

# LOCAUX D'ACTIVITÉS



Etude de Marché région lyonnaise

**T3 2024**

Arthur  
Lloyd

**Brice Robert**

[bricerobert.com](http://bricerobert.com)



Demande placée

**181 384 m<sup>2</sup>**

-32 %/T3 2023



Transactions

**239**

-23 %/T3 2023



Loyer moyen neuf

**100-110 €/m<sup>2</sup>**

100-110 € en 2023



Part du Neuf / Restructuré

**26 %**

42 % au T3 2023



Part de la location

**61 %**

72 % au T3 2023



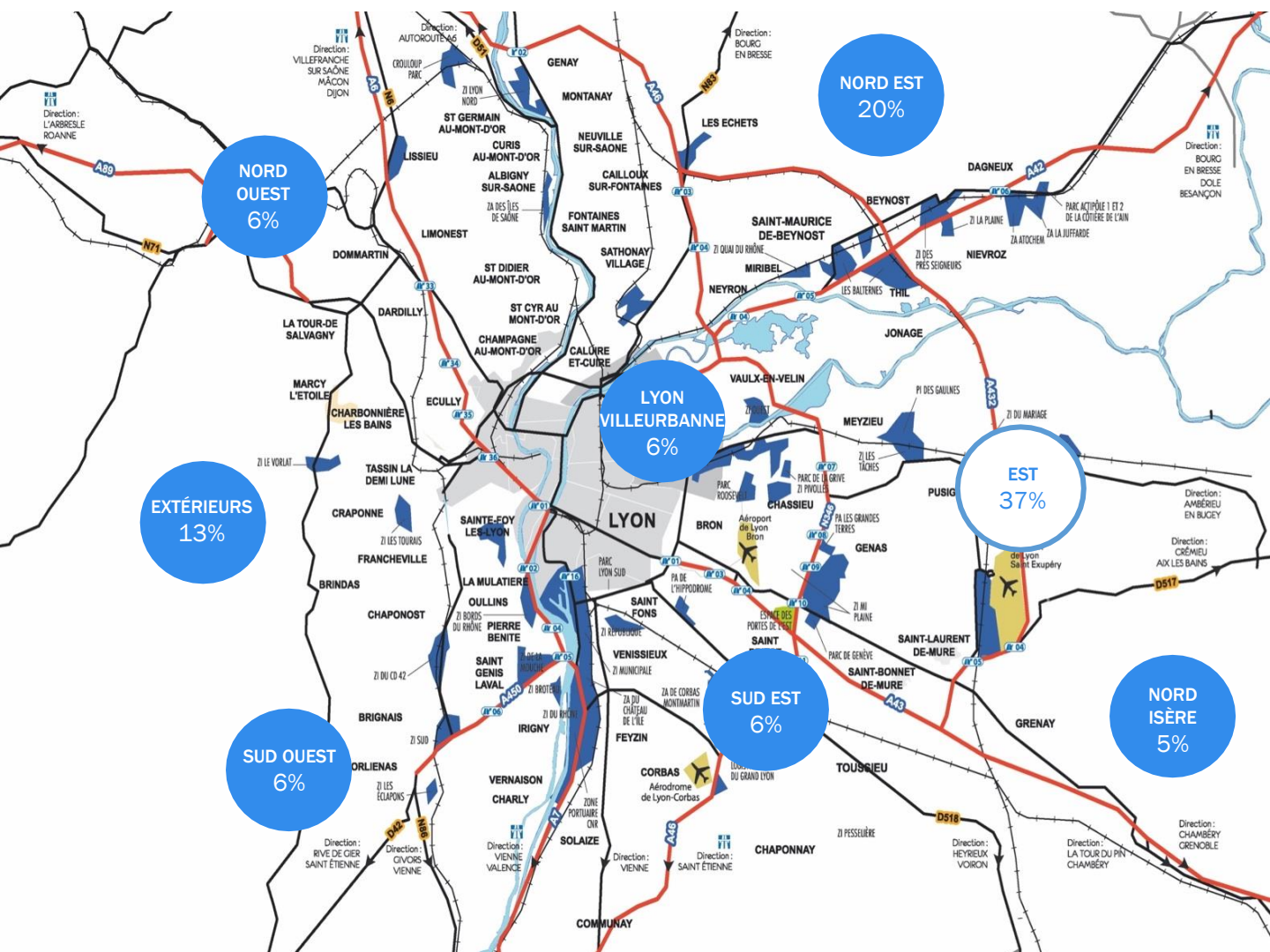
Panier moyen

**759 m<sup>2</sup>**

858 m<sup>2</sup> au T3 2023



## CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE





# ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE 2020-2024

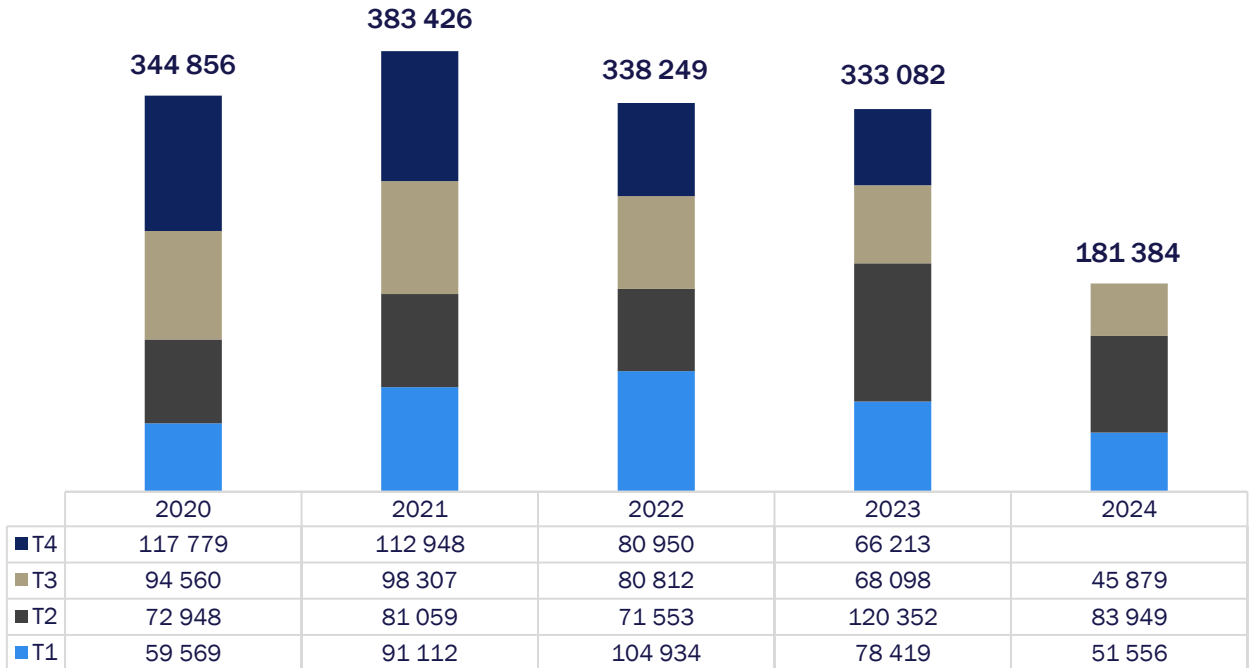


Moyenne décennale  
Annuelle

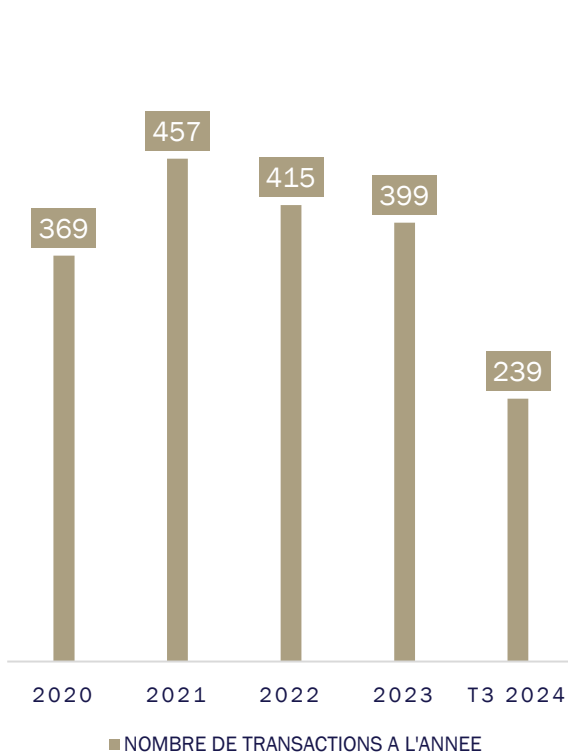
354 000 m<sup>2</sup>



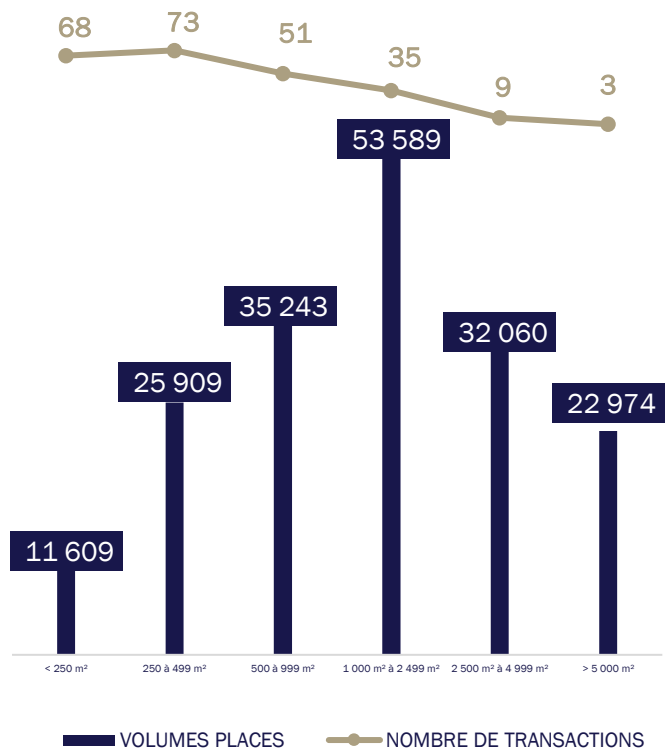
## ► EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



## ► NOMBRE DE TRANSACTIONS 2020-2024

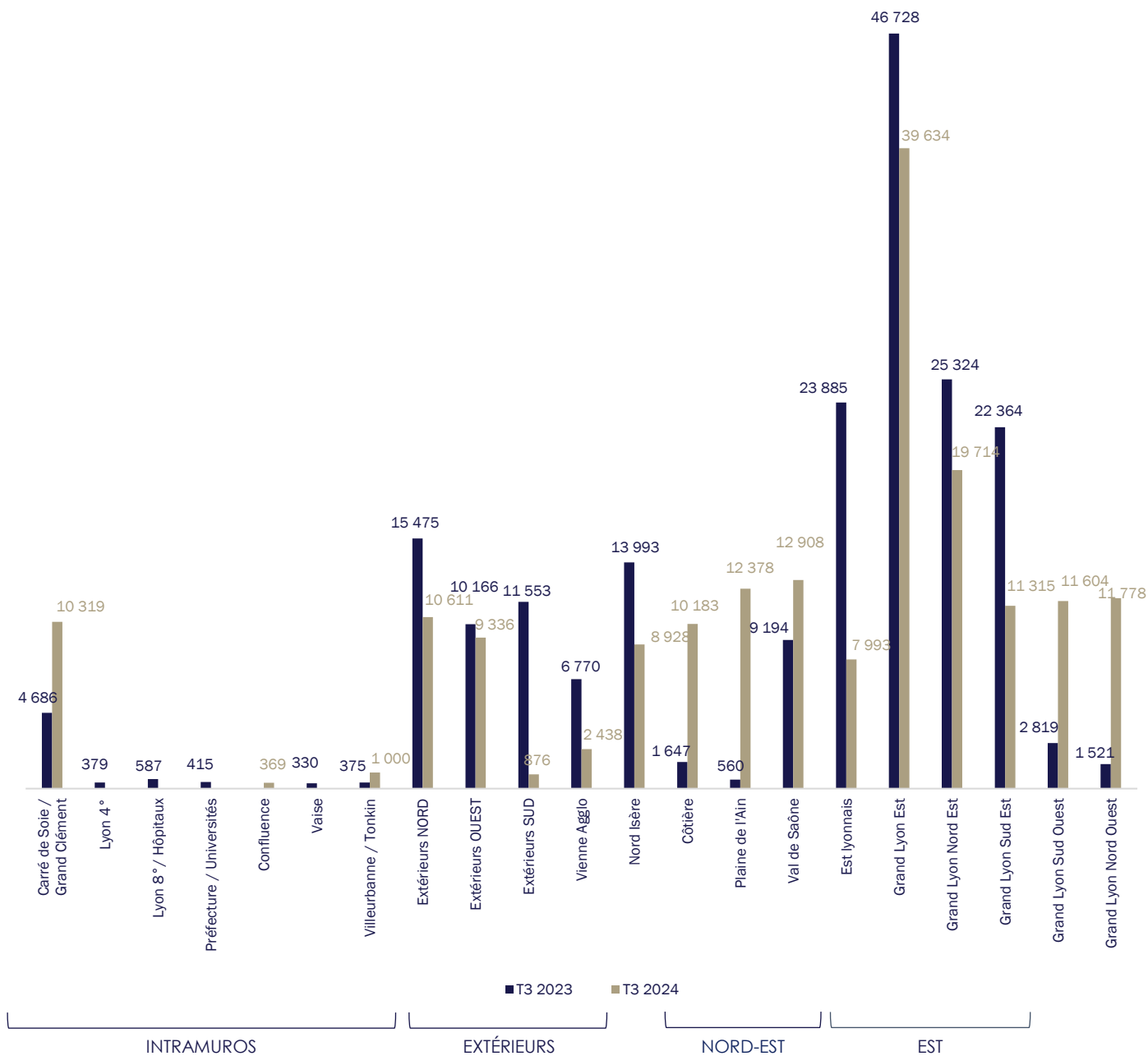


## ► NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES AU T3 2024



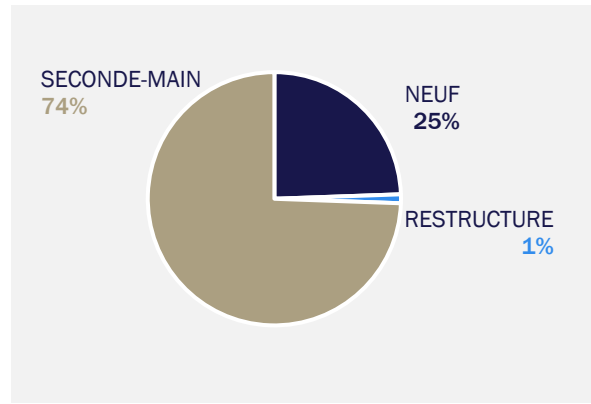
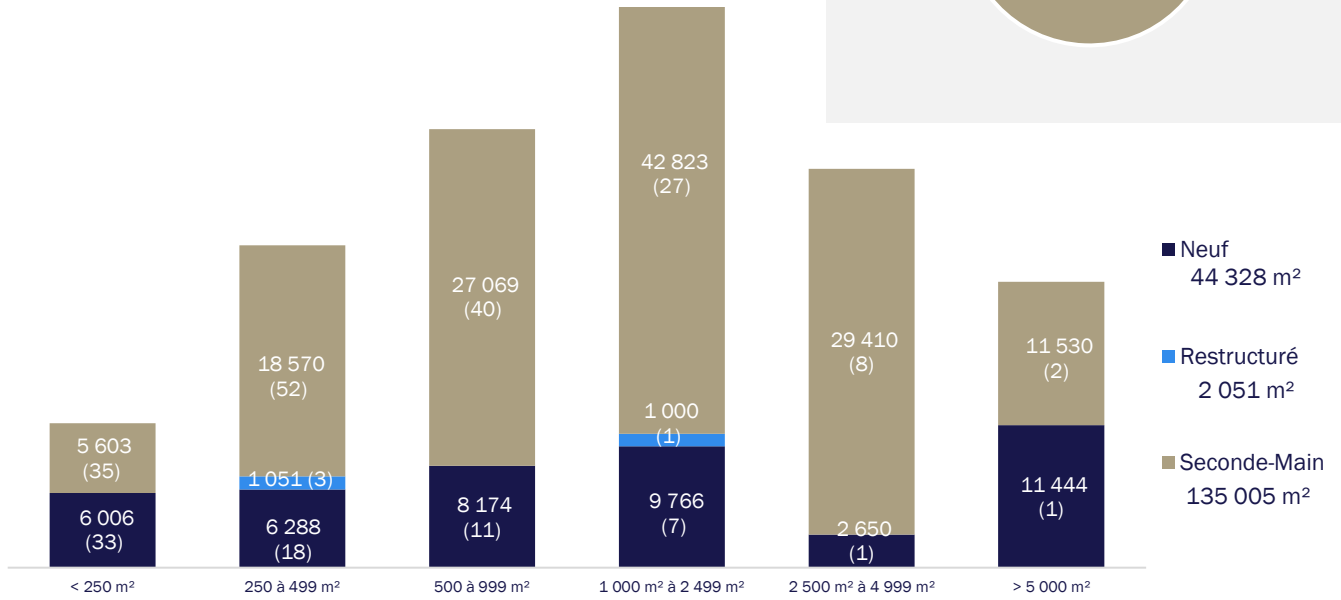
# RÉPARTITION ET ÉVOLUTION EN VOLUME PAR SECTEURS

## T3 2024 vs T3 2023

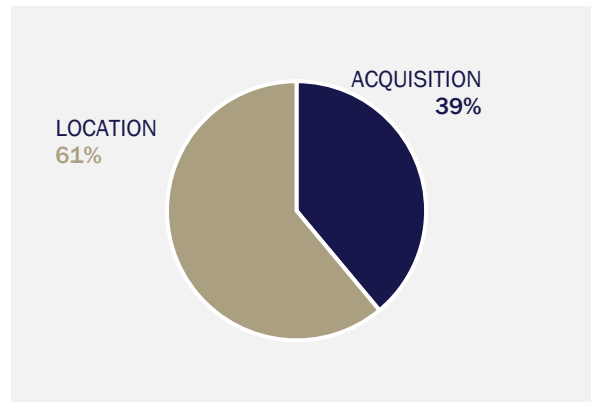
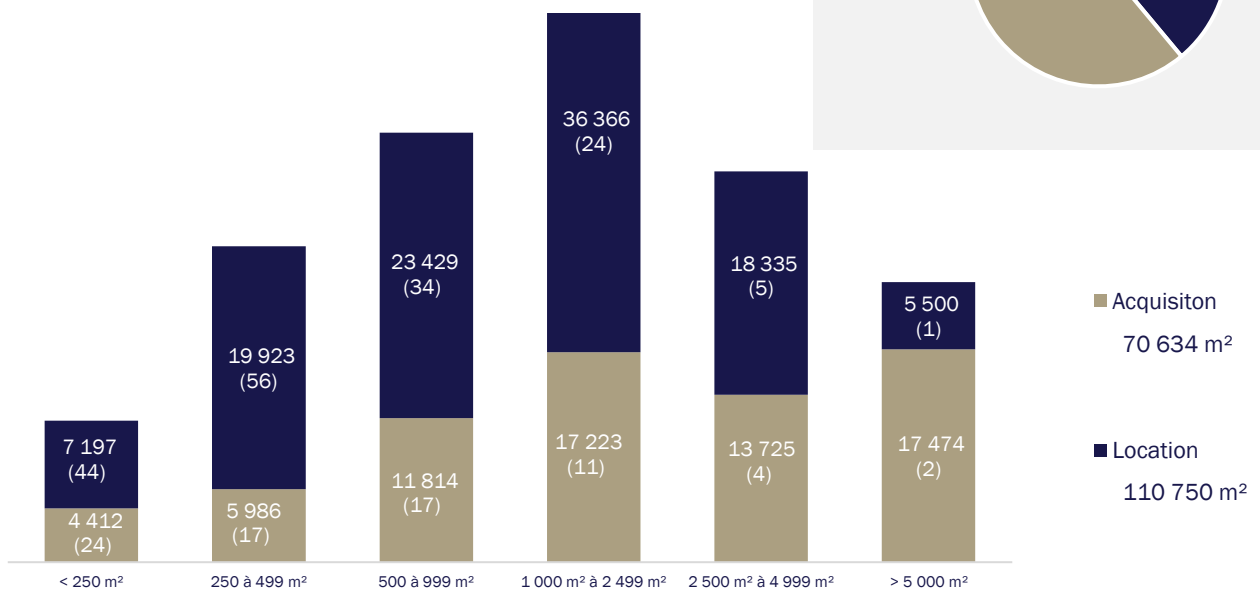


# RÉPARTITION ET ÉVOLUTION PAR NATURES DE TRANSACTIONS ET PAR ETATS D'IMMEUBLES T3 2024

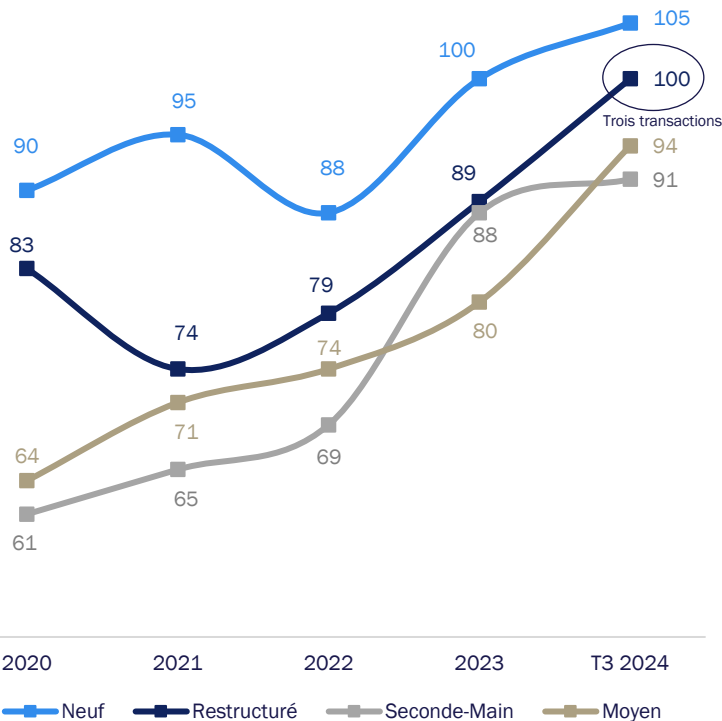
## ► VENTILATION NEUF / SECONDE-MAIN DONNÉES EN M<sup>2</sup> PLACÉS AU T3 2024



## ► VENTILATION LOCATION / ACQUISITION DONNÉES EN M<sup>2</sup> PLACÉS AU T3 2024



## ▶ ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS DEPUIS 2020



En 2023, nous avons assisté à une mutation de la demande vers le marché locatif. En effet, les conditions bancaires s'étant durcies (taux d'intérêts et apports demandés plus élevés), les sociétés se sont dirigées vers des biens à la location.

En 2024, ce phénomène se poursuit avec 61% des transactions qui concernent la location.

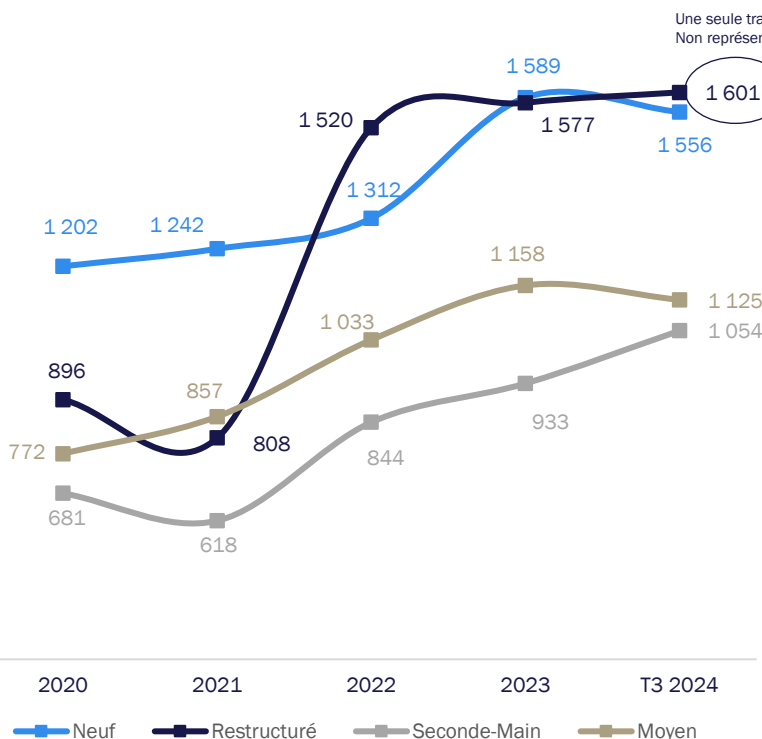
Sur la période 2020 - 2023, le loyer moyen n'a cessé de croître pour atteindre les 80 €/m<sup>2</sup> à fin 2023, une hausse qui se confirme au T3 2024.

Dans le neuf, le loyer moyen s'établit à 105 €/m<sup>2</sup>, soit +5% par rapport à fin 2023. Concernant le restructuré, la valorisation indiquée est donnée à titre indicatif et n'est pas représentative du marché en raison du faible volume de transactions recensées.

Dans le seconde-main, la forte hausse du loyer moyen observée entre 2022 et 2023 (+28%) se poursuit au T3 2024.

A noter, quelques transactions aux valeurs extrêmement élevées (locaux mixtes avec une part très importante de bureaux) ont aussi impacté mathématiquement la moyenne.

## ▶ ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MOYENS DEPUIS 2020



Depuis 2022 le marché des locaux d'activités de la Métropole de Lyon affiche un prix de vente moyen supérieur à 1 100 €/m<sup>2</sup> (neuf/restructuré et seconde-main confondus).

Dans le seconde-main, le prix de vente poursuit sa progression (+55%/2020, à noter la part des locaux mixtes qui ne cesse de s'intensifier).

Dans le neuf, on observe une valorisation en très légère baisse par rapport à 2023 (-2%), en lien notamment avec un nombre de transactions moins élevé (44 transactions au T3 2023 contre 27 au T3 2024).

Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. La conjoncture actuelle, la hausse du coût des matières premières et le manque de fonciers ne devraient qu'accroître le phénomène. En parallèle, la hausse des taux de financement devrait freiner l'augmentation des prix à court terme.

# LES TRANSACTIONS

► AU T3 2024, SUR 239 DEALS ON COMPTE 19 TRANSACTIONS > 2 000 M<sup>2</sup>

SECTEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRENEUR
Plaine de l'Ain	65 allée des Cyprès	SAINT VULBAS	ACQUISITION	11 444	NEUF	
Grand Lyon Nord Ouest	Route de Marcilly	LISSIEU	ACQUISITION	6 030	SECONDE-MAIN	
Grand Lyon Nord Est	4 rue Jean Macé	MEYZIEU	LOCATION	5 500	SECONDE-MAIN	XPO
Grand Lyon Est	88 rue Ambroise Paré	SAINT PRIEST	ACQUISITION	4 737	SECONDE-MAIN	GUIPARE
Grand Lyon Est	CAP EST / 2-4 rue Jean Perrin	GENAS	LOCATION	4 700	SECONDE-MAIN	GENERALE DE TRANSPORT RAPIDE AUTOMOTIVE
Côtière	146 rue du Bicentenaire	DAGNEUX	LOCATION	3 851	SECONDE-MAIN	SOREEL
Grand Lyon Est	66 avenue des Frères Montgolfier	GENAS	LOCATION	3 698	SECONDE-MAIN	BAP
Nord Isère	PERIPARK / 25 rue du Mollaret	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	3 436	SECONDE-MAIN	ARCESE
Extérieurs OUEST	rue des Compagnons	VAUGNERAY	ACQUISITION	3 413	SECONDE-MAIN	GN
Côtière	212 rue du Loup	DAGNEUX	ACQUISITION	2 841	SECONDE-MAIN	SAS ACTIVQUAD
Grand Lyon Nord Est	8 boulevard Monge	MEYZIEU	ACQUISITION	2 734	SECONDE-MAIN	SNC MONGE DEVELOPPEMENT
Val de Saône	PARC DES ECUREUILS	RILLIEUX-LA-PAPE	LOCATION	2 650	NEUF	MOLINEL
Carré de Soie / Grand Clément	CONTINENTAL PARC / 3 rue des Frères Lumière	VAULX EN VELIN	LOCATION	2 491	NEUF	SMSTIC
Nord Isère	13 rue du Morellon	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	2 435	SECONDE-MAIN	
Grand Lyon Nord Est	5 impasse des Panettes	MEYZIEU	ACQUISITION	2 316	SECONDE-MAIN	SPEED ECHAFAUDAGES
Val de Saône	887 chemin Pierre Drevet	CALUIRE ET CUIRE	ACQUISITION	2 279	SECONDE-MAIN	SCI CEVD
Grand Lyon Est	377 rue Ferdinand Perrier	SAINT PRIEST	LOCATION	2 255	SECONDE-MAIN	BATTERY ENERGY SOLAR TECHNOLOGY
Carré de Soie / Grand Clément	114 avenue Franklin Roosevelt	VAULX EN VELIN	LOCATION	2 025	SECONDE-MAIN	CHRONO GLASS
Grand Lyon Est	9 impasse Lavoisier	CHASSIEU	LOCATION	2 000	SECONDE-MAIN	DEMECO



## ► L'EXPERT INDÉPENDANT DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Nous cultivons notre **indépendance**, notre **transparence** et notre **audace**, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la **FNAIM entreprises**, nous nous engageons à respecter le **Code d'Éthique** et de **déontologie**. Nous exerçons notre profession avec **dignité**, **loyauté**, **sincérité**, **probité** et avec la **conviction** que notre **professionnalisme** est le meilleur garant de notre **reconnaissance par nos clients**.



**+ 40** ans  
de présence à Lyon



**3** services :  
Bureaux, Locaux d'activités  
et Investissement



**26** collaborateurs  
dont 17 négociateurs



**82 000** m<sup>2</sup>  
commercialisés en bureaux et  
locaux d'activité



**2,4** millions de m<sup>2</sup>  
commercialisés depuis 40 ans



**220** transactions

## Parts de Marché 2023 Locaux d'activités

**23 %**  
de la demande placée totale

**24 %**  
du nombre de transactions

## LOCAUX D'ACTIVITÉS



**Jean-Pascal DENYS**  
Président



**François SALLES**  
Consultant Associé



**Arthur MUSY**  
Consultant Associé



**Clément DARLING**  
Consultant Associé



**Edouard CHADAN**  
Consultant



**Bastien SORG**  
Consultant



**Victor GIRAUD**  
Consultant



**Lauren HENRIQUES**  
Assistante



**Gaëlle GRAVINA**  
Assistante

## BUREAUX



**Maryse CADEGROS**  
Directeur Général



**Valérie MELON**  
Consultante Associée



**Pierre LABOPIN**  
Consultant Associé



**Jonathan GARCIA**  
Consultant Associé



**Paul CHAILLIOUX**  
Consultant Associé



**Yasmina ZABAR**  
Consultante



**Vanessa HUGOT-MERLOT**  
Assistante



**Esthel BRUYERE**  
Assistante

## INVESTISSEMENT



**Agnès BUGUET**  
Directeur Associé



**Louis-Robert LAJUGIE**  
Directeur



**Quentin JACQUET**  
Consultant



**Omide MOUNTASSIR**  
Analyste

## RESSOURCES



**Valérie BARBY**  
Secrétaire Général



**Laurence JACQUIER**  
Responsable Marketing



**Laure ECKENSCHWILLER**  
Responsable Études



**Clara NARDONE**  
Community Manager



► **1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

Nous cultivons notre **indépendance**, notre **transparence** et notre **audace**, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la **FNAIM entreprises**, nous nous engageons à respecter le **Code d'Éthique** et de **déontologie**. Nous exerçons notre profession avec **dignité**, **loyauté**, **sincérité**, **probité** et avec la **conviction** que notre **professionnalisme** est le meilleur garant de notre **reconnaissance par nos clients**.



+ de **80**  
agences en France



**500**  
Collaborateurs  
motivés et qualifiés



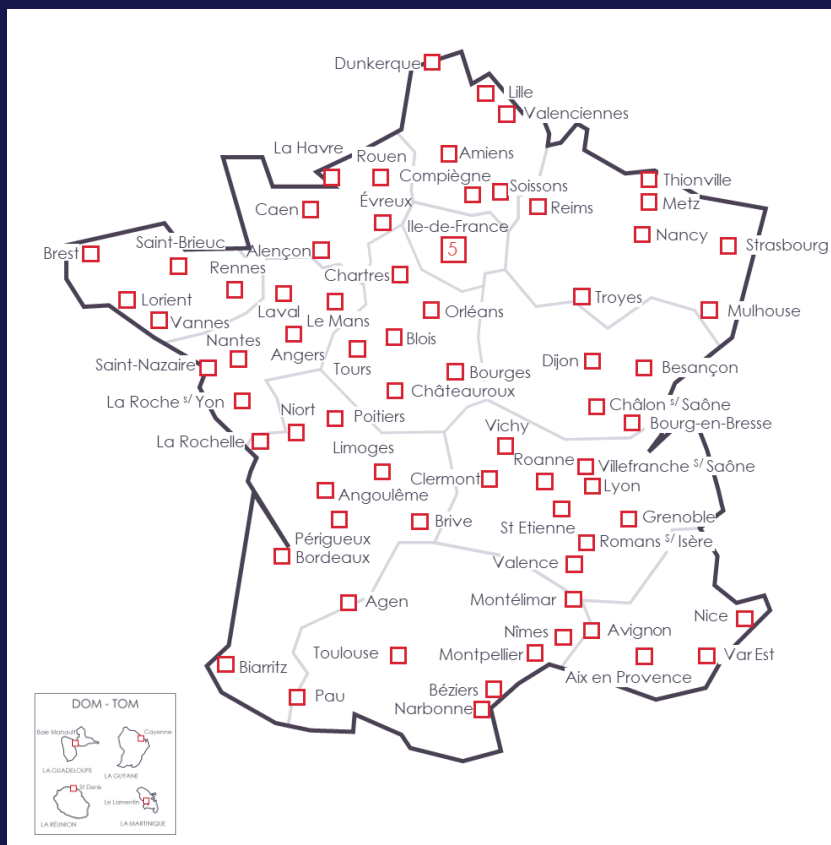
**3 130 000** m<sup>2</sup>  
commercialisés



**3 330**  
Transactions



**64** M€  
de CA



Agen Aix-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Avignon Besançon Béziers Biarritz Blois Bordeaux Bourg-en-Bresse Bourges Brest Brive Caen Chalon-sur-Saône Chartres Châteauroux Clermont-Ferrand Compiègne Dijon Dunkerque Evreux Grenoble La Roche-Sur-Yon La Rochelle Laval Le Havre Le Mans Lille Limoges Lorient Lyon Metz Montélimar Montpellier Mulhouse Nancy Nantes Narbonne Nice Nîmes Niort Orléans Paris Pau Périgueux Poitiers Reims Rennes Roanne Romans-sur-Isère Rouen Saint-Brieuc Saint-Etienne Saint Nazaire Seine et Marne Soissons Strasbourg Thionville Toulouse Tours Troyes Valence Valenciennes Vannes Var Est Vichy Villefranche-sur-Saône



**Brice Robert**

bricerobert.com

www.arthur-loyd.com & suivez-nous sur :