

Lyon, Locaux d'activité, 2T 2020

# Manque de produits neufs



Demande placée  
177 600 m<sup>2</sup>



Offre immédiate  
452 700 m<sup>2</sup>



Loyer prime  
160 €



Taux prime locaux d'acti France  
5,50 %

Evolution annuelle

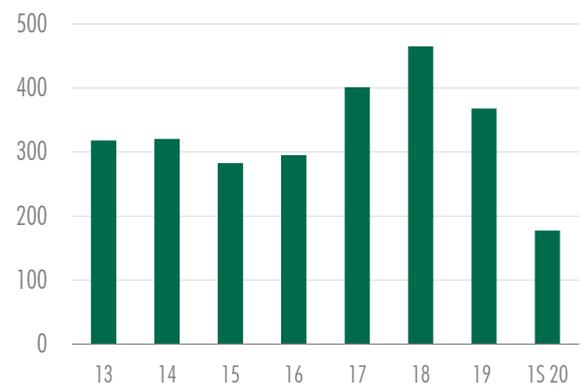
## UNE REPRISE MODÉRÉE

Après une année en retrait, l'activité sur le segment industriel a enregistré une hausse de + 7 % sur un an. Si les projets enclenchés avant le Covid ont aboutis, les utilisateurs font preuve de prudence pour les nouveaux projets. Le manque de visibilité sur le marché a également conduit à un allongement du processus de réflexion/décision. Au total, 177 600 m<sup>2</sup> ont été placés depuis le début de l'année.

Faute de produits neufs, les surfaces neuves ont cumulé seulement 16 % des volumes. Le marché a été tiré par les opérations > 3 000 m<sup>2</sup>, totalisant plus de la moitié des volumes. Néanmoins, le marché devient sous offerer pour répondre aux besoins des utilisateurs à la recherche de locaux > 5 000 m<sup>2</sup>. En revanche, celles < 1 000 m<sup>2</sup> continuent de se montrer résilientes.

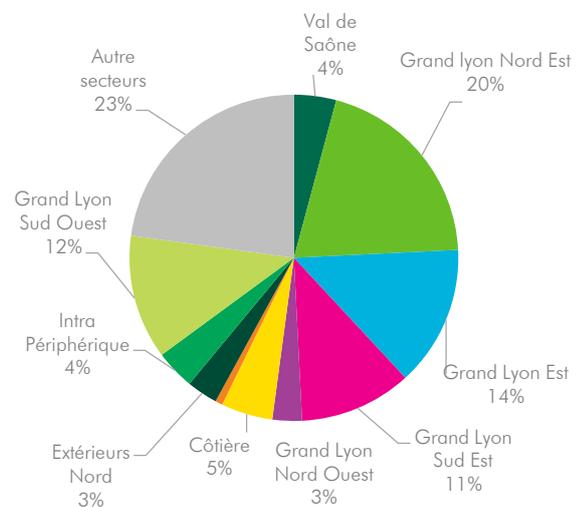
L'activité se concentre principalement sur le secteur Est. C'est notamment le cas du Grand Lyon Nord-Est, Est et Sud-Est, totalisant respectivement 20 %, 14 % et 11 % des volumes.

Visuel 1 : Évolution de la demande placée



En milliers de m<sup>2</sup>  
Source : CBRE Research, CECIM, 2T 2020

Visuel 2 : Répartition de la demande placée



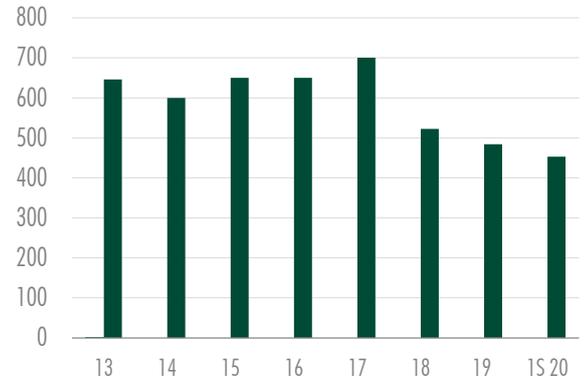
Source : CBRE Research, CECIM, 2T 2020

Le stock immédiat continue de fléchir se situant en dessous de la barre des 500 000 m<sup>2</sup> et un taux de vacance inférieur à 4 %. Cela reflète un risque de tension sur certains secteurs et en particulier dans le neuf. En effet, ces surfaces représentent seulement 15 % du stock immédiat. Cette tension devrait encore se poursuivre, puisqu'un peu plus de 30 000 m<sup>2</sup> d'offre future certaine neuve sont dans le pipeline. En parallèle, des libérations dues au contexte sanitaire pourraient à moyen terme, venir booster le stock d'offre, et par conséquent gonfler le stock de seconde main.

D'autant plus que la pression foncière est toujours présente en 1ère et 2ème couronne, impactant autant les conditions locatives ou d'acquisition à la sortie et pousse certains grands utilisateurs à sortir de la Métropole de Lyon. De ce fait, cette pression a pour incidence une densification des parcs d'activité notamment sur des parcelles moins conséquentes et avec des lots plus petits dédiés à l'artisanat. La tertiarisation des programmes développés en 1ère périphérie accentue le phénomène de pression foncière pour les industriels de manière générale.

Les prix continuent d'augmenter étant donné la raréfaction des biens sur les marchés. Les mesures d'accompagnement ont tendance à s'amenuiser sur les PMS. Les valeurs de l'ancien et du rénové devraient rester stables à la vente comme à la location du fait de la pression foncière et du manque d'offre de manière générale.

Visuel 3 : Évolution de l'offre immédiate



En milliers de m<sup>2</sup>  
Source : CBRE Research, CECIM, 2T 2020

### RETRAIT DE L'INVESTISSEMENT

Après une année en record en 2019, le marché de l'investissement s'est montré particulièrement timide au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

Au total, 150 M€ ont été investis depuis le début de l'année sur le segment industriel. Alors que la logistique se montre résiliente totalisant la quasi-totalité des volumes, les locaux d'activité ont marqué le pas, avec seulement 29 M€ investis. L'absence des opérations > 50 M€ a ainsi pesé sur les volumes.

Bénéficiant des niveaux de loyers parmi les plus bas et des taux de rendement encore attractifs, comparativement aux autres marchés européens, la France est très plébiscitée. Côté taux, ils oscillent entre 3,90 % pour la logistique et 5,50 % pour les locaux d'activité. Dès lors, ce sont notamment les investisseurs étrangers qui ont été dynamiques totalisant près de 2/3 des volumes. De leur côté, les investisseurs domestiques sont toujours actifs.

Avec un environnement financier favorable et un spread de taux toujours attractif, la bonne tenue du marché devrait se poursuivre. Néanmoins, la modernisation du parc devient un enjeu primordial pour les investisseurs, dans un contexte où le neuf est quasi inexistant dans un marché sous tension.

Visuel 4 : Volume investissement en I&L



En M€

Source : CBRE Research, 2T 2020

Visuel 5 : taux de rendement

Logistique classe A France	4,00 % - 6,00 %
Locaux d'activités France	5,50 % - 9,00 %
Parcs d'activités France	5,10 % - 8,50 %

Source : CBRE Research, 2T 2020

### CONTACTS

#### Correspondant – CBRE

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

**Paul VERNEX**  
*Directeur activités*  
 Tél. : 33 (0) 4 72 83 48 56  
 paul.vernex@cbre.fr

#### Régions

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

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

#### Études et Recherche

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

**Fatma AKAR**  
*Chargée d'études*  
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02  
 fatma.akar@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](http://www.cbre.com/researchgateway).  
 Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/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.