

# Locaux d'activités en région lyonnaise



ÉTUDE DE MARCHÉ

3T 2021

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES – 15 rue Bossuet – 69006 LYON  
Tél. : 04.72.83.08.08 / Fax : 07.72.83.08.09

# SOMMAIRE

- **Chiffres clés au 3T 2021** 03
- **Cartographie de la demande placée au 3T 2021** 04
- **Répartition et Évolution par secteur** 05
- **Analyse de la demande placée** 06
  - Ventilation neuf / seconde-main 07
  - Ventilation location / acquisition 08
- **Évolution des loyers moyens** 09
- **Évolution des prix de vente moyens** 10
- **Principales transactions > 2 000 m<sup>2</sup> au 3T 2021** 11
- **Quelques projets à venir en 2021** 12

# Chiffres clés au 3T 2021

“ Une fois de plus, la Métropole de Lyon nous montre la force de son marché des locaux d'activités. Avec ses 315 signatures, les trois trimestres 2021 affichent une progression de 27% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. ”



**Demande placée 270 792 m<sup>2</sup>** ➔ (+19%/3T 2020)

A fin septembre 2021, la croissance du marché des locaux d'activités lyonnais se confirme. Un mega deal de plus de 25 000 m<sup>2</sup> à Vourles vient booster le chiffre. La performance des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> se poursuit avec une progression de 42% par rapport au 3T 2020.

**315 transactions** ➔ (+35%/3T 2020)

La hausse du nombre de deals se maintient ce trimestre. Le segment de surfaces 1 000 - 2 499 m<sup>2</sup> présente la plus forte progression, en affichant une augmentation de +70%.

**Loyer moyen dans le neuf 90 – 110 €/m<sup>2</sup>** ➔

Le loyer prime, quant à lui, est atteint sur une opération ponctuelle, dans un bâtiment mixte, rue Paul Massimi à Lyon 7<sup>ème</sup>. Il atteint les 149 €/m<sup>2</sup>.

**Part du Neuf/Restructuré 28%** ➔ (16% au 3T 2020)

**Part de la location 51%** ➔ (57% au 3T 2020)

La part locative représente une part relativement plus faible qu'à l'accoutumée du fait des principales transactions conclues à l'acquisition.

**Panier moyen 860 m<sup>2</sup>** ➔ (975 m<sup>2</sup> au 3T 2020)

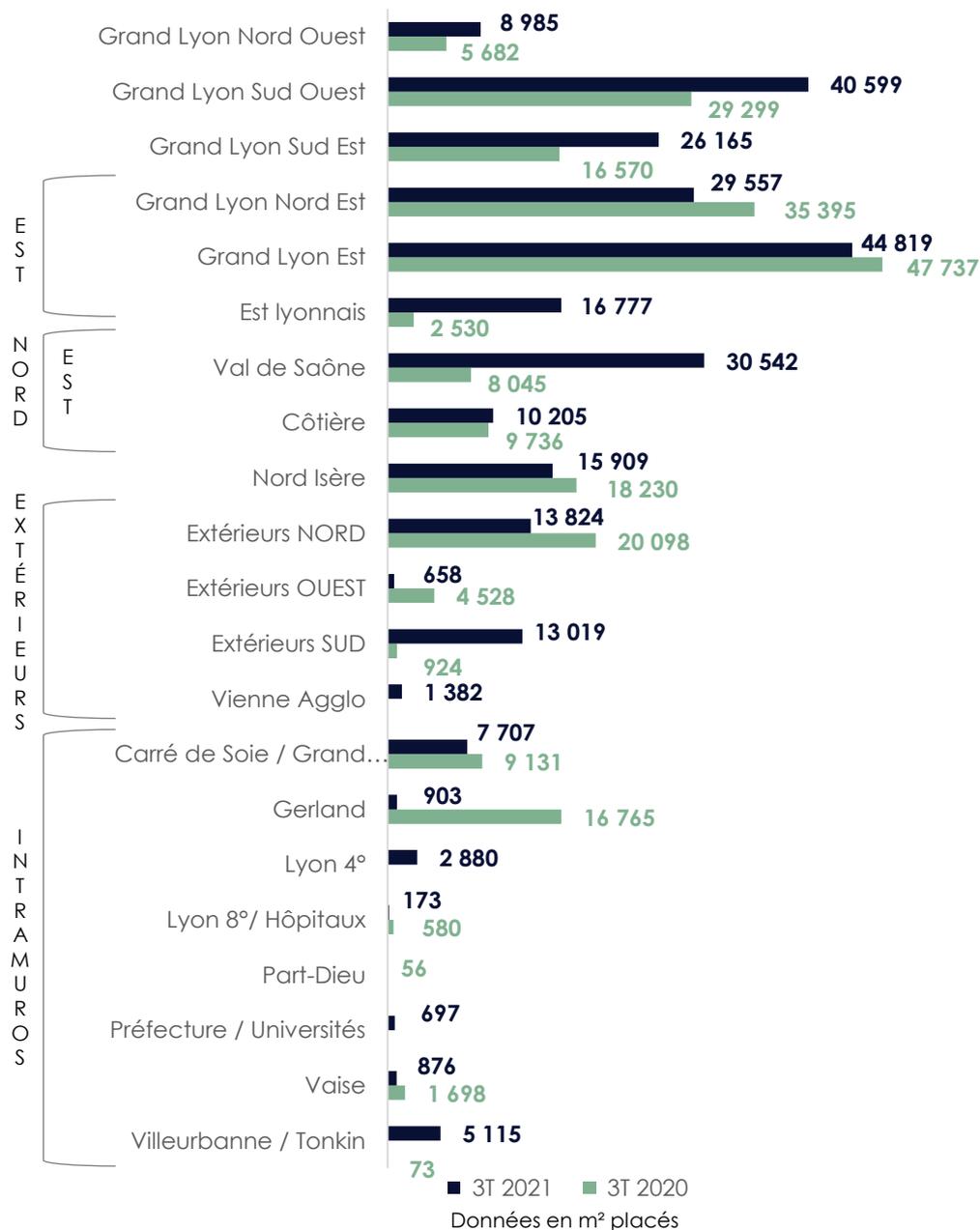
Le panier moyen chute par le manque de mega deals et par la multiplication des signatures de surfaces intermédiaires.

**Chiffres clés à fin septembre 2021**





# Répartition et Évolution par secteur



A fin septembre 2021, le marché de l'**Est** (Grand Lyon Nord-Est, Grand Lyon Est et Est lyonnais) atteint les **91 000 m² placés**, soit **34% du marché global**. Cela s'explique principalement par le nombre de deals signés sur ce secteur : 120 transactions, soit **38% du nombre global**.

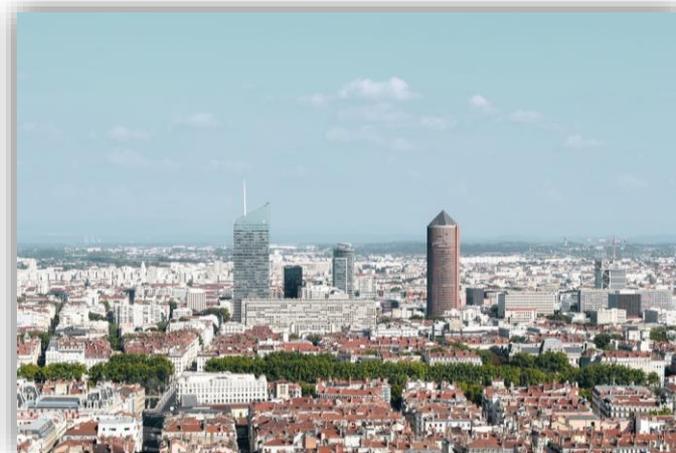
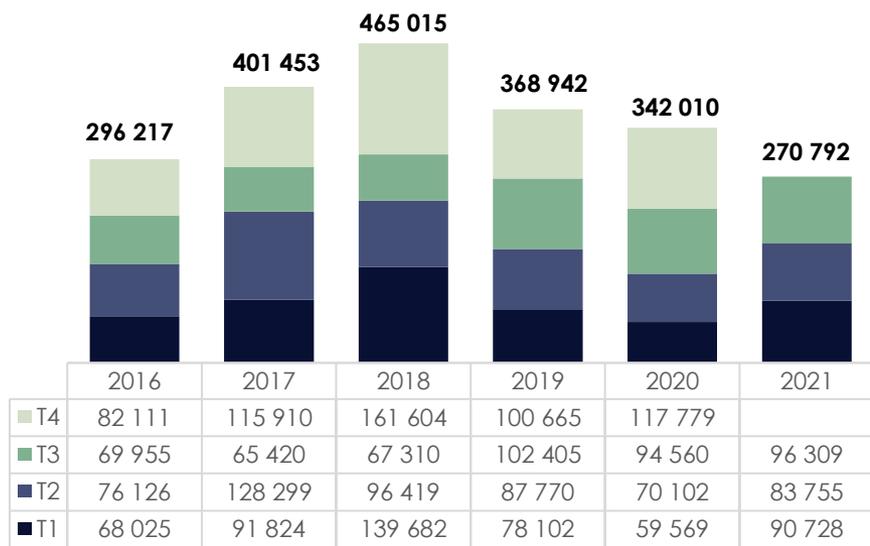
Le **Nord-Est** arrive sur la 2<sup>ème</sup> marche du podium avec **40 747 m² placés** et **49 signatures**, suivi de près par le **Sud-Ouest** avec **40 599 m²** et **22 deals**. Ce dernier performe avec **+39%** par rapport au 3T 2021 puisque la plus belle transaction de ces derniers semestres y a été signée, à Vourles.

Le marché des **Extérieurs** montre également un certain dynamisme avec **35 signatures** pour **28 883 m²**, avec une activité plus intense sur les Extérieurs Nord et Sud.

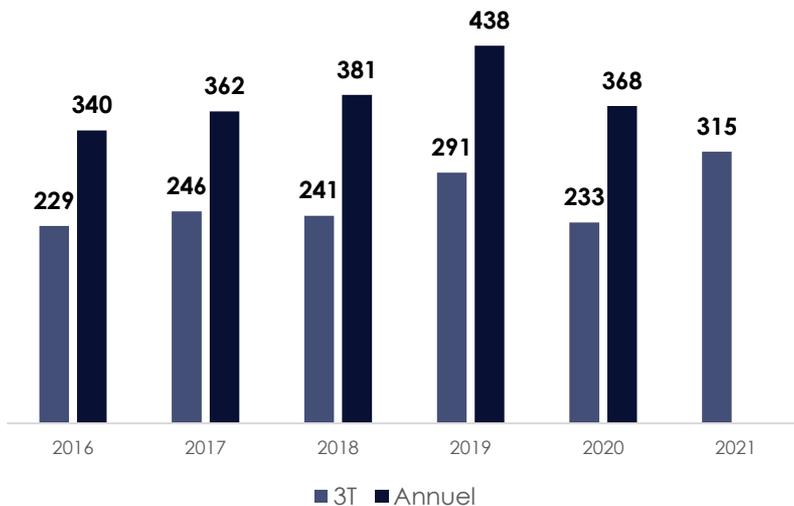
La majorité des secteurs est **en croissance** par rapport à la même période 2020, qui avait été freinée par le contexte sanitaire.

# Analyse de la demande placée

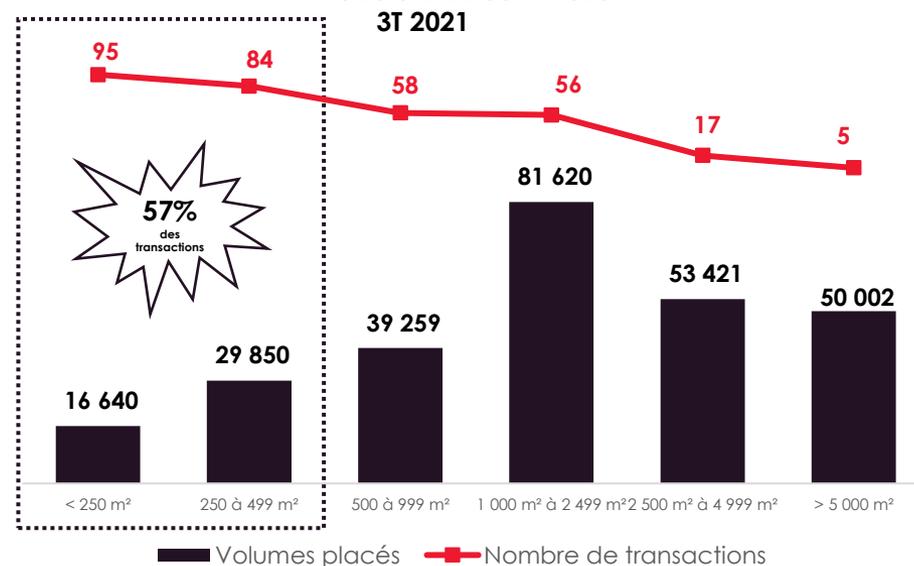
## EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE 2016-2021



## NOMBRE DE TRANSACTIONS 2016-2021



## NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES

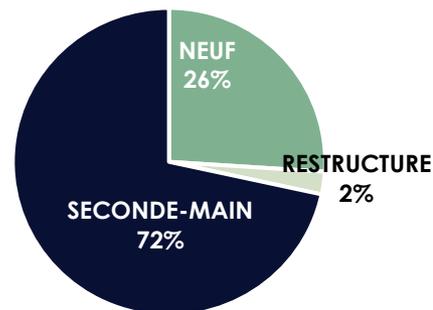


# Analyse de la demande placée

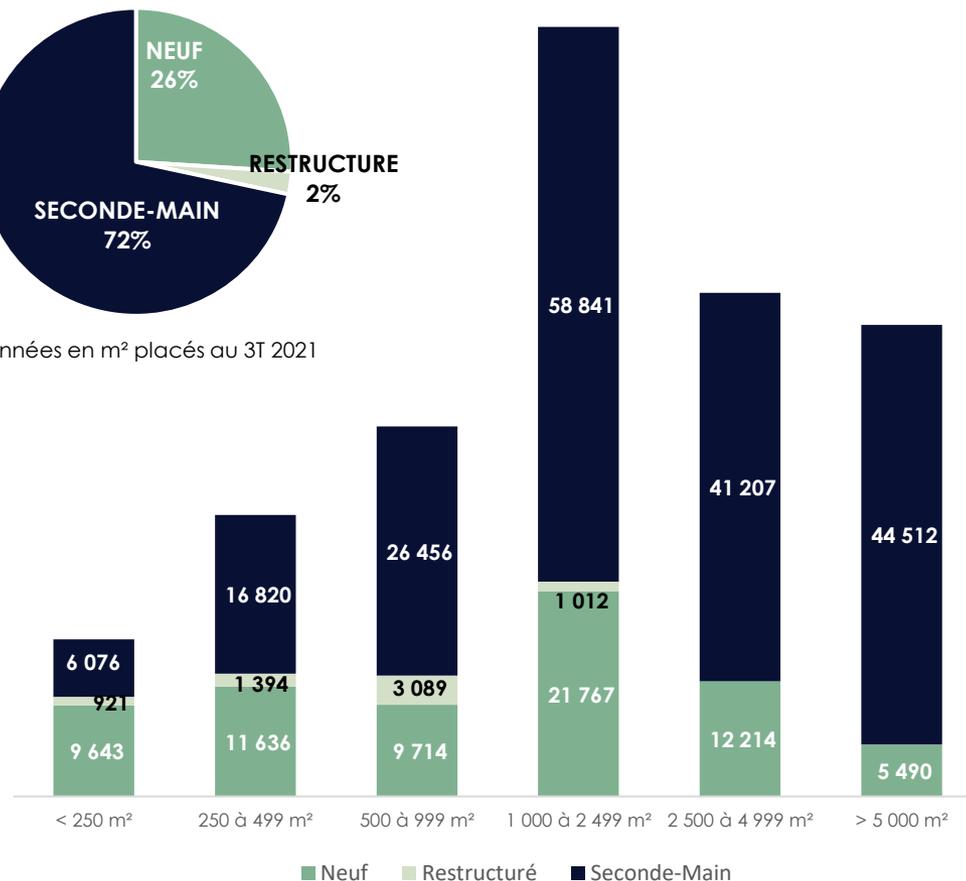
## Ventilation Neuf / Seconde-Main

Neuf/Restructuré : 76 880 m<sup>2</sup> pour 138 transactions

Seconde-Main : 193 912 m<sup>2</sup> pour 177 transactions



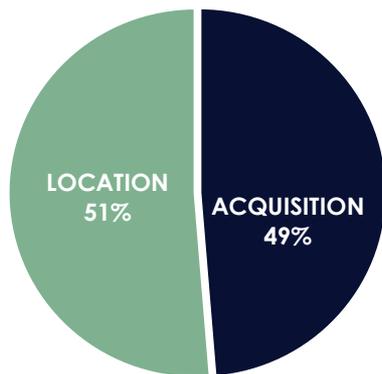
Données en m<sup>2</sup> placés au 3T 2021



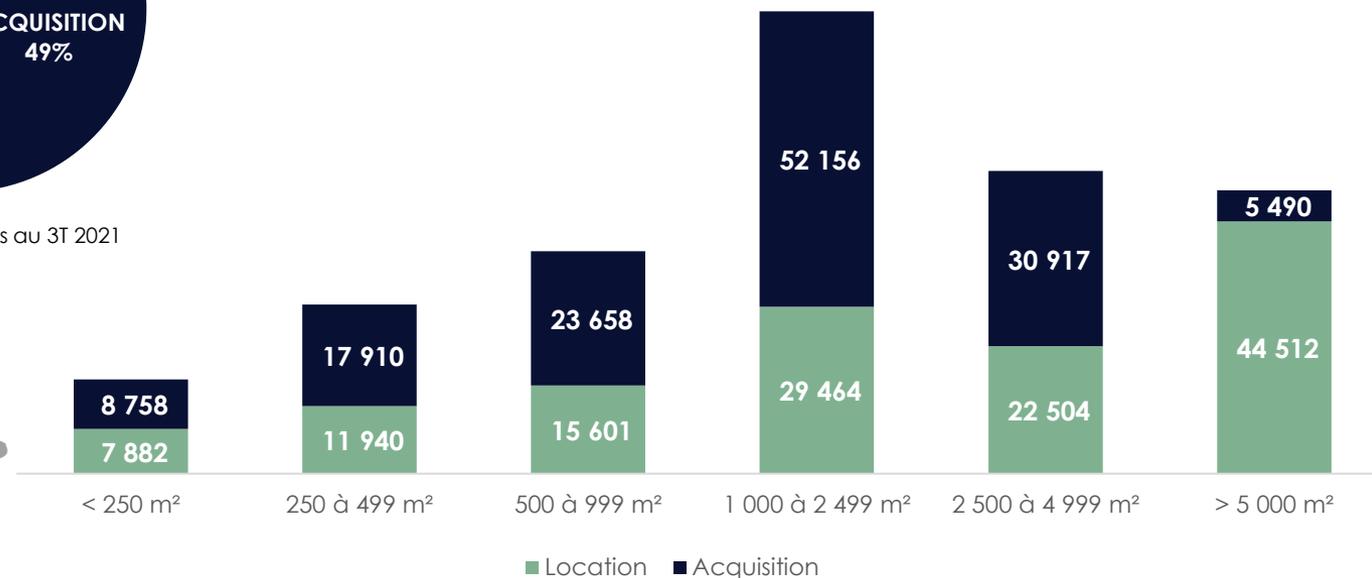
- A fin septembre 2021, la part du **seconde-main** atteint les **72%**.
- Un **méga deal de 25 401 m<sup>2</sup>** a été réalisé sur ce segment de marché, à Vourles.

# Analyse de la demande placée

## Ventilation Location / Acquisition

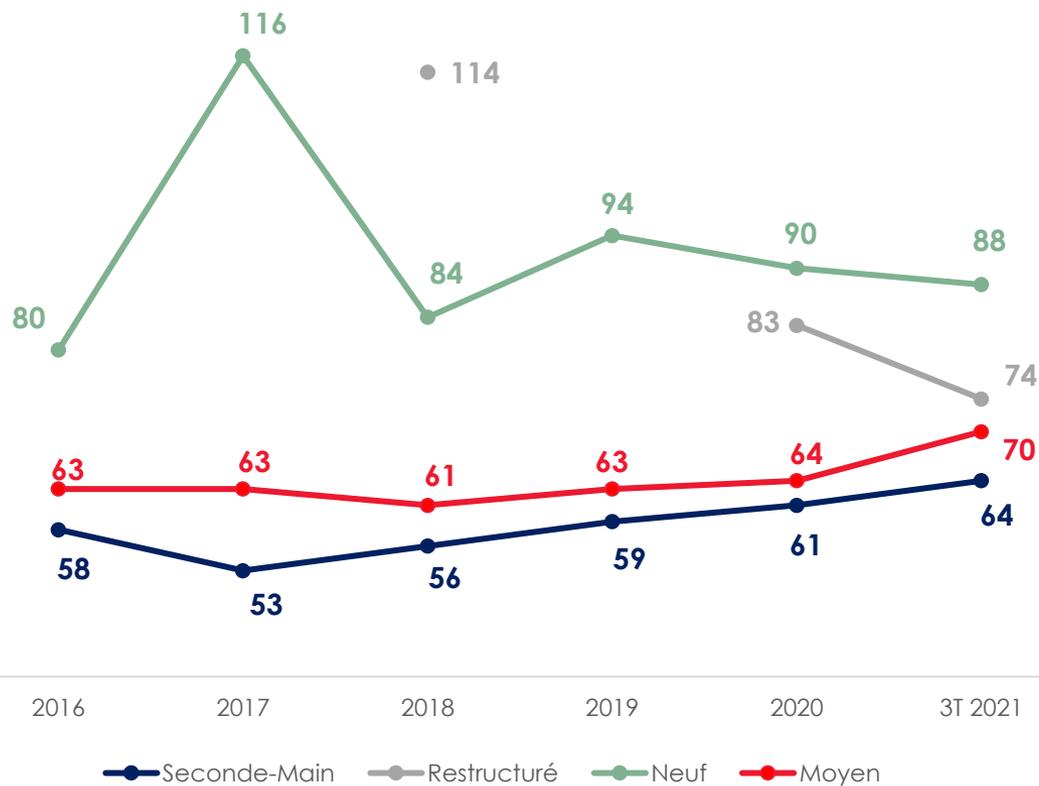


Données en m<sup>2</sup> placés au 3T 2021



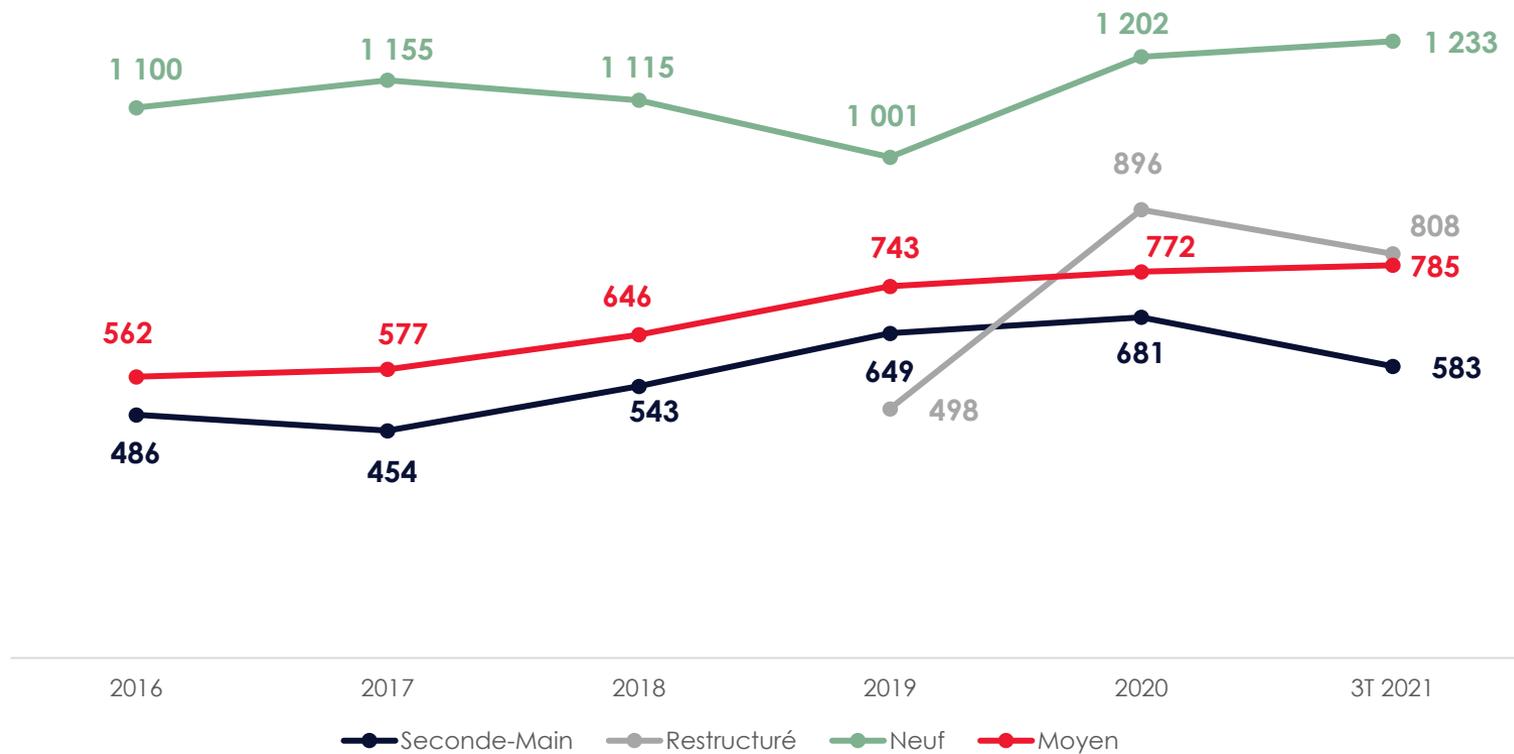
- La part de l'**acquisition progresse**, induit par le mega deal de 25 401 m<sup>2</sup> à Vourles.
- En nombre de transactions, la répartition se distingue puisque seuls 40% du nombre de deals ont été signés à l'acquisition.

# Évolution des loyers moyens



- Depuis 2016, le **loyer des locaux d'activités** s'élève en moyenne à **70 €/m²**.
- Dans le **seconde-main**, le loyer moyen est de **59 €/m²**. Il est important de noter la stabilité de ce marché sur les années étudiées, avec des variations qui restent relativement faibles.
- Dans le **neuf**, il atteint les **92 €/m²**. Cette valeur est susceptible d'être fortement impactée en fonction de la surface des bureaux comprise dans chaque opération.

# Évolution des prix de vente moyens



- Depuis 2016, le **prix de vente des locaux d'activités** est en moyenne de **681 €/m<sup>2</sup>** (neuf/restructuré et seconde-main confondus). Toutefois, ces trois dernières années, nous constatons une hausse des prix : la valeur moyenne est en effet nettement supérieure et s'élève à **767 €/m<sup>2</sup>**.
- Sur cette même période, dans le **seconde-main**, le prix de vente moyen est de **566 €/m<sup>2</sup>**.
- Dans le **neuf**, il culmine à **1 134 €/m<sup>2</sup>**.

# Principales transactions > 2 000 m<sup>2</sup> au 3T 2021

Secteur	Type	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	Preneur
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel	9 chemin de la Plaine	VOURLES	ACQUISITION	25 401	SECONDE-MAIN	185 €	PROFORM
Val de Saône	Local industriel	692 rue des Mercières	RILLIEUX LA PAPE	ACQUISITION	7 250	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	
Val de Saône	Local industriel	28 avenue Barthélémy Thimonnier	CALUIRE ET CUIRE	ACQUISITION	6 361	SECONDE-MAIN	440 €	KEP TECHNOLOGIES HIGH TECH PRODUCTS
Extérieurs SUD	Local industriel	200 rue Marius Berliet	CHAPONNAY	ACQUISITION	5 500	SECONDE-MAIN	500 €	PACT SNZ
Nord Isère	Local industriel	chemin de Malatrait	LA VERPILLIERE	LOCATION	5 490	NEUF	65 €	CERP
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	11 rue de Barcelone	DECINES CHARPIEU	ACQUISITION	4 450	SECONDE-MAIN	708 €	SAFA
Extérieurs NORD	Local industriel	1050 avenue de Lossburg	ANSE	LOCATION	4 017	SECONDE-MAIN	49 €	
Grand Lyon Sud Est	Local industriel	2 chemin Départemental 12	FEYZIN	LOCATION	3 800	SECONDE-MAIN	38 €	APRO TANK
Carré de Soie / Grand Clément	Local industriel	11-13 avenue du Bataillon Carmagnolle Liberté	VAULX EN VELIN	LOCATION	3 405	SECONDE-MAIN	55 €	PARIS AQUITAINE DISTRIBUTION
Nord Isère	Local industriel	23 rue du Chapeau Rouge	SAINT QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	3 378	NEUF	1 361 €	<i>Preneur confidentiel</i>
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	PARC MAJOLAND TRANCHE	MEYZIEU	ACQUISITION	3 377	NEUF	1 066 €	<i>Preneur confidentiel</i>
Grand Lyon Est	Local industriel	35 avenue des Frères Montgolfier	CHASSIEU	LOCATION	3 114	SECONDE-MAIN	50 €	ELNUR FOOD
Val de Saône	Local industriel	480 rue Thimonnier	GENAY	ACQUISITION	3 055	SECONDE-MAIN	687 €	
Villeurbanne / Tonkin	Local industriel	8 rue de Prairie	VILLEURBANNE	LOCATION	3 000	SECONDE-MAIN	28 €	DEJ BOX
Grand Lyon Est	Local industriel	25 rue du Lyonnais	SAINT PRIEST	ACQUISITION	2 894	SECONDE-MAIN	415 €	<i>Investisseur Privé</i>
Lyon 4°	Local industriel	31 rue de Cuire	LYON 4EME	LOCATION	2 880	SECONDE-MAIN	19 €	
Grand Lyon Sud Est	Local industriel	4 avenue du 24 août 1944	CORBAS	LOCATION	2 809	NEUF	88 €	TRANSPORTS BREGER
Côtière	Local industriel	75 chemin des Chartinières	DAGNEUX	ACQUISITION	2 700	SECONDE-MAIN	333 €	
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel	ECOPARC DU DOME	CHAPONOST	LOCATION	2 680	SECONDE-MAIN	71 €	DISTRIBUE & VOUS
Grand Lyon Est	Local industriel	AKTILAND 1	SAINT PRIEST	LOCATION	2 668	SECONDE-MAIN	73 €	DERICHEBOURG
Val de Saône	Local industriel	PARC DES ÉCUREUILS	RILLIEUX LA PAPE	ACQUISITION	2 650	NEUF	1 271 €	
Extérieurs SUD	Local industriel	rue Louise Labé	CHAPONNAY	LOCATION	2 544	SECONDE-MAIN	77 €	
Val de Saône	Local industriel	7 avenue de la Libération	FONTAINES SUR SAONE	ACQUISITION	2 340	SECONDE-MAIN	641 €	TWIDOU
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel	rue Fleury-Jay	GRIGNY	ACQUISITION	2 300	SECONDE-MAIN	776 €	
Extérieurs NORD	Local industriel	10 chemin du Chêne	CIVRIEUX D'AZERGUES	ACQUISITION	2 300	SECONDE-MAIN	652 €	FIT & RACK
Est lyonnais	Local industriel	3 rue MILTON FRIEDMAN	CHARVIEU CHAVAGNEUX	ACQUISITION	2 280	SECONDE-MAIN	408 €	
Grand Lyon Est	Local industriel	50 impasse de la Balme	SAINT PRIEST	LOCATION	2 160	SECONDE-MAIN	67 €	ESE France
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	10 avenue du Docteur Schweitzer	MEYZIEU	LOCATION	2 100	SECONDE-MAIN	40 €	
Est lyonnais	Local industriel	7 avenue d' Amsterdam	SAINT LAURENT DE MURE	ACQUISITION	2 078	SECONDE-MAIN	914 €	MRTI
Côtière	Local mixte	chemin des Malettes	BEYNOST	ACQUISITION	2 027	NEUF	1 406 €	SOS OXYGENE
Grand Lyon Est	Local industriel	rue Jean Zay	SAINT PRIEST	ACQUISITION	2 007	NEUF	1 893 €	

**31 transactions supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>, soit 10% du marché**

**Plus de la moitié a été conclue à l'acquisition**

**77% de ces deals concerne des biens dans le seconde-main**

**50 € HT/m<sup>2</sup> loyer moyen des surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>**



# Quelques projets à venir d'ici fin 2021



**PARC HÉNAFF**  
Vénissieux



**MIXTE 2.0**  
Francheville



**LES MERCIÈRES**  
Rillieux-la-Pape



**IMPASSE SAINT-EXUPÉRY**  
Colombier Saugnieu



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



**PARC RENAISSANCE**  
Vénissieux



**SPIRIT**  
Chassieu



**INDUSTRIA**  
Vaise



**PARC DU  
CHÂTEAU**  
Corbas



**MULTIPARC DU  
JUBIN**  
Dardilly

# LES ÉQUIPES DE BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

## 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



Gregory SALICHON  
Consultant  
Associé



Arthur MUSY  
Consultant  
Associé



Clément DARLING  
Consultant



Edouard CHADAN  
Consultant



Bastien SORG  
Consultant



Lauren HENRIQUES  
Assistante



Gaëlle GRAVINA  
Assistante

## COMMERCES



Rémy IBANEZ  
Consultant



Victor GIRAUD  
Consultant



Estelle MORATO  
Assistante



Louis-Robert  
LAJUGIE  
Directeur



Agnès BUGUET  
Directeur



Ivan AYGUESPARSSE  
Consultant



Omide MONTASSIR  
Analyste

## INVESTISSEMENT

## RESSOURCES



Patricia GRANGEON  
Secrétaire Général



Mathias GARCIN  
Responsable  
Marketing



Charlotte IVANOFF  
Responsable  
Études



Léa DEBIZE  
Community Manager

# CABINET INDÉPENDANT SUR LA MÉTROPOLE DE LYON RATTACHÉ AU RÉSEAU NATIONAL ARTHUR LOYD



Présent depuis **40 ans**



**30** collaborateurs dont **20** Négociateurs



**Indépendance**

**Engagement**

**Transparence**

**Efficacité**

**Audace**

**Professionalisme**



## Quelques chiffres 2020



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



**230** transactions



**150 000 m<sup>2</sup>** commercialisés en Bureaux,  
Locaux d'Activités et commerces

## Parts de marché 2020



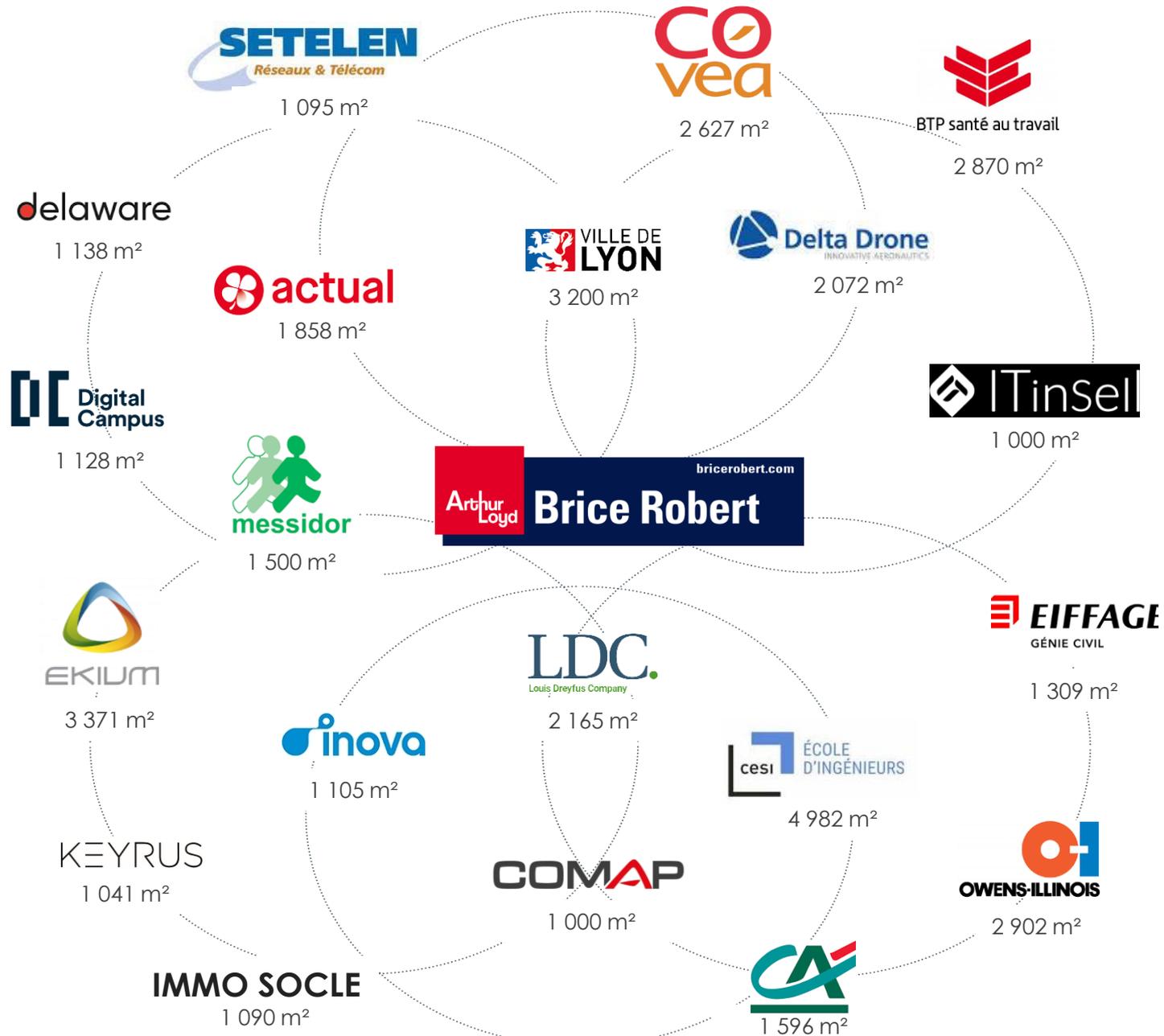
**22%** du nombre de transactions Bureaux et

**25%** sur les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>



**25%** du nombre de transactions Locaux d'Activités

Ils nous font confiance



# CRÉATEUR <sup>DE</sup> POSSIBILITÉS



**+ de 70** agences



**360** Collaborateurs motivés et qualifiés



**2 520 000 m<sup>2</sup>** commercialisés



**2 760** transactions



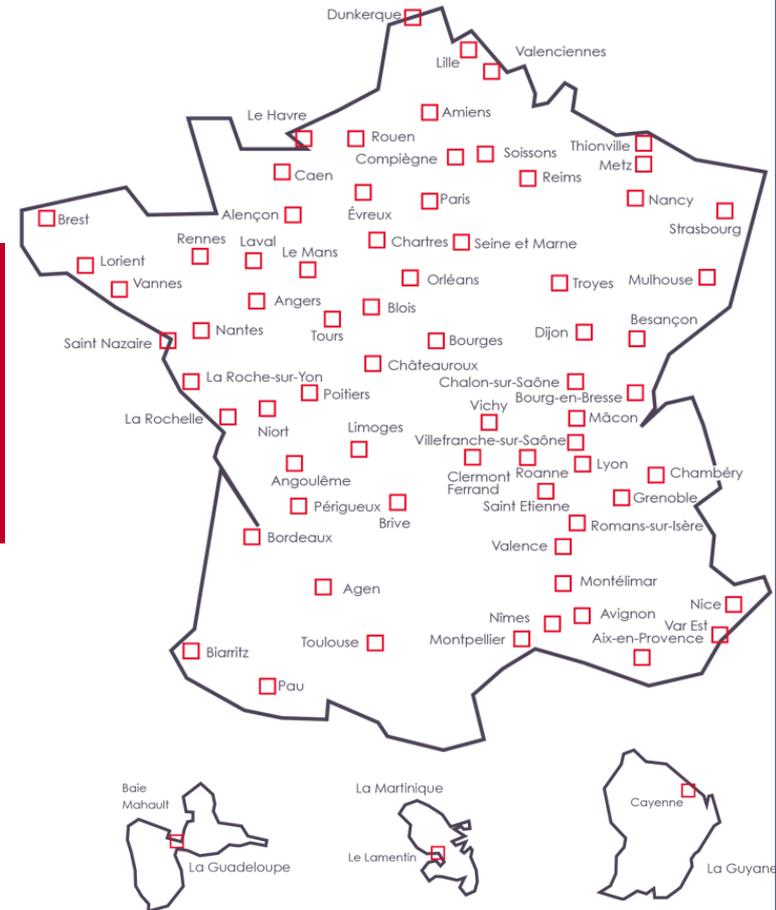
**43 M€** de CA



**Leader** de l'immobilier d'Entreprise  
et de Commerce en Régions



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



[www.arthur-loyd.com](http://www.arthur-loyd.com) & suivez-nous sur :

