



BRICE ROBERT RHÔNE-ALPES

ÉTUDE DU MARCHÉ 2021





BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant
Associé



Paul CHAILLOUX
Consultant



Thibaud GAILLARD
Consultant



Corentin FAVROT
Consultant



Vanessa HUGOT-
MERLOT
Assistante



Florence LEBEY
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président



François SALLES
Consultant
Associé



Grégory SALICHON
Consultant
Associé



Arthur MUSY
Consultant
Associé



Clément DARLING
Consultant



Edouard CHADAN
Consultant



Bastien SORG
Consultant



Lauren HENRIQUES
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante

COMMERCES



Cyril ARJONA
Consultant



Rémy IBANEZ
Consultant



Victor GIRAUD
Consultant



Yasmina ZABAR
Consultante



Romane CASTEL
Assistante



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Ivan AYGUESPARSSE
Consultant



Omide MOUNTASSIR
Analyste

DIRECTION MARKETING DIGITAL / ÉTUDES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Études



Léa DEBIZE
Assistante
Marketing



Anouar El Mabrouk
Chef de projet
Marketing Digital



Pauline ECKERT
Assistante
Communication



IMMOBILIER D'ENTREPRISE LYON & AGGLOMÉRATION

2021, LE REBOND !

Cette année s'est engagée dans un nouveau tournant, relayant la crise sanitaire de 2020 au second plan. La volonté des différents acteurs économiques d'avancer a porté ses fruits, et notamment sur le marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais.

Nous constatons, une fois encore, la force de notre tissu économique régional. Ce dernier a su rebondir en intégrant de nouvelles problématiques : mise en place d'organisations de travail plus flexibles, évolution des modes de consommation et de vie, ...

Les équipes de Brice Robert Arthur Loyd, proactives et engagées, restent mobilisées pour proposer des solutions en adéquation avec les nouveaux besoins d'aujourd'hui et surtout, de demain.

Notre adhésion au réseau Arthur Loyd depuis plus de 30 ans nous permet d'échanger en permanence avec nos homologues sur le territoire national tout en mutualisant nos connaissances et nos compétences.



Jean-Pascal Denys
Président

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2021



+70
agences



380
collaborateurs



3 572
transactions



3,2 M m²
commercialisés

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2021



1980
création de l'entreprise



33
collaborateurs



280
transactions



125 000 m²
commercialisés

SOMMAIRE

Bureaux
page 5

1

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 surface par secteurs p.10
6. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.11
7. Les grands deals de 2021 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

Locaux d'Activités
page 42

2

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 en 2021 p.49
6. Zoom Grand Est p.50
7. Zoom Nord Isère p.52
8. Zoom Nord Est p.54
9. Zoom sur les petites et moyennes surfaces p.56
10. Quelques projets à venir p.57
11. Conclusion et perspectives p.58

Logistique
page 59

3

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

Investissement
page 65

4

1. Les montants investis p.66
2. Répartition par typologies d'actifs p.67
3. Investissement : répartition par secteurs géographiques p.68
4. Répartition par tranches de montants investis p.69
5. Évolution des taux prime p.70
6. Conclusion et perspectives p.71

Marketing/Études
page 73

5

- Études et Marketing 360° p.73

1



Bureaux

1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

291 965 m²
547 transactions

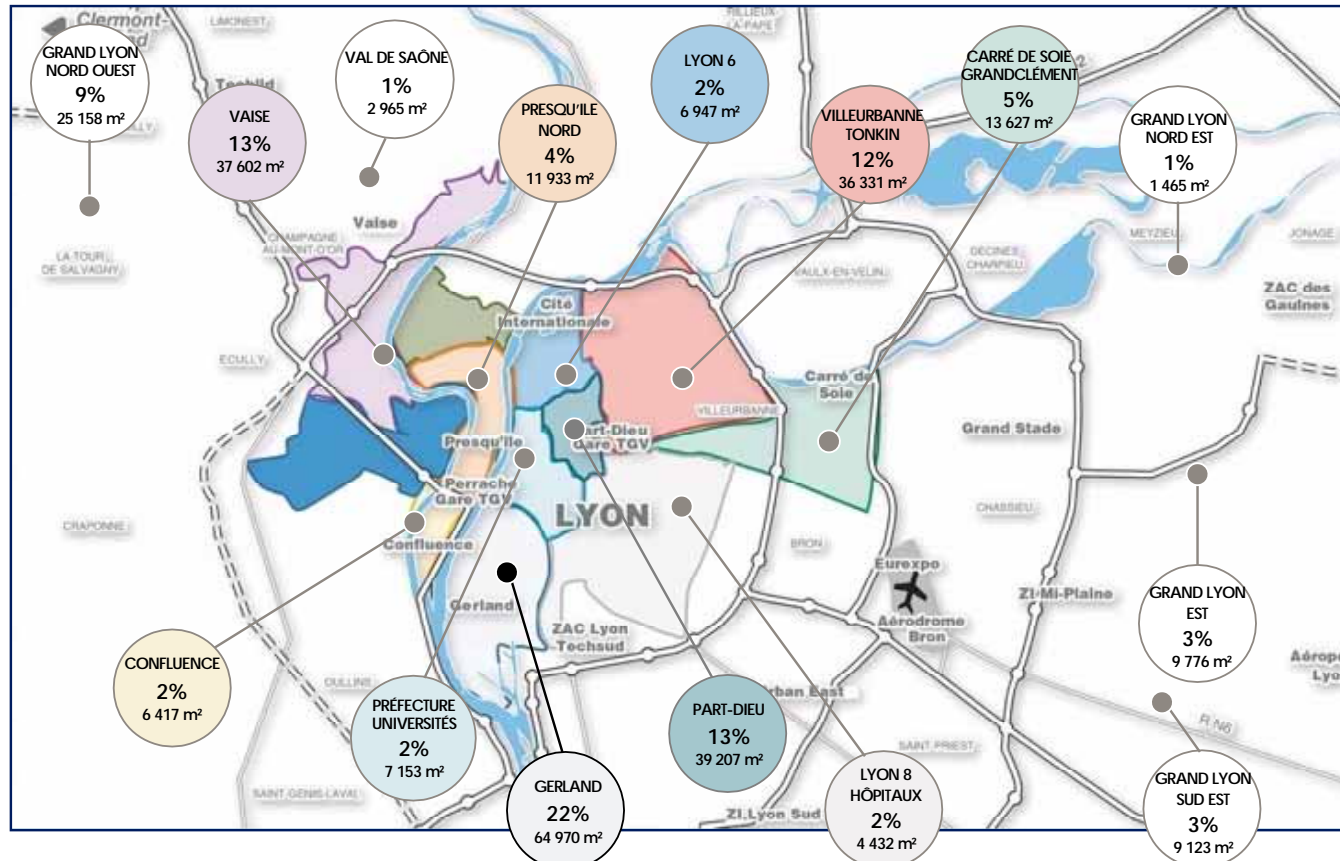
Acquisition

37%

63%

Location

Notre étude porte sur 15 secteurs représentatifs du marché.



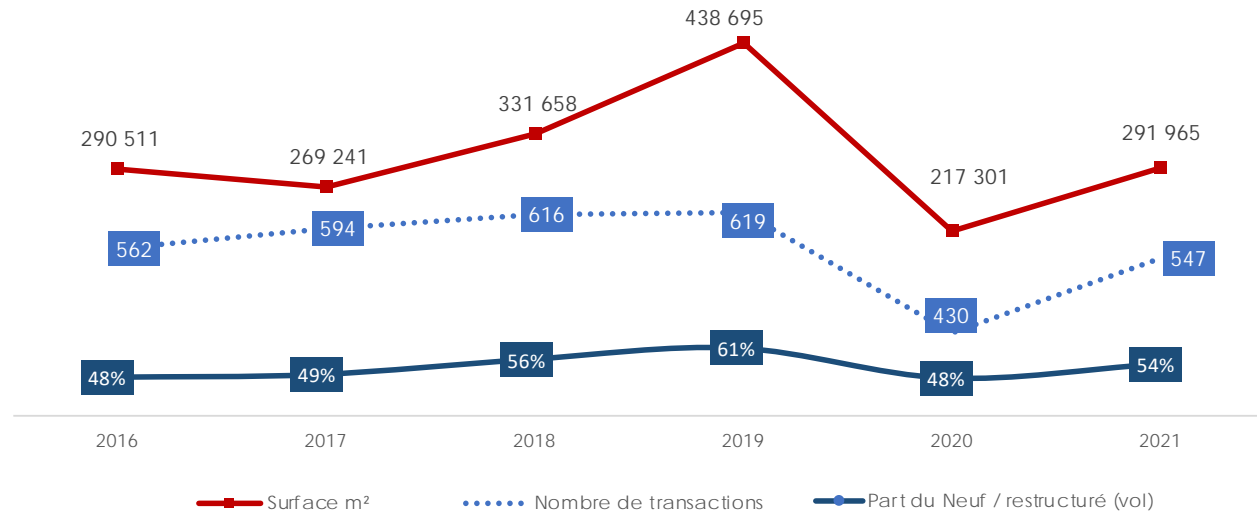
54% Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois 430 000 m²

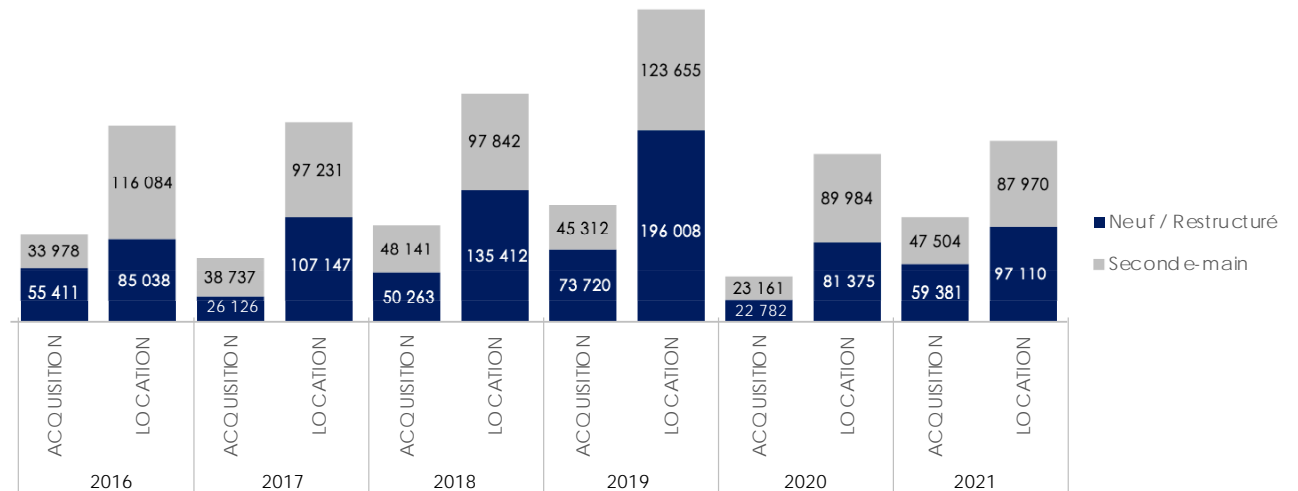
6% Taux de vacance à 6 mois

2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

Évolution de la demande placée



Répartition Acquisition / Location



- En 2021, le marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais annonce une **nouvelle dynamique** et **performe**.

Avec **547** transactions, la demande placée comptabilise près de **292 000 m²**, soit une **progression** de **33 %** par rapport à 2020 et de **4 %** par rapport à la moyenne décennale évaluée à 281 000 m².

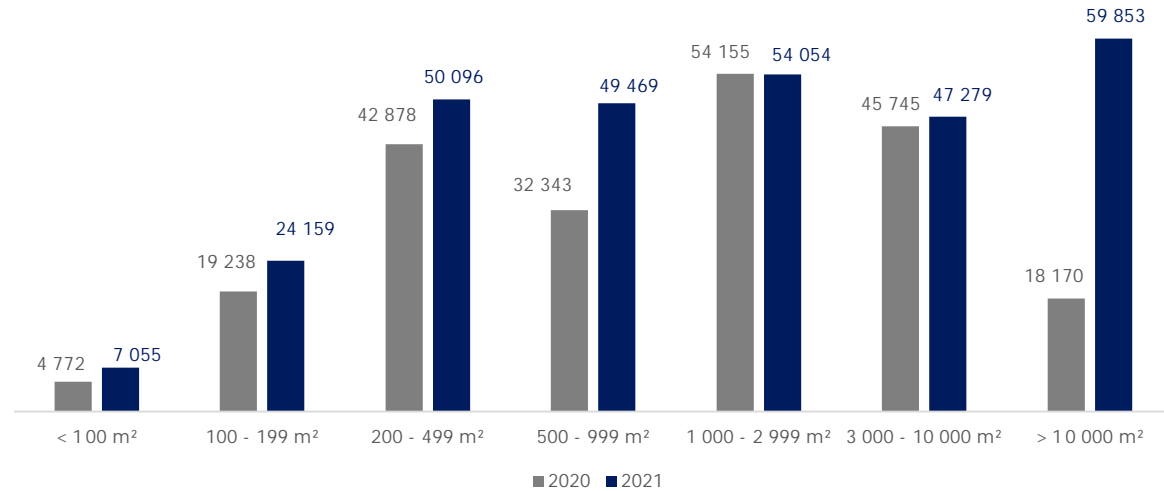
- La part locative domine toujours, représentant **63 %** du marché global.
- Gerland maintient sa place de leader, avec près de **65 000 m² placés** et **35 transactions**.



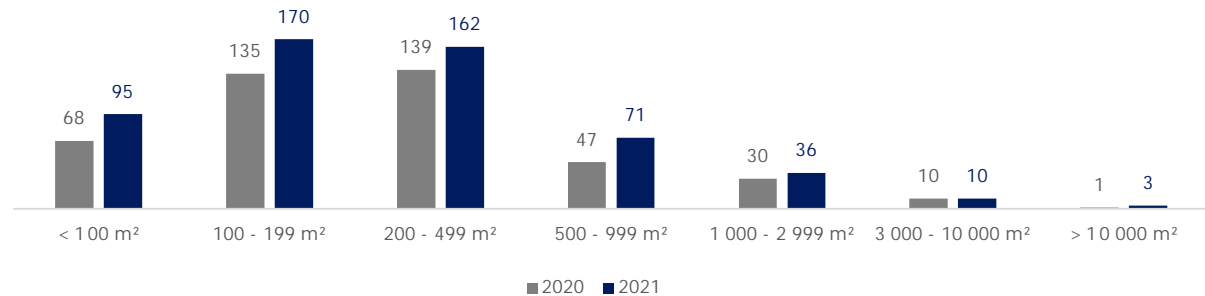
3. ANALYSE DES SEGMENTS DE SURFACES

- **Trois mega deals** ont été conclus en 2021. Les grands utilisateurs sont de retour. Au delà d'être maintenus, les projets de déménagement des entreprises ont été concrétisés cette année.
- **L'EM Lyon** signe la transaction la plus significative avec l'acquisition de **28 380 m²** à Gerland.
- L'ensemble des segments de surfaces a **progressé** et plus particulièrement le mid market (500 - 1 000 m²) regroupant 13 % des deals.
- **Près de 80 % des transactions** ont été conclues sur des **surfaces inférieures à 500 m²**.

En volumes placés



En nombre de transactions








4. VOLUMES PLACÉS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS NAF

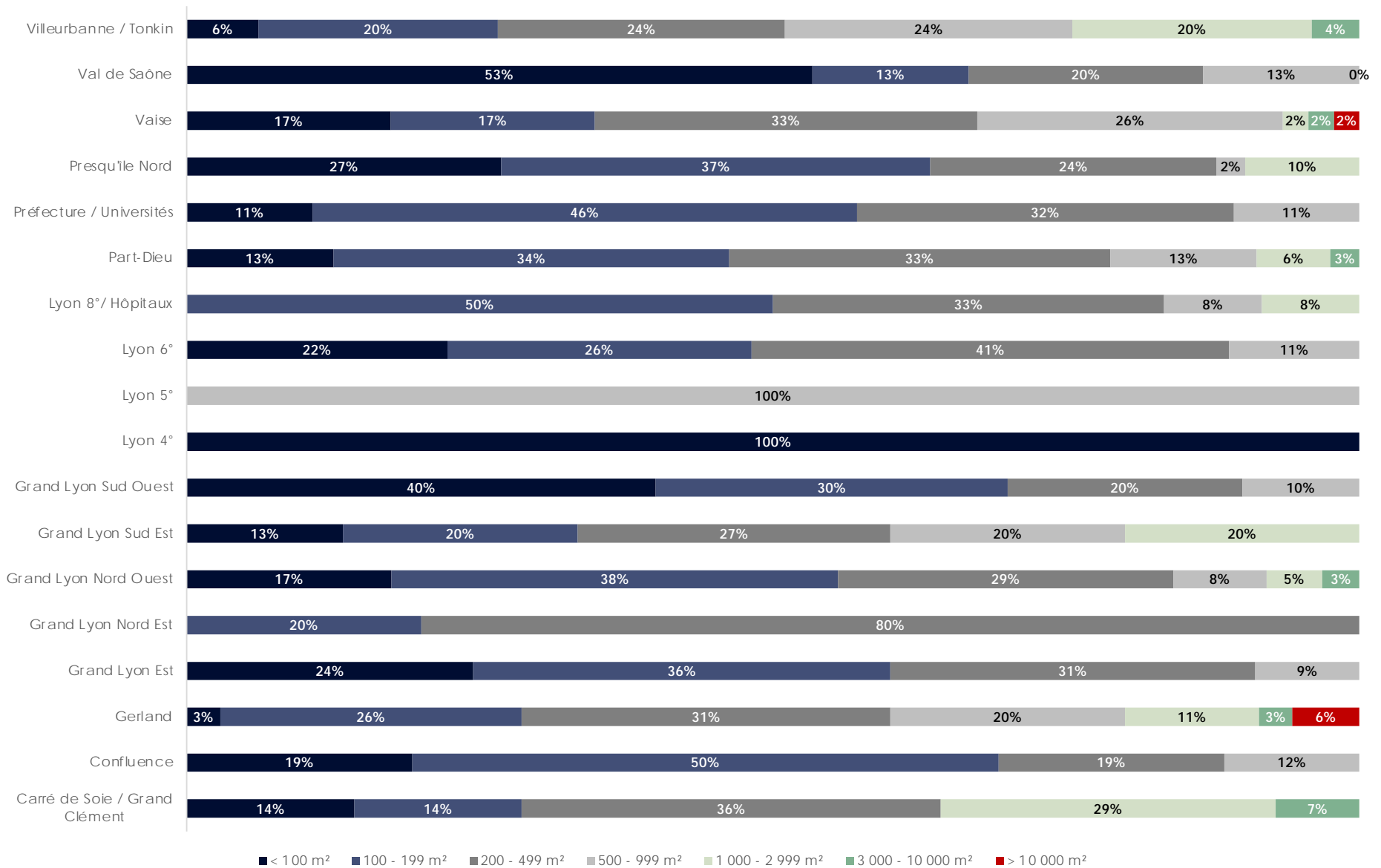
Top 5 des secteurs d'activités
(surfaces supérieures à 1 000 m² en volumes placés)



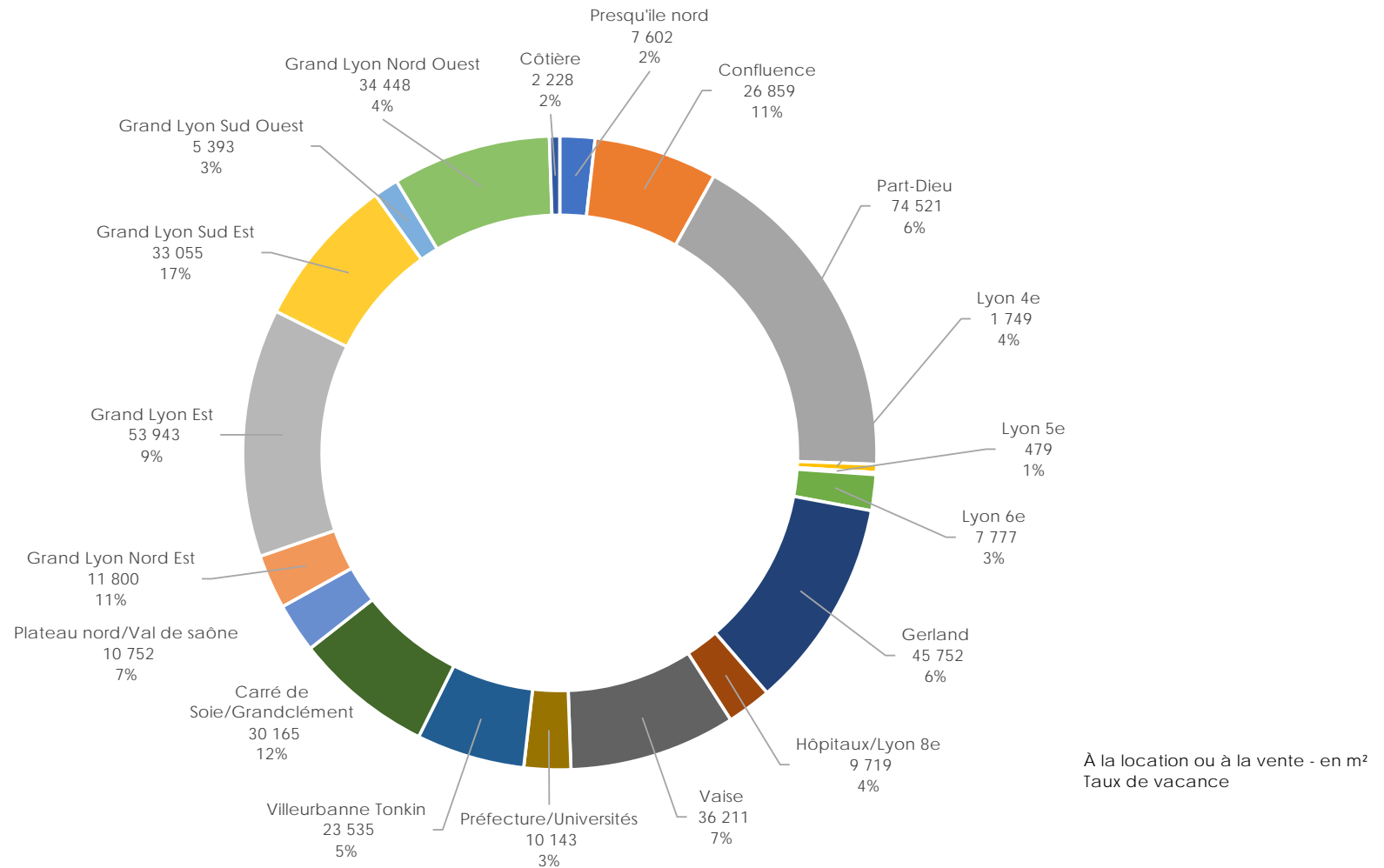
- Avec **36 %** de part de marché et **58 481 m² placés**, le secteur d'activité « **Enseignement** » occupe naturellement la 1^{ère} marche du podium, grâce à deux mega deals : EM Lyon 28 380 m² et Ionis 18 142 m².
- Le secteur « **Activités Administratives des Entreprises** » arrive en 2^{ème} position avec **16 %** de part de marché.

SECTEUR NAF	VOLUMES PLACÉS	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES VOLUMES PLACÉS
 ENSEIGNEMENT	58 481 m ²	8	36%
 ACTIVITÉS ADMINISTRATIVES DES ENTREPRISES	26 558 m ²	8	16%
 ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	17 021 m ²	7	11%
 DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ	13 331 m ²	1	8%
 TRANSPORT ET ENTREPOSAGE	9 712 m ²	2	6%

5. RÉPARTITION PAR SEGMENTS DE SURFACES PAR SECTEURS (en nombre de transactions)



6. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



- D'ici juillet 2022, nous estimons l'offre disponible de l'agglomération lyonnaise à **430 000 m²** environ.
- Le taux de vacance à 6 mois, de **6 %**, se maintient avec des disparités entre les secteurs.
- Le faible taux de vacance des secteurs intramuros, tels que la Presqu'île, Lyon 6^e et Préfecture-Universités, pousse les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs comme Gerland, Villeurbanne/Tonkin ou Vaise.

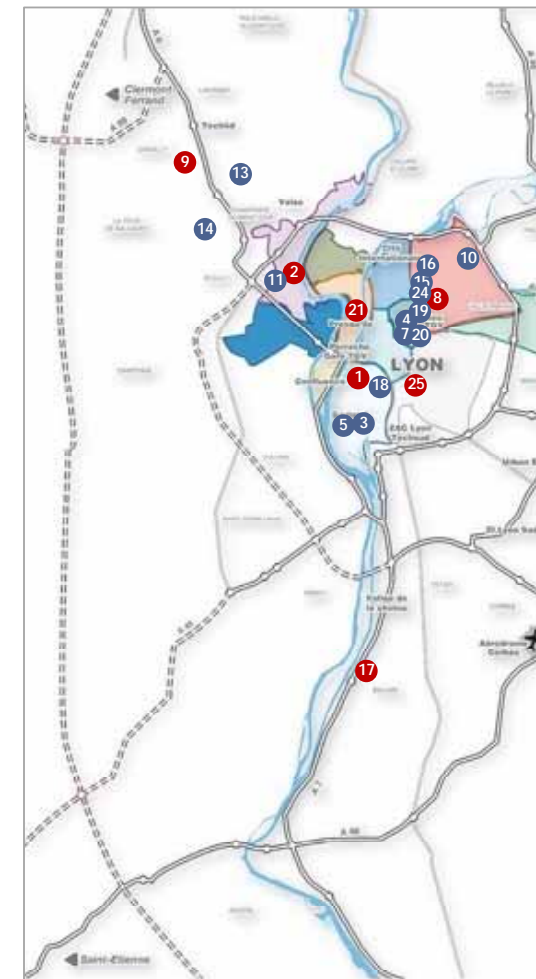


7. LES GRANDS DEALS DE 2021

> 3 000 m²

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
EM LYON	LYON 7	28 380	NEUF	Valeur N.C.	EM LYON	1	GERLAND
16 RUE JEAN-MARIE LECLAIR	LYON 9	18 142	SECONDE-MAIN	3 572 €	IONIS	2	VAISE
LES JARDINS DU LOU	LYON 7	13 331	NEUF	220 €	EDVANCE (EDF)	3	GERLAND
SILEX 2	LYON 3	6 741	NEUF	320 €	AXA	4	PART-DIEU
URBAN GARDEN	LYON 7	6 285	NEUF	200 €	VIATRIS	5	GERLAND
ILOT G	VILLEURBANNE	6 072	NEUF	Valeur N.C.	SYTRAL	6	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
SILEX 2	LYON 3	5 500	NEUF	Valeur N.C.	WELLIO	7	PART-DIEU
M 45	VILLEURBANNE	4 185	NEUF	3 534 €	ALTECA	8	VILLEURBANNE / TONKIN
18-20 CHEMIN DU JUBIN	DARDILLY	4 111	SECONDE-MAIN	1 897 €	MARKET MAKER	9	GRAND LYON NORD OUEST
43 RUE GEORGES COURTELIN	VILLEURBANNE	3 962	NEUF	180 €	AFIP	10	VILLEURBANNE / TONKIN
ALPIERRE	LYON 9	3 783	NEUF	Valeur N.C.	BAYER SAS	11	VAISE
HUB BUSINESS H1	COLOMBIER SAUGNIEU	3 640	SECONDE-MAIN	150 €	AEROPORTS DE LYON	12	EST LYONNAIS
LIME (ex SOLARIS)	LIMONEST	3 000	NEUF	Valeur N.C.	NEWTON OFFICES	13	GRAND LYON NORD OUEST

- Location
- Acquisition









7. LES GRANDS DEALS DE 2021

> 1 500 m²



IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
@WORK	DARDILLY	2 888	NEUF	Valeur N.C.	BUREAUX&CO (BUROSTATION)	14	GRAND LYON NORD OUEST
PARHELION	VILLEURBANNE	2 622	RESTRUCTURE	225 €	FONCIA	15	VILLEURBANNE / TONKIN
PARHELION	VILLEURBANNE	2 506	RESTRUCTURE	205 €	FLEX'O	16	VILLEURBANNE / TONKIN
LE HIGHWAY	SOLAIZE	2 465	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	SCI NATHAN ET CARLA	17	GRAND LYON SUD EST
CUBIIK	LYON 7	2 377	NEUF	195 €	MBWAY	18	GERLAND
PART DIEU CENTRAL	LYON 3	2 329	NEUF	315 €	SECURIMUT	19	PART-DIEU
SILEX 2	LYON 3	2 277	NEUF	340 €	ARCHIMED	20	PART-DIEU
6 RUE SAINT-NIZIER	LYON 2	2 016	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	ROM	21	PRESQU'ÎLE NORD
5 RUE DU MONT-BLANC	CORBAS	1 659	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	LEFORT	22	GRAND LYON SUD EST
TECHNOPARK LA SOIE	VAULX EN VELIN	1 590	NEUF	146 €	SIXENSE	23	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
PARHELION	VILLEURBANNE	1 588	RESTRUCTURE	225 €	WISEO TECHNOLOGIES	24	VILLEURBANNE / TONKIN
JET D'EAU	LYON 8	1 532	NEUF	Valeur N.C.	METROPOLE DE LYON	25	LYON 8° / HÔPITAUX

8. QUELQUES PROJETS ET LIVRAISONS À VENIR

2022		2023		2024 et plus					
	IRIZIUM 4 860 m ² Vaise		BASALT 9 500 m ² Vaise		PARK AVENUE 3 909 m ² Villeurbanne / Tonkin		LYCORNE 4 905 m ² Confluence		TO-LYON 66 000 m ² Part-Dieu
	TOTEM 6 056 m ² Carré de Soie / Grandclément		CORNER 20 000 m ² Part-Dieu		FLOW 3 707 m ² Confluence		REMYX 2 433 m ² Confluence		BE-FLEX 7 500 m ² Villeurbanne / Tonkin
	I-CONIC 12 491 m ² Vaise		TÉLÉGRAPHE 3 600 m ² Préfecture / Universités		CENTRAL BRICK 5 209 m ² Gerland		BELLACORTE 2 190 m ² Presqu'île Nord		ODESSA 13 000 m ² Part-Dieu
	CRESCENDO 4 811 m ² Villeurbanne / Tonkin				TERRA PARC 5 070 m ² Est		ALPIERRE 6 309 m ² Vaise		NEXT 14 500 m ² Part-Dieu
	NEW WORKER 5 852 m ² Préfecture / Universités				NEW AGE 20 000 m ² Part-Dieu				MLYON 24 000 m ² Part-Dieu
	S-ONE 3 298 m ² Vaise								DELTALYS 25 527 m ² Est
									SISAL 7 677 m ² Vaise

Surfaces à titre indicatif
Liste non exhaustive



9. ANALYSE DE 15 SECTEURS DE LA METROPOLE LYONNAISE



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



Lyon 8 / Hôpitaux
p. 36



Préfecture / Universités
p. 37



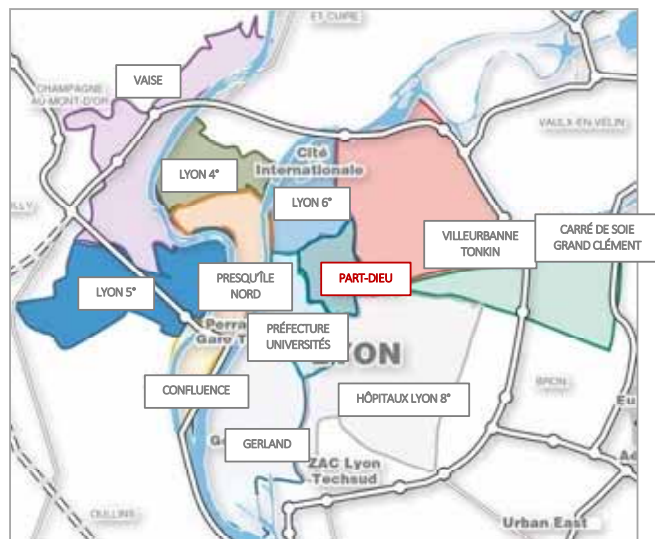
Val-de-Saône
p. 38



Grand Lyon Nord Est
p. 39



Grand Lyon Sud Est
p. 40

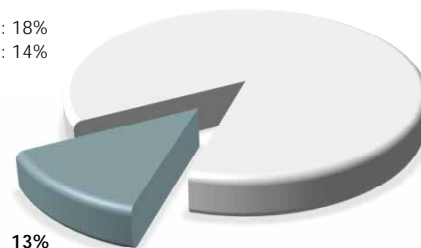


PART-DIEU

39 207 m² placés – 80 transactions

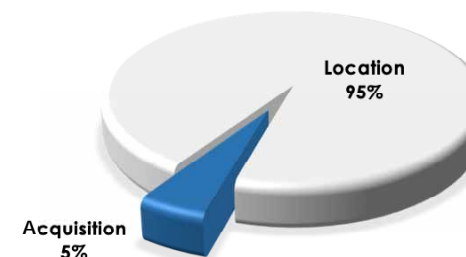
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 18%
2020 : 14%



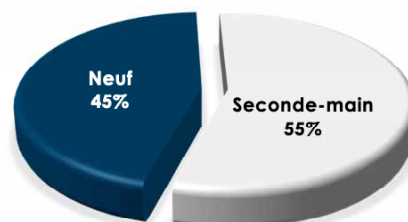
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



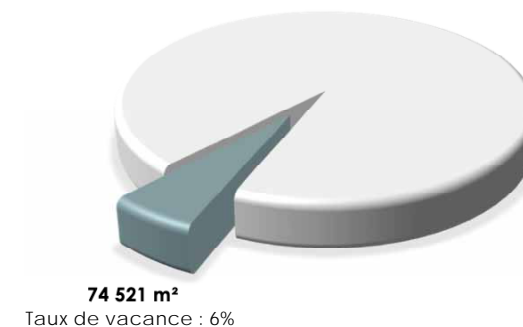
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

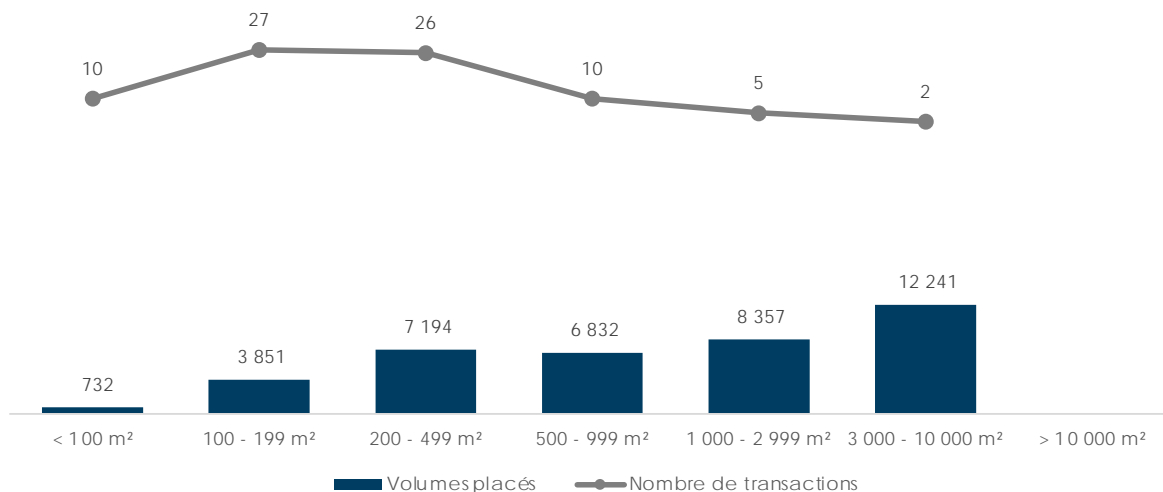


- Cette année encore, la Part-Dieu assume son statut de **deuxième quartier d'affaires français**.
- **Leader** du marché avec 13 %, il recense **80 transactions**.
- Il reste le challenger de Gerland en volumes placés, enregistrant **39 207 m²**.
- Les loyers sont maintenus. Le loyer prime atteint les **340 €/m²** au **Silex 2**.
- Riche de la **diversité** de ses utilisateurs, le secteur attire aussi bien les **grands comptes** que les **PME**.
- En 2021, les grands utilisateurs, historiquement présents sur la Part-Dieu, demeurent **fidèles** au quartier.

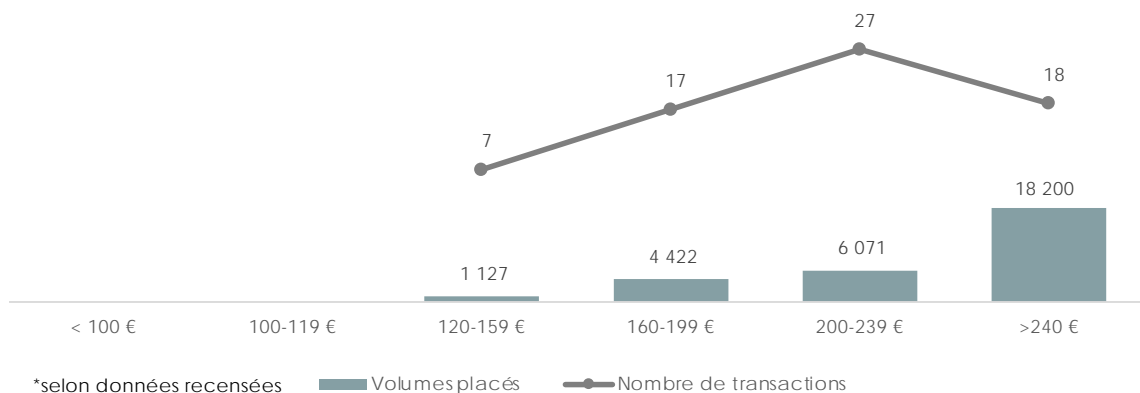
	2018	2019	2020	2020	TENDANCE
Volumes placés	44 433	78 047	29 957	39 207	➔
Nombre de transactions	78	65	52	80	➔
Panier moyen	570	1 201	576	490	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	293 €/m ²	312 €/m ²	284 €/m ²	322 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	202 €/m ²	193 €/m ²	194 €/m ²	216 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	53%	61%	10%	45%	➔
Part de location	95%	79%	98%	95%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



*selon données recensées

TOP 3 DES TRANSACTIONS



AXA
6 741 m² au Silex 2
 Location – 320 €/m²



WELLIO
5 500 m² au Silex 2
 Location – Valeur N.C.

SECURIMUT
2 329 m² au Part-Dieu Central
 Location – 315 €/m²

L'INFO EN +

“ Le chantier de la Gare de la Part-Dieu se poursuit lentement mais l'année 2022 va marquer le début d'une amélioration avec la livraison de la galerie commerciale Villette. Les travaux devraient s'achever en 2024 avec la restructuration de l'Esplanade Charles Béraudier. Ces travaux devraient permettre de doubler la capacité d'accueil des voyageurs. ”

Thibaud GAILLARD



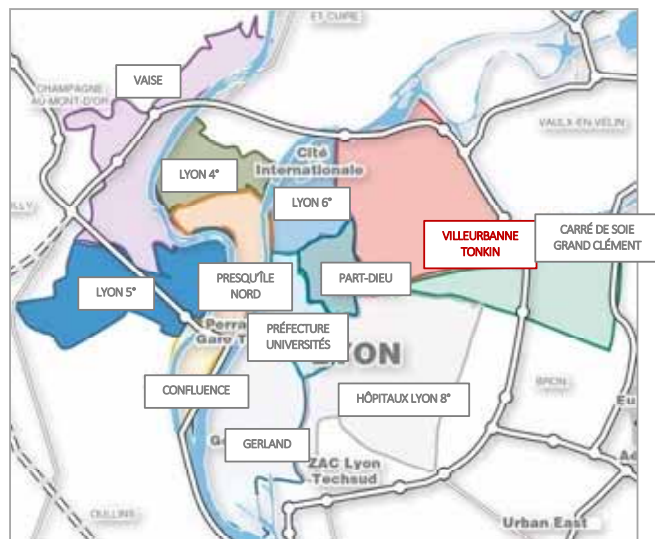
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- New Age
- Mlyon
- To-Lyon
- Odessa
- Next



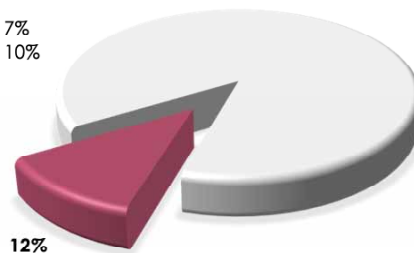
VILLEURBANNE / TONKIN

36 331 m² placés – 49 transactions



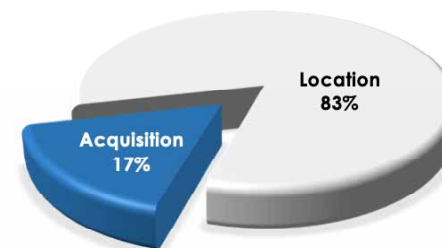
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 7%
2020 : 10%



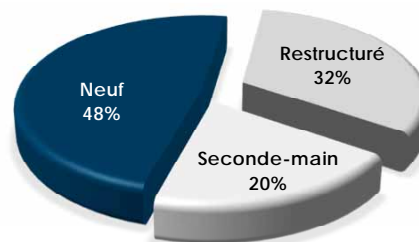
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



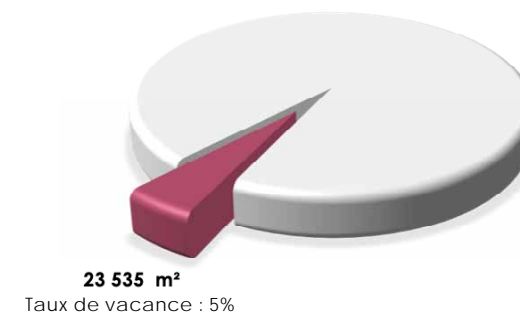
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

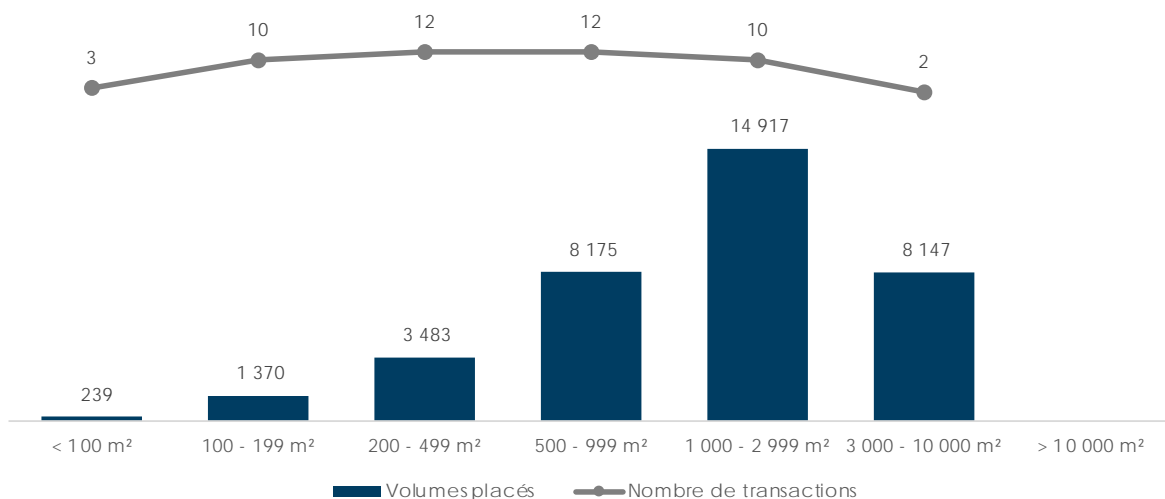


- En 2021, Villeurbanne / Tonkin affiche une **année record** avec plus de **36 000 m² placés** et **49 transactions**.
- Le marché du **neuf/restructuré** anime le secteur (**80 %** des volumes placés) avec un loyer moyen de **212 €/m²**.
- Le marché de Villeurbanne / Tonkin est essentiellement **locatif**.
- Considéré comme le 10^{ème} arrondissement lyonnais, Villeurbanne / Tonkin confirme sa position d'**alternative** au secteur de la Part-Dieu.

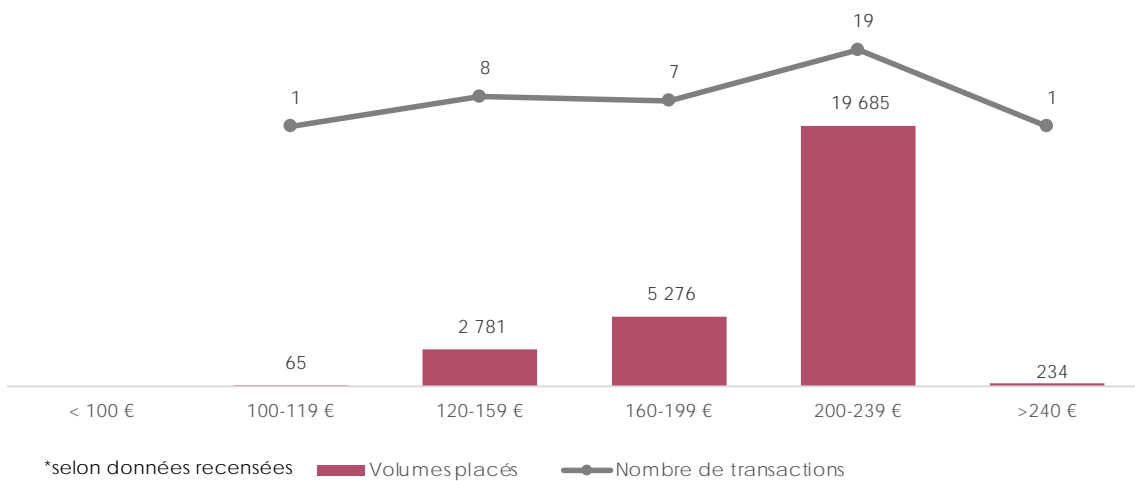
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	16 245	30 735	21 932	36 331	➔
Nombre de transactions	49	42	38	49	➔
Panier moyen	332	732	577	741	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	175 €/m ²	189 €/m ²	199 €/m ²	212 €/m ²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	147 €/m ²	166 €/m ²	148 €/m ²	164 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	17%	69%	74%	80%	➔
Part de location	73%	70%	90%	83%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ALTECA
4 185 m² au M45
 Acquisition – 3 534 €/m²



AFIP
3 962 m² au 43 rue Georges Courteline
 Location – 180 €/m²



FONCIA
2 622 m² au Parhélion
 Location – 225 €/m²

L'INFO EN +

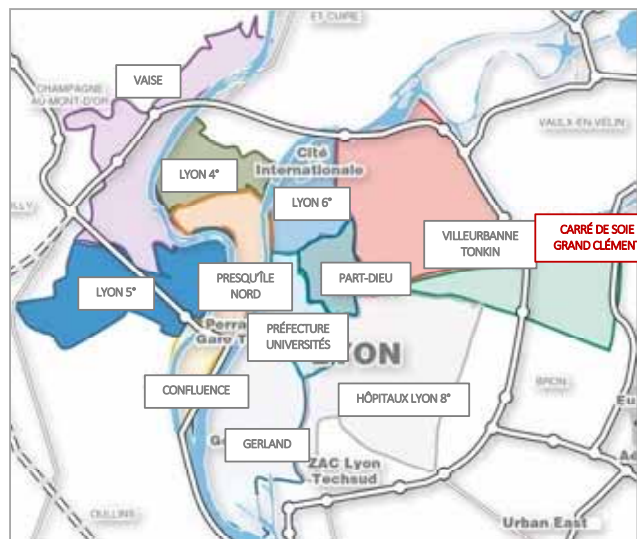
“ Le Play in Park, nouveau centre de loisirs de Villeurbanne, a ouvert ses portes dans l'ancienne cité des antiquaires face au parc de la Tête d'Or. Cette aire de jeux de 2 700 m² viendra compléter les nombreux services à disposition sur le secteur (restaurants, salles de sport, ...). Ce projet est en adéquation avec le développement de la ville tourné vers ses habitants et notamment les jeunes générations. ”



Corentin FAVROT

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

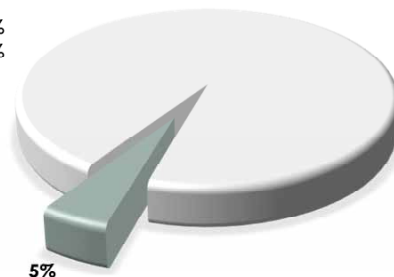
- Park Avenue
- Be-Flex
- Glassdoor



CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT 13 627 m² placés – 14 transactions

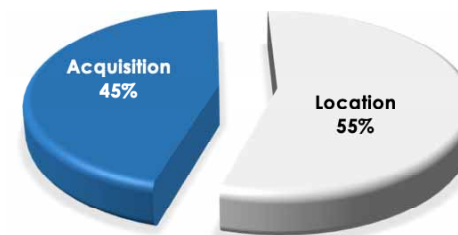
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 3%
2020 : 7%



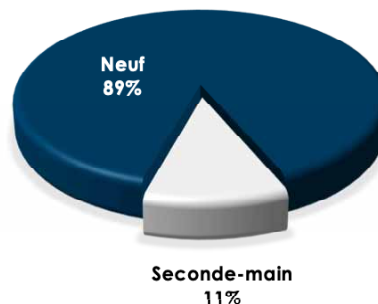
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



Ventilation Neuf / Seconde-main

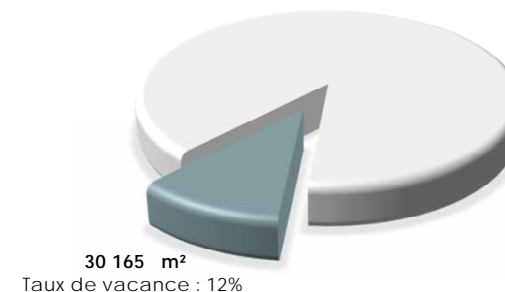
Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

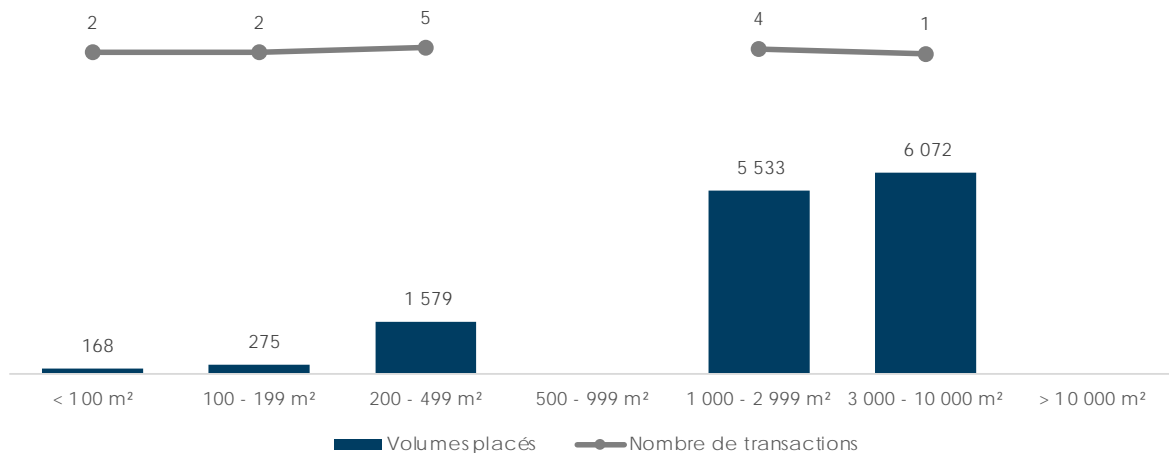


- Carré de Soie / Grandclément est un secteur tertiaire proposant un **environnement de travail quasi achevé**.
- Il dispose d'un véritable **hub de transport** (à 15 minutes de la Part-Dieu en métro).
- De nombreux **services, restaurants et aménagements urbains** animent l'environnement. La proximité avec le Grand Large lui apporte un atout supplémentaire.
- Le secteur est plébiscité par les **grands groupes** (Véolia, Adecco, Technip, Opteven).
- La part du neuf représente **89 %** avec des immeubles emblématiques tels que « Le Karré », « View One », « K-Bis » et « Organdi ».

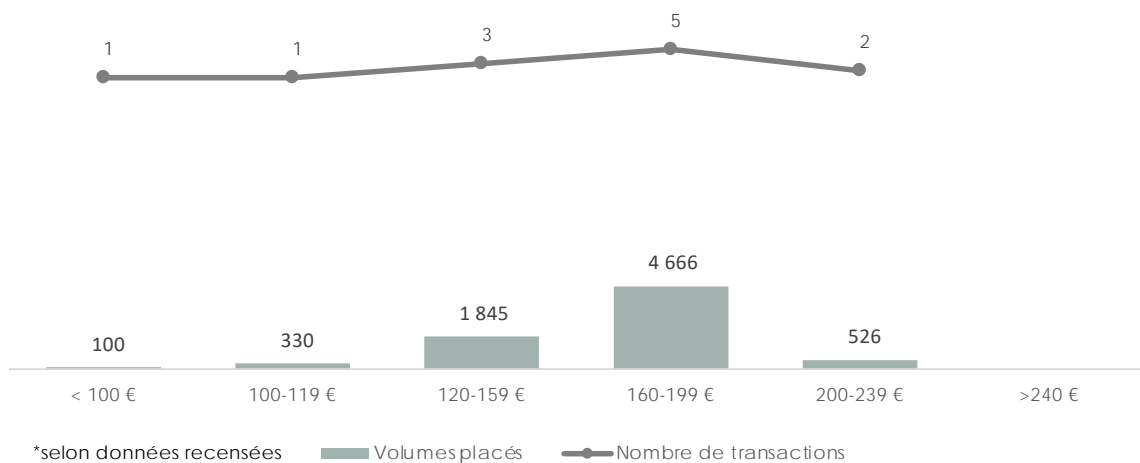
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	13 548	15 189	14 937	13 627	➔
Nombre de transactions	15	21	15	14	➔
Panier moyen	903	723	996	973	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	174 €/m ²	172 €/m ²	170 €/m ²	181 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	146 €/m ²	170 €/m ² *	90 €/m ²	145 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	90%	91%	93%	89%	➔
Part de location	33%	89%	57%	55%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



SYTRAL
6 072 m² au 14 rue Olympe de Gouge à Villeurbanne
 Acquisition – Valeur N.C.



SIXENSE
1 590 m² au Technopark La Soie
 Location – 146 €/m²



SIGERLY
1 461 m² à Organdi
 Location – 190 €/m²

L'INFO EN +

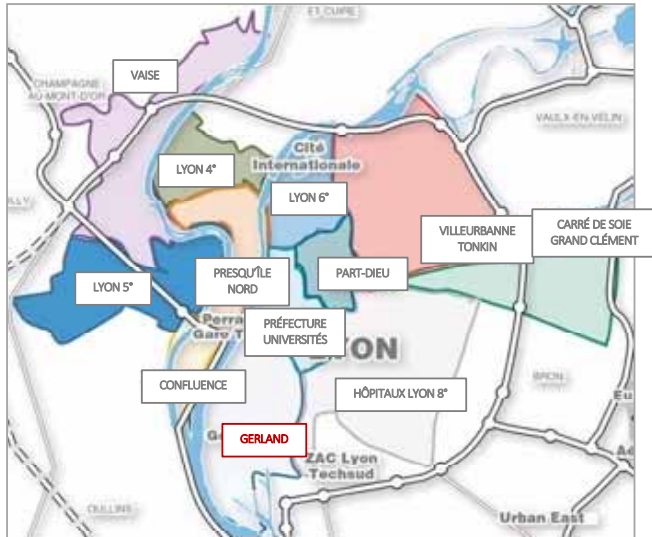
“ « Un projet approuvé par les habitants », une nouvelle ligne de tramway, le T9, est prévue pour 2025. Elle reliera Villeurbanne (Charpennes) à Vaulx-en-Verin / la Soie, desservant ainsi plusieurs quartiers. Le tracé final est maintenant connu. Il passera notamment sous le périphérique lyonnais et en dessus du canal de Jonage. ”

Maryse CADEGROS



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Totem
- Crescendo
- Swan



GERLAND

64 970 m² placés – 35 transactions

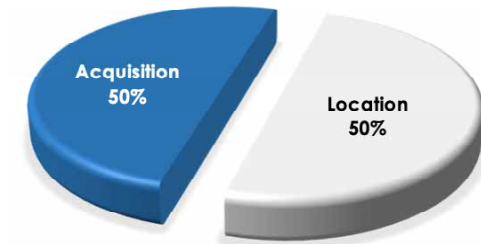
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 21%
2020 : 20%



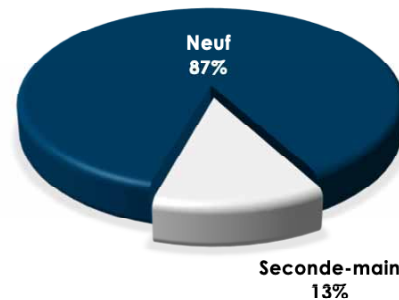
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



Ventilation Neuf / Seconde-main

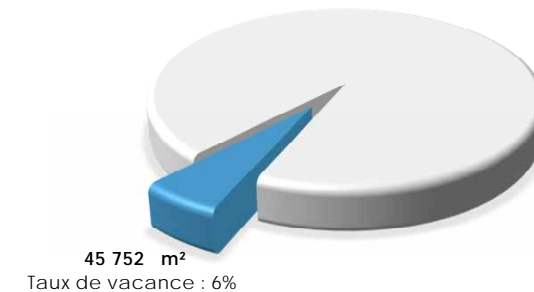
Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

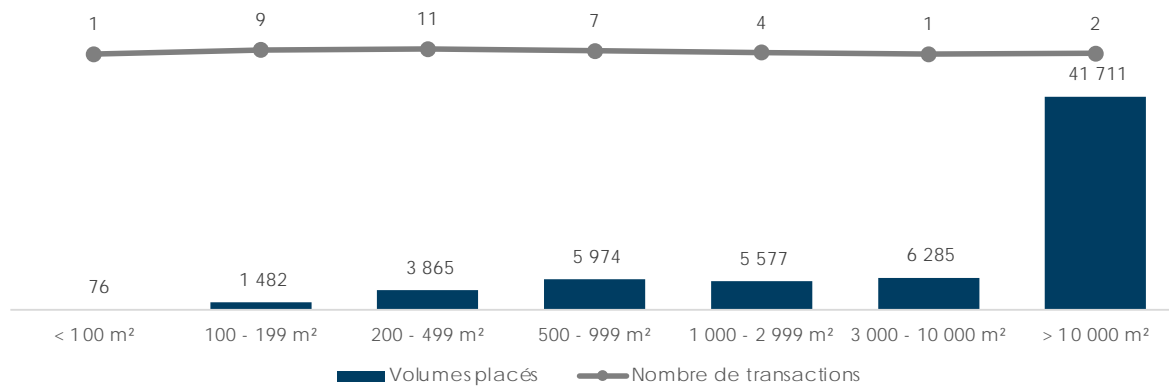


- Depuis 2018, Gerland confirme sa place de **leader** en volumes placés. Cette année, il enregistre près de **65 000 m²**.
- Il attire des utilisateurs de **tous secteurs géographiques** (nombreux flux exogènes) grâce aux divers **services** et **dessertes**.
- Le **loyer moyen** dans le neuf **augmente**.
- En 2021, Gerland accueille à nouveau la **principale transaction du marché** : 28 380 m² par l'EM Lyon.
- Le **loyer prime** s'élève à **220 €/m²** pour des transactions aux « Jardins du Lou » et sur « Eklaa ».

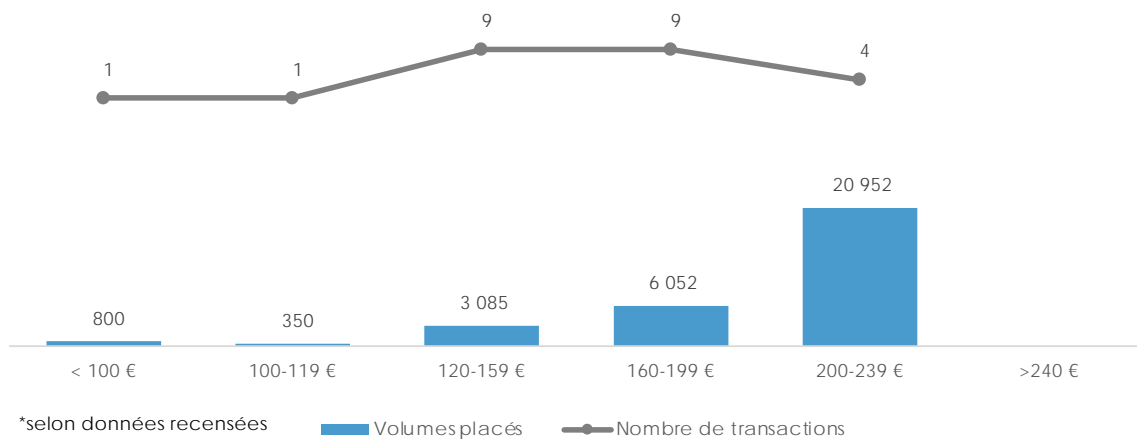
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	69 194	90 889	43 844	64 970	➔
Nombre de transactions	40	52	32	35	➔
Panier moyen	1 730	1 748	1 370	1 856	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	210 €/m ²	181 €/m ²	206 €/m ²	210 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	180 €/m ²	172 €/m ²	167 €/m ²	150 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	58%	85%	87%	87%	➔
Part de location	82%	81%	89%	50%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



EM LYON
28 380 m² 146 av. Jean Jaurès
 Acquisition – Valeur N.C.



EDVANCE (Groupe EDF)
13 331 m² aux Jardins du Lou
 Location – 220 €/m²



VIATRIS
6 285 m² à l'Urban Garden
 Location – 200 €/m²

L'INFO EN +

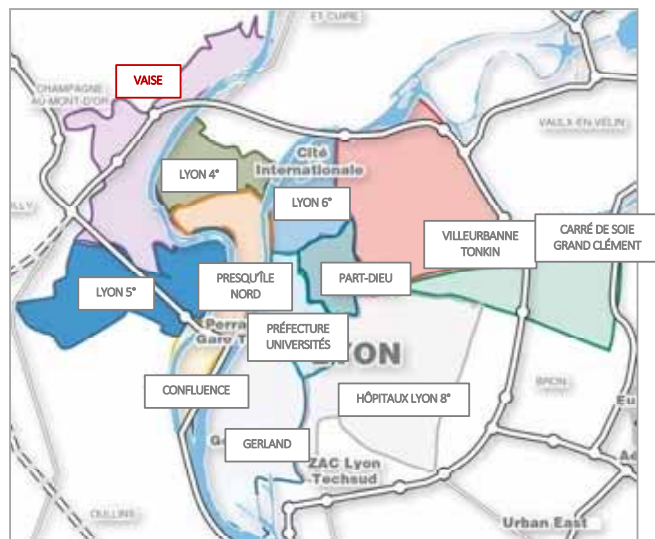
“ Bienvenue à Métro France, premier fournisseur de restaurateurs qui s'implante sur le secteur. L'enseigne s'est dotée d'une flotte de véhicules 100 % à énergie renouvelable pour effectuer les livraisons à proximité. Par ailleurs, la rénovation des anciennes friches industrielles se poursuit notamment avec l'arrivée de l'EM Lyon pour répondre à la demande étudiante croissante. Le projet prévoit la construction d'un véritable nouveau campus universitaire. ”

Paul CHAILLIOUX



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Central Brick
- Exo-7
- 205 rue de Gerland

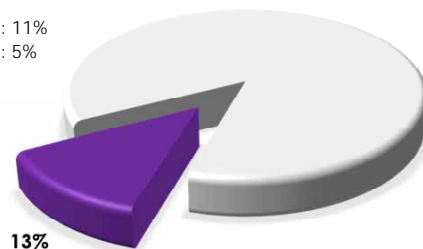


VAISE

37 602 m² placés – 46 transactions

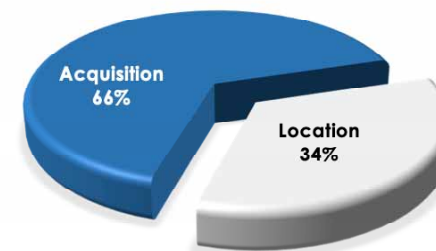
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 11%
2020 : 5%



Ventilation Acquisition / Location

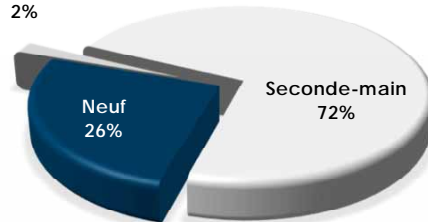
Taux de location total marché : 63%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%

Restructuré
2%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



36 211 m²

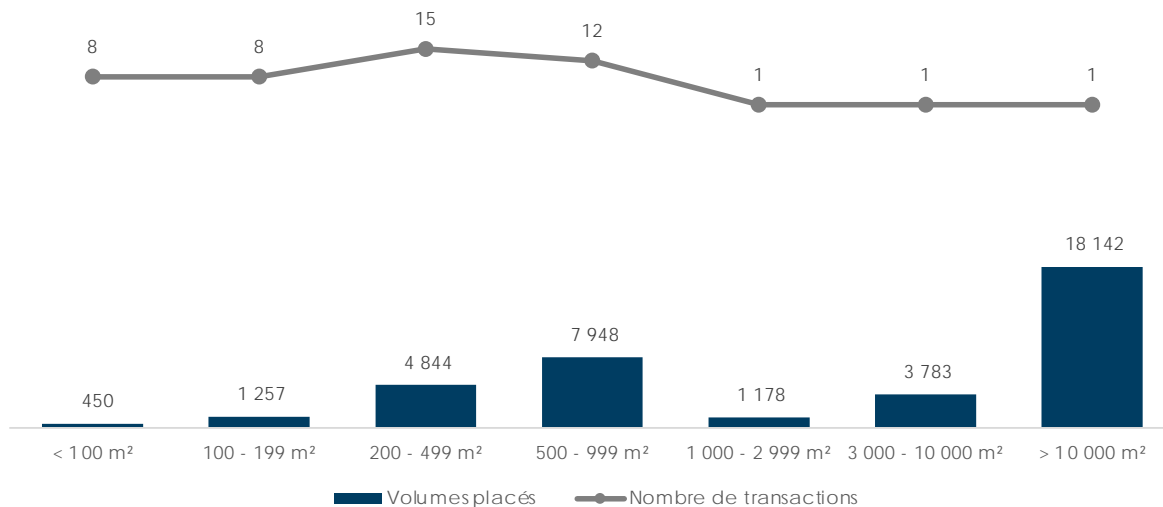
Taux de vacance : 7%

- Avec 37 602 m² placés et 13 % de part de marché, Vaise arrive sur la 2^{ème} marche du podium.
- Vaise concentre le plus d'immeubles en cours de livraison. Il reconstitue son stock de m² grâce à ses opérations lancées en blanc.
- Un secteur qui conjugue l'attrait des grands comptes avec celui des structures d'enseignement supérieur.
- Le panier moyen augmente fortement grâce aux deals significatifs (lonis et Bayer).
- Le loyer prime sur le secteur est de 210 €/m² au « Blok ».

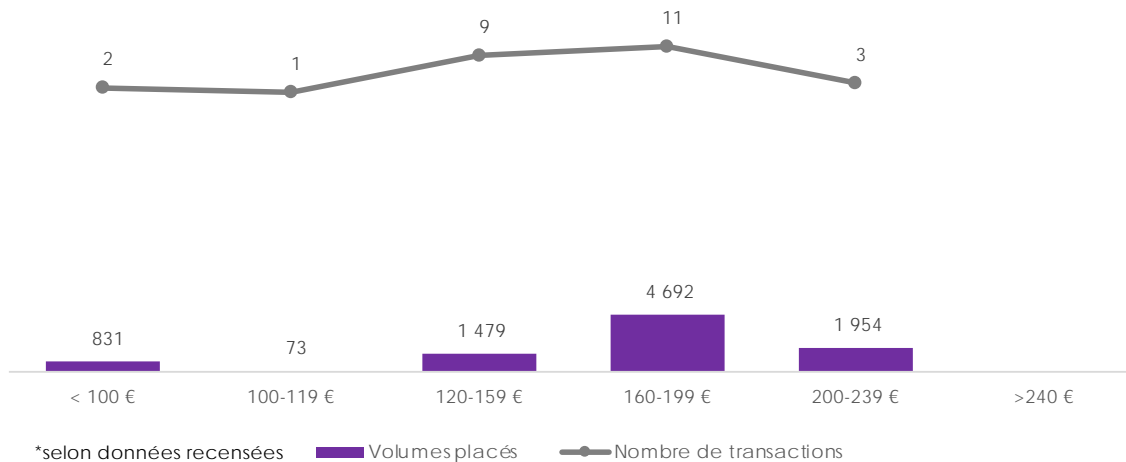
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	18 789	48 118	11 162	37 602	➔
Nombre de transactions	43	53	30	46	➔
Panier moyen	437	908	372	817	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	171 €/m ²	201 €/m ²	150 €/m ² *	190 €/m ²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	168 €/m ²	158 €/m ²	164 €/m ²	162 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	47%	71%	8%	28%	➔
Part de location	66%	68%	88%	34%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



IONIS
18 142 m²
 au 16 rue Jean-Marie Leclair
 Acquisition – 3 572 €/m²



BAYER SAS
3 783 m² à l'Alpierre
 Location – Valeur N.C.



OCELLUS STUDIO
1 178 m² au 15 quai Pierre Scize
 Location – 181 €/m²

L'INFO EN +

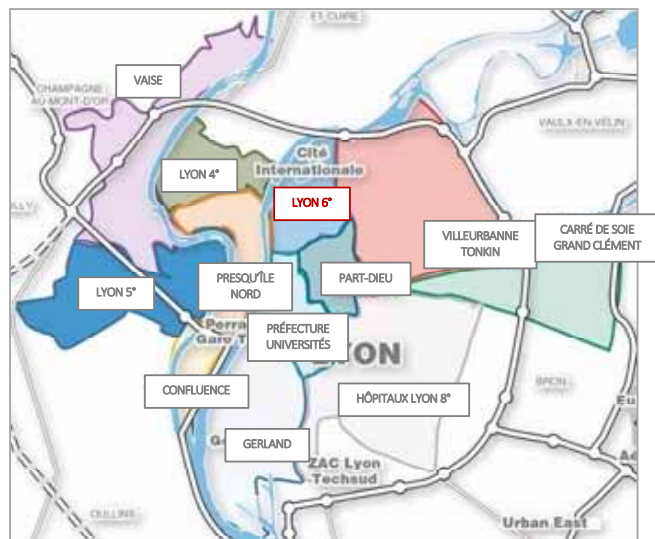
“ La mission du développement de la zone de l'Industrie touche à sa fin. Les fonciers sont quasiment tous occupés. Le dernier projet étant la livraison du nouveau siège de Nexity, nommé I-Conic. Ce nouveau quartier, à l'environnement naturel remarquable, allie les dynamiques économiques, sociales et environnementales. ”



Pierre LABOPIN

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Irizium
- S-One
- Basalt
- Alpierre
- Agrippa/Industria
- I-Conic
- Faubourg 1317

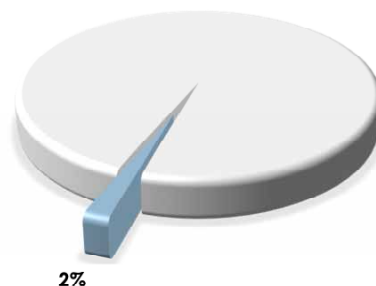


LYON 6

6 947 m² placés – 27 transactions

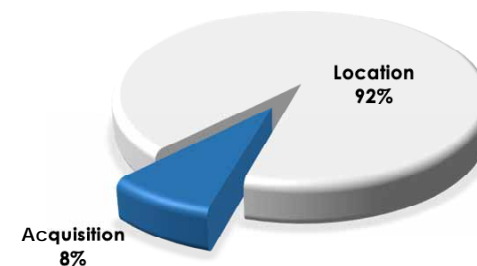
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 5%
2020 : 3%



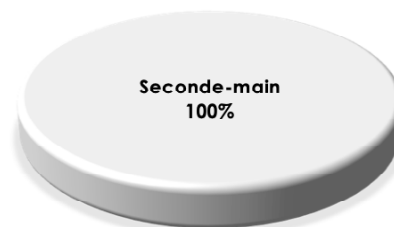
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



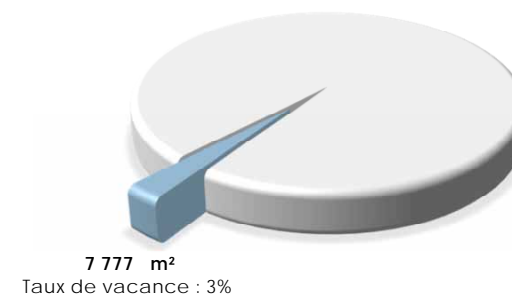
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

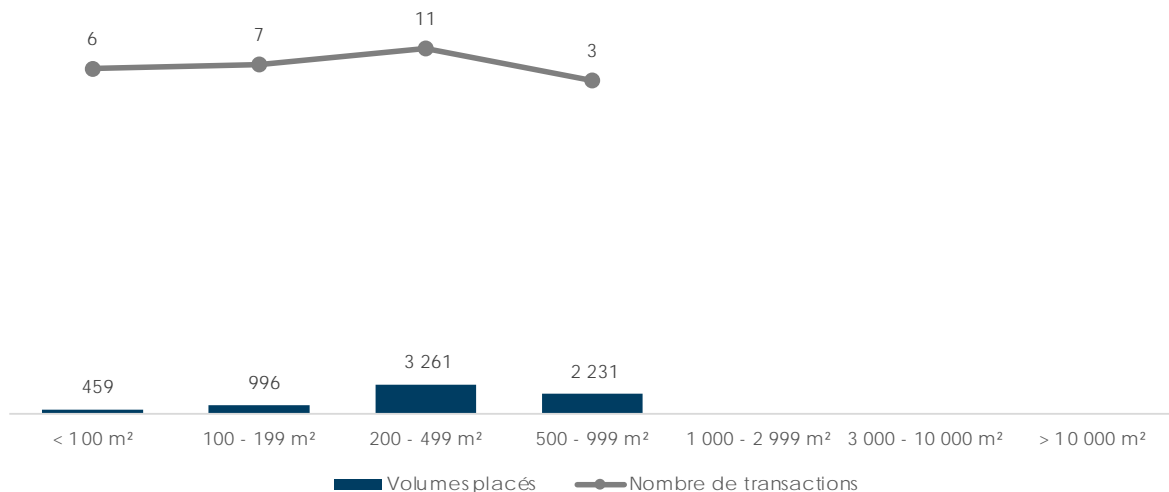


- Réputé comme un **quartier résidentiel chic**, le secteur de Lyon 6 représente 2 % du marché global.
- Le panier moyen témoigne d'un **marché d'opportunités**.
- Le secteur reste boosté par des **projets ponctuels de rénovation**.
- **Près de 90 %** des deals ont été signés pour des **surfaces inférieures à 500 m²**.
- Lyon 6 attire essentiellement les **petites et moyennes entreprises**, avec une appétence particulière pour les **professions libérales**.

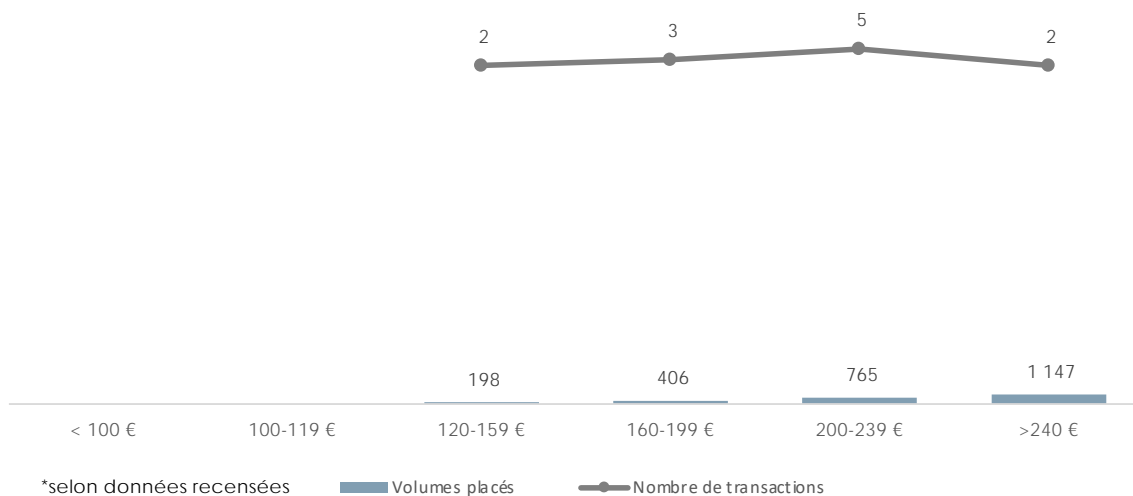
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	9 744	23 501	7 510	6 947	➔
Nombre de transactions	25	29	16	27	➔
Panier moyen	390	810	469	257	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	250 €/m ²	*	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	190 €/m ²	205 €/m ²	239 €/m ²	218 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	22%	39%	55%	*	
Part de location	51%	81%	36%	92%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



APRC GROUP
975 m² à la Cité Internationale
 Location – 238 €/m²



CAP NATURA
655 m² au 85-87 rue de Sèze
 Location – 183 €/m²



GO2CAM FRANCE
601 m² au Place Vendôme
 Location – 215 €/m²

L'INFO EN +

“ Le 6^{ème} arrondissement, résolument résidentiel, offrira dès 2024 l'une des réalisations les plus significatives de la ville. Avec l'immeuble Next et ses 14 500 m², situé dans le secteur mitoyen des Brotteaux et de la Part-Dieu, une nouvelle offre premium fera son apparition dans le paysage tertiaire lyonnais. ”



Paul CHAILLIOUX

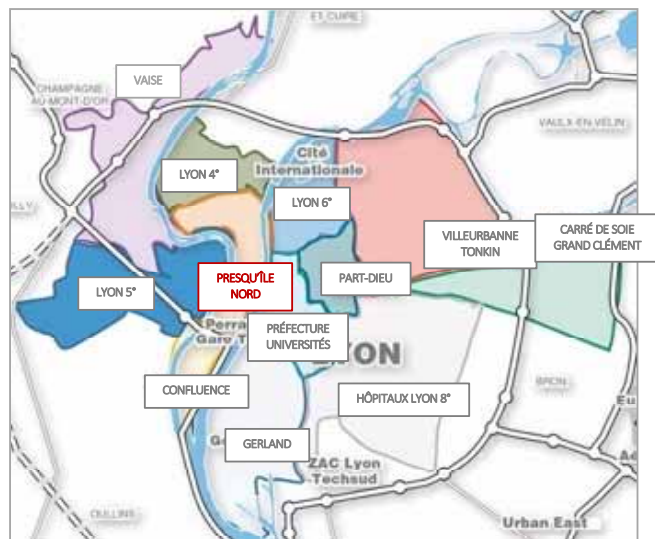
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Rue Boileau



PRESQU'ILE NORD

11 933 m² placés – 41 transactions



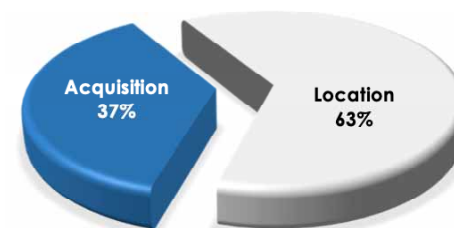
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 2%
2020 : 2%



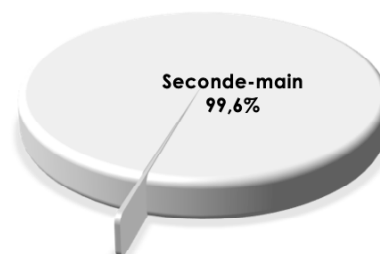
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



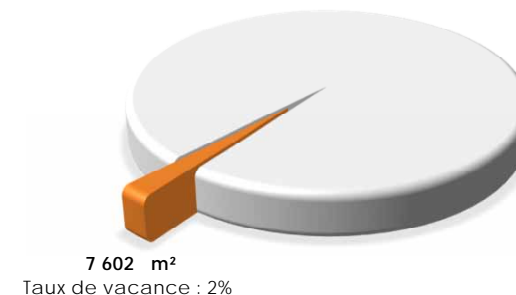
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

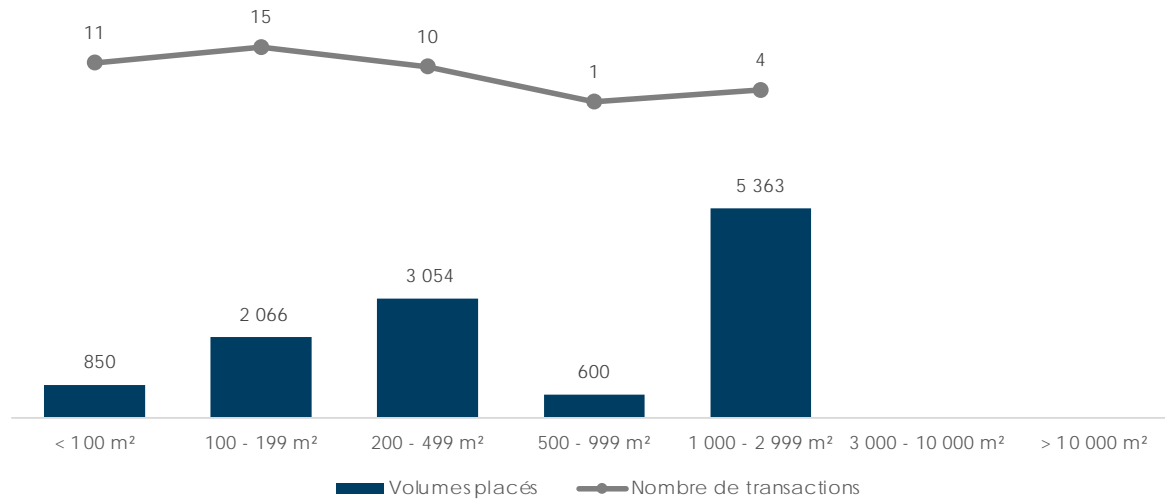


- En 2021, la « Presqu'île Nord » maintient et retrouve son **trend habituel** avec près de 12 000 m² placés.
- Le quartier reste plébiscité par les entreprises comme en témoigne le **nombre important de transactions**.
- L'architecture des bâtiments (immeubles de type Haussmannien) limite les possibilités d'aménagement des bureaux, privilégiant ainsi les **petites surfaces**.
- De ce fait, 9 transactions sur 10 s'effectuent sur des surfaces **inférieures à 500 m²**.

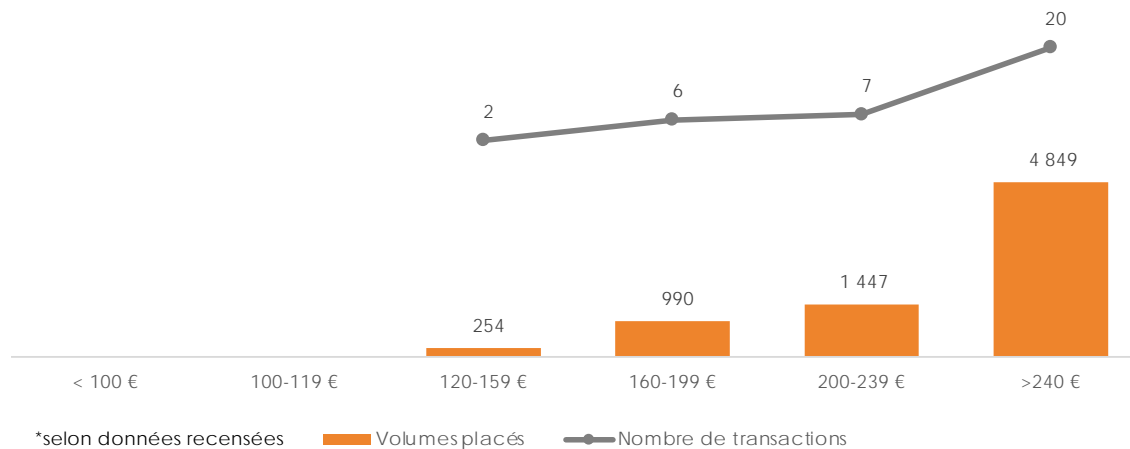
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	13 643	10 262	3 470	11 933	➔
Nombre de transactions	36	41	20	41	➔
Panier moyen	379	250	174	291	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	210 €/m ²	241 €/m ²	240 €/m ²	212 €/m ² *	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	209 €/m ²	219 €/m ²	229 €/m ²	254 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	50%	25%	10%	0,4%	➔
Part de location	93%	80%	78%	63%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



IONIS GROUP

2 016 m² au 6 rue Saint-Nizier
Acquisition – Valeur N.C.



IONIS GROUP

1 185 m² au 9 rue Sainte-Catherine
Acquisition – Valeur N.C.



VILLE DE LYON

1 084 m² au 67-69 rue de la République
Location – 280 €/m²

L'INFO EN +

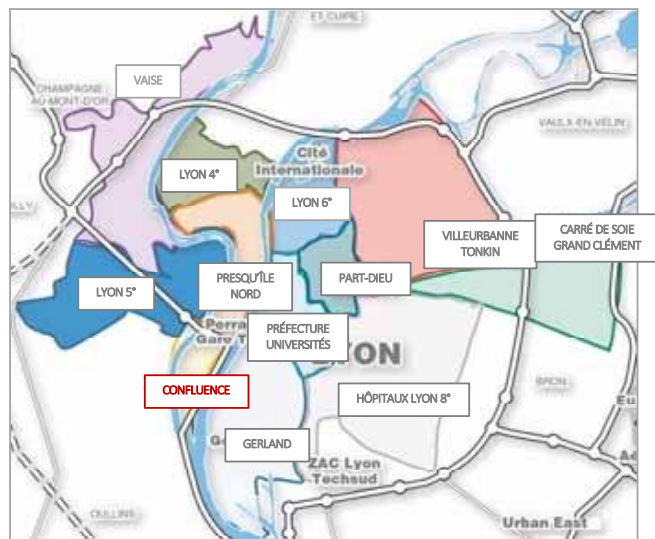
“ Les opérations de rénovation des places de la Presqu'île s'achèvent. Ainsi, la place des Terreaux, la place de la République et la place Ampère sont maintenant livrées. Ces nouveaux aménagements facilitent notamment l'accès aux espaces commerciaux de la rue de Grôle et de l'Hôtel Dieu. Le prochain grand chantier à venir sera le réaménagement de la rive droite du Rhône dans la continuité de ces rénovations des espaces publics de la Presqu'île. ”

Jonathan GARCIA



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Bellacorte
- Rayas



CONFLUENCE

6 417 m² placés – 26 transactions

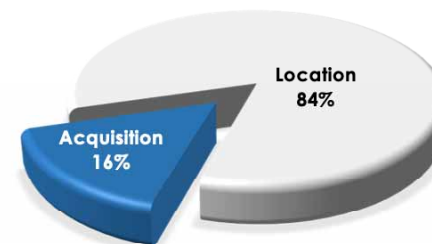
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 4%
2020 : 3%



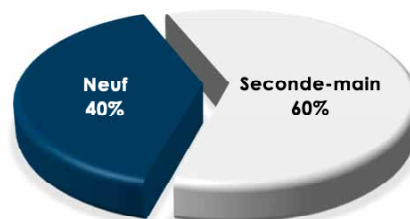
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



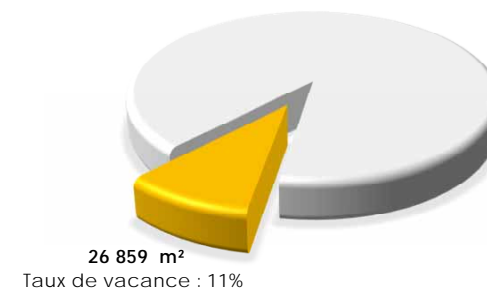
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

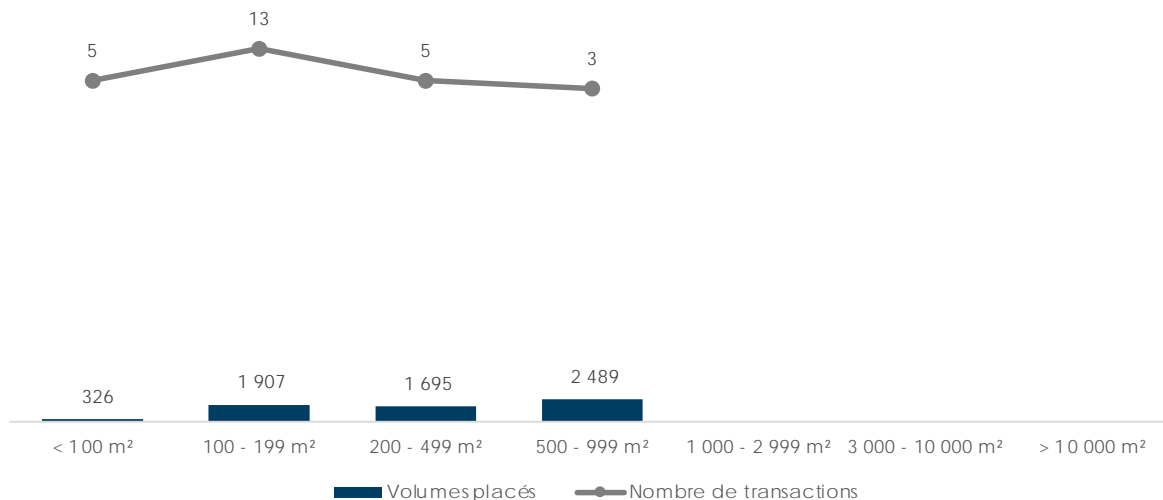


- La Confluence a connu une **incroyable métamorphose territoriale** en l'espace de 20 ans, respectant la volonté d'intégrer une mixité immobilière (îlots mixtes habitations/bureaux).
- Avec près de 6 500 m² placés et 26 transactions, le secteur enregistre une **légère croissance** par rapport à l'an passé.
- En 2021, le recul de la part du neuf peut s'expliquer par le **lancement récent d'une nouvelle phase de construction**.
- En effet, de **nombreuses livraisons d'immeubles** devraient aboutir dans les prochaines années confirmant le **renouveau du quartier**.
- Le stock disponible à 6 mois représente près de **27 000 m²**.

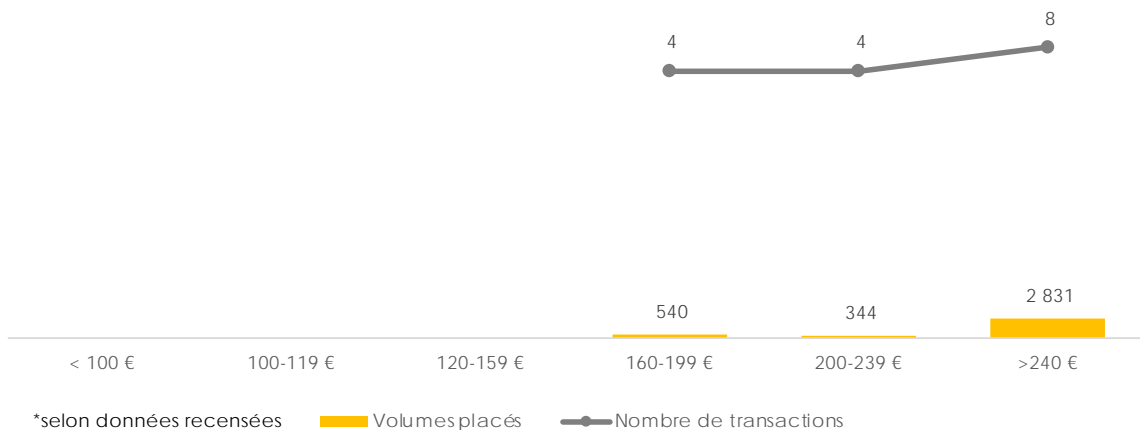
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	13 479	17 272	6 183	6 417	➔
Nombre de transactions	34	39	21	26	➔
Panier moyen	396	443	294	247	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	237 €/m ²	254 €/m ²	270 €/m ²	254 €/m ²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	185 €/m ²	204 €/m ²	201 €/m ²	228 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	87%	76%	70%	40%	➔
Part de location	95%	88%	60%	84%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



GEMA
932 m² à la Sucrière
 Location – 237 €/m²



EURIDIS
859 m² au Work #1
 Location – 250 €/m²



VERTRAGUS
698 m² au Work #1
 Location – 250 €/m²

L'INFO EN +

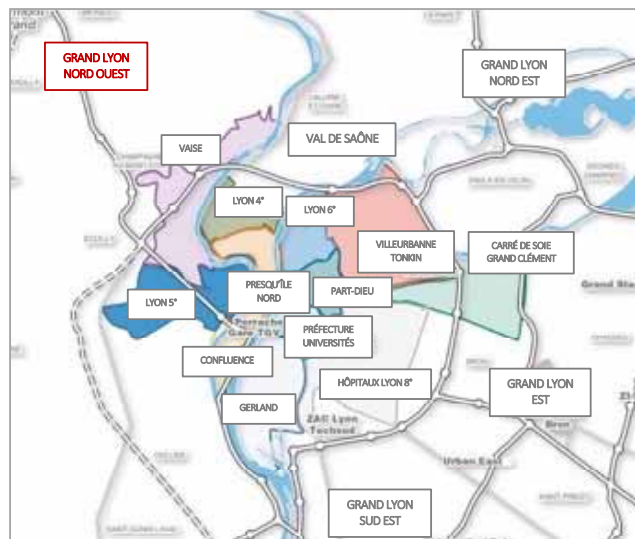
“ La métamorphose de ce quartier emblématique de Lyon se poursuit : cela passe par la favorisation des lieux de vie et de partage du secteur. Ainsi, sur de nombreux axes, les voitures vont laisser place aux piétons et vélos. La Confluence va s'ouvrir sur le reste des quartiers lyonnais, tout d'abord par le début de la 2^{ème} phase de l'ouverture de Perrache au Nord et par le développement des axes de communication au Sud. ”



Corentin FAVROT

QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Flow
- Remyx
- Lycome



GRAND LYON NORD OUEST

25 158 m² placés – 63 transactions

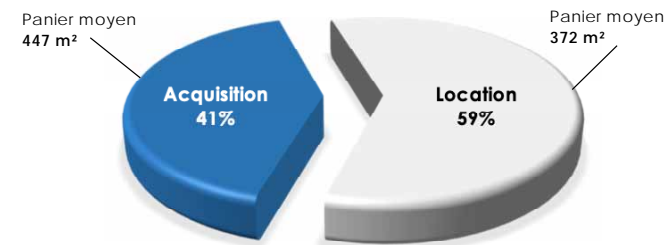
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 8%
2020 : 9%



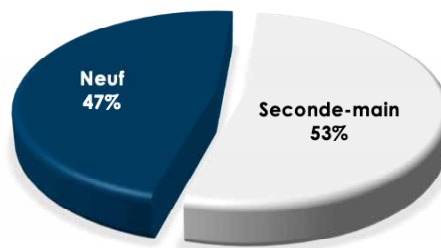
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



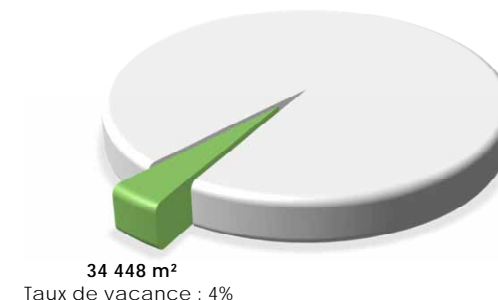
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

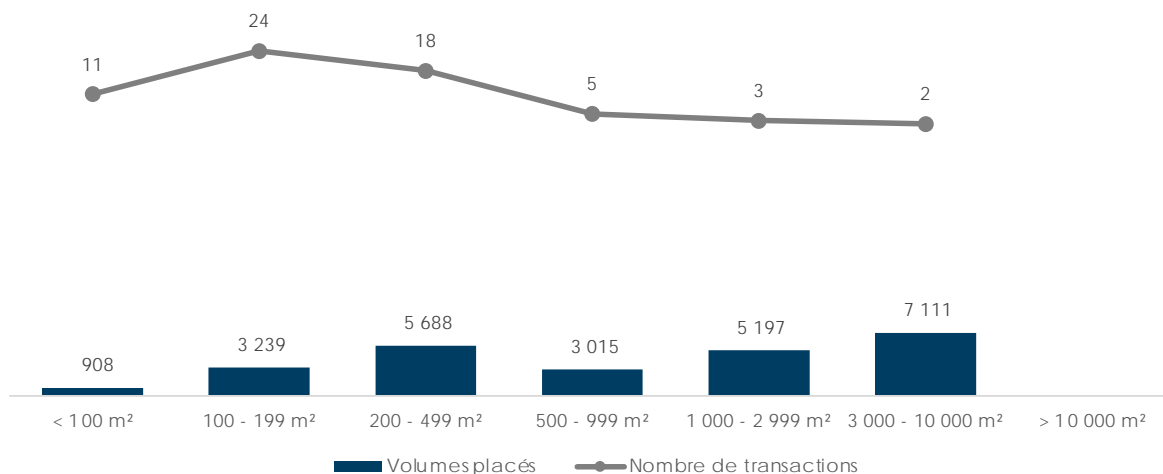


- En 2021, le Grand Lyon Nord-Ouest arrive à la **5^{ème} position** (derrière Gerland, Part-Dieu, Vaise et Villeurbanne/Tonkin) avec près de **9 % de part de marché** pour **25 158 m² placés**. Nous notons une croissance de **26 %** par rapport à 2020.
- A noter, la **multiplication des deals** : 63 transactions en 2021 vs 39 l'an dernier.
- Ce marché se caractérise par des transactions de **petites et moyennes surfaces**. **84 %** des signatures sur le secteur sont **inférieures à 499 m²**.
- La part à l'**acquisition s'accroît** pour atteindre les **41 %**, eu égard à la volonté des PME/PMI de se créer un **patrimoine** via leur outil de travail et de bénéficier des taux bancaires très attractifs.
- Le loyer prime est de **175 €/m²**, sur le « Racing Park » à Champagne-au-Mont-d'Or.
- Le prix de vente prime utilisateur, quant à lui, est atteint sur le « Soleil Levant » avec **3 016 €/m²**.

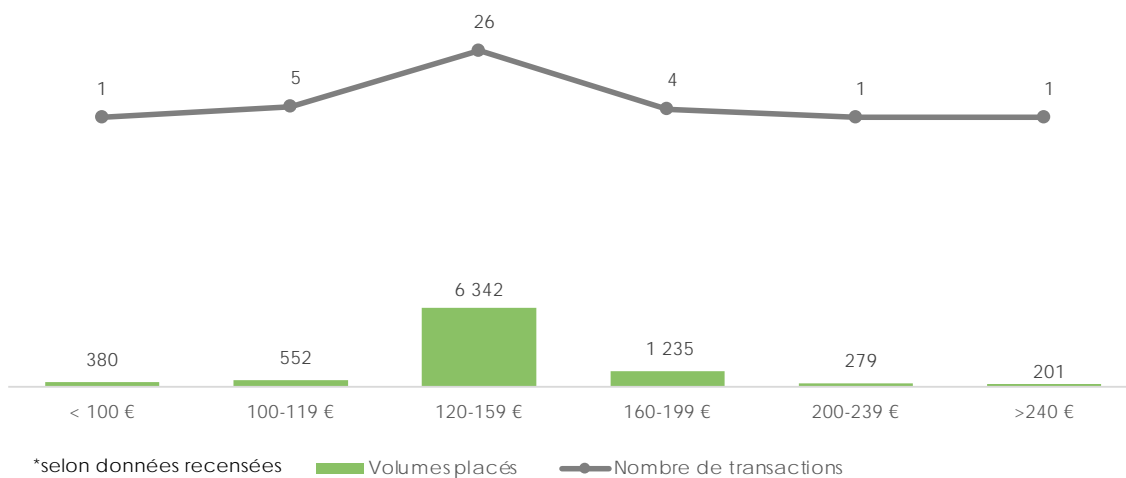
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	25 951	34 589	20 027	25 158	→
Nombre de transactions	82	76	39	63	→
Panier moyen	316	455	514	399	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	155 €/m ²	164 €/m ²	152 €/m ²	163 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	120 €/m ²	128 €/m ²	141 €/m ²	136 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	47%	14%	27%	47%	→
Part de location	75%	84%	70%	59%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



MARKET MAKER
4 111 m² au 18-20 chemin du Jubin
à Dardilly
Acquisition – 1 897 €/m²



NEWTON OFFICES
3 000 m² au Lime au 370 rue de
Sans Souci à Limonest
Location – Valeur N.C.



BUREAUX&CO
2 888 m² au @Work chemin du
Tronchon à Dardilly
Location – Valeur N.C.

L'INFO EN +

“ Le Grand Lyon Nord-Ouest se dynamise de plus en plus avec l'apparition de nombreux services dans divers secteurs d'activités. Nous pouvons notamment citer l'implantation de deux nouveaux établissements hôteliers : l'Hôtel 4* Golden Tulip et le Kyriad 3* à Limonest. Les deux structures, réunies sur un même site, proposent une large gamme de services (spa, salon de coiffure, restaurant, bar à vins, salle de sport, salles de séminaires) dédiés au monde de l'entreprise afin de répondre à la demande de la clientèle business du secteur. ”

Valérie MELON



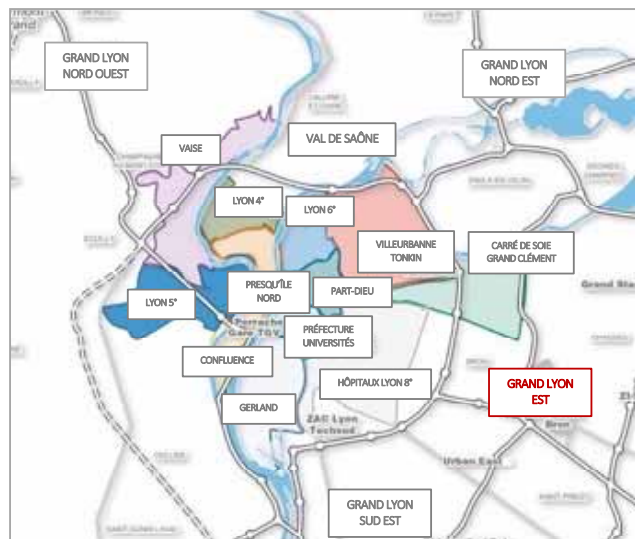
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Attech
- Plug & Play
- Lime
- R 44
- Hello



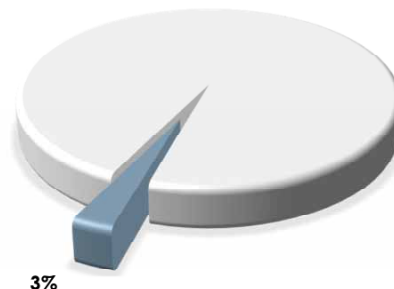
GRAND LYON EST

9 776 m² placés – 45 transactions
13 000 m² environ pour 47 transactions (Direct)



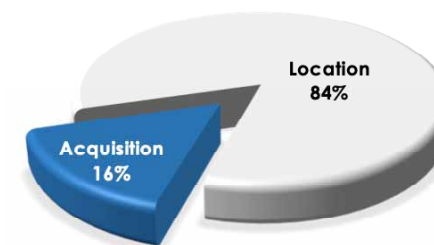
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 7%
2020 : 6%



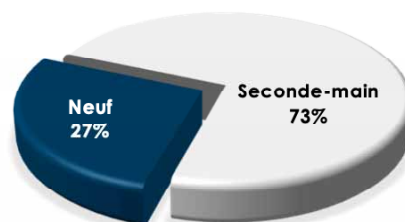
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%



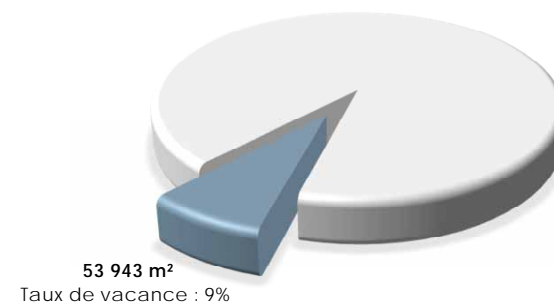
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

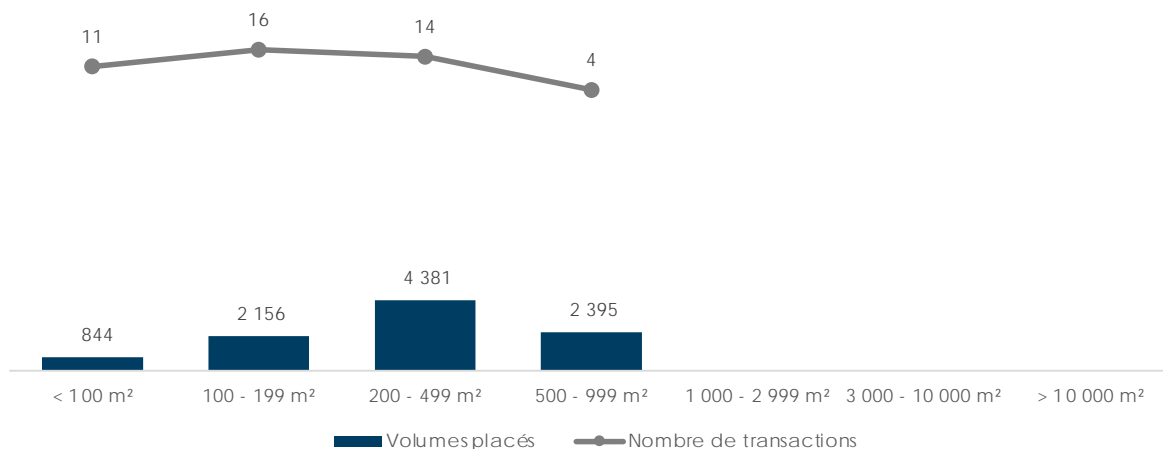


- Le **Grand Lyon Est** reste un marché dynamique, avec un **nombre équilibré de transactions**.
- Les **TPE/PME** continuent d'adopter ce vaste secteur géographique avec 91 % des deals conclus sur des **surfaces inférieures à 500 m²** (hors demande directe).
- La **part locative**, plus importante que la moyenne du marché, représente **84 %**.
- Le panier moyen, de **217 m²**, décroît de 13 % par rapport à 2020.

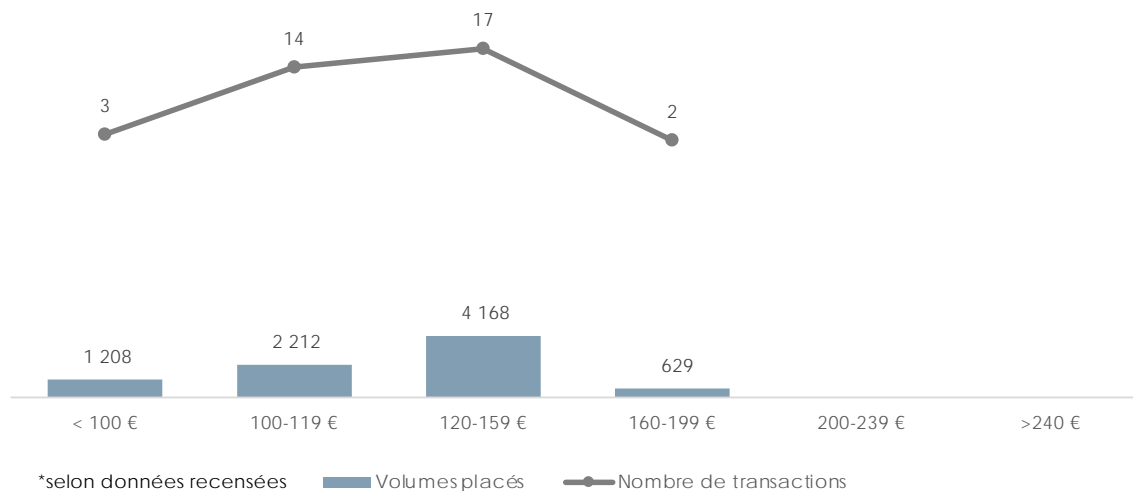
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	27 050	30 650	12 106	9 776	→
Nombre de transactions	45	51	39	45	→
Panier moyen	601	601	310	217	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	127 €/m ²	150 €/m ²	140 €/m ²	144 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	124 €/m ²	130 €/m ²	119 €/m ²	116 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	69%	57%	11%	27%	→
Part de location	46%	49%	79%	84%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



PALLADIUM
2 373 m² au Dauphiné à Saint-Priest
Location – Valeur N.C.



ONET SECURITE
696 m² à l'Activillage de Bron
Location – 99 €/m²



SCHLEICH
650 m² au Parc Everest 2 à Genas
Location – 140 €/m²

L'INFO EN +

“ Un projet de construction d'une ferme photovoltaïque porté par la ville de Saint-Priest devrait voir le jour sur une vaste parcelle de 12 hectares située entre la rue du Dauphiné et l'avenue des Temps Modernes. Par ailleurs, la ville de Bron a décroché une certification nationale d'excellence numérique renouvelant ainsi son exploit de 2021. ”

Jonathan GARCIA



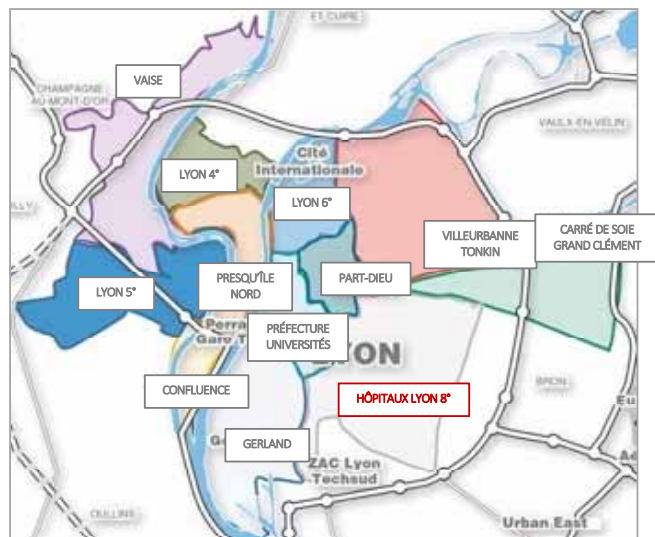
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Terra Parc
- New Forest
- Parc Everest
- Mi-Park



LYON 8 / HOPITAUX

4 432 m² placés – 12 transactions



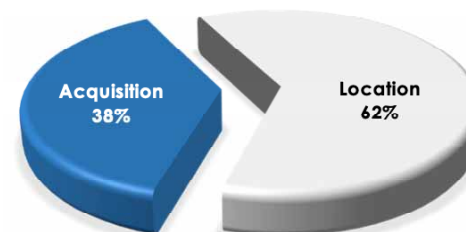
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 2%
2020 : 5%



Ventilation Acquisition / Location

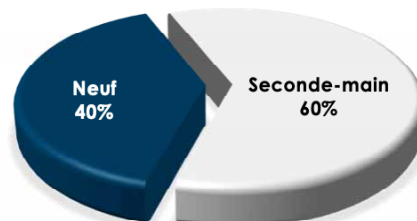
Taux de location total marché : 63%



- Le secteur Lyon 8 / Hôpitaux, essentiellement résidentiel, offre un **stock de bureaux limité**.
- Il comptabilise **12 transactions** pour **4 432 m²**.
- 83 %** des deals ont été signés sur des surfaces **inférieures à 500 m²**.
- Le panier moyen baisse naturellement de **369 m²**.
- Le loyer prime atteint **165 €/m²** sur l'immeuble « le Flyer ».

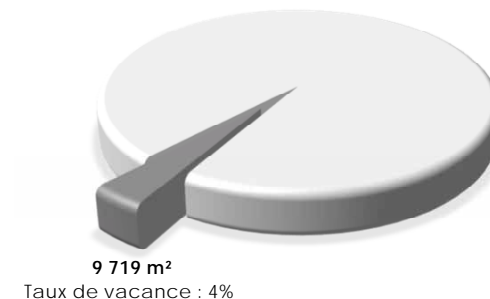
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



TOP DES TRANSACTIONS

LA METROPOLE DE LYON

1 532 m² au Jet d'Eau
Acquisition – Valeur N.C.

AVICENNE ET ASSOCIES

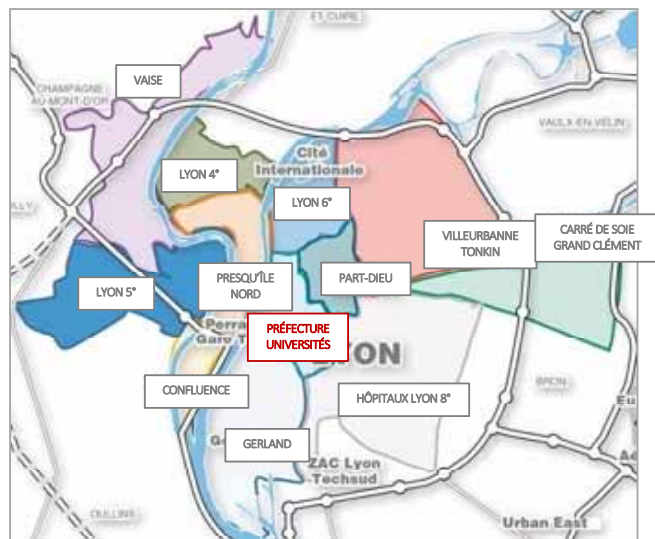
855 m² aux Jardins d'Osaka
Location – 150 €/m²

	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	18 453	6 782	10 542	4 432	➔
Nombre de transactions	23	17	26	12	➔
Panier moyen	802	399	405	369	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	163 €/m ²	184 €/m ²	189 €/m ²	165 €/m²*	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	149 €/m ²	161 €/m ²	137 €/m ²	147 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	43%	23%	12%	40%	➔
Part de location	41%	91%	73%	62%	➔



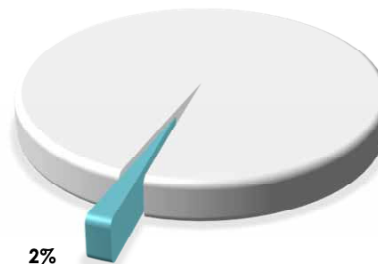
PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS

7 153 m² placés – 28 transactions



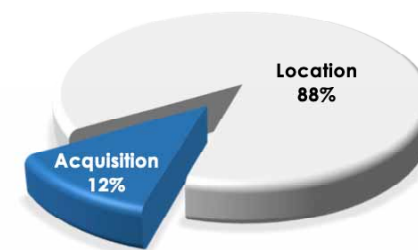
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2019 : 1%
2020 : 3%



Ventilation Acquisition / Location

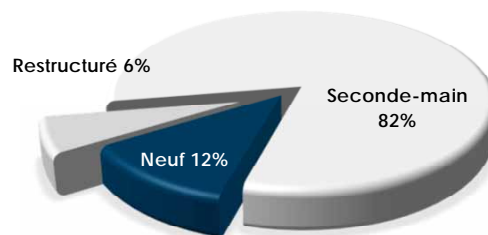
Taux de location total marché : 63%



- La demande placée 2021 du secteur reste **stable**.
- Le panier moyen est de **255 m²**.
- Seules trois transactions ont été signées sur des **surfaces de plus de 500 m²**.
- Le secteur se démarque avec la restructuration totale de l'immeuble emblématique « le Télégraphe ».

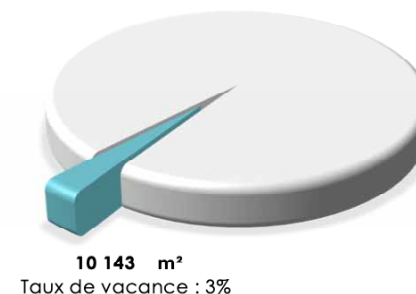
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



TOP DES TRANSACTIONS

AFEV
811 m² au Madura
Location – 164 €/m²

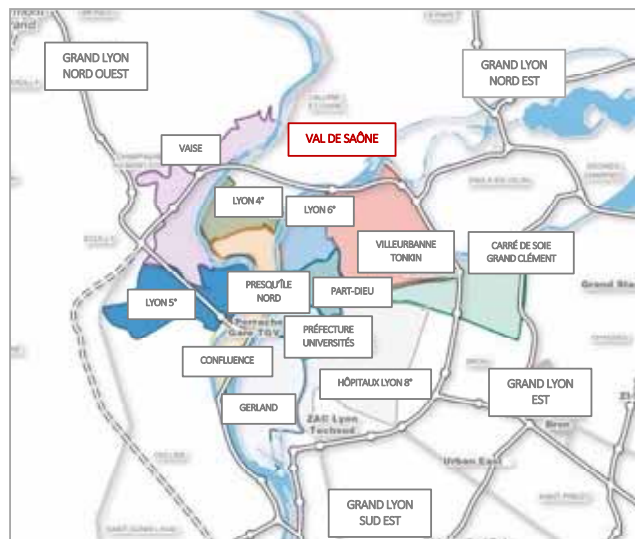
CABINET D'AVOCATS
387 m² au Saxe
Location – 220 €/m²

	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	11 568	5 488	7 152	7 153	➔
Nombre de transactions	15	25	25	28	➔
Panier moyen	771	220	286	255	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	214 €/m ²	*	320 €/m ² **	194 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	152 €/m ²	205 €/m ²	199 €/m ²	174 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	68%	*	39%	18%	➔
Part de location	95%	84%	86%	88%	➔



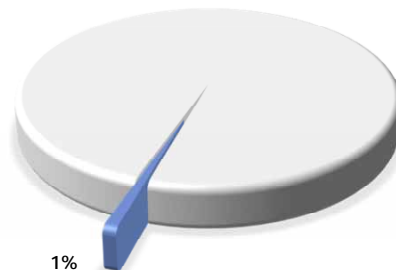
VAL DE SAÔNE

2 965m² placés – 15 transactions



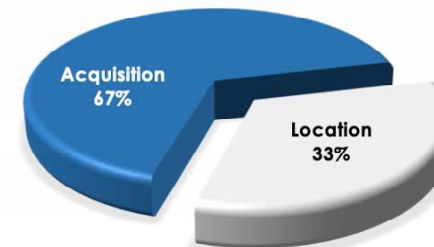
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 1%
2020 : 2%



Ventilation Acquisition / Location

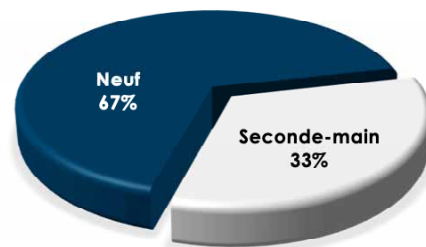
Taux de location total marché : 63%



- Le Val de Saône enregistre près de **3 000 m²** pour **15 transactions**.
- Près de la **moitié** des transactions du secteur ont été signées sur le parc mixte « l'Actipark de la Richassière » à Genay.
- La part locative reste **stable** avec 33 %.

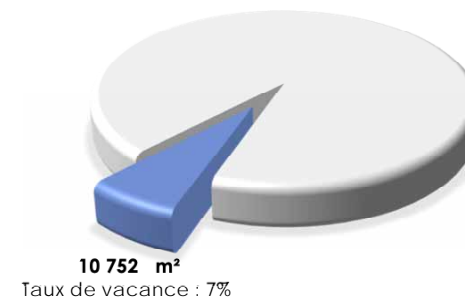
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



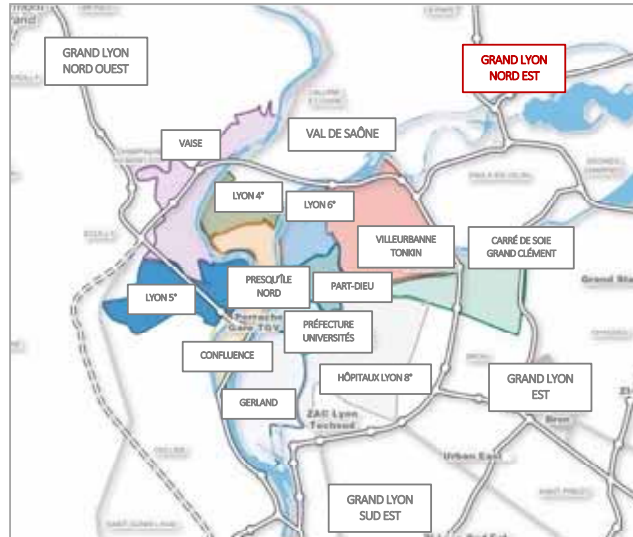
Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



TOP DES TRANSACTIONS
TEAM TCE
655 m² à l'Actipark de la Richassière
 Acquisition – 1 504 €/m²
VURPAS ARCHITECTES
523 m² au 331 chemin Wette Fays à
 Caluire-et-Cuire
 Location – 202 €/m²

	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	987	5 862	4 613	2 965	➔
Nombre de transactions	6	16	15	15	➔
Panier moyen	165	366	308	198	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	160 €/m ² *	160 €/m ²	194 €/m ²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	110 €/m ²	147 €/m ²	116 €/m ²	134 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	0%	6%	40%	67%	➔
Part de location	48%	76%	39%	33%	➔



GRAND LYON NORD EST

1 465 m² placés – 5 transactions

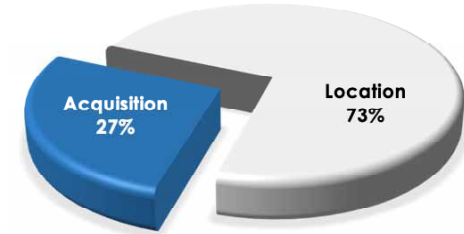
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 5%
2020 : 1%



Ventilation Acquisition / Location

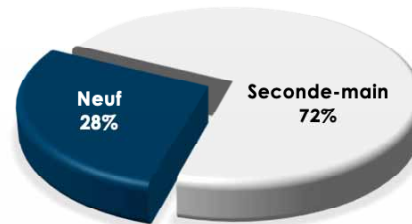
Taux de location total marché : 63%



- En 2021, le Grand Lyon Nord Est comptabilise uniquement **5 transactions pour 1 465 m² placés**.
- La demande, aléatoire sur ce secteur, est **boostée ponctuellement** par de **grandes transactions** et des **livraisons d'immeubles** (comme le campus RTE de plus de 20 000 m² à Jonage en 2019).

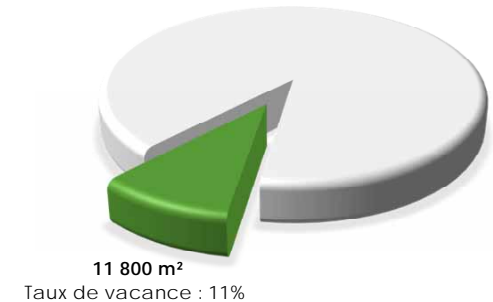
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 54%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



TOP DES TRANSACTIONS

SILIGOM

408 m² au Sunstone
Location – 130 €/m²

CABINET MEDICAL

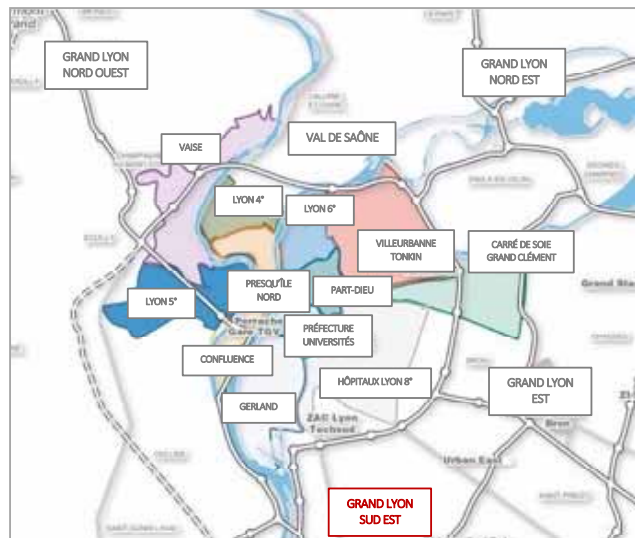
398 m² aux Pléiades
Acquisition – 1 000 €/m²

	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	14 071	22 942	1 110	1 465	➔
Nombre de transactions	32	10	3	5	➔
Panier moyen	440	2 294	370	293	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	163 €/m ²	160 €/m ² *	145 €/m ² *	130 €/m ² *	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	93 €/m ²	113 €/m ²	138 €/m ² *	144 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	91%	94%	19%	28%	➔
Part de location	47%	11%	64%	73%	➔



GRAND LYON SUD EST

9 123 m² placés – 15 transactions



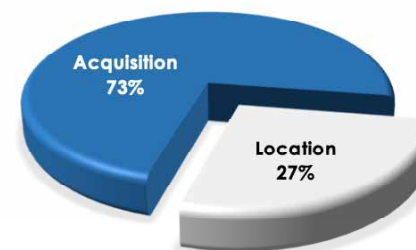
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2019 : 1%
2020 : 6%



Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 63%

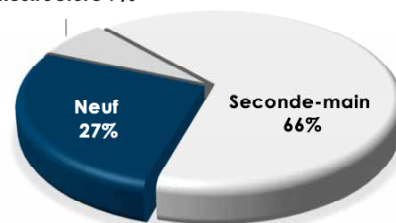


- Le marché du Grand Lyon Sud Est enregistre **15 transactions pour 9 123 m² placés**.
- Les trois principales transactions du secteur ont été réalisées à l'**acquisition**, confirmant l'appétence des utilisateurs à l'achat.
- Le stock de **33 055 m²** proposera différentes opportunités à venir (renouveau du parc Moulin à vent « Green Campus Park »).

Ventilation Neuf / Seconde-main

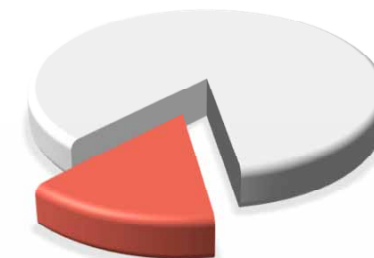
Part du neuf / restructuré total marché : 54%

Restructuré 7%



Stock disponible à 6 mois

430 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



33 055 m²
Taux de vacance : 17%

TOP DES TRANSACTIONS

EUROCOMBLES

2 465 m² au Highway à Solaize
Acquisition – Valeur N.C.

LEFORT

1 659 m² au 5 rue du Mont Blanc à Corbas
Acquisition – Valeur N.C.

	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	3 503	3 358	12 641	9 123	→
Nombre de transactions	7	8	13	15	→
Panier moyen	500	420	972	608	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	173 €/m ²	173 €/m ²	125 €/m ² **	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	131 €/m ²	110 €/m ²	118 €/m ²	116 €/m ²	→
Part du neuf / restructuré	0%	76%	76%	34%	→
Part de location	100%	100%	81%	27%	→



10. CONCLUSION & PERSPECTIVES

Après une année 2020 profondément marquée par la crise sanitaire, 2021 montre la capacité du marché tertiaire lyonnais à **se renouveler**.

L'agglomération **conserve** et **confirme** ainsi **sa place de leader** sur le marché d'immobilier de bureaux en régions.

Les principaux indicateurs tels que le nombre de mega deals, de transactions et la progression des loyers nous confirment l'**attractivité** de la **Métropole lyonnaise** au niveau **national** et **européen**.

Post Covid, l'ensemble des acteurs a su **intégrer les nouveaux modes d'organisation** : home office, desk sharing, ... en réorganisant leurs espaces de travail ou en déménageant.

Avec près de 292 000 m² placés pour 547 transactions, le marché a retrouvé son **dynamisme** et son **équilibre** : +33 % en volumes placés par rapport à 2020 et +4 % par rapport à la moyenne décennale.

Nous constatons que les grands utilisateurs, absents durant la crise sanitaire, **transforment** désormais **leurs projets immobiliers**.

Les deux mega deals, dans le domaine de l'enseignement supérieur (EM Lyon et Ionis), prouvent une nouvelle fois que **Lyon** sait **préparer son avenir** en accueillant de **nouveaux talents** préservant alors sa place de **Cité Universitaire européenne**.

Cette année encore, **l'Intramuros** reste **plébiscité** afin de se rapprocher des nouveaux modes de « vie » intégrant les enjeux de mobilité.

Une transaction sur deux du Top 10 a été conclue à l'acquisition confirmant l'immobilier comme **valeur refuge**.

Le stock disponible **augmente modérément**, ne mettant pas en péril le marché lyonnais sain et équilibré.

Le marché tertiaire lyonnais ayant **retrouvé son trend habituel**, **2022** devrait s'inscrire dans cette **continuité optimiste**.



Locaux d'Activités

1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

383 426 m²
457 transactions



Acquisition

43%

57%

Location

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



28%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

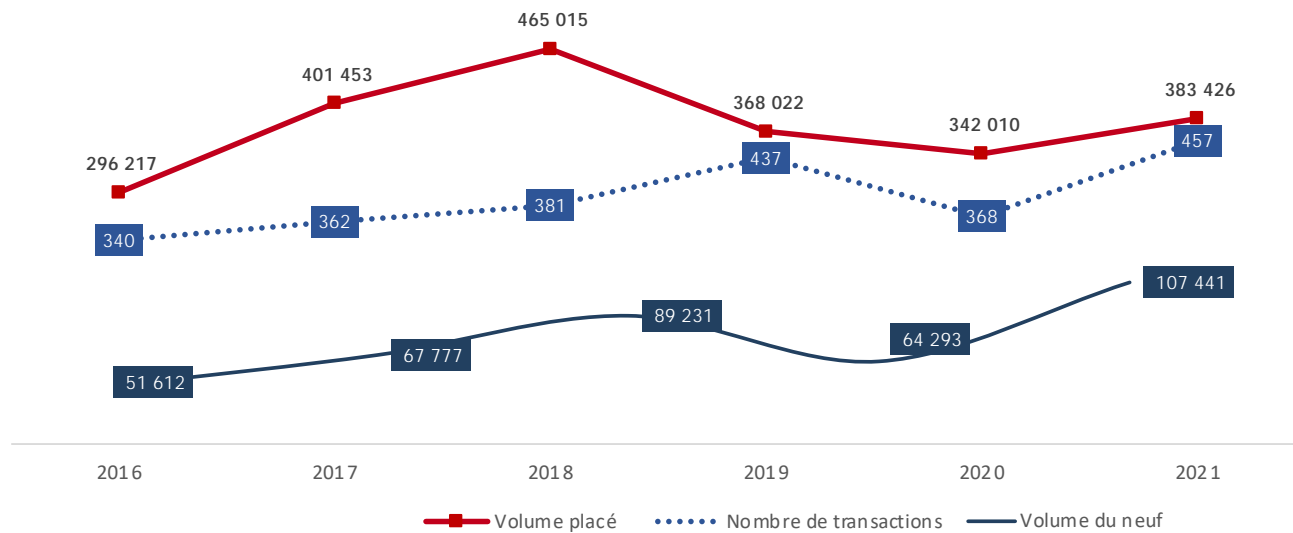
400 000 m²





2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

- Cette année encore, le marché des locaux d'activités lyonnais **performe** dans un contexte économique positif.
- Il enregistre **plus de 383 000 m² placés** soit une **progression de 11 %** par rapport à 2020 et de **10 %** par rapport à la moyenne décennale.
- Avec **457** signatures, 2021 devient **l'année record** en nombre de deals. Jamais un tel score n'avait été atteint ces dix dernières années.
- La **part locative**, représentant **57 %** de la demande placée totale, reste **stable**.

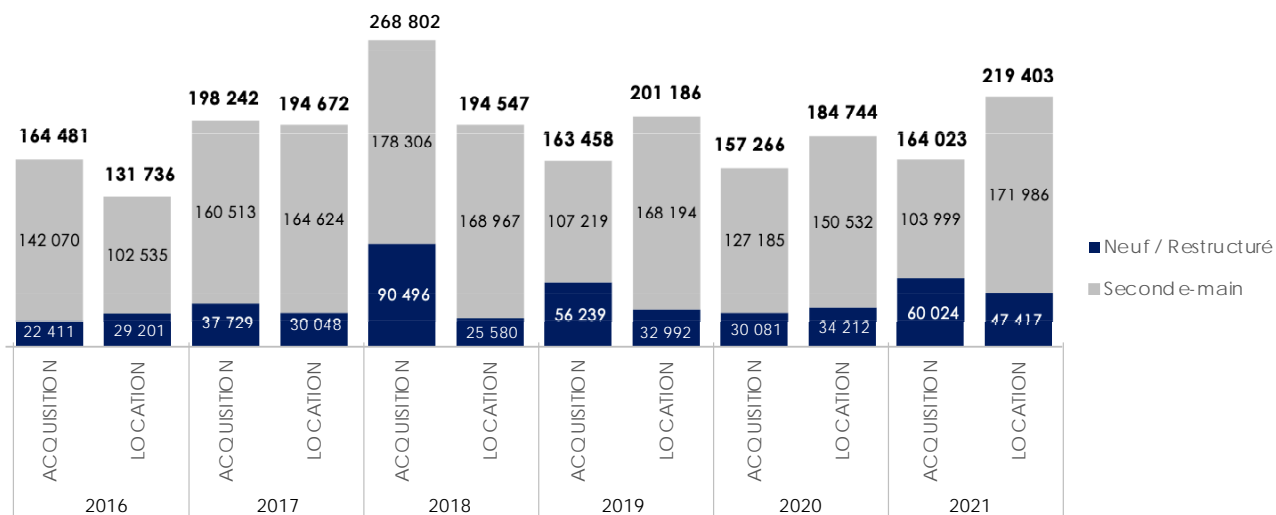


L'INFO EN +

En 2021, nous ne pouvons que constater la force du marché des locaux d'activités lyonnais, qui affiche une progression de 11 % par rapport à 2020 et un score inédit de transactions. Dans un bassin économique où les TPE sont très actives, les deals conclus sur les petites et moyennes surfaces progressent. Sur le terrain, nous remarquons également une véritable appétence des sociétés pour l'achat. Par ailleurs, la tension du marché et le manque de fonciers en 1^{ère} et 2^{ème} couronne poussent les entreprises à être toujours plus réactives et à envisager les secteurs périphériques pour leur prochaine implantation.



Arthur MUSY





Volume placé par secteur

SECTEUR	2019		2020		EVOLUTION 2020-2021	2021	
EST	157 265 m ²	43%	119 596 m ²	35%	➔	128 589 m ²	34%
SUD EST	34 688 m ²	9%	37 280 m ²	11%	➔	55 096 m ²	14%
SUD OUEST	14 687 m ²	4%	39 345 m ²	12%	➔	44 702 m ²	12%
NORD EST	36 481 m ²	10%	46 020 m ²	13%	➔	58 193 m ²	15%
LYON / VILLEURBANNE	18 054 m ²	5%	26 297 m ²	8%	➔	18 267 m ²	5%
NORD OUEST	14 598 m ²	4%	10 913 m ²	3%	➔	10 937 m ²	3%
NORD ISERE	32 148 m ²	9%	24 994 m ²	7%	➔	26 975 m ²	7%
EXTERIEURS	60 101 m ²	16%	37 565 m ²	11%	➔	40 667 m ²	11%
Total	368 022 m²	100%	342 010 m²	100%	➔	383 426 m²	100%

- En 2021, le marché du **Grand Est** (Est et Sud Est) maintient sa position de leader, avec **183 685 m²** pour **228** transactions, soit **48 %** de la demande placée globale.
- Le secteur **Nord Est** croît de **26 %** grâce notamment à la multiplication des deals (71 en 2021 contre 53 en 2020). Il devient ainsi le challenger du Grand Est, avec **15 % de part de marché**. Une opération mixte du secteur a capté de nombreuses transactions, boostant ainsi le chiffre.
- Le **Sud Ouest** enregistre **la transaction la plus significative** de l'année avec la signature de **25 401 m²** par PROFORM à Vourles. Grâce à cela, le secteur est en hausse de 14 % VS 2020.
- **Suivant le même trend que l'an passé, 75 %** des deals ont été signés pour des surfaces **inférieures à 1 000 m²**.

Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 249 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	163	17	25	14	29	11	20	15	25	2	5		
SUD EST	65	2	13	7	14	6	8	1	9		4	1	
SUD OUEST	29	2	4	1	7	3	4	2	4		1	1	
NORD EST	71	17	17	8	3	5	6	6	3	3	1	2	
LYON / VILLEURBANNE	25		4	2	8	1	7	1			2		
NORD OUEST	18		4		5		5		4				
NORD ISERE	28	11	1	4	2	1	1		5	1	1		1
EXTERIEURS	58	9	4	13	9	6	5	2	8		2		
Total 2021	457	58	72	49	77	33	56	27	58	6	16	4	1
Total 2020	368	45	72	30	69	24	40	21	33	13	14	5	2
Total 2019	437	54	57	49	81	35	59	27	48	11	8	5	3



- Le **neuf** représente désormais **28 %** de la demande placée totale en 2021, contre 19 % en 2020. La **livraison de divers projets** (renouvellement urbain, restructuration de friches industrielles) a impacté à la hausse le volume placé.
- Quelque soit le secteur géographique, le **seconde-main domine**, et plus particulièrement dans le **Nord-Est** où il concentre 74 % des volumes placés, induit par 10 transactions de plus de 2 000 m².

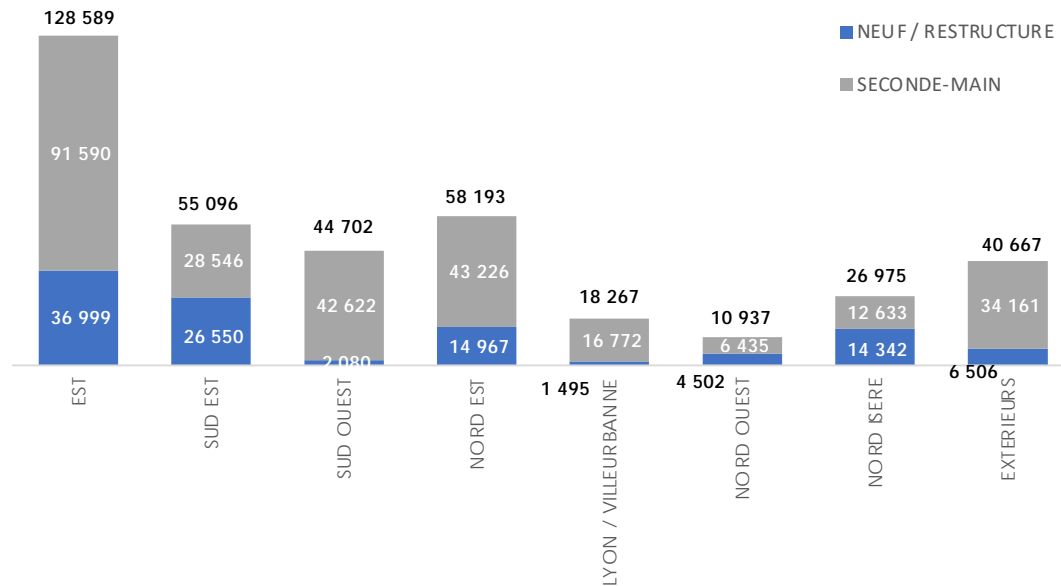
L'INFO EN +

“A l'acquisition la part du neuf est fortement représentée sur les surfaces inférieures à 500 m² ce qui s'explique par les nombreux projets de parcs d'activités. Sur les moyennes surfaces, il y a un réel équilibre entre le neuf et le seconde main. A noter une plus faible part de neuf sur les grandes surfaces, à l'exception de quelques projets de clé en main. Ce phénomène s'explique en grande partie par la rareté du foncier sur la région lyonnaise.”

Grégory SALICHON



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	
< 249 m ²	50	8	58	29	43	72	130
250 - 499 m ²	31	18	49	23	54	77	126
500 - 999 m ²	17	16	33	12	44	56	89
1 000 - 2 499 m ²	7	20	27	11	47	58	85
2 500 - 4 999 m ²	3	3	6	2	14	16	22
> 5 000 m ²	1	3	4	1		1	5
Total général	109	68	177	78	202	280	457



3. ANALYSE DES VALEURS FINANCIÈRES

Valeurs locatives moyennes* par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m²/an)			Seconde-main (€ HT HC/m²/an)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
EST	85 - 110	90 - 105	90 - 110	45 - 70	50 - 75	55 - 75
SUD EST	80 - 95	85 - 95	95 - 105	50 - 70	50 - 70	55 - 75
SUD OUEST	90 - 105	90 - 105	105 - 115	55 - 70	55 - 75	60 - 80
NORD EST	85 - 105	90 - 100	95 - 105	55 - 70	60 - 75	60 - 75
LYON / VILLEURBANNE	110 - 130	-	110 - 120	70 - 95	70 - 95	70 - 95
NORD OUEST	100 - 120	110 - 130	110 - 120	70 - 95	75 - 95	80 - 100
NORD ISÈRE	75 - 85	80 - 90	80 - 90	40 - 55	45 - 60	50 - 65
EXTÉRIEURS	70 - 85	70 - 85	75 - 85	40 - 50	45 - 65	50 - 65

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

- Le **manque de fonciers et d'offres** entraîne une hausse significative des loyers et des prix de vente sur l'ensemble des secteurs.
- D'autres éléments, comme la **tertiarisation des locaux**, la **qualité** et les **spécificités de l'actif**, peuvent également impacter à la hausse les prix de vente ainsi que les loyers.
- La hausse des prix devrait perdurer sur les bâtiments neufs et ce, dû aux **conditions environnementales** et à l'**augmentation des coûts de construction**.

Valeurs moyennes à l'acquisition par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT/m²)			Seconde-main (€ HT/m²)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
EST	1 100 - 1 400	1 200 - 1 400	1 300 - 1 500	550 - 850	700 - 1 000	800 - 1 100
SUD EST	1 100 - 1 400	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	550 - 850	700 - 1 000	800 - 1 100
SUD OUEST	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400	1 300 - 1 600	500 - 900	800 - 1 100	800 - 1 100
NORD EST	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	500 - 900	700 - 900	700 - 900
LYON / VILLEURBANNE	1 400 - 1 600	1 500 - 1 800	1 700 - 1 900	900 - 1 200	1 200 - 1 500	1 250 - 1 500
NORD OUEST	1 200 - 1 500	1 300 - 1 700	1 600 - 1 800	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400
NORD ISÈRE	900 - 1 100	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300	400 - 700	600 - 800	650 - 850
EXTÉRIEURS	900 - 1 100	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	400 - 600	700 - 1 000	700 - 1 000

L'INFO EN +

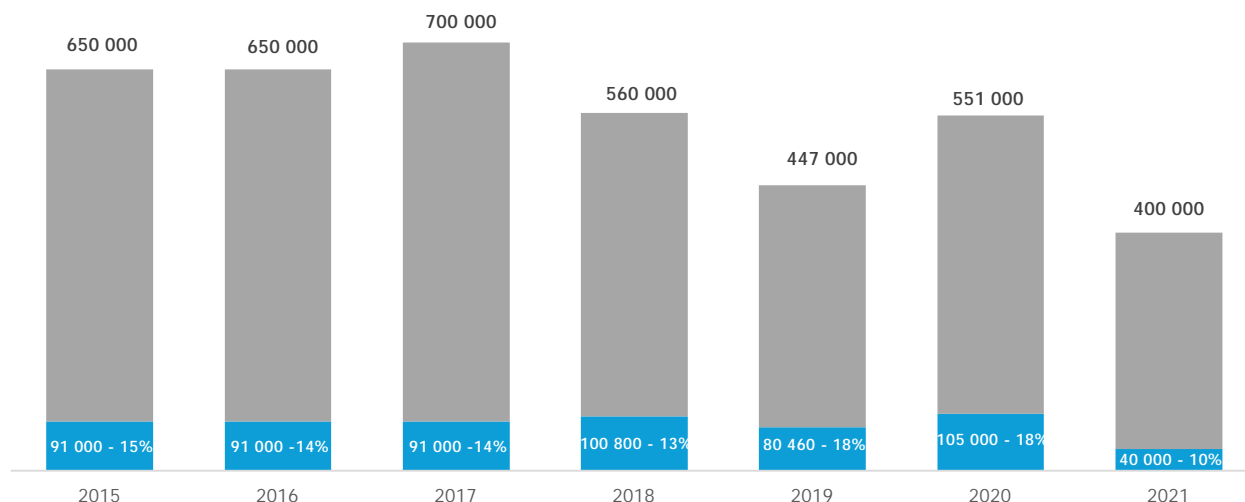
« Ces dernières années, les modes de consommation ont évolué, obligeant les sociétés à s'adapter. La livraison du dernier kilomètre se révèle être un véritable enjeu dont on ne cesse de parler. Avec l'essor du e-commerce, la livraison rapide représente désormais une norme qu'il faut impérativement intégrer, notamment dans la gestion économique des entreprises. Le dernier kilomètre représente 25 à 30 % du coût de livraison total. Celui-ci augmentant de 10 % chaque année, il devrait atteindre 2,6 milliards d'euros en France d'ici 2025. »

Clement DARLING





4. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



■ Part du neuf

- Évènement notable cette année, la **baisse notable** du stock qui chute à 400 000 m².
- Au cours des dernières années, le stock s'établissait généralement à 24 mois alors qu'aujourd'hui il représente à peine **12 mois**.
- La part du neuf diminue, causée par le **manque de fonciers**.

L'INFO EN +

“ Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation sur les constructions neuves est entrée en vigueur, la RE 2020 (*Réglementation Environnementale*), remplaçant la RT 2012 (*Réglementation Thermique*), qui prévoit le « Bâtiment à Energie Positive » (*BEPOS*).

Au-delà d'une basse consommation, ces nouveaux actifs devront produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment, notamment grâce à des centrales photovoltaïques et des toitures végétalisées. Cette réglementation définit des objectifs plus ambitieux que la loi sur la transition énergétique puisqu'elle vise à diminuer encore davantage l'impact carbone des bâtiments neufs tout au long de leur cycle de vie. Ces derniers devront également assurer le confort et la fraîcheur aux utilisateurs en cas de forte chaleur.

La RE 2020 va amener le secteur de l'immobilier à innover pour proposer de nouveaux matériaux moins impactants pour l'environnement, ce qui laisse donc entrevoir de nouvelles manières de construire dans les années à venir. ”

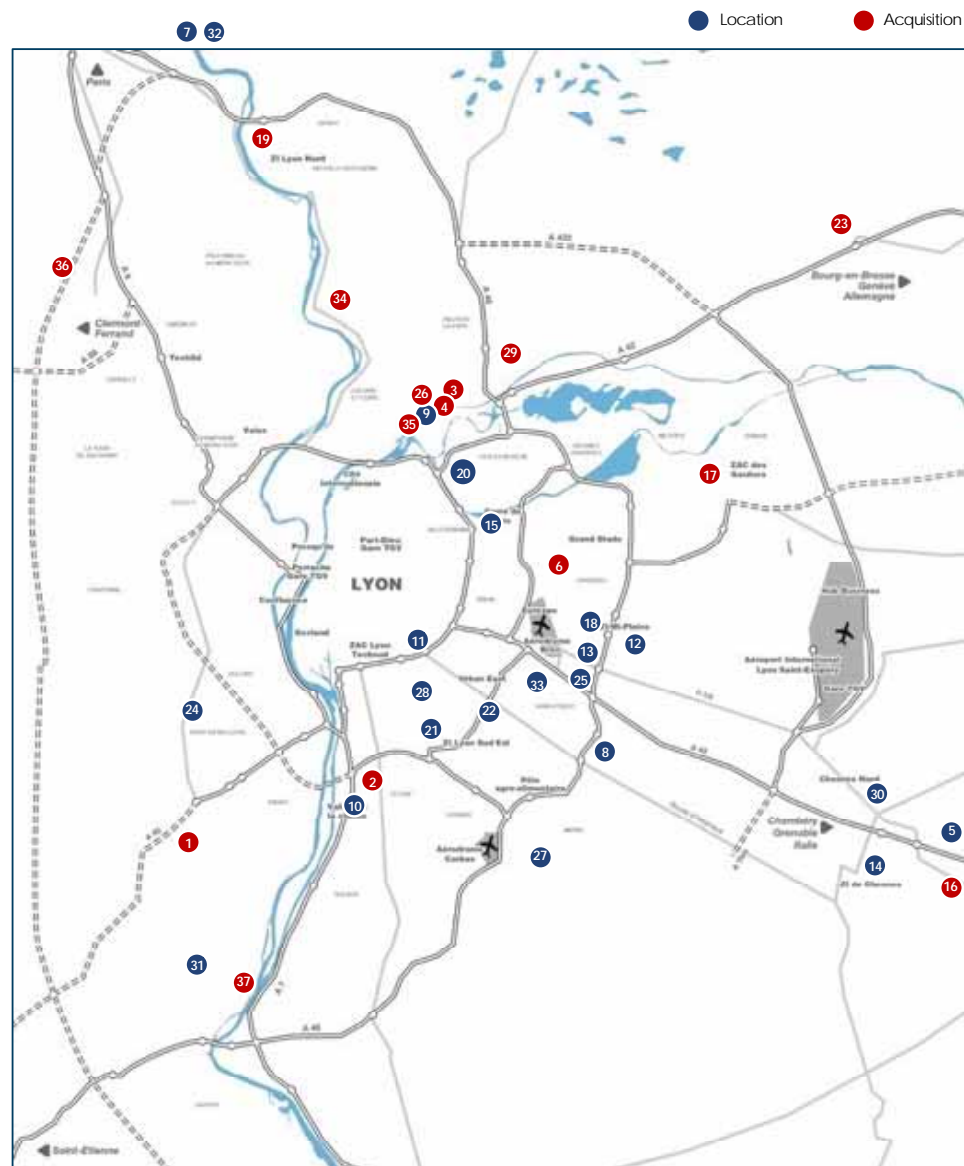
François SALLES

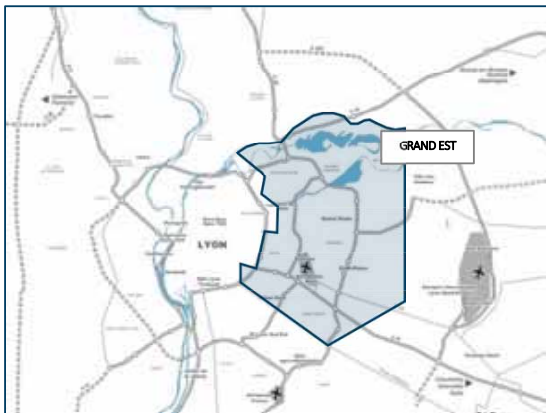




5. LES GRANDES TRANSACTIONS EN 2021 (> 2 300 m²)

SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
SUD OUEST	VOURLES	25 401	SECONDE-MAIN	1	PROFORM
SUD EST	FEYZIN	8 707	NEUF	2	THERMCROSS
NORD EST	RILLIEUX LA PAPE	7 250	SECONDE-MAIN	3	CODEO
NORD EST	CALUIRE ET CUIRE	6 361	SECONDE-MAIN	4	KEP TECHNOLOGIES
NORD ISERE	LA VERPILLIERE	5 490	NEUF	5	CERP
EST	DECINES CHARPIEU	4 450	SECONDE-MAIN	6	SAFA
EXTERIEURS	ANSE	4 017	SECONDE-MAIN	7	CT LOG
EST	SAINT PRIEST	3 982	SECONDE-MAIN	8	SNEF
NORD EST	RILLIEUX LA PAPE	3 924	SECONDE-MAIN	9	GRUPE MONDIAL TISSUS
SUD EST	FEYZIN	3 800	SECONDE-MAIN	10	APRO TANK
SUD EST	VENISSIEUX	3 757	NEUF	11	VINFAST
EST	GENAS	3 596	SECONDE-MAIN	12	COLOCALYON
EST	SAINT PRIEST	3 518	SECONDE-MAIN	13	EKOL LOGISTIQUE
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 510	SECONDE-MAIN	14	ALL'S LOGISTIQUE
LYON / VILLEURBANNE	VAULX EN VELIN	3 405	SECONDE-MAIN	15	SCI ROSTAND
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 378	NEUF	16	PRENEUR CONFIDENTIEL
EST	MEYZIEU	3 377	NEUF	17	SOCREHA
EST	CHASSEIU	3 114	SECONDE-MAIN	18	EURO INTERFOOD
NORD EST	GENAY	3 055	SECONDE-MAIN	19	SOCIETE GENAY-SAINT-JOSEPH
LYON / VILLEURBANNE	VILLEURBANNE	3 000	SECONDE-MAIN	20	JC DECAUX
SUD EST	CORBAS	2 809	NEUF	21	TRANSPORTS BERGER
SUD EST	CORBAS	2 787	SECONDE-MAIN	22	PAACK
NORD EST	DAGNEUX	2 700	SECONDE-MAIN	23	COLLVERT
SUD OUEST	CHAPONOST	2 680	SECONDE-MAIN	24	DISTRIBUE & VOUS
EST	SAINT PRIEST	2 668	SECONDE-MAIN	25	DERICHEBOURG
NORD EST	RILLIEUX LA PAPE	2 650	NEUF	26	TITAN AIR
EXTERIEURS	CHAPONNAY	2 544	SECONDE-MAIN	27	ANTARES
SUD EST	VENISSIEUX	2 463	SECONDE-MAIN	28	MCE
NORD EST	NEYRON	2 459	SECONDE-MAIN	29	BROTTEAUX MEDICAL
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 435	SECONDE-MAIN	30	CAPSUD
EXTERIEURS	MONTAGNY	2 405	SECONDE-MAIN	31	
EXTERIEURS	VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	2 385	SECONDE-MAIN	32	MANUFACTURE BOIS PAILLE
EST	SAINT PRIEST	2 380	SECONDE-MAIN	33	EMPACK
NORD EST	FONTAINES SUR SAONE	2 340	SECONDE-MAIN	34	TWIDOU
NORD EST	CALUIRE ET CUIRE	2 329	SECONDE-MAIN	35	LCS DISTRIBUTION
EXTERIEURS	CIVRIEUX D'AZERGUES	2 300	SECONDE-MAIN	36	FIT & RACK
SUD OUEST	GRIGNY	2 300	SECONDE-MAIN	37	





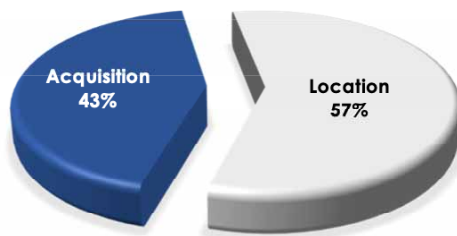
6. ZOOM GRAND EST (EST & SUD EST)

183 685 m² placés – 228 transactions

48% du volume placé

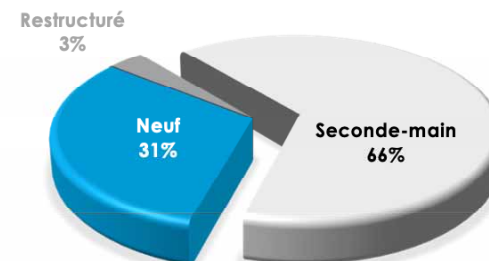
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 57%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 28%



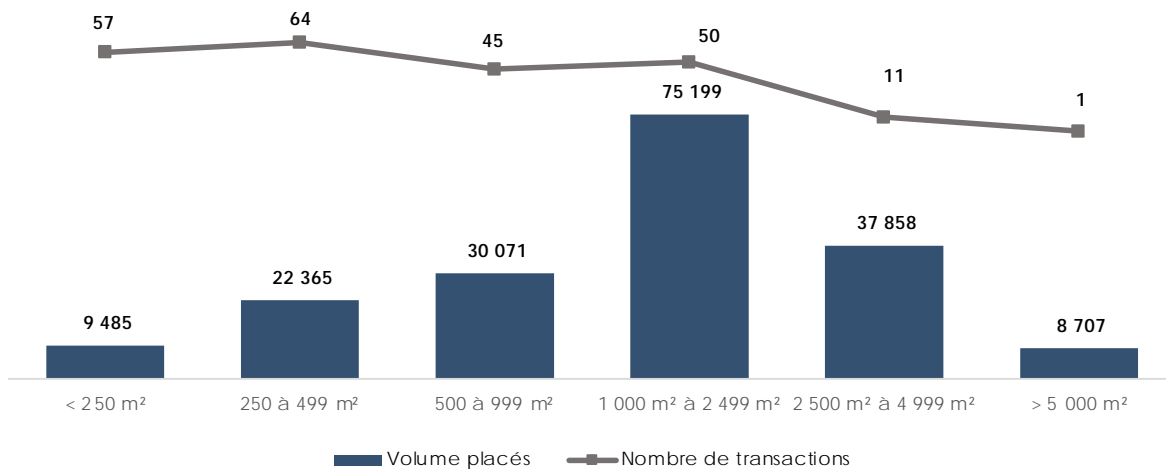
- Avec **48 % de part de marché**, le secteur du Grand Est conserve sa position de leader en **progressant de 17 %** en volumes placés.
- Le nombre de transactions, quant à lui, **repart à la hausse** et atteint 228 deals, soit près de **42 %** du marché global 2021.
- Près de **73 %** des transactions ont été conclues sur des surfaces inférieures à 1 000 m². Le panier moyen baisse alors raisonnablement à **806 m²**.
- **THERMCROSS** signe la **2^{ème} transaction de l'année** sur ce secteur avec l'acquisition de plus de 8 707 m² à Feyzin.



	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	286 401	191 953	156 876	183 685	➔
Nombre de transactions	210	235	171	228	➔
Paniers moyens	1 364	817	917	806	➔
Part du neuf/restructuré	34%	24%	24%	34%	➔
Part de location	41%	58%	59%	57%	➔



Segments de surfaces



TOP 3 DES TRANSACTIONS



THERMCROSS
8 707 m² rue Louise Michel
à Feyzin
Acquisition – 1 176 €/m²

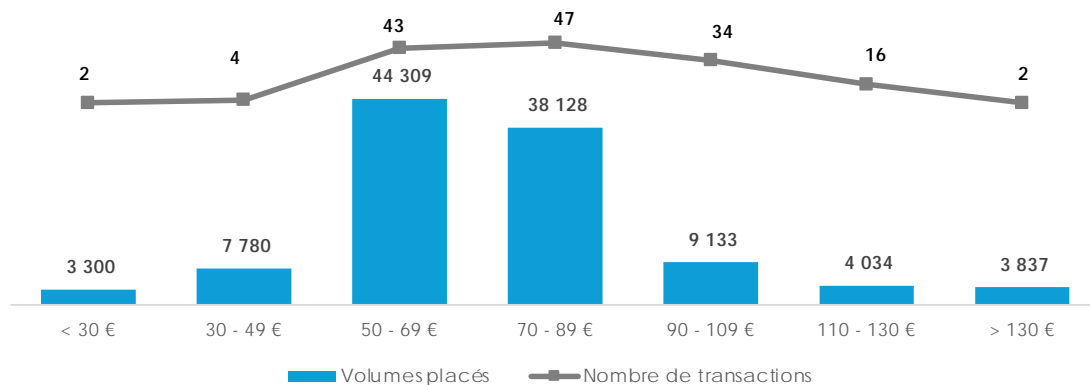


SAFA
4 450 m² rue de Barcelone
à Décines Charpieu
Acquisition – 708 €/m²



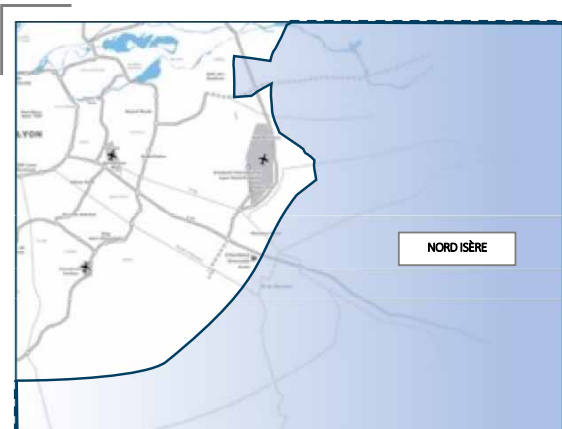
SNEF
3 982 m² rue Nicéphore Niepce
à Saint-Priest
Location – Valeur N.C.

Valeurs locatives



TENDANCES ET PERSPECTIVES

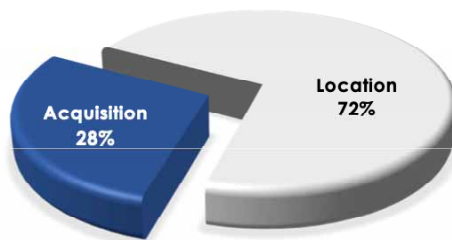




7. ZOOM NORD ISÈRE

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 57%



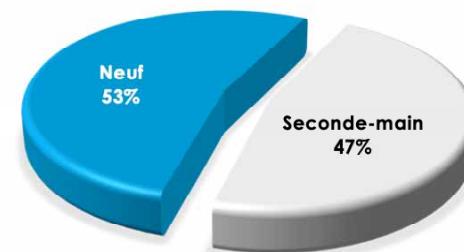
26 975 m² placés – 28 transactions

7% du volume placé



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 28%

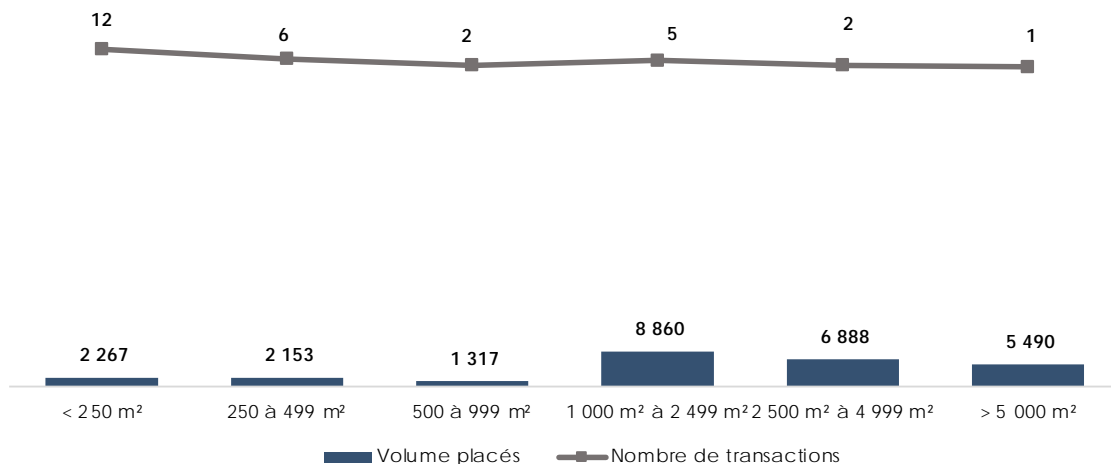


- En 2021, le secteur du Nord Isère enregistre près de **27 000 m²** pour **28 deals**.
- Depuis 2019, le nombre de transactions **reste stable** sur ce secteur.
- Près de deux tiers** des signatures du secteur concernent des **surfaces inférieures à 500 m²** induit par un parc d'activité à Vaulx-Milieu.
- La part du neuf **explose** grâce aux nouveaux projets (Ilot des Sables, Parc du Soleil Levant, Parc Technologique de l'Isle d'Abeau).

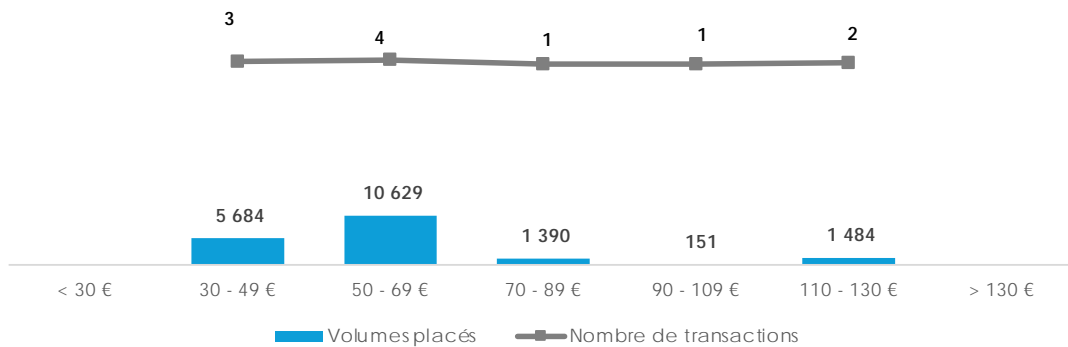
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	43 497	32 148	24 994	26 975	➔
Nombre de transactions	21	29	26	28	➔
Paniers moyens	2 071	1 109	961	963	➔
Part du neuf/restructuré	15%	23%	11%	53%	➔
Part de location	35%	43%	42%	72%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



CERP
5 490 m² chemin de Malatrait
 à La Verpillière
 Location – 65 €/m²



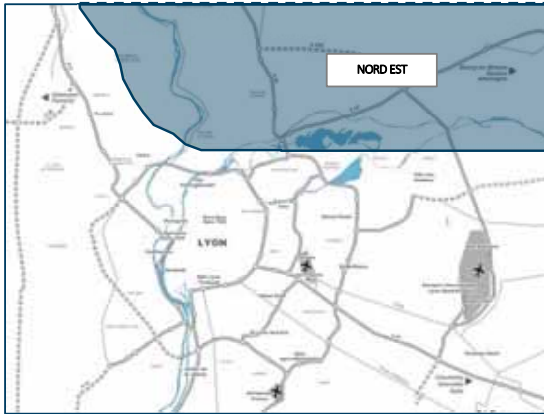
ALL'S LOGISTIQUE
3 510 m² rue du Ruisseau
 à Saint-Quentin-Fallavier
 Location – 44 €/m²



PRENEUR CONFIDENTIEL
3 378 m² rue du Chapeau Rouge
 à Saint-Quentin-Fallavier
 Acquisition – 1 361 €/m²

TENDANCES ET PERSPECTIVES

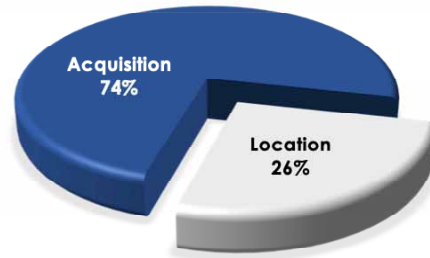




8. ZOOM NORD EST

Côtière / Plaine de l'Ain / Val de Saône

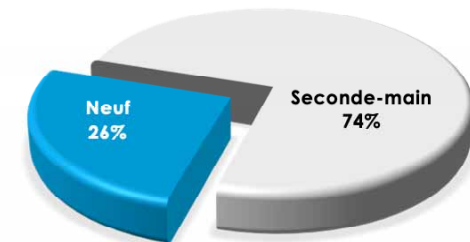
Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 57%



58 193 m² placés – 71 transactions
15% du volume placé



Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 28%

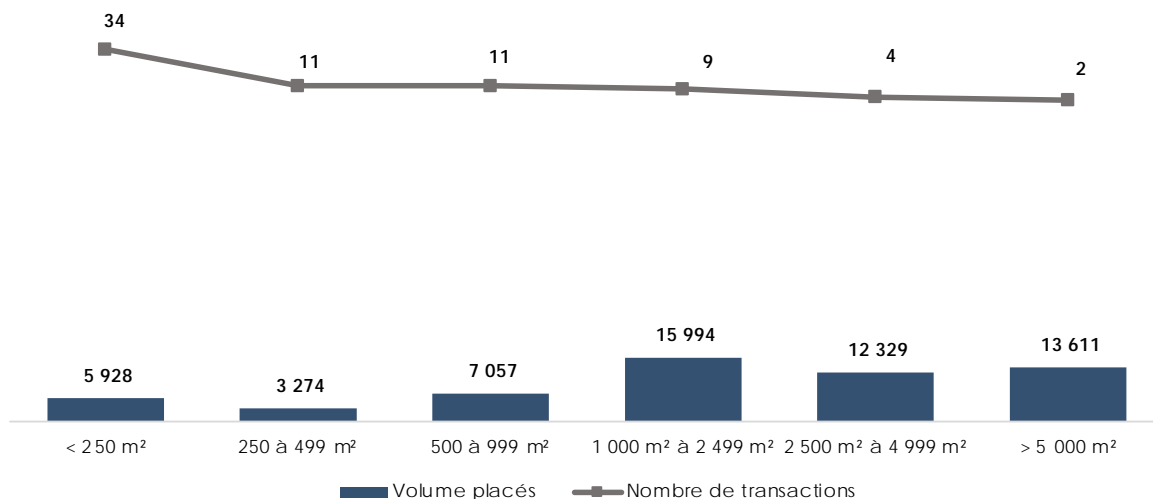


- Une nouvelle fois, le secteur du Nord Est réalise une **progression** de **26 %** en volumes placés par rapport à 2020, avec un nombre de signatures en forte hausse + **34 %**.
- **Plus de la moitié** des transactions du secteur concerne des surfaces inférieures à 250 m², grâce notamment à un parc d'activité à Genay.
- A noter tout de même que les **3^{ème} et 4^{ème} transaction de l'année** ont été signées sur ce secteur.

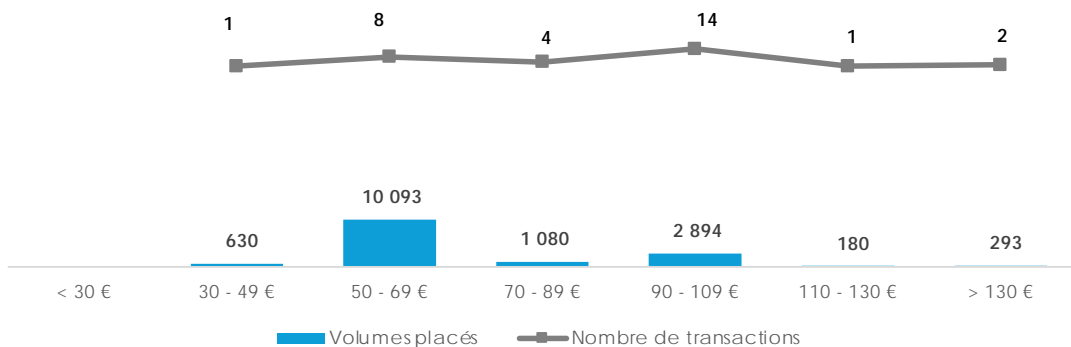
	2018	2019	2020	2021	TENDANCE
Volumes placés	43 081	36 481	46 020	58 193	➔
Nombre de transactions	22	54	53	71	➔
Paniers moyens	1 958	676	868	820	➔
Part du neuf/restructuré	10%	41%	24%	26%	➔
Part de location	42%	36%	24%	26%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



CODEO
7 250 m² rue des Mercières
à Rillieux-la-Pape
Acquisition – Valeur N.C.



KEP TECHNOLOGIES
6 361 m² avenue Barthélémy
Thimonnier à Caluire-et-Cuire
Acquisition – 440 €/m²



GROUPE MONDIAL TISSUS
3 924 m² rue du Companet
à Rillieux-la-Pape
Location – 50 €/m²

L'INFO EN +

“En 2021, nous observons une forte progression du volume placé et du nombre de transactions sur ce secteur. Ce phénomène est d'autant plus vrai sur les surfaces inférieures à 250 m², notamment grâce une opération de grande envergure. A noter toutefois que 2 des 4 plus grosses transactions de l'année ont été signées sur ce secteur, ce qui témoigne de l'attrait des grands utilisateurs pour ce secteur en pleine croissance.”

Bastien SORG

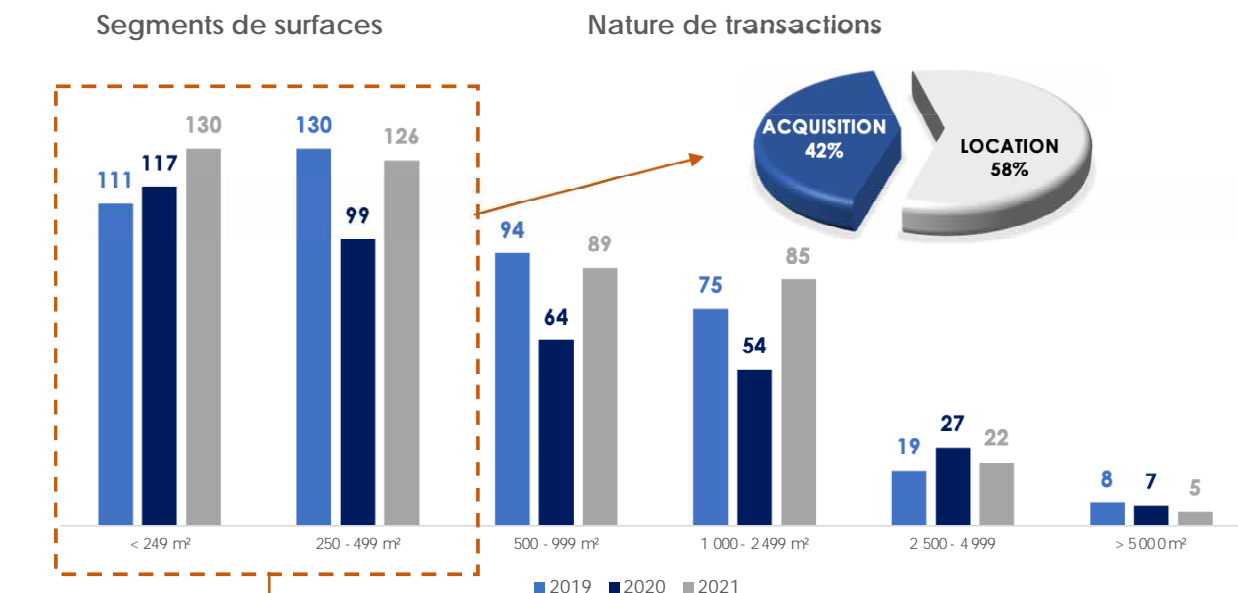


TENDANCES ET PERSPECTIVES

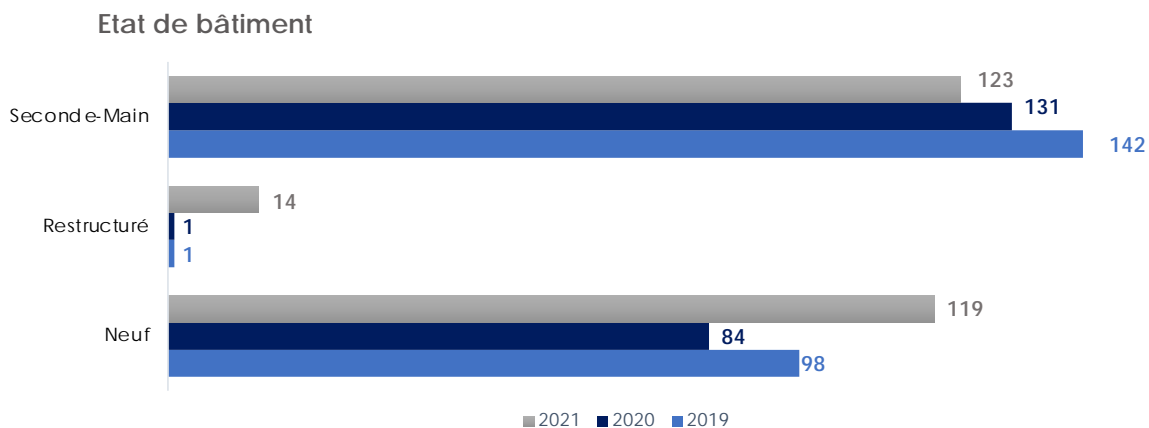
Demande →
Evolution du stock →
Loyers →
Prix de vente →



9. ZOOM SUR LES PETITES ET MOYENNES SURFACES (< 500 m²)



- Depuis 2018, **plus de la moitié des deals** du marché des locaux d'activités lyonnais est conclue sur ce segment de surfaces (< 500 m²).
- En 2020, les transactions de cette tranche de surfaces avaient été **impactées** par la crise sanitaire, engendrant un décroît de 10 %.
- En 2021, les petites et moyennes surfaces ont de nouveau le **vent en poupe**, affichant une **croissance** de 19 % par rapport à 2020.
- La proportion **neuf-restructuré/seconde-main** évolue avec une répartition inversée cette année, affichant respectivement 52%/48% de part de marché.



L'INFO EN +

“ La raréfaction du foncier entraîne une nouvelle typologie d'actifs verticaux dans les environnements très urbanisés : les parcs d'activités en étage. Nous assistons à l'éclosion de ce nouveau concept qui permet un développement économique local, un circuit court entre entreprises et clients et qui répond au marché des locaux d'activité à destination des TPE productives. Ces projets, en phase avec les nouvelles exigences politiques, sont notamment de densifier le tissu urbain existant et d'éviter l'agrandissement des villes. L'un des premiers exemples est celui de l'ECO CITY PARC à Colombes, en région parisienne, qui a vu le jour en 2021. Installé en milieu urbain et accessible aux véhicules de livraison sur 3 niveaux, l'objectif était de travailler sur la verticalité pour gagner en surface et répondre à un réel besoin non pourvu. ”

Edouard CHADAN





10. QUELQUES PROJETS À VENIR

2022

2023 et plus



LA CLAIRIÈRE
Bron



MI-PARK
Chassieu



D-SIDE
Décines Charpieu



TOTEM
Villeurbanne



WOOD PARC
Dagneux



ACTIPARK DES MARRONIERS
Bourgoin-Jallieu



MILKY PARK
Décines Charpieu



CHEMIN DE CHATANAY
Grenay



ARALIS
Vénissieux



PARC FIGUERAS
Vénissieux



PARC RENAISSANCE
Vénissieux



MAJOLAND
Meyzieu



PARC'ACTY
Saint-Priest



RUE DES CHARTINIÈRES
Dagneux



PARC GRINNIACO
Grenay



PARC D'ACTIVITÉ DU CHANAY
Saint-Bonnet-de-Mure



PARC DES OLIVIERS
Bourgoin-Jallieu



11. CONCLUSION & PERSPECTIVES

2021, année post crise sanitaire, se révèle être l'année du **rebond économique**.

L'**attractivité des locaux d'activités** de la **Métropole lyonnaise**, quant à elle, s'affirme **une nouvelle fois**.

Son tissu industriel, **riche et varié**, a permis aux entrepreneurs et grands comptes de **concrétiser leurs projets**, mis en stand by l'an passé.

Avec **plus de 383 000 m² placés**, le marché des locaux d'activités lyonnais affiche une **croissance de 11 %** par rapport à 2020, soutenue par un 4^{ème} trimestre exceptionnel avec près de 113 000 m² transactés.

Face à la moyenne décennale évaluée à 350 000 m², la demande placée **augmente de 10 %**.

Grâce à ses **457 deals**, 2021 surperforme également en devenant l'**année record en nombre de signatures**.

Les **petites et moyennes surfaces** se démarquent, représentant plus de la moitié des transactions (56 % des deals sont inférieurs à 500 m² et 75 % inférieurs à 1 000 m²) faisant alors baisser le panier moyen à **839 m²** (contre 929 m² en 2020).

Nous enregistrons seulement **20 transactions de plus de 3 000 m²** (vs 27 en 2020) causé essentiellement par la **raréfaction de l'offre**.

Le secteur du **Grand Est** (Est et Sud Est) confirme sa position de **leader**, captant près de la moitié des parts de marché avec **48 %**.

Le **Nord-Est** et le **Sud-Ouest** suivent respectivement avec **15 %** et **13 %** de parts de marché.

Les **secteurs extérieurs** gagnent en parts de marché : phénomène qui devrait **probablement s'accroître** dans les années à venir.

En effet, la **pénurie d'offres foncières en 1^{ère} et 2^{ème} couronne** vont contraindre les utilisateurs à s'excentrer.

Quant aux **valeurs vénales**, elles ne cessent de **progresser**, particulièrement dans le **seconde-main** : ceci étant causé par le manque d'opportunités à l'acquisition. La **tertiarisation des demandes**, les **coûts de construction**, l'**évolution des règles urbanistiques** et **des normes environnementales**, les impactent à la hausse, notamment sur les secteurs prisés comme l'Est et l'Ouest lyonnais.

Le niveau de stock disponible à 6 mois n'a jamais été aussi bas (400 000 m²), alors que la **demande ne cesse de croître**.

L'activité lyonnaise, **porteuse et dynamique**, laisse présager des **perspectives 2022 engageantes**. Les entreprises devront toutefois s'adapter à la tension du marché qui nécessite une réactivité dans les prises de décision et une flexibilité de leurs besoins.



Logistique

SOURCE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

276 109 m²
21 transactions

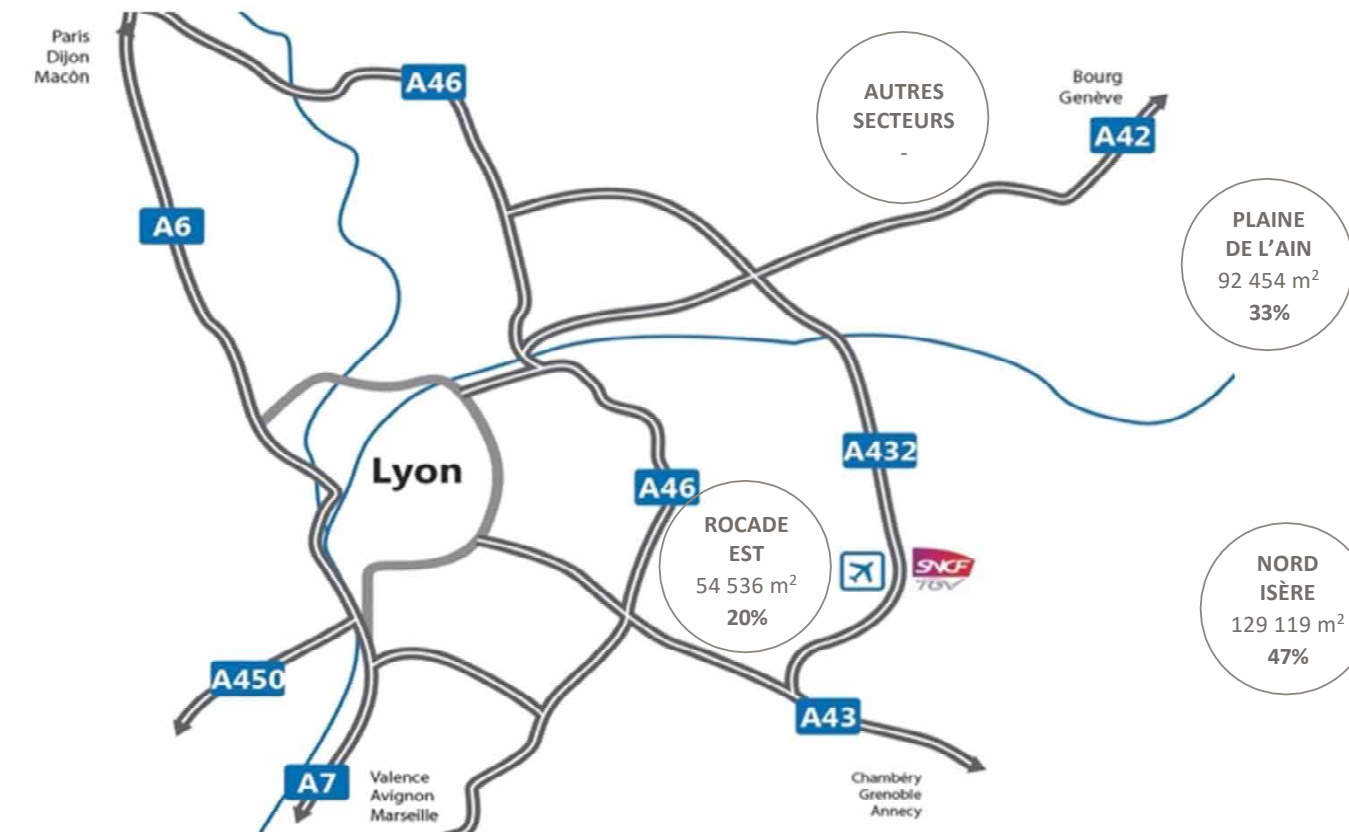
Bâtiments
Classe A

66%

34%

Bâtiments
Classe B

Répartition de la demande placée par secteur



Offre disponible
à 6 mois

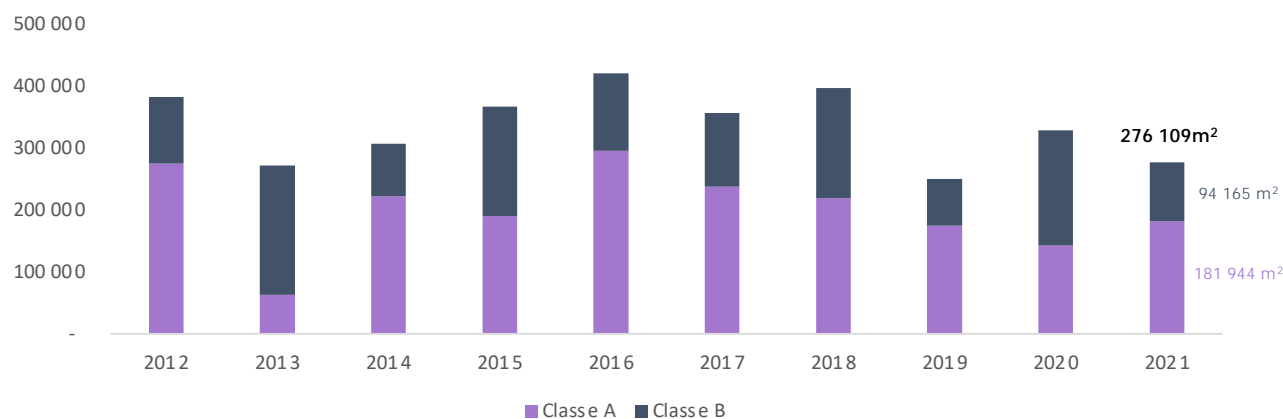
177 042 m²

2. LA DEMANDE PLACÉE

Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
REXEL	MIRIBEL – PLAINE DE L'AIN	38 000 m ²
SPI LOGISTICS	PONT D'AIN – PLAINE DE L'AIN	32 000 m ²
BBL CHARVIN	TOUSSIEU – ROCADE EST	21 000 m ²
RHENUS	SAINT QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	18 000 m ²
PETIT BALLON	SAINT QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	16 000 m ²

Evolution de la demande placée par typologie de bâtiment



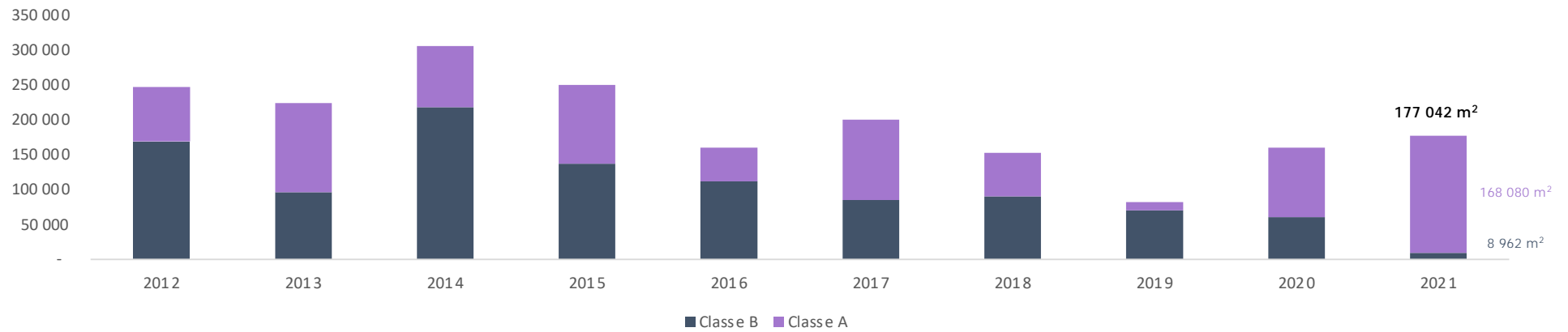
Répartition de la demande placée par taille de transactions

SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
< 10 000 m ²	41 411 m ²	15%	7
10 000 à 19 999 m ²	143 779 m ²	52%	11
20 000 à 39 999 m ²	90 919 m ²	33%	3
> 40 000 m ²	-	-	-
Total	276 109 m²	100%	21

- Les besoins des utilisateurs demeurent freinés par le manque d'offre sur le territoire lyonnais.
- Seulement 3 transactions de plus de 20 000 m².
- Le marché est principalement porté par les prestataires logistiques.



3. L'OFFRE IMMÉDIATE



- L'absence d'offres de grand volume a pénalisé le marché des utilisateurs en 2021.
- Nette résorption du stock sur le segment 10 000 – 19 999 m².
- 2 plateformes de plus de 30 000 m² mises sur le marché en fin d'année.

Répartition de l'offre immédiate par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	105 958 m ²	60%
ROCADE EST	15 035 m ²	8%
PLAINE DE L'AIN	18 616 m ²	11%
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	37 433 m ²	21%
Total	177 042 m²	100%





4. L'OFFRE POTENTIELLE

Offre potentielle de développement

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	90 788 m ²	5
ROCADE EST	50 992 m ²	3
PLAINE DE L'AIN	131 241 m ²	6
Total	273 020 m²	14
Secteurs alternatifs autour de Lyon		
NORD DE LYON	49 232 m ²	1
SUD ET EST DE LYON	230 728 m ²	9

- Le potentiel de développement décroît de 35 % en un an.
- Des projets annulés par les collectivités.

5. LES VALEURS LOCATIVES

Valeurs locatives (€ HT HC/m²/an)

CLASSE A	CLASSE B
52-56	48-51

- Une progression des valeurs locatives, tant sur les bâtiments de classe A que B.
- Le manque d'offre et la progression des valeurs amènent les utilisateurs à considérer d'autres marchés.



6. CONCLUSION & PERSPECTIVES



- Une sous-performance de la région lyonnaise, conséquence du manque de solutions d'implantation pour les utilisateurs.
- Une situation de quasi-pénurie persistante (3,1 % de vacance sous 6 mois dans les pôles les plus établis de la région lyonnaise).
- Des incertitudes fortes sur l'aboutissement des projets à développer, illustration de l'hostilité de certaines collectivités à la logistique.



Investissement



1. LES MONTANTS INVESTIS (en millions d'euros)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bureau	672	702	760	592	752	958	1 386	1 067	904
Local industriel/mixte	82	48	60	98	33	92	46	69	123
Logistique	58	128	147	129	87	17	183	117	49
Commerce	89	29	292	26	35	45	624	338	56
Total	900	994	1 259	845	907	1 112	2 239	1 591	1 131

- 2021 est une **année de résilience pour le marché de l'investissement Lyonnais**. Avec près de **1,2 Mds€ investis en immobilier tertiaire** sur l'agglomération (hors portefeuilles logistique), Lyon conserve sa place de **1^{er} marché des Régions**.
- Cette année marque une baisse significative des volumes investis, dans les classes d'actifs commerce et logistique. **Le bureau maintient sa position de leader avec un volume supérieur à 900M€**.
- Face à la compression des taux sur les bureaux, les **locaux d'activités et industriels sont de plus en plus recherchés par les investisseurs**, aussi bien privés qu'institutionnels.



2. RÉPARTITION PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS

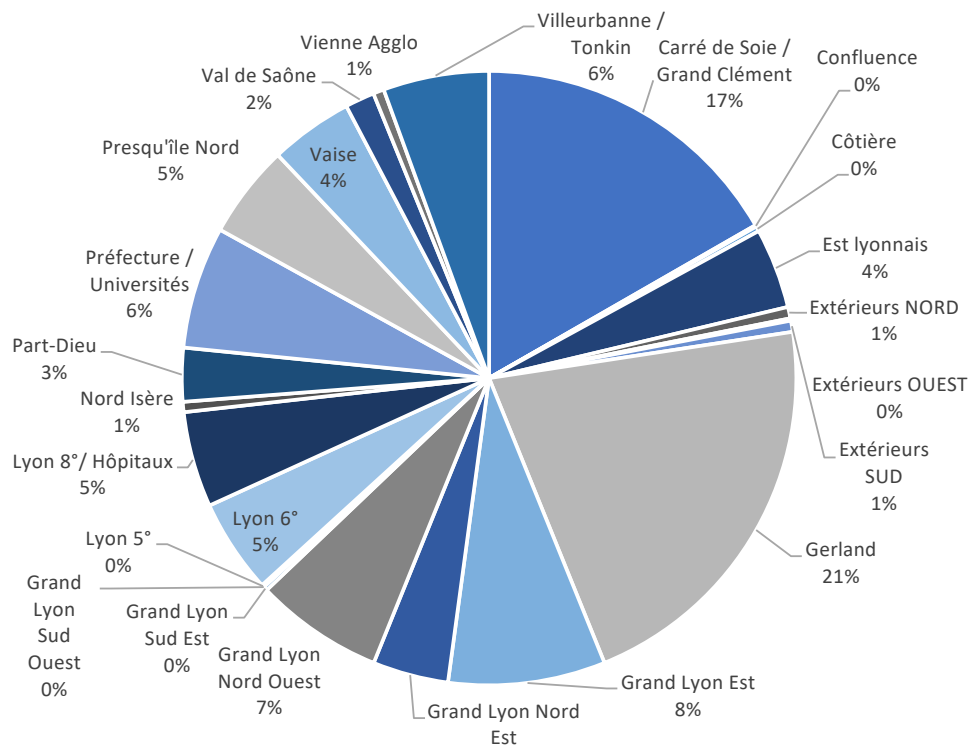
	Bureau		Local industriel / mixte		Logistique		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	4 M €	10	9 M €	22	0 M €	1	1 M €	3	14 M €	36
1 à 5 M€	49 M €	18	58 M €	23	5 M €	1	7 M €	4	114 M €	47
5 à 15 M€	98 M €	11	24 M €	4	0 M €	0	17 M €	2	139 M €	17
15 à 50 M€	278 M €	10	32 M €	1	44 M €	1	30 M €	1	357 M €	14
> 50 M€	475 M €	5	0 M €	0	0 M €	0	0 M €	0	475 M €	10
Total 2021	904 M €	56	123 M €	50	49 M €	3	56 M €	10	1 131 M €	119
Total 2020	1 067 M €	63	70 M €	33	117 M €	7	338 M €	9	1 591 M €	112

- Le marché des **investissements de moins de 5M€**, essentiellement animé par des **investisseurs particuliers**, représente près des **2/3 du nombre des transactions**.
- Comme chaque année, en 2021, **le bureau reste la classe d'actif la plus recherchée par les investisseurs**.
- **Le commerce**, qui bénéficiait les années précédentes de mega-deals ou de mouvements de portefeuilles, accuse un net recul cette année.

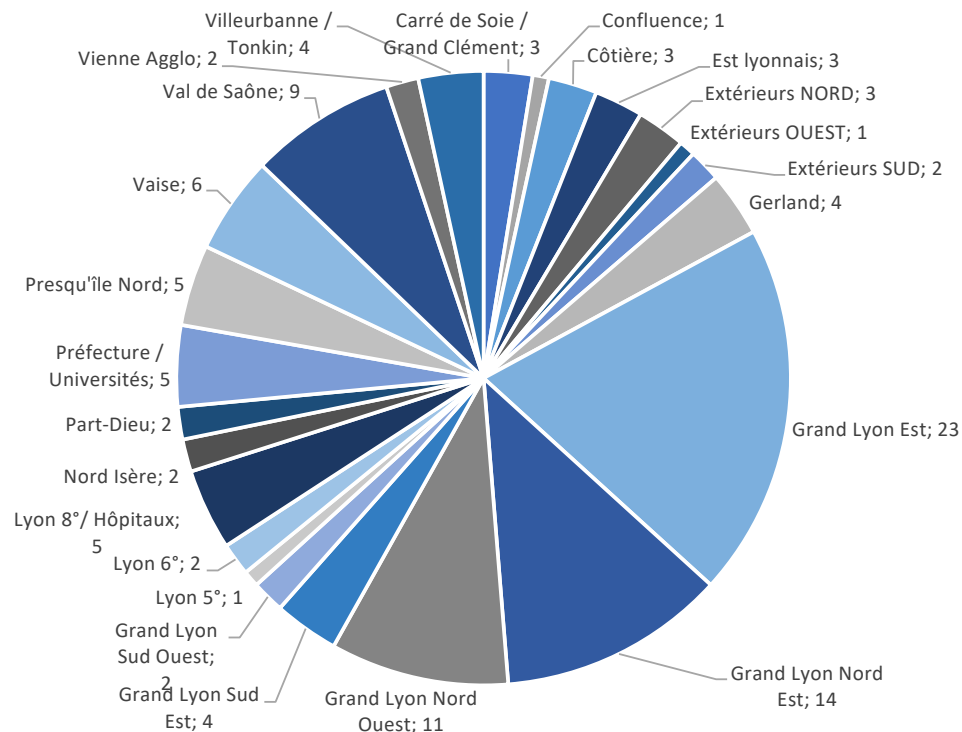


3. INVESTISSEMENT : RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

En % de montants investis (M€)



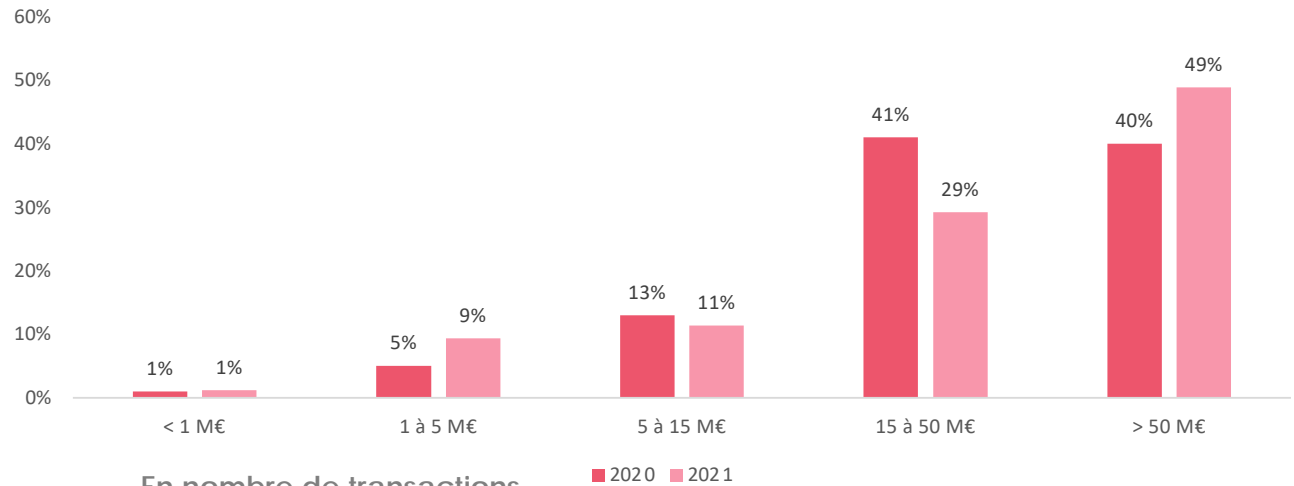
En nombre de transactions



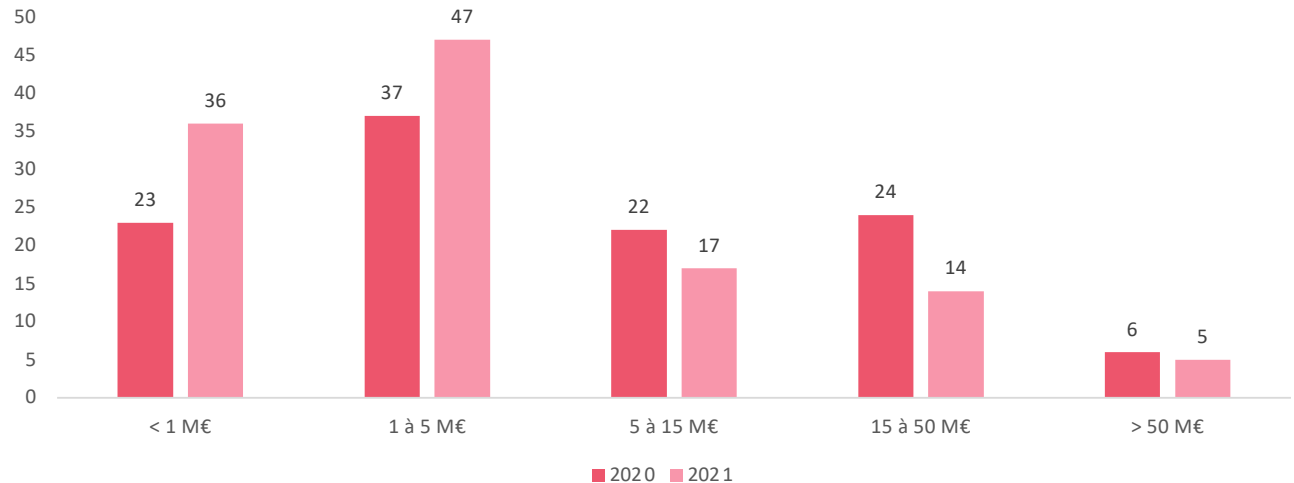
- Le secteur de **Gerland** se positionne cette année encore en **1^{ère} place** avec **plus de 20% des montants investis**.
- **Lyon intramuros** concentre près de **50% des montants investis** pour 25% du nombre des transactions.
- **Villeurbanne (Tonkin / Carré de Soie)** conserve la **seconde place** du podium en terme de volumes investis, avec notamment deux transactions significatives (LE SILKY WAY; 138M€ et LE BE-FLEX ; 26M€).

4. RÉPARTITION PAR TRANCHES DE MONTANTS INVESTIS

En montants investis (M€)

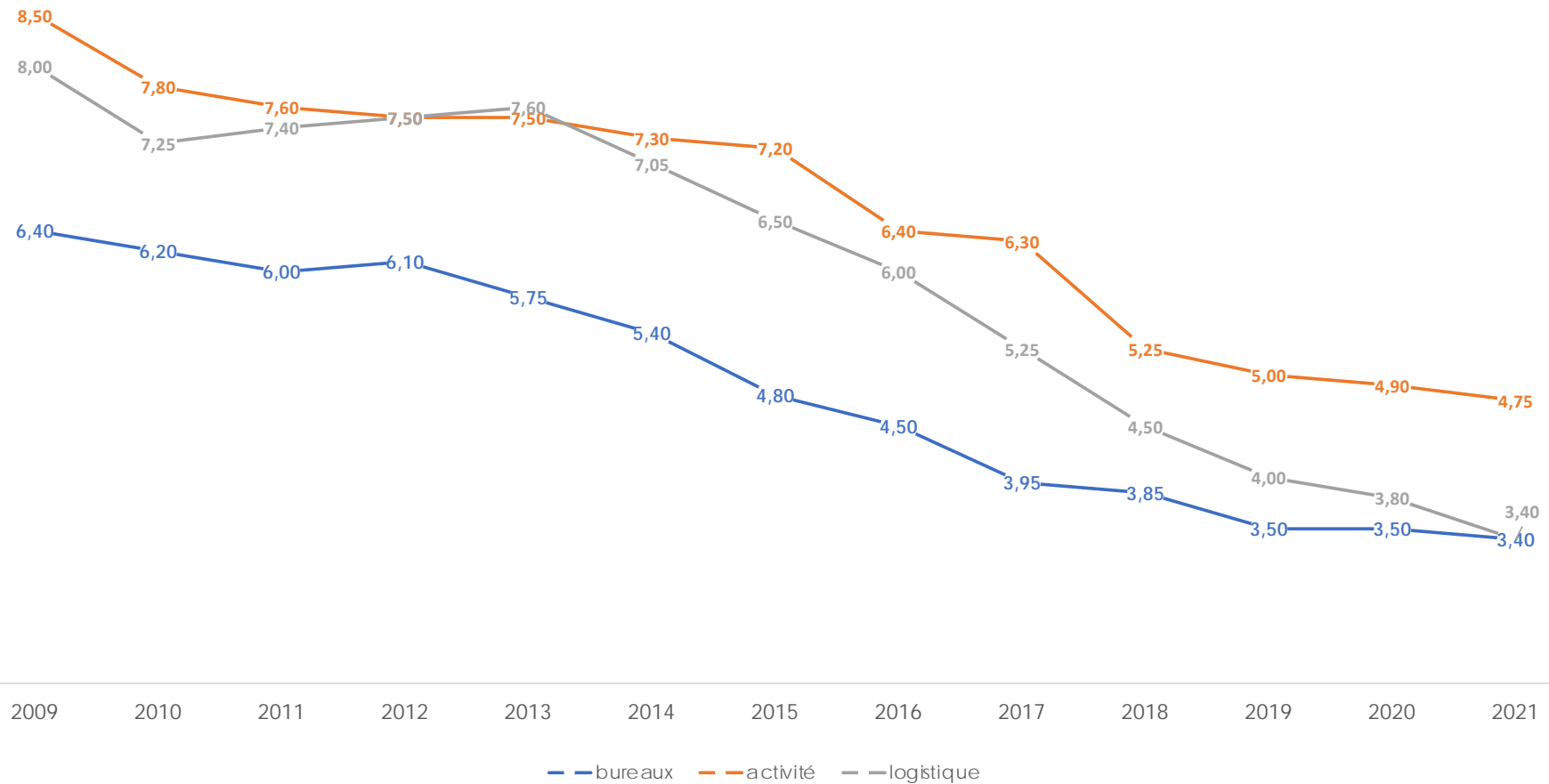


En nombre de transactions



- **Peu de Méga Deals** : 5 transactions supérieures à 50M€ en 2021 en ligne avec les années précédentes.
- **14 deals** compris entre **15M€ et 50M€** totalisent **plus de 1/3 des montants investis**(majoritairement en bureaux).
- Les transactions **inférieures à 5M€ sont toujours nombreuses**, essentiellement animées par des investisseurs privés, family office et club deal, et portant principalement sur des locaux d'activités.

5. ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



- **Bureau** : Les taux continuent leur compression. Le taux prime bureau descend sous les 3,40%.
- **Activité** : Le mouvement baissier se poursuit et passe en dessous des 5,00% avec un taux prime approchant les 4,75%.
- **Logistique** : Les taux continuent également leur fulgurante descente et se placent sous la barre des 3,50% .



6. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

CONCLUSIONS 2021

- Lyon conserve sa place de **premier marché des Régions** ainsi que son attractivité auprès des **investisseurs locaux, nationaux et internationaux**.
- Les **investisseurs privés se montrent toujours aussi dynamiques sur le marché challengeant souvent les investisseurs institutionnels**.
- En 2021, les investisseurs ont été bridés par le manque d'offres proposées sur le marché.
- Lyon, de par ses fondamentaux solides et la richesse de son tissu économique, a conservé la confiance des investisseurs et sa place de marché Européen majeur.

PERSPECTIVES 2022

- Les investisseurs plébiscitent toujours les marchés régionaux. Lyon offre d'excellent fondamentaux immobiliers, un tissu économique dense et stable et des valeurs métriques locatives attractives.
- Une appétence pour les investissements de diversification (ex: résidences gérées, hôtellerie, etc.)
- Sur ce début d'année, les taux de rendements continuent leur compression toutes classes d'actifs confondues.

QUELQUES TRANSACTIONS BRICE ROBERT ARTHUR LOYD



VHK - BUREAUX - VILLEURBANNE - 5 270 m²



K-OUEST - BUREAUX - LIMONEST - 9 518 m²



58 COURS FRANKLIN ROOSEVELT - LOGEMENT - LYON 6 - 2 012 m²



QUELQUES UNES DE NOS SIGNATURES

BUREAUX



SECURIMUT
Part-Dieu Central
Part-Dieu



ABMI
K-Bis
Carré de Soie /
Grandclément



COMAP
Park View
Villeurbanne / Tonkin

ACTIVITÉS



TRANSPORT BREGER
Grand Lyon Sud Est



BAUDIN CHATEAUNEUF
Côtère



DENTAL
Grand Lyon Est

LOGISTIQUE - SIGNATURES ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



SCI MCF
6 628 m²
Saint-Quentin-Fallavier



HALL'S LOGISTIQUE
3 510 m²
Saint-Quentin-Fallavier



SPI LOGISTICS
31 963 m²
Pont d'Ain

INVESTISSEMENT



VHK
5 270 m² de bureaux
Villeurbanne



K-OUEST
9 518 m² de bureaux
Limonest



SONEPAR
47 850 m² d'activité
France



Expertise – Conseil - Personnalisation

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 !



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Etudes



Léa DEBIZE
Assistante
Marketing



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

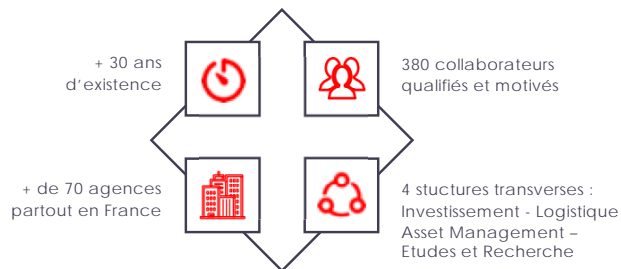




Cette édition 2022 a été réalisée par :
Jean-Pascal DENYS
Maryse CADEGROS
Valérie MELON
Louis-Robert LAJUGIE
Agnès BUGUET
Omide MOUNTASSIR
Charlotte IVANOFF
Mathias GARCIN

Sources :
CECIMOBS Janvier 2022 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjoncture Immobilière)
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE – Didier TERRIER – 3 bureaux : Lille / Paris / Lyon

ÉTUDE DU MARCHÉ 2021



3 200 000 m² commercialisés

3 572 transactions

Leader de l'Immobilier d'Entreprise et de Commerce en Régions

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD

15 rue Bossuet, CS 90307
69452 Lyon cedex 06

Tél. 04 72 83 08 08 - e-mail : contact@bricerobert.com - www.arthur-loyd-lyon.com