

Bilan trimestriel Lyon

T3 2022

Les faits marquants

Une dynamique pré-Covid 19 retrouvée



- Un début d'année **résilient** grâce à de bons fondamentaux économiques
- Le T4 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une demande placée de **221 500 m²**, un niveau **23% supérieur** par rapport au T3 2021, en ligne avec la moyenne 2017-2021 (env. 218 000 m²)
- **78%** de celle-ci a été réalisée sur **Lyon intramuros** qui continue de séduire les utilisateurs en quête de centralité



- L'investissement en bureaux à Lyon continue sur sa lancée avec **453 millions d'euros investis** en bureaux au T3 2022



- En raison de l'intervention de la BCE sur ses taux directeurs, **une phase d'ajustement est en cours sur les commercialisations actuelles**

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

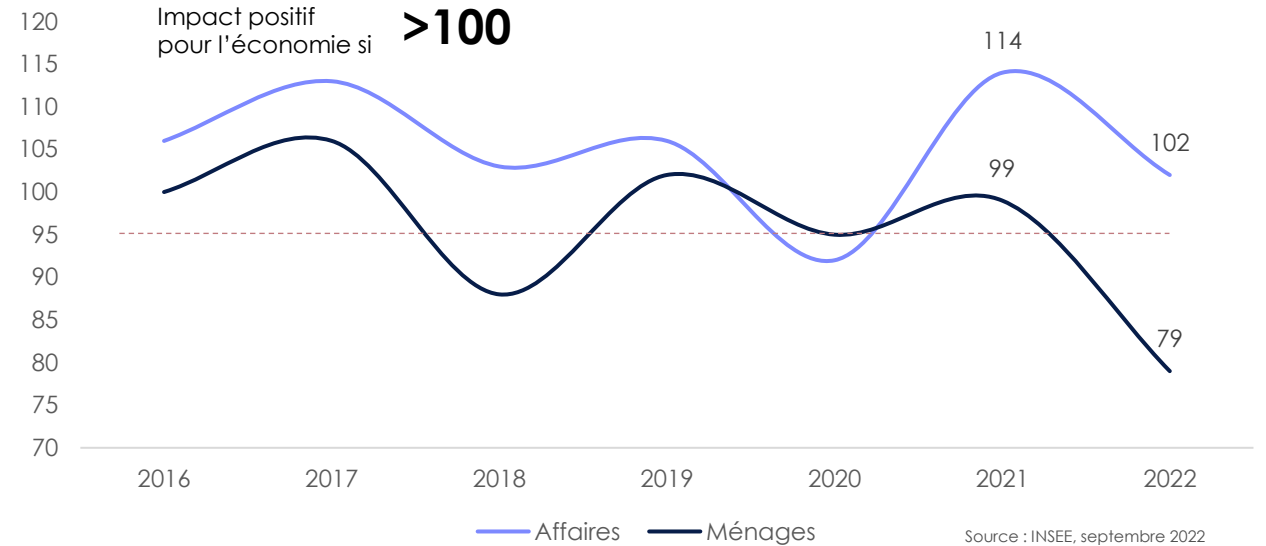
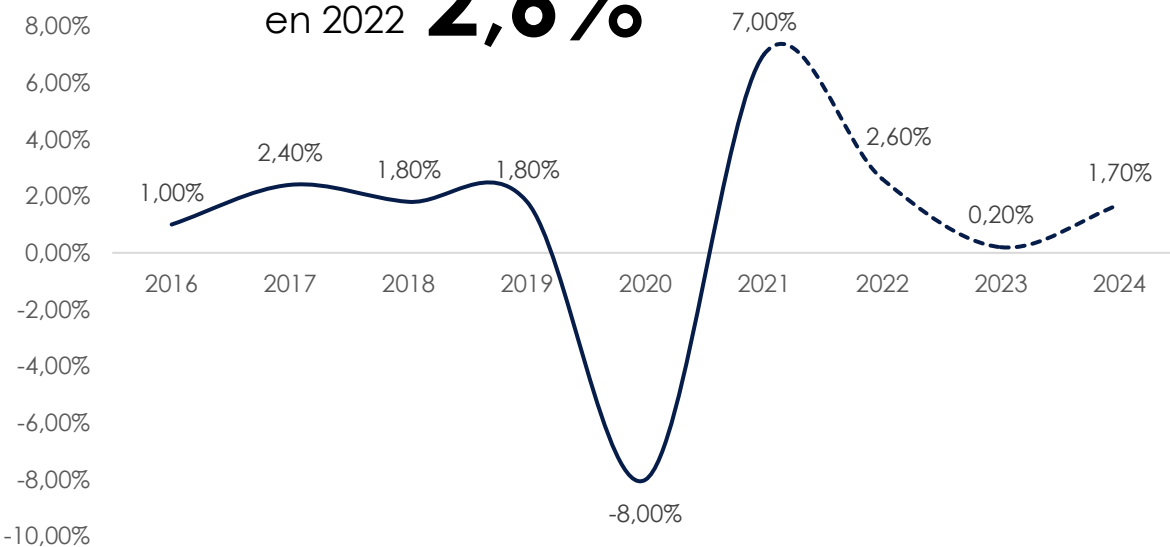
Contexte économique

2022 une année résiliente

2022 : UNE ANNEE ROBUSTE

- Depuis le début de l'année, la consommation des ménages et le marché de l'emploi restent dynamiques et robustes
- La grève des raffineries qui a débuté en octobre risque d'impacter l'activité économique au cours du T4 2022

PIB en 2022 **2,6%**



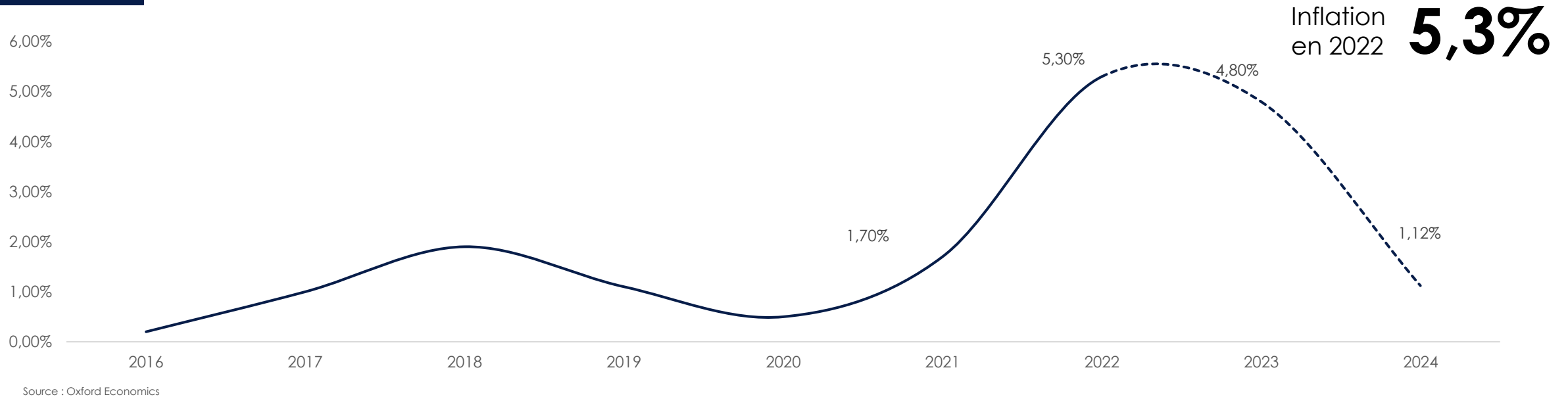
2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- La hausse des prix (notamment sur l'énergie) et le ralentissement de la demande pour les biens manufacturés poussent les entreprises à réduire leur production
- La confiance des ménages sur la capacité à épargner reste positive à CT mais devient négative à LT ce qui montre que les ménages n'anticipent pas une amélioration rapide du contexte économique

Un ralentissement à prévoir sur la fin d'année

Contexte économique

Un niveau d'inflation sous haute surveillance



INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers qui n'ont pas été plafonnées par le gouvernement
- 5,3% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro (9,9%)
- La BCE relève ses taux directeurs et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le T4 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



Lyon

Marché bureaux Lyon

Les chiffres clés en région au T3 2022



Lyon dans le TOP 3 des marchés GMR

1

LILLE

2

LYON

3

AIX
MARSEILLE

Lille

Loyer prime : 250 €/m²

Demande placée : 230 700 m² (+12 %)

Offre immédiate : 280 000 m²

Taux de vacance : 6 %

PARIS

Bordeaux

Loyer prime : 230 €/m²

Demande placée : 109 000 m² (+18%)

Offre immédiate : 198 000 m²

Taux de vacance : 4,5 %

Toulouse

Loyer prime : 245 €/m²

Demande placée : 95 250 m² (+38%)

Offre immédiate : 225 600 m²

Taux de vacance : 5 %

Lyon

Loyer prime : 340 €/m²

Demande placée : 221 500 m² (+23%)

Offre immédiate : 313 500 m²

Taux de vacance : 4,3 %

Aix/Marseille

Loyer prime : 320 €/m²

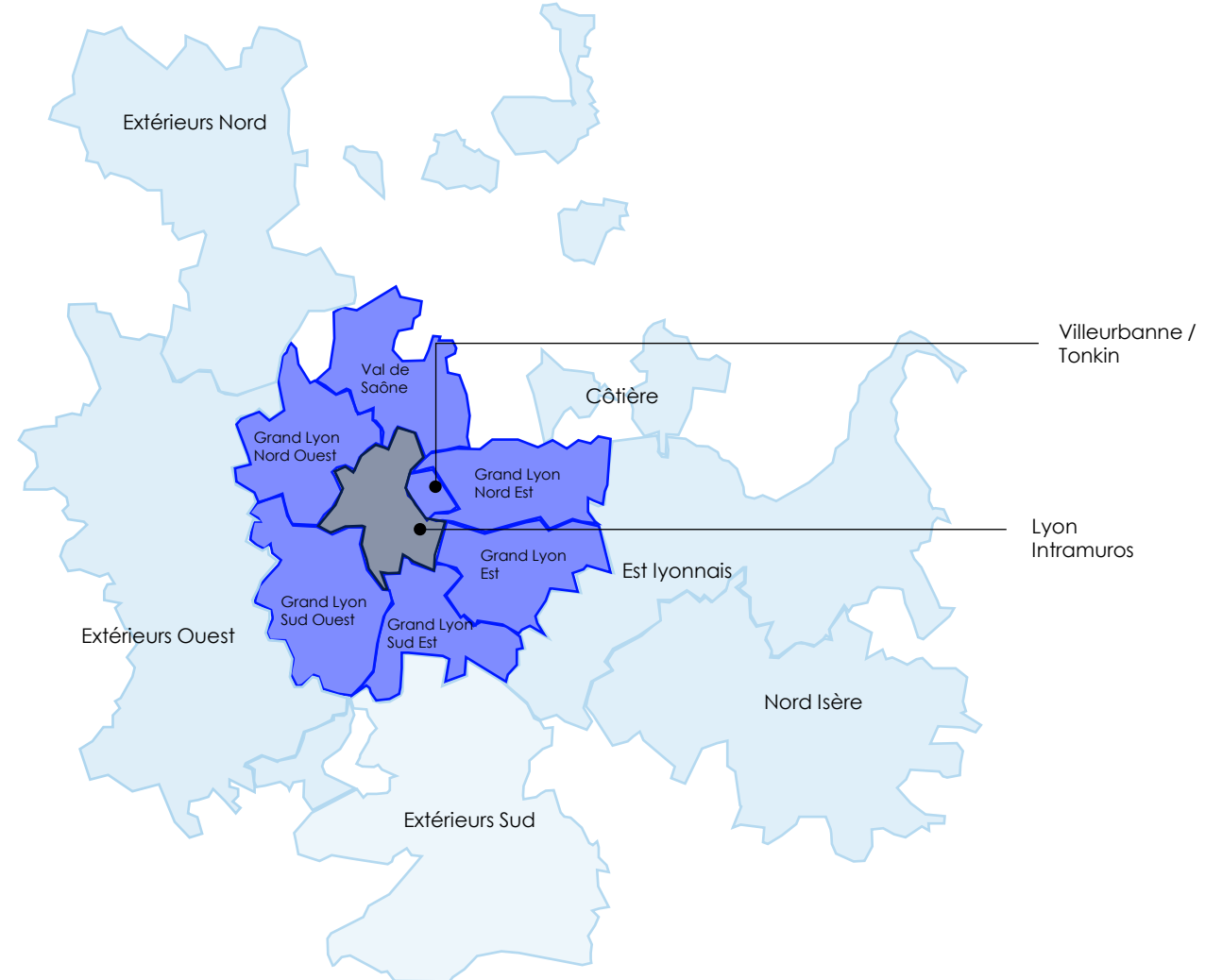
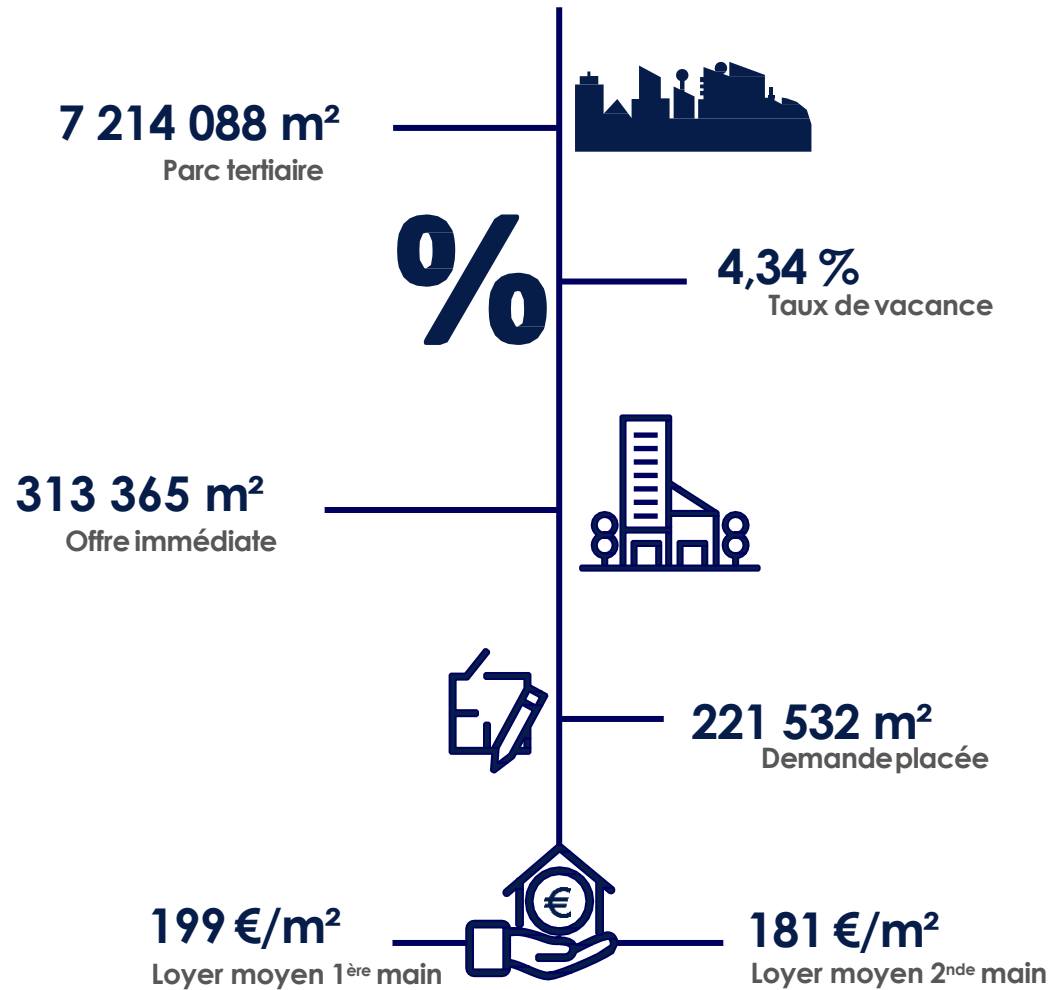
Demande placée : 118 570 m² (+4%)

Offre immédiate : 150 000 m²

Taux de vacance : 3,30 %

Marché bureaux Lyon

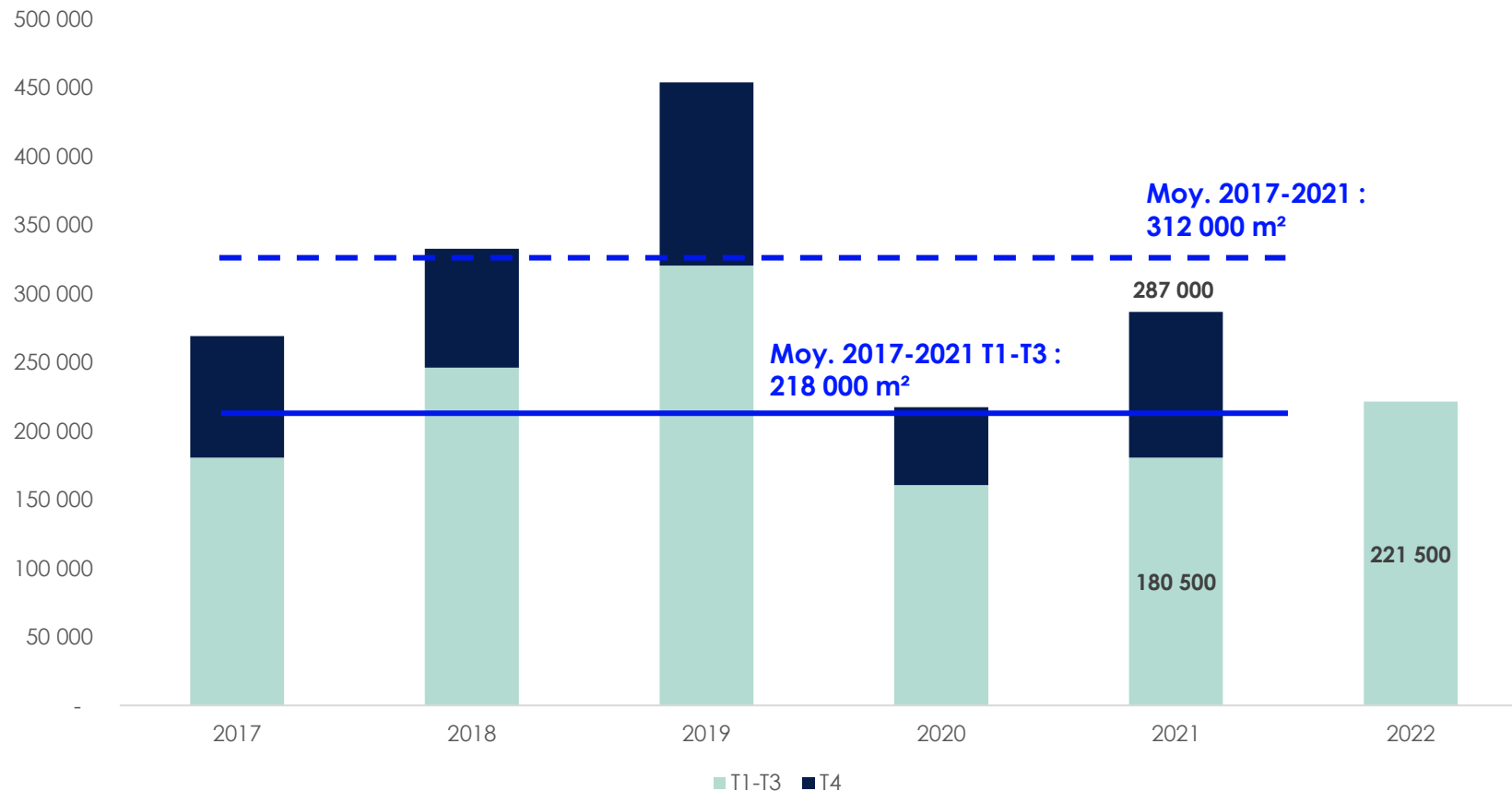
Les chiffres clés au T3 2022



Marché bureaux Lyon

Lyon garde le cap

Evolution de la demande placée : chiffres au T3 2022 (en m²)

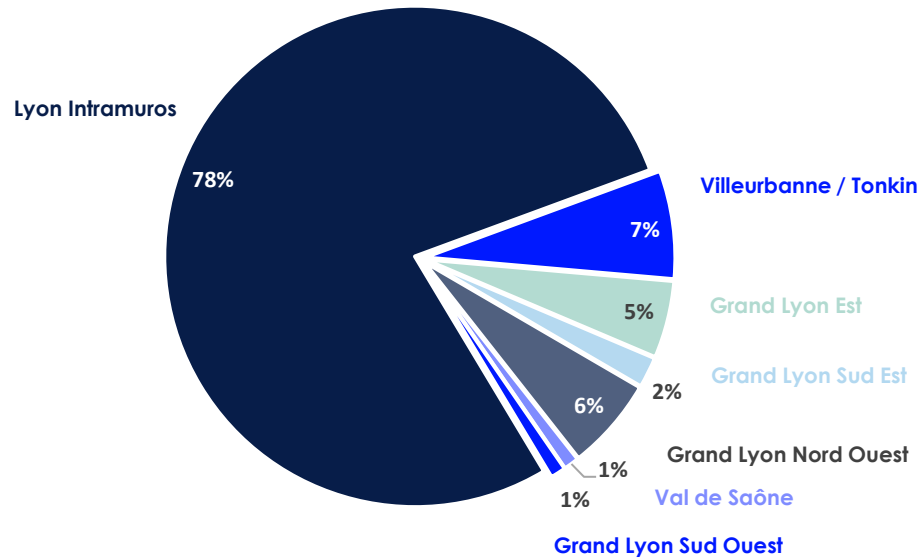


- Avec une augmentation de **23%** au T3 2022 par rapport au T3 2021, le marché des bureaux dans la Métropole Lyonnaise retrouve des niveaux pré-covid 19, en ligne avec la moyenne 2017-2021 des T1-T3

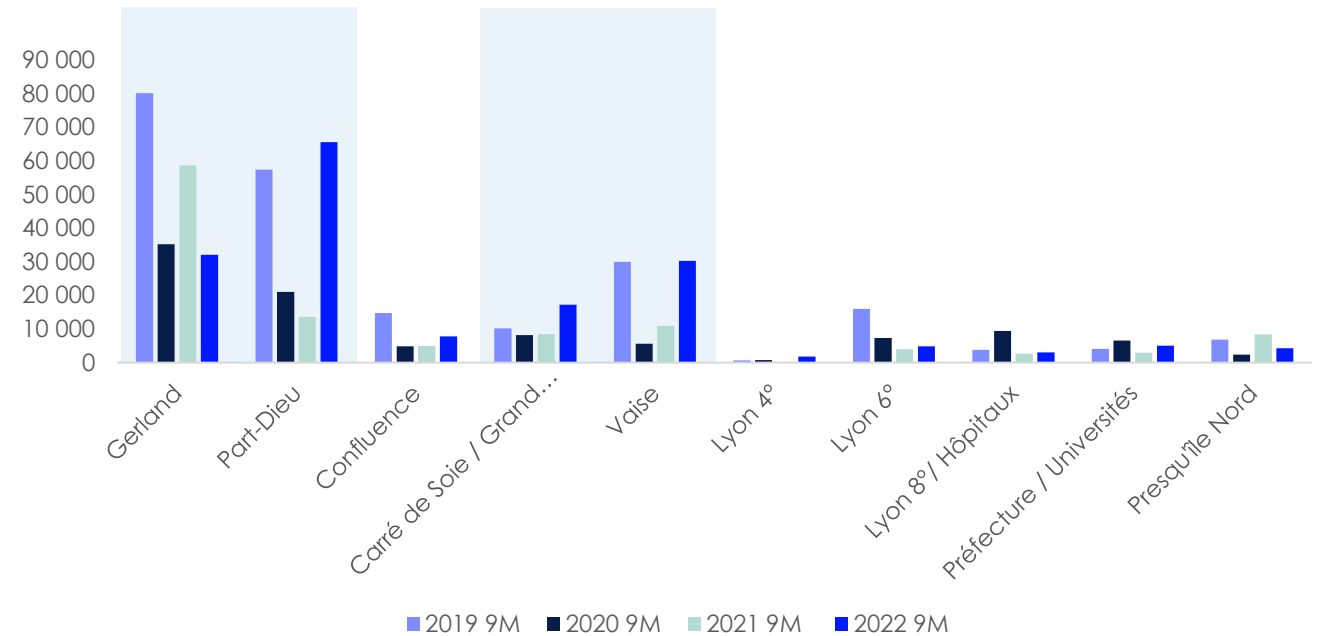
Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros : la centralité attire et séduit les utilisateurs

Répartition de la demande placée par secteur au S1 2022



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

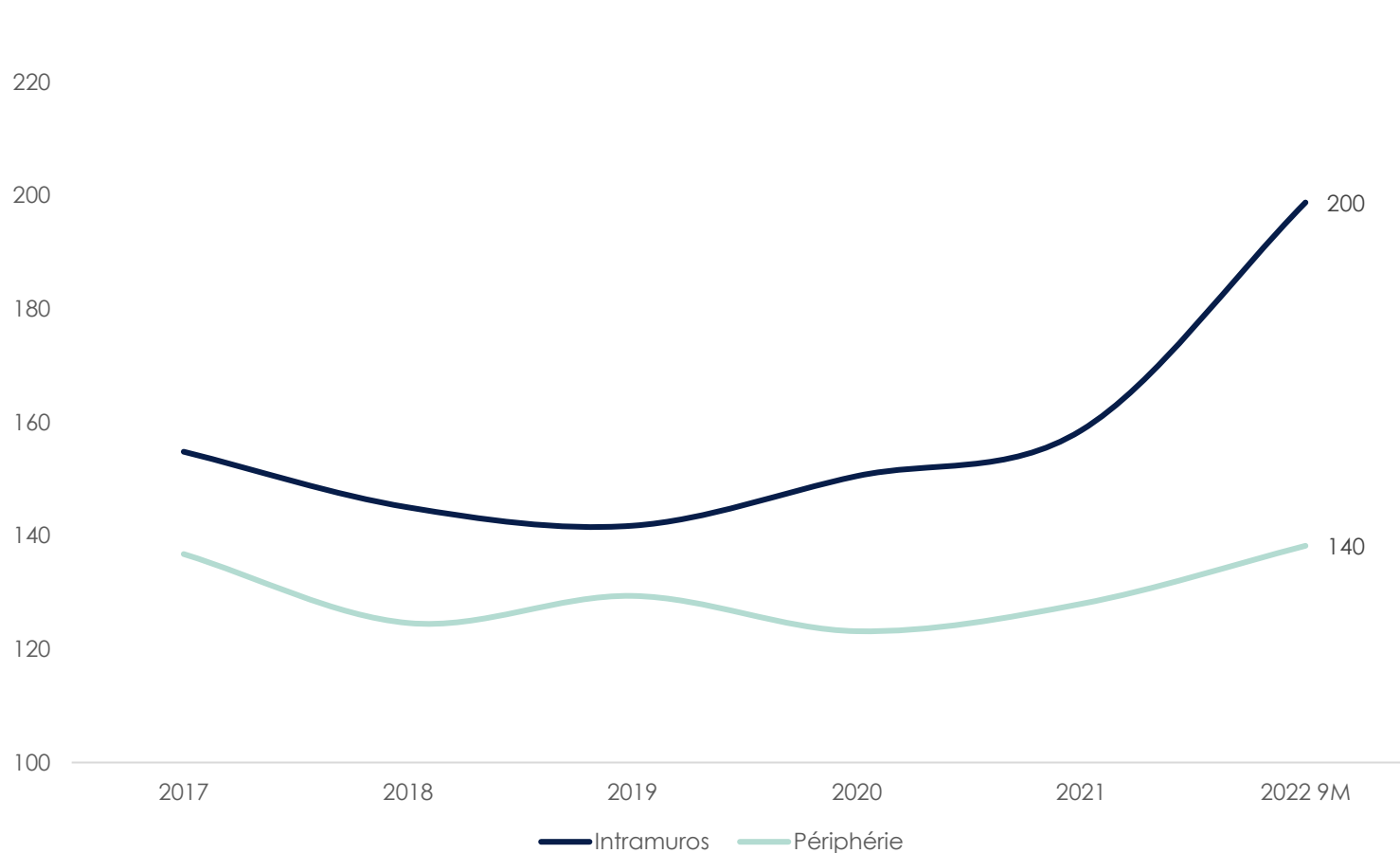


- Environ **80%** de la demande placée au T3 2022 est concentrée sur Lyon intramuros avec 172 000 m² placés (+ 50% vs T3 2021)
- Part-Dieu, Gerland, Carrée de Soie et Vaise ont particulièrement performé ce trimestre et représentent 85% de la demande placée sur Lyon intramuros

Marché bureaux Lyon

Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux moyens au T3 2022 (€/m² HT HC)

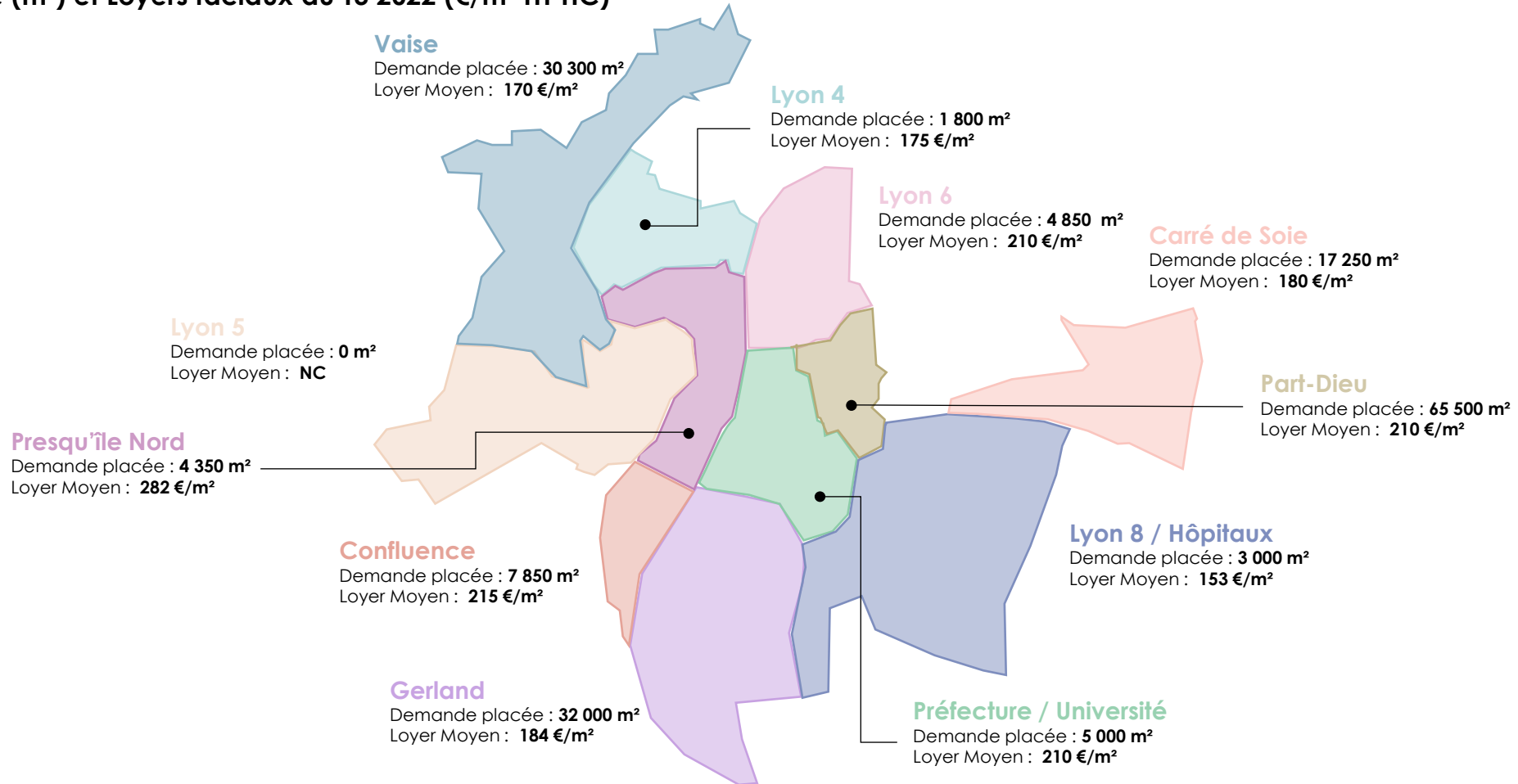


- La pénurie d'offres au cœur de Lyon couplée à la recherche de centralité de la part des utilisateurs entraîne des pressions haussières sur les loyers intramuros.
- Le loyer prime est de 330 €/m², observé dans le secteur Part-Dieu

Marché bureaux Lyon

Demande placée et loyers à Lyon Intramuros

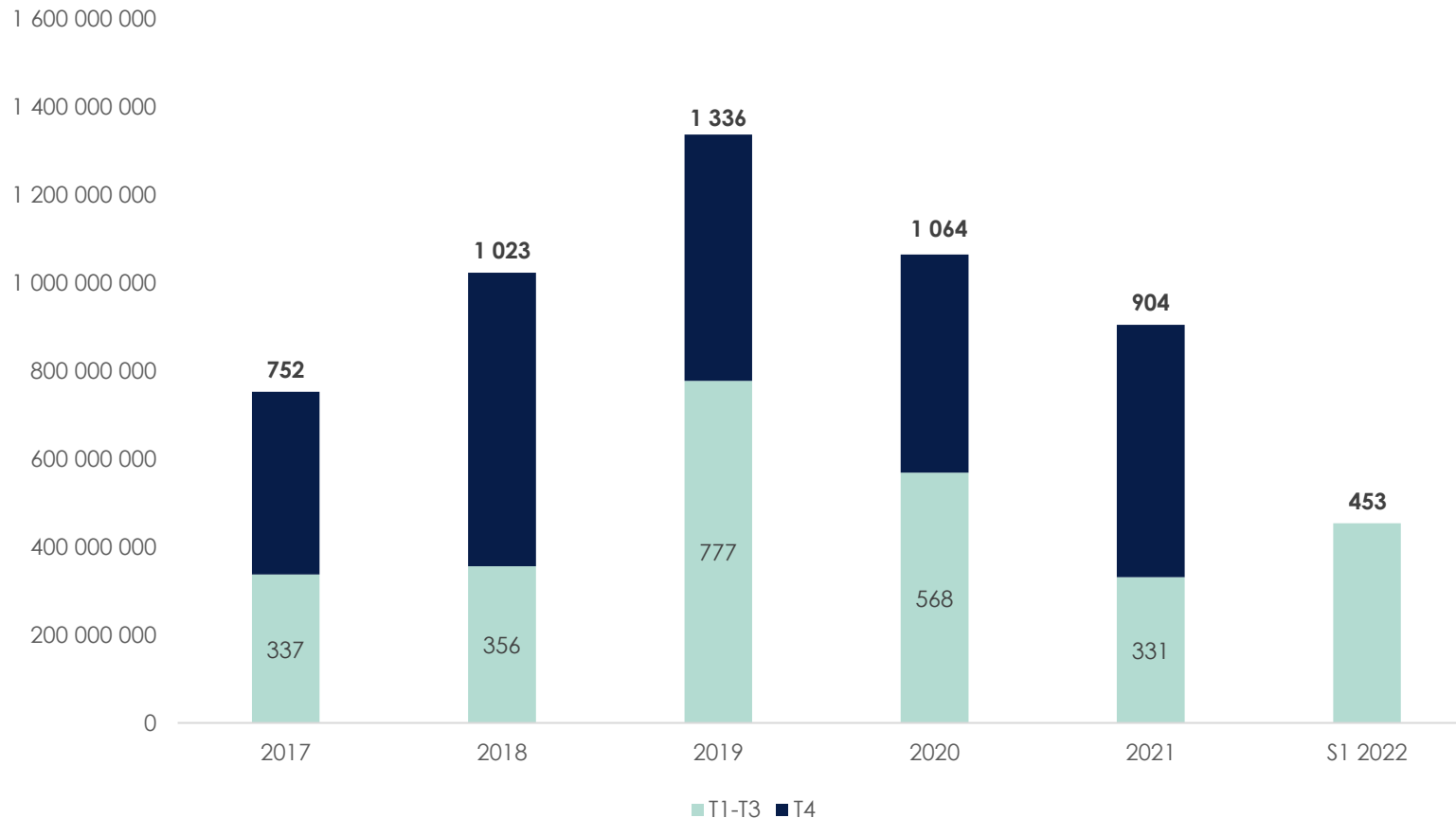
Demande placée (m²) et Loyers faciaux au T3 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Lyon

L'investissement continue sur sa lancée

Montants investis en bureaux (en millions d'euros)

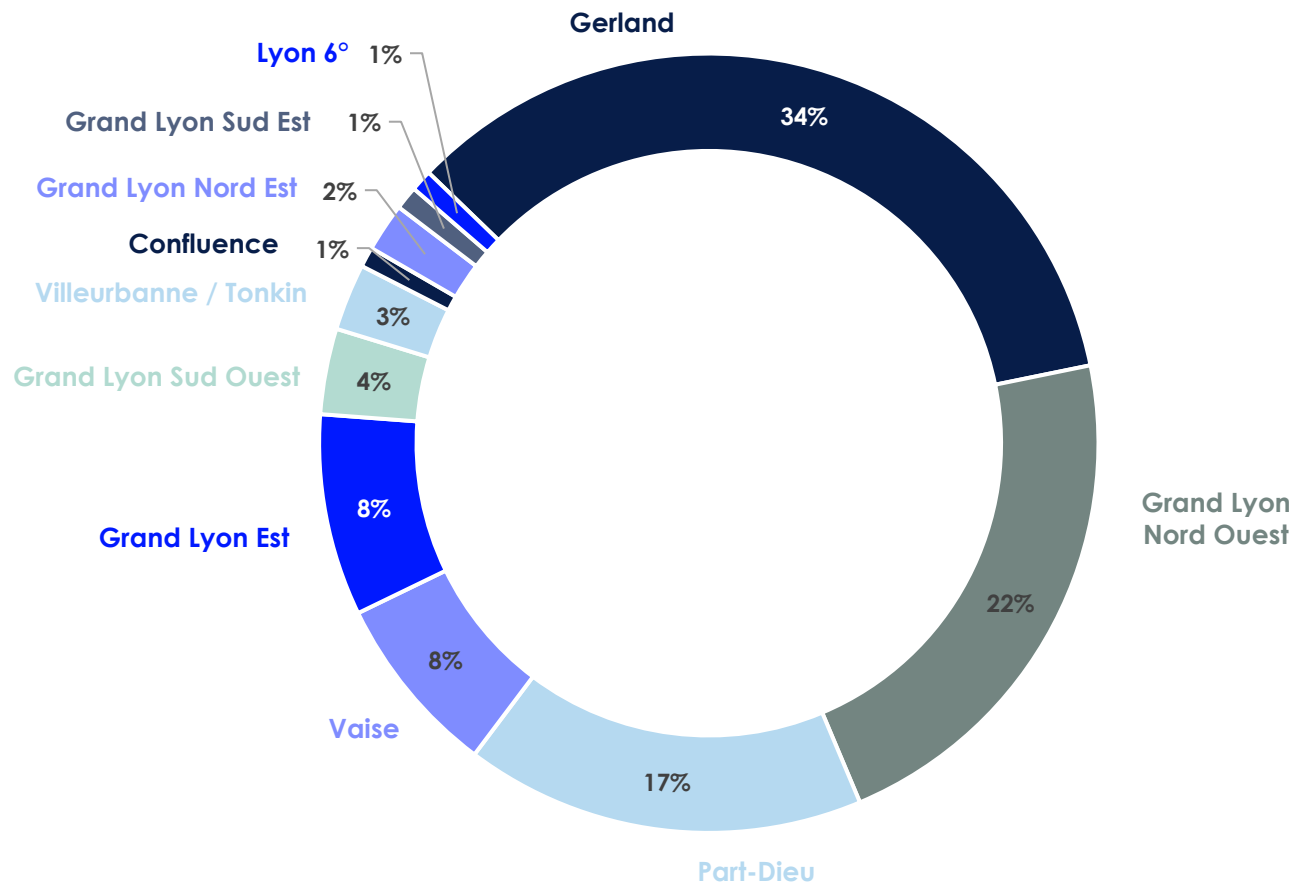


- Avec 453 millions d'euros investis en bureaux, le T3 2022 enregistre une belle performance
- En ligne avec la moyenne 5 ans des T3 (473 millions), les bureaux lyonnais maintiennent le cap

Marché bureaux Lyon

Lyon intramuros capte toujours les investissements au T3 2022

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

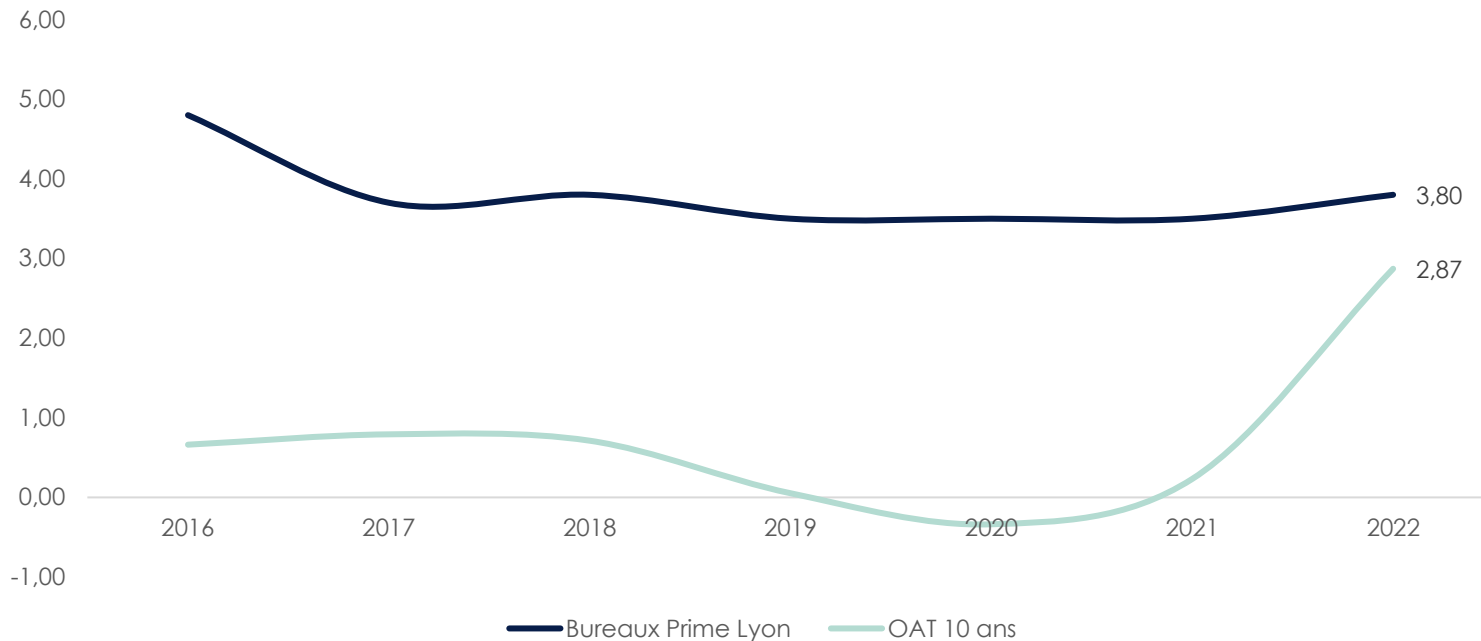


- Avec 60% des volumes investis sur Lyon intramuros, le secteur reste en tête. Gerland étant le principal moteur de cette dynamique avec les transactions sur Urban Garden et ARECA réalisées au T1 2022
- Le secteur Grand Lyon Nord Ouest a lui aussi tiré son épingle du jeu avec 5 transactions supérieures à 10 millions d'euros

Marché bureaux Lyon

Une phase d'ajustement en cours

Evolution du taux de rendement immobilier et de l'OAT 10 ans (en %)



- Les acteurs ajustent leurs stratégies en raison d'une prime de risque quasi-nulle et d'un coût du financement en augmentation
- Les investisseurs sont plus sélectifs sur l'acquisition de certains actifs et vont privilégier des secteurs tertiaires matures



Les liquidités restent toujours abondantes sur le marché. Ces liquidités permettront d'éviter un gel de l'activité au T4 grâce à des repricings sur les actifs. Les campagnes d'expertise chez les propriétaires auront un impact déterminant pour ce dernier trimestre

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

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