

Bilan trimestriel Lyon

T1 2022

Les faits marquants

Un début d'année encourageant



- Une **dynamique économique positive** malgré un contexte incertain
- Une inflation dite de l'offre plus forte et plus longue qu'anticipée



- Une demande placée portée par la dynamique de fin 2021, avec **67 000 m²**, un niveau **47% supérieur** au T1 2021, en ligne avec la moyenne 2017-2021 (env. 60 000 m²)



- Un début d'année encourageant avec **272 millions d'euros investis** en bureaux au T1 2022



- Une **reprise à confirmer** au T2 2022 en raison des incertitudes macro-économiques liées au conflit russo-ukrainien



Contexte économique

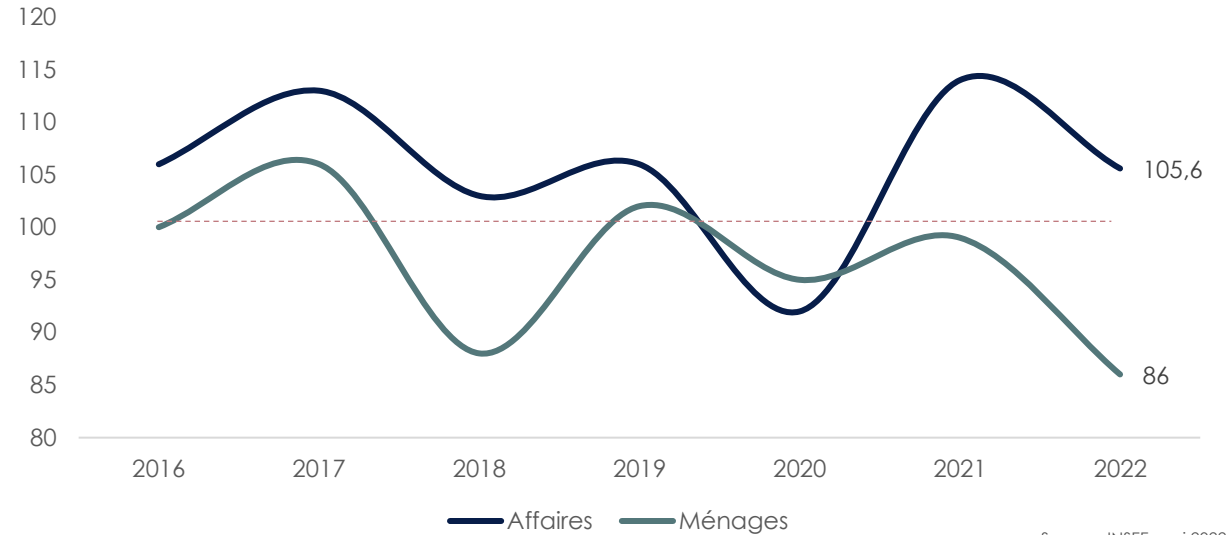
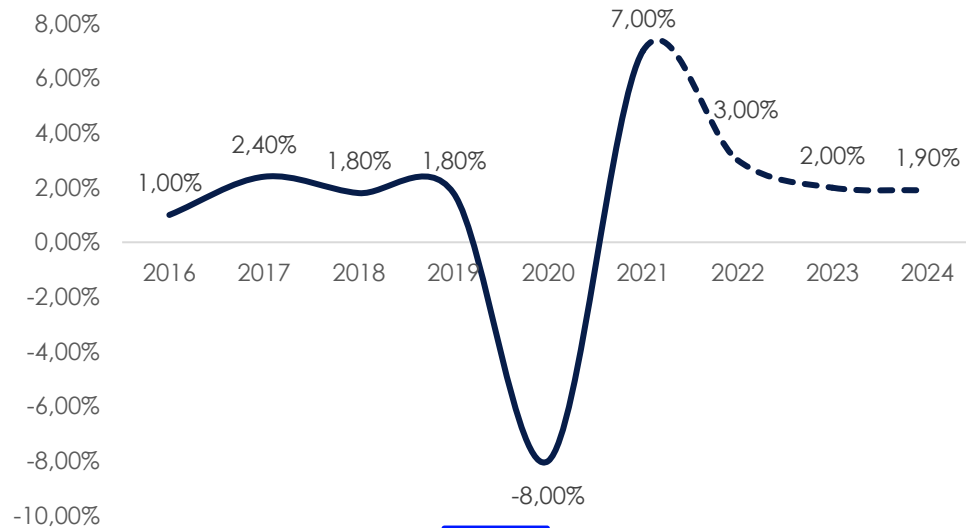
Contexte économique

2022 : une dynamique héritée de fin 2021

2022 : POURSUITE DE LA REPRISE

- Forte demande poussée par les ménages et les entreprises
- Marché de l'emploi positif

Croissance du PIB en 2022 **3%**



Source : INSEE, mai 2022

2022 : CLIMAT IMPACTÉ PAR UN CONTEXTE INCERTAIN

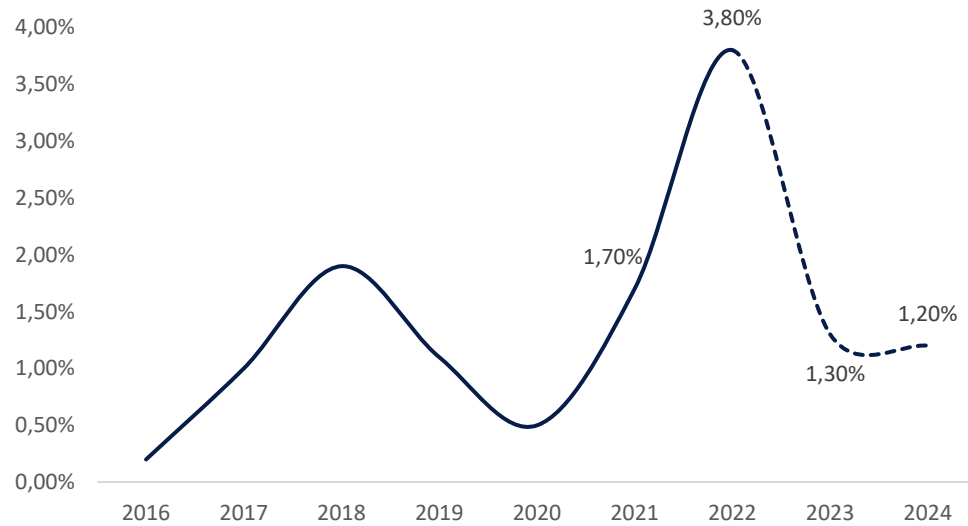
- Les entreprises : carnets de commandes remplis mais incertitudes sur les stocks de matières premières
- Ménages : incertitudes autour du pouvoir d'achat à moyen terme

Impact positif pour l'économie si **>100**

T1 2022 dans la continuité de fin de 2021 malgré des incertitudes

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipée



Source : Oxford Economics

Inflation en 2022 **3,8%**

Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation
- Inflation dite de l'offre qui est actuellement conjoncturelle
- BCE a encore des marges de manœuvre pour maîtriser cette inflation
- De nouvelles tensions sur les matières premières (guerre en Ukraine et variant Omicron en Chine)



Lyon

Le marché bureaux des régions

Les chiffres clés au T1 2022



Lyon dans le TOP 3 des marchés GMR

1

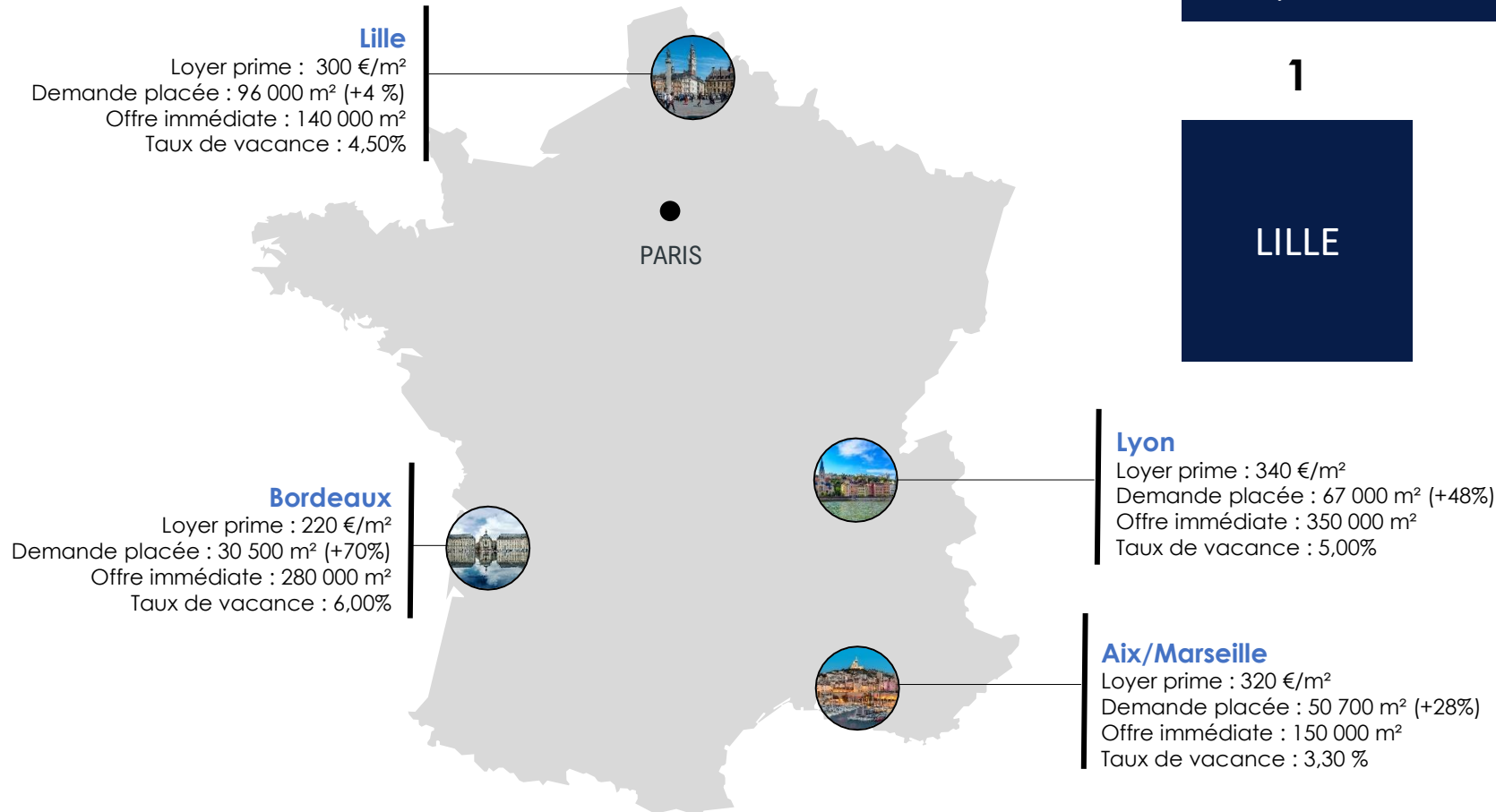
LILLE

2

LYON

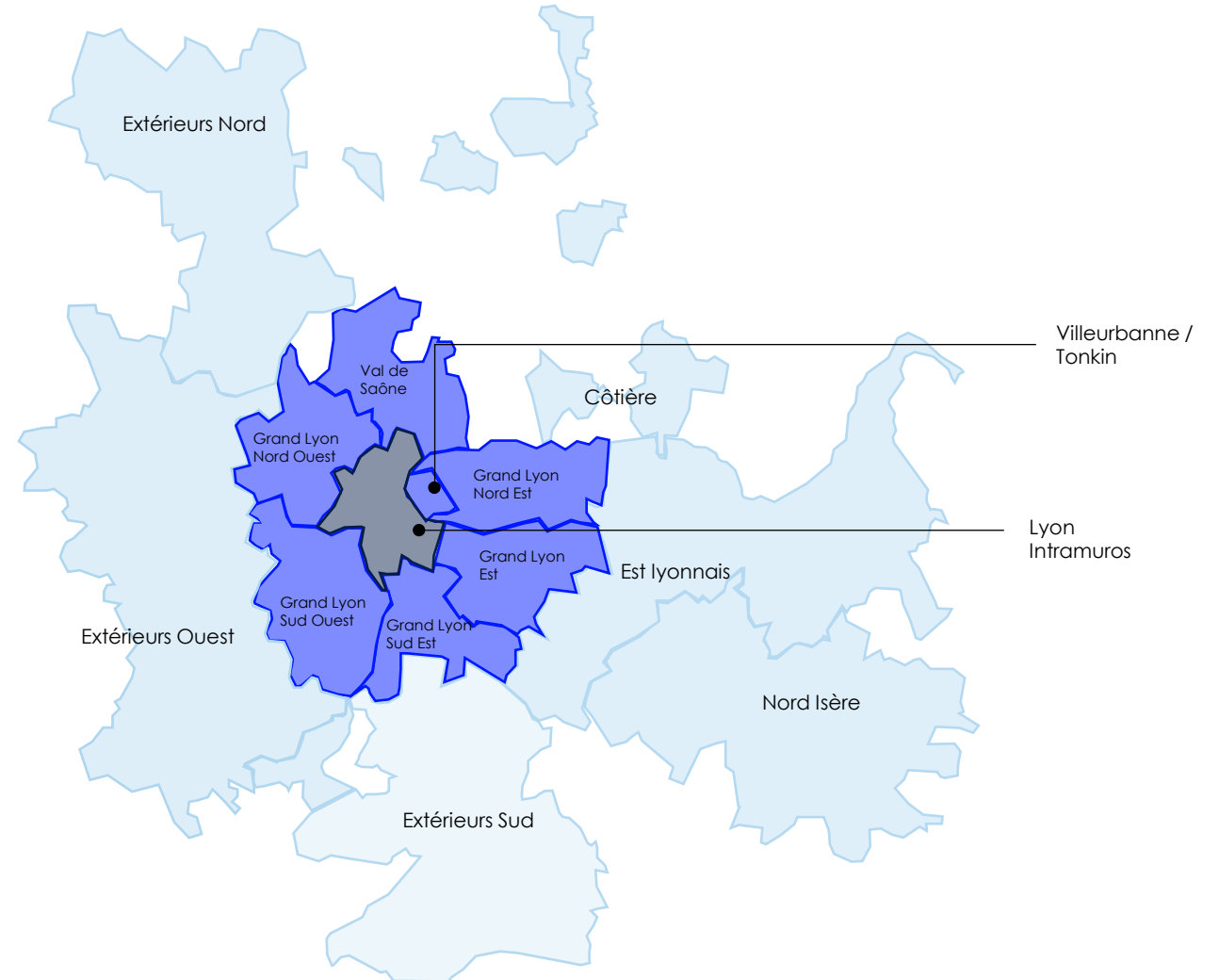
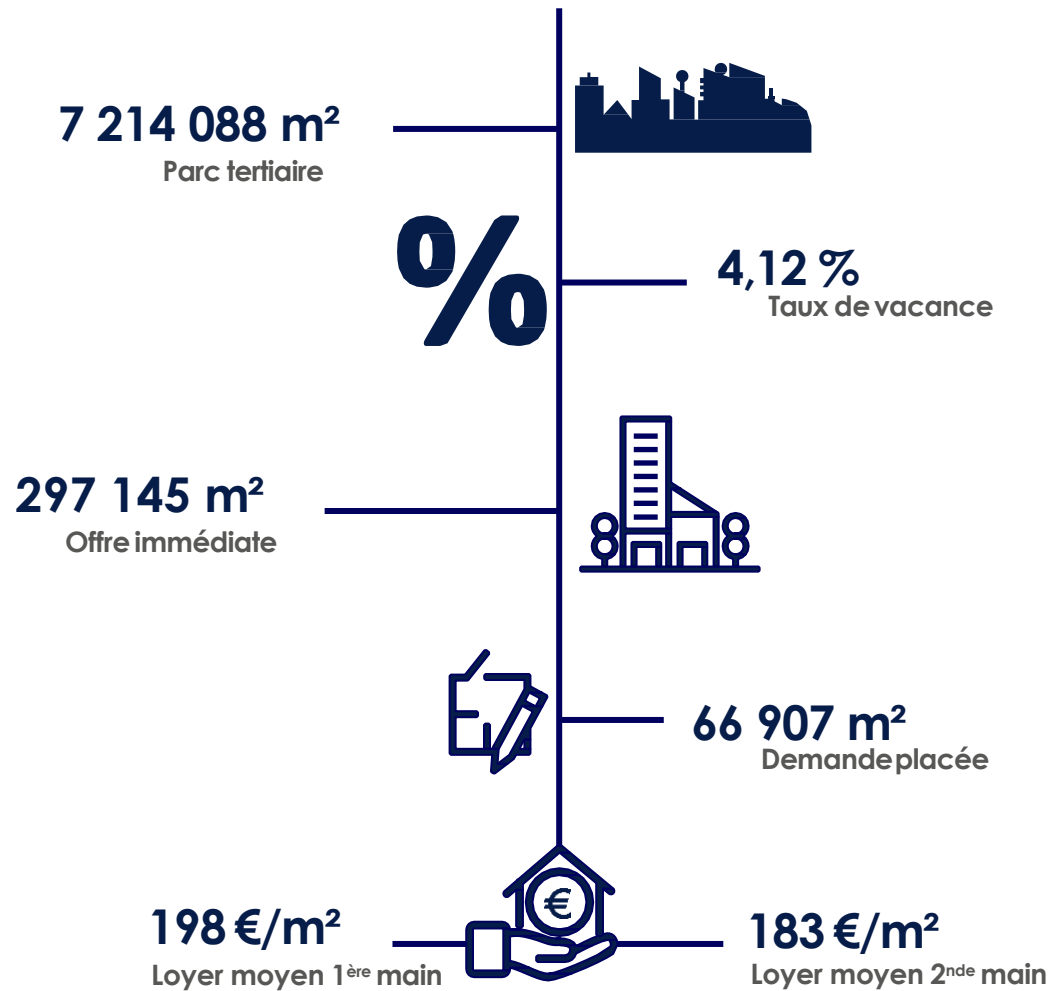
3

AIX
MARSEILLE



Marché bureaux Lyon

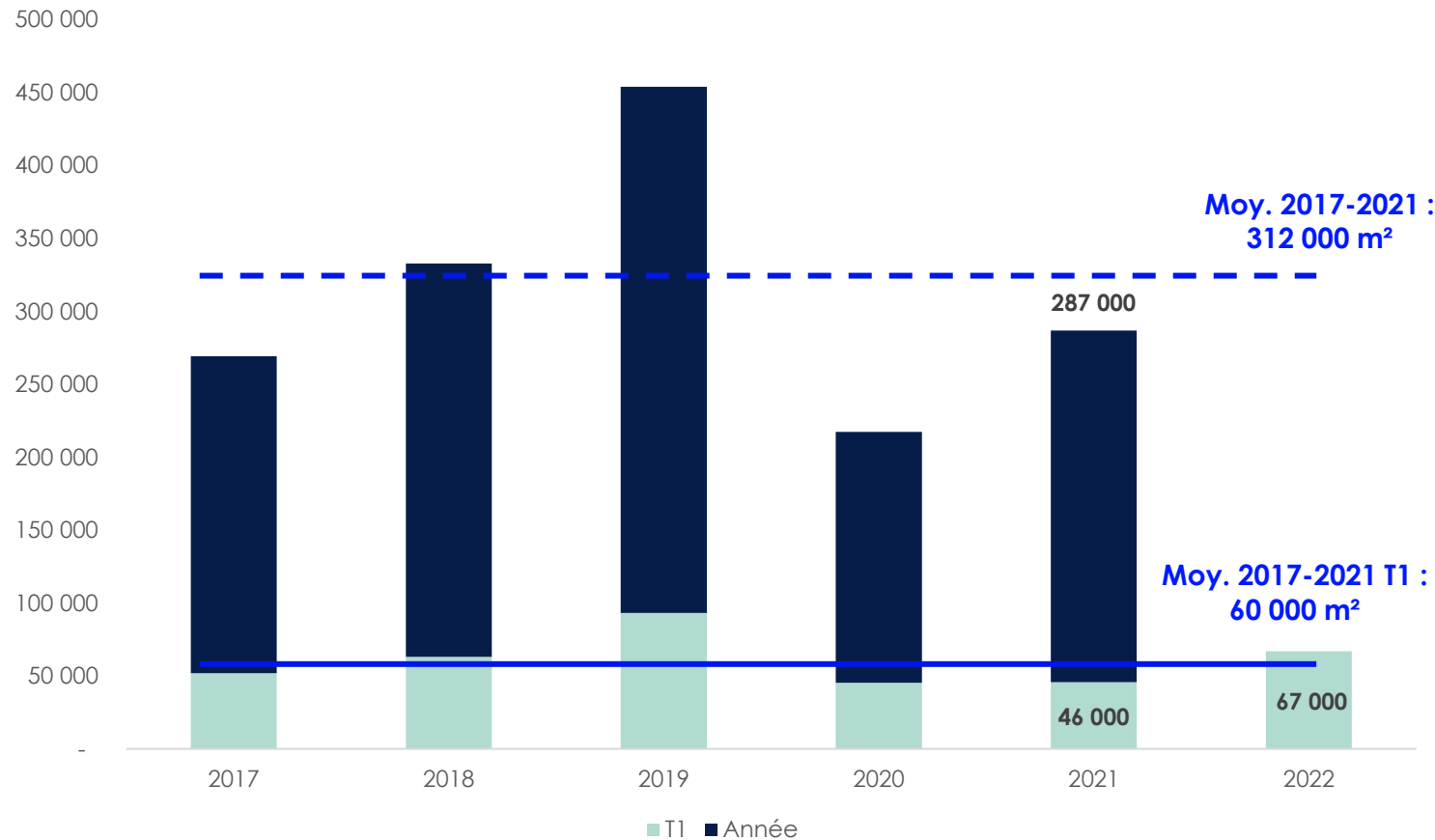
Les chiffres clés au T1 2022



Marché bureaux Lyon

Demande placée : un bon démarrage pour 2022

Evolution de la demande placée : chiffres au T1 2022 (en m²)

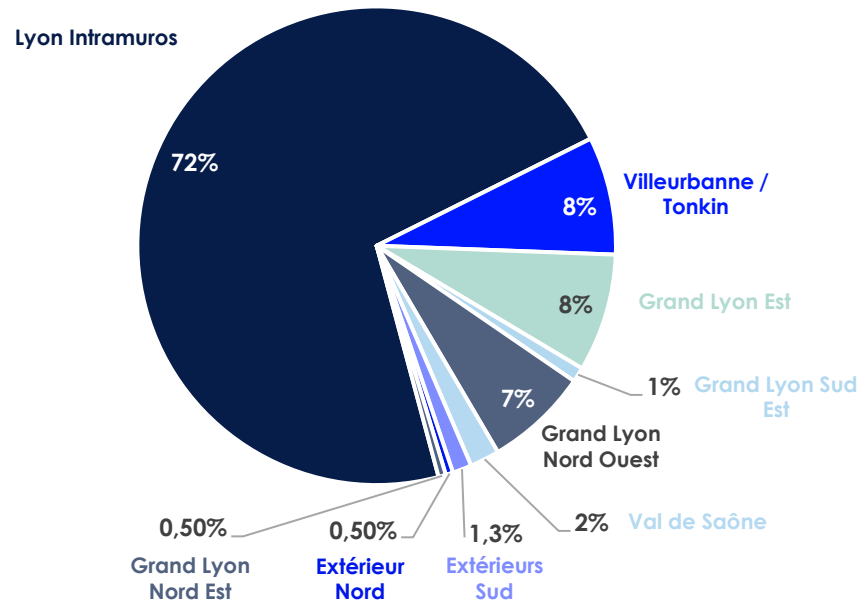


- Avec un bond de **47%** au T1 2022 par rapport au T1 2021, le marché des bureaux dans la Métropole Lyonnaise retrouve des niveaux pré-covid 19, et est en ligne avec la moyenne 2017-2021 des T1

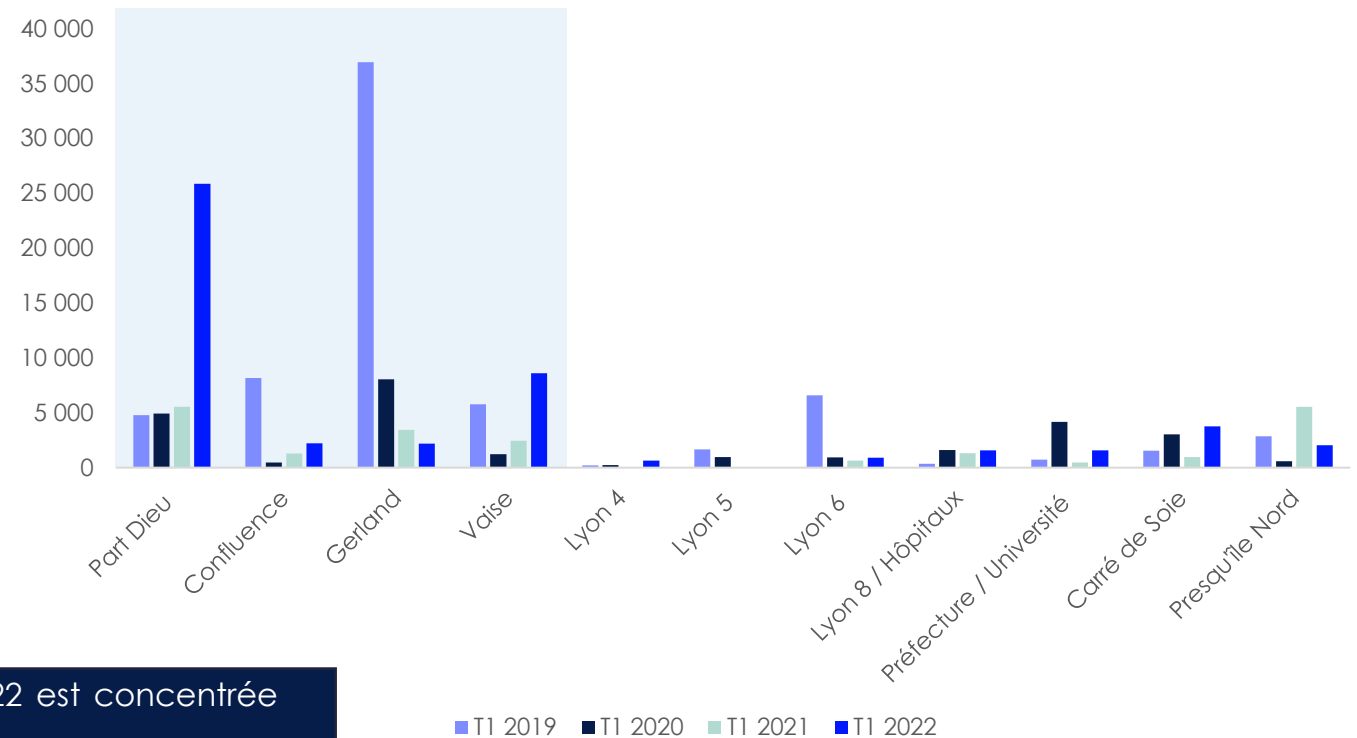
Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros attire les utilisateurs

Répartition de la demande placée par secteur au T1 2022



Evolution de la demande placée par secteur sur Lyon intramuros (en m²)

