

Le marché des bureaux de Lyon
Locatif et Investissement

Rudigoz
& ASSOCIÉS

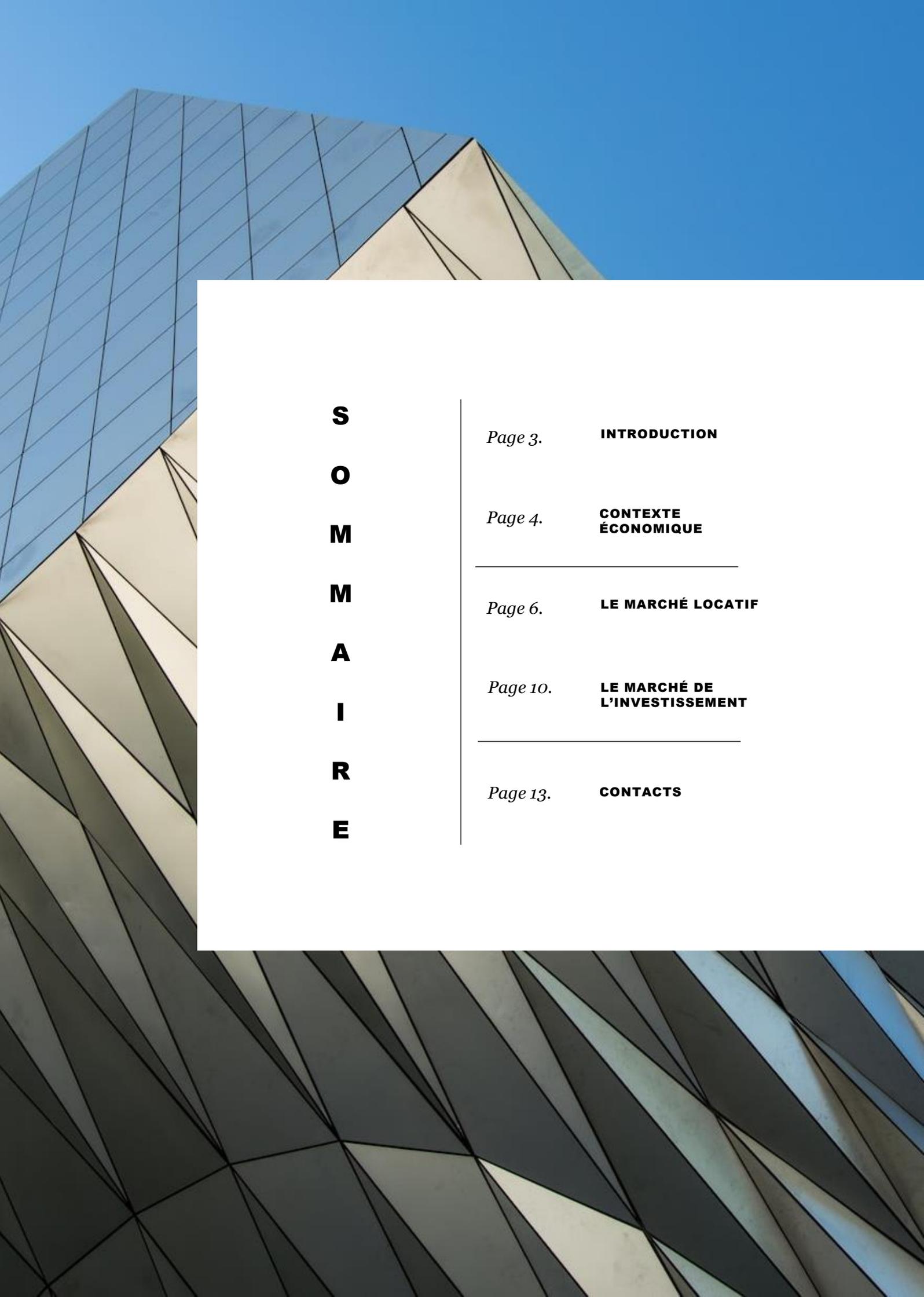
Knight
Frank

Le marché des bureaux de Lyon

France | 2^e semestre 2022

knightfrank.fr/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 3.

INTRODUCTION

Page 4.

**CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 6.

LE MARCHÉ LOCATIF

Page 10.

**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 13.

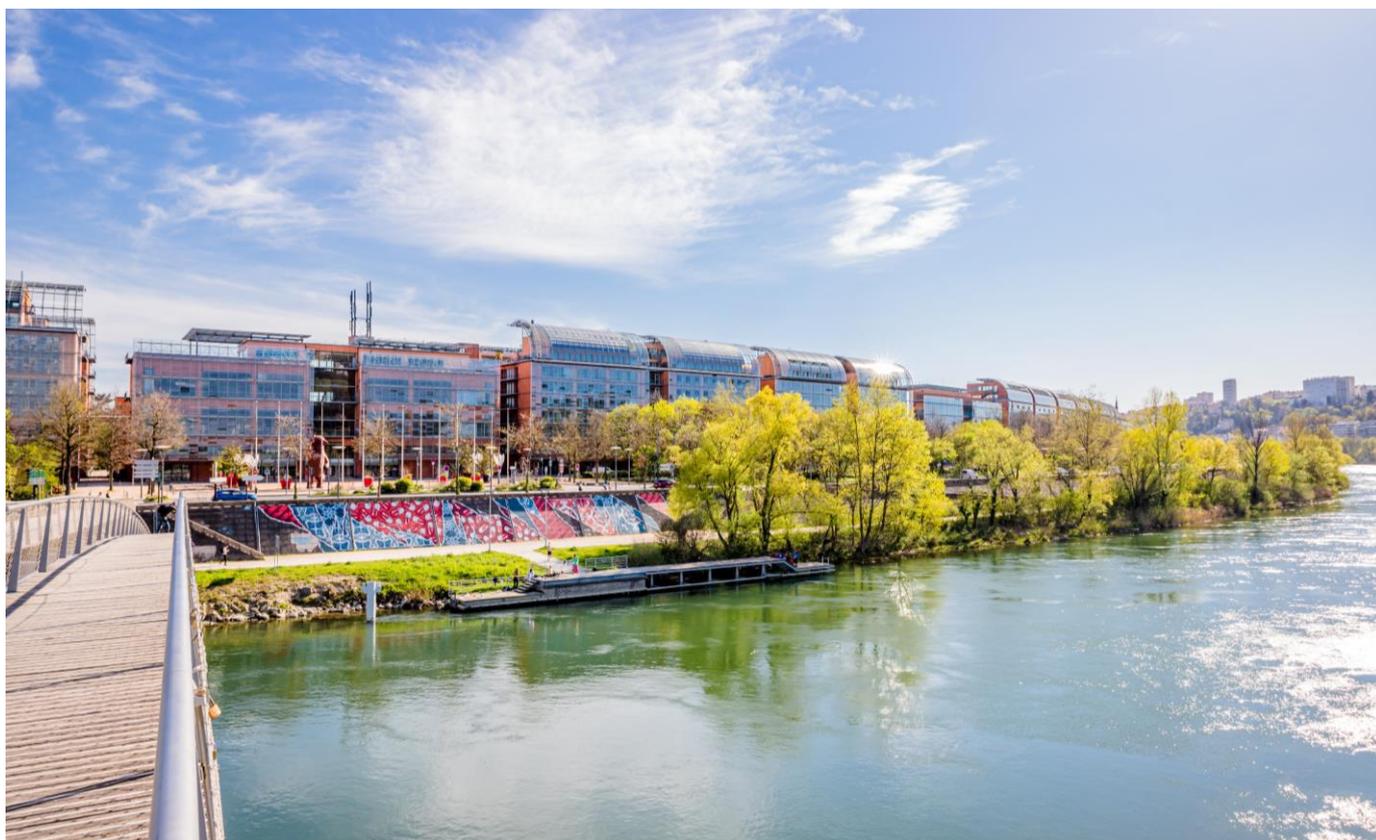
CONTACTS

LYON SIGNE L'UNE DE SES MEILLEURES ANNÉES



En 2022, la dégradation de la conjoncture internationale n'a pas ébranlé le marché des bureaux de Lyon. Avec 325 200 m² placés l'an passé dans la métropole, soit une hausse de 10 % par rapport à 2021 et de 16 % par rapport à la moyenne décennale, celui-ci a même réalisé sa troisième meilleure performance de la décennie. Les secteurs centraux et les actifs neufs-restructurés ont été particulièrement recherchés, tandis que les grandes transactions ont joué un rôle majeur, neuf opérations supérieures à 5 000 m² comptant pour près de 30 % de l'ensemble des mètres carrés de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs en 2022.

Le bilan est également positif pour le marché de l'investissement. Après deux trimestres assez peu animés, la capitale des Gaules a renoué avec des volumes importants en fin d'année. Sur l'ensemble de 2022, 1,1 milliard d'euros ont été investis sur le marché lyonnais des bureaux contre un peu moins de 900 millions d'euros en 2021. Les grandes transactions ont là aussi été déterminantes, cinq opérations supérieures à 50 millions d'euros concentrant plus de la moitié des sommes engagées en 2022.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

FORT RALENTISSEMENT ATTENDU EN 2023 DANS LE MONDE

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, de l'explosion de l'inflation ou encore de la recrudescence des contaminations au Covid-19 en Chine. Si les craintes de récession s'éloignent peu à peu pour la zone euro, un fort ralentissement de l'activité y est toutefois attendu. Après + 5,3 % en 2022, le PIB de la zone euro devrait ainsi croître de 0,5 % seulement en 2023, avant de regagner en vigueur en 2024 (+ 1,9 %).

Les prix à la consommation atteignent 9,2 % à la fin de 2022 (après 5,0 % un an auparavant) et devraient rester à un niveau élevé en 2023 (6,3 %) avant de diminuer en 2024 (3,4 %). L'inflation est plus ou moins importante selon les pays européens. Celle-ci est comprise entre 10 et 20 % voire plus dans la plupart des pays d'Europe Centrale et de l'Est ; elle est proche de 10 % en Allemagne ou aux Pays-Bas mais est bien plus modérée en Espagne (5,5 %).



Source : Banque de France / (p) projections

STAGNATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN FRANCE

En France, l'activité a été pénalisée l'an passé par la détérioration de l'économie internationale. Cependant, l'effet de rattrapage post-Covid a tout de même permis au PIB de croître de 2,6 % sur l'ensemble de 2022. En 2023, les conséquences de la détérioration du climat économique international et la hausse des prix auront un impact plus important sur l'économie française. Le PIB de la France devrait ainsi stagner (+ 0,3 % selon les prévisions de la Banque de France), avant de rebondir en 2024 (+ 1,2 %).

Contenue par les mesures gouvernementales, la hausse des prix a été moins forte que dans la plupart des autres pays européens. Principalement tirée par les prix de l'énergie (+ 15 % sur un an) et des produits alimentaires (+ 12 %), l'inflation atteint 5,9 % à fin décembre et 5,2 % en moyenne en 2022 selon l'INSEE. Les prix devraient continuer d'augmenter au 1^{er} semestre 2023 avant de marquer une inflexion. D'après la Banque de France, l'inflation atteindrait 6 % environ sur l'ensemble de 2023 puis se replierait en 2024 (+ 2,5 %).

Le resserrement des conditions de financement et les poussées inflationnistes rognent le pouvoir d'achat et la confiance des Français et pèsent par conséquent sur la consommation. Du côté des entreprises, le climat des affaires a chuté en 2022 (- 6,5 points sur un an) mais a plutôt bien résisté dans le secteur des services. C'est également le cas des taux de marge, qui devraient néanmoins se dégrader en 2023 en raison de la hausse des prix de l'énergie et des coûts salariaux, ce qui pèsera sur les capacités d'investissement des entreprises.

► Taux de marge des sociétés non financières, en %



Sources : Banque de France, INSEE

REBOND DES DÉFAILLANCES

Le marché de l'emploi a très bien résisté en 2022 à la dégradation de la situation économique. Ainsi, le taux de chômage atteignait 6,3 % dans le département du Rhône à la fin du 3^e trimestre 2022 soit une baisse de 0,2 point sur un trimestre et de 0,8 point par rapport à la même période un an auparavant. Toutefois, avec le tassement de la croissance et des créations d'emplois (58 000 attendues en 2023 en France après 647 000 en 2022), le taux de chômage devrait de nouveau s'orienter à la hausse en 2023 (7,7 % en France) puis 2024 (8,3 %) avant de se stabiliser en 2025 (8,2 %).

Le marché de l'emploi sera notamment affecté par le rebond des défaillances d'entreprises. Si les aides de l'État avaient permis d'en limiter le nombre, elles sont réparties à la hausse en 2022 avec plus de 42 000 défaillances recensées (dont 12 300 au 4^e trimestre), soit une hausse de 50 % sur un an (mais une baisse notable de 19 % par rapport à 2019). La dégradation du contexte économique et le niveau toujours élevé de l'inflation en 2023 devraient amplifier ce phénomène.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES DE LA FRANCE

<i>En % des variations annuelles</i>	2019	2020	2021	2022	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,9 %	6,8 %	2,6 %	0,3 %	1,2 %	1,8 %
<i>PIB Zone Euro</i>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,4 %	0,5 %	1,9 %	1,8 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,4 %	0,3 %	1,1 %	1,7 %
Taux de chômage	8,4 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,7 %	8,3 %	8,2 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	709	647	58	- 196	- 40
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,2 %	6,0 %	2,5 %	2,1 %
Climat des affaires	105,3	91,2	109	102,5	-	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 7,9 %	11,6 %	3,0 %	1,8 %	1,2 %	2,6 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,0	-	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 8,9 %	- 6,5 %	- 5,0 %	-5,4 %	-	-
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	7,7 %	4,8 %	4,7 %	3,4 %
Importations	2,4 %	- 13,0 %	7,8 %	8,9 %	4,1 %	3,4 %	2,8 %

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, INSEE, ministère des Finances

LE MARCHÉ LOCATIF

TROISIÈME MEILLEURE ANNÉE

Après avoir nettement chuté en 2020 en raison du déclenchement de la crise sanitaire, l'activité locative avait retrouvé de la vigueur en 2021. Cette dynamique s'est poursuivie en 2022 avec 325 200 m² placés au sein de la métropole lyonnaise soit une hausse de 10 % sur un an et de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit même de la troisième meilleure performance du marché lyonnais en dix ans, encore loin toutefois du record de 2019 (454 000 m² placés).

Après un bon 1^{er} semestre, l'activité a continué de progresser au 2nd semestre avec 167 000 m² placés soit un bond de 14 % par rapport aux six mois précédents. Le marché lyonnais a notamment bénéficié de la forte demande des utilisateurs pour des bureaux neufs-structurés. Ces derniers ont représenté 60 % des volumes placés sur l'ensemble de 2022, soit un peu moins de 200 000 m² (+ 23 % sur un an).

DYNAMISME DES GRANDES TRANSACTIONS

Toutes tailles confondues, 568 transactions ont été recensées en 2022 à Lyon, chiffre légèrement supérieur à celui de 2021 (+ 14 signatures) et à la moyenne décennale (+ 33). Si les transactions inférieures à 500 m² ont été les plus nombreuses (77 % du total de 2022), celles de plus de 1 000 m² ont représenté la grande majorité des volumes (60 % contre 55 % en 2021).

Les transactions de plus de 5 000 m² ont été particulièrement nombreuses. Au nombre de neuf, elles ont représenté 28 % des volumes placés à Lyon en 2022. Quatre étaient même supérieures à 10 000 m² dont, à La Part-Dieu, l'acquisition par l'État de 20 000 m² pour la DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES et l'INSEE ou la prise à bail par APRIL de 12 650 m² dans « NEXT ». De grandes transactions ont également animé d'autres pôles tertiaires, à l'exemple de la location par SOLUTECH

Répartition de la demande placée par tranche de surface (en volume) Dans la métropole lyonnaise

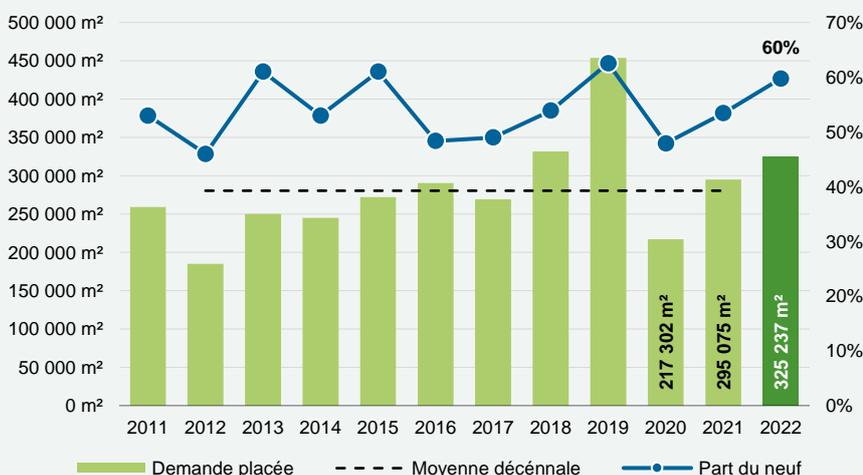


Sources : Knight Frank / CECIM

de 11 330 m² à Vaise ou de l'achat par l'OMS de 11 000 m² à Gerland.

Le dynamisme du marché lyonnais sur le segment des grandes surfaces s'explique notamment par la variété de ses utilisateurs. Le secteur public-parapublic est l'un des plus actifs, étant à l'origine de trois des plus importantes transactions de 2022 : outre la DGFIP/INSEE et l'OMS, les travaux d'un nouveau bâtiment de 8 500 m² pour l'ANSES et l'ANSM ont récemment été lancés à Gerland. D'autres activités se sont illustrées, telles les assurances-mutuelles (APRIL, MGEN, GRAS SAVOYE), l'enseignement (EUREKA EDUCATION, WOONZO, ONLINEFORMAPRO) ou encore le secteur pharmaceutique (NEMERA, MEDPACE). Enfin, la French Tech s'est également distinguée, avec la prise à bail par OVH de 2 870 m² dans « Aprilium 2 » à La Part-Dieu et celle plus récente d'AGICAP sur 5 290 m² dans « Le Basalte » à Vaise.

Évolution de la demande placée Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

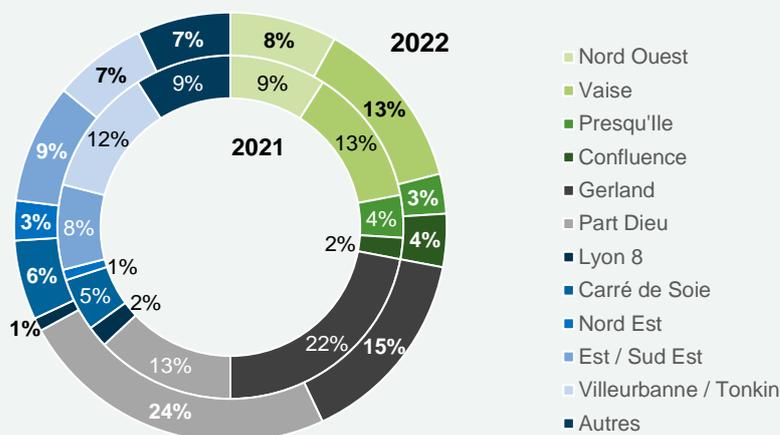
65 % DES VOLUMES PLACÉS DANS LYON INTRA-MUROS

Les secteurs intra-muros restent plébiscités par les utilisateurs, comptant pour 65 % des volumes placés dans la métropole lyonnaise en 2022 après 62 % en 2021. Trois sous-marchés se distinguent, à commencer par celui de la Part-Dieu qui a rassemblé 24 % des surfaces de bureaux consommées en 2022 soit un peu moins de 80 000 m² (+ 91 % sur un an). Le quartier d'affaires, qui profite du renouvellement de son offre et de sa situation centrale au sein de la métropole, a vu ses volumes placés gonflés par la concrétisation de plusieurs mouvements de grande envergure comme les 20 000 m² de la DGFIP et de l'INSEE, les 12 650 m² pris à bail par APRIL dans « Next » ou encore les 8 550 m² loués par SETEC dans « Le Comer ». La Part-Dieu devance les secteurs de Gerland et Vaise, qui concentrent respectivement 15 et 13 % des volumes placés à Lyon en 2022.

Le succès des secteurs intra-muros confirme la volonté des utilisateurs de privilégier les pôles les plus centraux, facilement accessibles et bénéficiant d'un environnement animé. Cette tendance s'est largement amplifiée

Répartition géographique de la demande placée

Dans la métropole lyonnaise, part en % sur le volume total



Sources : Knight Frank / CECIM

depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 et devrait encore se vérifier en 2023, même si la demande sera contrainte par la rareté de l'offre de grandes surfaces neuves-restructurées dans les principaux secteurs comme La Part-Dieu, Presqu'île Nord ou bien Gerland.

Hors de Lyon, plusieurs pôles sont restés dynamiques en 2022, comme Grand Lyon Nord Est et l'Est où les volumes placés ont bondi en raison de quelques grandes signatures (APRR dans « Hermès » sur 4 800 m², etc.), alors que Villeurbanne-Tonkin a perdu de sa superbe (- 42 % par rapport à l'année précédente).

Exemples de transactions locatives en 2022

Dans la métropole lyonnaise

Immeuble / Secteur	Preneur	Type	Surface	État
Cité administrative de l'État, Lyon 3 ^e / Part-Dieu	ÉTAT (DGFIP / INSEE)	Vente utilisateur	20 000 m ²	Neuf
Next, Lyon 6 ^e / Part-Dieu	APRIL	Location	12 650 m ²	Neuf
10 rue Joannès Carret, Lyon 9 ^e / Vaise	SOLUTEC	Location	11 330 m ²	Neuf
Académie mondiale de la santé, Lyon 7 ^e / Gerland	OMS	Vente utilisateur	11 000 m ²	Neuf
Comer Lyon, Lyon 3 ^e / Part-Dieu	SETEC IS	Location	8 550 m ²	Restructuré
Eastwood, Villeurbanne / Carré de soie	TECHNIP	Location	7 760 m ²	Neuf
Three Houses / Dardilly	SPIE BATIGNOLLES	Location	5 830 m ²	Neuf
Basalte, Lyon 9 ^e / Vaise	AGICAP	Location	5 290 m ²	Neuf
Hermès, Jonage / Grand Lyon Nord Est	APRR	Location	4 800 m ²	Neuf
Eklaa, Lyon 7 ^e / Gerland	NEMERA	Location	4 390 m ²	Neuf
King Charles, Lyon 2 ^e / Confluence	EUREKA ED.	Location	3 940 m ²	Seconde-main
Aprillium 2, Lyon 3 ^e / Part-Dieu	OVH	Location	2 870 m ²	Seconde-main
Le VIP, Lyon 3 ^e / Part-Dieu	MEDPACE	Location	2 400 m ²	Seconde-main
Docksite, Lyon 9 ^e / Vaise	ALTEN	Location	2 300 m ²	Seconde-main
Totem, Villeurbanne / Villeurbanne - Tonkin	MGEN	Location	2 130 m ²	Neuf

Sources : Knight Frank / CECIM

RARÉFACTION DE L'OFFRE NEUVE

L'offre disponible à moins de six mois a continué de se contracter dans l'agglomération lyonnaise en raison de la demande soutenue des utilisateurs, retrouvant le niveau qui était le sien avant le début de la crise sanitaire. Ainsi, moins de 380 000 m² de bureaux sont disponibles à moins de six mois à la fin du 4^e trimestre 2022 soit une baisse de 19 % en un an. La part des actifs neufs se réduit également, ces derniers ne représentant que 34 % du stock contre 39 % un an auparavant.

Le taux de vacance poursuit sa baisse et atteint 5,1 % à la fin du mois de décembre 2022 après 6,5 % à la fin de 2021. La situation est toutefois variable selon les pôles tertiaires de la métropole. La vacance reste élevée dans certains secteurs extra-muros, notamment à l'Est où elle dépasse les 15 %. La tendance générale est toutefois à la baisse en périphérie. La raréfaction est encore plus marquée dans les pôles centraux en raison du rebond de l'activité locative et d'un stock qui peine à se reconstituer. Ainsi, à la fin de 2022, les taux de vacance sont inférieurs à 4 % dans les 5^e et 6^e arrondissements, à Gerland ainsi qu'à la Part-Dieu. Dans d'autres secteurs intra-muros, comme la Presqu'île, l'offre immédiate est même quasi inexistante.

LOYERS STABLES OU EN HAUSSE

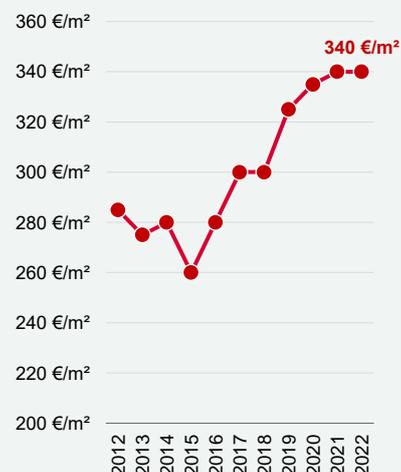
Lors des derniers mois de 2022, la pression sur les loyers s'est maintenue en raison d'une offre limitée dans les secteurs les plus recherchés et d'un engouement croissant des utilisateurs pour des bureaux de qualité parfaitement situés.

Le loyer prime est resté stable, s'élevant à 340 €/m²/an pour les meilleurs immeubles de la Presqu'île et de la Part-Dieu. Dans d'autres secteurs, les loyers « top » s'orientent à la hausse, atteignant 220 €/m²/an à Vaise, 230 €/m²/an à Gerland ou encore 300 €/m²/an dans le 6^e arrondissement. Peu animé en 2022, le marché de Confluence fait exception et marque un léger repli (260 €/m²/an soit une baisse de 5 % en un an).

Les loyers moyens sont restés globalement stable, atteignant en moyenne 221 €/m²/an pour des bureaux neufs au sein de la métropole (- 1 % en un an). Leur niveau est nettement plus élevé à la Part-Dieu (293 €/m²/an) ou dans le secteur de la Confluence (252 €/m²/an). Quant au loyer moyen des locaux de seconde main, il reste stable en 2022 et inférieur à 200 €/m²/an (194 €/m²/an).

Évolution du loyer prime

En métropole lyonnaise, en €/m²/an

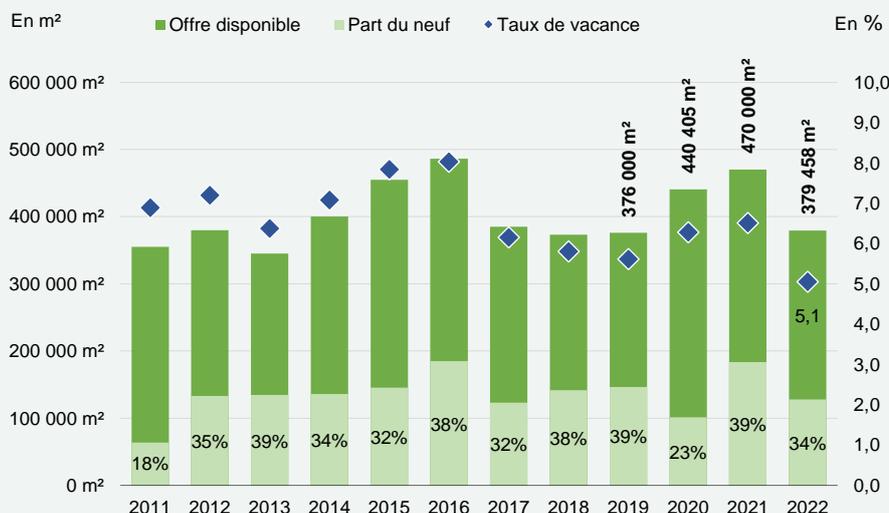


Sources : Knight Frank / CECIM

Là encore Lyon intra-muros se démarque, avec des loyers supérieurs à cette valeur, atteignant par exemple 208 €/m²/an dans le 6^e, 216 €/m²/an à la Part-Dieu, 227 €/m²/an à Confluence ou encore 278 €/m²/an dans le secteur de la Presqu'île Nord.

Évolution de l'offre disponible à moins de 6 mois et du taux de vacance

Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM



L'OFFRE NEUVE PEINE À SE RENOUVELER

Moins de 100 000 m² de bureaux neufs ont été livrés en 2022 dans la métropole lyonnaise, un chiffre en hausse en raison notamment du report d'opérations reportées à cause de la crise sanitaire.

Si 300 000 m² de bureaux neufs/restructurés sont attendus d'ici 2024, cela ne permettra pas de contenter l'appétit des utilisateurs pour des locaux de qualité. En effet, 177 000 m² de bureaux ont en moyenne été consommés annuellement entre 2018 et 2022. Par ailleurs, les taux de pré-commercialisation sont élevés, en particulier dans les secteurs les plus centraux et les plus recherchés. Ainsi, une grande partie des volumes attendus sont déjà partiellement ou entièrement pré-loués, à l'exemple du succès d'opérations comme « Graphit », « To Lyon », ou bien « New Age » à Gerland et à la Part-Dieu, de « Bel Air Camp » et « Eastwood » dans le secteur Carré de Soie ou encore de « VHK » et « BeFlex » dans celui de Villeurbanne-Tonkin.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?

Après une très bonne année 2022, le dynamisme du marché lyonnais des bureaux ne se démentira pas en 2023. Malgré une conjoncture moins favorable, propre à entretenir l'attentisme des utilisateurs, l'économie reste en effet solide et le taux de chômage ne devrait que modérément augmenter.

Les secteurs de la Part-Dieu, Vaise et Gerland, continueront de capter une part importante de la demande en raison de leur situation centrale et d'un environnement qualitatif. Par ailleurs, le poids des actifs neufs-restructurés dans la demande placée devrait continuer de s'accroître, l'entrée en vigueur du décret tertiaire, la crise énergétique et les nouveaux modes de travail incitant les entreprises à privilégier encore davantage les bureaux affichant les meilleures performances environnementales.

Dans ce contexte, les valeurs locatives devraient généralement se maintenir et pourraient même subir une pression à la hausse pour les meilleurs actifs des secteurs centraux de la métropole.



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FIN D'ANNÉE TRÈS DYNAMIQUE

Après un 3^e trimestre peu animé, l'année 2022 s'est achevée sur une note positive pour le marché de l'investissement. Tous types d'actifs confondus, les sommes engagées en région Rhône-Alpes se sont élevées à 720 millions d'euros au 4^e trimestre, soit plus du double du volume du précédent trimestre. Sur l'ensemble de 2022, les volumes investis totalisent 1,8 milliard d'euros, soit une nette hausse de 25 % par rapport à 2021. Il s'agit même de la troisième meilleure performance de la région Rhône-Alpes, assez loin toutefois du pic de 2019.

Les bureaux continuent de concentrer la grande majorité des volumes investis. À Lyon, les sommes engagées sur le marché tertiaire s'élèvent ainsi à 1,1 milliard d'euros, contre un peu moins de 900 millions d'euros en 2021 et 840 millions en moyenne depuis dix ans. Après un bon début d'année puis deux trimestres assez ternes, l'activité a nettement rebondi en fin d'année avec près de 600 millions d'euros investis.

RÔLE MOTEUR DES GRANDES TRANSACTIONS

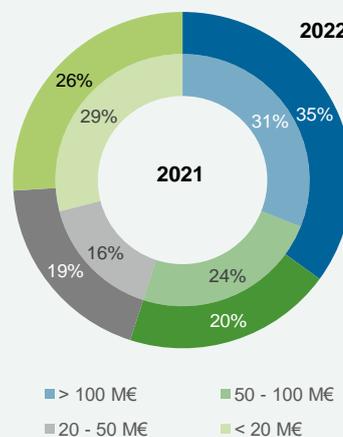
Ce volume a été gonflé par une transaction exceptionnelle : la cession par DCB INTERNATIONAL à BLACKROCK du projet « M-Lyon » à la Part-Dieu pour plus de 200 millions d'euros. Cette opération, la deuxième plus importante de l'année 2022 en région après la vente à PERIAL de la tour « La Marseillaise », représente 40 % des volumes investis au 4^e trimestre sur le marché lyonnais des bureaux. D'autres transactions significatives ont été recensées l'an passé à Lyon, parmi lesquelles quatre sont supérieures à 50 millions d'euros : « Urban Garden », vendu par HIG CAPITAL à ATREAM et PRINCIPAL GLOBAL INVESTORS pour près de 160 millions d'euros au 1^{er} trimestre, « BE » acquis par SAVILLS IM au 3^e trimestre et

plus récemment « Odessa » et « Primatvera », respectivement achetés par UNION INVESTMENT et ABRDN.

Si les cinq transactions supérieures à 50 millions d'euros ont représenté plus de la moitié des volumes investis sur le marché lyonnais des bureaux en 2022, plusieurs opérations de taille intermédiaire (20 à 50 millions d'euros) ont également contribué à son dynamisme avec une part de près de 20 %. Parmi celles-ci, notons les acquisitions par ALLIANZ IMMOVAMOR et REAL IS de l'« Ivoire » et de « FactorY » au 4^e trimestre. Enfin, près d'une cinquantaine de transactions inférieures à 20 millions d'euros ont été recensées en 2022 à Lyon dont une douzaine au 4^e trimestre.

Comme pour le marché locatif, la répartition géographique des volumes investis souligne l'attractivité des secteurs intra-muros. Ces derniers ont concentré plus de 80 % des sommes engagées au sein de la métropole en 2022, dont une

Volumes investis en bureaux par tranche de montant
Dans la métropole lyonnaise



Source : Knight Frank

Évolution des volumes investis par typologie d'actifs

En région Rhône-Alpes*, en millions d'euros



Source : Knight Frank /*Hors portefeuilles non divisibles.

part conséquente dans le secteur de la Part-Dieu. Près de 500 millions d'euros y ont ainsi été investis l'an passé grâce à la signature d'une dizaine de transactions dont quatre supérieures à 50 millions d'euros (« M-Lyon », « Odessa », « Be » et « Primatvera »). La Part-Dieu devance les quartiers de Gerland (220 millions d'euros), Vaise (124) et Confluence (67). Dans les autres secteurs de la métropole, l'activité a été relativement peu soutenue à l'exception des marchés de Lyon Est et surtout de Lyon Grand Ouest où une dizaine de signatures ont été recensées parmi lesquelles l'achat au 3^e trimestre de « Three Houses » à Dardilly par MIDI 2I et la cession à UNOFI du 561 allée des Noisetiers à Limonest.

RÔLE PRÉPONDERANT DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS

L'analyse des grandes transactions permet aussi d'illustrer la confiance des investisseurs, confortés par le dynamisme de l'activité locative et la rareté de l'offre. Plusieurs des grandes opérations de 2022 portaient ainsi sur des VEFA en blanc (« M-Lyon », « Odessa », « Primatvera ») ou des actifs en partie loués (« Racine » et « Alpière » à Vaise, acquis par SMABTP et la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST).

Gonflée en fin d'année par plusieurs grandes opérations (« M-Lyon », « Odessa », « Primatvera », « Le FactorY »), la part des investisseurs étrangers s'est nettement accrue, ces derniers représentant près de 60 % des volumes investis sur le marché lyonnais des bureaux en 2022 contre un quart seulement à l'échelle nationale. Les Nord-Américains ont été les plus présents, devant les Allemands et les Britanniques, traditionnellement actifs à Lyon.

La part des investisseurs français a quant à elle mécaniquement baissé pour atteindre un peu plus de 40 % des volumes investis en 2022 sur le marché lyonnais des bureaux. Ce recul s'explique notamment par leur absence sur le segment des plus grandes opérations

(celles supérieures à 50 millions d'euros). À l'origine de quelques transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros (« Ivoire », « Ilot Alpière »), les SCPI se sont surtout distinguées sur des montants plus modestes, majoritairement compris entre 5 et 15 millions d'euros à l'image des acquisitions réalisées par NORMA CAPITAL, UNOFI ou encore SOFIDY à Lyon et en périphérie.



QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?

Alors que le marché lyonnais a échappé au 4^e trimestre 2022 au décrochage de l'activité constaté à l'échelle nationale, le début de 2023 devrait être bien plus calme. Le contexte économique et financier incite en effet les investisseurs à l'attentisme, nombre d'entre eux révisant leur stratégie de cession et d'acquisition face au manque de visibilité sur l'évolution des valeurs.

Une légère correction a déjà été actée au 2nd semestre 2022. Ainsi, le taux de rendement prime s'établit désormais à 3,80 % soit une décompression de 40 points de base par rapport à la fin de 2021. Un nouvel ajustement devrait avoir lieu au cours du 1^{er} semestre 2023 ce qui, combiné à l'amélioration possible des conditions de financement, pourrait permettre de relancer assez rapidement l'activité. Lyon dispose en effet de nombreux atouts, à commencer par une activité locative solide et une offre de bureaux généralement maîtrisée. Alors que de nombreux investisseurs cherchent à rééquilibrer leur patrimoine, Lyon, premier marché régional, est également bien placée pour tirer parti des stratégies de diversification d'acteurs français ou internationaux.

Évolution comparée des taux de rendement prime bureaux Dans la métropole lyonnaise et dans Paris QCA, en %



Exemples de transactions recensées sur le marché de l'investissement en 2022

Dans la métropole lyonnaise

Immeuble / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
M-LYON / 133-177 rue Garibaldi, Lyon 3 ^e	DCB International	Blackrock	27 400
Urban Garden / Rue Alexander Fleming, Lyon 7 ^e	HIG Capital	Principal Global Investors / Aream	29 930
Odessa / 3bis-5 rue des Cuirassiers, Lyon 3 ^e	Icade Promotion / Sogeprom	Union Investment	13 000
Be / 92 avenue Felix Faure, Lyon 3 ^e	SHAM	Savills IM	11 000
Racine / 4 rue du Four à Chaux, Lyon 9 ^e	-	SMABTP	9 000*
Primatvera / 190-194 rue Garibaldi	Sogelym Dixence	ABRDN	7 250
Ivoire / 43 rue Pré Gaudry, Lyon 7 ^e	BNP Paribas Reim	Allianz Immovalor	7 600
Le Factory / Ynfluence Square, Lyon 2 ^e	AG Real Estate	Real IS	6 800
Three Houses / 66 chemin du Moulin Carron, Dardilly	-	MIDI 2i	10 700
Alpierre / 2Avenue Joannès Masset, Lyon 9 ^e	M Plus M	Banque Populaire Grand Ouest	6 100

Source : Knight Frank /* Dont environ 2 500 m² occupés par les collaborateurs de SMABTP.

Publications récentes



Le marché des bureaux
d'Île-de-France
Janvier 2023



Bilan 2022 &
Perspectives 2023
Janvier 2023



Inside Out | Sport et
immobilier de commerce
Janvier 2023

Contacts

Vincent Bollaert

CEO Knight Frank France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Antoine Rudigoz

CEO Rudigoz & Associés

+33 4 72 69 03 03

a.rudigoz@rudigoz.com

Antoine Grignon

Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



© Knight Frank SNC 2023

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.