

# Lyon

Marchés Immobiliers  
Bilan 1T 2021

#Bureaux



CBRE

# IMMOBILIER BUREAUX À LYON

Bilan 1T 2021

DEMANDE PLACEE

 **+ 1%**

VS 1T 2020  
45 700 m<sup>2</sup>

OFFRE IMMEDIATE

**302 600 m<sup>2</sup>**

LOYER PRIME

 **325 €**

TAUX DE VACANCE

 **4,6%**

INVESTISSEMENT

**120 M€**



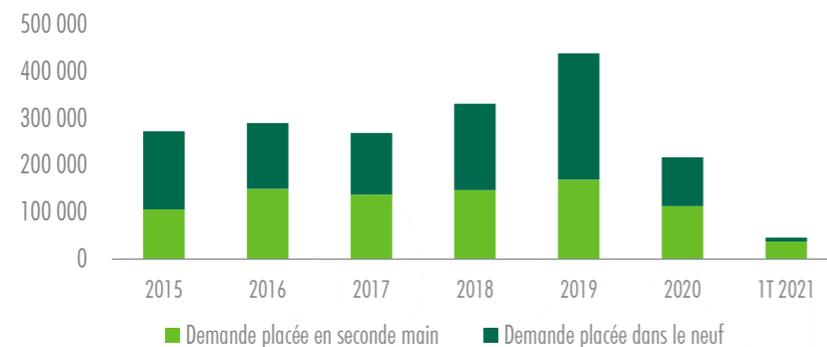
TAUX DE RENDEMENT PRIME

 **3,5%**

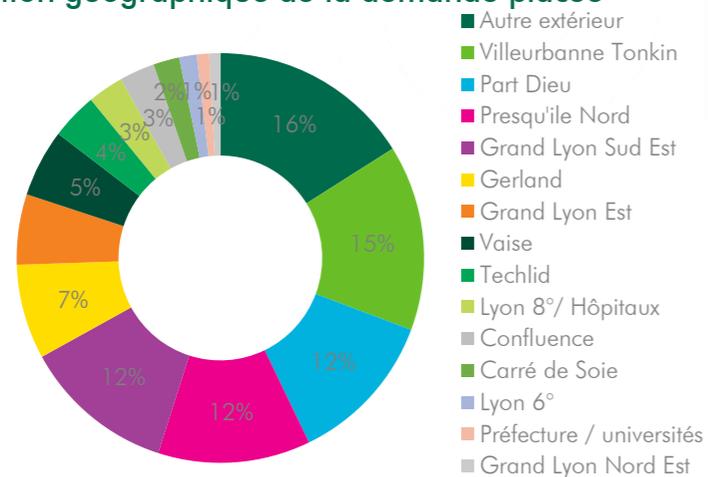
**CBRE**

# MARCHÉ UTILISATEURS LYON

## Demande placée (en m<sup>2</sup>)



## Répartition géographique de la demande placée

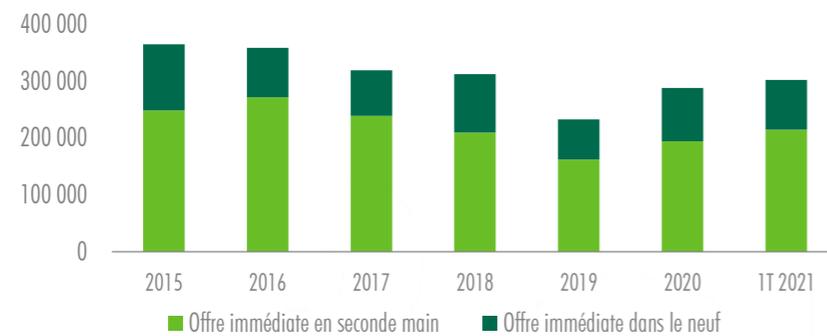


## POINTS CLÉS

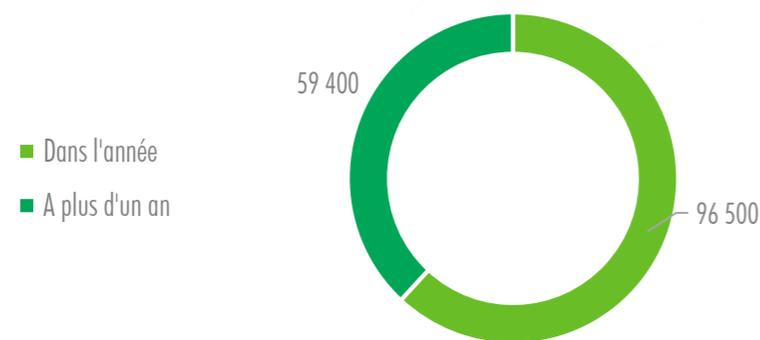
- Une demande placée stable sur un an, malgré l'absence de transaction > 5 000 m<sup>2</sup>
- Les petites surfaces sont restées résilientes cumulant 35 % des volumes
- Le segment > 1 000 m<sup>2</sup> a cumulé 39 % des volumes
- Faute de produit neuf dans les secteurs centraux les utilisateurs se positionnent dans les zones à proximité comme Villeurbanne, Grand Lyon Sud Est, Gerland...
- La part Dieu et la Presqu'île restent les secteurs traditionnels mais se heurtent à une offre limitée dans le neuf

# MARCHÉ UTILISATEURS LYON

## Offre immédiate (en m<sup>2</sup>)



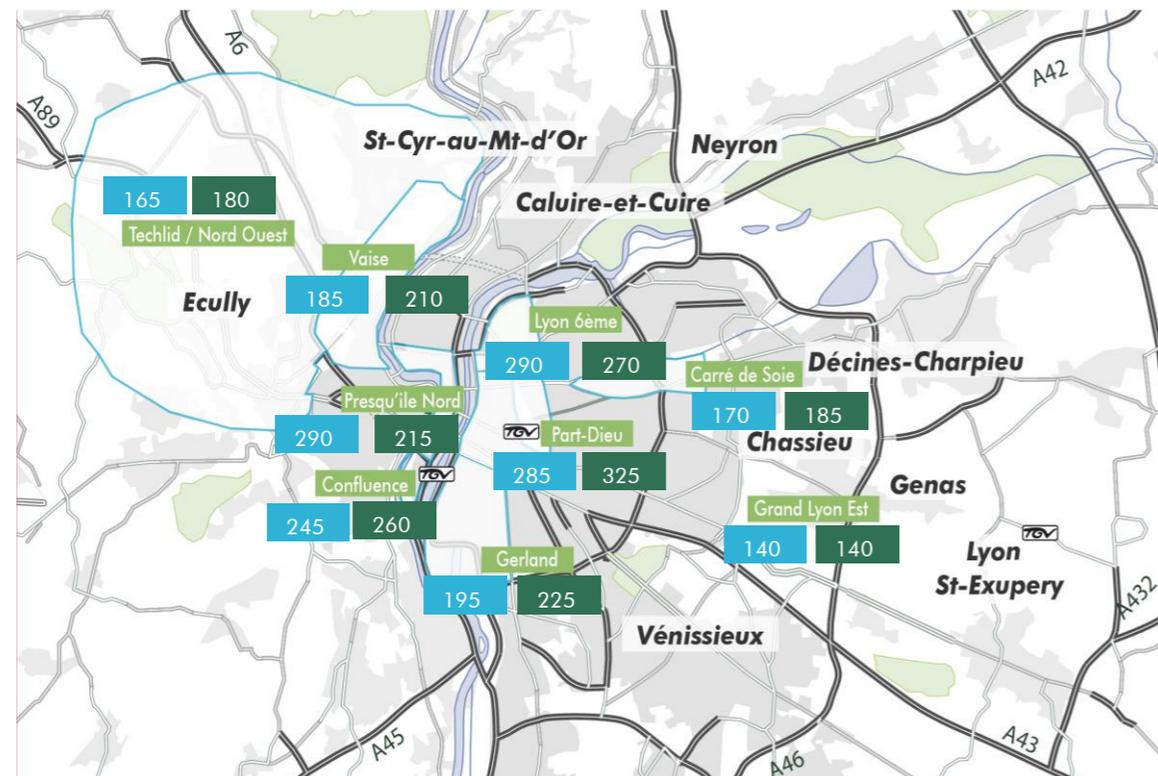
## Offre future certaine neuve (en m<sup>2</sup>)



## POINTS CLÉS

- L'offre immédiate se maintient avec un taux de vacance à 4,6 %, avec des disparités selon les secteurs
- Le stock se localise principalement autour des pôles établis comme Gerland (14%), Grand Lyon Est (14%) ou encore Carré de Soie (12%)
- 10 % du stock se localise à la Part Dieu, mais se heurte au manque de produit neuf, représentant seulement 2 % du stock
- La situation à La Part Dieu devrait s'améliorer avec 55 700 m<sup>2</sup> dans le pipeline, dont 25 800 m<sup>2</sup> livrables cette année: SILEX, Part Dieu Central, Corner...

# MARCHÉ UTILISATEURS LYON



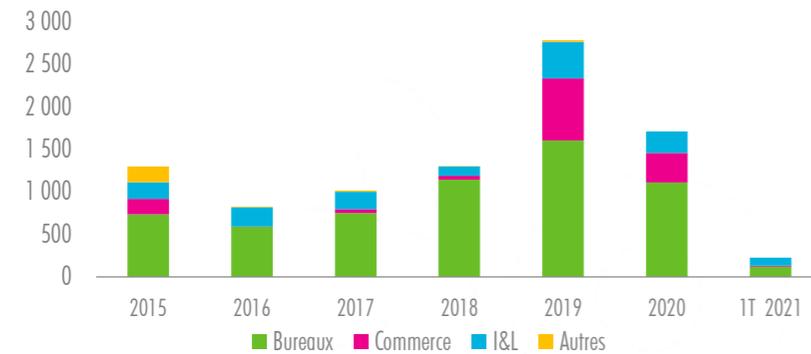
■ loyer top – seconde main  
■ loyer top – neuf / restructuré

## POINTS CLÉS

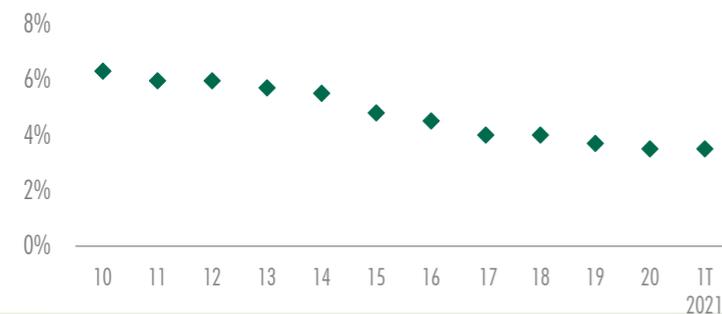
- Le loyer *prime* s'affiche à 325 € pour un immeuble IGH, il se situe à 320 € pour le hors IGH
- Les valeurs devraient se maintenir au cours de prochains mois

# MARCHÉ INVESTISSEMENT LYON

Investissement (en M€)



Taux de rendement *prime* bureau



## POINTS CLÉS

- Les bureaux ont totalisé un peu plus de 100 M€
- L'absence de transactions > 50 M€ ont pesé sur les volumes
- 3 opérations > 10 M€ ont cumulé 71 M€
- Le marché devrait reprendre au cours des prochains mois avec d'ores et déjà 700 M€ dans le pipeline
- Le taux *prime* reste stable à 3,50 %. Il pourrait se compresser au cours des prochains mois avec des projets en cours en dessous de ce taux

## CONTACTS

### Correspondant CBRE Lyon

**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

**Yves GOURDIN**

*Directeur Investissement Régions*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16

yves.gourdin@cbre.fr

### Études et Recherche

**Fatma AKAR**

*Research Consultant*

Tél : 33 (0) 1 53 64 34 02

fatma.akar@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**

*Director Market Research*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04

sabine.echalier@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



**LinkedIn**  
/company/cbrefrance



**Twitter**  
/CBREFrance

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.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique  
Siège social : 76, rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris