

ÉTUDE DE MARCHÉ 2023



Arthur
Lloyd

Brice Robert

bricerobert.com

Bureaux • Locaux d'Activités • Logistique • Investissement

www.arthur-loyd-lyon.com

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante Associée



Pierre LABOPIN
Consultant Associé



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Paul CHAILLIOUX
Consultant Associé



Thibaud GAILLARD
Consultant



Yasmina ZABAR
Consultante



Vanessa HUGOT-MERLOT
Assistante



Esthel BRUYERE
Assistante

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

INVESTISSEMENT



Agnès BUGUET
Directeur Associé



Louis-Robert LAJUGIE
Directeur



Quentin JACQUET
Consultant



Omide MOUNTASSIR
Analyste

RESSOURCES



Valérie BARBY
Attachée de Direction



Laurence JACQUIER
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Études



Anissa ELAKHMAIRI
Community Manager

2023, UNE ANNEE CHAHUTÉE !

L'année 2023 confirme le ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais. Le segment des bureaux apparaît plus impacté que celui des locaux d'activités qui tend à se maintenir. Pourtant, même si l'activité ralentit, elle ne faiblit pas. Les entreprises ont toujours la volonté d'entreprendre de nouveaux projets. Toutefois, force est de constater, que le contexte économique actuel ne se montre pas facilitant. La hausse du coût des matières premières, la flambée des prix de l'électricité et du gaz et la frilosité des banques à accorder des crédits impactent les intentions immobilières des organisations.

Le marché de l'investissement est lui très fortement impacté par la hausse spectaculaire des taux d'intérêt qui rend les produits d'investissement immobiliers moins compétitifs par rapport à d'autres typologies de produits financiers.

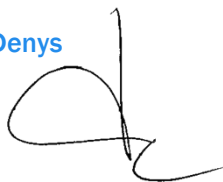
Dans cet environnement bousculé, les équipes Brice Robert Arthur Loyd s'engagent à accompagner toutes les entreprises dans leur recherche de bureaux, de locaux d'activités, de commerces, mais aussi dans leur volonté d'investir et dans leurs besoins en analyses et études.

Acteur majeur de la métropole lyonnaise depuis plus de 40 ans, adossé depuis plus de 30 ans au puissant réseau Arthur Loyd, nous mutualisons nos compétences et conjuguons notre connaissance fine du territoire à notre vision globale du marché, notre ancrage local et notre visibilité nationale.

Chez Brice Robert Arthur Loyd, nous nous sommes fixés de miser sur nos compétences pluridisciplinaires afin de toujours mieux accompagner, fidéliser et assurer le suivi des projets de nos clients.



Jean-Pascal Denys
Président



01 BUREAUX

Page 5

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.6
2. Analyse de la demande placée p.7
3. Analyse des segments de surfaces p.8
4. Volumes placés par secteurs d'activités NAF p.9
5. Répartition par segments de surfaces par secteurs p.10
6. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.11
7. Les grands deals de 2023 p.12
8. Quelques projets et livraisons à venir p.14
9. Analyse de 15 secteurs de la Métropole lyonnaise p.15
10. Conclusion et perspectives p.41

03 LOGISTIQUE

Page 59

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.60
2. La demande placée p.61
3. L'offre sous 6 mois p.62
4. L'offre potentielle p.63
5. Les valeurs locatives p.63
6. Conclusion et perspectives p.64

05 MARKETING / ETUDE

Page 73

1. Expertise, Conseil et Personnalisation p.73

02 LOCAUX D'ACTIVITÉS

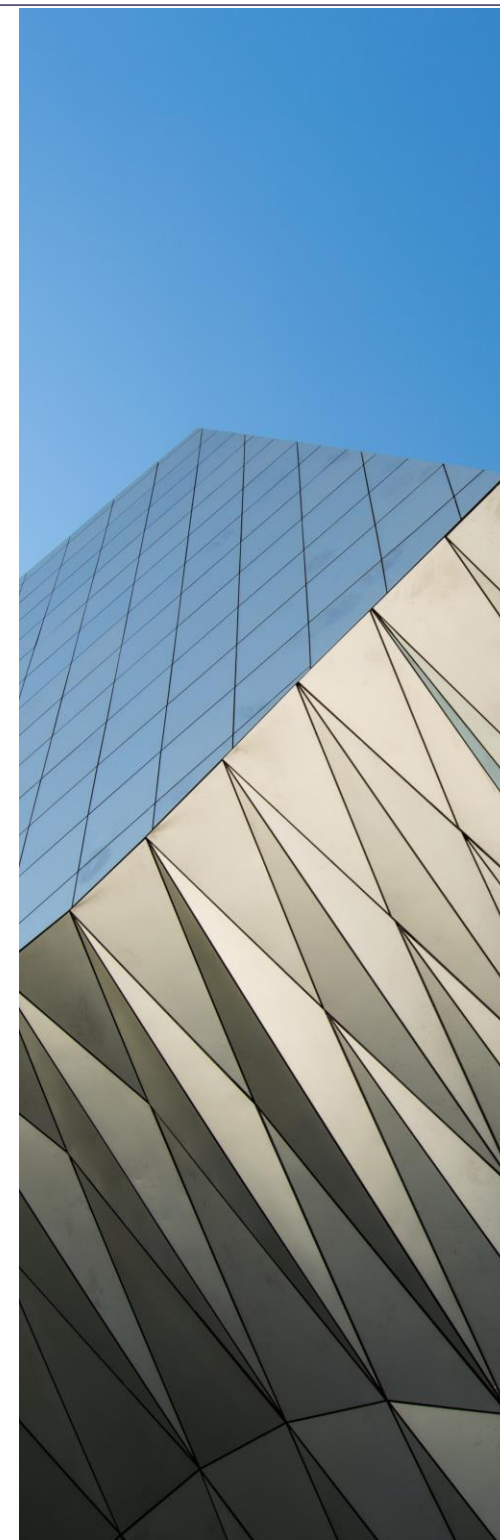
Page 42

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.43
2. Analyse de la demande placée p.44
3. Analyse des valeurs financières p.47
4. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.48
5. Les grandes transactions de 2023 p.49
6. Zoom Grand Est p.50
7. Zoom Nord Isère p.52
8. Zoom Extérieurs p.54
9. Zoom sur les petites et moyennes surfaces p.56
10. Quelques projets livrés et à venir p.57
11. Conclusion et perspectives p.58

04 INVESTISSEMENT

Page 65

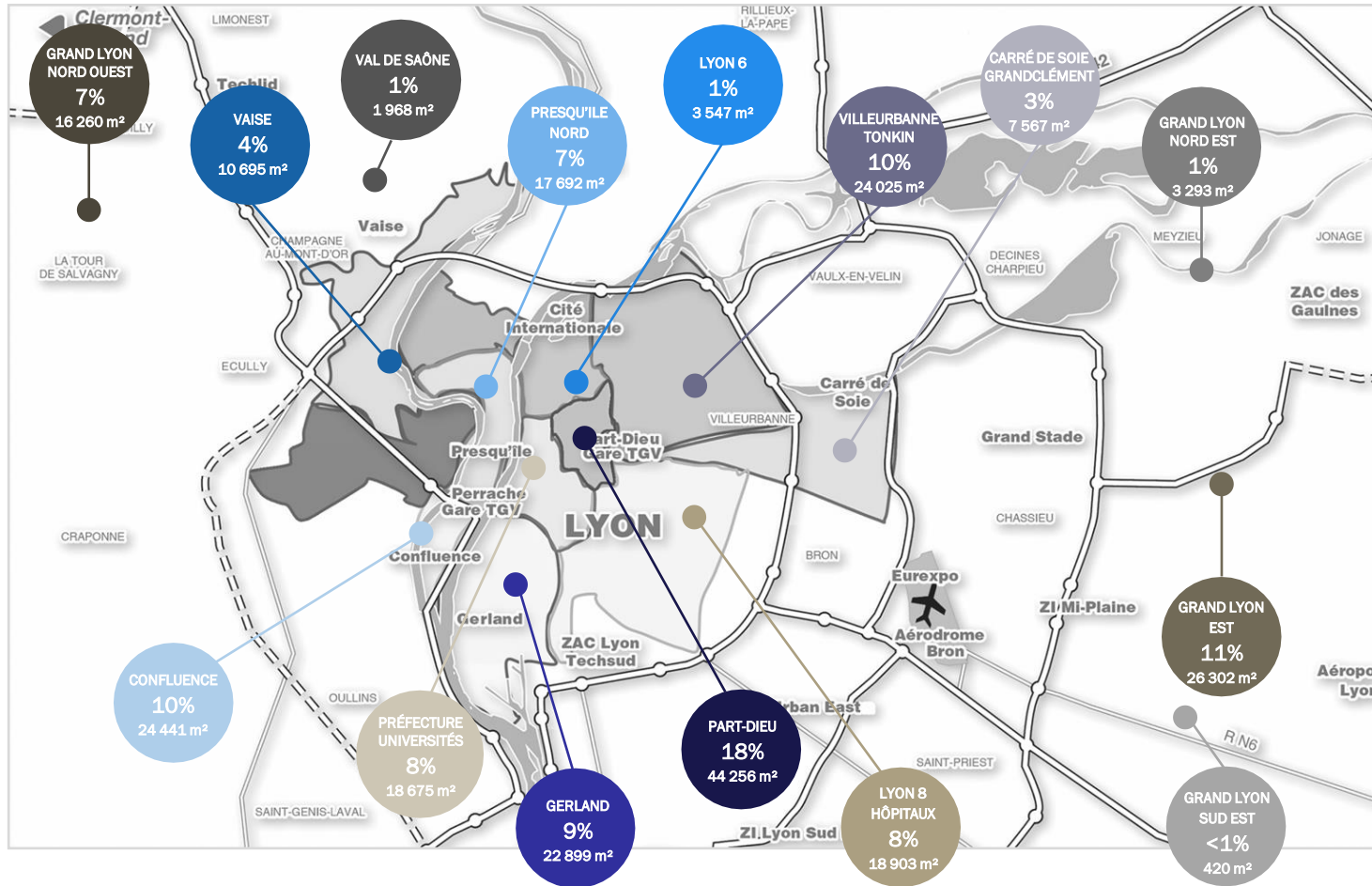
1. Analyse des volumes investis p.66
2. Analyse des taux de rendement p.70
3. Conclusion et perspectives p.71



01

BUREAUX

Notre étude porte sur un découpage en **15 secteurs** représentatifs du marché.



248 387 m²

Demande placée



530

Transactions



47%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

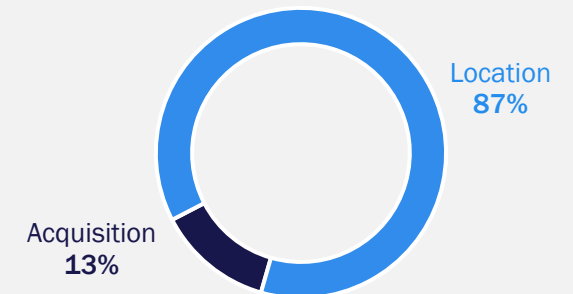


428 600 m²

Offre disponible à 6 mois

5,5%

Taux de vacance à 6 mois



BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS

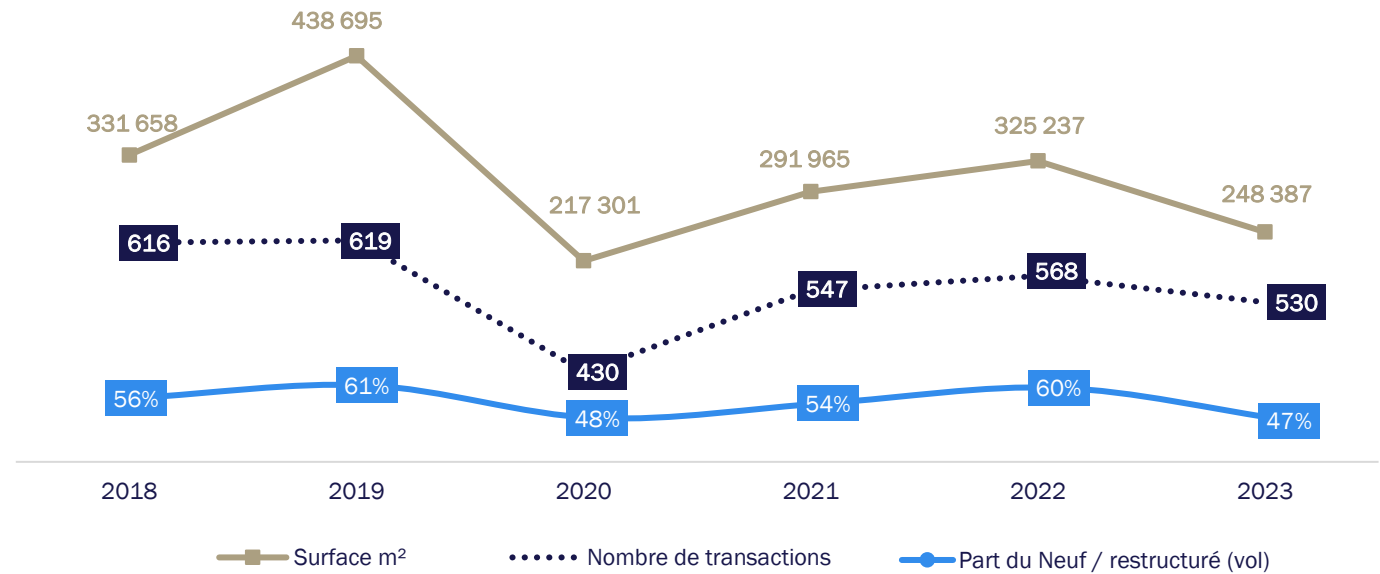
Lyon 8



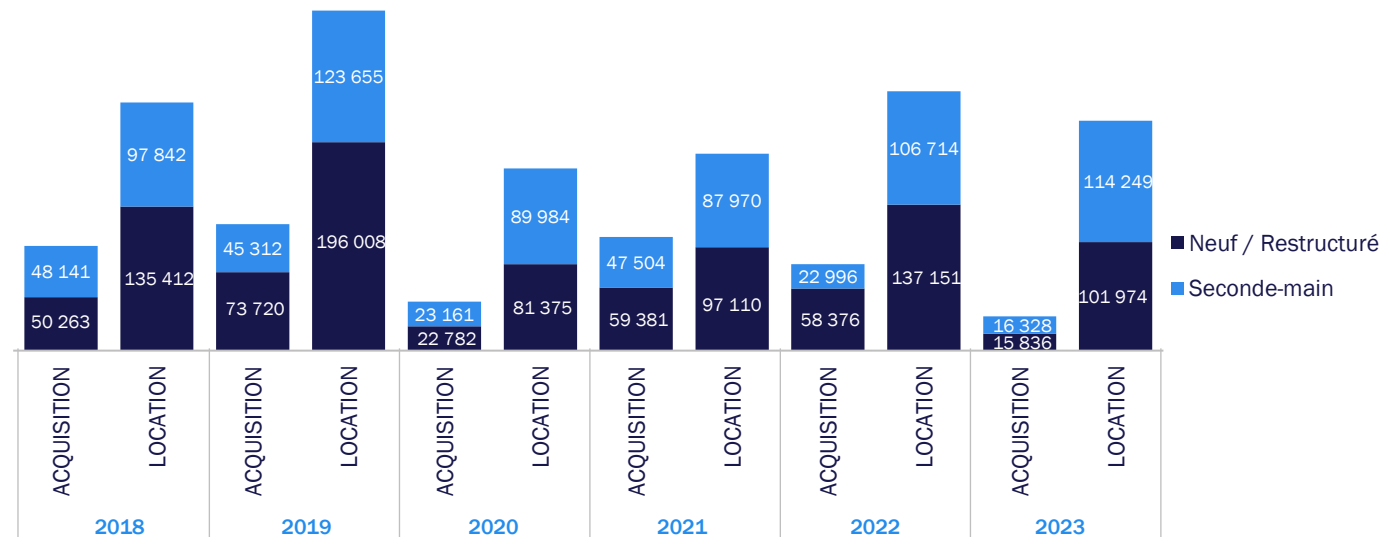
© Carré d'Or et Sud Architectes

- Avec **248 387 m²** enregistrés à fin 2023, le marché tertiaire lyonnais présente un **net recul de 24%** par rapport à 2022. Face à la moyenne décennale, cette diminution se révèle moins importante puisqu'elle n'est que de 16%.
- Le nombre de transactions, moins impacté par ce ralentissement, affiche une **baisse modérée de 7%**.
- Toujours plus dynamique, la part locative culmine, représentant désormais **87% du marché global**.
- Cette année encore, le secteur de la **Part-Dieu** conserve sa place de **leader**, en multipliant les deals (82 transactions comptabilisées dont 12 supérieures à 1 000 m²).

Évolution de la demande placée



Répartition Acquisition / Location

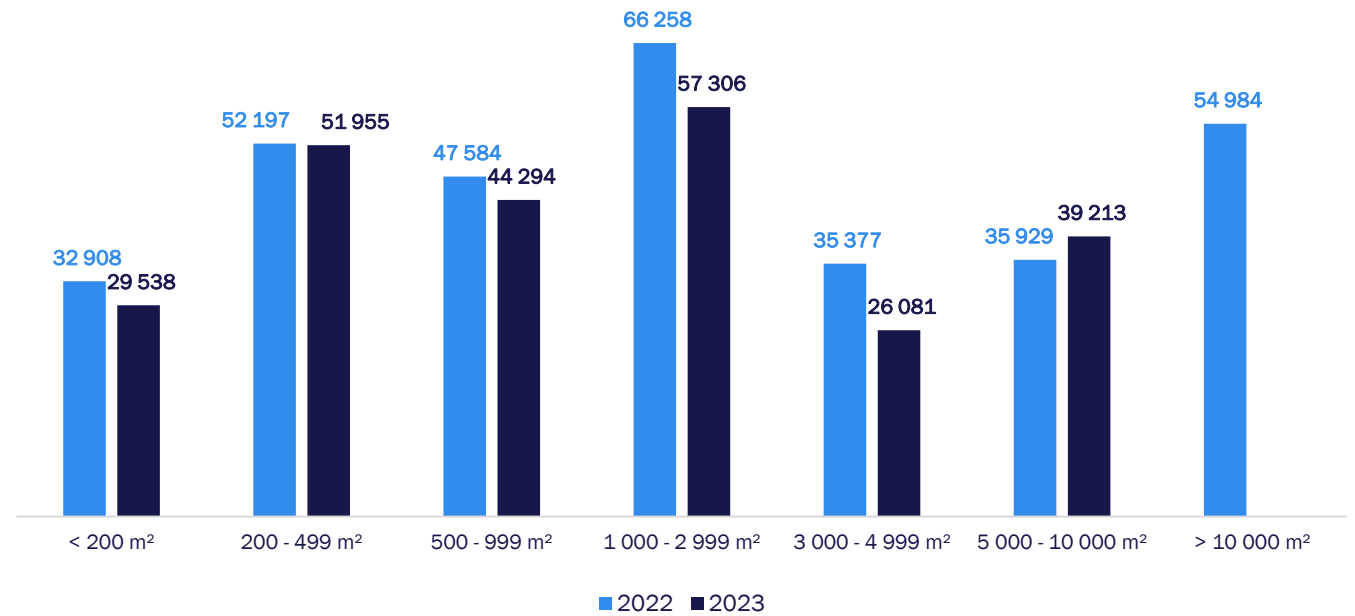


Analyse des segments de surfaces

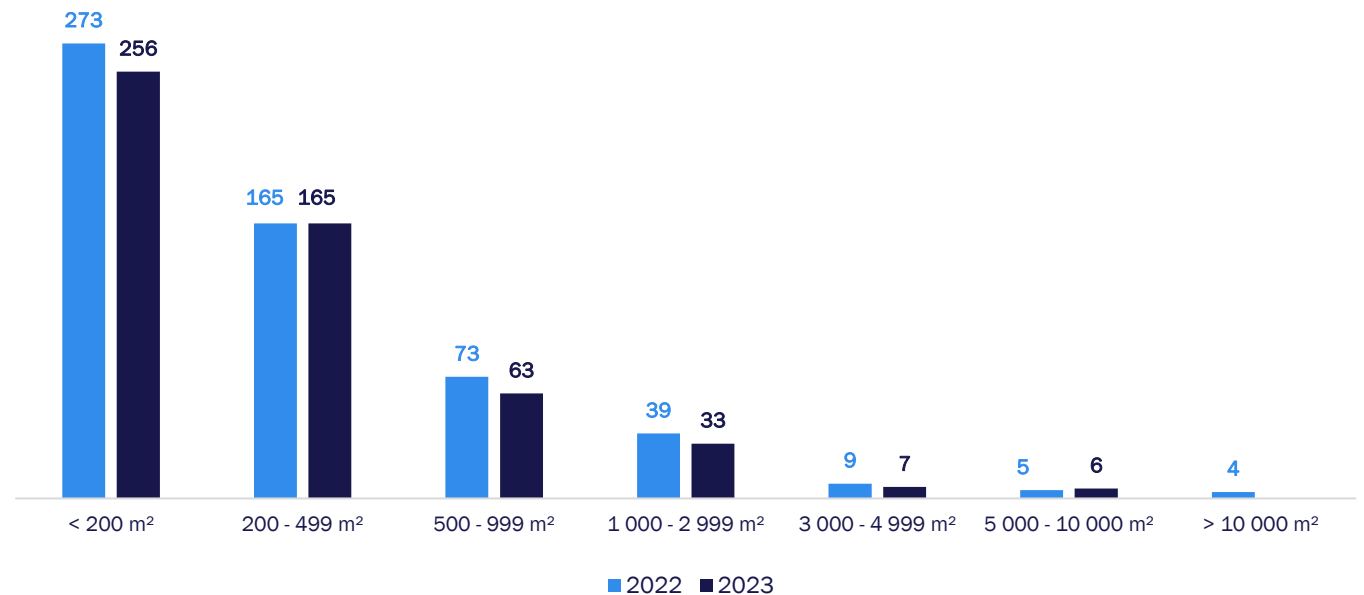
- Fait marquant cette année : **aucun mega deal** (transaction > 10 000 m²) n'a été conclu. Pour rappel, 4 avaient été comptabilisés en 2022.
- Les autres segments de surfaces **tendent à se maintenir**, notamment les petites et moyennes surfaces (PMS).
- Le socle du tissu économique lyonnais étant constitué par un nombre important de PME/PMI, le segment des PMS reste **stable et porteur**.



En volumes placés



En nombre de transactions



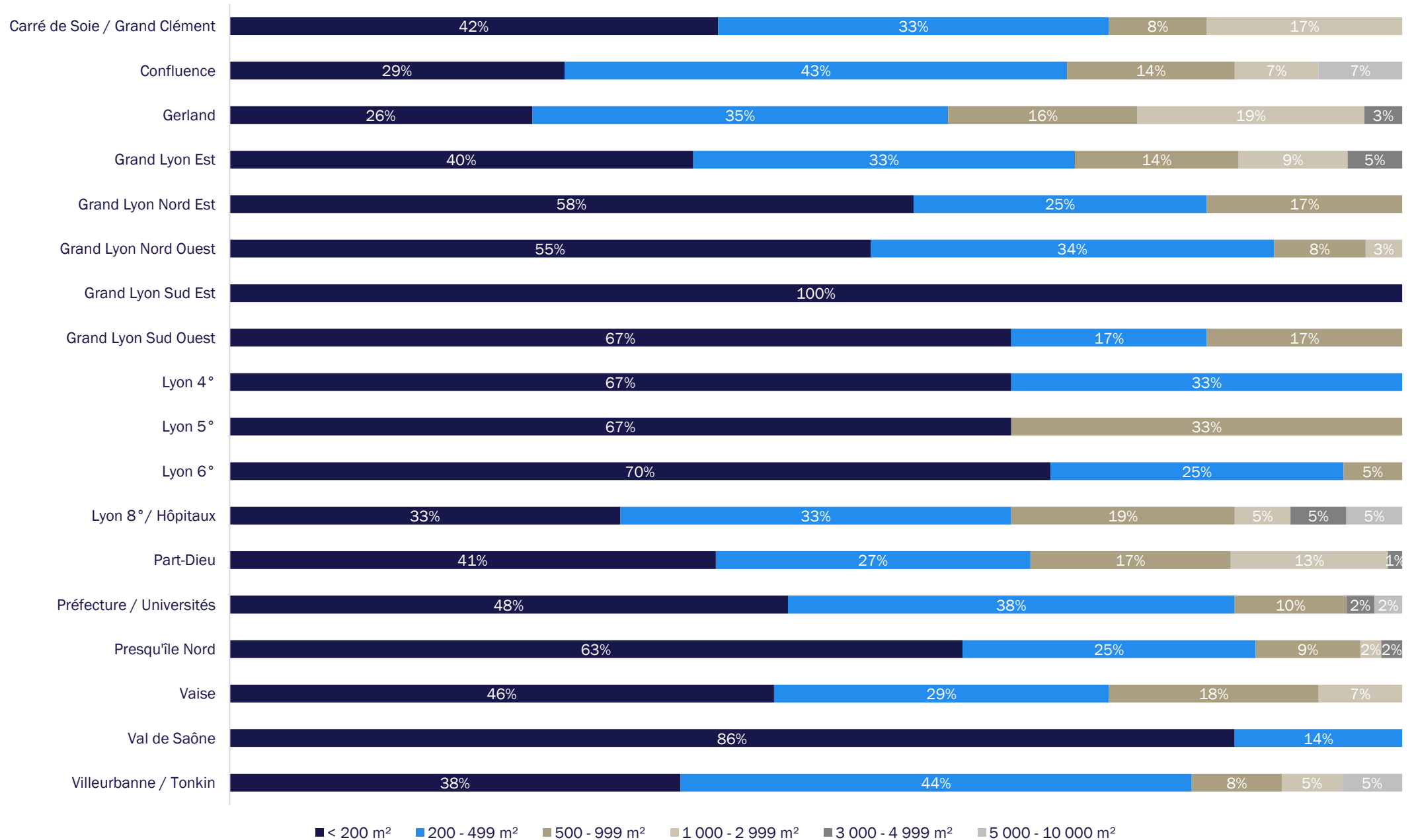
- Le secteur d'activités « **Enseignement** » occupe la 1^{ère} marche du podium, notamment grâce aux signatures de **BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS** et de **GALILEO GLOBAL EDUCATION FRANCE**.
- S'en suivent, les secteurs « **Banque et Assurance** » et « **Activités Administratives des Entreprises** » avec respectivement 8% et 6% de part de marché.
- La répartition des volumes placés reste **équilibrée** entre les secteurs d'activités des transactions supérieures à 1 000 m².

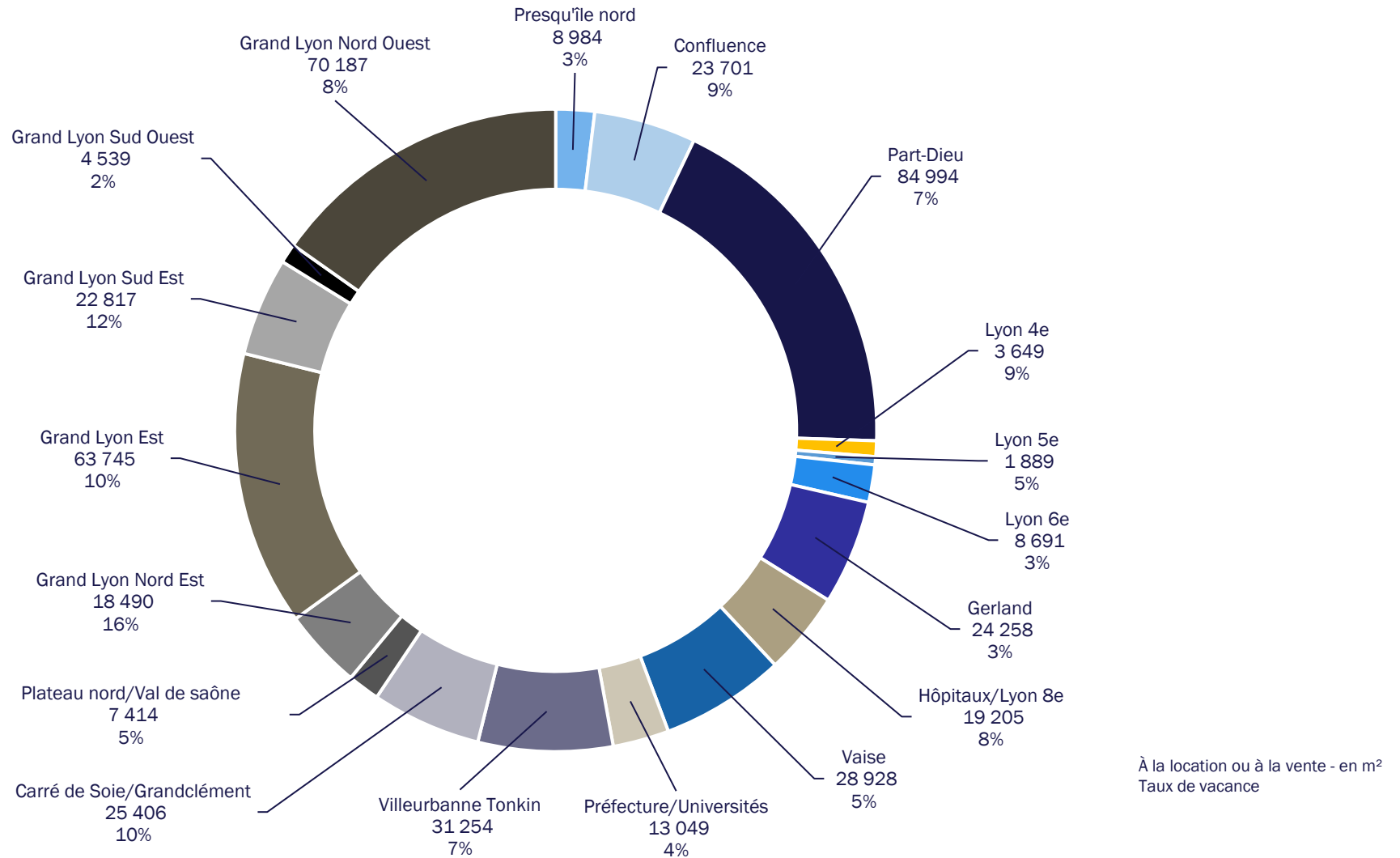


Top 5 des secteurs d'activités (surfaces supérieures à 1 000 m² en volumes placés)

Secteur NAF	Volumes placés	Nombre de transactions	% des volumes placés
 Enseignement	25 425 m ²	6	10%
 Banque et Assurance	20 171 m ²	6	8%
 Activités Administratives des Entreprises	15 981 m ²	10	6%
 Industries Manufacturières	14 599 m ²	5	6%
 Activités Comptables et Juridiques	10 436 m ²	3	4%

Répartition par segments de surfaces par secteurs (en nombre de transactions)





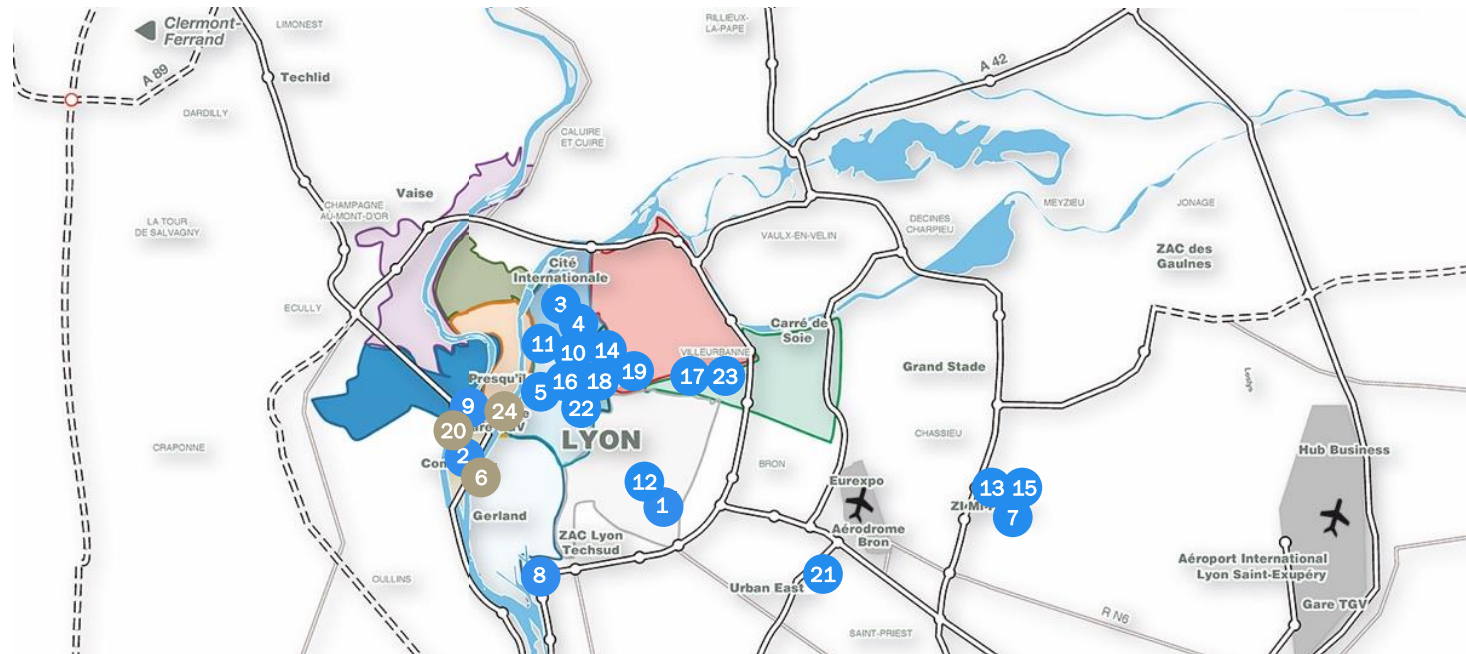
- D'ici juillet 2023, nous estimons l'offre disponible de l'agglomération lyonnaise à 428 600 m² environ.
- Le taux de vacance à 6 mois, de 5,50%, progresse légèrement avec des disparités entre les secteurs.
- Le faible taux de vacance des secteurs intramuros, tels que la Presqu'île et Lyon 6 notamment, pousse les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs comme Gerland, Villeurbanne/Tonkin ou Vaise.

Les grands deals de 2023

> 2 000 m²

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	N°	SECTEUR
CONNEXION	LYON 8EME	8 200	NEUF	Valeur N.C.	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	1	LYON 8° / HÔPITAUX
CITY RHÔNE	LYON 2EME	7 920	NEUF	265 €	GALILEO GLOBAL EDUCATION FRANCE	2	CONFLUENCE
GLASSDOOR	VILLEURBANNE	6 462	RESTRUCTURE	189 €	MATERI'ACT	3	VILLEURBANNE-TONKIN
VHK	VILLEURBANNE	5 883	RESTRUCTURE	215 €	MYLIGHT	4	VILLEURBANNE-TONKIN
1-3 rue Hippolyte Kahn	LYON 3EME	5 687	NEUF	225 €	OMNES	5	PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS
ALBIZZIA	LYON 2EME	5 061	NEUF	Valeur N.C.	RÉGION AURA	6	CONFLUENCE
EVEREST PARK	GENAS	4 624	NEUF	135 €	DAIKIN	7	GRAND LYON EST
CAMPUS JULES CARTERET	LYON 7EME	4 189	SECONDE-MAIN	198 €	EDVANCE	8	GERLAND
FLOW	LYON 2EME	3 948	NEUF	230 €	YNOV	9	PRESQU'ÎLE NORD
LE CRYSTALLIN	LYON 3EME	3 823	SECONDE-MAIN	320 €	FLEXO LYON PART-DIEU	10	PART-DIEU
85 rue Pierre Corneille	LYON 3EME	3 450	NEUF	Valeur N.C.	PRENEUR CONFIDENTIEL	11	PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS
16 avenue Paul Santy	LYON 8EME	3 047	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	GROUPE OMNES	12	LYON 8° / HÔPITAUX
ARTEPARC	GENAS	3 000	NEUF	Valeur N.C.	SOCOTEC	13	GRAND LYON EST
TO LYON	LYON 3EME	2 945	NEUF	330 €	DELOITTE	14	PART-DIEU
PARC EVERLAND	GENAS	2 798	NEUF	149 €	CERES	15	GRAND LYON EST
113 boulevard Marius Vivier Merle	LYON 3EME	2 650	RESTRUCTURE	310 €	EFAP RHONE-ALPES SAS	16	PART-DIEU
SADENA	VILLEURBANNE	2 611	SECONDE-MAIN	175 €	ADIM	17	CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT
LE NEW AGE	LYON 3EME	2 557	NEUF	295 €	PANZANI	18	PART-DIEU
LA COCAGNE	LYON 3EME	2 520	NEUF	230 €	LA COMPAGNIE DE FORMATION	19	LYON 8° / HÔPITAUX
REMYX	LYON 2EME	2 430	NEUF	5 300 €	IN EXTENSO	20	CONFLUENCE
rue du Dauphiné	SAINT PRIEST	2 396	NEUF	161 €	VINCI FACILITIES	21	GRAND LYON EST
SILEX 2	LYON 3EME	2 200	NEUF	320 €	NUCLEO	22	PART-DIEU
SADENA	VILLEURBANNE	2 195	SECONDE-MAIN	164 €	BEL AIR CAMP	23	CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT
RAYAS	LYON 2EME	2 140	RESTRUCTURE	Valeur N.C.	SOGEDO	24	PRESQU'ÎLE NORD

- Acquisition
- Location

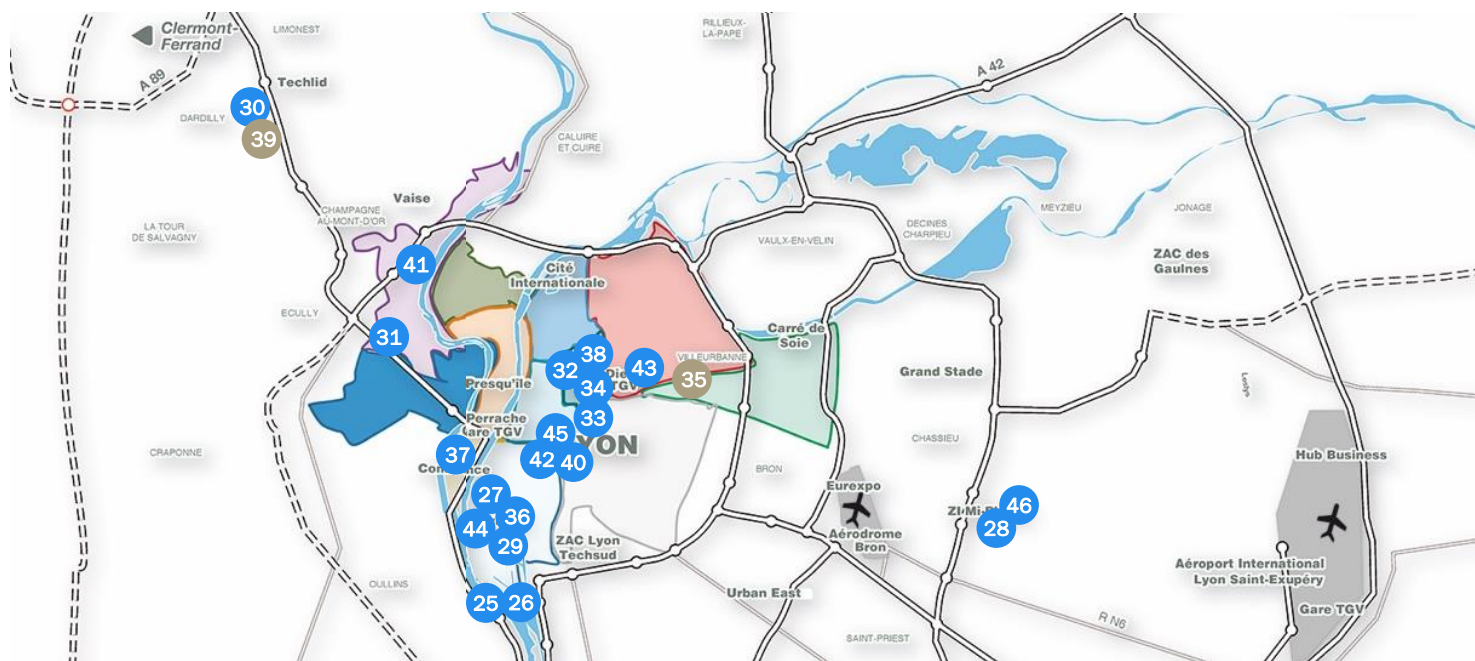


Les grands deals de 2023

> 1 000 m²

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	N°	SECTEUR
EKLAA	LYON 7EME	1 898	NEUF	220 €	EKIUM	25	GERLAND
EKLAA	LYON 7EME	1 898	NEUF	220 €	NUWARD	26	GERLAND
GERLAND TECHNOPARK III	LYON 7EME	1 861	NEUF	165 €	ENGIE ENERGIES SERVICES - COFELY	27	GERLAND
ILENA PARK	SAINT PRIEST	1 700	SECONDE-MAIN	135 €	EQUANS	28	GRAND LYON EST
CENTRAL BRICK	LYON 7EME	1 612	NEUF	245 €	A WORLD FOR US	29	GERLAND
MINIPARC 2.0	DARDILLY	1 579	NEUF	166 €	ELISTAIR	30	GRAND LYON NORD OUEST
ALPIERRE	LYON 9EME	1 565	NEUF	188 €	ELLISPHERE	31	VAISE
L'ETOILE PART-DIEU	LYON 6EME	1 481	RESTRUCTURE	280 €	SOC. COMM. DU GROUPE ATLANTIC	32	PART-DIEU
TO LYON	LYON 3EME	1 455	NEUF	Valeur N.C.	VINCI IMMOBILIER	33	PART-DIEU
L'ETOILE PART-DIEU	LYON 6EME	1 431	SECONDE-MAIN	280 €	GENERALI VIE	34	PART-DIEU
LE GRANDCLÉMENT	VILLEURBANNE	1 270	SECONDE-MAIN	2 750 €	IPSO CAMPUS	35	VILLEURBANNE / TONKIN
AMBRE	LYON 7EME	1 258	SECONDE-MAIN	198 €	NUVIA STRUCTURE	36	GERLAND
PYLOTE	LYON 2EME	1 198	NEUF	260 €	IWG FRANCE	37	CONFLUENCE
L'ETOILE PART-DIEU	LYON 6EME	1 164	SECONDE-MAIN	280 €	IMAWEB FRANCE	38	PART-DIEU
5-7 chemin des Hirondelles	DARDILLY	1 157	SECONDE-MAIN	1 793 €	TETRIS ASSURANCE	39	GRAND LYON NORD OUEST
SKY 56	LYON 3EME	1 139	NEUF	Valeur N.C.	NEWTON OFFICES	40	PART-DIEU
LE BASALT	LYON 9EME	1 088	NEUF	195 €	LA COMPAGNIE DE FORMATION	41	VAISE
L'ATRIUM PART-DIEU	LYON 3EME	1 051	SECONDE-MAIN	230 €	ASSO. POUR L'EMPLOI DES CADRES	42	PART-DIEU
29/31 rue Edouard Aynard	VILLEURBANNE	1 029	SECONDE-MAIN	120 €	AVAGLIANO ENGINEERING ET	43	VILLEURBANNE / TONKIN
NEXANS OPALE	LYON 7EME	1 017	SECONDE-MAIN	185 €	AXENS	44	GERLAND
PANORAMIC	LYON 3EME	1 008	SECONDE-MAIN	220 €	ISL INGENIERIE	45	PART-DIEU
PARC MAIL	SAINT PRIEST	1 005	SECONDE-MAIN	130 €	BODYCOTE	46	GRAND LYON EST

- Acquisition
- Location



2024

2025

2026 et plus



BE-FLEX
7 500 m²
Villeurbanne-Tonkin



CRYSTALLIN
3 800 m²
Part-Dieu
Loué



VERTICAL
5 229 m²
Gerland



ART BUILDING
5 200 m²
Lyon 6



50 ROOSEVELT
5 500 m²
Lyon 6



NEXT
14 500 m²
Part-Dieu
Loué



PRIMATVERA
7 250 m²
Part-Dieu



LE ÔNE
6 390 m²
Grand Lyon
Sud-Ouest



**TRIANGLE
PART-DIEU**
5 000 m²
Part-Dieu



M1
24 000 m²
Part-Dieu



EVASYON
4 952 m²
Part-Dieu



HELLO
4 298 m²
Grand Lyon
Nord-Ouest



RACINES
5 054 m²
Vaise



SOCONA
17 524 m²
Vaise



LE KI
20 000 m²
Part-Dieu



VHK
5 844 m²
Villeurbanne-Tonkin
Loué



AUDESSA
13 000 m²
Part-Dieu



233 COURS LAFAYETTE
14 000 m²
Lyon 6



EXO 7
6 835 m²
Gerland



MANUFACTURE
2 663 m²
Part-Dieu



BELLACORTE
2 000 m²
Presqu'île



ALPIERRE
6 309 m²
Vaise
Loué



ENOVA
5 987 m²
Vaise



BROOKLYN
7 259 m²
Vaise



144 RUE GARIBALDI
7 500 m²
Part-Dieu



APRILIUM
15 000 m²
Part-Dieu

Surfaces à titre indicatif
Liste non exhaustive



Part-Dieu
p. 16



Villeurbanne / Tonkin
p. 18



Carré de Soie Grandclément
p. 20



Gerland
p. 22



Vaise
p. 24



Lyon 6
p. 26



Presqu'île Nord
p. 28



Confluence
p. 30



Grand Lyon Nord-Ouest
p. 32



Grand Lyon-Est
p. 34



Grand Lyon Nord-Est
p. 36



Grand Lyon Sud-Est
p. 37



Lyon 8 / Hôpitaux
p. 38

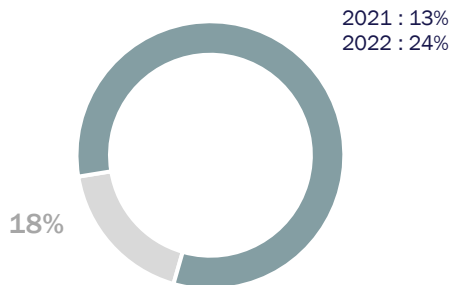
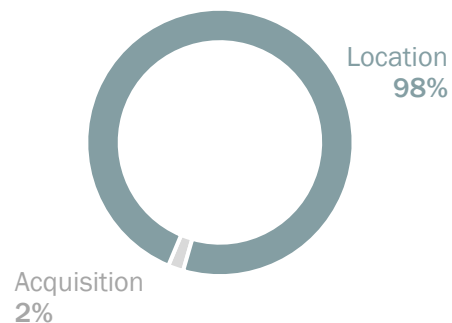


Préfecture / Universités
p. 39



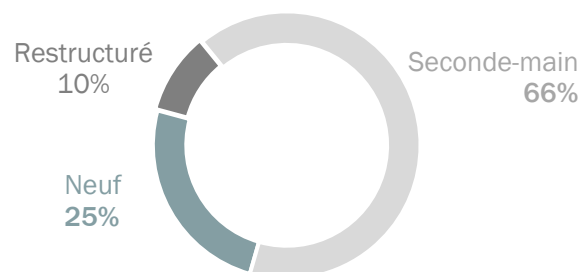
Val-de-Saône
p. 40

Part-Dieu

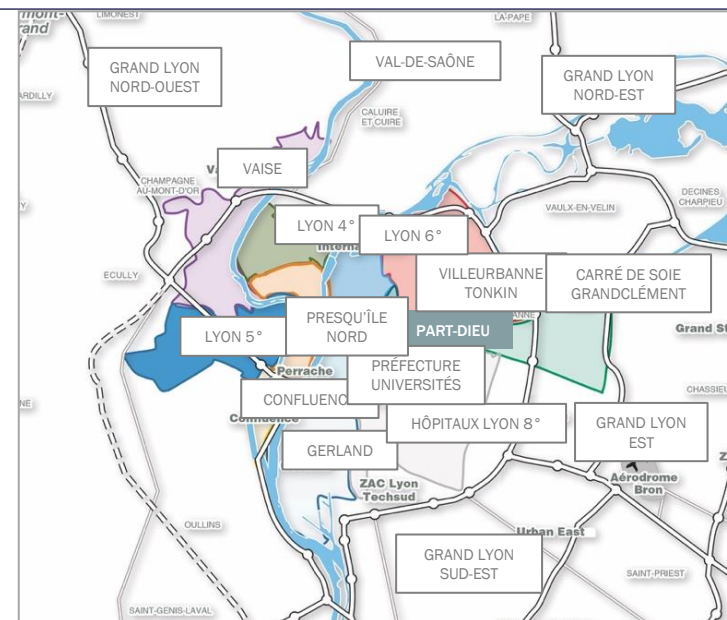
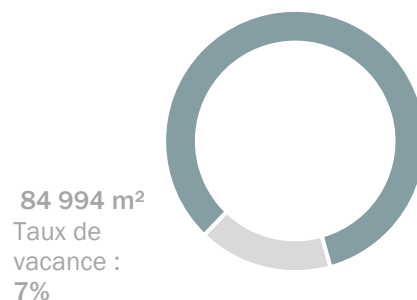
Part de marché dans la
Métropole LyonnaiseVentilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 87%

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%

44 256 m²
placés

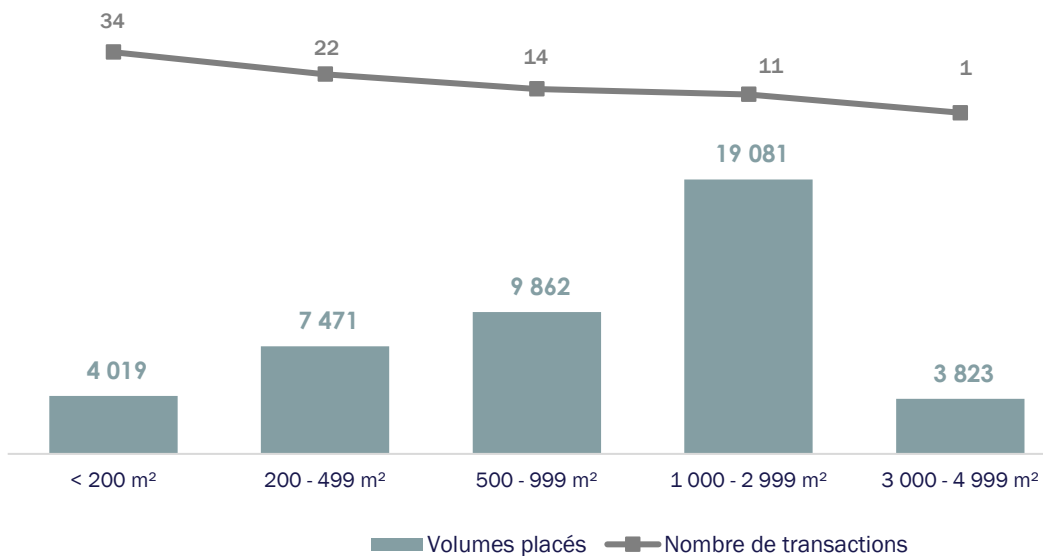


82
Transactions

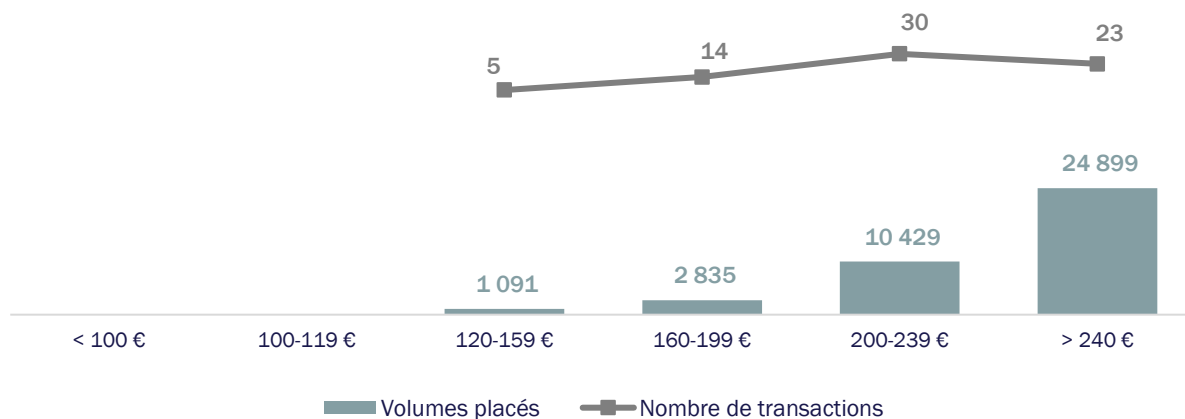
- **Position dominante** : La Part-Dieu maintient son statut de leader, en volumes placés et en nombre de transactions.
- **Transactions** : Le nombre de signatures est quasi identique à celui de 2022.
- **Diversité des opérations** : Les transactions couvrent une variété de besoins, reflétant une dynamique économique équilibrée dans ce secteur.
- **Attractivité continue** : Les chiffres témoignent de l'attrait persistant du secteur en tant que choix privilégié pour les entreprises cherchant un emplacement stratégique à Lyon.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	78 047	29 957	39 207	76 717	44 256	↘
Nombre de transactions	65	52	80	84	82	↘
Panier moyen	1 201	576	490	913	540	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	312 €/m ²	284 €/m ²	322 €/m ²	310 €/m ²	309 €/m ²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	193 €/m ²	194 €/m ²	216 €/m ²	216 €/m ²	242 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	61%	10%	45%	63%	35%	↘
Part de location	79%	98%	95%	73%	98%	↘

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS

**FLEXO LYON PART-DIEU**

3 823 m² Crystallin
Location – 320 €/m²

**DELOITTE**

2 945 m² To-Lyon
Location – 330 €/m²

**EFAP RHONE-ALPES**

2 650 m² boulevard
Marius Vivier Merle
Location – 310 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Next
- Audessa
- Primatvera
- Manufacture
- M1
- 144 rue Garibaldi

L'INFO EN +

La Part-Dieu est un quartier qui va continuer à évoluer avec une estimation de 300 000 m² à réhabiliter sur l'ensemble du projet d'ici 2029.

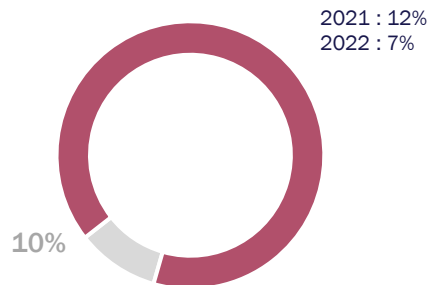
Outre les projets immobiliers, la Métropole a acté le renforcement et la végétalisation des espaces publics du secteur.

Les plus significatifs sont le doublement de la place du Lac prévu à horizon 2027, la réalisation d'un boisement sur l'actuelle base vie en face de la place Béraudier, la fin de l'aménagement de la rue des Cuirassiers pour 2024, la requalification de la rue Bouchut, avec sécurisation des flux ; le renforcement de la façade et de la rue Garibaldi et pour conclure, la végétalisation prévue de la rue Desaix.

Pierre LABOPIN

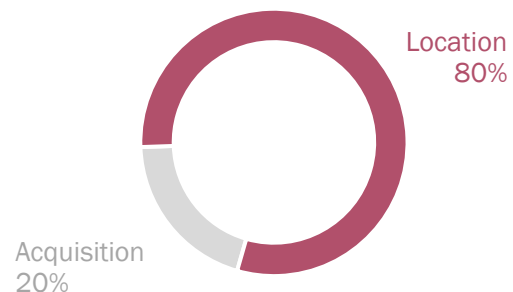


Part de marché dans la Métropole lyonnaise



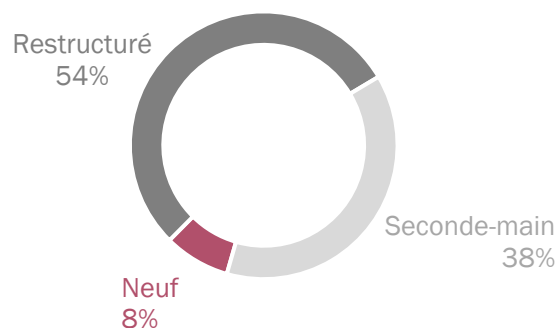
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

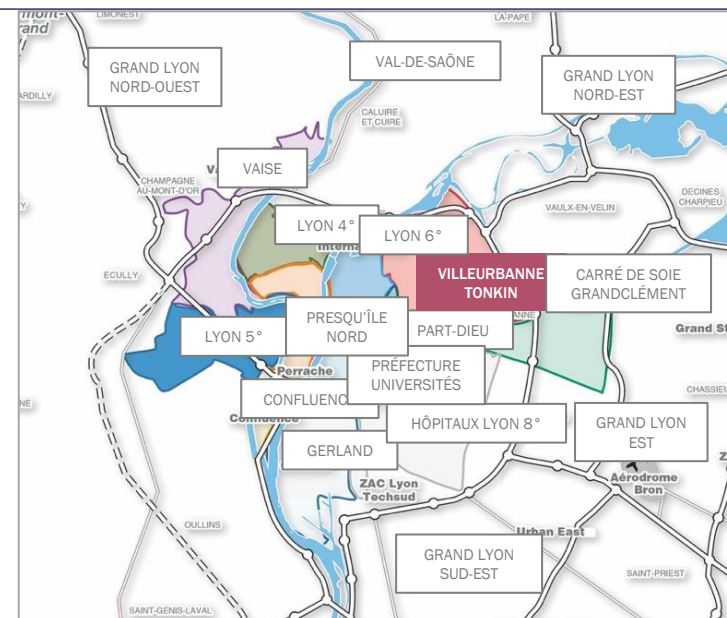
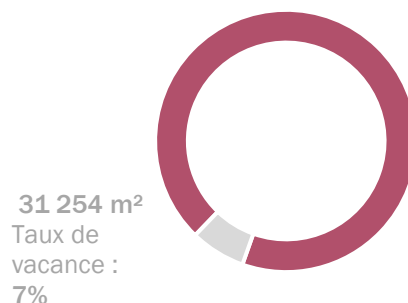


Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%24 025 m²

placés



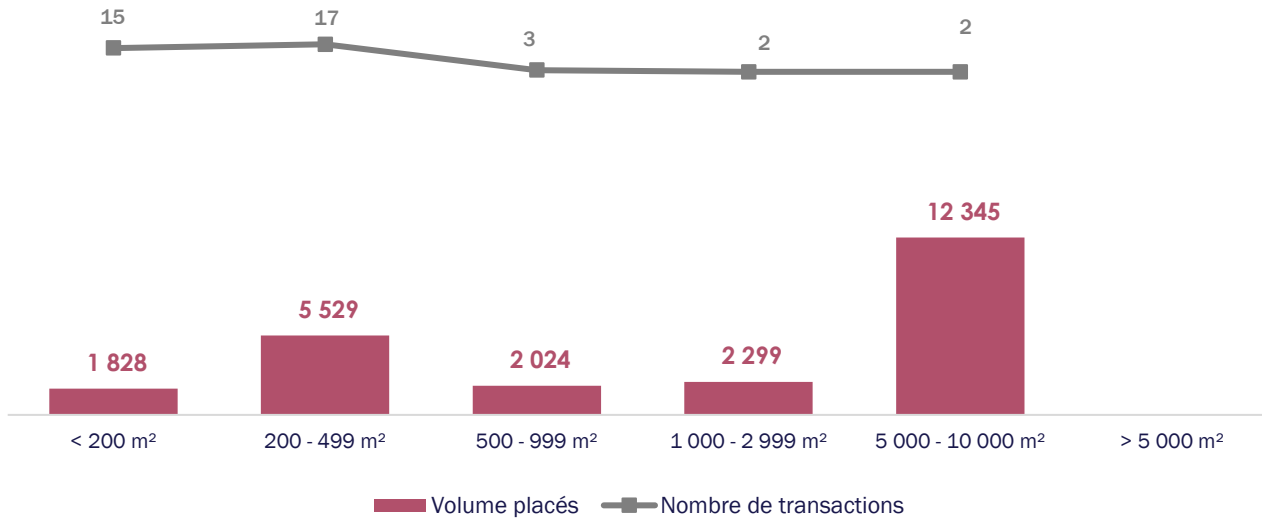
39

Transactions

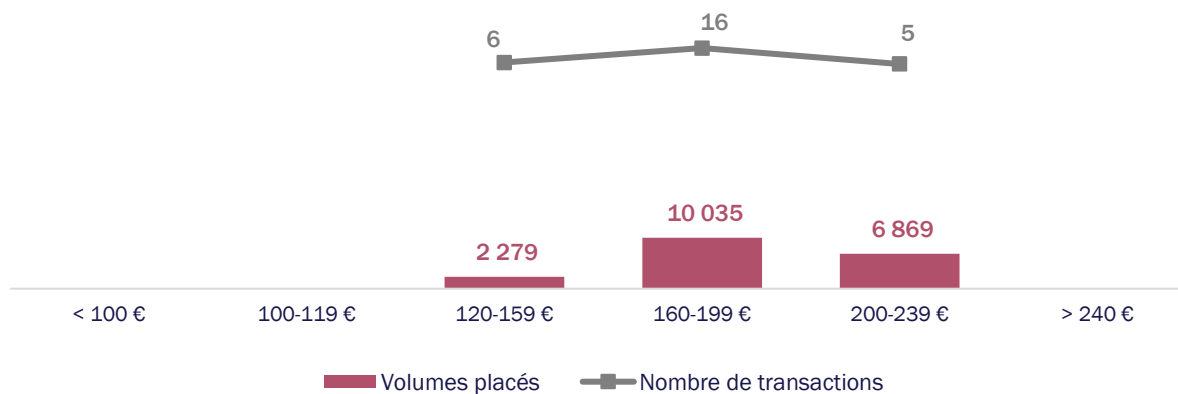
- **Dynamique équilibrée** : Le nombre de transactions et le volumes placé 2023 reflètent la stabilité du marché tertiaire à Villeurbanne-Tonkin, malgré les éventuelles fluctuations.
- **Variété d'opérations** : Les 39 transactions témoignent de la diversité des demandes, adaptées à des entreprises de différentes tailles.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	30 735	21 932	36 331	21 455	24 025	↷
Nombre de transactions	42	38	49	43	39	↷
Panier moyen	732	577	741	499	616	↷
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	189 €/m ²	199 €/m ²	212 €/m ²	215 €/m ²	202 €/m ²	↷
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	166 €/m ²	148 €/m ²	164 €/m ²	184 €/m ²	164 €/m ²	↷
Part du neuf/restructuré	69%	74%	80%	55%	62%	↷
Part de location	70%	90%	83%	68%	80%	↷

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



MATERI'ACT
6 462 m² Glassdoor
Location - 189 €/m²



MYLIGHT
5 883 m² VHK
Location - 215 €/m²



IPSO CAMPUS
1 270 m² Grandclément
Acquisition - 2 750 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Be-Flex
- VHK

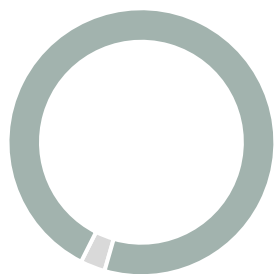
L'INFO EN +

En 2023, les travaux de « la Voie Lyonnaise 2 », cette piste cyclable améliorée destinée à rendre les déplacements à vélo plus sécurisés, plus rapides et adaptés à tous les publics, reliera Fontaines-sur-Saône et Saint-Priest en passant par le boulevard Stalingrad. Elle desservira notamment la Cité Internationale, le Transbordeur, l'ouest du Parc de la Tête d'Or, le métro B arrêt « Brotteaux », la gare Part-Dieu et la Manufacture des Tabacs.

Pierre LABOPIN



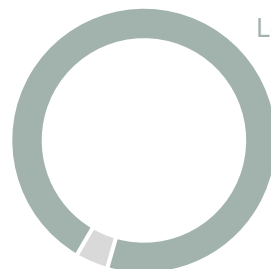
Carré de Soie / Grandclément

Part de marché dans la
Métropole Lyonnaise2021 : 5%
2022 : 6%

3%

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

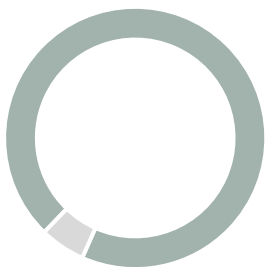
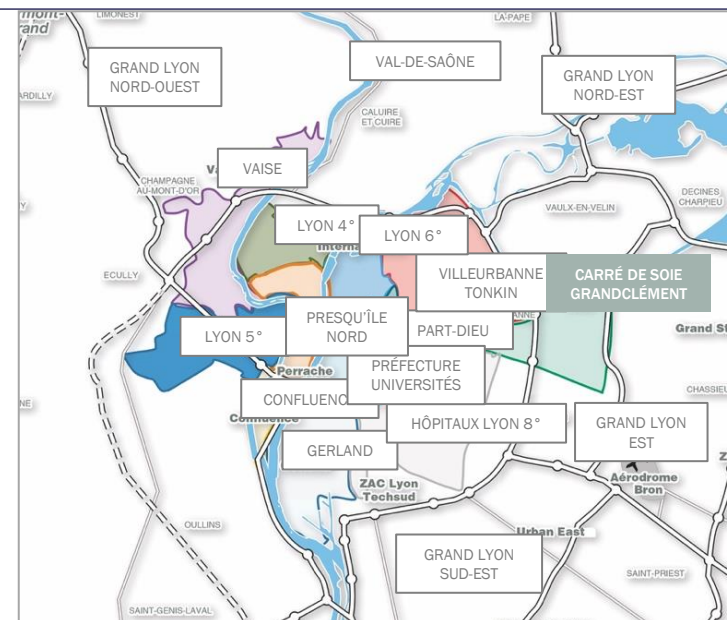
Location
96%Acquisition
4%

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%

Seconde-main
75%Neuf
25%

Stock disponible à 6 mois

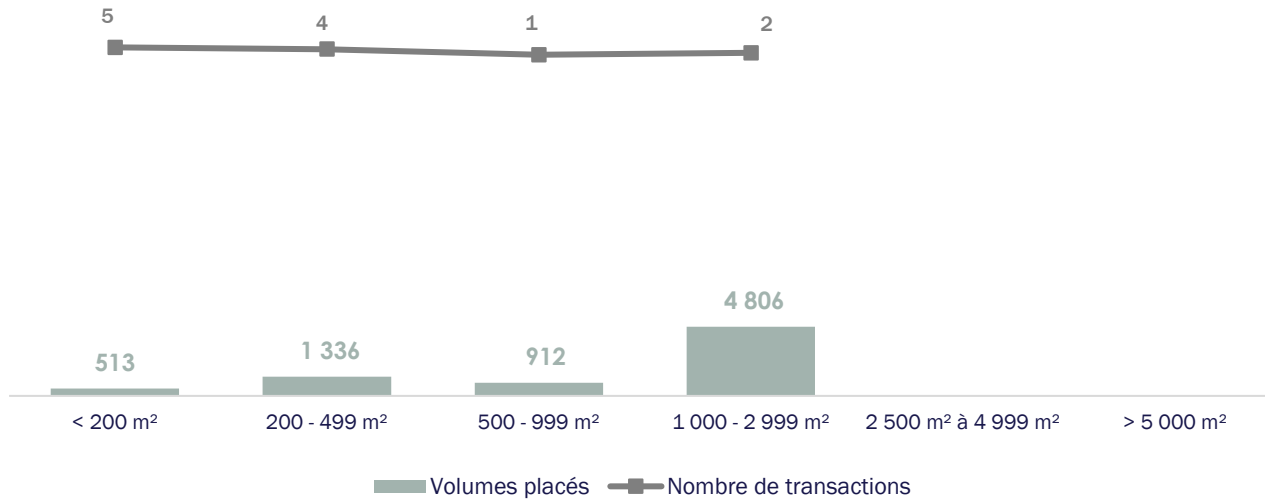
428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%25 406 m²
Taux de
vacance :
10%7 567 m²
placés12
Transactions

- **Volume placé** : L'absence de mega deal fait chuter la demande placée 2023 du secteur.
- **Échelle adaptée** : Malgré des chiffres relativement modestes, la taille des transactions semble alignée avec les attentes des utilisateurs.
- **Diversité des besoins** : Les 12 transactions reflètent la variété de besoins utilisateurs, répondant ainsi aux exigences des entreprises.

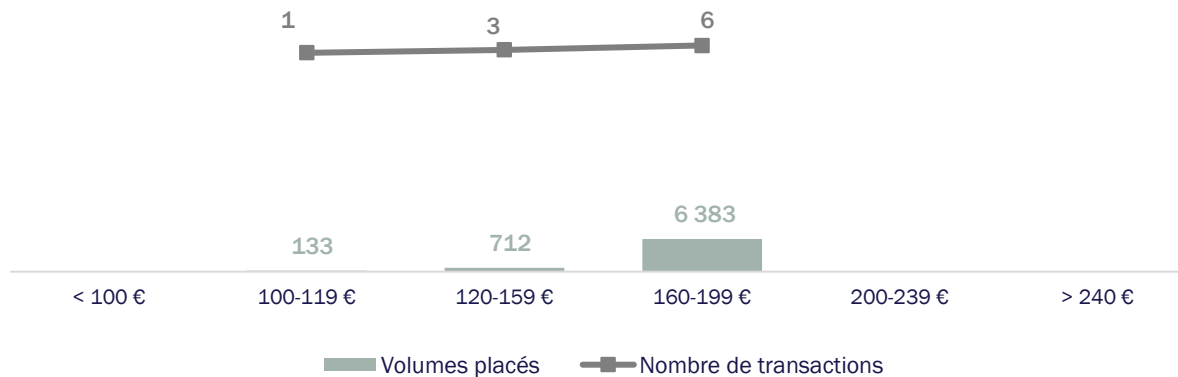
	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	15 189	14 937	13 627	19 297	7 567	↘
Nombre de transactions	21	15	14	20	12	↘
Panier moyen	723	996	973	965	631	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	172 €/m ²	170 €/m ²	181 €/m ²	194 €/m ²	187 €/m ²	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	170 €/m ² *	90 €/m ²	145 €/m ²	166 €/m ²	165 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	91%	93%	89%	83%	25%	↘
Part de location	89%	57%	55%	100%	96%	↘

*une seule valeur

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS

**ADIM**

2 611 m² Sadena
Location - 175 €/m²

**BEL AIR CAMP**

2 195 m² Sadena
Location - 164 €/m²

**BUILDERS**

912 m² K-Bis
Location - 192 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Kokon
- Eastwood

L'INFO EN +

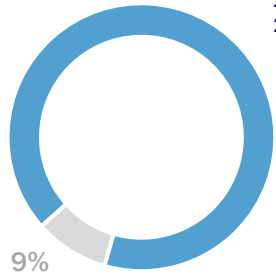
Depuis quelques années, nous assistons à l'émergence de l'urbanisme transitoire sur plusieurs sites de la Métropole. Cette approche vise à utiliser des terrains vacants ou des bâtiments abandonnés pour diverses missions. Les détenteurs de fonciers sont alors mis en relation avec des porteurs de projet, qui peuvent ainsi bénéficier de loyers attractifs.

Un exemple concret est celui de l'«Etape 22D» à l'ouest de Carré de Soie, qui accueillera environ 120 salariés, sur un terrain de 5 hectares, racheté majoritairement à l'entreprise Bobst, par la collectivité. Cette occupation devrait contribuer à l'émergence de nouvelles filières économiques. Parmi les acteurs, nous retrouverons Grand plateau, Acolea, Habitat et Humanisme, Plateau urbain, Indulo et Iloé : divers domaines d'activités donc, allant du vélo à l'aide alimentaire, en passant par l'industrie et le recyclage. Après 2027, Etape 22D sera libéré pour accueillir un projet permanent recensant une centaine de logement, de l'activité et un parc.

Maryse CADEGROS

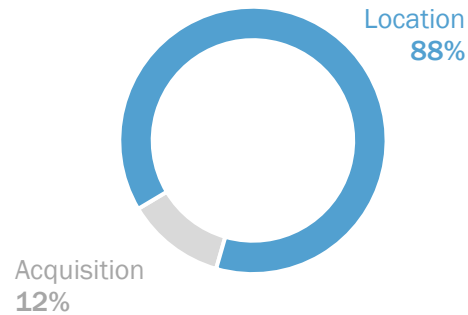


Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



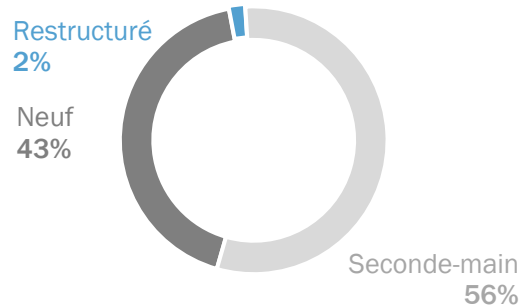
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

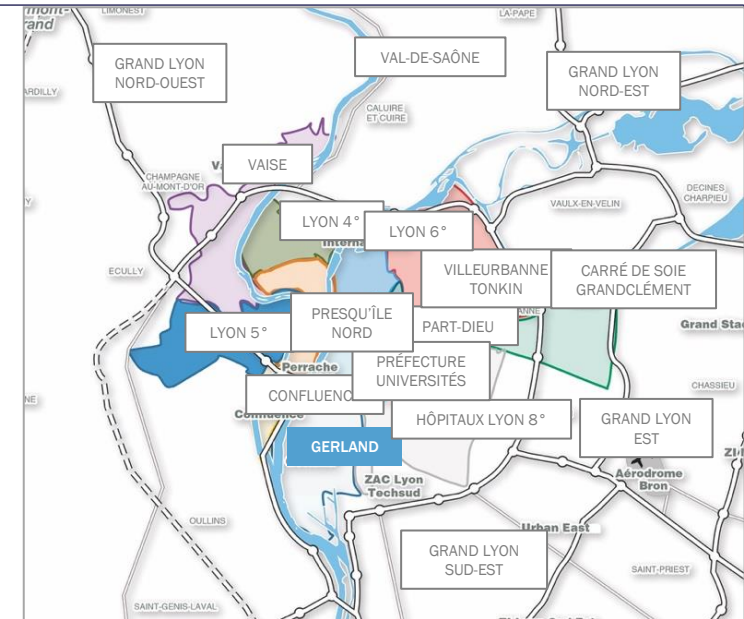
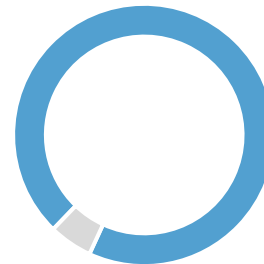


Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



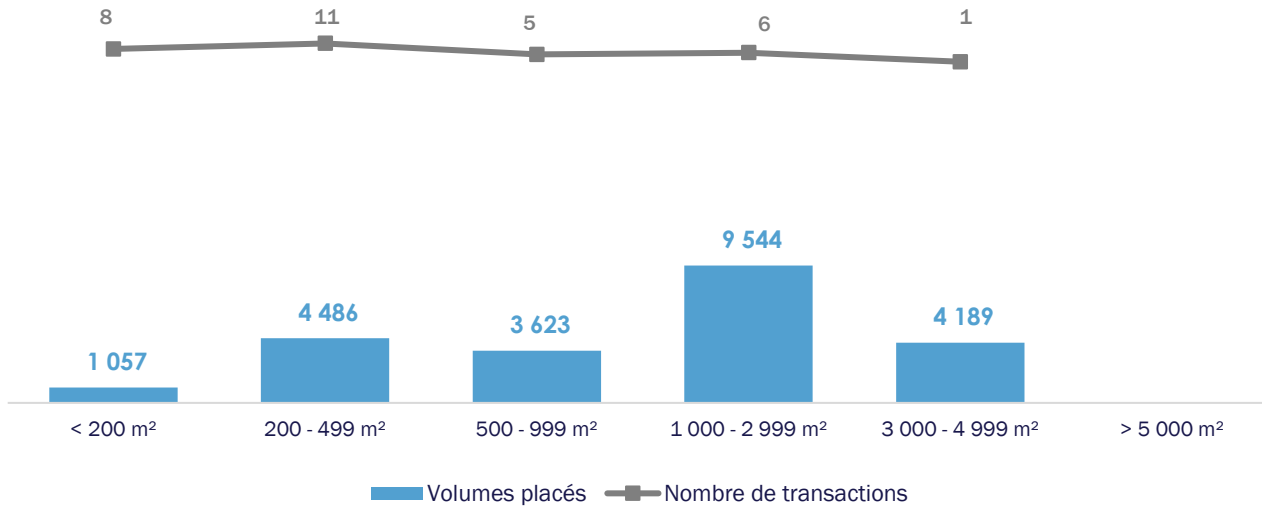
Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%24 258 m²
Taux de vacance :
3%22 899 m²
placés31
Transactions

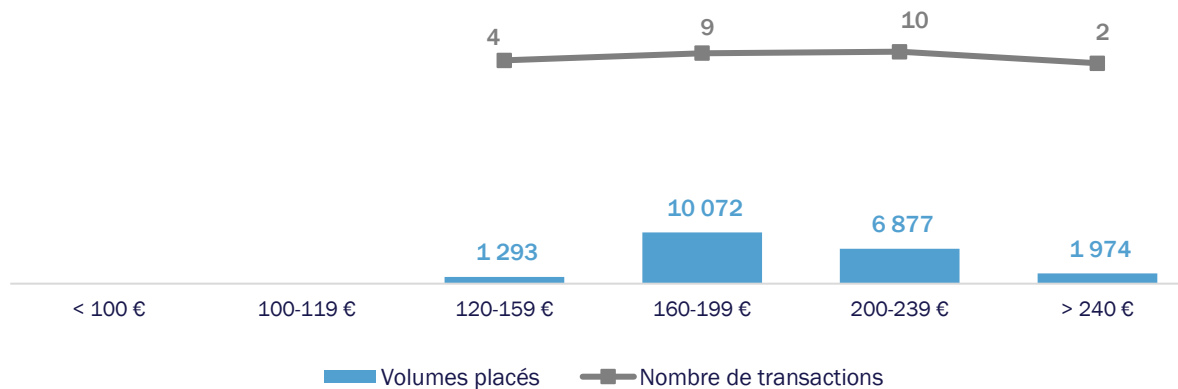
	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	90 889	43 844	64 970	47 745	22 899	↘
Nombre de transactions	52	32	35	40	31	↘
Panier moyen	1 748	1 370	1 856	1 194	739	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	181 €/m ²	206 €/m ²	210 €/m ²	220 €/m ²	214 €/m ²	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	172 €/m ²	167 €/m ²	150 €/m ²	181 €/m ²	187 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	85%	87%	87%	72%	45%	↘
Part de location	81%	89%	50%	56%	88%	↘

- **Tendance générale confirmée** : Gerland est aussi impacté par le manque de grandes signatures.
- **Transactions** : 23% des deals ont été conclus sur des surfaces > 1 000 m², témoignant de l'intérêt des grandes entreprises pour ce secteur.
- **Envergure économique** : Malgré la baisse de volumes constatée, Gerland confirme son importance économique dans le paysage tertiaire.

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS

**EDVANCE**4 189 m²

Campus Jules Carteret

Location - 198 €/m²**EKIUM**1 898 m² EklaaLocation - 220 €/m²**NUWARD**1 898 m² EklaaLocation - 220 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Exo 7
- Kombo
- Vertical
- Skelton

L'INFO EN +

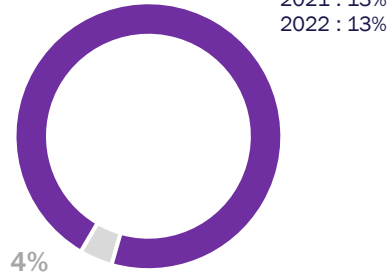
Dans le cadre de la réhabilitation de la plaine de jeux de Lyon Gerland, la piscine du 7^{ème} arrondissement lyonnais sera agrémentée de nouveaux espaces de loisirs, nautiques et de bien-être (bassin extérieur chauffé ; bassin couvert ; zones de bien-être) d'ici fin 2024. L'ensemble sera également doté d'un complexe hôtelier répondant aux besoins touristiques de notre agglomération.

Jonathan GARCIA



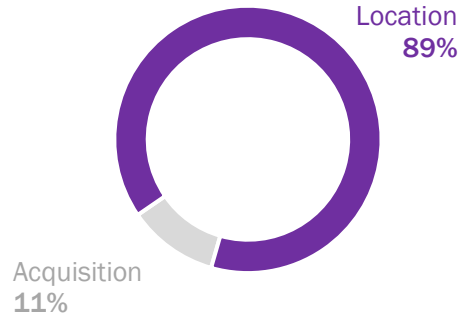
Vaise

Part de marché dans la Métropole lyonnaise



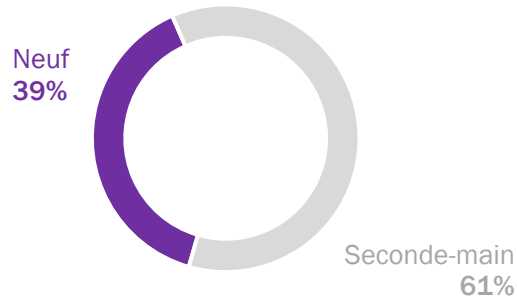
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



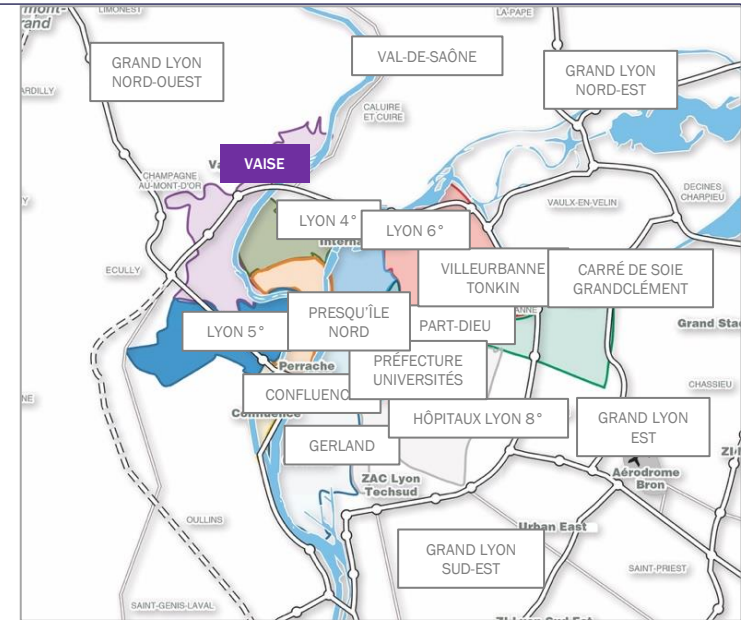
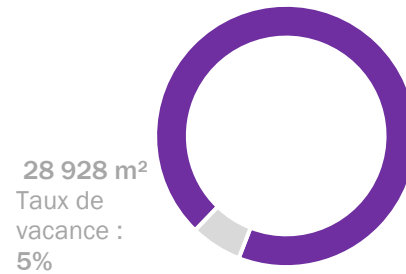
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



10 695 m²
placés

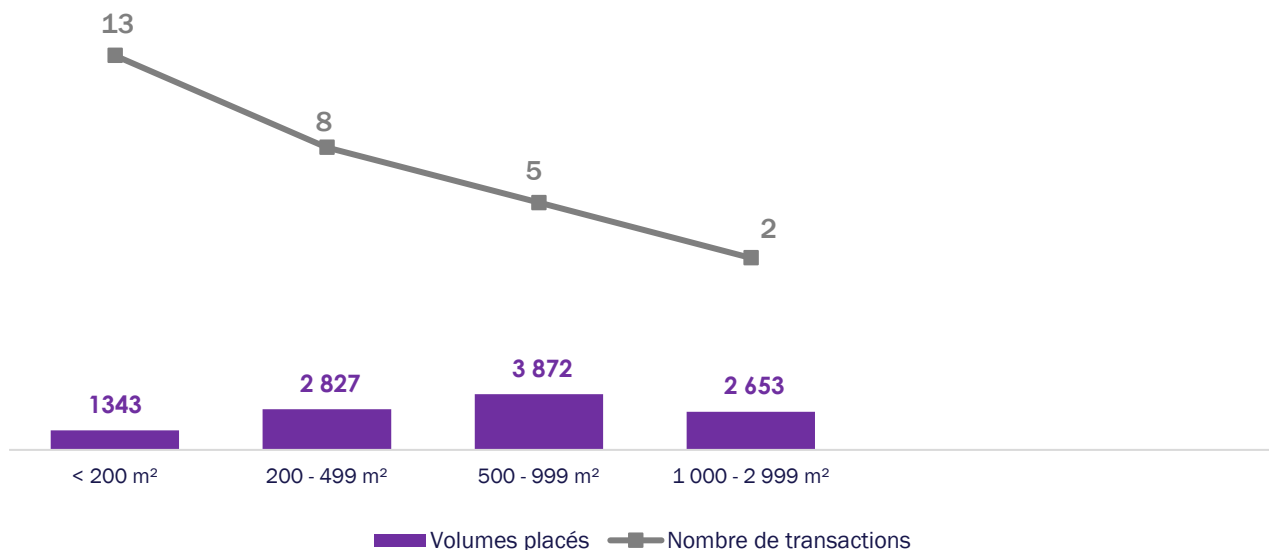


28
Transactions

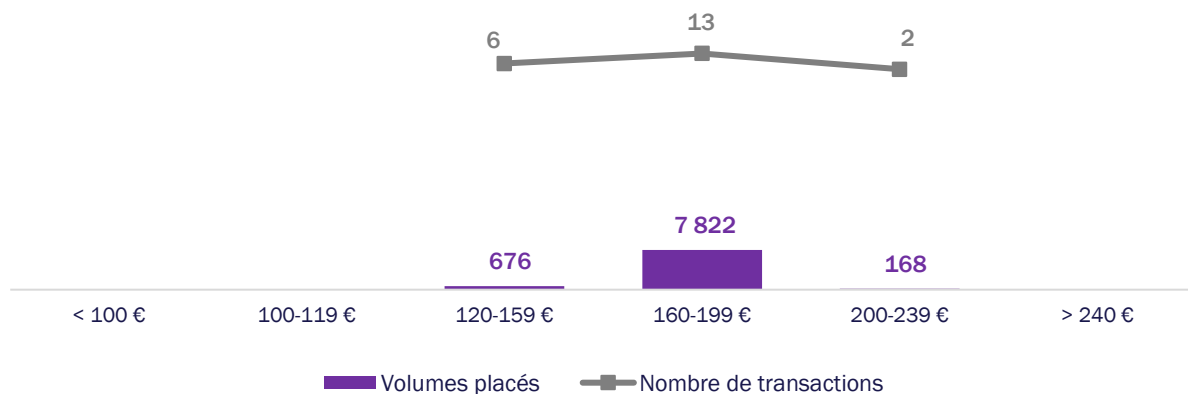
- **Volume placé** : Vaise propose peu d'offres immédiates, expliquant en partie cette forte décroissance (-75%/2022).
- **Panier moyen** : Un tiers des transactions concernent des surfaces < 150 m², impactant fortement à la baisse le panier moyen.
- **Atouts du secteur** : Secteur alternatif prisé, il propose des loyers attractifs et un réseau de transports en commun dense.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	48 118	11 162	37 602	42 342	10 695	↘
Nombre de transactions	53	30	46	45	28	↘
Panier moyen	908	372	817	941	382	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	201 €/m ²	150 €/m ² *	190 €/m ²	200 €/m ²	188 €/m ²	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	158 €/m ²	164 €/m ²	162 €/m ²	177 €/m ²	180 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	71%	8%	28%	75%	39%	↘
Part de location	68%	88%	34%	89%	89%	→

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ELLISPHERE
1 565 m² Alpière
Location - 188 €/m²



LA COMPAGNIE DE FORMATION
1 088 m² Basalt
Location - 195 €/m²



GERFLOR
947 m² Campus Verrazzano
Location - 185 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Alpière
- Enova
- Socona
- Racines
- Brooklyn

L'INFO EN +

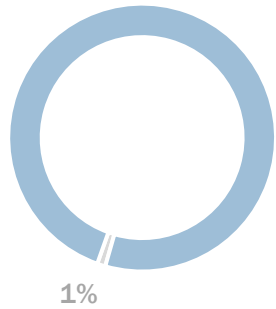
Le président de la Métropole, Bruno Bernard, a annoncé en hommage à Gérard Collomb, que la station de métro de la gare de Vaise sera renommée au nom de l'ancien maire de Lyon.

La station de métro sera donc rebaptisée Gare de Vaise-Gérard Collomb. Ce nouveau nom devrait être effectif « en début d'année 2024 ».



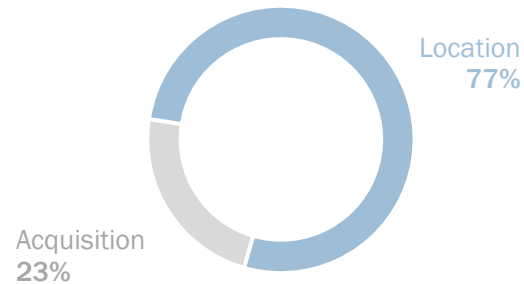
Paul CHAILLIOUX

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



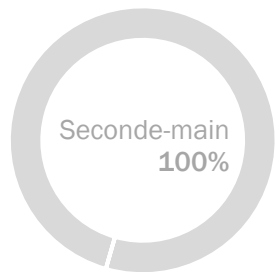
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

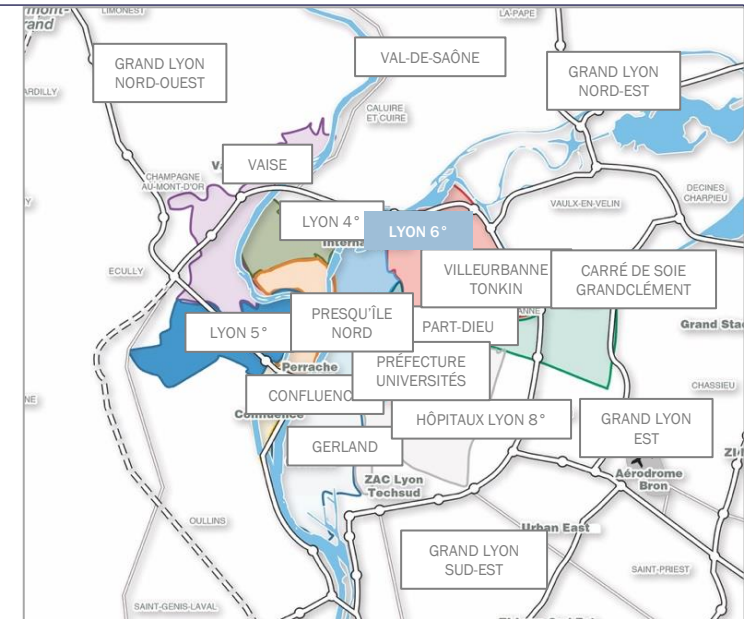
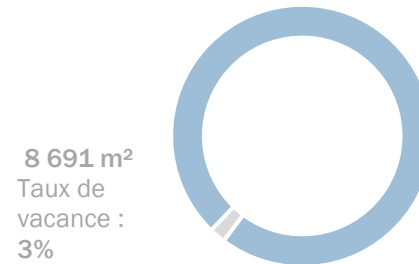


Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%

3 547 m²
placés

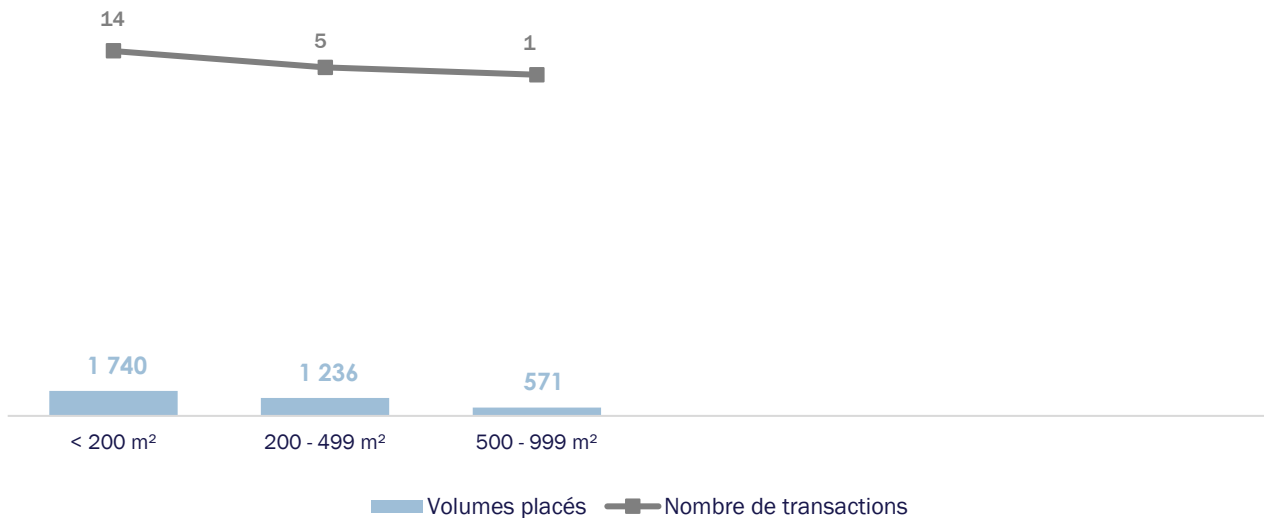


20
Transactions

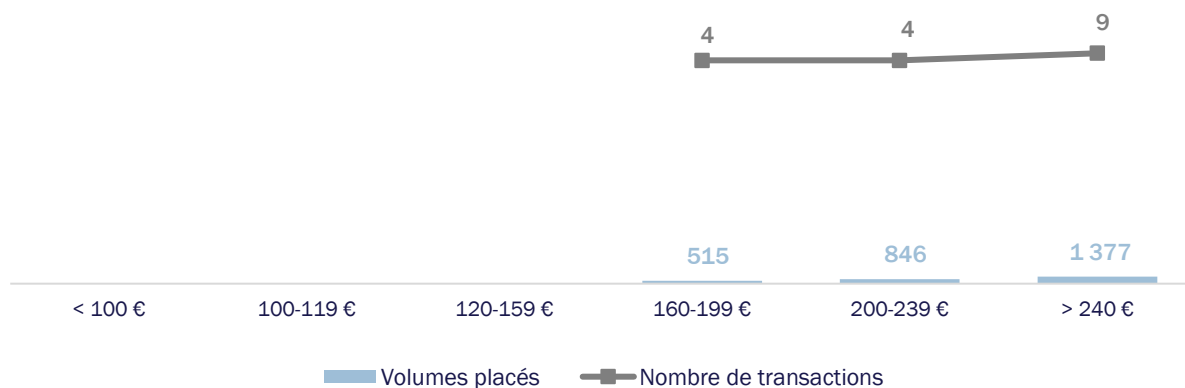
- **Volume placé** : En 2023, Lyon 6 ne représente que 1% de la demande placée totale.
- **Marché d'opportunité** : Il se présente davantage comme un quartier résidentiel et attire principalement les petites et moyennes entreprises.
- **Transactions** : Sur 20 deals, un seul a été conclu sur une surface > 500 m².

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	23 501	7 510	6 947	7 948	3 547	↘
Nombre de transactions	29	16	27	33	20	↘
Panier moyen	810	469	257	241	177	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	250 €/m ²	-	-	220 €/m ²	-	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	205 €/m ²	239 €/m ²	218 €/m ²	219 €/m ²	244 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	39%	55%	-	10%	-	
Part de location	81%	36%	92%	67%	77%	↗

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP DES TRANSACTIONS



**SCM ASSOCIES DENTAIRE
PREFECTURE**
571 m² rue Pierre Corneille
Acquisition – 3 502 €/m²



NORGAY
239 m² quai Charles
de Gaulle
Location – 230 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Art Building
- 50 Roosevelt
- 233 cours Lafayette

L'INFO EN +

“ L'aménagement de la voie lyonnaise numéro 2 sera aboutie en 2024.

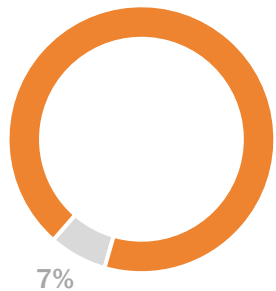
Débutant par Villeurbanne le long du parc de la Tête d'Or, la piste cyclable traversera le 6^{ème} arrondissement sur la rue Waldeck Rousseau pour rejoindre le quartier de la Part-Dieu ou la Presqu'île, en passant par le cours Viton. L'objectif est de faciliter les trajets par cet arrondissement stratégique, pour traverser la ville de manière sécurisée et rapide en empruntant les moyens de locomotion doux.

Thibaud GAILLARD



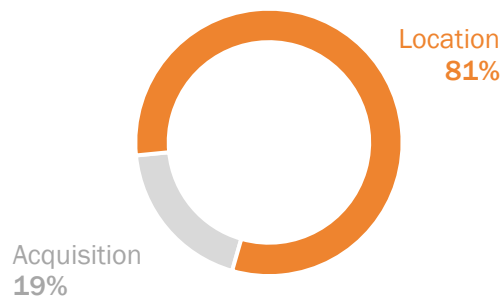
Presqu'île Nord

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



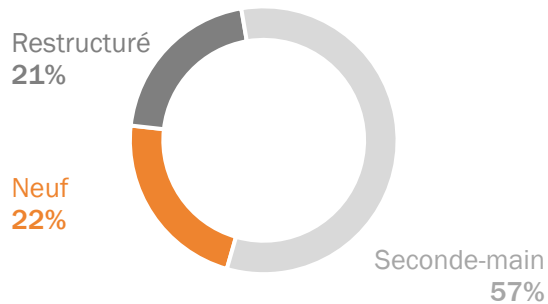
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



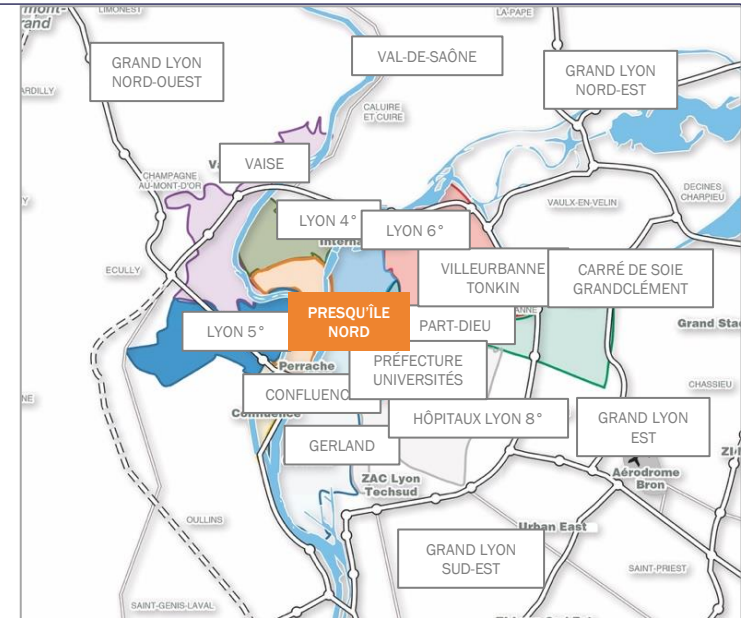
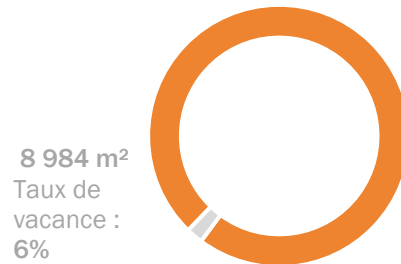
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



17 692 m²
placés



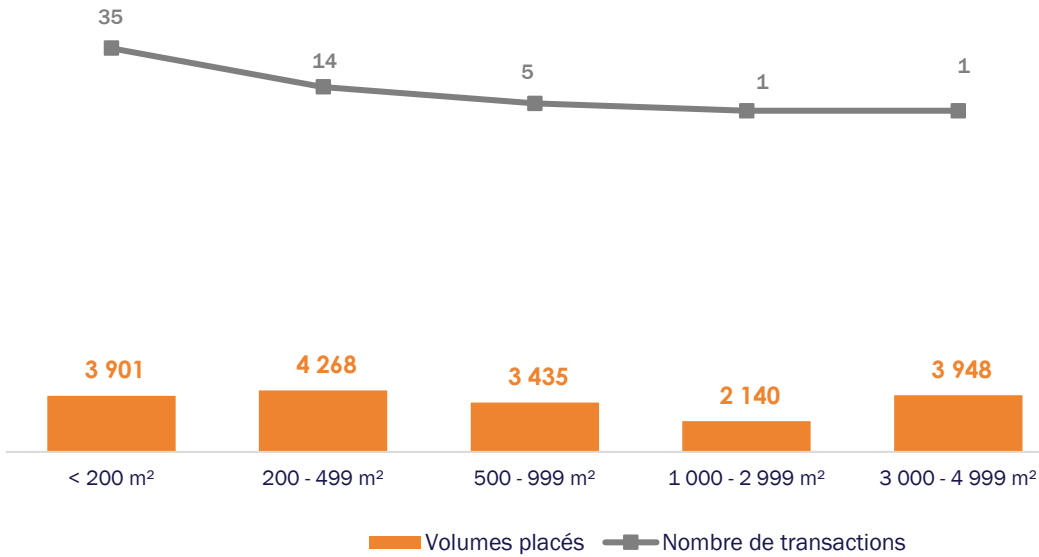
56
Transactions

- **Volume placé** : La demande placée totale a doublé en 2023, boostée par la multiplication des signatures.
- **Transactions** : Performance notable pour ce secteur central avec une progression de 14% par rapport à 2022.
- **Tissu économique** : La Presqu'île demeure plébiscitée par les PME, en quête de centralité, services, commerces et d'une desserte efficace.
- **Offre qualitative** : Les immeubles, principalement de seconde-main, offrent une architecture historique valorisante.

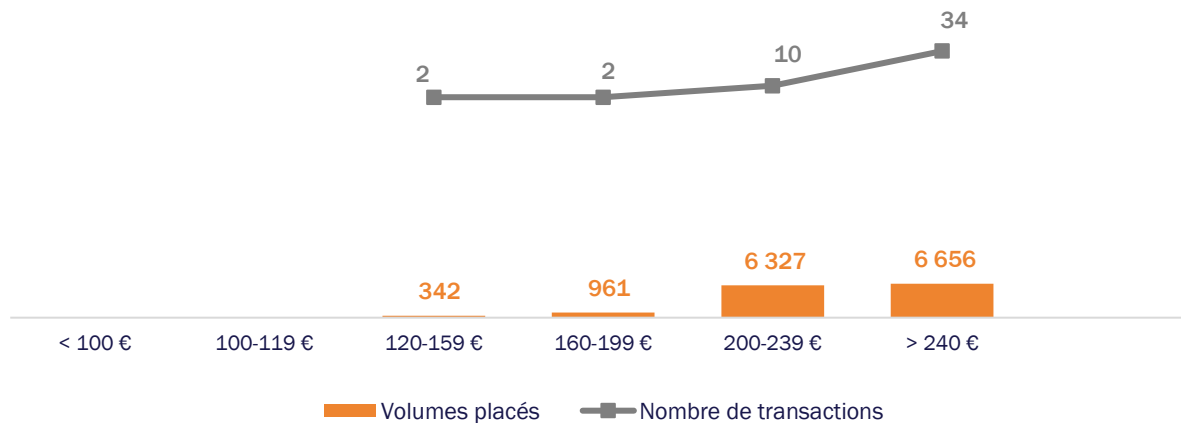
	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	10 262	3 470	11 933	8 866	17 692	↗
Nombre de transactions	41	20	41	49	56	↗
Panier moyen	250	174	291	181	316	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	241 €/m ²	240 €/m ²	212 €/m ² *	-	227 €/m ²	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	219 €/m ²	229 €/m ²	254 €/m ²	279 €/m ²	273 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	25%	10%	0,4%	-	43%	
Part de location	80%	78%	63%	93%	81%	↘

*une seule valeur

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS

**YNOV**

3 948 m² Flow
Location – 230 €/m²

**SOGEDO**

2 140 m² Rayas
Acquisition – Valeur N.C.

**LIBRE SOLEIL**

894 m² Cours du Midi
Location – 220 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Bellacorte

L'INFO EN +



L'objectif de la Métropole est de créer un corridor de fraîcheur sur la rive droite avec une optimisation des moyens doux de locomotion et une baisse du nombre de stationnements.

Avec un passage de 80 000 voitures par jour actuellement, la ville de Lyon a pour objectif de réaménager l'espace pour compléter l'opération de piétonisation déjà en cours au centre de la Presqu'île.

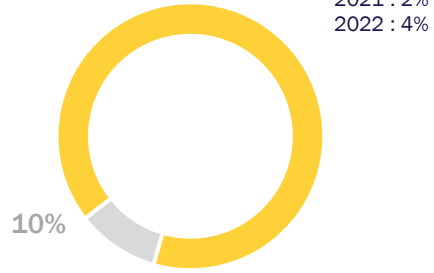


Thibaud GAILLARD



Confluence

Part de marché dans la Métropole lyonnaise



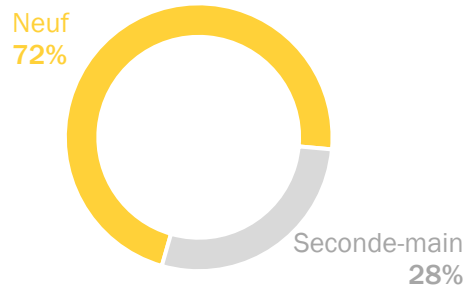
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



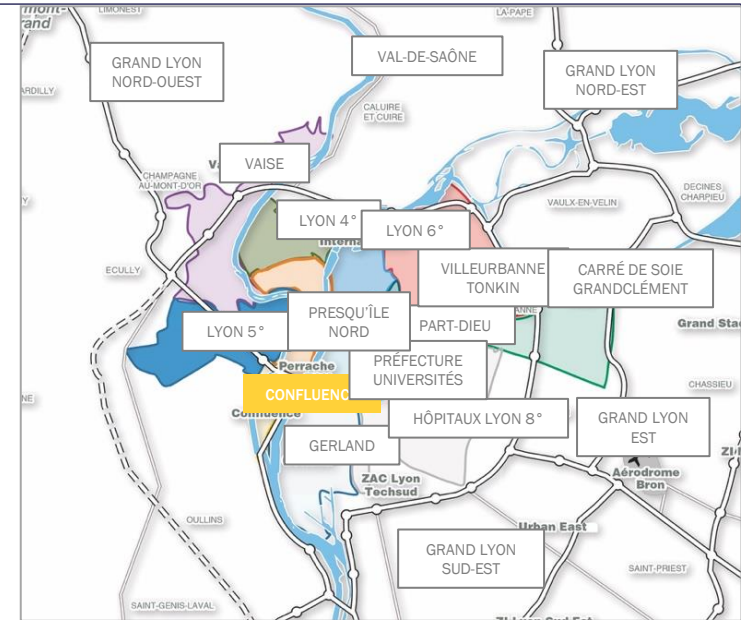
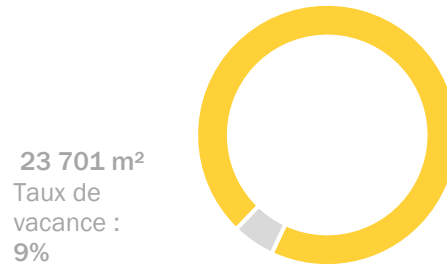
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



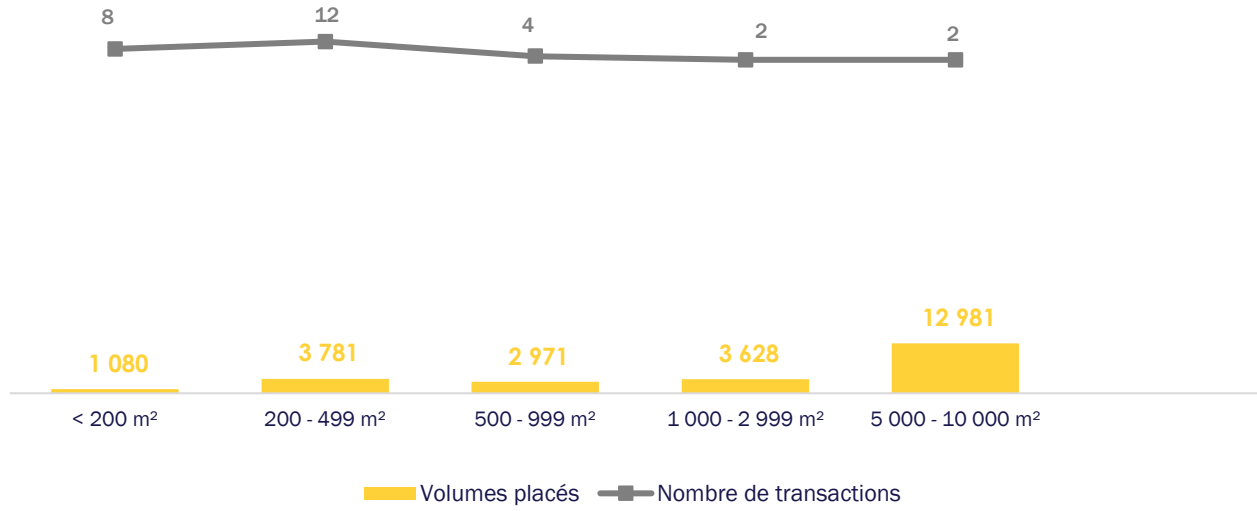
24 441 m² placés

28 Transactions

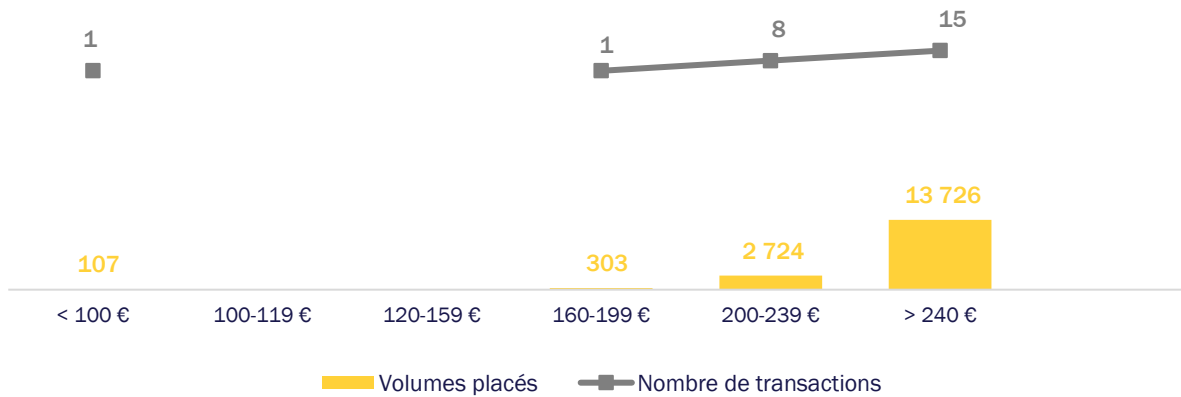
- **Marché dynamique** : Confluence arrive à la 3^{ème} place, derrière Part-Dieu et l'Est, grâce notamment aux signatures de GALILEO EDUCATION FRANCE, de la REGION AURA, d'IN EXTENSO et d'IWG FRANCE.
- **Transactions** : L'attractivité de la zone se renforce, enregistrant une progression de 55%. A noter, le 2^{ème} deal significatif de l'année a été enregistré sur ce secteur.
- **Panier moyen** : Le panier moyen de 873 m² atteint son plus haut niveau cette année.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	17 272	6 183	6 417	12 551	24 441	↗
Nombre de transactions	39	21	26	18	28	↗
Panier moyen	443	294	247	697	873	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	254 €/m ²	270 €/m ²	254 €/m ²	252 €/m ²	263 €/m ²	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	204 €/m ²	201 €/m ²	228 €/m ²	227 €/m ²	238 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	76%	70%	40%	25%	72%	↗
Part de location	88%	60%	84%	99%	69%	↘

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



GALILEO GLOBAL EDUCATION FRANCE
 7 920 m² City Rhône
 Location – 265 €/m²



REGION AURA
 5 061 m² Albizzia
 Acquisition – Valeur N.C.



IN EXTENSO
 2 430 m² Remyx
 Acquisition – 5 300 €/m²

L'INFO EN +

“ L'année 2024 sonne le démarrage d'un grand chantier pour ce secteur avec le lancement des travaux de la transformation de la gare Perrache. Un investissement de plus de 100 millions d'euros, pour une réhabilitation de 25 750 m² qui vise à faire de ce pôle d'échange un endroit plus ouvert et accueillant.

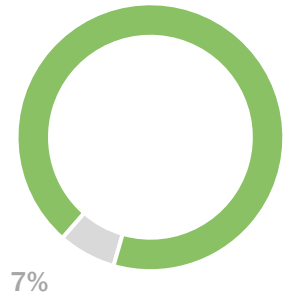
Fin du chantier prévu en 2028.



Paul CHAILLIOUX

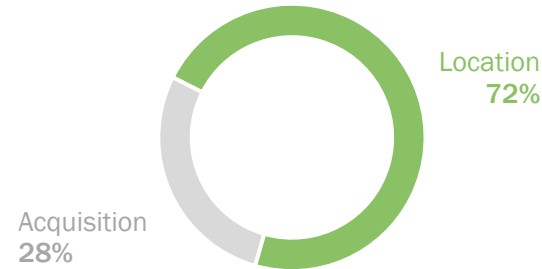
Grand Lyon Nord-Ouest

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



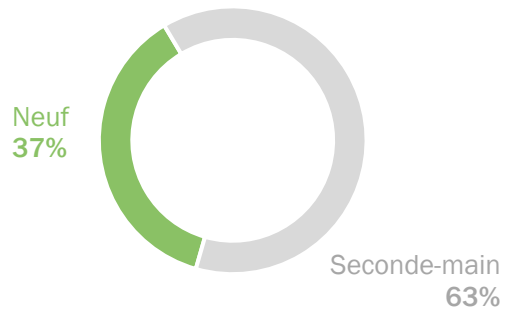
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



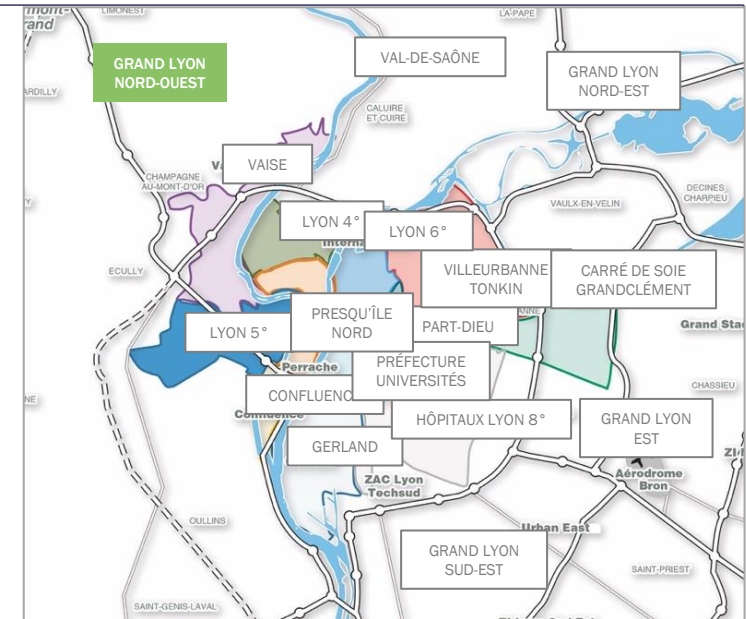
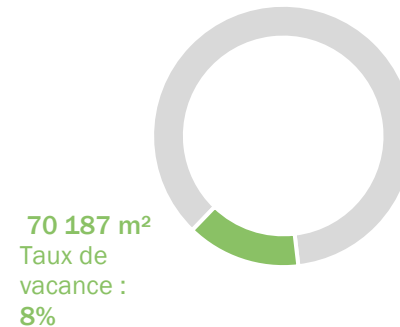
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



16 260 m²
placés

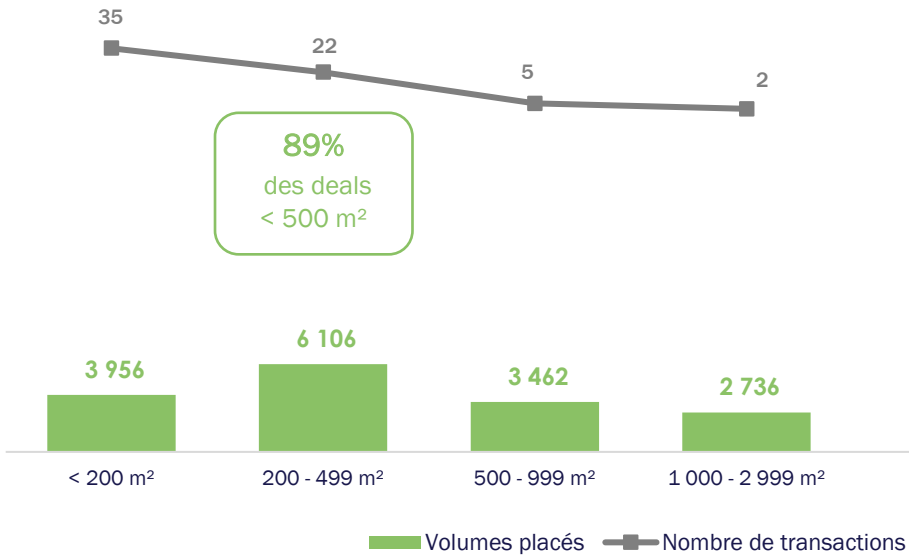


64
Transactions

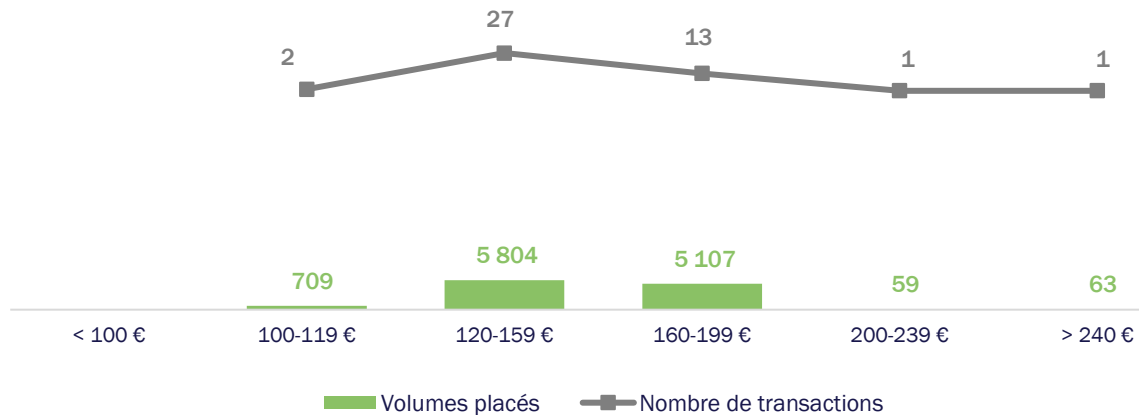
- **Volume placé** : Le Nord-Ouest lyonnais présente une baisse significative de 38%, impactée principalement par la forte diminution des demandes de grandes surfaces.
- **Transactions** : TECHLID reste attractive puisqu'elle comptabilise 64 signatures, la hissant ainsi à la 2^{ème} place du podium des différents secteurs de Lyon, en nombre de deals.
- **Part locative** : La part locative progresse au détriment des ventes, lié au contexte économique et aux difficultés rencontrées par les utilisateurs pour obtenir un financement.
- **Loyer prime** : 185 €/m² sur Plug & Play / Squale
- **Prix de vente prime** : 3 290 €/m² sur Plug & Play

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	34 589	20 027	25 158	26 415	16 260	↘
Nombre de transactions	76	39	63	55	64	↗
Panier moyen	455	514	399	480	254	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	164 €/m ²	152 €/m ²	163 €/m ²	175 €/m ²	169 €/m ²	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	128 €/m ²	141 €/m ²	136 €/m ²	135 €/m ²	132 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	14%	27%	47%	71%	37%	↘
Part de location	84%	70%	59%	67%	72%	↗

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ELISTAIR
1 579 m² Miniparc 2.0
Dardilly
Location - 166 €/m²



TETRIS ASSURANCE
1 157 m² chemin des Hironnelles
Dardilly
Acquisition - 1 793 €/m²



PURE INGENIERIE
811 m² allée des Hêtres
Limonest
Acquisition - 1 970 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Hello
- Air 44
- Plug & Play
- Lime
- Three Houses

L'INFO EN +

Aujourd'hui, la TECHLID c'est :

- ▶ le 2^{ème} pôle économique de la région
- ▶ 27 000 emplois
- ▶ 4 000 entreprises
- ▶ 5 000 hectares

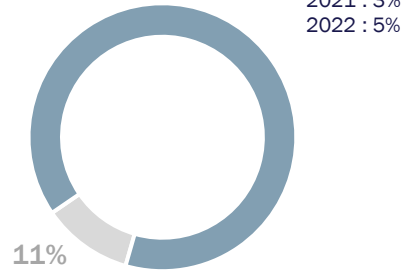
Chaque année, le secteur séduit les entreprises qui recherchent des bureaux offrant un accès facile, un nombre de parkings suffisant, des espaces verts, des terrasses et un très bon rapport qualité/prix.

Valérie MELON



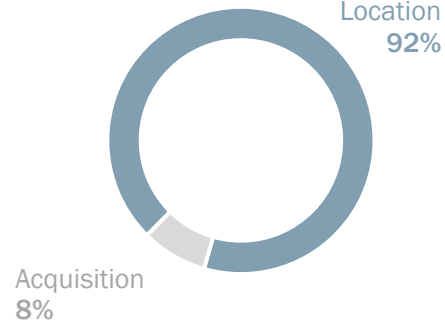
Grand Lyon Est

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



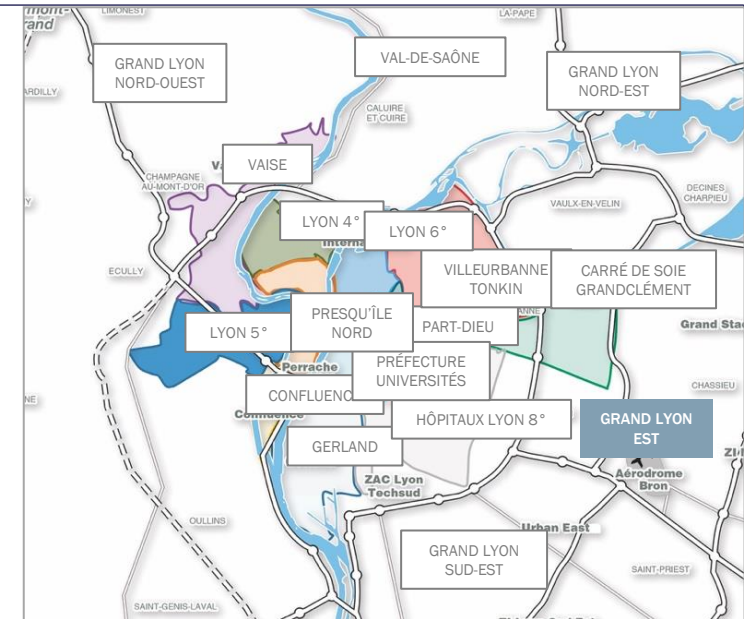
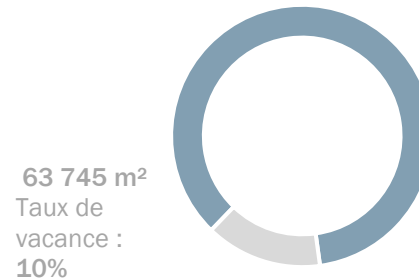
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



26 302 m²
placés

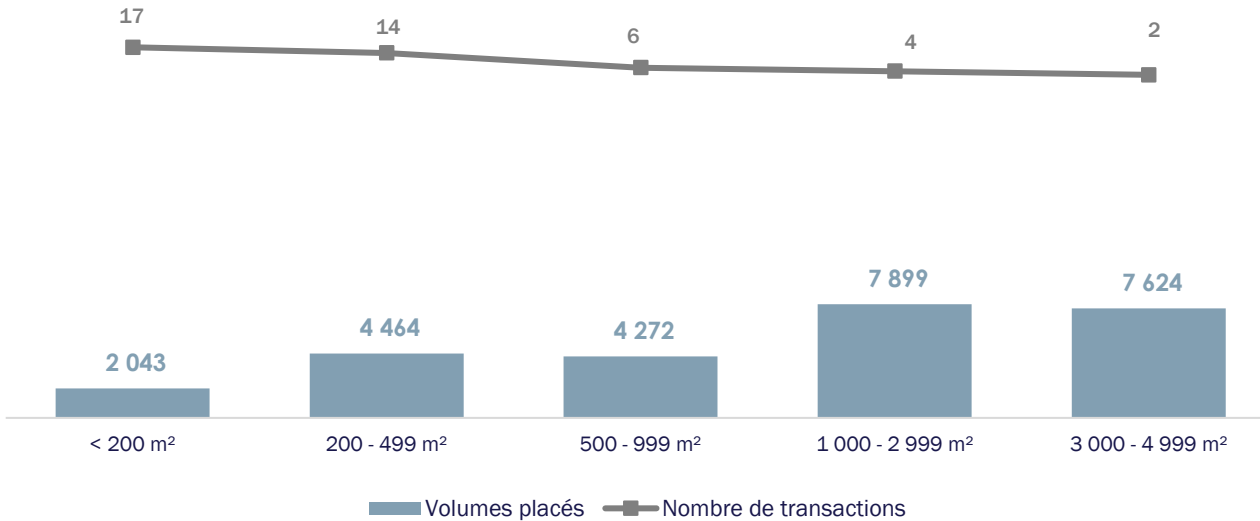


43
Transactions

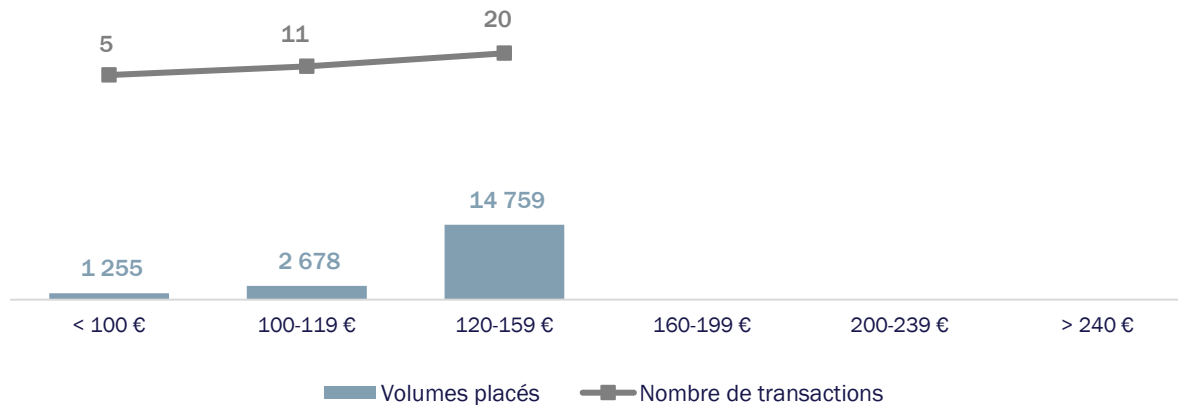
- **Franc succès** : Le Grand Lyon Est occupe la 2^{ème} marche du podium avec plus de 26 000 m² placés. 6 transactions > 1 000 m² ont été signées en 2023, contre 3 en 2022, ce qui est venu amplifier le volume placé.
- **Demande constante** : Depuis 2021, le nombre de transactions reste stable, témoignant de l'attractivité de ce secteur.
- **Offre disponible** : Ce vaste secteur offre un large choix d'opportunités.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	30 650	12 106	9 776	17 517	26 302	↗
Nombre de transactions	51	39	45	43	43	→
Panier moyen	601	310	217	407	612	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	150 €/m ²	140 €/m ²	144 €/m ²	140 €/m ²	145 €/m ²	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	130 €/m ²	119 €/m ²	116 €/m ²	126 €/m ²	121 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	57%	11%	27%	30%	57%	↗
Part de location	49%	79%	84%	61%	92%	↗

Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



DAIKIN
4 624 m² Everest Parc
Genas
Location – 135 €/m²



SOCOTEC
3 000 m² Arterparc
Genas
Location – Valeur N.C.



CERES
2 798 m² Parc Everland
Genas
Location – 149 €/m²

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- 8^{ème} chemin
- Swing
- Terra Campus
- Patio
- Nex'Step

L'INFO EN +

En complément des bus et tramway existants (ligne S 62, C25 et T2), une nouvelle ligne de tramway ou de bus express desservant Gerland à la Doua va passer par la ZAC Urban'East sur Saint-Priest.

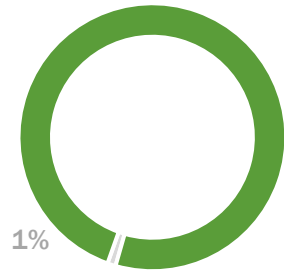
Elle permettra aux usagers de rejoindre des lignes fortes à la Gare de Vénissieux (métro D, tramway et Rhône-Express).

Jonathan GARCIA



Grand Lyon Nord-Est

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



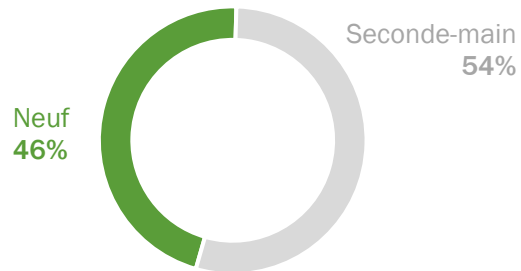
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%



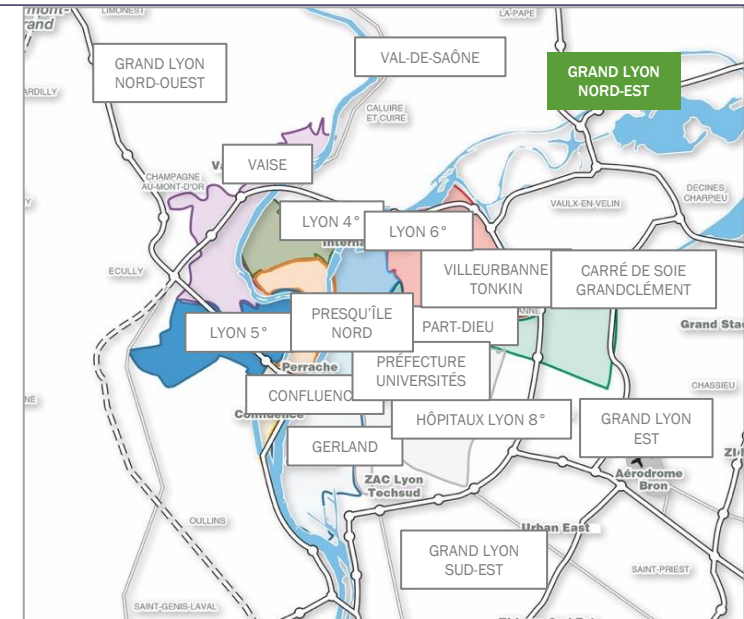
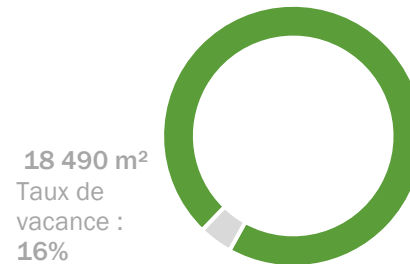
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



3 293 m²
placés



12
Transactions

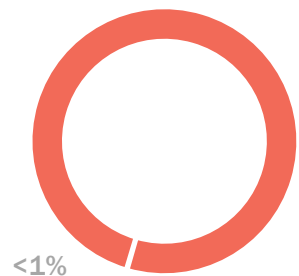
- **Marché d'opportunités** : En 2023, le Grand Lyon Nord-Est a accueilli principalement des PME/PMI.
- **Développement** : Le secteur de Décines vient dynamiser le marché à travers le développement du stade Groupama Stadium et des nouveaux projets immobiliers comme D-Side. Le parc existant est ainsi renouvelé avec des immeubles répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs.
- **Panier moyen** : Par manque de deal > 1 000 m², le panier moyen chute.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	22 942	1 110	1 465	8 582	3 293	↘
Nombre de transactions	10	3	5	9	12	↘
Panier moyen	2 294	370	293	954	274	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	160 €/m ² *	145 €/m ² *	130 €/m ² *	162 €/m ²	160 €/m ²	↔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	113 €/m ²	138 €/m ² *	144 €/m ²	155 €/m ²	139 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	94%	19%	28%	82%	46%	↘
Part de location	11%	64%	73%	98%	100%	↘

*une seule valeur

Grand Lyon Sud-Est

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



2021 : 3%
2022 : 4%

<1%

Ventilation Acquisition / Location

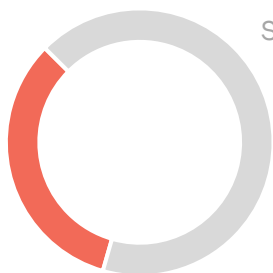
Taux de location total marché : 87%



Location
100%

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Seconde-main
67%

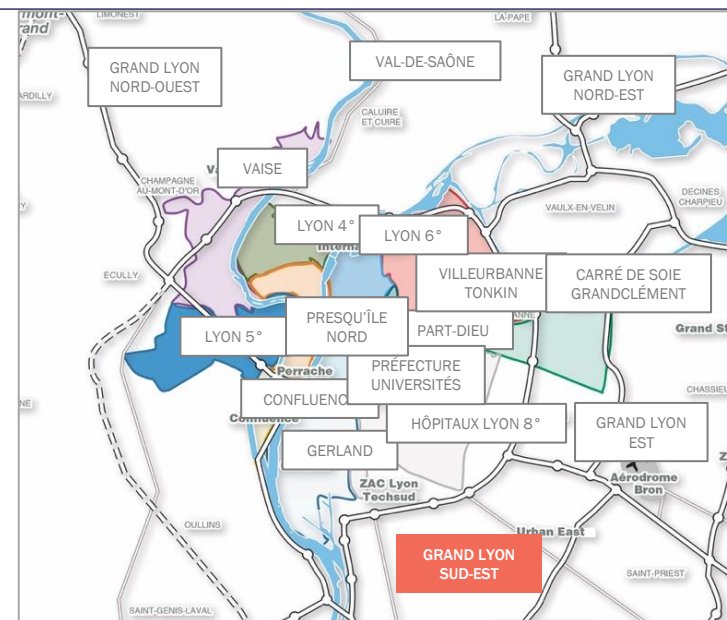
Neuf
33%

Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%



22 817 m²
Taux de vacance :
12%



420 m²
placés



4
Transactions

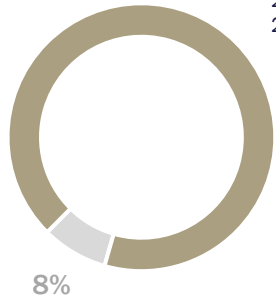
- **Transactions** : L'absence de transactions significatives sur ce secteur est exceptionnelle et engendrée par un contexte économique complexe.
- **Offre disponible** : De nombreux programmes qualitatifs sont aujourd'hui disponibles, pouvant accueillir tout type d'entreprises dans un très court délai.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	3 358	12 641	9 123	11 485	420	↘
Nombre de transactions	8	13	15	14	4	↘
Panier moyen	420	972	608	820	105	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	173 €/m ²	173 €/m ²	125 €/m ² *	159 €/m ²	175 €/m ² *	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	110 €/m ²	118 €/m ²	116 €/m ²	131 €/m ²	138 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	76%	76%	34%	86%	33%	↘
Part de location	100%	81%	27%	85%	100%	↗

*une seule valeur

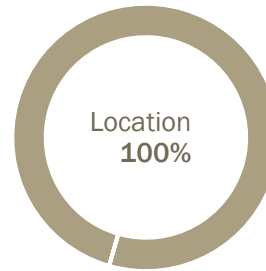
Lyon 8 / Hôpitaux

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



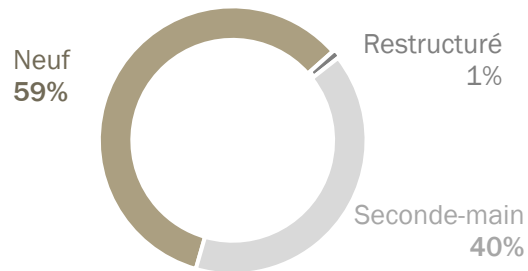
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

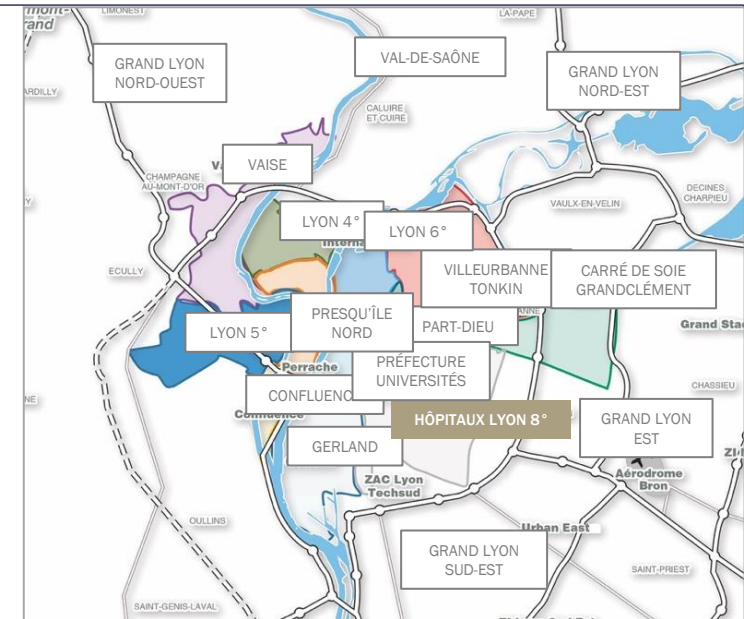
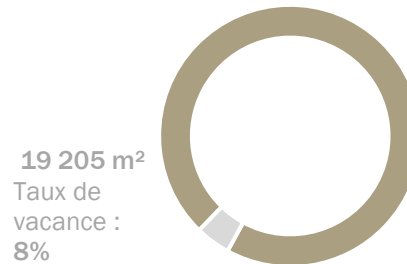


Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%

18 903 m²
placés



21
Transactions

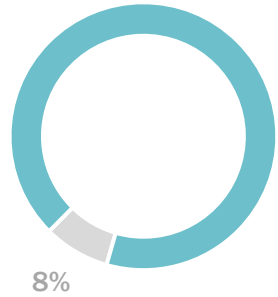
- **Secteur gagnant** : Lyon 8/Hôpitaux accueille la plus grande transaction de l'année, avec BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS qui loue 8 200 m².
- **Panier moyen** : Ce dernier est boosté par la signature de trois grands deals (> 2 500 m²).
- **Loyer prime** : Il est atteint sur l'immeuble la Cocagne avec la location de 2 520 m² à 230 €/m² par la Compagnie de Formation.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	6 782	10 542	4 432	4 250	18 903	↗
Nombre de transactions	17	26	12	21	21	→
Panier moyen	399	405	369	202	900	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	184 €/m ²	189 €/m ²	165 €/m ² *	163 €/m ²	217 €/m ²	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	161 €/m ²	137 €/m ²	147 €/m ²	150 €/m ²	163 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	23%	12%	40%	22%	60%	↗
Part de location	91%	73%	62%	85%	100%	↗

*une seule valeur

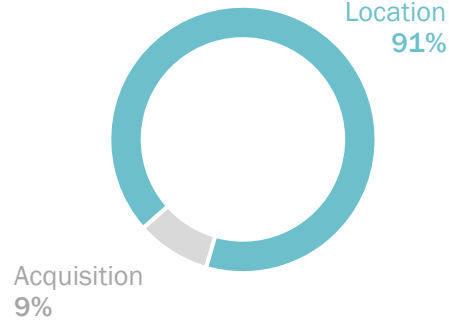
Préfecture / Universités

Part de marché dans la Métropole Lyonnaise



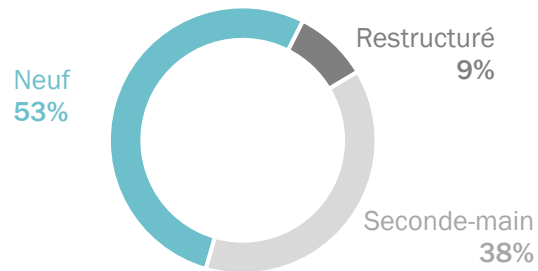
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

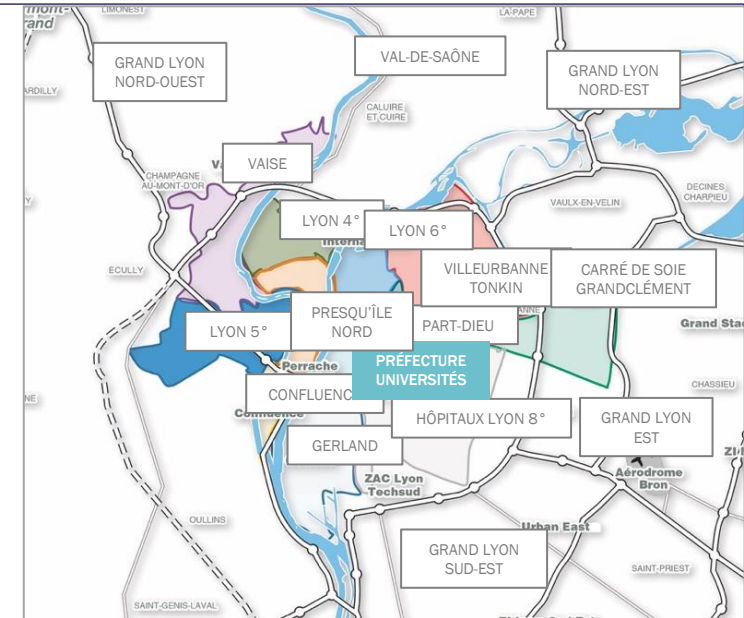
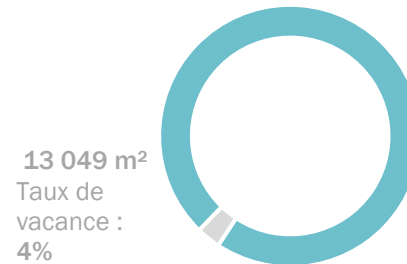


Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%



Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%

18 675 m²
placés



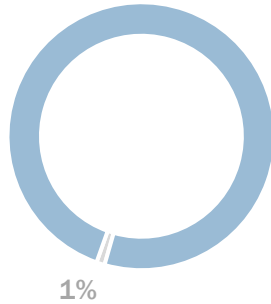
42
Transactions

- **Demande soutenue** : Avec un tiers de transactions supplémentaires, nous pouvons affirmer que Préfecture/Universités est un secteur très recherché. Grâce à son emplacement stratégique, il suscite un vif intérêt. Il bénéficie d'une excellente accessibilité et offre tous les services et commerces indispensables.
- **Petites et moyennes surfaces** : 86% des deals ont été conclus sur des surfaces < 500 m².
- **Offre disponible** : Des immeubles de seconde-main très qualitatifs, tels que le Télégraphe et le Vendôme, sont présents sur cette zone géographique.

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	5 488	7 152	7 153	8 233	18 675	↗
Nombre de transactions	25	25	28	32	42	↗
Panier moyen	220	286	255	257	445	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	-	320 €/m ² *	194 €/m ²	215 €/m ²	225 €/m ²	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	205 €/m ²	199 €/m ²	174 €/m ²	199 €/m ²	225 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	-	39%	18%	14%	62%	↗
Part de location	84%	86%	88%	65%	91%	↗

*une seule valeur

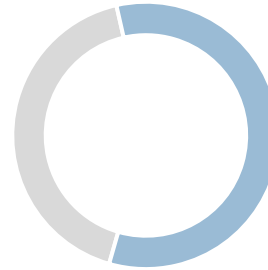
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2021 : 1%
2022 : 1%

1%

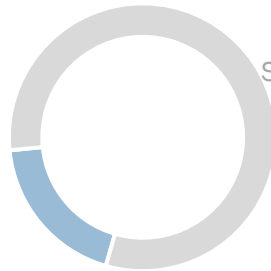
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 87%

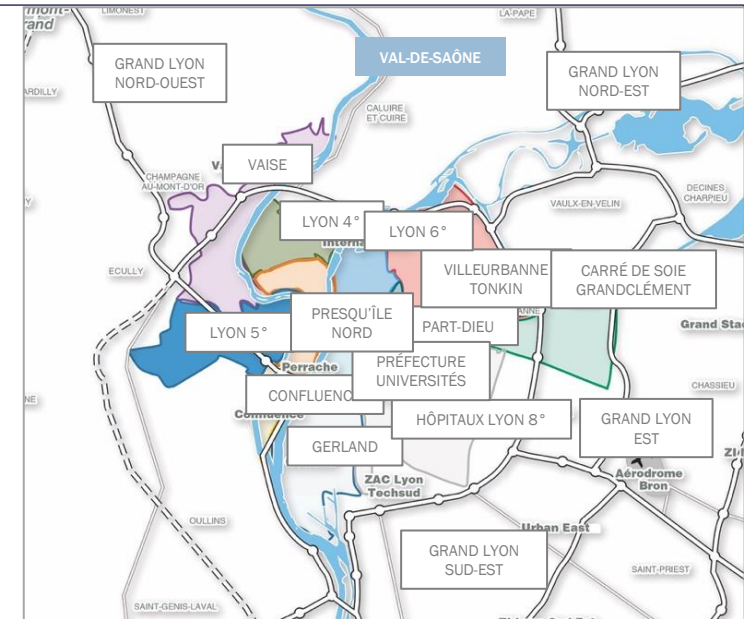
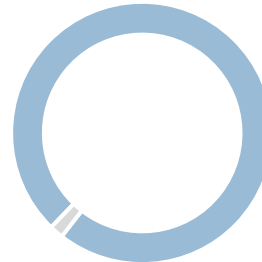
Acquisition
42%Location
58%

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 47%

Seconde-main
81%Neuf
19%

Stock disponible à 6 mois

428 600 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 5,50%7 414 m²
Taux de vacance :
5%1 968 m²
placés14
Transactions

	2019	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	5 862	4 613	2 965	4 733	1 968	↘
Nombre de transactions	16	15	15	20	14	↘
Panier moyen	366	308	198	237	141	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	160 €/m ² *	160 €/m ²	194 €/m ²	154 €/m ²	-	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	147 €/m ²	116 €/m ²	134 €/m ²	149 €/m ²	138 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	6%	40%	67%	54%	19%	↘
Part de location	76%	39%	33%	68%	58%	↘

*une seule valeur

▪ **Marché de report** : Le Val-de-Saône est souvent considéré comme une alternative aux secteurs plus centraux et moins abordables. Les entreprises qui cherchent des locaux à usage tertiaire peuvent alors trouver dans le Val-de-Saône des options plus accessibles tout en restant à proximité de zones économiquement dynamiques.

▪ **Seconde-main** : Le secteur se caractérise par une forte présence d'immeubles de seconde-main.

La situation du marché tertiaire lyonnais 2023 a été fortement impactée par la conjoncture économique difficile, avec une **décroissance significative de 24%** par rapport à l'année précédente.

Cette diminution est en partie attribuée à l'**absence de mega deals** : les grandes entreprises repensant leurs projets immobiliers. Aujourd'hui, les mutations des modes de travail les encouragent à se tourner vers des immeubles plus vertueux, répondant aux enjeux RSE tout en optimisant leur surface.

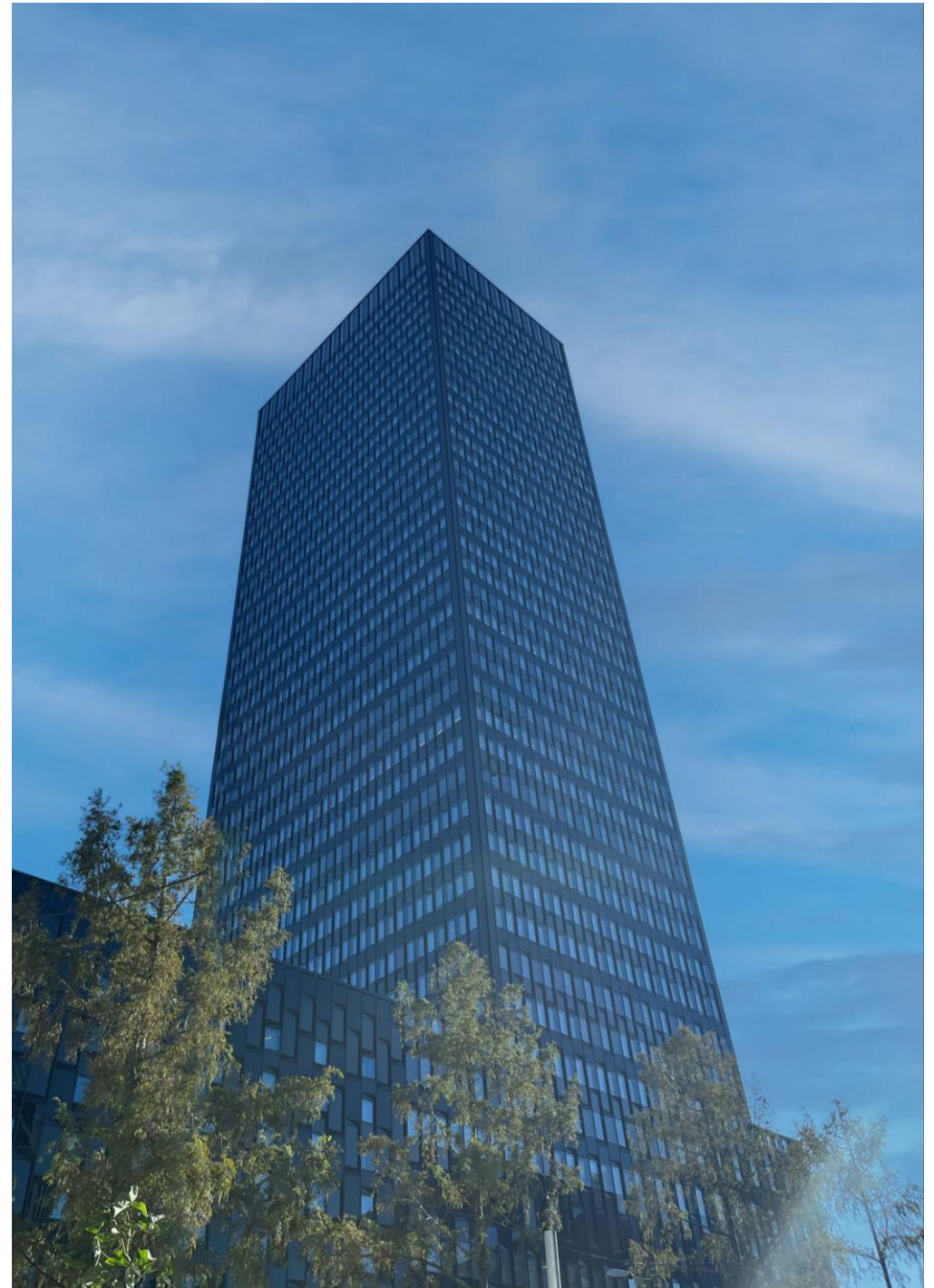
Cependant, dans ce contexte, le nombre de transactions a connu une baisse moins marquée, avec seulement -7%, ce qui témoigne de la **résilience** et de l'**attractivité** de la Métropole lyonnaise.

En effet, les petites et moyennes entreprises (TPE/PME) ont joué un **rôle majeur** en soutenant le marché : près de **80%** des transactions ont été réalisées sur des **surfaces < 500 m²**.

La part de l'acquisition chute à un niveau **historiquement bas** de 13%, ceci étant lié à un cadre bancaire plus exigeant que les années précédentes.

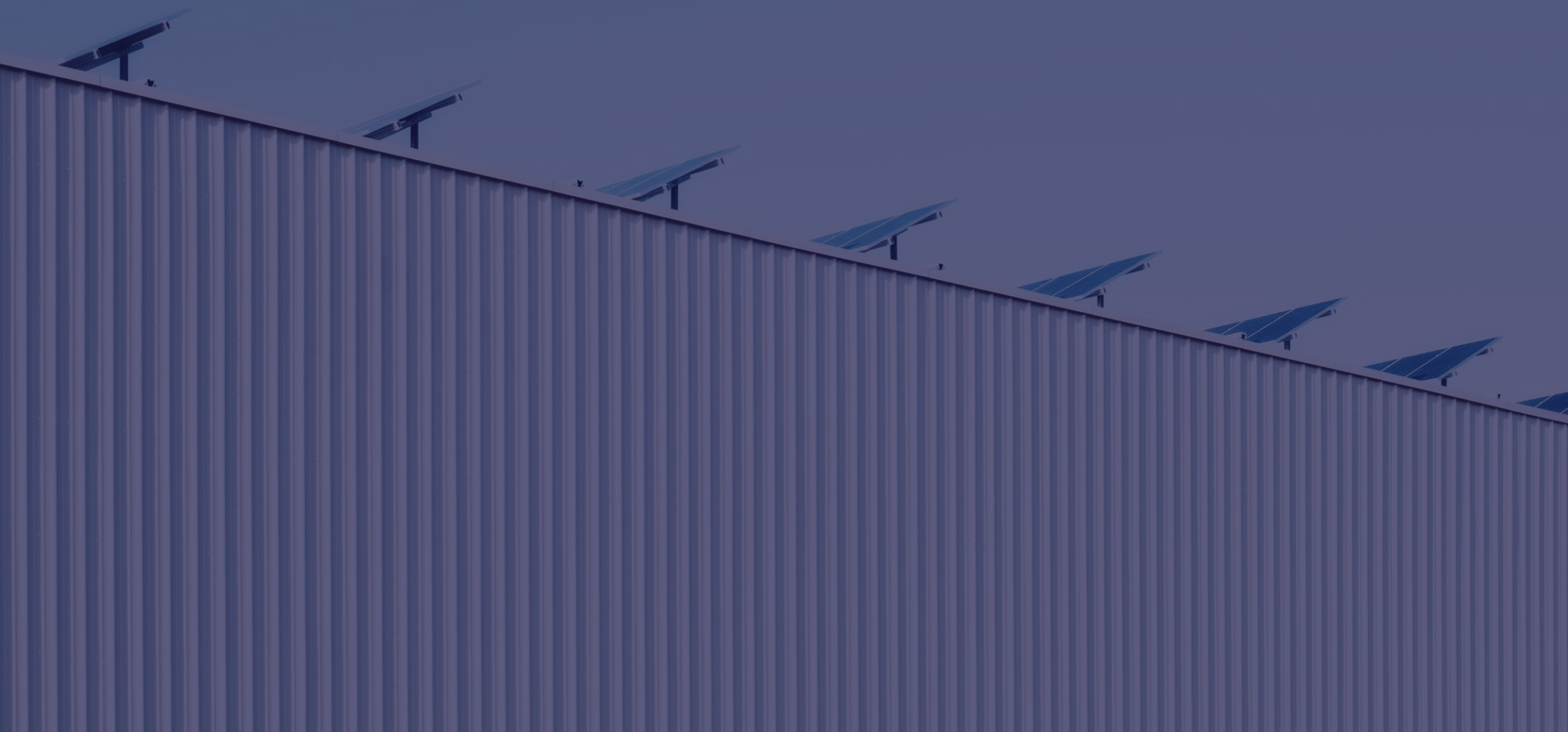
Les secteurs Intramuros continuent d'être plébiscités par les entreprises qui sont en quête de **centralité** afin de répondre aux nouveaux **enjeux de mobilité** et de **rétenition des talents** (excellente desserte, services et commerces à proximité, ...).

Depuis la crise du Covid, le marché de l'immobilier tertiaire connaît, comme de nombreux secteurs, des **variations importantes et difficiles à anticiper**. Force est de constater que les entreprises les plus touchées sont les grands comptes. Néanmoins, les indicateurs semblent actuellement pointer des **mouvements à venir sur 2024**, déjouant ainsi les pronostics des plus pessimistes.



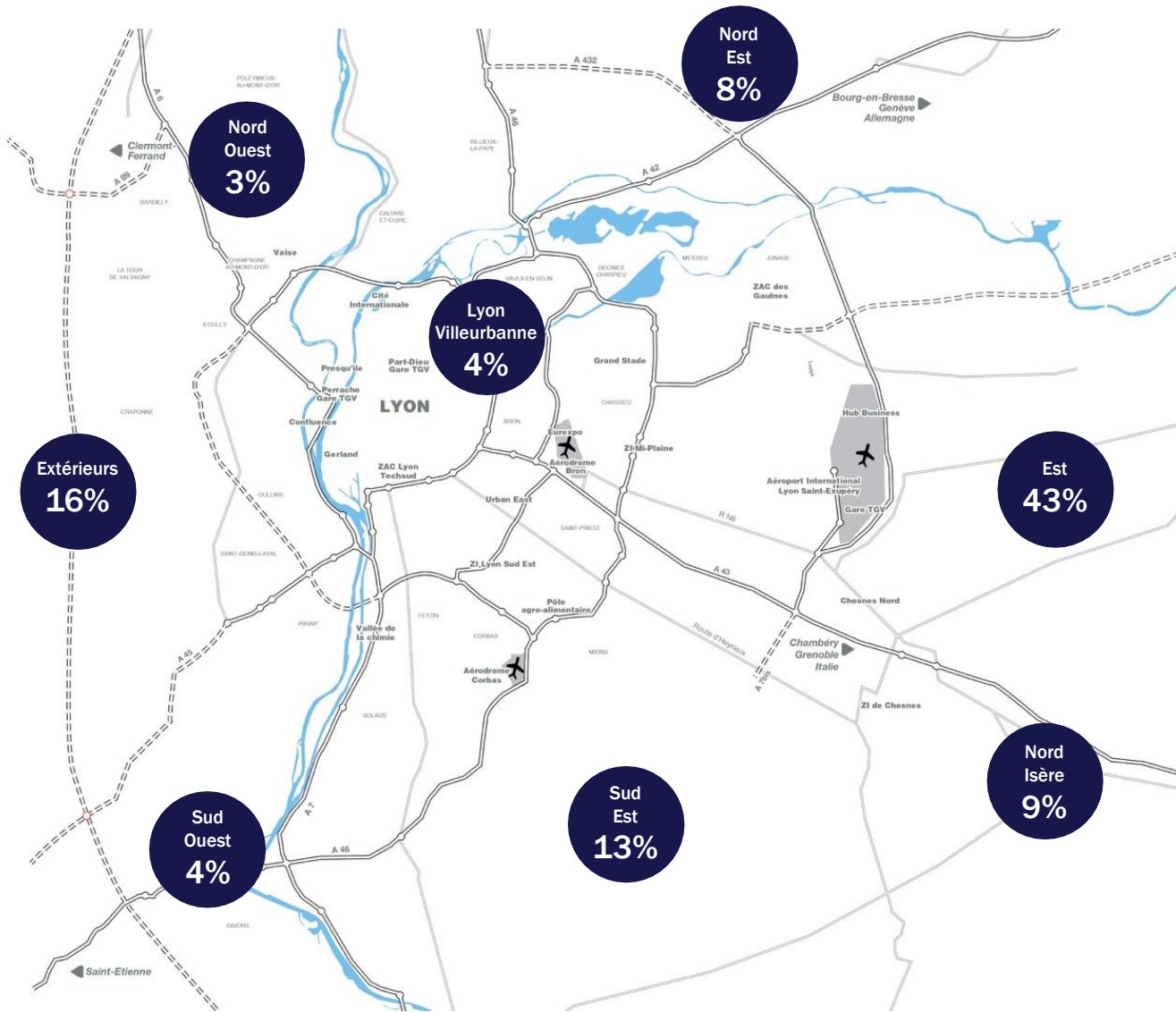
02

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Chiffres clés et cartographie des secteurs

Notre étude porte sur un découpage en **8 secteurs** représentatifs du marché.



333 082 m²

Demande placée



399

Transactions



43%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés



330 000 m²

Offre disponible à 6 mois

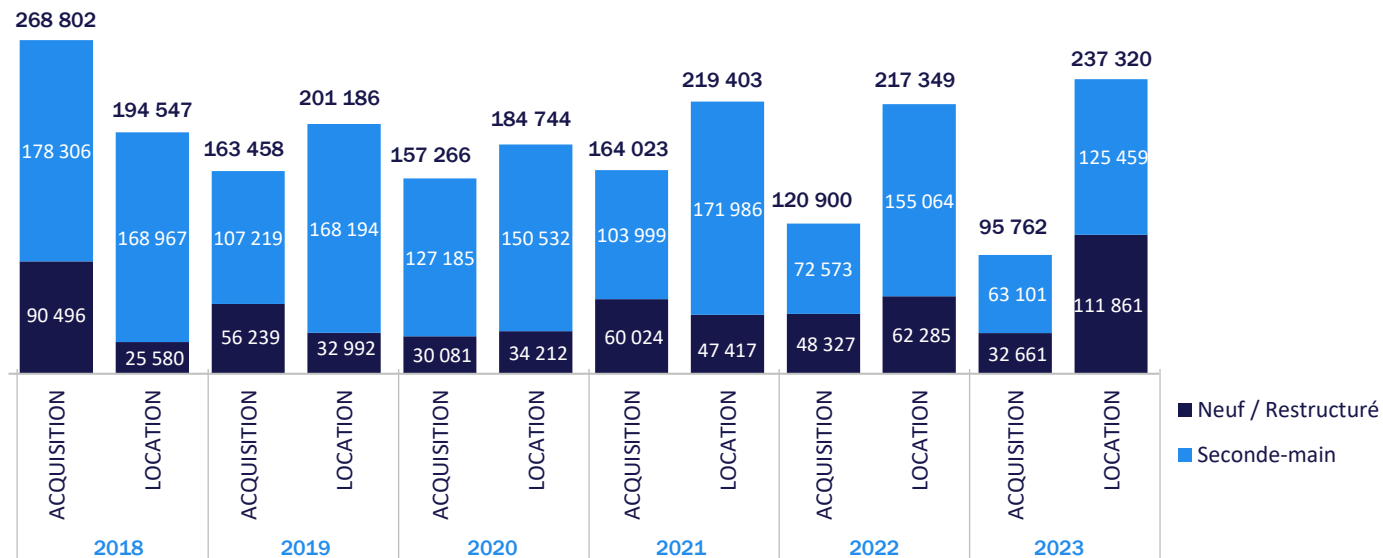
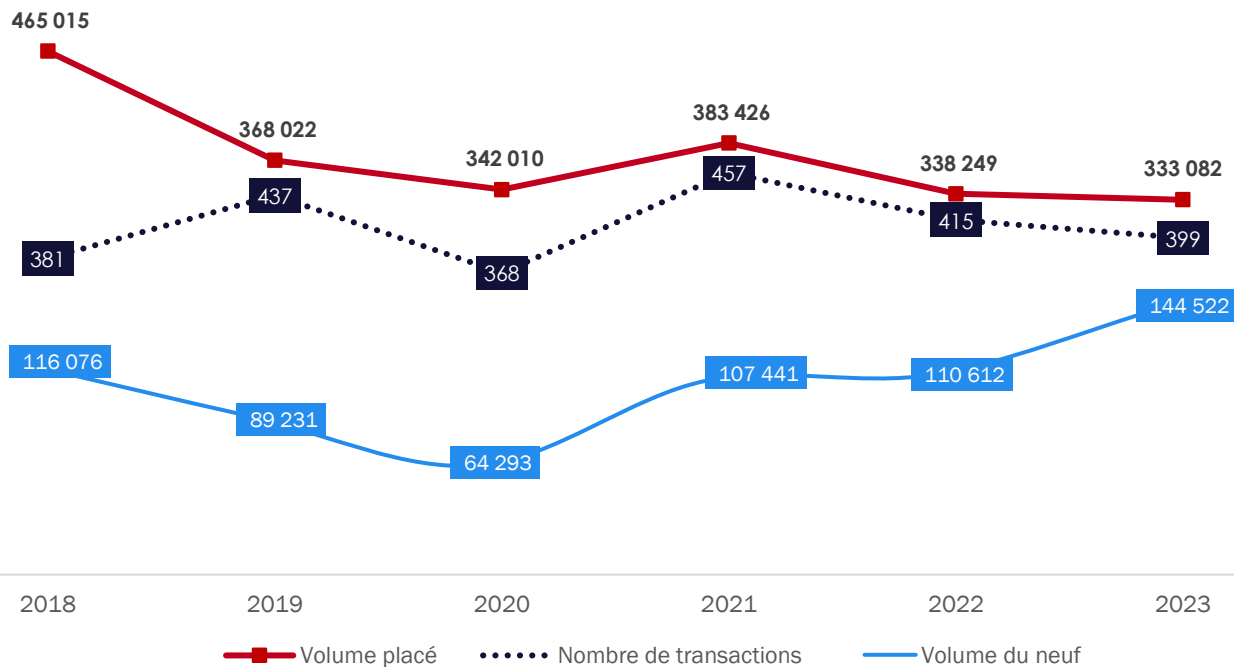


PARC EUGENE
Vénissieux



Analyse de la demande placée

- En 2023, le marché des locaux d'activités lyonnais reste **porteur** dans un contexte économique bousculé.
- Il affiche un volume placé total de 333 082 m², soit une baisse de **2%** par rapport à l'an dernier.
- Cette année se situe donc **en deçà de la moyenne décennale** (355 000 m²).
- Le nombre de deals, quant à lui, reste **supérieur à la moyenne décennale** (362), témoignant du dynamisme du marché.
- Depuis 2022, les deals à l'acquisition se raréfient, impactés principalement par le **durcissement des conditions d'emprunts bancaires**, par les **prix de vente élevés** et par le **manque d'offres disponibles sur les surfaces > 500 m²**.



Volume placé par secteur

SECTEUR	2021		2022		EVOLUTION 2023/2022	2023	
EST	128 589 m ²	34%	138 996 m ²	41%	↗	144 555 m ²	43%
SUD EST	55 096 m ²	14%	32 498 m ²	10%	↗	42 136 m ²	13%
SUD OUEST	44 702 m ²	12%	31 536 m ²	9%	↘	12 122 m ²	4%
NORD EST	58 193 m ²	15%	26 005 m ²	8%	↗	27 521 m ²	8%
LYON / VILLEURBANNE	18 267 m ²	5%	17 133 m ²	5%	↘	14 141 m ²	4%
NORD OUEST	10 937 m ²	3%	9 463 m ²	3%	↗	9 716 m ²	3%
NORD ISERE	26 975 m ²	7%	16 621 m ²	5%	↗	31 229 m ²	9%
EXTERIEURS	40 667 m ²	11%	65 997 m ²	20%	↘	51 662 m ²	16%
TOTAL	383 426 m²		338 249 m²		↘	333 082 m²	

- Le marché du **Grand Est** (Est et Sud Est) conserve sa position de leader, avec 144 555 m² placés pour 153 transactions, soit **43%** de la demande placée globale.
- Il est challengé par les secteurs **Extérieurs** qui comptabilisent près de 52 000 m² dont 6 deals supérieurs à 2 000 m². La commune de Tarare a accueilli **la signature la plus significative de l'année** : l'achat de 7 716 m² par la société METALIC.
- 45%** des transactions ont été réalisées **hors Métropole**.
- 79%** des deals ont été signés sur des surfaces < 1 000 m².
- En parallèle, **9** implantations > 5 000 m² ont été enregistrées, soit 2 de plus que l'an passé.
- Le panier moyen 2023 **progressé** ainsi légèrement pour atteindre les **835 m²**, contre 815 m² en 2022.

Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 250 m ²		250 - 499 m ²		500 - 999 m ²		1 000 - 2 499 m ²		2 500 - 4 999 m ²		> 5 000 m ²	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	153	11	23	13	38	8	23	7	17		8	1	4
SUD EST	64	10	24	1	8	1	7	2	9	1			1
SUD OUEST	17	2	4		5		3	2		1			
NORD EST	52	6	10	9	14	6	2	1	2	2			
LYON / VILLEURBANNE	27		4	4	9	1	7	1	1				
NORD OUEST	15	4	3		2	1	3		1		1		
NORD ISERE	21		2	2	2	4		2	4	1	3		1
EXTERIEURS	50	3	9	3	12	3	8	4	3		3	1	1
Total 2023	399	36	79	32	90	24	53	19	37	5	15	2	7
Total 2022	415	38	88	50	64	29	54	20	43	7	15	4	3
Total 2021	457	58	72	49	77	33	56	27	58	6	16	4	1

- En 2023, la part du **neuf** représente **43%** de la demande placée totale, soit **10 points de plus qu'en 2022**. Elle a été boostée par la livraison d'un certain nombre de **nouveaux parcs d'activités** (Parc Act'y et Parc Avenue C à Saint-Priest ; Parc Usin à Vénissieux ; le Parc des Oliviers à Bourgoin-Jallieu ; etc.).
- 47%** de la demande placée de l'Est lyonnais a été signés sur des bâtiments neufs ; cela s'explique en partie par l'**intérêt des utilisateurs** pour ce secteur qui pousse les promoteurs à renouveler le parc existant. Par ailleurs, les opérations lancées en blanc en 2022 et livrées en 2023 ont permis aux clients de se projeter et de dynamiser la commercialisation.

L'INFO EN +

Pour répondre aux exigences de la ZFE de la Métropole lyonnaise, les nouvelles avancées dans les systèmes de livraison dernier kilomètre se concentrent sur le transport fluvial.

Illustré par l'Hôtel de Logistique Urbaine (HLU), ce bâtiment de 29 000 m² répartis sur 2 niveaux est situé sur le port Edouard Herriot. Il joue un rôle clé dans l'optimisation du dernier kilomètre en utilisant les voies navigables. Ce projet innovant construit par le promoteur Quartus, est issu d'un partenariat entre LPA, la Banque des Territoires et la SERL.

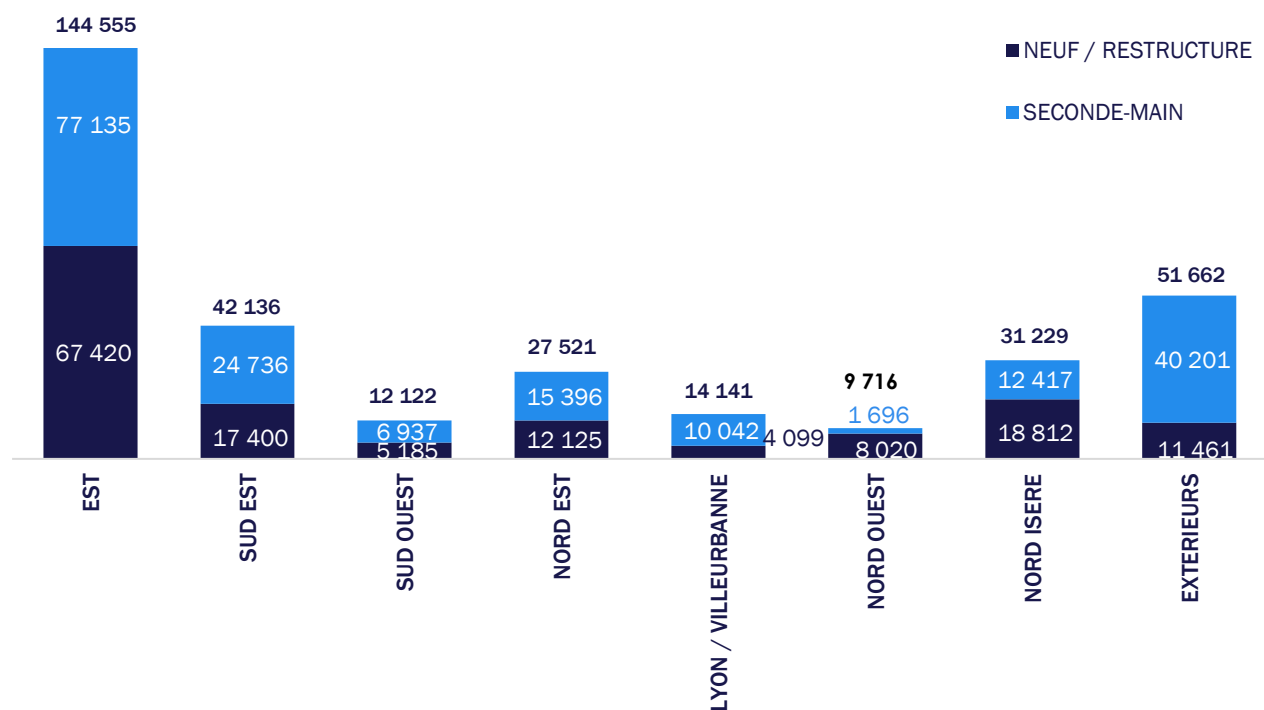
Cette initiative est l'une des alternatives écologiques qui contribue à la décongestion routière tout en favorisant une logistique urbaine respectueuse de l'environnement.

Un autre exemple de ces livraisons bas carbone : l'association d'un transporteur reconnu et d'une société spécialisée en gestion de flux qui utilisent un système de barges acheminant les colis depuis le port jusqu'au pont Morand (1^{er} arrondissement), d'où des vélos cargo prennent le relais pour livrer professionnels et particuliers. Leur objectif : atteindre 30 000 livraisons en 2024.

Edouard CHADAN



Répartition Neuf / Seconde-main par secteur



Répartition Neuf / Seconde-main par typologies de surfaces

	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 250 m ²	26	10	36	28	51	79	115
250 - 499 m ²	18	14	32	34	56	90	122
500 - 999 m ²	8	16	24	19	34	53	77
1 000 - 2 499 m ²	4	15	19	15	22	37	56
2 500 - 4 999 m ²	3	2	5	8	7	15	20
> 5 000 m ²		2	2	5	2	7	9
Total général	59	59	118	109	172	281	399

Valeurs locatives moyennes* par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m ² /an)			Seconde-main (€ HT HC/m ² /an)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
EST	90 - 110	95 - 115	95 - 115	55 - 75	65 - 90	80 - 110
SUD EST	95 - 105	95 - 115	95 - 115	55 - 75	65 - 90	80 - 110
SUD OUEST	105 - 115	105 - 120	95 - 115	60 - 80	70 - 90	80 - 110
NORD EST	95 - 105	95 - 110	95 - 115	60 - 75	70 - 85	80 - 110
LYON / VILLEURBANNE	110 - 120	115 - 125	120 - 140	70 - 95	70 - 110	90 - 120
NORD OUEST	110 - 120	110 - 120	120 - 140	80 - 100	85 - 110	100 - 130
NORD ISÈRE	80 - 90	85 - 100	90 - 110	50 - 65	50 - 70	70 - 90
EXTÉRIEURS	75 - 85	80 - 95	90 - 110	50 - 65	50 - 75	70 - 90

* Pour des surfaces inférieures à 1 000 m² avec une part tertiaire qui n'excède pas 25 % (hors locaux bénéficiant d'une réserve foncière)

Valeurs moyennes à l'acquisition par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT/m ²)			Seconde-main (€ HT/m ²)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
EST	1 300 - 1 500	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	800 - 1 100	900 - 1 500	900 - 1 400
SUD EST	1 200 - 1 400	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	800 - 1 100	900 - 1 500	900 - 1 400
SUD OUEST	1 300 - 1 600	1 700 - 2 200	1 700 - 2 100	800 - 1 100	1 000 - 1 600	900 - 1 400
NORD EST	1 200 - 1 400	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	700 - 900	1 000 - 1 500	900 - 1 400
LYON / VILLEURBANNE	1 700 - 1 900	1 900 - 2 200	2 000 - 2 400	1 250 - 1 500	1 300 - 1 600	1 300 - 1 600
NORD OUEST	1 600 - 1 800	1 700 - 2 200	1 800 - 2 200	1 200 - 1 400	1 300 - 1 600	1 500 - 2 000
NORD ISÈRE	1 100 - 1 300	1 300 - 1 500	1 400 - 1 600	650 - 850	800 - 1 100	700 - 1 200
EXTÉRIEURS	1 000 - 1 200	1 300 - 1 600	1 400 - 1 600	700 - 1 000	800 - 1 100	700 - 1 200

- La **tendance** constatée en 2022 (manque de fonciers, hausse des taux d'intérêts) **se confirme** en 2023, essentiellement sur les secteurs principaux.
- En 2024, nous n'anticipons **pas d'augmentation de prix de vente** dans les bâtiments **neufs**. Toutefois, dans certains actifs en **location**, les valeurs pourraient encore **progresser**.
- La **tertiairisation des locaux** et le **décret tertiaire** impacteront également sur les valeurs.

L'INFO EN +

Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) issu du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit « Décret Tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les actifs tertiaires y compris les locaux d'activité dont la surface est supérieure ou égale à 1000 m².

Une obligation de déclaration annuelle, via la plateforme en ligne Operat (Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions tertiaires) doit permettre d'évaluer l'atteinte de l'objectif.

La réglementation impose une réduction des consommations d'énergie pouvant se faire de deux manières :

- soit en choisissant une année de référence, entre 2010 et 2019 et engager une réduction de la consommation énergétique par paliers :

- ▶ réduction de 40 % d'ici 2030
- ▶ réduction de 50 % en 2040
- ▶ réduction de 60 % en 2050

- soit en atteignant un niveau de consommation énergétique correspondant aux bâtiments neufs nouveaux dans leur catégorie, fixé en valeur absolue.

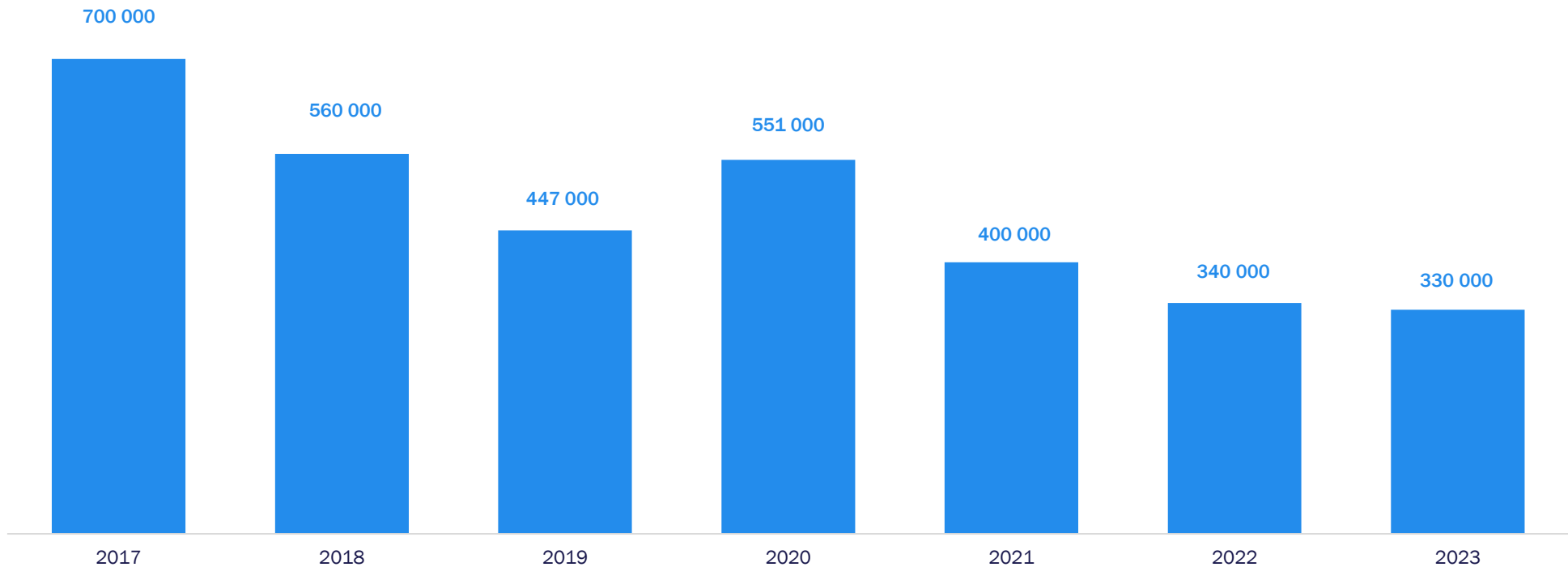
Il est important de rappeler que si le décret tertiaire fixe des obligations de résultats, les propriétaires et locataires de locaux d'activité peuvent choisir leur propre façon d'atteindre ces objectifs. Comme par exemple : des travaux sur l'enveloppe extérieure du local d'activité ou encore une installation d'équipements performants : (panneaux solaires, éclairage LED et/ou à extinction automatique, nouvelles fenêtres) ...

Bastien SORG





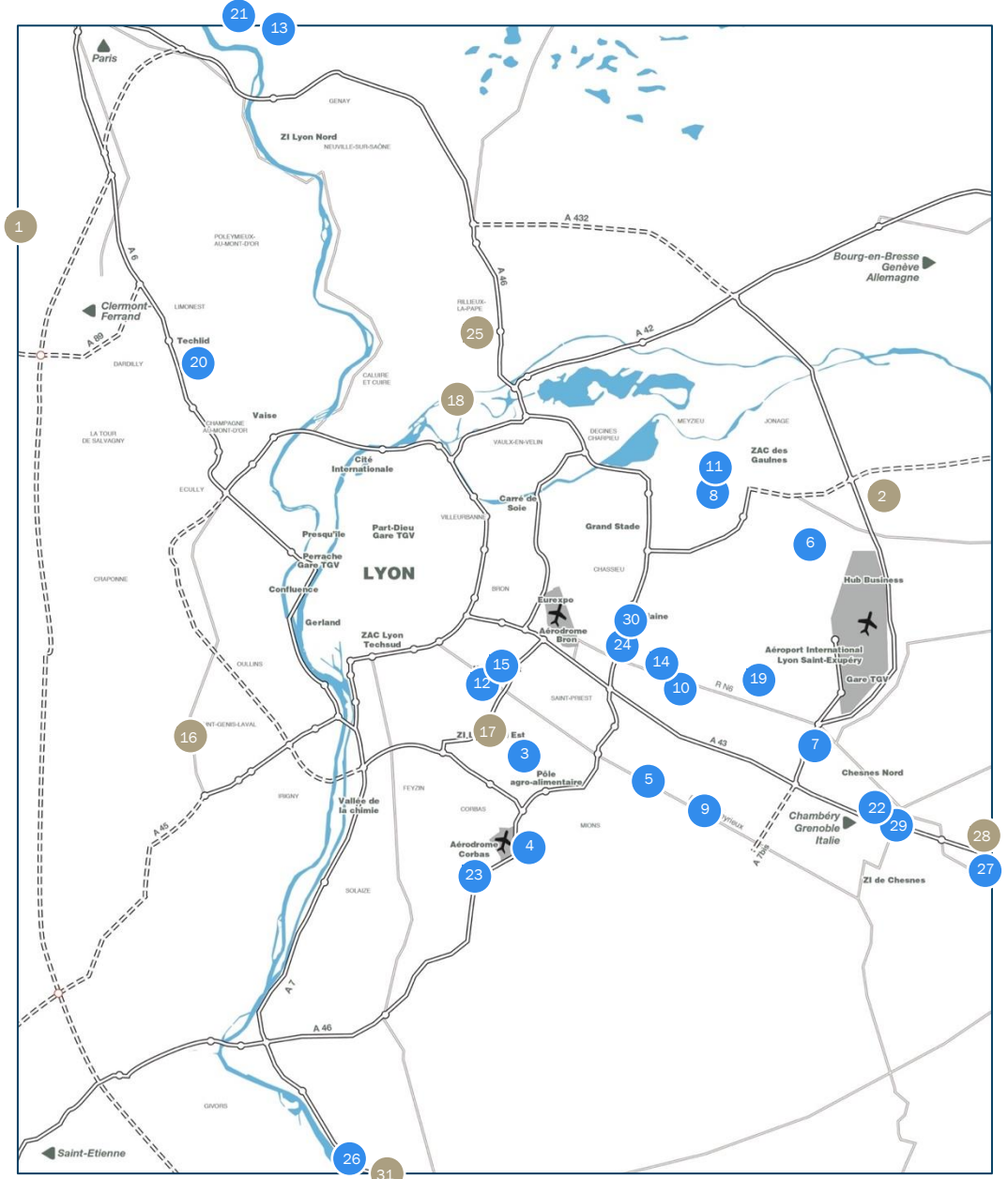
- Avec 330 000 m², cette année encore, le stock est **historiquement bas**. Il est principalement constitué de petites surfaces.
- Comme annoncé l'an passé, l'écoulement du neuf à l'acquisition **s'est ralenti**, impacté par la hausse des taux d'intérêt et l'accès au crédit immobilier, faisant ainsi croître la part du locatif.



Les grandes transactions de 2023 (> 2 000 m²)

SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
EXTÉRIEURS OUEST	TARARE	7 716	SECONDE-MAIN	1	METALIC
EST LYONNAIS	JANNEYRIAS	7 032	SECONDE-MAIN	2	SAONE AZERGUES
GRAND LYON SUD EST	CORBAS	7 000	NEUF	3	BUFAB FRANCE
EXTÉRIEURS SUD	CHAPONNAY	6 886	SECONDE-MAIN	4	SAS EJ FRANCE
EST LYONNAIS	SAINT PIERRE DE CHANDIEU	6 450	NEUF	5	WESTCOAST FRANCE SAS
EST LYONNAIS	PUSIGNAN	6 233	SECONDE-MAIN	6	MADENR
EST LYONNAIS	SAINT LAURENT DE MURE	6 148	NEUF	7	FAAC FRANCE
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	6 109	RESTRUCTURE	8	ATLANTIC
NORD ISÈRE	HEYRIEUX	5 369	RESTRUCTURE	9	CENTRE SERVICE METAUX
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	4 714	SECONDE-MAIN	10	LOGISTA
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	4 661	SECONDE-MAIN	11	ALASKA
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	4 585	NEUF	12	DECITRE
EXTÉRIEURS NORD	REYRIEUX	4 572	SECONDE-MAIN	13	ATELIER DES FACADIERS ARA
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	4 435	RESTRUCTURE	14	DISTRICASH ACCESSOIRES
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	4 322	NEUF	15	VINTED
GRAND LYON SUD OUEST	CHAPONOST	4 200	NEUF	16	AZERGO
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	4 157	SECONDE-MAIN	17	LM ECO
VAL DE SAÔNE	CALUIRE ET CUIRE	3 940	SECONDE-MAIN	18	MAIA IMMOBILIER
EST LYONNAIS	SAINT BONNET DE MURE	3 926	NEUF	19	LEVER TOUCH
GRAND LYON NORD OUEST	LIMONEST	3 500	NEUF	20	APAVE
EXTÉRIEURS NORD	ARNAS	3 240	NEUF	21	XPO
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 145	SECONDE-MAIN	22	ELY
EXTÉRIEURS SUD	MARENNES	3 130	RESTRUCTURE	23	MANUEM RHONES ALPES
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	3 113	SECONDE-MAIN	24	PORTAKABIN
VAL DE SAÔNE	RILLIEUX LA PAPE	2 990	NEUF	25	UNIBIO
EST LYONNAIS	SAINT LAURENT DE MURE	2 751	NEUF	26	TSG TOKHEIM SERVICES
NORD ISÈRE	BOURGOIN-JALLIEU	2 693	SECONDE-MAIN	27	EURO PALETTES
NORD ISÈRE	VAULX-MILIEU	2 600	NEUF	28	J+G IMMOBILIER
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 560	SECONDE-MAIN	29	SAS DELTATOME
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	2 258	SECONDE-MAIN	30	PPG DISTRIBUTION
VIENNE AGGLO	VIENNE	2 041	SECONDE-MAIN	31	N.C.

- Acquisition
- Location



Zoom Grand Est (Est et Sud-Est)

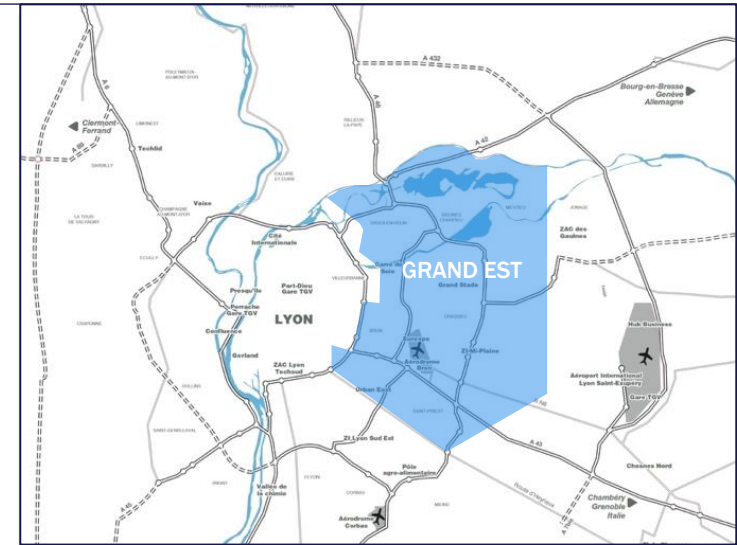
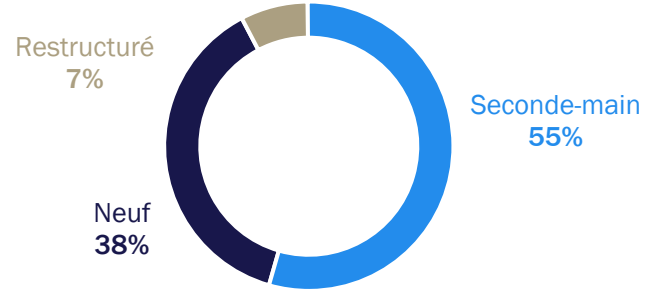
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 71%




Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 43%



 **186 691 m²**
placés

 **217**
Transactions

 **56%**
du volume placé

▪ **Leader du marché** : Le Grand Est perpétue cette année encore la tendance, en conservant sa pole position. Il gagne même des parts de marché puisqu'il représente aujourd'hui **56% de la demande placée totale 2023**, contre 51% l'année dernière.

▪ **Transactions** : Le nombre de deals se **stabilise** : ceux-ci ont été conclus sur des **surfaces plus importantes**.

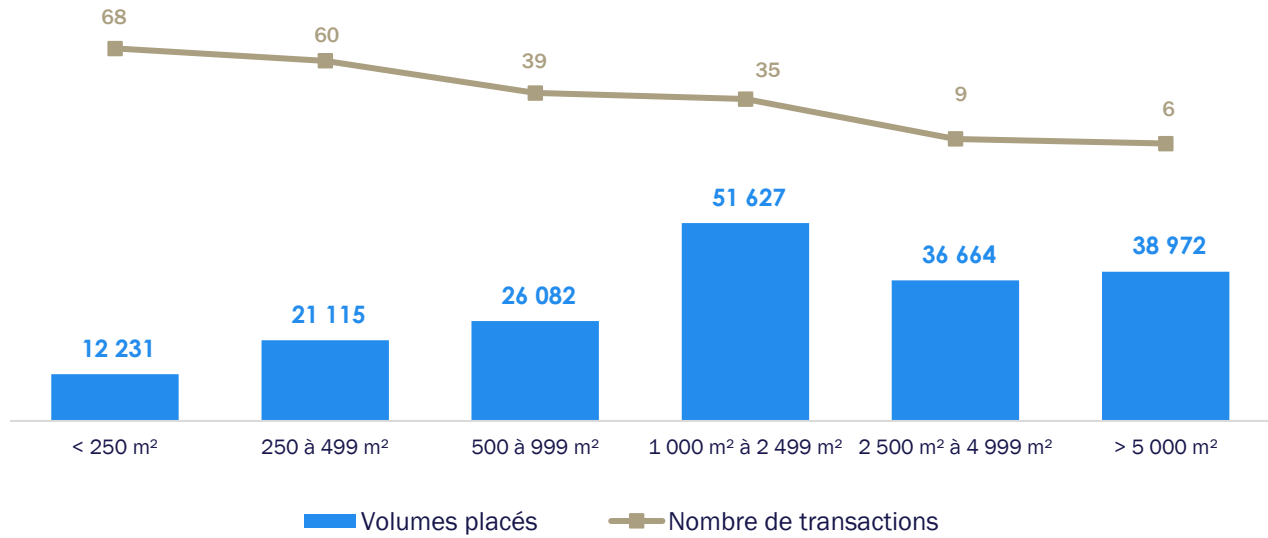
▪ **Part locative** : Le marché s'est majoritairement orienté vers le locatif, suivant la tendance globale (difficultés rencontrées par les prospects dans les acquisitions).

▪ **Part du neuf** : Cette dernière augmente, alimentée par le lancement de nouveaux programmes (Parc Act'y ; Milky Parc ; Parc Figueras ; Delta Park ; etc).

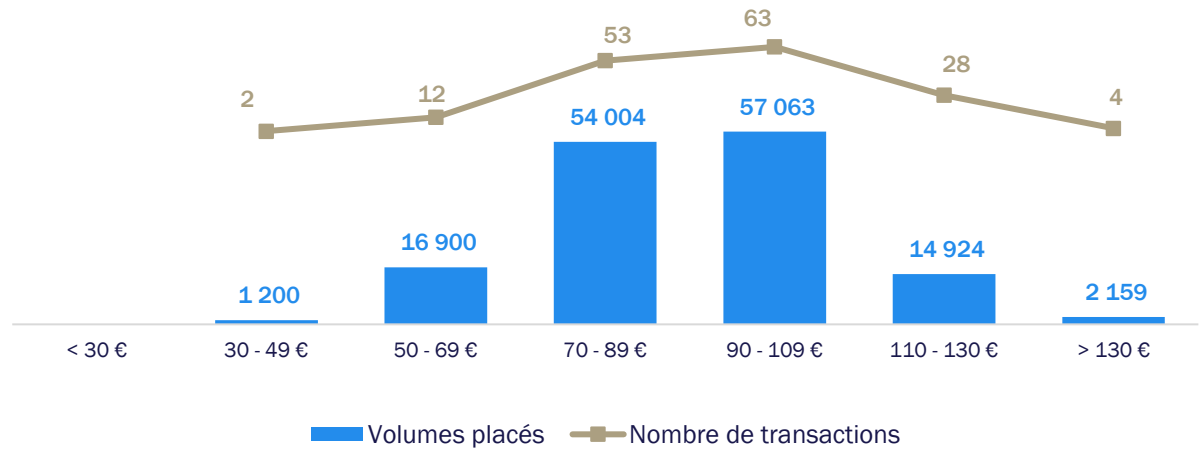
	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	156 876	183 685	171 494	186 691	↗
Nombre de transactions	171	228	216	217	→
Panier moyen	917	806	794	860	↗
Part du neuf/restructuré	24%	34%	34%	45%	↗
Part de location	59%	57%	66%	79%	↗

Zoom Grand Est (Est et Sud-Est)

Segments de surfaces



Valeurs locatives



SAONE AZERGUES
 7 032 m²
 Chemin de Charpenay
 Janneyrias
 Acquisition - 1 038 €/m²



BUFAB FRANCE
 7 000 m²
 Rue Louis Pradel
 Corbas
 Location - 83 €/m²



WESTCOAST FRANCE
 6 450 m²
 Rue Ampère
 Saint-Pierre-de-Chandieu
 Location - 85 €/m²

TENDANCES ET PERSPECTIVES

- Demande →
- Evolution du stock ↻
- Loyers →
- Prix de vente →



DELTA PARK
 Saint-Bonnet-de-Mure

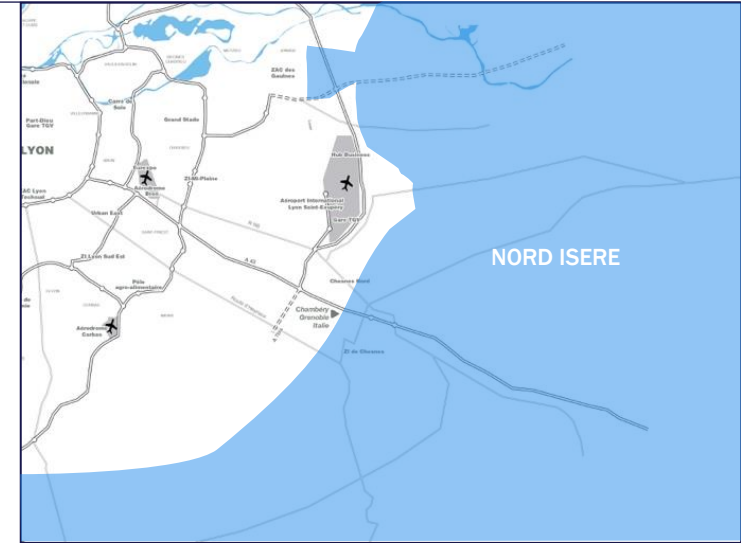
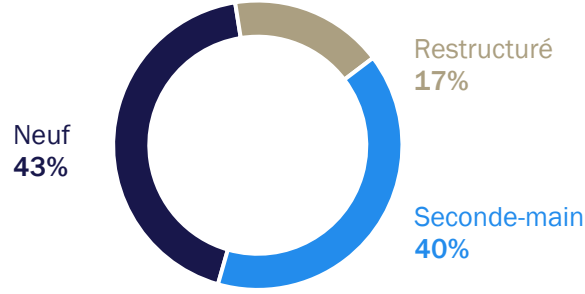
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 71%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 43%

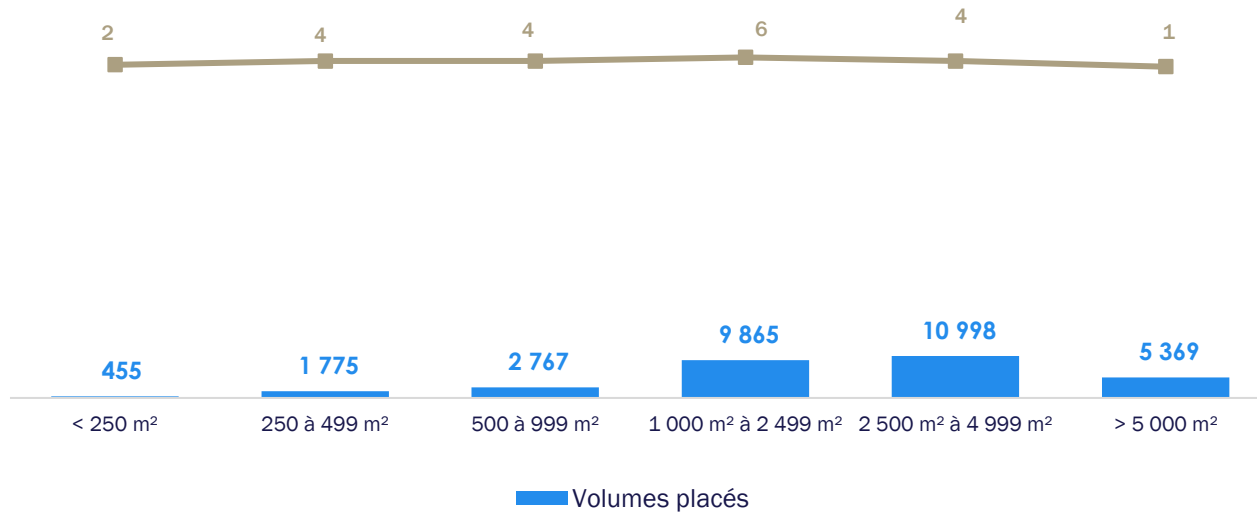


- 31 229 m²**
placés
- 21**
Transactions
- 9%**
du volume placé

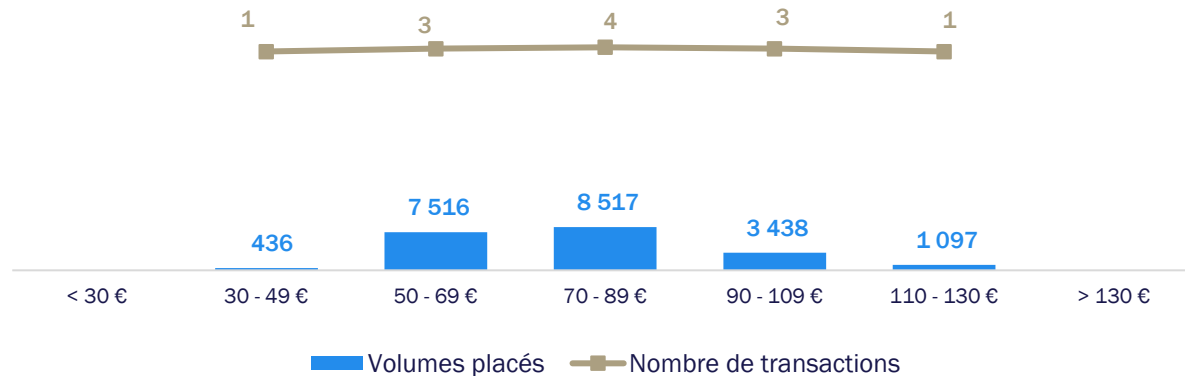
- **Croissance accrue** : Le marché du Nord Isère affiche la plus belle progression (+88% de volumes placés en 2023 VS 2022). Ceci s'explique principalement par le nombre de transactions > 1 000 m² qui a pratiquement quadruplé.
- **Propension à s'étendre** : Grâce à son foncier encore disponible, ce secteur a pu accueillir différentes opérations immobilières assez conséquentes sur des créneaux de surfaces variées ; créant un dynamisme important.
- **Perspectives** : D'autres projets sont actuellement en développement, ce qui devrait confirmer la croissance de ce marché.

	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	24 994	26 975	16 621	31 229	↗
Nombre de transactions	26	28	19	21	↗
Panier moyen	961	963	875	1 487	↗
Part du neuf/restructuré	11%	53%	91%	60%	↘
Part de location	42%	72%	34%	67%	↗

Segments de surfaces



Valeurs locatives



CENTRE SERVICE METAUX
 5 369 m²
 Rue des Balmes
 Heyrieux
 Location - 80 €/m²



ELY
 3 145 m²
 Avenue des Arrivaux
 Saint-Quentin-Fallavier
 Location - 63 €/m²



EURO PALETTES
 2 693 m²
 Avenue Henri Barbusse
 Bourgoin-Jallieu
 Location - 89 €/m²

TENDANCES ET PERSPECTIVES

- Demande ↗
- Loyers ↗
- Evolution du stock ↗
- Prix de vente ↗

L'INFO EN +

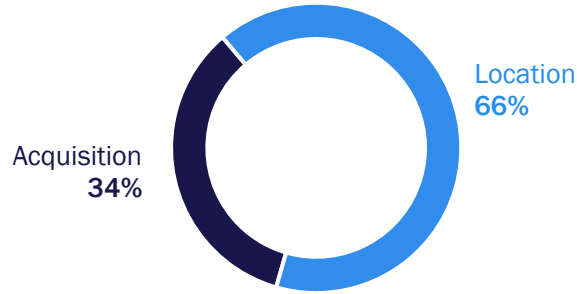
La lutte contre l'artificialisation des sols est devenue un enjeu crucial pour atténuer le réchauffement climatique. La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a fixé l'objectif ambitieux de parvenir à une « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050. La loi du 20 juillet 2023, quant à elle, vise à répondre aux difficultés rencontrées par les territoires dans la mise en œuvre des objectifs de réduction de moitié de l'artificialisation des sols d'ici 2031, en vue d'atteindre l'objectif final de ZAN en 2050. Cette loi adopte une approche moins contraignante et cherche à favoriser le dialogue et la collaboration entre les différentes parties prenantes. En résumé, ces lois visent à orienter les politiques d'aménagement du territoire vers une utilisation plus responsable des sols, dans le but ultime de préserver l'environnement et de lutter contre le réchauffement climatique.



François SALLES

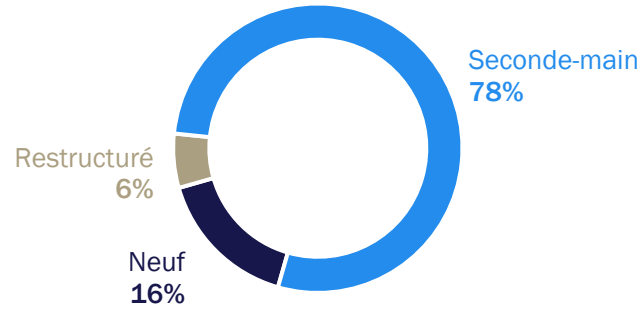
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 71%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 43%



51 662 m²
placés

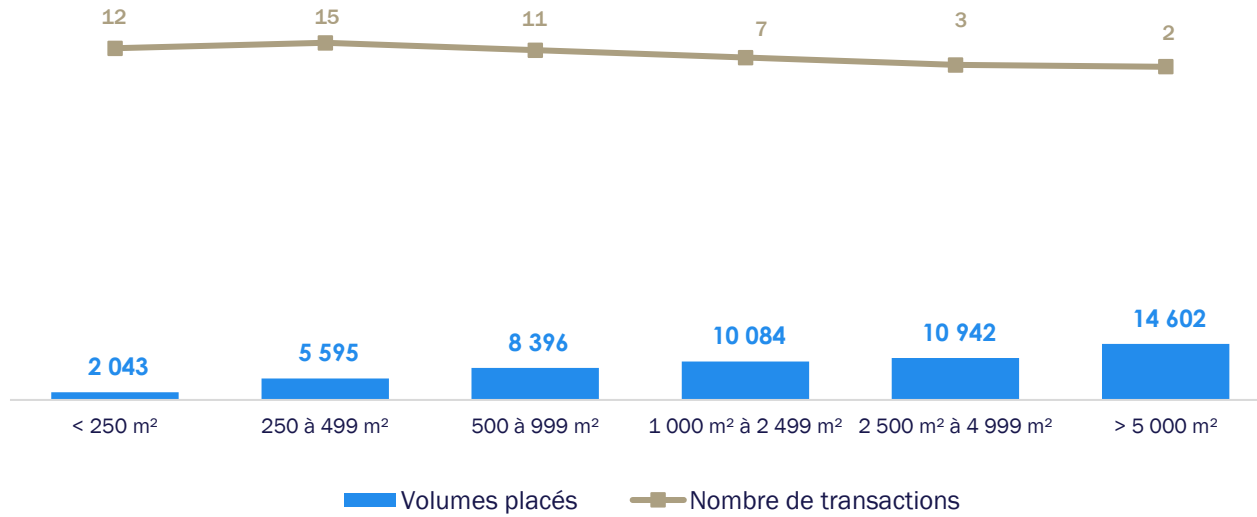
50
Transactions

16%
du volume placé

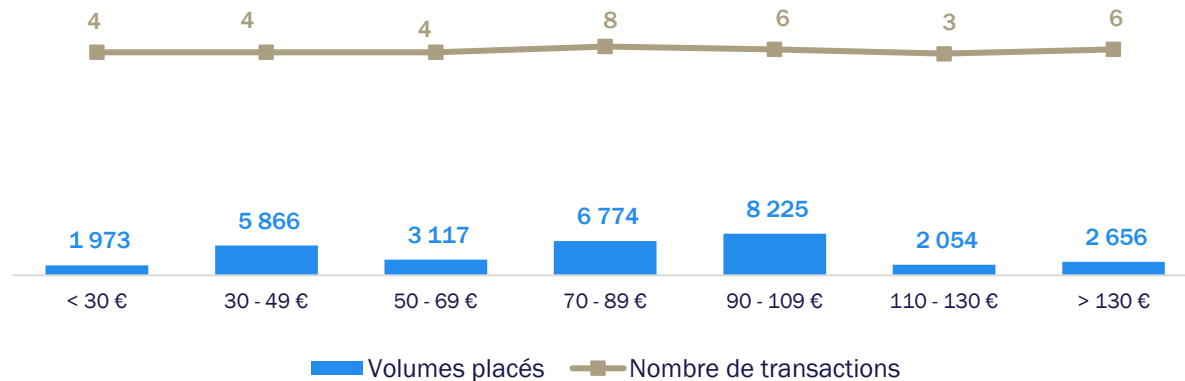
- **Potentiel de développement** : Le secteur atteint la 2^{ème} marche du podium et devient le challenger du Grand Est. L'exode des entreprises pour rejoindre les extérieurs se confirme donc encore cette année (prix plus attractifs ; fonciers disponibles).
- **Grands utilisateurs** : Le panier moyen élevé témoigne de l'intérêt des grands comptes en recherche de fonciers (construction de clés en main).
- **Perspectives** : De nouveaux projets en développement se concrétiseront en 2024, ce qui permettra à ce secteur de poursuivre son ascension.

	2020	2021	2022	2023	TENDANCE
Volumes placés	37 565	39 063	65 997	51 662	↘
Nombre de transactions	44	55	58	50	↘
Panier moyen	854	710	1 138	1 033	↘
Part du neuf/restructuré	6%	16%	28%	22%	↘
Part de location	55%	63%	58%	66%	↘

Segments de surfaces



Valeurs locatives



METALIC
7 716 m²
Avenue Edouard Herriot
Tarare
Acquisition - 110 €/m²



SAS EJ FRANCE
6 886 m²
Rue du Président
Edouard Herriot
Chaponnay
Location - 90€/m²



**ATELIER DES FACADIERES
ARA**
4 572 m²
Rue de Garenne
Reyrieux
Location - 44 €/m²

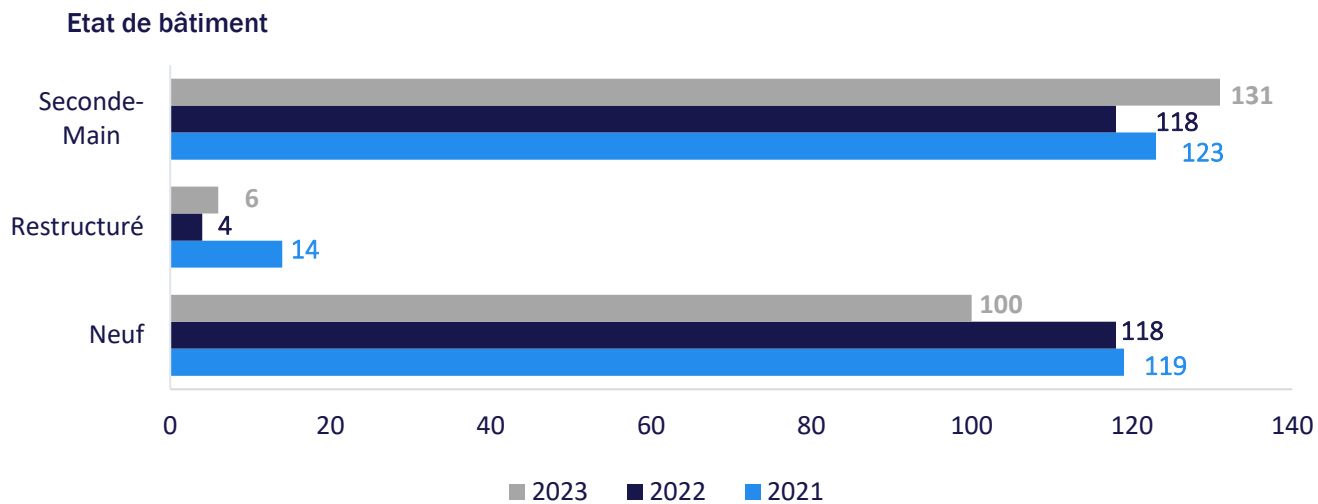
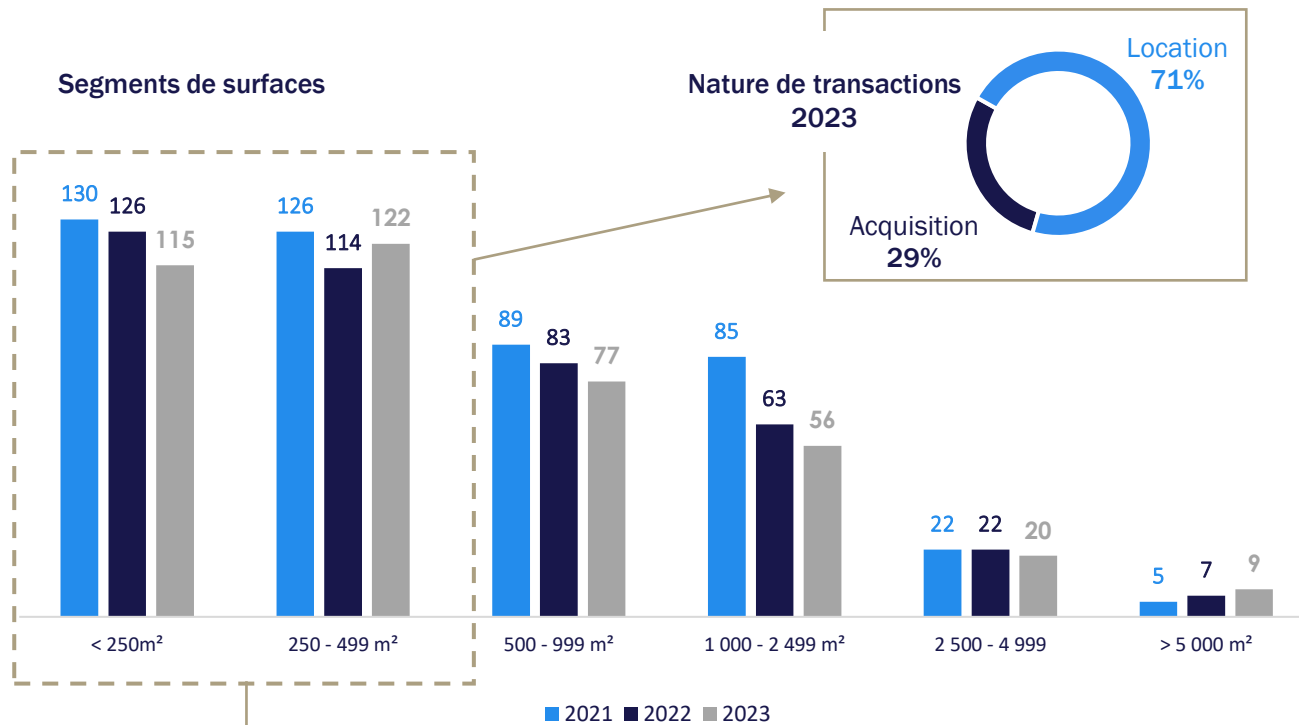
TENDANCES ET PERSPECTIVES

- Demande
- Evolution du stock
- Loyers
- Prix de vente



MIONNAY PARK
Mionnay

Zoom sur les petites et moyennes surfaces (< 500 m²)



- Dominance** : Les locaux d'activités lyonnais se caractérisent par une prédominance des petites et moyennes surfaces (PMS), avec près de 60% de deals conclus sur ce segment. Cette donnée demeure inchangée par rapport à l'année précédente et respecte l'orientation prise par le marché depuis 2018.
- Part locative** : Les PMS ne dérogent pas à la règle constatée sur la demande placée totale et montrent une part locative tout aussi élevée avec 71% des m² placés signés à la location. Cela s'explique par les contraintes d'accessibilité à un financement encore plus marquées pour cette typologie d'acquéreur.
- Prix de vente** : L'augmentation des prix de vente incite les chefs d'entreprises à acquérir des surfaces moins importantes ou à se rediriger vers des biens à louer.
- Perspectives** : Le marché reste et restera porteur, grâce à une évolution constante des besoins des TPE/PME et à la présence d'une large gamme d'offres sur le marché.

2024

2025 et plus



ACTIPARK AMPERE
Chassieu



DELTA PARK
Saint-Bonnet-de-Mure



PARC'ACTY
Saint-Priest



D-SIDE
Décines Charpieu



PÔLE POSITION
Tignieu-Jamezieu



ACTIPARK DES PLATANES
Vénissieux



HIGHLANDS PARK
Heyrieux



**ACTIPARK
DES MARRONIERS**
Bourgoin-Jallieu



PARC SOLSTICE
Genas



TERRES BOURDIN II
Rillieux La Pape



VAL'PARC
Saint-Genis-Laval



PARC
Saint-Genis-Laval



S@LAR PARC
Genay



ACTIPOLIS
Saint Laurent
D'Agnay



MIONNAY PARK
Mionnay



PARC AVENUE C
Saint-Priest



PARC MONCEAU
Bourgoin-Jallieu



ROUTE D'HEYRIEUX
Toussieu



GREEN PARK
Villette d'Anthon



**LA FABRYK
EAST LINE**
Villeurbanne



PARC UNIROY
Chasse Sur Rhône



PARC DES OLIVIERS
Bourgoin-Jallieu



WEST OAK
Saint-Quentin-Fallavier



6 PARK PIERRE
Pierre Bénite



EVEREST 3
Genas



ACTIPARC DES VALETS
Montluel



PARC ANNAPURNA
Saint-Vulbas



**LES PORTES DE
LA SOIE**
Vaulx-en-Velin



PARC LINKCITY
Villeurbanne



ECOPARC DU LYONNAIS
Saint-Priest



LES RONCES
Saint-Laurent-de-Mure



ECOPARC COTIÈRE
La Boisse



FACTORY 2.0
Genas



PARC DES PLANCHETTES
La Tour De Salvagny



PARC VALINORD
Bourgoin-Jallieu



PARC DES PEUPLIERS
Trévoux



PARC DES TUILERIES
Givors



**ZA IMPASSE
SAINT-EXUPÉRY**
Colombier-Saugnieu

Le marché des locaux d'activités en région lyonnaise confirme son **dynamisme** et son **attractivité** dans un climat économique et géopolitique complexe.

Avec **333 082 m² placés** et **399 transactions**, l'année 2023 affiche une belle performance, notamment sur le **Grand Est**. Les secteurs **Extérieurs** gagnent en part de marché, boosté par des prix plus attractifs et du foncier disponible.

La part du neuf (43% des volumes placés) et celle de la location (71% des volumes placés) sont **historiquement élevées**.

Depuis 2022, les grandes surfaces (> 5 000 m²) sont de retour, avec une majorité de signatures sur l'**Est** et les **Extérieurs**.

Les petites et moyennes surfaces (< 500 m²), quant à elles, témoignent de la **résilience** des PME/PMI locales (60% des deals sont signés sur ces surfaces), garantissant la pérennité du marché.

Avec la mise en place du décret tertiaire, les nouvelles constructions se doivent de répondre à des **exigences environnementales** ainsi qu'à la **demande exprimée des entreprises de plus en plus sensibles aux enjeux écologiques**.

Depuis 2021, le stock illustre un manque d'offres disponibles à 6 mois sur le marché global. Néanmoins, de **nouveaux parcs d'activités** se développent, permettant d'augmenter celui-ci, majoritairement sur le créneau des PMS.

La **solidité économique de la Métropole** et le **développement des secteurs extérieurs** devraient permettre au marché des locaux d'activités d'accueillir de nouveaux projets en 2024.



03

LOGISTIQUE

SOURCE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE





339 000 m²

Demande placée



14

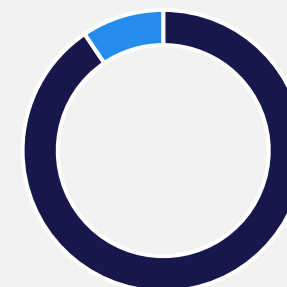
Transactions



134 000 m²

Offre disponible à 6 mois

Bâtiments
Classe B
9 %



Bâtiments
Classe A
91 %

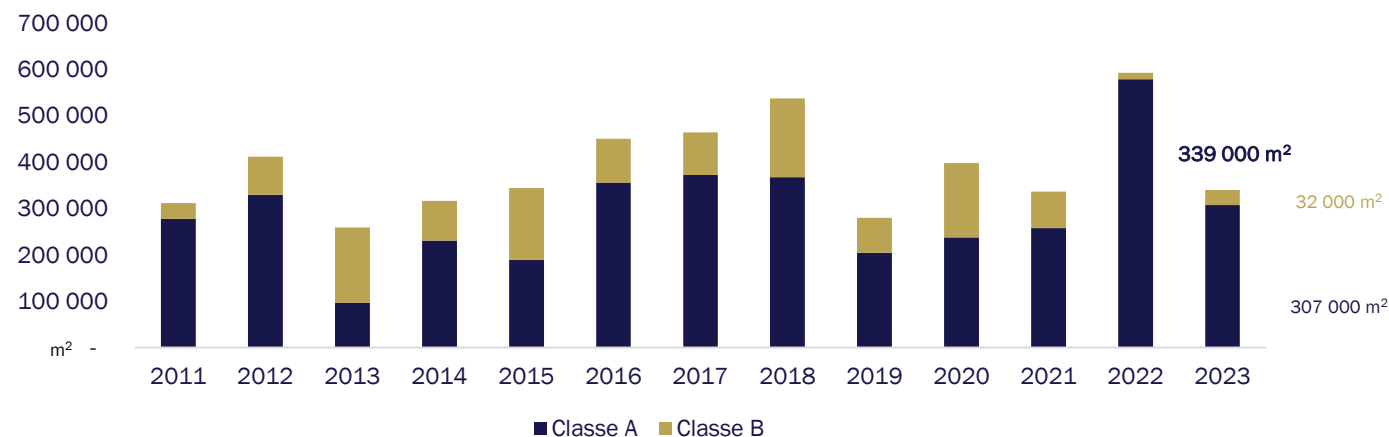
Saint-Quentin-Fallavier
Isère (38)



Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
ALAINÉ	SURY LE COMTAL – OUEST LYON	61 000 m ²
SAMSE	LA BOISSE – PLAINE DE L'AIN	56 000 m ²
INTERSPORT	ST VULBAS – PLAINE DE L'AIN	36 000 m ²
U LOGISTIQUE	ST JEAN SUR VEYLE – NORD DE LYON	31 000 m ²
SPI GROUP	ST VULBAS – PLAINE DE L'AIN	30 000 m ²
CONFIDENTIEL	ST RAMBERT D'ALBON – VALLÉE DU RHONE	29 000 m ²

Evolution de la demande placée par typologie de bâtiment

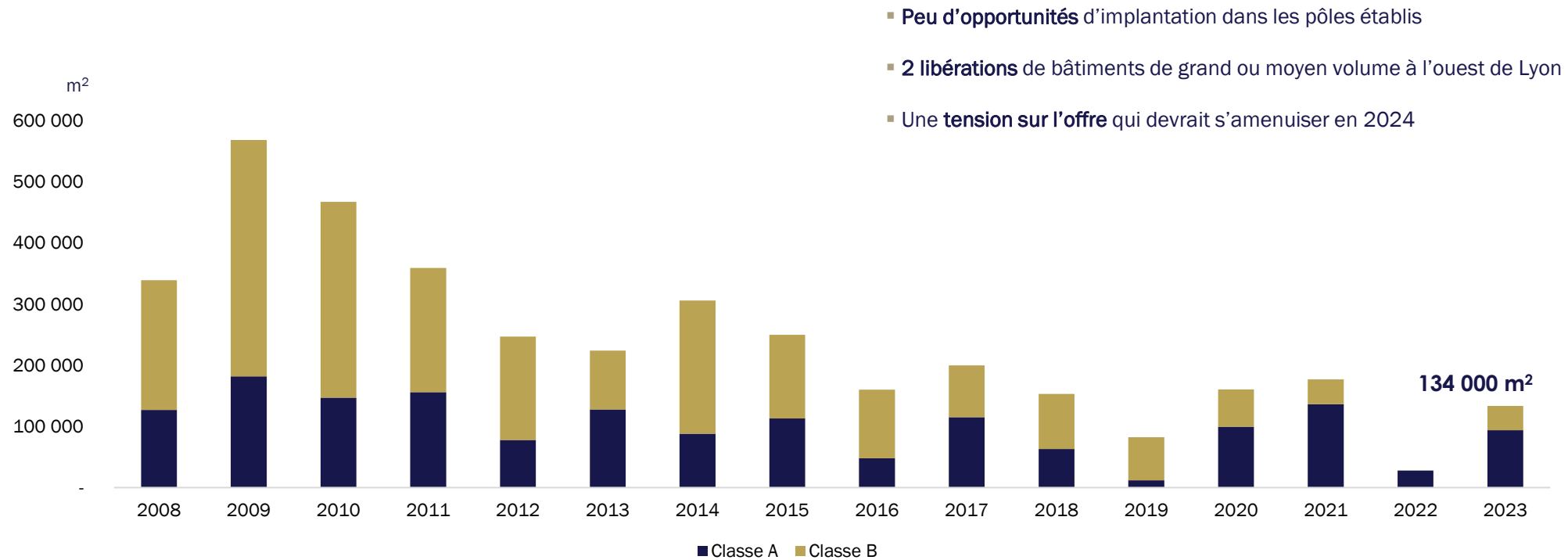


Saint-Quentin-Fallavier
Isère (38)

- Un retrait de **43 %** de la demande placée, après une année 2022 record
- Un marché soutenu par les transactions en **Plaine de l'Ain** et dans la **grande région lyonnaise**
- Des prises à bail de prestataires **sans contrat associé**

Répartition de la demande placée par taille de transactions

SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
< 10 000 m ²	10 000 m ²	3 %	2
10 000 à 19 999 m ²	86 000 m ²	25 %	6
20 000 à 39 999 m ²	126 000 m ²	37 %	4
> 40 000 m ²	117 000 m ²	35 %	2
Total	339 000 m²	100 %	14



- Peu d'opportunités d'implantation dans les pôles établis
- 2 libérations de bâtiments de grand ou moyen volume à l'ouest de Lyon
- Une tension sur l'offre qui devrait s'amenuiser en 2024

Répartition de l'offre sous 6 mois par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	18 000 m ²	14 %
ROCADE EST	19 000 m ²	14 %
PLAINE DE L'AIN	-	-
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	96 000 m ²	72 %
Total	134 000 m²	100 %



Offre potentielle de développement et offre à plus de 6 mois

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	44 000 m ²	3 projets
ROCADE EST	23 000 m ²	2 projets
PLAINE DE L'AIN	149 000 m ²	5 projets
Total	216 000 m²	10 projets

Secteurs alternatifs autour de Lyon

NORD DE LYON	0 m ²	0 projet
EST DE LYON	33 000 m ²	1 projet
SUD ET EST DE LYON	368 000 m ²	8 projets

Valeurs locatives (€ HT HC/m²/an)

LOYER PRIME PRÉSENTÉ	LOYER MOYEN PRÉSENTÉ	LOYER PRIME DE TRANSACTION
68	60	67

Pont d'Ain
AIN (01)

- Les 2/3 du volume global projeté sont localisés à l'extérieur des pôles les plus établis de la région lyonnaise
- Hausse de 29 % du loyer prime de transaction en seulement 3 ans

- Une année moyenne mais en baisse de **15 %** seulement par rapport à la moyenne décennale
- Part prépondérante des prestataires et transactions à **80 %** sur des **bâtiments neufs ou CEM**
- Une **offre qui se reconstitue** fin 2023 et avec des perspectives plus optimistes pour 2024, notamment avec **2 bâtiments XXL**
- Un potentiel de développement toujours très contraint et qui amène les projets à s'éloigner de la région lyonnaise
- Des **niveaux de loyer** jamais atteints (67 € HT/m²/an en prime) ce qui représente une augmentation de **29 % en 3 ans**

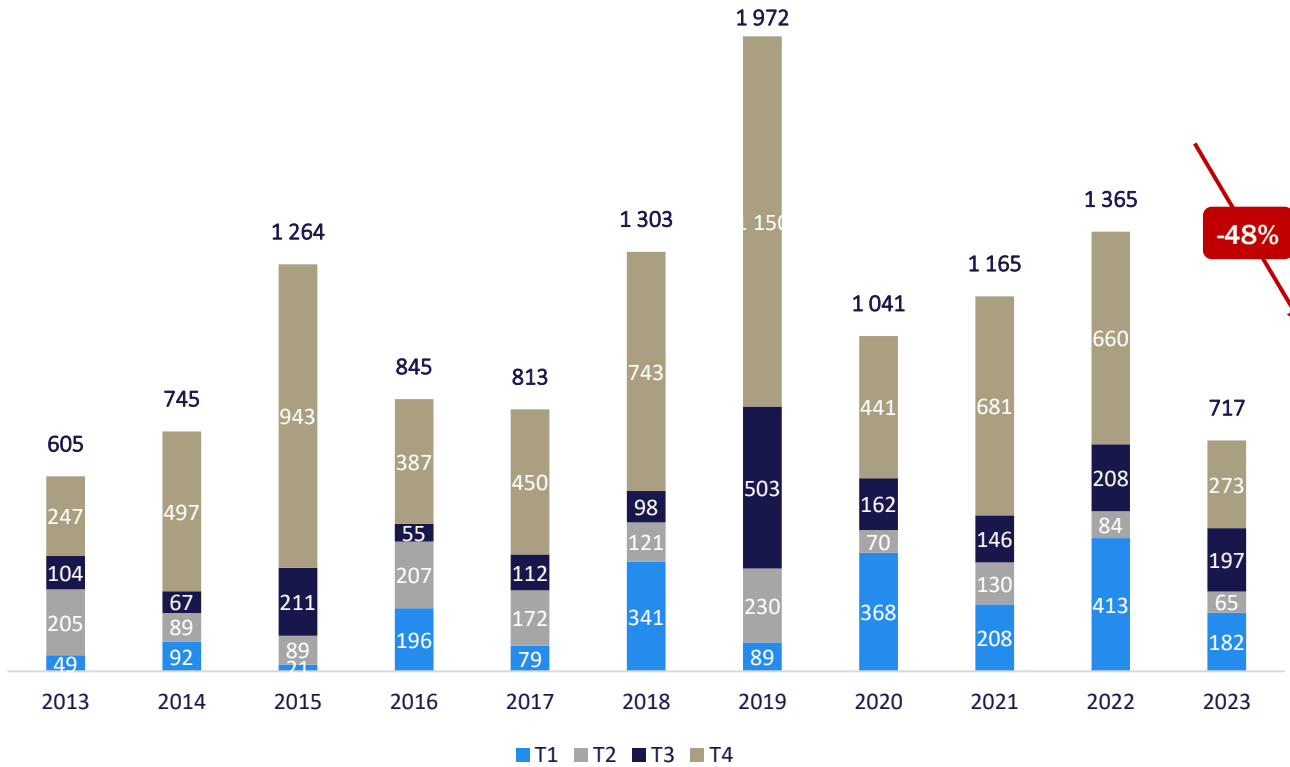


04

Investissement

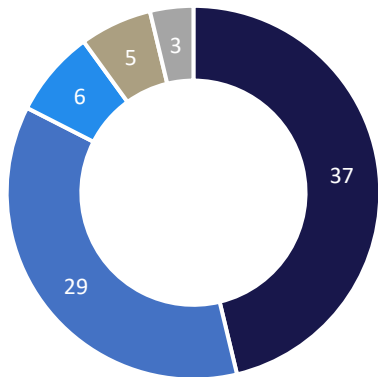


Évolution des volumes investis sur Lyon et agglomération (en millions d'euros m€)

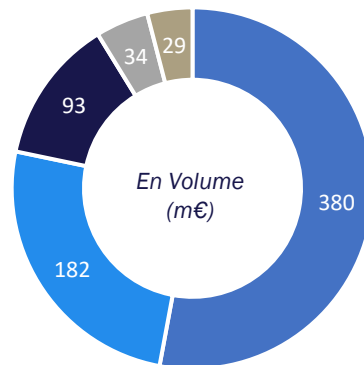


- Nous constatons un fort ralentissement des volumes investis sur l'agglomération lyonnaise en 2023, avec une baisse significative de 48% par rapport à l'exercice 2022. Cette diminution est principalement due aux hausses des coûts du financement ainsi qu'à une décorrélacion entre les attentes des vendeurs et les offres faites par les acheteurs.
- Nous constatons une forte résilience concernant les locaux d'activités, Lyon étant réputée pour son bassin industriel. À l'inverse, les bureaux souffrent d'une défiance des investisseurs, notamment face à la vacance importante de certains secteurs et le changement d'usage des utilisateurs.

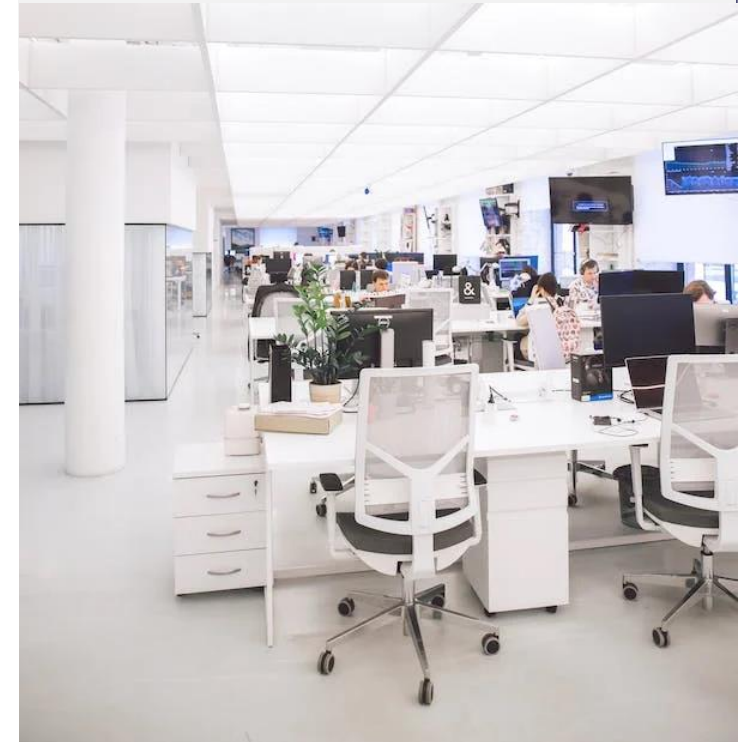
Ventilation par typologie en nombre (1) et en volume (2)



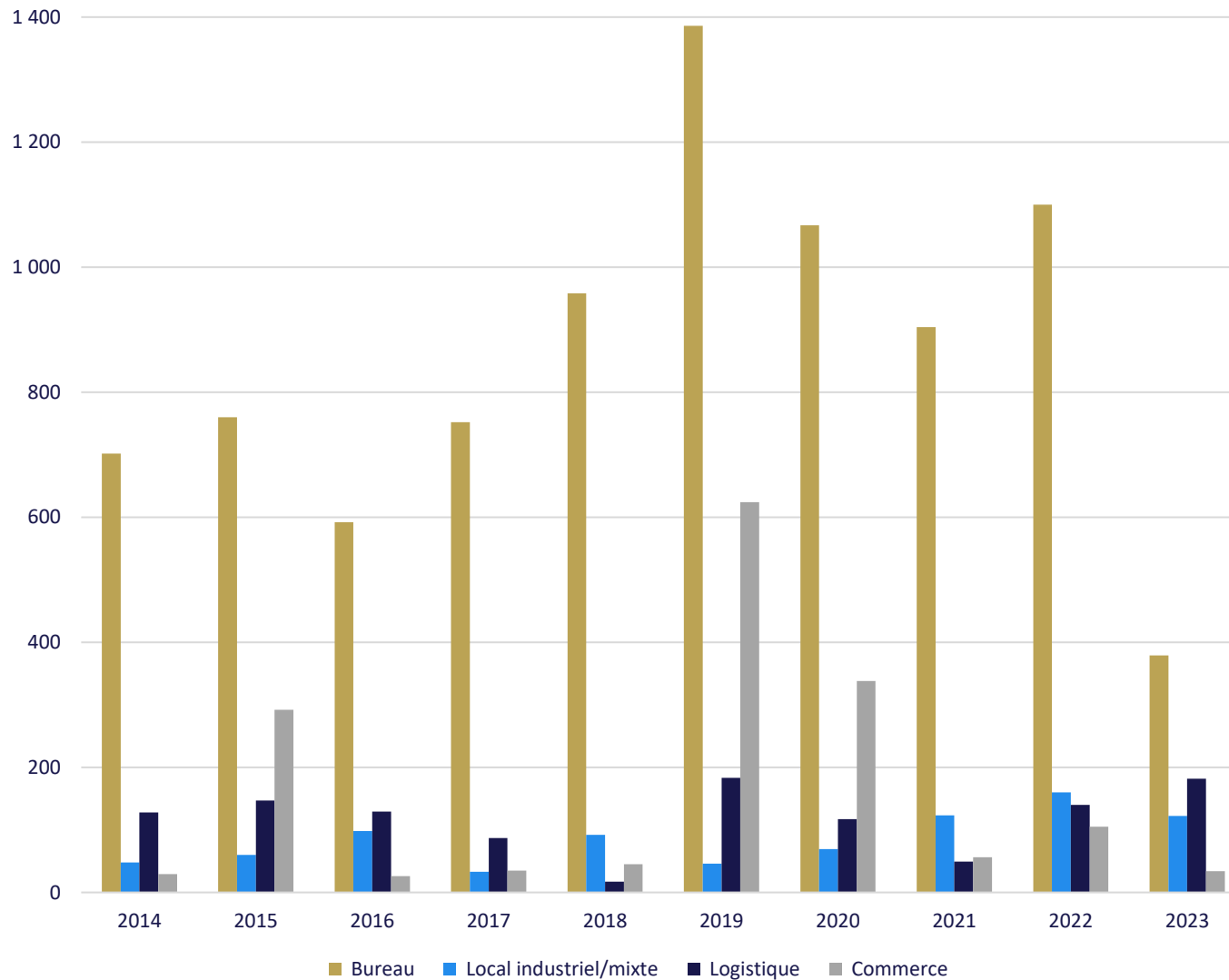
- Activité
- Bureau
- Logistique
- Mixte
- Retail



- Bureau
- Logistique
- Activité
- Retail
- Mixte



Évolution du volume d'investissement annuel par typologie (en millions d'euros m€)



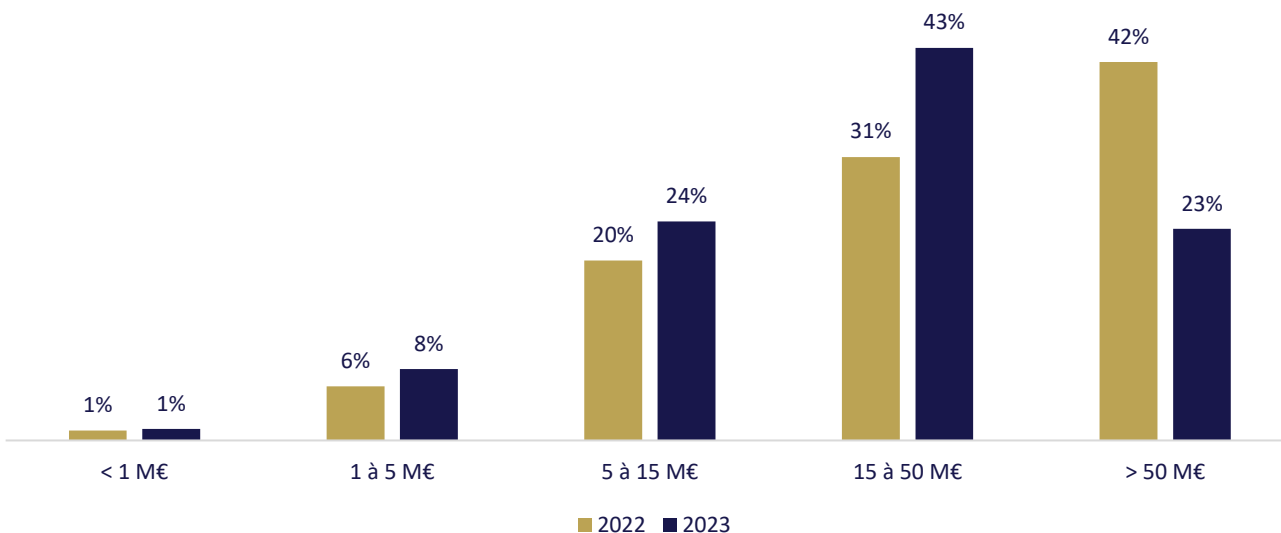
- Les volumes transactés sur les classes d'actifs activité, logistique et commerce restent relativement stables par rapport à la moyenne décennale.
- Les bureaux subissent une baisse des montants investis de près de 65%, ce qui représente un recul historique.
- Un seul deal bureau de plus de 50m€ a été enregistré en 2023. De manière générale, les gros volumes sont les plus impactés à Lyon comme sur l'ensemble du territoire national.
- En activité, la majeure partie des deals (57%) se concentre sur les actifs de moins de 5m€.
- Les acquéreurs sont aussi bien des investisseurs privés que des institutionnels. Ces derniers sont en recherche de granularité afin de diversifier leur patrimoine et diluer leur risque.

Ventilation par typologie et par tranche de volumes investis

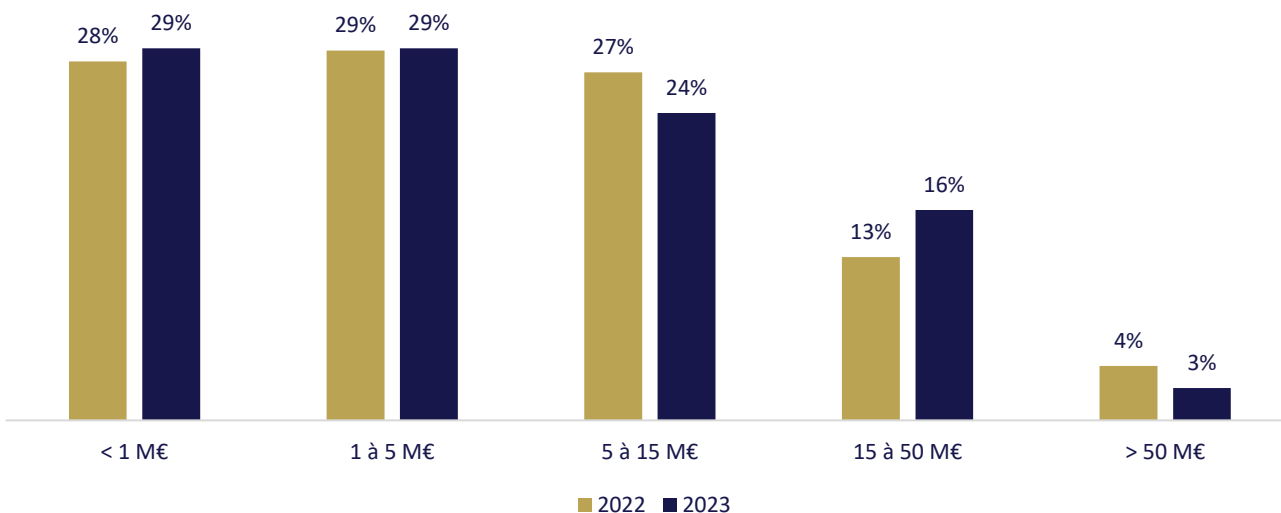
	Bureau		Local industriel / mixte		Logistique		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	3,6 M€	8	5,3 M€	15	0,0 M€	0	0,0 M€	0	8,9 M€	23
1 à 5 M€	9,9 M€	3	44,3 M€	19	2,1 M€	1	0,0 M€	0	56,3 M€	23
5 à 15 M€	81,8 M€	9	56,8 M€	7	0,0 M€	0	34,4 M€	3	173,0 M€	19
15 à 50 M€	181,2 M€	8	15,5 M€	1	113,3 M€	4	0,0 M€	0	310,0 M€	13
> 50 M€	102,7 M€	1	0,0 M€	0	66,1 M€	1	0,0 M€	0	168,8 M€	2
Total 2023	379,2 M€	29	121,9 M€	42	181,5 M€	6	34,4 M€	3	717,0 M€	80
Total 2022	1 092,0 M€	58	160,0 M€	46	140,0 M€	7	105,0 M€	10	1 497,0 M€	121



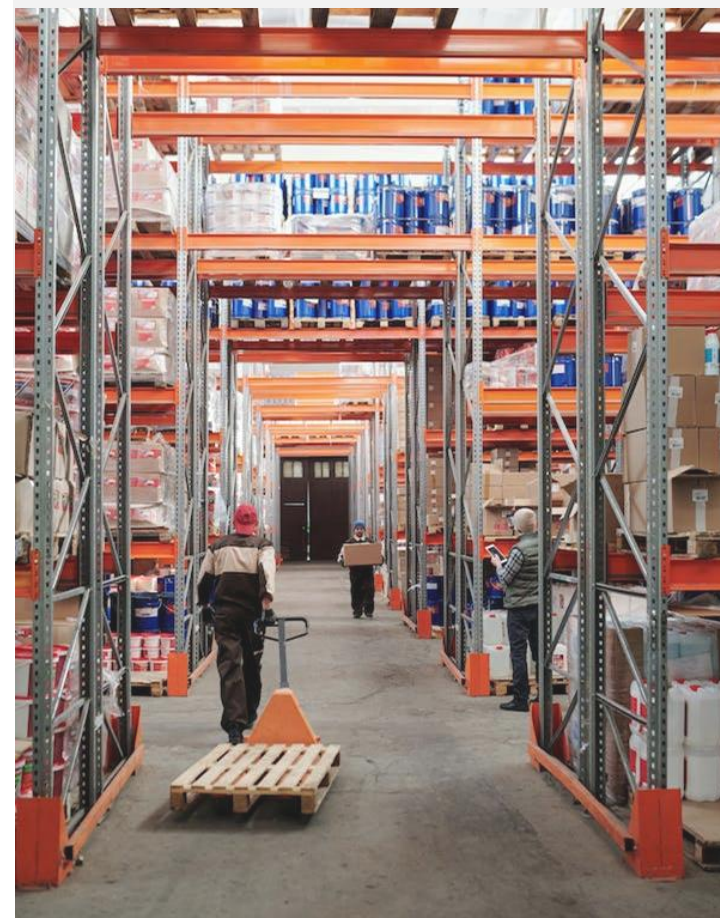
Répartition par tranche de volumes investis



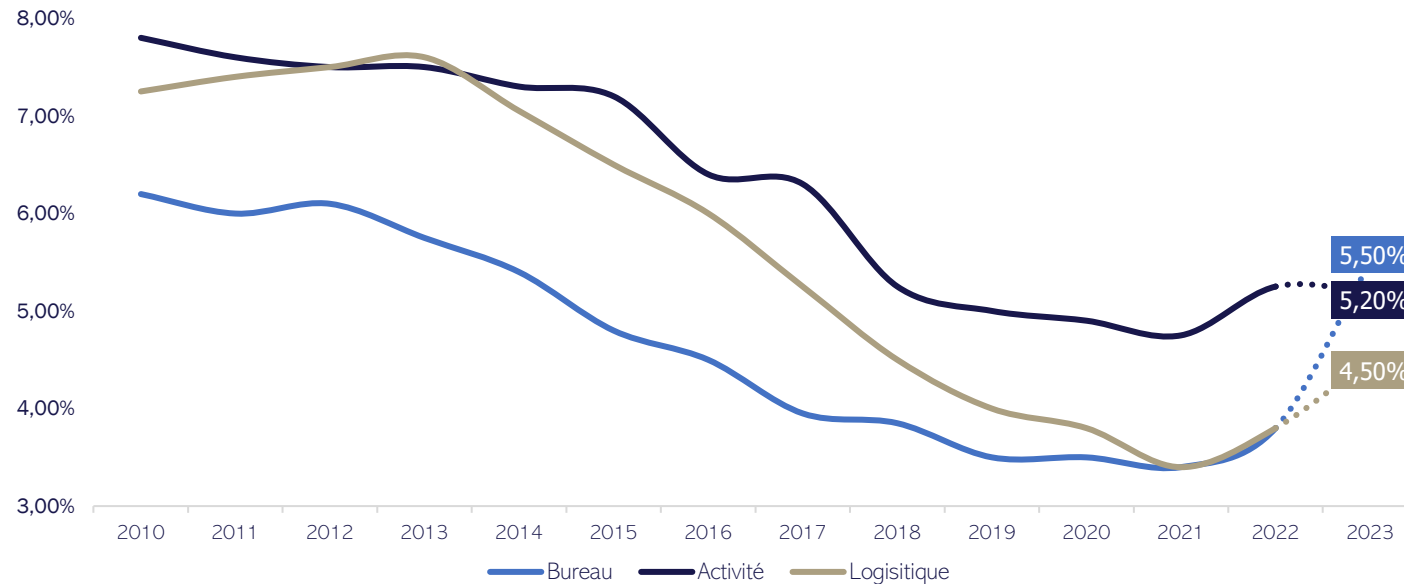
Répartition par nombre de transactions



- Les actifs de moins de 5 m€ sont les plus attractifs en 2023 et représentent 58% du nombre des transactions pour 9% des montants investis révélant un panier moyen des investissements en 2023 de près d'1,4 m€.
- Les deux deals de plus de 50 m€ enregistrés en 2023 représentent près de 23% des volumes placés contre plus de 42% en 2022.

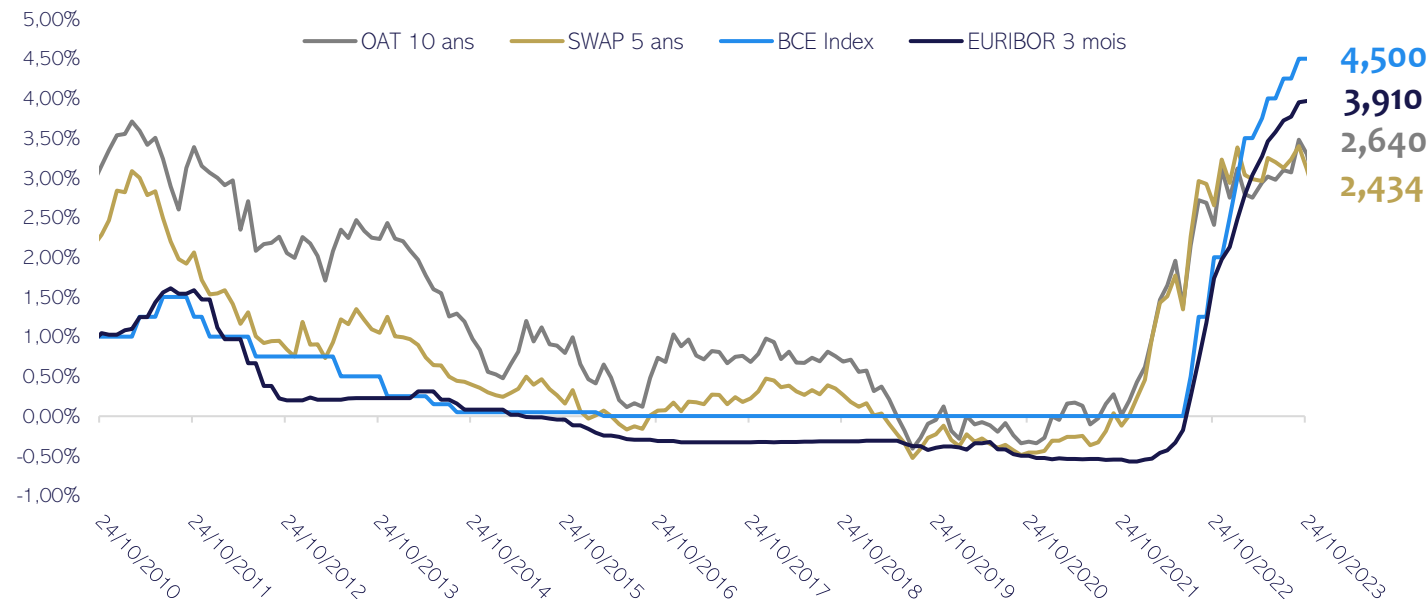


Évolution des taux de rendement prime par typologie d'actif



- Le taux prime à Lyon a été fixé par consensus à 5,5% sans que celui-ci ne soit le reflet d'une transaction réelle. En effet, si de belles transactions ont été enregistrées, aucune ne correspond à la définition du « prime ».
- Nous avons constaté qu'en 2023, les investisseurs étaient prêts à considérer des rendements plus faibles sur les locaux d'activités que sur les bureaux.
- Jusqu'en 2022, les VEFA et immeubles neufs ont représentés les plus gros volumes et taux les plus bas. En 2023, face au retournement du marché des bureaux et à la frilosité des financeurs, seules 2 VEFA ont été vendues.

Évolution des indices de référence impactant les taux d'emprunts



- L'évolution des indices de référence (tels que l'OAT 10 ans, le SWAP 5 ans, l'EURIBOR 3 mois et le BCE Index) a un impact direct sur les taux d'emprunts.
- Une hausse de ces indices se traduit par une augmentation du coût du crédit, rendant le marché immobilier plus tendu.
- Les fluctuations de l'OAT 10 ans affectent les taux à long terme, tandis que le mouvement du SWAP 5 ans et EURIBOR 3 mois influence sur les taux variables. Les décisions de la BCE concernant le BCE Index ont un impact sur les taux d'intérêt à court terme, qui affectent les prêts immobiliers à taux révisable.

CONCLUSIONS 2023

- Le faible volume des investissements en 2023 s'explique à la fois par la faible attractivité de la classe d'actif bureau qui représentait historiquement les volumes les plus importants, et par la baisse des volumes unitaires des transactions. Les investisseurs institutionnels sont à la recherche de granularité et se positionnent sur des volumes plus faibles, les mettant ainsi en concurrence avec les investisseurs particuliers.
- Les prix métriques ont globalement baissé de près de 20 à 30% sur les bureaux. Ces décotes se reflètent dans le prix des opérations transactées mais nous notons toujours une décorrélation des valeurs des expertises. Ce retard à l'ajustement des prix bloque certains arbitrages, surtout pour les investisseurs ne pouvant céder des biens à une valeur inférieure aux valeurs d'expertise.
- Les locaux d'activité et les commerces bien placés restent des actifs recherchés.
- Le bassin industriel Rhône-Alpin attire de nouveaux investisseurs nationaux et internationaux qui se concentraient auparavant sur les bureaux et se diversifient sur les locaux d'activités.

PERSPECTIVES 2024

- La stabilisation des taux d'emprunt offre plus de visibilité et rassure les investisseurs qui peuvent à nouveau se positionner à l'acquisition.
- 2023 a été marquée par la baisse de la collecte des SCPI et autres acteurs institutionnels qui animaient auparavant les gros volumes, principalement en bureau. Cette diminution de la collecte, parfois couplée à une demande de retrait des fonds placés, contraindra en 2024 certains investisseurs à des arbitrages massifs, si les valeurs d'expertises sont en phase avec les valeurs de marché.
- Suite au ralentissement économique général et afin de faire face aux besoins de trésorerie des entreprises, nous accompagnons de plus en plus de sociétés dans l'externalisation de leur patrimoine. Ces opérations de Sale & Lease Back permettent, outre le dégagement rapide de trésorerie, de libérer les propriétaires utilisateurs des contraintes de mises aux normes de leurs bâtiments et d'alléger les bilans dans le cadre d'opérations capitalistiques.
- 2024 s'annonce génératrice de mouvements dans les patrimoines : besoin d'arbitrer pour certains acteurs, fonds disponibles mais plus coûteux pour les autres.
- Lyon, de par ses fondamentaux solides et la richesse de son tissu économique conservera la confiance des investisseurs et sa place de marché Européen majeur.

BUREAUX



GALILEO GLOBAL EDUCATION
Confluence

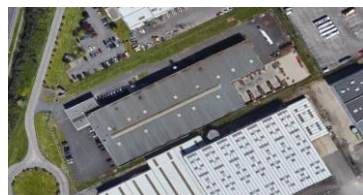


EQUANS
Saint-Priest



ITINERAIRE PRODUCTIONS
Villeurbanne-Tonkin

ACTIVITÉS



EJ FRANCE
Extérieurs



FAAC FRANCE
Grand Lyon Est



MANUDEM RHONE-ALPES
Extérieurs

LOGISTIQUE – SIGNATURES ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



CAIRN LOGISTIQUE
17 438 m²
Saint-Quentin-Fallavier

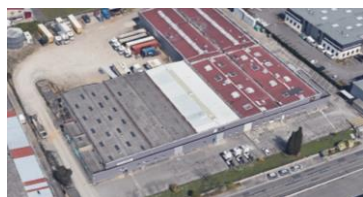


FM LOGISTIC
14 247 m²
Mions



SOLUROAD
12 235 m²
Satolas et Bonce

INVESTISSEMENT



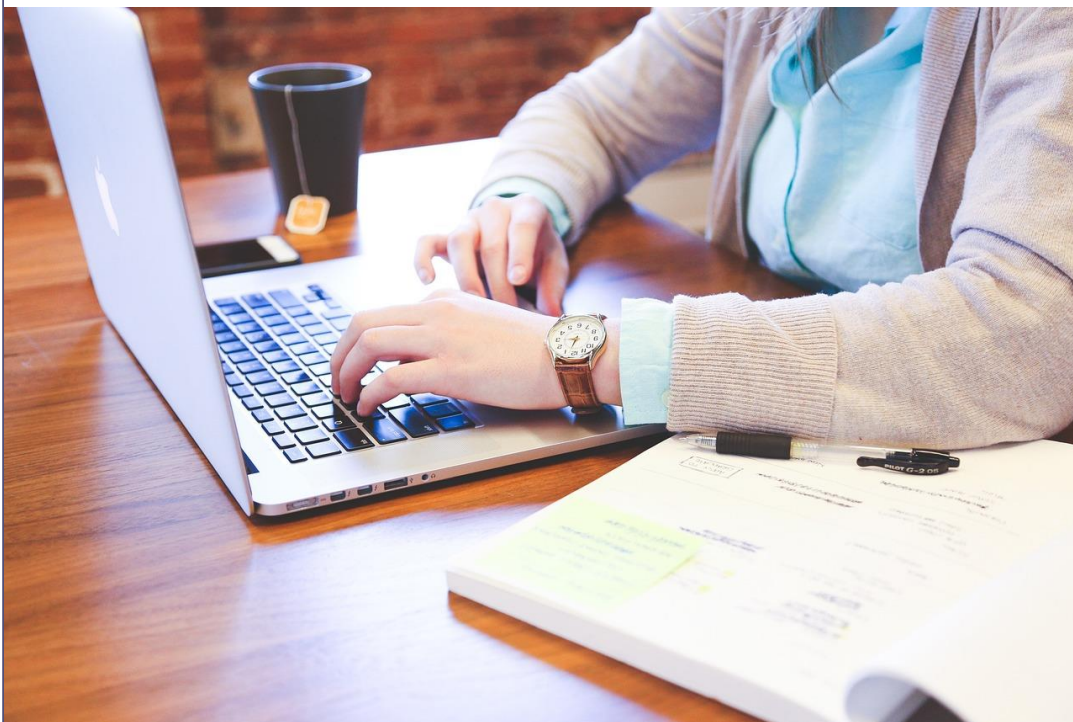
ACTIVITÉ / INDUSTRIEL
Décines-Charpieu, 69150
5 700 m² de bâtiment



MIXTE
Saint-Priest, 69800
2 500 m² de bâtiment



ACTIVITÉ
Sale & Leaseback
Champagne-au-Mont-d'Or, 69410
1 500 m² de bâtiment



Notre équipe études et marketing se tient à votre disposition pour vous accompagner dans chacun de vos projets :

grands comptes, investisseurs, grands utilisateurs, PME PMI, directeurs immobiliers... à chacun son étude !



Charlotte IVANOFF
Responsable Études



Laurence JACQUIER
Responsable Marketing



Anissa ELAKHMAIRI
Community Manager



RECHERCHE DE LOCAUX

Déterminer votre situation, comprendre le marché, trouver le meilleur scénario, choisir la meilleure stratégie d'implantation.



COMMERCIALISATION D'ACTIFS

Suivre vos objectifs, trouver des solutions nouvelles, optimiser la valeur de vos actifs.



INVESTISSEMENT

Bénéficier d'évaluations, de conseils stratégiques selon les tendances de marché et son évolution.

**Vous souhaitez en savoir plus ?
Contactez notre Responsable Études**

Charlotte IVANOFF
charlotteivanoff@bricerobert.com
04 72 83 08 08



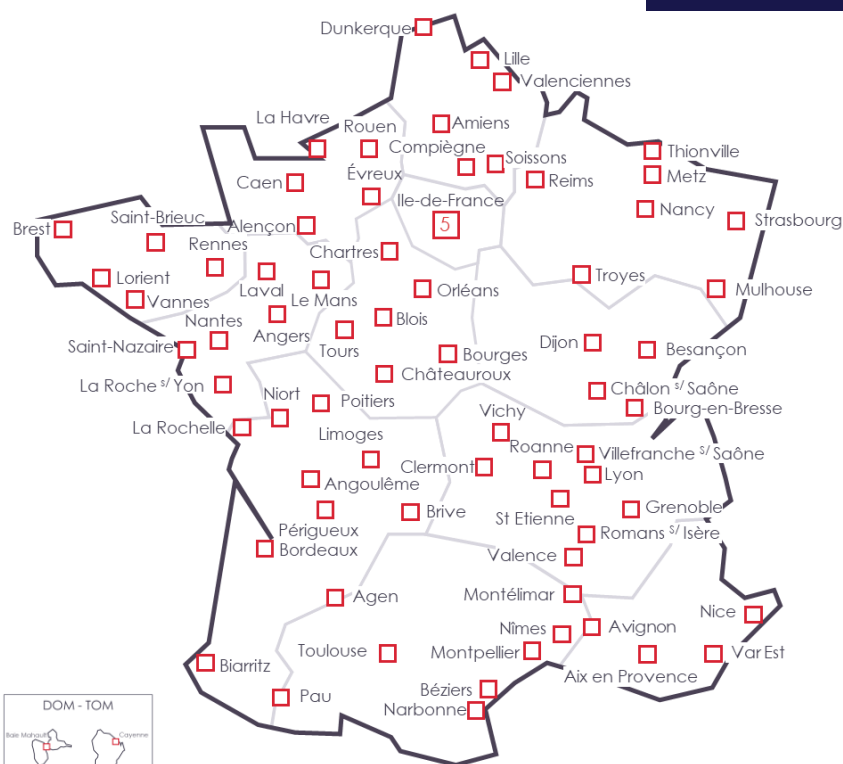
Cette édition 2023 a été réalisée par :
Jean-Pascal DENYS
Maryse CADEGROS
Valérie MELON
Louis-Robert LAJUGIE
Agnès BUGUET
Omide MOUNTASSIR
Charlotte IVANOFF
Laurence JACQUIER

Sources :
CECIMOBS janvier 2024 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjoncture Immobilière)
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE – Didier TERRIER – 3 bureaux : Lille / Paris / Lyon



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Depuis plus de 30 ans, le réseau Arthur Loyd fédère toutes les compétences de l'immobilier d'entreprise. Notre **maillage territorial**, au travers des agences régionales et des structures transversales, nous confère une véritable **maîtrise de tous les marchés nationaux**.



+ de **80**
agences
en France



3 130 000 m²
commercialisés



3 330 transactions



500 collaborateurs
motivés et qualifiés



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