

ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LYON

1^{ER} TRIMESTRE 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Le début d'année 2023 n'a pas dissipé les inquiétudes qui pesaient sur l'économie mondiale, toujours chahutée par le conflit en Ukraine et fragilisée par la récente crise bancaire (faillite de la Silicon Valley Bank le 10 mars suivi de l'effondrement en bourse du Crédit Suisse). En dépit de cet environnement économique dégradé, l'économie française s'est montrée plus résiliente qu'attendue, d'autant que l'actualité politique et sociale ne s'est pas montrée favorable avec un épisode de manifestations sociales contre la réforme des retraites.

La synergie de plusieurs phénomènes (météo hivernale clémente, efforts de sobriété énergétique, mesures de coordination à l'échelle européenne ...) a permis d'éviter une crise d'approvisionnement énergétique et permit une relative détente sur les prix de l'énergie. Autre élément positif, la résolution des difficultés d'approvisionnement se poursuit dans des secteurs clés comme l'industrie ou le bâtiment, réduisant considérablement l'ampleur de la mécanique inflationniste. Selon les dernières prévisions de la Banque de France, la hausse de l'inflation estimée à 6 % pour 2023, serait désormais estimée à 5,4 %. Un tel niveau reste bien sûr préoccupant, l'inflation demeure à un niveau élevé en France et ne devrait commencer sa décrue qu'à la fin du premier semestre.

Sauf évènement mondial majeur, l'économie française, devrait donc traverser la zone de turbulence des prochains mois sans connaître de récession, comme les scénarios les moins optimistes le laissaient craindre en fin d'année 2022. Ainsi, la Banque de France a revu à la hausse ses prévisions de croissance pour l'année 2023 : passant de 0,3 % à 0,6 %.

Dans ce contexte, la région Auvergne-Rhône-Alpes conserve une place de première importance dans ces résultats nationaux. En janvier, l'activité économique, mesurée par le nombre d'heures rémunérées, a progressé de 5 % par rapport à l'an passé. L'emploi salarié reste bien orienté et maintient sa croissance, tandis que le nombre de créations d'entreprises est lui aussi en progression (+ 3,3 % sur un an). Le taux de chômage, en baisse, se situe à 6,1 % sous la moyenne nationale. La bonne tenue de l'économie rhodanienne dépendra en grande partie de l'évolution du contexte national dans les prochains mois.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES RÉGIONAUX

TAUX DE CHÔMAGE

6,1 %

T1 2023 - en baisse de 0,4 pt sur un an

Source : INSEE

« Les indicateurs au vert de ce premier trimestre 2023 témoignent de la solidité économique de la région Auvergne-Rhône-Alpes »

EMPLOI SALARIÉ

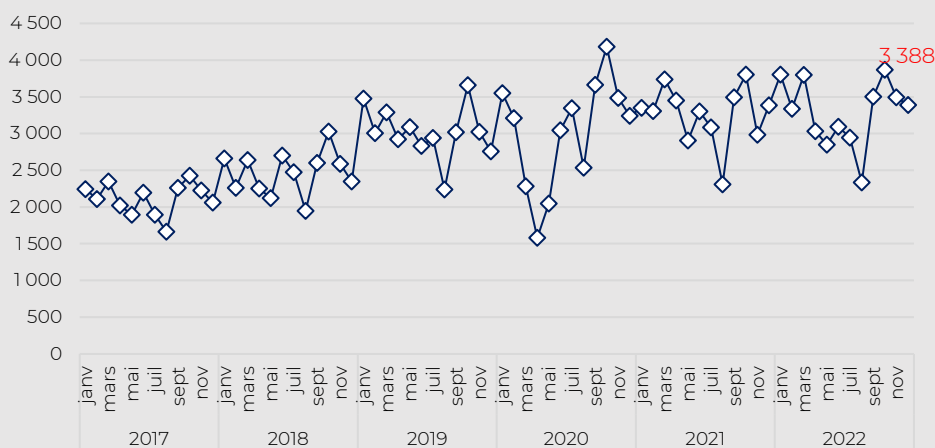
3 247 200

En hausse de 1,4 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises dans le Rhône

Données mensuelles brutes (INSEE)



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

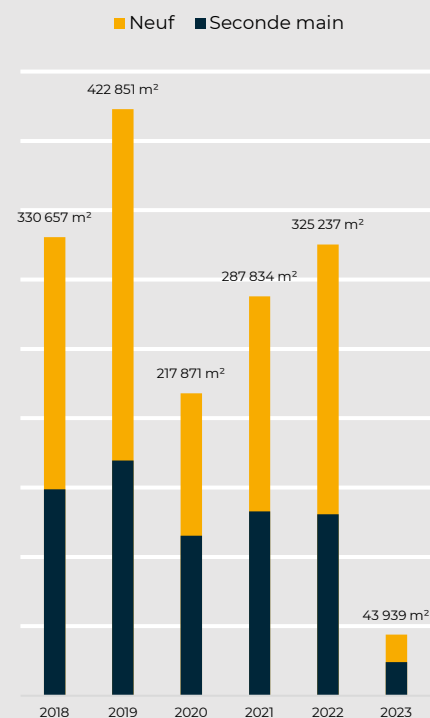
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

44 000 m²

En baisse de 41 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

ROUAGES GRIPPÉS

Le marché des bureaux dans l'agglomération lyonnaise a connu une excellente année 2022, où près de 325 240 m² de bureaux ont été commercialisés en douze mois : l'exercice s'est d'ailleurs achevé en fanfare, avec un volume de demande placée proche de 100 000 m² au dernier trimestre.

Cette tendance porteuse du marché s'est brutalement interrompue au premier trimestre 2023. Selon les données publiées par le Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière (CECIM), le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise a réalisé une contreperformance assez notable en ce début d'année. Au total, 114 signatures ont été enregistrées, soit un volume commercialisé de 44 000 m². Par rapport à la même période l'an passé, la demande placée du T1 2023 est en recul de 41 %. Rapporté à la moyenne quinquennale à période comparable, le marché se contracte de 32 %. Pour retrouver un niveau d'activité aussi faible, il faut regarder près de deux ans en arrière, en 2020 et 2021, où le marché des bureaux lyonnais avait enregistré un rythme de commercialisation assez similaire lors des épisodes de restrictions sanitaires : c'est dire le niveau de contraction de l'activité !

Plusieurs éléments explicatifs viennent éclairer cette chute de la demande placée, avec comme premier facteur aggravant, la dégradation de l'environnement économique. Les tensions financières de ces derniers mois jouent évidemment un rôle prépondérant dans la définition de la stratégie immobilières des entreprises. Bon nombre de décideurs se sont ainsi montrés plus frileux qu'à l'accoutumée, préférant différer leur projet immobilier dans l'attente d'une plus grande lisibilité du contexte économique.

Ce phénomène est particulièrement notable sur le segment des grandes transactions, qui joue traditionnellement un rôle primordial dans la bonne orientation du marché. Au T1 2022, deux transactions > 5 000 m² avaient été enregistrées, dont la signature la plus importante de l'année, à savoir le compte-propre de la future Cité administrative d'État par les services du Fisc et de l'Insee (20 000 m² dans le quartier de la Part-Dieu). À l'inverse, au T1 2023, aucune transaction supérieure à 5 000 m² n'est venue animer le marché, expliquant ainsi la contreperformance notable de ce début d'année. ►

LES BUREAUX

Sur le segment des petites surfaces, l'activité est également en recul : passant de 126 signatures à 104, ce segment de marché enregistre un repli de 25 %. Il n'y a finalement que le créneau des surfaces intermédiaires qui fait mieux que résister et progresse de 31 % en un an. Les transactions les plus importantes du trimestre en termes de surfaces prises à bail n'excèdent pas 3 000 m². Malgré tout, cette recrudescence de l'activité entre 1 000 m² et 5 000 m² s'est révélée insuffisante pour compenser le recul du marché sur les autres tranches de surfaces.

Géographiquement, le premier trimestre fut également le témoin d'un certain rééquilibrage du marché.

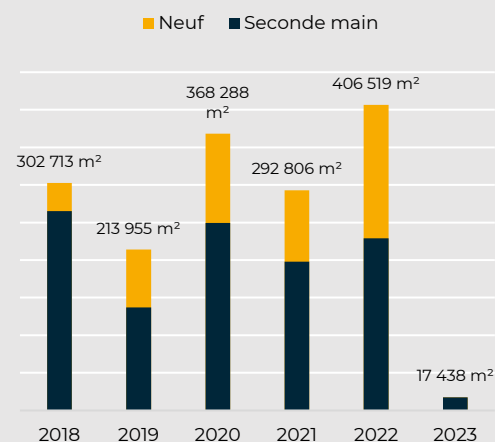
Le secteur Lyon intra-muros représente toujours le cœur du marché de l'agglomération lyonnaise, concentrant 54 % de la demande placée. Mais cette part est en baisse, comparée aux années précédentes : à l'accoutumé, Lyon intramuros concentre aux alentours de 65 % du marché. On note ainsi une montée en puissance de la

périphérie, plus offreuse et dont les niveaux de loyers demeurent plus abordables : les secteurs périphériques concentrent aujourd'hui 45% des transactions (en volume) contre 35 % l'an passé. Le territoire Grand Lyon Est a notamment tiré son épingle du jeu, recensant les 2 signatures les plus importantes du trimestre, à savoir la prise à bail de 3 000 m² par SOCOTEC dans l'immeuble ARTEPARC et la signature CERES dans le parc Everland sur 2 800 m². Ces deux transactions sont localisées dans des actifs neufs situés dans la commune de Genas.

Dans cette configuration de marché et la relative absence d'offres disponibles dans les secteurs centraux, les surfaces neuves représentent 45 % de la demande placée contre 57 % l'an passé. Bien qu'en repli, cette proportion demeure importante et démontre l'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs et certifiés, alors que l'application du décret tertiaire, couplée au coût galopant de l'énergie deviennent des sujets majeurs du débat public. ►

LA LOGISTIQUE

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

Le marché logistique de la région lyonnaise fonctionne sur un nombre restreint de transactions, dont la surface peut très fortement varier.

Capable de s'animer lors de la concrétisation d'opérations d'envergure, la demande placée peut aussi retomber brutalement à un niveau très faible, contrainte par le manque de disponibilités.

Ce n'est pas tant la demande des utilisateurs qui faiblit, mais plutôt la rareté du foncier et des offres disponibles qui brident l'activité. Cette configuration confère au marché logistique un rythme de commercialisation en dents de scie.

Au T1 2023, une seule transaction a été enregistrée : il s'agit de la prise à bail de CAIRN LOGISTIQUE sur près de 17 500 m² à SAINT QUENTIN FALLAVIER, à 60 €/m²/an.

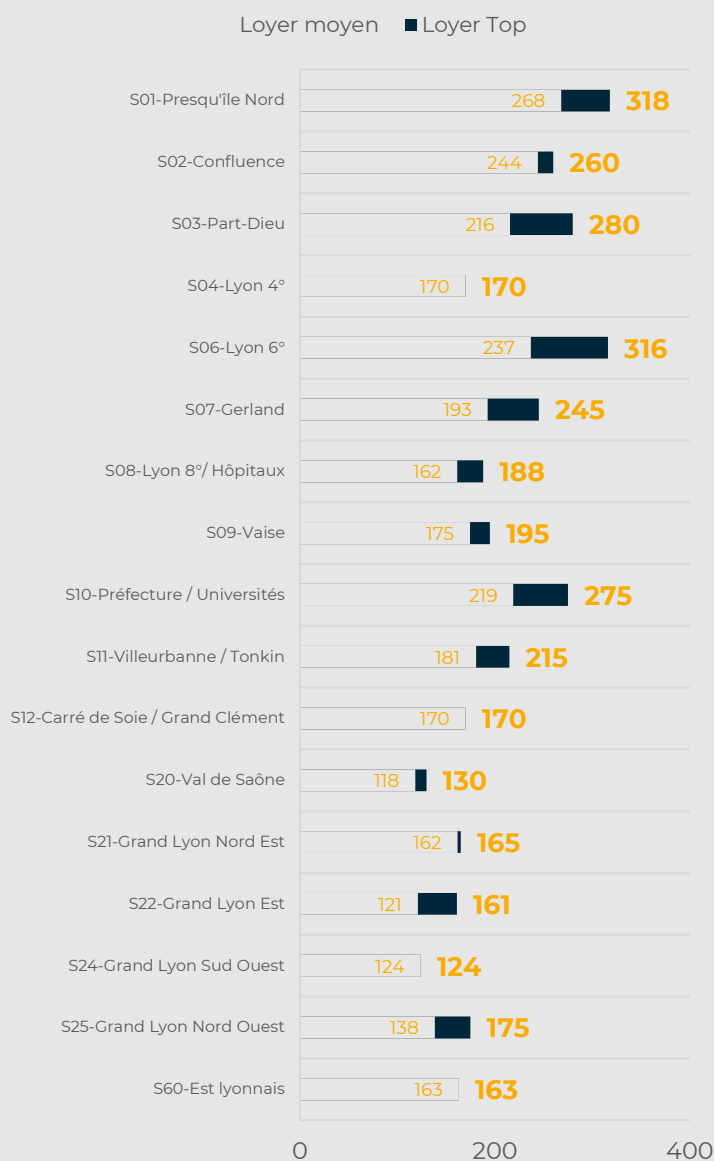


► Concernant les valeurs locatives, la contraction notable de l'activité a entraîné un relatif repli des loyers. Avec un nombre de signatures en baisse sur le segment des bureaux de 1^{ère} main, et une activité réduite dans les secteurs centraux, qui proposent des niveaux de loyers plus élevés, la tension sur les valeurs locatives s'est relâchée au T1 2023. Il s'agit là d'un effet correctif conjoncturel et donc temporaire, corrélé à l'activité transactionnelle.

De manière générale, la majorité des bureaux de 1^{ère} main continuent de se louer entre 150 €/m²/an en périphérie et 250 €/m²/an dans le centre de Lyon. Les signatures sur des immeubles *prime* dans les quartiers de la Part-Dieu ou de la Presqu'île Nord, dont les valeurs locatives gravitent entre 280 €/m²/an et 320 €/m²/an sont aujourd'hui plus limitées. Pour les loyers de seconde main, la tendance est également à la baisse (- 2% en évolution annuelle) et traduit la montée en puissance de la périphérie.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance est identique : le prix moyen au m² connaît une orientation baissière comparé à l'an passé. Néanmoins, au regard de l'historique, les valeurs vénales se maintiennent à un niveau élevé, en particulier dans les secteurs centraux, où il n'est pas rare de croiser un prix au m² pouvant dépasser les 6 000 €/m².

VALEURS LOCATIVES PAR SECTEUR



LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

BAISSE DE RÉGIME

À l'instar du marché des bureaux, le marché des locaux d'activités dans la région lyonnaise suit une trajectoire similaire : alors que l'exercice 2022 avait enregistré un niveau d'activité correct, le début 2023 s'est révélé bien plus terne. Totalisant 67 700 m² pour 87 signatures contre 114 l'an passé : ce résultat trimestriel accuse un repli de 35 % par rapport au T1 2022 et se révèle inférieur de 33 % à la moyenne quinquennale.

Principalement imputable au durcissement du contexte économique et à l'absence de visibilité qui en découle, ce ralentissement du marché est notable sur toutes les tranches de surface, à commencer par le créneau > 5 000 m² en repli annuel de 71 %. Alors qu'au T1 2022, 4 signatures > 5 000 m² avaient été enregistrées, le dynamisme des grands utilisateurs s'est tari en 2023 et n'a pas joué son rôle de moteur de l'activité. Seule l'acquisition de 6 450 m² par WESTCOAST FRANCE à Saint-Pierre-de-Chandieu, a été recensée sur ce créneau de surface. À l'autre bout du spectre, le segment des petites surfaces accuse un repli annuel de 31 %, tandis que le créneau des surfaces intermédiaires, au cœur du marché, accuse également une baisse de 23 %.

Géographiquement, en raison de la raréfaction de l'offre, à la vente comme à la location dans les secteurs centraux, la demande des utilisateurs a principalement ciblé la première périphérie, et notamment les territoires à l'Est de l'agglomération lyonnaise. Le secteur Grand Lyon Est capte ainsi près de 30 % de la demande, suivi par le secteur Est Lyonnais (12 %).

Malgré ce début d'année en demi-teinte, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Le recul de l'offre disponible et la pénurie de réserve foncière brident les opportunités des utilisateurs, pesant ainsi de manière inflationniste sur les loyers et les prix de vente. Selon les données du CECIM, à la fin du T1 2023, le loyer moyen atteint 93 €/m²/an, en progression annuelle de 9 %. Selon l'emplacement et la qualité du bien, les valeurs locatives peuvent osciller entre 80 et 120 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 50 et 110 €/m²/an pour des surfaces de 2nde main. La tendance est identique, quoique plus prononcée sur le marché de l'acquisition où les prix de vente sont également orientés à la hausse (+ 20 % un an) : les surfaces de 2nde main se vendent généralement entre 700 et 1 300 €/m² et jusqu'à 1 250 et 1 700 €/m² pour des locaux neufs. Ces valeurs peuvent décoller et s'approchent des 2 000 €/m² pour des surfaces de 1^{ère} main, idéalement situées, ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

CHIFFRES-CLÉS

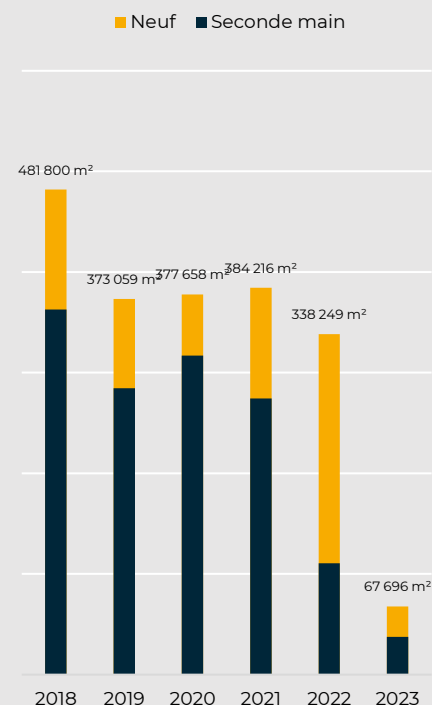
DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

67 700 m²

En baisse de 35 % en un an
(à période comparable)

Source : CECIM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX



Source : CECIM

19 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

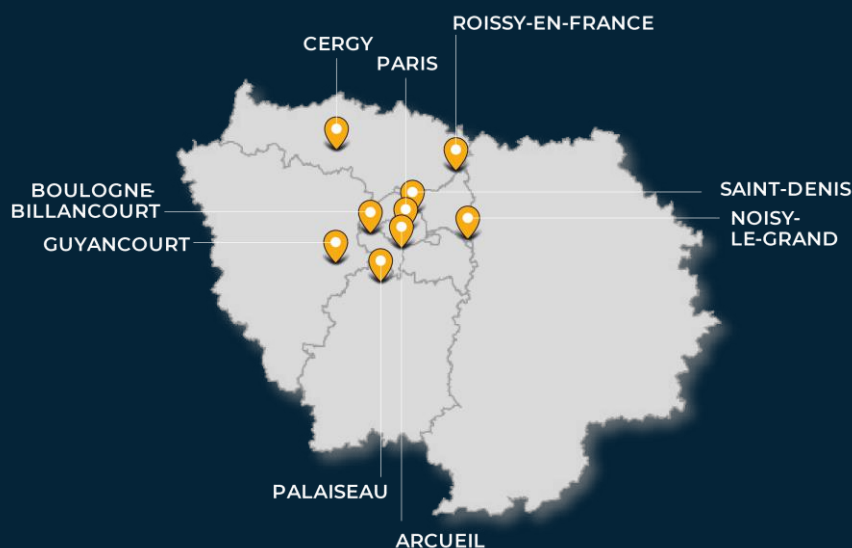
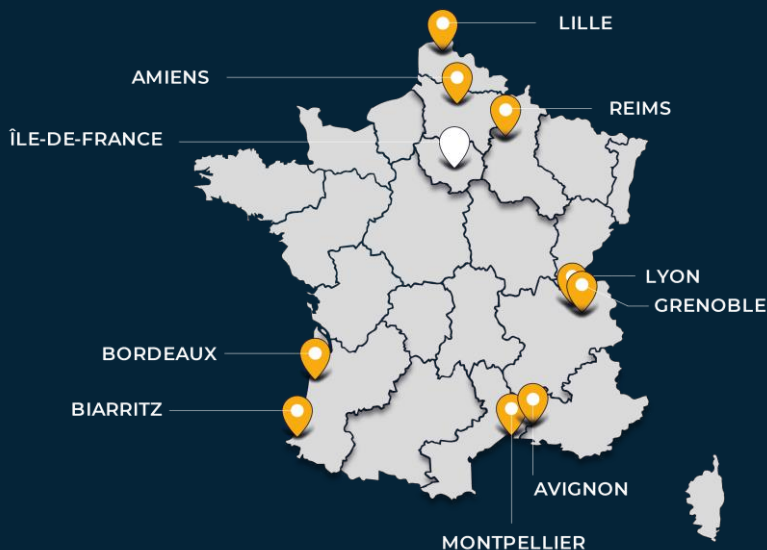
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE

EVOLIS



Audric REDON
MANAGER

07 60 36 46 64 | aredon@evolis.fr

BUREAUX



Rémy BOY DE LA TOUR
CONSULTANT



Nicolas DE BARJAC
CONSULTANT



Arthur DE POURQUOY
CONSULTANT



Manon LYAUDET
CONSULTANTE



Lola DOMINGUEZ
CONSULTANTE



Thiphonie MOURTON
CONSULTANTE



Jérémy DESJOUY
CONSULTANT



Camille SALAMON
ASSISTANTE
DOCUMENTALISTE



Julien MASSON
MANAGER ÉQUIPE BUREAUX

ACTIVITÉS



Matisse ANTONIOTTI
CONSULTANT



Jean-Paul GAYDON
CONSULTANT



Caroline GERARD
ASSISTANTE
DOCUMENTALISTE



Robin TOUCHET
CONSULTANT



Jean-Hugo TRICON
CONSULTANT



Audric REDON
MANAGER ÉQUIPE ACTIVITÉS

INVESTISSEMENT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Thierry MALARTRE
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email : qgraff@evolis.fr

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

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille
Email : erente@evolis.fr

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

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication
Email : cplouviez@evolis.fr