



**mct**  
Conseil ■ Transaction

**POINT MARCHÉ**  
**LYON**  
**T3 2023**



### Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,8%** portée notamment par la **consommation des services cet été** et un marché de l'emploi robuste.
- La décision prise la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs** permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



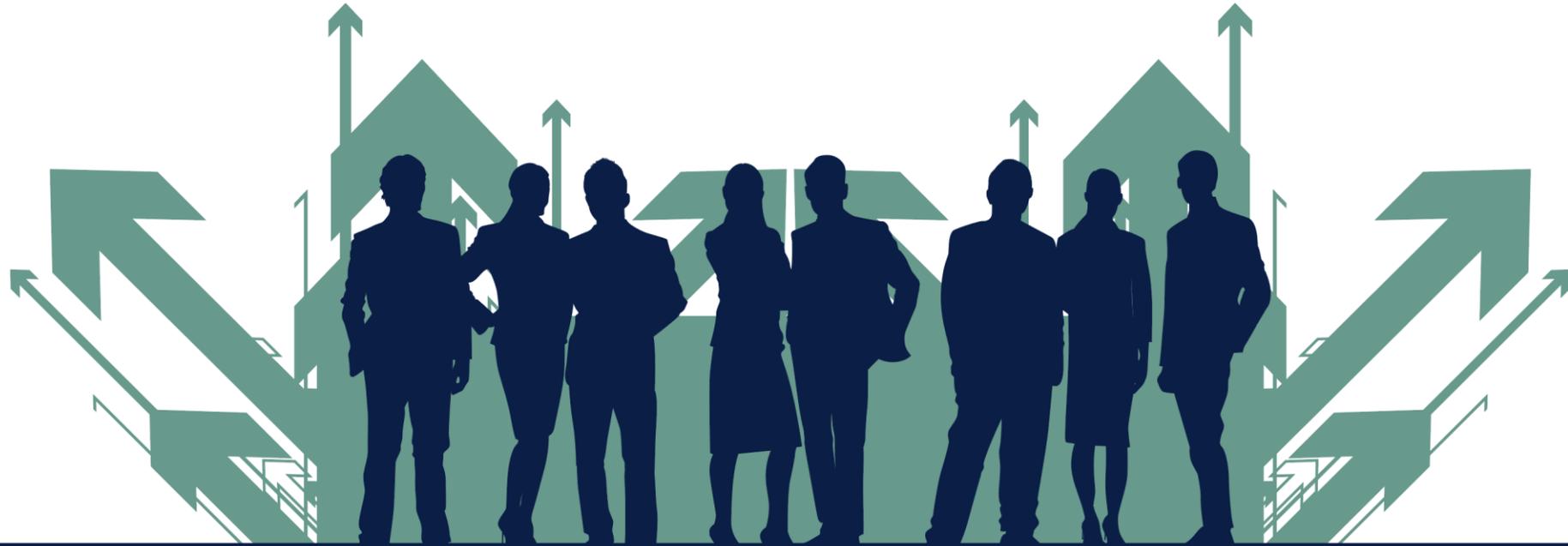
### Bureaux

- La demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à **167 355 m<sup>2</sup>** (-27% vs T1-T3 2022) avec 380 transactions (-8% vs T1-T3 2022 et -4% vs la moyenne 5 ans des T1-T3). **Un retrait en volume** qui s'explique par une **absence de grandes transactions** malgré une dynamique transactionnelle toujours présente.
- **Lyon intra-muros** continue de séduire les utilisateurs et concentre 67% de la demande placée malgré une rareté de l'offre toujours présente.
- **L'offre immédiate** reste globalement stable, **toujours en tension**, et la recherche d'immeubles de dernière génération entraîne une compétition accrue entre les utilisateurs en exerçant des pressions haussières sur les loyers.



### Investissement

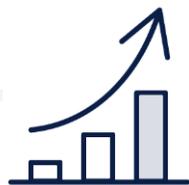
- Au T1-T3 2023, **258 M€ ont été investis en bureaux** soit une **diminution de 44%** par rapport au T1-T3 2022. Le troisième trimestre a été **peu dynamique** avec 4 deals enregistrés.
- Gerland porte la performance avec deux transactions : **WELINK (128,7 M€)** et le **QUATUOR (22,7 M€)**. La 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et Ouest enregistre **64 M€**, une belle performance également.
- La prochaine stabilisation des taux directeurs va permettre de relancer **une fluidité sur le marché de l'investissement** et inciter les investisseurs à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers par **les flux locatifs plutôt que par un rendement en capital**.



FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

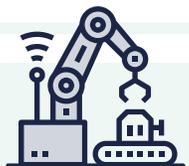
## FRANCE

### Une économie plus robuste que prévue



PIB

+0,8%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

+0,3%



INFLATION

5,0%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

3,31%\*

\*Au 13/10/2023



TAUX DE  
CHÔMAGE

6,9%



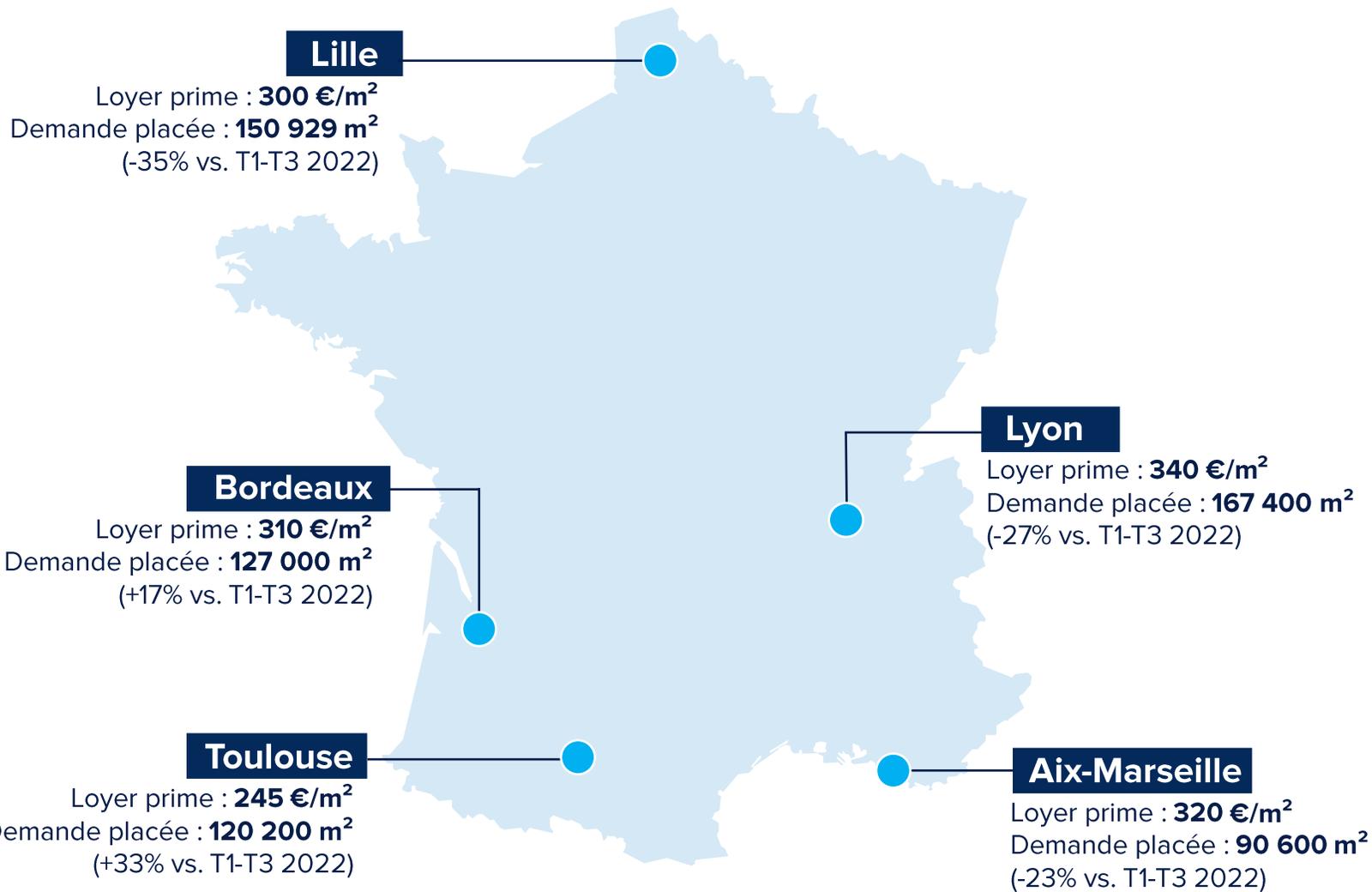
- Malgré les éléments perturbateurs, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme la **croissance du PIB revue à la hausse au cours de l'année 2023** (+0,8% attendu d'ici la fin de l'année) ainsi que le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- La **consommation des services** a porté la croissance du PIB sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport** mais devrait ralentir d'ici la fin de l'année **et les ménages resteront prudents au T4 2023** concernant leurs dépenses.
- Malgré un reflux des prix alimentaires et des produits manufacturés au cours de l'été, l'inflation en France se maintient à un niveau proche des 5% **en raison des prix de l'énergie** (augmentation des prix de l'électricité en août 2023 et du cours du pétrole).
- La décision prise par la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs** permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



**BUREAUX**  
**LYON**

# LYON

## Panorama des régions au T3 2023



SOURCES : IMMOSTAT, OIEB, CECIM, FNAIM, OBM, OTIE

1 Lyon



2 Lille



3 Bordeaux



4 Toulouse



5 Aix-Marseille





PARC TERTIAIRE

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



TAUX DE VACANCE

4 %



OFFRE IMMÉDIATE

293 280 m<sup>2</sup>



DEMANDE PLACÉE

167 355 m<sup>2</sup>

- 27 % vs T1-T3 2022



1<sup>ère</sup> MAIN

201 €/m<sup>2</sup>

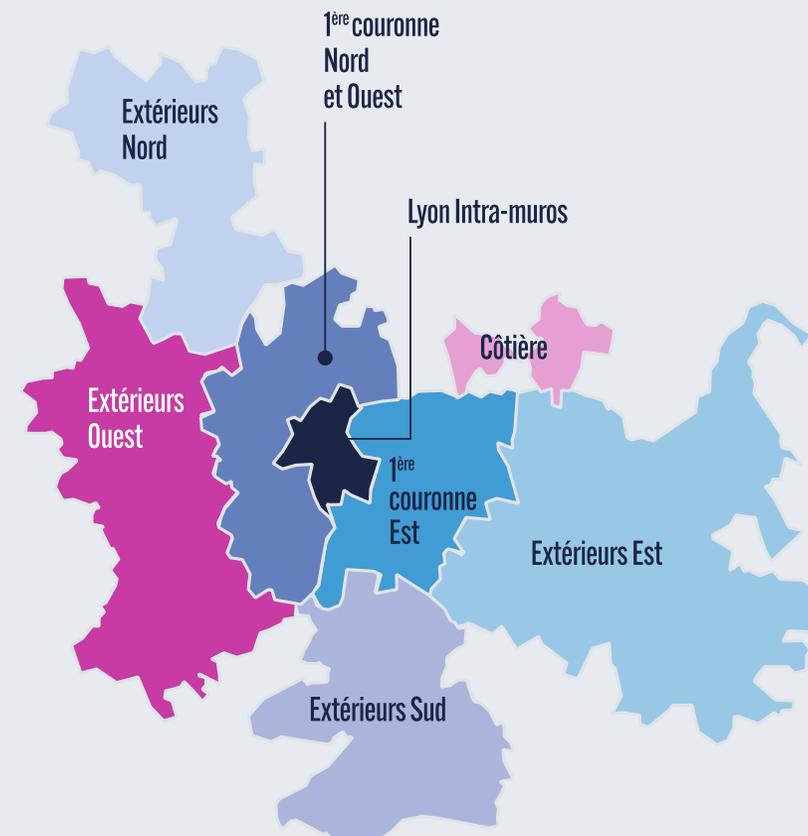
= vs T1-T3 2022

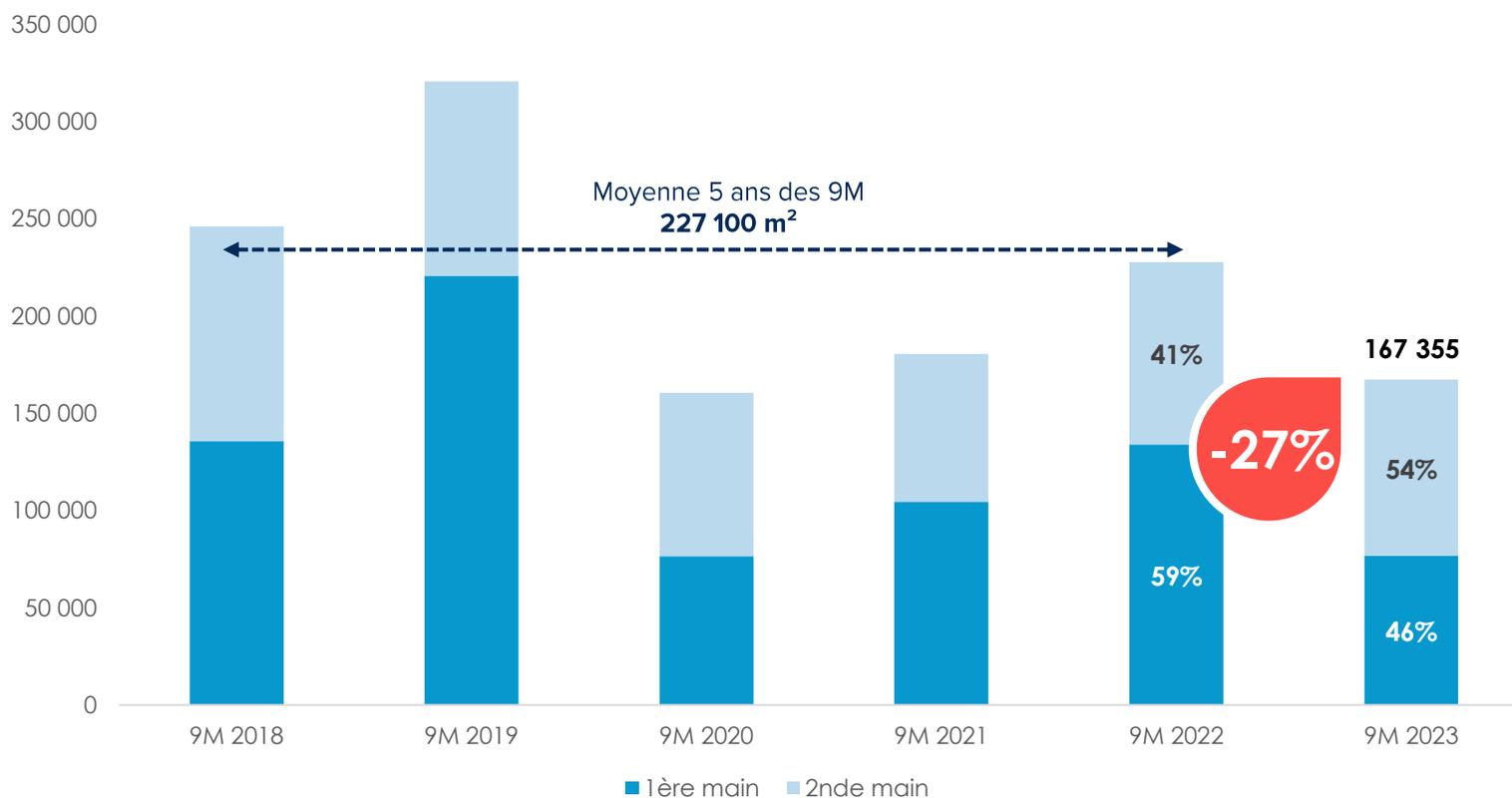


2<sup>nde</sup> MAIN

191 €/m<sup>2</sup>

+3 % vs T1-T3 2022



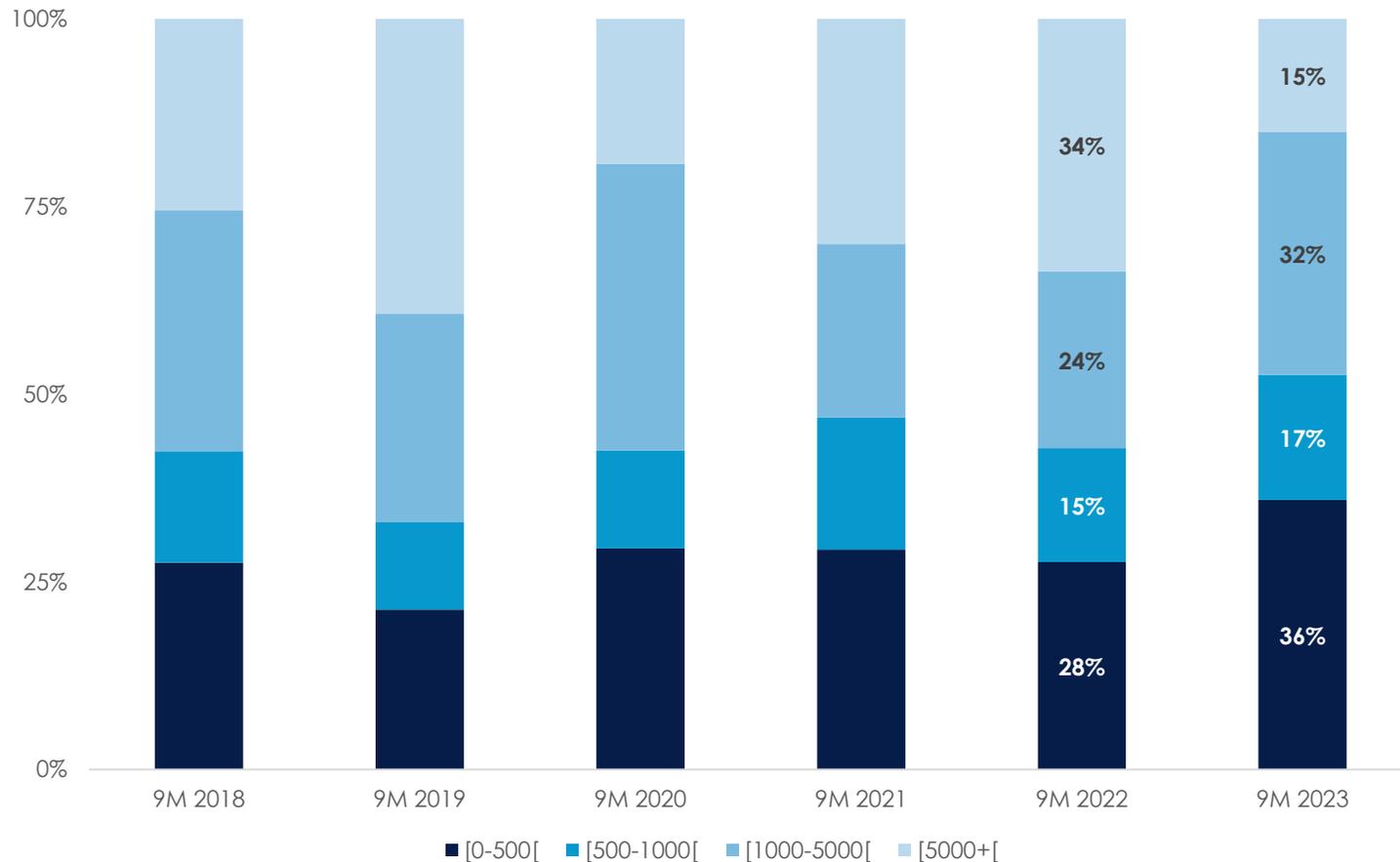
Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

SOURCES : CECIM, NCT

- Le marché lyonnais enregistre **167 355 m<sup>2</sup>**, soit **-27%** par rapport à la même période l'an dernier, et **(-29% vs S1 2022)**, un résultat **inférieur de 26%** à la **moyenne 5 ans des T1-T3 (227 100 m<sup>2</sup>)**.
- Au niveau de l'activité, le marché se montre tout de même solide et dynamique avec **380 transactions**, soit **-8% sur un an et -4% sur la moyenne 5 ans des T1-T3**.
- Malgré une offre neuve restreinte, les transactions sur les **immeubles de dernière génération**, répondant aux attentes des utilisateurs, représentent **46% de la demande placée** de la métropole sur ces 9 premiers mois de l'année.

Les segments PS/MS restent robustes

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



SOURCES : CECIM, NCT

**4** Transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> **-67%** vs 9M 2022

Panier moyen : 6 283m<sup>2</sup> (-43% vs 9M 2022)

**26** Transactions entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> **+1%** vs 9M 2022

Panier moyen : 2 086 m<sup>2</sup> (+9% vs 9M 2022)

**39** Transactions entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> **-19%** vs 9M 2022

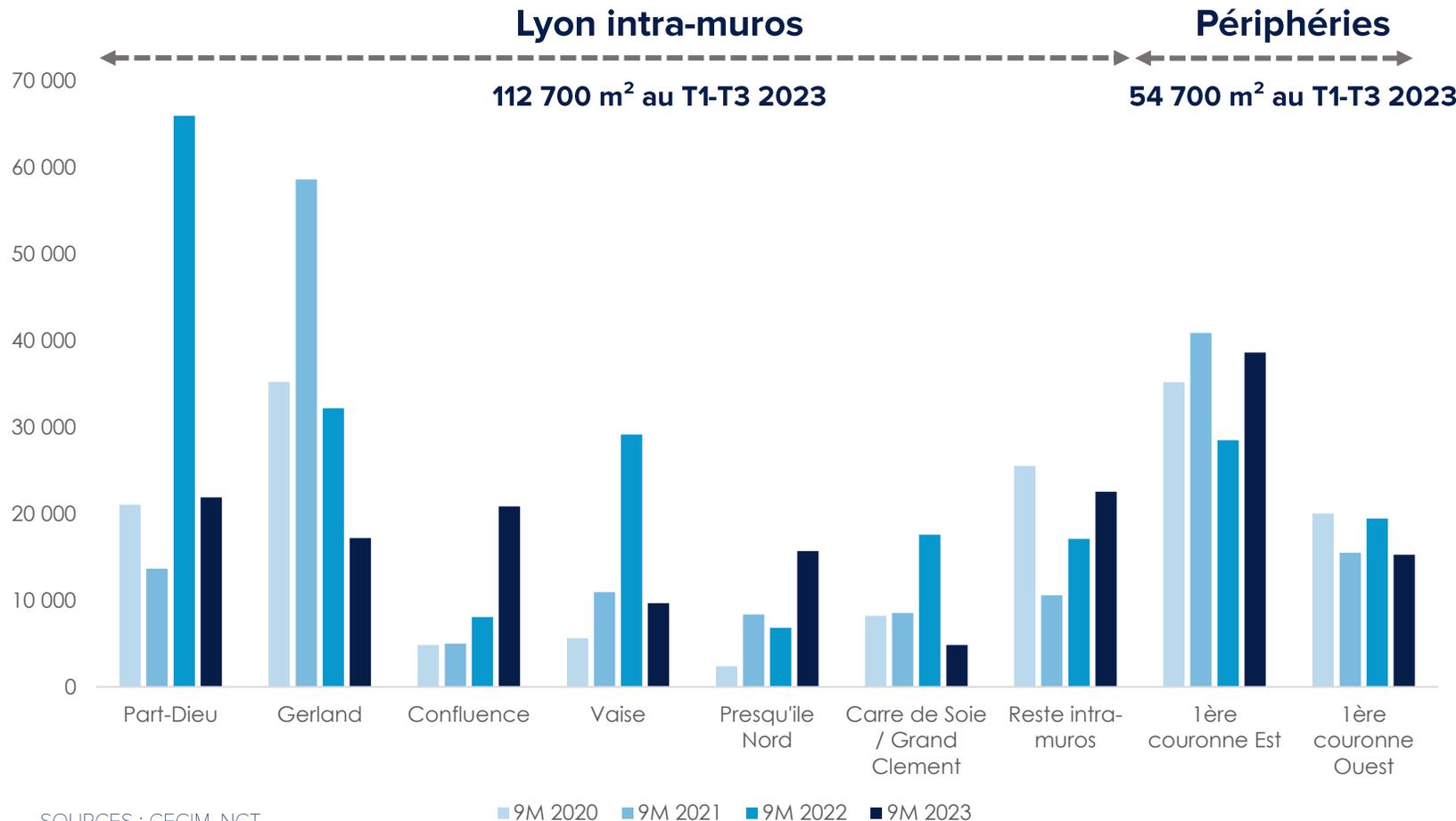
Panier moyen : 716 m<sup>2</sup> (+10% vs 9M 2022)

**311** Transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup> **-5%** vs 9M 2022

Panier moyen : 193 m<sup>2</sup> (= vs 9M 2022)

- La demande placée sur le **segment 0-500 m<sup>2</sup>** est en ligne avec leur moyenne **5 ans**, tandis que les **autres segments** enregistrent **une baisse de l'ordre de 30%** sur la même moyenne.

