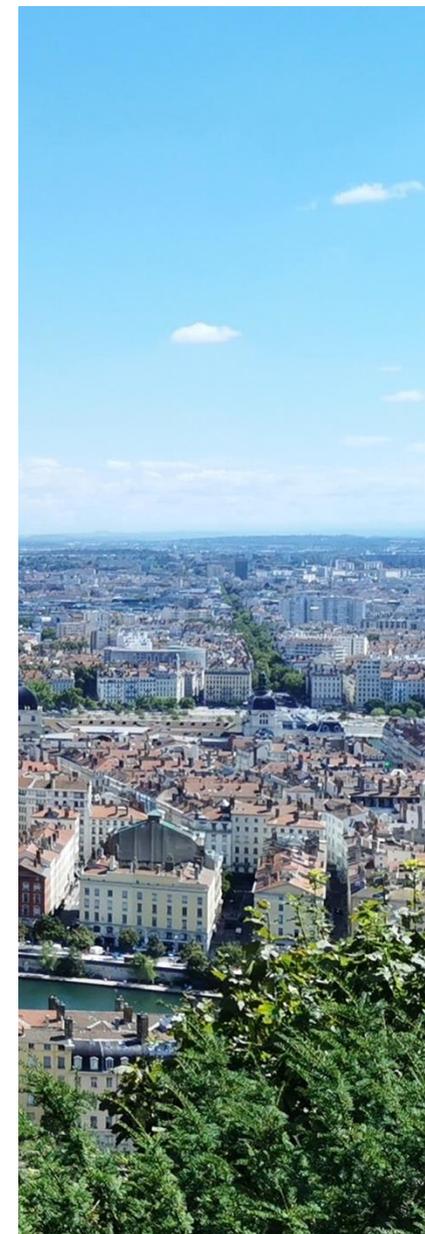


Arthur
Loyd

BRICE ROBERT RHÔNE-ALPES

ÉTUDE DU MARCHÉ 2020





BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant
Associé



Paul CHAILLIOUX
Consultant



Thibaud GAILLARD
Consultant



Corentin FAVROT
Consultant



Yasmina ZABAR
Assistante



Vanessa HUGOT-MERLOT
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



Lauren HENRIQUES
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante

COMMERCES



Estelle POTIER
Consultante



Sandrine MUNOZ
Consultante



Bastien SORG
Consultant



Vanessa RINIERI
Assistante

INVESTISSEMENT



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Ivan
AYGUESPARSSE
Consultant



Anaïs PIGEROULET
Analyste

DIRECTION MARKETING DIGITAL / ÉTUDES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Études



Lola RODAMEL
Responsable
Social Media



Nora EL BAKKOURI
Chef de projet
Marketing Digital



IMMOBILIER D'ENTREPRISE LYON & AGGLOMÉRATION

2020, LA RÉSILIENTE !

L'année 2020 fut une année de bouleversements, dans l'immobilier d'entreprise comme partout ailleurs.

Ce qui nous a toutefois frappé, c'est la résistance du marché de l'immobilier professionnel lyonnais: solide, sain et attractif. Pas question pour autant de verser dans un optimisme déraisonnable et encore moins de baisser la garde face à l'ampleur des chantiers qui nous attendent. Les mutations dans les méthodes de travail qui étaient alors en cours se sont intensifiées, banalisant ainsi le coworking, le flex office et surtout le télétravail. Aujourd'hui, nous devons analyser notre environnement pour pouvoir nous adapter, montrer notre agilité et apporter des réponses claires aux investisseurs, promoteurs et entreprises.

Pour ce faire, Brice Robert Arthur Loyd mise plus que jamais sur les compétences de ses équipes pluridisciplinaires: bureaux, investissement, locaux d'activités, commerces, marketing et études, qui s'engagent et poursuivent un objectif commun, celui d'apporter un accompagnement et un service sur-mesure à ses clients.

Enfin, nous poursuivons notre transition digitale, élément central du développement de nos activités dans les années à venir.



Jean-Pascal Denys
Président

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2020



+70
agences



360
collaborateurs



2 760
transactions



2,52 M m²
commercialisés

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2020



1980
création de l'entreprise



30
collaborateurs



230
transactions



110 000 m²
commercialisés

SOMMAIRE

Bureaux page 5	1	<ol style="list-style-type: none">1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.62. Analyse de la demande placée p.73. Analyse des segments de surfaces p.84. Volumes placés par secteur d'activité NAF p.95. Segments de surface selon les secteurs p.106. Analyse de l'offre disponible à 1 an p.117. Les grands deals de 2020 p.128. Quelques projets à venir p.149. Analyse de 15 secteurs de la Métropole Lyonnaise p.1510. Conclusion et perspectives p.41
Locaux d'Activités page 42	2	<ol style="list-style-type: none">1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.432. Analyse de la demande placée p.443. Analyse des valeurs financières p.474. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.485. Les grandes transactions en 2020 p.496. Zoom Grand Est p.507. Zoom Nord Isère p.528. Zoom Nord Est p.549. Zoom sur les petites et moyennes surfaces p.5610. Quelques projets à venir p.5711. Conclusion et perspectives p.58
Logistique page 59	3	<ol style="list-style-type: none">1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.602. La demande placée p.613. L'offre immédiate p.624. L'offre potentielle p.635. Les valeurs locatives p.636. Conclusion et perspectives p.64
Investissement page 65	4	<ol style="list-style-type: none">1. Les montants investis p.662. Répartition par typologies d'actifs p.673. Investissement : répartition par secteurs géographiques p.684. Répartition par tranches de montants investis p.695. Évolution des taux prime p.706. Conclusion et perspectives p.71
Marketing/Études page 73	5	Études et Marketing 360° p.73



Bureaux

1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

217 301 m²
430 transactions

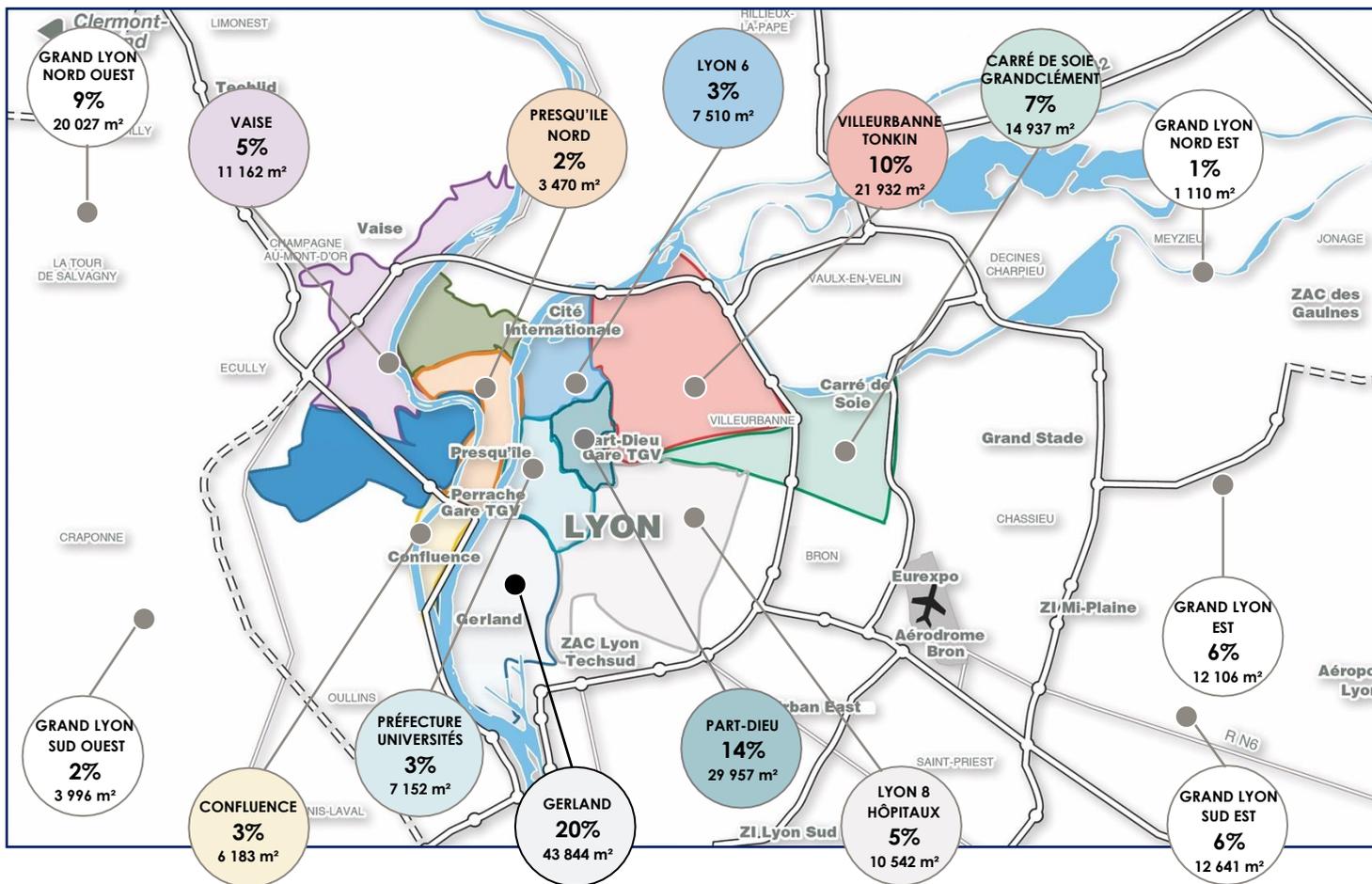
Acquisition

21%

79%

Location

Notre étude porte sur 15 secteurs représentatifs du marché.



48%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

420 000 m²

6%

Taux de vacance à 6 mois

2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

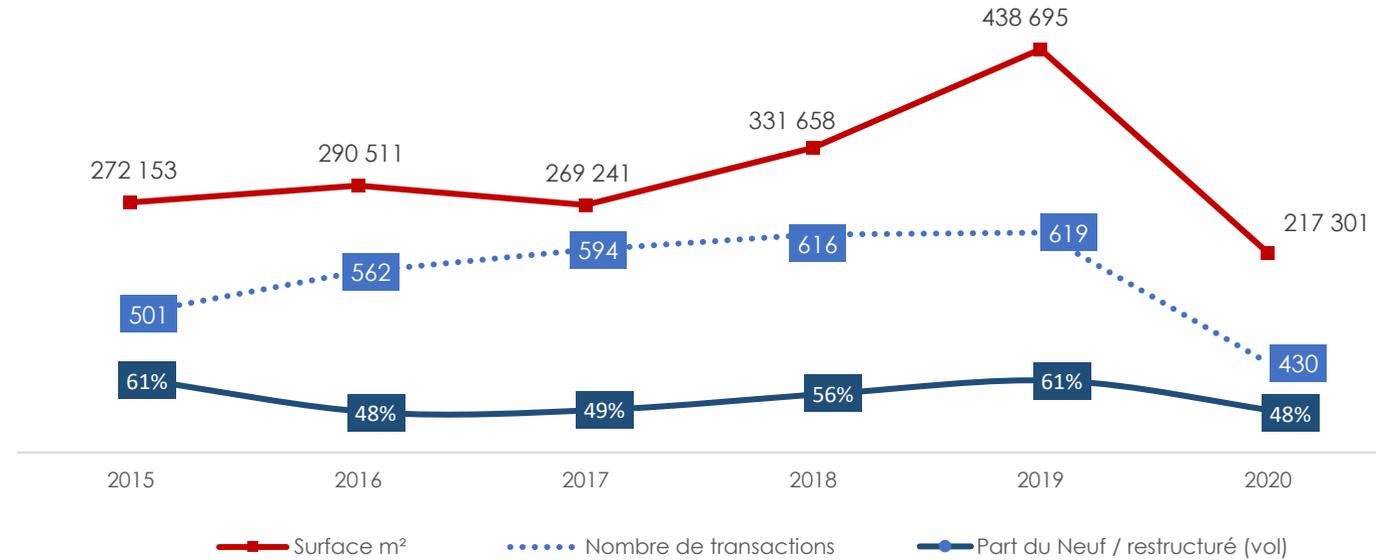
- En 2020, le dynamisme du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais est impacté par la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Avec **430** transactions, la demande placée globalise **217 301 m²**, soit une **baisse** de **20 %** par rapport à la moyenne décennale évaluée à 277 000 m².

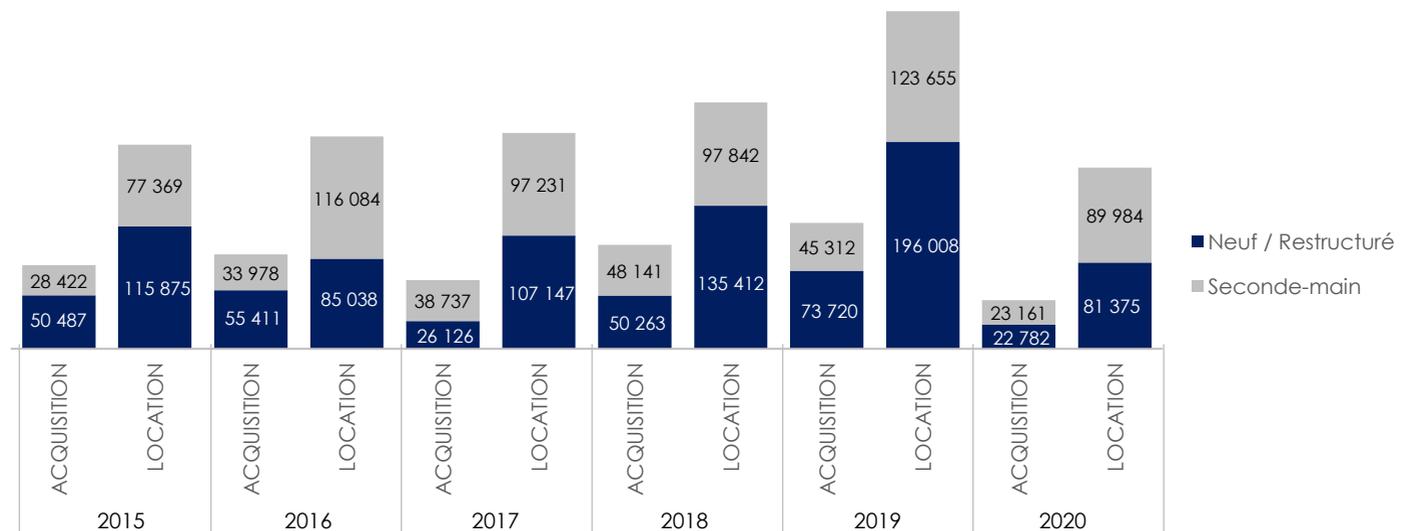
- La part locative domine toujours, représentant **79 %** du marché global.

- Sans grande surprise, Gerland occupe toujours la 1^{ère} place, avec **32 transactions et près de 44 000 m² placés**.

Évolution de la demande placée

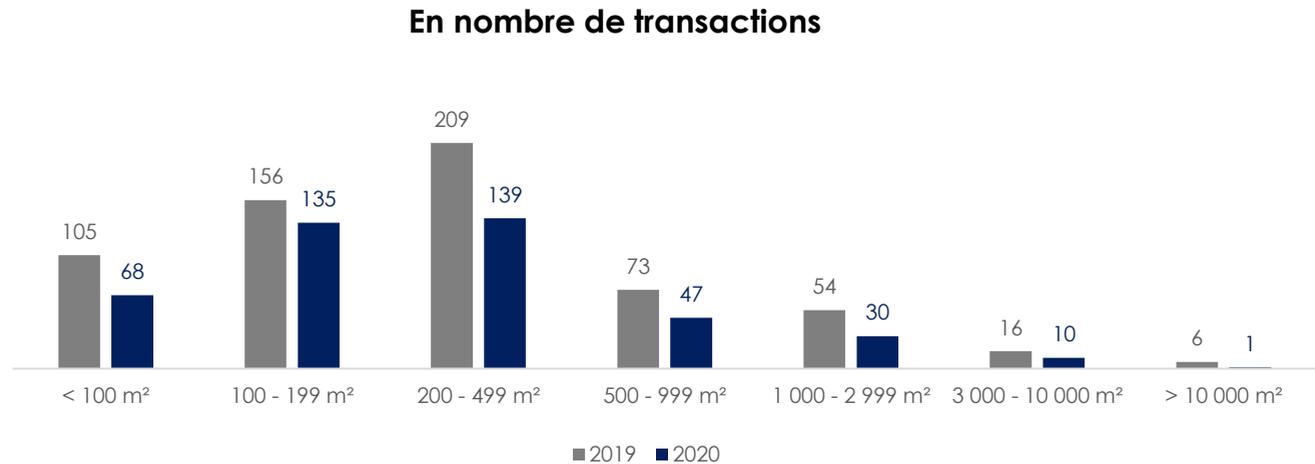
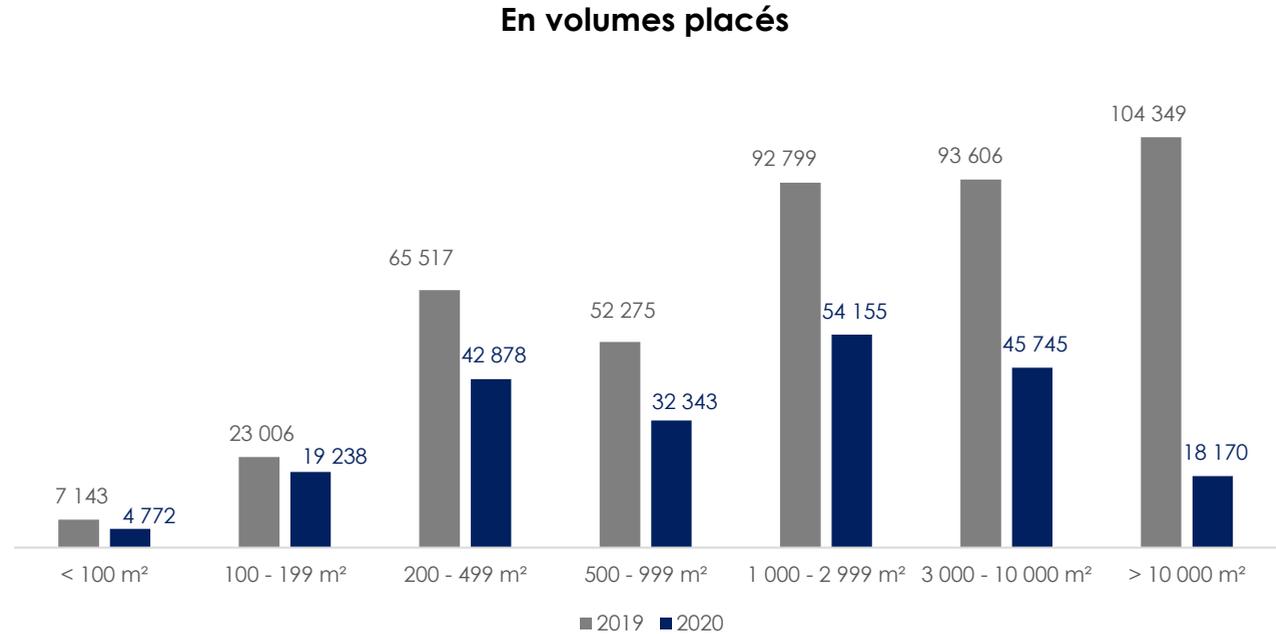


Répartition Acquisition / Location



3. ANALYSE DES SEGMENTS DE SURFACES

- **Un seul mega deal** a été conclu en 2020. De plus, les opérations de grande ampleur, confrontées aux incertitudes économiques du contexte actuel, ont été reportées.
- **Enedis** signe la transaction la plus significative avec la prise à bail de **18 170 m²** au « Welink », à Gerland.
- Les surfaces supérieures à **1 000 m²** enregistrent un **net recul** de **46 %** en nombre de transactions.
- **80 % des transactions** ont été conclues sur des **surfaces inférieures à 500 m²**.



4. VOLUMES PLACÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ NAF

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

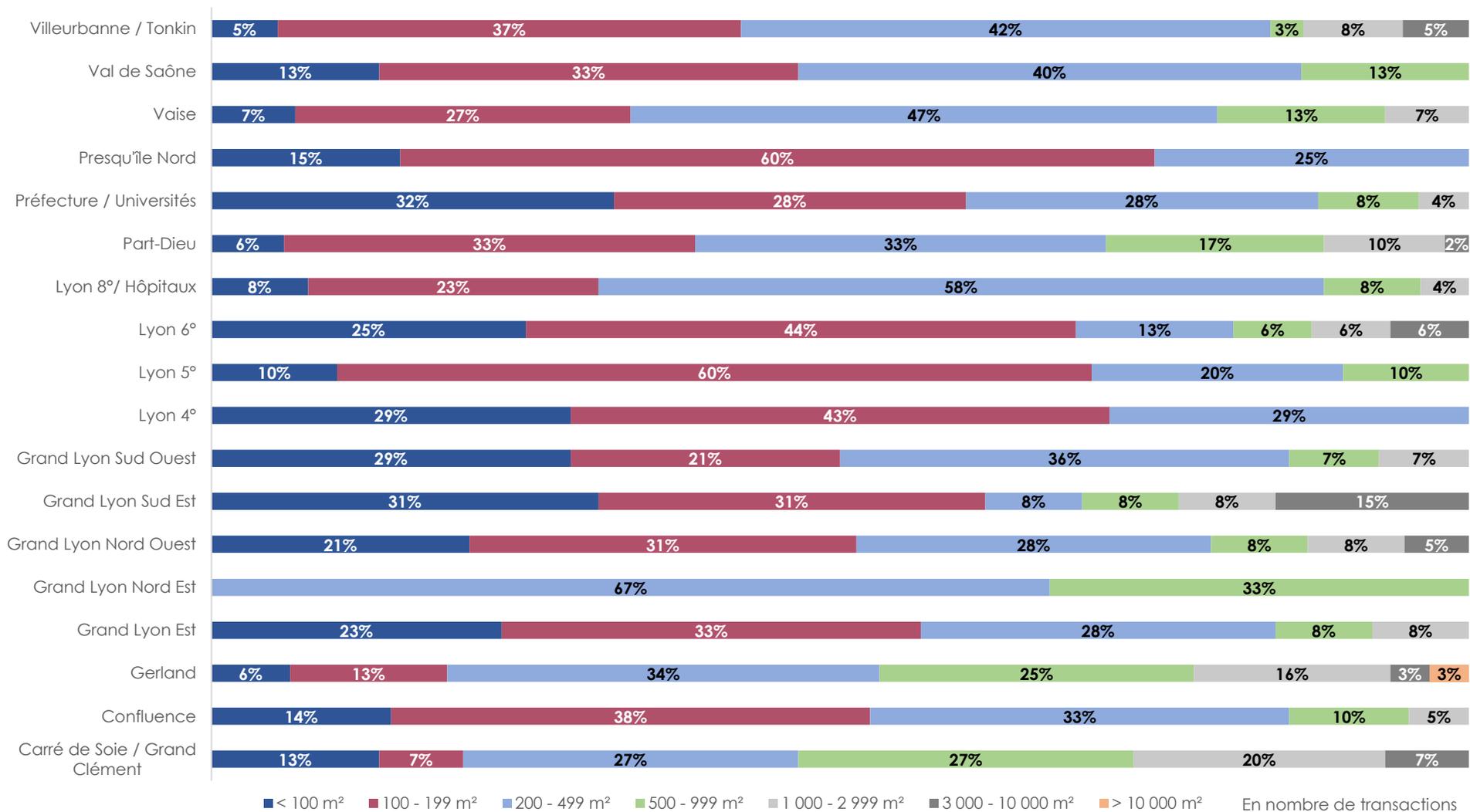


WELINK
Gerland

- Avec **21 746 m²** placés, le secteur d'activité « **Production et Distribution d'électricité et de gaz** » occupe la 1^{ère} marche du podium, soutenu par la transaction d'Enedis de 18 170 m².
- Le secteur « **Activités immobilières** » arrive en 2^{ème} position en volumes placés et en 1^{ère} place en nombre de transactions.

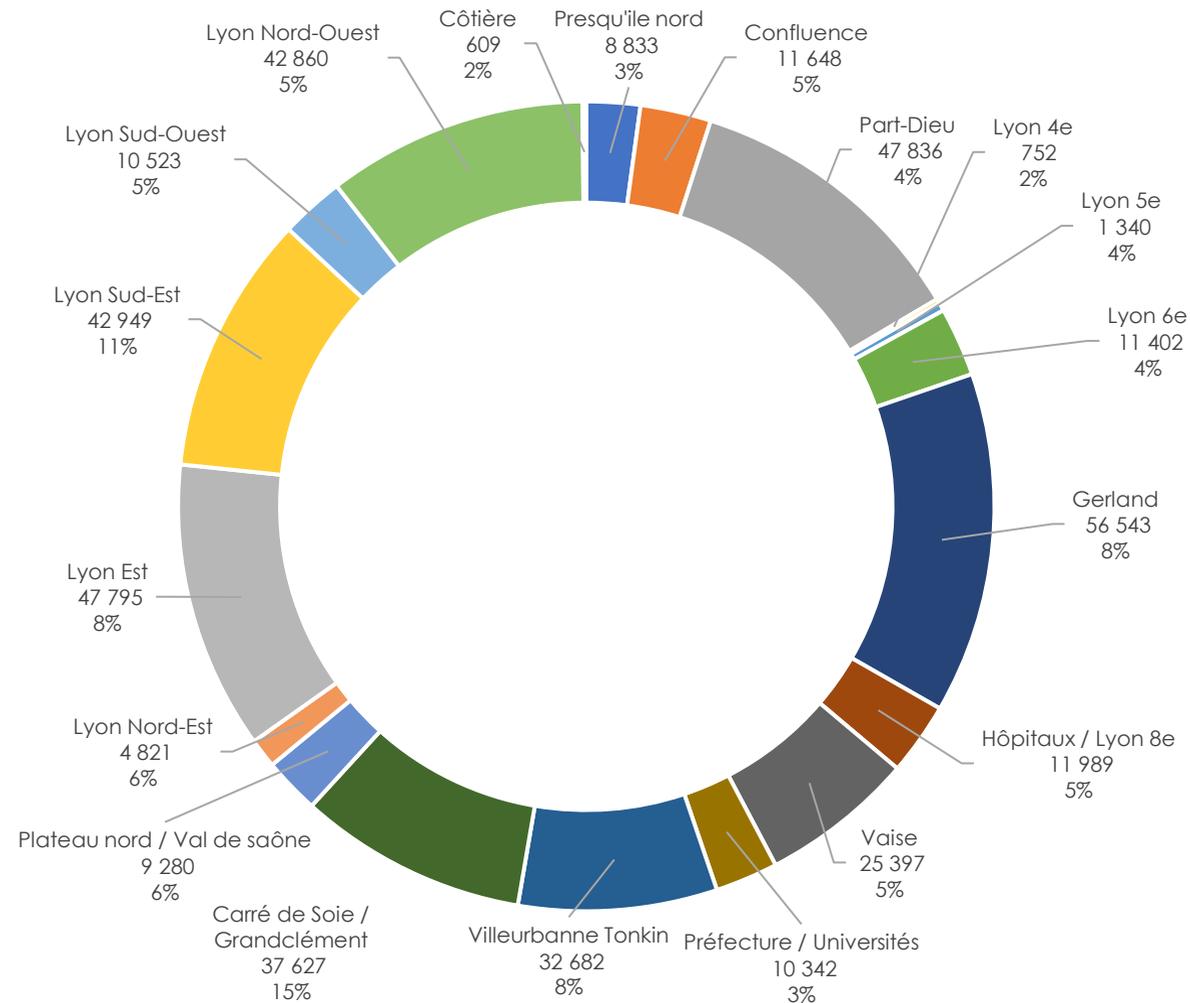
SECTEUR NAF	VOLUMES PLACÉS	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES VOLUMES PLACÉS
 PRODUCTION ET DISTRIBUTION ÉLECTRICITÉ/GAZ	21 746 m ²	3	18%
 ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	19 537 m ²	7	17%
 ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET ASSURANCE	14 923 m ²	6	13%
 ENSEIGNEMENT	13 334 m ²	5	11%
 INFORMATION ET COMMUNICATION	10 161 m ²	5	9%

5. SEGMENTS DE SURFACES SELON LES SECTEURS



- Le secteur **Carré de Soie / Grandclément** se distingue par l'**équilibre** entre ses segments de surfaces.
- A noter également, **75 %** des deals de la **Presqu'île Nord** ont été signés sur des surfaces **inférieures à 200 m²**.

6. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



À la location ou à la vente - en m²
Taux de vacance

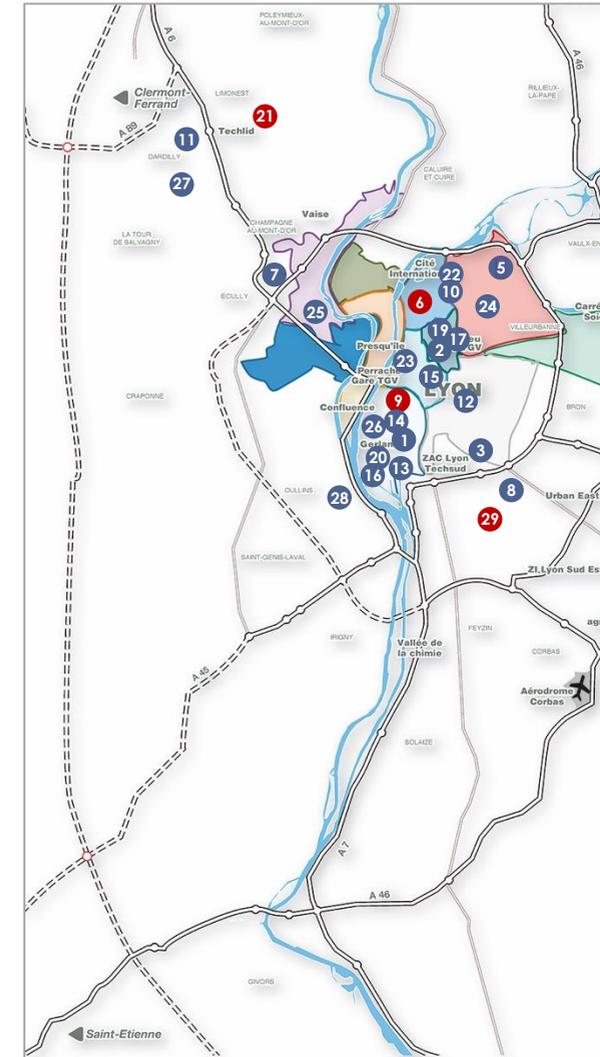
- D'ici juillet 2021, nous estimons l'offre disponible de l'agglomération lyonnaise à **420 000 m²** environ.
- Le taux de vacance à 6 mois, de **6%**, se maintient avec de fortes disparités entre les secteurs.
- Le faible taux de vacance des secteurs intramuros, tels que la Presqu'île, Lyon 6^e et la Part-Dieu, pousse les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs comme Gerland ou Villeurbanne/Tonkin.



7. LES GRANDS DEALS DE 2020

> 2 500 m²

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
WELINK	LYON 7	18 170	NEUF	200 €	ENEDIS	1	GERLAND
TOUR PARTDIEU	LYON 3	6 845	SECONDE-MAIN	195 €	METROPOLE DE LYON	2	PART-DIEU
MODUL'R - BÂT A ET B	VENISSIEUX	6 000	NEUF	175 €	ALDES	3	GRAND LYON SUD EST
	VILLEURBANNE	6 000	NEUF	Valeur N.C.	EST METROPOLE HABITAT	4	CARRE DE SOIE / GRAND CLEMENT
KALY	VILLEURBANNE	4 988	NEUF	180 €	CESI	5	VILLEURBANNE / TONKIN
18-24 RUE GARIBALDI	LYON 6	4 100	RESTRUCTURE	Valeur N.C.	L'AUXILIAIRE	6	LYON 6
ECULLY PARC - EX IBM	ECULLY	3 860	SECONDE-MAIN	130 €	CREDIT AGRICOLE	7	GRAND LYON NORD OUEST
INITIAL	VENISSIEUX	3 518	NEUF	170 €	SYMBIO	8	GRAND LYON SUD EST
LA TANNERIE	LYON 7	3 500	NEUF	4 457 €	GROUPE LIP	9	GERLAND
PARKVIEW A&B	VILLEURBANNE	3 494	NEUF	220 €	IT CE	10	VILLEURBANNE / TONKIN
MANITOWOC	DARDILLY	3 440	SECONDE-MAIN	165 €	CREDIT AGRICOLE	11	GRAND LYON NORD OUEST
LE TRIPTYK	LYON 8	2 920	SECONDE-MAIN	140 €	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	12	LYON 8 / HÔPITAUX
LES JARDINS DU LOU - BÂT. 2	LYON 7	2 909	NEUF	220 €	BEDROCK	13	GERLAND
GRAVITY	LYON 7	2 758	NEUF	225 €	SLCI	14	GERLAND
L'ATRIUM PART-DIEU	LYON 3	2 627	SECONDE-MAIN	230 €	COVEA	15	PART-DIEU



- Location
- Acquisition

8. QUELQUES PROJETS ET LIVRAISONS À VENIR

2021		2022		2023 et plus					
	WORK #1 5 442 m ² Confluence		WORK'IN PARK 27 480 m ² Gerland		PARK AVENUE 3 909 m ² Villeurbanne / Tonkin		CRESCENDO 4 811 m ² Villeurbanne / Tonkin		LA CLAIRIERE 42 000 m ² Est
	BASALT 9 248 m ² Vaise		RHONE ONE 3 500 m ² Gerland		DARGOIRE 4 860 m ² Vaise		NEW WORKER 5 852 m ² Préfecture / Universités		DELTALYS 25 527 m ² Est
	GRAVITY 4 800 m ² Gerland		WORK #2 2 363 m ² Confluence		TO-LYON 67 000 m ² Part-Dieu		S-ONE 3 298 m ² Vaise		SISAL 7 677 m ² Vaise
	URBAN GARDEN 28 000 m ² Gerland		AGRIPPA 3 100 m ² Vaise		TOTEM 6 056 m ² Villeurbanne / Tonkin		OBLIK 3 707 m ² Confluence		LYCORNE 4 905 m ² Confluence
	PART-DIEU CENTRAL 4 727 m ² Part-Dieu				VAISE INDUSTRIE 12 491 m ² Vaise				LES BUREAUX D'ALBIZZIA 4 200 m ² Confluence
	SILEX 2 31 000 m ² Part-Dieu				SWAN 3 792 m ² Villeurbanne / Tonkin				NEW AGE 20 000 m ² Part-Dieu
									MLYON 24 000 m ² Part-Dieu

* 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



Grand Lyon Sud Ouest
p. 38



Grand Lyon Nord Est
p. 39

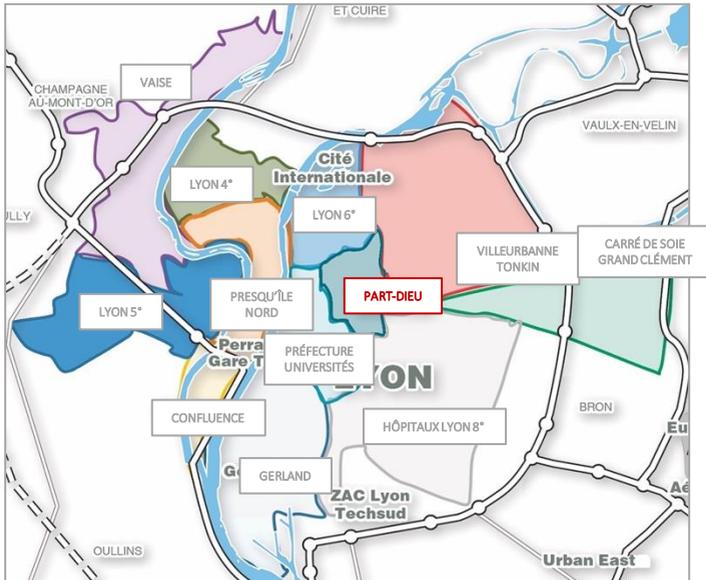


Grand Lyon Sud Est
p. 40



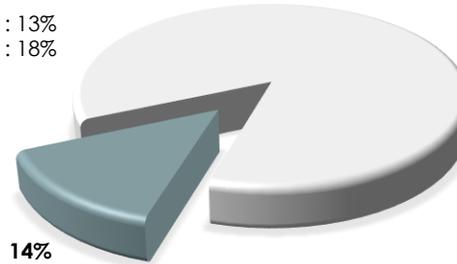
PART-DIEU

29 957 m² placés – 52 transactions



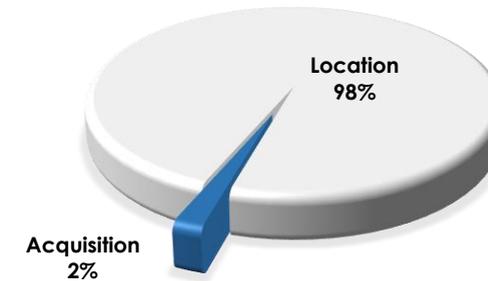
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 13%
2019 : 18%



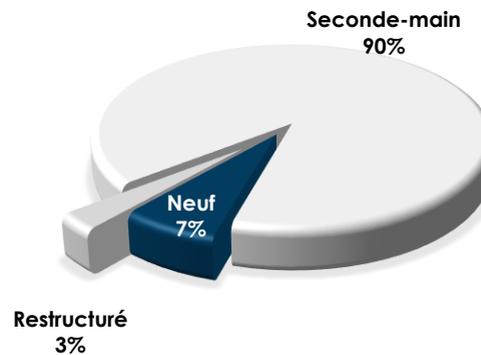
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



Ventilation Neuf / Seconde-main

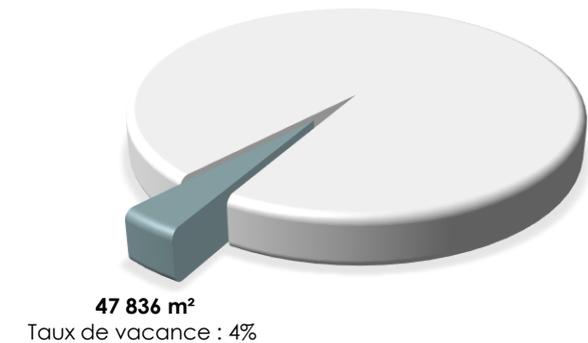
Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

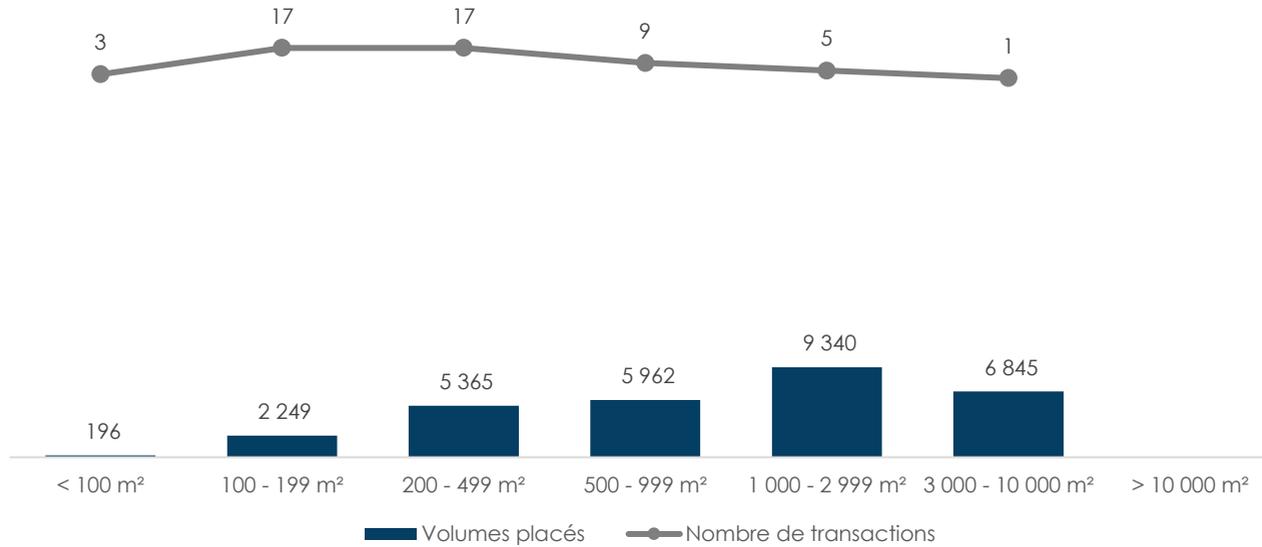


- Cette année, la Part-Dieu reste le challenger de Gerland, en enregistrant **29 957 m² placés**, grâce notamment à la signature de la Métropole de Lyon de 6 845 m² à la Tour Part-Dieu.
- Reconnu comme le quartier d'affaires par excellence, il recense seulement **52 transactions** cette année (VS 65 en 2019).
- L'absence de mega deals entraîne une baisse de **62 %**.
- Les loyers sont maintenus. Le loyer prime atteint les **320 €/m²** au **Silex 2**.
- Le secteur conserve son dynamisme et son attrait pour les PME. **88 %** des transactions concernent des deals inférieurs à 1 000 m².

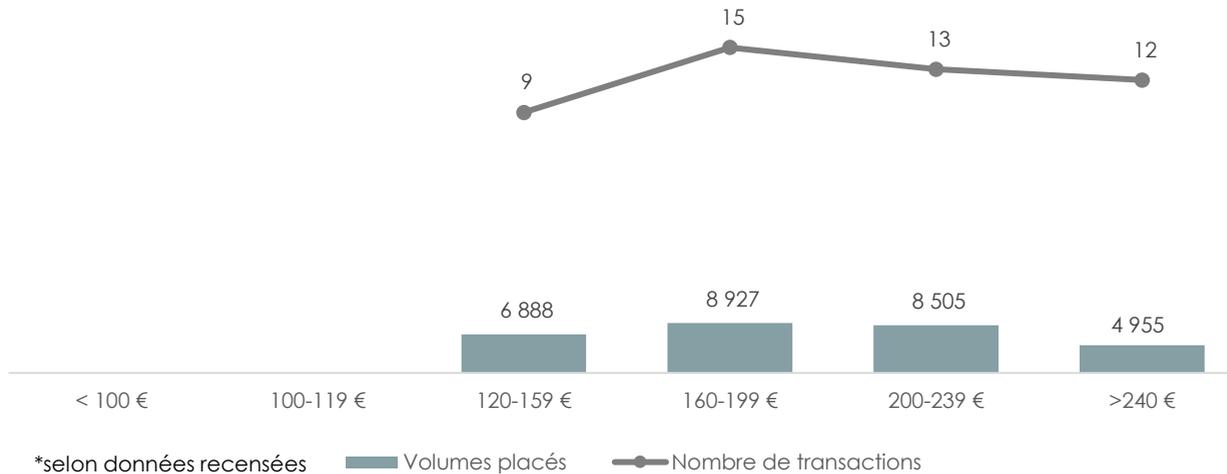
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	42 298	44 433	78 047	29 957	→
Nombre de transactions	96	78	65	52	→
Panier moyen	441	570	1 201	576	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	262 €/m ²	293 €/m ²	312 €/m ²	284 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	171 €/m ²	202 €/m ²	193 €/m ²	194 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	50%	53%	61%	10%	→
Part de location	91%	95%	79%	98%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



METROPOLE DE LYON
6 845 m² à la Tour Part-Dieu
 Location – 195 €/m²



COVEA
2 627 m² à l'Atrium Part-Dieu
 Location – 230 €/m²



SNCF
2 386 m² à la Tour Part-Dieu
 Location – 150 €/m²

L'INFO EN +

“ Le cœur économique de Lyon connaît actuellement une phase intense de travaux et de métamorphoses, avec notamment l'extension de la Gare et du centre commercial. La Gare pourra accueillir 175 000 voyageurs en transit en 2030. Avec près de 400 M€ d'investissement, le centre commercial pourrait s'affirmer comme le premier centre français et, dit-on, le premier urbain d'Europe. Les travaux devraient se terminer fin 2021. ”

Corentin FAVROT



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Part-Dieu Central
- Silex 2
- M1
- To-Lyon
- New Age

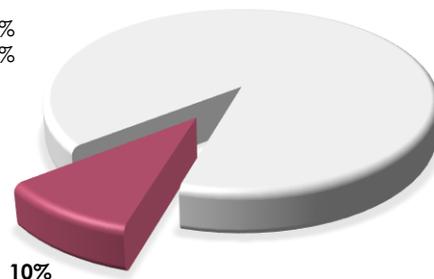


VILLEURBANNE / TONKIN

21 932 m² placés – 38 transactions

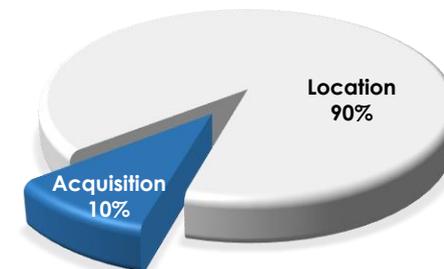
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 5%
2019 : 7%



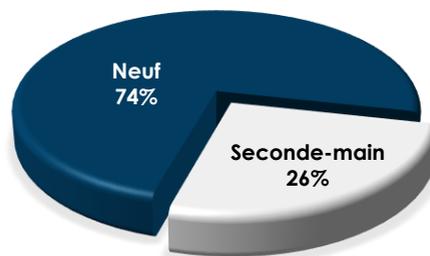
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



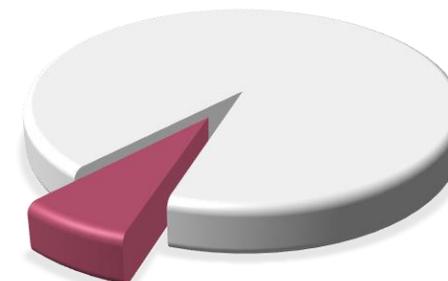
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



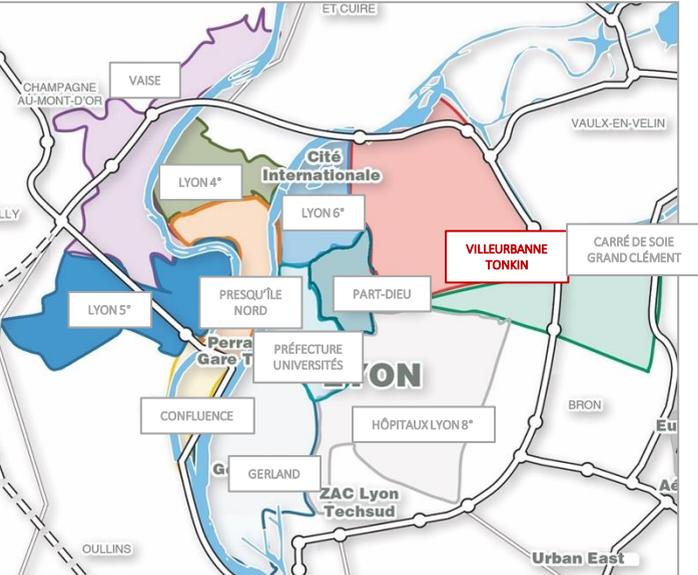
Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



32 682 m²

Taux de vacance : 8%

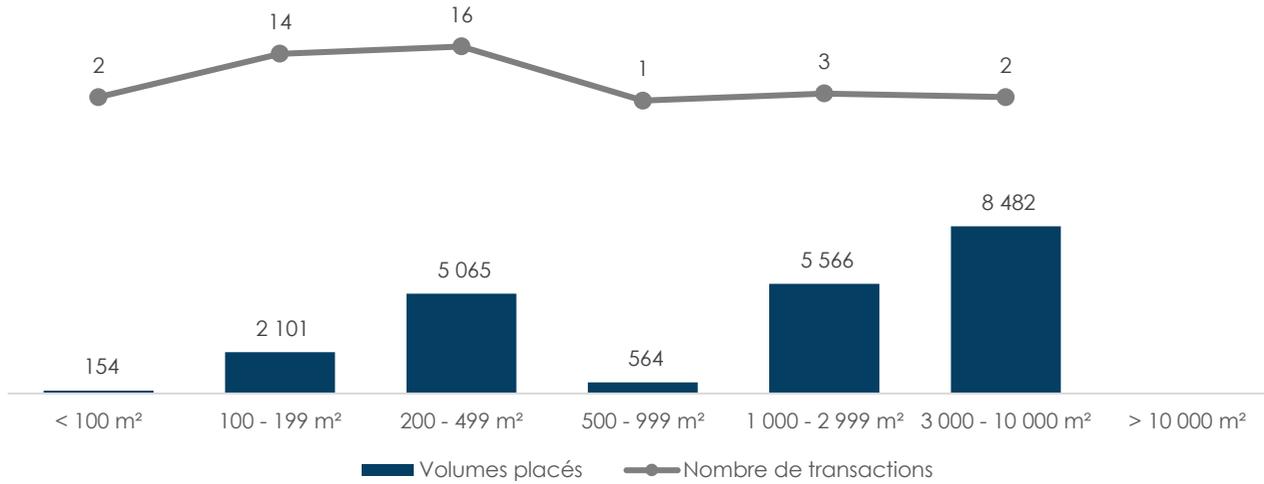


- Comptabilisant près de 22 000 m² placés, le secteur de Villeurbanne / Tonkin atteint la **3^{ème} marche du podium**.
- La transaction du CESI de **4 988 m²** au « Kaly » et celles au « Parkview », totalisent 50 % du volume total.
- Villeurbanne / Tonkin confirme sa position d'**alternative** au secteur de la Part-Dieu.
- Le marché du **neuf** anime le secteur avec un loyer moyen de **199 €/m²**.

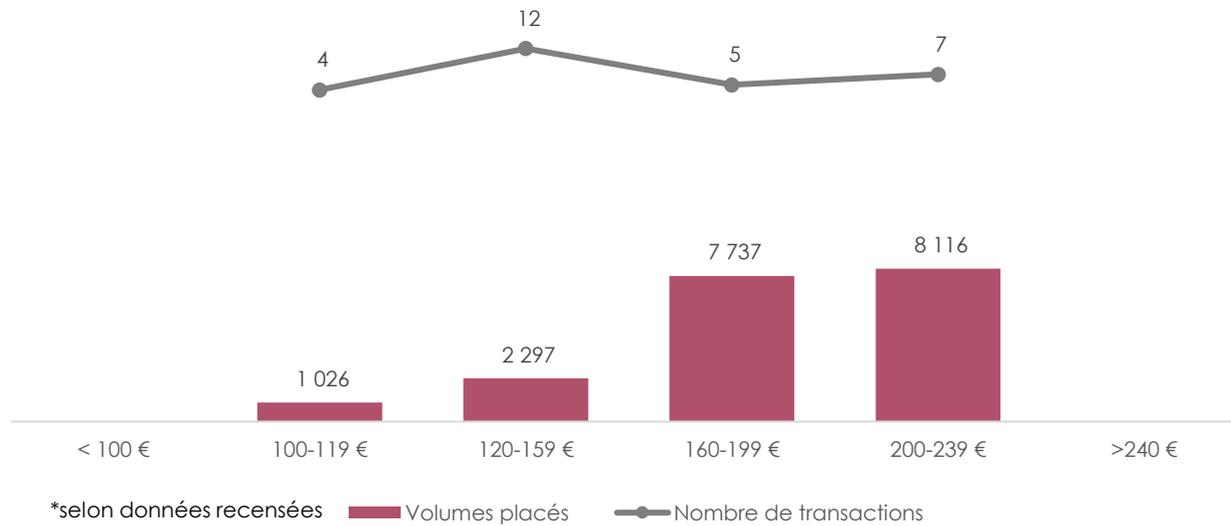
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	25 529	16 245	30 735	21 932	→
Nombre de transactions	48	49	42	38	→
Panier moyen	532	332	732	577	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	175 €/m ² **	175 €/m ²	189 €/m ²	199 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	151 €/m ²	147 €/m ²	166 €/m ²	148 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	40%	17%	69%	74%	→
Part de location	67%	73%	70%	90%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



CESI
4 988 m² au Kaly
 Location – 180 €/m²



IT CE
3 494 m² au Park View
 Location – 220 €/m²



LOUIS DREYFUS COMPANY
2 165 m² au Park View
 Location – 220 €/m²

L'INFO EN +

“ Le boulevard Stalingrad poursuit son lifting grâce à la livraison de Park View et la rénovation du Park Avenue, apportant ainsi de nouveaux services (restaurations, loisirs, services médicaux...) au quartier. ”

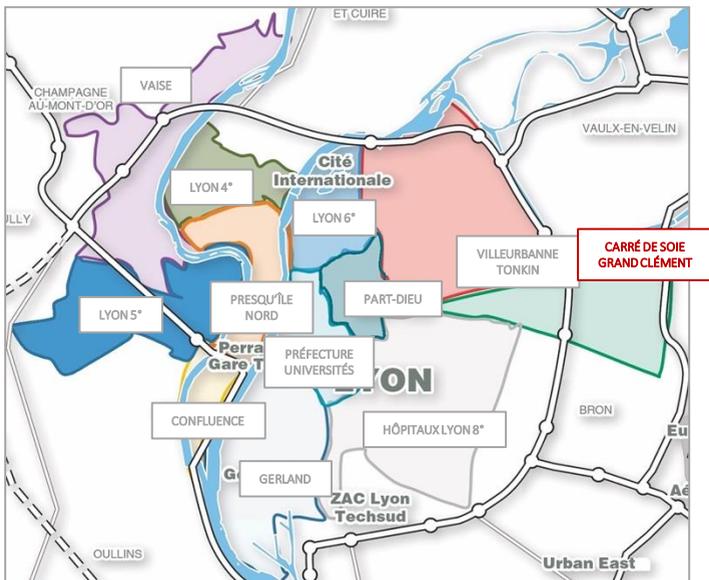


QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Park Avenue
- Swan
- Crescendo
- B-Flex

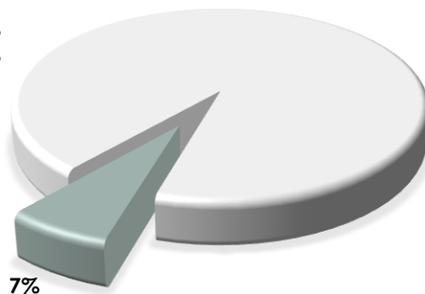


CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT 14 937 m² placés – 15 transactions



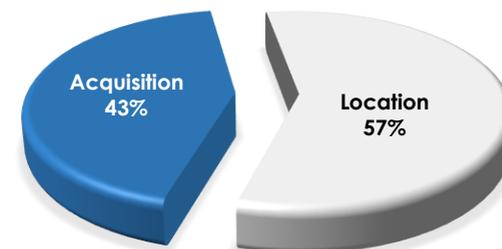
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2018 : 4%
2019 : 3%



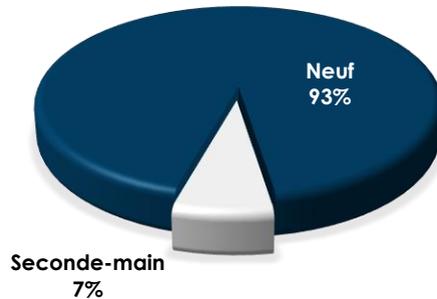
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



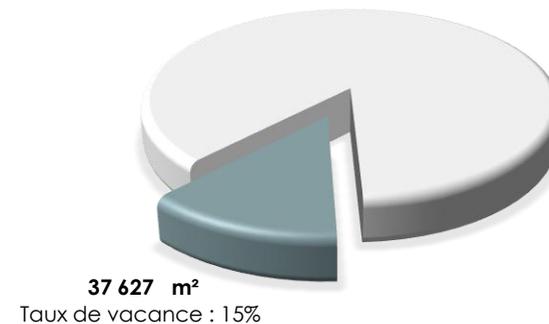
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

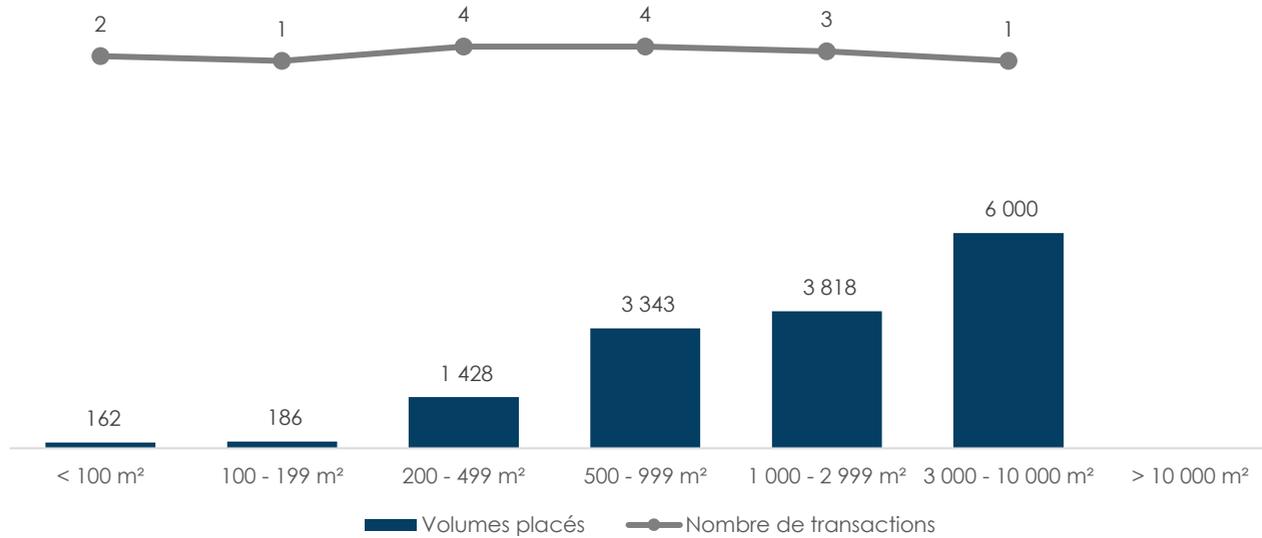


- Le secteur de Carré de Soie / Grandclément est arrivé à **maturité**, en proposant un environnement de travail quasi achevé.
- La part du neuf représente **93 %** avec des immeubles emblématiques tels que « Le Karré », « View One », « K-Bis » et « Organdi ».
- Carré de Soie/Grandclément voit sa demande placée se maintenir.
- Cette année encore, le **taux de vacance de 15% reste assez élevé**.
- Il s'agit néanmoins d'un secteur plébiscité par les grands groupes (Véolia, Adecco, Technip).
- Le loyer de marché est d'environ **185 €/m²**.

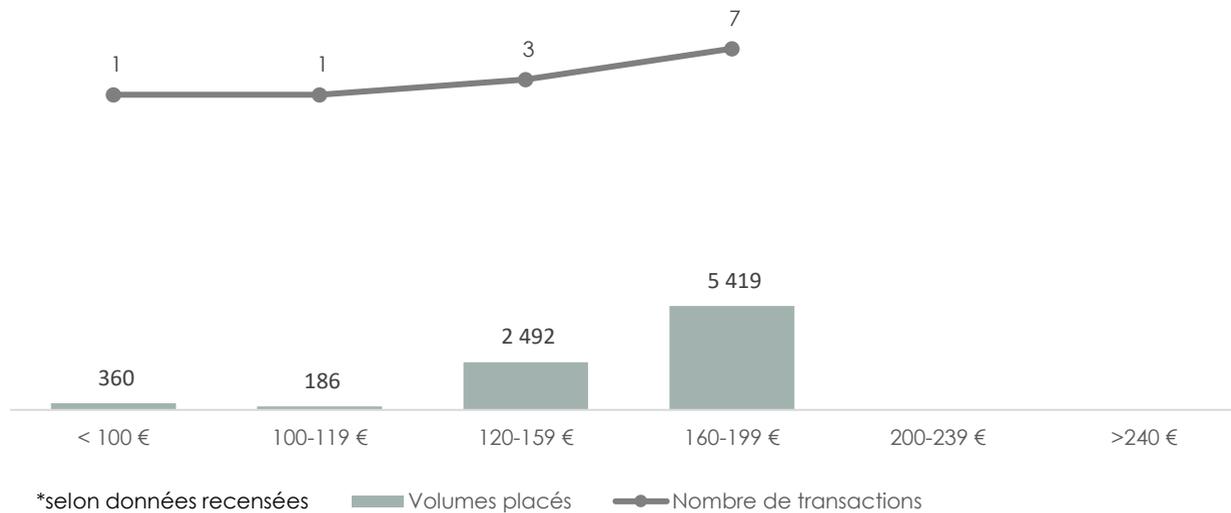
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	12 974	13 548	15 189	14 937	→
Nombre de transactions	12	15	21	15	→
Panier moyen	1 081	903	723	996	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	183 €/m ²	174 €/m ²	172 €/m ²	170 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	101 €/m ²	146 €/m ²	170 €/m ² *	90 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	93%	90%	91%	93%	→
Part de location	99%	33%	89%	57%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



EST METROPOLE HABITAT
6 000 m²
 Acquisition – Valeur N.C.



INTELZIA
1 396 m² au Karré
 Location – 185 €/m²



BEL AIR CAMP
1 284 m² au Fakto
 Location – 130 €/m²

L'INFO EN +

“ Une nouvelle ligne de tramway, T7, a été inaugurée le 1^{er} février 2021 pour relier le Carré de Soie à Décines OL Vallée. Cette desserte vise à répondre à une forte demande des lyonnais. Elle va ainsi permettre « de renforcer la capacité de mobilité dans l'Est lyonnais tout en accompagnant les projets d'aménagement de la Métropole sur ce territoire », note le SYTRAL dans un communiqué. ”

Paul CHAILLIOUX



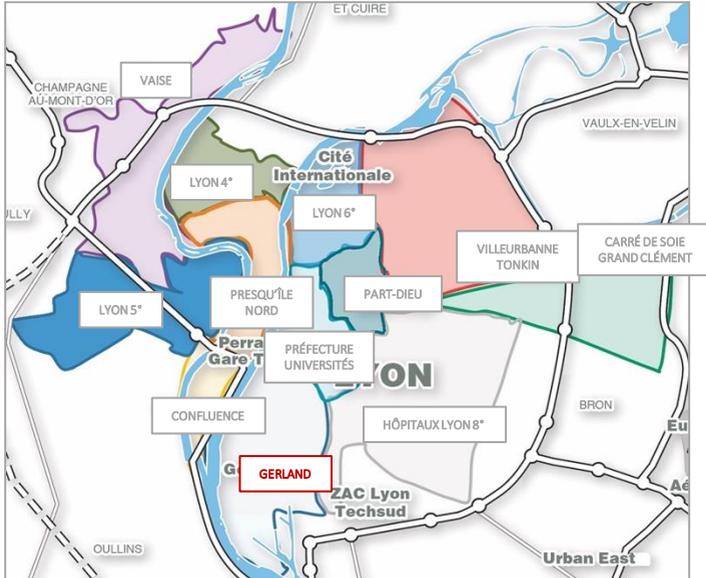
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Totem



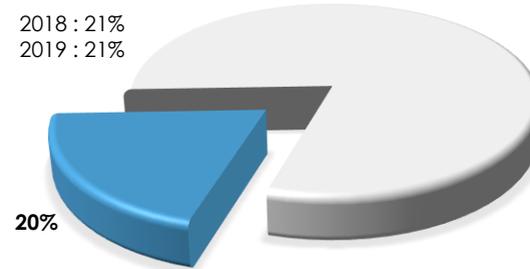
GERLAND

43 844 m² placés – 32 transactions



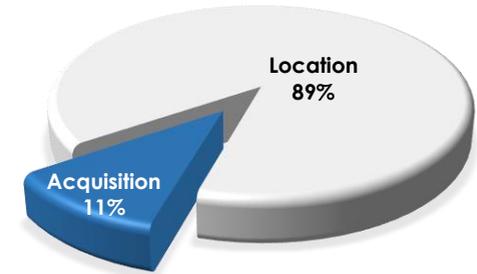
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 21%
2019 : 21%



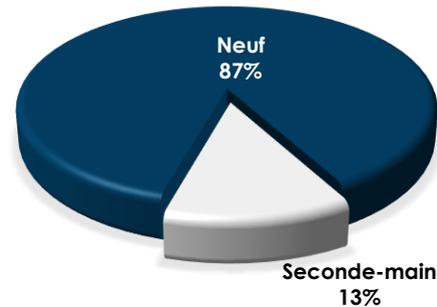
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



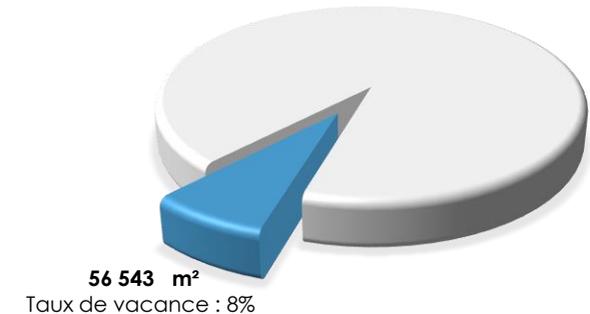
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

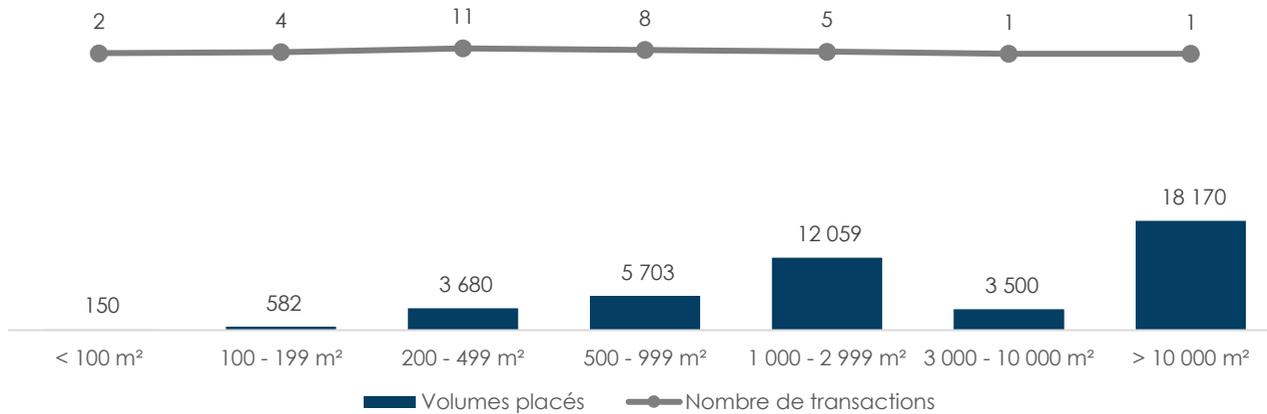


- Cette année encore, Gerland conserve sa place de **leader** avec **plus de 43 000 m² placés** pour **32 transactions**.
- En 2019, le deal de 27 480 m² de Framatome avait considérablement boosté la demande placée. En 2020, Gerland accueille à nouveau la **principale transaction du marché** avec 18 170 m² au « Welink » pour Enedis.
- **Alternative idéale** à la Part-Dieu, Gerland propose des loyers plus accessibles (à qualité d'immeuble équivalente) et l'opportunité pour les utilisateurs de bénéficier de bâtiments dédiés.
- Le **loyer prime** s'élève à **225 €/m²** pour des transactions au « Gravity ».
- La part du neuf atteint les **87%**, induit par le mega deal d'Enedis.

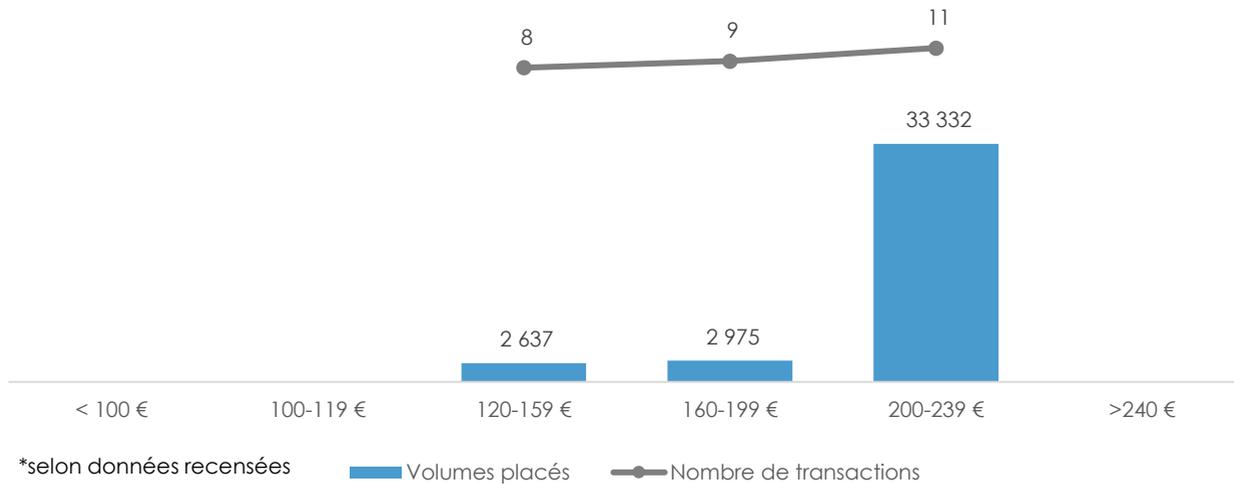
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	31 237	69 194	90 889	43 844	→
Nombre de transactions	37	40	52	32	→
Panier moyen	844	1 730	1 748	1 370	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	191 €/m ²	210 €/m ²	181 €/m ²	206 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	166 €/m ²	180 €/m ²	172 €/m ²	167 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	70%	58%	85%	87%	→
Part de location	88%	82%	81%	89%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ENEDIS
18 170 m² au Welink
 Location – 200 €/m²



BEDROCK
2 909 m² aux Jardins du Lou
 Location – 220 €/m²



SLCI
2 758 m² au Gravity
 Location – 225 €/m²

L'INFO EN +



Le secteur étendu de Gerland poursuit sa mutation : Côté Nord, le chantier de l'EM Lyon bat son plein pour ouvrir ses portes à 10 000 étudiants en 2022. Côté Sud, la livraison du campus Framatome, pourra accueillir d'ici fin 2021, jusqu'à 1 750 salariés. A noter aussi que l'ensemblier urbain parisien Quartus et la SCI UNOFIMMO viennent de signer, pour leur première intervention à Lyon, au cœur de Gerland, une VEFA de 2 200 m².



Thibaud GAILLARD



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Urban Garden
- Gravity
- Korner 2
- Work'in Park
- Rhône One

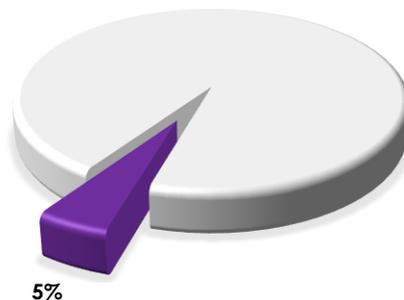


VAISE

11 162 m² placés – 30 transactions

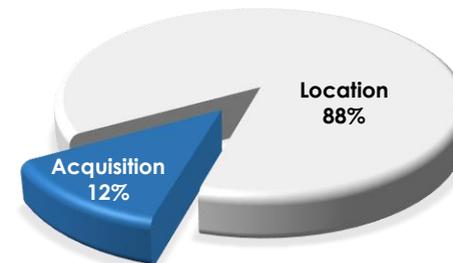
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 6%
2019 : 11%



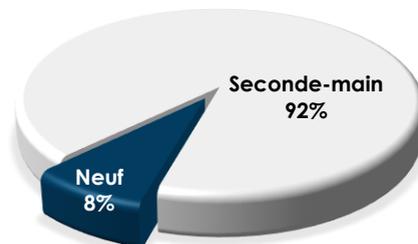
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



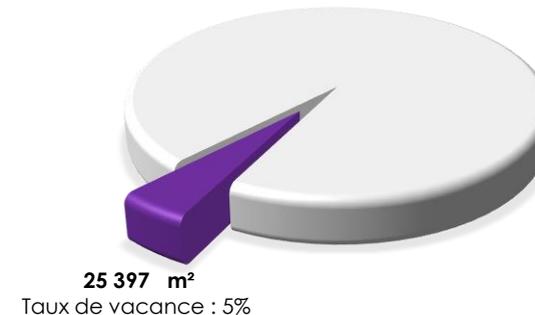
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

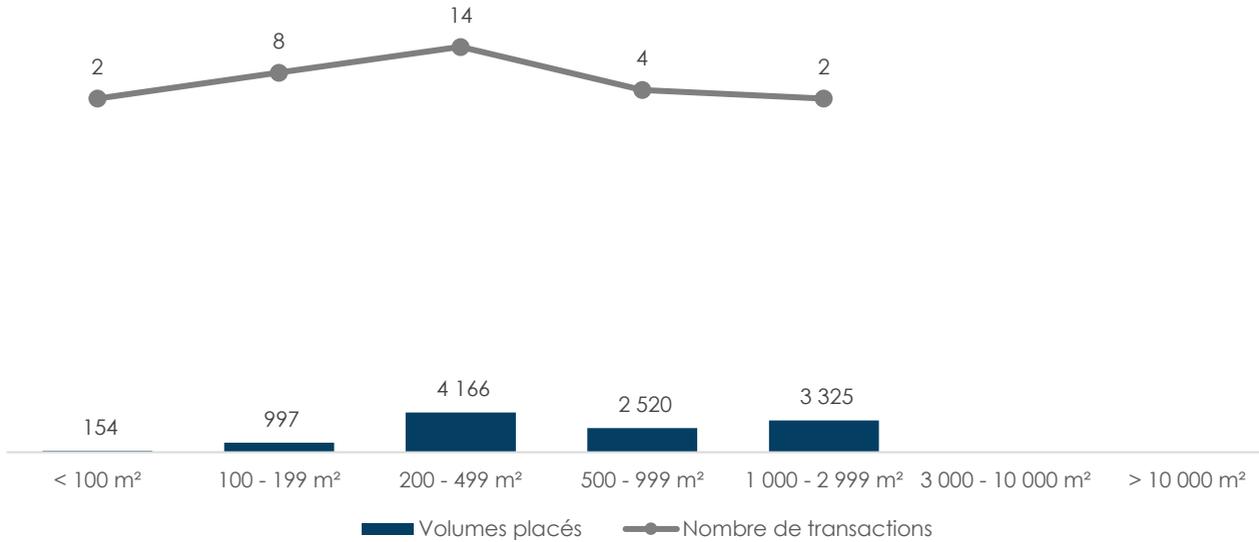


- Avec **11 162 m² placés et 5 % de part de marché**, Vaise arrive à la 8^{ème} place. Ceci s'explique par le **manque significatif de transactions supérieures à 1 000 m²** par rapport à l'exercice précédent (2 en 2020 VS 13 en 2019).
- Ainsi, le panier moyen **baisse de 59 %**, le ramenant à 372 m², contre 908 m² en 2019.
- La part du **seconde-main** représente **92 %** des volumes placés du secteur, avec notamment la transaction d'Actual de 1 858 m², qui équivaut à 17 % du volume placé dans ce segment.
- Le loyer prime sur le secteur est de **190€/m²** au « Docksite ».

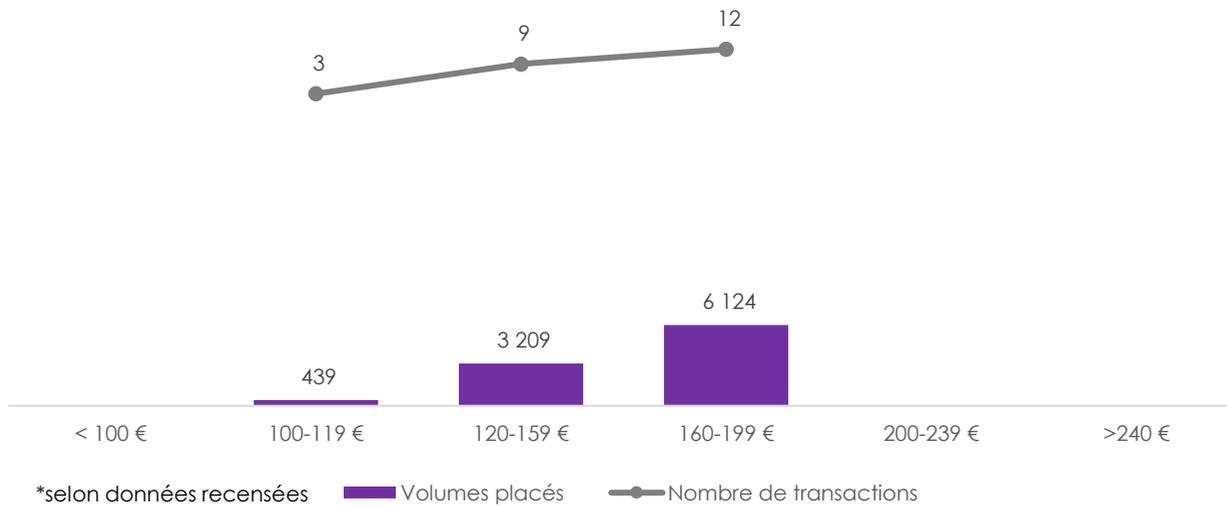
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	20 076	18 789	48 118	11 162	➔
Nombre de transactions	31	43	53	30	➔
Panier moyen	648	437	908	372	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	177 €/m ²	171 €/m ²	201 €/m ²	150 €/m²*	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	160 €/m ²	168 €/m ²	158 €/m ²	164 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	44%	47%	71%	8%	➔
Part de location	67%	66%	68%	88%	➔



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ACTUAL
1 858 m² rue Sergent Berthet
 Location – 175 €/m²



SEDWICK
1 467 m² au Green Factory
 Location – 170 €/m²



HAPPY COMPANY
734 m² au Carré Joannès
 Location – 150 €/m²

L'INFO EN +

“ Vaise est le secteur qui concentre le plus d'immeubles en cours de livraison. Il reconstitue son stock de m² grâce à ses opérations lancées en blanc (cf. ci-dessous). Le quartier mixte de Vaise Industrie arrivera à son aboutissement en 2022. ”

Pierre LABOPIN



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Basalt
- Dargoire
- Vaise Industrie
- S-One
- Sisal
- Industria / Agrippa

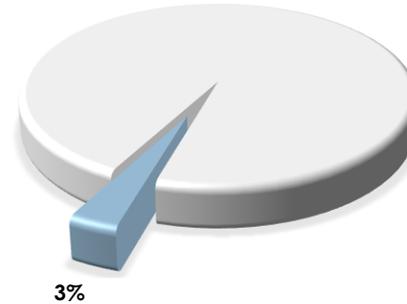


LYON 6

7 510 m² placés – 16 transactions

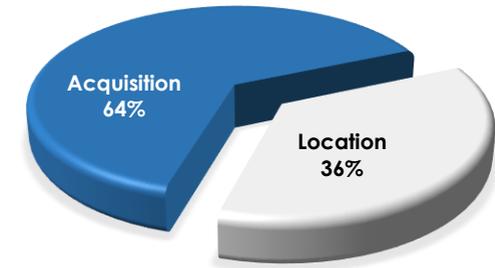
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2018 : 3%
2019 : 5%



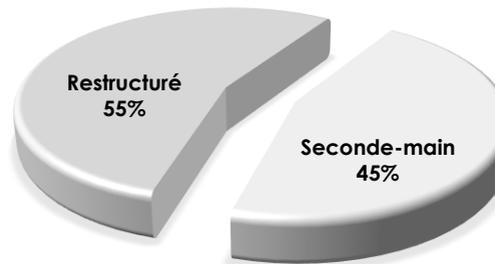
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



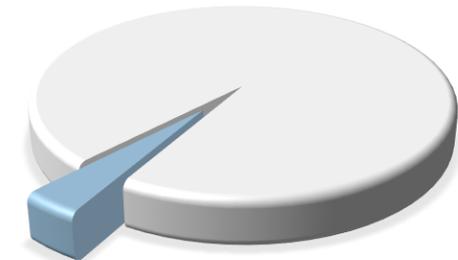
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



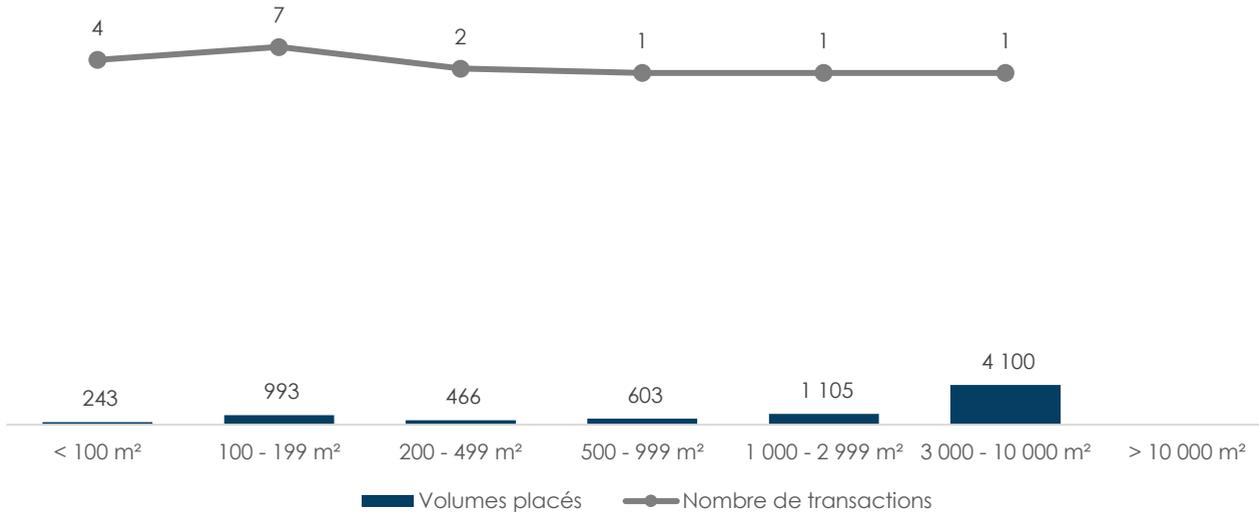
11 402 m²
Taux de vacance : 4%

- Quartier résidentiel, le secteur de Lyon 6 représente **3 %** du marché global.
- Avec **16** transactions enregistrées, ses volumes placés affichent **7 510 m²** en 2020, soit une baisse de 68 % par rapport à l'année précédente.
- Le panier moyen chute de 810 m² à **469 m²**.
- **75 %** des deals ont été signés pour des surfaces inférieures à 200 m².
- La « Villa Crillon » détient le loyer prime du secteur avec **291 €/m²**.

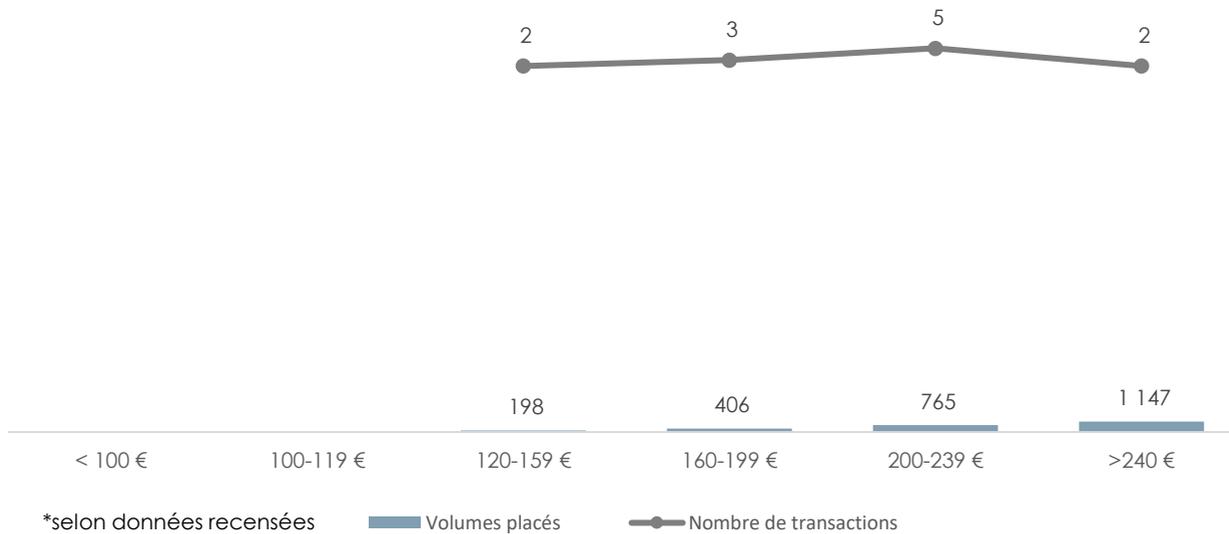
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	10 041	9 744	23 501	7 510	→
Nombre de transactions	38	25	29	16	→
Panier moyen	264	390	810	469	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	*	250 €/m ²	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	193 €/m ²	190 €/m ²	205 €/m ²	239 €/m ²	→
Part du neuf / restructuré	0%	22%	39%	55%	→
Part de location	58%	51%	81%	36%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



L'AUXILIAIRE
4 100 m² rue Garibaldi
 Acquisition – Valeur N.C.



INOVA SOFTWARE
1 105 m² à la Villa Crillon
 Location – 291 €/m²



FSJU
603 m² au Lyon Pré de Balmes
 Acquisition – 4 262 €/m²

L'INFO EN +

“ Après le covoiturage, l'autopartage et l'extension du réseau de transports en commun, la Métropole annonce la création de REV, son Réseau Express Vélo. D'ici à 2026, ce REV proposera 200 à 250 km d'aménagements cyclables qui facilitera les déplacements des cyclistes entre les villes de la périphérie et le cœur de l'agglomération mais aussi entre la plupart des villes de la première couronne. La ville entend ainsi multiplier les pistes cyclables et espère disposer de 1 700 à 2 000 km de voies cyclables, soit le double d'aujourd'hui.”

Paul CHAILLIOUX



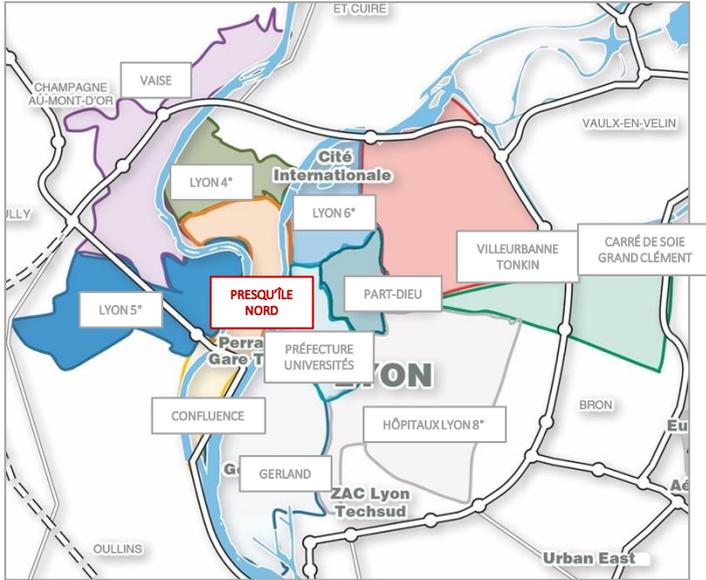
QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Restructuration de l'Auxiliaire



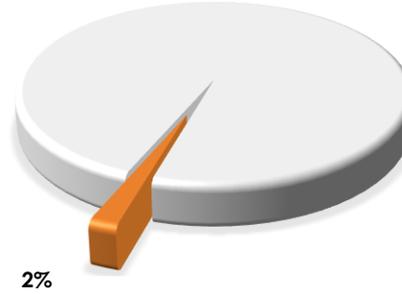
PRESQU'ÎLE NORD

3 470 m² placés – 20 transactions



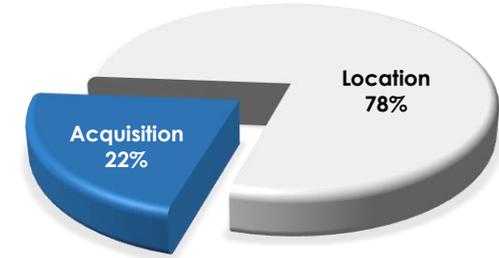
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 4%
2019 : 2%



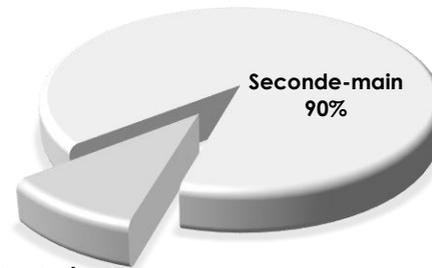
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

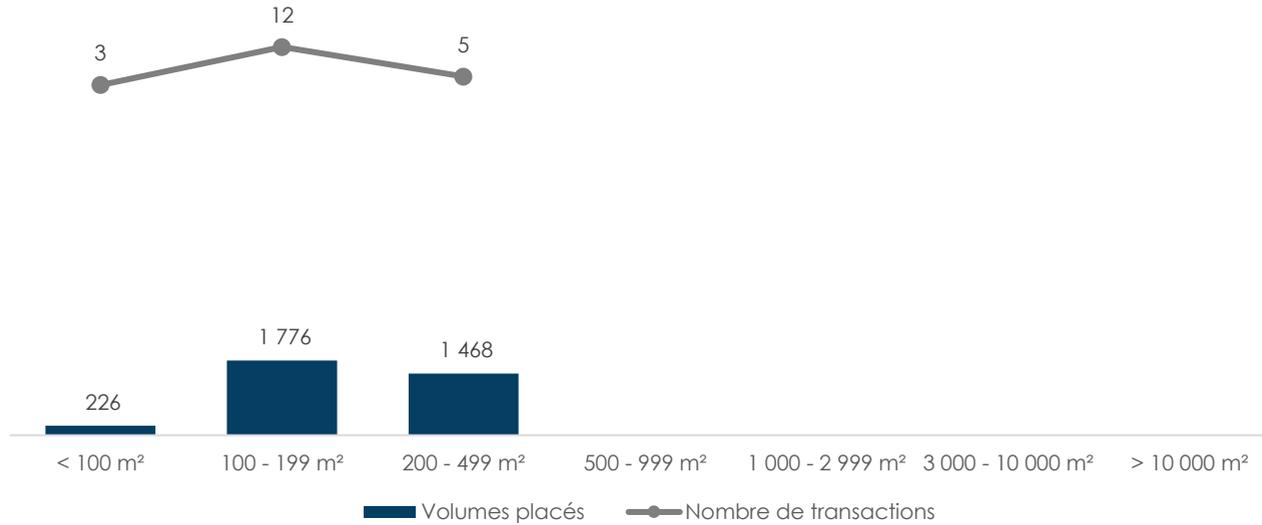


- En 2020, la Presqu'île Nord représente **2 %** du marché global.
- A l'instar du 6^{ème} arrondissement, le secteur est historiquement résidentiel et en manque d'offres. Ceci implique un manque d'offres tertiaires, notamment sur les grandes surfaces.
- 75 % des transactions ont été signées sur des **surfaces inférieures à 200 m²**. Aucune n'a dépassé les 350 m².
- Le loyer prime de **310 €/m²** tend à devenir le loyer de référence.

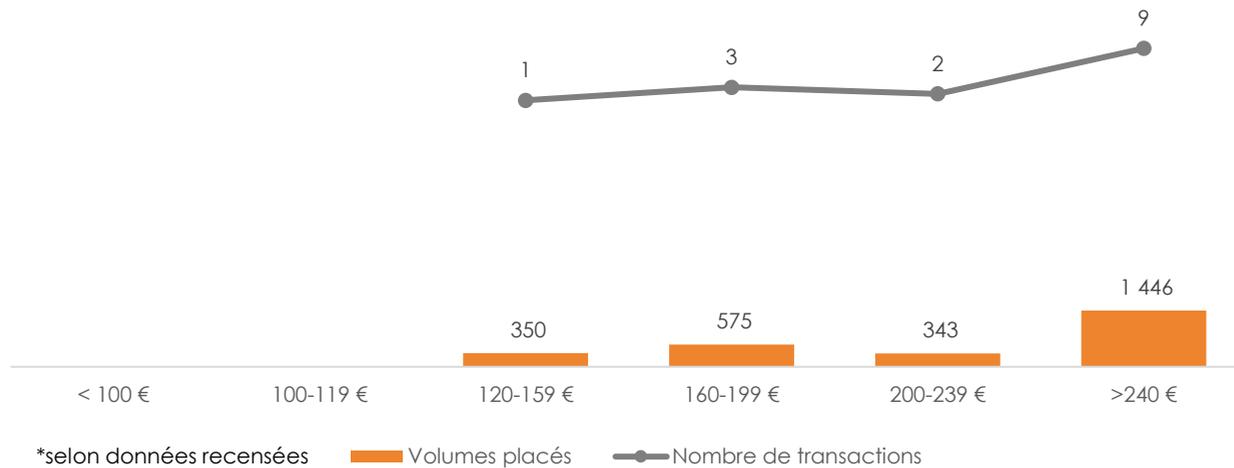
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	17 742	13 643	10 262	3 470	→
Nombre de transactions	48	36	41	20	→
Panier moyen	370	379	250	174	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	300 €/m ²	210 €/m ²	241 €/m ²	240 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	220 €/m ²	209 €/m ²	219 €/m ²	229 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	65%	50%	25%	10%	→
Part de location	98%	93%	80%	78%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



350 m² rue Henri IV
Location – 131 €/m²



321 m² rue de la République
Location – 250 €/m²



Cabinet d'avocats
315 m² quai Jean Moulin
Acquisition – 5 200 €/m²

L'INFO EN +

“ La piétonnisation parmi les grands dossiers de 2021 : La métropole de Lyon prévoit de lancer courant de l'année un « grand plan piétons ». La piétonnisation des rues et le réaménagement de certains quartiers sont à l'étude. ”

Thibaud GAILLARD



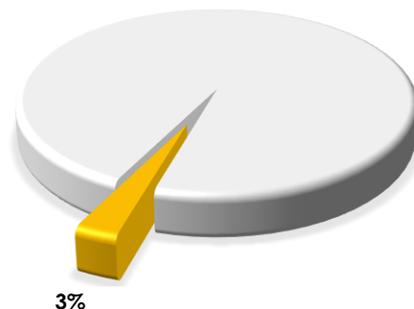


CONFLUENCE

6 183 m² placés – 21 transactions

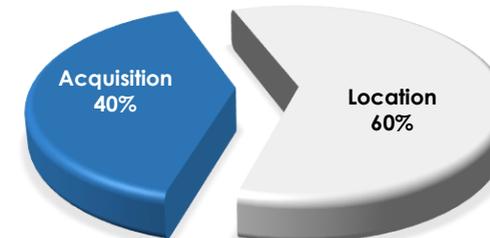
Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2018 : 4%
2019 : 4%



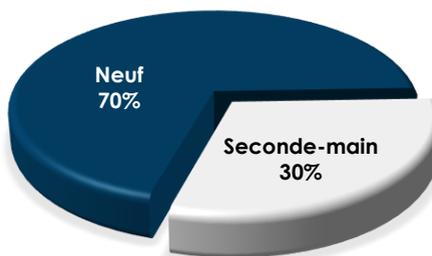
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



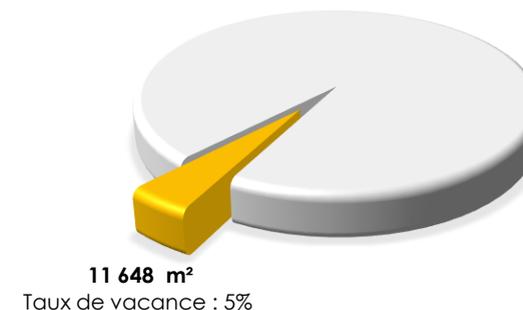
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 1 an

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

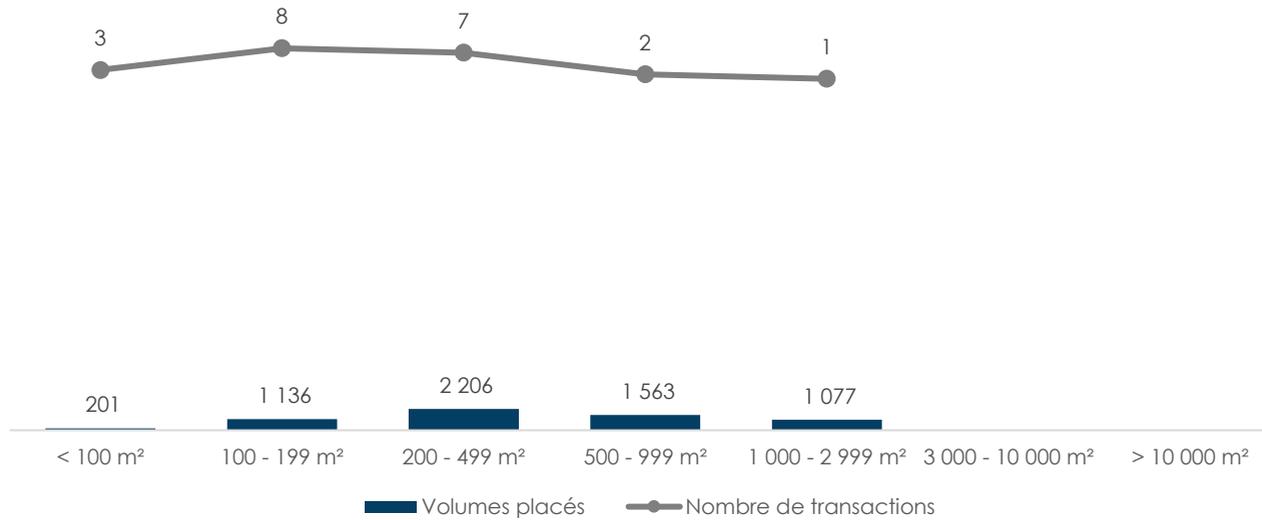


- Le secteur de la Confluence a connu une **incroyable métamorphose territoriale** en l'espace de 20 ans, respectant la volonté d'intégrer une mixité immobilière (îlots mixtes habitation/bureaux).
- Naturellement, la part du neuf de ce secteur émergent représente **70 %** des signatures.
- Le loyer prime est signé à l'«Ydéal – Arabesk».
- Le stock disponible à 6 mois représente plus de **10 000 m²**.

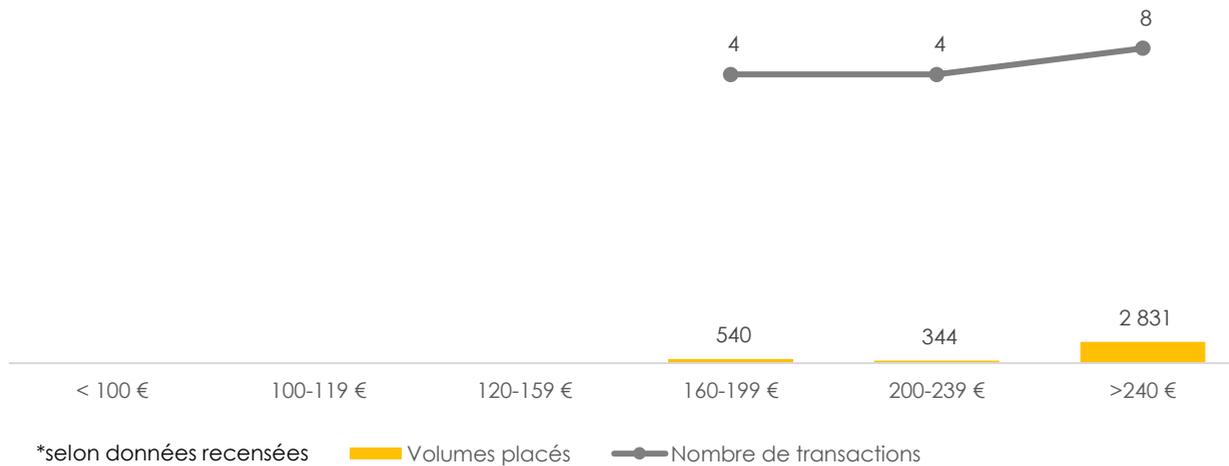
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	10 987	13 479	17 272	6 183	→
Nombre de transactions	21	34	39	21	→
Panier moyen	523	396	443	294	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	239 €/m ²	237 €/m ²	254 €/m ²	270 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	166 €/m ²	185 €/m ²	204 €/m ²	201 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	74%	87%	76%	70%	→
Part de location	85%	95%	88%	60%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



ALLIANCE SANTE CONFLUENCE
1 077 m² au Care
 Acquisition – 3 858 €/m²



SODEXO
893 m² au Factory
 Location – 260 €/m²



MCLR MUTUELLE
670 m² aux Reflets 2 Vies
 Acquisition – 2 509 €/m²

L'INFO EN +

“ Fin octobre 2020, la SPL Lyon Confluence a été récompensée lors de la 6^{ème} édition du SIATI (Sommet Immobilier, Aménagement des Territoires et Innovation). Elle a reçu le trophée d'or de la transformation urbaine la plus innovante dans la catégorie Aménageurs. Après la gestion du pôle de loisirs et de commerces, Unibail cède l'ensemble à un consortium, le centre commercial a été vendu. ”

Jonathan GARCIA



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Work #1 & #2
- Lycorne
- Les Bureaux d'Albizzia
- Oblik



GRAND LYON NORD OUEST

20 027 m² placés – 39 transactions

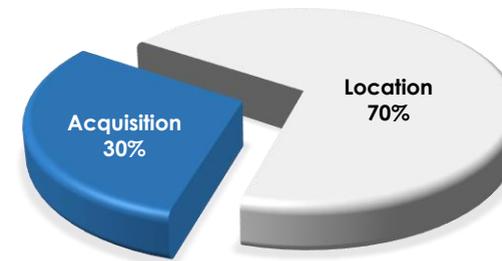
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 8%
2019 : 8%



Ventilation Acquisition / Location

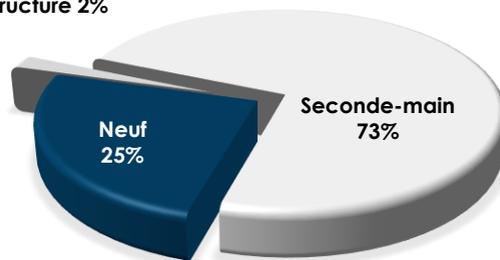
Taux de location total marché : 79%



Ventilation Neuf / Seconde-main

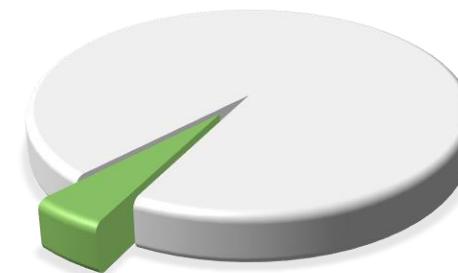
Part du neuf / restructuré total marché : 48%

Restructuré 2%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



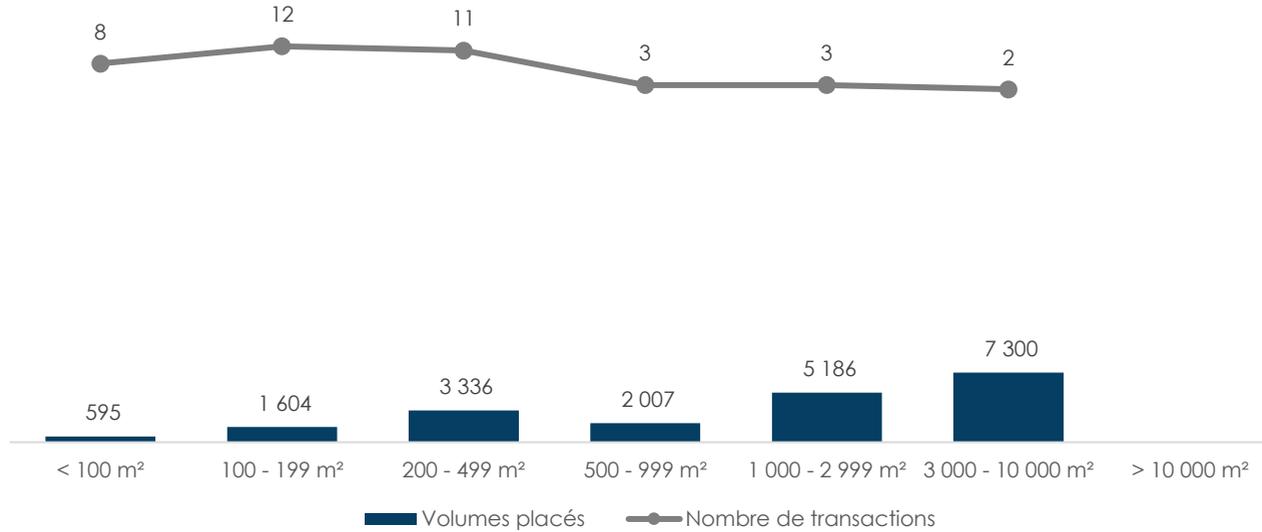
Taux de vacance : 5%

- Le secteur détient **9 %** de part de marché et maintient sa **4^{ème} place** en volumes placés, malgré une baisse de 42 % par rapport à 2019.
- Du fait de la restructuration de son siège social, le Crédit Agricole loue temporairement **8 896 m²**, ce qui représente, à lui seul, 44 % de la demande placée du secteur.
- Le loyer dans le neuf est en **augmentation constante** et reste **compétitif** au vu des prestations de qualité.
- Les transactions à l'acquisition représentent **près d'un tiers** des volumes placés sur l'Ouest lyonnais.
- Le loyer prime est de **175 €/m²** sur l'opération « Racing Park » à Champagne-au-Mont-d'or.
- Le prix de vente prime, quant à lui, est atteint sur l'« Incurve » avec **3 200 €/m²**.

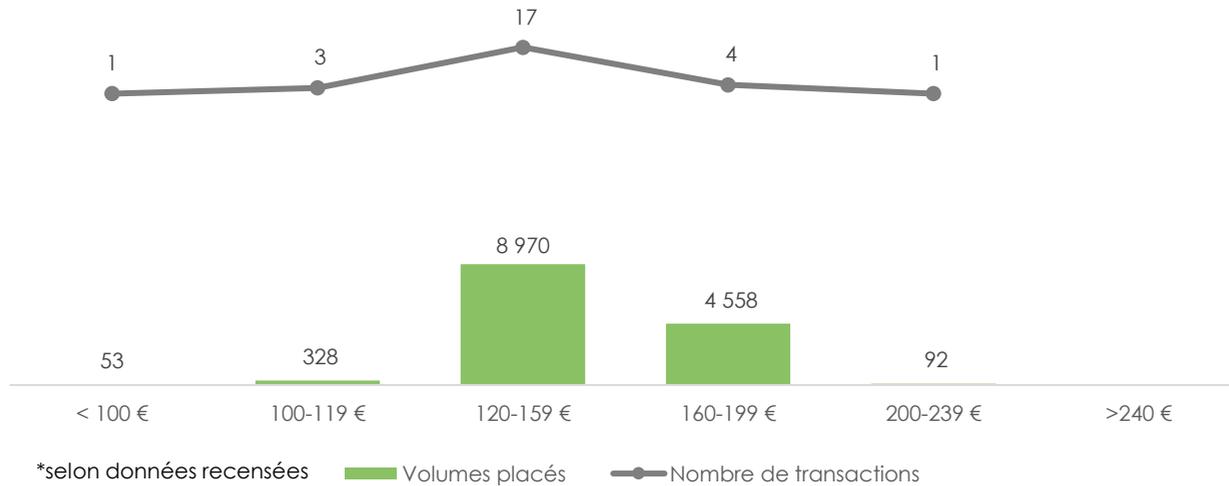
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	31 532	25 951	34 589	20 027	→
Nombre de transactions	68	82	76	39	→
Panier moyen	464	316	455	514	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	153 €/m ²	155 €/m ²	164 €/m ²	152 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	128 €/m ²	120 €/m ²	128 €/m ²	141 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	41%	47%	14%	27%	→
Part de location	62%	75%	84%	70%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



CREDIT AGRICOLE
3 860 m² à l'Ecully Parc
 Location – 130 €/m²



CREDIT AGRICOLE
3 440 m² au Siège Maniowoc
 Location – 165 €/m²



CREDIT AGRICOLE
1 596 m² au Campus
 Location – 135 €/m

L'INFO EN +

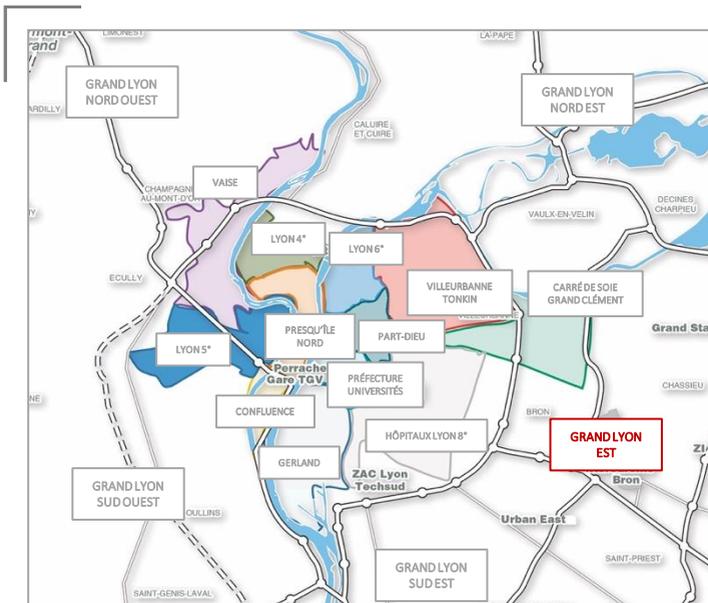
- “ 1. Lancement des travaux de l'opération « Plug and Play » du promoteur DCB livraison 1^{er} trimestre 2022.
2. Les services économiques de la Techlid se sont rapprochés du SYTRAL pour dynamiser les transports en commun sur l'Ouest lyonnais :
- Densification du nombre de bus
 - Création d'une voie dédiée au bus sur une portion de l'autoroute
 - Création d'une voie dédiée au covoiturage ”

Valérie MELON



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Racing Park
- Dywork
- Attech
- Plug & Play
- Hello
- Miniparc 2.0
- Solaris

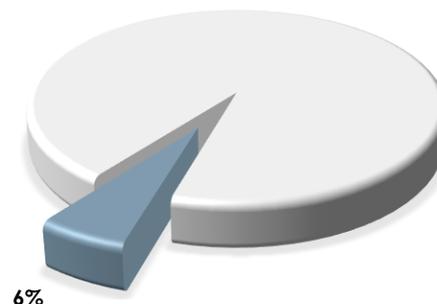


GRAND LYON EST

12 106 m² placés – 39 transactions

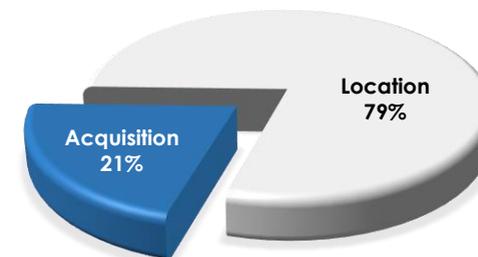
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 8%
2019 : 7%



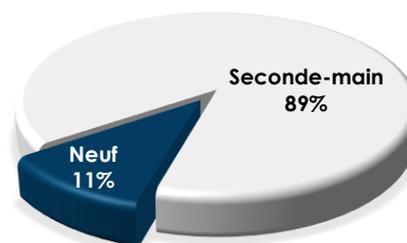
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



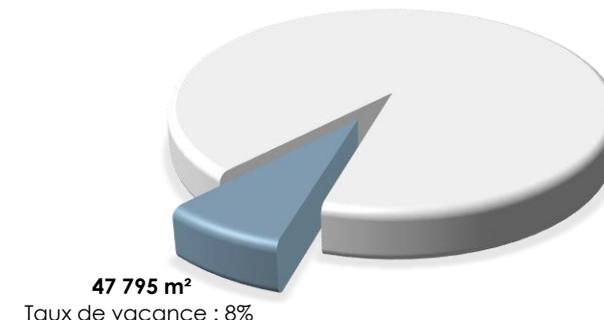
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 1 an

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

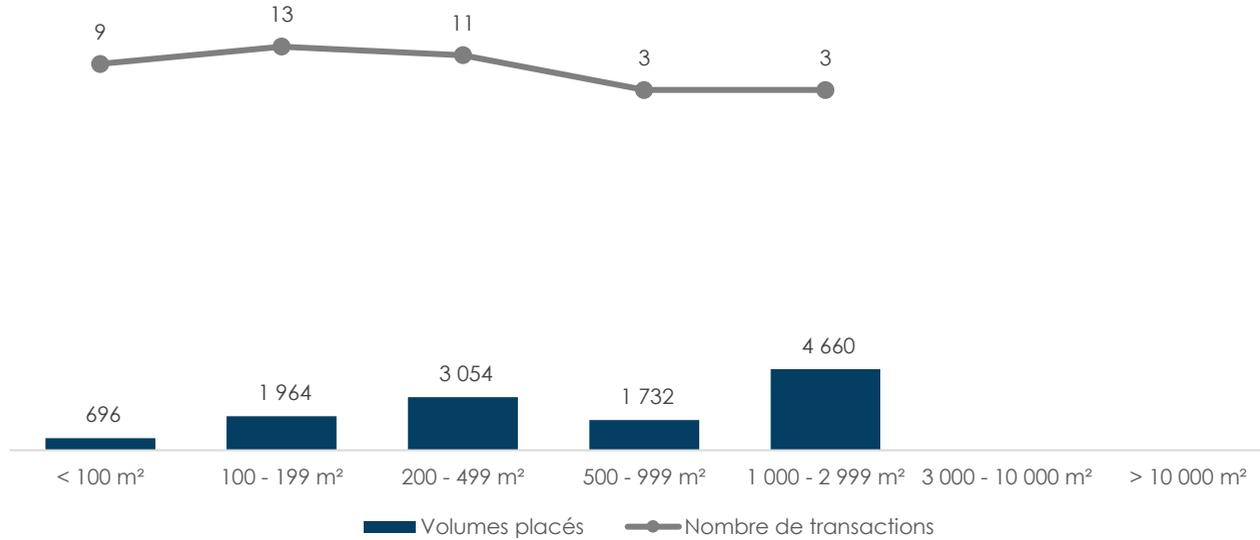


- Le Grand Lyon Est, 7^{ème} marché lyonnais, comptabilise plus de **12 000 m² placés et 39 transactions**.
- Seules trois transactions** ont été conclues pour des surfaces **supérieures à 1 000 m²**.
- Le panier moyen, de **310 m²**, décroît de 48 % par rapport à 2019.
- Le stock disponible à 6 mois, l'un des plus élevés de l'agglomération, s'élève à **47 795 m²**. Cela s'explique par les politiques des grands groupes qui souhaitent se rapprocher des transports en commun et des commodités pour faciliter le recrutement de nouveaux talents.
- Le loyer prime est de **143 €/m²**. L'écart avec les loyers constatés dans le seconde-main reste faible.

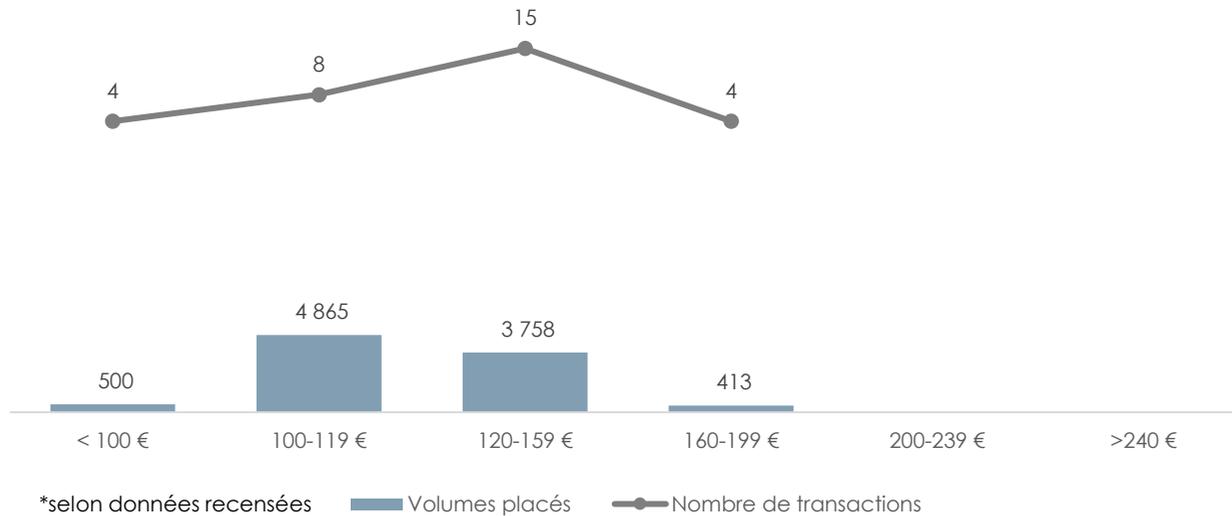
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	18 096	27 050	30 650	12 106	→
Nombre de transactions	60	45	51	39	→
Panier moyen	302	601	601	310	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	131 €/m ²	127 €/m ²	150 €/m ²	140 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	121 €/m ²	124 €/m ²	130 €/m ²	119 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	43%	69%	57%	11%	→
Part de location	68%	46%	49%	79%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



3IS
2 261 m² rue du 35^{ème} Régiment d'Aviation à Bron
 Location – 115 €/m²



EIFPAGE GENIE CIVIL
1 309 m² allée des Droits de l'Homme à Bron
 Location – 115 €/m²



FAYAT
1 090 m² à l'Everest Park
 Location – 143 €/m²

L'INFO EN +

“ L'Olympique Lyonnais a fait part de son projet de réaliser une Arena de 16 000 places à proximité du Grand Stade de Décines, permettant d'accueillir jusqu'à 120 manifestations par an. La livraison serait prévue en 2023.. Concernant l'ancien site Ikea, il ne sera pas démoli, mais réutilisé. Au printemps, le concept « Sofo » viendra y occuper 4 000 m² divisés en différents espaces (restauration, terrains de pétanque, coworking). ”

Jonathan GARCIA



QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- La Clairière
- Everland
- Urban'East

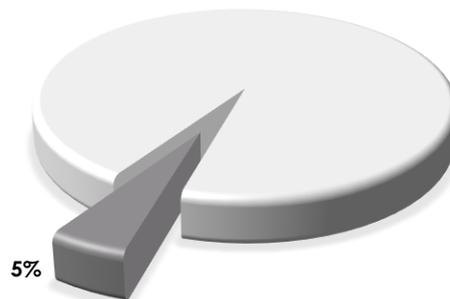


LYON 8 / HOPITAUX

10 542 m² placés – 26 transactions

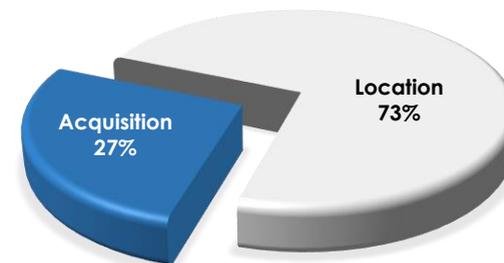
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 6%
2019 : 2%



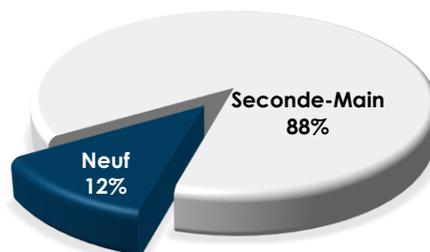
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



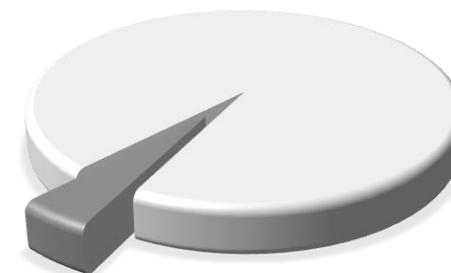
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%

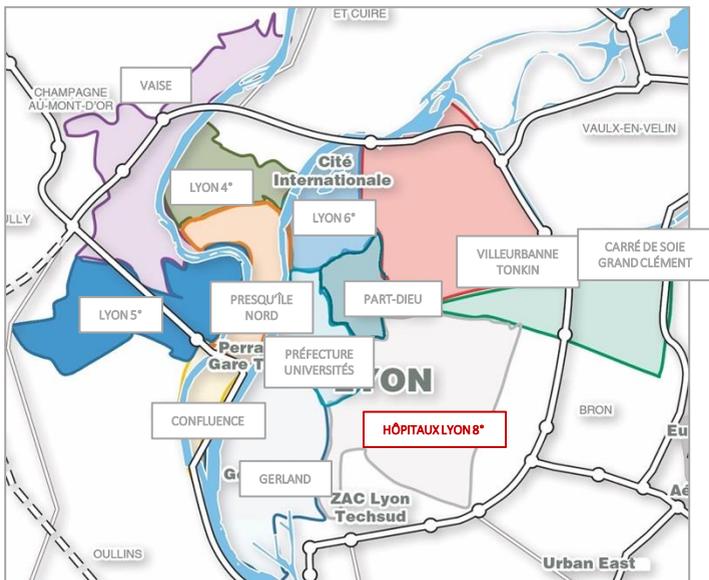


Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



11 989 m²
Taux de vacance : 5%



- Lyon 8 / Hôpitaux est l'un des seuls secteurs dont la demande placée a progressé en 2020. Ce bond s'explique par la signature de 2 920 m² au « Triptyk » par la Burgundy School of Business.
- 26 transactions ont été signées en 2020, contre 17 en 2019.
- Le panier moyen est de 405 m².
- Cette année encore, le loyer prime culmine à 195 €/m².

TOP DES TRANSACTIONS

BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS

2 920 m² au Triptyk
Location – 140 €/m²

CABINET RACINE

737 m² au Triptyk
Acquisition – Valeur N.C.

	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	12 005	18 453	6 782	10 542	➔
Nombre de transactions	11	23	17	26	➔
Panier moyen	1 091	802	399	405	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	163 €/m ²	184 €/m ²	189 €/m ²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	150 €/m ²	149 €/m ²	161 €/m ²	137 €/m ²	➔
Part du neuf / restructuré	62%	43%	23%	12%	➔
Part de location	12%	41%	91%	73%	➔

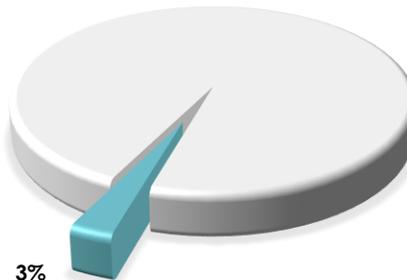


PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS

7 152 m² placés – 25 transactions

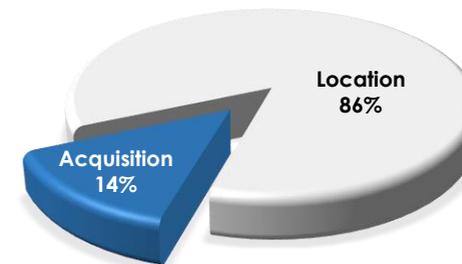
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 3%
2019 : 1%



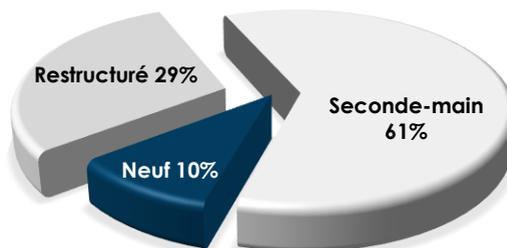
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



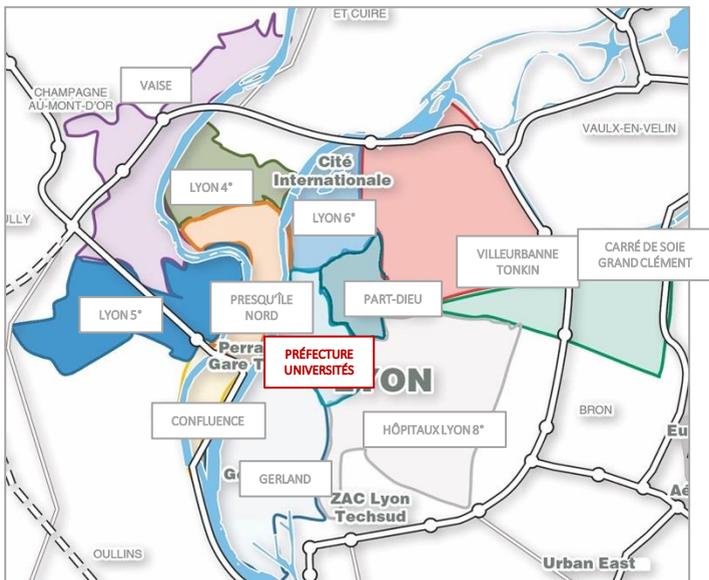
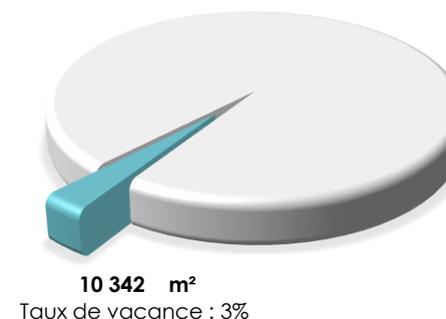
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



- La demande placée 2020 du secteur croît de **30 %**, en maintenant un nombre de deals identique à l'an dernier.
- Le panier moyen est de **286 m²**.
- Seules trois transactions ont été signées sur des **surfaces de plus de 500 m²**.
- Le secteur se démarque grâce à l'arrivée de Regus by Signature au loyer prime de **320 €/m²** au « Liberté ».

TOP DES TRANSACTIONS

REGUS BY SIGNATURE

2 084 m² au Liberté
Location – 320 €/m²

NEUFLIZE

594 m² au Thémis
Location – 243 €/m²

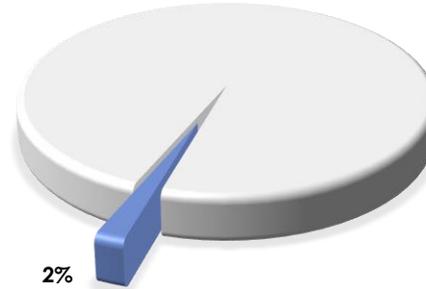
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	11 879	11 568	5 488	7 152	➔
Nombre de transactions	33	15	25	25	➔
Panier moyen	360	771	220	286	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	211 €/m ²	214 €/m ²	*	320 €/m²**	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	172 €/m ²	152 €/m ²	205 €/m ²	199 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	43%	68%	*	39%	
Part de location	95%	95%	84%	86%	➔

GRAND LYON SUD OUEST

3 996 m² placés – 14 transactions

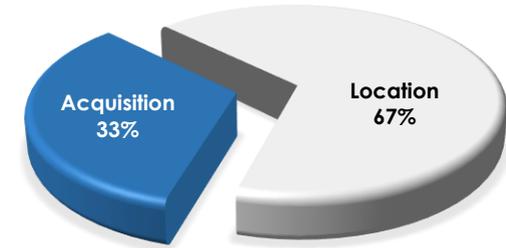
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 4%
2019 : 1%



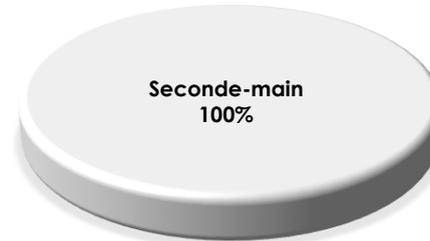
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



Ventilation Neuf / Seconde-main

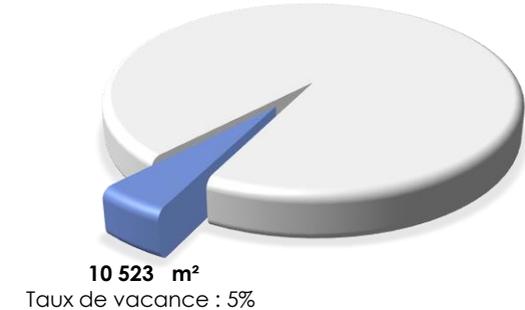
Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



- Avec **3 996 m² placés**, le **Grand Lyon Sud Ouest** gagne en part de marché pour représenter **2 % du marché global**.
- Le panier moyen s'élève désormais à **285 m²** grâce à la signature de 1 515 m² par **Tenor** aux « Jardins de la Saulaie ».

TOP DES TRANSACTIONS

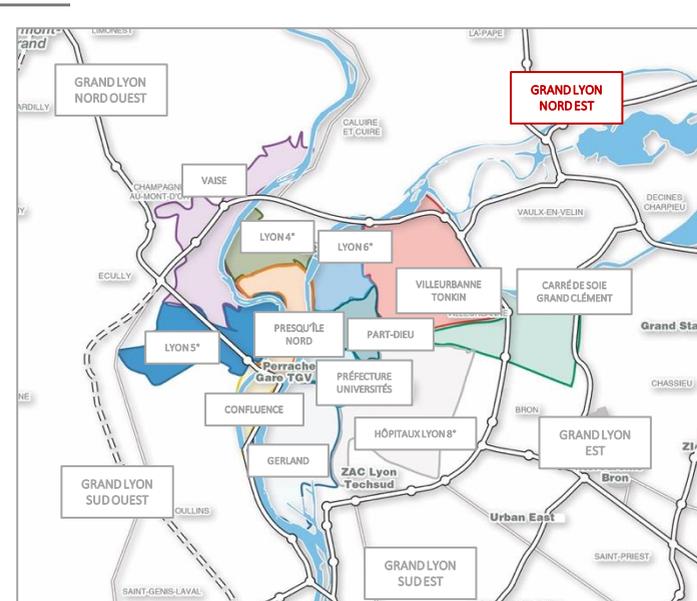
TENOR

1 515 m² aux Jardins de la Saulaie
Location – 130 €/m²

GALLO

290 m² au Catilina
Acquisition – 1 800 €/m²

	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	4 823	12 223	3 064	3 996	➔
Nombre de transactions	26	26	18	14	➔
Panier moyen	186	470	170	285	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	130 €/m ^{2**}	161 €/m ²	149 €/m ^{2**}	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	106 €/m ²	119 €/m ²	117 €/m ²	127 €/m²	➔
Part du neuf / restructuré	10%	78%	6%	*	
Part de location	68%	10%	88%	67%	➔

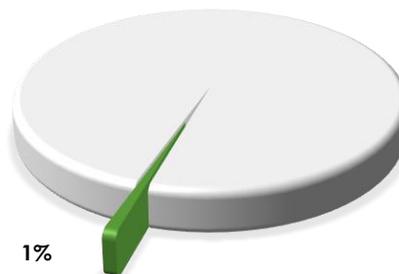


GRAND LYON NORD EST

1 110 m² placés – 3 transactions

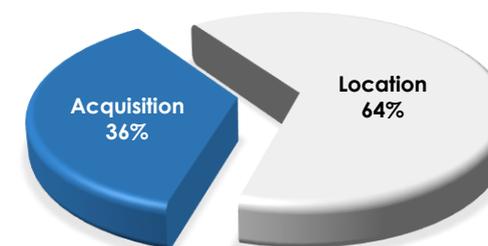
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 4%
2019 : 5%



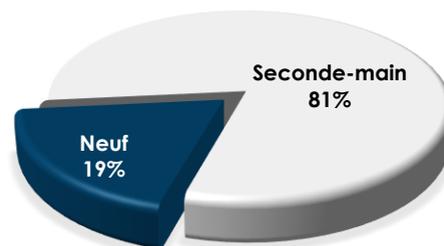
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 79%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



4 821 m²
Taux de vacance : 6%

- En 2020, le Grand Lyon Nord Est comptabilise uniquement **3** transactions pour **1 110 m² placés**.
- Pour rappel, RTE (Réseau de Transport d'Electricité) avait signé 20 250 m² en 2019.

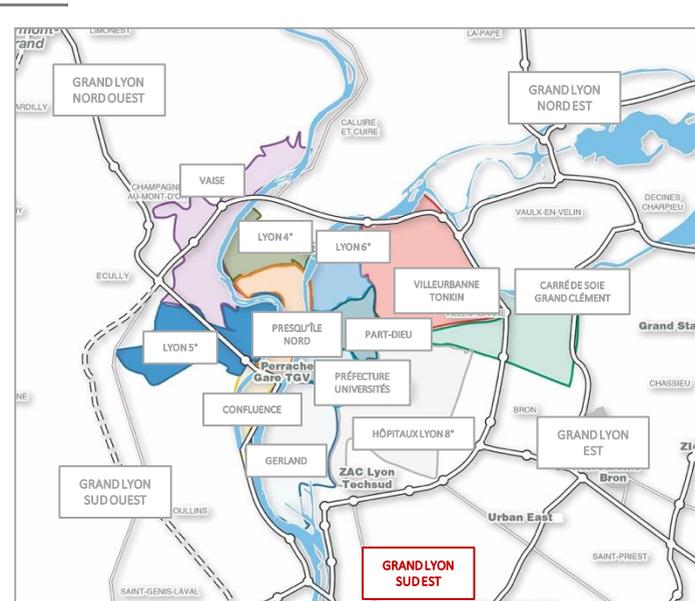
TOP DES TRANSACTIONS

MCDI

506 m² au Parc Wilson
Location – 138 €/m²

398 m² aux Pléiades
Acquisition – 1 000 €/m²

	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	2 529	14 071	22 942	1 110	→
Nombre de transactions	8	32	10	3	→
Panier moyen	316	440	2 294	370	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	135 €/m ²	163 €/m ²	160 €/m ² *	145 €/m²*	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	84 €/m ²	93 €/m ²	113 €/m ²	138 €/m²*	→
Part du neuf / restructuré	26%	91%	94%	19%	→
Part de location	53%	47%	11%	64%	→



GRAND LYON SUD EST

12 641 m² placés – 13 transactions

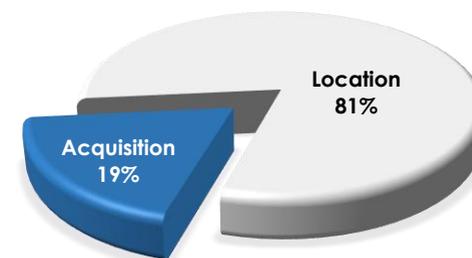
Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2018 : 1%
2019 : 1%



Ventilation Acquisition / Location

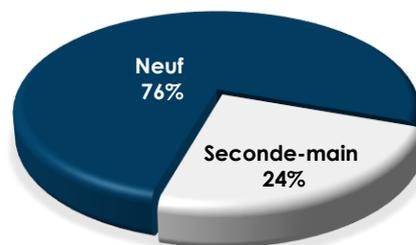
Taux de location total marché : 79%



- Le marché du Grand Lyon Sud Est enregistre **13 transactions** pour **12 641 m² placés**.
- Figurant dans le Top 3 2020, la transaction de **6 000 m²** d'**Aldes** au « Modul'R » booste le secteur.
- Le loyer prime de **175 €/m²** a été signé sur ce deal.
- Des projets tertiaires, tels que « Deltalys » ; « Modul'R » ; « Green Campus », sont identifiés sur le secteur.

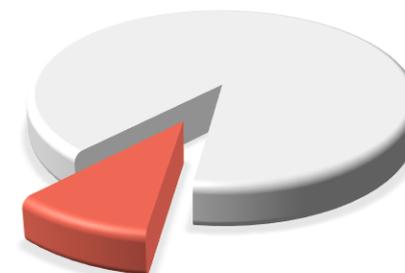
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 48%



Stock disponible à 6 mois

420 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



42 949 m²
Taux de vacance : 11%

TOP DES TRANSACTIONS

ALDES
6 000 m² au Modul'R
Location – 175 €/m²

SYMBIO
3 518 m² à l'Initial
Location – 170 €/m²

	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	4 772	3 503	3 358	12 641	→
Nombre de transactions	14	7	8	13	→
Panier moyen	341	500	420	972	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	165 €/m ² **	*	173 €/m ²	173 €/m²	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	109 €/m ²	131 €/m ²	110 €/m ²	118 €/m²	→
Part du neuf / restructuré	18%	0%	76%	76%	→
Part de location	64%	100%	100%	81%	→



10. CONCLUSION & PERSPECTIVES

Après plusieurs années dynamiques et un cru 2019 exceptionnel, l'immobilier d'entreprise lyonnais est **frappé de plein fouet** par la crise sanitaire, **bousculant ses fondamentaux**.

Avec **217 301 m²** pour **430** transactions, la demande placée 2020 chute de 50 % par rapport à l'année passée qui avait, rappelons-le, battu tous les records. Cette baisse doit donc être **relativisée** puisqu'elle n'est que de 20 % sur la moyenne décennale.

Evoluant sur un **marché sain** et **équilibré**, la Métropole montre la **résilience** de son tissu économique, ce qui lui permet de conserver sa **pôle position de marché d'immobilier de bureaux en régions**.

Un mega deal (> 10 000 m²) soutient cette réussite (contre 6 en 2019), celui d'Enedis à Gerland.

Les utilisateurs s'orientent de plus en plus vers des **secteurs de report**, comme Carré de Soie ou Gerland, où des programmes neufs de qualité sont proposés à des **loyers compétitifs**.

80 % des transactions ont été traitées sur des surfaces **inférieures à 500 m²**. Ce segment de surfaces se maintient, porté par les PME qui ont mené à terme leurs projets.

Les opérations de grande ampleur, quant à elles, sont les plus exposées à la crise. L'**absence de visibilité** amène les grands groupes à repenser leur stratégie immobilière. Leurs décisions reportées (phénomène du « Wait & See »), les sociétés évaluent les **mutations tertiaires** afin de requalifier leurs espaces de travail.

Les **nouvelles tendances organisationnelles** s'accélèrent : **télétravail, desk sharing**, ... du fait des besoins de sécurité sanitaire liés à la crise.

Le loyer prime de **320 €/m²** a été atteint dans les secteurs de la Part-Dieu et de Préfecture / Universités.

Locatif à 79 %, le marché voit ses valeurs locatives **rester stables**. Toutefois, les demandes de **mesures d'accompagnement** progressent. Une plus grande flexibilité est demandée.

Le lancement d'immeubles en blanc est aussi impacté. Le manque de vision incite les investisseurs à **décaler leur financement**.

En 2020, **aucun mega deal n'a été initié pour 2021**. Le marché tertiaire ne devrait donc pas surperformer pour rattraper 2020. Il devrait, au contraire, **suivre la même tendance que cette année**.



Locaux d'Activités

1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

342 010 m²
368 transactions



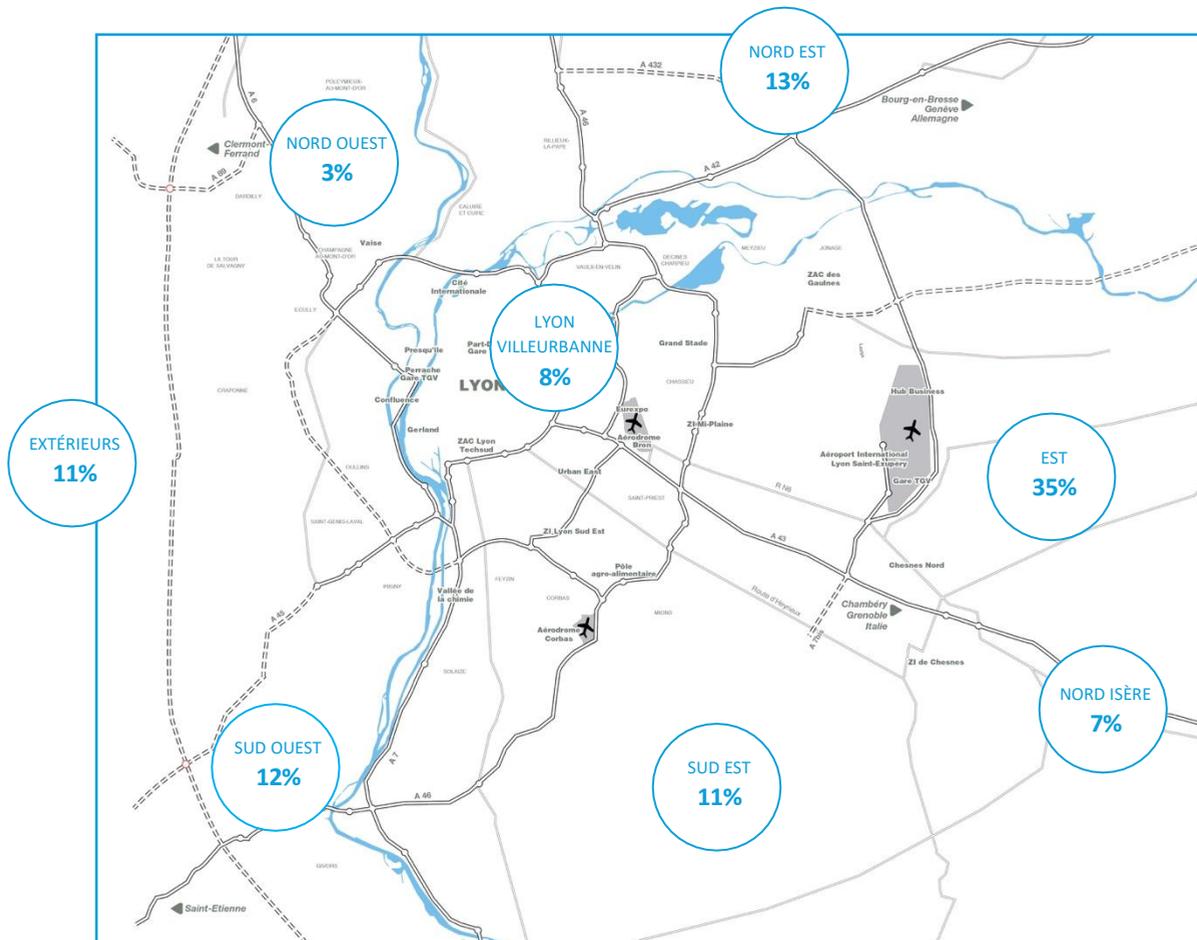
Acquisition

46%

54%

Location

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



19%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

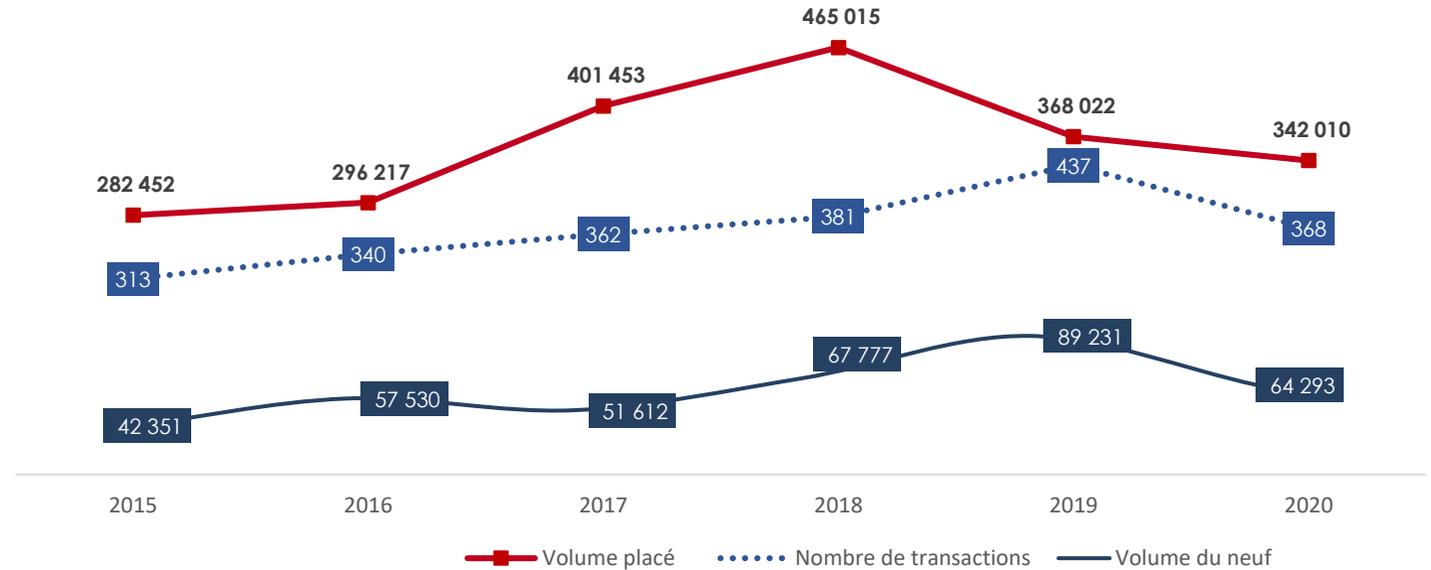
551 000 m²





2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

- En 2020, le marché des locaux d'activités montre sa **résilience** face à la crise, avec **342 010 m² placés** et **368 transactions**.
- La densité du marché est toujours aussi **intéressante** avec un nombre de deals qui s'établit à presque 370, **supérieure à la moyenne décennale** de 323 transactions.
- Deux mega deals** (> 10 000 m²) ont été signés cette année, contre un en 2019.
- La **part locative**, représentant **54 %** de la demande placée totale, reste **stable**. 79 % du marché locatif concerne des **surfaces inférieures à 1 000 m²**.

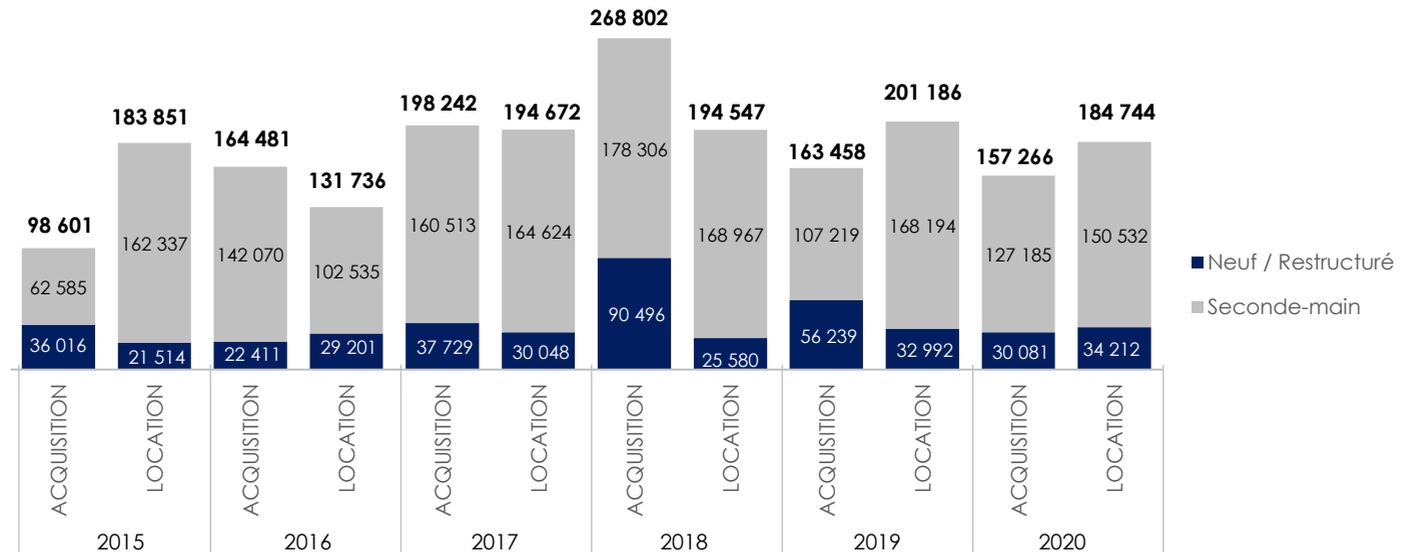


L'INFO EN +

La demande placée décroît de **7 %** par rapport à 2019. Toutefois, transposés à la moyenne décennale de 342 000 m², les m² commercialisés se maintiennent. L'attrait des investisseurs pour les locaux d'activités est en partie justifié par des rendements intéressants, même s'ils ont diminué, et une demande placée stable. L'intérêt pour le marché des locaux industriels est encore présent dans le contexte actuel malgré l'effet Covid. Ce secteur a en effet moins souffert que le marché des bureaux ou des locaux commerciaux. Les fonds et investisseurs institutionnels confirment leur confiance, tant sur les actifs mono utilisateur que multi utilisateurs.



Grégory SALICHON





Volume placé par secteur

SECTEUR	2018		2019		EVOLUTION 2019-2020	2020	
	m²	%	m²	%		m²	%
EST	192 956 m²	41%	157 265 m²	43%	➔	119 596 m²	35%
SUD EST	93 445 m²	20%	34 688 m²	9%	➔	37 280 m²	11%
SUD OUEST	15 079 m²	3%	14 687 m²	4%	➔	39 345 m²	12%
NORD EST	43 081 m²	9%	36 481 m²	10%	➔	46 020 m²	13%
LYON / VILLEURBANNE	13 875 m²	3%	18 054 m²	5%	➔	26 297 m²	8%
NORD OUEST	12 482 m²	3%	14 598 m²	4%	➔	10 913 m²	3%
NORD ISERE	43 497 m²	9%	32 148 m²	9%	➔	24 994 m²	7%
EXTERIEURS	50 600 m²	11%	60 101 m²	16%	➔	37 565 m²	11%
Total	465 015 m²	100%	368 022 m²	100%	➔	342 010 m²	100%

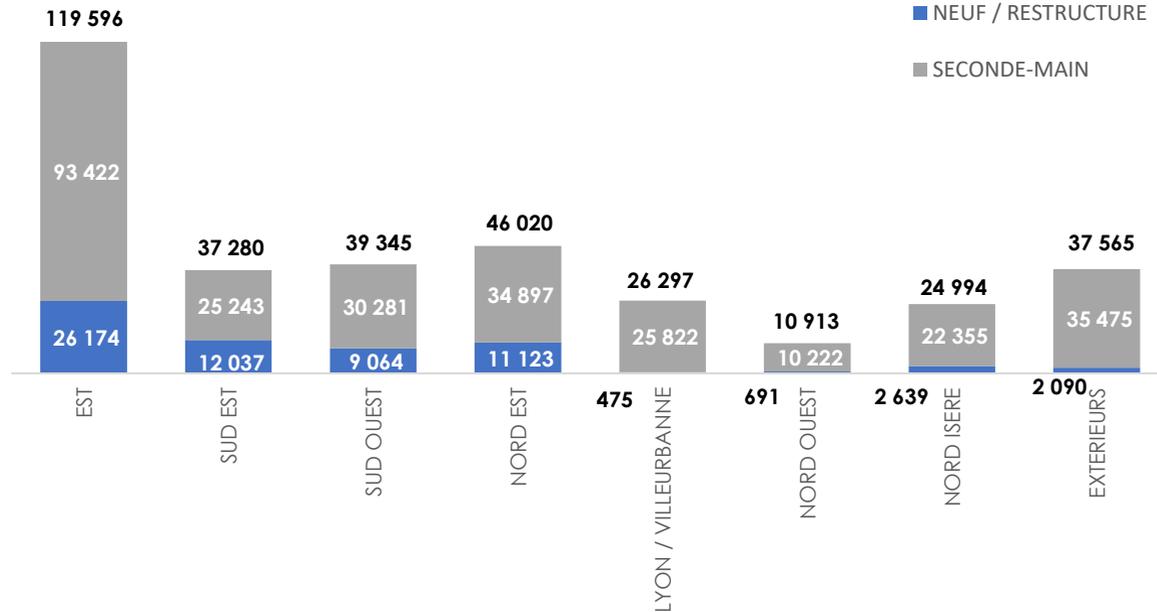
- Cette année, le marché du Grand Est (Est et Sud Est) conserve sa position de leader, en représentant **près de 46 %** de la demande placée, avec **156 876 m²** pour **171 transactions**.
- Le secteur Nord Est croît de **26 %** grâce notamment à cinq deals supérieurs à 3 500 m², contre deux en 2019. Il devient ainsi le challenger de l'Est, avec **13 % de part de marché**.
- Le Sud Ouest, porté par le second mega deal de l'année (14 150 m² à Chaponost par la Boutique Officielle), enregistre la plus forte **progression** (+168 % VS 2019).
- **76%** des deals ont été signés pour des surfaces **inférieures à 1 000 m²**. Du fait de la raréfaction de l'offre, certains preneurs se voient contraints de s'étendre à proximité de leurs actifs, sur des parcelles complémentaires.

Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 249 m²		250 - 499 m²		500 - 999 m²		1 000 - 2 499 m²		2 500 - 4 999 m²		> 5 000 m²	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	125	6	18	8	33	11	17	7	13	3	7	2	-
SUD EST	46	5	8	5	5	6	3	3	7	2	2	-	-
SUD OUEST	28	-	12	1	6	-	4	-	1	2	-	-	2
NORD EST	53	14	8	10	8	1	2	3	1	4	1	1	-
LYON / VILLEURBANNE	36	3	15	1	9	-	5	1	1	-	-	1	-
NORD OUEST	10	-	1	-	1	1	3	1	2	-	1	-	-
NORD ISERE	26	6	2	4	2	1	2	3	4	2	-	-	-
EXTERIEURS	44	11	8	1	5	4	4	3	4	-	3	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
Total 2018	381	33	56	32	68	29	54	26	47	12	9	11	4



Répartition Neuf / Seconde-main par secteur



- Le **neuf** chute à **19 %** des volumes placés, engendré par une **baisse d'activité** sur les surfaces supérieures à 1 000 m².
- 76 %** des volumes placés dans le **Nord Est** ont été réalisés dans le **seconde-main**, induit par 7 transactions de plus de 2 000 m².
- Une **transaction sur deux** concerne de la **location**, dans le **seconde-main**.

Répartition Neuf / Seconde-main par typologies de surfaces

	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 249 m ²	36	9	45	19	53	72	117
250 - 499 m ²	20	10	30	10	59	69	99
500 - 999 m ²	3	21	24	8	32	40	64
1 000 - 2 499 m ²	4	17	21	1	32	33	54
2 500 - 4 999 m ²	0	13	13	4	10	14	27
> 5 000 m ²	1	4	5	1	1	2	7
Total général	64	74	138	43	187	230	368

L'INFO EN +

“ Le nouveau décret tertiaire va animer l'année à venir. Son objectif ? Accélérer l'aménagement du territoire et surtout diminuer la consommation énergétique des parcs tertiaires et d'activités français d'au moins 40 % dès 2030, de moins 50 % en 2040 et de moins 60 % en 2050 par rapport à 2010. Cela concernera les bâtiments, à usage tertiaire privé ou public, de plus de 1 000 m². ”

Arthur MUSY





3. ANALYSE DES VALEURS FINANCIÈRES

Valeurs locatives moyennes* par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m²/an)			Seconde-main (€ HT HC/m²/an)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
EST	85 - 100	85 - 110	90 - 105	45 - 70	45 - 70	50 - 75
SUD EST	80 - 95	80 - 95	85 - 95	50 - 65	50 - 70	50 - 70
SUD OUEST	90 - 105	90 - 105	90 - 105	55 - 70	55 - 70	55 - 75
NORD EST	85 - 105	85 - 105	90 - 100	50 - 65	55 - 70	60 - 75
LYON / VILLEURBANNE	90 - 115	110 - 130	-	70 - 95	70 - 95	70 - 95
NORD OUEST	100 - 120	100 - 120	110 - 130	70 - 95	70 - 95	75 - 95
NORD ISÈRE	65 - 80	75 - 85	80 - 90	35 - 55	40 - 55	45 - 60
EXTÉRIEURS	70 - 85	70 - 85	70 - 85	35 - 50	40 - 50	45 - 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)

Valeurs moyennes à l'acquisition par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT/m²)			Seconde-main (€ HT/m²)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
EST	1 000 - 1 300	1 100 - 1 400	1 200 - 1 400	450 - 800	550 - 850	700 - 1 000
SUD EST	1 000 - 1 300	1 100 - 1 400	1 200 - 1 400	500 - 750	550 - 850	700 - 1 000
SUD OUEST	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400	500 - 900	500 - 900	800 - 1 100
NORD EST	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400	450 - 750	500 - 900	700 - 900
LYON / VILLEURBANNE	1 200 - 1 500	1 400 - 1 600	1 500 - 1 800	800 - 1 050	900 - 1 200	1 200 - 1 500
NORD OUEST	1 200 - 1 500	1 200 - 1 500	1 300 - 1 700	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300
NORD ISÈRE	900 - 1 100	900 - 1 100	1 000 - 1 200	300 - 500	400 - 700	600 - 800
EXTÉRIEURS	900 - 1 100	900 - 1 100	1 000 - 1 200	300 - 550	400 - 600	700 - 1 000

- Le **manque de fonciers et d'offres** entraîne une hausse significative des prix sur l'ensemble des secteurs.
- D'autres éléments, comme la **tertiairisation des locaux**, la **qualité** et les **spécificités de l'actif** (bâtiment indépendant ; toiture fibrociment), 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** qui ne cessent d'évoluer.

L'INFO EN +

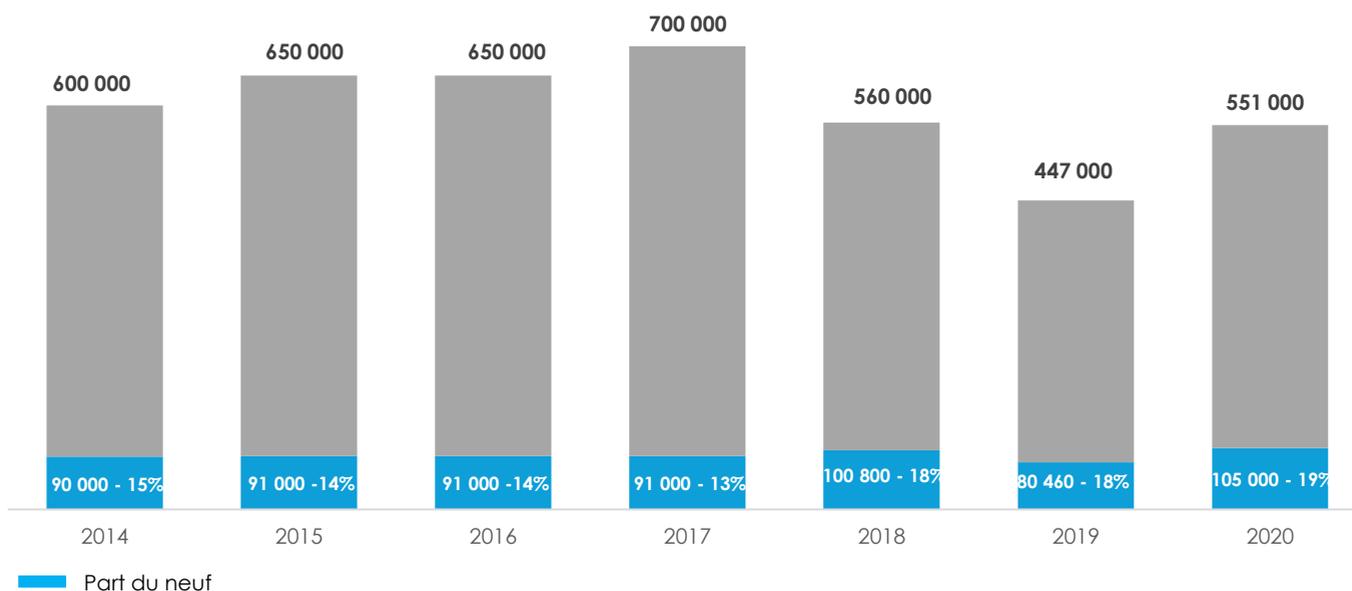
“ La loi Energie Climat adoptée en novembre 2019 a pour objectif de réduire notre dépendance aux énergies fossiles, atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et accélérer le développement des énergies renouvelables. Cette loi concerne notamment la construction de bâtiments de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, qui doivent comprendre 30% minimum de toitures végétalisées ou de production d'énergies renouvelables sur leur toiture. Ainsi, comme l'explique André Pierre Villalba, Directeur du Développement chez Nexity Immobilier d'Entreprise, le Groupe a construit, dès 2009, bas carbone et développé une expertise reconnue en construction bois pour l'immobilier tertiaire d'abord, déployée ensuite progressivement pour l'immobilier résidentiel. L'engagement bas carbone est structurant dans la stratégie de Nexity qui poursuit au quotidien une trajectoire ambitieuse pour contribuer à limiter le réchauffement climatique à +2°C à horizon 2030. ”



Clément DARLING



4. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



- Cette année, l'offre disponible atteint **551 000 m²** dont **105 000 m²** dans le **neuf**.
- Au cours des dernières années, le stock s'établissait généralement à 24 mois alors qu'aujourd'hui il représente seulement **18 mois**.
- Le stock disponible est constitué en grande majorité d'offres à la **location**.
- Les différents projets de parcs d'activités tertiaires participent au **maintien** de la part du neuf dans le stock disponible total.

L'INFO EN +

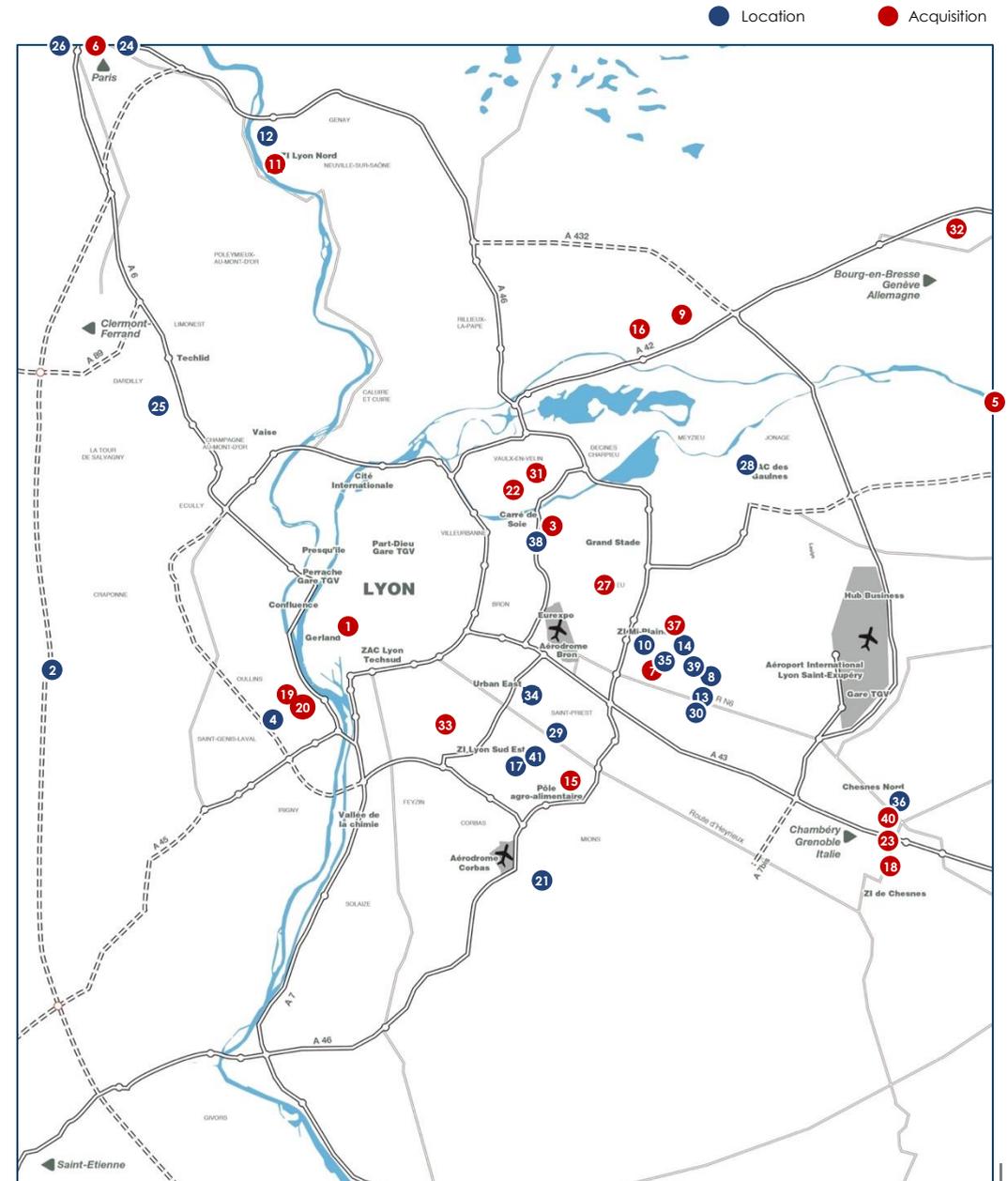
“ Le manque de fonciers se faisant de plus en plus ressentir, les promoteurs développent des solutions pour répondre aux besoins des entreprises. C'est notamment le cas chez DCB Logistics avec leur projet sur deux niveaux. D'après Laurent Seven, Directeur du Développement associé, il est primordial d'optimiser les terrains dans un souci écologique et économique. Pour ce faire, le promoteur reconquiert principalement des friches industrielles en veillant à ne pas artificialiser les sols. En s'inscrivant dans une démarche d'innovation, il développe également des bâtiments sur deux niveaux qui répondent aux nouveaux enjeux du marché. La réalisation d'un centre de distribution et de messagerie de 13 500 m² à Corbas en est la parfaite illustration. Le projet, situé sur une friche industrielle requalifiée, prévoit d'intégrer des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, et est conçu pour obtenir la certification BREEAM niveau Excellent, ce qui serait une première en France pour ce type de bâtiment. ”



François SALLES

5. LES GRANDES TRANSACTIONS EN 2020 (> 2 300 m²)

SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
LYON / VILLEURBANNE	LYON 7EME	15 136	SECONDE-MAIN	1	METROPOLE
SUD OUEST	CHAPONOST	14 150	SECONDE-MAIN	2	LA BOUTIQUE OFFICIELLE
EST	DECINES CHARPIEU	8 946	RESTRUCTURE	3	EXTENSO TELECOM
SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	8 590	NEUF	4	ALVA
NORD EST	LOYETTES	8 507	SECONDE-MAIN	5	GEFCO
EXTERIEURS	JASSANS RIOTTIER	7 900	SECONDE-MAIN	6	SAS JARI
EST	GENAS	7 054	SECONDE-MAIN	7	AGI
EST	GENAS	4 758	SECONDE-MAIN	8	KLOECKER METALS
NORD EST	BEYNOST	4 395	SECONDE-MAIN	9	LA BOUTIQUE DU MENUISIER
EST	GENAS	4 043	SECONDE-MAIN	10	CEBELI
NORD EST	NEUVILLE SUR SAONE	3 998	SECONDE-MAIN	11	SCI NEUVILLE LUMIERE
NORD EST	GENAY	3 880	SECONDE-MAIN	12	GLS
EST	SAINT PRIEST	3 834	NEUF	13	BAXTER
EST	GENAS	3 660	SECONDE-MAIN	14	CHOPARD
SUD EST	MIONS	3 600	SECONDE-MAIN	15	EUROGAL
NORD EST	SAINT MAURICE DE BEYNOST	3 500	SECONDE-MAIN	16	ST MAURICE DVPT
SUD EST	CORBAS	3 400	NEUF	17	SD SERVICES
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 390	SECONDE-MAIN	18	DS LOGISITCS
SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	3 362	SECONDE-MAIN	19	
SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	3 320	SECONDE-MAIN	20	DIATEX
EXTERIEURS	CHAPONNAY	3 300	SECONDE-MAIN	21	WESTINGHOUSE ELECTRIQUE FRANCE SAS
EST	VAULX EN VELIN	3 210	SECONDE-MAIN	22	CELIKA
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 192	SECONDE-MAIN	23	ORION
EXTERIEURS	TREVOUX	3 161	SECONDE-MAIN	24	SAS EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES
NORD OUEST	DARDILLY	3 135	SECONDE-MAIN	25	COOKSON METAUX PRECIEUX
EXTERIEURS	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	3 093	SECONDE-MAIN	26	INIMEX
EST	CHASSIEU	3 000	SECONDE-MAIN	27	HT IMMO
EST	MEYZIEU	2 856	NEUF	28	OGF
SUD EST	CORBAS	2 787	NEUF	29	UTOPIA
EST	SAINT PRIEST	2 783	SECONDE-MAIN	30	GEODIS LOGISTICS RHONE ALPES
EST	VAULX EN VELIN	2 700	SECONDE-MAIN	31	STE POLAT
NORD EST	BELIGNEUX	2 686	SECONDE-MAIN	32	SCI LURA
SUD EST	VENISSIEUX	2 632	SECONDE-MAIN	33	EQUITY PARTNER
EST	SAINT PRIEST	2 500	SECONDE-MAIN	34	ACCES INDUSTRIE
EST	GENAS	2 446	SECONDE-MAIN	35	MNA AUTOMOBILES
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 444	SECONDE-MAIN	36	FLEXIFORCE
EST	GENAS	2 419	NEUF	37	
EST	DECINES CHARPIEU	2 370	SECONDE-MAIN	38	SIGMA PROTECT
EST	GENAS	2 370	SECONDE-MAIN	39	LION DISTRIBUTION
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 345	SECONDE-MAIN	40	
SUD EST	CORBAS	2 300	SECONDE-MAIN	41	



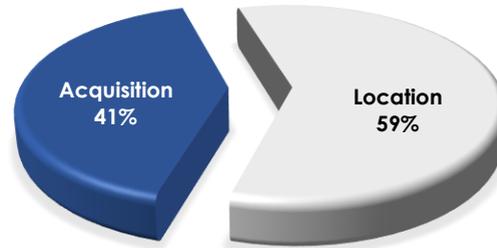
6. ZOOM GRAND EST (EST & SUD EST)

156 876 m² placés – 171 transactions

46% du volume placé

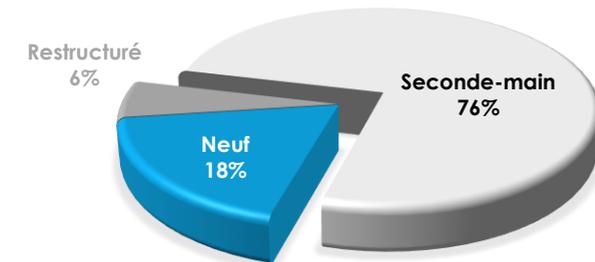
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 54%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 19%

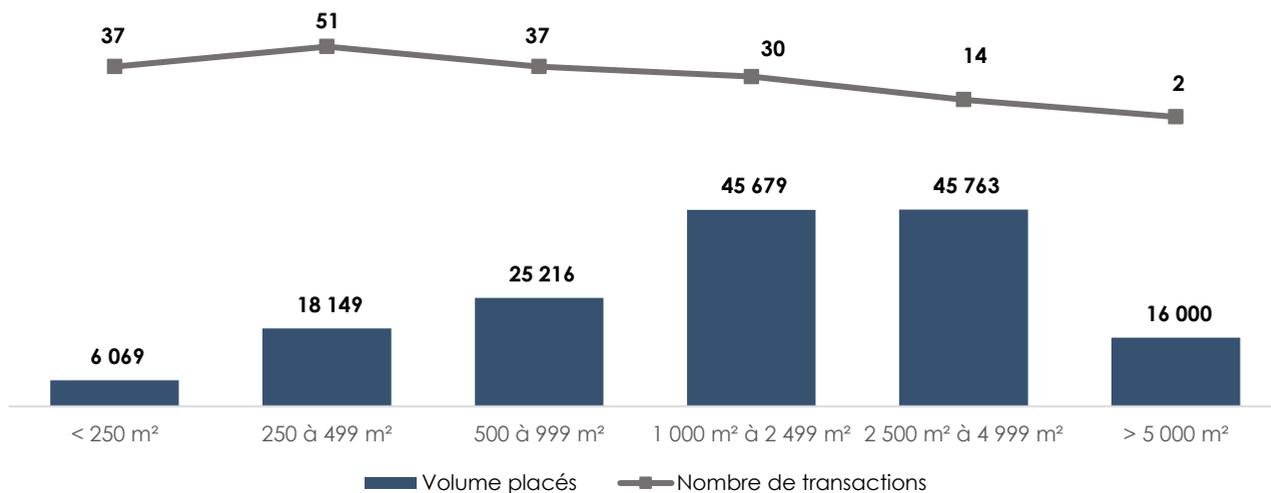


- Avec **46 % de part de marché**, le secteur du Grand Est performe encore et conserve sa position de leader.
- Le nombre de transactions, qui était en croissance depuis 2017, baisse à **171 signatures**.
- Plus de 73 % des transactions ont été conclues sur des surfaces inférieures à 1 000 m². Toutefois, le panier moyen progresse à **917 m²**, boosté par le segment de surfaces 2 500 - 4 999 m².
- **Extenso Telecom** (groupe Innov8) signe la **3^{ème} transaction de l'année** sur ce secteur avec l'acquisition de près de 9 000 m² à Décines-Charpieu.

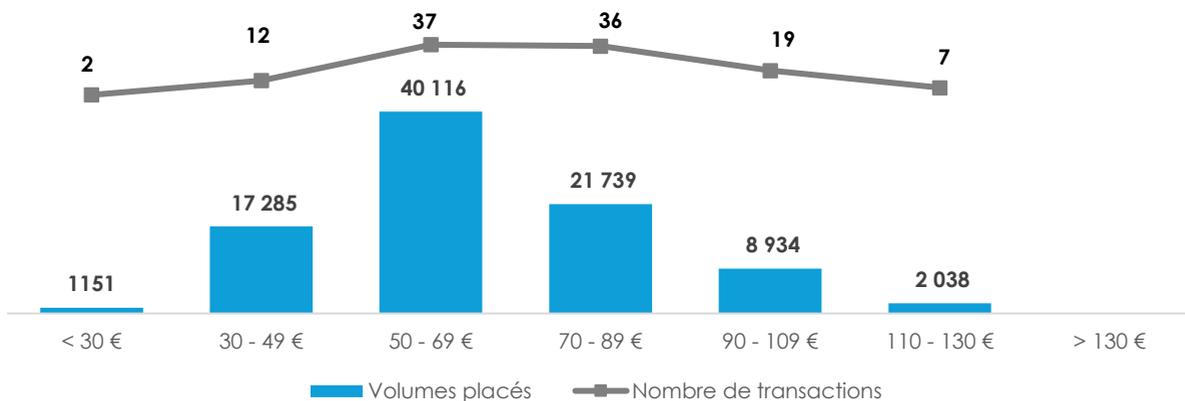
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	175 624	286 401	191 953	156 876	→
Nombre de transactions	178	210	235	171	→
Paniers moyens	987	1 364	817	917	→
Part du neuf/restructuré	20%	34%	24%	24%	→
Part de location	59%	41%	58%	59%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



EXTENSO TELECOM
8 946 m² rue Emile Zola
 Décines-Charpieu
 Acquisition – 896 €/m²



AGI
7 054 m² rue Jean Rostand
 Genas
 Acquisition – 567 €/m²



KLOECKER METALS
4 758 m² rue Henri Becquerel
 Genas
 Location – 45 €/m²

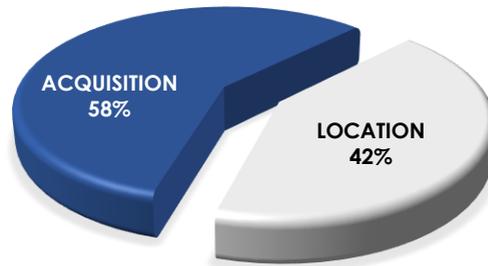
TENDANCES ET PERSPECTIVES

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

7. ZOOM NORD ISÈRE

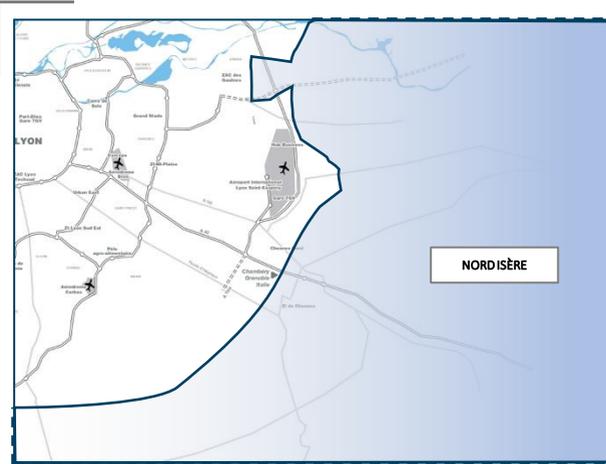
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 54%



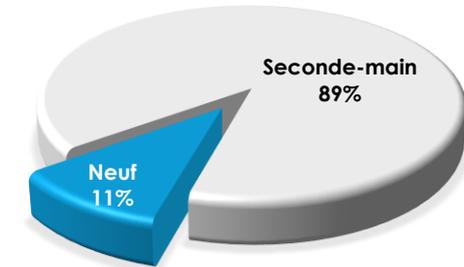
24 994 m² placés – 26 transactions

7% du volume placé



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 19%



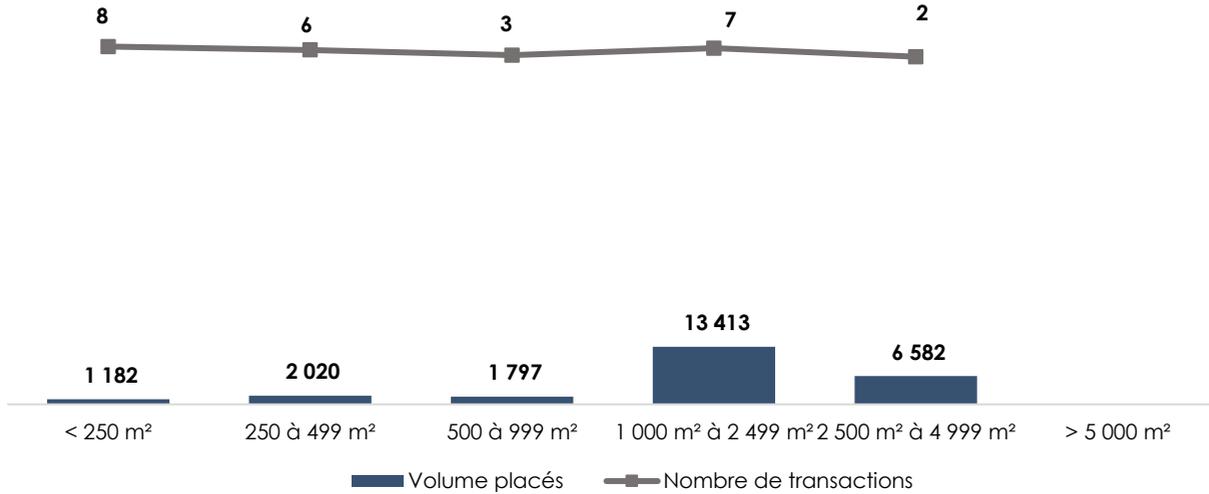
- En 2020, le secteur du Nord Isère enregistre près de **25 000 m²** pour **26 deals**.
- Avec seulement 3 transactions de moins qu'en 2019, la demande placée diminue tout de même de 22 %. Ceci s'explique en partie par l'**absence de signature de plus de 5 000 m²**.
- Cette étude traite uniquement les **locaux d'activités**. Les surfaces supérieures à 5 000 m² sont généralement dédiées aux activités d'**entrepôt** et de **logistique**.
- Une transaction sur deux a été signée sur une surface inférieure à 500 m². Le panier moyen baisse ainsi de 13%, pour atterrir à **961 m²**.



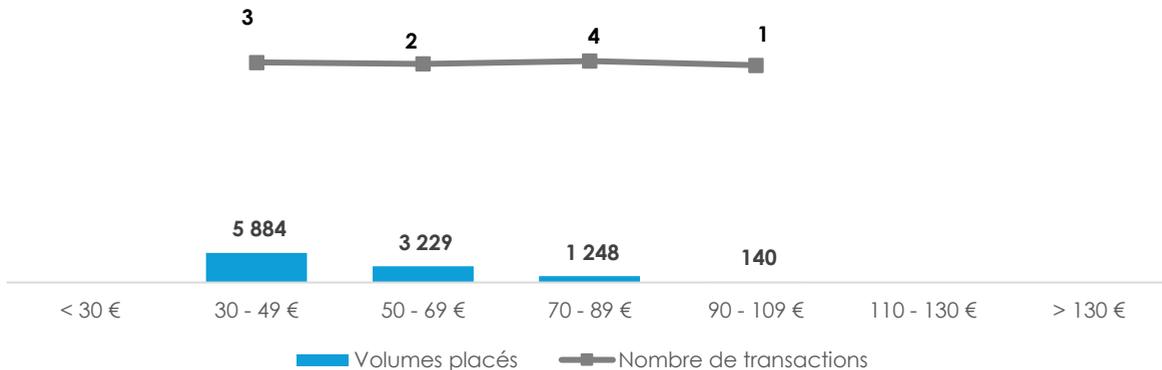
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	29 063	43 497	32 148	24 994	→
Nombre de transactions	24	21	29	26	→
Paniers moyens	1 211	2 071	1 109	961	→
Part du neuf/restructuré	29%	15%	23%	11%	→
Part de location	60%	35%	43%	42%	→



Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



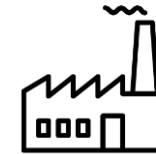
DS LOGISTICS

3 390 m² rue d'Anjou
Saint-Quentin-Fallavier
Acquisition – 295 €/m²



ORION

3 192 m² au PERIPARK
Saint-Quentin-Fallavier
Acquisition – 453 €/m²



FLEXIFORCE

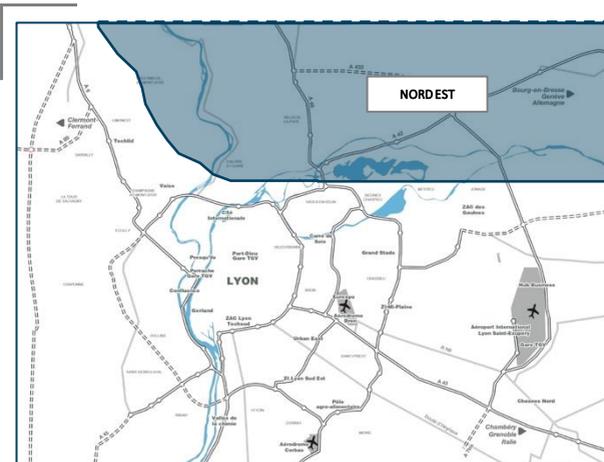
2 444 m² rue du Morellon
Saint-Quentin-Fallavier
Location – 55 €/m²

L'INFO EN +

- Le Nord Isère est la 1^{ère} plateforme logistique terrestre de France et l'une des plus importantes d'Europe. Elle comprend 2 000 000 m² d'entrepôts logistiques et 14 000 emplois. Depuis quelques années, ce territoire s'étend et accueille de plus en plus de parcs d'activités destinés au développement de PME/PMI et d'activités artisanales.

TENDANCES ET PERSPECTIVES

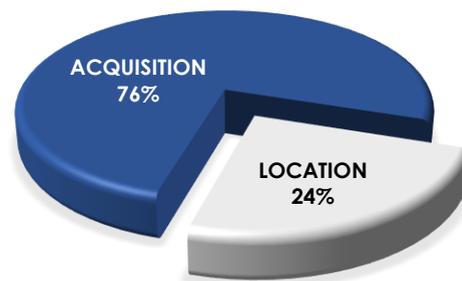
Demande →
 Evolution du stock →
 Loyers →
 Prix de vente →



8. ZOOM NORD EST

Côtière / Plaine de l'Ain / Val de Saône

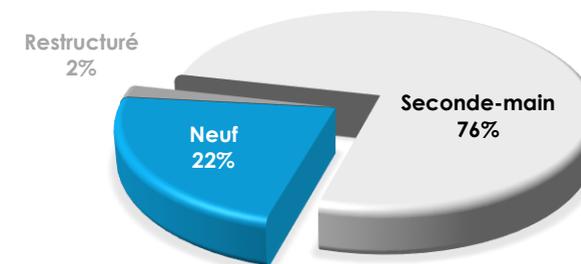
Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 54%



46 020 m² placés – 53 transactions
13% du volume placé



Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 19%

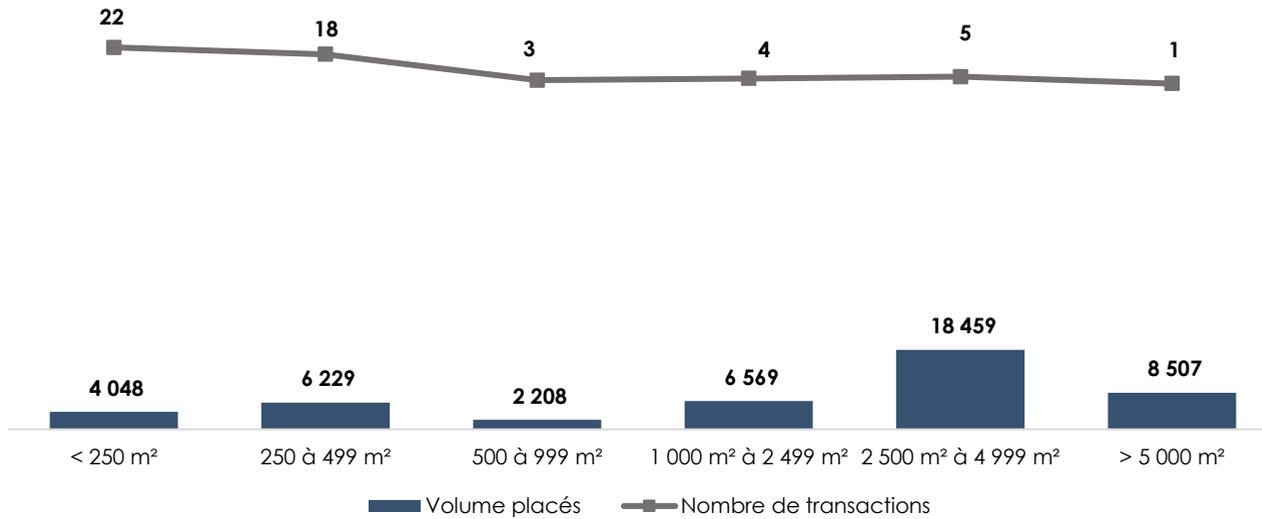


- Le secteur du Nord Est réalise une **progression** de **26 %** en volumes placés par rapport à 2019, avec un nombre de signatures quasi identique.
- 10 deals de plus de 1 000 m²** ont été enregistrés en 2020, contre 6 en 2019. Cela entraîne une hausse de la demande placée ainsi que du panier moyen qui s'élève désormais à **868 m²**.
- La **5^{ème} transaction de l'année** a été signée sur ce secteur (Acquisition de 8 507 m² placés à Loyettes par GEFCO).

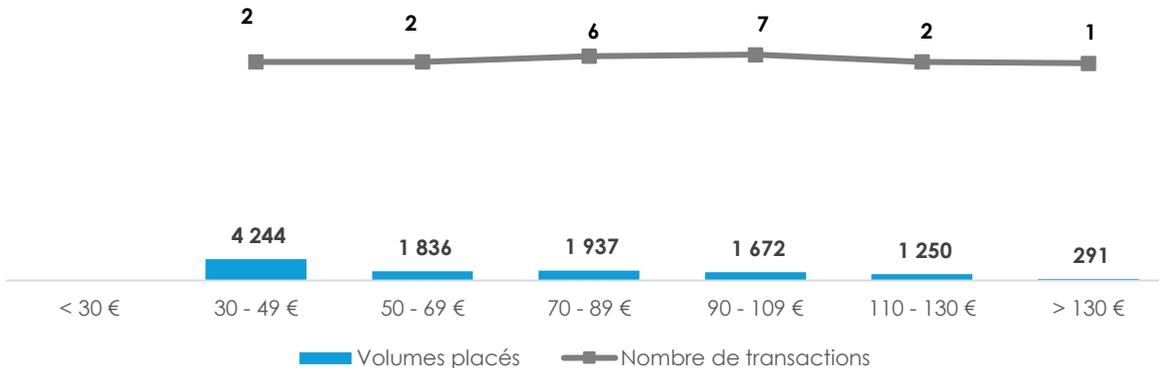
	2017	2018	2019	2020	TENDANCE
Volumes placés	88 734	43 081	36 481	46 020	➔
Nombre de transactions	32	22	54	53	➔
Paniers moyens	2 773	1 958	676	868	➔
Part du neuf/restructuré	17%	10%	41%	24%	➔
Part de location	9%	42%	36%	24%	➔



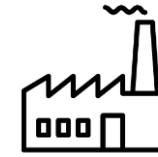
Segments de surfaces



Valeurs locatives



TOP 3 DES TRANSACTIONS



GEFCO
8 507 m² route de Meximieux
 Loyettes
 Acquisition – Valeur N.C.



LA BOUTIQUE DU MENUISIER
4 395 m² rue des Barronnières
 Beynost
 Acquisition – 523 €/m²



SCI NEUVILLE LUMIERE
3 998 m² av. des Frères Lumières
 Neuville-sur-Saône
 Acquisition – 555 €/m²

L'INFO EN +

- Le parc industriel de la plaine de l'Ain est le plus grand d'Auvergne-Rhône-Alpes. En 2020, il a accueilli 19 entreprises supplémentaires pour une surface supplémentaire de plus de 200 000 m² dont 2 extensions de sociétés déjà existantes. À cela s'ajoute la Pépinière PAMPA avec 8 nouvelles entreprises en 2020.

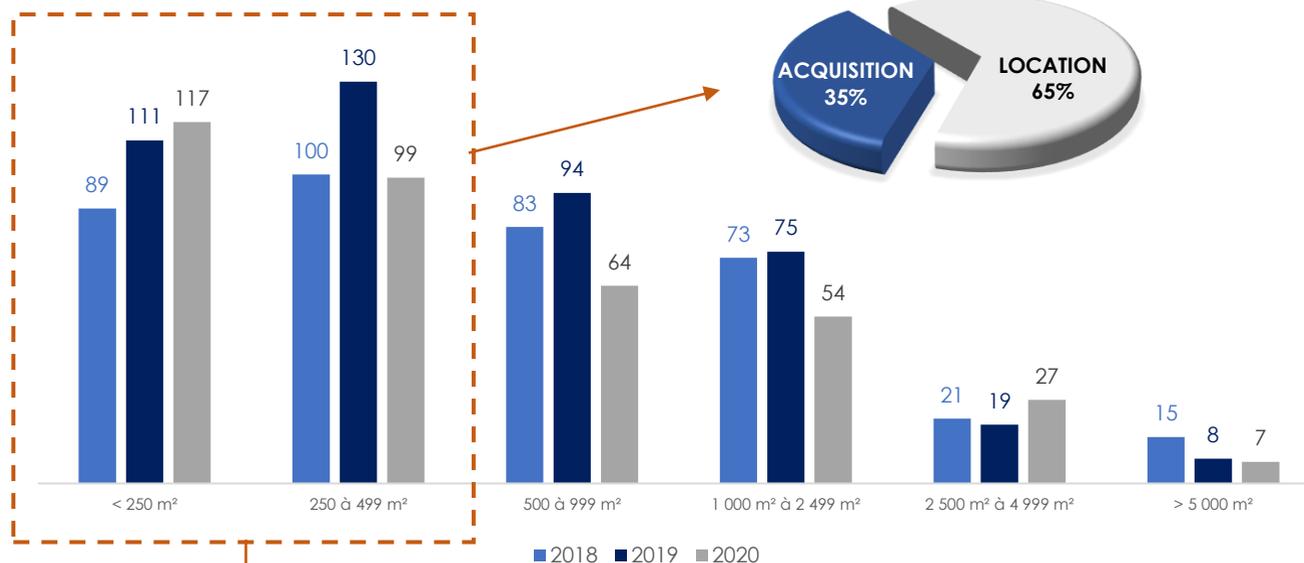
TENDANCES ET PERSPECTIVES

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

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

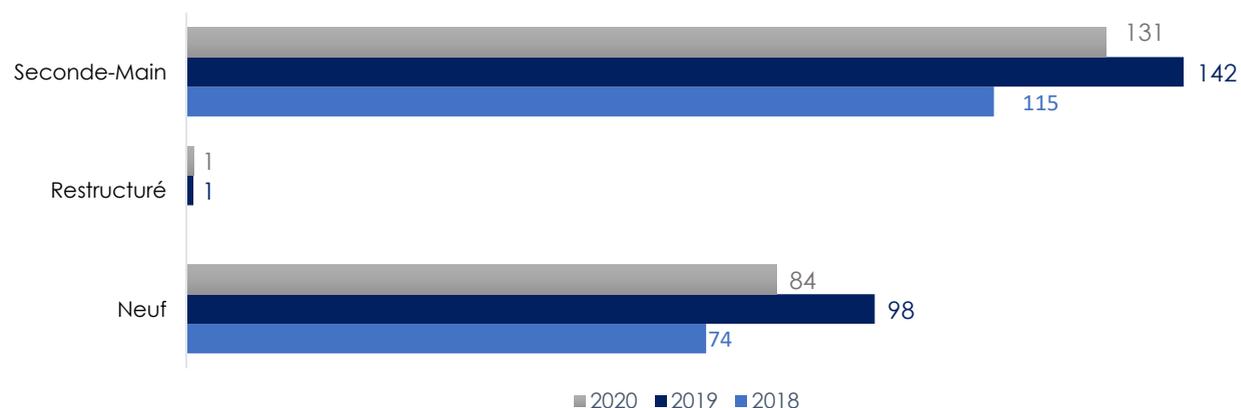
Segments de surfaces

Nature de transactions



- En 2020, face à la crise sanitaire, le marché des **surfaces inférieures à 500 m²** a été **impacté**, avec un décroît de 10 % par rapport à 2019.
- Les **surfaces inférieures à 250 m²**, quant à elles, enregistrent une **progression**, engendrée par le **dynamisme économique territorial des TPE/PME**.
- Cette année, **35 %** des deals inférieurs à **500 m²** ont été conclus à l'**acquisition**, contre 43 % en 2019. Ceci s'explique en partie par le report des signatures en 2021, causé par des délais rallongés par le contexte actuel (notaires et partenaires bancaires).
- La proportion **neuf/seconde-main** reste quasi-identique à l'année précédente, avec environ **40%/60%**.

Etat de bâtiment



L'INFO EN +

“ La crise sanitaire a accéléré le développement des « Dark Kitchens ». Ces cuisines professionnelles, uniquement destinées à la livraison de repas, permettent aux restaurateurs d'augmenter leurs capacités de production, de développer leur service livraison et le click & collect, sans pour autant investir dans des espaces traditionnels plus coûteux. Food'Lab, le nouvel incubateur de « Dark Kitchens » s'est installé à Lyon en janvier 2021, au cœur du quartier Montchat dans le 3^{ème} arrondissement. ”



Edouard CHADAN



10. QUELQUES PROJETS À VENIR

2021

2022 et plus



SPIRIT
Chassieu



PARC HÉNAFF
Vénissieux



LA CLAIRIÈRE
Bron



MI-PARK
Chassieu



IMPASSE SAINT-EXUPÉRY
Colombier Saugnieu



LES MERCIÈRES
Rillieux-la-Pape



DELTALYS
Vénissieux



PARC ÉGLANTINE
Corbas



MULTIPARC DU JUBIN
Dardilly



PARC RENAISSANCE
Vénissieux



TOTEM
Villeurbanne



WOOD PARC
Dagneux



**PARC D'ACTIVITÉS
DU BOIS ROND**
Saint-Bonnet-de-Mure



PARC DU CHÂTEAU
Corbas



CRESCENDO
Villeurbanne



INDUSTRIA
Vaise



D-SIDE
Décines Charpieu



MIXTE 2.0
Francheville



ACTIPARK DES MARRONIERS
Bourgoin Jallieu



11. CONCLUSION & PERSPECTIVES

Fort de sa **résilience**, le marché des locaux d'activités lyonnais enregistre **342 010 m² placés** et **368 transactions** à fin 2020, soit une baisse relative de 7 % en volumes placés au vu du contexte économique actuel.

Comparée à la moyenne des dix dernières années, la demande placée 2020 se révèle même à la hauteur puisqu'elle est **stable**.

La **richesse** et la **diversité du tissu industriel lyonnais**, doublées d'une grande agilité, ont sans aucun doute permis aux entrepreneurs de maintenir leur activité, voire de la développer pour certains d'entre eux.

Cette année encore, le secteur du **Grand Est** (Est et Sud Est) est **le plus dynamique**, captant près de la moitié des parts de marché avec **46 %**.

Le **Nord-Est** et le **Sud-Ouest** suivent respectivement avec **13 %** et **12 %** de parts de marché.

27 grandes transactions **de plus de 3 000 m²** (vs 26 en 2019) ont été signées.

Le **panier moyen** augmente de **10 %**, passant de 842 à **929 m²**.

La **part de l'acquisition se maintient**, les entreprises souhaitant toujours devenir propriétaires.

Quant aux **valeurs locatives** et **vénales**, elles ne cessent de **progresser**.

La **tertiarisation des demandes** les impacte à la hausse, ainsi que le **manque de fonciers et d'offres**, notamment sur les secteurs prisés comme l'Est et l'Ouest lyonnais.

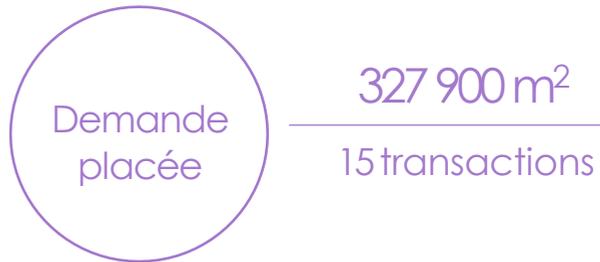
Le marché **sain** et **équilibré**, ainsi que le **stock disponible équivalent à 18 mois**, nous laissent présager de belles transactions pour 2021, que ce soit sur les petites, moyennes ou grandes surfaces.



Logistique

SOURCE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE

1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

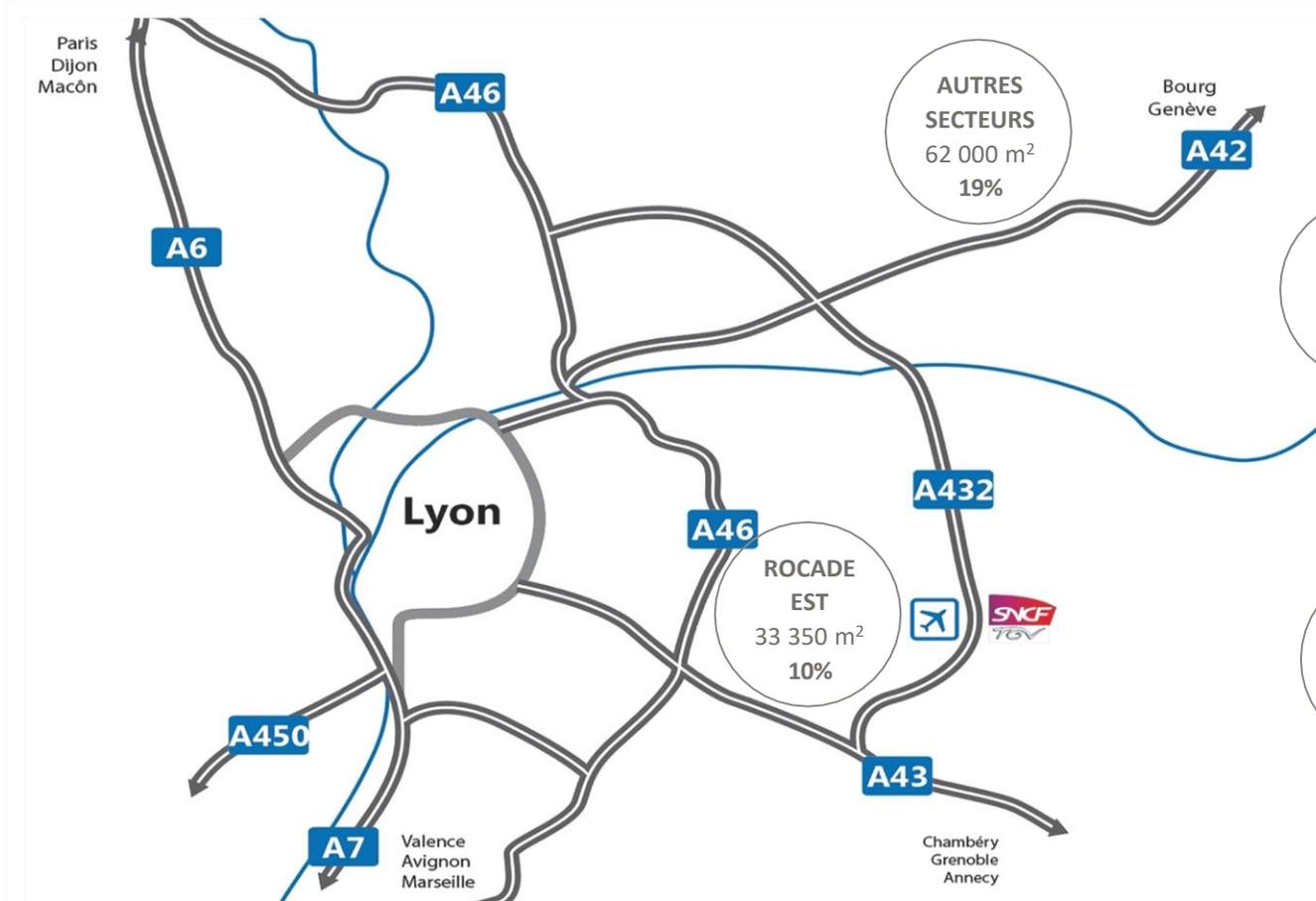


Bâtiments
Classe A



Bâtiments
Classe B

Répartition de la demande placée par secteur



Offre disponible
à 6 mois



2. LA DEMANDE PLACÉE

Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
XPO	Nord Isère	49 000 m ²
ID LOGISTICS	Nord Isère	43 327 m ²
ID LOGISTICS	Nord Isère	36 000 m ²
RICHARDSON	Autres Rhône Alpes	30 000 m ²
TEREVA	Plaine de l'Ain	28 083 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	31 850 m ²	10%	5
10 000 à 19 999 m ²	31 500 m ²	10%	2
20 000 à 39 999 m ²	172 223 m ²	53%	6
> 40 000 m ²	92 327 m ²	28%	2
Total	327 900 m²	100%	15

- La logistique, secteur essentiel de l'économie, peu impactée par la crise.
- Hausse très importante après une année 2019 anormalement basse.
- Augmentation du nombre des transactions avec une majorité de classe B.
- Le Nord Isère reste le secteur prédominant.



3. L'OFFRE IMMÉDIATE



- Augmentation de l'offre immédiate due en partie au lancement de bâtiments en blanc.
- Très peu d'offres de grande taille.

Répartition de l'offre immédiate par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	91 994 m ²	57,5%
ROCADE EST	0 m ²	0%
PLAINE DE L'AIN	50 454 m ²	31,5%
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	18 021 m ²	11%
Total	160 469 m²	100%





4. L'OFFRE POTENTIELLE

Offre potentielle de développement

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	141 338 m ²	5
ROCADE EST	58 708 m ²	3
PLAINE DE L'AIN	211 396 m ²	4
Total	411 442 m²	12
Secteurs alternatifs autour de Lyon		
NORD DE LYON	142 757 m ²	3
SUD ET EST DE LYON	301 704 m ²	7

- Une pénurie qui s'accroît encore, favorisant les régions les plus éloignées.
- 2 opérations en blanc en 2021.

5. LES VALEURS LOCATIVES

Valeurs locatives (€ HT HC/m²/an)

CLASSE A	CLASSE B
52-54	47-49

- Valeurs en hausse, aussi sur le second-main avec une amélioration des performances des bâtiments.
- Mesures d'accompagnement très réduites.



6. CONCLUSION & PERSPECTIVES



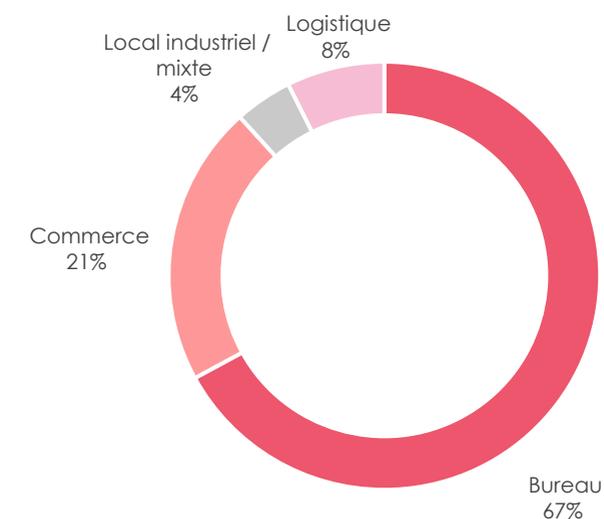
- Une année 2020 résistante et dynamique.
- Une demande supérieure à l'offre qui va poser des problèmes à court terme.
- Des loyers proches de la région parisienne et peu enclin à baisser pour le moment.
- Une situation de quasi pénurie de l'offre avec un taux de vacance à 2,9% sur la grande région de Lyon.



Investissement

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bureau	509	672	702	760	592	752	958	1 386	1 067
Local industriel/mixte	34	82	48	60	98	33	92	46	69
Logistique	109	58	128	147	129	87	17	183	117
Commerce	193	89	29	292	26	35	45	624	338
Total	845	900	994	1 259	845	907	1 112	2 239	1 591



- 2020 est une **année de résilience pour l'investissement Lyonnais**. Près de **1,6 Mds€ investis** sur l'agglomération Lyonnaise, malgré la crise sanitaire actuelle, Lyon garde haut la main sa place de **1^{er} marché des Régions**.
- Une baisse du volume investi cette année toutes classes d'actifs confondues (-27% vs 2019), **toutefois cette diminution est à nuancer car le volume investi en 2020 est en hausse de plus 25% par rapport à la moyenne des 5 années précédentes**.
- Les **investisseurs institutionnels et privés** continuent de marquer leur forte appétence dans l'acquisition de **locaux industriels et mixtes**, avec un volume d'investissement qui reste stable sur la moyenne des 5 dernières années.

2. RÉPARTITION PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS

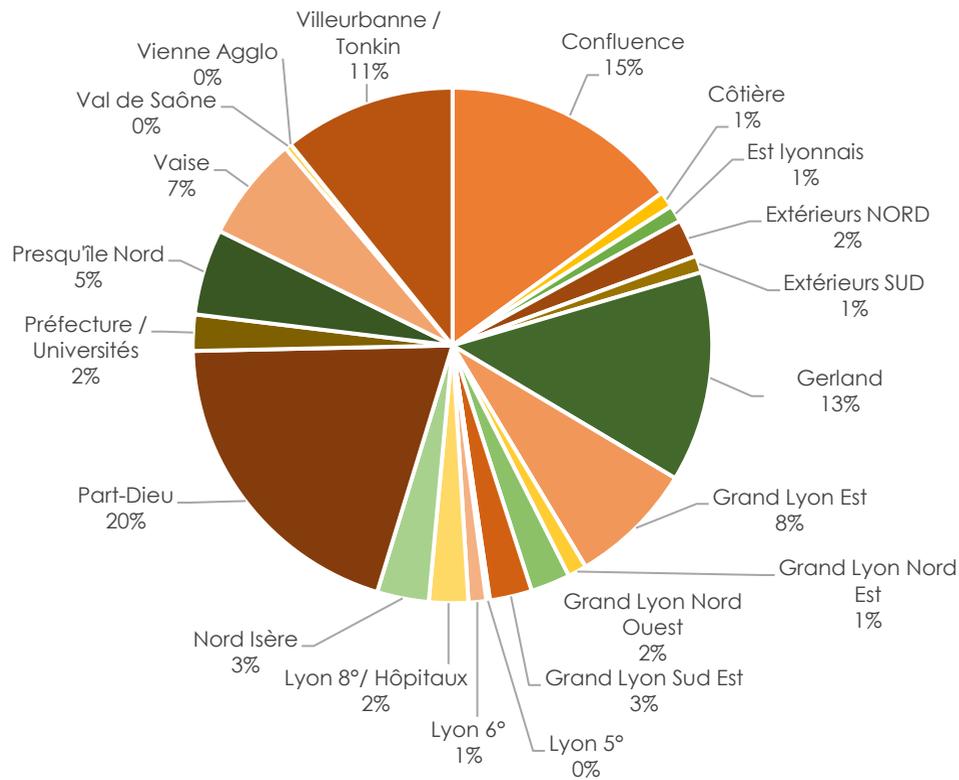
	Bureau		Local industriel / mixte		Logistique		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	4	9	5,1	14					8,9	23
1 à 5 M€	42,8	17	30,5	15	4,8	1	10,6	4	88,7	37
5 à 15 M€	121,8	14	34,2	4	21,2	2	22,4	2	199,6	22
15 à 50 M€	469,3	18			90,7	4	94,5	2	654,4	24
> 50 M€	429,4	5					210	1	639,4	6
Total 2020	1067,1	63	69,8	33	116,7	7	337,5	9	1 591	112
Total 2019	1386,3	55	45,6	28	17	3	45	4	2 239,5	92

- La diversité et le dynamisme des investisseurs sur la région lyonnaise animent le marché tant sur les typologies que les volumes.
- Comme chaque année, en 2020, **le bureau reste la classe d'actif privilégiée des investisseurs tant en volume investi qu'en nombre de transactions.**
- **Le commerce se place en deuxième position** en volume investis en 2020, quasi-exclusivement favorisé par les méga-deals du Centre Commercial de Confluence et des Galeries Lafayette de Bron.

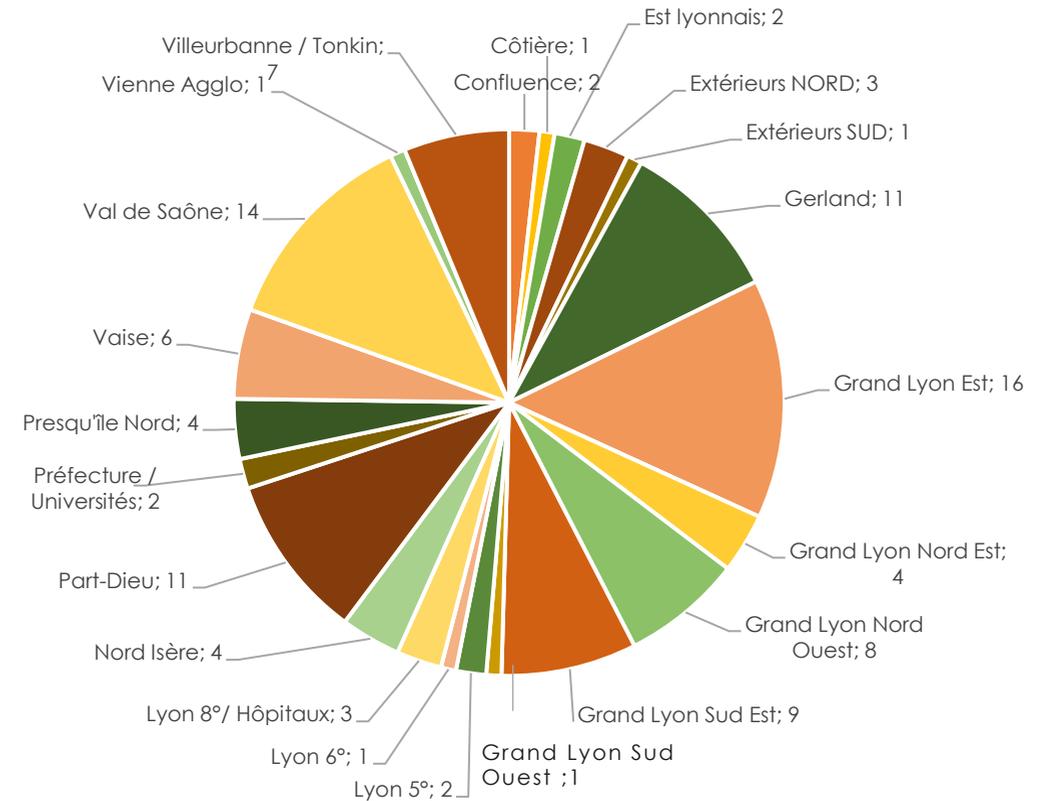


3. INVESTISSEMENT : RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

En % de montants investis (M€)



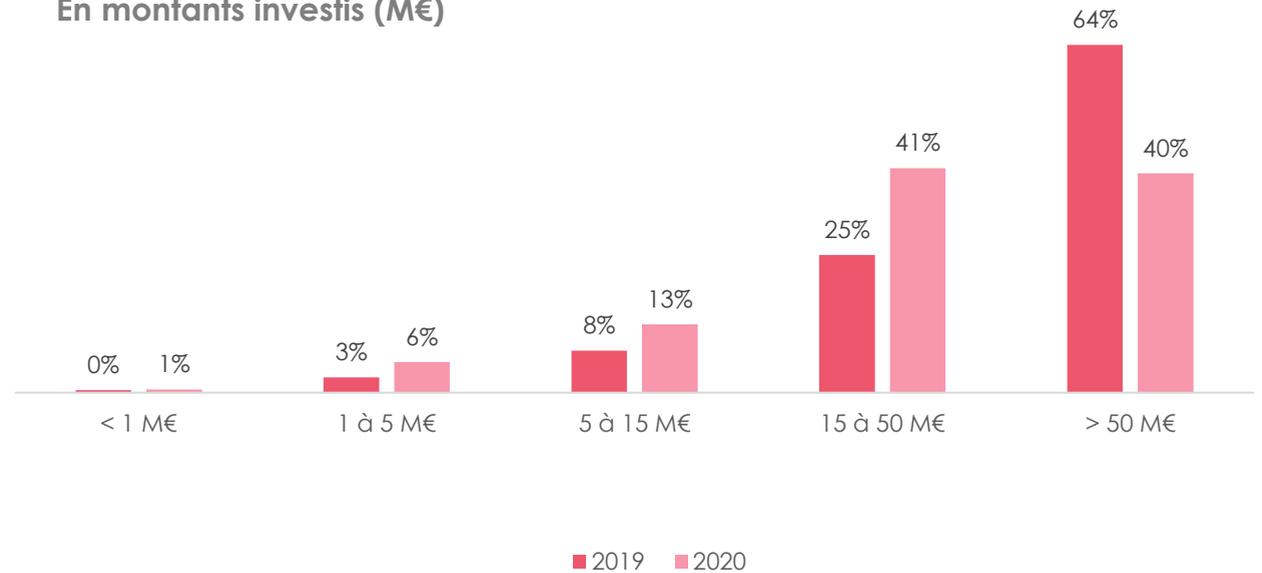
En nombre de transactions



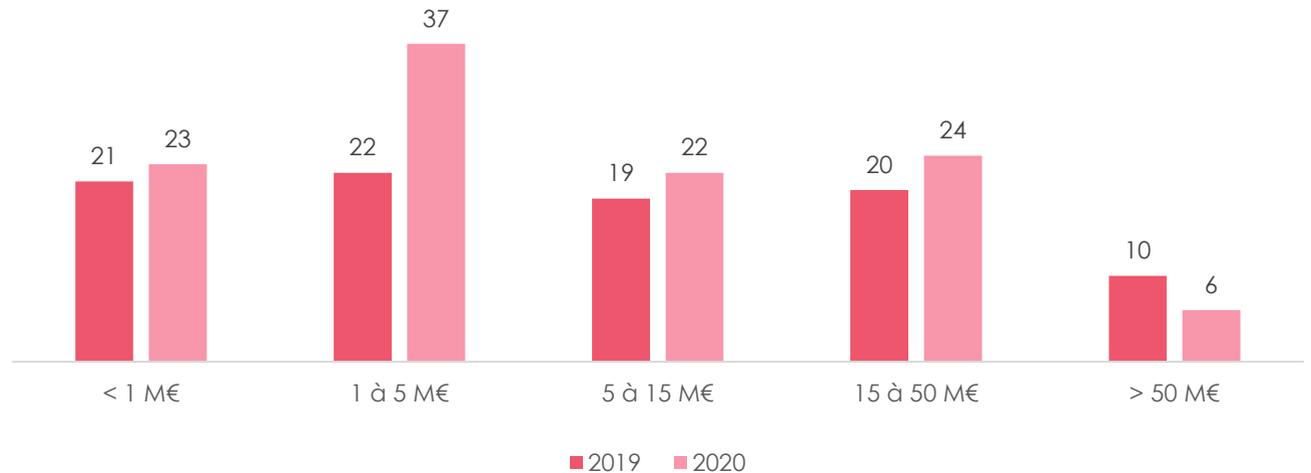
- Le secteur de la **Part-Dieu** prend la **1^{ère} marche du podium** en volume investi, marqué par deux transactions significatives (Le New Age; 19 955 m² et Le Lugdunum; 21 100 m²).
- Il est suivi par le secteur de **Confluence**, qui se positionne en **2^{ème} place**, représenté majoritairement par une transaction de **210 000 m² en commerce**.
- Le secteur de **Gerland** se place en **3^{ème} position** en volume investi, favorisé par plusieurs transactions importantes (l'Atrium, Le Solaris, Les jardins du LOU, Gravity,...).

4. RÉPARTITION PAR TRANCHES DE MONTANTS INVESTIS

En montants investis (M€)

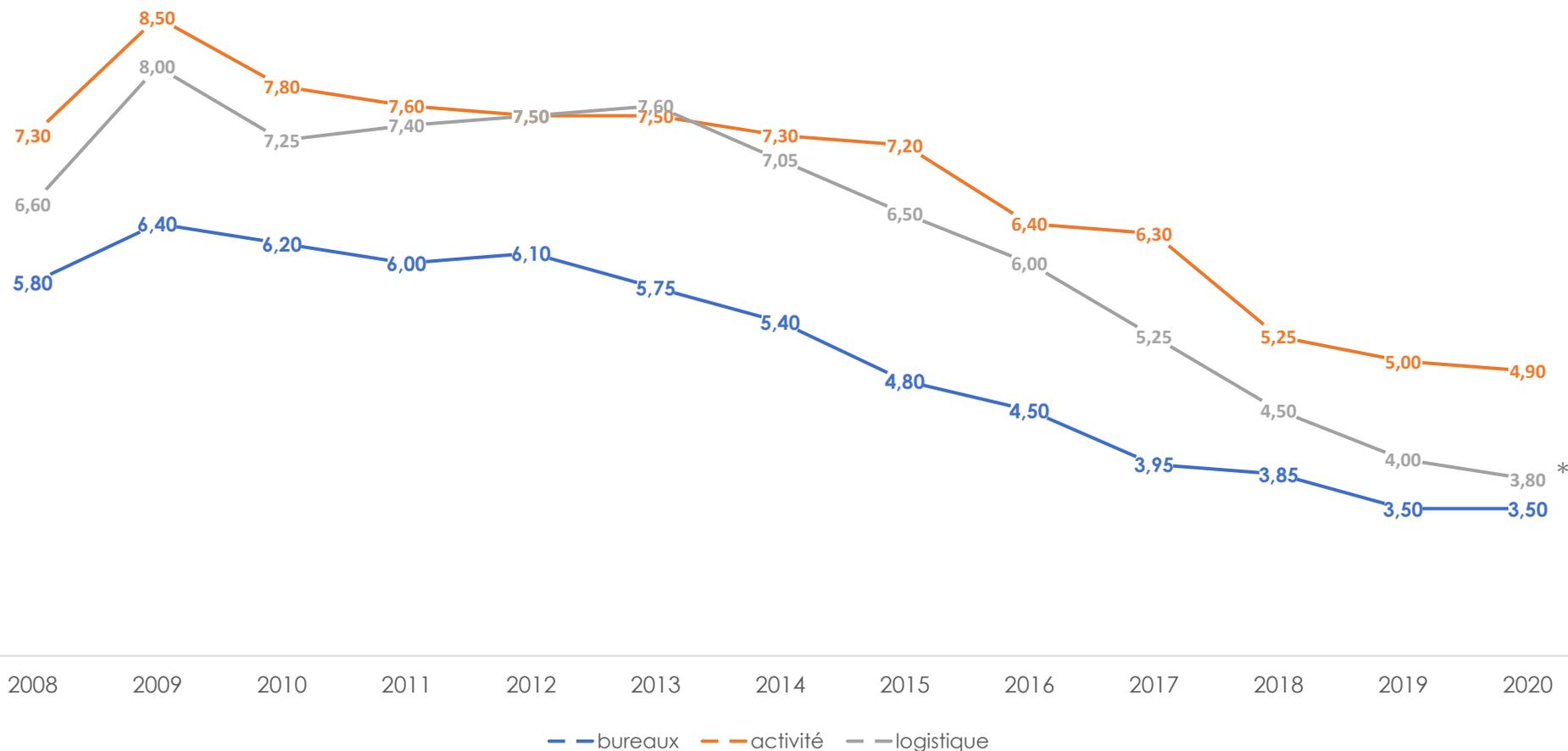


En nombre de transactions



- **Baisse des Méga Deals** : 6 transactions supérieures à 50 M€ en 2020.
- **24 deals** compris entre **15M€ et 50 M€** totalisent **près de la moitié des montants investis (41%)** ; 14 en bureau, 2 en commerce et 2 en logistique.
- Les transactions **inférieures à 5M€** sont **toujours nombreuses**, essentiellement animées par des investisseurs privés, family office et club deal.
- **37% du nombre de transactions** ont été réalisées dans **Lyon Intramuros**.

5. ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



- **Bureaux** : Les taux restent stables, et le taux prime bureaux se stabilise à 3,50%.
- **Activité** : Le mouvement baissier se poursuit et passe en dessous des 5%.
- **Logistique** : Les taux continuent également leur fulgurante descente et se placent sous la barre des 4%.

* Transaction réitérée en janvier 2021



6. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

CONCLUSIONS 2020

- Lyon garde sa place de **premier marché des Régions**, devant les grandes métropoles et affirme fortement son attractivité pour les **investisseurs nationaux** qui représentent en 2020, **plus de 80% des volumes investis** sur le marché de la Métropole.
- Les **investisseurs privés sont toujours très présents sur le marché** et viennent **de plus en plus concurrencer les investisseurs institutionnels** sur de nombreux dossiers.
- Malgré la crise sanitaire de 2020, **Lyon garde la confiance des investisseurs.**
- Des très belles transactions ont été enregistrées sur la Métropole Lyonnaise cette année, telles que la vente de l'immeuble Kaly (à La Française), le Lugdunum (à Aviva Investors), ou encore le Centre-Commercial de Confluence (à Crédit Agricole/La Française/URW).
- Aujourd'hui les investisseurs marquent un fort intérêt sur des actifs Core et Core+ et ralentissent leurs investissements sur les opérations en blanc.

PERSPECTIVES 2021

- Lyon, de part ses fondamentaux solides et la richesse de son tissu économique, conservera la confiance des investisseurs et sa place de marché Européen majeur.
- Une nouvelle réflexion est apparue sur l'utilisation des espaces de bureaux suite à la crise sanitaire, ce qui peut laisser penser à une évolution des espaces de travail de demain.
- En outre, l'impulsion écologique de la nouvelle municipalité transformera durablement l'immobilier de demain.

QUELQUES TRANSACTIONS BRICE ROBERT ARTHUR LOYD



OPEN 6 - BUREAUX – Part-Dieu – 5 200 m²



LA HALLE - COMMERCE – LYON 8 - 300 m²



OMEXON - ACTIVITÉ – SAINT-PRIEST - 1 570 m²



QUELQUES UNES DE NOS SIGNATURES

BUREAUX



CESI
Kaly
4 988 m²
Villeurbanne



COVEA
L'Atrium Part-Dieu
2 627 m²
Part-Dieu



LOUIS DREYFUS COMPANY
Park View
2165 m²
Villeurbanne / Tonkin

ACTIVITÉS



KLOECKER METALS
4 758 m²
Grand Lyon Est



ACCES INDUSTRIE
2 500 m²
Grand Lyon Est



E.LECLERC DRIVE
3 500 m²
Côtière

LOGISTIQUE – SIGNATURES ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



XPO LOGISTICS
48 385 m²
Saint-Laurent-de-Mure



ID LOGISTICS
35 998 m²
Villette d'Anthon



ID LOGISTICS
27 140 m²
Saint-Quentin-Fallavier

INVESTISSEMENT



SUN 7 – Bâtiment C
1 944 m² de bureaux
Gerland (69007)



CHAMBETIERE
1 092 m² d'activité
Corbas (69960)



HITACHI
1 037 m² d'activité
Saint-Priest (69800)



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 immobilier... à chacun son étude !



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Études



Lola RODAMEL
Responsable
Social Media



Nora EL BAKKOURI
Chef de projet
Marketing digital



RECHERCHE DE LOCAUX

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



COMMERCIALISATION D'ACTIF

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 2021 a été réalisée par :
Jean-Pascal DENYS
Maryse CADEGROS
Valérie MELON
Louis-Robert LAJUGIE
Agnès BUGUET
Anaïs PIGEROULET
Charlotte IVANOFF
Mathias GARCIN

Sources :
CECIMOBS Janvier 2021 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjoncture Immobilière)
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE – Didier TERRIER – 3 bureaux : Lille / Paris / Lyon



CRÉATEUR DE POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÉTUDE DU MARCHÉ 2020

+ 30 ans
d'existence



360 collaborateurs
qualifiés et motivés

+ de 70 agences
partout en France



3 structures transverses :
Investissement - Logistique
Asset Management



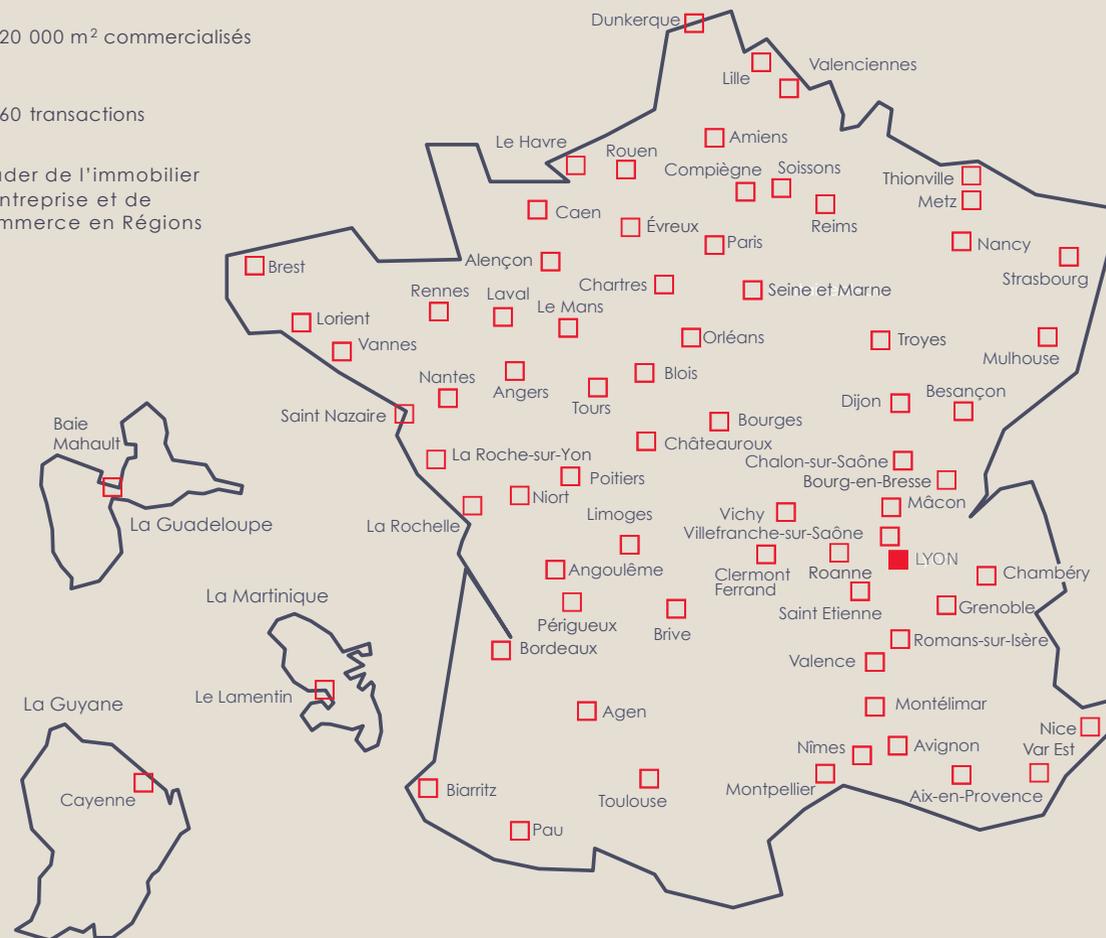
2 520 000 m² commercialisés



2 760 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