

Lyon Bureaux, 3T 2020

Un marché tertiaire résilient

▼ Demande placée*
161 600 m²

▲ Offre immédiate**
249 800 m²

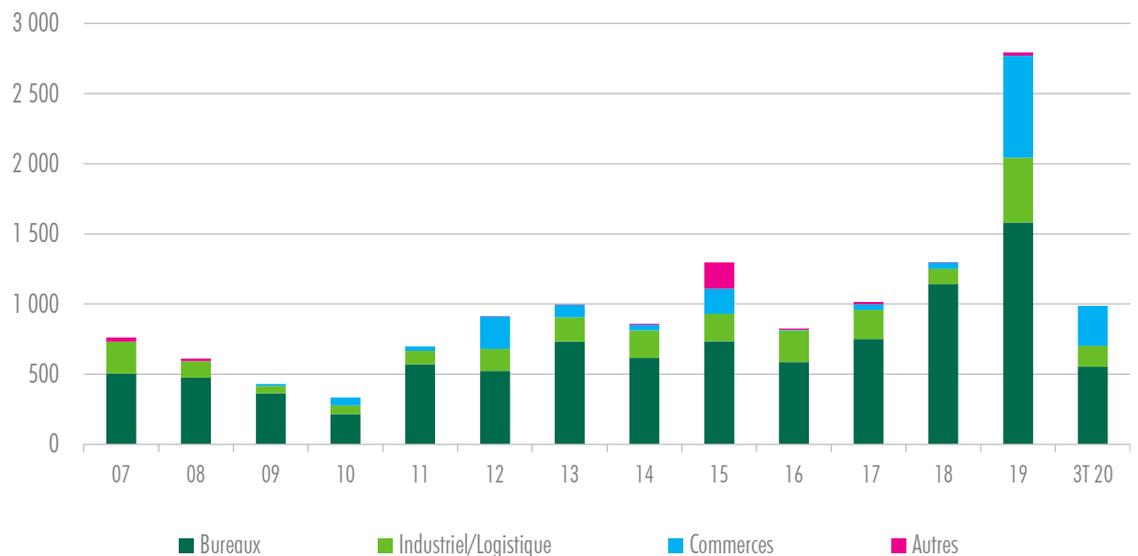
▶ Loyer prime**
335 €

▼ Investissement bureaux*
551 M€

▶ Taux prime**
3,50 %

* Évolution par rapport au 9M 2019 / ** Évolution par rapport au 2T 2020

Visuel 1 : Investissement en immobilier d'entreprise



En millions d'euros
Source : CBRE Research, Immostat, Cecim, 3T 2020

INVESTISSEMENT

Sur une tendance haussière depuis 2016, le marché lyonnais a marqué le pas en 2020. Alors que le 1^{er} semestre a été dynamique, l'activité est en retrait au cours du 3^{ème} trimestre. Pour cause la phase de confinement associée à la faible visibilité du marché ont conduit à un décalage dans le calendrier des opérations. Outre cela, les banques sont devenues plus sélectives, favorisant davantage les actifs « sécurisés » et moins liquide.

Prudents, les investisseurs ont adopté des stratégies défensives et commencent à envisager la possibilité de financer en fonds propres leurs opérations et d'avoir ainsi moins recours à la dette.

Au total, ce sont près de 1 Md € investi en immobilier d'entreprise banalisé à l'échelle de la métropole. Les bureaux ont cumulé un peu plus de 500 M€, en retrait de - 41 % sur un an.

Cette chute s'explique par le peu d'opérations > 50 M€, qui ont totalisé seulement 185 M€ contre 581 M€ à la même période en 2019. Seule une transaction > 100 M€ a été recensée, concernant l'immeuble le Lugdunum. Les petites opérations quant à elles se sont montrées résilientes, totalisant 2/3 des volumes.

Outre le positionnement sur des tickets unitaires faibles, les investisseurs ont également privilégié les actifs sécurisés. Malgré cela, le marché des VEFA en blanc a connu un certain dynamisme, avec à un réajustement des prix, sur certaines opérations « pré-confinement ». Néanmoins, le contexte actuel rend les projets en VEFA incertains, alors qu'ils ont été un véritable moteur de l'investissement au cours de ces dernières années. Dès lors, les investisseurs sont devenus plus frileux même pour des opérations pré-louées. Au global, les opérations en VEFA ont représenté près de 200 M€ soit un recul de - 55 % sur un an. Au vu de la faible visibilité du marché, les investisseurs plébiscitent désormais des actifs déjà livrés.

Marqués par les restrictions de voyage, les investisseurs étrangers restent en retrait. Ainsi, les français ont dominé le marché totalisant 82 % des volumes. Portés notamment par la poursuite de la collecte et des levées de capitaux, ce sont les institutionnels qui ont tiré le marché totalisant 59 % des volumes. Il s'agit notamment des fonds de gestion et caisses d'assurance qui ont cumulé respectivement 18 % et 29 % des volumes.

Dans le contexte actuel de crise sanitaire, et d'une sélectivité des banques accrue favorisant les actifs core, le value add pourrait connaître un dynamisme à la condition d'un vrai repricing. De ce fait un rééchelonnement des taux de rendement est attendu en fonction du risque. L'appétit des investisseurs pour les actifs sécurisés va permettre de maintenir les taux. Les différentes opérations dans le pipeline, devraient permettre d'atteindre 1 Md € en bureaux d'ici la fin de l'année.

Visuel 2 : Taux de rendement *prime** bureaux

Lyon	3,50%
Lille	4,15 %
Aix / Marseille	4,30 %
Bordeaux	4,50 %
Toulouse	4,50 %
Nantes	4,50 %

*Actifs de qualité, loués aux conditions de marché
Source : CBRE Research, 3T 2020

MARCHÉ UTILISATEURS

UNE ACTIVITÉ EN BAISSÉ

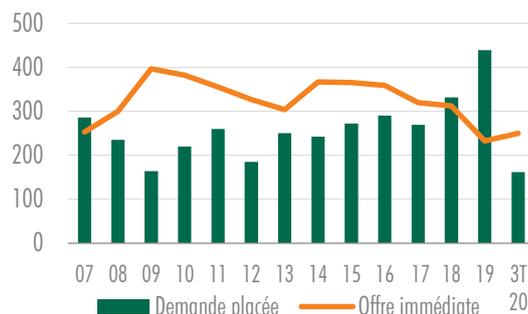
L'activité sur le marché tertiaire lyonnais avait déjà été fortement ralentie au 1^{er} semestre 2020, impactée par les mesures de confinement liées à la crise sanitaire. Au 3^{ème} trimestre, 66 200 m² ont été placés, portant le volume global à 161 600 m², soit une baisse de - 50 % sur un an. Ce chiffre reste cependant à relativiser compte tenu des performances exceptionnelles de l'année précédente, portée par des méga-deals. Le nombre d'opération est également en retrait, soit 308 contre 442 à la même période en 2019. Cette correction de la demande placée s'explique également par l'attentisme des utilisateurs et l'allongement des délais de négociation provoqués par la crise économique et sanitaire, le climat d'incertitude auxquels s'ajoutent l'intensification du télétravail et la réflexion actuelle sur les stratégies immobilières des entreprises.

Si l'activité a repris légèrement sur ce trimestre, le segment des grandes opérations (> 5 000 m²) a été fortement impacté. 3 transactions ont été recensées, dont 1 méga-deal (> 15 000 m²). Ces dernières ont totalisé 19 % des volumes. Le segment des > 1 000 m² a totalisé plus de la moitié de la demande placée. En parallèle, les petites surfaces se sont montrées particulièrement résilientes, cumulant près d'1/3 des volumes.

La Part Dieu maintient son statut de pôle tertiaire de référence. Marqué par le manque d'offre neuve et de gros gabarit, c'est notamment le segment des < 1 000 m² qui a animé ce secteur, portant majoritairement sur du seconde main. Gerland et Villeurbanne ont cumulé respectivement 10 % et 22 % des volumes, bénéficiant d'une offre variée et de qualité. A l'inverse la Presqu'île et Confluence affichent des résultats atones, liés à des loyers élevés et une offre très limitée.

Toutefois, l'appétit pour le neuf ne se dément pas puisque cela a totalisé 41 % des volumes, tiré notamment par les différentes opérations de pré-commercialisations ou encore de clés-en-main.

Visuel 3 : Offre immédiate et demande placée



En milliers de m²

Source : CBRE Research, Cecim, 3T 2020

Visuel 4 : Répartition géographique de la demande placée

Secteurs	Part de marché
Gerland	22%
Part-Dieu	13%
Villeurbanne / Tonkin	10%
Techlid	9%
Grand Lyon Sud Est	6%
Lyon 8°/ Hôpitaux	6%
Grand Lyon Est	6%
Carré de Soie / Grand Clément	5%
Autre extérieurs	5%
Lyon 6°	5%
Préfecture / Universités	4%
Vaise	4%
Confluence	3%
Presqu'île Nord	1%
Autre intramuros	1%

Source : CBRE Research, Cecim, 3T 2020

UNE OFFRE EN HAUSSE

En baisse continue depuis plusieurs années, l'offre immédiate connaît un rebond. Le recul de l'activité associé au retour des livraisons et à des libérations ont fait bondir l'offre disponible. Elle atteint 249 800 m², soit + 7 % par rapport au trimestre précédent. De ce fait, le taux de vacance augmente légèrement mais reste à un niveau bas à 3,6 %.

Le dynamisme des années précédentes a asséché le stock immédiat et induit une forte tension sur certains secteurs. Les surfaces neuves vacantes, totalisant 35 % des volumes, sont principalement localisées dans le Nord Est (36 %), autour des communes de Vaulx en Velin et Villeurbanne, de Gerland (19 %) et du Sud-Est à Vénissieux (12 %). En revanche, la tension est plus marquée dans les secteurs les plus établis comme la Part Dieu, Presqu'Île, ou encore Confluence, ou la part du neuf est < 5 %.

Couplée à un taux de pré-commercialisation élevé, un peu plus de 100 000 m² d'offre future certaine neuve sont dans le pipeline. La majorité de ces opérations est localisée à La Part Dieu (26 %), Vaise (22 %) ou encore Gerland (22 %). Seuls 4 900 m² (Le Korner) seront livrés d'ici la fin de l'année à Gerland. Néanmoins, il faudra attendre le 2^{ème} semestre 2021 pour les prochaines livraisons à la Part Dieu et Vaise. En parallèle, l'offre future de seconde main pourrait augmenter dans les prochains mois avec les mouvements de libérations en lien avec le besoin de rationalisation/optimisation de surfaces et le contexte économique dégradé. Cela représente un volume légèrement supérieur à 60 000 m².

DES VALEURS STABLES

Malgré un contexte économique chahuté, les valeurs locatives restent stables, soulignant la bonne résilience du marché lyonnais. La faiblesse de l'offre, toujours présente, associée à une part importante des pré-commercialisations des projets en cours, permettent aux loyers de se maintenir. De ce fait Le loyer prime s'affiche à 335 €, faisant référence à l'immeuble « Le Liberté » sur le secteur Préfecture-Université. Les mesures d'accompagnement, stables sur un an font l'objet de négociations plus engagées entre bailleurs et utilisateurs.

Visuel 5 : Loyers

	Neuf / Restructuré	État d'usage
Part-Dieu	250 / 325*	140 / 285
Confluence	220 / 260	165 / 245
Presqu'Île	NS / 215	215 / 290
Techlid / Nord Ouest	140 / 180	85 / 165
Grand Lyon Est	130 / 140	95 / 140
Gerland	145 / 225	130 / 195
Lyon 6 ^{ème}	230 / 270	155 / 290
Préfecture Université	NS / 320	130 / 285
Vaise	150 / 210	110 / 185
Carré de Soie	130 / 185	115 / 170
Villeurbanne/Tonkin	190 / 220	100 / 185
Hôpitaux/Lyon 8	150 / 195	130 / 170
Grand Lyon Nord Est	130 / 160	85 / 150
Grand Lyon Sud Est	NS / 175	120 / 135
Grand Lyon Sud Ouest	125 / 150	110 / 145

* IGH, en € HT HC/m²/an, N .S. : Non Significatif
 Source : CBRE Research, 3T 2020

Visuel 6 : Références de transactions utilisateurs

Immeuble / Localisation	Preneur	Surface	Type de contrat (Location / Vente)	État
Welink, Lyon 7	Enedis	18 200 m ²	Location	Neuf
Tour Part-Dieu, Lyon 3	Métropole	6 800 m ²	Location	Rénové
Modul'R, Venissieux	Aldes	6 000 m ²	Location	Neuf
Kaly, Villeurbanne	CESI	5 000 m ²	Location	Neuf
Lyon 6	L'Auxiliaire	4 100 m ²	Vente	Etat d'usage
Ecully Park, Ecully	Crédit Agricole	3 900 m ²	Location	Etat d'usage
Park View, Villeurbanne	IT CE	3 500 m ²	Location	Neuf
Les Jardins du Lou, Lyon 7	Groupe M6	3 200 m ²	Location	Neuf
Le Triptyk, Lyon 8	Burgundy School of Business	2 900 m ²	Location	Etat d'usage

Source : CBRE Research, CECIM, 3T 2020

NC : Non Communiqué

Visuel 7 : Principales offres certaines neuves

Programme/ Localisation	Surface disponible	Date de Livraison	Type de contrat	Valeur prés. (€ HT HC/m ² /an)
ParkView, Villeurbanne	15 000 m ²	2020	Location	220
Silex 2, Lyon 3	12 400 m ²	2020	Location	290 / 340
K-bis, Vaulx en Velin	7 500 m ²	2020	Location	192
Eklaa, Lyon 7	11 500 m ²	2021	Location	220
Everest 2, Genas	10 400 m ²	2021	Location	140
Les Jardins du Lou, Lyon 07	5 700 m ²	2021	Location	215
Lycorne, Lyon 02	5 200 m ²	2021	Location	250
Part-Dieu Central, Lyon 03	4 700 m ²	2021	Location	315

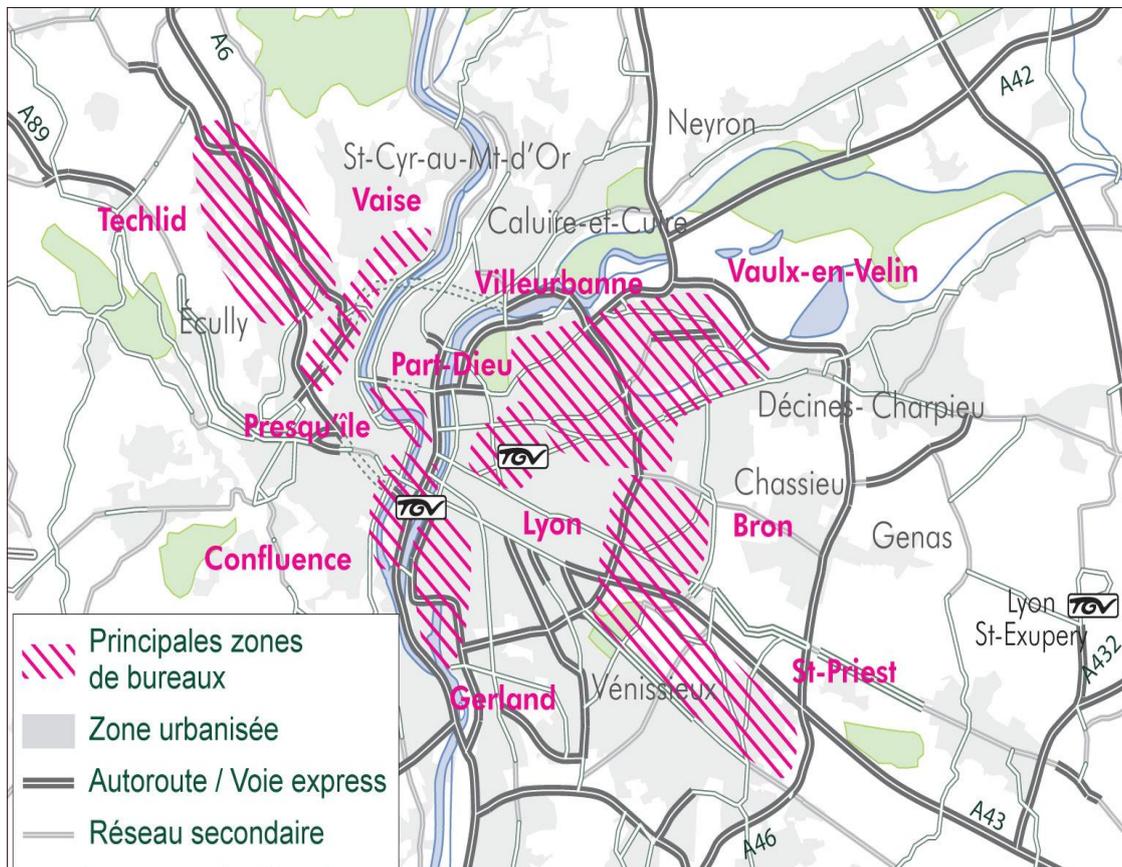
Source : CBRE Research, 3T 2020

Visuel 8 : Références de transactions investissement

Immeuble	Localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface	Montant final (en M€)
Le Lugdunum	Lyon 6	Aviva	Unofi	21 100 m ²	126
Cegid	Lyon 9	Kanam	BNP REIM	13 900 m ²	NC
Les Jardins du Lou	Lyon 7	Amundi	SASP Lou Rugby	7 200 m ²	NC
Gallieni – Berthelot	Lyon 7	La Française	Mandelaure Immo	5 600 m ²	35
Open 6	Lyon 6	UBS	Suravenir	5 100 m ²	33
Lycorne	Lyon 2	Keys Asset Management	Bouygues Immobilier	5 000 m ²	27
Le Stadium	Décines Charpieu	Foncière INEA	Vinci	6 900 m ²	18
S-One	Lyon 9	Banque Populaire Grand Ouest	Carré d'Or	3 300 m ²	17,1
Cubiik	Lyon 7	CFL	Vinci	2 800 m ²	14
Sun 7	Lyon 7	CFL	Vinci	2 400 m ²	11,2

Source : CBRE Research, CECIM, 3T 2020

NC : Non Communiqué



CONTACTS

Correspondant – CBRE

Loïc de VILLARD
Directeur Régional
 Tél. : 33 (0) 4 72 83 48 48
 loic.devillard@cbre.fr

Régions

Stanislas LEBORGNE
Directeur du développement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Études et Recherche

Fatma AKAR
Chargée d'études
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02
 fatma.akar@cbre.fr

Yves GOURDIN

Directeur Investissement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
 Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.
 Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.