nct
Conseil ▪ Transaction

POINT MARCHÉ
LYON
T1 2024

LES FAITS MARQUANTS

LYON
Des utilisateurs actifs, l'investissement au ralenti

Contexte économique

- La **croissance reste modérée en ce début d'année** ; résultat de la **hausse brutale des taux directeurs** qui a **pénalisé l'investissement des entreprises et des ménages**.

- Pour autant, **le reflux de l'inflation** continue de se concrétiser à l'échelle européenne et **laisse espérer une détente des taux directeurs de la BCE au cours du T3 2024**. L'amélioration des conditions financières dans les prochains mois et l'accélération de la désinflation devrait **relancer la consommation des ménages au cours du S2 2024.**

Bureaux

- La demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à **54 840 m²** (+15% vs T1 2023) avec 120 transactions (-4% vs T1 2023 et vs la moyenne 5 ans des T1).
- **Lyon intra-muros** continue d'attirer les utilisateurs mais la performance du T1 a été portée par une transaction de 12 000 m² sur la Première Couronne Nord-Ouest.
- **L'offre immédiate** se régénère, les projets de régénération urbaines permettent d'offrir aux utilisateurs de biens neufs ou restructurés, très plébiscités par ceux-ci. Dans un même temps, les libérations sur les actifs de seconde main deviennent plus nombreuses (+13% en volume).

Investissement

- Au T1 2024, seuls **27 M€ ont été investis en bureaux** soit une **diminution de 84%** par rapport au T1 2023. Ce premier trimestre a été **peu dynamique** avec 3 transactions enregistrées.
- Le ralentissement de l'inflation en zone euro laisse entrevoir l'espoir d'un **desserrement monétaire** au cours de l'année, permettant de **relancer une fluidité sur le marché de l'investissement au cours du S2 2024**. Le **taux prime** s'établit à **5,5%** au T1 2024.

SOURCES : OXFORD ECONOMICS, INSEE

FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

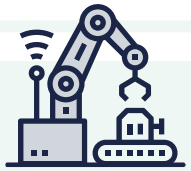
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

FRANCE
Un reflux de l'inflation tant attendu

PIB
+0,5%

INFLATION
2,6%

CLIMAT DES AFFAIRES
100



PRODUCTION INDUSTRIELLE
-1,1%

TAUX DE CHÔMAGE
7,5%

OAT 10 ANS
2,80%*

*Au 28/03/2024

SOURCES : OXFORD ECONOMICS (prévisions 2024), INSEE

- **L'économie est à l'étale en ce début d'année dont la principale raison reste la politique monétaire restrictive.** Les effets de la hausse des taux d'intérêt continuent et pèsent sur l'investissement des entreprises.

- L'activité devrait rebondir sur la deuxième partie de l'année, grâce à **l'inflation qui continue de décélérer** en France (2,6% prévues en 2024 contre 4,90% en 2023) et un **pouvoir d'achat amélioré** ce qui **permettra de dynamiser la consommation**.

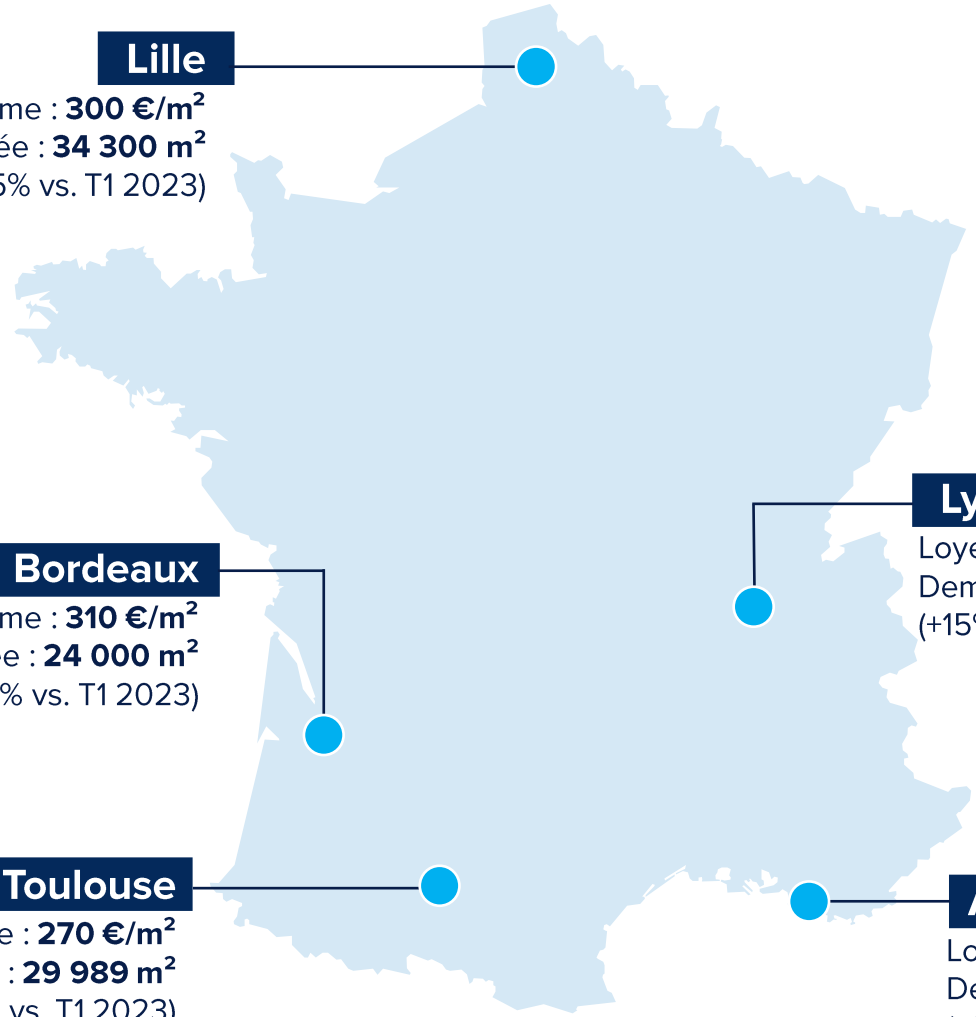
- **Les Jeux Olympiques devraient également dynamiser l'activité économique française**, et notamment les services pendant l'été 2024 (restaurant, tourisme…).

BUREAUX

LYON

BUREAUX

LYON
Panorama des régions au T1 2024



Lille
Loyer prime : **300 €/m²**
Demande placée : **34 300 m²**
(-35% vs. T1 2023)

Lyon
Loyer prime : **340 €/m²**
Demande placée : **54 840 m²**
(+15% vs. T1 2023)

Bordeaux
Loyer prime : **310 €/m²**
Demande placée : **24 000 m²**
(-41% vs. T1 2023)

Toulouse
Loyer prime : **270 €/m²**
Demande placée : **29 989 m²**
(-36% vs. T1 2023)

Aix-Marseille
Loyer prime : **320 €/m²**
Demande placée : **29 340 m²**
(+17% vs. T1 2023)

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

1. Lyon
2. Lille
3. Toulouse
4. Aix-Marseille
5. Bordeaux

BUREAUX

LYON
Indicateurs clés T1 2024

PARC TERTIAIRE
7 704 000 m²

TAUX DE VACANCE
5,6 %

OFFRE IMMÉDIATE
432 698 m²

DEMANDE PLACÉE
54 840 m²

+ 15 % vs T1 2023

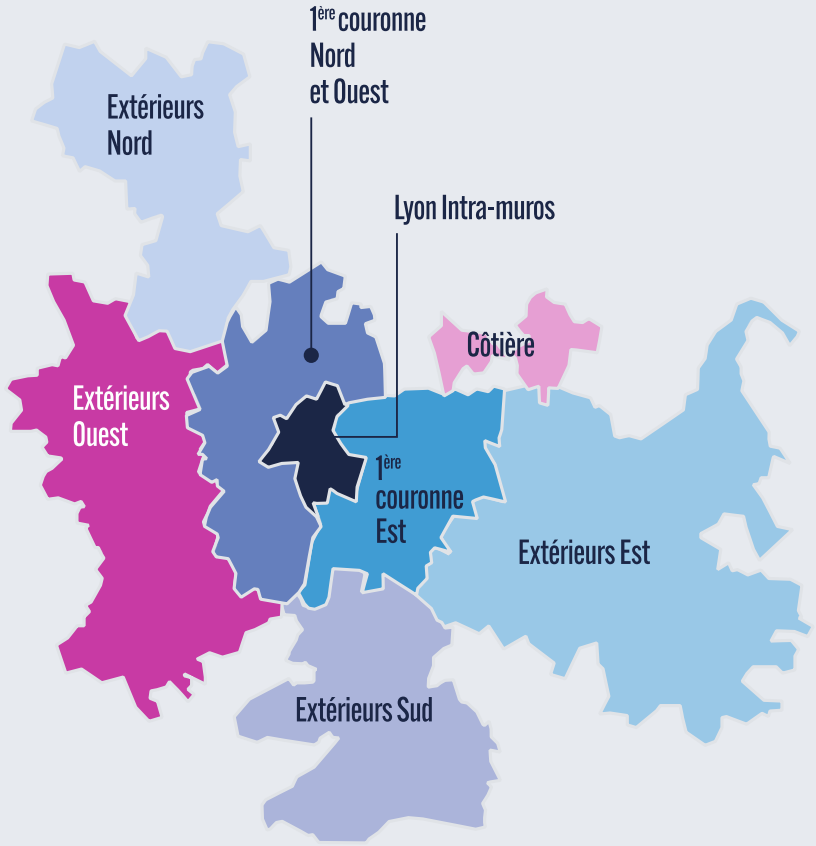
1ère MAIN
189 €/m²

- 8 % vs T1 2023

2nde MAIN
185 €/m²

- 3 % vs T1 2023

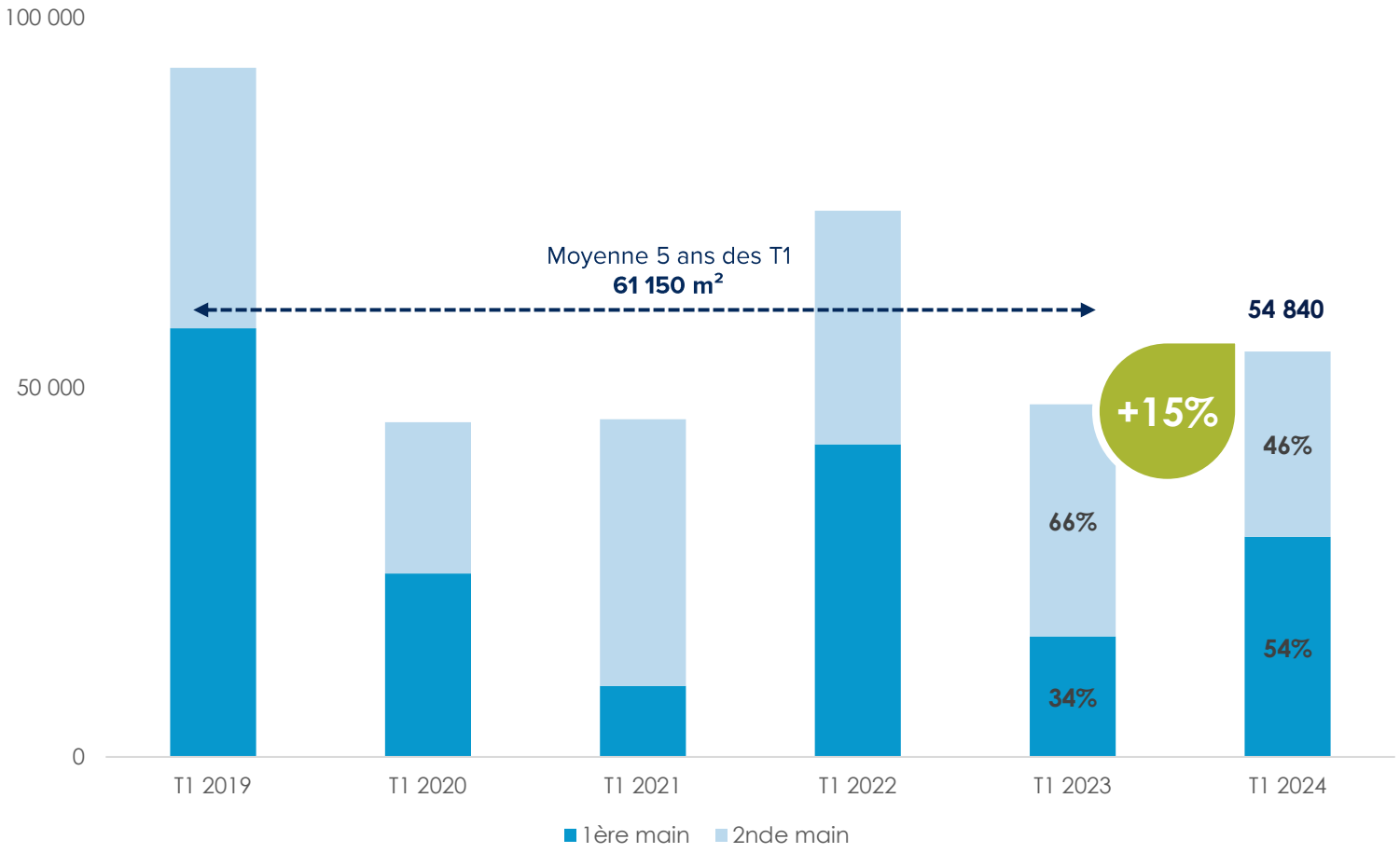
SOURCES : CECIM, NCT



BUREAUX

LYON
Un premier trimestre en ligne

Evolution de la demande placée (m^2)



SOURCES : CECIM, NCT

- Le marché lyonnais enregistre **54 840 m^2**, soit **+15%** par rapport à la même période l'an dernier, un résultat **en ligne à la moyenne 5 ans des T1 (61 150m^2)**.

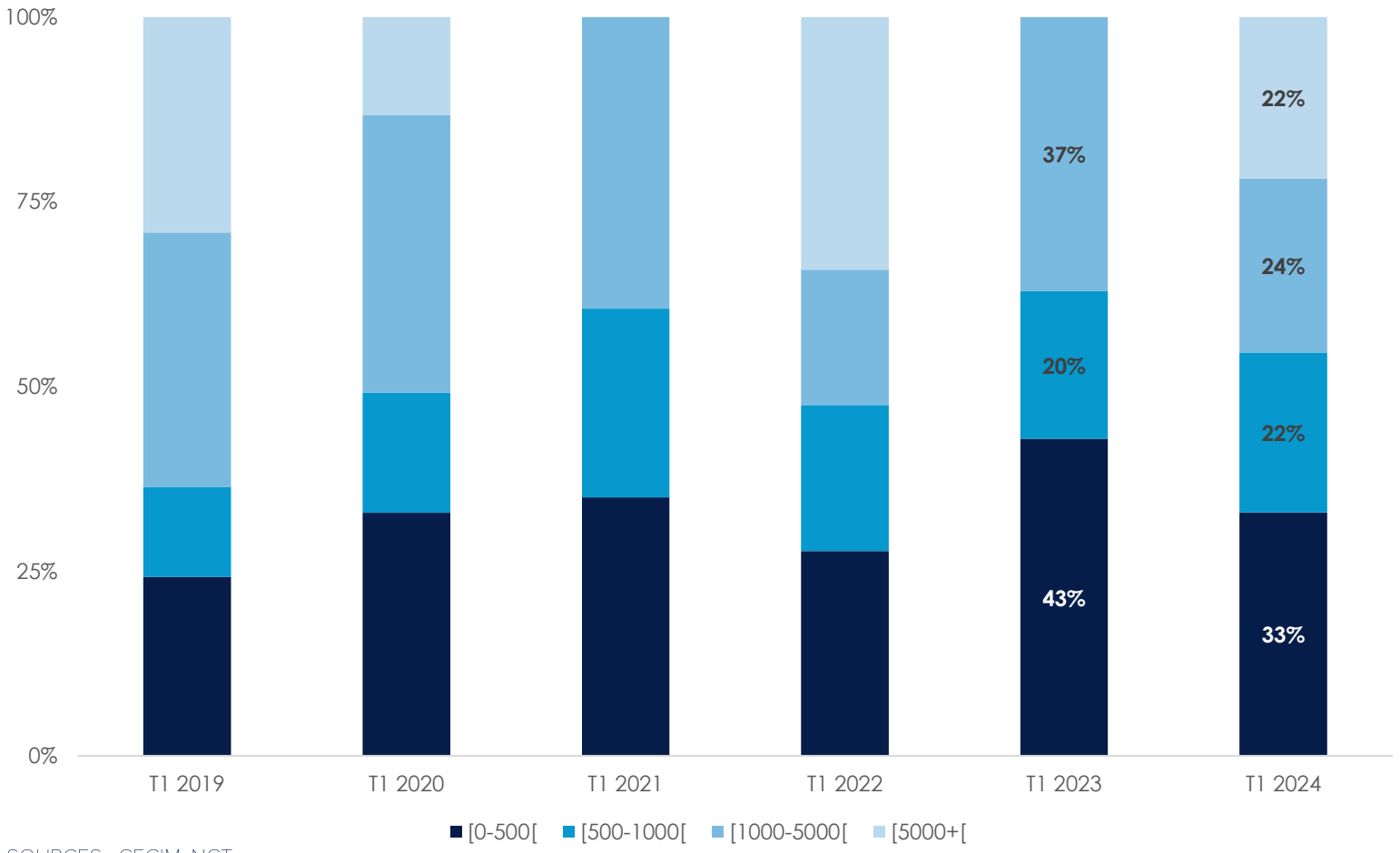
- Au niveau de l'activité, le marché continue de se montrer solide et dynamique avec **120 transactions**, soit **-4% par rapport au T1 2023 et par rapport à la moyenne 5 ans des premiers trimestres.**

- Malgré une offre neuve restreinte, les transactions sur les **immeubles de dernière génération,** répondant aux attentes des utilisateurs, représentent **54% de la demande placée** de la métropole sur le T1 2024.

BUREAUX

LYON
Le segment PMS reste résilient

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



SOURCES : CECIM, NCT

1 Transaction supérieure à 5 000 m² — vs 0 au T1 2023

6 Transactions entre 1 000 et 5 000 m² — -40% vs T1 2023

Panier moyen : 2 150 m² (+22% vs T1 2023)

17 Transactions entre 500 et 1 000 m² — +31% vs T1 2023

Panier moyen : 700 m² (-5% vs T1 2023)

96 Transactions inférieures à 500 m² — -6% vs T1 2023

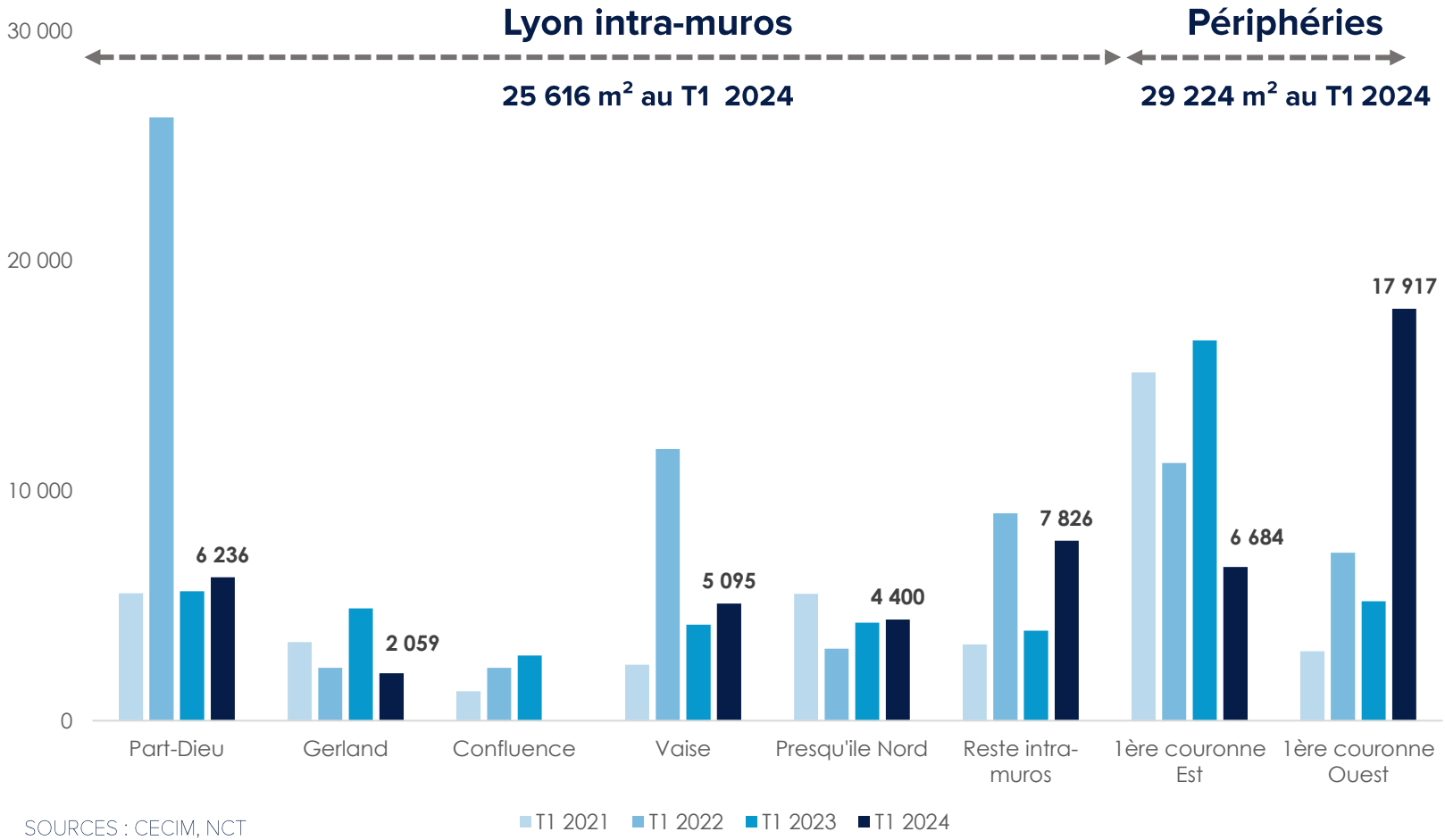
Panier moyen : 190 m² (-6% vs T1 2023)

- La métropole **enregistre une transaction supérieure à 5 000 m²** sur ce premier trimestre.
- En dehors de cette transaction **ce sont les segments 500 à 1 000 m² (+31% en nombre de transactions) et inférieures à 500 m² qui restent les plus robustes.**

BUREAUX

LYON
Une transaction d'envergure au Nord-Ouest

Répartition de la demande placée par secteur CECIM (m^2)



SOURCES : CECIM, NCT

YOTTA CITY
1ère Couronne Ouest
12 000 m^2
Preneur : **XEFI**

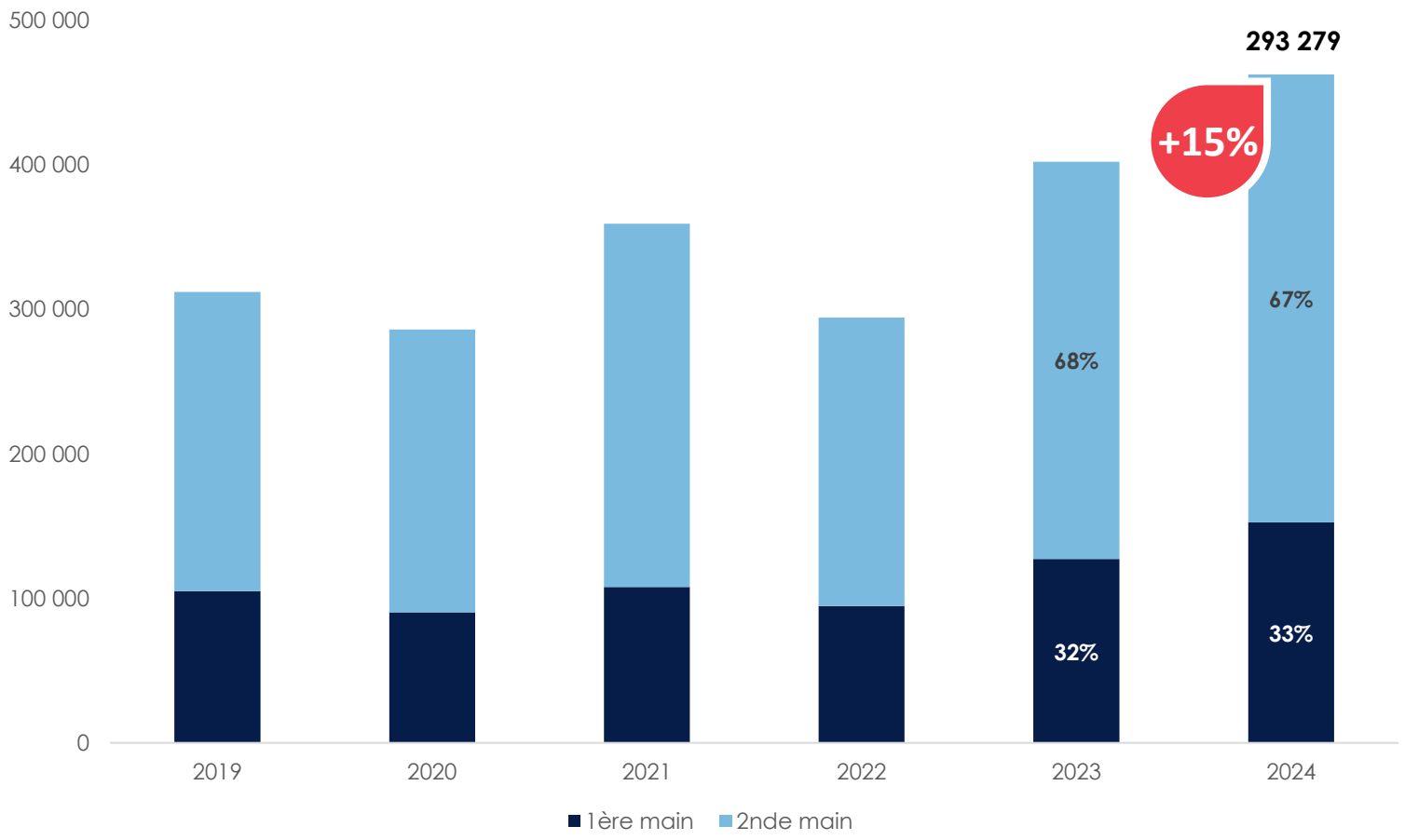
L'ETOILE PART DIEU
Part-Dieu
2 862 m^2
Preneur : **Groupe PAREDES**

- **Lyon intra-muros** reste plébiscité pour sa centralité et concentre **47% de la demande placée et 50% du nombre de transactions.**
- **Part-Dieu, Vaise et Presqu'île Nord ont été les secteurs les plus plébiscités** au T1 2024 dans Lyon intra-muros.
- Les périphéries enregistrent une **très belle performance**, notamment la **1ère couronne Ouest dopée par une transaction d'envergure** de 12 000 m^2 sur l'immeuble Yotta City situé sur la commune de Rillieux-la-Pape.
- **65% des transactions de 1ère main ont été réalisées sur les périphéries**.

BUREAUX

LYON
Une régénération de l'offre

Evolution de l'offre immédiate (m²)



SOURCES : NCT

NEW AGE
Part Dieu
16 500 m²
Disponibilité : **Immédiate**

ILO 28
Part Dieu
10 000 m²
Disponibilité : **T2 2026**

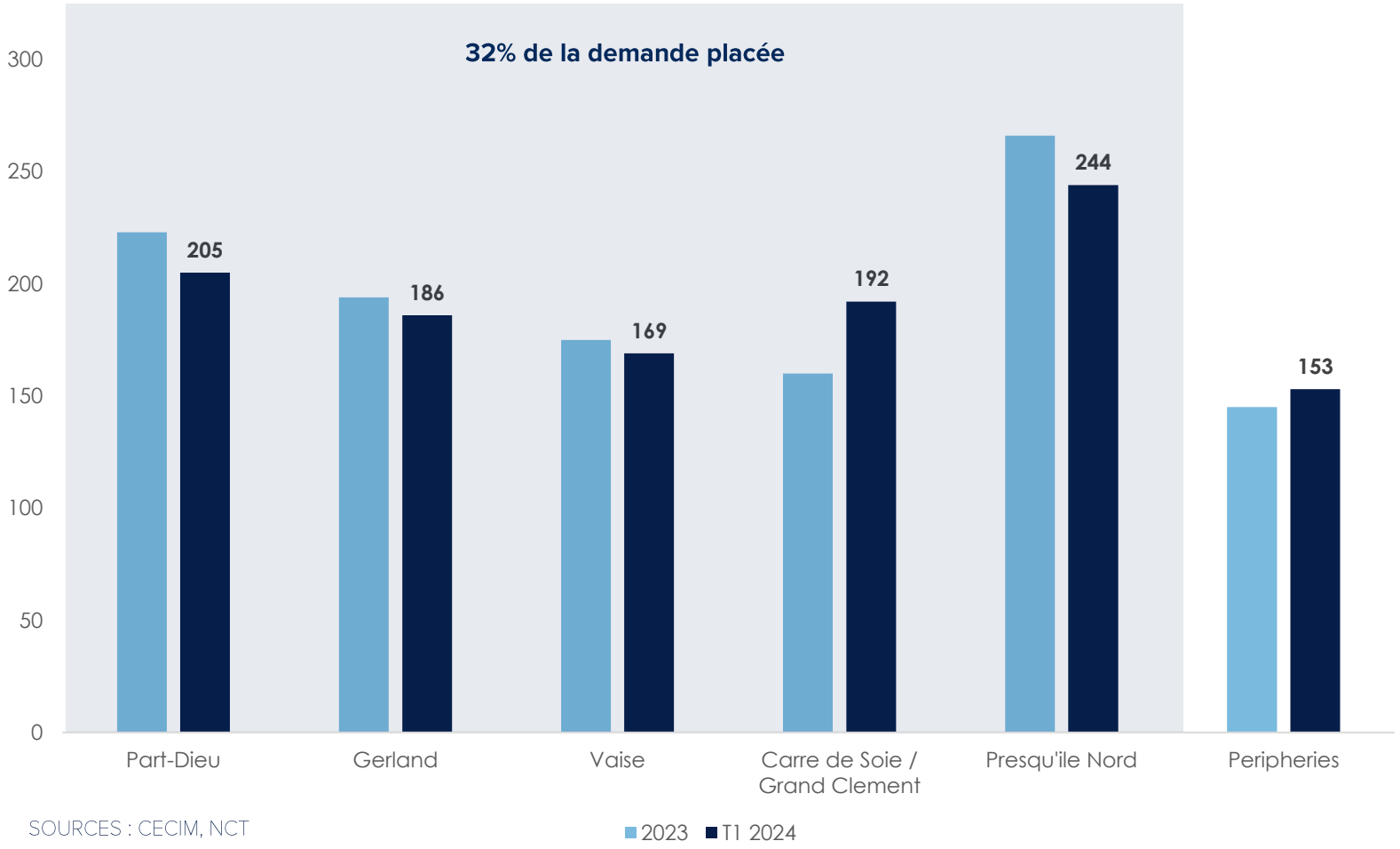
- Les **produits de dernière génération** livrés ont été **largement plébiscités** par les utilisateurs et ont généré des libérations sur des actifs de seconde main dont l'offre a augmenté de 13%.

- Les projets de régénération urbaine de Lyon et sa périphérie permet **d'offrir aux utilisateurs de belles opportunités dans le neuf** et elles représentent ainsi 33% de l'offre immédiate. Cette tendance devrait s'étaler sur plusieurs années avec par exemple le projet de restructuration sur le secteur de Part-Dieu par la SPL Lyon Part-Dieu qui devrait réhabiliter près de 300 000 m² de bureaux d'ici 2029.

BUREAUX

LYON
Les loyers se maintiennent

Evolution des loyers moyens faciaux par secteur CECIM (€/m² HT HC)



SOURCES : CECIM, NCT

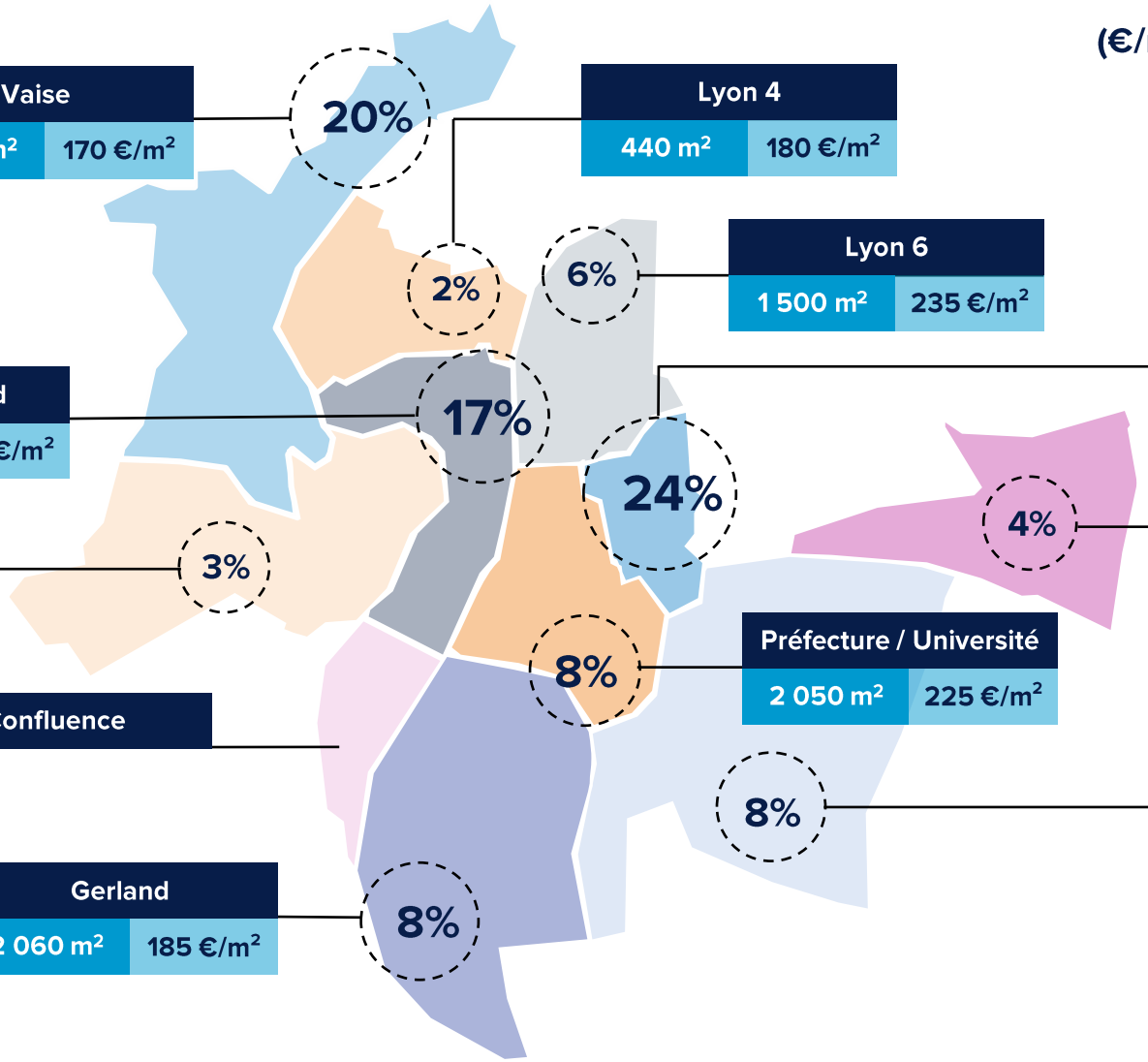
LYON CENTRE	
Prime	**340 €/m²**
1ère main	214 €/m² (-5%)
2nde main	211 €/m² (-3%)

PÉRIPHÉRIES	
Prime	**235 €/m²**
1ère main	165 €/m² (-3%)
2nde main	150 €/m² (+7%)

- **Les loyers se maintiennent** dans la métropole avec une légère baisse sur le centre (-4%), et une légère hausse sur la périphérie (+2%).

LYON
Cartographie des secteurs intra-muros

Demande placée (m^2) et loyers faciaux au T1 2024 (€/m^2 HT HC) par secteur CECIM



Secteur	Demande placée	Loyer moyen
Vaise	5 100 m^2	170 €/m^2
Lyon 4	440 m^2	180 €/m^2
Lyon 6	1 500 m^2	235 €/m^2
Part-Dieu	6 230 m^2	205 €/m^2
Presqu'île Nord	4 400 m^2	245 €/m^2
Carré de Soie	930 m^2	190 €/m^2
Lyon 5	860 m^2	200 €/m^2
Préfecture / Université	2 050 m^2	225 €/m^2
Confluence		
Lyon 8 / Hôpitaux	2 100 m^2	175 €/m^2
Gerland	2 060 m^2	185 €/m^2

