



ESSENTIEL IMMO

—
T1 2024

LYON

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique En alerte face aux risques géopolitiques

En dépit d'une série de nouvelles encourageantes pour le reste de l'année, le premier trimestre 2024 n'a pas totalement dissipé les craintes pesant sur l'économie française.

Constat liminaire : la croissance fait du sur place avec une industrie très faible et des services un peu plus vigoureux. Selon les dernières estimations de la Banque de France, le PIB français ne connaîtrait qu'une hausse de 0,2 % au premier trimestre. Les commentateurs les plus optimistes estiment que l'objectif de croissance de 1 % sur l'année 2024 reste encore possible, compte tenu de l'amélioration attendue au cours des prochains trimestres.

Premier point positif, le climat des affaires s'améliore. Les difficultés d'approvisionnement et les prix des matières premières observent une trajectoire baissière tandis que les problématiques liées au recrutement, bien que maintenues à un niveau encore élevé, amorcent leur détente (39 % des entreprises les mentionnent en mars, après 41 % en février).

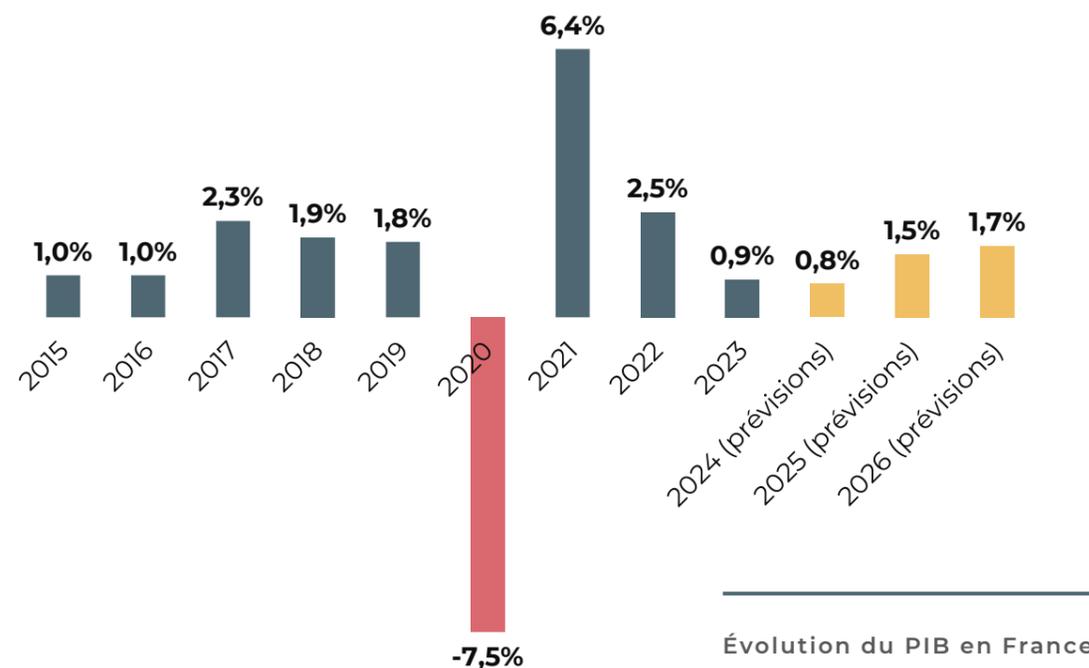
Dans l'ensemble des domaines, à l'exception notable du bâtiment, les enquêtes conjoncturelles de l'Insee laissent entrevoir un regain de confiance pour les prochains mois. Les chefs d'entreprise interrogés sont à la fois plus optimistes sur l'évolution de leurs carnets de commande et sur leurs perspectives d'activité.

Autre sujet d'interrogation majeur, la question de l'inflation n'est pas totalement réglée, bien qu'un ralentissement soit acté depuis plusieurs mois. En mars, la hausse des prix à la consommation a ralenti plus que prévu, à 2,3 % sur un an, après avoir baissé à 3 % en février. Selon l'Insee, ce ralentissement serait principalement imputable à la baisse du coût de l'énergie. Toutefois les prix restants élevés, les Français demeurent encore prudents dans leurs achats. Les acquisitions alimentaires et en biens manufacturés ont progressé de manière très limitée (respectivement de 0,8 % et de 0,5 %).

Signal très encourageant pour l'économie, le moral des ménages se redresse en mars. Moins tournés vers l'épargne, les consommateurs se projettent dans l'avenir et se disent prêts à envisager des achats plus importants. Dans sa dernière note de conjoncture, l'INSEE prévoit une hausse de la consommation de 0,3 % au premier trimestre.

En résumé, l'atonie actuelle de l'économie française s'accompagne d'un mouvement désinflationniste important depuis plusieurs trimestres. Une reprise modérée de la croissance est donc anticipée au cours des prochains trimestres.

Plusieurs inconnues pèsent néanmoins sur ces perspectives positives, à commencer par la persistance d'un contexte international chahuté. Les tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, plongent les marchés financiers dans l'incertitude, comme en témoigne le décrochage des grandes bourses mondiales depuis le début avril. La crainte d'une nouvelle hausse du prix du pétrole qui viendrait retarder voire entraver le cycle attendu de la reprise, incite les économistes à la plus grande prudence pour 2024.



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Chiffres-clés *(source INSEE)*

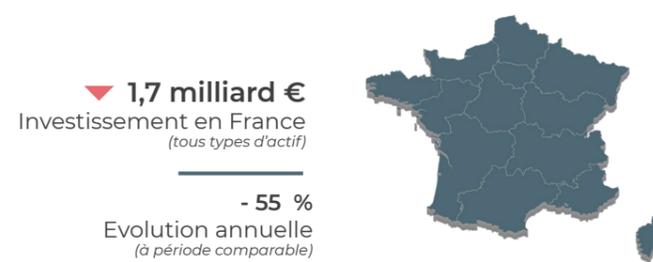
+ 0,1 %
Évolution du PIB
au T4 2023

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T4 2023

+ 2,3 %
Inflation
Variation annuelle en mars 2024

98
Climat des affaires
Janvier 2024

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Toujours ankylosé

Dans la continuité de ses décisions du quatrième trimestre 2023, la Banque centrale européenne a privilégié au premier trimestre 2024 le statu quo en maintenant ses taux inchangés. Son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure ainsi à son plus haut niveau depuis la création de la zone Euro (4,00 %).

Cette situation provoque, après son reflux de décembre, une nouvelle hausse des taux de rendement obligataire : l'OAT à 10 ans atteint 2,924 % au 2 avril 2024 (+ 32,9 points de base en un trimestre). Conséquence logique de cette décompression, l'État a une nouvelle fois relevé les taux d'usure : celui des prêts compris entre 10 et 20 ans progresse trimestriellement de 12 points de base et s'établit à 6,13 %.

Ces contraintes monétaires continuent d'entraver le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : seulement 1,7 milliard d'euros a été investi au cours du 1^{er} trimestre 2024 dans l'Hexagone, un volume en recul annuel de 56 % et inférieur de 68 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Il s'agit même du plus mauvais démarrage du marché français depuis plus d'une décennie.

De manière significative, les grandes opérations supérieures à 100 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage : seules deux transactions de cette envergure sont recensées au 1^{er} trimestre contre six un an auparavant :

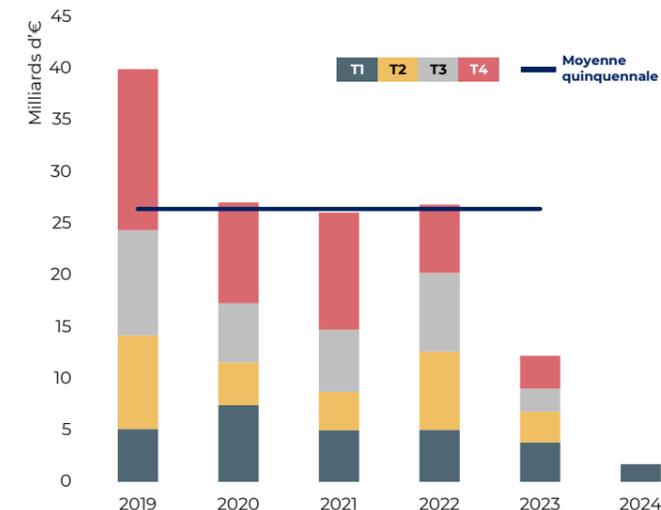
l'arbitrage au profit de PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra dans le 9^e arrondissement et l'acquisition en joint-venture par SOFIDY et KLÉPIERRE du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois. Cette dernière opération témoigne également de l'avancée de la phase de réajustement, parfois brutal, des valeurs que le marché traverse depuis maintenant plusieurs trimestres. Valorisé avant COVID jusqu'à 600 millions d'euros, cet actif s'est finalement échangé pour moins de 200 millions d'euros, soit à un taux de rendement supérieur à 10 %. Ainsi, si des divergences peuvent encore exister entre les attentes des vendeurs et les estimations des acquéreurs, de plus en plus d'acteurs tendent à s'accorder sur de nouvelles valeurs de marché, ou y sont contraints.

Ce consensus naissant couplé à l'annonce par la BCE d'une première baisse de ses taux directeurs en juin permet d'espérer un redémarrage progressif des investissements au cours du second semestre. Cette configuration laisserait envisager un atterrissage annuel supérieur à 10 milliards d'euros, et ce, en dépit de ce premier résultat trimestriel famélique.

Cependant, la prudence reste de mise. En effet, outre ces éléments conjoncturels, le marché reste soumis à un ensemble de défis structurels : la baisse de la collecte nette des fonds immobiliers se poursuit, la lutte contre l'artificialisation des sols et la raréfaction des réserves foncières s'intensifie, l'entrée en vigueur du PLU Bioclimatique à Paris est prévue pour 2025, le marché locatif des bureaux demeure orienté à la baisse dans les territoires périphériques, le secteur de la construction et de la promotion immobilière reste encore confronté à de nombreuses problématiques ...

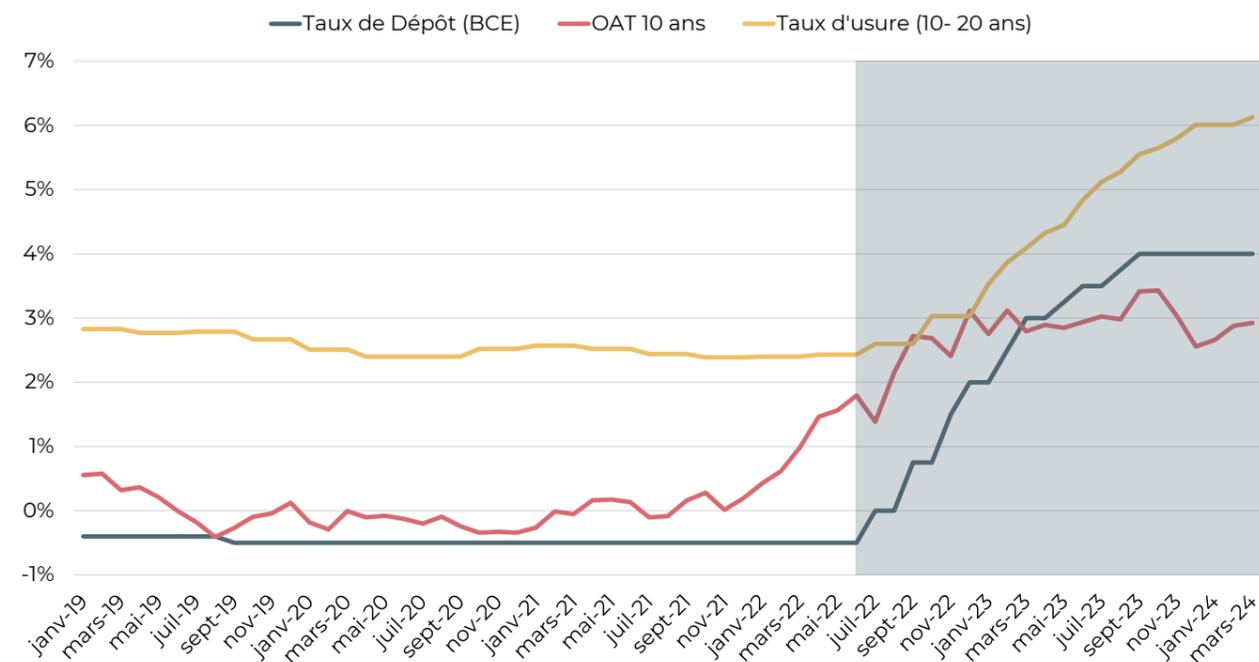
Tous ces sujets constituent autant de contraintes potentielles, défavorables à la bonne tenue du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



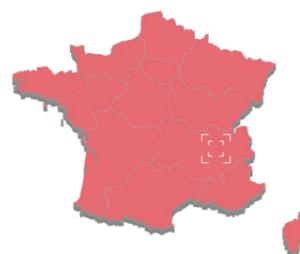
Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

LYON

▼ **47 millions €**
Investissement
dans la Métropole de Lyon
(tous types d'actif)

- 75 %
Évolution annuelle



03

Investissement

Dans l'attente d'un rebond

Sans surprise, le premier trimestre 2024 s'inscrit dans la continuité d'une année 2023 décevante. Toutes classes d'actif confondues, moins de 47 millions d'€ ont été engagés pour un total de 14 opérations contre 17 l'an passé.

Il s'agit là d'un résultat historiquement faible, inférieur de 78 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

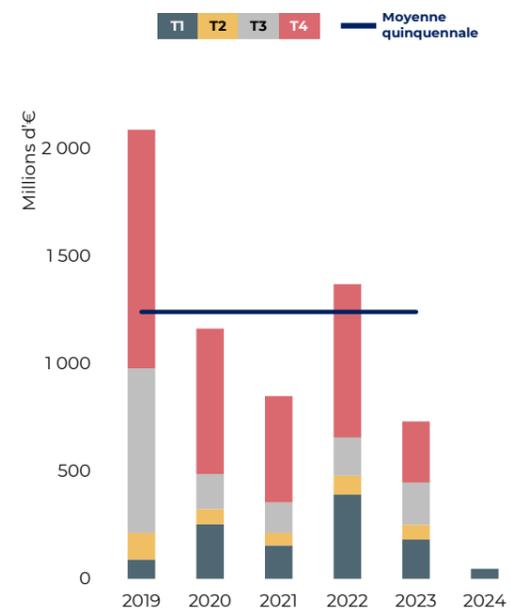
Les opérations d'envergure ont totalement disparu du paysage. Le deal le plus important de ce 1^{er} trimestre concerne l'immeuble COTE PARC dans le 6^e arrondissement, échangé pour un montant de 25 millions. En dehors de cette signature, le marché n'a été animé que par une série de deals inférieurs à 10 millions d'€.

La baisse des investissements est vertigineuse et concerne quasiment toutes les classes d'actif. En commerce et logistique, aucune signature n'a été actée au T1 2024 (comme au T1 2023).

Mécaniquement, les bureaux voient leur part de marché remonter à 65 %, cependant le montant investi reste faible et s'élève à 30,5 millions pour un total de 3 deals. Comparé à la moyenne quinquennale, les investissements en bureaux se sont repliés de 80 %.

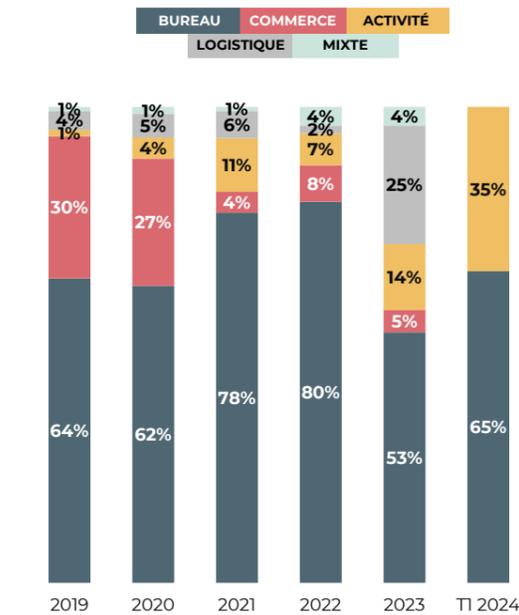
Finalement, au cœur de la tempête, la classe d'actif des locaux d'activité résiste relativement le mieux. 11 opérations ont été enregistrées pour un montant total de 16 millions d'euros. Il s'agit de la seule classe d'actif à progresser annuellement dans la région lyonnaise au T1 2024 (+ 7 %). Rapporté à la moyenne quinquennale, la baisse n'est « que » de -34 %.

Sources :
CECIM, EVOLIS



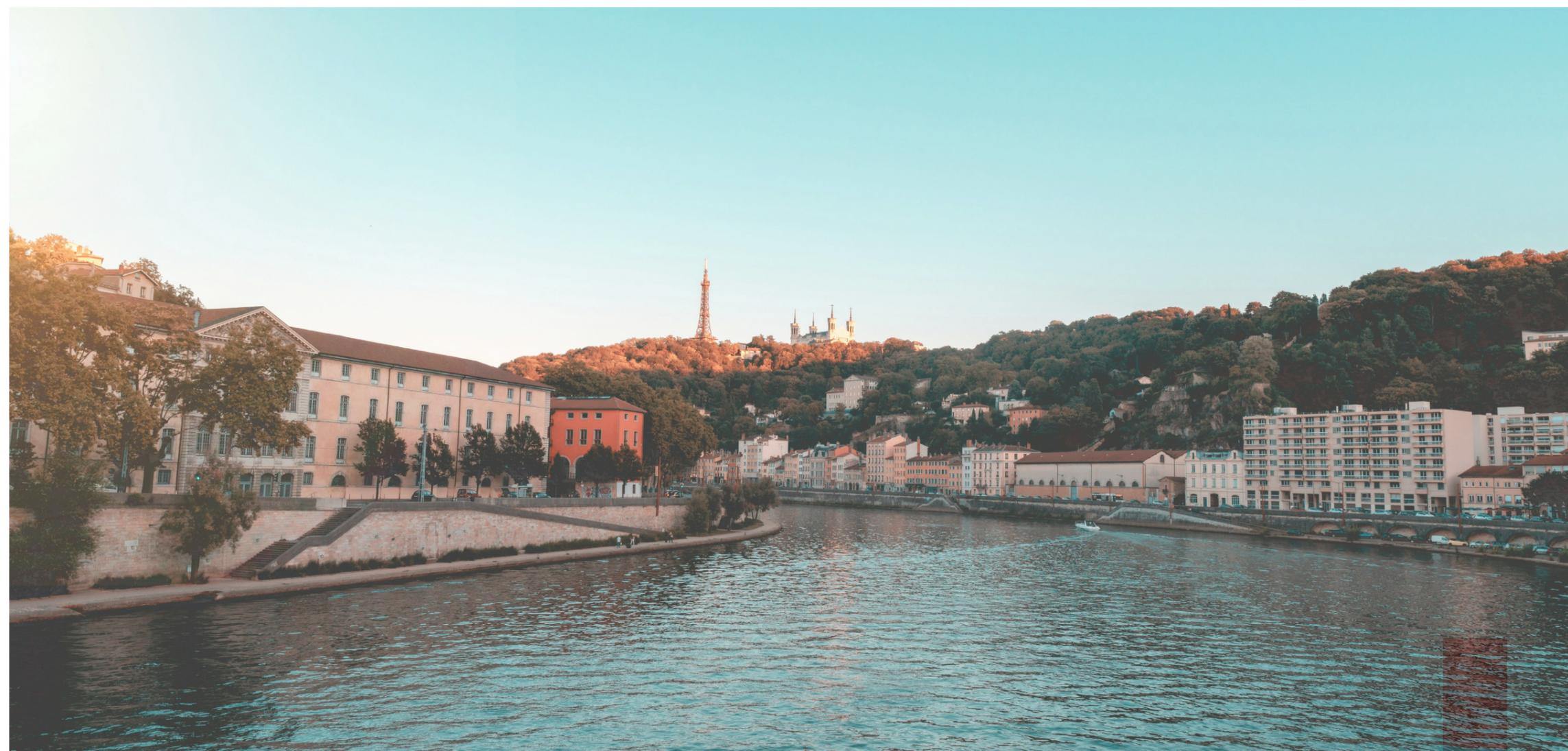
Évolution des montants investis

Sources :
CECIM, EVOLIS

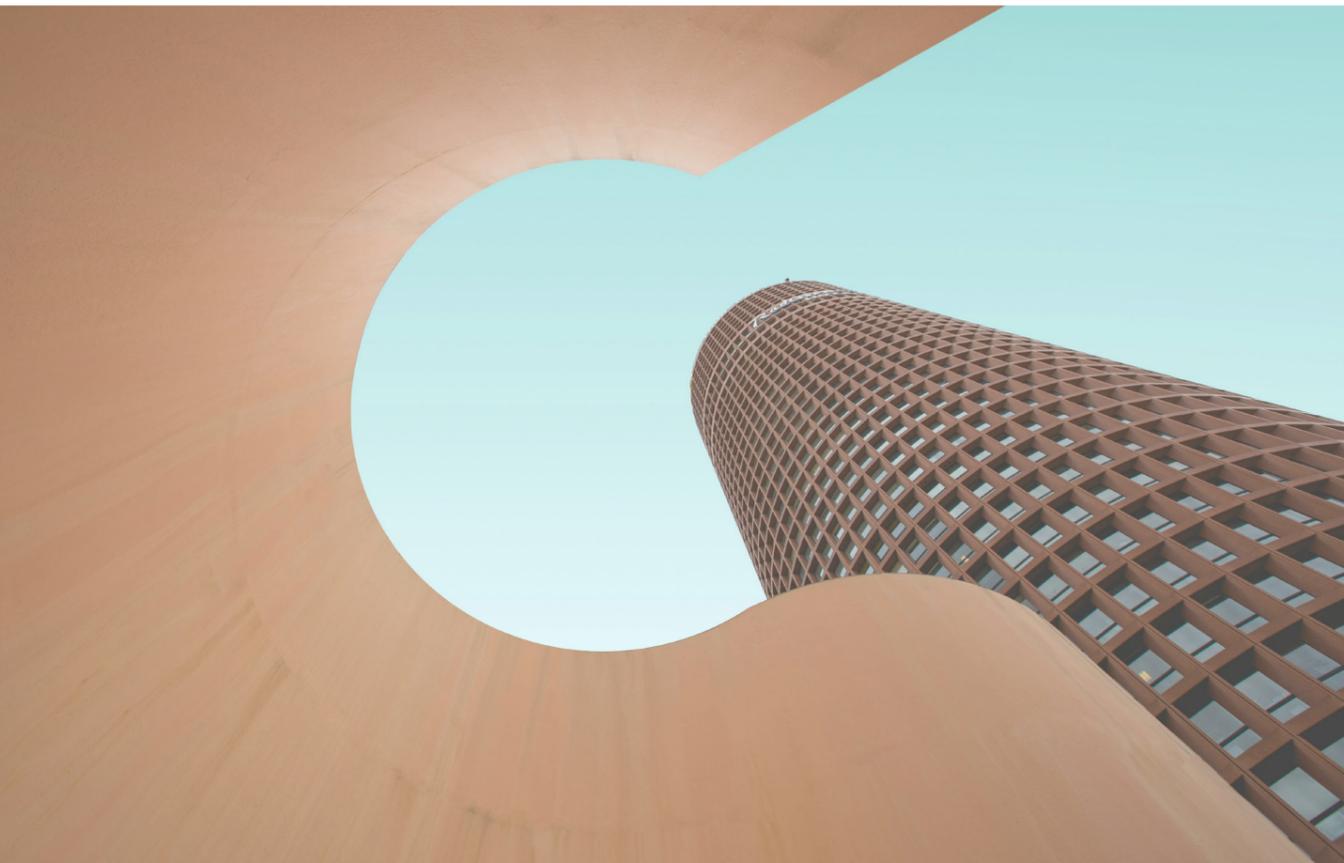


Répartition par classe d'actif

Sources :
CECIM, EVOLIS



LYON



04

Bureaux : marché utilisateur

Vers un redémarrage du marché ?

Les chiffres du T1 2024 rendent compte de la résilience du marché des bureaux de la métropole lyonnaise, et ce, en dépit de la conjoncture économique.

Selon les données publiées par le CECIM, environ 59 500 m² ont été commercialisés au 1^{er} trimestre 2024 à travers 121 signatures : ce volume est en hausse de 25 % par rapport à l'an passé et en phase avec la moyenne quinquennale (- 4 %).

La concrétisation du compte propre de XERFI, situé à Rillieux la Pape, d'une surface de 16 100 m² n'est pas étrangère à ce bon résultat au T1 2024. À elle seule, cette opération représente 27 % de la demande placée, alors que pour rappel, aucune signature d'envergure n'avait été signée au T1 2023.

À l'autre bout du spectre, le créneau inférieur à 1 000 m² fait également jeu égal avec l'an passé. Dans le détail, le segment des petites surfaces < 500 m² n'enregistre qu'un faible repli de 12 %, avec 96 signatures contre 102 l'an passé. Cette baisse a été largement compensée par la bonne tenue de l'activité sur le créneau 500 et 1 000 m², en progression annuelle de 30 %.

Seul le créneau intermédiaire, entre 1 000 et 5 000 m², affiche un recul

annuel notable de 27 %, animé par 6 signatures seulement, alors qu'en moyenne une dizaine d'opérations se signe chaque trimestre depuis 5 ans.

Portée par la transaction en compte propre de XERFI, la part des surfaces neuves et restructurées dans la demande placée est en forte hausse et devient majoritaire, de 34 % en 2023 à 58 % en 2024.

Même en dehors de cette signature d'envergure, le regain d'intérêt des utilisateurs pour les actifs neufs est notable. Ce critère est aujourd'hui un des vecteurs prépondérants d'attraction et de rétention des talents.

Autre caractéristique du marché au T1 2024 en rupture avec 2023, le segment de la vente redresse le cap, avec une part de marché de 39 % contre 8 % l'an passé. Au nombre de 19, les acquisitions cumulent 23 300 m², un volume en très forte hausse annuelle.

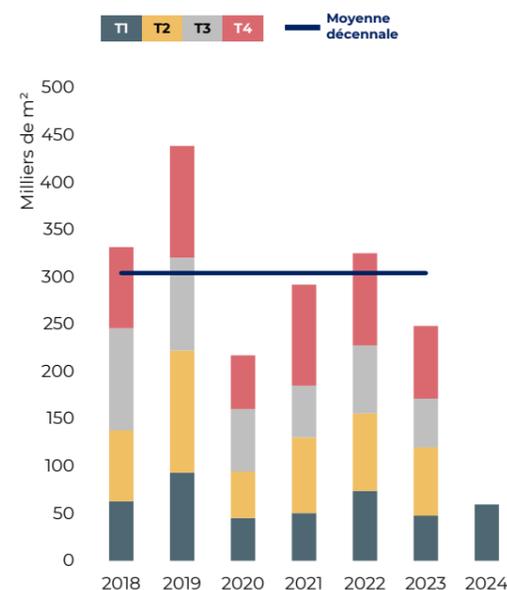
Chiffres-clés au T1 2024

Sources : CECIM, EVOLIS

▲ 59 500 m² Demande placée + 25 % en évolution annuelle

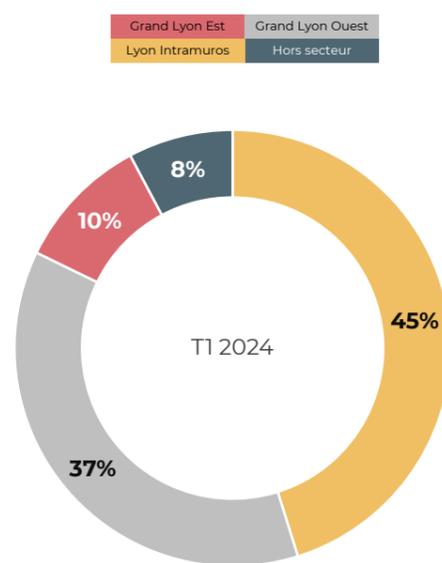
▼ 6 Transactions 1 000 - 5 000 m² - 27 % en évolution annuelle

▲ 18 Transactions 500 - 1 000 m² + 30 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

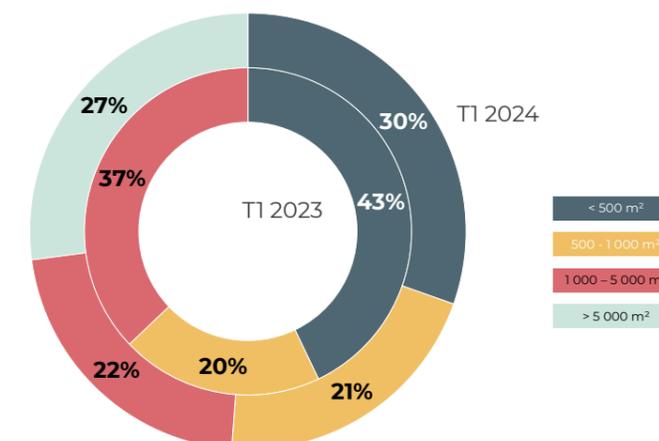


Répartition géographique de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : CECIM, EVOLIS



Les bureaux (suite)

Géographiquement, le secteur Lyon intramuros concentre 45 % de la demande placée, rattrapé par le Grand Lyon Ouest (37 %) et loin devant le Grand Lyon Est (10 %). Exceptionnellement, le secteur Val de Saône détrône la Part-Dieu en tête du classement ce trimestre.

En progression à la suite de plusieurs livraisons fin 2023, l'offre immédiate se consolide sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise : le taux de vacance général de la région oscille entre 5 et 6 %.

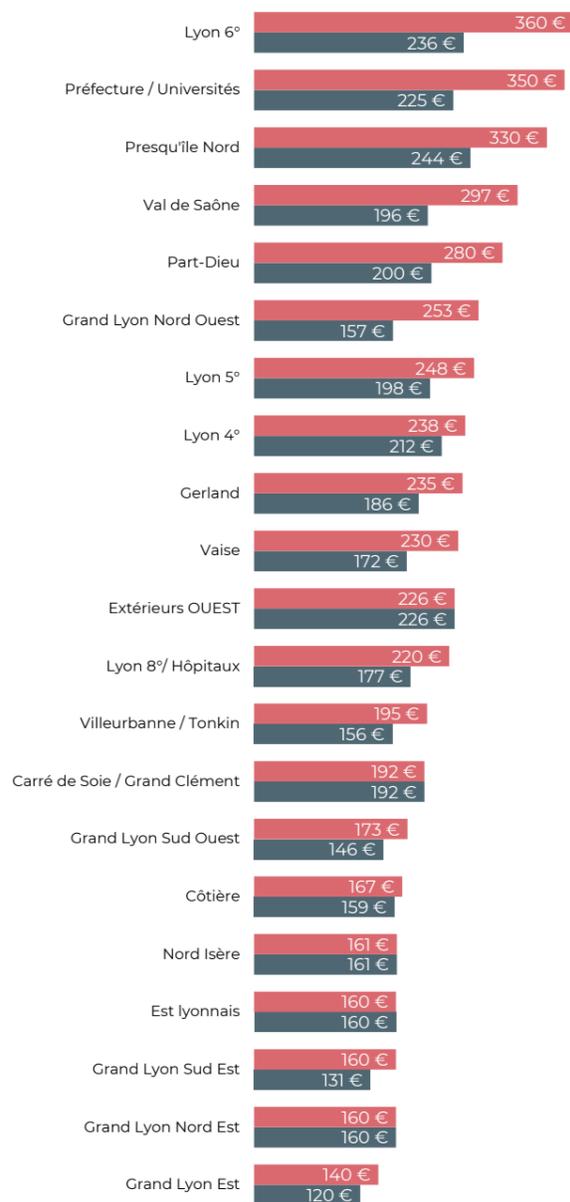
Sur certains secteurs centraux, comme la Part-Dieu, Confluence ou Vaise, les tensions à l'offre restent toutefois importantes.

Dans la continuité des trimestres précédents, la faiblesse des disponibilités et le maintien de la demande continuent de peser de manière inflationniste sur les valeurs. Par ailleurs, la primauté accordée aux actifs de qualité soutient la progression des valeurs dans les quartiers centraux.

Ce trimestre, le loyer *prime* a été enregistré à 360 €/m²/an dans le 6^e arrondissement de l'agglomération lyonnaise. Dans les secteurs centraux, les valeurs pour des actifs neufs sont comprises entre 250 € et 350 €/m²/an. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, entre 210 € et 320 €/m²/an pour la Part-Dieu par exemple. En périphérie, les niveaux de valeurs restent plus sages : de 130 € à 180 €/m²/an pour le seconde main, et de 160 € à 210 €/m²/an pour le neuf.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la stabilité est de mise. En dépit d'une activité plus soutenue, peu de signatures ont été réalisées sur des locaux neufs. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent de 4 000 à 6 000 €/m². Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 500 et 5 000 €/m².

Sources : CECIM, EVOLIS.



Les loyers moyens par secteur au T1 2024

Sources : CECIM, EVOLIS



LOGISTIQUE
Aucune transaction logistique n'a été recensée dans la métropole lyonnaise au 1^{er} trimestre 2024.

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Baisse de régime

Après une année 2023 plus qu'honorable au regard du contexte économique, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise a marqué le pas en ce début d'année 2024.

Avec moins de 50 000 m² commercialisés, ce volume est inférieur de 31 % à l'an passé et significativement 39 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). La tendance se traduit également en nombre : 85 transactions ont été enregistrées au T1 2024, contre 95 l'an passé.

Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 79 % de la demande placée. Il faut dire aussi que les disponibilités neuves ont quasiment disparu du paysage, limitant les possibilités de satisfaire la demande soutenue des utilisateurs.

Sur le segment inférieur à 1 000 m², la demande placée accuse un faible repli de 14 % par rapport à l'an passé et enregistre 72 signatures, principalement à mettre au crédit de PME/PMI.

En l'absence pénalisante de signature > 5 000 m², le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² occupe une part de marché prépondérante, à 53 %. Cependant, comparé à l'an passé, ce créneau subit une correction de 32 %, avec seulement 13 signatures.

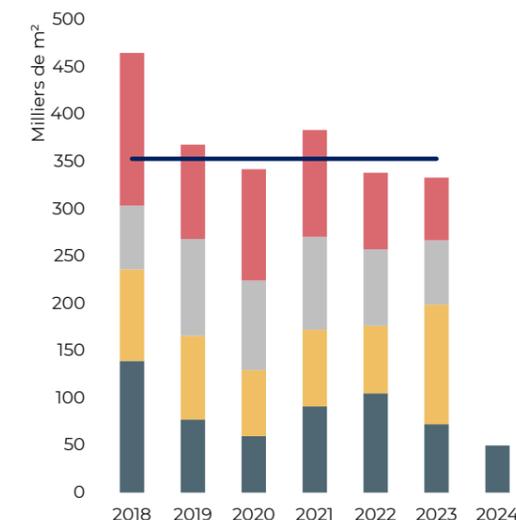
Totalisant plus de 300 000 m² disponibles, l'offre est un facteur limitant de l'activité. Si le rythme transactionnel se maintient, ce stock représente à peine une année de commercialisation. Pour le moment, la raréfaction des disponibilités dessine une nouvelle répartition géographique, où la périphérie gagne du terrain face à la métropole lyonnaise.

Cette configuration renforce la spéculation : une nette évolution des valeurs à la hausse est notable, comme en témoignent le loyer moyen sur le segment du neuf (à 110 €/m²/an) et celui de seconde main (à 90 €/m²/an).

Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives peuvent osciller entre 100 € et 160 €/m²/an pour des locaux neufs ; entre 70 € et 140 €/m²/an pour des surfaces de seconde main. Il n'est plus rare cependant de croiser des montants dépassant largement cette fourchette, à plus de 200 €/m²/an.

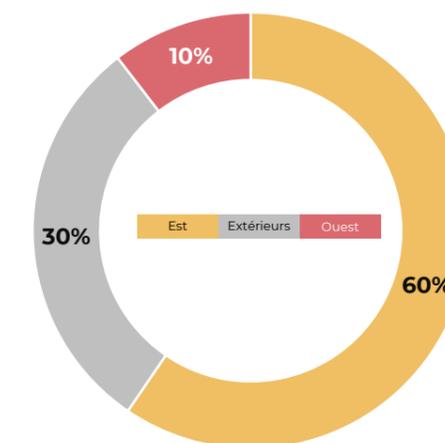
La tendance haussière est également très prononcée sur le marché de l'acquisition : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 700 € et 1 400 €/m², et jusqu'à 1 200 € et 1 800 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces *prime*, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs décollent au-delà des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

Sources : CECIM, EVOLIS.



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS.



Répartition géographique de la demande placée au T1 2024

Sources : CECIM, EVOLIS.

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

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

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr

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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS

T1 2024