

Le Marché des Bureaux

DE LYON

S1 2024

04

**Contexte
économique**

06

**Indicateurs
économiques de
la France**

07

Le marché locatif

14

**Le marché de
l'investissement**

19

Contacts

1^{er} semestre mitigé pour le marché des bureaux lyonnais

Le ralentissement de l'activité locative se confirme sur le marché des bureaux lyonnais, avec 115 000 m² loués ou vendus aux utilisateurs durant le 1^{er} semestre 2024. Bien que les volumes soient en recul de 4 % en un an et nettement inférieurs à la moyenne long-terme, la performance est honorable compte tenu du contexte économique et géopolitique incertain. A l'image de 2023, le dynamisme de la métropole reste freiné par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers et les difficultés de financement des utilisateurs. Les ventes aux utilisateurs ont toutefois gagné en vigueur au 1^{er} semestre, représentant 30 % de la demande placée totale (contre 24 % en moyenne ces cinq dernières années), grâce à la réalisation de deux signatures supérieures à 5 000 m².

Les perspectives pour la 2^e moitié de l'année 2024 s'annoncent positives pour le marché lyonnais, en raison d'une demande toujours aussi solide des utilisateurs, d'un accroissement du stock disponible et de la stabilisation des valeurs locatives. Les volumes investis en Rhône Alpes dépassent à peine les 400 millions d'euros durant le 1^{er} semestre 2024. Néanmoins, la région maintient sa position de deuxième marché français le plus attractif après l'Île-de-France, devant les régions PACA et Hauts-de-France. L'agglomération lyonnaise concentre la quasi-intégralité des engagements en immeubles tertiaires en Rhône-Alpes, avec 154 millions d'euros recensés. Concernant les valorisations, les processus de commercialisations en cours nous permettent de statuer une stabilisation du taux prime, pour le deuxième trimestre de suite.



Contexte économique

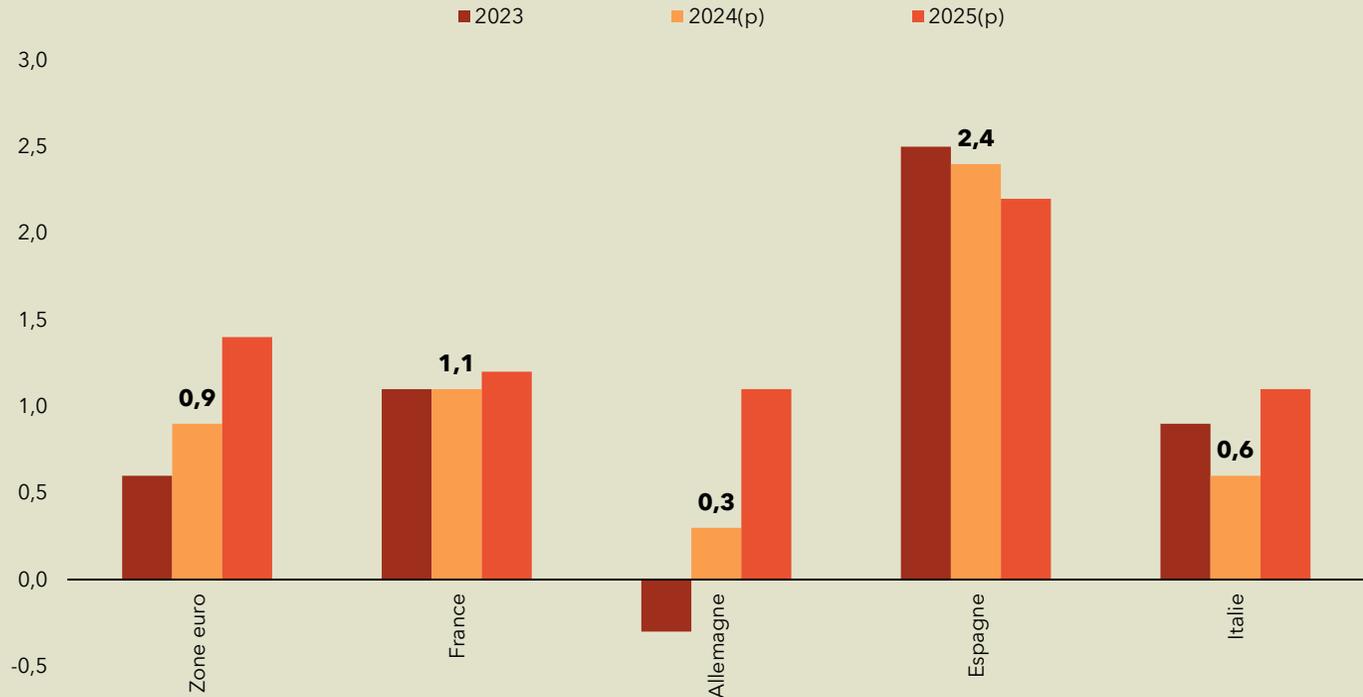
La **zone euro** renoue avec la **croissance**

Selon les dernières estimations de la Banque Centrale Européenne (BCE), la croissance annuelle de la zone euro est attendue à + 0,9 % en 2024, après + 0,6 % en 2023, et continuera de se redresser en 2025 et 2026 (respectivement + 1,4 % et + 1,6 %). Depuis le début de l'année, l'activité économique a notamment été soutenue par les exportations nettes ainsi que la hausse de la consommation liée à l'augmentation des revenus des ménages. Si la croissance était jusqu'alors pénalisée par le resserrement de la politique monétaire et le contexte géopolitique incertain, les perspectives semblent s'éclaircir pour la zone euro.

Le reflux de l'inflation contribue également à ce redressement de la croissance. Après une hausse de 5,4 % en 2023 et de 8,4 % en 2022, celle-ci s'établirait en moyenne à 2,5 % en 2024. La hausse des prix devrait continuer à se modérer, avec 2,2 % anticipé par la BCE en 2025 puis 1,9 % en 2026. Dans ce contexte, le marché de l'emploi en zone euro se maintiendrait. Le taux de chômage resterait stable par rapport à 2023, avec 6,5 % anticipé en 2024 et 2025.

Évolution du PIB en Zone euro

En %, en glissement annuel



Source : Commission européenne, Banque de France, Bundesbank, Banco de España, Banca d'Italia / (p) projections

Contexte économique

Stagnation de l'économie française

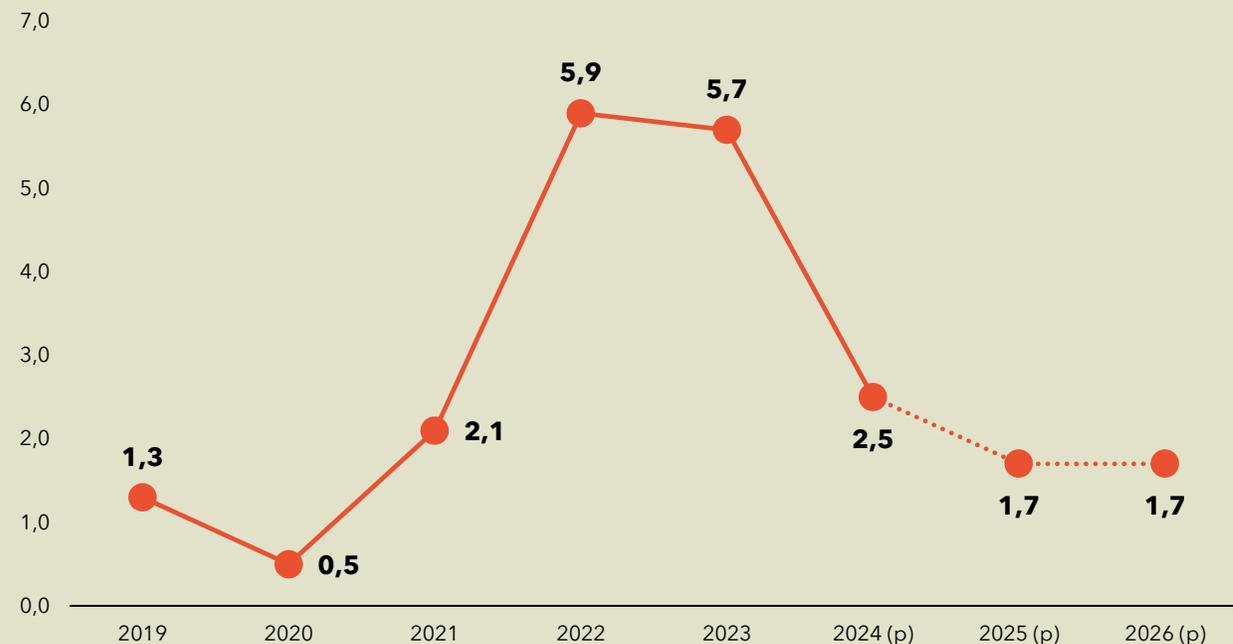
Selon les dernières prévisions de l'INSEE, le PIB est attendu à + 1,1 % en France en 2024 (+ 1,1 % en 2023). Après une augmentation modérée de la croissance au 1^{er} semestre 2024, + 0,2 % au 1^{er} trimestre puis + 0,3 % au 2^e, le 3^e trimestre bénéficiera pleinement de l'effet « Jeux Olympiques ». Celui-ci afficherait + 0,5 %, les JO contribuant à hauteur de + 0,3 point de PIB, avant de décélérer au dernier trimestre (- 0,1 %). À titre de comparaison, ceux de Londres en 2012 avaient généré entre + 0,2 et + 0,4 point de PIB. La croissance gagnera ensuite en vigueur en 2025 et 2026, avec respectivement + 1,2 % et + 1,6 % selon la Banque de France. Au 2nd semestre 2024, l'activité économique sera également soutenue par le rebond de la consommation et du pouvoir d'achat, lié au reflux des prix et en particulier ceux de l'énergie, des biens manufacturés ainsi que de l'alimentation.

Après 5,7 % sur l'ensemble de l'année 2023, l'inflation ralentirait nettement en 2024 pour atteindre

2,5 %, avant de se stabiliser à 1,7 % en 2025 et 2026. En réponse au ralentissement économique des derniers mois, le taux de chômage s'orientera à la hausse en 2024. Il s'établira à 7,5 % sur l'ensemble de l'année, mais toujours à un niveau très inférieur à la période pré-Covid (8,5 % en 2019). Il poursuivra cette tendance en 2025 (7,8 %) en raison de la mise en place de la réforme des retraites, avant de diminuer de 0,1 point en 2026 suite au rebond de la croissance. Ce ralentissement de l'emploi se traduira également par une hausse des défaillances. Près de 33 000 faillites ont d'ores et déjà été recensées en France au 1^{er} semestre 2024 (+ 17 % en un an), les prévisions laissent cependant à penser que celles-ci devraient désormais refluer. La situation s'est par exemple nettement améliorée pour le commerce de détail, seul le secteur du bâtiment reste encore pénalisé. Dans le département du Rhône, les défaillances s'orientent à la hausse (+ 17 % en un an) avec 992 défaillances recensées au 1^{er} semestre 2024.

Évolution de l'inflation en France

En %, en glissement annuel



Source : Banque de France / (p) projections

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	- 7,7 %	6,4 %	2,6 %	1,1 %	1,1 %	1,2 %	1,6 %
PIB Zone Euro	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,6 %	0,6 %	0,9 %	1,4 %	1,6 %
Consommation des ménages	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	2,1 %	0,6 %	1,2 %	1,3 %	1,4 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,5 %	7,8 %	7,7 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	- 199	802	775	322	84	- 61	80
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,7 %	2,5 %	1,7 %	1,7 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	103,5	100,1	101,1 (Juin)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	- 8,0 %	11,8 %	3,9 %	2,6 %	0,6 %	1,4 %	2,4 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,5	31,1	27,6	41,3	56,6	33,0 (Juin)	-	-
Déficit public (% du PIB)	- 3,1 %	- 9,0 %	- 6,5 %	- 4,8 %	- 5,5 %	- 5,2 %	- 4,8 %	- 4,1 %
Exportations	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	7,4 %	1,8 %	2,4 %	3,5 %	3,9 %
Importations	2,3 %	- 13,0 %	7,8 %	8,8 %	- 0,2 %	- 0,5 %	3,0 %	3,4 %

Source : Banque de France, BCE, OCDE, Insee

Le Marché Locatif

LYONNAIS

Les chiffres clés du marché lyonnais

115 060 m²

Demande placée au 1S 2024
- 4 % sur un an



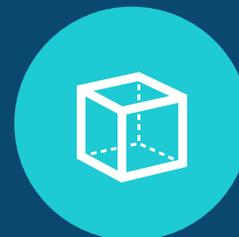
264 signatures

Nombre de transactions au 1S 2024
Stable sur un an



6,1 %

Taux de vacance à fin juin 2024,
Après 5,3 % fin 2023



375 €/m²/an

Loyer Prime à fin juin 2024,
+ 10 sur un an



Le marché lyonnais maintient le cap

Après une année 2023 marquée par un ralentissement de l'activité locative, où plus de 248 000 m² de bureaux avaient été consommés sur l'ensemble de l'année, le marché lyonnais est resté solide au 1^{er} semestre 2024. Au total, 115 000 m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs au sein de la métropole lyonnaise depuis janvier, soit un résultat en baisse de 4 % sur un an et inférieur de 10 % à la moyenne décennale.

Si la performance peut sembler quelque peu décevante, elle est en réalité tout à fait honorable et s'inscrit dans un contexte géopolitique incertain, tant à l'international qu'en France. Les utilisateurs sont par conséquent restés prudents, attendant par la même occasion la mise sur le marché de nouveaux biens après plusieurs années d'assèchement du stock disponible.

Dans le détail, 264 transactions (toutes surfaces et types de prises à bail confondus) ont animé cette 1^{ère} moitié de l'année 2024 (+ 3 signatures en comparaison au S1 2023). Si les petites et moyennes surfaces constituent le principal moteur de la demande, deux transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées dans la métropole lyonnaise. Il s'agissait notamment des acquisitions respectives de 12 000 m² par XEFI à Rillieux-la-Pape (« Yotta City ») et de 5 419 m² par le GROUPE ADEQUAT pour établir son futur siège social au sein du « Nobel » dans le 3^e arrondissement (Préfecture/Universités).

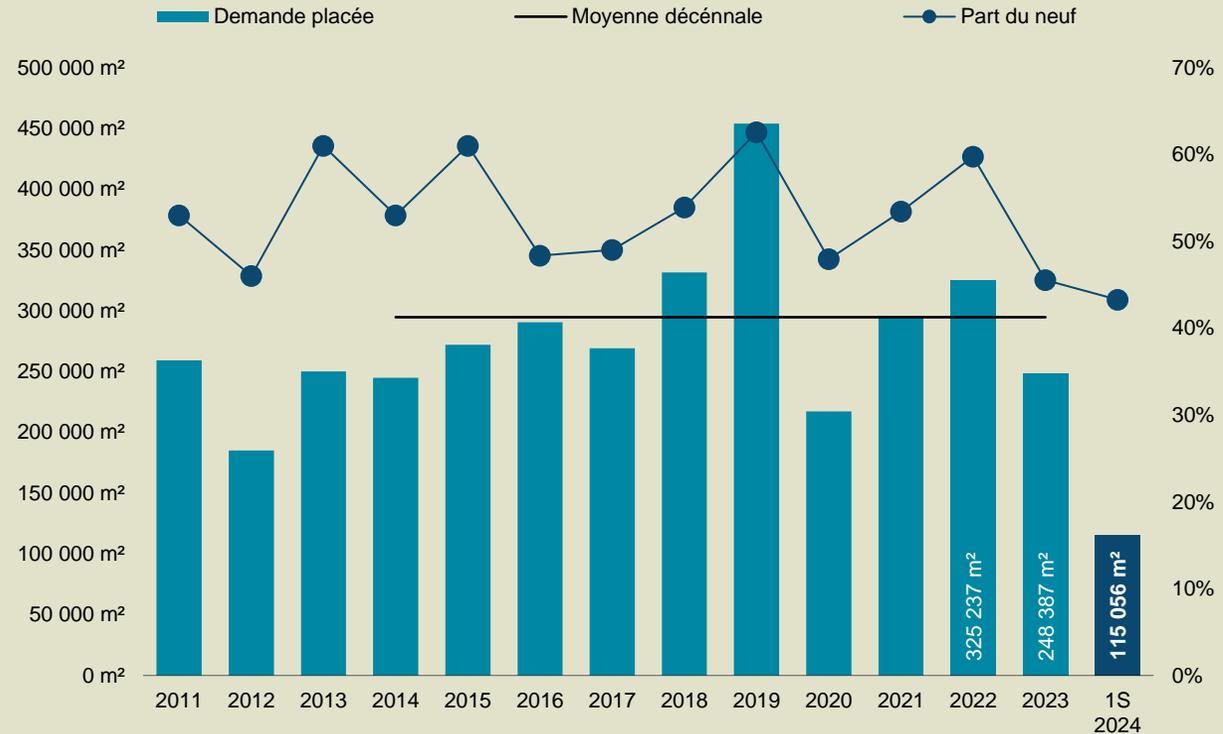
AU
1S 2024



Sur un an

Évolution de la demande placée

dans la métropole lyonnaise, en m²



Source : Knight Frank, CECIM

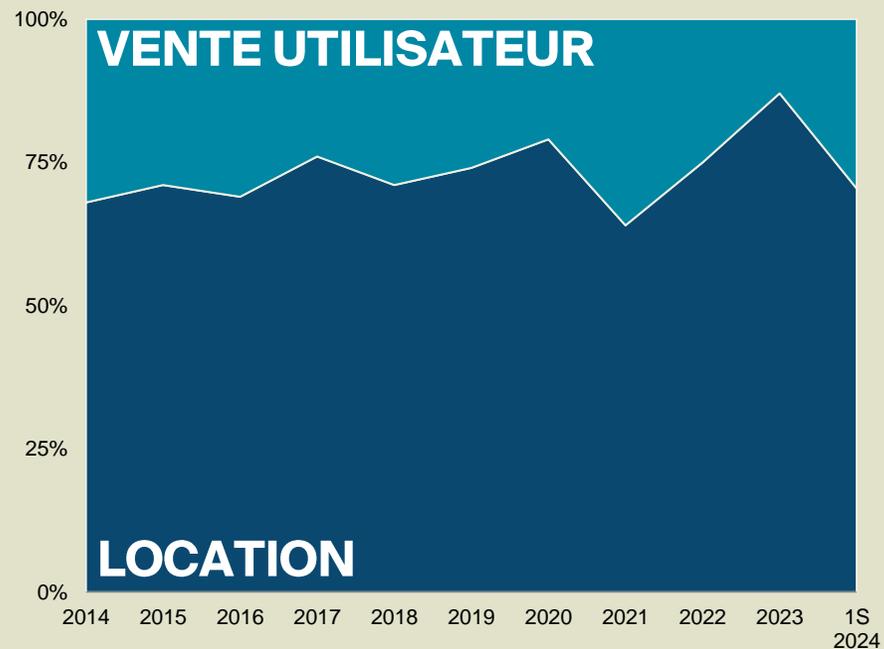
La **location** reste largement **privilégiée**

Avec 218 locations de bureaux recensées au 1^{er} semestre 2024 dans la métropole lyonnaise, la location reste très fortement privilégiée : 83 % du nombre de transactions et 70 % des volumes placés. Concernant les volumes, il s'agit d'un niveau légèrement inférieur à la moyenne décennale (- 3 points) mais nettement supérieur à 2023 (+ 17 points).

La part des ventes aux utilisateurs s'était fortement contractée en 2023 (13 % des surfaces placées sur le marché lyonnais) dans un contexte de durcissement des conditions d'obtention de crédits par les entreprises. Entre janvier et juin 2024, 46 cessions totalisant 34 064 m² (+ 83 % sur un an et + 3 points par rapport à la moyenne décennale) ont ainsi été enregistrées. Ce créneau a notamment été boosté par la réalisation de deux mouvements supérieurs à 5 000 m² sur la 1^{ère} moitié de l'année.

Evolution de la demande placée par typologie de prise à bail

dans la métropole lyonnaise, en % sur le volume total



Source : Knight Frank

1S 2024

MOYENNE
10 ANS

30 %

27 %

70 %

73 %

Lyon capte 57 % de la demande placée

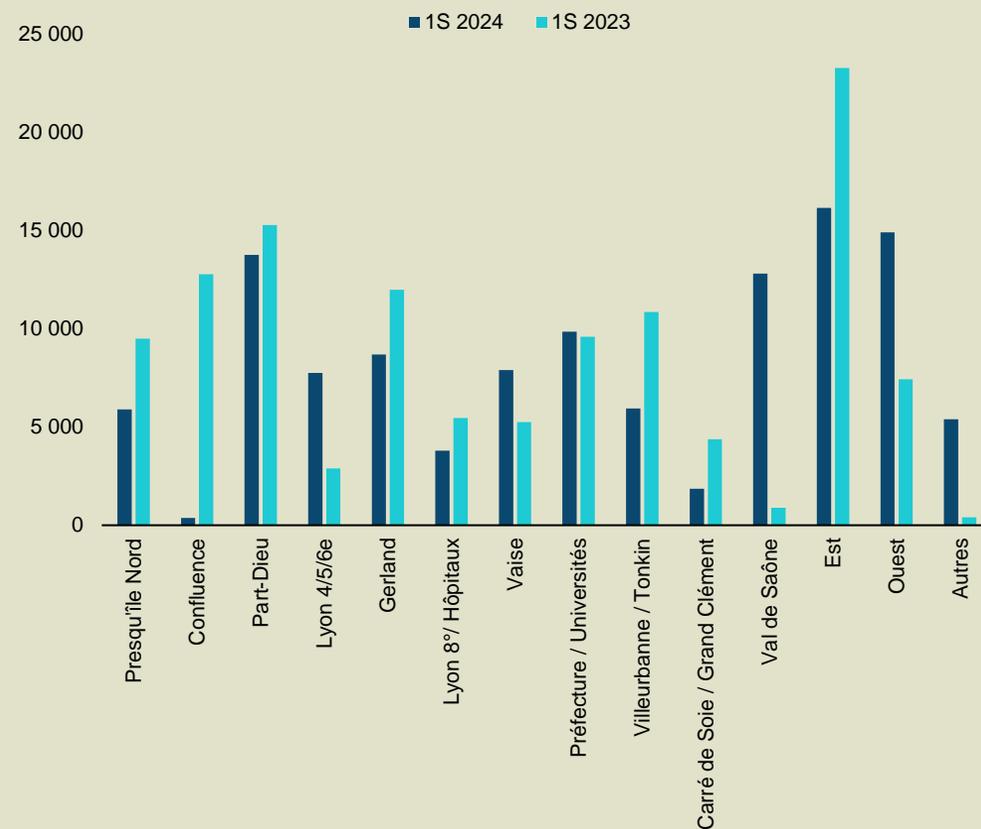
Plus de 65 700 m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs dans Lyon intra-muros au 1^{er} semestre 2024, soit un volume en baisse de 25 % sur un an. Les secteurs intra-muros ont toutefois représenté 57 % de la demande placée totale, après 73 % à la même période en 2023.

La chute de l'activité locative a été particulièrement marquée dans certains secteurs intra-muros tels que Confluence (- 97 % en un an), Carré de Soie/Grand Clément (- 58 %) ou bien Villeurbanne/Tonkin (- 45 %). Cette dernière résulte principalement d'un nombre moins important de grandes transactions (>5 000 m²) dans la métropole et en particulier dans Lyon. Parmi les mouvements intra-muros les plus significatifs, citons par exemple la vente des 5 419 m² du « Nobel » du côté de Préfecture/Universités (GROUPE ADEQUAT). Trois secteurs se démarquent par leur dynamisme au 1^{er} semestre 2024, concentrant la moitié des surfaces consommées dans Lyon : Part-Dieu, Préfectures/Universités ainsi que Gerland.

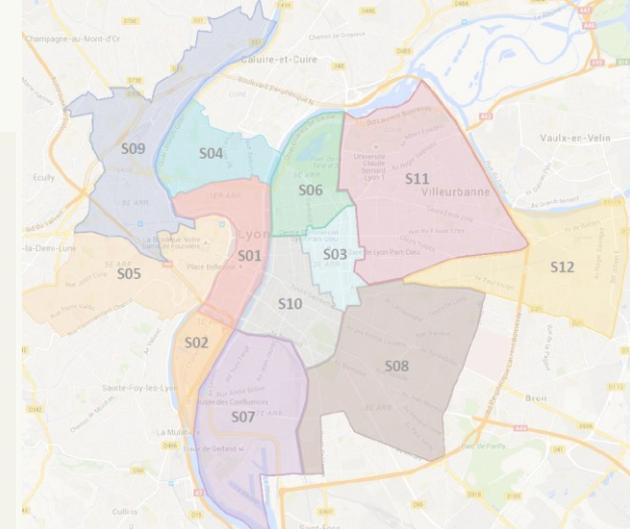
Enfin, plus de 49 000 m² de bureaux ont été commercialisés au sein des secteurs de périphérie depuis janvier 2024. Il s'agit d'un volume en hausse de 54 % sur un an. La périphérie compte ainsi pour 43 % de la demande placée totale au 1^{er} semestre (+ 16 points en an). Les pôles de l'Est, l'Ouest et de Val-de-Saône concentrent ainsi 38 % des surfaces placées dans la métropole depuis le début de l'année. L'activité de Val-de-Saône a été boostée par l'acquisition de « Yotta City » sur la commune de Rillieux-la-Pape par XEFI (12 000 m²).

Répartition géographique de la demande placée

dans la métropole lyonnaise, en m²



Source : Knight Frank, CECIM



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

« La **recherche de centralité est plus que jamais perceptible sur le marché lyonnais**, avec 3 secteurs captant près de la moitié de la demande placée intra-muros. »



Antoine Rudigoz

Directeur Rudigoz & Associés

Répartition du volume placé dans Lyon intra-muros

En %, au 1S 2024

Top 3 des secteurs **intra-muros**

- **Part-Dieu**
21 %

- **Préfecture/Universités**
15 %

- **Gerland**
13 %

Hausse du loyer prime

À fin juin 2024, le stock d'offres disponibles au sein de la métropole lyonnaise s'accroît à la suite de libérations de surfaces de seconde-main. L'offre neuve-restructurée ne représente désormais que 32 % du stock total (après 39 % en 2023) malgré quelques livraisons durant la 1^{ère} moitié de l'année. Dans ce contexte, le taux de vacance s'oriente à la hausse, atteignant 6,1 % à fin juin 2024 (après 5,3 % fin 2023). L'offre reste toutefois très inégalement répartie avec des secteurs centraux toujours peu fournis (Gerland, Vaise ou Presqu'île Nord par exemple) quand d'autres sont plus offereurs, en particulier en périphérie lyonnaise.

À la fin du 1^{er} semestre 2024, le loyer prime continue de s'orienter à la hausse pour atteindre 375 €/m²/an pour des immeubles neufs-restructurés. **Rudigoz & Associés - Knight Frank a réalisé la signature de 1 500 m² sur l'avenue Foch dans le 6^e arrondissement, à un loyer de 375 €/m².** Concernant les loyers moyens, ils se stabilisent pour des bureaux de seconde-main (192 €/m²/an à fin juin 2024) tandis qu'ils augmentent de 8 % en un an pour des locaux neufs-restructurés (213 €/m²/an).

À FIN JUIN 2024
Variation par rapport à fin 2023

+ 3 %

Offre immédiate

+ 0,8 pt

Taux de vacance

À FIN JUIN 2024

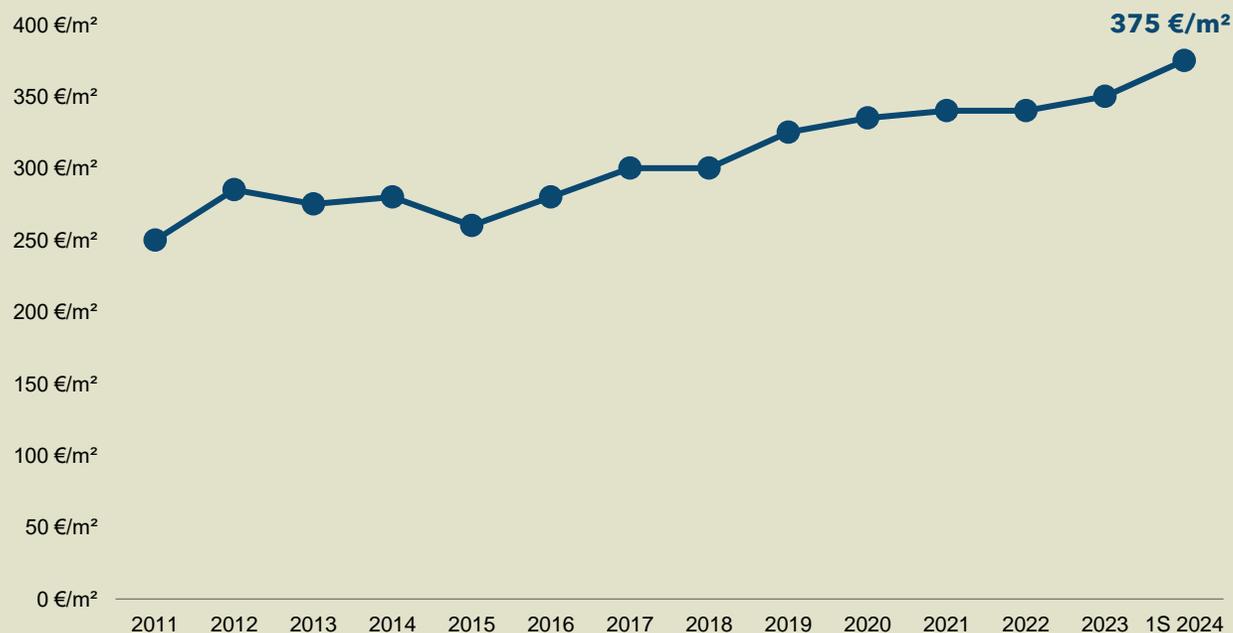
Variation sur un an

+ 10 %

Loyer prime

Évolution du loyer prime lyonnais

En €/HT/HC/m²/an



Source : Knight Frank, CECIM

Le Marché de L'investissement

LYONNAIS

170 millions € investis en bureau
en **Auvergne Rhône-Alpes** au 1S 2024,



Sur un total de **400 millions €** investis
(tous types confondus)

5,25 %
Taux de rendement prime Lyon à fin juin 2024



Après **5,00 %** à fin 2023

Les bureaux représentent **42 %** des
volumes investis en France au 1S 2024 (tous types
d'actifs confondus - hors portefeuilles non divisibles),



Après **48 %** en 2023



Les chiffres clés du
marché lyonnais

Un marché atone

Au cours des deux premiers trimestres de l'année 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré des volumes d'investissement d'un peu moins de 4,5 milliards d'euros, contre 7 milliards pour la même période en 2023.

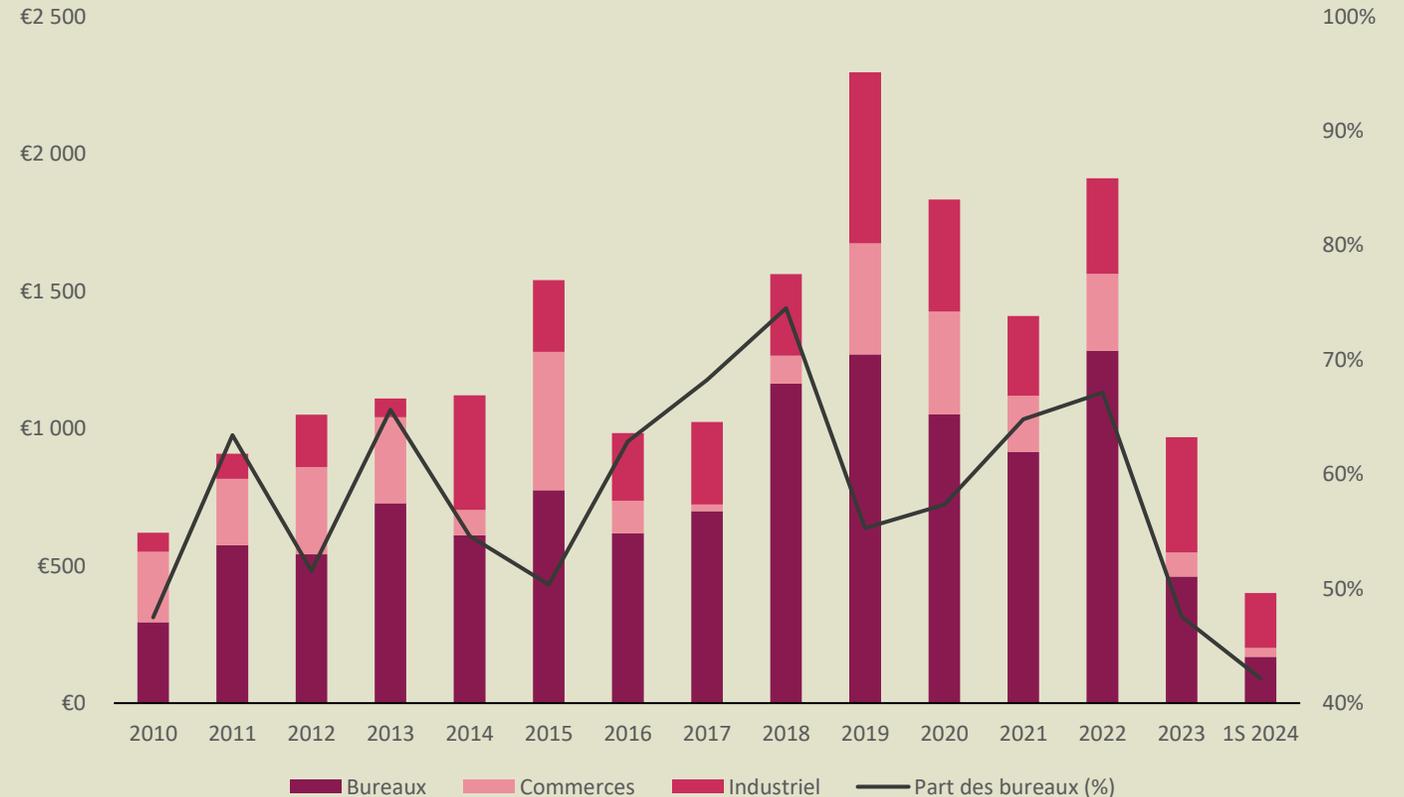
Au niveau régional, les volumes investis en Rhône-Alpes dépassent à peine les 400 millions d'euros au cours du premier semestre 2024. C'est une performance inférieure de l'ordre de 17% comparativement au niveau observé l'an passé à la même période. À noter que sur l'ensemble de l'année 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise y furent 34% en-deçà de la moyenne décennale. Néanmoins, la région maintient sa position de deuxième marché français le plus attractif après l'Ile-de-

France, devant les régions PACA (environ 255 millions d'euros investis de janvier à juin 2024) et Hauts-de-France (un peu plus de 185 millions d'euros).

Avec 170 millions d'euros, les volumes investis sur le marché des bureaux Rhône-alpins continuent de se contracter. Dès lors, la part des bureaux diminue mécaniquement, ces derniers ne représentant que 42 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché de l'immobilier d'entreprise de la région contre plus de 65% en 2022. L'agglomération lyonnaise (-24% sur un an) concentre la quasi-intégralité des engagements en immeubles tertiaires en Rhône-Alpes au cours du premier semestre, avec 154 millions d'euros recensés.

Evolution des volumes investis par typologie d'actifs

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



Source : Knight Frank /*Hors portefeuilles non divisibles

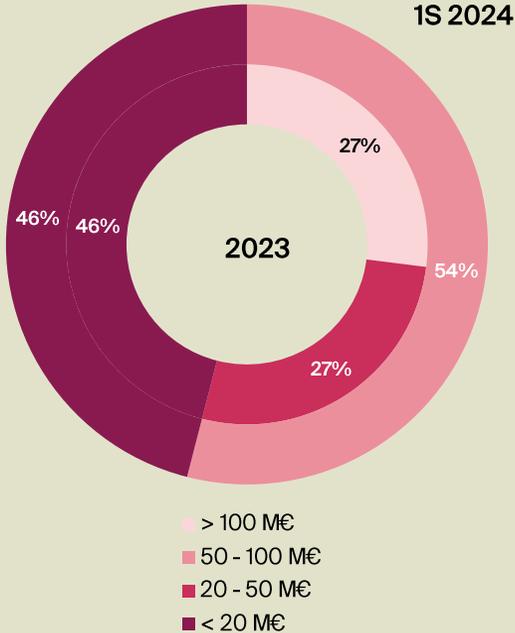
Un volume unitaire en baisse

Depuis 18 mois, le marché de l'investissement en bureaux est caractérisé par un volume unitaire de transactions relativement faible. Ainsi, aucune opération ne dépasse le seuil des 50 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'année 2024. De plus, seules six transactions ont dépassé les 10 millions d'euros.

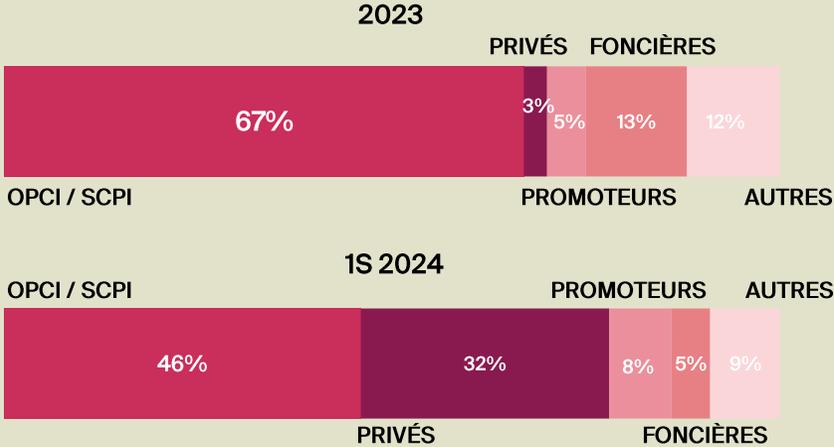
Les Français représentaient en ce début d'année la totalité des volumes investis sur le marché lyonnais des bureaux. Déjà à l'origine d'une part importante des sommes engagées par les investisseurs français l'an passé, les collecteurs d'épargne ont conservé un rôle important. Les SCPI et OPCI grand public s'octroient ainsi 46 % de parts de marchés, tandis que les investisseurs privés se sont montrés particulièrement actifs, occupant désormais près d'un tiers des volumes investis.

Répartition des volumes investis en bureaux dans la métropole lyonnaise :

Par tranche de montant



Par typologie d'investisseurs



Source : Knight Frank

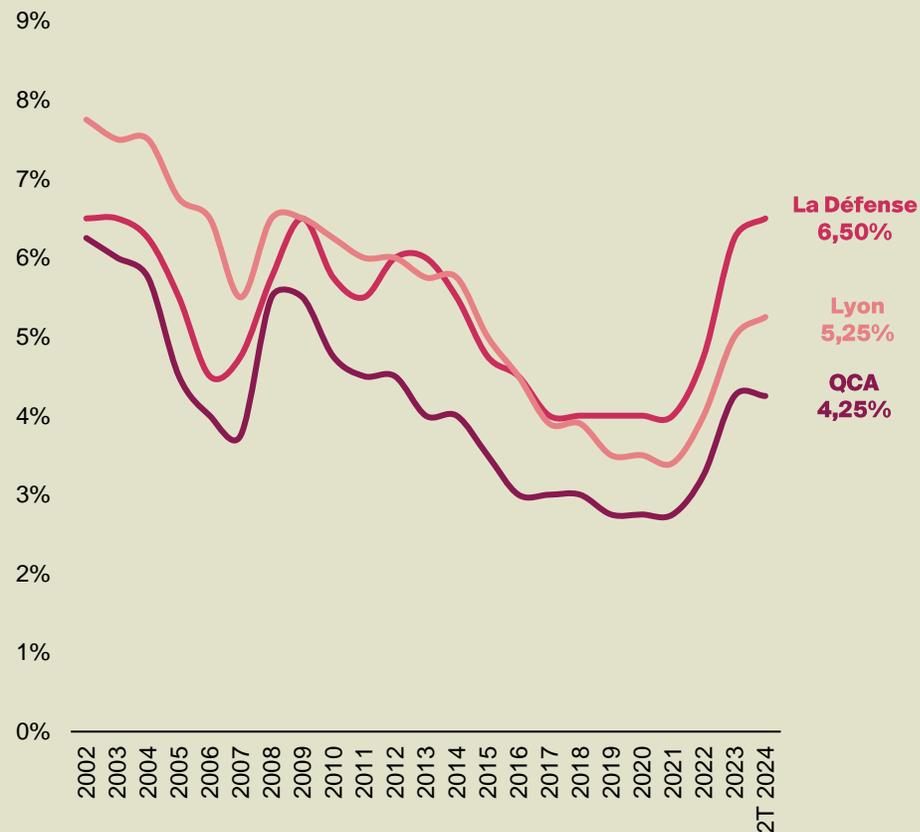
Reprise du marché en 2024 ?

Suite à une nette réduction des taux prime sur une période d'un an, le réajustement des prix commence à porter ses fruits. Toutefois, pour certains secteurs tertiaires rencontrant des difficultés, les investisseurs attendent dans l'ensemble une réévaluation plus importante, ce qui entraîne une pause dans certains processus de cession et pousse encore certains vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

Les ventes finalisées au cœur des quartiers les plus centraux au cours du 2nd trimestre 2024, ainsi que les processus de commercialisations en cours, nous permettent de statuer une stabilisation du taux prime pour le second trimestre de suite à Paris et à Lyon. En revanche, la correction se poursuit dans les secteurs plus périphériques.

Taux de rendement prime bureaux

à Lyon et dans Paris QCA, en %



Source : Knight Frank



Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

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

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché des bureaux
Ile-de-France | 2T 2024



Le marché de l'investissement
France | 2T 2024



Le marché des commerces | Focus sur
l'avenue des Champs-Élysées | Juin 2024



Annabelle Vavasseur

Deputy Head of Research

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana

Research senior analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz

Directeur Rudigoz & Associés

+33 4 72 69 03 03

a.rudigoz@rudigoz.com

Knicht 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.

