



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**.



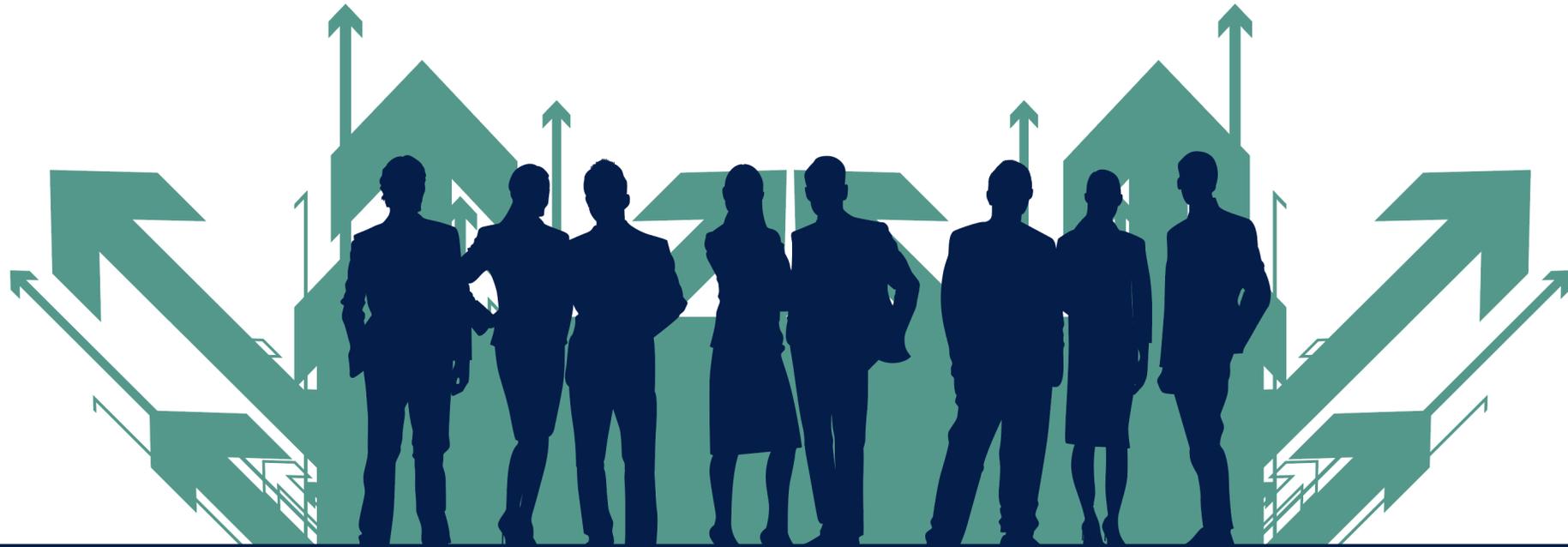
Bureaux

- La demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à **110 290 m²** (-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 m² 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%

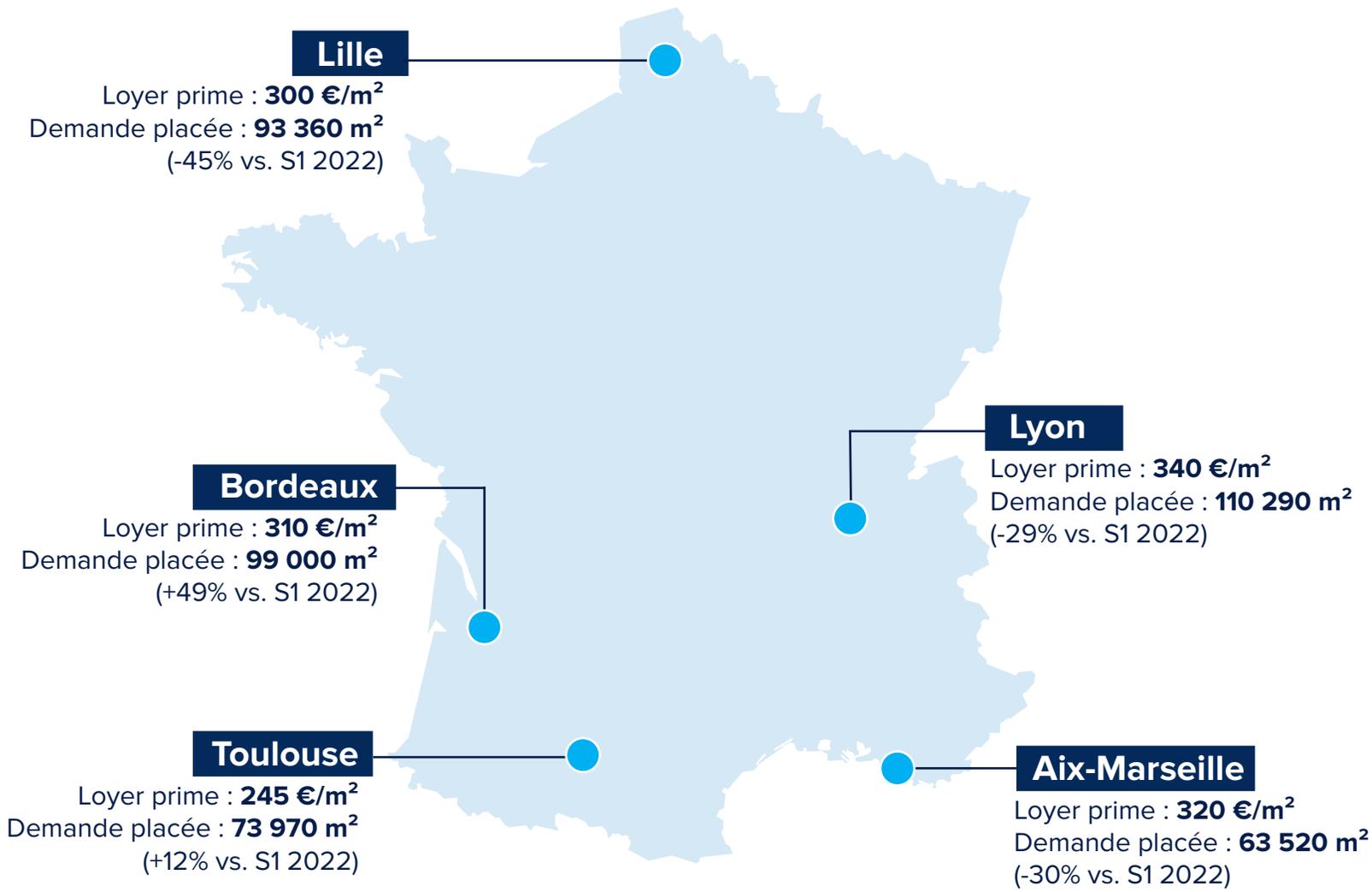
- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur 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 

LYON

Indicateurs clés S1 2023



PARC TERTIAIRE

7 508 536 m²



TAUX DE VACANCE

3,9 %



OFFRE IMMÉDIATE

293 285 m²



DEMANDE PLACÉE

110 290 m²

- 29 % vs S1 2022



1^{ère} MAIN

207 €/m²

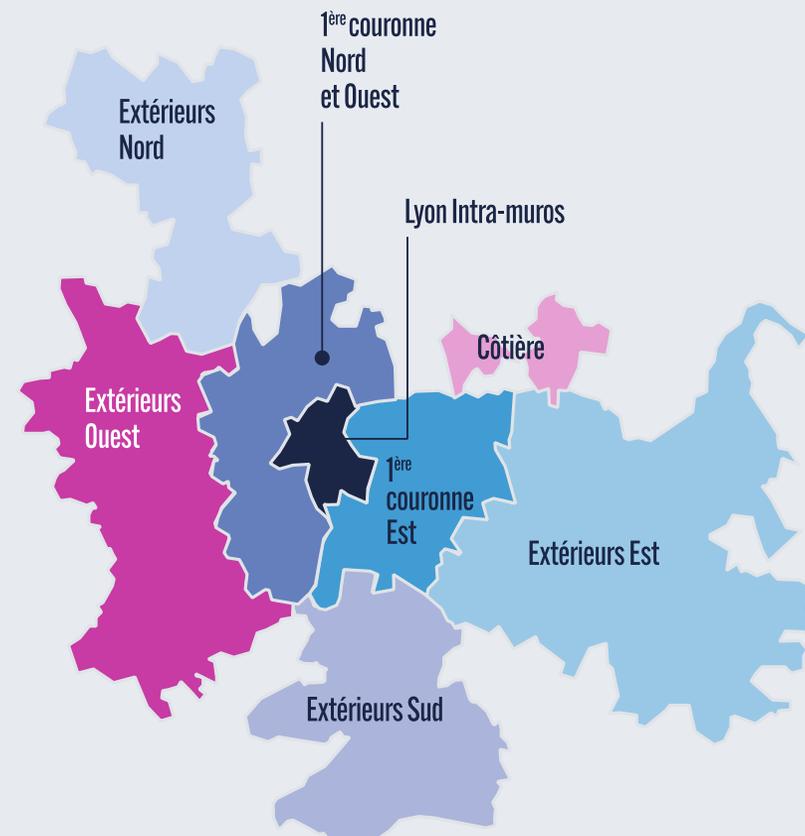
+3 % vs S1 2022

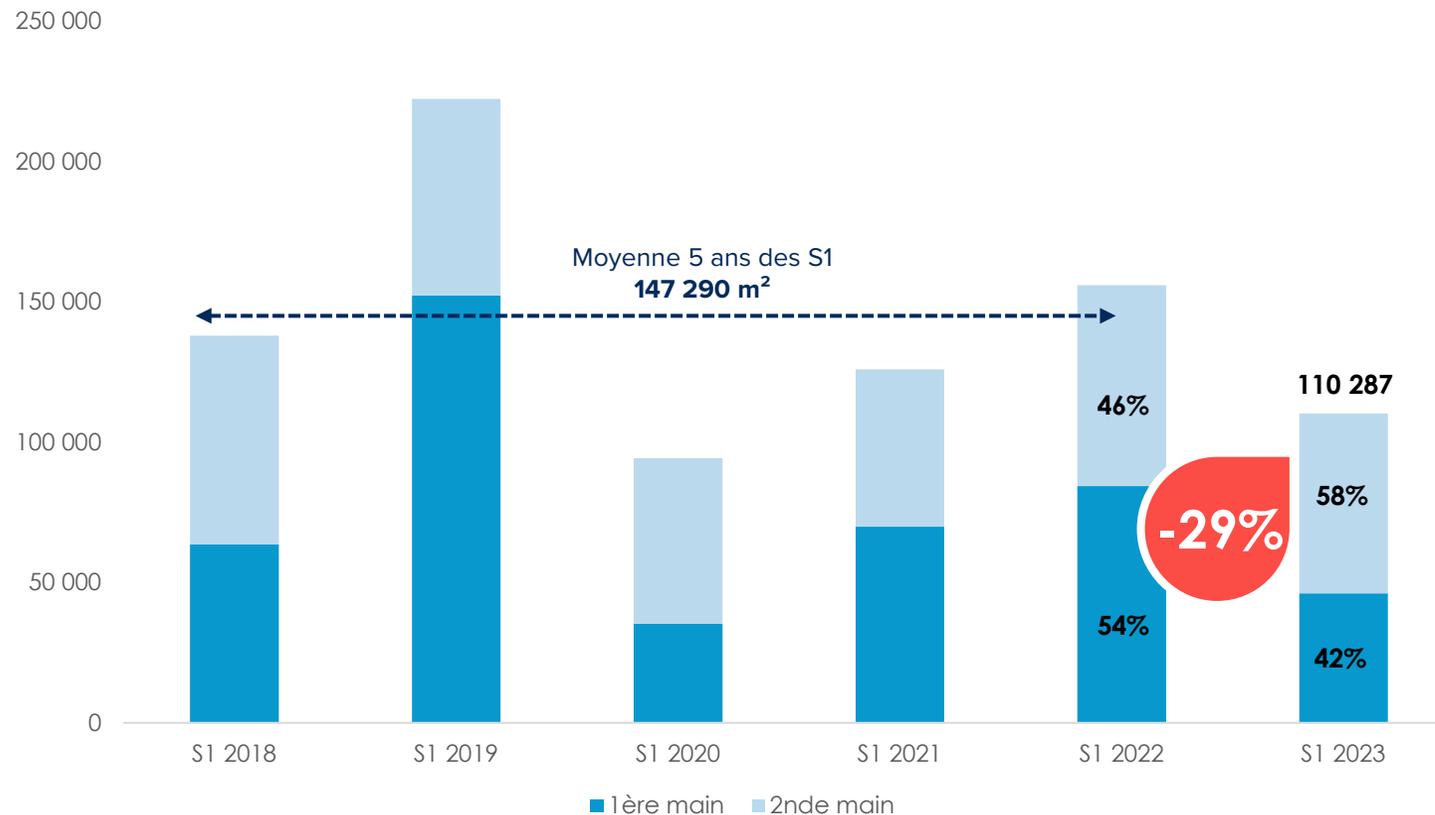


2^{nde} MAIN

190 €/m²

+3 % vs S1 2022

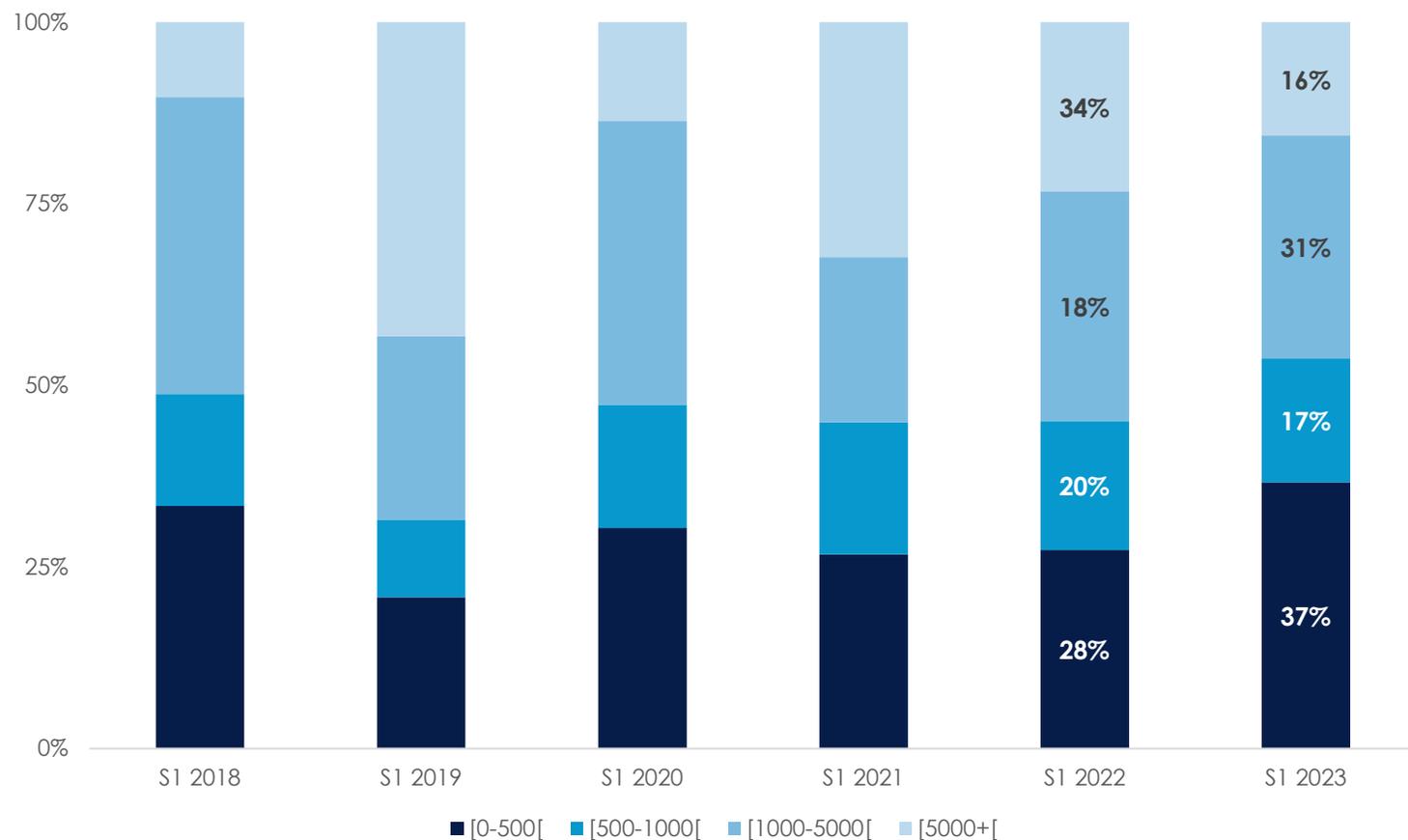


Evolution de la demande placée (m²)

- A la suite d'un marché atone au T1 (-41% sur un an avec 43 939 m² placés), la métropole lyonnaise retrouve de la vigueur au T2 (66 348 m² placés) ce qui permet d'atteindre sur ce semestre **110 287 m² (-29% vs S1 2022)**, un résultat **inférieur de 25% à la moyenne 5 ans des S1 (147 290 m²)**.
- 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 m²

= au S1 2022

Panier moyen : 5 736 m² (-53% vs S1 2022)

17 Transactions entre 1 000 et 5 000 m²

-32% vs S1 2022

Panier moyen : 1 992 m² (-53% vs S1 2022)

27 Transactions entre 500 et 1 000 m²

-36% vs S1 2022

Panier moyen : 697 m² (+6% vs S1 2022)

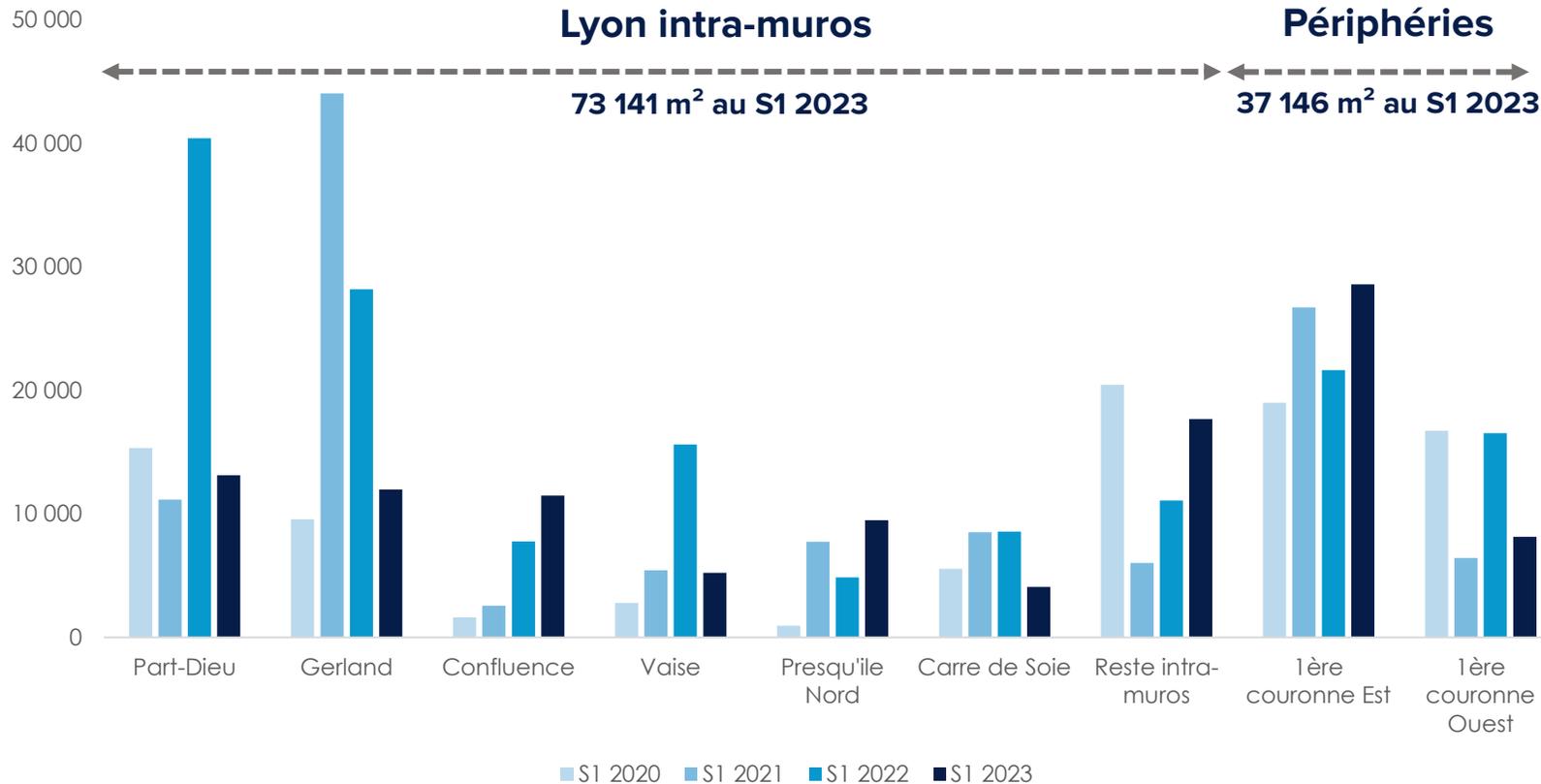
200 Transactions inférieures à 500 m²

-9% vs S1 2022

Panier moyen : 202 m² (+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 (m²)



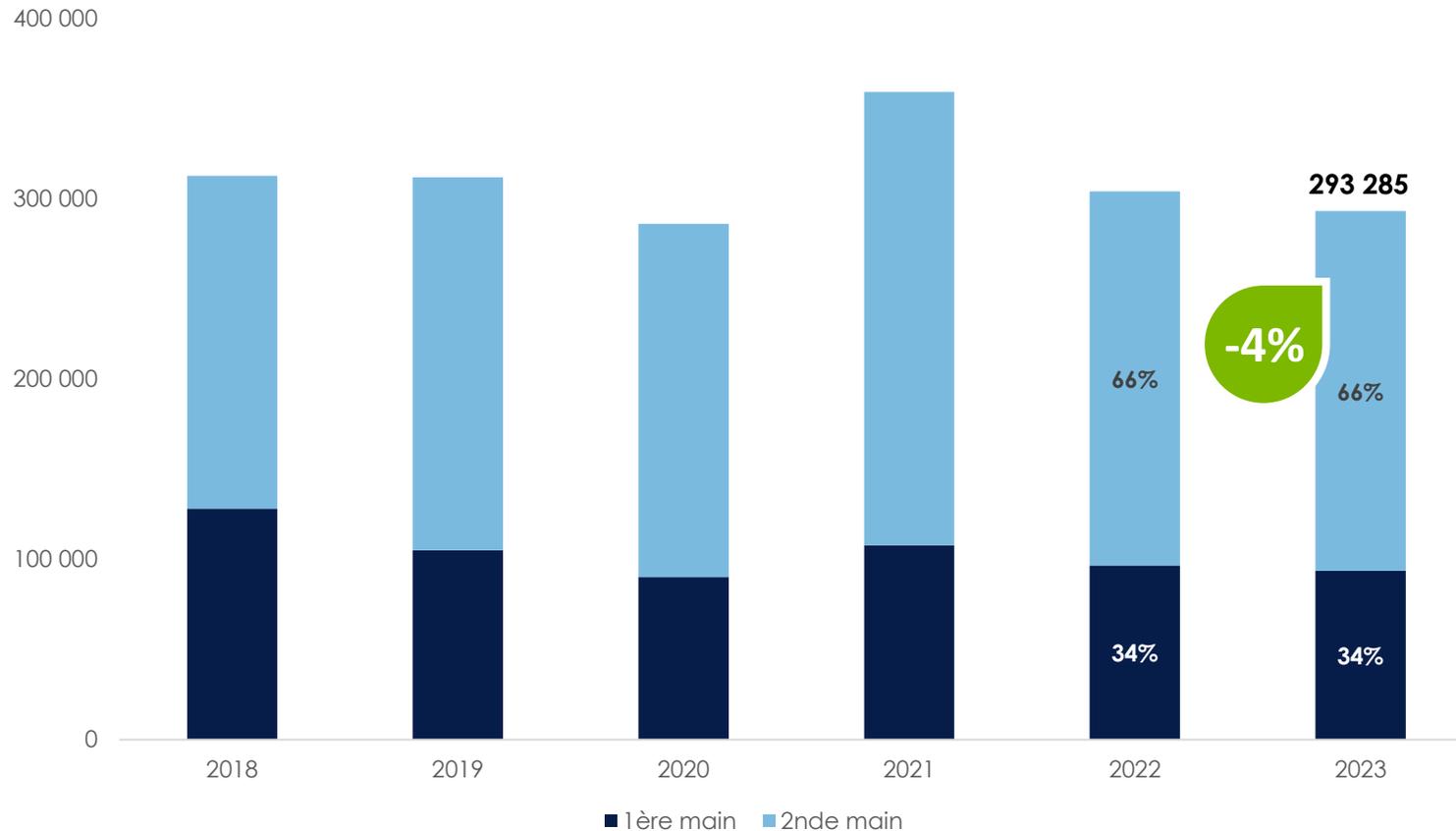
ARTEPARC
Grand Lyon Est
3 000 m²
Preneur : **SOCOTEC**



NEW AGE
Part-Dieu
2 557 m²
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 m² 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 m² sur les villes de Genas, Saint-Priest et Villeurbanne.

Evolution de l'offre immédiate (m²)



SOURCES : NCT



TO LYON

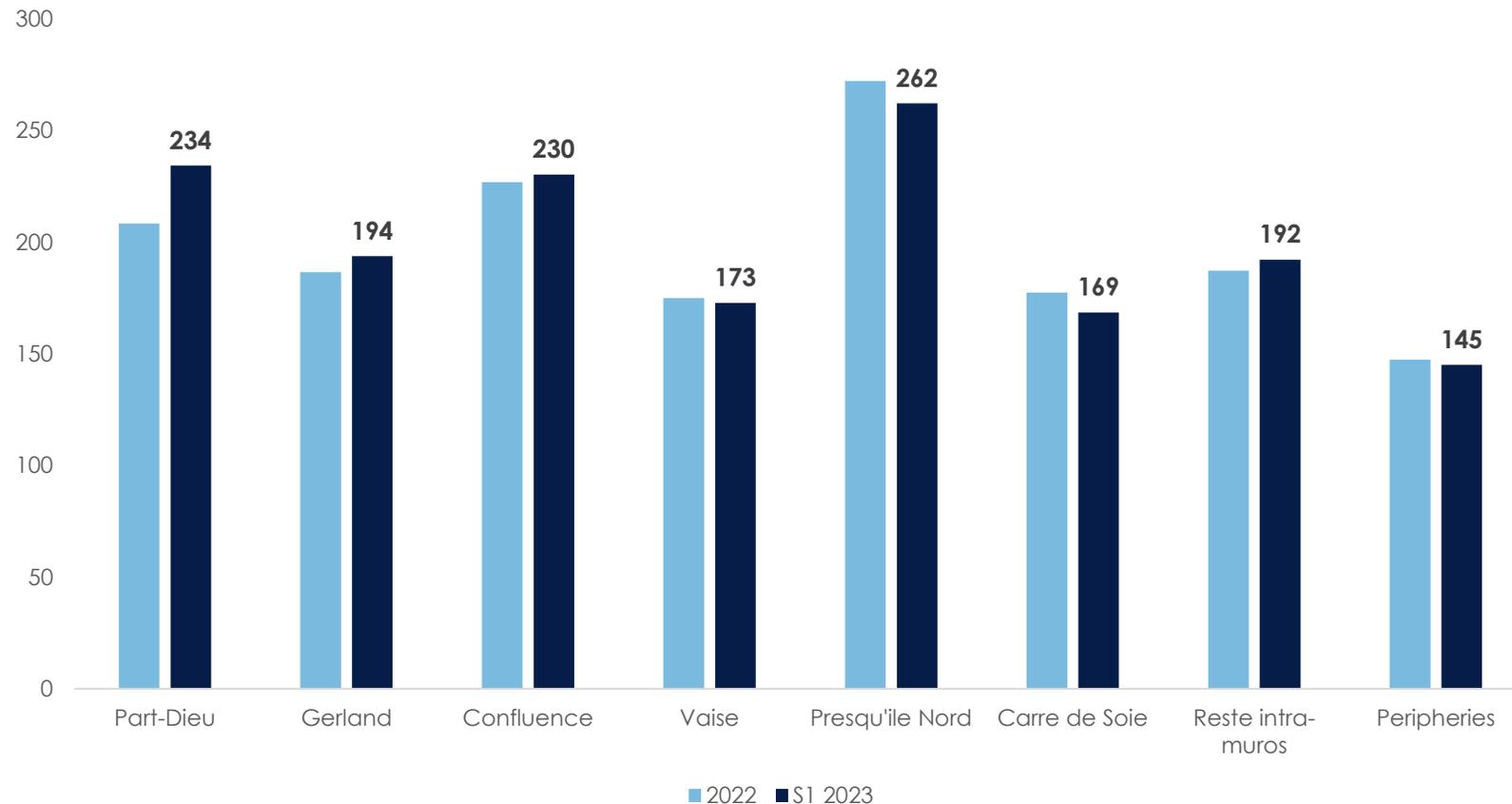
Part Dieu
66 000 m²
Disponibilité : **fin 2023**



PLURIEL

Gerland
2 213 m²
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 m² de bureaux à réhabiliter**.

Des loyers de 1^{ère} main en augmentationEvolution des loyers moyens faciaux par secteur CECIM (€/m² HT HC)

SOURCES : CECIM, NCT

LYON CENTRE

Prime	340 €/m ²
1 ^{ère} main	235 €/m ² (+6%)
2 ^{nde} main	205 €/m ² (=)

PÉRIPHÉRIES

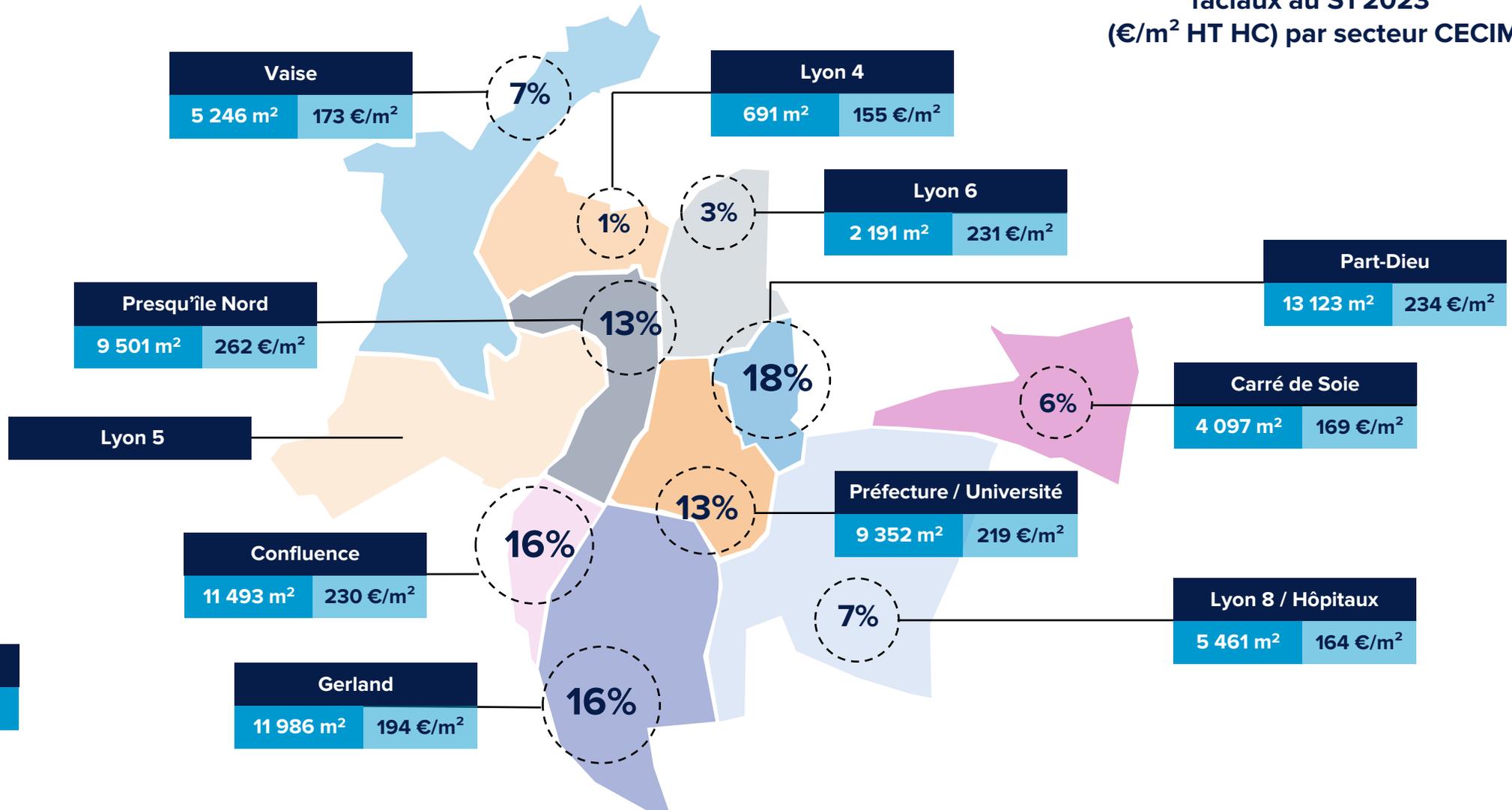
Prime	235 €/m ²
1 ^{ère} main	170 €/m ² (+2%)
2 ^{nde} main	140 €/m ² (-4%)

- 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 (m²) et loyers faciaux au S1 2023 (€/m² HT HC) par secteur CECIM

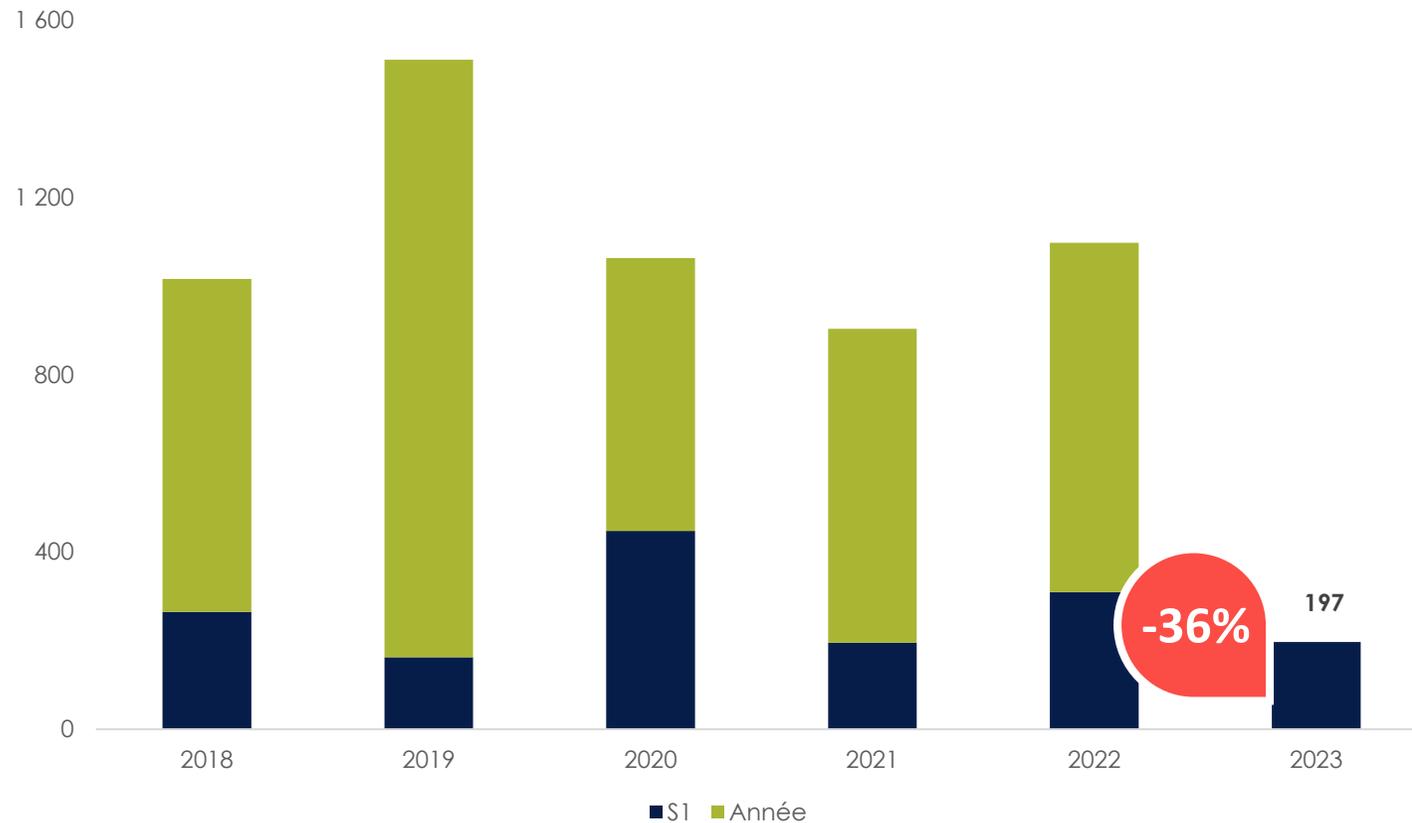


Secteur
Demande placée
Loyer moyen



INVESTISSEMENT
LYON

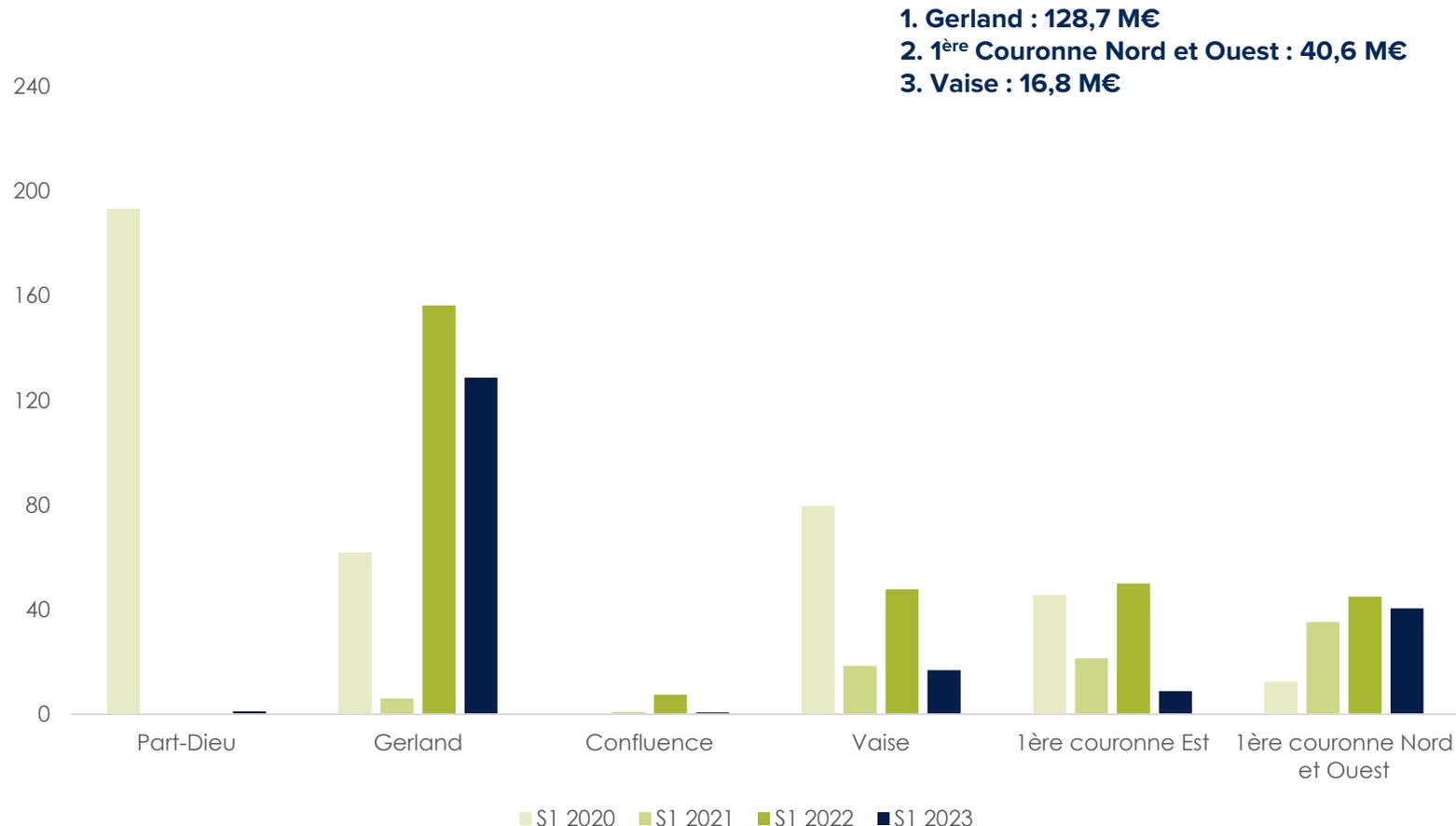
Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



- 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'attente 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

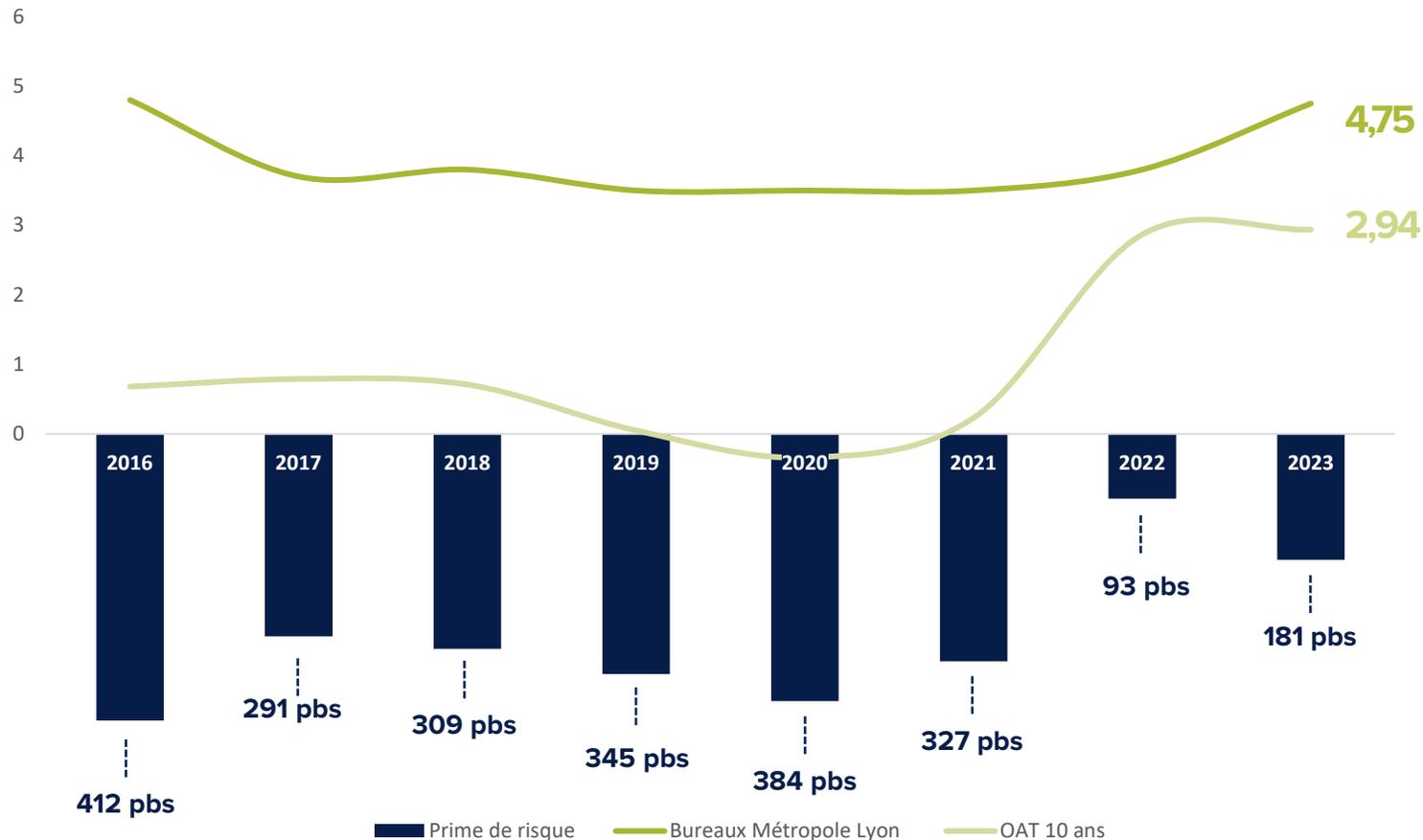
Gerland
17 903 m²
Prix AEM : 102,8 M€

217 GRAND
REVOYET

1^{ère} Couronne Nord et
Ouest
8 811 m²
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