

**ESSENTIEL'IMMO**

**EVOLIS**

**LYON**

**BILAN 2023**

# ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

## STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

### CROISSANCE DU PIB

**- 0,1 %**

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

### TAUX DE CHÔMAGE

**7,4 %**

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

### INFLATION ANNUELLE

**+ 4,9 %**

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

### CLIMAT DES AFFAIRES

**98**

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

# ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise de la région lyonnaise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, toutes classes d'actifs confondues, comme celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apporté à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

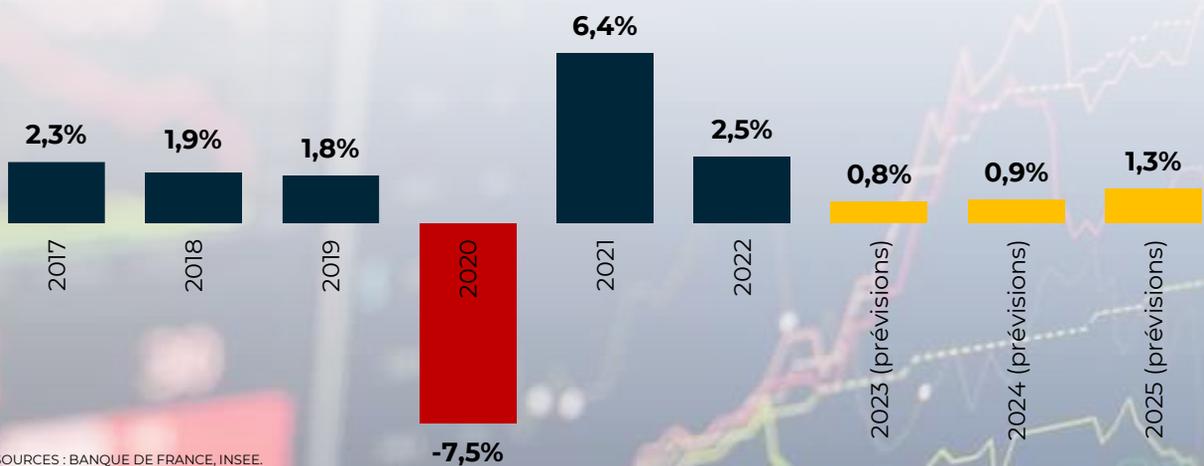
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

## ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



# L'INVESTISSEMENT

## MISE EN PAUSE

La dégradation de la conjoncture économique s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement, particulièrement chahuté en 2023.

À l'échelle nationale, moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique), un résultat en très forte baisse annuelle de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale.

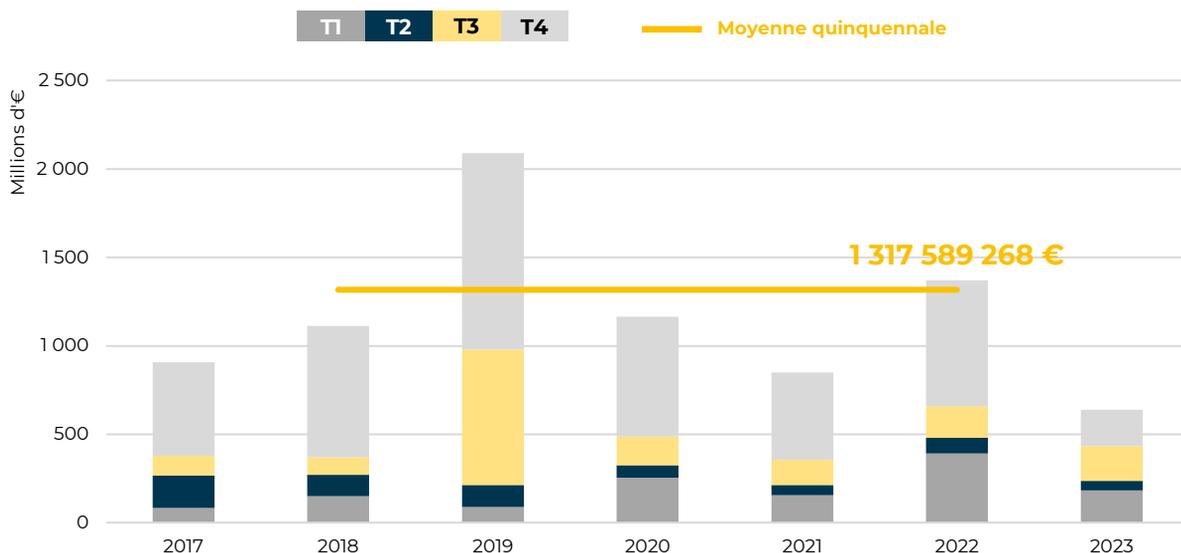
Également pris dans la tourmente des taux, le marché de l'investissement dans la région lyonnaise n'échappe pas à ce ralentissement. Alors que l'année 2022 s'était achevée sur un dernier trimestre record, animé par 1 deal > 200 millions d'euros, l'année 2023 accuse une chute importante des sommes investies. Toutes classes d'actif confondues, moins de 735 millions d'€ ont été engagés à travers 80 opérations contre 122 l'an passé. C'est moitié moins qu'en 2022 et significativement inférieur de 47 % à la moyenne quinquennale.

Alors que l'année 2022 avait été animée par plusieurs VEFA d'envergure en bureaux, ce type de deal a quasiment disparu du paysage en 2023. Cette tendance illustre la prudence persistante des investisseurs qui confrontés aux incertitudes financières, préfèrent se tourner vers des opérations sécurisées.

Les signatures supérieures à 100 millions d'€ se sont également faites plus rares en 2023. Une seule transaction a été recensée : il s'agit de l'acquisition de l'immeuble WELINK par AEW : un projet de 18 700 m<sup>2</sup> situé dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, implanté dans l'îlot Canopéa, ancienne friche des usines Fagor Brandt en cours de réaménagement dans le but de constituer un environnement de mixité urbaine.

À l'autre bout du spectre, la tranche inférieure à 10 millions d'€ a été largement plébiscitée. En l'absence de visibilité économique, les investisseurs préfèrent diluer le risque au travers d'une série d'opérations de moindre envergure, plutôt que d'engager une part plus importante de leurs capitaux dans une unique signature. ►

ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM)  
TOUS TYPES D'ACTIF



SOURCES : CECIM, EVOLIS

# L'INVESTISSEMENT

La dégradation du contexte économique a élégamment un impact sur la nature et l'origine des investisseurs. L'année 2022 s'était caractérisée par le retour des acteurs internationaux, Allemands et Britanniques, à l'origine notamment des trois VEFA majeures de l'année. À l'inverse, les acteurs français ont été majoritairement présents en 2023. Il s'agit d'un phénomène récurrent en période de crise : plus prudents, les acteurs ont tendance à privilégier leurs marchés locaux.

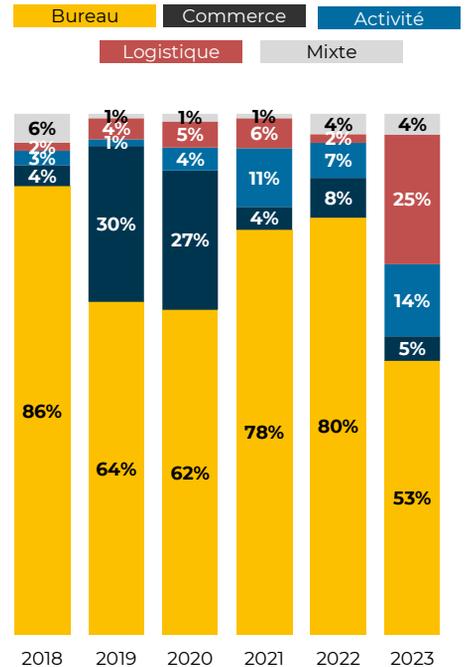
Tous les segments de marché ne connaissent pas la même évolution. Conformément à la tendance nationale, les bureaux voient leur part chuter à 53 % contre 80 % en 2022. Le montant investi d'élève à 365 millions pour un total de 29 deals, soit une baisse annuelle de 67 %. Le repli est vertigineux comparé à 2022 où plus d'1 milliard d'€ avait été investi à travers 61 signatures. Déjà évoquées, les causes de ce ralentissement sont multiples : contexte économique, évolution des modes de travail, mutation structurelle des bureaux ...

Le recul des bureaux laisse la part belle à la logistique, sa part de marché est passée de 2 % à 25 % en un an. Cette remontée est remarquable, alors qu'à l'échelle nationale, la tendance a été inverse pour cette classe d'actif. Avec 6 opérations recensées, pour un montant total de 153 millions d'€, il s'agit de la seule classe d'actif à progresser dans la région lyonnaise en 2023. Les volumes ont principalement été gonflés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens. Deux opérations *core* se distinguent : d'une part, le portefeuille Camélia acquis par P3 LOGISTIC PARKS auprès de BLACKSTONE (qui comprend, entre autres, 2 entrepôts à Dagneux et à Saint-Quentin-Fallavier) et d'autre part, le portefeuille Gallic vendu par ETCHE FRANCE/KKR (5 actifs loués situés en région lyonnaise), faisant ressortir un taux de rendement à 5,5 %.

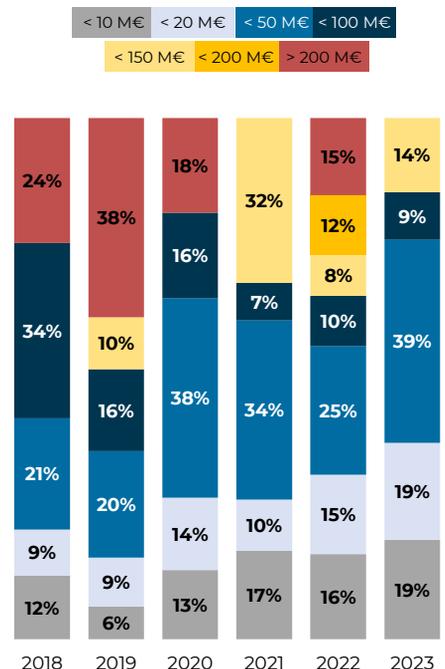
Pour les autres segments que sont le commerce et l'activité, les ajustements restent plus limités : les sommes engagées sont en baisse, mais leur part de marché ne varie que très peu d'une année à l'autre. Le commerce accuse un repli annuel de 67 %, avec 35 millions d'€ engagés pour un total de 3 opérations. Les sommes investies en locaux d'activité s'élèvent à 101 millions d'€, avec 37 signatures recensées.

Au regard du niveau historique des taux de référence de la BCE et de l'OAT 10 ans, les taux de rendement ont poursuivi leur décompression en 2023, quelle que soit la classe d'actifs. Pour les bureaux, le taux de rendement *prime* est proche de 5,5%. Pour l'activité, la fourchette moyenne se situe plutôt entre 7,5 et 9 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 4,5 et 5,5 % en fin d'année.

## RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM) PAR TYPE D'ACTIF



## RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM) PAR TRANCHE DE PRIX



# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

## DE SOLIDES FONDATIONS

Selon les données publiées par le Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière (CECIM), les chiffres 2023 démontrent une certaine résilience du marché des bureaux de la métropole lyonnaise, et ce, en dépit de la conjoncture économique. Avec un total de 530 signatures, la demande placée s'élève à 248 390 m<sup>2</sup>, un volume en repli annuel de 24 %. Rapporté à la moyenne quinquennale (2017-2022), ce retard est similaire, de l'ordre de 23 %. Le dernier trimestre s'avère le plus dynamique, avec 77 100 m<sup>2</sup> commercialisés en 3 mois. Cette accélération de l'activité au T4 se révèle néanmoins insuffisante pour combler le retard pris en début d'année. Pour autant, compte tenu des difficultés économiques qui ont émaillé l'année, ce résultat est loin de constituer une contre-performance.

La frilosité des utilisateurs a constitué un frein au dynamisme de l'activité transactionnelle : les entreprises ont suspendu ou retardé la mise en œuvre de leur stratégie immobilière, dans l'attente d'une plus grande lisibilité économique.

Ce phénomène est particulièrement notable sur le marché de l'acquisition et sur le segment des grandes transactions alors que ce créneau joue traditionnellement un rôle primordial dans la bonne orientation du marché.

Le segment > 5 000 m<sup>2</sup> affiche un volume en repli de 57 %, avec 6 transactions contre 9 l'an passé. La signature la plus importante de l'année ne dépasse pas les 10 000 m<sup>2</sup> : il s'agit de la prise à bail de BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS de 8 200 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Connexion (8<sup>ème</sup> arrondissement). L'an passé, 4 transactions > 10 000 m<sup>2</sup> avaient animé le marché, dont l'opération en compte-propre de la Nouvelle Cité Administrative de 20 000 m<sup>2</sup>. Les transactions portent ainsi sur des surfaces unitaires plus réduites qu'auparavant et témoignent de ce phénomène de rationalisation des surfaces à l'origine de nombreux projets immobiliers ces derniers mois. Le faible dynamisme des grands utilisateurs contraste avec la résilience des autres segments de marché, en particulier celui des petites et moyennes surfaces qui constituent le socle fondamental du marché des bureaux lyonnais. Ces différents créneaux se sont montrés particulièrement résilients et n'affichent qu'un modeste repli annuel : - 4 % sur le créneau < 500 m<sup>2</sup>, - 7 % sur le 500 - 1000 m<sup>2</sup> et - 18% sur le 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>.

Autre élément caractéristique du marché en 2023, le recul des acquisitions (13 % de part de marché contre 25 % l'an passé). Confrontés à des conditions de prêt plus strictes, à un nombre réduit de prêteurs et à des coûts d'emprunt plus élevés, les acheteurs ont eu plus de difficultés à déployer des capitaux et ont vu leur capacité d'emprunt fortement réduite. Le segment de la vente a donc été impacté plus durement encore que celui de la location : les acquisitions cumulent moins de 35 000 m<sup>2</sup> en 2023, un volume en baisse annuelle de 60 %.

### 248 390 m<sup>2</sup>

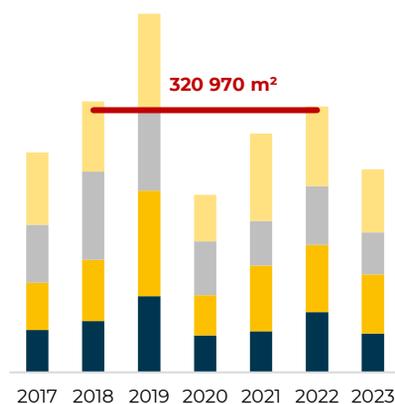
Demande placée en 2023

- 24 %

par rapport à 2022

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

T1 T2 T3 T4  
Moyenne quinquennale

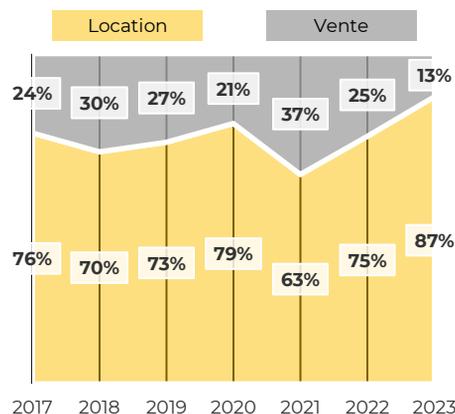


### 46

Transactions > 1 000 m<sup>2</sup>

contre 57 l'an passé

### RÉPARTITION PAR TYPE DE CONTRAT



SOURCES : CECIM, EVOLIS.

# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

La part des surfaces neuves et restructurées dans la demande placée est en baisse, de 60 % en 2022 à 46 % en 2023. Plusieurs facteurs expliquent ce repli : tout d'abord, par la faible activité des grands utilisateurs qui ciblent majoritairement les actifs neufs, mais également par un manque de disponibilités. Les immeubles de dernière génération restent largement plébiscités : les utilisateurs ciblent en priorité les centres d'activité les mieux établis, bien reliés aux réseaux de transport et disposant d'une offre servicielle attractive. À l'inverse, ils délaissent les actifs tertiaires obsolètes, pénalisés par leur localisation ou leur inadéquation aux problématiques environnementales. Ces critères sont aujourd'hui des vecteurs prépondérants d'attraction et de rétention des talents.

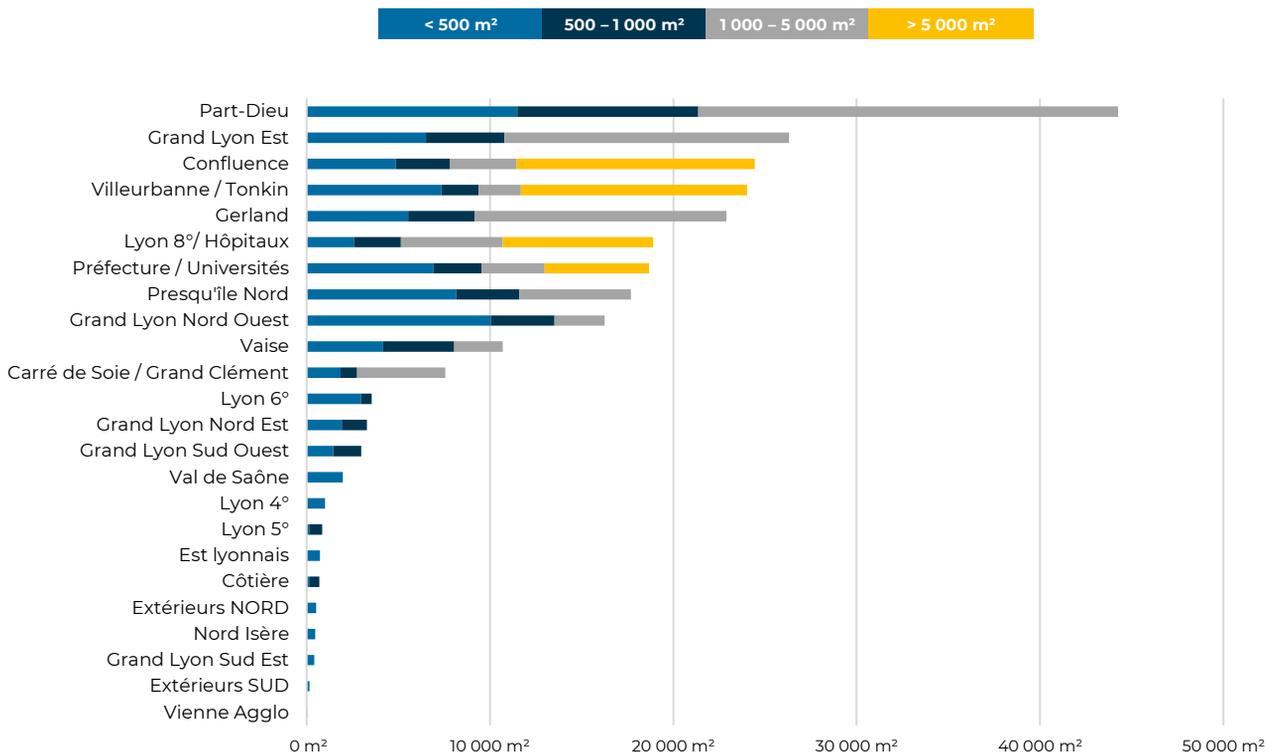
Géographiquement, le secteur Lyon intramuros concentre 78 % de la demande placée, loin devant Grand Lyon Est (12 %) et Grand Lyon Ouest (9 %). Avec 18 % de part de marché, soit près de

45 000 m<sup>2</sup> commercialisés, la Part-Dieu prend la tête du classement. Le créneau 1000 - 5000 m<sup>2</sup> a particulièrement performé, comme en témoignent les transactions suivantes réalisées par des sociétés établies - FLEX-O, 3 800 m<sup>2</sup> dans le Crystallin, DELOITTE dans la tour To Lyon (2 900 m<sup>2</sup>) ou encore PANZANI dans l'immeuble New Age sur 2 600 m<sup>2</sup>.

Second sur le podium, le secteur Grand Lyon Est s'est distingué grâce aux transactions réalisées dans la commune de Genas, largement plébiscitée par les utilisateurs tel DAIKIN (4 650 m<sup>2</sup>, dans l'actif Everest Park), SOCOTEC (dans l'immeuble Arteparc, sur 3 000 m<sup>2</sup>) et enfin la société CERES (avec un bail de 2 800 m<sup>2</sup>, Parc EVERLAND).

Enfin le secteur Confluence tire son épingle du jeu, porté par 2 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> dont la signature de GALILEO, (7 920 m<sup>2</sup>, immeuble City Rhône), et celle de la région AURA (5 060 m<sup>2</sup>, immeuble Albizzia). ▶

## RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE ET PAR TRANCHE DE SURFACE



# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

L'offre immédiate tangente 397 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise : le taux de vacance général de la région oscille entre 4,9 et 5,5 %. Sur certains secteurs, comme la Part-Dieu, Confluence ou Vaise, les tensions à l'offre sont susceptibles de constituer un frein au bon dynamisme de l'activité transactionnelle.

La raréfaction des disponibilités et le maintien de la demande pèsent de manière inflationniste sur les valeurs. Par ailleurs, l'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés ne faiblit pas : cette primauté accordée aux actifs de qualité dans les quartiers centraux soutient la progression des valeurs.

Les loyers pour des immeubles *prime* dans les arrondissements centraux et dans les quartiers d'affaires de la Part-Dieu, ou de la Presqu'île Nord, se maintiennent entre 290 €/m<sup>2</sup>/an et 330 €/m<sup>2</sup>/an. En fin d'année, une prise à bail de

400 m<sup>2</sup> s'est signée à 342 €/m<sup>2</sup>/an dans le secteur de la Presqu'île Nord.

Sur le marché de 1<sup>ère</sup> main, la majorité des bureaux se loue entre 150 et 195 €/m<sup>2</sup>/an en périphérie. La fourchette est un peu plus élevée dans le centre de Lyon, entre 160 et 250 €/m<sup>2</sup>/an.

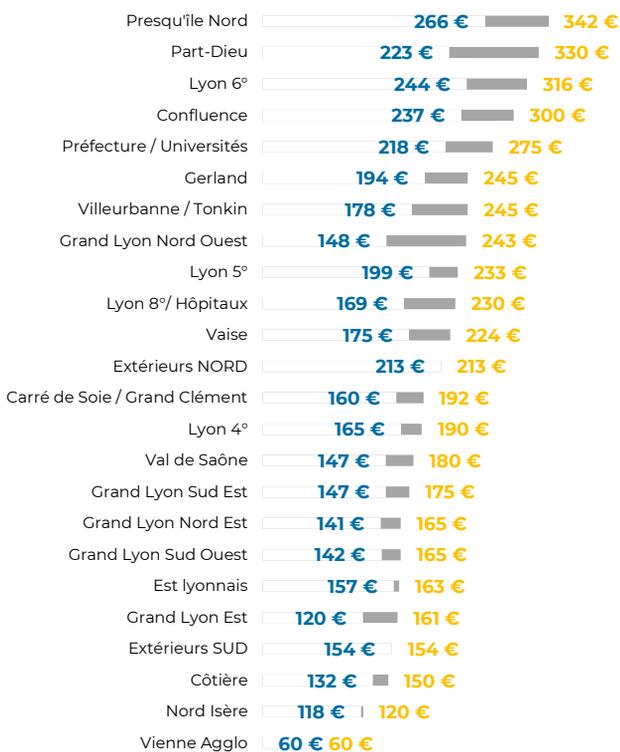
Pour les loyers de 2<sup>nde</sup> main, les valeurs sont généralement comprises entre 100 et 150 €/m<sup>2</sup>/an en périphérie, entre 130 et 220 €/m<sup>2</sup>/an dans le centre de l'agglomération.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la stabilité est de mise, en dépit de fortes disparités géographiques. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent de 4 500 à 6 500 €/m<sup>2</sup>. Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m<sup>2</sup>.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

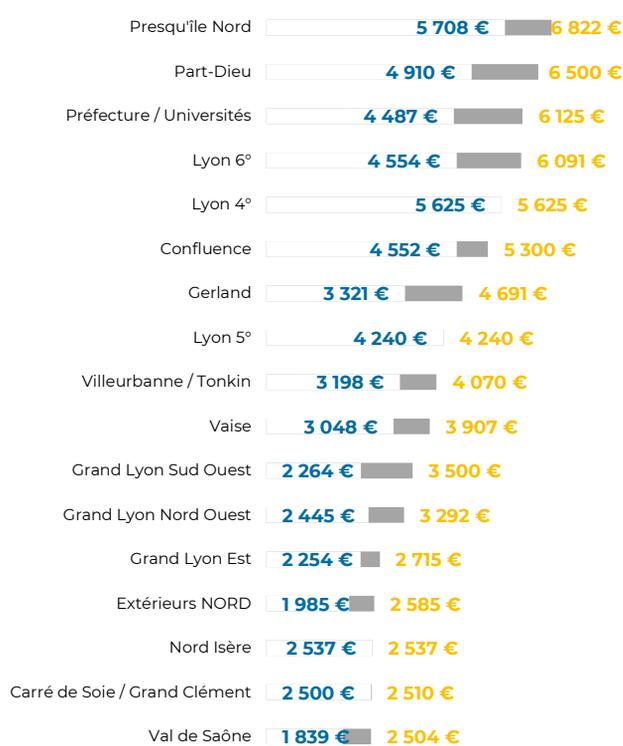
## LES VALEURS LOCATIVES EN 2023 (Loyer moyen facial €/m<sup>2</sup>/an)

Loyer moyen ■ Loyer top



## LES PRIX DE VENTE EN 2023 (€/m<sup>2</sup>)

Prix au m<sup>2</sup> (moyen) ■ Prix au m<sup>2</sup> (top)



SOURCES : CECIM, EVOLIS.

# MARCHÉ UTILISATEUR - ACTIVITÉ

## RUÉE VERS LA PÉRIPHÉRIE

Malgré le contexte difficile, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise a réalisé une solide performance et fait jeu égal avec l'an passé (- 2 %). Avec 330 100 m<sup>2</sup> commercialisés, ce volume se situe juste en dessous de la moyenne quinquennale (-12 %). 399 transactions ont été enregistrées en 2023, contre 415 l'an passé, ce qui tend à prouver que la demande reste stable.

Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 57 % de la demande placée. Mais il est indéniable que la part du neuf grimpe sensiblement chaque année et s'établit à 43 % en 2023, il s'agit là d'un volume record !

Le marché de l'acquisition a largement souffert du resserrement des conditions financières. Alors qu'en 2017, le segment de la vente et celui de la location faisaient jeu égal et se partageaient 50 % du marché, la balance a radicalement penché en faveur du marché locatif, qui concentre aujourd'hui 71 % de la demande placée. Faute d'offre adéquate, les utilisateurs se rabattent massivement sur la location, en progression de 9 % sur un an.

Sur le segment inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, la demande placée est stable par rapport à l'an passé, porté par une pluralité d'acteurs dynamiques, principalement des PME/PMI.

Sur le segment > 5 000 m<sup>2</sup>, 9 transactions (contre 6 l'an passé) ont été recensées. Faute d'offre disponible, ces opérations sont toutes situées en périphérie.

Totalisant 315 000 m<sup>2</sup> disponibles, l'offre devient un facteur limitant de l'activité. Si le rythme transactionnel se maintient, ce stock représente à peine une année de commercialisation. Pour le moment, la raréfaction des disponibilités dessine une nouvelle répartition géographique, où la périphérie gagne du terrain face à la métropole lyonnaise.

Cette configuration renforce la spéculation : une nette évolution des valeurs à la hausse est notable, sur le segment du neuf comme celui de seconde main. Estimé à 88 €/m<sup>2</sup>/an, le loyer moyen enregistre une progression de 9 % en un an. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 80 et 140 €/m<sup>2</sup>/an, pour des locaux neufs, entre 60 et 110 €/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces de 2<sup>nde</sup> main. Il n'est plus rare cependant de croiser des montants dépassant largement cette fourchette, à plus de 180 €/m<sup>2</sup>/an.

La tendance est identique sur le marché de l'acquisition : les surfaces de 2<sup>nde</sup> main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m<sup>2</sup> et jusqu'à 1 250 et 1 800 €/m<sup>2</sup> pour des locaux neufs. Pour des surfaces *prime*, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs décollent au-delà des 2 000 €/m<sup>2</sup>, ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

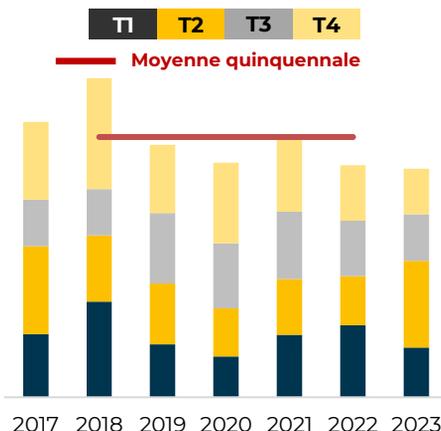
### 330 100 m<sup>2</sup>

Demande placée en 2023

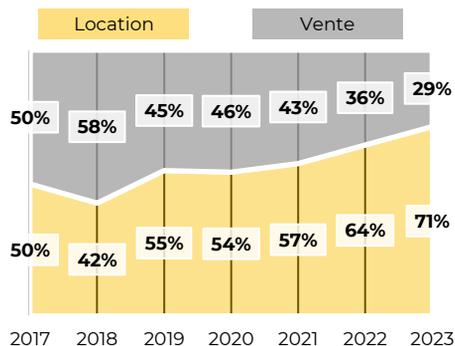
- 2 %

par rapport à l'an passé

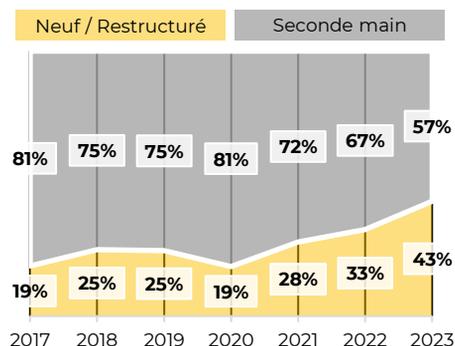
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



### RÉPARTITION PAR TYPE DE CONTRAT



### RÉPARTITION PAR ÉTAT DES LOCAUX



SOURCES : CECIM, EVOLIS.

# MARCHÉ UTILISATEUR - LOGISTIQUE

## UNE VACANCE PROBLÉMATIQUE

Après une année 2022 exceptionnelle où 405 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 12 mois, le marché de la logistique dans la région lyonnaise a marqué le pas en 2023. En dépit d'une accélération au dernier trimestre, la demande placée totalise 257 215 m<sup>2</sup>, soit un repli annuel de 36 %. Rapporté à la moyenne quinquennale, ce retard est toutefois moindre, de l'ordre de 23 %. Compte tenu des difficultés économiques, et notamment la baisse de la consommation et la hausse de l'inflation qui ont un impact direct sur la santé des acteurs logistiques, ce résultat est loin de constituer une contre-performance.

Plusieurs enseignements sont à retenir pour cette année 2023. Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier. Moins nombreuses en 2023, 15 signatures ont été enregistrées, dont trois supérieures à 30 000 m<sup>2</sup>, alors qu'en moyenne, une vingtaine de signatures est actée chaque année. La signature la plus importante de l'année est celle de SAMSE, de 56 000 m<sup>2</sup>, signée au T4, sur la commune de La Boisse (secteur Côtière).

À 63 %, la part du neuf dans la demande placée a fortement progressé. Faute de disponibilités, les utilisateurs, en particulier les industriels et les *retailers*, se sont tournés vers les territoires au Nord et en périphérie de la métropole et ont largement plébiscité les projets clés en main. Plusieurs projets neufs sont ainsi en développement. La logistique est une classe d'actif qui connaît un important renouvellement : les nombreuses certifications environnementales appellent à toujours plus d'innovations de la part des promoteurs : construction verticale pour limiter l'emprise au sol, géothermie, toitures photovoltaïques, bâtiment en autoconsommation...

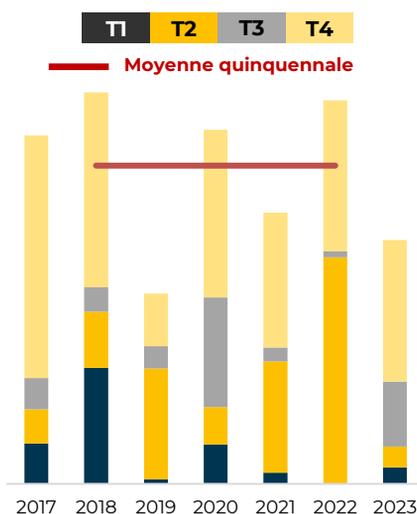
La demande - et l'attente - sont de plus en plus importantes tandis que la rareté du foncier et de l'offre disponible bride l'activité transactionnelle. Environ 100 000 m<sup>2</sup> sont disponibles pour les utilisateurs : il n'y a quasiment pas de vacance sur ce marché alors que la demande reste forte. Ce phénomène est encore plus prononcé sur le créneau des grandes surfaces. Cette tension durable à l'offre a fait grimper de + 15 % à 20 % les valeurs locatives en 2023. Le loyer *prime* s'établit à 75 €/m/an (signatures en fin d'année à Vénissieux). Selon le type et les prestations des entrepôts, des valeurs plus élevées sont courantes, pour les messageries par exemple (à près de 120 €/m<sup>2</sup>/an). La différence entre le marché du neuf et celui de seconde main tend à s'effacer, tant les disponibilités sont faibles. Les loyers de seconde main tangentent ainsi la courbe des valeurs de première main. Cette configuration de marché est à surveiller, car elle pourrait entraîner une perte d'attractivité au profit d'autres territoires, plus offreurs.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

**257 215 m<sup>2</sup>**  
Demande placée en 2023

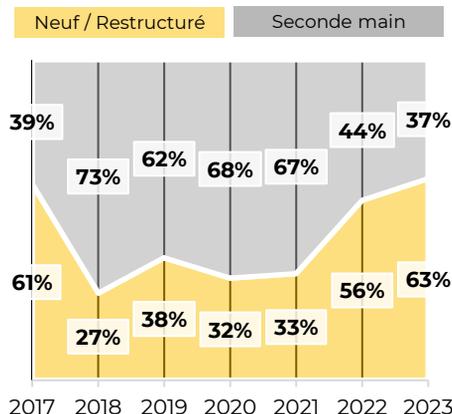
**- 36 %**  
par rapport à l'an passé

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



**15**  
Transactions  
contre 22 l'an passé

### RÉPARTITION PAR ETAT DES LOCAUX



SOURCES : CECIM, EVOLIS.

# 20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

# 21 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



## + de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

## 22 ANS

D'EXPÉRIENCE

LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ-EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

[www.evolis.fr](http://www.evolis.fr)

# COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

**Quentin GRAFF**  
**Directeur Études**

Email : [qgraff@evolis.fr](mailto:qgraff@evolis.fr)

**Emilie RENTE**  
**Chargée d'Études & de Veille**

Email : [erente@evolis.fr](mailto:erente@evolis.fr)

**Céline PLOUVIEZ-HOUP**  
**Chargée de Communication**

Email : [cplouviez@evolis.fr](mailto:cplouviez@evolis.fr)

**Laure CORMONT**  
**Directrice Marketing & Communication**

Email : [lcormont@evolis.fr](mailto:lcormont@evolis.fr)

**Denny ABDUL PEÑA**  
**Chargé de Communication**

Email : [dabdulpena@evolis.fr](mailto:dabdulpena@evolis.fr)