

Communiqué de presse

5 septembre 2023

Le marché lyonnais des bureaux marque le pas

Knight Frank et Rudigoz & Associés, son partenaire en région lyonnaise, analysent le marché des bureaux de Lyon depuis le début de 2023

LA DEMANDE PLACEE CHUTE DE 26 %

Après une année 2022 dynamique, l'activité du marché lyonnais des bureaux a nettement ralenti depuis janvier. Succédant à un 1^{er} trimestre très calme, le 2^e trimestre 2023 n'a pas réellement inversé la tendance malgré un rebond des volumes commercialisés. *« Avec près de 70 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs, le résultat du 2^e trimestre porte à 115 000 m² l'ensemble des volumes placés au sein de la métropole lyonnaise au 1^{er} semestre 2023. La baisse est de 26 % sur un an et de 22 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Il s'agit aussi d'un des quatre moins bons résultats lors d'un 1^{er} semestre depuis 2015 »* précise Antoine Rudigoz, Directeur chez Rudigoz & Associés, le partenaire de Knight Frank en région lyonnaise.

Si la demande des entreprises reste assez bien orientée, les incertitudes de la situation économique et géopolitique pèsent sur le dynamisme du marché locatif, également contraint par la faiblesse de l'offre disponible au sein des secteurs centraux de la métropole. *« Enfin, le resserrement des conditions de financement pénalise les projets d'acquisition, alors même que les ventes utilisateurs jouent habituellement un rôle important sur le marché lyonnais »* poursuit Antoine Rudigoz. Ceci explique la hausse de la part des locations, qui représentent 83 % des surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2023 contre 73 % en moyenne lors des cinq dernières années.

ROLE CROISSANT DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Toutes surfaces confondues, 249 transactions ont été recensées sur le marché lyonnais des bureaux au 1^{er} semestre 2023 contre 289 à la même période en 2022. Si tous les créneaux sont orientés à la baisse, le ralentissement est plus marqué sur celui des grandes surfaces, ce dont témoigne le nombre restreint de prises à bail supérieures à 5 000 m². Seules trois ont été recensées au 1^{er} semestre 2023 dont la location par OMNES EDUCATION de 5 690 m² rue Bonnefoi dans le 3^e, au sein d'un ancien parking transformé en locaux d'enseignement. *« Ce mouvement porte à près de 65 000 m² les prises à bail de surfaces supérieures à 1 000 m² par des acteurs de l'enseignement supérieur depuis 2021 à Lyon, confirmant le rôle croissant de ce secteur sur le marché tertiaire de la ville comme, plus généralement, sur celui des autres métropoles régionales »* affirme Antoine Rudigoz.

Alors que la surface moyenne des prises à bail se réduit, les utilisateurs privilégient le neuf-restructuré malgré une part en léger recul. Ainsi, la moitié des volumes consommés depuis le début de 2023 a

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

concerné ce type de bien, après 55 % à la même période en 2022 et 60 % sur l'ensemble de l'année écoulée. Signe d'une recherche accrue d'efficacité et de sobriété énergétique, l'engouement pour le neuf-restructuré est quasi exclusif sur le segment des surfaces de plus de 1 000 m².

INTRAMUROS : TOUJOURS EN TÊTE MALGRÉ LA BAISSÉ DE L'ACTIVITÉ

La baisse du nombre de grandes transactions a directement pesé sur les performances de la ville de Lyon et de ses grands pôles tertiaires. Avec un peu plus de 69 000 m² au 1^{er} semestre 2023, la demande placée chute ainsi de 31 % en un an au sein de la commune de Lyon. Celle-ci n'en continue pas moins de concentrer une part importante de l'activité, soit environ 60 % des commercialisations de bureaux. À eux trois, les secteurs de la Part-Dieu, Gerland et Confluence captent même près d'un tiers des volumes placés au sein de la métropole. Hors de Lyon, les commercialisations sont restées stables, permettant à la périphérie d'augmenter sa part dans les volumes placés de la métropole (de 31 % au 1^{er} semestre 2022 à 40 % au 1^{er} semestre 2023). Le secteur Grand Lyon Est a été particulièrement dynamique avec 20 200 m² placés soit une nette hausse de 155 % en un an liée à la réalisation de plusieurs mouvements significatifs, comme DAIKIN dans « Everest Park II » ou SOCOTEC dans « Arteparc ».

LA PART-DIEU : UNE TRANSFORMATION EN MARCHÉ

Malgré la baisse de la demande placée, le volume de l'offre immédiate, neuve notamment, continue de se contracter. Le taux de vacance atteint ainsi 5 % en moyenne voire moins dans plusieurs secteurs intra-muros, expliquant le maintien du loyer prime à un niveau élevé (340 €/m²/an). La rareté de l'offre de qualité explique aussi la résistance des valeurs locatives affichées par certains actifs de seconde main, récemment rénovés et bénéficiant d'une localisation optimale au cœur de Lyon.

L'offre disponible restera durablement limitée, ce qui continuera de peser sur l'activité locative de plusieurs pôles tertiaires du centre de Lyon (Presqu'île Nord, Préfecture-Universités, 5^e et 6^e arrondissements). La Part-Dieu fait exception : l'offre à venir y est orientée à la hausse en raison du lancement de plusieurs grandes opérations de redéveloppement. Certaines seront prochainement inaugurées, comme la tour « To Lyon » dont la livraison permettra de conforter le statut du quartier comme premier pôle d'affaires en région. « *Alors que les élus ont annoncé il y a quelques mois la régénération, d'ici la fin de la décennie, de 300 000 m² de bureaux existants au sein du quartier, la Part-Dieu profitera aussi de la remise à niveau thermique de son parc immobilier et d'une plus grande mixité des usages, à même de renforcer son attractivité auprès des entreprises* » prévoit Antoine Rudigoz.

INVESTISSEMENT : UN MARCHÉ ATONE AU 2^E TRIMESTRE

L'activité s'est nettement tassée depuis le début de 2023 sur le marché de l'immobilier d'entreprise rhône-alpin. Tous types d'actifs confondus, les sommes engagées dans la région se sont ainsi élevées à près de 480 millions d'euros au 1^{er} semestre, soit une forte baisse de 37 % par rapport à la même période l'an passé. « *Cette chute était attendue. Alors que l'année écoulée avait été très dynamique avec près de 2 milliards d'euros investis, le marché s'est grippé depuis quelques mois en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'attentisme des investisseurs. La région Auvergne-Rhône-Alpes continue néanmoins de rassembler la plus grande part des sommes engagées en province, loin devant les régions PACA et Hauts-de-France* » indique Antoine Grignon, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Dans la métropole de Lyon, les sommes investies en bureaux ne s'élèvent qu'à 215 millions d'euros contre 350 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022. Après un début d'année honorable, le marché a

calé au 2^e trimestre 2023 avec seulement 35 millions d'euros investis et des transactions se comptant sur les doigts d'une seule main. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, une quinzaine à peine ont été recensées, soit moitié moins qu'à la même période l'an passé. La plus importante est l'acquisition par AEW pour un peu plus de 100 millions d'euros de « Welink », loué à ENEDIS et récemment livré à Gerland. Les autres cessions significatives recensées depuis janvier sont toutes inférieures à 30 millions d'euros, comme la vente par AMUNDI de « Quatuor » à Gerland.

La répartition géographique des volumes investis continue de souligner l'attractivité des secteurs intramuros. Comme l'an passé, ces derniers concentrent 80 % des sommes engagées sur le marché des bureaux de la métropole au 1^{er} semestre 2023, dont une part évidemment très importante dans le quartier de Gerland du fait de la finalisation de la vente de « Welink » et de la cession de « Quatuor ». Après une très belle année 2022, La Part-Dieu est en revanche en retrait. Dans les autres secteurs de la métropole, l'activité a été peu soutenue avec moins de 50 millions d'euros investis au total dont une majeure partie dans les marchés de Lyon Sud-Ouest et Nord-Ouest.

UN MARCHÉ EXCLUSIVEMENT FRANÇAIS

Encore présents sur le segment de l'industriel rhône-alpin, les investisseurs étrangers ont été complètement absents de celui des bureaux de Lyon au 1^{er} semestre 2023, alors qu'ils avaient représenté près de 60 % des volumes investis en 2022 grâce à plusieurs grandes opérations dont quelques grandes VEFA en blanc. *« Cette évolution n'est pas propre au marché lyonnais. Dû à la remontée des taux d'intérêt et à l'attentisme des investisseurs, le retrait des fonds internationaux pénalise l'ensemble du marché des bureaux hexagonal depuis le début de 2023 »* explique Antoine Grignon. Les Français représentent donc la totalité des volumes investis au 1^{er} semestre 2023 sur le marché lyonnais des bureaux, au premier rang desquels les collecteurs d'épargne, comme illustré par l'achat par AEW de « Welink ». Les SCPI de MIDI 2I, NOVAXIA ou encore NORMA CAPITAL se sont aussi distinguées, sur des montants bien plus réduits.

Après avoir décroché au 2^e trimestre, le marché lyonnais devrait rester assez calme au 2nd semestre. L'activité pourrait notamment se ressentir de la baisse de la collecte des SCPI, premiers acteurs du marché lyonnais des bureaux en 2023. Plus généralement, le contexte incite toujours les investisseurs à l'attentisme face à la hausse des coûts de financement et au manque de visibilité sur l'évolution des valeurs. Une correction a déjà été actée ces derniers mois, le taux de rendement prime s'établissant désormais à 4,50 % contre 3,80 % à la fin de 2022 et 3,40 % il y a un an. *« Un nouvel ajustement devrait avoir lieu au 2nd semestre, ce qui pourrait permettre de relancer l'activité en 2024 »* conclut Antoine Grignon.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec ses 90 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr