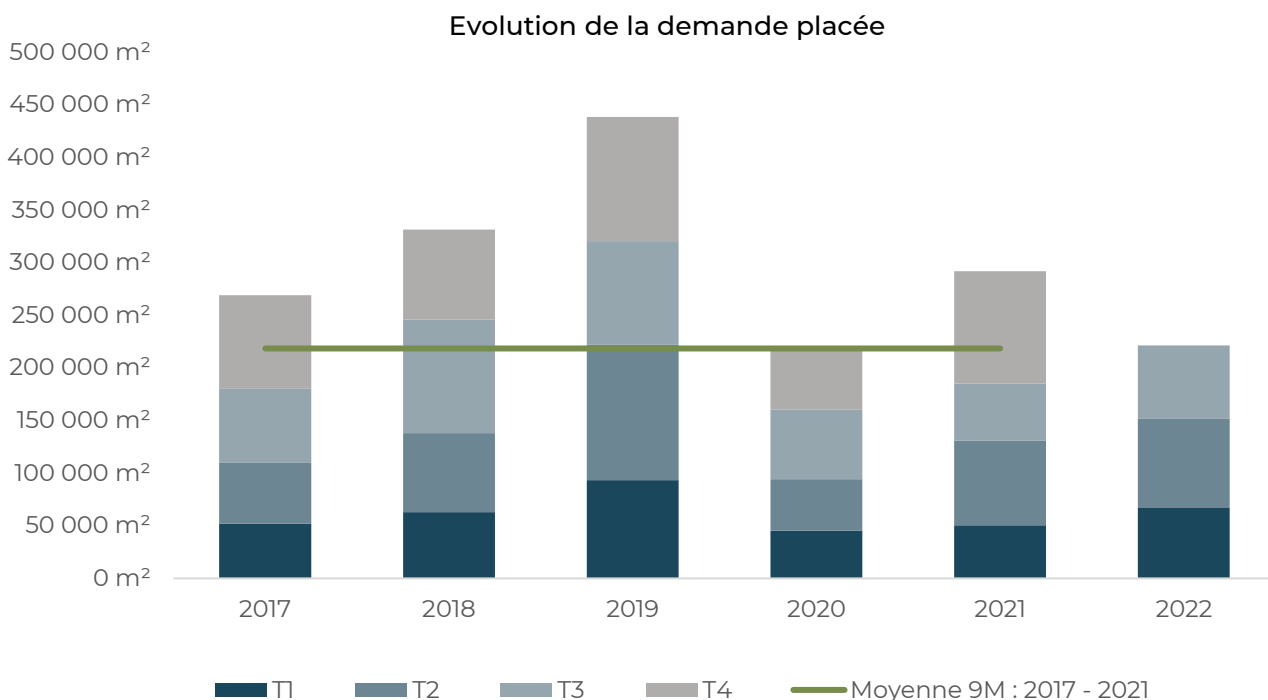


Bureaux Lyon

—
3T 2022

Analyse marché





Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

Embellie du marché tertiaire

La dynamique initiée au sein de la métropole lyonnaise s'est poursuivie, avec 221 500 m² placés. L'activité a enregistré une progression de + 20% sur un an, en phase avec sa moyenne quinquennale (218 600 m²). Bien que le nombre de transaction soit en retrait (372 vs 387), la performance du marché s'explique par la bonne tenue du segment des petites et moyennes surfaces, ainsi que le retour des grandes opérations (> 5 000 m²).

Ces dernières ont cumulé 35 % des volumes. Parmi elles, 4 transactions > 10 000 m² pour un volume de 54 900 m². En lien avec les nouveaux modes de travail et les questions liées aux normes environnementales, la recherche des utilisateurs s'accélère à destination des immeubles plus durables dans une démarche RSE et faire face aux contraintes réglementaires imposées par le décret tertiaire s'accélère.

La demande placée a augmenté de **+20 %** sur un an.



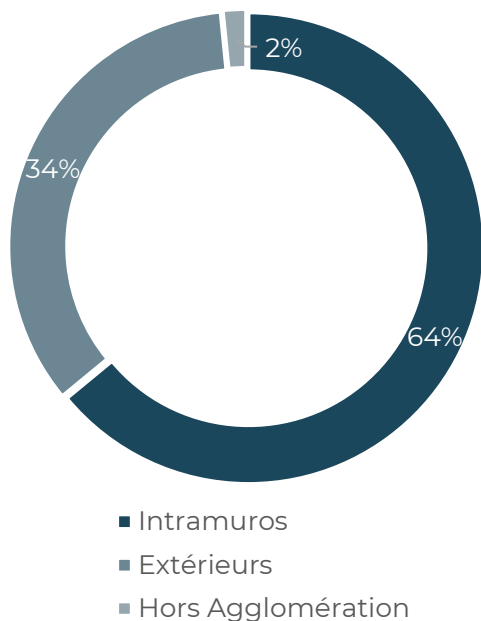
Le neuf toujours très plébiscité

Dans ce sillage, le neuf représente toujours une part prépondérante, cumulant 60 % des volumes, porté notamment par les grandes transactions. Les mouvements dans le neuf se sont principalement opérés au sein des secteurs centraux, à proximité des nœuds de transports, et qui bénéficient en parallèle une offre neuve, à l'image de la Part Dieu, Vaise, Gerland ou encore le Carré de Soie. C'est ainsi que près de la moitié des volumes dans le neuf s'est localisée dans ces secteurs.

Le neuf a totalisé **60%** des volumes.



Répartition de la demande placée



Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

L'intra-muros continue de séduire

L'attractivité dans l'intra-muros se renforce, cumulant plus de la moitié des volumes.

Sans surprise, La Part Dieu, garde la 1^{ère} place du podium, totalisant 30 % des volumes globaux. Suivie par Gerland et Vaise, ces derniers ont cumulé chacun 14 % de la demande placée. L'activité sur ces secteurs devrait s'intensifier au cours des prochains mois, au regard de la demande et du renouvellement de l'offre.

A l'inverse, la périphérie marque le pas, l'absence de grandes opérations continue de peser sur les volumes d'une part, et les problématiques liées à la mobilité et à l'attractivité des talents, d'autre part.

Les valeurs par secteur

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Presqu'île Nord	284	-
Confluence	237	250
Part Dieu	219	290
Gerland	185	215
Lyon 8 / hôpitaux	156	163
Vaise	175	199
Préfecture / Universités	211	203
Villeurbanne / Tonkin	185	204
Carré de Soie / Grand Clément	160	194

En €/m²/an

Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions

Des valeurs stables

Le loyer « prime », localisé à la Part Dieu est en hausse atteignant 375 € pour des immeubles IGH.

Si les valeurs sont restées stables sur l'ensemble des secteurs, quelques exceptions persistent. C'est notamment le cas pour la Presqu'île Nord, Confluence et Vaise où les valeurs ont progressé. Ceci est plus prégnant dans le seconde main, au vue de la demande.

Les valeurs
locatives



Loyer
prime
375 €

Loyer moyen
neuf
190 €

Loyer moyen
seconde main
163 €



Delphine GRANGE
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU
Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR
Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Fabienne TRIOMPHE
Directrice régionale
Lyon
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res-com



Scannez moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 01 38 42 69
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 70 37 03
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 61 26 13
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 86 15 50
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUCC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 80 38 03
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252



www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions