

# LES BUREAUX A LYON

—  
4T 2023

Étude de marché



## Un rééquilibrage du marché

Au regard des circonstances économiques, l'activité tertiaire a montré des signes de reprise au cours du dernier trimestre, avec 77 000 m<sup>2</sup> placés. Cependant, cette reprise n'a pas suffi à compenser le ralentissement observé depuis le début de l'année. Au total, la demande placée s'est élevée à 248 400 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 24 % par rapport à l'année précédente et de 23 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Cette diminution de l'activité est également perceptible dans le nombre de transactions enregistrées, qui s'élève à 530 contre 568 l'année précédente.

Les surfaces neuves continuent de susciter un fort intérêt, représentant près de la moitié des volumes commercialisés, en réponse aux nouvelles normes environnementales et organisationnelles. En raison de la rareté du foncier en zone urbaine, les biens restructurés reprennent de la vigueur pour répondre à la demande croissante de biens neufs.

Le contexte économique incertain continue d'exercer une pression sur les stratégies et projets immobiliers des utilisateurs. Ces derniers, adoptent une approche plus prudente, en attendant des conditions plus favorables et prévisibles, ce qui influence la dynamique du marché. De plus, l'absence d'opérations > 5 000 m<sup>2</sup> a eu un impact significatif sur l'activité, qui s'est principalement concentrée sur les petites et moyennes surfaces, reflet de la vitalité et de la résilience du marché lyonnais.

Dans ce sillage, les petites et moyennes surfaces ont ainsi cumulé près d'1/3 des volumes et confortent leur position avec une légère consolidation des volumes (- 4 %). En parallèle, le créneau 500 - 1000 reste également de bon augure, totalisant 18 % des volumes. En revanche, les grandes opérations connaissent un déclin plus marqué, en raison des mutations en cours dans le paysage immobilier et des incertitudes persistantes chez les utilisateurs.

## Evolution de la demande placée



Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions



# 248 400 m<sup>2</sup>

Placés en 2023



## - 24%

sur un an

## En quête de centralité

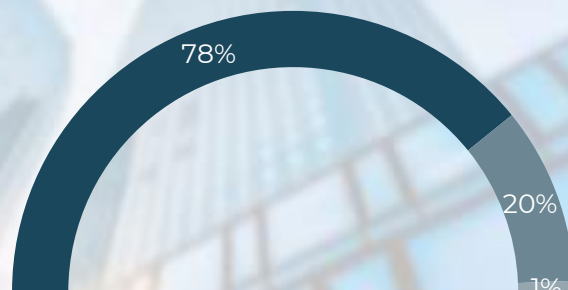
La tendance à rechercher la centralité se renforce sur le marché lyonnais, où l'intra-muros concentre une grande majorité des volumes. Les quartiers centraux maintiennent leur résilience grâce à leur maturité, des fondamentaux de marché solides et une offre fluide. Les zones bien situées et centrales restent également très prisées et affichent des performances notables.

Cependant, le ralentissement des grandes transactions a également eu un impact sur la dynamique de certains quartiers, qui dépendaient principalement de ces mouvements. C'est particulièrement le cas de la Part-Dieu (- 42 %), Gerland (- 52 %), Vaise (- 75 %) et le Carré de Soie (- 61 %), où les volumes ont considérablement diminué. Il est à noter que la Part-Dieu maintient sa position en tant que quartier traditionnel, conservant la première place du classement.

A l'inverse, les quartiers dynamisés par des mouvements plus modestes ont enregistré des performances remarquables, comme le Grand Lyon Est (+ 50 %), la Presqu'île (+ 100 %) et Confluence (+ 95 %).

Le loyer prime reste stable à 340 €. On constate néanmoins que l'écart entre le loyer moyen neuf et ancien à l'échelle de la métropole continue de se contracter. En effet, le loyer moyen reste presque identique et se situe à 196 € dans l'ancien et à 197 € pour les biens neufs.

## Répartition de la demande placée



■ Intra muros ■ Extérieur ■ Hors Agglomération

Sources : CECIM, Advenis Real Estate Solutions



# 340 €

Le loyer "prime"







# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Agence Conseil Lyon

### Fabienne TRIOMPHE

Directrice Régionale  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res-com

### Raphaël HOYEZ

Consultant  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res-com

### Eugénie LAURENT

Consultante  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res-com

## Communication & Marketing

### 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



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

# ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national  
Des équipes au plus proche de vos actifs



## EN ÎLE-DE-FRANCE

### PARIS RIVE DROITE

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

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> 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

### LILLE

Dpts 59 62  
03 20 88 38 08  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 861 550  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Cyrille CORNET

### 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

### BOURGES CHATEAUROUX

Dpt 18  
02 48 25 74 48  
bourges@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LIMOGES

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

### 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  
Directeur : Rodolphe de MALET

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 703 703  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LA ROCHELLE

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

### LYON

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

### NANTES

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

### RENNES | ST BRIEUC

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

### TOURS

Dpt 37  
02 47 803 803  
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](http://www.advenis-res.com)

Document non-contractuel | © Advenis 2023

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions