

Des signaux positifs

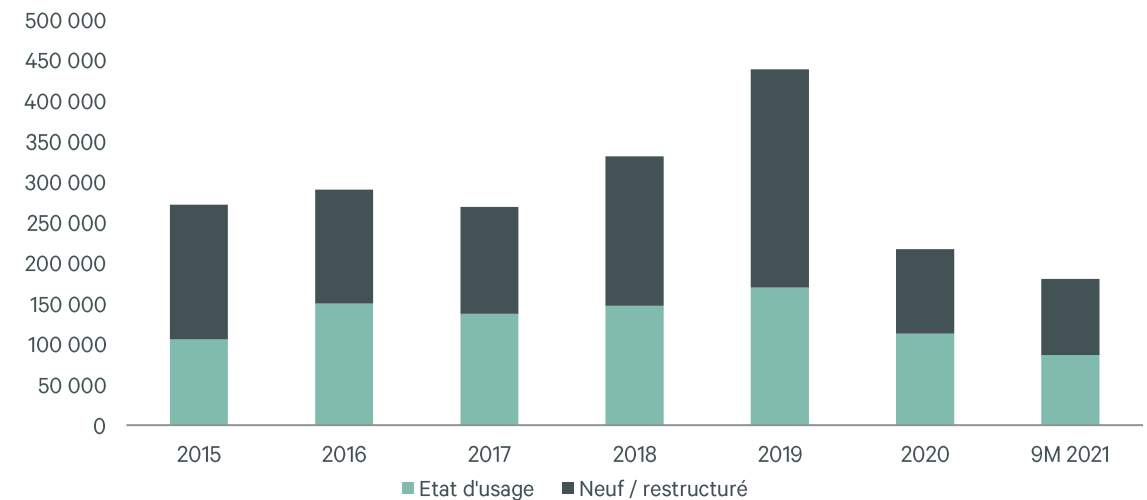


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Après un 2^{ème} trimestre dynamique, le 3^{ème} trimestre est en retrait. 54 000 m² ont été placés, soit un niveau bien en-dessous de la moyenne des 3T des 5 dernières années (82 400 m²).
- Au global, 180 500 m² ont été placés depuis le début de l'année, soit une hausse de + 12 % sur un an.
- 60 % des volumes ont porté sur des surfaces neuves.
- Après un début d'année atone, les grandes opérations (> 5 000 m²) font leur grand retour cumulant 30 % des volumes. Les différentes transactions en cours de commercialisation sur ce segment laisse entrevoir de bonnes perspectives d'atterrissage.
- Le marché est porté par les PME / PMI avec un nombre de transactions en hausse.
- Malgré une demande soutenue, l'activité intra-muros peine à décoller, et pour cause une offre limitée, plus marquée dans le neuf. Ceci est plus prégnant pour la Part-Dieu. Mais la situation devrait s'améliorer d'ici la fin de l'année, grâce aux prochaines livraisons.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



En m²
Source : CBRE Research, CECIM, T3 2021

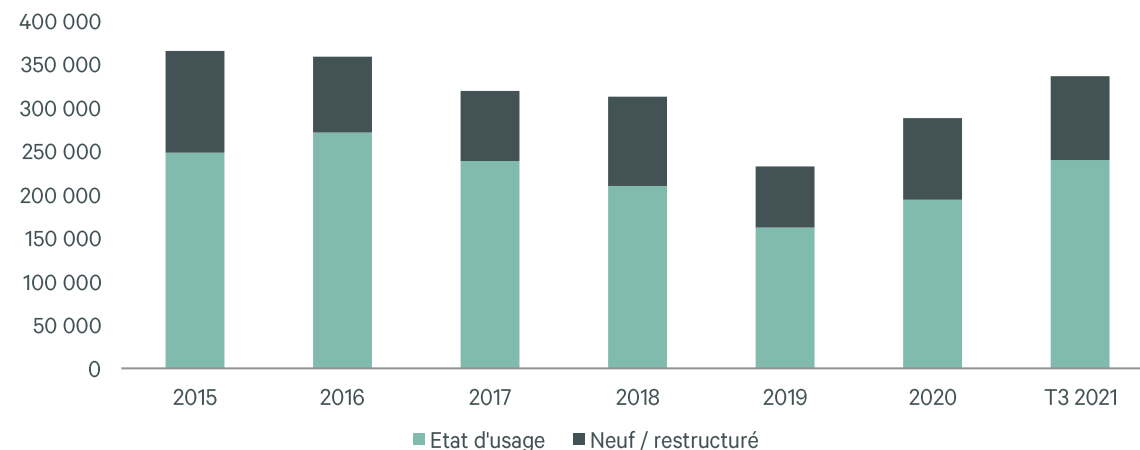
Offre immédiate

- L’offre immédiate est en hausse sur un an s’établissant à 336 400 m². Cette tendance s’explique par les différentes livraisons et les mouvements de libérations.
- Par ailleurs, le taux de vacance à l’échelle de la métropole est toujours faible et maîtrisé se situant sous le seuil de 5 %.
- Le neuf est en légère baisse représentant 29 % du stock, avec néanmoins des disparités selon les secteurs.
- Le Grand Lyon Est, Gerland et la Part Dieu concentre près de la moitié de la vacance, soit 15 %, 14 % et 13 % respectivement.
- Cependant, l’offre neuve se fait rare à la Part Dieu avec seulement 8 % du stock, ce qui limite l’activité.
- D’ici la fin de l’année, près de 4 000 m² seront livrés avec le DANICA, il faudra attendre 2022 pour la livraison du Corner Part Dieu (10 200 m²). Au total, 52 000 m² d’offre future certaine neuve sont recensés à la Part Dieu.
- Si près de 100 000 m² seront livrés dans l’année à l’échelle de la métropole, 53 400 m² d’offre future certaine neuve sont dans le pipeline à horizon 2023.

Loyers

- La crise sanitaire a donné un coup d’arrêt à la progression des loyers. Le manque d’offre et la dynamique de la demande des utilisateurs pour des surfaces de qualité dans des localisations de référence devraient à nouveau tirer les loyers à la hausse.
- Le loyer *prime* IGH atteint désormais 340 €, il se situe à 325 € pour le non IGH.

FIGURE 2 : Évolution de l’offre immédiate



En m²
Source: CBRE Research, T3 2021

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

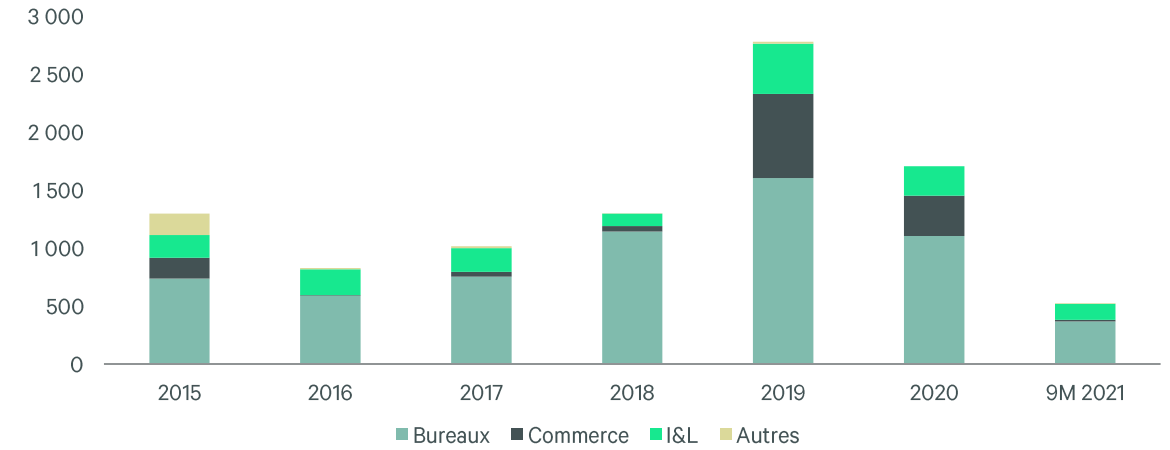
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Techlid / Nord Ouest	170	175
Vaise	190	210
Presqu’île Nord	320	300
Part Dieu	260	340
Confluence	250	260
Gerland	195	225
Carré de Soie	185	192
Grand Lyon Est	150	160
Lyon 6ème	290	270

En € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T3 2021

Investissement bureaux

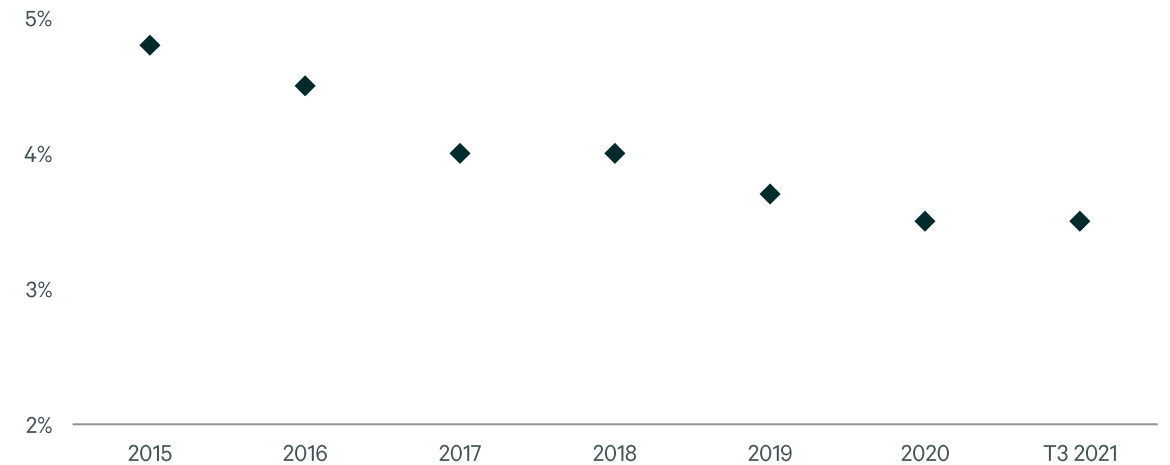
- Les bureaux ont totalisé près de 400 M€.
- Les grandes opérations manquent à l'appel, seulement 2 transactions > 50 M€ recensées, pour un volume de 112 M€. Toutefois, plusieurs deals d'envergure devraient être signés avant la fin de l'année, pour un volume de 400 M€.
- Les petites opérations (< 25 M€) ont porté le marché, cumulant 143 M€.
- Au regard des opérations en cours de commercialisation, l'activité devrait reprendre dans les mois à venir avec d'ores et déjà 700 M€ dans le pipeline.
- Le taux *prime* reste stable à 3,50 %. Il pourrait se compresser d'ici la fin de l'année au regard des projets en cours de commercialisation.

FIGURE 4 : Volume investissement par produit



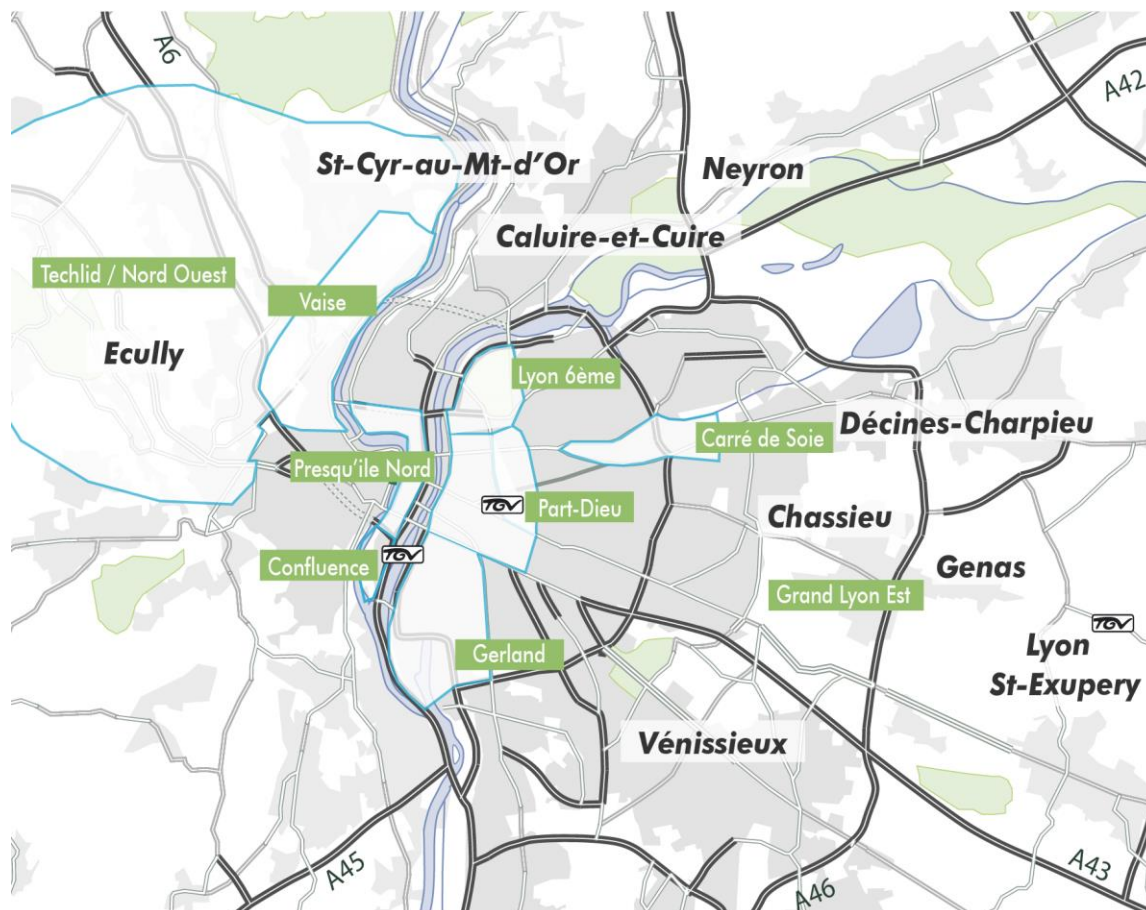
En M€
Source : CBRE Research, T3 2021

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



En %
Source : CBRE Research, T3 2021

Carte de localisation



Contacts

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +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

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Regional Executive Director
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Investment properties
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
yves.gourdin@cbre.fr

Loic De VILLARD

Director
Tel. : +33 (0) 4 72 83 48 48
Loic.devillard@cbre.fr

© Copyright 2021. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