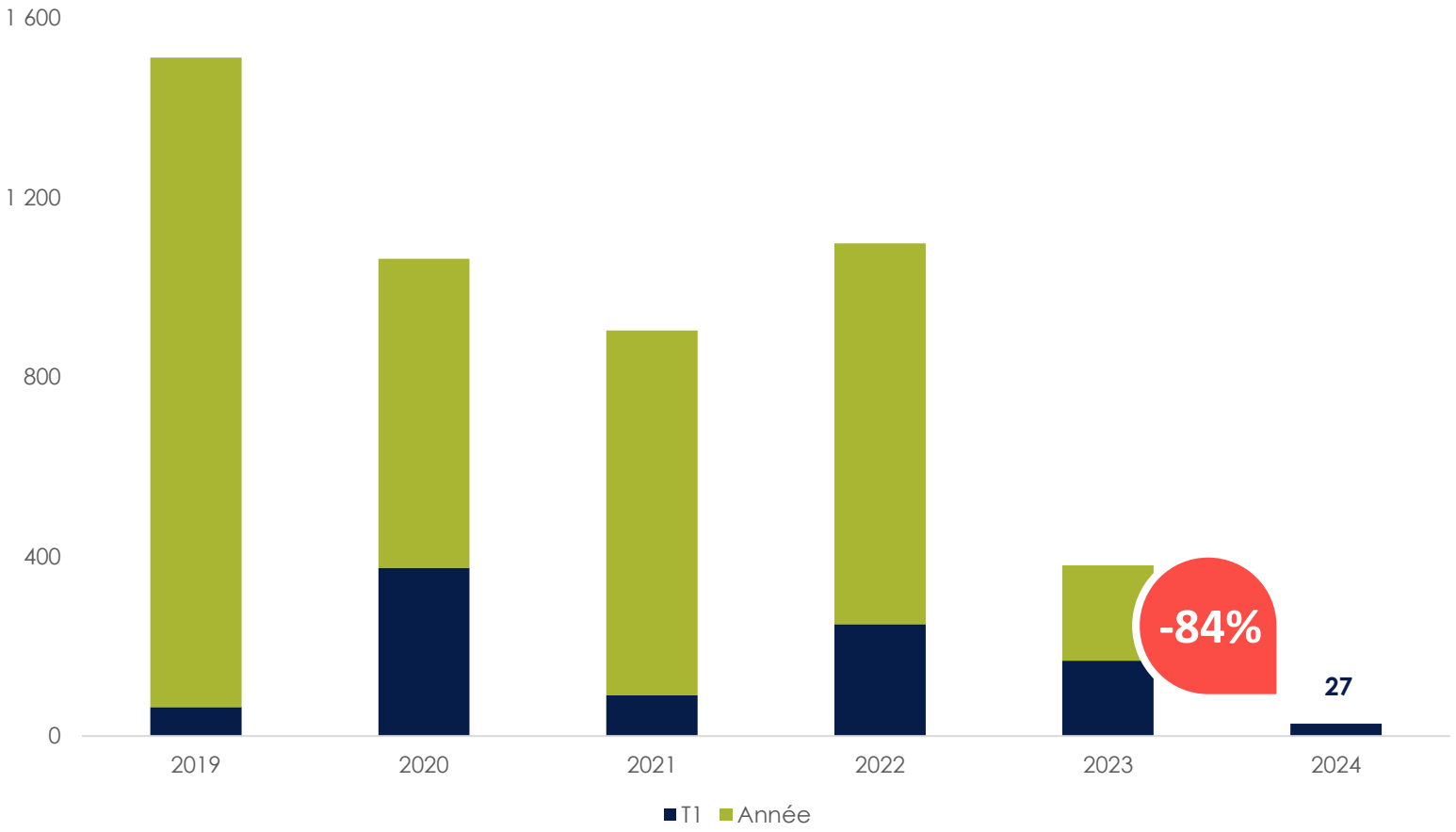
SOURCES : CECIM, NCT

INVESTISSEMENT
LYON

BUREAUX

LYON
Démarrage au ralenti

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



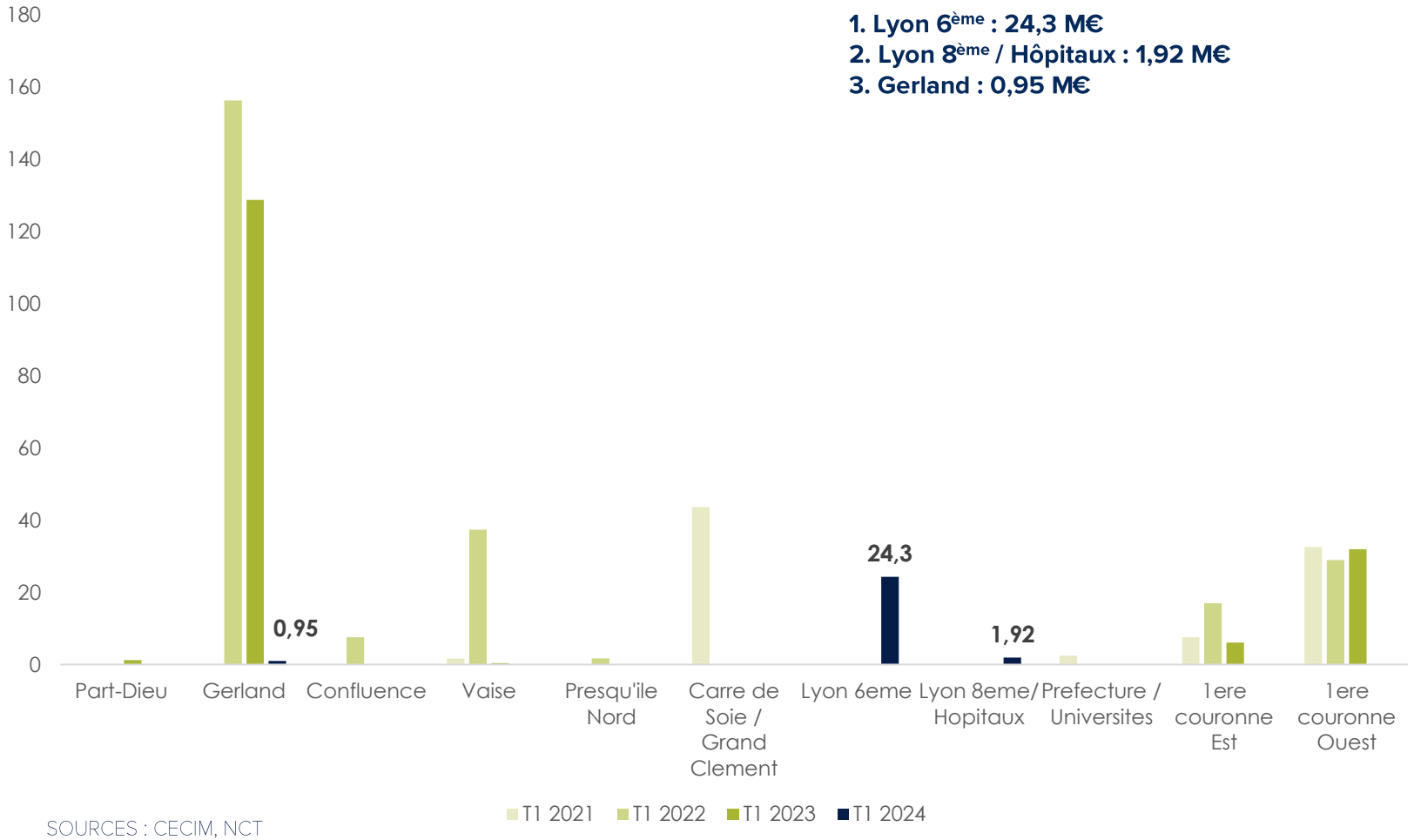
SOURCES : CECIM, NCT

- La métropole lyonnaise a enregistré **27 M€** au premier trimestre 2024, soit une **baisse de 84% sur un an** et de **86% par rapport à la moyenne 5 ans (189 M€).**
- **3 transactions** ont été réalisées au T1 2024 contre 9 sur la même période l'année précédente.
- Le **T1 2023 avait bénéficié d'une transaction de 103 M€** (CANOPEA – WELINK), en retraitant cette transaction**, le T1 2024 enregistre tout de même une baisse de 60% des volumes engagés**.
- Néanmoins**, les projets de régénération urbaine engagés sur la métropole lyonnaise** et **l'assouplissement des taux directeurs espérés au T3 2024** devrait permettre **aux investisseurs de se projeter d'avantage sur le reste de l'année**.

LYON

Des volumes investis sur Lyon intramuros

Répartition des volumes investis par secteur CECIM (M€)



1. Lyon 6ème : 24,3 M€
2. Lyon 8ème / Hôpitaux : 1,92 M€
3. Gerland : 0,95 M€

SOURCES : CECIM, NCT

CÔTÉ PARC
Lyon 6ème
8 276 m²
Prix AEM : 24,3 M€

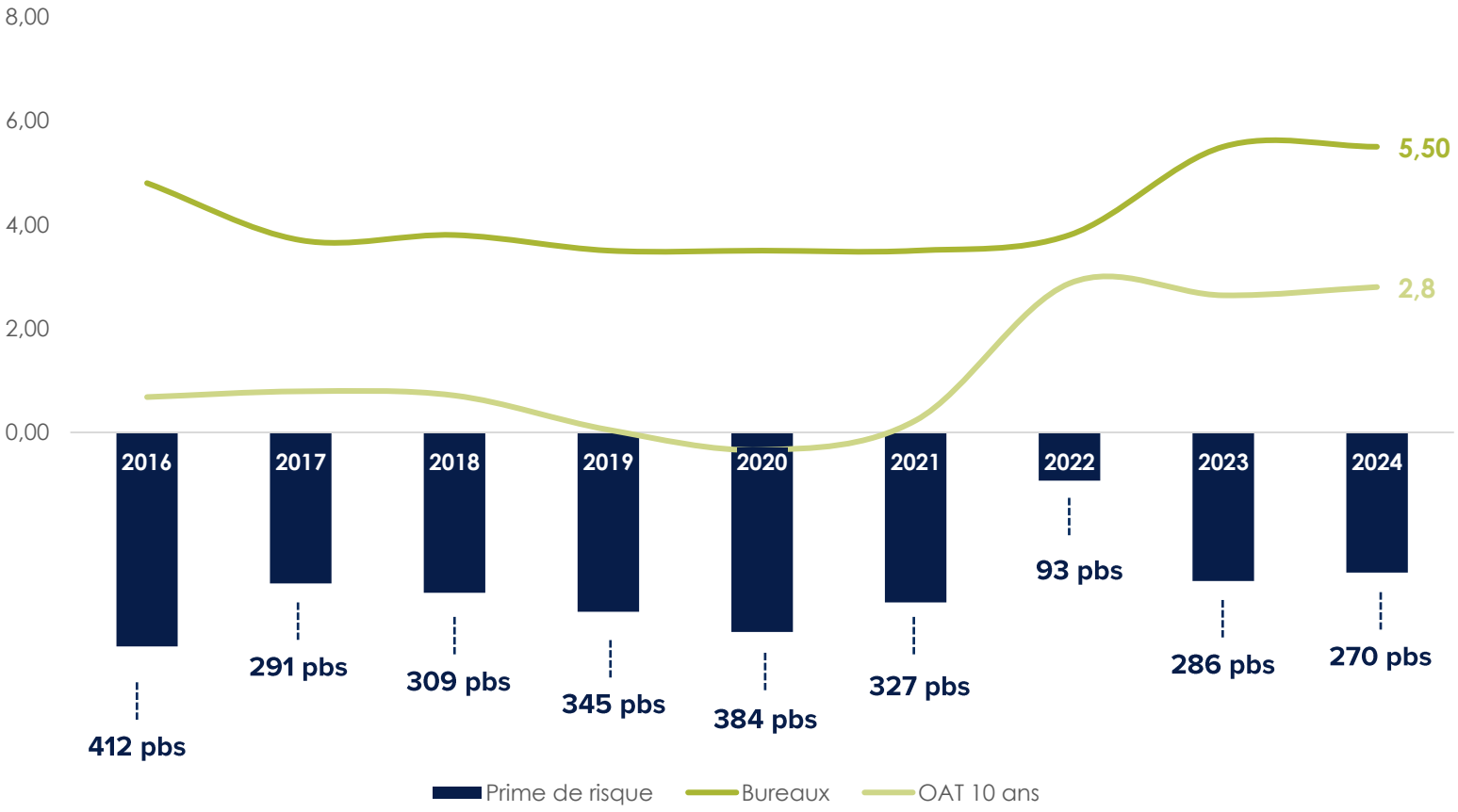
ESPACE LUMIÈRE
Lyon 8ème / Hôpitaux
1 069 m²
Prix AEM : 1,9 M€

- **L'ensemble des montants investis au T1 ont été réalisé à Lyon intramuros notamment sur le 6ème et le 8ème.**
- L'Espace Lumière situé dans le 8ème arrondissement devrait faire **l'objet d'une réhabilitation et d'une surélévation permettant de porter sa surface à 2 300 m²**. La livraison est prévue au T3 2026.

BUREAUX

LYON
2024, les derniers ajustements de valeurs ?

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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT, BANQUE DE FRANCE

- L'**ajustement des valeurs pourra toucher à sa fin lorsque la BCE commencera à baisser ses taux directeurs**. Cela **permettra de retrouver une prime de risque plus cohérente** par rapport aux attentes des investisseurs et aux autres classes d'actifs (actions, obligations…).

- **Les prochaines actions de la BCE, attendues au cours du T3 2024,** devraient permettre aux investisseurs de se projeter et **de concrétiser leurs stratégies d'acquisition et d'arbitrage sur le S2 2024.**

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

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.roussel@nct-immo.fr