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



SOURCES : CECIM, NCT



CITY RHÔNE

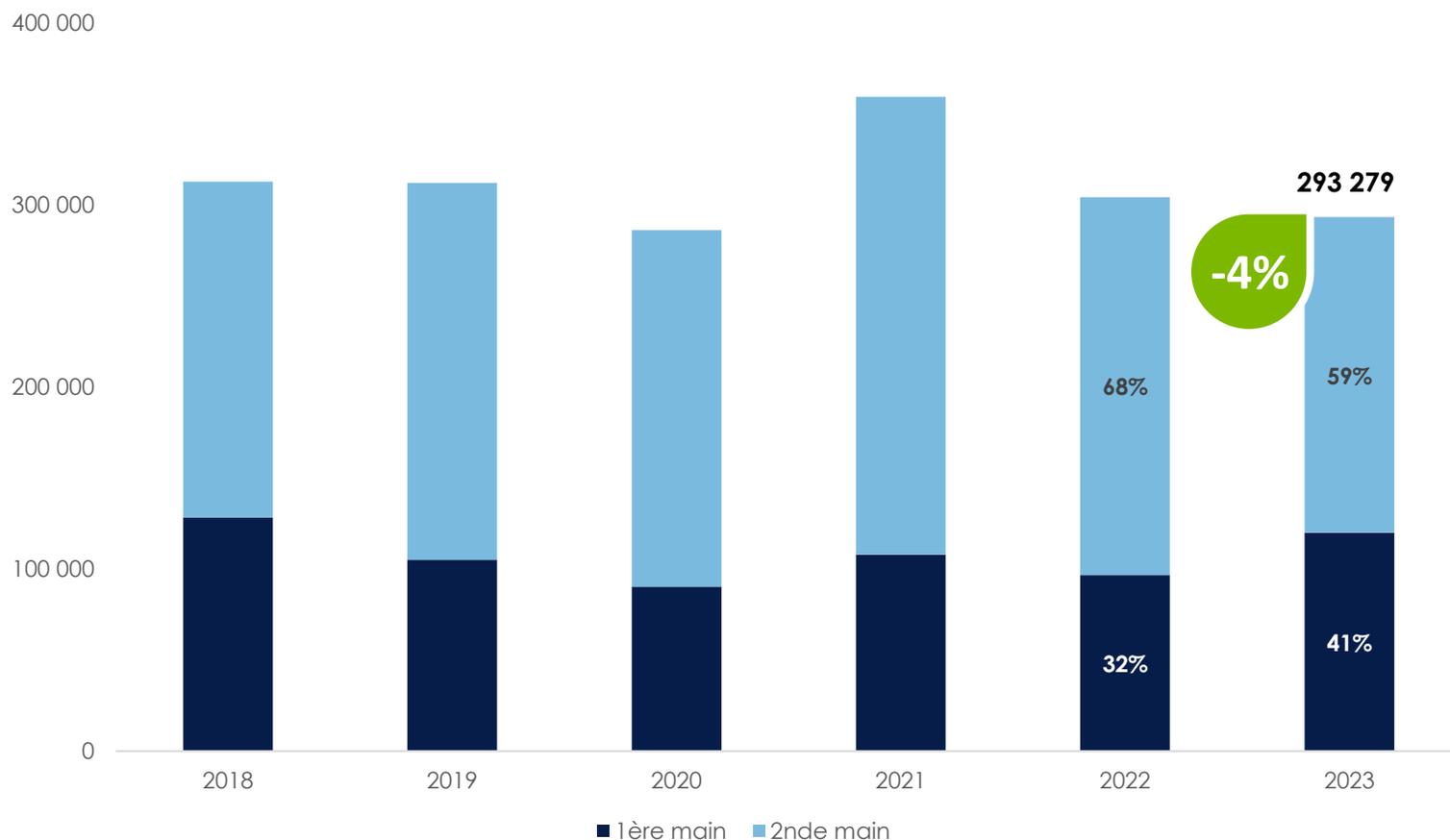
Confluence  
7 920 m<sup>2</sup>  
Preneur : GALILEO  
GLOBAL EDUCATION



FLOW

Presqu'île Nord  
3 948 m<sup>2</sup>  
Preneur : YNOV

- **Lyon intra-muros** reste plébiscité pour sa centralité et concentre **67% de la demande placée** de la métropole sur ces neuf premiers mois de l'année.
- **Confluence et Presqu'île Nord** enregistrent 20 840 m<sup>2</sup> et 15 700 m<sup>2</sup> respectivement, une **belle performance** portée par une transaction à plus de 5 000 m<sup>2</sup> quai Perrache pour Confluence et une transaction de presque 4 000 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Flow pour la Presqu'île Nord.
- Avec 38 600 m<sup>2</sup> placés, la **1ère Couronne Est** concentre à elle seule **17% de la demande placée** de la métropole lyonnaise.

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

SOURCES : NCT



## NEW AGE

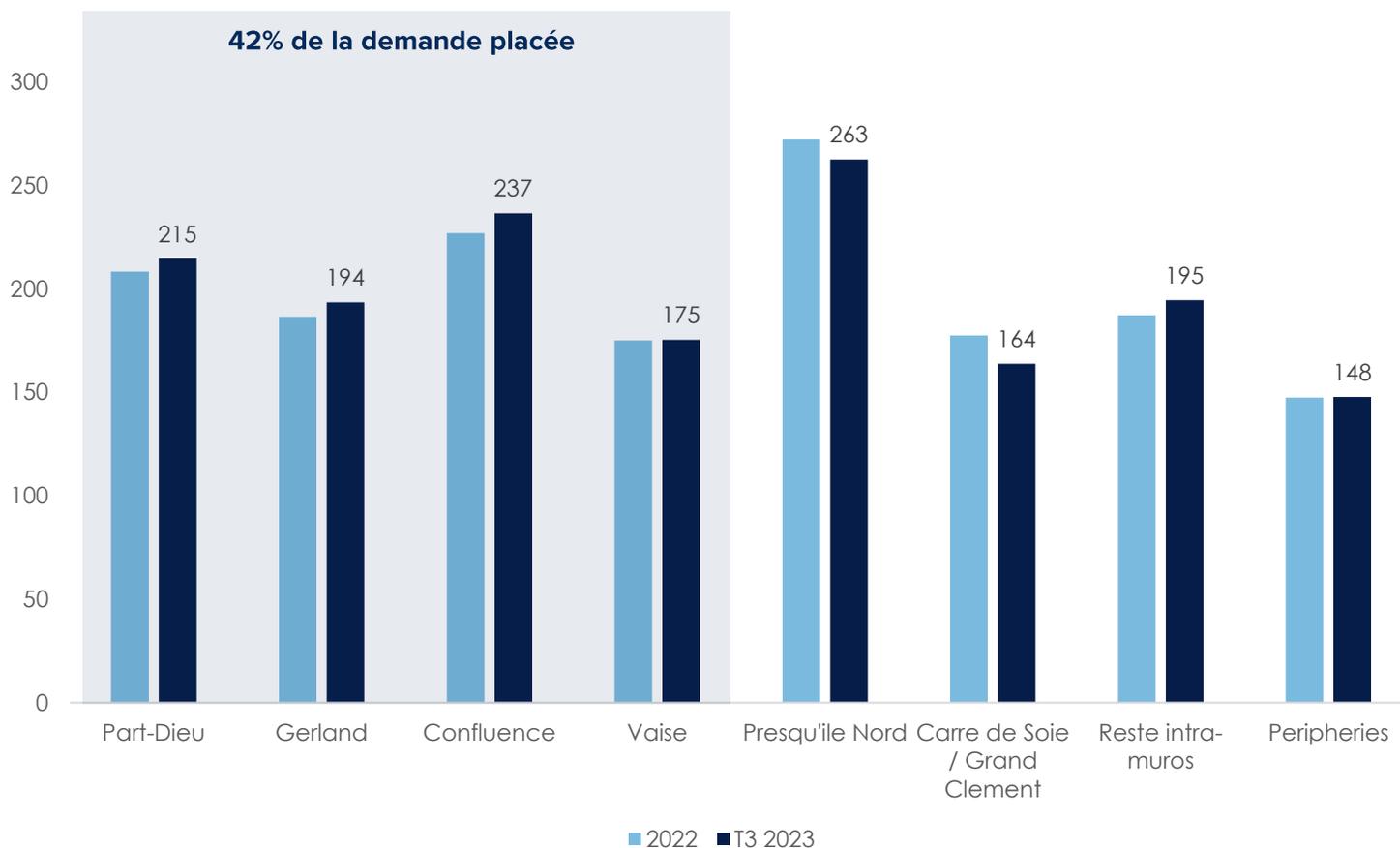
Part Dieu  
16 500 m<sup>2</sup>  
Disponibilité : **Immédiate**



## TO LYON

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

- 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** 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 d'ici 2029**.

Evolution 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> (+9%)
2 <sup>nde</sup> main	210 €/m <sup>2</sup> (+3%)

## PÉRIPHÉRIES

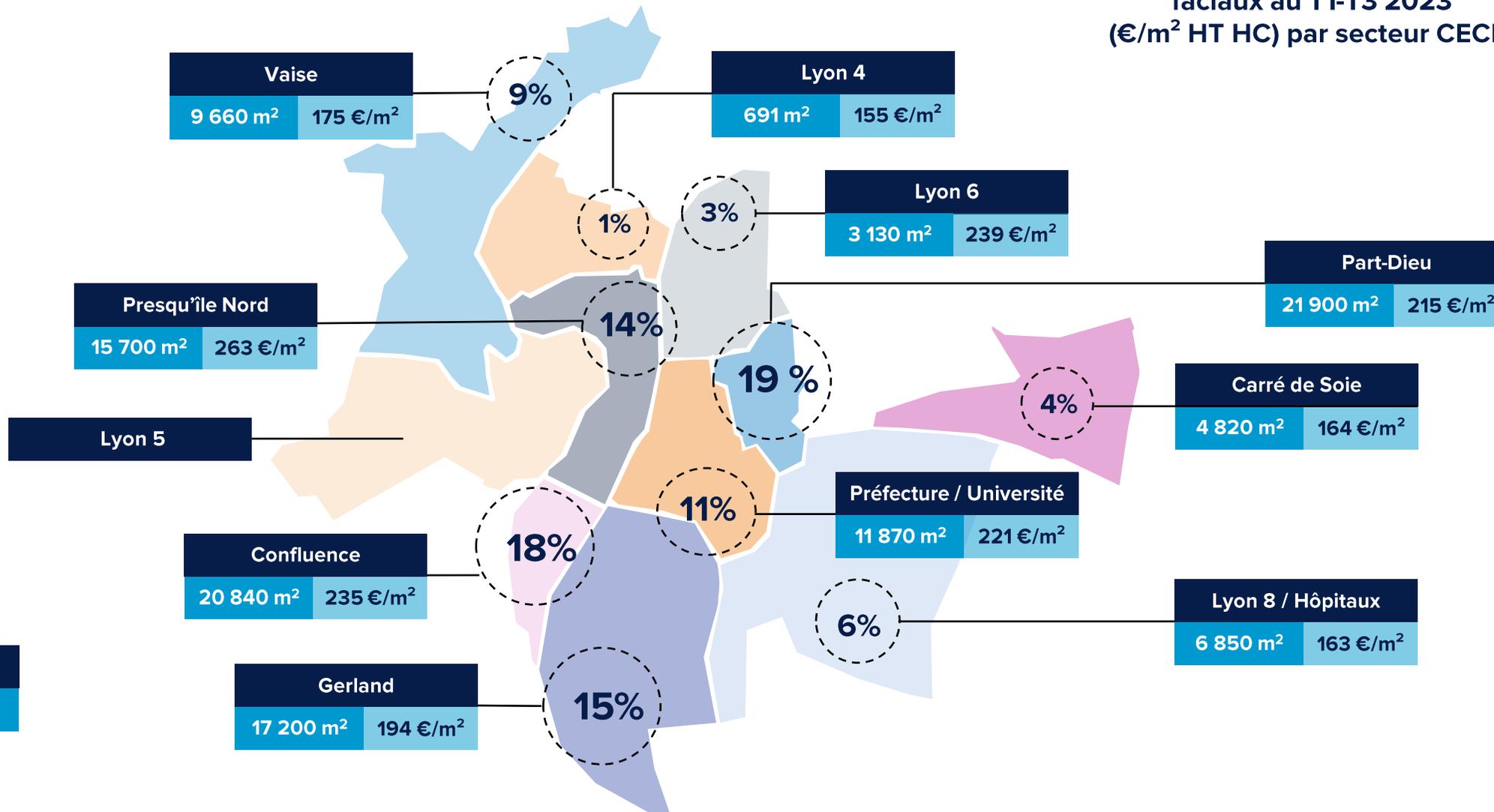
Prime	235 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	170 €/m <sup>2</sup> (+7%)
2 <sup>nde</sup> main	144 €/m <sup>2</sup> (+1%)

- 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 9% et de 7%.

LYON

Cartographie des secteurs intra-muros

Demande placée (m<sup>2</sup>) et loyers  
faciaux au T1-T3 2023  
(€/m<sup>2</sup> HT HC) par secteur CECIM

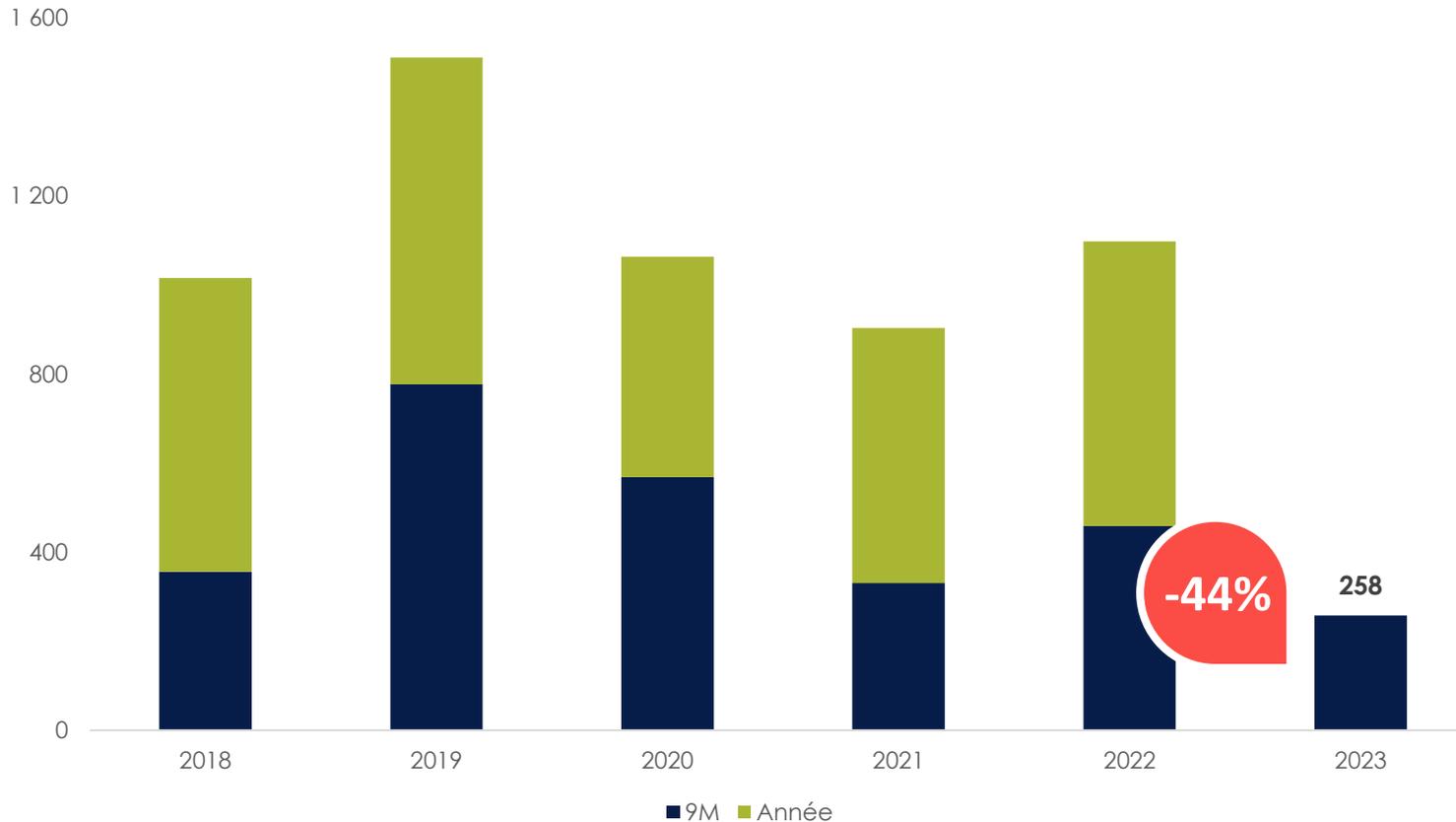


Secteur
Demande placée
Loyer moyen



**INVESTISSEMENT  
LYON**

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

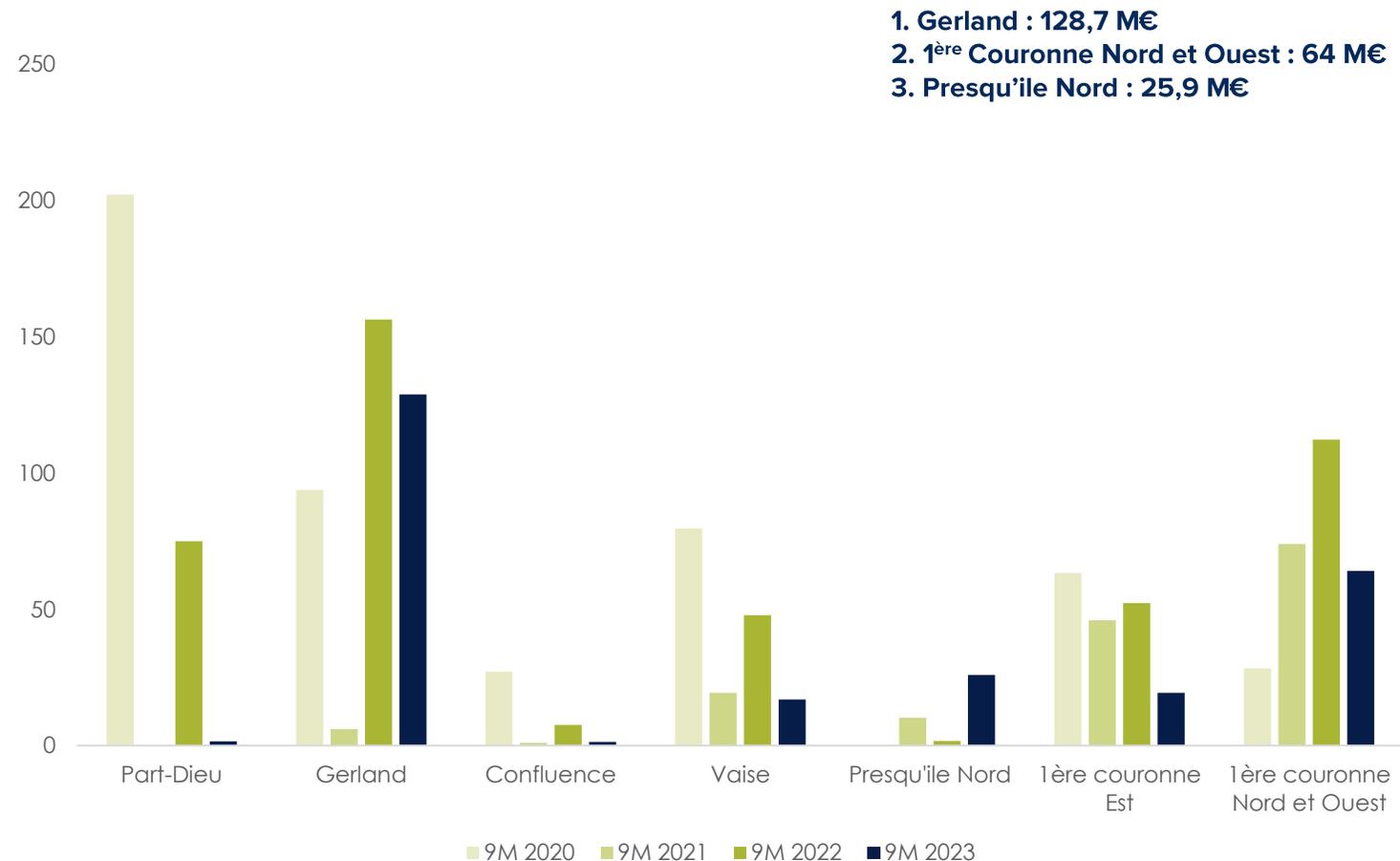


SOURCES : CECIM, NCT

- La métropole lyonnaise a enregistré **258 M€** au premier semestre 2023, soit une **baisse de 44%** sur un an et de **48%** par rapport à la moyenne **5 ans (498 M€)**.
- **4 transactions** ont été réalisées au T3 2023 contre 15 sur la même période l'année précédente.
- **20 deals** ont été enregistrés sur ce T1-T3 2023 pour un panier moyen de **13,5 M€**. **65%** des deals ont été réalisées sur le **segment inférieur à 15 M€** considéré **plus liquide** par les investisseurs.
- Un résultat reflétant le **peu de commercialisations lancées** au T4 2022 et au T1 2023 en raison de **l'attentisme des investisseurs**.
- Près de 65% des montants investis sur le T1-T3 sur la métropole lyonnaise l'ont été au T1.

## Concentration des volumes sur 2 secteurs

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



SOURCES : CECIM, NCT



## COURS DU MIDI

Presqu'île Nord

5 526 m<sup>2</sup>

Prix AEM : 25,9 M€

## PARC D'AFFAIRES

DU PUY D'OR

1ère Couronne Nord et Ouest

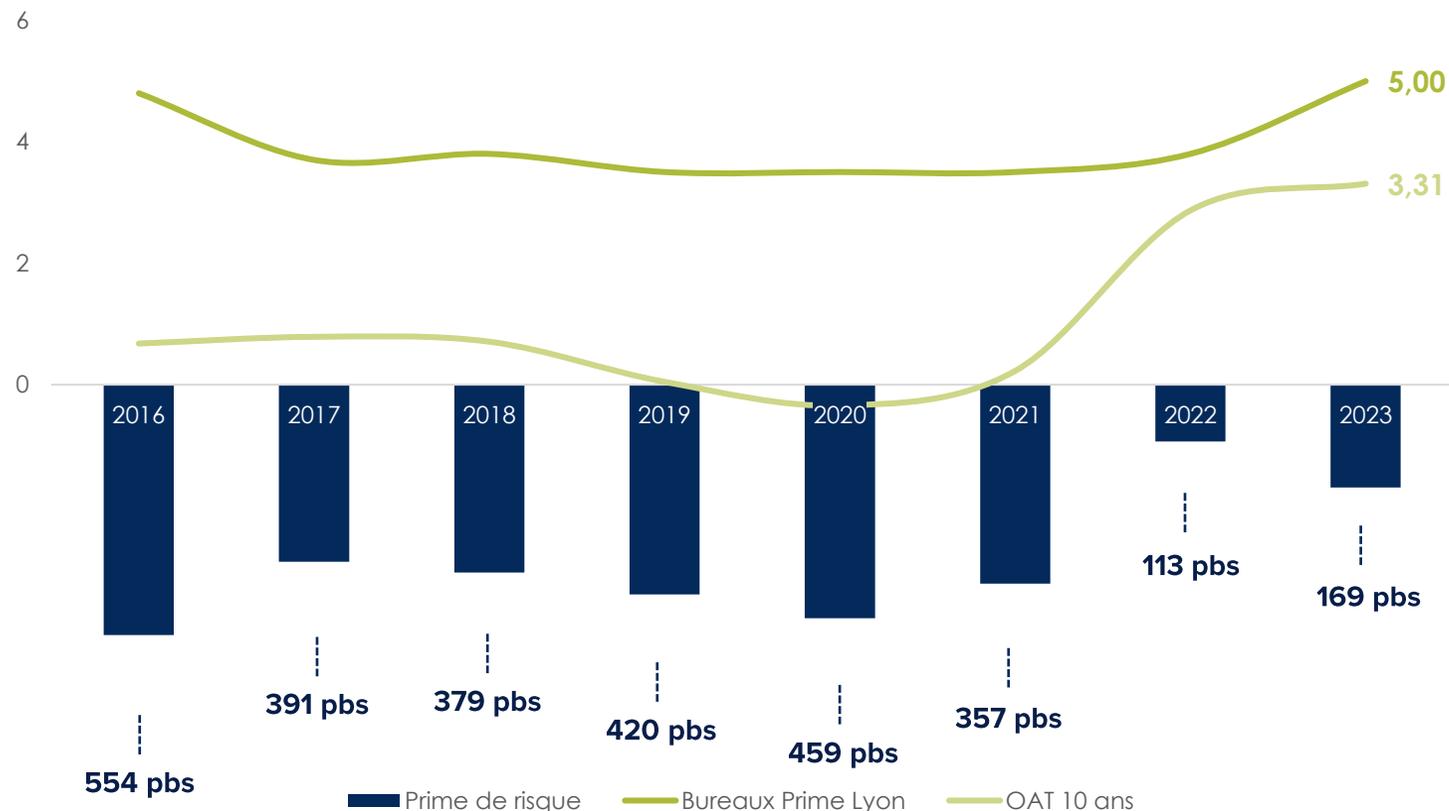
7 912 m<sup>2</sup>

Prix AEM : 23,5 M€

- **Gerland continue de séduire** les investisseurs avec près de **128,7 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.
- La **1ère Couronne Nord et Ouest** bénéficie de **deux transactions de l'ordre de 22,5 M€ et 23,5 M€** sur les communes de Saint Genis Laval et de Limonest.

## Une décompression des taux toujours en cours

### Evolution des taux et de la prime de risque (%)



- Au T3 2023, les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus sur les valeurs** et sont restés attentistes en raison d'un contexte macro-économique peu lisible.
- La décision prise la BCE début septembre de poursuivre son objectif de ramener l'inflation cible à 2% indique la **fin prochaine de la remontée des taux directeurs**.
- L'action de stabilisation des taux de la BCE pendant quelques trimestres va directement inciter les investisseurs à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers par **les flux locatifs plutôt que par un rendement en capital**.
- Cela devrait permettre de **relancer une fluidité sur le marché de l'investissement** grâce à une nouvelle hiérarchie des valeurs offrant une prime de risque cohérente attendue par les acteurs.



**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

**Péroline PREVOST MANSEAU**  
Directrice Lyon  
06 82 30 29 32  
peroline.prevost-manseau@nct-immo.fr

### **EQUIPE AGENCE LYON**

**Pamela FAVIER**  
Responsable Bureaux Lyon  
06 12 63 08 12  
pamela.favier@nct-immo.fr

**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