



mct
Conseil ■ Transaction

POINT MARCHÉ
LYON
S1 2024

Contexte économique

- Au S1 2024, la croissance de l'économie française a conservé **un rythme modéré à 0,8%**. L'évolution du PIB en 2024 devrait s'établir à **1,1%** d'après l'INSEE dynamisée par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) au T3 2024 qui permettrait de générer un **impact positif économique** notamment sur les services (Tourisme, Restauration, Hôtellerie...). Le **marché de l'emploi se maintient** malgré cette croissance atone où le **taux de chômage** attendu en 2024 s'élève à **7,6%**.
- La première détente monétaire enclenchée par la BCE en juin était anticipée depuis quelques mois par les acteurs de l'immobilier et n'a pas permis de retrouver un consensus entre acquéreurs et vendeurs. Le **reflux de l'inflation continue de se concrétiser** et se rapproche de **sa cible de 2%**. Toutefois, le débat du prochain semestre portera sur le calendrier et l'ampleur de la détente monétaire.

Bureaux

- La demande placée sur la Métropole de Lyon s'établit à **115 056 m²** (-4 % vs S1 2023) et reste en deçà de la moyenne 5 ans des S1 (143 697 m²). Le **segment PS** (surface inférieure à 500 m²) a été le **moteur de la demande** avec plus de **200 transactions** sur le S1 2024.
- Les secteurs de **Part-Dieu, Gerland et la 1^{ère} Couronne Ouest** continuent de séduire les utilisateurs avec **44%** de la demande placée de la métropole.
- Le **niveau des loyers moyens se maintient** sur l'ensemble de la métropole avec un loyer prime, observé à Part-Dieu, à **340 €/m² HT HC**.

Investissement

- Au S1 2024, les volumes engagés pour toutes les classes d'actifs en immobilier d'entreprise s'élèvent à **376 M€** (+59% par rapport au S1 2023) dont **136 M€ en bureaux** (-31% vs S1 2023). Avec **14 transactions** enregistrées en bureaux, le **panier moyen** s'élève à environ **9,7 M€**. **2 transactions supérieures à 20 M€** ont été enregistrées au S1 2024.
- Sur la métropole, le taux prime se stabilise à **5,75%** pour les bureaux. Dans le contexte politique français actuel et le début de la détente monétaire, il est encore **prématuré d'envisager des compressions taux** alors que l'environnement actuel crée une instabilité et un **manque de visibilité** pour les investisseurs.



NB TRANSACTIONS

263

0% vs S1 2023



PRIME

340 €/m²



DEMANDE PLACÉE

115 056 m²

- 4 % vs S1 2023



1^{ère} MAIN

217 €/m²

- 4 % vs S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

476 229 m²

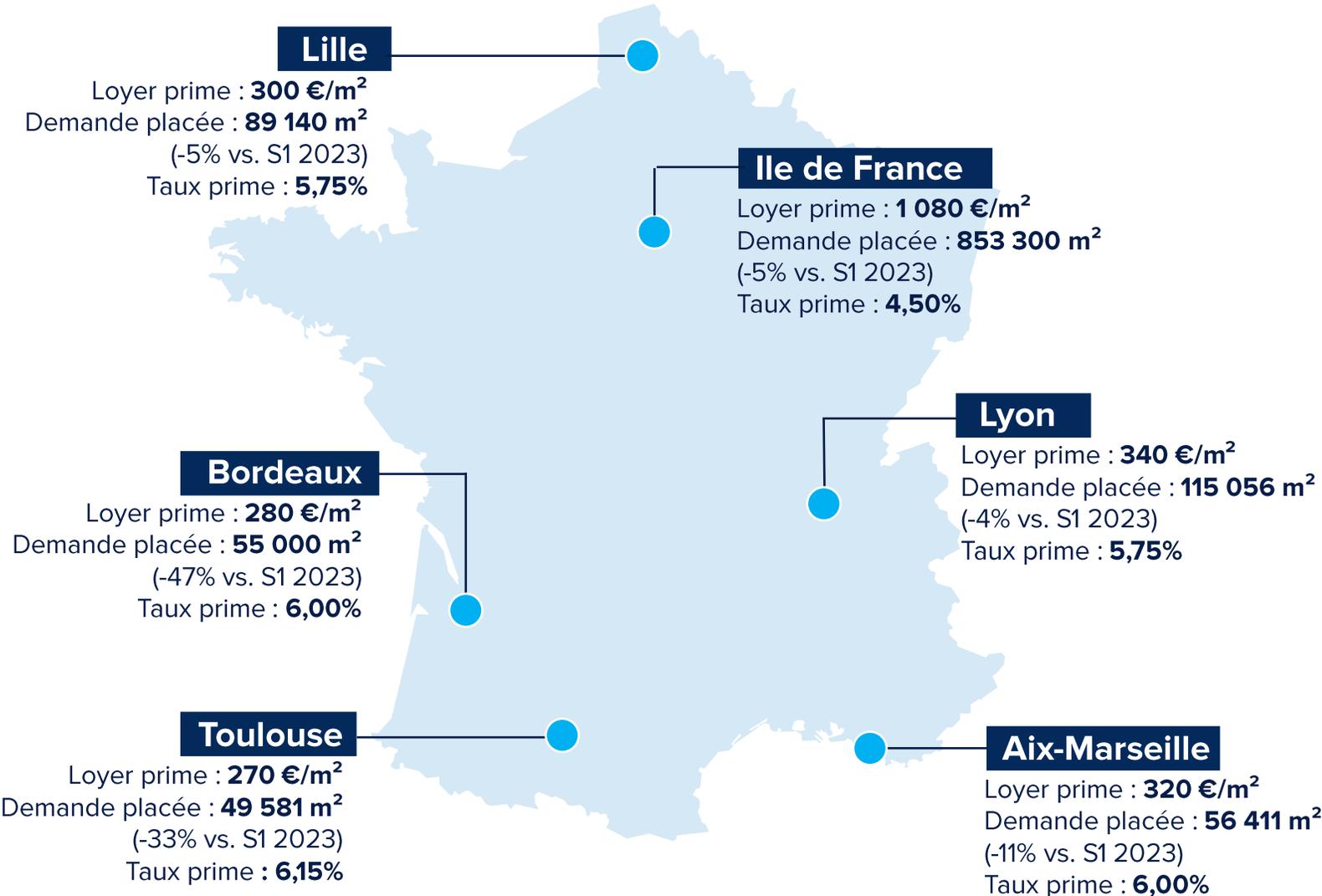


2^{nde} MAIN

215 €/m²

- 5 % vs S1 2023

FRANCE
Panorama des marchés au S1 2024



SOURCES : NCT, IMMOSTAT, FNAIM, OIEB, OTIE, CECIM

1 Paris QCA



1 Lyon



2 Lille



3 Aix-Marseille



4 Bordeaux



5 Toulouse



Une dynamique en ligne avec le S1 2023

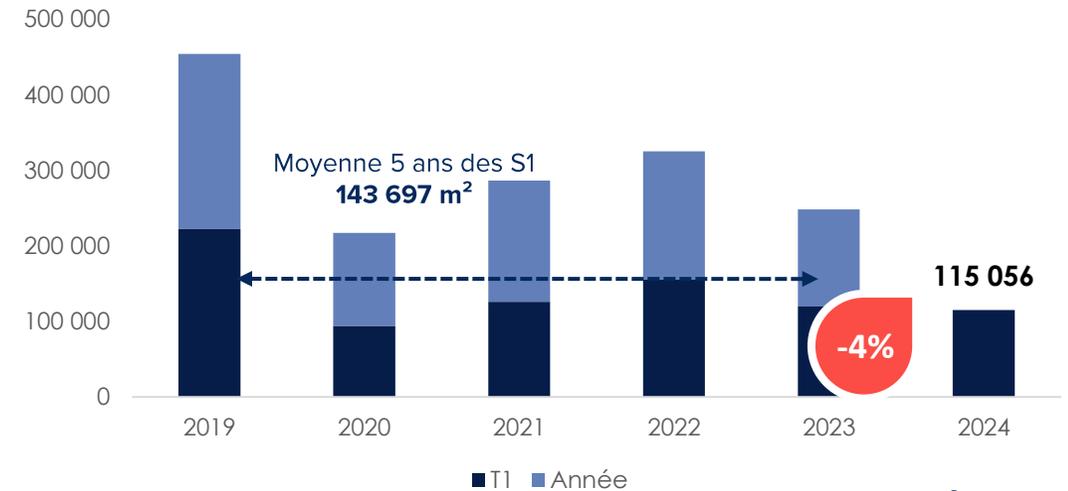
DEMANDE PLACÉE : LE SEGMENT PS, MOTEUR DE LA DEMANDE

- La demande placée sur la Métropole s'établit à **115 056 m²** (263 transactions), un niveau globalement **en ligne avec le S1 2023 tant en volume qu'en nombres**. Les volumes enregistrés restent **en deçà de la moyenne 5 ans des S1** (143 697 m²).
- Les surfaces commercialisées au **T2 2024** n'ont pas permis de rattraper l'activité du T1 avec environ **58 000 m²** vs 80 000 m² de volumes enregistrés les années précédentes.
- La demande placée a été portée par le segment PS (surfaces inférieures à 500 m²) avec plus de **200 signatures enregistrées**, soit **35% des surfaces commercialisées**. **Le segment MS s'inscrit en ligne avec sa moyenne 5 ans** avec 20 transactions et **30% de la demande placée**. Il est à noter qu'il n'y a eu **que 2 transactions supérieures à 5 000m²** réalisées sur le S1 2024, une activité en ligne les signatures enregistrées depuis 2020.
- Au sein de Lyon intra-muros, les secteurs de **Part-Dieu et de Gerland** sont les moteurs de la demande placée avec **23% et 15% respectivement** grâce à leur **localisation centrale** offrant vie, animations et une palette d'opportunités aux collaborateurs qui s'y trouvent.

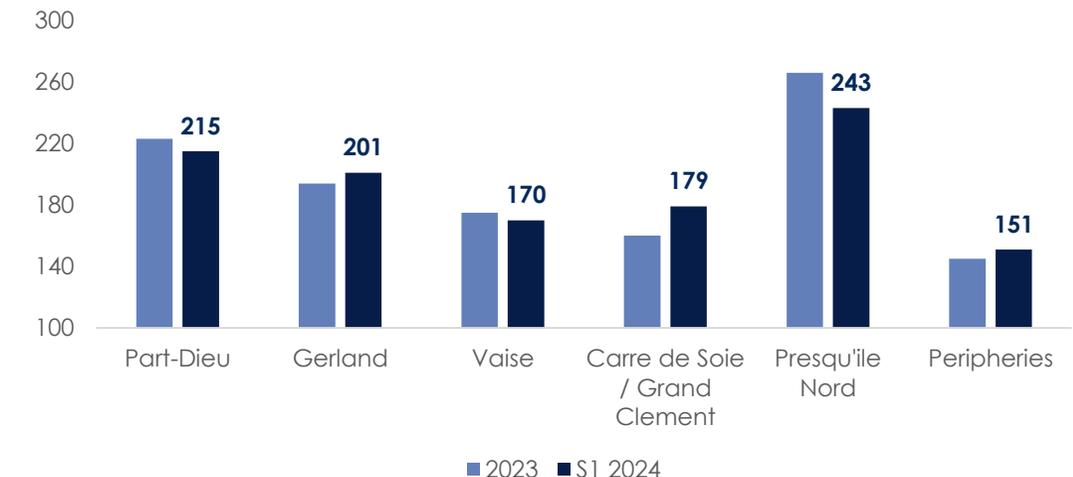
LOYERS : DES NIVEAUX A L'EQUILIBRE

- Avec une offre toujours restreinte**, particulièrement au cœur de Lyon Intra-muros, couplée à une demande au ralenti, les **niveaux de loyers moyens se maintiennent** au sein de la Métropole.
- Le loyer prime observé au centre de Lyon s'établit à **340 €/m² HT HC** tandis que celui en périphérie s'élève à **235 €/m² HT HC**.

Evolution de la demande placée (m²)



Evolution des loyers moyens faciaux par secteur (€/m² HT HC)



Un marché toujours atone

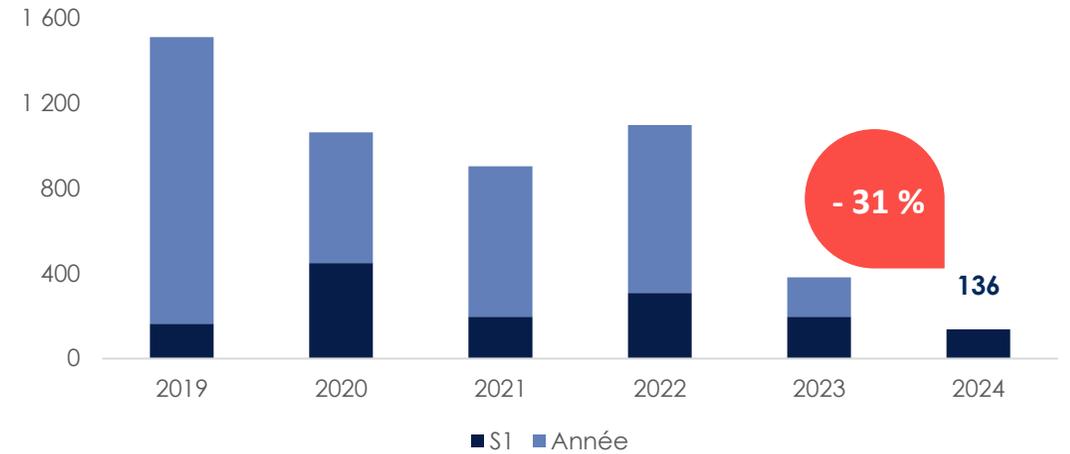
INVESTISSEMENT : L'ATTENTISME PERDURE AU S1 2024

- La métropole lyonnaise a enregistré **136 M€** au S1 2024, soit une **baisse de 31% sur un an** et de **48% par rapport à la moyenne 5 ans**.
- Au total, **14 transactions ont été recensées** panier moyen de ces transactions s'élève à plus de **9,7 M€**, illustrant l'appétence des investisseurs pour ce volume considérés plus liquides et aisés à financer.
- La **1^{ère} couronne Ouest** est le secteur affichant le plus grand nombre de volumes investis, soit **61,2 M€** (+50% par rapport au S1 2023) porté par les ventes du **CAMPUS LDLC** et du **CAMPUS APICIL** à Caluire-et-Cuire.
- Néanmoins, **les projets de régénération urbaine** engagés sur la métropole lyonnaise et **l'assouplissement des taux directeurs** espérés au T3 2024 devrait permettre aux investisseurs de **concrétiser certaines transactions sur le S2 2024**.

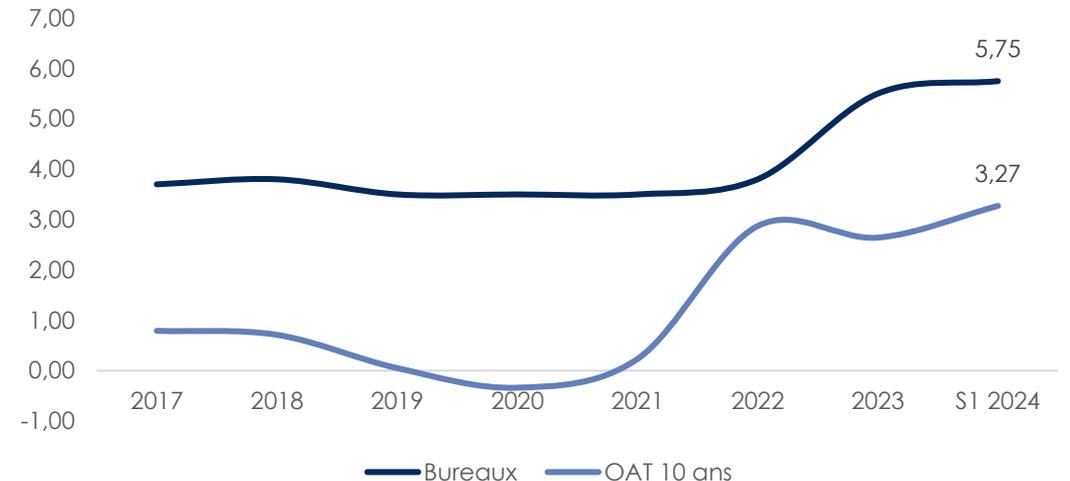
TAUX : UNE PRIME DE RISQUE DE NOUVEAU EN CONTRACTION

- Avec la **première détente monétaire** déclenchée par la BCE en juin dernier, les taux prime se stabilisent à l'échelle nationale, plus particulièrement sur la **Métropole de Lyon s'établit à 5,75%**.
- Malgré des nouvelles diminutions de taux directeurs anticipées par les acteurs économiques d'ici la fin de l'année, il est **prématuré d'envisager des compressions de taux** en raison du contexte politique français créant de l'instabilité et un **manque de visibilité pour les investisseurs** en témoigne le niveau de **l'OAT 10 ans actuel supérieur à 3,00%**.

Evolution de la demande placée (m²)

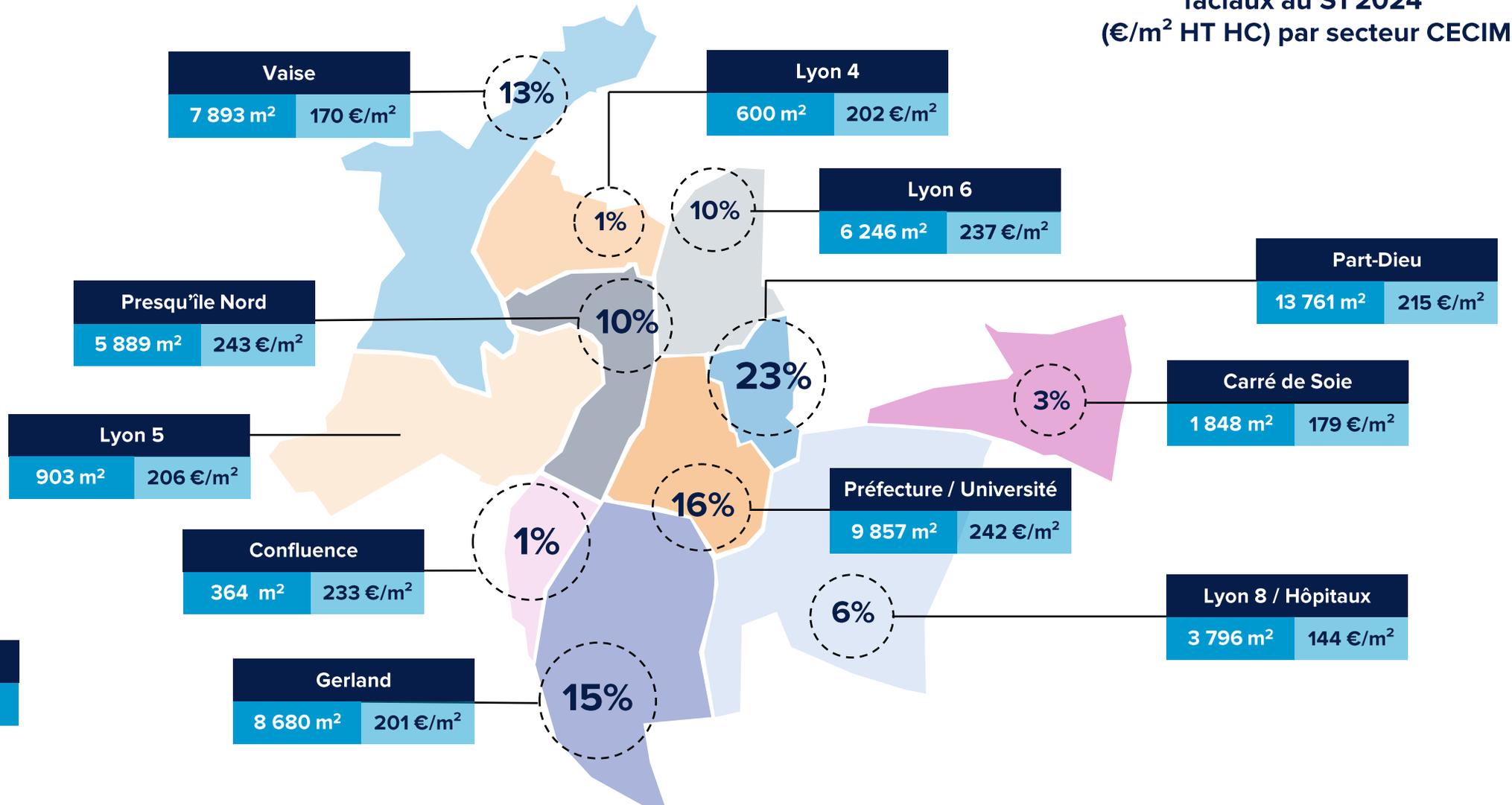


Evolution du taux prime et de l'OAT 10 ans (%)



LYON
Cartographie des secteurs intra-muros

Demande placée (m²) et loyers faciaux au S1 2024 (€/m² HT HC) par secteur CECIM



Secteur
Demande placée
Loyer moyen

SOURCES : CECIM, NCT



NCT LYON

10 place de la Joliette,
Les Docks Atrium 10,2
13 002 Marseille

DIRECTION GENERALE

Valérie MELLUL

Présidente
01 56 88 50 55
valerie.mellul@nct-immo.fr

DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur, Data, Analyse & Recherche
06 89 79 52 40
clement.gueran@nct-immo.fr

ÉQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienglay@nct-immo.fr

DIRECTION AGENCE LYON

Pamela FAVIER

Responsable Bureaux Lyon
06 12 63 08 12
pamela.favier@nct-immo.fr

EQUIPE AGENCE LYON

Anaïs MONDET

Consultante Bureaux Lyon
06 22 73 56 48
anaïs.mondet@nct-immo.fr

EQUIPE INVESTISSEMENT

Thibaud ROUSSEL

Consultant Investissement
06 31 20 29 17
thibaud.rousseau@nct-immo.fr