



**mct**  
Conseil ■ Transaction

**POINT MARCHÉ**  
**LYON**  
**S1 2023**





### Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



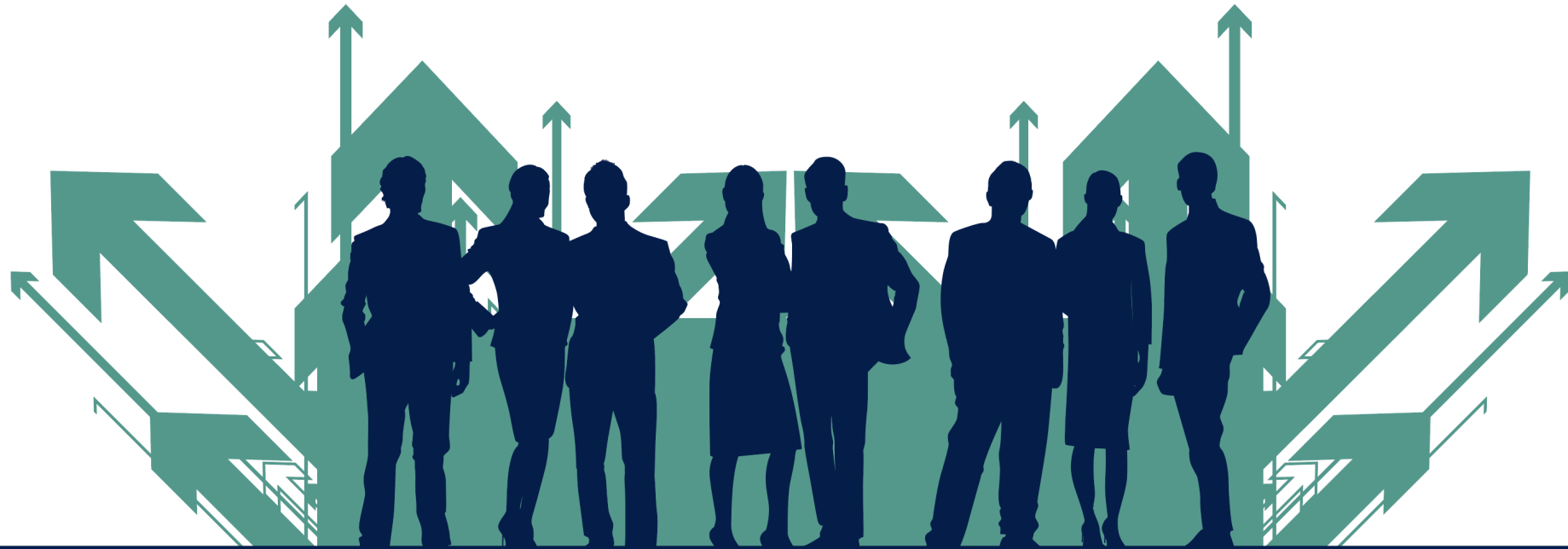
### Bureaux

- La demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à **110 290 m<sup>2</sup>** (-29% vs S1 2022) avec 247 transactions (-15% vs S1 2022).
- **Lyon intra-muros** continue de séduire les utilisateurs et concentre 66% de la demande placée malgré une rareté de l'offre toujours présente.
- Les **périphéries enregistrent également une belle performance** soutenue par le secteur Grand Lyon Est avec 16 760 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées.
- **L'offre immédiate** reste globalement stable, **toujours en tension**, et la recherche d'immeubles de dernière génération entraîne une compétition accrue entre les utilisateurs.

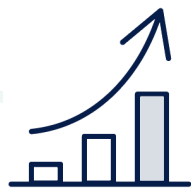


### Investissement

- Au S1 2023, **197 M€ ont été investis** soit une **diminution de 36%** par rapport au S1 2022. Ce premier semestre reste néanmoins **encourageant** et proche de la **moyenne 5 ans** des volumes investis aux S1 (**276 M€**).
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus** sur les valeurs et sont restés une nouvelle fois **attentistes** au cours du S1 2023.
- Si la BCE devrait encore augmenter légèrement ses taux pour endiguer l'inflation, **l'espoir d'une fin de la remontée des taux** permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs. **Le taux prime** s'établit à **4,75%**.

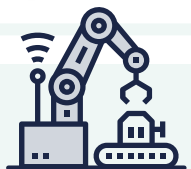


FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



PIB

+0,5%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

+0,1%



INFLATION

5,2%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

2,94%\*

\*Au 30/06/2023



TAUX DE  
CHÔMAGE

7,0%

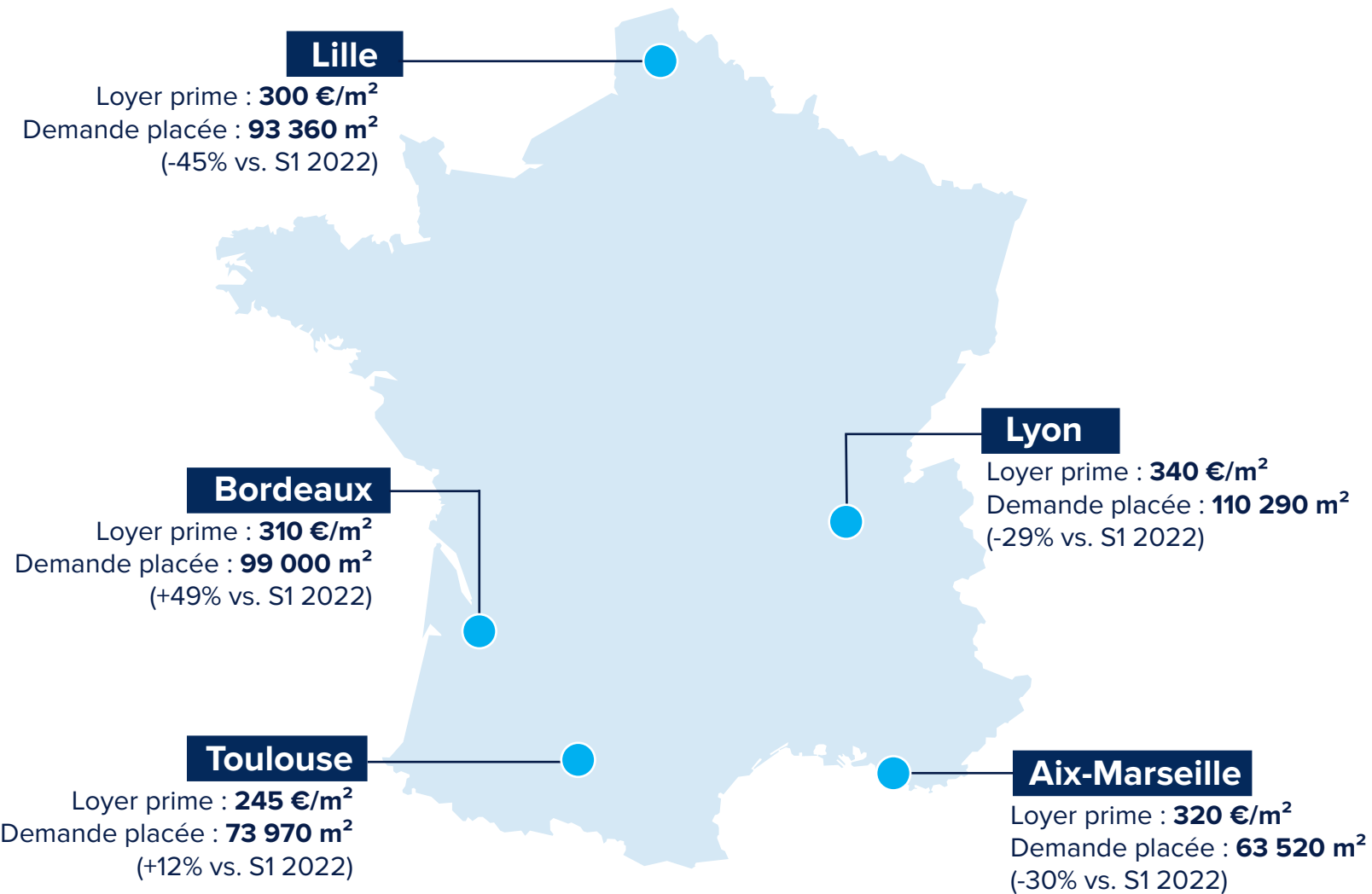
- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



**BUREAUX**  
**LYON**

LYON

Panorama des régions au S1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

1 Lyon



2 Bordeaux



3 Lille



4 Toulouse



5 Aix-Marseille





PARC TERTIAIRE

7 508 536 m<sup>2</sup>



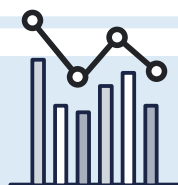
TAUX DE VACANCE

3,9 %



OFFRE IMMÉDIATE

293 285 m<sup>2</sup>



DEMANDE PLACÉE

110 290 m<sup>2</sup>

- 29 % vs S1 2022



1<sup>ère</sup> MAIN

207 €/m<sup>2</sup>

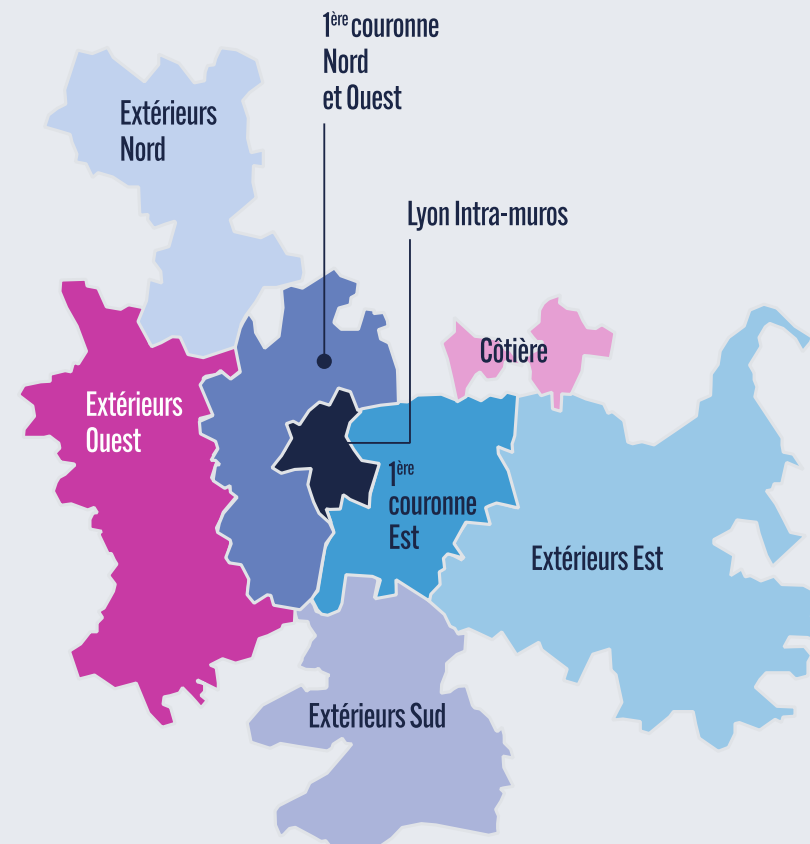
+3 % vs S1 2022

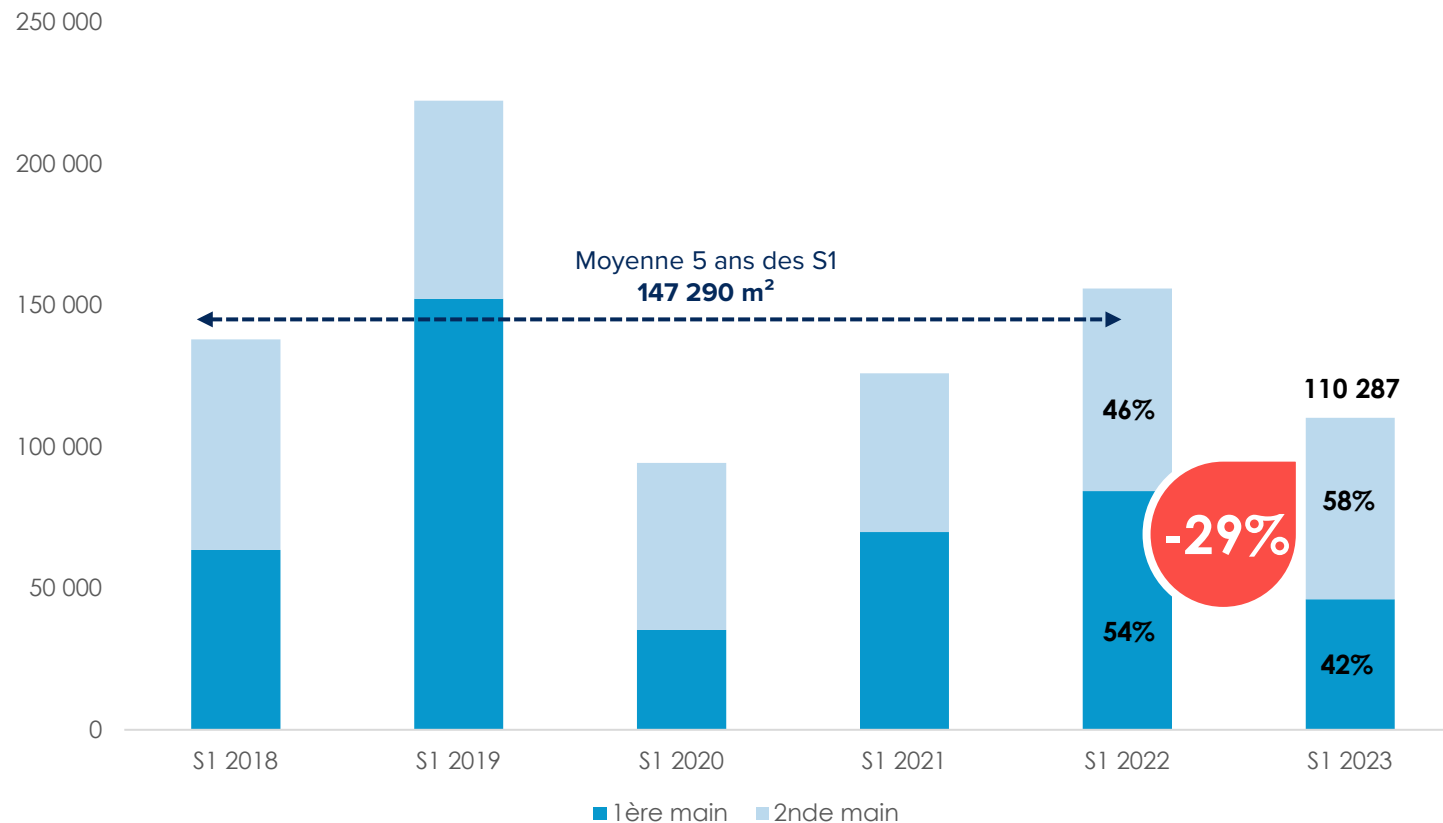


2<sup>nde</sup> MAIN

190 €/m<sup>2</sup>

+3 % vs S1 2022



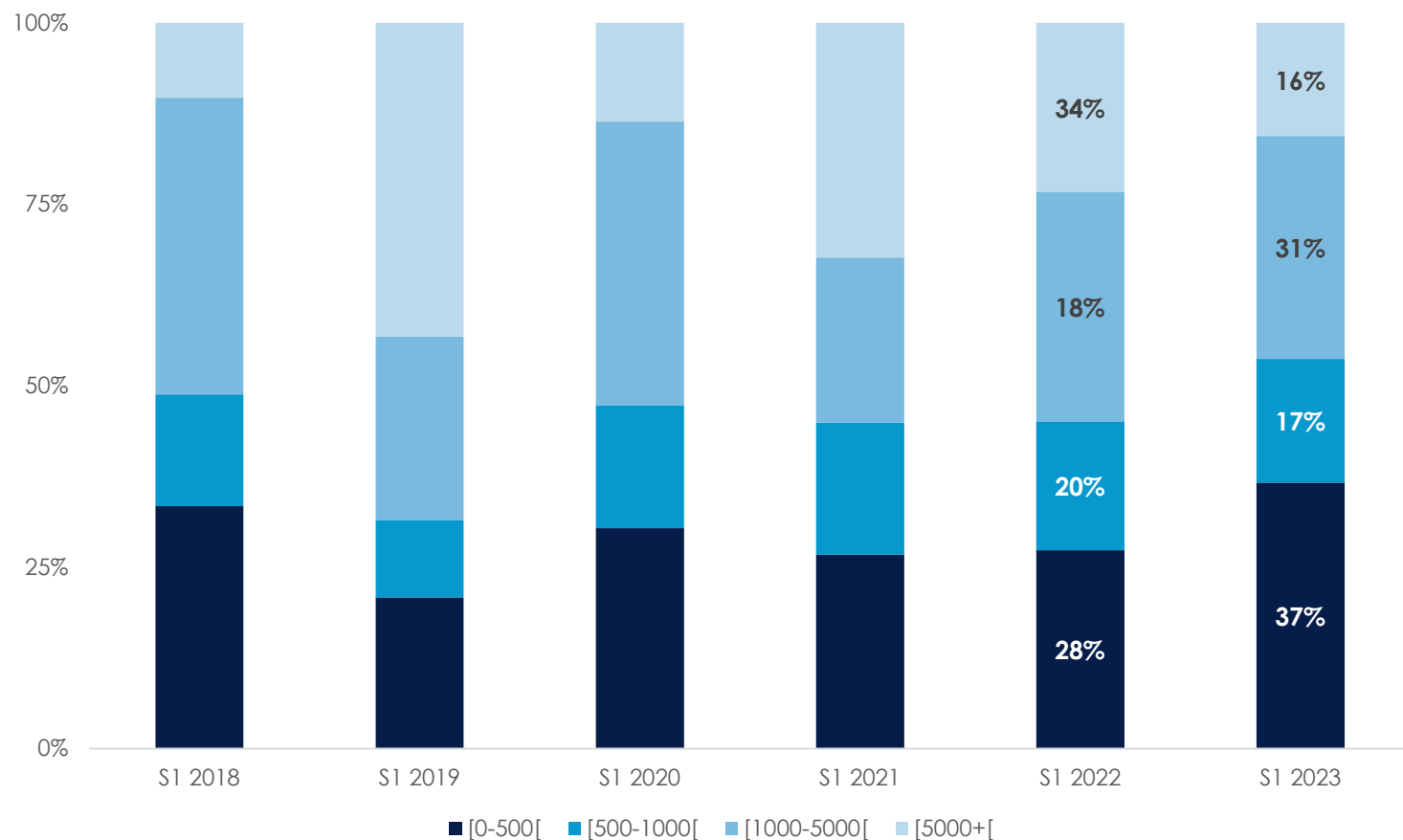
Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

- A la suite d'un marché atone au T1 (-41% sur un an avec 43 939 m<sup>2</sup> placés), la métropole lyonnaise retrouve de la vigueur au T2 (66 348 m<sup>2</sup> placés) ce qui permet d'atteindre sur ce semestre **110 287 m<sup>2</sup> (-29% vs S1 2022)**, un résultat **inférieur de 25% à la moyenne 5 ans des S1 (147 290 m<sup>2</sup>)**.
- Au niveau de l'activité, le marché se montre solide avec **247 transactions**, soit **-15% sur un an et -5% sur la moyenne 5 ans des S1**.
- Malgré une offre neuve restreinte, **les transactions sur les immeubles de dernière génération** continuent de répondre aux attentes des utilisateurs représentent **42% de la demande placée** de la métropole sur ce semestre.



Une grande demande pour le segment PS

Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)



SOURCES : CECIM, NCT

**3** Transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>

=  
au S1 2022

Panier moyen : 5 736 m<sup>2</sup> (-53% vs S1 2022)

**17** Transactions entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>

-32%  
vs S1 2022

Panier moyen : 1 992 m<sup>2</sup> (-53% vs S1 2022)

**27** Transactions entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>

-36%  
vs S1 2022

Panier moyen : 697 m<sup>2</sup> (+6% vs S1 2022)

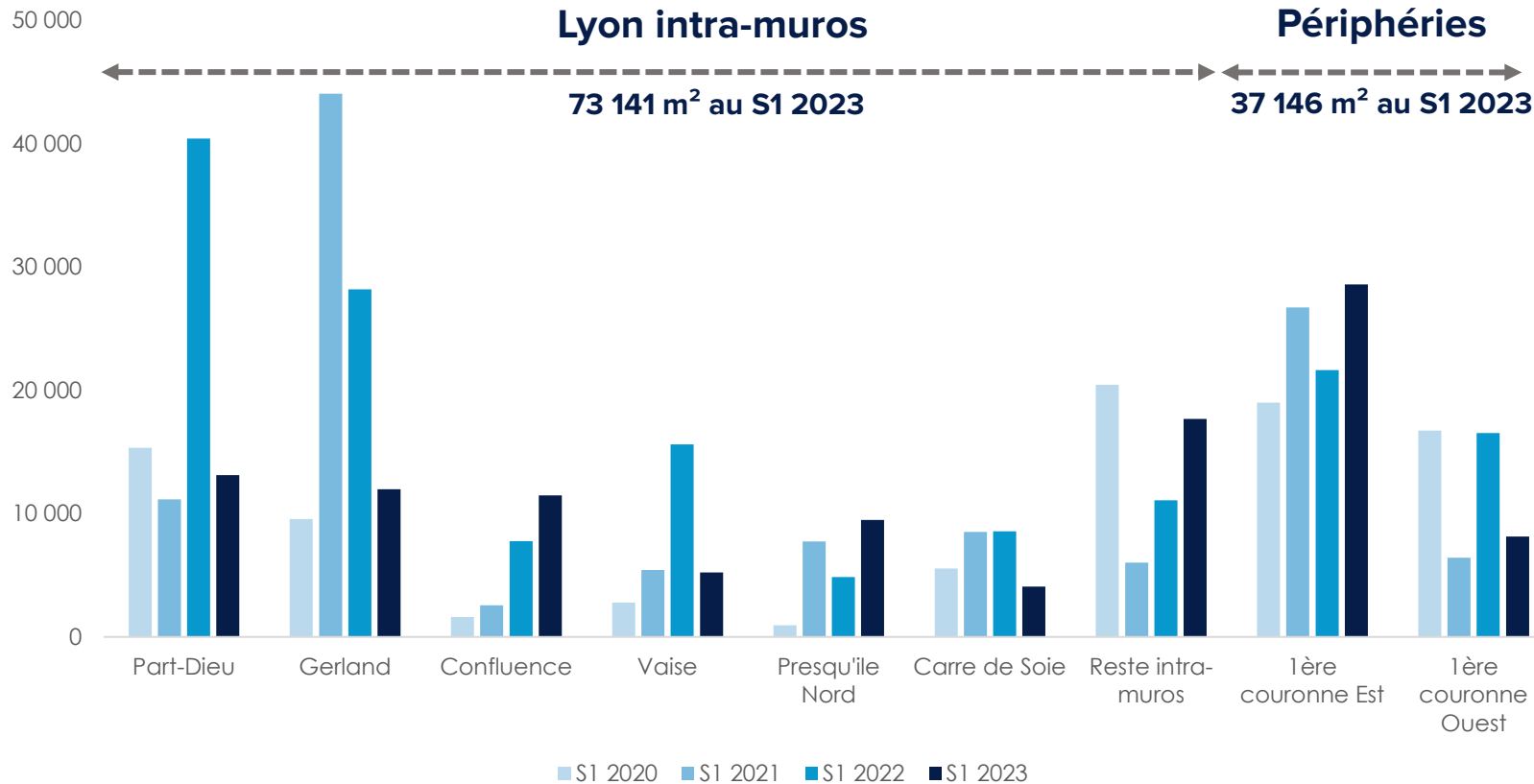
**200** Transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup>

-9%  
vs S1 2022

Panier moyen : 202 m<sup>2</sup> (+4% vs S1 2022)

- L'agilité décisionnelle des PME porte la demande sur le segment PS durant ce semestre.

Répartition de la demande placée par secteur CECIM (m<sup>2</sup>)



SOURCES : CECIM, NCT

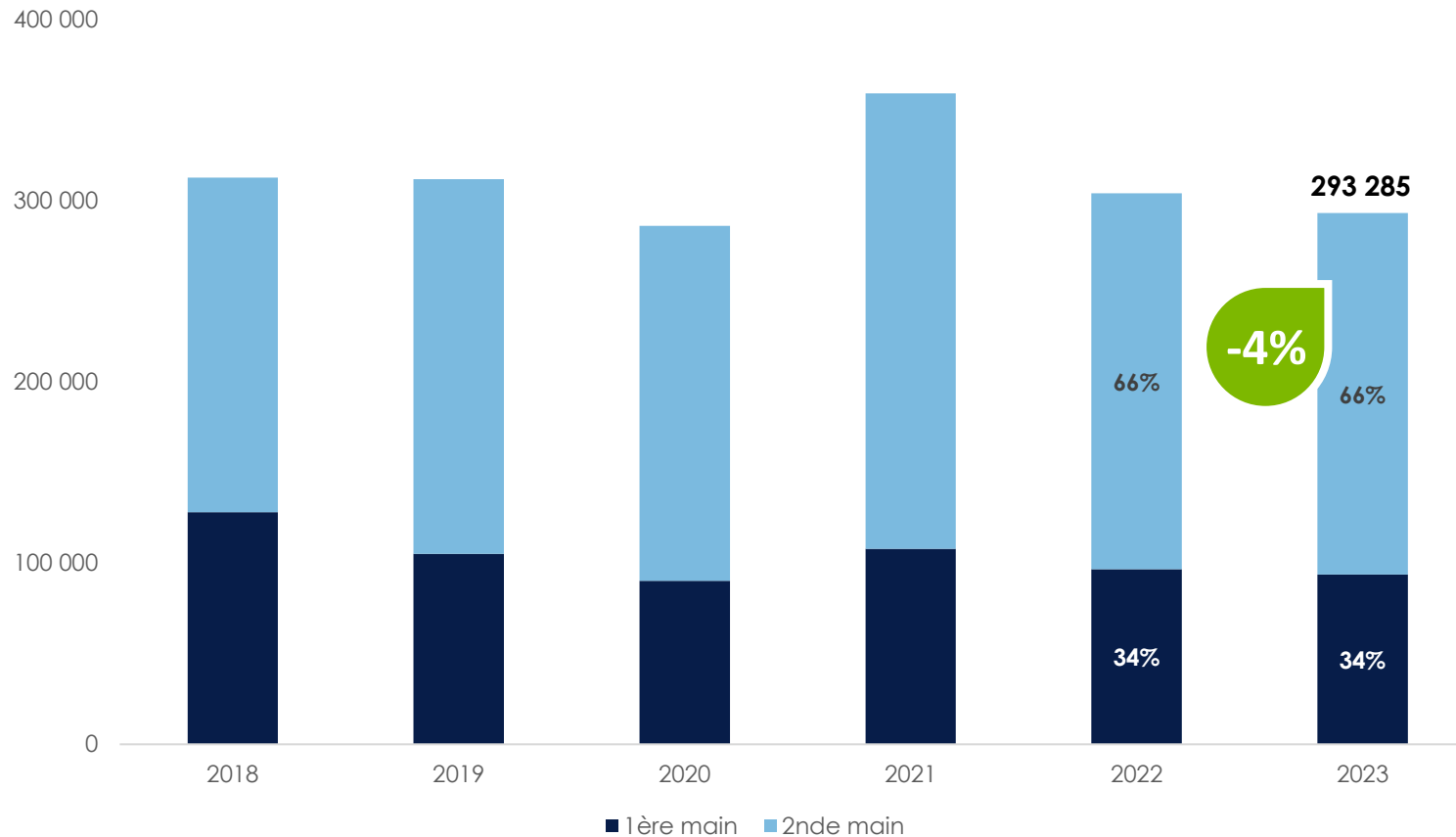


**ARTEPARC**  
Grand Lyon Est  
3 000 m<sup>2</sup>  
Preneur : **SOCOTEC**



**NEW AGE**  
Part-Dieu  
2 557 m<sup>2</sup>  
Preneur : **PANZANI**

- **Lyon intra-muros** reste plébiscité pour sa centralité et concentre **66% de la demande placée** de la métropole sur ce premier semestre.
- Avec 30 007 m<sup>2</sup> placés, la **1ère Couronne Est** concentre à elle seule **27% de la demande placée** de la métropole lyonnaise. Une performance notamment portée par 4 transactions supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> sur les villes de Genas, Saint-Priest et Villeurbanne.

Evolution de l'offre immédiate (m<sup>2</sup>)

SOURCES : NCT



## TO LYON

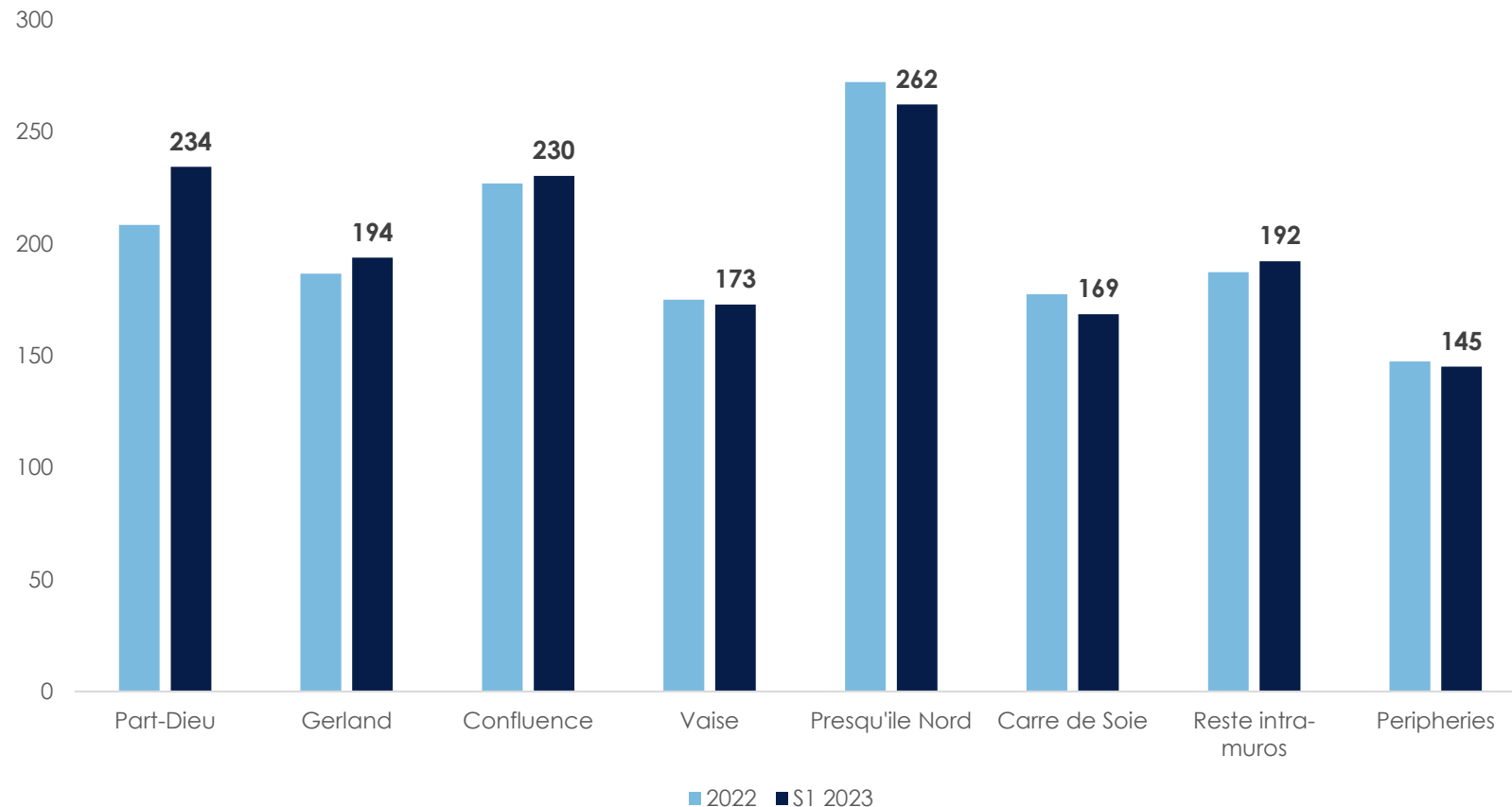
Part Dieu  
66 000 m<sup>2</sup>  
Disponibilité : **fin 2023**



## PLURIEL

Gerland  
2 213 m<sup>2</sup>  
Disponibilité : **immédiate**

- Les **produits de dernière génération** livrés en 2021 ont été **largement plébiscités** par les utilisateurs.
- Le secteur **Part-Dieu** devrait offrir également de **belles opportunités dans le neuf** d'ici 2029 grâce à un vaste projet de régénération urbaine porté par la SPL Lyon Part-Dieu avec **300 000 m<sup>2</sup> de bureaux à réhabiliter**.

Des loyers de 1<sup>ère</sup> main en augmentationEvolution des loyers moyens faciaux par secteur CECIM (€/m<sup>2</sup> HT HC)

SOURCES : CECIM, NCT

## LYON CENTRE

Prime	340 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	235 €/m <sup>2</sup> (+6%)
2 <sup>nde</sup> main	205 €/m <sup>2</sup> (=)

## PÉRIPHÉRIES

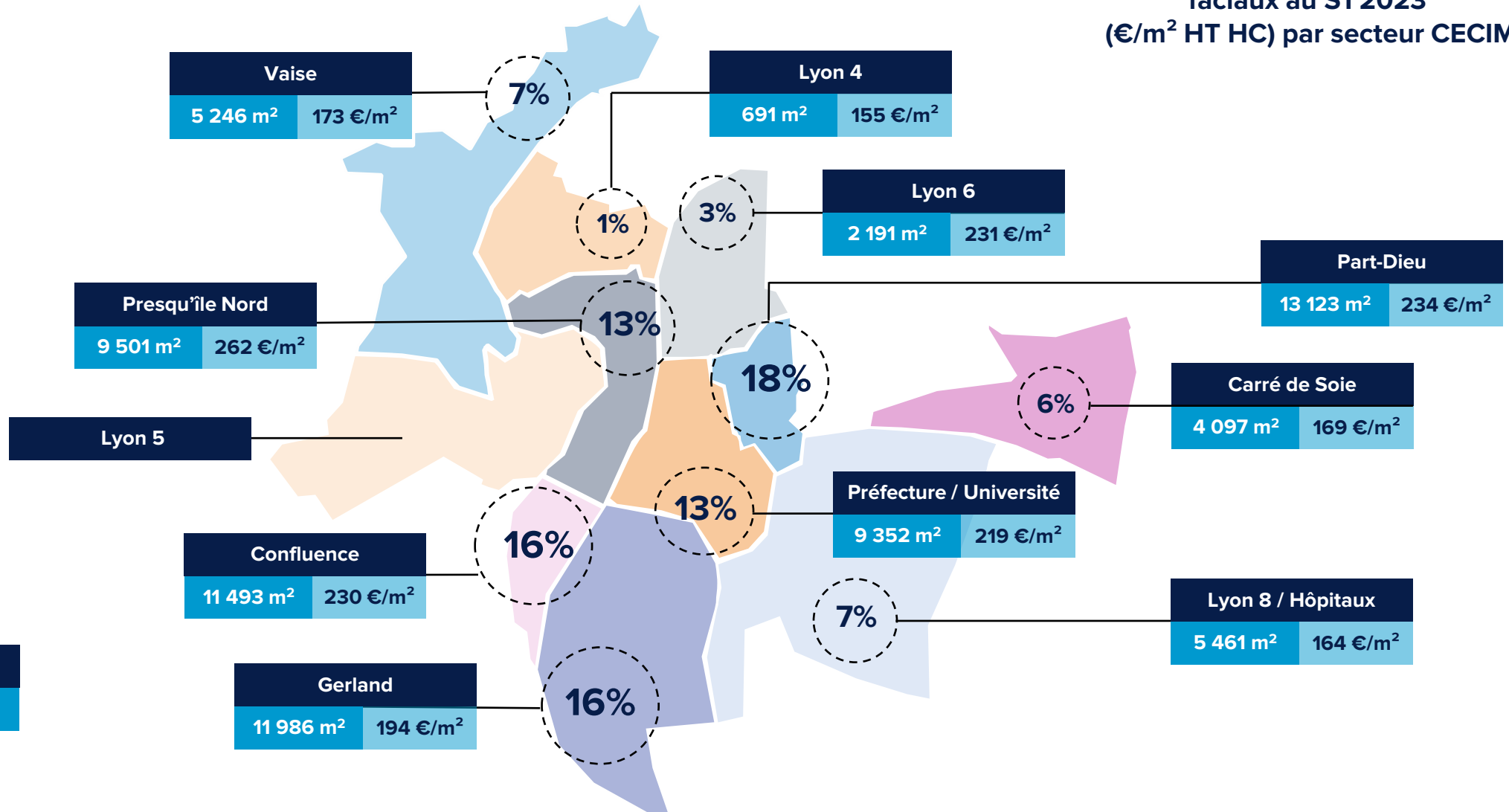
Prime	235 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	170 €/m <sup>2</sup> (+2%)
2 <sup>nde</sup> main	140 €/m <sup>2</sup> (-4%)

- La **tension sur l'offre** et la **recherche de biens de dernière génération** poussent les loyers à la hausse, tant sur Lyon intra-muros qu'en périphéries où les loyers de première main enregistrent une hausse respective de 6% et de 2%.

# LYON

## Cartographie des secteurs intra-muros

Demande placée (m<sup>2</sup>) et loyers faciaux au S1 2023 (€/m<sup>2</sup> HT HC) par secteur CECIM



Secteur
Demande placée
Loyer moyen

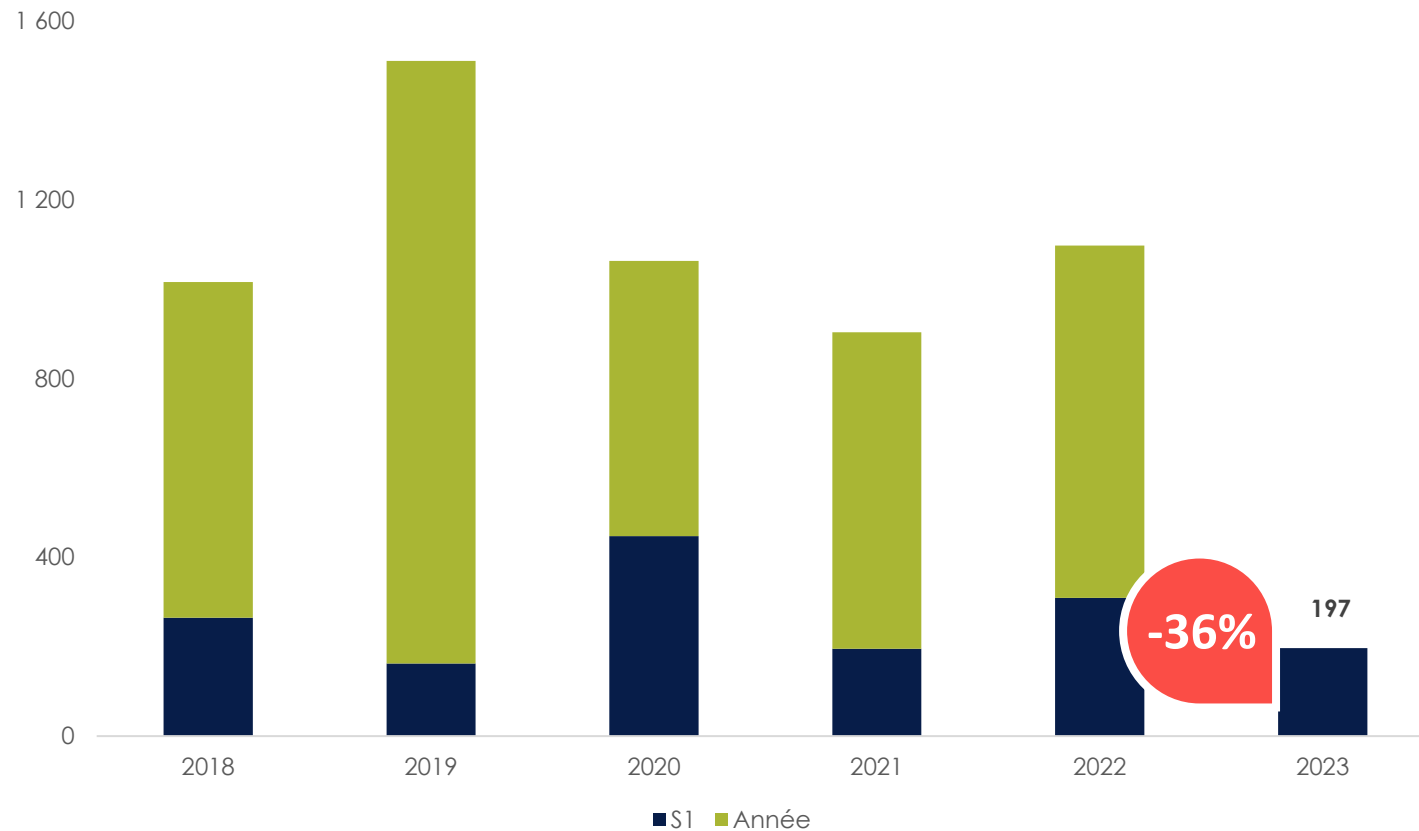
SOURCES : CECIM, NCT





**INVESTISSEMENT  
LYON**

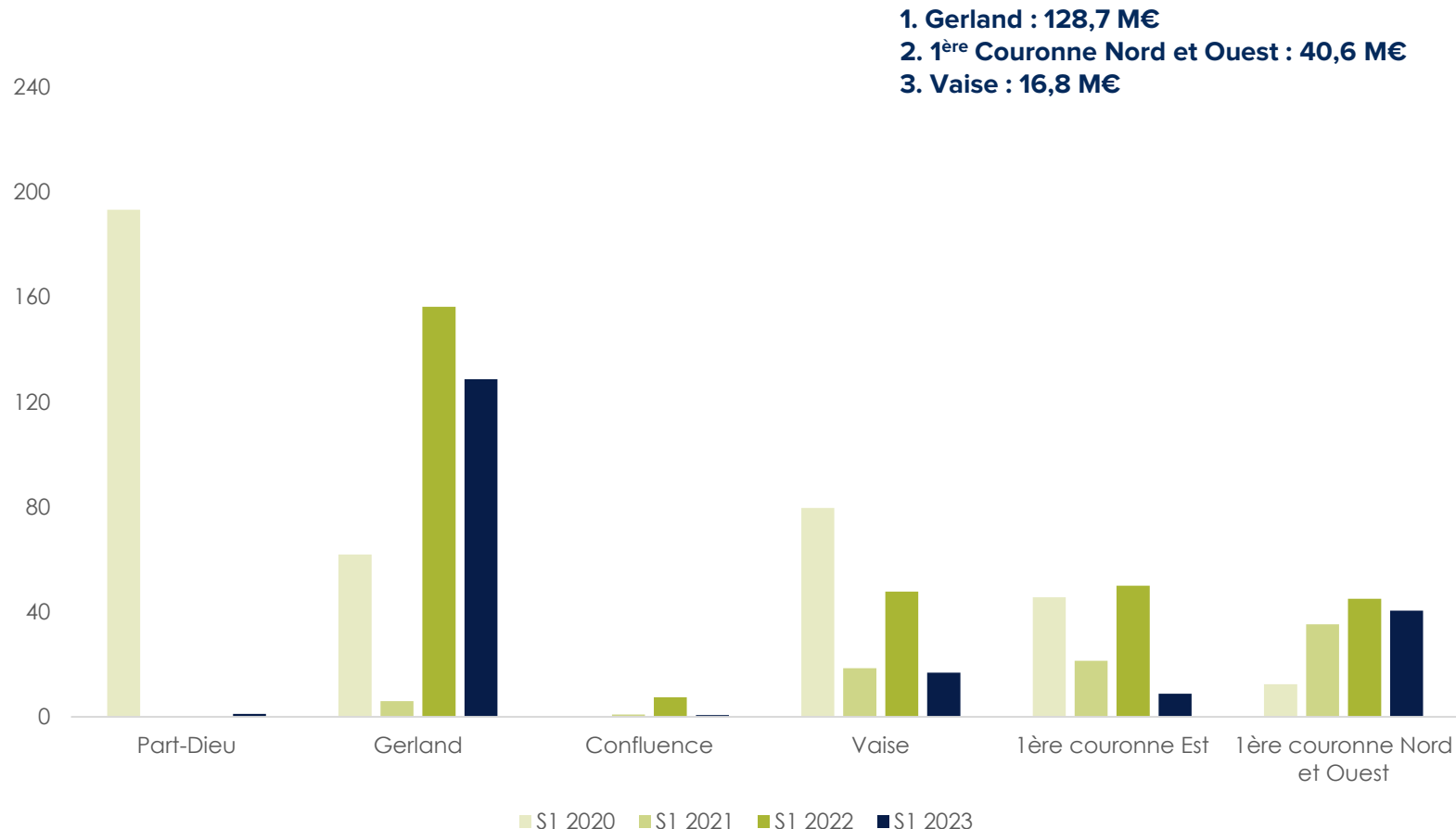
## Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



- La métropole lyonnaise a enregistré **197 M€** au premier semestre 2023, soit une **baisse de 36% sur un an** et de **29% par rapport à la moyenne 5 ans s'établissant à 276 M€**.
- Un résultat reflétant le **peu de commercialisations lancées** au T4 2022 et au T1 2023 en raison de **l'attentisme des investisseurs**.
- Près de 81% des montants investis au premier semestre sur la métropole lyonnaise l'ont été au T1.

## De beaux volumes signés sur Gerland

## Répartition des volumes investis par secteur CECIM (M€)



SOURCES : CECIM, NCT



## WELINK

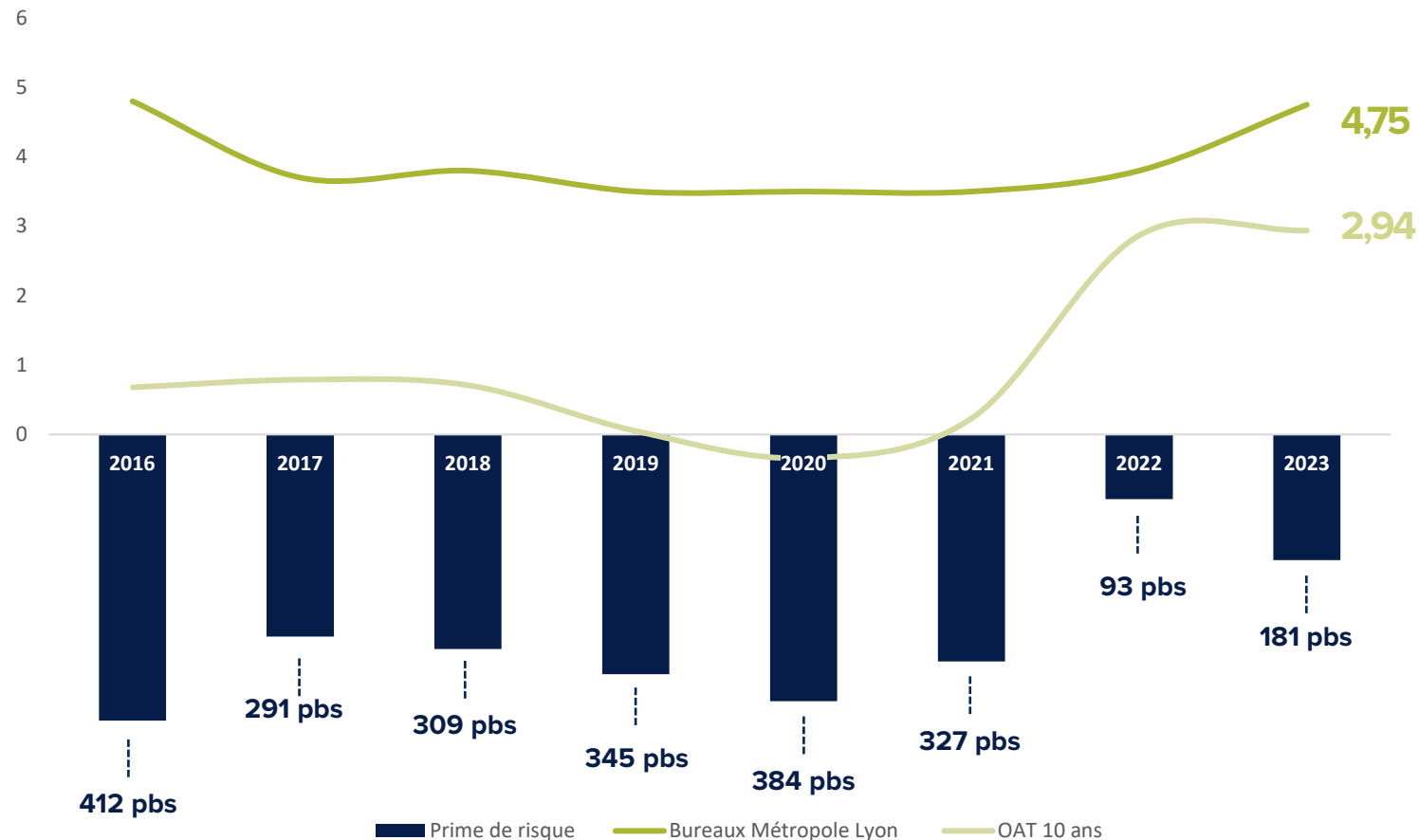
Gerland  
17 903 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : 102,8 M€

217 GRAND  
REVOYET

1<sup>ère</sup> Couronne Nord et  
Ouest  
8 811 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : 22,5 M€

- **Gerland continue de séduire** les investisseurs sur ce semestre avec près de **129 M€ engagés**, portés par deux **transactions**, l'une sur Le Quatuor d'un montant de près de 23 M€ et la seconde sur l'immeuble WELINK **d'un montant de près de 103 M€**. Cette transaction reste exceptionnelle car il s'agit d'une vente à terme dont la promesse a été signée début 2022.
- Le segment de transactions inférieures à 10 M€ reste dynamique au S1 2023 avec **33 M€ engagés** soit un investissement moyen de 2,8 M€ sur ce segment.

## Vers une stabilisation des taux directeurs



SOURCES : CECIM, NCT

- Sur ce S1 2023, **les investisseurs ont continué d'être sélectifs** pour choisir des immeubles répondant au triptyque de la **centralité, de l'efficacité des plateaux et de la performance énergétique**.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus sur les valeurs** et sont restés attentistes au cours du S1 2023.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3%, **l'espoir de la fin de la remontée des taux** devrait permettre aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.
- En fonction des décisions à venir de la BCE quant au niveau cible de l'inflation, **les investisseurs seront incités à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers soit par les flux locatifs soit par la valeur en capital**.



**AGENCE NCT LYON**  
67 Quai Charles de Gaulle  
69006 Lyon

**Valérie MELLUL**  
Présidente  
01 56 88 50 55  
valerie.mellul@nct-immo.fr

**DIRECTION DATA,  
ANALYSE & RECHERCHE**

**Clément GUERAN**  
Directeur, Data, Analyse & Recherche  
06 89 79 52 40  
clement.gueran@nct-immo.fr

**ÉQUIPE DATA,  
ANALYSE & RECHERCHE**

**Cloé HENIN-MORLAES**  
Chargée d'études  
01 56 88 94 81  
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

**Mélissa XIENGLAY**  
Analyste BI  
01 56 88 56 84  
melissa.xienglay@nct-immo.fr

**DIRECTION  
AGENCE LYON**

**Frédéric GODARD**  
Directeur Général Délégué  
06 14 36 37 65  
frederic.godard@nct-immo.fr

**Pamela FAVIER**  
Responsable  
Bureaux Lyon  
06 12 63 08 12  
pamela.favier@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

**DIRECTION  
INVESTISSEMENT**

**Olivier de MOLLIENS**  
Directeur Général Adjoint NCT  
Investissement  
06 87 97 16 91  
olivier.demolliens@nct-immo.fr

**ÉQUIPE INVESTISSEMENT**

**Thibaud ROUSSEL**  
Consultant Investissement Région Grand  
Sud-Est  
06 31 20 29 17  
thibaud.rousseau@nct-immo.fr