

Le marché des bureaux de Lyon

Rudigoz
& ASSOCIÉS

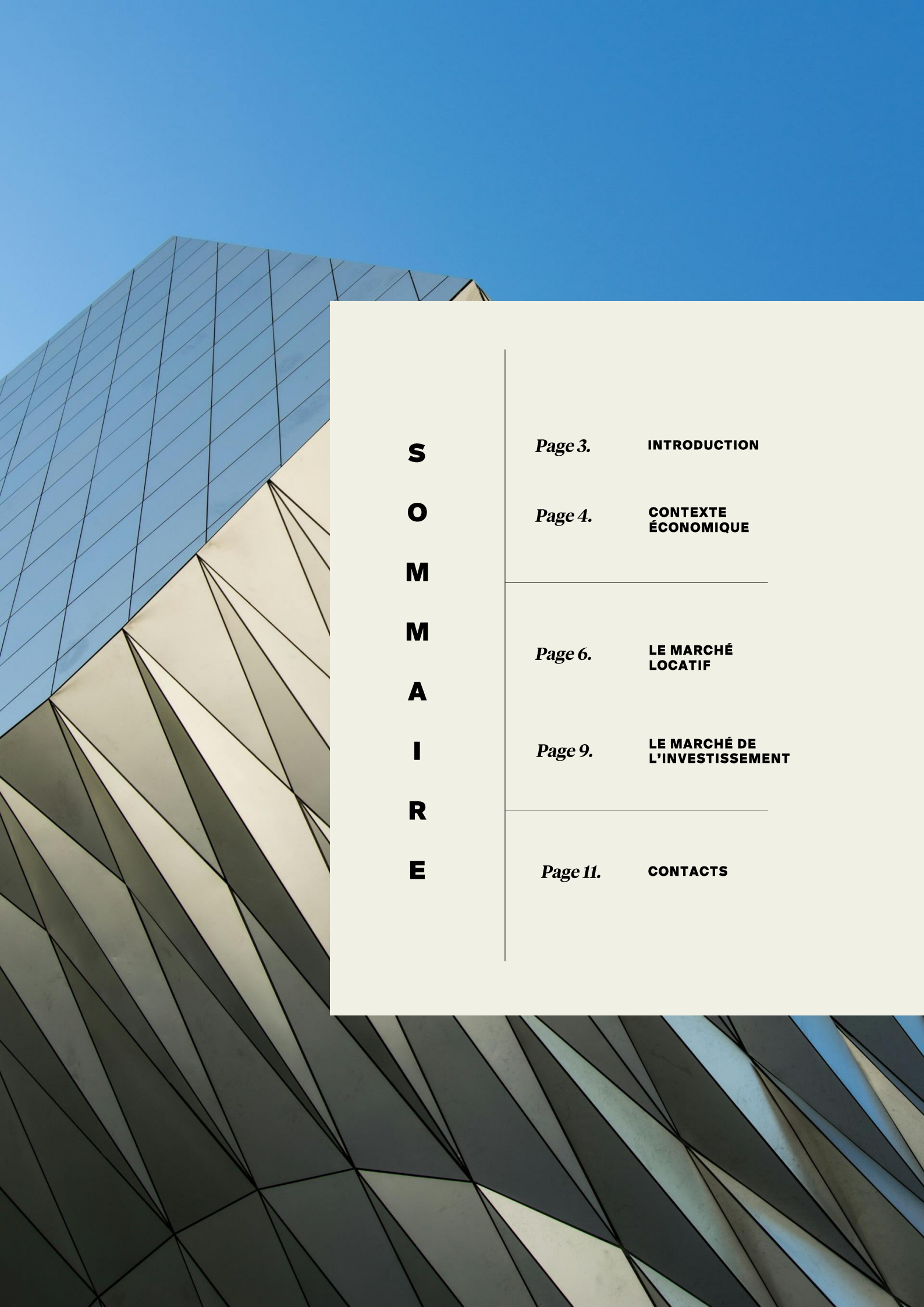
Knight
Frank

2023

Locatif et investissement

knightfrank.fr/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 3. **INTRODUCTION**

Page 4. **CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 6. **LE MARCHÉ
LOCATIF**

Page 9. **LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 11. **CONTACTS**

Net repli des volumes placés et investis en 2023

Après une année 2022 dynamique, le marché des bureaux lyonnais a nettement marqué le pas en 2023 avec un peu moins de 250 000 m² commercialisés (- 24 % en un an et - 16 % par rapport à la moyenne décennale). Le marché lyonnais a notamment été pénalisé par le resserrement du contexte financier, qui a limité le nombre des ventes utilisateurs, et par la volonté des entreprises de rationaliser leurs surfaces de bureaux. La demande des utilisateurs reste néanmoins solide, notamment dans Lyon intra-muros qui, concentrant près de 80 % des volumes placés en 2023, accroît encore sa domination. Si les freins restent nombreux (contexte géopolitique incertain, difficultés de financement, etc.), le marché des bureaux lyonnais devrait néanmoins gagner en fluidité ces prochains mois grâce à une hausse de l'offre disponible et une stabilisation des valeurs locatives.

Le marché de l'investissement de Lyon et de sa région n'a pas échappé au ralentissement généralisé observé sur les marchés immobiliers français dans leur ensemble. La hausse rapide des taux au 1^{er} semestre et l'incertitude quant à leur évolution future ont ainsi conduit à une correction plus ou moins marquée des valeurs et à un allongement des délais de cession. Dans ce contexte, les sommes investies sur le marché des bureaux rhône-alpin n'ont totalisé que 400 millions d'euros environ en 2023, soit une lourde chute de plus de 60 % en un an. Les récentes annonces de la BCE à propos de la stabilisation des taux directeurs devraient toutefois permettre un redressement progressif de l'activité en 2024.



Contexte économique

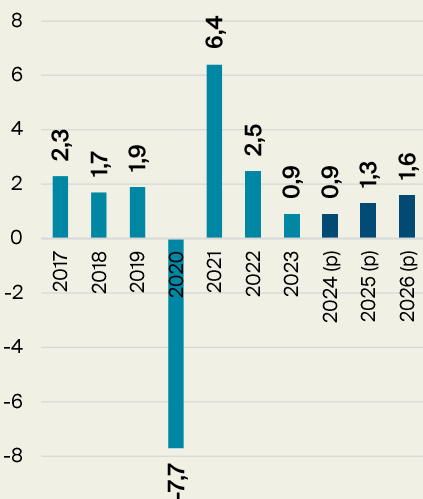
ZONE EURO : CROISSANCE ATONE EN 2023

En 2023, la croissance de l'économie européenne s'est essouffée. Pénalisée par le durcissement du contexte géopolitique, l'activité économique a nettement ralenti en zone euro avec une hausse modeste de 0,6 % sur l'ensemble de l'année écoulée après la nette progression de 3,4 % enregistrée en 2022. La croissance devrait rester assez faible en 2024 (+ 0,8 % selon la Banque Centrale Européenne), avant de regagner en vigueur en 2025 (+ 1,5 %).

L'activité profitera notamment de la décrue de l'inflation sous l'effet de la modération des prix de l'énergie et des matières premières. Celle-ci est enclenchée depuis quelques mois et a atteint + 2,9 % au sein de la zone euro en décembre 2023, avec des situations encore très variables d'un pays à l'autre (+ 3,3 % en Espagne, + 3,8 % en Allemagne ou encore + 5,7 % en Autriche. Sur l'ensemble de 2023, l'inflation a atteint + 5,6 % dans la zone euro (après + 8,4 % en 2022) et est désormais attendue à + 3,2 % en 2024 puis à + 2,1 % en 2025.

Évolution du PIB de la France

En %, moyenne annuelle



Source : INSEE / (p) projections

FRANCE : L'ESPOIR D'UNE BAISSE DURABLE DE L'INFLATION

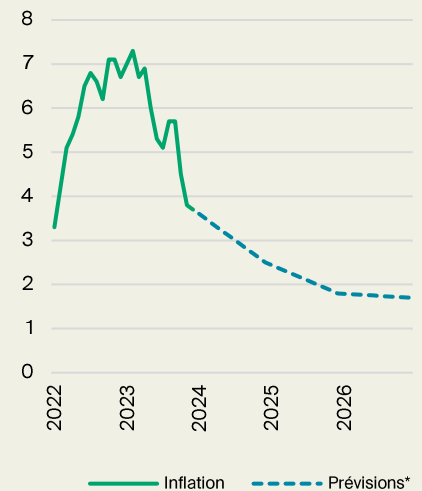
À l'image de la zone euro, la croissance française a été pénalisée en 2023 par la forte inflation et la détérioration du contexte économique et politique international. Bien que légèrement supérieur à la moyenne européenne, et après un 1^{er} semestre dynamique, le PIB français a marqué le pas au 2nd semestre. Selon les chiffres provisoires de l'INSEE, ce dernier progresserait en moyenne de 0,8 % sur l'ensemble de 2023 (après + 2,5 % en 2022 et + 6,4 % en 2021). La croissance restera également très faible en 2024 (+ 0,9 %) malgré la hausse attendue de la consommation des ménages. Elle gagnerait ensuite en vigueur en 2025 et 2026 (respectivement + 1,3 % et + 1,6 %).

Cette accélération progressive de la croissance reposerait essentiellement sur la poursuite de la baisse des prix à la consommation. Le reflux de l'inflation s'est en effet confirmé en 2023, passant d'un pic de 7,3 % en février à 3,9 % en novembre puis 4,1 % en décembre. L'inflation annuelle s'établit ainsi à 4,9 % en 2023, soit 0,3 point de moins qu'en 2022. Cette tendance baissière se poursuivra en 2024, avec 2,5 % en moyenne sur l'année, tandis que l'INSEE anticipe un retour sous la barre des 2 % avant la fin de 2025 (1,8 %).

Cela dit, malgré des perspectives plus favorables, le climat des affaires (tous secteurs confondus) peine encore à renouer avec sa moyenne long terme. Il s'établit à 97,7 à la fin du mois de décembre, soit une baisse de 4,5 points en un an et de 8,3 points par rapport à la même période avant le déclenchement de la crise sanitaire. Bien que les secteurs de l'industrie et des services, encore tous deux lourdement impactés par la hausse des prix et les difficultés de recrutement, l'indice du climat des affaires de ces deux filières retrouve à fin 2023 un niveau similaire à la moyenne long terme.

Évolution de l'inflation en France

En %



Source : Insee / *Prévisions de la Banque de France

LÉGÈRE DÉTÉRIORATION DU MARCHÉ DE L'EMPLOI EN 2024

Alors que le taux de chômage avait nettement diminué en 2022 (- 0,6 point en un an), il se stabiliserait en 2023 à 7,3 %. Toutefois, l'heure est désormais à l'inversion de la courbe du chômage en raison de la dégradation de l'activité économique. Ainsi, l'INSEE anticipe une augmentation de 0,3 point du taux de chômage en 2024, avant une nouvelle progression de 0,2 point en 2025. Le taux de chômage atteindrait alors 7,8 %, avant de diminuer légèrement en 2026 (7,6 %) grâce à une croissance économique plus vigoureuse. Le taux de chômage restera néanmoins à un niveau très inférieur à celui observé avant le déclenchement de la crise sanitaire (8,5 % en 2019).

À la fin du 3^e trimestre 2023, 39 680 défaillances ont d'ores et déjà été enregistrées en France (+ 35 % en un an) tandis que 55 500 sont attendues sur l'ensemble de l'année selon la Banque de France. En 2022, la hausse du nombre de faillites avait été importante (+ 45 % en un an avec un total de 41 330 défaillances)

avec un total de 41 330 défaillances) après un coup d'arrêt des procédures en 2020 et 2021 grâce aux aides gouvernementales. À fin novembre 2023, près de 1 700 défaillances ont par ailleurs été recensées dans le département du Rhône ces douze derniers mois, représentant une hausse de 40 % par rapport à la même période en 2022.

La situation financière des entreprises restera fragile dans les mois à venir. Ainsi, la France ne devrait compter que 337 000 créations nettes d'emplois en 2023 (- 57 % en un an), tandis que le solde s'annonce négatif pour les deux années à venir avec une perte respective de 36 000 et 48 000 emplois en 2024 et 2025.

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,5 %	0,8 %	0,9 %	1,3 %	1,6 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,4 %	0,6 %	0,8 %	1,5 %	1,5 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	2,1 %	0,7 %	1,5 %	1,4 %	1,6 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,6 %	7,8 %	7,6 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	775	337	-36	-48	74
Inflation	1,1 %	0,5 %	1,6 %	5,2 %	4,9 %	2,5 %	1,8 %	1,7 %
Climat des affaires	105,7	92,1	109,0	102,2	97,7	-	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	-8,0 %	11,8 %	3,9 %	4,1 %	0,5 %	1,2 %	2,3 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,1	31,3	28,4	41,3	55,5	62	-	-
Défaillances dans le dépt. du Rhône	1 523	940	863	1 204	1 700*	-	-	-
Déficit public (% du PIB)	-3,1 %	-9,0 %	-6,5 %	-4,8 %	-4,9 %	-4,4 %	-3,7 %	-3,2 %
Exportations	1,6 %	-17,0 %	8,6 %	7,4 %	1,6 %	2,0 %	3,5 %	3,5 %
Importations	2,3 %	-13,0 %	7,8 %	8,8 %	0,5 %	2,1 %	3,1 %	3,0 %

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances /*Prévisions : 1 679 défaillances à fin novembre 2023 (12 mois glissants)

Le marché locatif

BAISSE DE 24 % DE LA DEMANDE PLACÉE

Au 4^e trimestre 77 000 m² de bureaux ont été commercialisés au sein de la métropole lyonnaise (- 21 % par rapport au 4T 2022). Ce volume porte à 248 400 le nombre total de m² loués ou vendus aux utilisateurs sur l'ensemble de l'année 2023, soit un repli de 24 % en un an et de 16 % par rapport à la moyenne décennale. Ce ralentissement intervient alors que le marché lyonnais avait connu deux années de hausse successive après le coup d'arrêt brutal de 2020, lié à l'assèchement de l'offre disponible et au déclenchement de la crise sanitaire.

Malgré quelques livraisons au 2^e semestre, l'activité locative est restée pénalisée en 2023 par la faiblesse des disponibilités, notamment au sein des secteurs les plus plébiscités comme la Part-Dieu, Gerland ou bien Vaise. Si la demande des entreprises reste solide, cette dernière peut également être limitée par la volonté de certains utilisateurs de rationaliser leurs coûts immobiliers. Enfin, le resserrement des conditions d'octroi du crédit et le

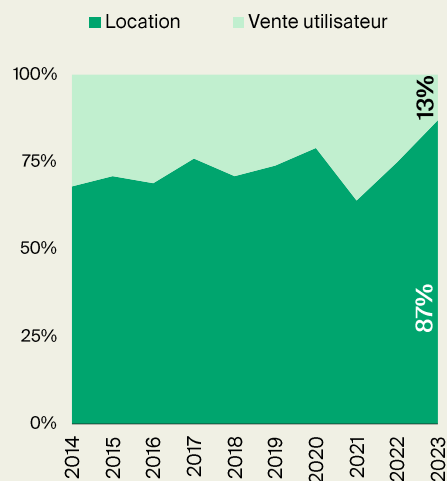
renchérissement des coûts de financement ont pesé sur le marché des ventes aux utilisateurs. De fait, seules 90 cessions ont été recensées sur le marché lyonnais en 2023, totalisant 32 160 m² placés, soit une forte chute de 60 % des volumes transactés sur ce segment de marché. Dès lors, la part des locations a mécaniquement augmenté. Celles-ci ont représenté 87 % de la demande placée à Lyon en 2023, soit une hausse de 12 points en un an et de 14 points par rapport à la moyenne décennale.

SOLIDITÉ DES PETITES ET MOYENNES SURFACES

Au total, 530 transactions (toutes surfaces et types de prises à bail confondus) ont été recensées au sein de la métropole lyonnaise en 2023, soit une baisse de 7 % en un an. Tous les créneaux s'orientent à la baisse, bien que les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) conservent un certain dynamisme et continuent de constituer le socle de la demande placée. Le repli est en revanche très marqué sur le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²). Aucune transaction supérieure à 10 000 m² n'a

Répartition de la demande placée par type de prise à bail

Dans la métropole lyonnaise



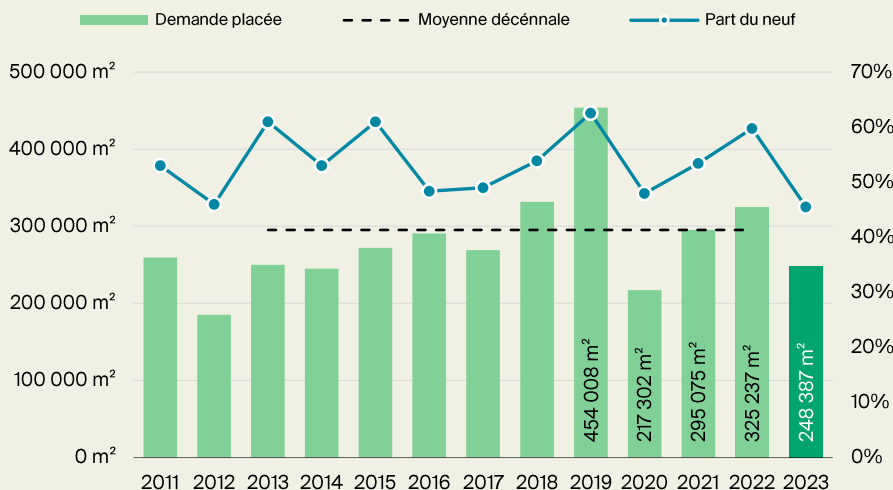
Sources : Knight Frank / CECIM

par exemple été réalisée en 2023. Parmi les mouvements les plus significatifs de l'année, citons la prise à bail de « Glassdoor » par MATERI'ACT (6 460 m²) à Villeurbanne ou bien l'acquisition de « Albizzia » par AURA (5 060 m²).

Par ailleurs, les établissements d'enseignement supérieurs sont restés très présents en 2023 sur le marché lyonnais, avec un appétit tout particulier pour des locaux neufs. La BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS (BSB) s'est par exemple positionnée sur un campus flambant neuf de 8 200 m² dans le 8^e arrondissement (secteur Monplaisir), tandis que GALILEO GLOBAL EDUCATION a loué près de 8 000 m² dans le quartier de la Confluence (« City Rhône ») et qu'OMNES EDUCATION a pris à bail 5 690 m² rue Bonnefoie dans le 3^e arrondissement.

Évolution de la demande placée

Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

LYON INTRA-MUROS CAPTE PRÈS DE 80 % DE LA DEMANDE PLACÉE

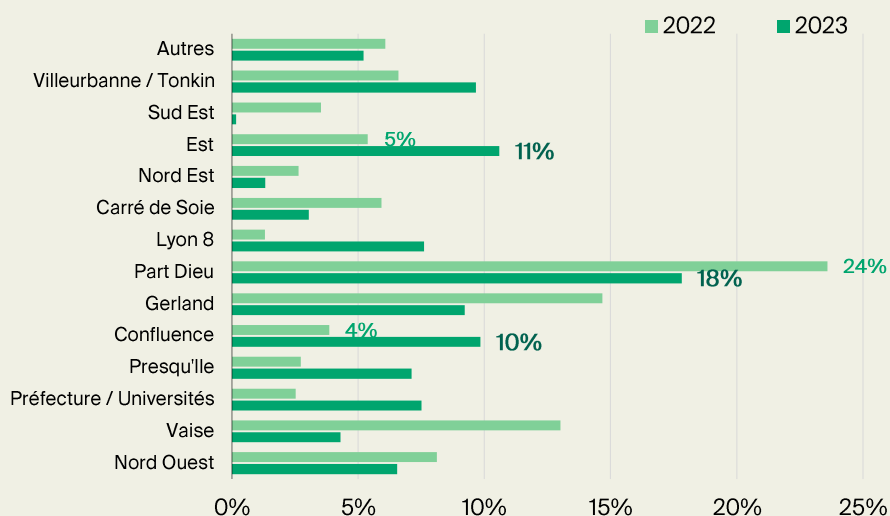
Au total, près de 195 000 m² de bureaux ont été placés au sein de Lyon intra-muros en 2023, soit un repli de 23 % en un an et de 20 % par rapport à la période 2018-2022. Les secteurs intra-muros ont ainsi représenté 78 % de la demande placée totale en 2023, soit une hausse d'un point en un an et de 4 points par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Le recul de la demande placée a été très marqué au sein de certains secteurs intramuros, en particulier ceux habitués aux grands mouvements d'utilisateurs (> 10 000 m²) comme la Part-Dieu (- 42 % en un an) et Gerland (- 52 %). Ces deux marchés ont toutefois capté plus d'un tiers (34 %) de la demande placée dans Lyon et 27 % au sein de la métropole.

D'autres secteurs de la ville se sont démarqués grâce à une offre plus fournie et à des loyers plus attractifs. Ainsi, les commercialisations ont fortement augmenté en 2023 dans les secteurs de la Confluence (+ 95 % en un an), de Préfecture / Universités (+ 127 %), de Lyon 8^e/ Hôpitaux (+ 345 %) ou de Lyon 5^e (+ 593 %). Certains de ces secteurs ont notamment bénéficié du dynamisme de l'enseignement supérieur privé, illustré par plusieurs prises à bail significatives

Répartition géographique de la demande placée

Dans la métropole lyonnaise, part en % sur le volume total



Sources : Knight Frank / CECIM

comme celles par OMNES EDUCATION de 5 690 m² rue Bonnefoi dans le 3^e ou par BSB de l'immeuble « Connexion » (8 200 m²) dans le 8^e.

Dans les secteurs de périphérie, 53 800 m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs en 2023, soit une baisse de 27 % en un an et de 34 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. La périphérie compte ainsi pour 22 % de la demande placée totale en 2023 (- 1 point en an).

Alors que l'Est avait souffert durant la période post pandémie, il représente désormais le 3^e pôle tertiaire de la métropole avec 11 % de la demande placée totale en 2023 (après 5 % en 2022). Le secteur a été porté par la réalisation de plusieurs signatures significatives, à l'image de la location par DAIKIN de 4 620 m² dans « Everest Park II ».

Exemples de transactions locatives en 2023

Dans la métropole lyonnaise

Preneur	Immeuble Secteur	Type	État	Surface (m ²)
BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	Connexion, Lyon 8 ^e Lyon 8 ^e / Hôpitaux	Location	Neuf	8 200
GALILEO GLOBAL ED.	City Rhône, Lyon 2 ^e Confluence	Location	Neuf	7 920
MATERI'ACT	Glassdoor, Villeurbanne Villeurbanne – Tonkin	Location	Restructuré	6 460
OMNES EDUCATION	Rue Bonnefoi, Lyon 3 ^e Préfecture – Universités	Location	Neuf	5 690
AURA	Albizzia, Lyon 2 ^e Confluence	Vente utilisateur	Neuf	5 060
DAIKIN	Everest Park II, Genas Grand Lyon Est	Location	Neuf	4 620
EDVANCE	Campus Jules Carteret, Lyon 7 ^e Gerland	Location	Ancien	4 190
LYON YNOV CAMPUS	Flow, Lyon 2 ^e Presqu'île Nord	Location	Neuf	3 950
CONFIDENTIEL*	Rive gauche, Lyon 3 ^e Préfecture – Universités	Location	Neuf	3 500

Source : Knight Frank / *Transaction réalisée par Rudigoz & Associés - Knight Frank

HAUSSE DE 22 % DE L'OFFRE DISPONIBLE

À la fin du 4^e trimestre 2023, le volume de l'offre disponible au sein de la métropole de Lyon affiche une hausse de 22 % en un an. Le stock a été gonflé par des libérations et la livraison de plusieurs opérations neuves et restructurées, dans un contexte de ralentissement de l'activité locative.

La vacance est par conséquent orientée à la hausse, avec un taux moyen de 5,3 % à la fin de 2023 contre 5,1 % à la même période en 2022. La situation reste cependant très inégale au sein de la métropole. Certains secteurs centraux sont toujours en tension (Gerland, Vaise ou Presqu'Île Nord par exemple) voire en situation de pénurie (5-6^e arrondissements et Préfecture – Universités principalement), tandis que d'autres sont plus offreurs (Confluence et la Part-Dieu notamment). Enfin, les secteurs de périphérie sont bien mieux pourvus, affichant pour certains un taux de vacance proche voire supérieur à 10 % (Est Lyonnais).

STABILITÉ DU LOYER PRIME

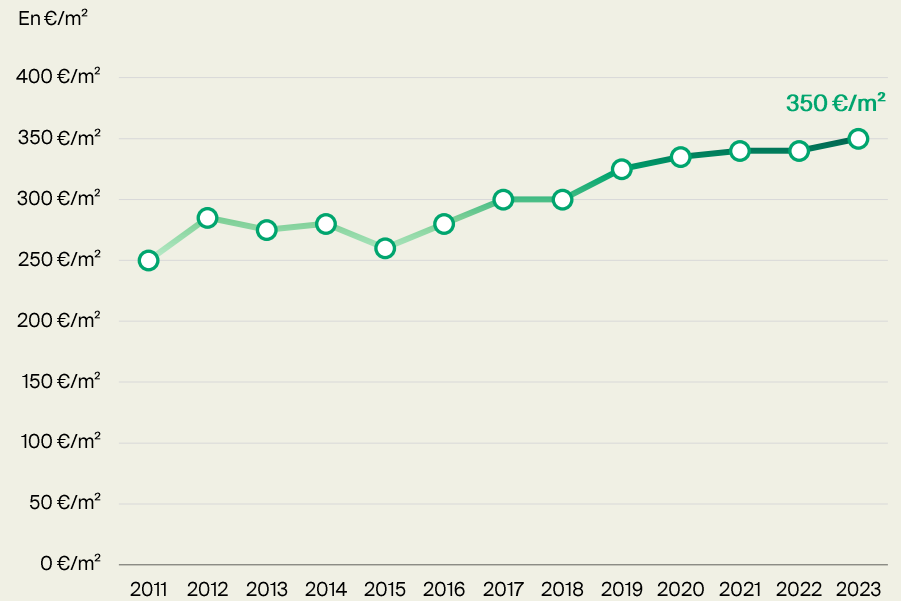
À la fin de 2023, le loyer prime affiche une légère hausse de 3 % en un an, s'élevant à 350 €/m²/an pour des immeubles neufs-restructurés. Rudigoz & Associés – Knight Frank a par exemple réalisé la signature de 3 500 m² dans le 3^e arrondissement à un loyer de 350 €/m² sur un actif d'exception. Les valeurs top se sont quant à elles globalement stabilisées (300 €/m²/an à Confluence, 245 €/m²/an à Gerland et Villeurbanne – Tonkin, etc.).

Les loyers moyens des bureaux de seconde-main sont également restés stables en 2023 (196 €/m²/an à fin 2023) tandis qu'ils fléchissent de 11 % en un an sur le segment des locaux neufs-restructurés (197 €/m²/an).

Les loyers devraient globalement se maintenir dans les mois à venir compte tenu de l'arrivée dès 2024 de plusieurs opérations neuves et restructurées. En effet, plus de 75 000 m² devraient s'ajouter au stock existant, bien qu'une part des surfaces soit déjà précommercialisée.

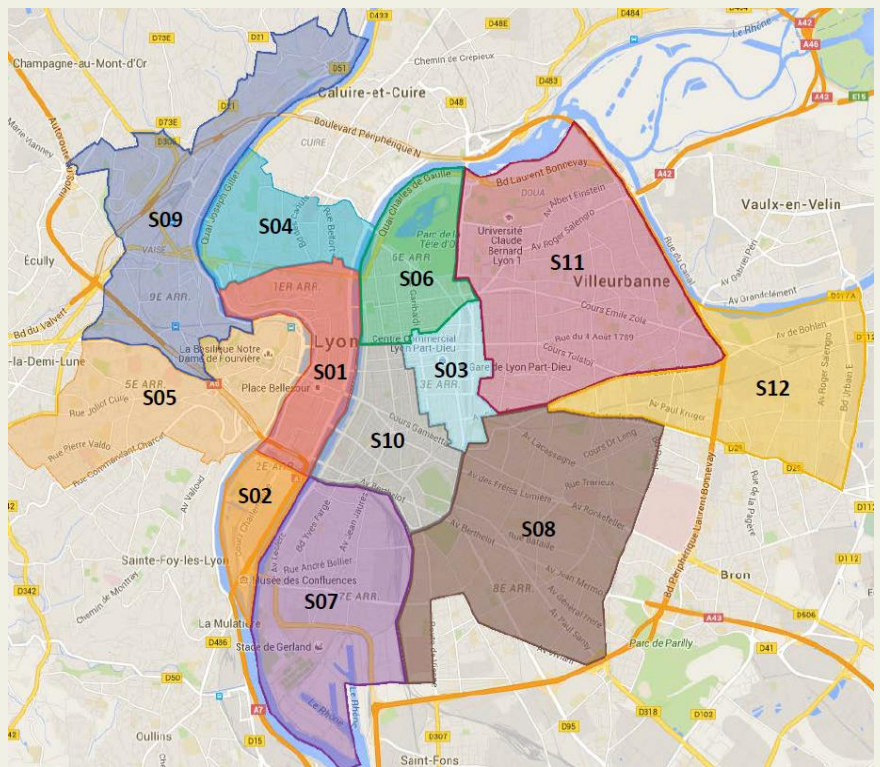
Évolution du loyer prime

En métropole lyonnaise, en €/m²/an



Source : Knight Frank

Cartographie des secteurs tertiaires de la métropole lyonnaise



- S01 Presqu'île Nord
- S02 Confluence
- S03 Part-Dieu
- S04 Lyon 4^e
- S05 Lyon 5^e
- S06 Lyon 6^e
- S07 Gerland
- S08 Hôpitaux / Lyon 8^e
- S09 Vaise
- S10 Préfecture / Universités
- S11 Villeurbanne / Tonkin
- S12 Carrée de Soie / Grand Clément

Source : CECIM

Le marché de l'investissement

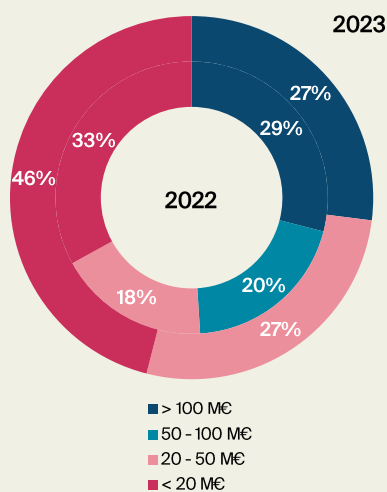
UNE ANNÉE AU RALENTI

Alors qu'à l'échelle nationale les sommes engagées sur le marché de l'immobilier d'entreprise en 2023 ont fondu de 53 % en un an, l'activité a connu un recul de 42 % en région Auvergne-Rhône Alpes (AURA). À peine plus de 850 millions d'euros y ont été investis l'an passé contre plus de 2 milliards en 2022. Le 2nd semestre 2023 a été particulièrement calme, avec moins de 400 millions d'euros investis sur la période. Malgré cette lourde chute, la région AURA maintient sa position de deuxième marché français le plus attractif après l'Ile-de-France, devant les régions PACA (environ 750 millions d'euros investis en 2023) et Hauts de France (un peu plus de 600 millions d'euros).

Totalisant près de 400 millions d'euros en 2023, les volumes investis sur le marché des bureaux ont subi une forte baisse de plus de 60% en un an. Dès lors, la part des bureaux a mécaniquement diminué, ces derniers ne représentant que 44 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché de l'immobilier

Volumes investis en bureaux par tranche de montant

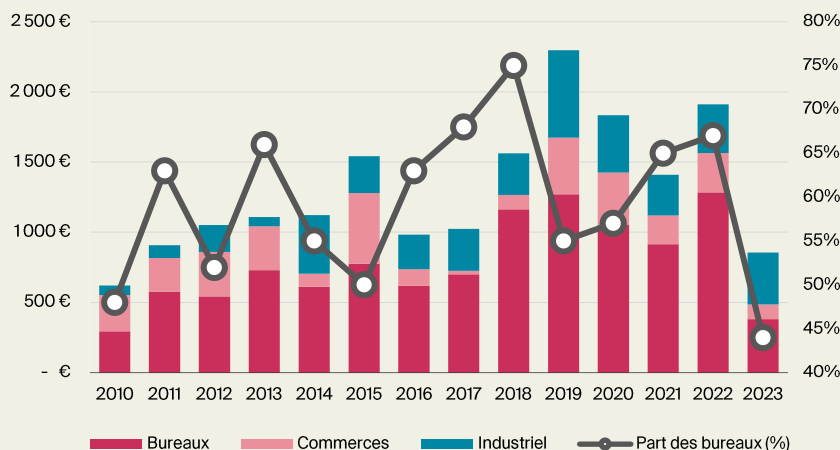
Dans la métropole lyonnaise



Source : Knight Frank

Évolution des volumes investis par typologie d'actifs

En région Rhône-Alpes*, en millions d'euros



Source : Knight Frank /*Hors portefeuilles non divisibles.

d'entreprise de la région AURA en 2023 contre plus de 65 % en 2022.

L'agglomération lyonnaise a pour sa part enregistré une baisse marquée de 70% des investissements en bureaux, totalisant à peine plus de 320 millions d'euros contre un milliard en 2022. Au sein de la capitale des Gaules, une quinzaine de transactions ont été recensées en 2023 pour un total de 250 millions d'euros.

DES TRANSACTIONS PLUS MODESTES

En 2023, le marché de l'investissement en bureaux a été caractérisé par un volume unitaire de transactions relativement faible. Ainsi, une seule opération a dépassé le seuil des 50 millions d'euros : l'acquisition au 1^{er} trimestre par AEW auprès de GINKGO, pour un peu plus de 100 millions d'euros, d'un immeuble neuf loué à ENEDIS dans le quartier de Gerland (« Welink »). De plus, seules quatre transactions ont dépassé les 20 millions d'euros.

Au 2nd semestre, la répartition géographique des acquisitions de bureaux est assez diversifiée, deux tiers des neuf transactions ayant été conclues en dehors de Lyon. Cela a également été le cas au 1^{er} semestre, même si la cession de l'immeuble « Welink » a gonflé la part des volumes investis dans Lyon intra-muros.

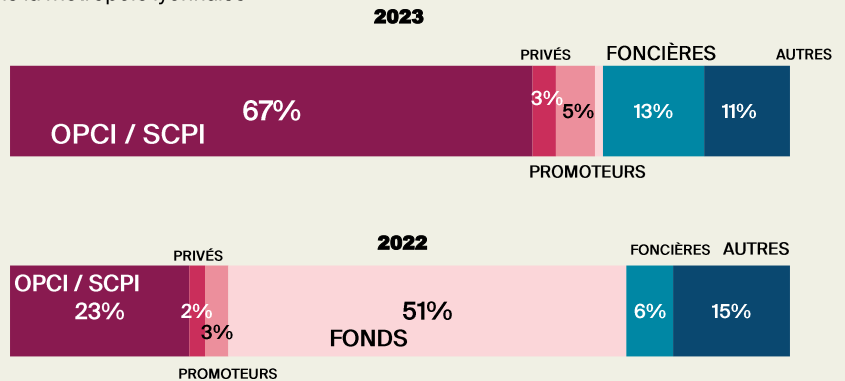
Le nombre plus important d'opérations en dehors des limites de la ville suggère une recherche de rendements attractifs mais aussi une confiance des investisseurs envers la périphérie de Lyon. En effet, des transactions ont été conclues dans plusieurs secteurs de l'agglomération, illustrant la dispersion territoriale du marché de l'investissement. Les derniers mois de l'année 2023 ont par exemple vu la FONCIÈRE INEA se positionner sur un immeuble de plus de 4 000 m² à usage mixte, bureau – R&D, sur la commune de Saint-Priest au sud-est de l'agglomération.

ABSENCE DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS

En 2023, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise à Lyon a principalement été animé par des acteurs français, à l'exception de l'acquisition d'un entrepôt logistique à Corbas par l'investisseur américain PROXILOG. Ceci marque une nette rupture avec 2022. Six acquisitions de bureaux totalisant près de 700 millions d'euros avaient alors été réalisées par des investisseurs étrangers. La remontée des taux d'intérêt et la prudence accrue des investisseurs expliquent ce retrait des fonds internationaux, également observé sur l'ensemble du marché français des bureaux.

Les Français représentent donc la totalité des volumes investis en 2023 sur le marché lyonnais des bureaux. Déjà à l'origine d'une part importante des sommes engagées par les investisseurs français l'an passé, les collecteurs d'épargne ont conservé un rôle important. Les SCPI et OPCI grand public s'octroient ainsi 71 % des quelque 320 millions d'euros investis en bureaux à Lyon. Les trois principales transactions du 2nd semestre 2023 ont d'ailleurs été finalisées pour le compte de sociétés de gestion. IROKO a ainsi pris possession de l'immeuble « Le Karré » à Vaulx-en-Velin, vendu plus de 30 millions d'euros par BNP PARIBAS REIM, tandis que GROUPAMA GAN REIM a acquis auprès de LA FRANÇAISE REM pour plus de 25

Répartition des volumes investis en bureaux par typologie d'investisseurs
Dans la métropole lyonnaise



Source : Knight Frank

millions d'euros le « Cours du Midi », proche de la gare de Lyon Perrache. Enfin, NOVAXIA a acheté à MACSF l'actif « Liminvest » pour une somme comprise entre 20 et 25 millions d'euros.

REPRISE DU MARCHÉ EN 2024 ?

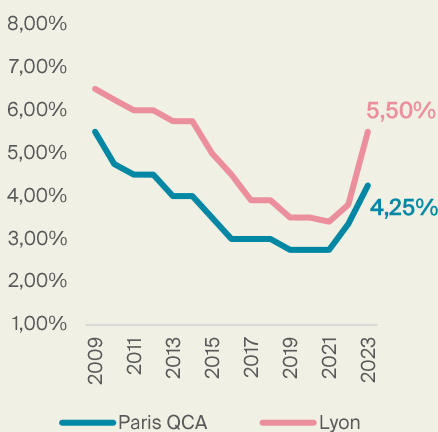
Le contexte macro-économique demeure très incertain, dominé par des conflits armés, le ralentissement de l'économie mondiale et plusieurs échéances électorales importantes. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise « banalisé » (bureaux, commerces, industriel), ceci alimentera la prudence des investisseurs et se traduira par des volumes investis toujours en deçà de la moyenne de long terme en 2024. La baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires devraient néanmoins

apporter plus de visibilité aux investisseurs. Après une année 2023 ayant vu les taux de rendement prime décompresser rapidement sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise, les valeurs pourraient ainsi trouver leur point d'équilibre et permettre un regain de l'activité sur le marché français de l'investissement.

Les volumes d'investissement sur le marché des bureaux lyonnais dépendront largement de l'activité des SCPI, principaux investisseurs de l'année passée. Cependant, la baisse de leur collecte en 2023 pourrait limiter leur contribution. Pour compenser cet éventuel ralentissement, un retour des investisseurs étrangers pourrait apporter au marché Rhône-alpin un regain de vitalité.

Évolution comparée des taux de rendement prime bureaux

À Lyon et dans Paris QCA, en %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement bureaux en 2023

Dans la métropole lyonnaise

Immeuble / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m²)
Welink / 40 bd de l'Artillerie, Lyon 7 ^e	Ginkgo Advisor	AEW	18 600
Le Karré / 2 rue Maurice Moissonnier, Vaulx-en-Velin	BNP Paribas REIM	Iroko	9 900
Cours du Midi / 10 cours de Verdun Rambaud, Lyon 2 ^e	La Française REM	Groupama Gan REIM	5 950
Liminvest / 72 allée des noisetiers, Limonest	MACSF	Novaxia	7 900
Quatuor / 8 avenue Tony Garnier, Lyon 7 ^e	Amundi	Otoktone 3i	4 600
High Five / 28 rue Joannès Carret, Lyon 9 ^e	High Five	Cie Foncière Lyonnaise	2 880
39 Cité / 39 rue de la Cité, Lyon 3 ^e	Carré d'Or	Midi 2i	2 360

Source : Knight Frank

PUBLICATIONS RÉCENTES



Les marchés immobiliers français | Bilan 2023 & Perspectives 2024
Janvier 2024



Le marché de l'immobilier résidentiel
Novembre 2023



L'essentiel | Focus Marais
Décembre 2023



Le marché immobilier des commerces | France
Septembre 2023

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur
Senior Analyst
+33 1 43 16 64 71
annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz
Directeur Rudigoz & Associés
+33 4 72 69 03 03
a.rudigoz@rudigoz.com



Clément Rabenandrasana
Senior Analyst
+33 1 43 16 55 96
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2024

**Études disponibles sur
knightfrank.fr/research**



Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.