

Le marché des bureaux de Lyon
Locatif et Investissement

Rudigoz
& ASSOCIÉS

Knight
Frank

Le marché des bureaux de Lyon

France | 4^e trimestre 2021

knightfrank.fr/research





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

Page 3.

INTRODUCTION

Page 4.

**CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 5.

LE MARCHÉ LOCATIF

Page 8.

**LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 10.

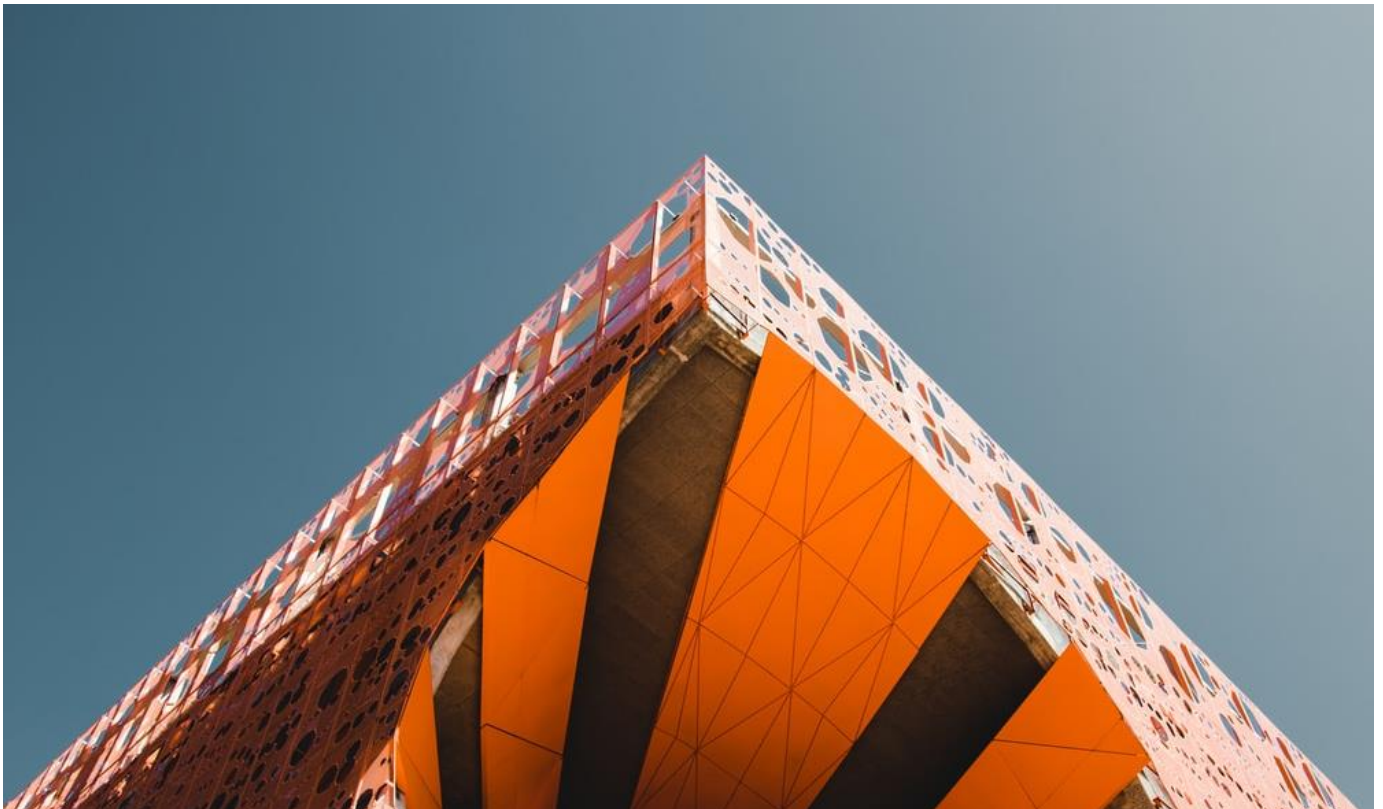
CONTACTS

FIN D'ANNÉE DYNAMIQUE POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX DE LYON



Malgré la propagation fulgurante du variant Omicron, le marché lyonnais des bureaux a retrouvé de l'allant au 4^e trimestre 2021 avec un peu plus de 100 000 m² commercialisés soit le double du trimestre précédent. Ce résultat permet de finir l'année sur une note très positive, avec une demande placée totale s'élevant à 292 000 m² soit une hausse de 34 % sur un an. 2021 se hisse même dans le Top 3 des meilleures années de l'histoire après 2018 et 2019.

Le bilan du marché de l'investissement est plus mitigé. Si les volumes ont été gonflés au 4^e trimestre par la finalisation de plusieurs grandes opérations, un peu moins de 900 millions d'euros ont été investis au sein de la métropole lyonnaise en 2021, soit une baisse de 15 % sur un an et de 29 % par rapport au pic de 2019.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE REPRISE PERTURBÉE PAR LE VARIANT OMICRON

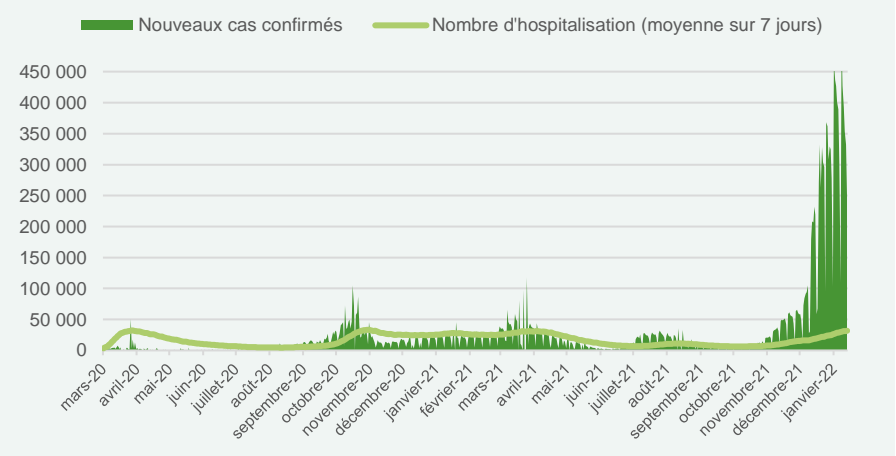
La propagation du variant Omicron a perturbé l'économie mondiale au 4^e trimestre 2021. En 2022, la crise sanitaire continuera de peser sur l'activité, avec une croissance estimée à 4,4 % contre 5,9 % en 2021. Les perspectives sont également assombries par la flambée des prix de l'énergie et les difficultés d'approvisionnement, qui pénalisent certaines industries (automobile, électronique, etc.). La forte inflation devrait ainsi persister durant plusieurs mois, affaiblissant la reprise de la consommation privée et risquant d'accroître les tensions sociales.

SOLIDITÉ DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

En France, la tendance est également à la décélération de l'activité après un net rebond de 3,1 % du PIB au 3^e trimestre 2021. La croissance s'est en effet tassée, mais moins qu'attendu, au 4^e trimestre (+ 0,7 %) et atteint + 7 % sur l'ensemble de 2021, un record depuis 52 ans ! Si la propagation fulgurante du variant Omicron pèsera sur les résultats du 1^{er} trimestre, l'activité économique restera tout de même solide en 2022, le ministère de l'Économie tablant sur une croissance de 4 % environ.

De fait, malgré l'explosion du nombre de cas de contamination, l'économie française résiste et est bien moins pénalisée par la dégradation actuelle de la situation sanitaire que par les précédentes vagues. Compte tenu du rôle moteur de la consommation pour l'économie française, le niveau durablement élevé de l'inflation, qui pourrait rester supérieure à 2,5 % au 1^{er} semestre, constitue néanmoins un point de vigilance, même si l'utilisation d'une partie de l'épargne accumulée depuis le

Évolution de la situation sanitaire en France



Source : ARS (chiffres arrêtés au 31/01/2022)

début de la crise sanitaire pourrait compenser la décélération attendue du pouvoir d'achat en 2022, attendu à + 0,6 % après + 1,7 % en 2021. Selon la Banque de France, les ménages dépenseraient en effet un cinquième du surplus d'épargne accumulé depuis le début de la crise sanitaire d'ici 2024.

DES DÉFAILLANCES AU PLUS BAS DEPUIS 35 ANS

Les perspectives sont également favorables pour le commerce extérieur, qui se redressera progressivement en 2022. C'est aussi le cas des investissements des entreprises, qui continuent de bénéficier des aides de l'État, du plan de relance et de politiques budgétaires et monétaires accommodantes. Les mesures de soutien ont aussi contribué à éviter l'explosion des défaillances. Selon Altares, moins de 28 500 défaillances ont ainsi été enregistrées en 2021 contre plus de 52 000 en 2019, atteignant même leur niveau le plus bas

depuis 35 ans. Les faillites devraient cependant repartir à la hausse en 2022 en raison de difficultés plus importantes de trésorerie. La tendance était déjà revenue à la hausse au 4^e trimestre 2021, avec un rebond de 4,1 % en région Rhône-Alpes contre une baisse de 12,4 % sur l'ensemble de l'année.

UN MARCHÉ DE L'EMPLOI PRÉSERVÉ

Après la hausse liée au premier confinement, le taux de chômage en France a rapidement diminué puis est resté sous le seuil des 8 % tout au long de 2021. Celui-ci atteignait ainsi 7,9 % à la fin du 3^e trimestre à l'échelle nationale et 7,0 % en région Auvergne-Rhône-Alpes (7,2 % dans le département du Rhône). Très dynamiques depuis la levée des restrictions au printemps 2021, les créations d'emplois ralentiront toutefois en 2022.

LE MARCHÉ LOCATIF

TROISIÈME MEILLEURE ANNÉE DE L'HISTOIRE

Le marché lyonnais des bureaux a retrouvé de l'allant au 4^e trimestre 2021 avec un peu plus de 100 000 m² de bureaux commercialisés au sein de la métropole, soit le double du trimestre précédent. Ce résultat permet de finir l'année sur une note très positive, avec une demande placée totale s'élevant à 292 000 m² dont 37 % de ventes utilisateurs. Ces 292 000 m² représentent une augmentation de 34 % par rapport à 2020 et de 5 % par rapport à la moyenne décennale. 2021 se hisse même dans le Top 3 des meilleures années de l'histoire du marché lyonnais des bureaux après 2018 (329 200 m²) et 2019 (454 000 m²).

La hausse de la demande placée a été particulièrement forte sur le marché du Grade A, les commercialisations d'actifs neufs-restructurés totalisant 158 000 m² en 2021 soit un bond de 51 % par rapport à 2020.

Enfin, l'activité a également progressé en nombre de transactions : 547 mouvements ont été recensés l'an passé, dépassant de 27 % le total de 2020 et de 4 % la moyenne décennale.

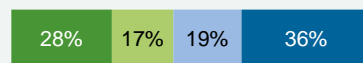
LE SECTEUR DE L'ENSEIGNEMENT SE DISTINGUE

Le rebond de la demande profite à la plupart des segments de marché. C'est le cas des surfaces inférieures à 500 m², qui ont représenté 78 % du nombre total de transactions et dont le volume a progressé de 20 % environ par rapport à 2020, reflétant la bonne résistance des PME à la crise sanitaire. Le créneau des surfaces de taille intermédiaire a été encore plus dynamique, avec un volume placé en forte hausse de plus de 50 % sur un an. En revanche, la baisse de la part des signatures comprises entre 1 000 et 5 000 m² a été particulièrement importante (de 37 % en 2020 à 19 % en 2021), contrastant avec le dynamisme des plus grandes transactions.

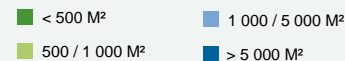
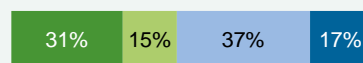
Répartition de la demande placée par tranche de surface

Dans la métropole lyonnaise

Année 2021



Année 2020



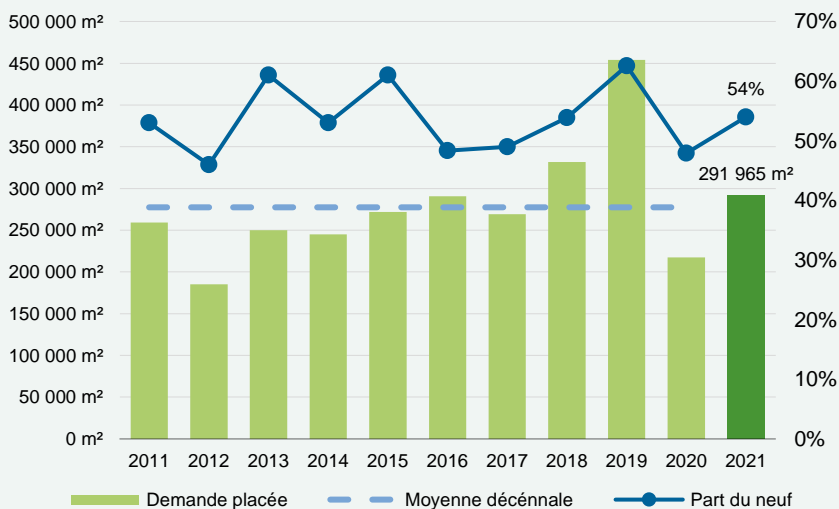
Sources : Knight Frank / CECIM

Une dizaine d'opérations supérieures à 5 000 m² ont été enregistrées, concentrant 36 % de l'ensemble des volumes placés en 2021. Ce segment de marché a notamment été animé par le secteur de l'enseignement, avec le projet de nouveau campus de l'EM LYON sur 28 400 m², à livrer d'ici la fin de 2023 dans le quartier de Gerland, et celui du groupe IONIS sur 18 140 m² à Vaise. Enfin, sur une surface plus réduite mais tout de même significative de près de 4 000 m², notons également le projet de nouveau campus de l'AFIP développé dans le quartier du Tonkin à Villeurbanne.

Dans d'autres secteurs d'activité, l'année 2021 a été animée par l'administration (SYTRAL sur 6 072 m² dans le Carré de Soie), les assurances (AXA sur 6 741 m² à La Part-Dieu) ou l'industrie (EDVANCE/EDF sur 13 331 m² dans « Les Jardins du Lou » à Gerland, VIATRIS sur 6 285 m² à Gerland également).

Évolution de la demande placée

Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

GERLAND CONFORTE SA DOMINATION

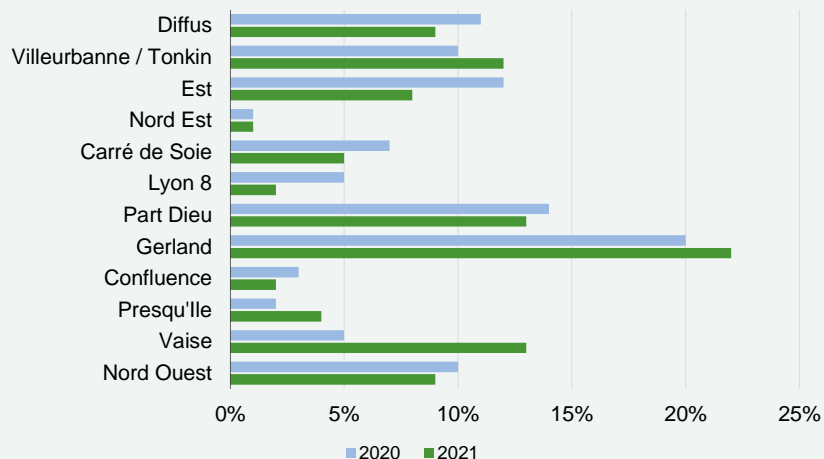
Plusieurs grandes transactions ont été signées dans le quartier de Gerland, confortant ainsi la domination de ce secteur tertiaire qui, depuis 2018, représente chaque année la plus grande part des volumes placés sur le marché lyonnais des bureaux. Sa part a même légèrement progressé, passant de 20 % de la demande placée totale en 2020 à 22 % en 2021 avec près de 65 000 m² commercialisés.

La part de l'autre pôle majeur de Lyon, celui de La Part-Dieu, a en revanche diminué d'un point, s'élevant à 13 % l'an passé malgré quelques belles signatures, notamment recensées dans l'immeuble « Silex² » (AXA, WELLIO, ARCHIMED). Au total, 39 200 m² de bureaux ont été commercialisés dans le quartier de La Part-Dieu en 2021, soit une hausse de 30 % par rapport à 2020, soutenue par la demande d'entreprises du secteur des services et de la banque-assurance. Toutefois, la chute est de 31 % par rapport à la moyenne des cinq années pré-Covid.

Encore loin de ses performances d'avant crise, La Part-Dieu est talonnée par Vaise, où près de 38 000 m² ont été placés en 2021 après 12 000 m² en 2020. Néanmoins, ce très bon résultat s'explique par la finalisation du projet de nouveau

Répartition géographique de la demande placée

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



Sources : Knight Frank / CECIM

campus du GROUPE IONIS qui, totalisant un peu plus de 18 000 m², représente à lui seul près de la moitié des surfaces commercialisées dans le secteur l'an passé. La performance du secteur de Villeurbanne/Tonkin est plus significative, dépendant de la signature d'une douzaine de transactions supérieures à 1 000 m². Un peu plus de 36 000 m² y ont été placés l'an dernier soit une hausse de 66 % sur un an et même de 5 % par rapport au très bon résultat de 2019.

Hors de ces grands secteurs l'activité a été plus réduite, même si quelques grandes transactions ont été enregistrées à l'exemple de l'acquisition par le SYTRAL auprès d'ALTAREA de 6 000 m² dans le secteur du Carré de Soie pour y installer son nouveau siège.

Exemples de transactions locatives en 2021

Dans la métropole lyonnaise

Adresse / Secteur	Preneur	Type	Surface (m ²)
Avenue Tony Garnier, Lyon 7 ^e / Gerland	EM LYON	Vente utilisateur	28 400
Lyon 9 ^e / Vaise	GROUPE IONIS	Vente utilisateur	18 100
Les Jardins du Lou, Lyon 7 ^e / Gerland	EDVANCE / EDF	Location	13 300
Sillex ² , Lyon 3 ^e / Part-Dieu	AXA	Location	6 700
Urban Garden, Lyon 7 ^e / Gerland	VIATRIS	Location	6 300
Rue Olympes de Gougues, Villeurbanne / Carré de Soie	SYTRAL	Vente utilisateur	6 100
Sillex ² , Lyon 3 ^e / Part-Dieu	WELLIO	Location	5 500
M45, Villeurbanne / Villeurbanne-Tonkin	ALTECA	Vente utilisateur	4 200
Rue Georges Courteline, Villeurbanne / Villeurbanne-Tonkin	AFIP FORMATIONS	Location	3 970
Hub Business, Colombier-Saugnieu / Est lyonnais	AEROPORTS DE LYON	Location	3 640
Solaris, Limonest / Grand Lyon Nord Ouest	NEWTON OFFICES	Location	3 000

Sources : Knight Frank / CECIM

HAUSSE MODÉRÉE DE L'OFFRE DISPONIBLE

En 2020, le volume de l'offre disponible à moins de six mois au sein de la métropole lyonnaise avait progressé de 17 % en un an. En 2021, la hausse s'est poursuivie en raison principalement des libérations de surfaces de seconde main, mais à un rythme plus modéré (+ 7 % par rapport à 2020). Les disponibilités à moins de six mois représentent désormais 470 000 m² de bureaux – dont 39 % de surfaces neuves-restructurées – contre un peu plus de 440 000 m² en 2020. Ce volume reste toutefois inférieur au précédent pic de 2016 : l'offre disponible à moins de six mois avait alors totalisé près de 490 000 m². La répartition des disponibilités est très inégale au sein de la métropole, avec quelques secteurs plus offreurs en périphérie (Grand Lyon Est) et intramuros (Gerland, Carré de Soie, Part-Dieu).

Le taux de vacance à moins de six mois s'élève à 6,5 % à la fin du 4^e trimestre 2021. Ce dernier s'est quasiment stabilisé par rapport à la fin de 2020 (+ 0,2 point) et reste inférieur au pic de 2016 (8 %) et à la moyenne des cinq années précédant le déclenchement de l'épidémie de Covid-19 (6,7 %).

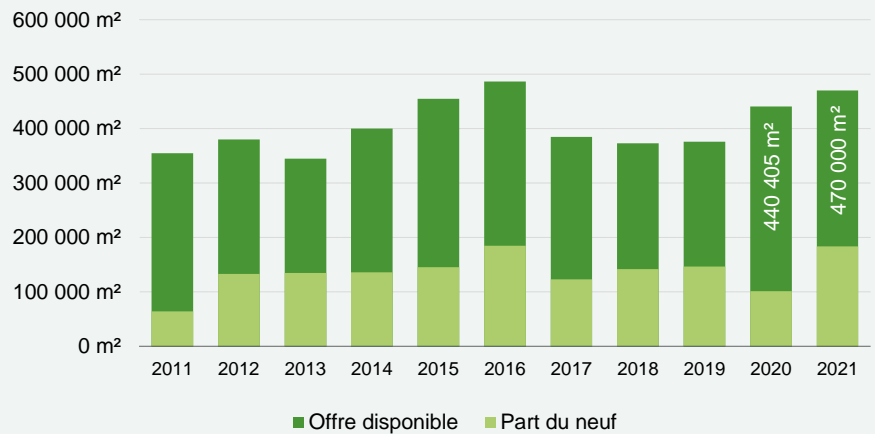
La situation ne devrait guère évoluer en 2022 compte tenu d'une demande soutenue des utilisateurs. Par ailleurs, si les livraisons de bureaux seront plus fournies cette année et en 2023 (« To Lyon », « New Age », etc.), les surfaces attendues sont d'ores et déjà précommercialisées à plus de 50 %. Cette situation laisse entrevoir une tension plus marquée ces prochains mois dans certains secteurs de la métropole. L'offre neuve est particulièrement réduite dans le quartier de La Part-Dieu, représentant moins de 20 000 m² de bureaux disponibles à moins de six mois, mais de nouvelles opportunités donneront un peu d'air au marché d'ici fin 2023.

HAUSSE DU LOYER PRIME

Dans ce contexte, les loyers moyens ont rebondi après la baisse observée en 2020. S'établissant à 199 €/m²/an tous types de biens confondus et à 224 €/m²/an pour les seuls actifs de Grade A, ils retrouvent ainsi leur niveau de 2019 et sont même supérieurs de 9 et 10 % au niveau enregistré il y a cinq ans.

Évolution du volume de l'offre disponible à moins de six mois

Dans la métropole lyonnaise



Sources : Knight Frank / CECIM

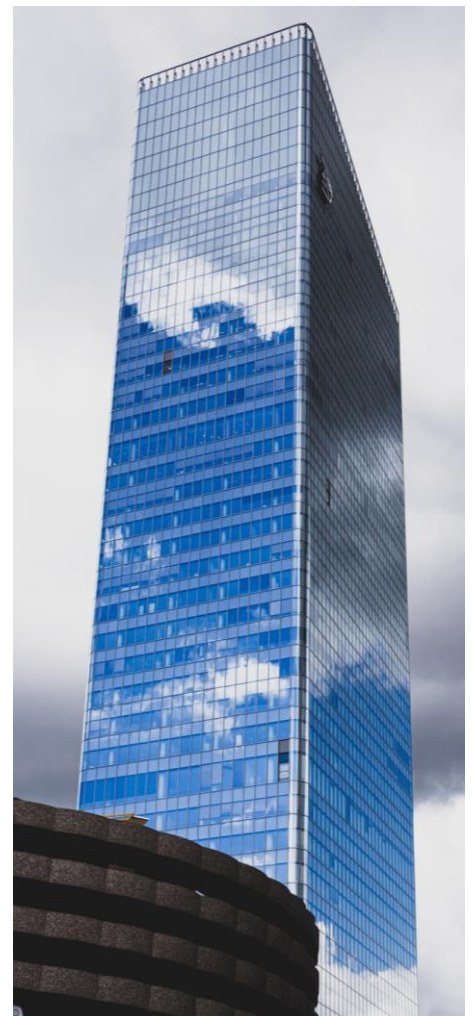
Le loyer prime a également progressé d'une année sur l'autre, atteignant 340 €/m²/an grâce aux signatures réalisées au sein d'un immeuble IGH de La Part-Dieu (« Silex² », livré en 2021). Hors IGH, les valeurs prime sont comprises entre 310 et 320 €/m²/an.

Évolution du loyer prime

En métropole lyonnaise, en €/m²/an



Sources : Knight Frank / CECIM



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CHUTE DE 24 % DES VOLUMES INVESTIS

En 2021, le marché de l'investissement en région Rhône-Alpes a suivi la tendance baissière observée à l'échelle nationale, avec 1,4 milliard d'euros engagés en immobilier d'entreprise soit une baisse de 24 % sur un an. Le recul est encore plus marqué par rapport à 2019 (- 39 %), qui avait été une année record.

La chute enregistrée en 2021 peut être attribuée à la crise sanitaire, qui a renforcé l'attentisme des investisseurs sur certaines classes d'actifs ou certains territoires, mais elle reflète également le manque d'offres dans les catégories de biens les plus prisées. Par ailleurs, les volumes avaient été gonflés en 2019 et 2020 par quelques très grandes opérations, comme la vente par ADIA à AMUNDI du portefeuille « Tango » pour plus de 500 millions d'euros et celle par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD à PREDICA et à LA FRANÇAISE du centre commercial « Confluence » dans le cadre de la cession d'une partie des parts du portefeuille « Crossroads ».

PRÈS DE 900 MILLIONS D'EUROS INVESTIS EN BUREAUX

Les bureaux restent l'actif dominant, concentrant 64 % de l'ensemble des montants engagés en région Rhône-Alpes en 2021 devant l'industriel (20 %) et les commerces (16 %). Sur le seul marché lyonnais, près de 900 millions d'euros ont été investis en bureaux, soit une baisse de 15 % sur un an et de 29 % par rapport au pic de 2019.

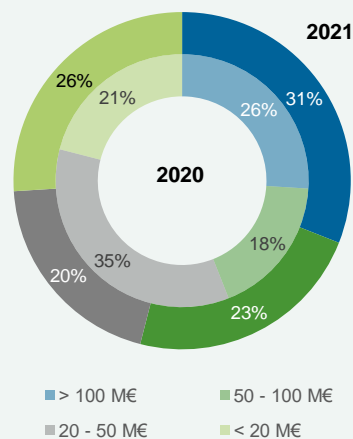
Les volumes ont été gonflés au 4^e trimestre par la finalisation de plusieurs grandes opérations, comme la cession par ICADÉ à UNOFI des 36 900 m² de « Silky Way » à Villeurbanne pour 138 millions d'euros par UNOFI, la vente à ALLIANZ des 27 500 m² de « Work'in Park » à Gerland pour 127 millions d'euros, ou

encore l'achat par LA FRANÇAISE de deux immeubles du parc tertiaire « Les Jardins du Lou », à Gerland également.

Ces quelques grandes transactions expliquent la domination des secteurs de Gerland et du Carré de Soie dans la répartition géographique des volumes investis en 2021. L'activité a tourné au ralenti dans les autres quartiers intramuros, même si quelques opérations significatives ont tout de même été recensées, à l'exemple de la cession par COVIVIO à PRIMONIAL REIM du « 288 ».

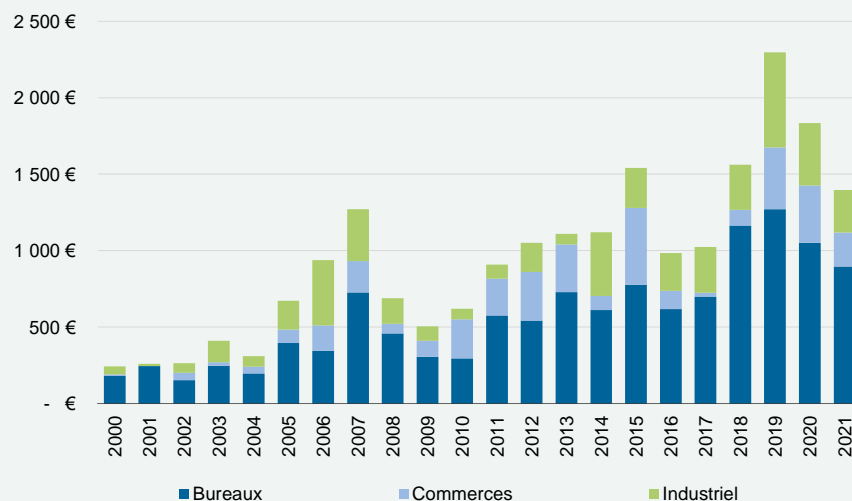
Enfin, la répartition des volumes investis en bureaux par tranche de montant montre le rôle plus important des grandes transactions (> 50 millions d'euros) en 2021. L'activité avait été plus équilibrée l'année précédente avec un nombre et une part bien plus élevés des opérations de taille intermédiaire (20 à 50 millions d'euros).

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



Source : Knight Frank

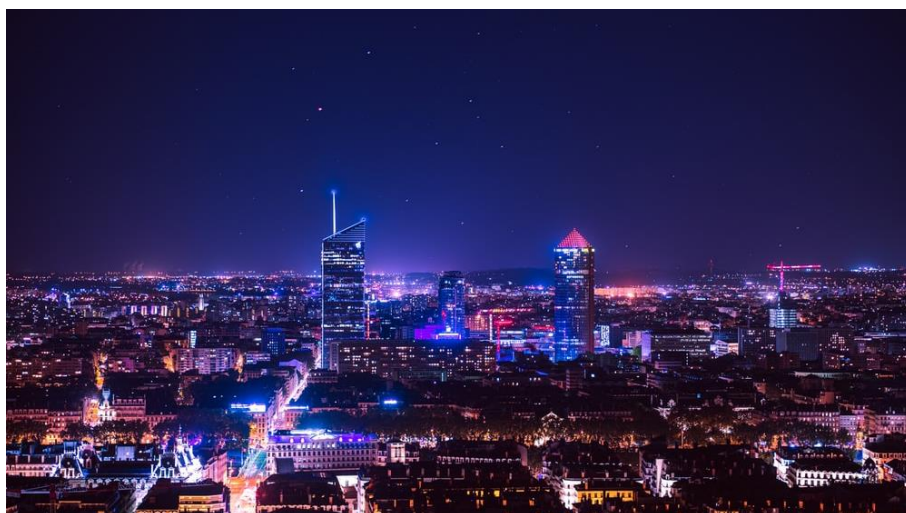
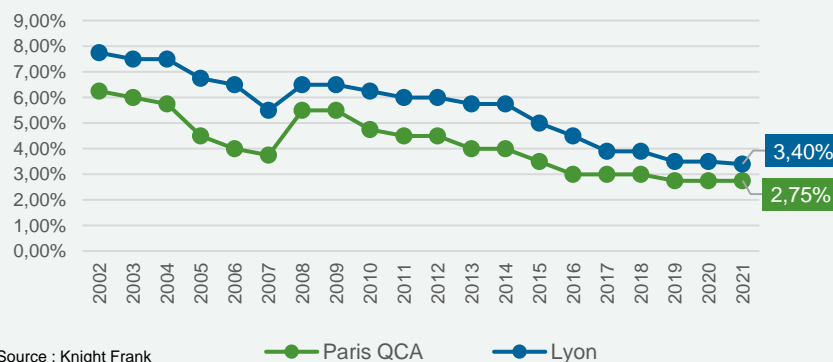
LES FRANÇAIS CONFORTENT LEUR DOMINATION

Hormis l'achat par ALLIANZ de « Work'in Park », les investisseurs étrangers, très présents sur les segments des commerces et de l'industriel, se sont fait discrets en 2021 sur le marché des bureaux après plusieurs opérations importantes en 2019 et 2020.

Les investisseurs français ont quant à eux conforté leur domination, concentrant la quasi-totalité des cessions de bureaux enregistrées dans la métropole l'an passé. Les opérations les plus significatives, celles supérieures à 40 millions d'euros, ont été réalisées par les grands collecteurs d'épargne comme LA FRANÇAISE, UNOFI, PRIMONIAL REIM ou AEW. Sur des montants plus réduits, les SCPI sont également très présentes, rassemblant la plus grande part des volumes investis devant les foncières et les promoteurs.

L'abondance de liquidités et les bons fondamentaux du marché lyonnais (vacance limitée, demande soutenue des utilisateurs, dynamisme économique, etc.) ont conduit à une nouvelle compression du taux de rendement prime des bureaux. Celui-ci s'établit désormais à 3,40 % contre 3,50 % il y a un an et atteint ainsi un plus bas historique.

Évolution comparée des taux de rendement prime bureaux Dans la métropole lyonnaise et dans Paris QCA, en %



Exemples de transactions sur le marché de l'investissement en bureaux en 2021

Dans la métropole lyonnaise

Immeuble / Adresse	Vendeur	Acquéreur	Surface (m ²)
Silky Way / 19 rue Alfred de Musset, Villeurbanne	ICADE	UNOFI	36 900
Work'in Park / Gerland, Lyon 7 ^e	COGV	ALLIANZ	27 500
Les Jardins du Lou (2 bâtiments) / Gerland, Lyon 7 ^e	6e SENS IMMOBILIER / FONCIÈRE POLYGONE	LA FRANÇAISE	16 500
Le 288 / 288 rue Duguesclin, Lyon 3 ^e	COVIVIO	PRIMONIAL	12 800
L'iceberg / 79 cours Vitton, Lyon 6 ^e	-	AEW	5 300
Woopla / 10 avenue des Canuts, Vaulx-en-Velin	PRIVÉ	IMMOVALOR	10 700
66 chemin du Moulin Carron / Dardilly	BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	PRIVÉ	7 200
Siège Area / Parc des Gaulnes, Jonage	EIFPAGE IMMOBILIER	COMPAGNIE FONCIÈRE LYONNAISE	4 700

Source : Knight Frank

Publications récentes



La French Tech et le marché des bureaux
Février 2022



Bilan 2021 & Perspectives 2022
Janvier 2022



L'immobilier d'enseignement
Décembre 2021

Contacts

Vincent Bollaert

CEO Knight Frank France

+33 1 43 16 88 90

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

Antoine Rudigoz

CEO Rudigoz & Associés

+33 4 72 69 03 03

a.rudigoz@rudigoz.com

Matthieu Garreaud

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 65 22

matthieu.garreaud@fr.knightfrank.com

Antoine Grignon

Co-Head of Capital Markets

+33 1 43 16 88 70

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

David Bourla

Chief Economist & Head of Research

+33 1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



© Knight Frank SNC 2022

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](https://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.