

Le marché des bureaux de Lyon

Rudigoz
& ASSOCIÉS

Knight
Frank

1^{er} semestre 2023

Locatif et investissement

[Knightfrank.fr/research](https://knightfrank.fr/research)





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

Page 3. **INTRODUCTION**

Page 4. **CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 6. **LE MARCHÉ
LOCATIF**

Page 9. **LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 11. **CONTACTS**

Le marché lyonnais des bureaux a marqué le pas au 1^{er} semestre 2023

Après deux années de hausse des volumes placés et une activité locative particulièrement soutenue en 2022, le marché lyonnais des bureaux a marqué le pas au 1^{er} semestre 2023. Au total, 115 000 m² ont été commercialisés sur la période, soit une baisse de 26 % par rapport au 1^{er} semestre 2022 et de 22 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Malgré une demande encore assez solide, l'activité a été pénalisée par la réduction de la taille moyenne des surfaces consommées par les entreprises et par la détérioration du contexte économique et financier. Ainsi, le resserrement des conditions de financement a par exemple pesé sur le dynamisme des ventes utilisateurs, soutien traditionnellement important du marché lyonnais des bureaux.

Côté investissement, le bilan est encore plus négatif, les sommes engagées sur le marché lyonnais des bureaux ne s'élevant qu'à 215 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023 contre près de 350 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022 (- 39 %). Le recul, lié comme dans le reste du pays à la remontée abrupte des taux d'intérêt et à l'attentisme des investisseurs, a été particulièrement marqué au 2^e trimestre. Après un bon début d'année (180 millions d'euros dont une opération supérieure à 100 millions d'euros), le marché lyonnais des bureaux s'est en effet grippé avec moins de 40 millions d'euros investis entre les mois d'avril et de juin et des transactions se comptant sur les doigts d'une seule main.



Contexte économique

ANNÉE MOROSE POUR L'ÉCONOMIE EUROPÉENNE

Après la très forte hausse de 2022 (+ 8,4 % en un an), la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe un ralentissement de l'inflation au sein de la zone euro en 2023. Celle-ci atteindrait en moyenne 5,4 % en 2023, puis continuerait de décélérer en 2024 (3,0 %) et 2025 (2,2 %). Ce reflux sera principalement dû à la baisse des prix des matières premières ainsi qu'aux boucliers tarifaires mis en place dans certains pays. D'autres indicateurs que la baisse de l'inflation évoluent de façon positive (résistance de la demande extérieure, baisse des tensions sur le secteur bancaire, etc.). Toutefois, l'activité économique restera contrainte par la réduction graduelle des mesures de soutien et le maintien de fortes incertitudes liées au contexte géopolitique international. Le PIB de la zone euro n'augmenterait par conséquent que de 0,9 % en moyenne en 2023 (après 3,5 % en 2022 et 5,3 % en 2021), puis de 1,5 % en 2024 et 1,6 % en 2025.

Les difficultés de certains pays brident les performances de l'économie européenne. Moteur habituel de l'Europe, l'Allemagne

Évolution du PIB de la France

En %, moyenne annuelle



Source : INSEE / (p) projections

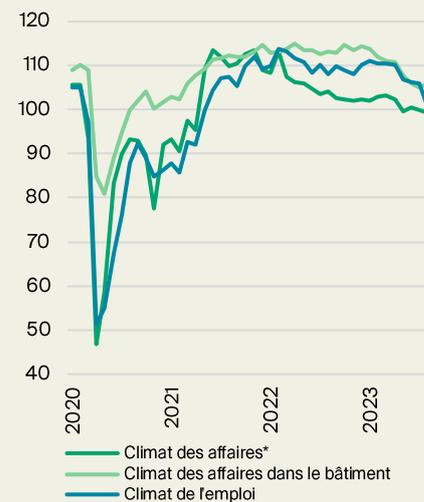
pourrait ainsi basculer dans la récession en 2023 en raison de sa dépendance aux importations d'énergie et de la flambée du prix des matières premières.

RALENTISSEMENT DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

L'économie de la France a également été fragilisée par les chocs des derniers mois (poussées inflationnistes liées à la guerre en Ukraine, difficultés d'approvisionnement en matériaux pénalisant certaines filières, tensions sociales, etc.). Au 2^e trimestre 2023, la croissance française a toutefois été meilleure que ce qui était attendu, avec une hausse de 0,5 % après la stagnation du trimestre précédent (+ 0,1 %). Après un début de ralentissement en 2022 (+ 2,5 % après + 6,4 % en 2021), la croissance du PIB continuera néanmoins de faiblir en 2023 (+ 0,8 %), avant de réaccélérer modérément en 2024 (+ 1,0 %) puis 2025 (+ 1,5 %). L'activité bénéficiera du reflux progressif des prix à la consommation. L'inflation s'est ainsi repliée à la fin du mois de juin 2023, avec une hausse de 4,5 % sur un an loin des valeurs supérieures à 6 % relevées en 2022 et au début de 2023 (+ 6,3 % en février). Les prix continueront de se modérer au 2nd semestre. L'INSEE prévoit ainsi que l'inflation ralentira à + 4 % au dernier trimestre. Sur l'ensemble de 2023, elle devrait atteindre + 5,6 % en France, avant de décélérer davantage en 2024 (2,4 %) et 2025 (1,9 %).

Le climat des affaires est resté stable au 1^{er} semestre 2023 mais s'est dégradé durant l'été (- 1 point en août par rapport à juillet 2023 et - 4,8 points en un an), passant sous sa moyenne de longue période. La situation se détériore dans les secteurs de l'industrie et des services. En outre, les difficultés restent importantes pour la filière de la construction (prix des matériaux toujours élevés, difficultés de recrutement et d'approvisionnement). En août 2023, l'indicateur du secteur du bâtiment affiche ainsi une baisse de 3,8 points par rapport à la même période en 2022.

Évolution du climat des affaires en France



Source : Insee /*Tous secteurs confondus (à fin août pour 2023)

L'été passé, la confiance des ménages avait atteint son point le plus bas en dix ans sous l'effet du déclenchement du conflit russo-ukrainien et de la flambée de l'inflation. Un an plus tard, le moral des Français s'est à peine amélioré malgré le léger reflux des prix. Le contexte est donc défavorable à la consommation qui, après avoir progressé de 2,1 % en 2022, devrait reculer de 0,1 % en 2023.

SOLIDITÉ DU MARCHÉ DE L'EMPLOI

Les entreprises restent pénalisées par le resserrement des conditions de financement, l'inflation élevée et le ralentissement de l'économie. Certains secteurs, plus fragilisés que d'autres comme le commerce de détail ou l'hébergement-restauration, voient le nombre de défaillances augmenter. Dans le secteur des services aux entreprises, elles progressent de 30 % par rapport au 2^e trimestre 2022 et de 35 % tous secteurs confondus en France, dépassant leur niveau pré-Covid. Dans le département du Rhône, elles s'orientent également à la hausse, avec 443 faillites recensées par ALTARES au 1^{er} trimestre 2023, soit un bond de + 44 % en un an.

Sur l'ensemble de 2023, EY anticipe une progression de 43 % du nombre de défaillances en France, soit un total de 59 000 dans tout l'Hexagone.

La dégradation de la situation financière d'un nombre croissant d'entreprises explique le ralentissement des créations d'emplois, même si le solde reste largement positif. En 2023, 193 000 créations nettes sont ainsi attendues en

France après un gain de 775 000 en 2022. Après une nette diminution du chômage en France en 2022 (7,3 % soit un recul de 0,6 point en un an), la tendance baissière s'est essouffée en 2023 avec un taux de 7,2 % au 2^e trimestre (+0,1 point sur un an). En région Auvergne-Rhône-Alpes, le taux de chômage reste faible (6,0 % au 1^{er} trimestre 2023) tandis que le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A s'oriente à la baisse à la fin du 2^e trimestre

2023 (- 5,1 % en un an). Selon les prévisions de l'INSEE, le taux de chômage atteindrait 7,1 % en moyenne en France en 2023 avant d'augmenter de façon très modérée en 2024 et 2025 pour atteindre 7,5 % environ, bien en deçà de son niveau pré-covid (8,5 % en 2019).

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023 (Prévisions)	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,7 %	6,4 %	2,5 %	0,8 % acquis	1,0 %	1,5 %
PIB Zone Euro	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,5 %	0,9 %	1,5 %	1,6 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,1 %	- 0,1 %	1,5 %	1,5 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,1 %	7,4 %	7,6 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	802	775	193	- 65	- 44
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,6 %	2,4 %	1,9 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	102,5	99,2 (Août)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 8,0 %	11,8 %	3,9 %	2,0 %	0,5 %	1,7 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,3	59,0	-	-
Défaillances dans le dépt. du Rhône	1 523	940	863	1 204	442 (T1 2023)	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 9,0 %	- 6,5 %	- 4,7 %	- 5,0 %	-	-
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	7,2 %	4,2 %	3,6 %	3,0 %
Importations	2,3 %	- 13,0 %	7,8 %	8,7 %	2,6 %	3,1 %	2,6 %

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances, EY (Prévisions des défaillances)

Le marché locatif

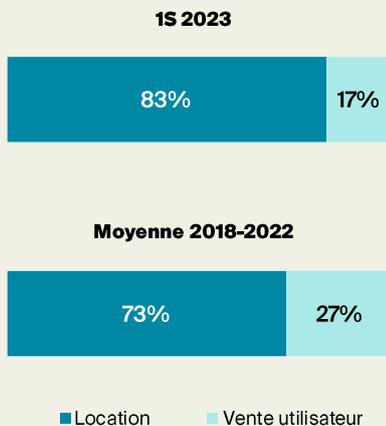
REPLI DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

Après une année 2022 dynamique (325 200 m² placés soit + 16 % par rapport à la moyenne décennale), l'activité locative a nettement ralenti depuis le début de 2023 sur le marché lyonnais des bureaux. Après un 1^{er} trimestre très poussif, le 2^e trimestre n'a pas réellement inversé la tendance. Seuls 68 600 m² de bureaux ont ainsi été loués ou vendus aux utilisateurs sur la période, portant à 115 000 m² l'ensemble des volumes commercialisés au 1^{er} semestre 2023. Ce volume est inférieur de 26 % à celui du 1^{er} semestre 2022 et de 22 % à la moyenne des cinq dernières années. Il s'agit aussi d'un des quatre moins bons résultats lors d'un 1^{er} semestre depuis 2015.

Si la demande des entreprises lyonnaises reste assez bien orientée, les incertitudes de la situation économique et géopolitique pèsent sur le dynamisme du marché locatif. Ce dernier est également contraint par la faible disponibilité d'actifs tertiaires au sein des secteurs les plus plébiscités de la métropole (Part-Dieu, Gerland ou bien Vaise par exemple).

Répartition de la demande placée par type de prise à bail

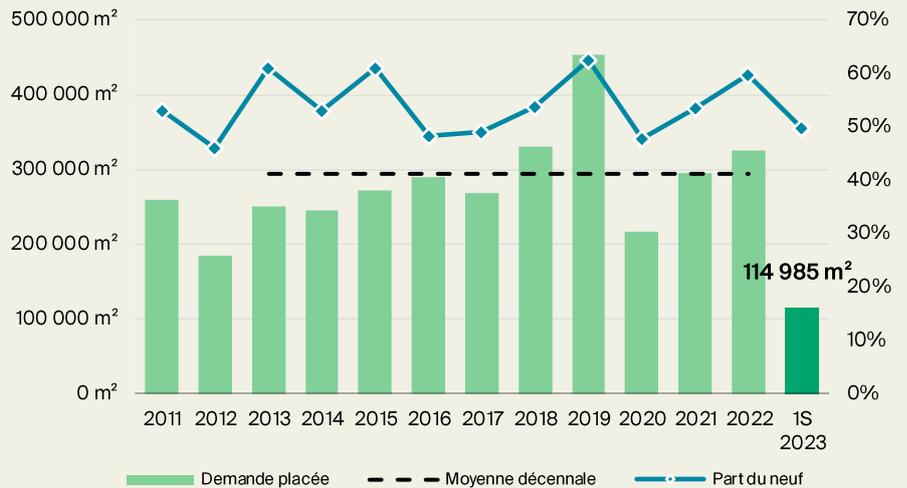
Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

Évolution de la demande placée

Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

Enfin, le resserrement des conditions de financement pénalise les projets d'acquisition, alors même que les ventes utilisateurs jouent habituellement un rôle important sur le marché immobilier lyonnais. Ceci explique la hausse de la part des locations, qui représentent 83 % des surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2023 contre 73 % en moyenne lors des cinq dernières années.

RECU PLUS MARQUÉ DES GRANDES SURFACES

Toutes surfaces confondues, 249 transactions ont été recensées sur le marché lyonnais des bureaux au 1^{er} semestre 2023 contre 289 à la même période en 2022 (- 14 %). Si tous les créneaux sont orientés à la baisse, le ralentissement est plus marqué sur celui des grandes surfaces, ce dont témoignent l'absence de mouvements de plus de 10 000 m² depuis le début de l'année et le nombre très restreint de prises à bail supérieures à 5 000 m². Seules trois ont été recensées au 1^{er} semestre 2023 dont la prise à bail MATERI'ACT de 6 460 m² dans un immeuble récemment livré à

Villeurbanne (« Glassdoor ») et la location par OMNES EDUCATION de 5 690 m² rue Bonnefoi dans le 3^e, au sein d'un ancien parking transformé en locaux d'enseignement. Dans l'attente de la livraison de l'opération (septembre 2025) et pour compléter leur précédente prise à bail (« New Deal » dans le 7^e), le leader de l'enseignement supérieur privé a également loué 3 050 m² dans « Comap » dans le 8^e.

PRIME AU NEUF-RESTRUCTURÉ

Alors que la surface moyenne des prises à bail tend à se réduire, les utilisateurs privilégient le neuf-restructuré malgré une part en léger recul. Ainsi, la moitié des volumes consommés au 1^{er} semestre 2023 a concerné ce type de bien, après 55 % à la même période en 2022 et 60 % sur l'ensemble de l'année écoulée. Signe d'une recherche accrue d'efficacité et de sobriété énergétique, l'engouement pour le neuf-restructuré est quasi exclusif sur le segment des opérations supérieures à 1 000 m².

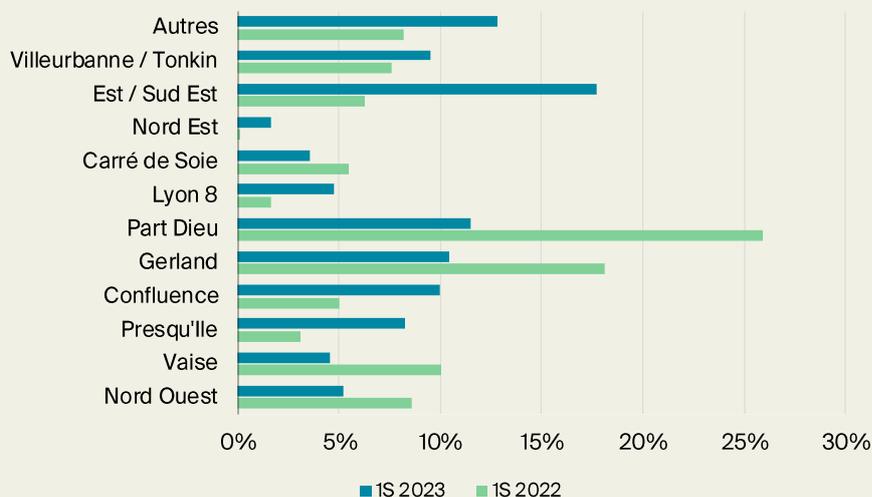
INTRAMUROS : TOUJOURS LARGEMENT EN TÊTE MALGRÉ LA FORTE BAISSÉ DE L'ACTIVITÉ

Avec plus de 69 000 m² de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs au 1^{er} semestre 2023, les secteurs tertiaires situés au sein de la commune de Lyon affichent une baisse des volumes consommés de 31 % en un an mais concentrent encore une vaste majorité de la demande placée totale (60 %). À eux trois, la Part-Dieu, Gerland et Confluence captent 53 % des volumes commercialisés dans Lyon et 32 % de la demande placée au sein de la métropole. Conséquence du fléchissement du segment des grandes transactions, les volumes y sont toutefois en net repli. Ainsi, 13 200 m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs à La Part-Dieu (- 67 % en un an), 12 000 m² dans le secteur de Gerland (- 52 %) et 11 500 m² dans celui de la Confluence (+ 49 %). Les deux prises à bail d'OMNES EDUCATION (3 050 m² dans « Comap » et 5 690 m² rue Bonnefoi) ont cependant permis de gonfler les volumes au sein des pôles Lyon 8^e/Hôpitaux et Préfecture / Universités.

En revanche, les volumes commercialisés en périphérie de Lyon sont restés stables sur un an avec 45 900 m² de bureaux placés au 1^{er} semestre 2023. Dès lors, la part de la périphérie est

Répartition géographique de la demande placée

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



Sources : Knight Frank / CECIM

en hausse, passant de 31 % de la demande placée totale au 1^{er} semestre 2022 à 40 % au 1^{er} semestre 2023. Les secteurs de Villeurbanne / Tonkin et de l'Est se distinguent, concentrant à eux deux près de 30 % de la demande placée totale au sein de la métropole, pour un volume en hausse de 61 % en un an. Le secteur Grand Lyon Est a été particulièrement dynamique avec 20 200 m² placés au 1^{er} semestre 2023 soit une nette hausse de 155 % en un an liée à la réalisation de plusieurs

mouvements significatifs (DAIKIN dans « Everest Park II », SOCOTEC dans « Arteparc », CERES dans « Everland »). L'activité a été bien plus limitée dans les autres secteurs de périphérie.

Exemples de transactions locatives au 1^{er} semestre 2023

Dans la métropole lyonnaise

Preneur	Immeuble Secteur	Type	État	Surface (m ²)
MATERI'ACT	Glassdoor, Villeurbanne Villeurbanne – Tonkin	Location	Restructuré	6 460
OMNES EDUCATION	Rue Bonnefoi, Lyon 3 ^e Préfecture – Universités	Location	Neuf	5 690
AURA	Albizzia, Lyon 2 ^e Confluence	Vente utilisateur	Neuf	5 060
DAIKIN	Everest Park II, Genas Grand Lyon Est	Location	Neuf	4 620
OMNES EDUCATION	Comap, Lyon 8 ^e Lyon 8 ^e /Hôpitaux	Location	Ancien	3 050
SOCOTEC	Arteparc, Genas Grand Lyon Est	Location	Neuf	3 000
CERES	Everland, Genas Grand Lyon Est	Location	Neuf	2 800
PANZANI	New Age, Lyon 3 ^e Part-Dieu	Location	Neuf	2 560
IN EXTENSO	Remyx, Lyon 2 ^e Confluence	Vente utilisateur	Neuf	2 430
NUWARD	Eklaa, Lyon 7 ^e Gerland	Location	Neuf	1 900
EKIUM	Eklaa, Lyon 7 ^e Gerland	Location	Neuf	1 900
ENGIE	Gerland Technopark 3, Lyon 7 ^e Gerland	Location	Neuf	1 860

Source : Knight Frank

TAUX DE VACANCE PLANCHER DANS LYON INTRA-MUROS

Malgré la baisse de la demande placée, le volume d’offres immédiatement disponibles continue de se contracter, en particulier pour le neuf. Le taux de vacance s’oriente par conséquent à la baisse, atteignant près de 4 % en moyenne dans la métropole et moins de 4 % dans plusieurs secteurs intra-muros (Gerland ou Préfecture-Universités par exemple).

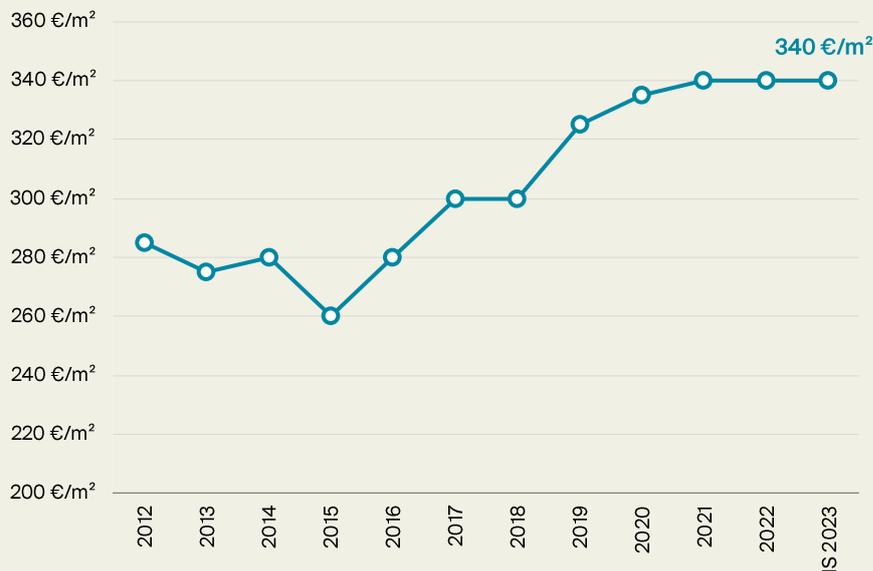
La faiblesse, voire la pénurie de l’offre neuve-restructurée dans certains pôles tertiaires pèse sur l’activité locative. C’est notamment le cas dans plusieurs secteurs centraux (Presqu’île Nord, Préfecture-Universités, 5 et 6^e arrondissements, etc.). La Part-Dieu fait exception avec une offre en hausse et plusieurs opérations en cours de développement (« To Lyon », « New Age », « Ki », M-Lyon, etc.). En périphérie, les disponibilités sont à l’inverse plus importantes avec un taux de vacance parfois supérieur à 10 % dans certaines zones comme l’Est lyonnais. Par ailleurs, des projets significatifs y sont attendus en 2023 et 2024 (« Deltalys » ou « Modul’R » à Vénissieux par exemple).

STABILITÉ DU LOYER PRIME

À fin juin 2023, le loyer prime reste stable et atteint 340 €/m²/an pour des immeubles neufs-restructurés, dans le secteur de la Part-Dieu notamment. Les loyers moyens s’orientent à la hausse par rapport à la fin du mois de juin 2022, s’établissant à 204 €/m²/an pour des locaux neufs et à 189 €/m²/an pour des biens de seconde main (+ 3 %). Certains actifs de seconde main, récemment rénovés et bénéficiant d’une localisation optimale, sont régulièrement loués à des valeurs bien supérieures, dans les secteurs de la Part-Dieu (jusqu’à 250 €/m²) ou Presqu’île Nord (230 €/m²) notamment.

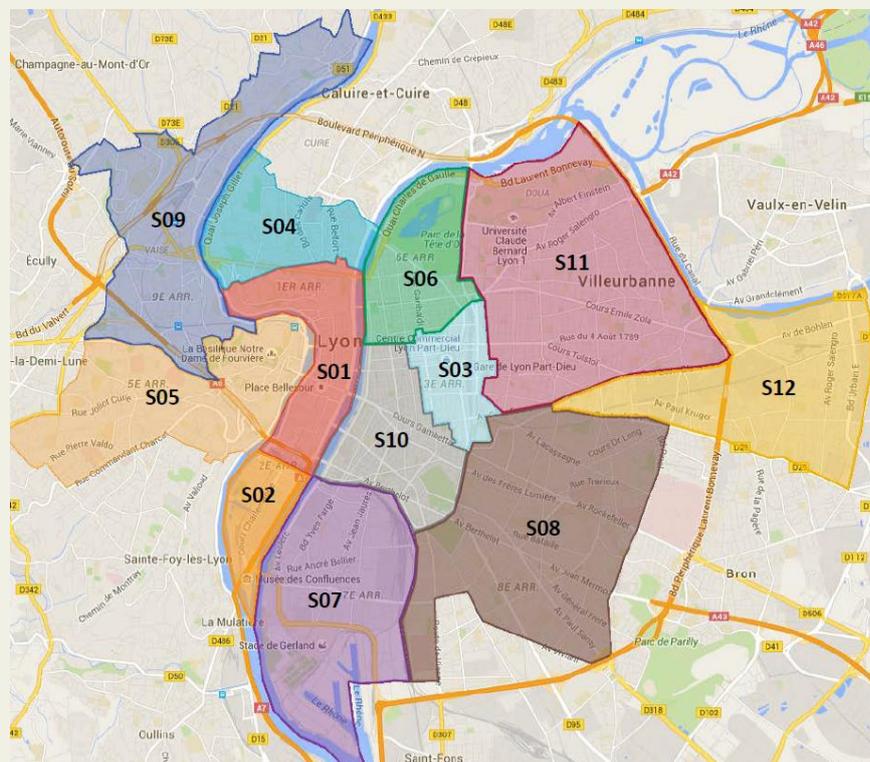
Évolution du loyer prime

En métropole lyonnaise, en €/m²/an



Source : Knight Frank

Cartographie des secteurs tertiaires de la métropole lyonnaise



- S01 Presqu’île Nord
- S07 Gerland
- S02 Confluence
- S08 Hôpitaux / Lyon 8^e
- S03 Part-Dieu
- S09 Vaise
- S04 Lyon 4^e
- S10 Préfecture / Universités
- S05 Lyon 5^e
- S11 Villeurbanne / Tonkin
- S06 Lyon 6^e
- S12 Carrée de Soie / Grand Clément

Source : CECIM

Le marché de l'investissement

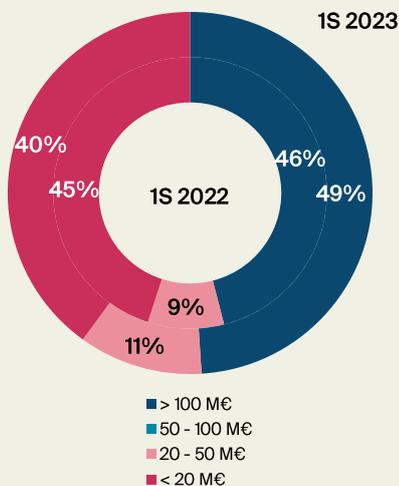
UN MARCHÉ ATONE AU 2^E TRIMESTRE

L'activité s'est nettement tassée au 1^{er} semestre 2023 sur le marché immobilier rhône-alpin. Tous types d'actifs confondus, les sommes engagées en région Auvergne-Rhône-Alpes se sont ainsi élevées à près de 480 millions d'euros, soit une forte baisse de 37 % par rapport à la même période l'an passé et de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Cette chute était attendue. Alors que l'année écoulée avait été très dynamique (1,9 milliard d'euros investis sur l'ensemble de 2022), le marché est grippé depuis le début de 2023 en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'attentisme des investisseurs. La région Auvergne-Rhône-Alpes continue néanmoins de rassembler la plus grande part des sommes engagées en province, loin devant les régions PACA et Hauts-de-France.

S'il s'agit toujours de la classe d'actifs la plus importante, la domination des bureaux s'est nettement érodée en un an. Ceux-ci n'ont rassemblé que 48 % des volumes investis au 1^{er} semestre

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.

2023 en région Rhône-Alpes contre 67 % en 2022. Les actifs industriels ont quant à eux rassemblé 39 % des sommes engagées depuis janvier, devant les commerces (13 %). Dans la métropole de Lyon, les sommes engagées sur le marché des bureaux ne s'élèvent ainsi qu'à 215 millions d'euros contre près de 350 millions d'euros au 1^{er} semestre 2022.

UNE SEULE GRANDE TRANSACTION

Après un début d'année honorable (180 millions d'euros), le marché lyonnais des bureaux a calé au 2^e trimestre 2023 avec seulement 35 millions d'euros investis et des transactions se comptant sur les doigts d'une seule main. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, une quinzaine à peine ont été recensées, soit moitié moins qu'à la même période l'an passé. La plus importante est l'acquisition par AEW auprès de GINKGO pour un peu plus de 100 millions d'euros de « Welink », immeuble loué à ENEDIS et récemment livré dans le quartier de Gerland. Succédant aux deux opérations de plus de 100 millions d'euros signées en 2022 (« M-Lyon » cédé par DCB

INTERNATIONAL à BLACKROCK pour plus de 200 millions d'euros, et « Urban Garden » vendu par HIG CAPITAL à ATREAM et PRINCIPAL GLOBAL INVESTORS pour près de 160 millions d'euros), cette transaction majeure compte pour près de la moitié de l'ensemble des volumes investis au 1^{er} semestre 2023 sur le marché lyonnais des bureaux.

Les autres cessions significatives recensées à Lyon au 1^{er} semestre 2023, sont toutes inférieures à 30 millions d'euros, comme la vente au 1^{er} trimestre par AMUNDI à OTOKTONE 3I, pour le compte de la SCPI ATLANTIQUE MURS REGIONS, de « Quatuor » à Gerland, et l'achat par la COMPAGNIE FONCIERE LYONNAISE de « High Five » à Vaise au 2^e trimestre. Enfin, citons l'achat par MIDI 2I, pour le compte de VALAURA INVESTISSEMENTS, de « 39 Cité ».

La répartition géographique des volumes investis continue de souligner l'attractivité des secteurs intra-muros. Comme l'an passé, ces derniers concentrent 80 % des sommes engagées sur le marché des bureaux de la métropole au 1^{er} semestre 2023, dont une

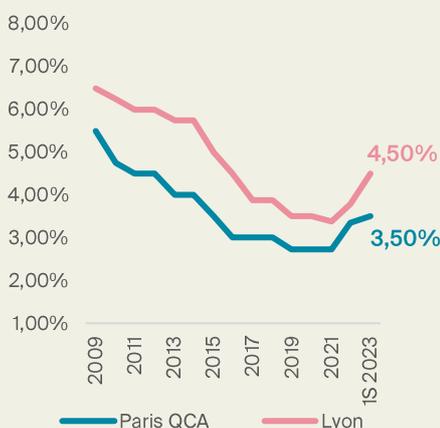
part évidemment très importante dans le quartier de Gerland du fait de la finalisation de la vente de « Welink » et de la cession de « Quatuor ». Après une très belle année 2022, La Part-Dieu est en revanche en retrait. Dans les autres secteurs de la métropole, l'activité a été peu soutenue avec moins de 50 millions d'euros investis au total dont une majeure partie dans les marchés de Lyon Sud-Ouest et Nord-Ouest.

UN MARCHÉ EXCLUSIVEMENT FRANÇAIS

Encore présents sur le segment de l'industriel rhône-alpin, les investisseurs étrangers ont été tout à fait absents de celui des bureaux de Lyon au 1^{er} semestre 2023, alors qu'ils avaient représenté près de 60 % des volumes investis en 2022 grâce à plusieurs grandes opérations dont quelques grandes VEFA en blanc (« M-Lyon », « Odessa », « Primatvera »). Cette évolution n'est pas propre au marché lyonnais. Dû à la remontée des taux d'intérêt et à la prudence accrue des investisseurs, le retrait des fonds internationaux pénalise l'ensemble du marché des bureaux hexagonal depuis le début de 2023.

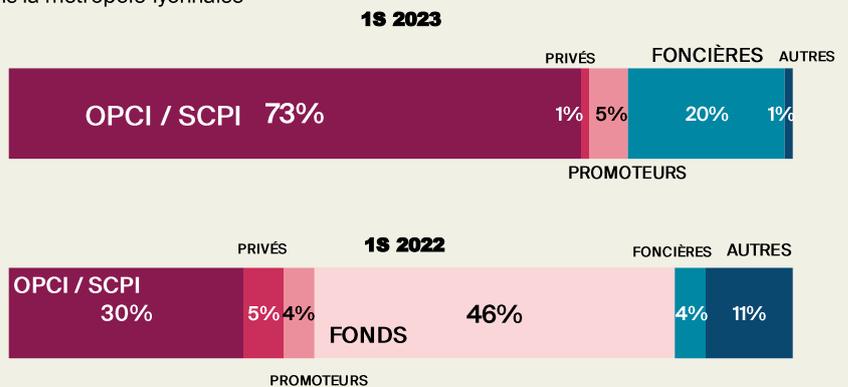
Les Français représentent donc la totalité des volumes investis au 1^{er} semestre 2023 sur le marché lyonnais des bureaux. Déjà à l'origine d'une part importante des sommes engagées par les investisseurs français l'an passé, les

Évolution comparée des taux de rendement prime bureaux À Lyon et dans Paris QCA, en %



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en bureaux par typologie d'investisseurs Dans la métropole lyonnaise



Source : Knight Frank

collecteurs d'épargne ont conservé un rôle prééminent depuis le début de 2023, aux premiers rangs desquels AEW à qui GINKGO a cédé « Welink » en début d'année. Les SCPI de MIDI 2I, NOVAXIA ou encore NORMA CAPITAL se sont aussi distinguées, mais sur des montants bien plus réduits. Enfin, des foncières, promoteurs et privés ont signé quelques opérations.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LES PROCHAINS MOIS ?

Après avoir décroché au 2^e trimestre, le marché lyonnais devrait rester assez calme au 2nd semestre. L'activité pourrait notamment se ressentir de la baisse de la collecte des SCPI, premiers acteurs du marché lyonnais des bureaux depuis le début de 2023.

Plus généralement, le contexte incite toujours les investisseurs à l'attente face à la hausse des coûts de financement et au manque de visibilité sur l'évolution des valeurs. Une correction a déjà actée ces derniers mois, le taux de rendement prime s'établissant désormais à 4,50 % contre 3,80 % à la fin de 2022 et 3,40 % il y a un an.

Alors que la Fed et la BCE ont récemment annoncé de nouvelles hausses des taux en raison d'une inflation encore trop élevée, un nouvel ajustement devrait avoir lieu au 2nd semestre, ce qui pourrait permettre de relancer l'activité en 2024.

Exemples de transactions investissement bureaux au 1^{er} semestre 2023 Dans la métropole lyonnaise

Immeuble / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
Welink / 40 bd de l'Artillerie, Lyon 7 ^e	Ginkgo Advisor	AEW	18 600
Quatuor / 8 avenue Tony Garnier, Lyon 7 ^e	Amundi	Otoktone3i	4 600
High Five / 28 rue Joannès Carret, Lyon 9 ^e	High Five	Cie Foncière Lyonnaise	2 880
39 Cité / 39 rue de la Cité, Lyon 3 ^e	Carré d'Or	Midi 2i	2 360
Air 44 / 44 chemin de la Bruyère, Dardilly	Carré d'Or	Midi 2i	2 820
Berges de la Saulaie / Oullins	Un privé	Arioste Immobilier	4 930
Europarc du Chêne / 2-4 rue Edison, Bron	-	Norma Capital	3 130

Source : Knight Frank

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché de l'investissement | France
Juillet 2023



PLU Bioclimatique : Paris sera toujours Paris ?
Juin 2023



L'essentiel du marché des commerces | Paris
Juin 2023



L'immobilier d'enseignement Bilan 2022 & Perspectives 2023
Mars 2023

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz
Directeur 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



Guillaume Raquillet
Head of Office Agency
+33 1 43 16 88 86
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur
Senior Analyst
+33 1 43 16 64 71
annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2023

**Études disponibles sur
knightfrank.fr/research**



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. 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.