultat affiche une baisse annuelle de 27 %, mais se révèle en phase avec la moyenne quinquennale. Ce marché repose en majeure partie sur des deals inférieurs à 10 millions d'euros.

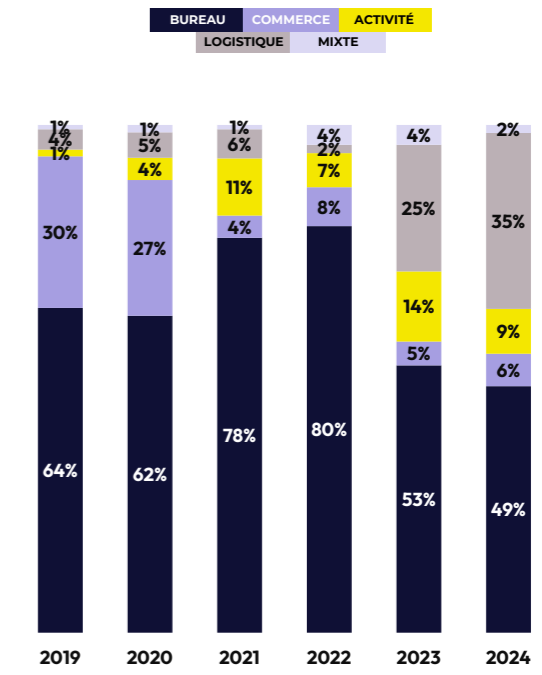
Enfin, concernant les actifs commerciaux, les sommes engagées s'élèvent à près de 53 millions d'euros pour 8 signatures. Ce volume est quasiment deux fois supérieur à celui de 2023, mais il est loin de constituer une performance, comme le prouve le repli de 76 % constaté par rapport à la moyenne quinquennale. C'est en fin d'année que le deal le plus important a été signé : il s'agit de l'acquisition d'un *retail park* situé à l'Isle d'Abeau pour un montant de 19 millions d'euros, faisant partie d'un portefeuille de 3 actifs, acquis par SOFIDY.

Sources
CECIM, IMMPROVE



Évolution des montants investis

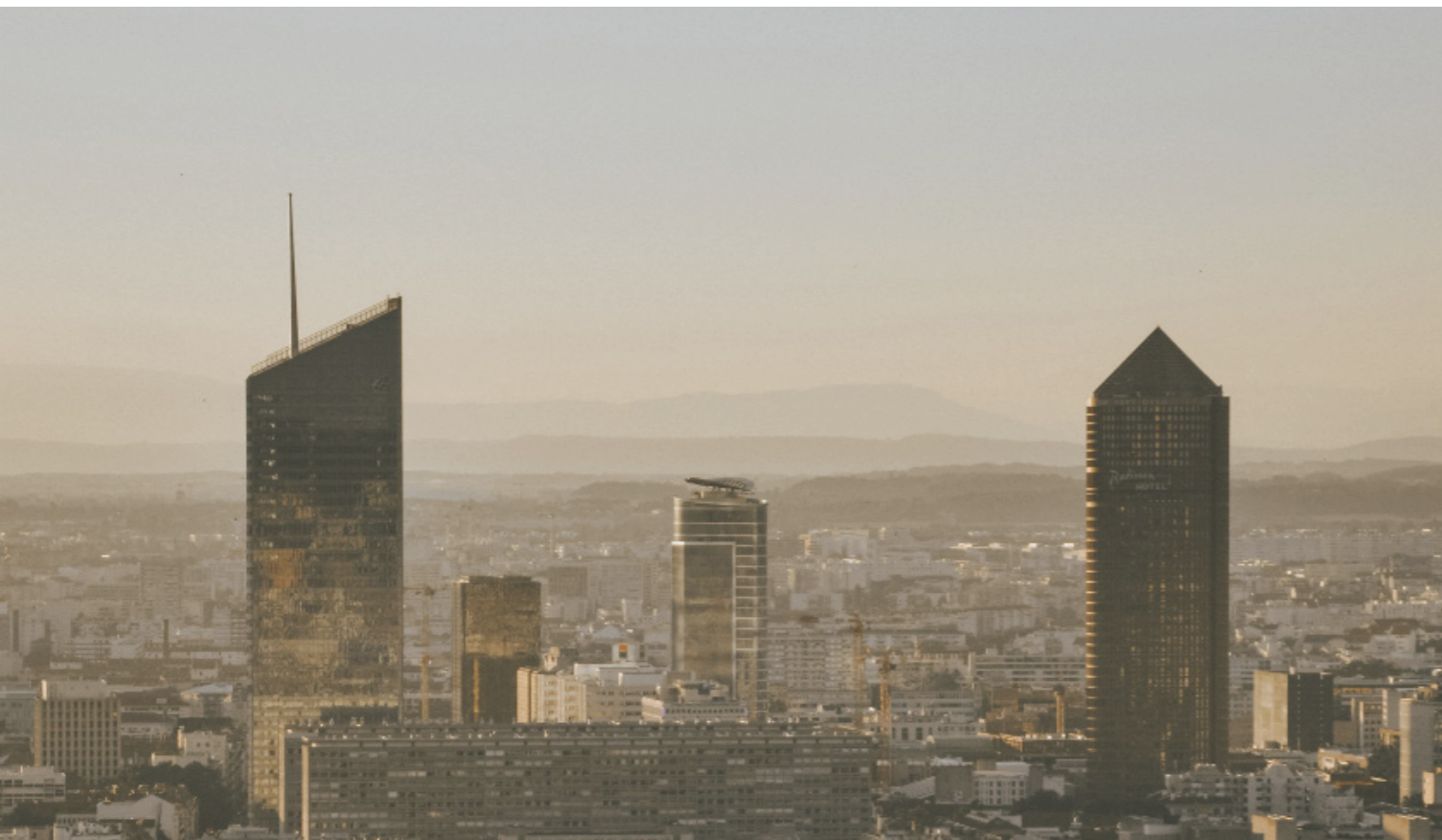
Sources
CECIM, IMMPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
CECIM, IMMPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

Un résultat 2024 sauvé par les transactions d'envergure

L'année 2024 se conclut sur une note positive pour le marché des bureaux dans l'agglomération lyonnaise, avec 86 500 m² commercialisés au dernier trimestre. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus haut enregistré cette année.

Selon les données publiées par le CECIM, la demande placée totalise après de 250 000 m², pour un total de 531 signatures : un niveau similaire à l'an passé, que cela soit en volume ou en nombre (pour rappel en 2023, 248 400 m² pour 530 opérations). Toutefois, ce résultat concède un repli de 18 % rapporté à la moyenne quinquennale.

Malgré des similitudes avec l'an passé, la configuration du marché a quelque peu évolué en un an. Tout d'abord, l'attrait des bureaux neufs et restructurés auprès des utilisateurs ne se dément pas : la moitié de la demande placée concerne des surfaces de première main, une part en hausse comparée à 2023.

Ensuite, les ventes à utilisateur ont opéré un net rebond, avec un volume commercialisé doublé par rapport à 2023. Trois ventes supérieures à 5 000 m² ont été enregistrées en 2024, et participent beaucoup au regain de ce segment de marché. Le compte propre de XEFI à Rillieux-la-Pape d'une surface de 12 000 m² constitue la vente phare de cette année.

À l'inverse, l'activité transactionnelle sur le segment locatif accuse un repli de 17 % comparé en 2023, avec 180 000 m² commercialisés pour 420 transactions.

Enfin, sur le détail par tranche de surfaces, un repli net est notable sur les segments inférieurs à 5 000 m².

Les petites transactions < 500 m², au nombre de 429 contre 421, enregistrent un modeste recul de 3 %. Entre 500 et 1 000 m², la tendance est identique, avec un recul annuel de 10 %. C'est sur le créneau de 1 000 à 5 000 m² que la baisse est la plus forte, de 22 % en un an, avec 35 signatures contre 40 l'an passé.

Enfin, sur le détail par tranche de surfaces, un repli net est notable sur les segments inférieurs à 5 000 m². Les petites transactions < 500 m², au nombre de 429 contre 421, enregistrent un modeste recul de 3 %. Entre 500 et 1 000 m², la tendance est identique, avec un recul annuel de 10 %. C'est sur le créneau de 1 000 à 5 000 m² que la baisse est la plus forte, de 22 % en un an, avec 35 signatures contre 40 l'an passé.

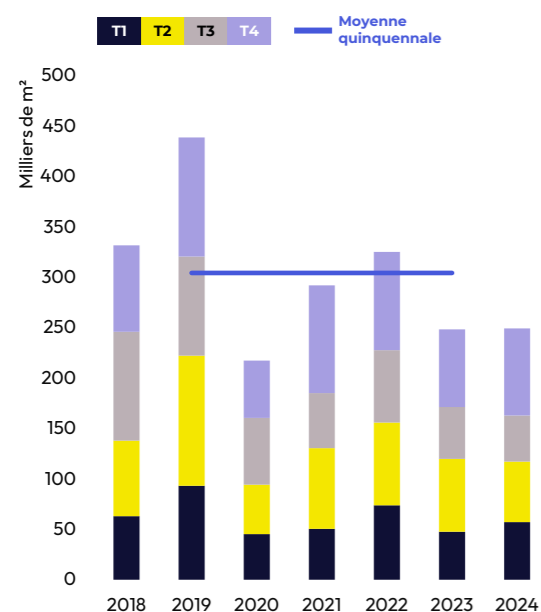
Sources CECIM, IMMPROVE

Chiffres-clés au T4 2024 (sources CECIM, IMMPROVE)

249 355 m²
Demande placée
0 % en évolution annuelle

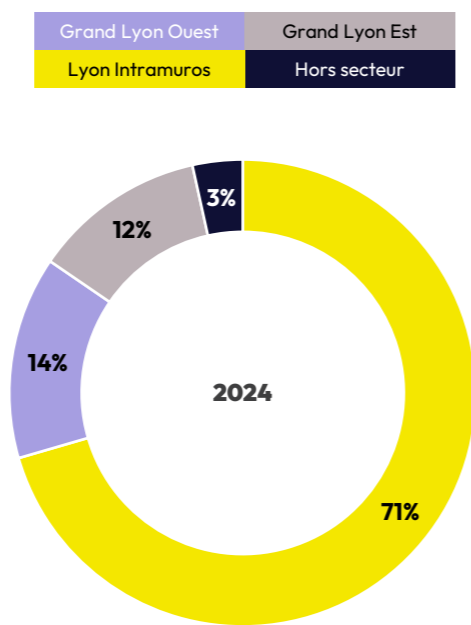
7
Transactions > 5 000 m²
contre 6 en 2023

35
Transactions 1 000 - 5 000 m²
contre 40 en 2023



Évolution de la demande placée

Sources CECIM, IMMPROVE

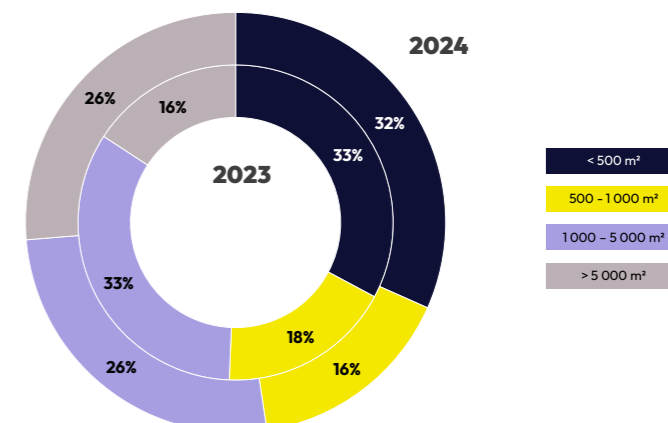


Répartition géographique de la demande placée

Sources CECIM, IMMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources CECIM, IMMPROVE



Les bureaux (suite)

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.

Géographiquement, le secteur Lyon Intramuros est en légère perte de vitesse et ne concentre plus que 70 % de la demande placée contre 78 % l'an passé. Toujours plébiscité pour sa centralité par les grands utilisateurs, le quartier d'affaires de la Part-Dieu représente à lui-seul 23 % du marché lyonnais, suivi loin derrière par le secteur Villeurbanne / Tonkin (12 % de la demande placée). L'activité transactionnelle se déplace légèrement vers le Grand Lyon Ouest (14 % de la demande placée contre 9 % l'an passé) et le Grand Lyon Est (12 %, un part identique à 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 T4 2024.

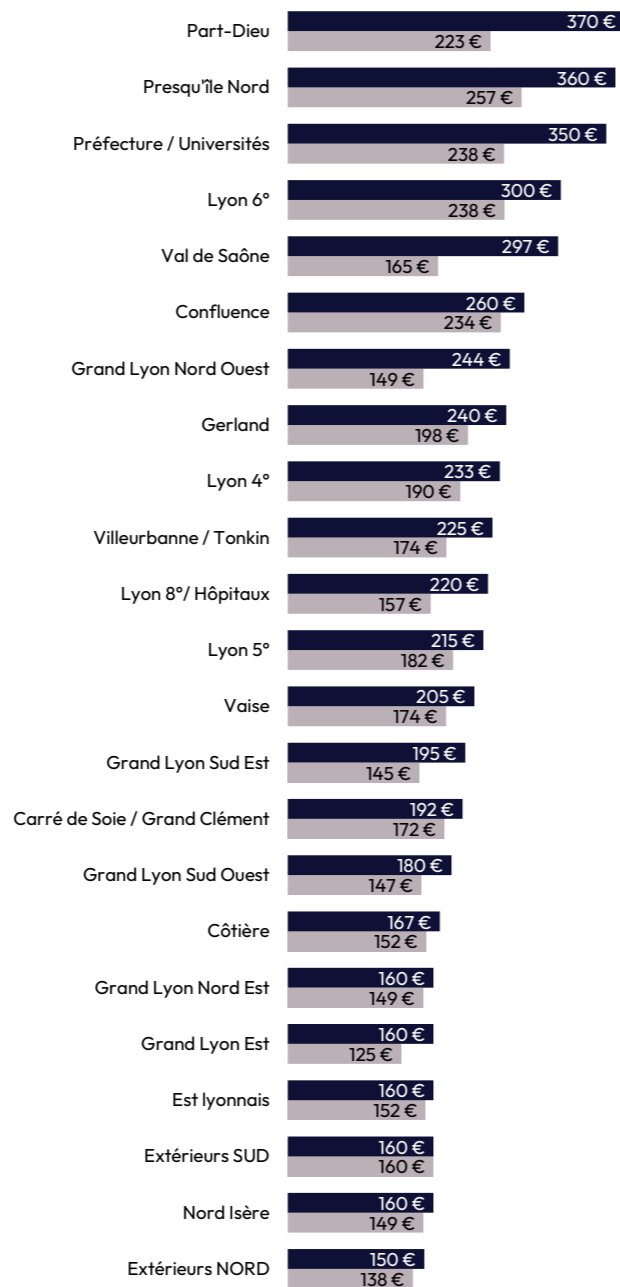
Les valeurs locatives sont restées plutôt stables ce trimestre, bien qu'une légère tendance haussière soit perceptible sur certains secteurs.

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 370 €/m²/an dans le 6^{ème} arrondissement de l'agglomération lyonnaise. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, 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 se maintient aux alentours de 125 €/m²/an. Pour des actifs neufs et restructurés, le loyer moyen reste proche des 160 €/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 s'établit à 145 €/m²/an contre 136 €/m²/an en 2023 tandis que le loyer moyen neuf atteint 170 €/m²/an contre 166 €/m²/an l'an passé.

Concernant le segment de l'acquisition, la progression des valeurs est plus marquée, en raison du regain d'activité constaté sur ce 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.



Les loyers moyens par secteur au T4 2024

Sources : CECIM, IMMPROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Un bilan 2024 décevant

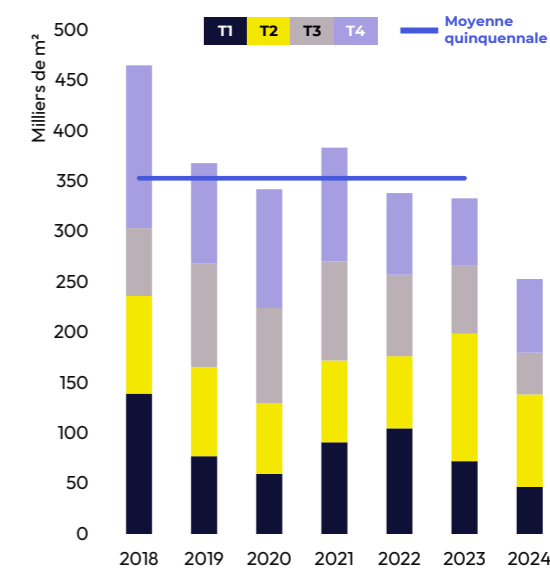
Malgré un quatrième trimestre dynamique où plus de 73 000 m² ont été commercialisés, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise ne parvient pas à inverser la tendance baissière initiée en début d'année 2024.

Au total, environ 253 000 m² ont été transactés depuis le début de l'année, un volume inférieur de 24 % comparé à l'an passé et significativement 28 % en dessous de la moyenne quinquennale. La tendance baissière se traduit également en nombre d'opérations : 318 transactions ont été enregistrées contre 399 l'an passé.

Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 77 % de la demande placée. Faute d'offre suffisante, la part du neuf s'est sensiblement retrécie cette année, avec moins de 60 000 m² commercialisés à travers 90 opérations contre 168 l'an passé.

Autre caractéristique du marché en 2024, le volume des ventes à utilisateur est en progression de 6% alors que celui de la location accuse un fort recul annuel de 36 %.

Concernant le détail par tranche de surface, le repli de la demande placée se traduit sur toutes les tailles d'opération, à commencer par le créneau > 5 000 m², impacté plus durement par le contexte économique. Totalisant 29 000 m², seules quatre signatures ont été enregistrées contre 9 l'an passé, ce qui traduit le fort attentisme des grands utilisateurs.



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, IMMPROVE.



Les locaux d'activités (suite)

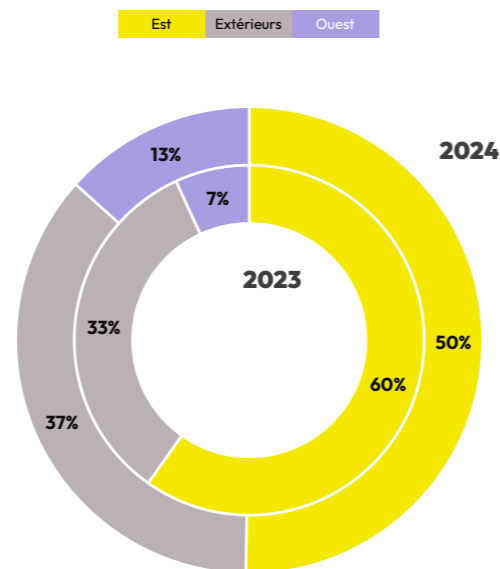
Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² occupe une part de marché prépondérante de 51%. Mais comparé à l'an passé, ce créneau subit une correction de 17 %, avec seulement 68 signatures contre 76 en 2023. Enfin, le segment inférieur à 1 000 m² observe également une trajectoire baissière : avec 246 signatures, la demande placée concède un repli annuel de 19 %.

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 passé de 33 % à 36 %. Toujours en tête, le secteur Est concentre 50 % de la demande placée. Largement en tête, le sous-secteur Grand Lyon Est agrège à lui-seul 21 % du marché, porté par 18 transactions > 1 000 m².

La configuration réduite de l'offre immédiate ainsi que les possibilités quasiment inexistantes de nouveaux développements accentuent la spéculation sur les valeurs locatives. 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. Il n'est plus rare cependant de croiser des montants dépassant largement cette fourchette, à plus de 180 €/m²/an, surtout si ces locaux d'activités sont associés à des bureaux d'accompagnement.

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 en plus rares, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs décollent largement au-delà des 2 000 €/m².

Sources : CECIM, IMMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : CECIM, IMMPROVE

06

Logistique : le marché utilisateur

Un dynamisme en trompe l'œil

Le marché de la logistique a connu une année 2024 en oscillation, alternant les trimestres atones et les pics d'activité, au gré de transactions records.

Le marché a connu une accélération spectaculaire en fin d'année, avec la concrétisation de 4 opérations pour un total de 199 000 m². Ce dernier trimestre a permis de sauver le résultat de 2024, qui s'élève à 250 000 m² et se révèle en phase avec celui de l'an passé (- 3 % en évolution annuelle). Mais ce volume demeure toutefois inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale.

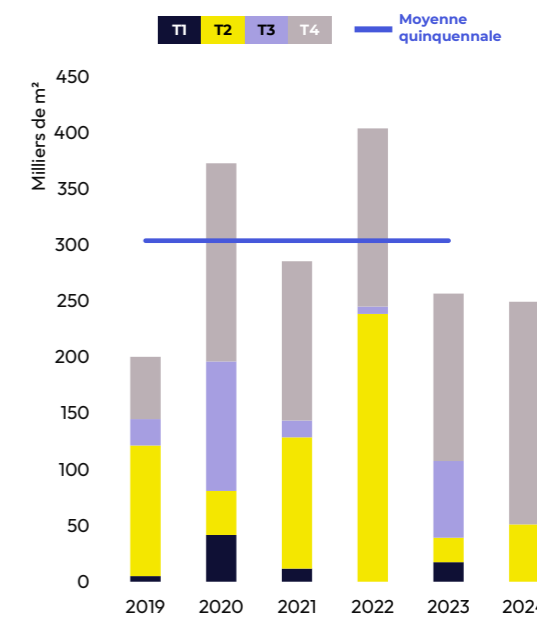
Comparé à l'an passé, les deals sont moins nombreux, 7 contre 15, mais ont porté sur des surfaces de taille supérieure. Il est donc difficile de tirer des tendances sur ce marché, tant l'activité repose sur un nombre réduit d'opérations.

Alors que le segment locatif est à la peine, le marché de la vente à utilisateur a opéré un net rebond par rapport à l'an passé, ceci grâce à l'unique acquisition de l'année d'une surface de 161 000 m² à Colombier-Saugnieu. Il s'agit d'une plateforme Amazon XXL lancé en chantier fin 2024. À elle-seule, cette opération représente 66 % de la demande placée. Cette transaction explique aussi le fort rebond de la demande placée neuve en un an.

En dehors de cette vente, l'essentiel du marché se concentre sur des surfaces de seconde main. Les nouveaux produits sont rarissimes sur ce secteur. La demande - et l'attente - sont de plus en plus importantes tandis que la faiblesse 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 de 65 €/m²/an.

Sources : CECIM, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, IMMPROVE

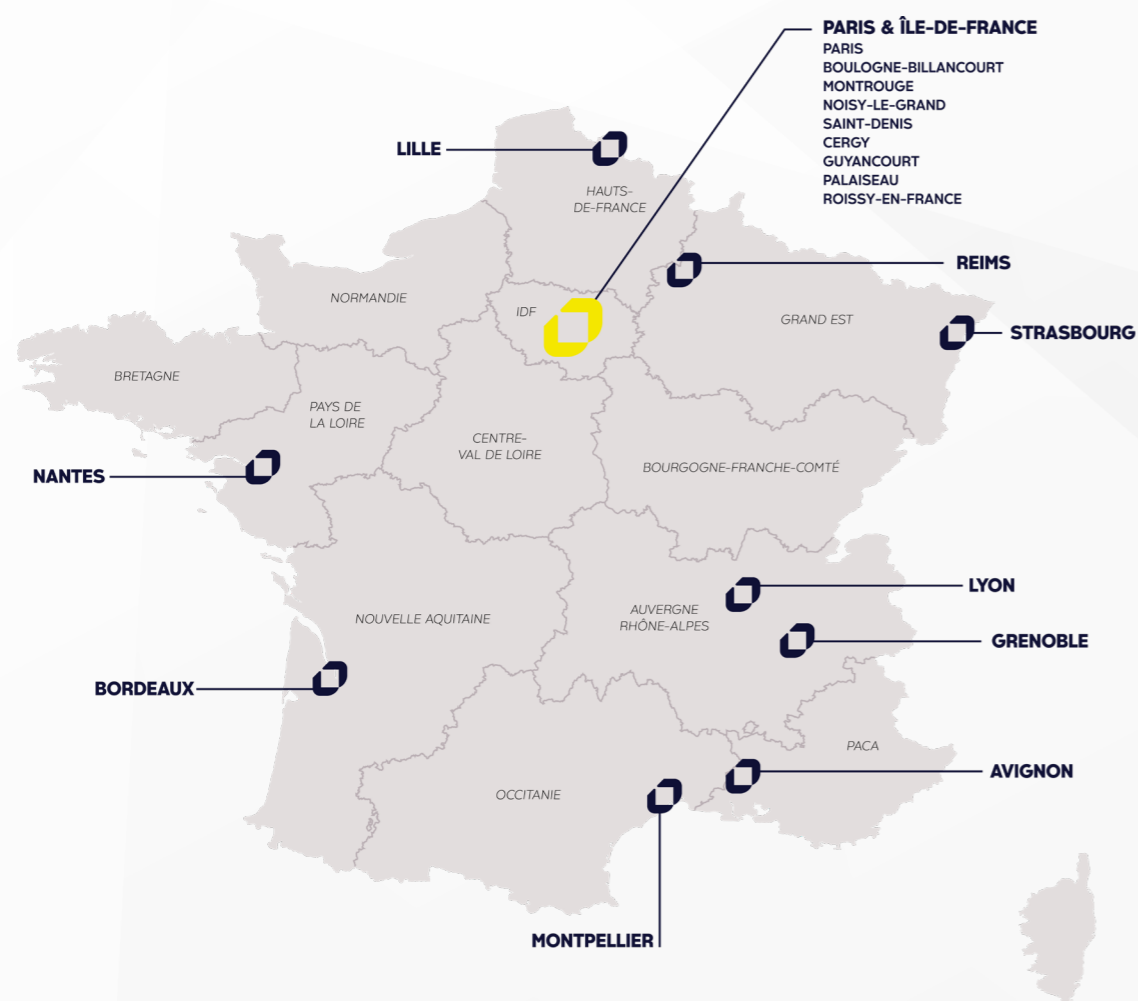


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITE
LOGISTIQUE

T4 2024

improve