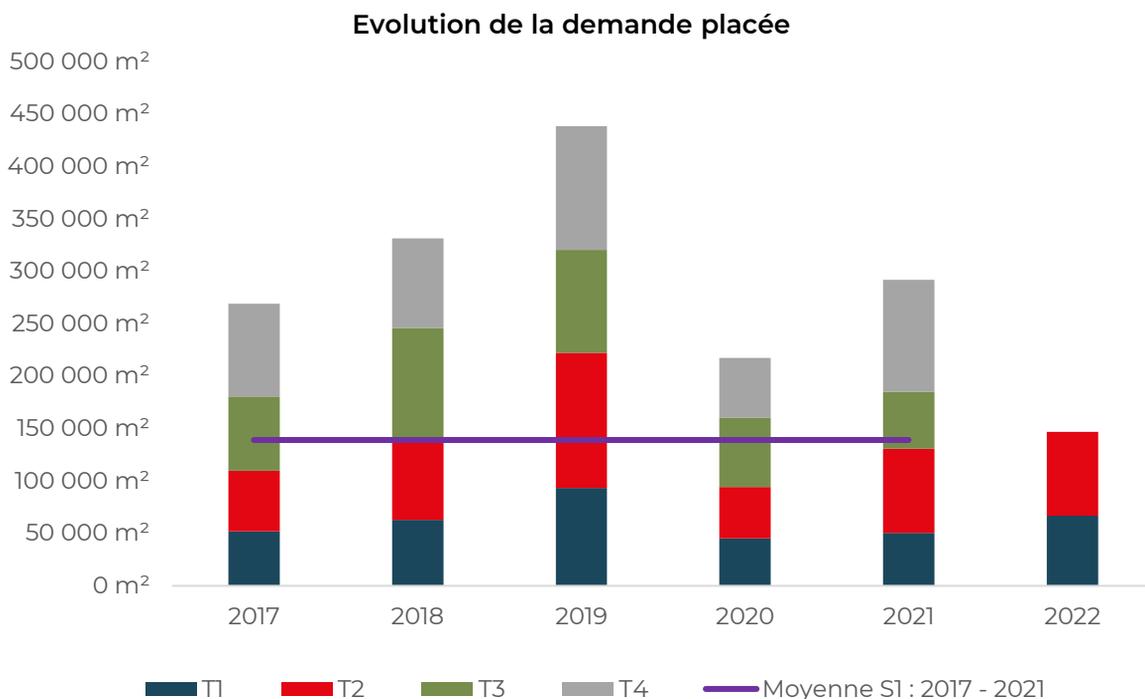


Étude de marché
BUREAUX LYON

2T 2022



La demande placée



Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

Une maturité confirmée

Le marché tertiaire continue sa lancée, au cours du 1^{er} semestre 2022, avec un volume placé proche de 150 000 m² à l'échelle de la métropole lyonnaise. Située, au dessus de sa moyenne quinquennale (139 000 m²), l'activité affiche ainsi une hausse annuelle de +12 %.

Tous les segments de surfaces ont bénéficié de cette progression. Les PMS continuent de se montrer résilientes, cumulant près de la moitié des volumes. Le créneau 1 000 - 5 000 m² a également affiché de belles performances totalisant 1/3 des volumes. Enfin, les 3 opérations > 5 000 m², ont représenté 1/4 de la demande placée. Parmi elles, 2 méga-deals (> 10 000 m²) ont été recensées pour un volume de 31 000 m².

La demande placée a augmenté de **+12 %** sur un an.



La demande placée

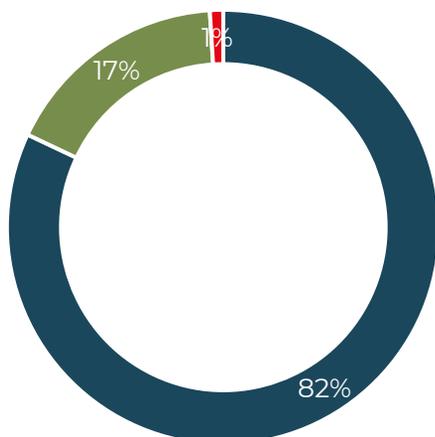
Le neuf toujours très plébiscité

Porté principalement par les 2 opérations de pré commercialisation d'envergure (> 10 000 m²), le neuf a cumulé un peu plus de la moitié des volumes. Les mouvements dans le neuf se sont principalement opérés dans les secteurs établis, à l'image de Vaise (7 200 m²), Carré de Soie / Grand Clément (7 800 m²), Gerland (11 000 m²) ou encore le quartier d'affaires de la Part Dieu (20 000 m²).

Le neuf a totalisé **54%** des volumes.



Répartition de la demande placée



- Intramuros
- Extérieurs
- Hors Agglomération

L'intra-muros continue de séduire

L'engouement pour la centralité se poursuit. De ce fait, l'intra-muros a cumulé la quasi-totalité des volumes. L'activité demeure soutenue notamment pour les secteurs les plus lisibles et établis. C'est notamment le cas de la Part Dieu, qui tire son épingle du jeu avec 40 000 m² soit 27 % des volumes. Suivie par Gerland et Vaise, ces derniers ont cumulé respectivement 17 % et 10 % de la demande placée.

A l'inverse, la périphérie souffre d'un manque de dynamisme. Par ailleurs, la rareté de grandes transactions continue de peser sur les volumes.

Hors comptes propres
 Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

LES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs par secteur

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Presqu'île Nord	287	
Confluence	221	250
Part Dieu	205	285
Gerland	167	217
Lyon 8 / hôpitaux	151	165
Vaise	177	188
Préfecture / Universités	210	205
Villeurbanne / Tonkin	182	213
Carré de Soie / Grand Clément	176	189

En €/m²/an

Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

Des valeurs stables

Le loyer « prime », localisé à la Part Dieu reste stable à 340 € pour des immeubles IGH. Pour des immeubles traditionnels il se situe à 315 €.

Si les valeurs sont restées stables sur l'ensemble des secteurs, quelques exceptions persistent. C'est notamment le cas pour la Presqu'île Nord, Confluence et Vaise où les valeurs ont progressé.

Bénéficiant d'un marché locatif sain aux fondamentaux solides, les valeurs devraient rester stables sans pression pour les secteurs où l'offre reste fluide. En revanche, certains secteurs marqués par une tension à l'offre, une hausse modérée peut être envisageable.

Loyer prime
340 €



Loyer moyen neuf
199 €

Loyer moyen seconde main
183 €



Delphine GRANGE
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU
Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR
Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Fabienne TRIOMPHE
Directrice régionale
Lyon
03 59 61 26 13
lyon@advenis-res.com



Scannez moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

BAYONNE

Dpt 64
05 59 48 51 88
bayonne@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 46 29 39 60
larochelle@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
03 59 612 613
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 70 37 03
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 61 26 13
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 86 15 50
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 80 38 03
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAULT

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directrice : Sophie CHELLER

LIMOGES

Dpt 87
05 55 42 64 28
limoges@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 36 17 33 66
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252

www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions