

Communiqué de presse

19 septembre 2024

Le marché des bureaux lyonnais démontre sa solidité

Knight Frank et Rudigoz & Associés, son partenaire en région lyonnaise, dressent le bilan du marché des bureaux de Lyon à la fin du 1^{er} semestre 2024

Légère baisse des volumes placés au 1^{er} semestre 2024

Le marché des bureaux de Lyon maintient le cap depuis le début de l'année, malgré un contexte géopolitique et économique marqué par les incertitudes. « *Après une année 2023 où l'activité locative lyonnaise avait ralenti, 115 000 m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs au 1^{er} semestre 2024, soit une baisse de 4 % sur un an et un niveau inférieur de 10 % à la moyenne décennale* » annonce Antoine Rudigoz, directeur de Rudigoz & Associés – Knight Frank et ajoute « *La performance reste honorable compte tenu des conditions actuelles du marché et de la tendance à la rationalisation* ».

Au total, 264 transactions (toutes surfaces et types de prises à bail confondus) ont été réalisées depuis janvier, un nombre en légère hausse par rapport à 2023. « *Les petites et moyennes surfaces ont constitué le principal moteur de la demande, bien que deux transactions de grande taille aient été enregistrées : 12 000 m² acquis par XEFI à Rillieux-la-Pape et 5 400 m² par le Groupe ADEQUAT pour son futur siège social dans le 3^e arrondissement lyonnais* » indique Antoine Rudigoz. La location continue de dominer le marché, représentant 83 % des transactions et 70 % des volumes placés. Quant aux ventes aux utilisateurs, leur nombre a rebondi au 1^{er} semestre (+ 83 % en un an) après une contraction en 2023 due à un durcissement des conditions de crédit.

Lyon capte 57 % de la demande placée

Lyon intra-muros a concentré plus de la moitié de la demande placée dans la région au 1^{er} semestre 2024, cumulant plus de 65 700 m² (- 25 % sur un an). Certains secteurs intra-muros ont connu une baisse marquée de l'activité locative en raison d'un nombre réduit de grandes transactions (>5 000 m²). A l'inverse, ceux de la Part-Dieu, Préfectures/Universités ainsi que Gerland, ont maintenu un dynamisme important et concentrent la moitié des surfaces consommées dans Lyon.

Enfin, plus de 49 000 m² de bureaux ont été commercialisés en périphérie depuis janvier 2024 (+ 54 % sur un an). « *L'activité locative du 1^{er} semestre, en particulier du secteur Val-de-Saône, a été boostée par l'acquisition par XEFI des 12 000 m² de « Yotta City » à Rillieux-la-Pape. D'autres transactions significatives sont également attendues en région lyonnaise sur la 2^{ème} partie de l'année grâce à des libérations de surfaces de seconde-main ainsi qu'à la livraison de locaux neufs et restructurés.* » indique Antoine Rudigoz.

Le loyer prime atteint 375 €/m²

Du côté des valeurs locatives, le marché montre une stabilisation des loyers moyens pour les bureaux de seconde main, à 192 €/m²/an, tandis ceux pour les locaux neufs ou restructurés continuent d'augmenter, atteignant 213 €/m²/an (+ 8 % sur un an). Le loyer prime, pour sa part, s'oriente à la hausse et affiche 375 €/m²/an pour des immeubles neufs ou restructurés, reflétant une demande toujours aussi forte pour des espaces de qualité dans les secteurs centraux de Lyon.

« *En juin 2024, Rudigoz & Associés – Knight Frank a eu l'immense plaisir d'accompagner une entreprise de la finance dans la prise à bail de 1 500 m² au sein d'un immeuble de grand standing situé sur l'avenue Foch dans le 6^e arrondissement. Avec un loyer de 375 €/m², cette transaction crée une nouvelle référence pour le prime lyonnais* » annonce Antoine Rudigoz.

Un marché de l'investissement atone

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a montré des signes de faiblesse au premier semestre 2024, avec un volume d'investissements en France inférieur à 4,5 milliards d'euros, contre 7 milliards pour la même période en 2023. En Rhône-Alpes, les volumes investis ont légèrement dépassé les 400 millions d'euros, soit une baisse de 17 % sur un an. L'agglomération lyonnaise reste la deuxième aire urbaine la plus attractive après l'Île-de-France, bien que les investissements dans les bureaux aient continué de se contracter, avec 170 millions d'euros investis, représentant 42 % des sommes engagées contre plus de 65 % en 2022. Cette baisse est également marquée par un volume unitaire de transactions relativement faible, aucune opération ne dépassant 50 millions d'euros n'a été enregistrée au cours des six premiers mois de 2024.

Les investisseurs français ont dominé le marché lyonnais, avec une part importante occupée par les collecteurs d'épargne tels que les SCPI et OPCI grand public, représentant 46 % du marché. Malgré une réduction des taux prime sur un an, les prix commencent à se réajuster, bien que les investisseurs attendent encore des réévaluations plus importantes dans certains secteurs, ce qui a entraîné une pause dans certains processus de cession. Le marché lyonnais montre une certaine résilience. « *Des segments tels que les petites et moyennes surfaces ainsi que les secteurs périphériques montrent des signes de dynamisme, offrant un potentiel pour une reprise plus robuste à l'avenir* » conclut Antoine Rudigoz.

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr