



ESSENTIEL IMMO

—
S1 2024

LYON

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

L'incertitude gagne du terrain

Un nouvel épisode, politique cette fois, vient s'ajouter à la liste – déjà longue – d'incertitudes qui pèsent sur l'environnement économique en France.

La recomposition de l'Assemblée nationale et la constitution d'un nouveau gouvernement se révèlent être une tâche d'une complexité profonde, à la mesure des fractures qui composent actuellement le paysage français.

Alors que les attentes sont nombreuses en matière économique, notamment sur la question de la maîtrise de la dette publique qui atteint 110 % du PIB en 2023, la campagne des législatives a laissé peu de place au débat de fond et les programmes économiques, esquissés à la hâte, peinent encore à convaincre les observateurs.

Dans un tel contexte d'instabilité politique, l'ensemble des acteurs économiques, chefs d'entreprises comme marchés financiers font preuve d'une très grande prudence. En dépit d'un climat politique anxiogène, les prévisions de l'INSEE restent pour le moment favorables.

Après + 0,2 % de croissance enregistrée au premier trimestre, le produit intérieur brut (PIB) devrait augmenter de 0,3 % au deuxième, puis de 0,5 % au troisième trimestre.

La France devrait bénéficier d'un effet « Jeux Olympiques » durant l'été, pour grappiller quelques dixièmes de points supplémentaires de PIB, mais il faut garder à l'esprit que ces retombées positives ne profiteront qu'à un nombre limité d'acteurs et seront par nature limitées dans le temps. Selon les dernières estimations de l'INSEE, l'économie française devrait ainsi croître de 1,1 % en 2024.

Ce scénario optimiste est bien évidemment conditionné à de nombreuses inconnues. Il faudra attendre la rentrée 2024 pour espérer confirmer une détente de l'environnement économique.

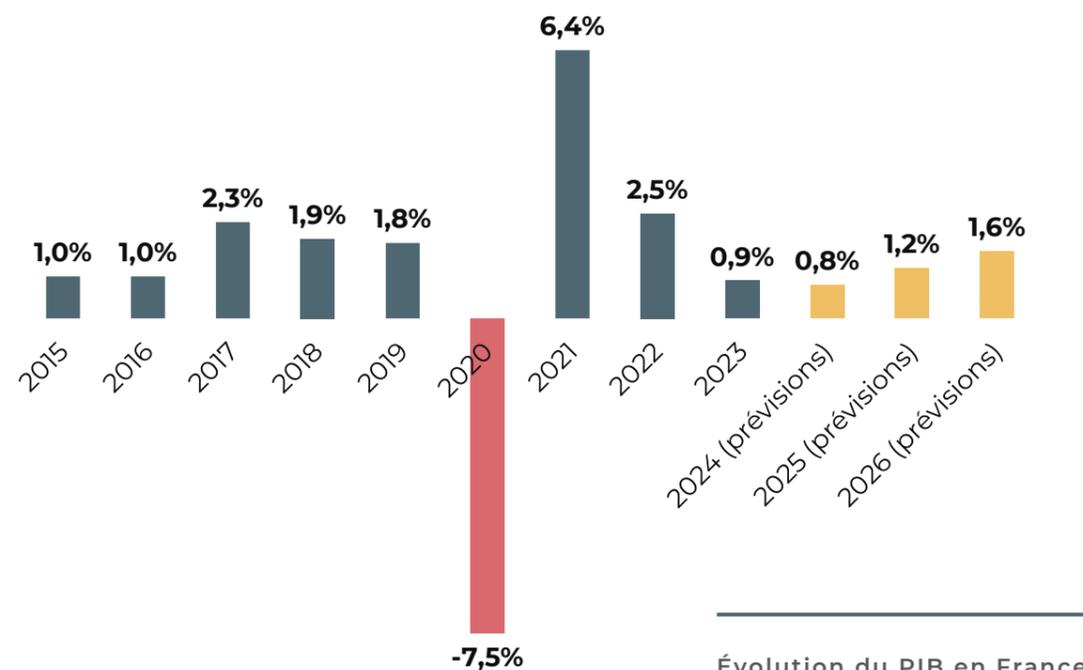
Chiffres-clés
(source INSEE)

+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T1 2024

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T1 2024

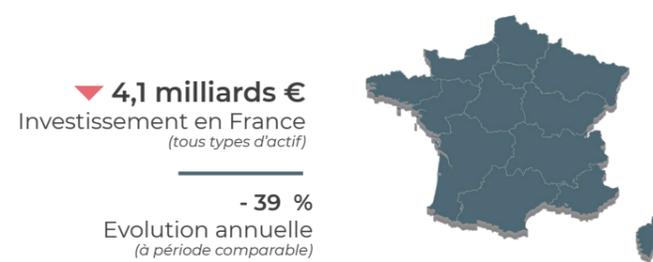
+ 2,2 %
Inflation
Variation annuelle en juin 2024

99
Climat des affaires
Juin 2024



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Première baisse de la BCE

Conformément à ses annonces du premier trimestre, la Banque centrale européenne a procédé à une première baisse de ses taux directeurs début juin 2024. Maintenu depuis neuf mois à son plus haut niveau historique depuis la création de la zone euro, le taux de dépôt a été réduit de 25 points de base pour atteindre 3,75 %.

Cette décision, particulièrement attendue par les investisseurs, marque la fin de la politique européenne de resserrement monétaire initiée en 2022. Dans le sillage de cette décision, l'État français a acté une première baisse des taux d'usure depuis 2021 : pour les prêts d'une durée de plus de 20 ans, ce taux recule trimestriellement de 23 points de base, à 6,16 %.

Toutefois, la conjoncture actuelle reste soumise aux nombreuses incertitudes politiques et internationales, comme en témoigne la nouvelle hausse de l'OAT à 10 ans (+36,4 points de base, à 3,288 % au 28 juin 2024). Cela ne laisse entrevoir qu'une reprise progressive et prudente du marché de l'investissement au cours des prochains trimestres.

Au cours du premier semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) a conservé un faible dynamisme : seulement 4,13 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année,

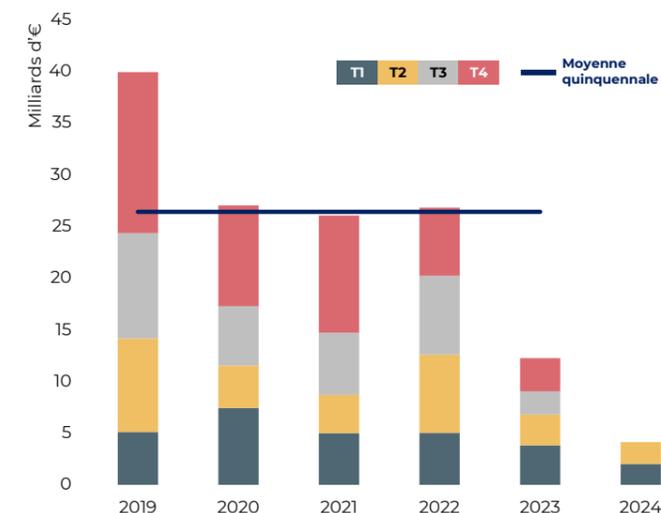
un volume en recul annuel de 39 %, mais surtout 62 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce ralentissement affecte toutes les tranches de montant : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de l'ordre de 33 % des investissements, tandis que celles comprises entre 20 et 50 M€ reculent de 34 %. La chute est encore plus vertigineuse pour la tranche supérieure : les sommes investies dans des transactions comprises entre 50 et 100 M€ s'effondrent de 59 %. Enfin, seulement 9 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 1,3 milliard d'euros (- 35 % sur un an), dont 6 au deuxième trimestre.

L'acquisition par ARES MANAGEMENT du portefeuille logistique Montclair constitue la principale transaction de ces trois derniers mois et la seule dépassant le seuil des 200 millions d'euros.

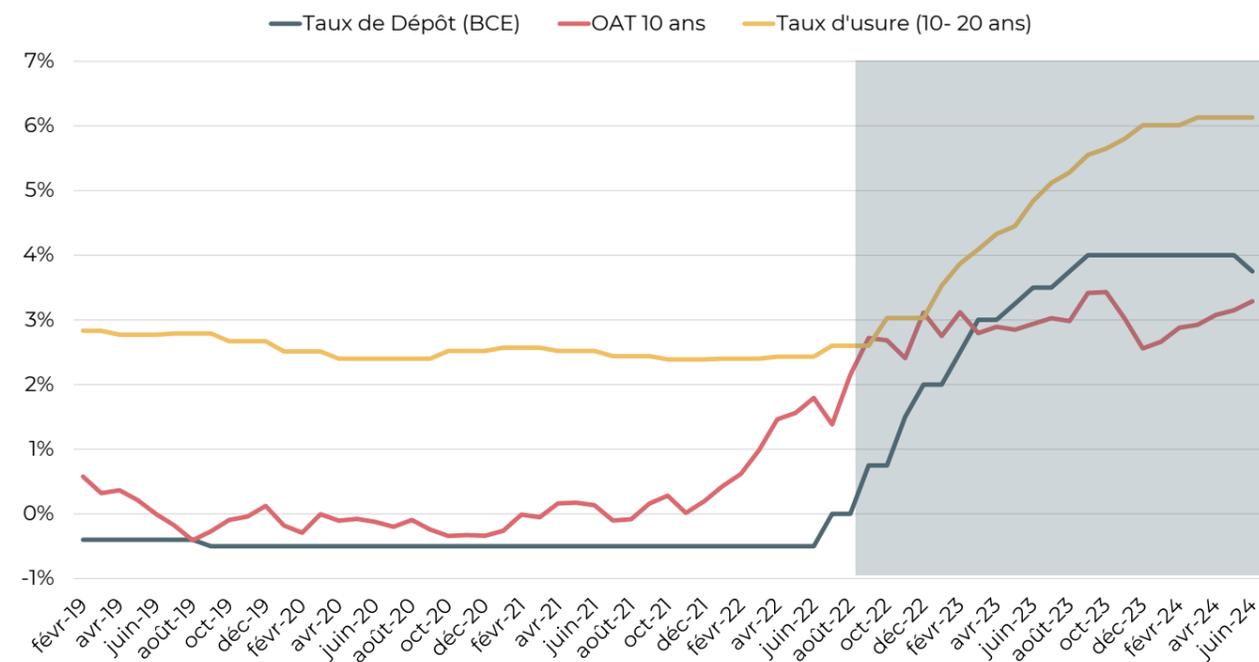
Si les annonces de la BCE permettent d'espérer un second semestre plus dynamique et un atterrissage annuel aux alentours de 10 milliards d'euros, le marché de l'investissement reste confronté à un

ensemble de contraintes conjoncturelles et structurelles incitant à la prudence.

L'effondrement de la collecte nette des SCPI (765 millions d'euros au premier trimestre 2024, - 68 % sur un an), le durcissement des réglementations environnementales (loi ZAN, décret tertiaire, PLU Bioclimatique de Paris...), la crise du secteur de la promotion ou encore les difficultés croissantes de certains marchés locatifs tertiaires constituent autant de freins potentiels à la bonne reprise des investissements en immobilier d'entreprise.



Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS

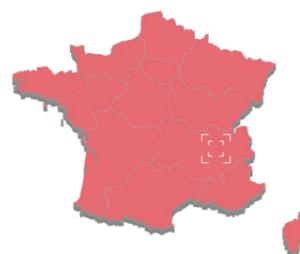


Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

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

+ 55 %
Evolution annuelle
*Sources : CECIM, Estimation EVOLIS



03

Investissement

Succès logistique

Après un début d'année 2024 sans relief, le marché de l'investissement dans l'agglomération lyonnaise opère un virage attendu au deuxième trimestre.

En trois mois, près de 343 millions ont été investis à travers 28 opérations, soit 7 fois plus qu'au premier trimestre, qui avait engrangé moins de 50 millions.

Sur l'ensemble du premier semestre, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 389 millions d'euros. L'important rebond au T2 permet de compenser le retard pris en début d'année. Ce volume semestriel acte ainsi une forte hausse annuelle de 55%, et de manière plus éloquente encore, se révèle 31 % supérieur à la moyenne quinquennale à période comparable.

Ce résultat est à mettre au crédit d'opérations d'envergure enregistrées sur le segment du logistique. Alors qu'au premier trimestre, aucun deal n'avait été signé sur cette classe d'actifs, cinq opérations, dont une supérieure à 120 millions d'euros, ont été recensées au deuxième trimestre. L'acquisition par PROLOGIS auprès de BNP PARIBAS REIM d'une plateforme XXL de 77 000 m² louée à la filiale EASYDIS du GROUPE CASINO, toujours dans les murs, constitue la vente record de ce premier semestre. Ainsi, plus de 190 millions ont été investis en logistique, un volume inédit sur la région lyonnais : cette classe d'actifs capte ainsi 49 % des sommes investies dans ce secteur, prouvant que les actifs industriels ont toujours le vent en poupe. Bien que la raréfaction de l'offre bride ce marché en perpétuelle tension, les acquéreurs étudient toujours de très

près les opportunités sur cette zone où les possibilités de développements sont quasiment inexistantes.

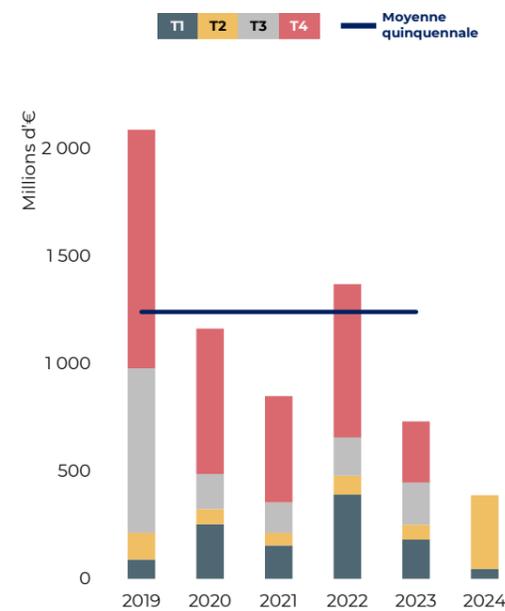
Dans une moindre mesure, les locaux d'activités connaissent un sort comparable, avec 53 millions d'euros pour 18 deals enregistrés au S1 2024 contre 36 millions pour 17 opérations l'an passé. Ce résultat affiche une croissance annuelle de 46 % et se révèle supérieur de 40 % à la moyenne quinquennale.

Mécaniquement, la remontée des investissements sur les entrepôts et les locaux d'activités met en exergue les difficultés rencontrées par le segment du bureau et du commerce, dont les parts de marché, en baisse, se cantonnent respectivement à 35 % et 3 %.

Avec près de 135 millions d'euros investis, les bureaux concèdent une baisse annuelle de - 31 %. Les opérations d'envergure ont totalement disparu du paysage lyonnais : le deal le plus important de ce 1^{er} semestre reste l'opération montant de 25 millions d'euros, enregistrée au T1, concernant la vente de l'immeuble COTE PARC dans le 6^{ème} arrondissement.

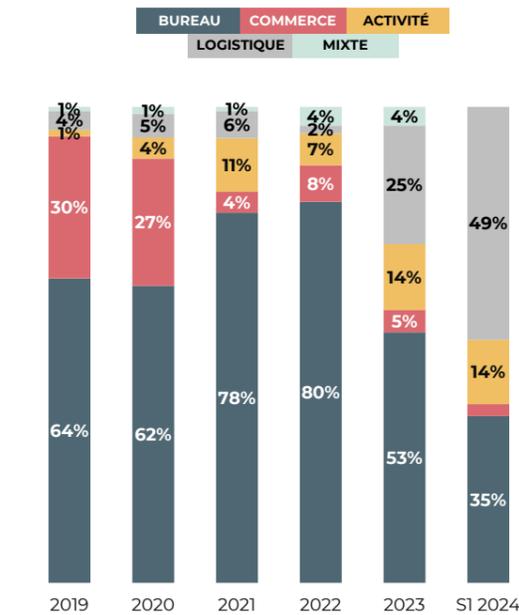
Concernant les actifs commerciaux, le résultat est plus décevant encore : seules 5 acquisitions ont été réalisées au T2 2024, toutes inférieures à 5 millions d'euros.

Sources : CECIM, EVOLIS



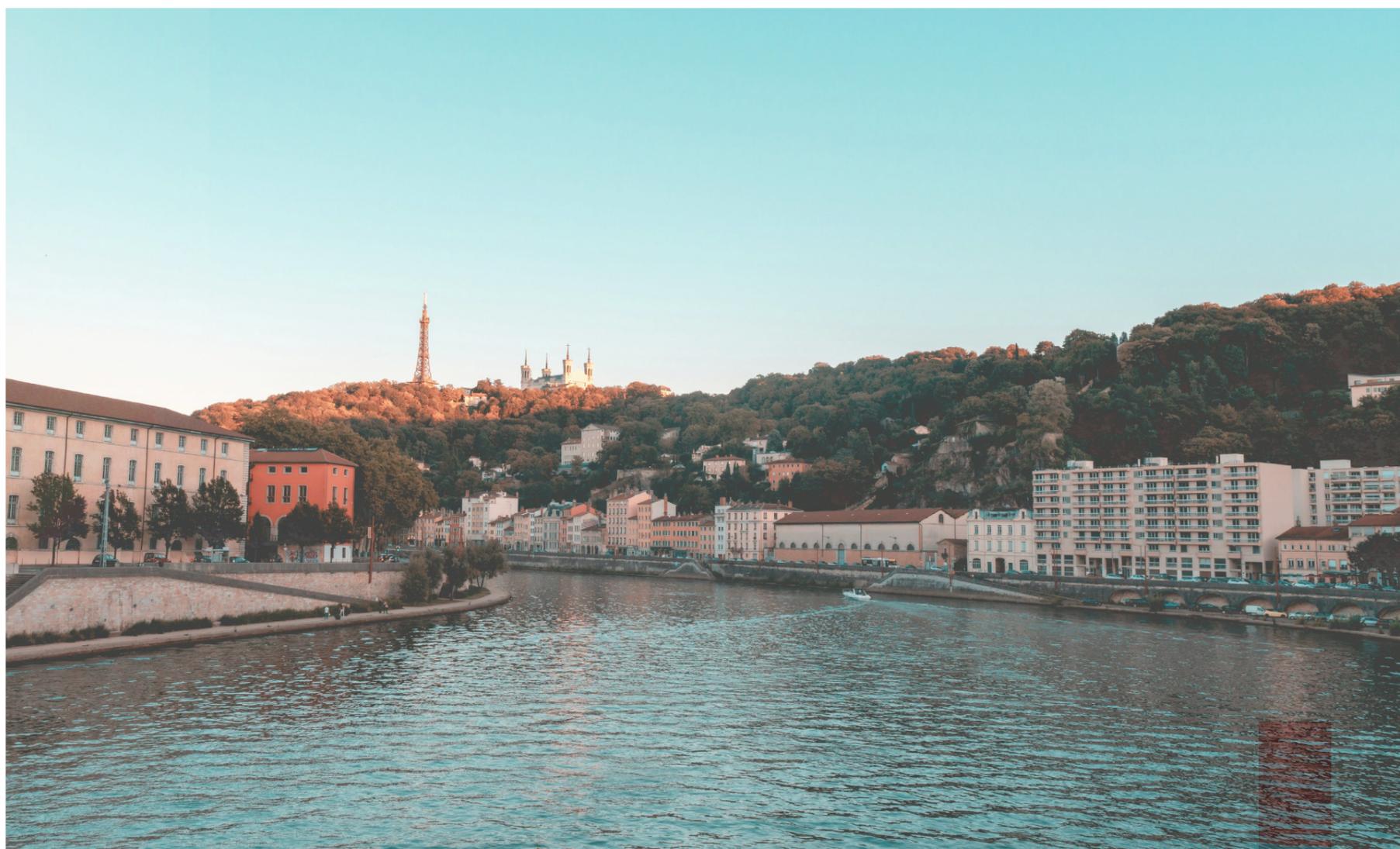
Évolution des montants investis

Sources : CECIM, EVOLIS

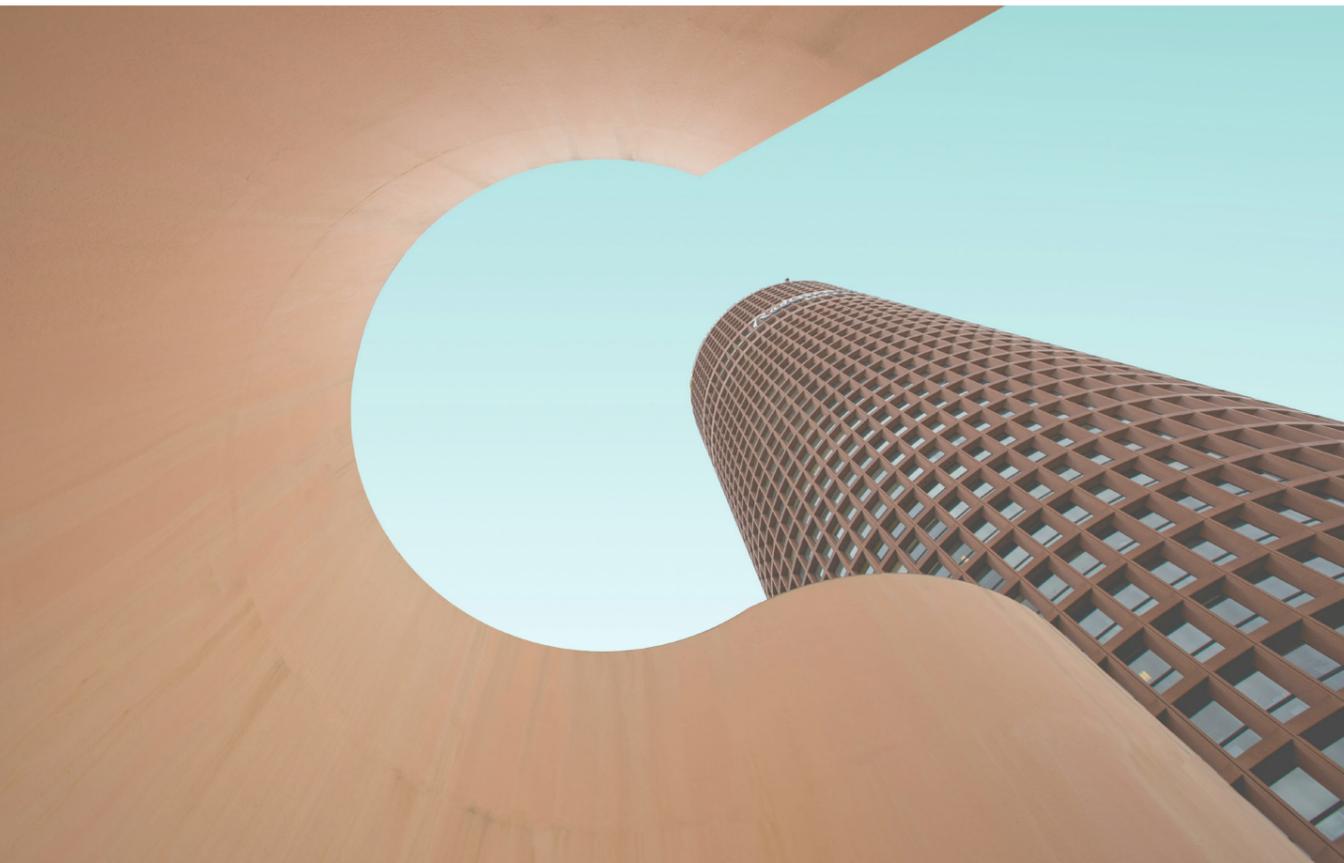


Répartition par classe d'actif

Sources : CECIM, EVOLIS



LYON



04

Bureaux : marché utilisateur Prudence (pénalisante) des grands utilisateurs

Les chiffres du T2 2024 rendent compte de la stabilité du marché des bureaux de la métropole lyonnaise, et ce, en dépit de la conjoncture économique qui favorise la posture attendiste des utilisateurs.

Selon les données publiées par le CECIM, environ 58 000 m² ont été commercialisés au 2^{ème} trimestre 2024, soit un volume similaire à celui du 1^{er} trimestre. Au total, la demande placée s'élève à 115 000 m², à travers 264 signatures : ce volume est en phase comparé à l'an passé (- 4%) et concède un repli de 20 % rapporté la moyenne quinquennale.

La concrétisation au T1 du compte propre de XEFI, situé à Rillieux-la-Pape, d'une surface de 12 000 m² reste l'opération majeure de l'année en bureau. Au T2 est venue s'ajouter l'acquisition des 5 500 m² de l'immeuble Le Nobel par le GROUPE ADEQUAT. Grâce à ces deux opérations > 5 000 m², le segment des grandes surfaces fait jeu égal avec l'an passé et concentre 15 % de la demande placée.

À l'autre bout du spectre, le créneau inférieur à 1000 m² démontre également sa résilience, avec un volume commercialisé proche de 65 000 m², en phase avec le S1 2023.

Seul le créneau intermédiaire, entre 1 000 et 5 000 m², affiche un recul notable de 14 %, animé par une vingtaine de signatures.

Porté par la transaction en compte-propre de XEFI et l'acquisition d'ADEQUAT, le segment de la vente redresse le cap, avec une part de marché de 30 % contre 16 % l'an passé à période comparable. Au nombre de 47, les acquisitions cumulent 34 000 m², un volume en très forte hausse annuelle de 76 %.

Géographiquement, le secteur Lyon Intramuros est en perte de vitesse et ne concentre plus que 57 % de la demande placée, rattrapé par le Grand Lyon Ouest (24 %) et loin devant le Grand Lyon Est (14 %). Le quartier d'affaires de la Part-Dieu reste le secteur le plus demandé par les utilisateurs en quête de centralité, mais sous l'effet conjoncturel des comptes-propres, un glissement net s'opère en faveur des secteurs Val de Saône et Grand Lyon Nord-Ouest.

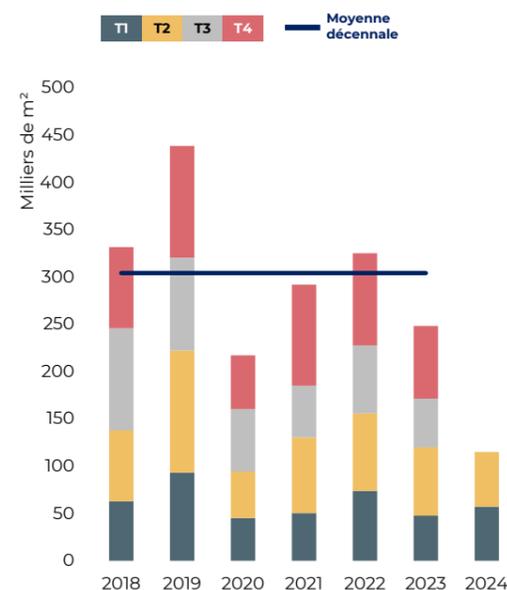
Chiffres-clés au S1 2024

Sources : CECIM, EVOLIS

115 000 m²
Demande placée
- 4 % en évolution annuelle

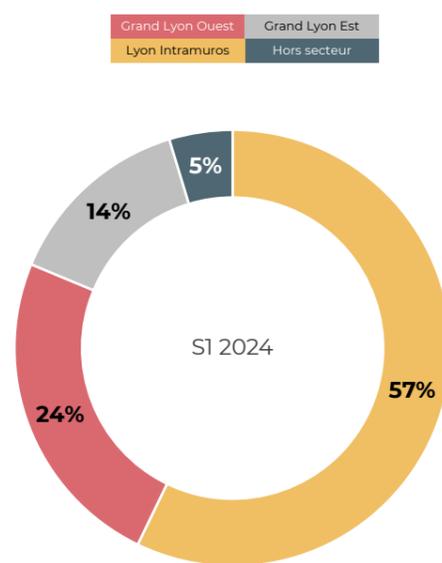
20
Transactions 1 000 - 5 000 m²
- 14 % en évolution annuelle

37
Transactions 500 - 1 000 m²
+ 16 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

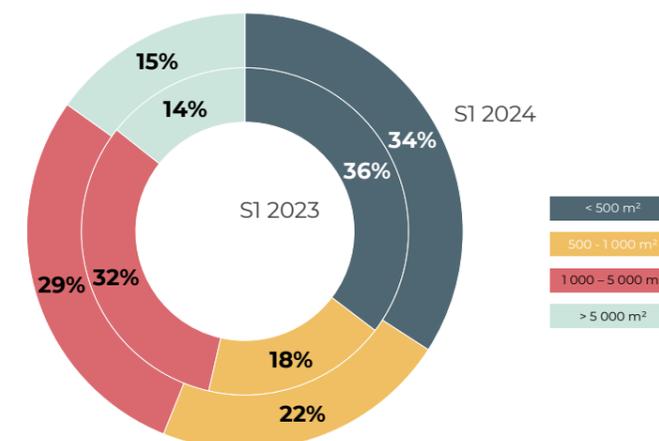


Répartition géographique de la demande placée

Sources : CECIM, EVOLIS

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : CECIM, EVOLIS



Les bureaux (suite)

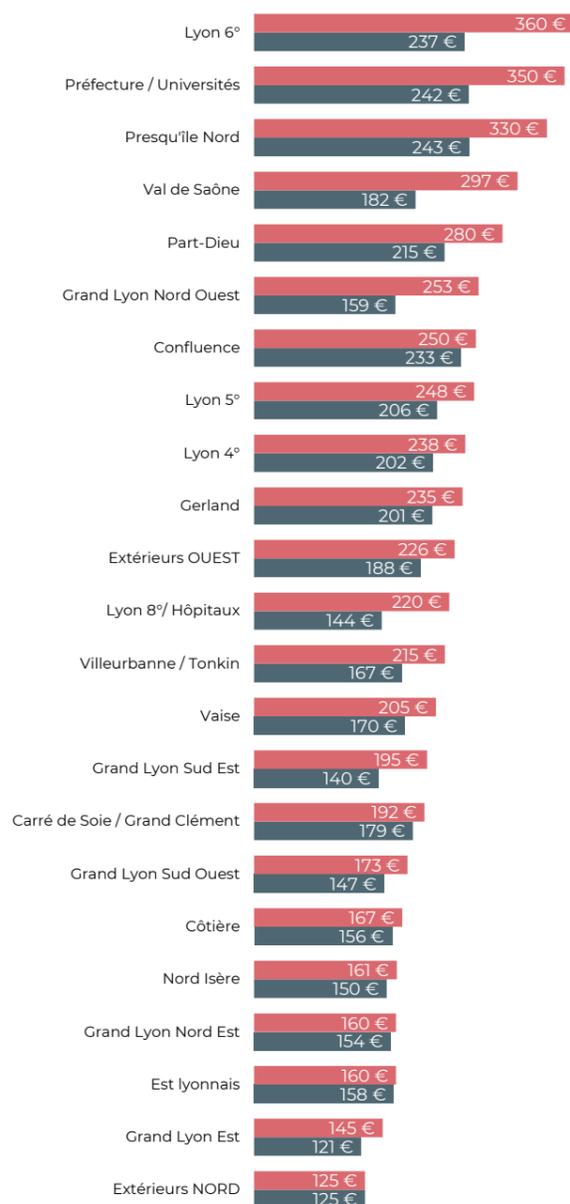
En ce qui concerne les disponibilités, l'offre immédiate poursuit sa consolidation sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise : le taux de vacance général oscille entre 5 et 6 %. La part du neuf s'élève à 35 % sous l'effet des livraisons de ces derniers trimestres. Sur certains secteurs centraux, les tensions à l'offre restent toutefois importantes.

Les valeurs locatives sont restées plutôt sages ce trimestre. Le loyer moyen s'élève à 187 €/m²/an quand il était de 193 €/m²/an un an auparavant. Cet indicateur cache néanmoins des configurations diverses.

Dans Lyon intramuros, les valeurs locatives pour des actifs neufs sont comprises entre 250 € et 350 €/m²/an. Le loyer *prime* a ainsi été enregistré à 360 €/m²/an dans le 6^{ème} arrondissement de l'agglomération lyonnaise. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, entre 200 € et 320 €/m²/an, bien qu'il ne soit pas rare de constater des valeurs plus élevées dans le secteur Part-Dieu par exemple. Dans les secteurs en périphérie, les loyers connaissent également une tendance haussière mais reste à des niveaux plus maîtrisés : de 130 € à 200 €/m²/an pour le seconde main, et de 160 € à 250 €/m²/an pour le neuf.

Concernant le segment de l'acquisition, la progression des valeurs est plus marquée, en raison du regain d'activité constaté sur ce créneau de marché. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent en moyenne de 4 000 à 6 000 €/m². Dans les secteurs périphériques, tel Villeurbanne, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 500 et 4 000 €/m².

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Les loyers moyens par secteur au T2 2024

Sources :
CECIM, EVOLIS

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

En attente d'un rattrapage

Toujours à la peine après une année 2023 plus qu'honorable, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise ne parvient pas à inverser la tendance baissière initiée en ce début d'année 2024.

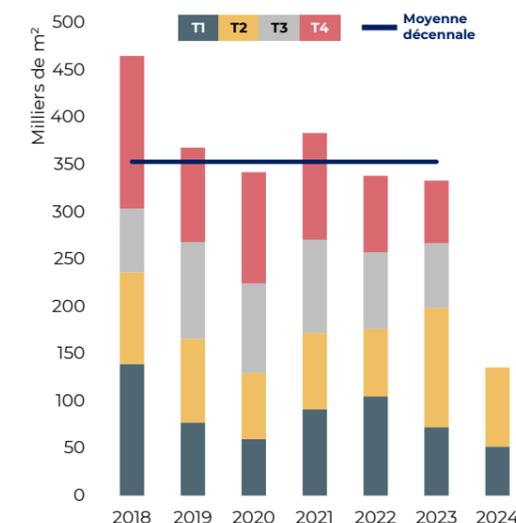
Avec 85 000 m² commercialisés, le T2 reste dans la continuité d'un premier trimestre assez terne. Au total, environ 135 500 m² ont été transactés depuis le début de l'année, un volume inférieur de 32 % à l'an passé et significativement 20 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable).

La tendance baissière se traduit également en nombre d'opérations : 173 transactions ont été enregistrées au S1 2024, contre 213 l'an passé.

Le repli de la demande placée se traduit sur toutes les tranches de surface.

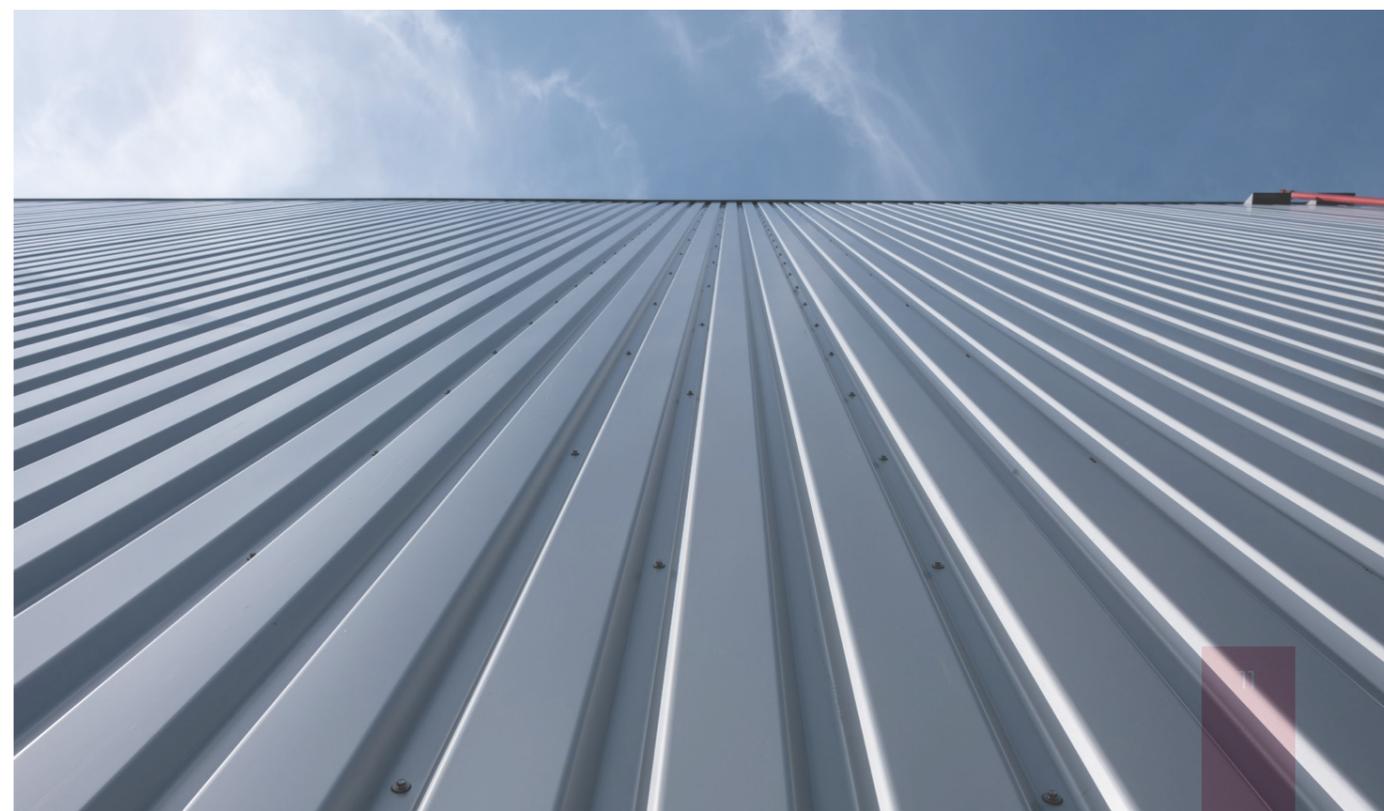
Le segment inférieur à 1 000 m² demeure le plus résilient : avec 138 signatures, la demande placée ne concède qu'un repli annuel de 20 %.

Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² occupe une part de marché prépondérante à 49 %. Mais comparé à l'an passé, ce créneau subit une correction de 24 %, avec seulement 33 signatures. Impacté plus durement par le contexte économique, le segment > 5 000 m² accuse un repli annuel important de 64 %. Totalisant 17 000 m², seules deux signatures ont été enregistrées sur ce créneau de marché depuis le début de l'année, contre 7 l'an passé, ce qui traduit le fort attentisme des grands utilisateurs.



Évolution de la demande placée

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Les locaux d'activité (suite)

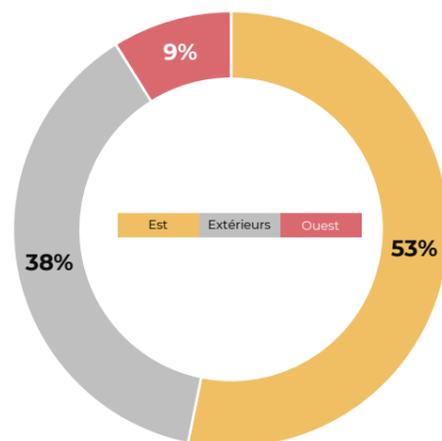
Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 73 % de la demande placée depuis le début de l'année.

Malgré une remontée de l'offre neuve, la disponibilité des locaux constitue toujours un facteur limitant de l'activité. Cette disposition favorise l'attractivité de la périphérie, plus offreuse, face à l'agglomération lyonnaise.

Cette configuration de l'offre renforce la tendance haussière constatée sur les valeurs locatives au T2, comme en témoignent le loyer moyen sur le segment du neuf (à 110 €/m²/an) et celui de seconde main (à 96 €/m²/an). Selon la localisation et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 100 et 130 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 70 et 100 €/m²/an pour des surfaces de seconde main.

Une tendance similaire est également notable sur le marché de l'acquisition : les surfaces de 2nde main se vendent généralement entre 700 et 1 600 €/m² et jusqu'à 1 200 et 1 900 €/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.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
CECIM, EVOLIS.

05

Logistique : marché utilisateur

Un marché sous tension

Par essence susceptible de connaître d'importantes variations trimestrielles, le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier.

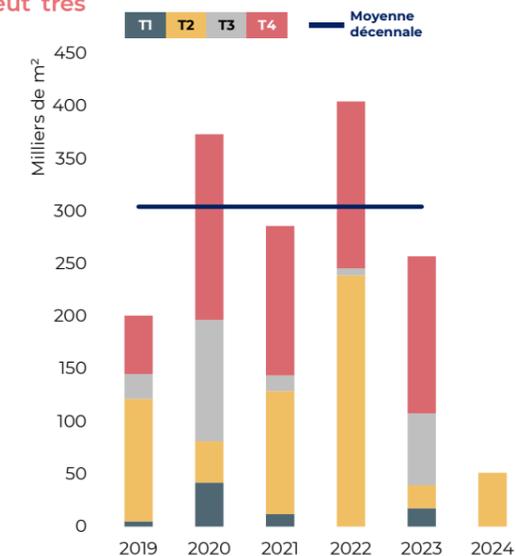
Après un premier trimestre atone, où aucune transaction n'est venue animer le marché, 3 signatures, toutes supérieures à 10 000 m² ont été enregistrées au T2.

Au total, la demande placée s'élève à 51 290 m², un volume en hausse de 30 % rapporté au S1 2023. Cependant, la comparaison avec la moyenne décennale invite à relativiser cette progression annuelle : affichant un repli important, de l'ordre de 58 %, le marché logistique reste largement en dessous de ces standards habituels.

La demande - et l'attente - sont de plus en plus importantes tandis que la rareté du foncier et de l'offre disponible bride l'activité transactionnelle. Il n'y a quasiment pas de vacance sur ce territoire alors que la demande reste forte.

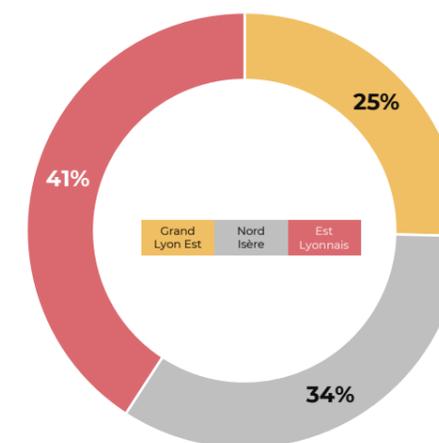
Cette raréfaction durable de l'offre maintient la pression sur les valeurs locatives. La différence entre le marché du neuf et celui de seconde main tend à s'effacer, tant les disponibilités sont faibles. Le loyer moyen de seconde main tangente ainsi la courbe des valeurs de première main, à près 65 €/m²/an. Cette configuration de marché est à surveiller, car elle pourrait entraîner une perte d'attractivité au profit d'autres territoires, plus offreurs.

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Évolution de la demande placée

Sources :
CECIM, EVOLIS.



Répartition géographique de la demande placée

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



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**



EVOLIS

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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS