

LES BUREAUX A LYON

—
4T 2022

Étude de marché



Une dynamique qui ne faiblit pas

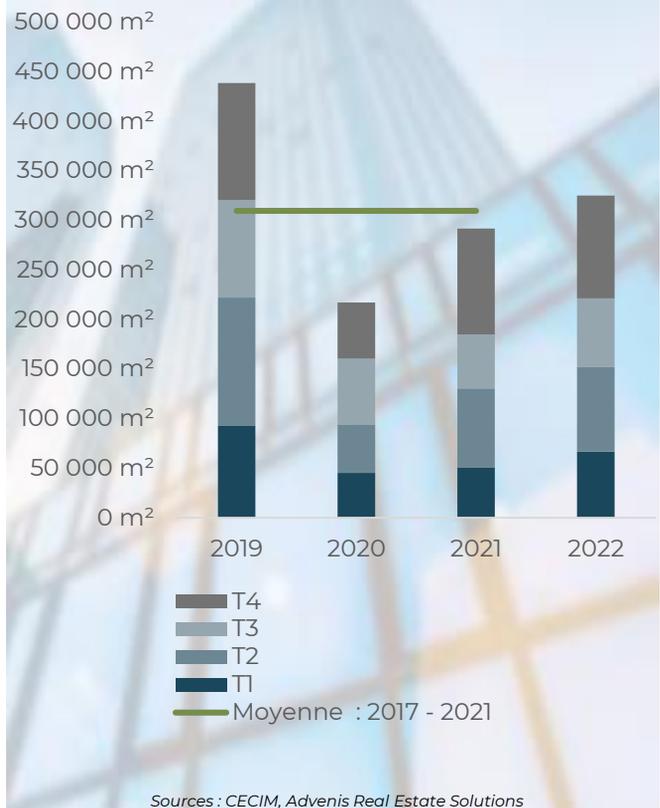
Après les crues enregistrés en 2018 et 2019, le marché tertiaire a de nouveau franchi la barre des 300 000 m². Avec un peu plus de 100 000 m² placés au cours du dernier trimestre, cela porte la demande placée annuelle à 325 200 m², enregistrant ainsi sa meilleure 3^{ème} performance. L'activité est en progression de + 11 % sur un an, et se situe bien au-dessus de sa moyenne quinquennale (309 800 m²).

Cette performance s'explique en partie par la progression du nombre des opérations, passant de 554 à 568, mais aussi par le bon niveau de commercialisation des grandes opérations (> 5 000 m²).

En effet le segment > 5 000 m² a totalisé 28 % des volumes, en hausse de + 7 % sur un an. Parmi ces transactions, 4 signatures > 10 000 m², pour un volume légèrement au dessus de 50 000 m², ont porté le marché. En parallèle, les transactions < 5 000 m² ont également affiché de belles performances avec une progression de + 14 % sur un an. C'est notamment le segment des petites surfaces (< 500 m²), cœur du marché, qui continue de soutenir l'activité.

Dans un contexte de recherche de locaux répondant aux nouveaux modes de travail (hybridation / agilité) et aux normes environnementales, le neuf est toujours très plébiscité cumulant 60 % des volumes. D'autant plus que les différentes opérations > 5000 m², portant principalement sur des surfaces neuves, couplées aux mouvements de clés en main, et pré-commercialisation, ont gonflé les volumes dans le neuf. Par ailleurs, il est à noter que face au manque de foncier en intra-muros, les utilisateurs se positionnent également sur des programmes restructurés, du fait de leur faible consommation énergétique.

Evolution de la demande placée



325 000 m²

ont été placés depuis le début
de l'année

+ 11 %
sur un an



Une re-centralisation de l'activité

Dans ce sillage, les secteurs centraux sont les plus recherchés. La part Dieu conserve la 1^{ère} place du podium, totalisant 25 % des volumes. Suivie de près par Gerland (15 %) et Vaise (13 %). La fluidité de l'offre sur ces localisations devrait permettre à l'activité de s'accélérer, avec toutefois, une certaine vigilance à porter sur l'évolution du contexte actuel et des aléas endogènes et exogènes qui pourraient impacter cette dynamique.

A l'inverse, l'attractivité au sein de la périphérie continue de faiblir, pour cause une re-centralisation des mouvements vers l'intra-muros, ainsi que le faible volume des commercialisations sur le segment des grandes opérations.

Mais avec un risque de tension

Avec un niveau élevé des commercialisations dans le neuf, l'offre s'est asséchée sur ce segment. En effet, les grandes opérations, ainsi que les clés en main et pré-commercialisation ont accéléré l'absorption des surfaces neuves. D'autant plus la livraison de nouvelles immeubles est sur une tendance baissière, en comparaison à son niveau pré-covid. Les locaux de seconde main en revanche, risque de peser encore sur la vacance. Pour faire face, certains travaux de rénovation sont à prévoir afin de répondre aux enjeux environnementaux, et ce notamment dans le cadre du décret tertiaire.

Ainsi, la vacance globale à l'échelle de la métropole continue de se comprimer. A court terme, cela risque de conduire à une tension sur certains secteurs centraux.

Le loyer « prime » situé dans la Presqu'île Nord se maintient à 340 €. Néanmoins, certaines valeurs ont progressé, pour cause un contexte inflationniste, conduisant par effet mécanique à une hausse des coûts de construction et de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Dans le neuf le loyer moyen s'affiche à 215 €, contre 197 € dans l'ancien.

Répartition de la demande placée



■ Intra muros ■ Extérieur ■ Hors Agglomération

Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions



340 €

Le loyer "prime"



ADVENIS

Real Estate Solutions

Directeurs bureaux Ile-de-France

Fabienne TRIOMPHE

Directrice Région Iae

04 26 04 15 07

lyon@advenis-res-com

Lucas PRADIN

Consulant

04 26 04 15 07

lyon@advenis-res-com

Eugénie LAURENT

Consultante

04 26 04 15 07

lyon@advenis-res-com

Communication & Marketing

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



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

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@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 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

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

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 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 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
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 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT