

Bilan semestriel Lyon

S1 2022

Les faits marquants

Un début d'année encourageant



- Un début d'année **résilient** grâce à de bons fondamentaux économiques
- Le S2 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une demande placée de **143 000 m²**, un niveau **13% supérieur** par rapport au S1 2021, en ligne avec la moyenne 2017-2021 (env. 138 000 m²)
- **70%** de celle-ci a été réalisée sur **Lyon intramuros** qui continue de séduire



- Un très bon premier semestre avec **431 millions d'euros investis** en bureaux au S1 2022, **deuxième meilleure performance** après 2020 depuis 2017



- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs au profil d'investissement **value-add**

The background features a person's hands typing on a laptop keyboard. Overlaid on this are several semi-transparent blue icons and graphics: a bar chart, a pie chart, a line graph, a gear icon, a cloud icon, and various alphanumeric characters. The overall color scheme is a deep blue with white text.

Contexte économique

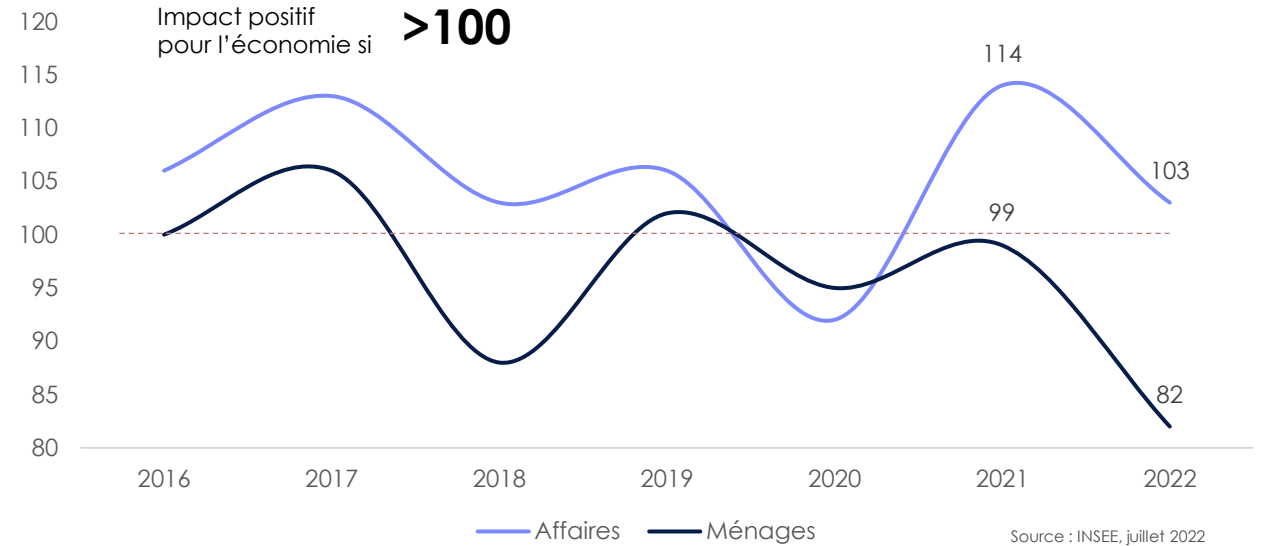
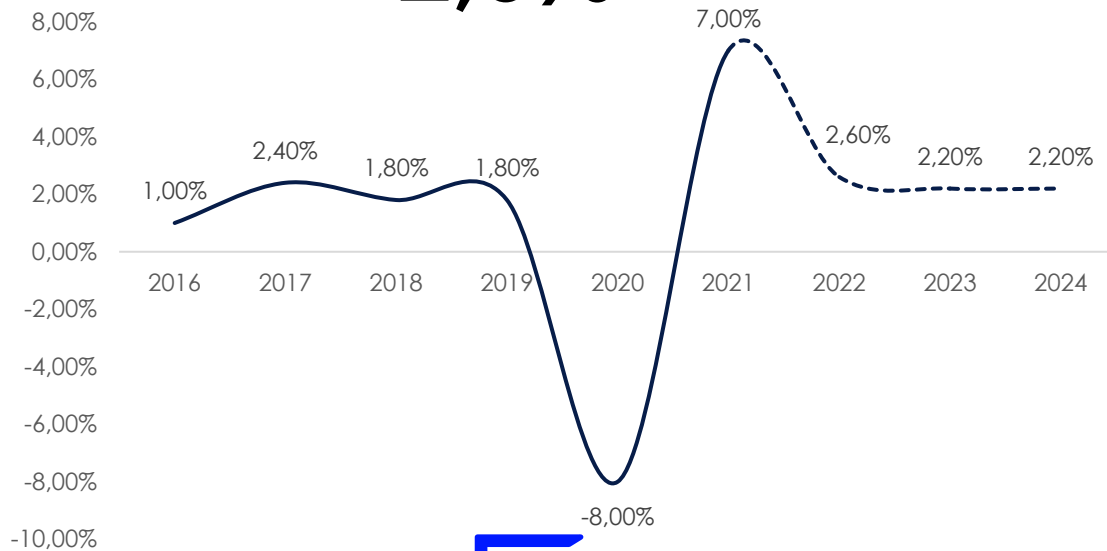
Contexte économique

2022, un début d'année résilient

2022 : DES PREVISIONS DE CROISSANCE POSITIVES

- Consommation des services qui a bien fonctionné au T2 2022 (tourisme) avec la fin des restrictions sanitaires
- Marché de l'emploi positif et robuste porté par de fortes tensions sur le recrutement (+ 70 000 emplois au T1 2022), 67% des dirigeants dans l'industrie manufacturière souhaitent développer leur activité en recrutant

PIB en 2022 **2,6%**



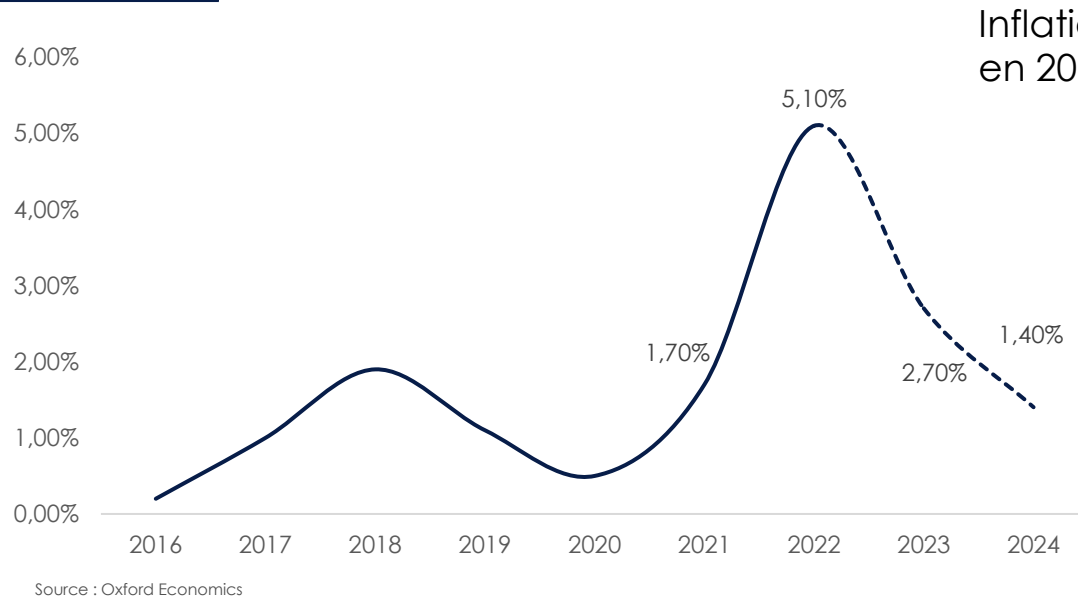
2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- Les entreprises disposent de carnets de commandes encore bien remplis portés par une demande encore présente même si l'augmentation des prix laisse entrevoir un ralentissement au cours du S2
- Les ménages devraient reporter les achats importants essentiellement impactés par l'augmentation des prix tandis que la confiance sur la capacité à épargner reste positive (8,1 milliards d'euros collectés au S1 2022 soit +44% vs S1 2021)

De bons fondamentaux dans un contexte incertain

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé



Inflation en 2022 **5,1%**

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 grâce aux indexations des loyers
- 5,1% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro
- Tensions sur les matières premières et sur les prix de l'énergie qui sont devenus les principales composantes de l'inflation
- La BCE relève ses taux directeurs de 50 points de base et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le S2 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



Lyon

Marché bureaux Lyon

Les chiffres clés en région au S1 2022



Lyon dans le TOP 3 des marchés GMR

1

LILLE

2

LYON

3

AIX
MARSEILLE

Lille

Loyer prime : 250 €/m²

Demande placée : 170 500 m² (+118 %)

Offre immédiate : 280 000 m²

Taux de vacance : 6 %

PARIS

Bordeaux

Loyer prime : 230 €/m²

Demande placée : 66 200 m² (+27%)

Offre immédiate : 180 000 m²

Taux de vacance : 4,4 %

Toulouse

Loyer prime : 240 €/m²

Demande placée : 65 800 m² (+82%)

Offre immédiate : 241 500 m²

Taux de vacance : 5,2 %

Lyon

Loyer prime : 340 €/m²

Demande placée : 143 000 m² (+13%)

Offre immédiate : 320 000 m²

Taux de vacance : 4,3 %

Aix/Marseille

Loyer prime : 320 €/m²

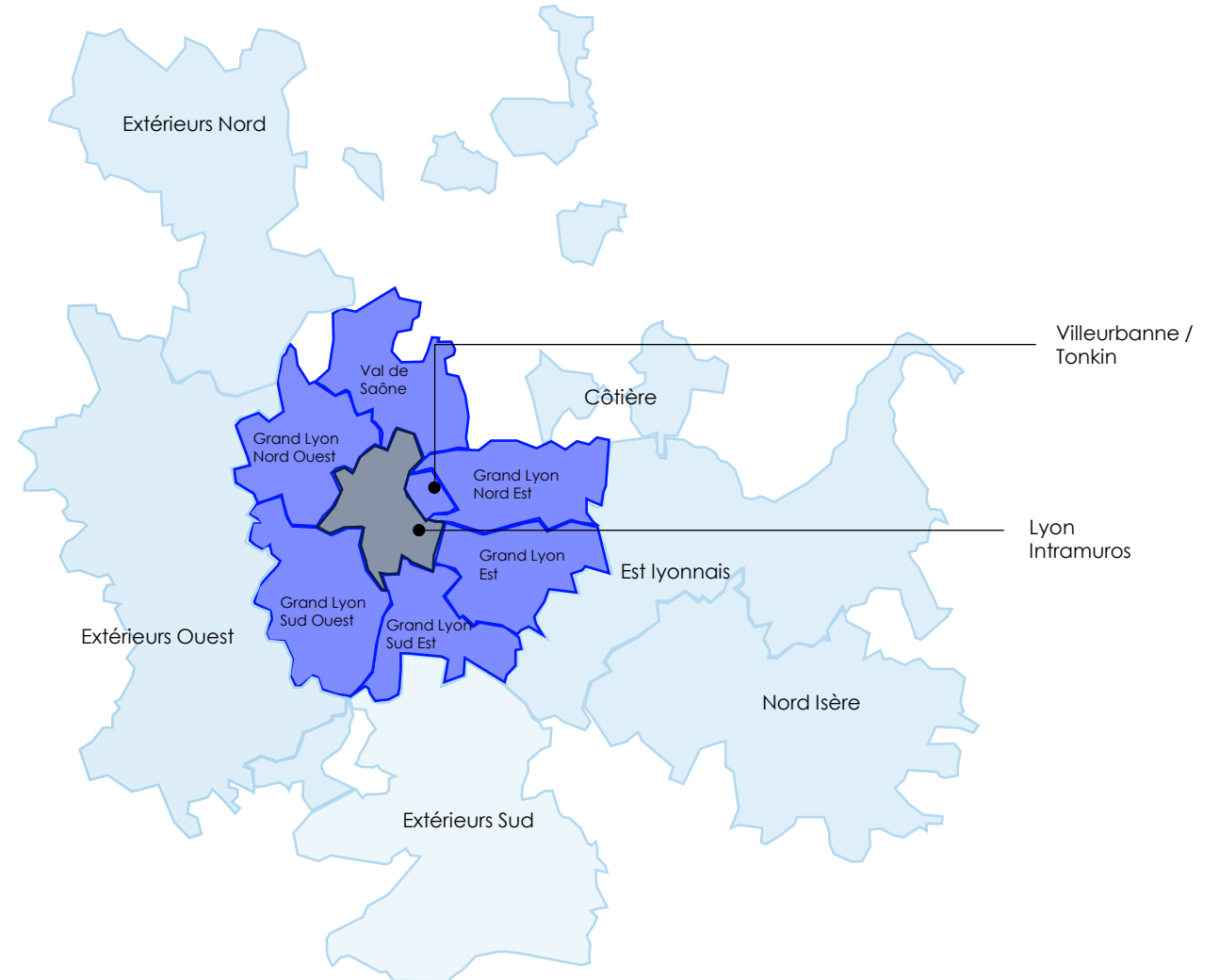
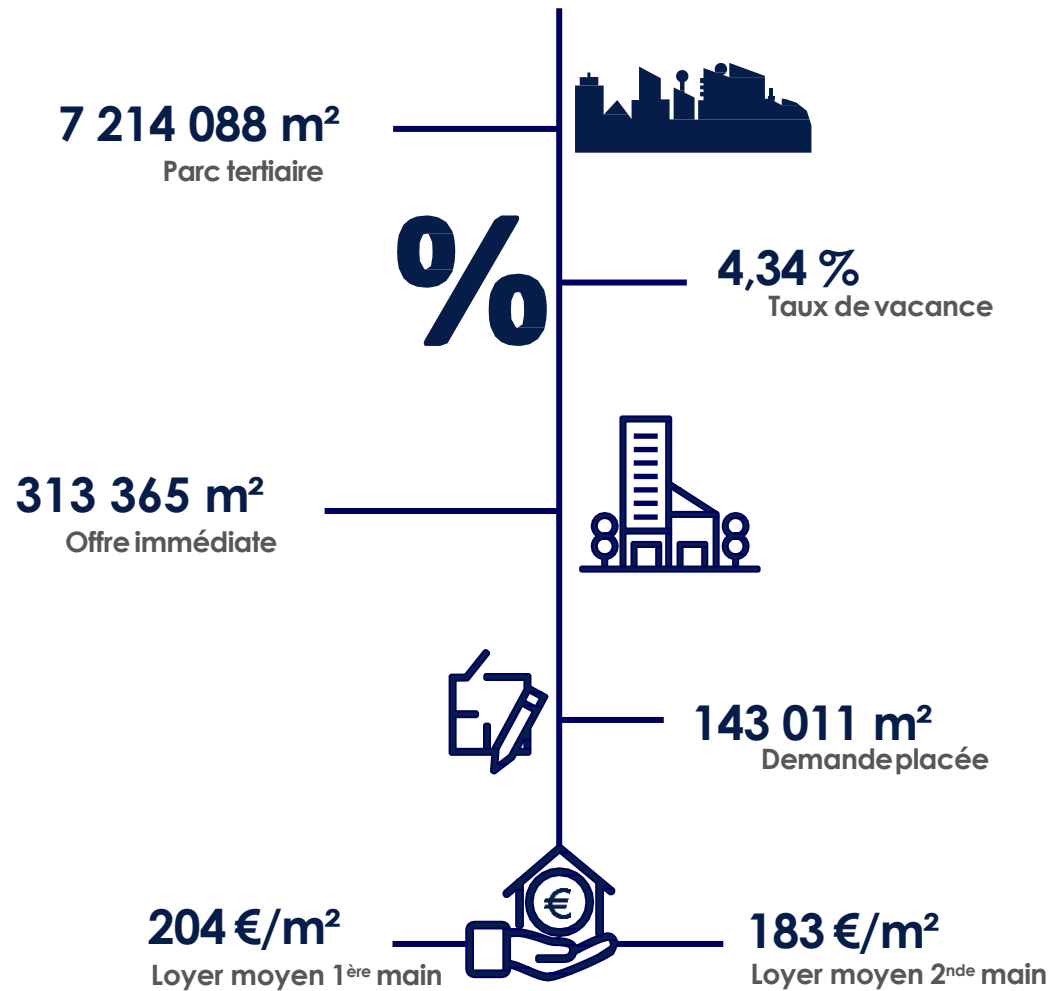
Demande placée : 86 000 m² (+7%)

Offre immédiate : 145 000 m²

Taux de vacance : 3,30 %

Marché bureaux Lyon

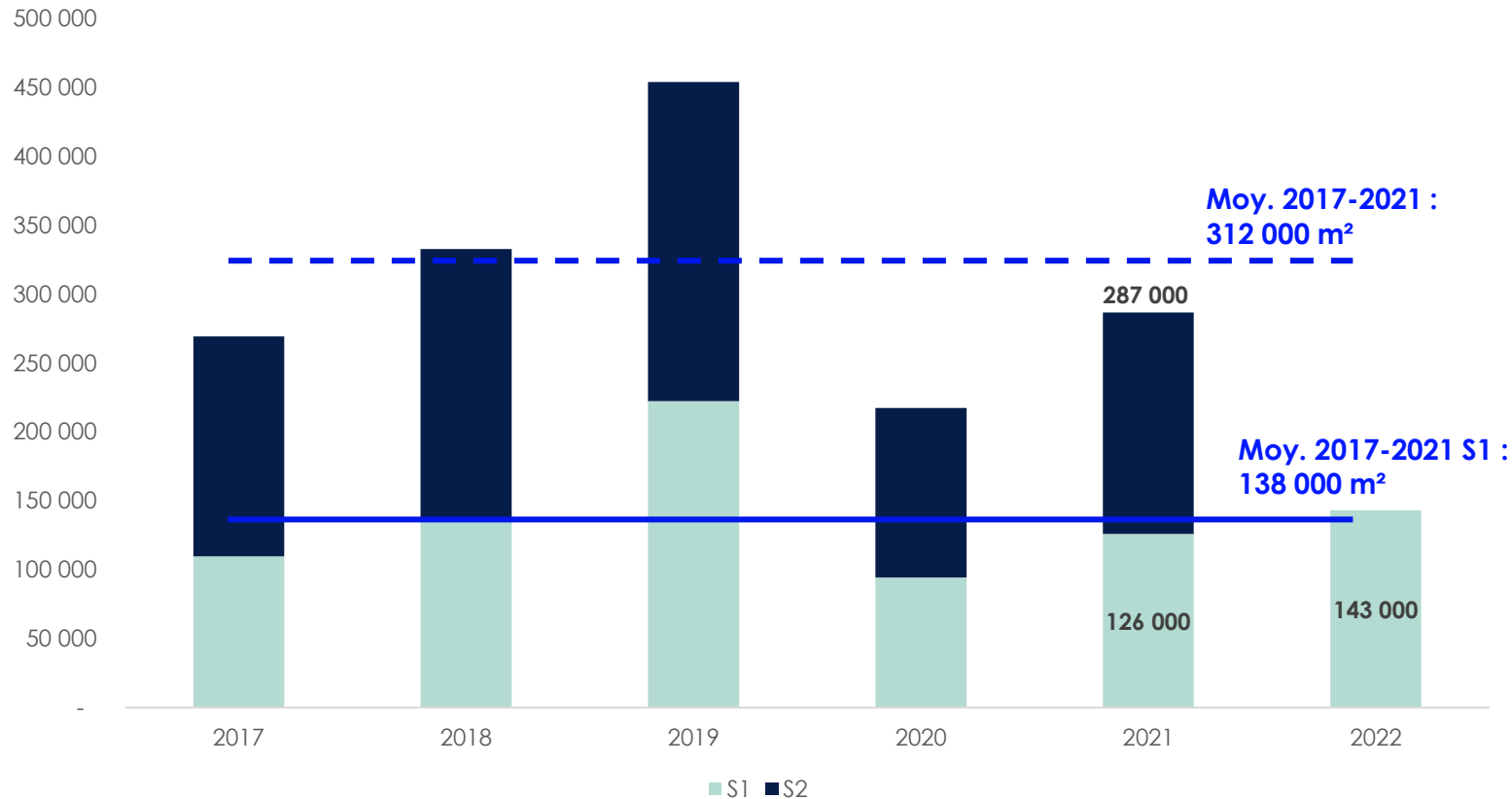
Les chiffres clés au S1 2022



Marché bureaux Lyon

Demande placée : Lyon continue sur sa bonne lancée au T2

Evolution de la demande placée : chiffres au S1 2022 (en m²)

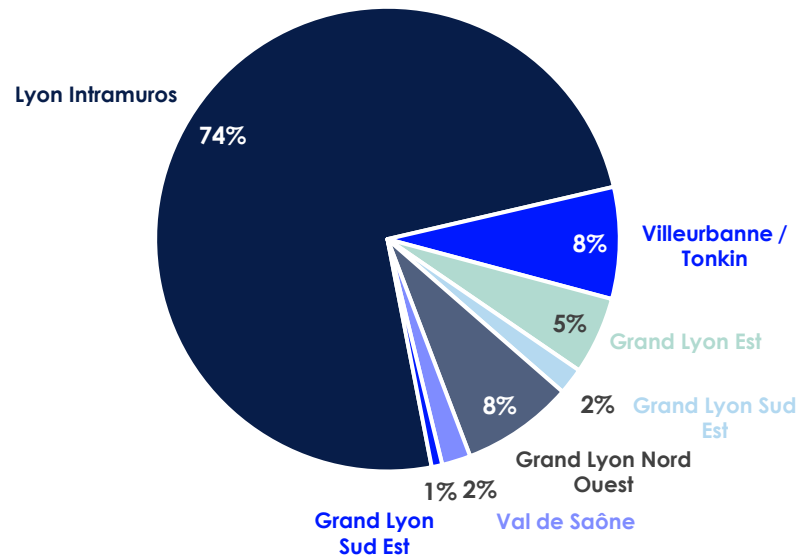


- Avec une augmentation de **13%** au S1 2022 par rapport au S1 2021, le marché des bureaux dans la Métropole Lyonnaise retrouve des niveaux pré-covid 19, en ligne avec la moyenne 2017-2021 des S1

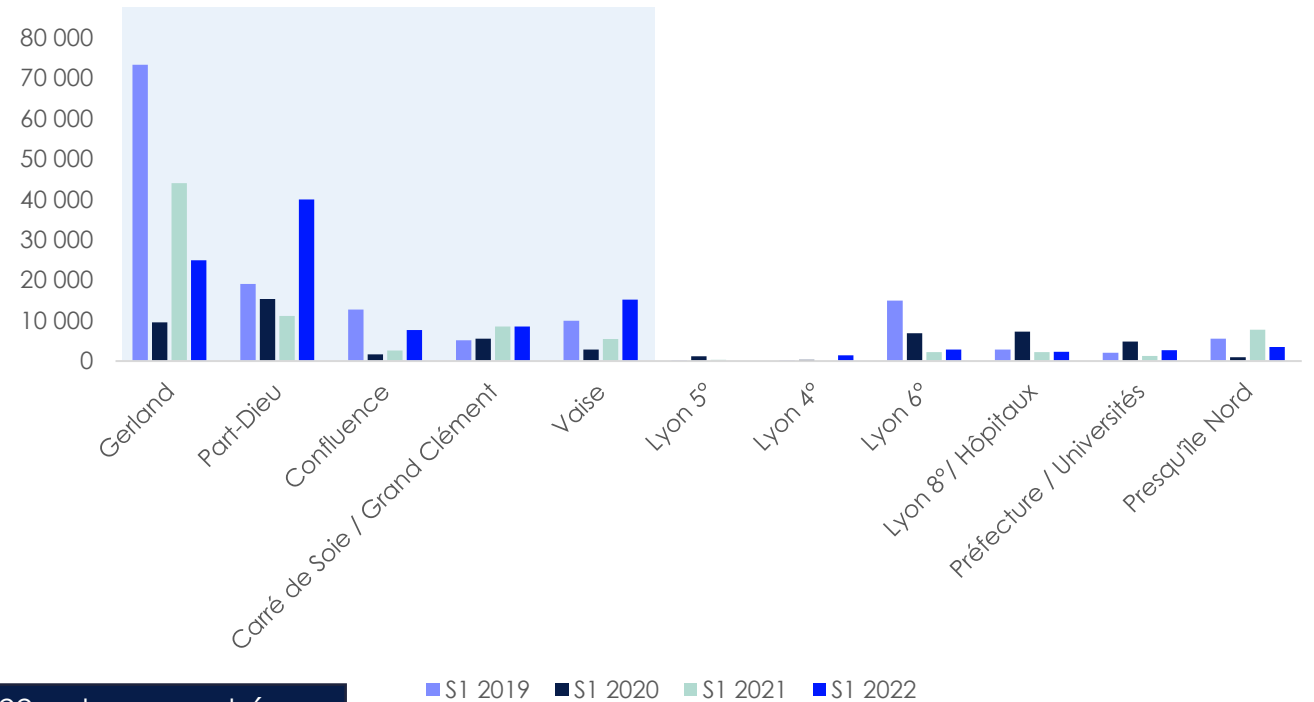
Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros attire les utilisateurs

Répartition de la demande placée par secteur au S1 2022



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



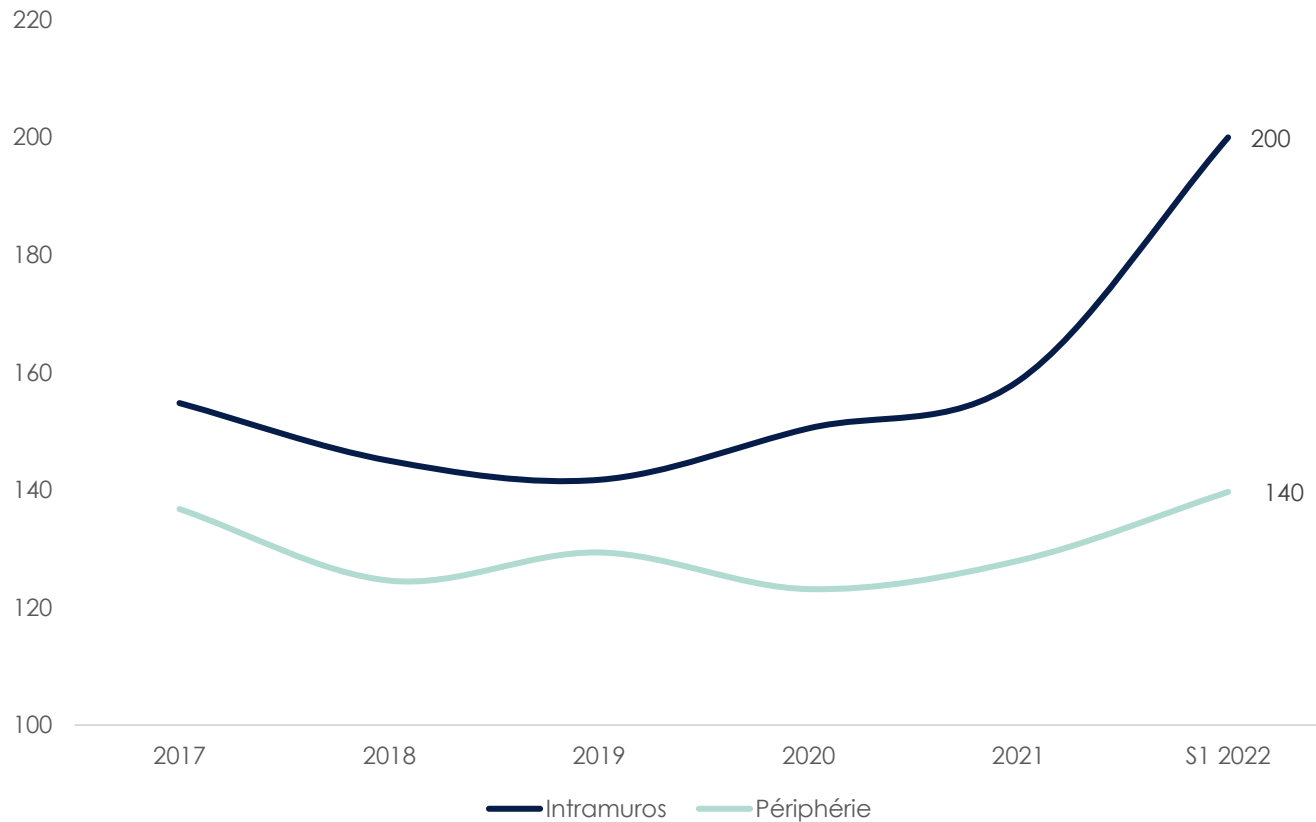
- Environ 70% de la demande placée au S1 2022 est concentrée sur Lyon intramuros
- Lyon intramuros enregistre une demande placée de 109 000 m² (+ 28% vs S1 2021)
- Part-Dieu, Gerland et Vaise ont particulièrement performé ce trimestre et représentent 78% de la demande placée sur Lyon intramuros

■ S1 2019 ■ S1 2020 ■ S1 2021 ■ S1 2022

Marché bureaux Lyon

Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux moyens au S1 2022 (€/m² HT HC)

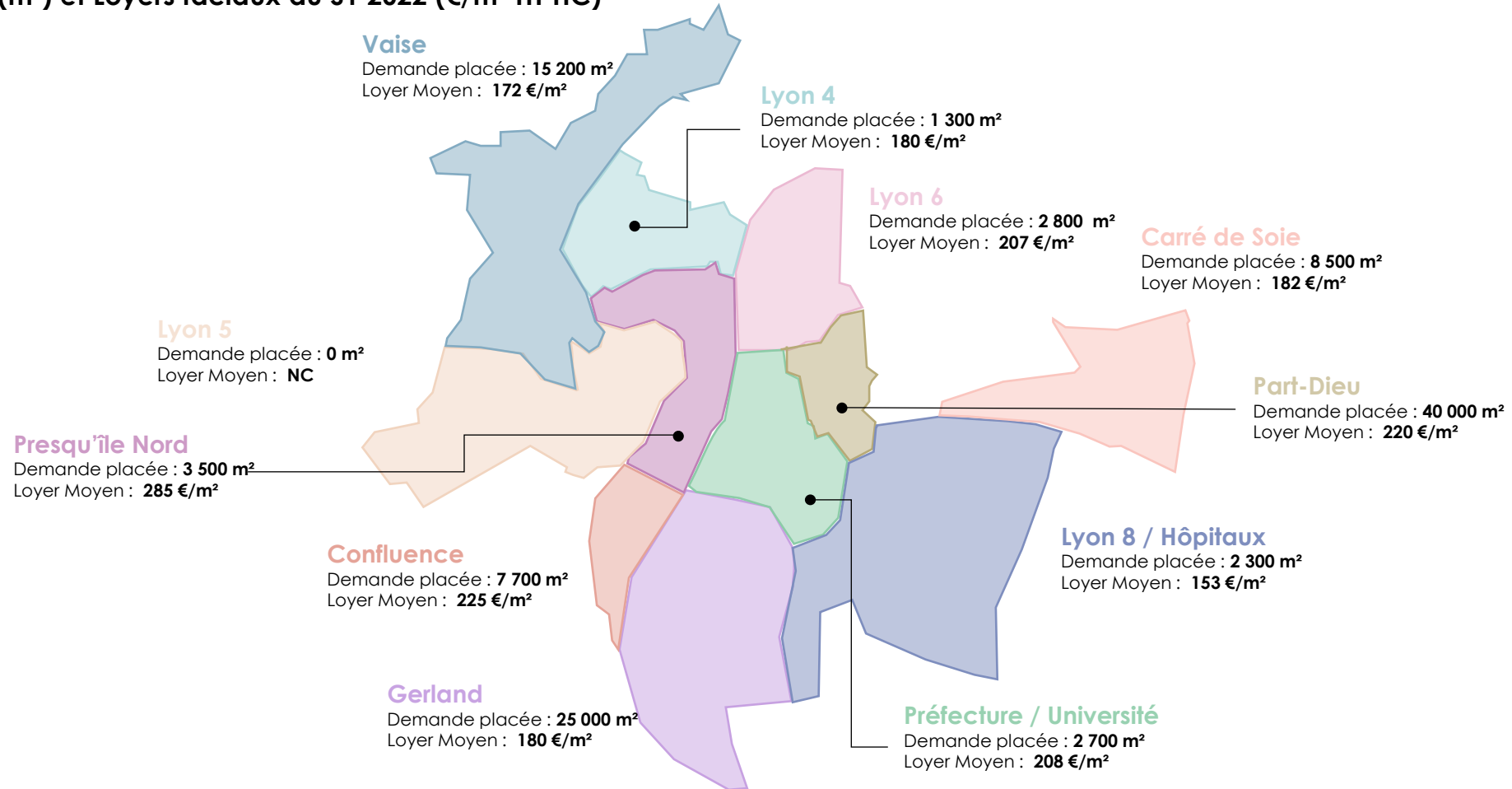


- Des loyers en constante augmentation sur Lyon intramuros et sa périphérie
- Le loyer prime est de 340 €/m², observé dans le secteur Part-Dieu

Marché bureaux Lyon

Demande placée et loyers à Lyon Intramuros

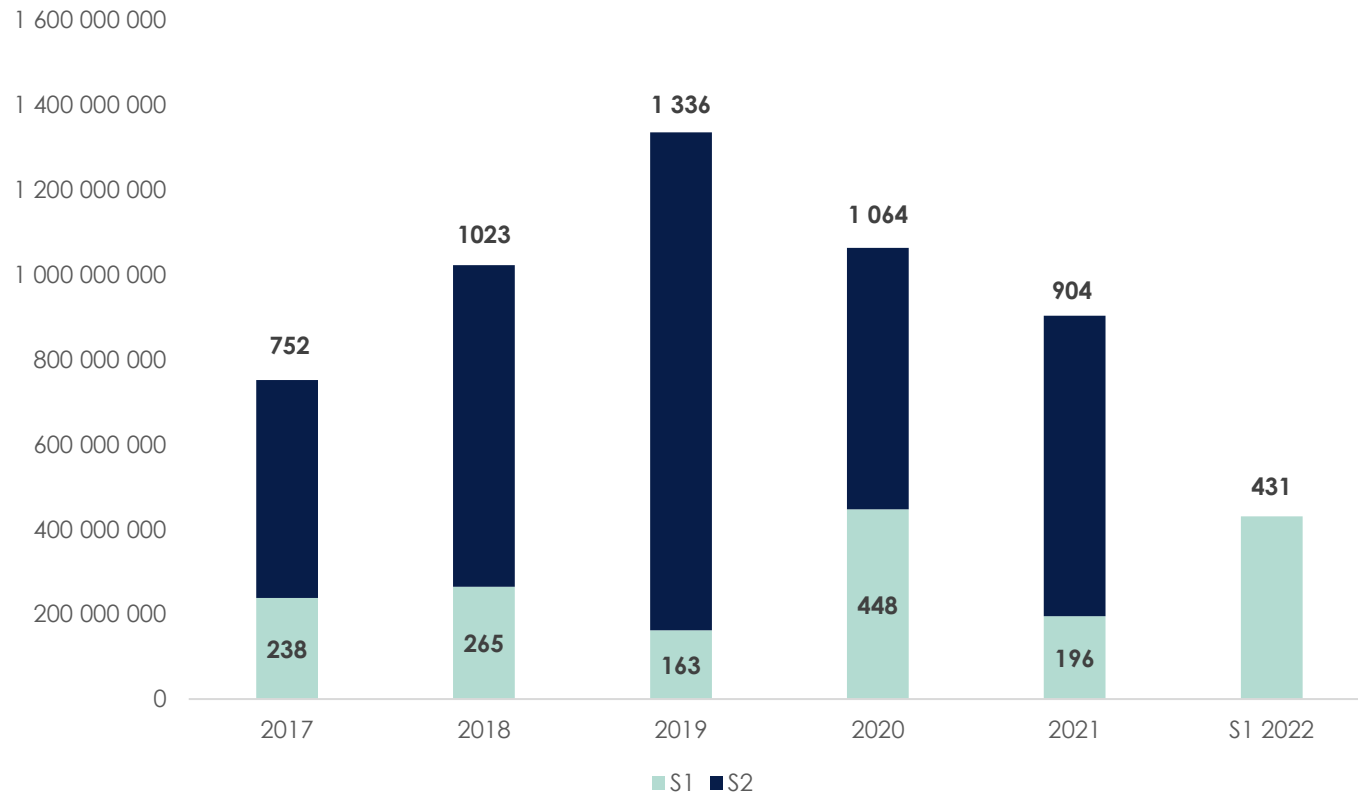
Demande placée (m²) et Loyers faciaux au S1 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Lyon

Un excellent démarrage pour l'investissement

Montants investis en bureaux (en millions d'euros)

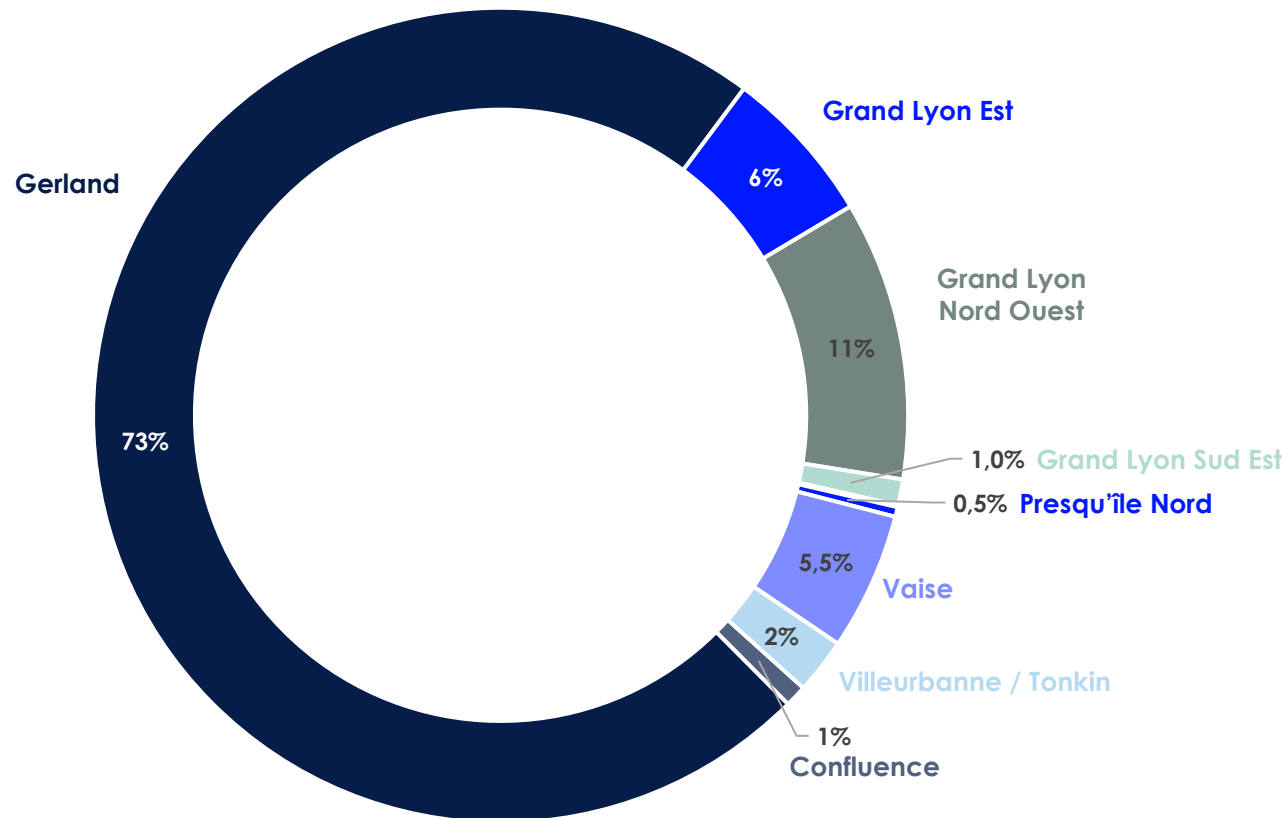


- Avec 431 millions d'euros investis en bureaux, le S1 2022 enregistre une belle performance, au dessus de la moyenne 5 ans des S1 (262 millions)
- Les bureaux lyonnais illustrent leur attrait pour les investisseurs avec une excellente performance

Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros capte les investissements au S1 2022

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

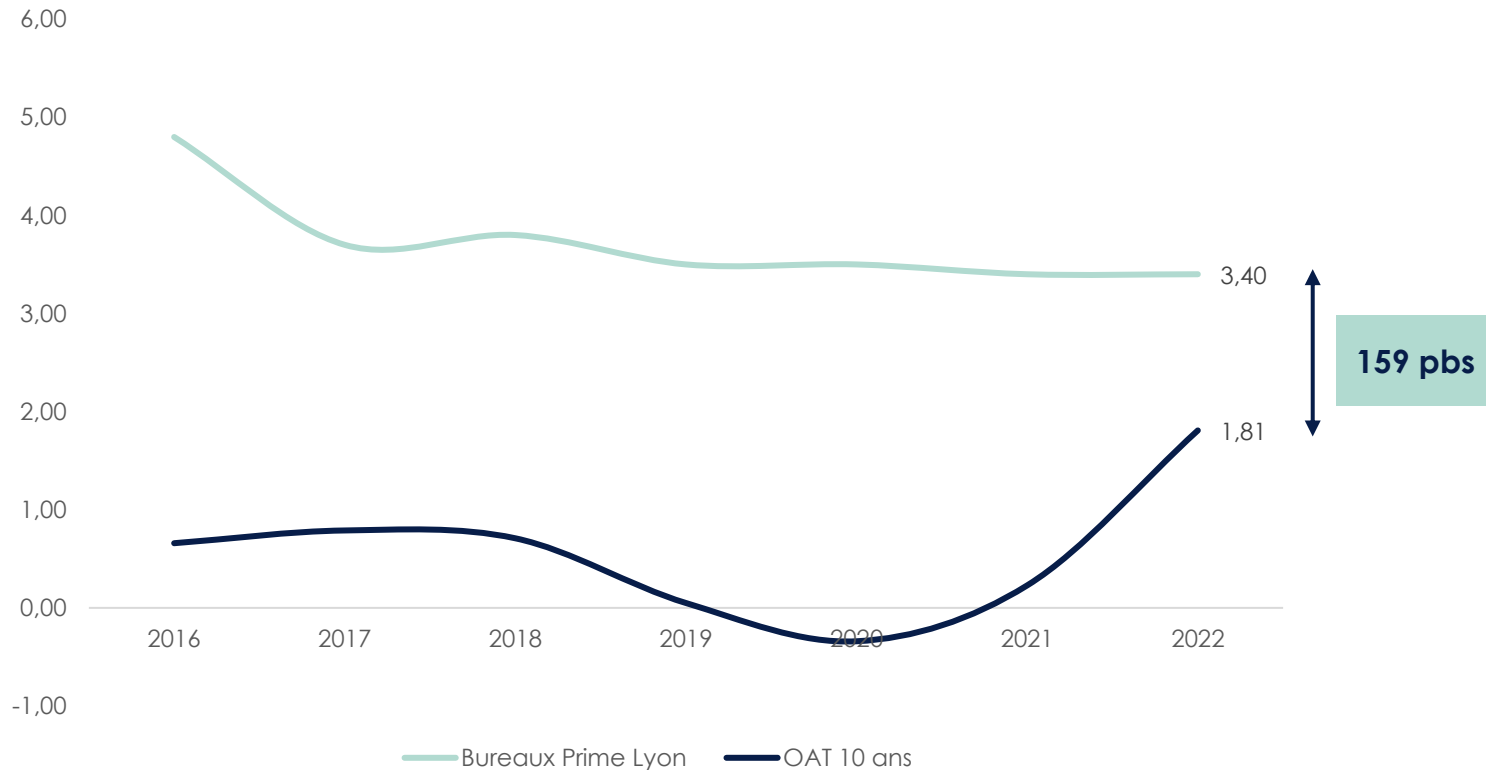


- Avec 82% des volumes investis sur Lyon intramuros, le secteur confirme son attrait
- Gerland est le principal moteur de cette dynamique avec les transactions sur Urban Garden et ARECA dont les montants respectifs sont de 157 millions avec un taux de 3,90% et 45 millions avec un taux de 4,10%

Marché bureaux Lyon

Un éventuel repricing pour le S2 2022

Evolution des taux de rendements (en %)



Le contexte macroéconomique incertain impacte les 2 composants suivants :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Avec l'intervention de la BCE prévue sur les 3 prochains mois, les acteurs anticipent une remontée des taux immobiliers. Les bureaux primes continueront d'être plébiscités par les investisseurs tandis que les actifs value add pourraient connaître un « repricing »

DIRECTION DATA, ANALYSE ET RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur

Data, Analyse & Recherche

06 89 79 52 40

clement.gueran@nct-immo.fr

DIRECTION AGENCE LYON

Pamela FAVIER

Responsable Bureaux Lyon

06 12 63 08 12

pamela.favier@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

Anaïs MONDET

Consultante Bureaux Lyon

06 22 73 56 48

anais.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