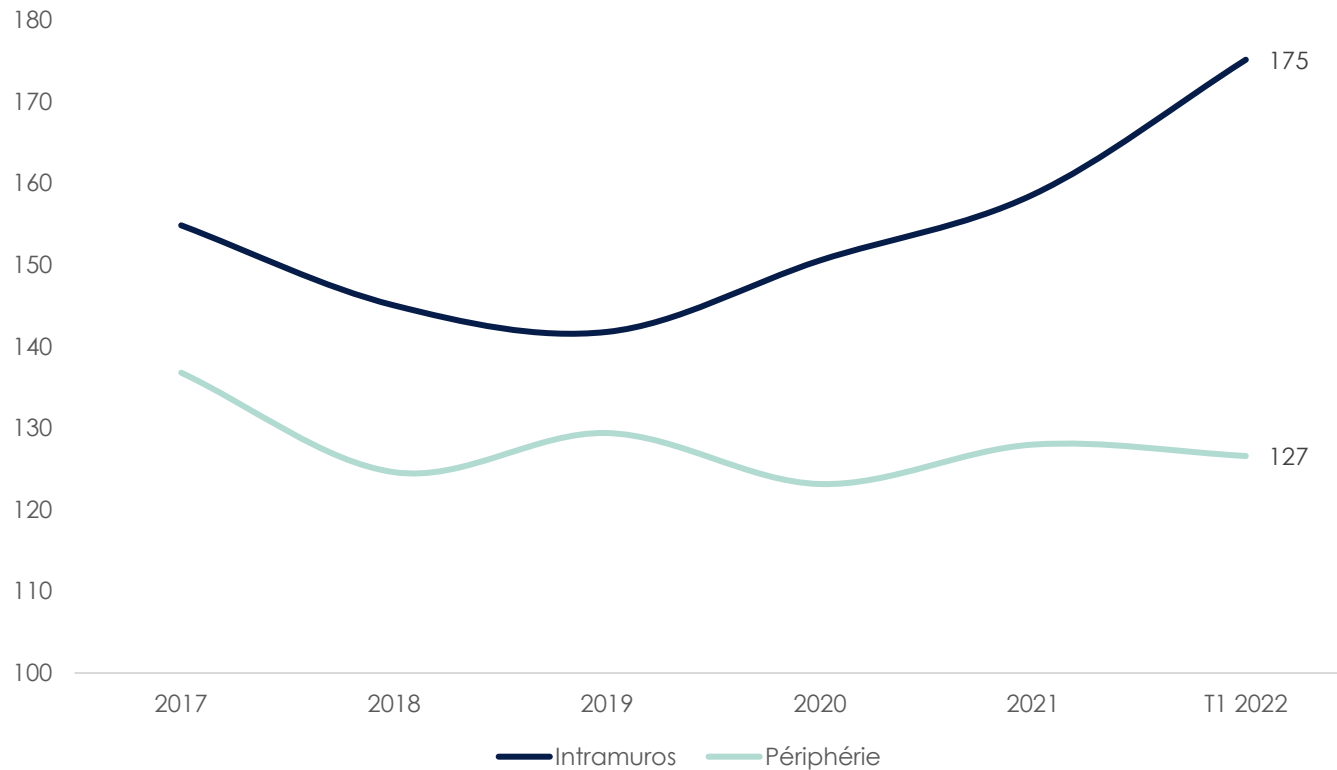


- Environ 70% de la demande placée au T1 2022 est concentrée sur Lyon intramuros
- Lyon intramuros enregistre une demande placée de 49 000 m² (+ 130% vs T1 2021) au dessus de la moyenne 2017-2021 (37 400 m²).
- Part-Dieu et Vaise ont particulièrement performé ce trimestre et représentent 70% de la demande placée sur Lyon intramuros

Marché bureaux Lyon

Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux moyens au T1 2022 (€/m² HT HC)

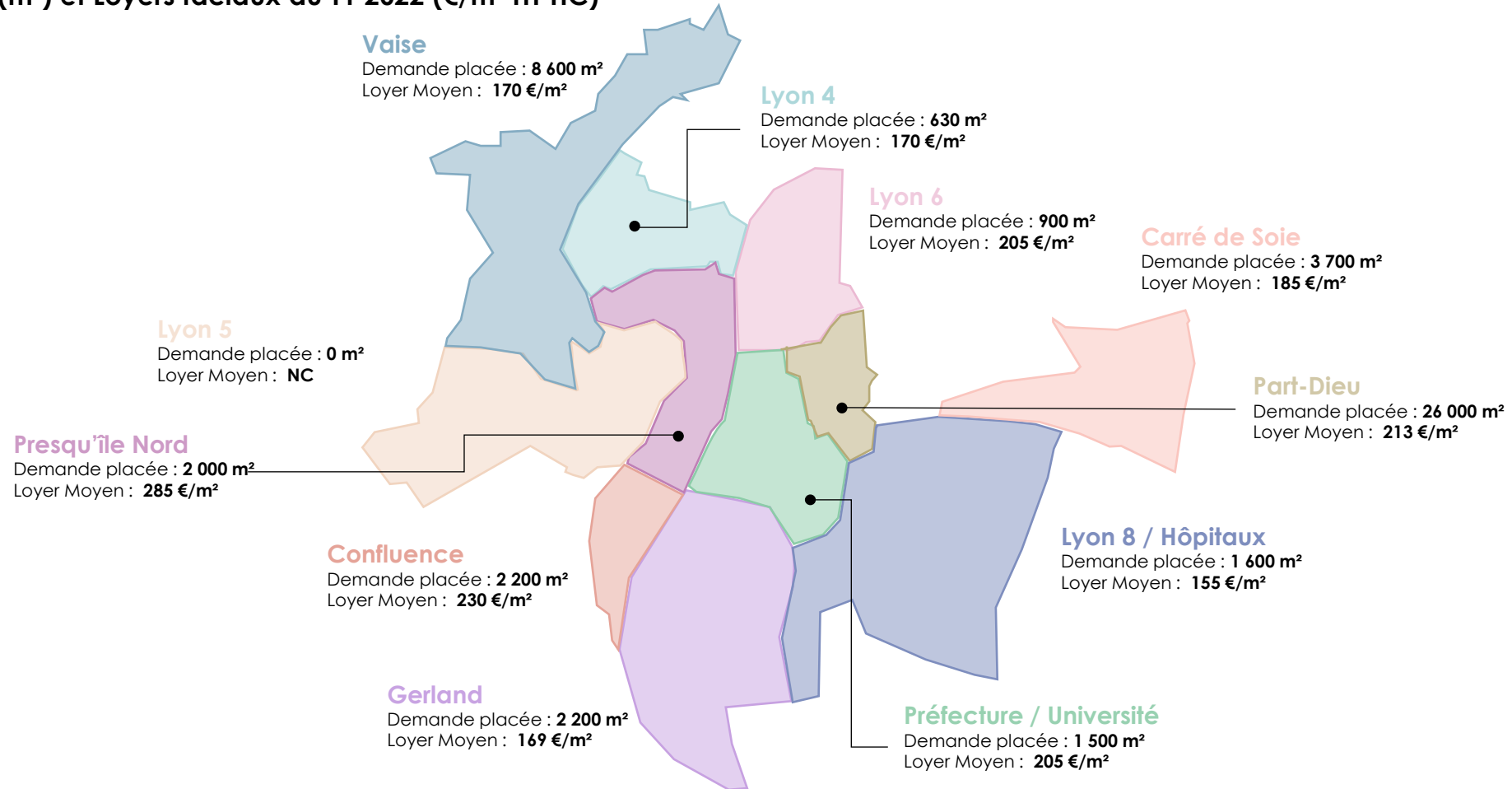


- Des loyers en constante augmentation sur Lyon intramuros, et stables sur la périphérie
- Le loyer prime est de 340 €/m², observé dans le secteur Part-Dieu

Marché bureaux Lyon

Demande placée et loyers à Lyon Intramuros

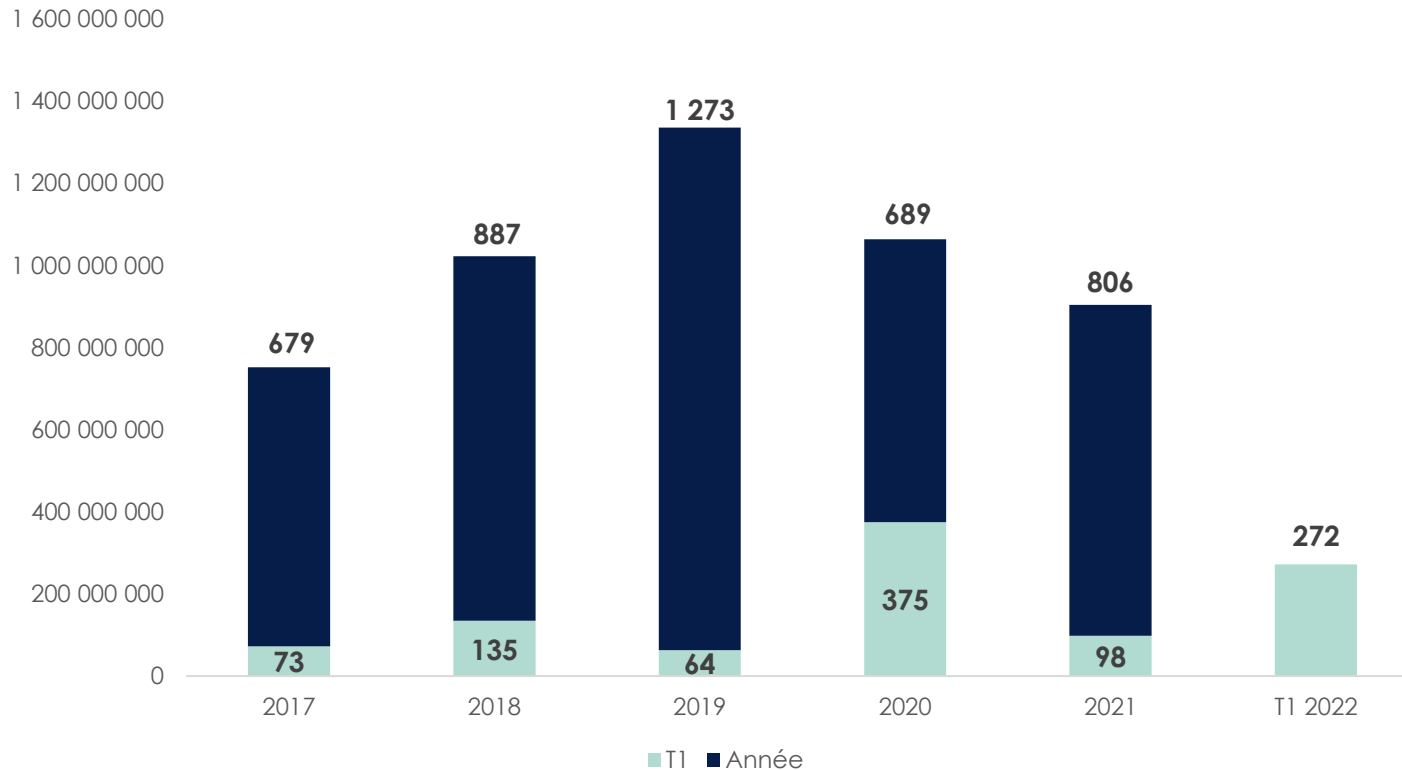
Demande placée (m²) et Loyers faciaux au T1 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Lyon

Un bon démarrage pour l'investissement

Montants investis en bureaux (en millions d'euros)

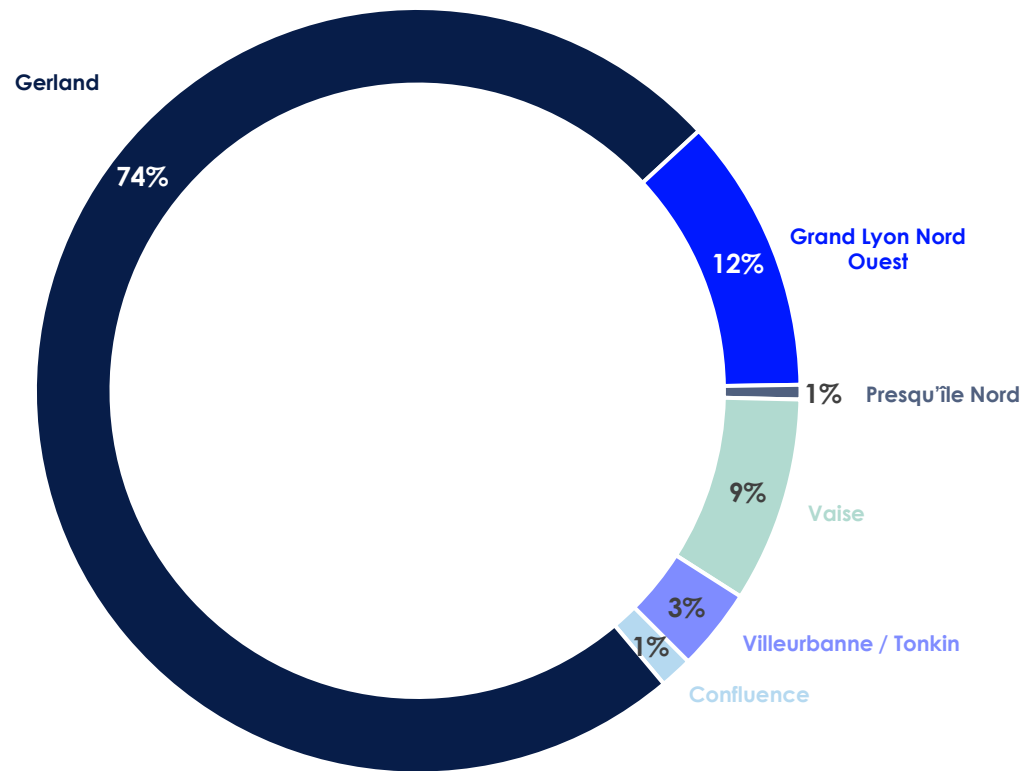


- Avec 272 millions d'euros investis en bureaux, le T1 2022 enregistre une belle performance, au dessus de la moyenne 5 ans des T1 (149 millions)
- L'attrait de Lyon pour les investisseurs se confirme

Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros capte les investissements au T1 2022

Répartition des montants investis par secteur (en millions d'euros)

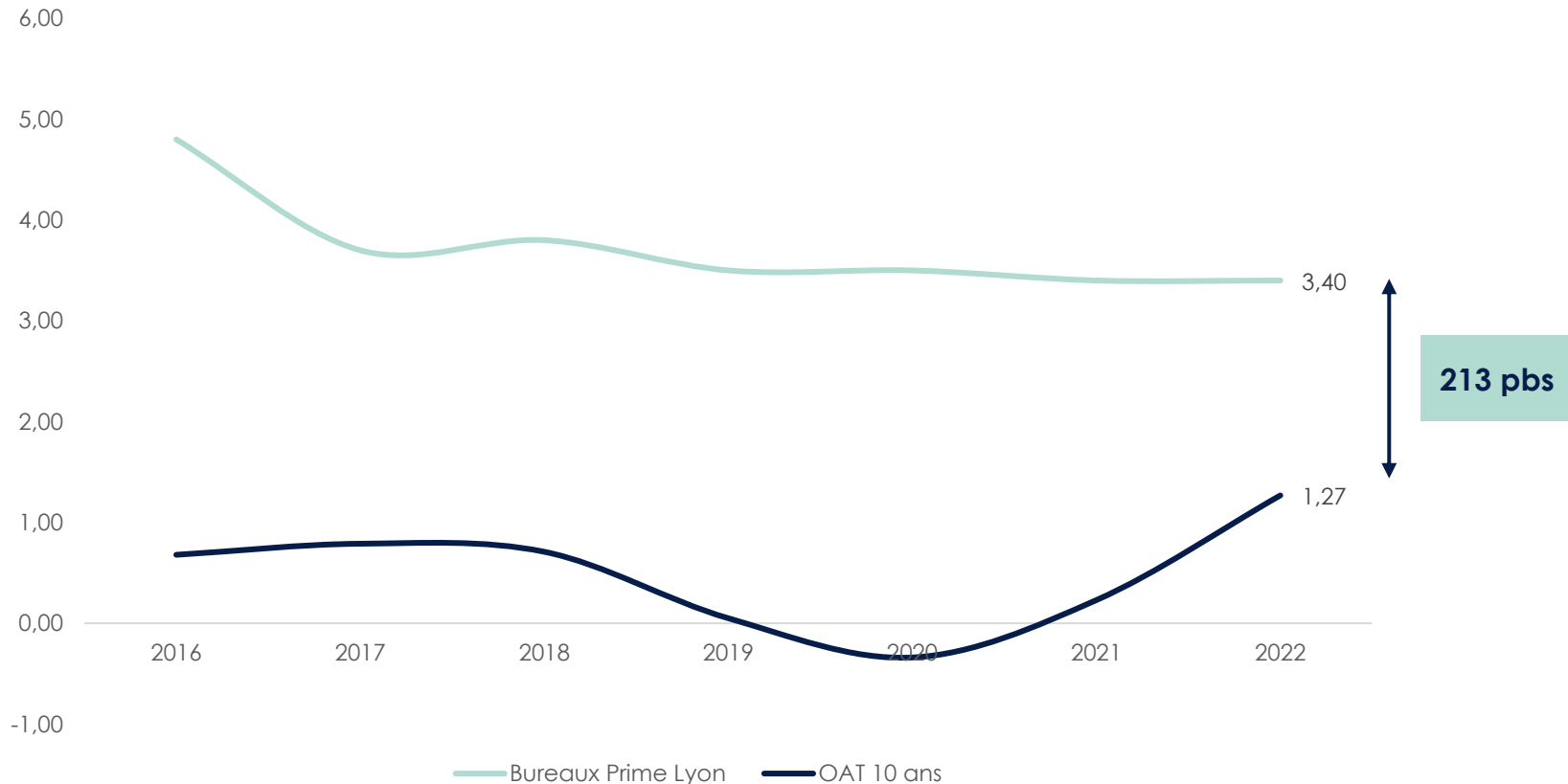


- Avec 85% des volumes investis sur Lyon intramuros, le secteur confirme son attrait
- Gerland est le principal moteur de cette dynamique avec les transactions sur Urban Garden et ARECA dont les montants respectifs sont de 157 millions avec de un taux de 3,90% et 45 millions avec un taux de 4,10%

Marché bureaux Lyon

Un couple rendement/risque moins attractif

Evolution des taux de rendements (en %)



Le conflit russo-ukrainien impacte 2 composantes :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Certains investisseurs pourraient prévoir une décompression des taux pour maintenir un couple toujours attractif

DIRECTION DATA, ANALYSE ET RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur

Data, Analyse & Recherche

06 89 79 52 40

clement.gueran@nct-immo.fr

DIRECTION AGENCE LYON

Julien CHAVRY

Directeur Associé

Ligne Lyon

04 72 69 83 50

julien.chavry@nct-immo.fr

DIRECTION INVESTISSEMENT

Oliver DE MOLLIENS

Directeur Général Adjoint

Ligne Investissement

01 56 88 93 63

olivier.demolliens@nct-immo.fr

EQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études

01 56 88 94 81

cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Jonathan MASSING

Analyste BI

01 56 88 56 84

jonathan.massing@nct-immo.fr

EQUIPE AGENCE LYON

Pamela FAVIER

Consultante Bureaux Lyon

06 12 63 08 12

pamela.favier@nct-immo.fr

Anaïs MONDET

Consultante Bureaux Lyon

06 22 73 56 48

anaïs.mondet@nct-immo.fr

William GAUTHIER

Consultant Bureaux Lyon

06 60 55 04 23

william.gauthier@nct-immo.fr

EQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX REGIONS

Xavier ANTONI

Responsable Investissement Régions

06 18 19 02 22

xavier.antonini@nct-immo.fr

Quentin JACQUET

Consultant Investissement Lyon

06 50 43 78 06

quentin.jacquet@nct-immo.fr