

ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LYON

1^{ER} SEMESTRE 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Le 2^{ème} trimestre 2023 n'a pas permis de dissiper la plupart des incertitudes pesant sur l'économie mondiale en ce début d'année, à commencer par la persistance de risques géopolitiques et le maintien de l'inflation à un niveau élevé.

À l'échelle française, en dépit de quelques signaux encourageants comme la reprise à la hausse des exportations et le léger reflux de l'inflation, la bonne tenue de l'économie demeure toujours fragilisée et n'observera qu'une croissance modérée en 2023, comme le soulignent les dernières prévisions de juin publiées par l'INSEE., légèrement réhaussées à 0,7 %.

Plusieurs indicateurs repassent ainsi graduellement au vert : le coût de l'énergie se normalise tandis que les risques de rupture d'approvisionnement s'éloignent durablement. Après avoir atteint son pic au 1^{er} trimestre, l'inflation devrait refluer progressivement en seconde partie de l'année 2023, pour revenir autour de 2 % d'ici 2025 (sous réserve de l'absence de nouveaux chocs économiques ou politiques) Les prix à la consommation restent élevés, mais leur augmentation observe un rythme plus mesuré : de 4,5 % sur un an en juin, après avoir connu une hausse plus prononcée de 5,1 % en mai Bien que le moral des chefs d'entreprises et le climat des affaires en France peinent à retrouver un niveau

encourageant, la production industrielle est repartie à la hausse (2,6 % en glissement annuel en mai 2023) tandis que la situation de l'emploi s'améliore peu à peu.

L'emploi salarié progresse annuellement de 1,7 %, parallèlement à la décrue du taux de chômage, estimé à 7,1 % à l'issue du T1 2023.

Même si le ralentissement économique est marqué, l'économie française pourrait réussir à sortir progressivement de cette période inflationniste sans récession, comme le laissent craindre les prévisions les moins optimistes de ce début d'année : un tel scénario restera à confirmer dans les prochains mois.

Dans ce contexte, la région Auvergne-Rhône-Alpes conserve une place de première importance dans ces résultats nationaux et fait preuve de résilience compte tenu de l'environnement économique peu favorable de ce début d'année 2023.

SOURCE : INSEE, EVOLIS.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES RÉGIONAUX

TAUX DE CHÔMAGE

6,0 %

T1 2023 - en baisse de 0,3 pt sur un an

Source : INSEE

« Soutenue par des fondamentaux solides, la bonne tenue de l'économie rhodanienne dépendra en grande partie de l'évolution du contexte national dans les prochains mois. »

EMPLOI SALARIÉ

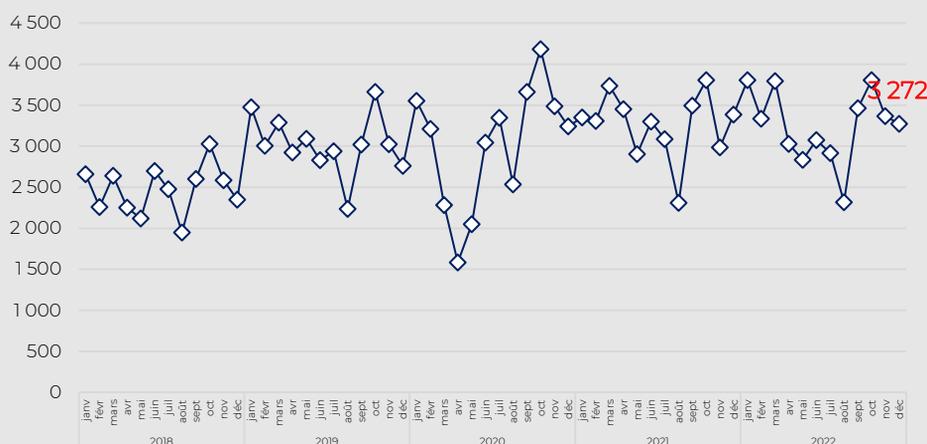
3 262 200

Juin 2023 - en hausse de 1,4 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises dans le Rhône

Données mensuelles brutes (INSEE)



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

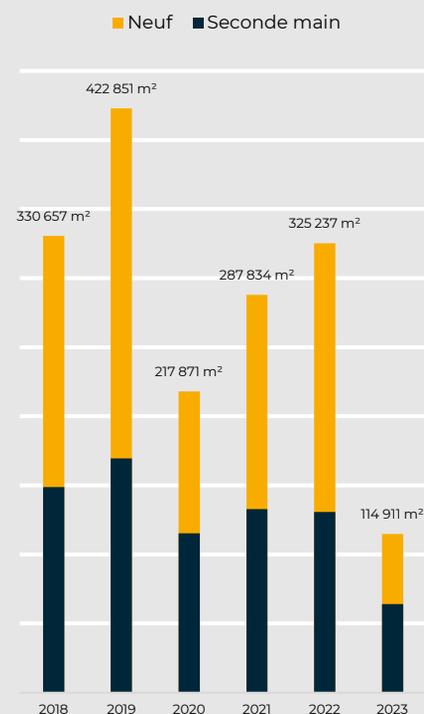
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

114 900 m²

En baisse de 26 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

UN REBOND INSUFFISANT AU 2^{ème} TRIMESTRE POUR RATTRAPER LE RETARD PRIS EN DÉBUT D'ANNÉE

Le marché des bureaux dans l'agglomération lyonnaise a connu une excellente année 2022, où près de 325 240 m² ont été commercialisés en douze mois : l'exercice s'est d'ailleurs achevé en fanfare, avec un volume proche de 100 000 m² au dernier trimestre.

Cependant, la tendance porteuse du marché s'est brutalement interrompue au T1 2023, où moins de 50 000 m² ont été commercialisés en 3 mois. Le marché lyonnais a néanmoins connu un léger regain de dynamisme au T2, avec un volume trimestriel proche de 70 000 m², pour un total de 128 signatures selon les dernières données publiées par le Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière (CECIM). Ainsi, le résultat semestriel atteint 114 900 m², en retrait de 26 % par rapport à l'an passé et significativement inférieur de 12 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

Au total, 248 signatures ont été enregistrées en 2023 contre 289 à la même période l'an passé.

Plusieurs éléments explicatifs viennent éclairer cette chute de la demande placée, avec comme premier facteur aggravant, la dégradation de l'environnement économique et la hausse des taux d'intérêt. Les tensions financières jouent évidemment un rôle prépondérant dans la définition de la stratégie immobilière des entreprises. Les ventes à utilisateur sont particulièrement impactées par le resserrement des conditions de financement, plus encore que les locations : alors qu'elles constituaient le moteur du marché l'an passé, elles ne représentent aujourd'hui que 17 % de la demande placée. Bon nombre de décideurs se sont ainsi montrés plus frileux qu'à l'accoutumée, préférant différer leur projet immobilier dans l'attente d'une plus grande lisibilité du contexte économique.

Ce phénomène est également notable sur le segment des grandes transactions (sup. à 5 000 m²), en repli annuel de 53 % alors que ce créneau joue traditionnellement un rôle primordial dans la bonne orientation du marché. Ainsi, au T1 2023, aucune transaction > 5 000 m² n'est venue animer le marché, expliquant ainsi la contreperformance notable du début d'année. Au T2, la concrétisation de trois signatures a toutefois permis à ce segment de redresser sa trajectoire. ►

LES BUREAUX

Exclusivement localisées dans le secteur géographique Lyon Intramuros, les prises à bail de MATERI'ACT dans l'immeuble Glassdoor (6 500 m²) et d'OMNES sur 5 700 m² dans le 3^{ème} arrondissement ainsi que l'acquisition par la région AURA de 5 060 m² dans l'immeuble Albizzia représentent à elles-seules 15 % de la demande placée. Comparées aux signatures XXL de 2022, ces transactions portent toutefois sur des surfaces unitaires plus réduites qu'auparavant et rendent compte à ce titre du phénomène de rationalisation des surfaces à l'origine de nombreux projets immobiliers ces derniers mois.

Plus résilient, le segment des petites surfaces (inf. à 1 000 m²) concentre plus de la moitié de la demande placée de ce 1^{er} semestre. L'activité est pourtant en recul par rapport à l'an dernier : passant de 261 signatures à 227, ce segment de marché affiche un volume commercialisé de 59 200 m², en repli annuel de 16 %.

La tendance est identique sur le créneau des surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²), qui régresse de 22 % en un an, avec 18 transactions enregistrées contre 25 au S1 2022.

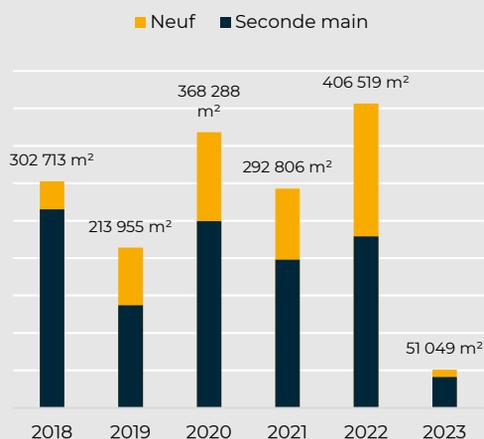
Géographiquement, le secteur Lyon intra-muros représente toujours le cœur du marché de l'agglomération lyonnaise, concentrant 69 % de la demande placée. Cette part élevée traduit le besoin toujours accru des utilisateurs pour des bureaux de qualité, bien localisés.

L'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés se vérifie également à travers la proportion importante de surfaces neuves commercialisées 44 %.

La périphérie, plus offreuse, aux niveaux de loyers plus abordables, n'est pas boudée par les utilisateurs, mais reste pénalisée par l'attitude plus attentiste de ces derniers. Les trajectoires sont diverses, alors que le secteur Grand Lyon Ouest affiche une forte contraction, le territoire Grand Lyon Est, porté par la commune de Genas, a tiré son épingle du jeu, avec 5 signatures comprises entre 1 000 m² et 5 000 m². ▶

LA LOGISTIQUE

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier.

Capable de s'animer lors de la concrétisation d'opérations d'envergure, la demande placée peut aussi retomber brutalement à un niveau très faible, contrainte par le manque de disponibilités.

Ce n'est pas tant la demande des utilisateurs qui faiblit, mais plutôt la rareté du foncier et des offres disponibles qui brident l'activité. Cette configuration confère au marché logistique un rythme de commercialisation en dents de scie.

Ainsi, le marché de la logistique en 2023 enregistre une forte baisse de 79 % par rapport à l'excellente année 2022. Comparé à la moyenne quinquennale, le repli est également significatif et s'élève à 62 %. Seules cinq transactions ont été enregistrées, pour un volume proche de 51 000 m².



- En dépit de la contraction notable de l'activité, les valeurs locatives se maintiennent dans une fourchette haute.

La primauté accordée par les utilisateurs aux actifs neufs ou restructurés dans les quartiers centraux soutient la consolidation des loyers ce trimestre. Les valeurs locatives sur des immeubles *prime* dans les quartiers de la Part-Dieu ou de la Presqu'île Nord, gravitent entre 280 €/m²/an et 320 €/m²/an, mais ne sont cependant pas représentatives de l'ensemble du marché.

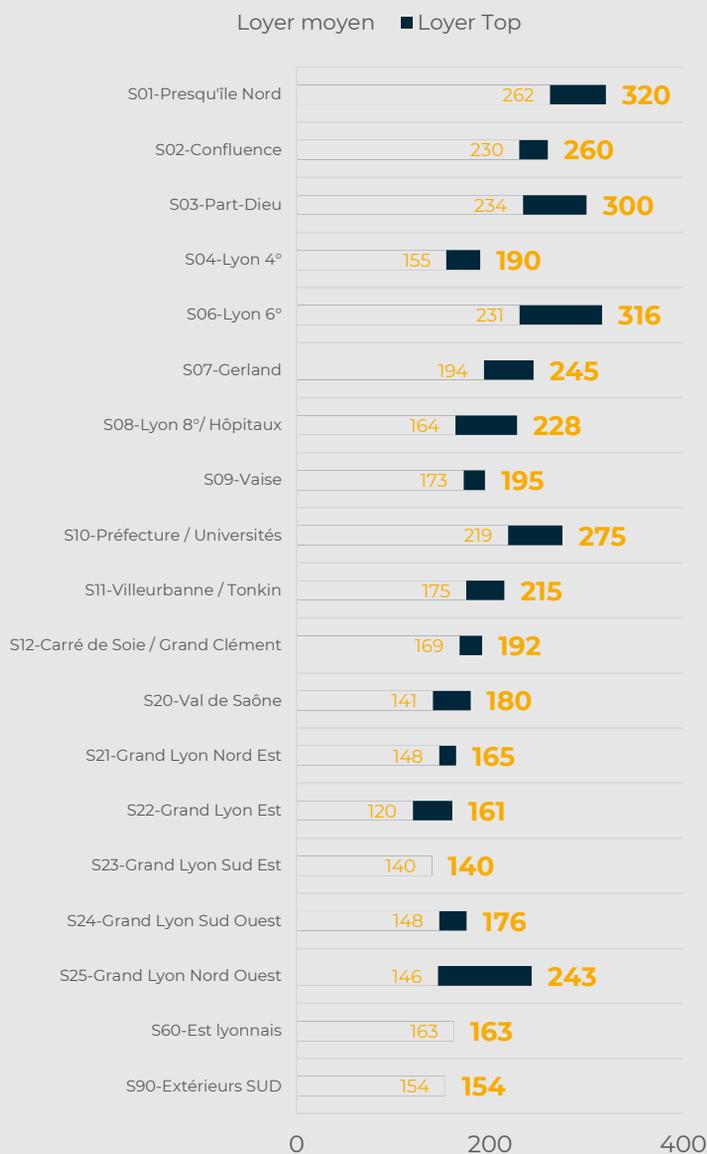
De manière générale, la majorité des bureaux de 1^{ère} main continuent de se louer entre 150 €/m²/an en périphérie et 250 €/m²/an dans le centre de Lyon.

Pour les loyers de seconde main, la tendance est également stable (1% en évolution annuelle).

Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance est identique : le prix moyen au m² connaît une orientation haussière, comparé à l'an passé. L'augmentation des coûts de construction, répercutées par les promoteurs sur les prix de vente, n'est sans doute pas étrangère à cette tendance, en particulier sur les surfaces neuves.

SOURCES : CECIM, EVOLIS.

VALEURS LOCATIVES PAR SECTEUR



LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

UNE OFFRE SOUS CONTRAINTE

Le durcissement du contexte économique n'entame pas le dynamisme du marché des locaux d'activités dans la région lyonnaise.

Totalisant 171 190 m², dont 97 260 m² commercialisés au T2, ce résultat semestriel est en phase avec celui de l'an passé et n'affiche qu'un repli annuel modéré de 3%. Un nombre similaire de signatures a été enregistré : 205 cette année contre 209 l'an passé.

Ce volume semestriel se révèle inférieur de 8 % à la moyenne quinquennale, ce qui constitue un résultat remarquable, compte tenu de l'absence chronique de disponibilités sur le marché.

Le marché lyonnais reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 53 % de la demande placée contre 47 % pour les opérations neuves. Enregistrée au T2 sur des locaux de seconde main, la transaction d'EJ FRANCE de 6 900 m² à Chaponnay constitue la prise à bail la plus importante du semestre.

Géographiquement, en raison de la raréfaction de l'offre, à la vente comme à la location dans les secteurs centraux, la demande des utilisateurs a principalement ciblé la première périphérie, et notamment les territoires à l'Est de l'agglomération lyonnaise, qui concentrent 58 % de la demande placée. Le secteur Grand Lyon Est capte ainsi près de 24 % de la demande, suivi par le secteur Est Lyonnais (13 %).

Les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Le recul de l'offre disponible et la pénurie de réserve foncière brident les opportunités des utilisateurs, pesant ainsi de manière inflationniste sur les loyers et les prix de vente. Selon les données du CECIM, à la fin du T2 2023, le loyer moyen s'élève 93 €/m²/an, en progression annuelle de 17 %. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives peuvent osciller entre 80 et 120 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 50 et 110 €/m²/an pour des surfaces de 2nde main. La tendance est identique, quoique plus prononcée sur le marché de l'acquisition : les surfaces de 2nde main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m² et jusqu'à 1 250 et 1 700 €/m² pour des locaux neufs. Ces valeurs décollent au-delà des 2 000 €/m² pour des surfaces *prime*, idéalement situées, ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

CHIFFRES-CLÉS

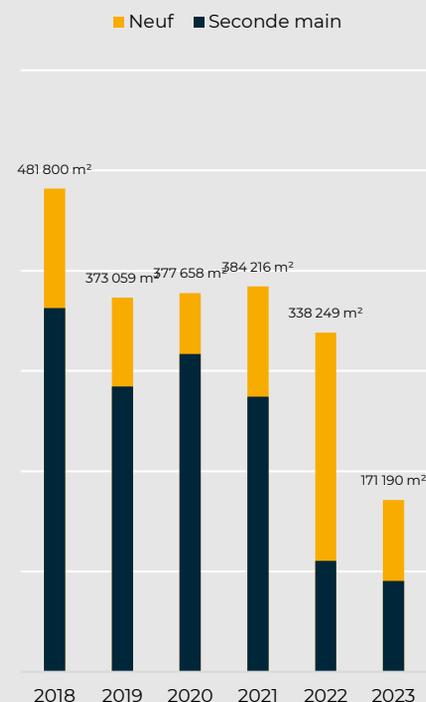
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

171 190 m²

En baisse de -3 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

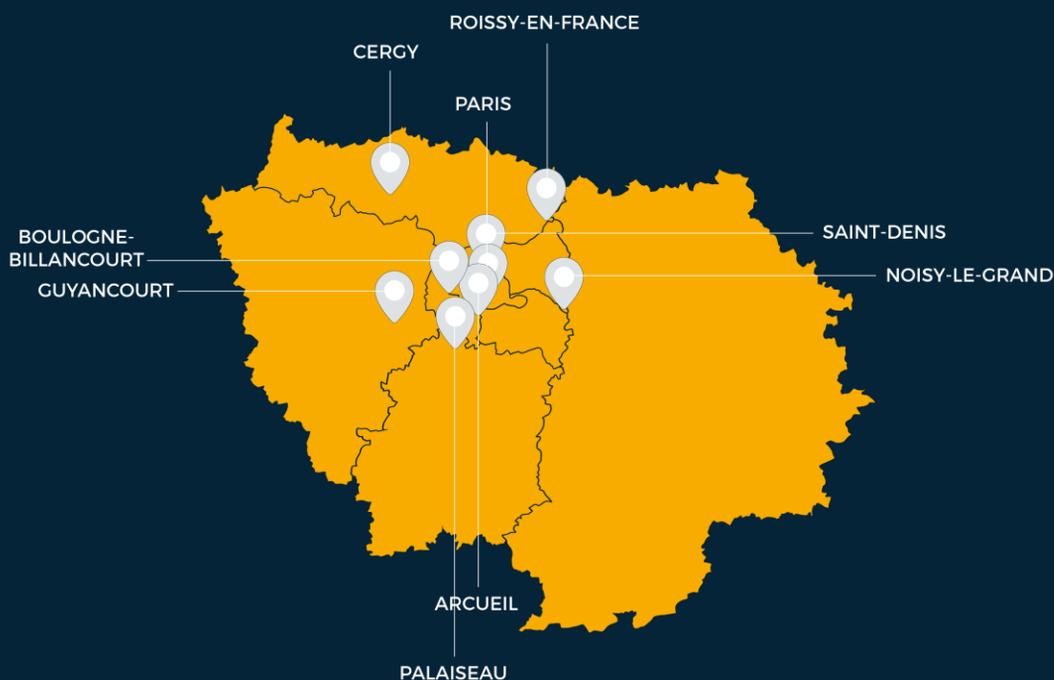
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



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

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE LYONNAISE



Audric REDON
MANAGER

07 60 36 46 64 | aredon@evolis.fr

BUREAUX



Julien MASSON
MANAGER ÉQUIPE BUREAUX

ACTIVITÉS



Audric REDON
MANAGER ÉQUIPE ACTIVITÉS

INVESTISSEMENT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Thierry MALARTRE
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS



Julien MAGNAUD
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email : qgraff@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication
Email : lcormont@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille
Email : erente@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication
Email : dabdulpena@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication
Email : cplouviez@evolis.fr