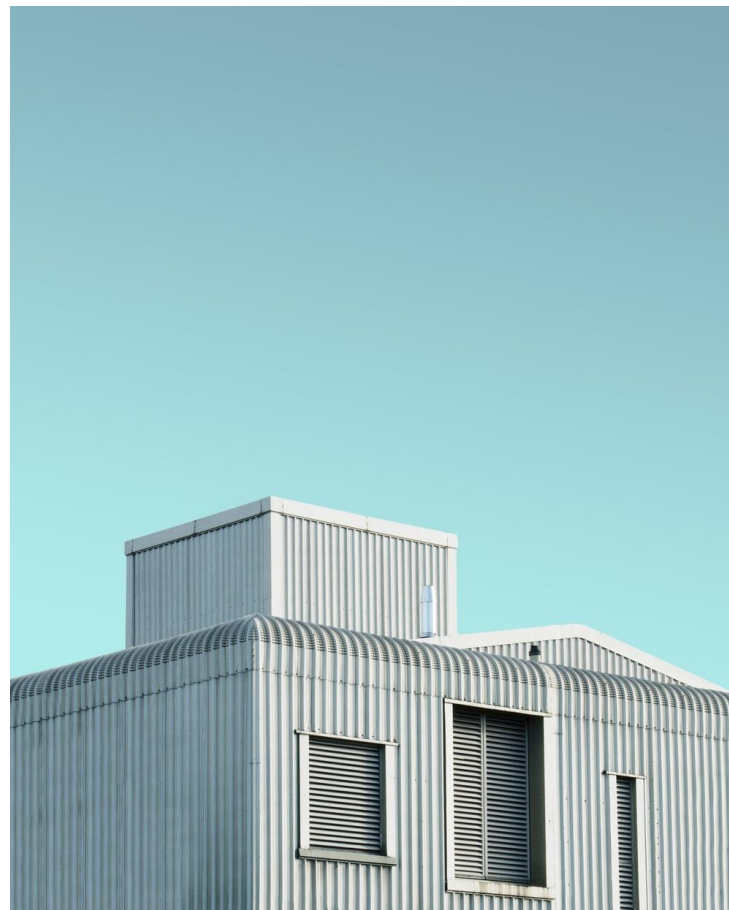
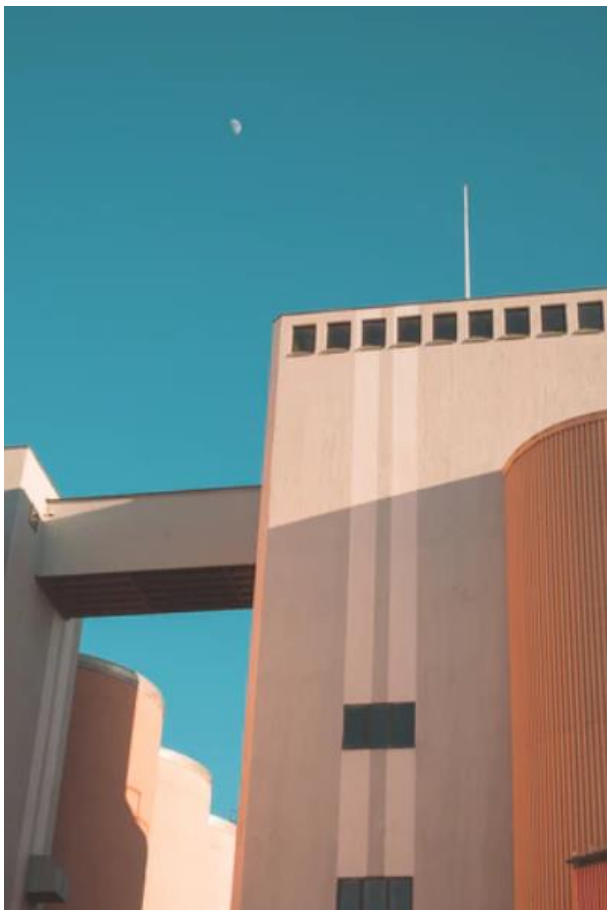


Locaux d'activités en région lyonnaise



SOMMAIRE

▪ Chiffres clés au S1 2021	03
▪ Cartographie de la demande placée	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 ² au S1 2021	11
▪ Avis de l'expert	12
▪ Quelques projets à venir en 2021	13

Chiffres clés au S1 2021

“ Le marché de l'immobilier d'entreprise, et plus particulièrement des locaux d'activités, continue de nous montrer sa résilience. ”



Demande placée 175 259 m² ➔ (+32%/S1 2020)

A fin juin 2021, le marché des locaux d'activités continue d'enregistrer une belle performance avec notamment une multiplication des deals supérieures à 1 000 m² (55 comptabilisés au S1 2021 VS 34 au S1 2020).

232 transactions ➔ (+60%/S1 2020)

Le nombre de deals du 1^{er} semestre **croît de manière exponentielle** par rapport au S1 2020.

Le segment de surfaces 500-1 000 m² présente la plus forte progression, en doublant son nombre de transactions.

Loyer moyen dans le neuf 90 – 110 €/m² ➔

Le loyer prime, quant à lui, est atteint sur une opération ponctuelle, dans un bâtiment mixte, rue Paul Massimi à **Lyon 7^{ème}**. Il atteint les 149 €/m².

Part du Neuf/Restructuré 34% ➔ (19% au S1 2020)

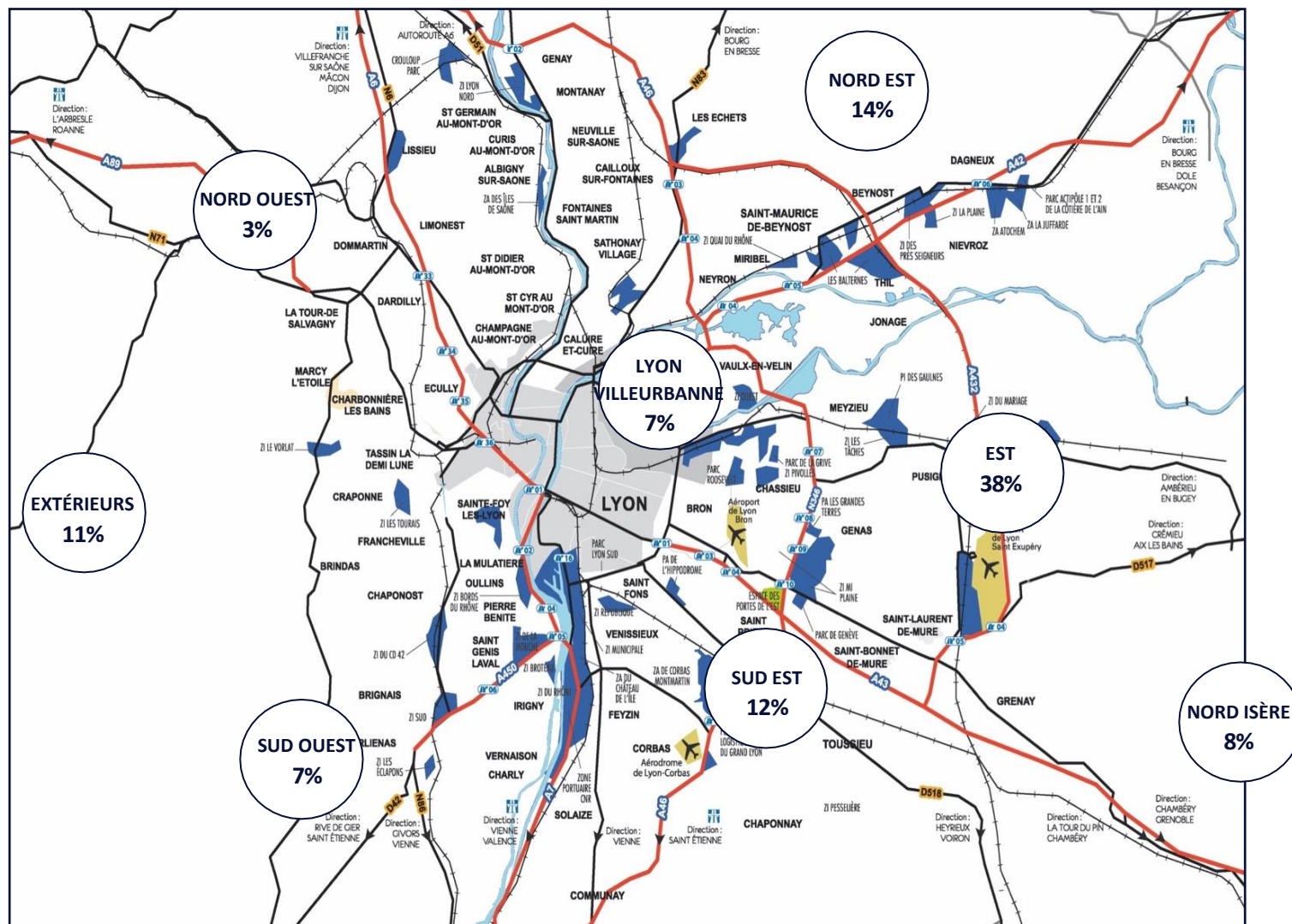
Part de la location 59% ➔ (53% au S1 2020)

La part locative suit son trend habituel.

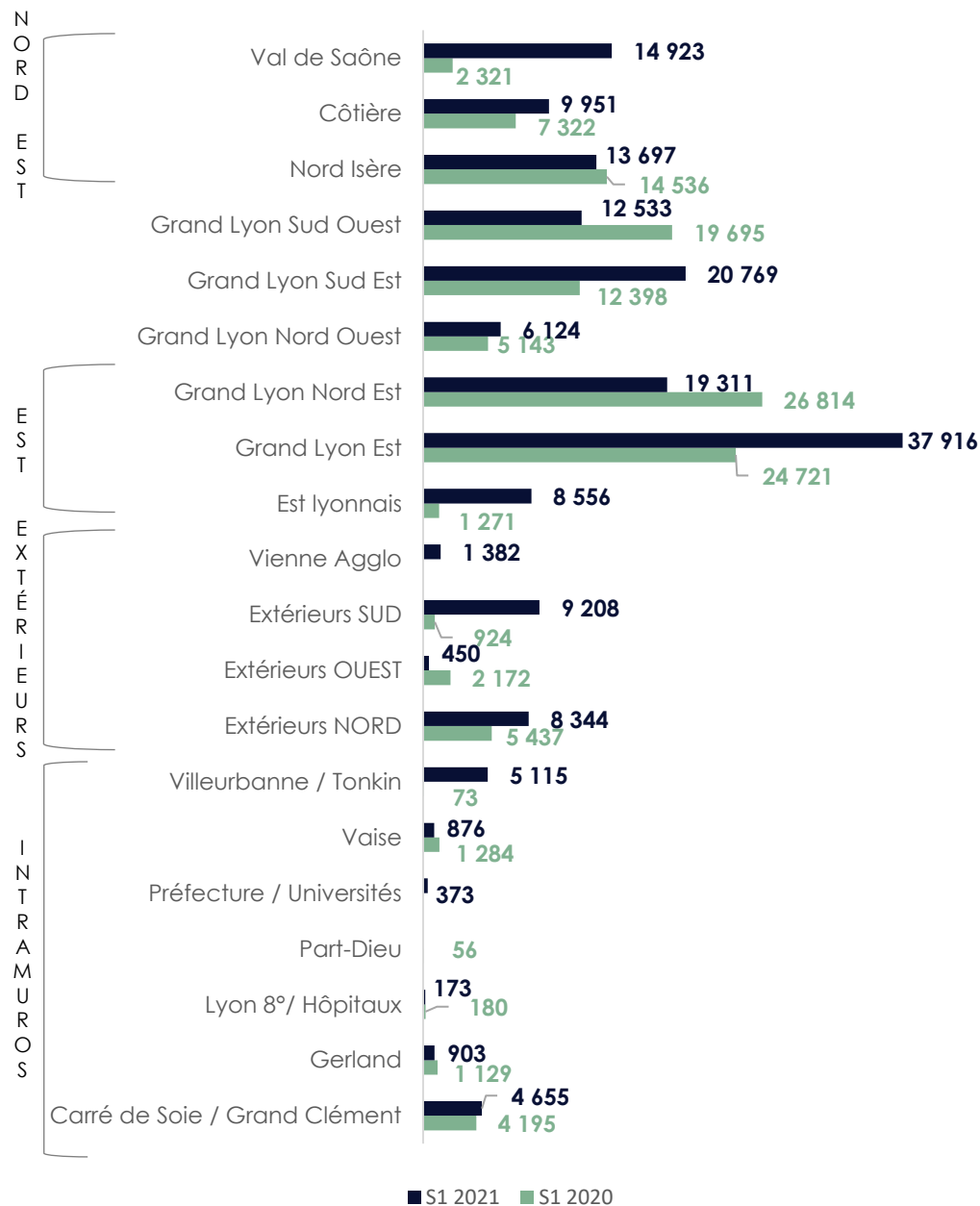
Panier moyen 755 m² ➔ (900 m² au S1 2020)

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

Cartographie de la demande placée au S1 2021

Données en m² placés

Répartition et Évolution par secteur



■ S1 2021 ■ S1 2020

Données en m² placés

A fin juin 2021, le marché de l'**Est** (Grand Lyon Nord-Est, Grand Lyon Est et Est lyonnais) avoisine les **66 000 m² placés**, soit **38% du marché global**. Cela s'explique principalement par le nombre de deals signés sur ce secteur : près de 100 transactions, soit **41% du nombre total**.

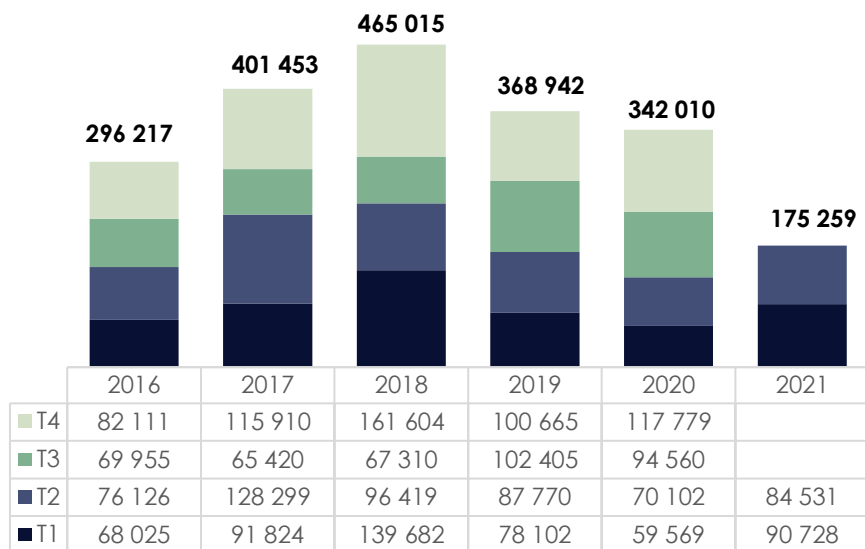
Le **Nord Est** arrive sur la 2^{ème} marche du podium avec près de **25 000 m² placés** et 33 signatures. La plus belle transaction du semestre ayant été signée sur le Val de Saône (acquisition de 6 361 m² avenue Barthélémy Thimonnier à Caluire et Cuire pour 440 €/m²).

Le marché du **Grand Lyon Sud-Est** est également dynamique avec 30 signatures pour 20 769 m². Il double ainsi son nombre de deals par rapport au 1^{er} semestre 2020.

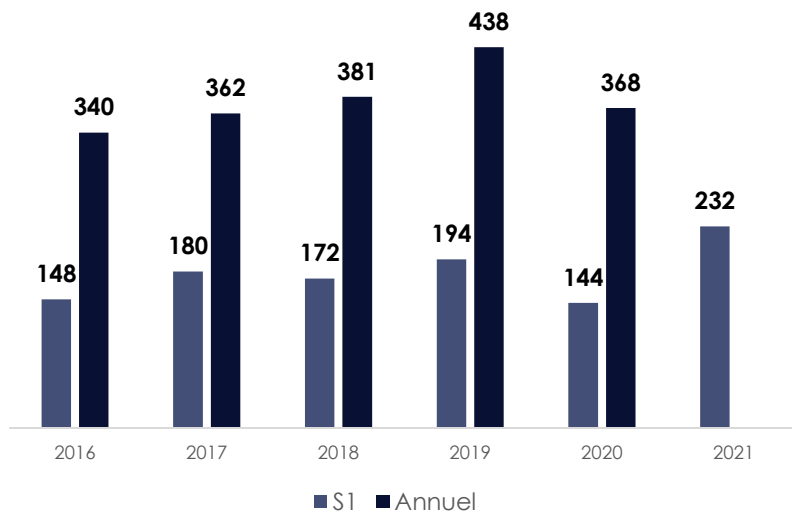
L'ensemble des secteurs est **en croissance** par rapport au 1^{er} semestre 2020, qui avait été, rappelons le, impacté par le confinement lié au contexte sanitaire.

Analyse de la demande placée

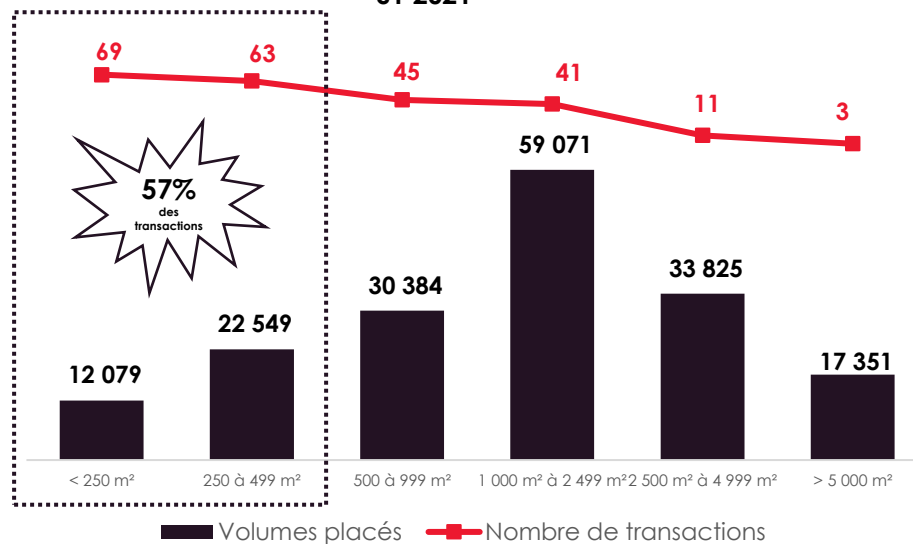
EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE
2016-2021



NOMBRE DE TRANSACTIONS
2016-2021



NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE
PAR TYPOLOGIE DE SURFACES
S1 2021

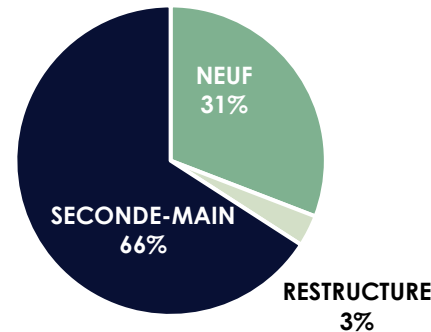


Analyse de la demande placée

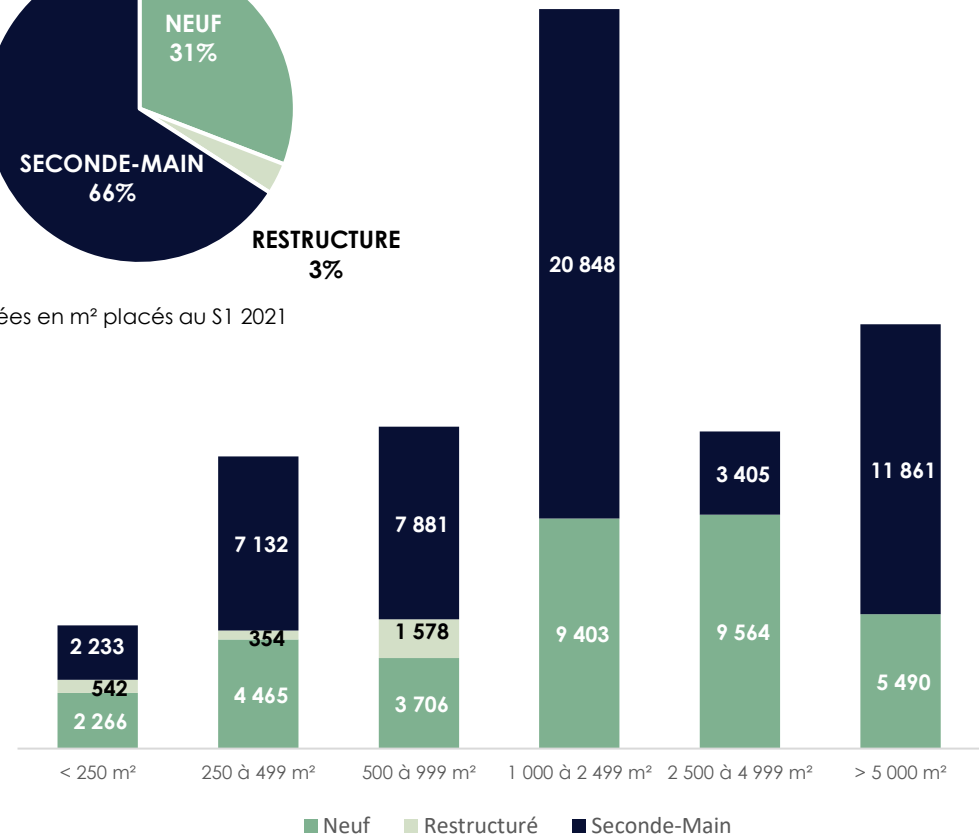
Ventilation Neuf / Seconde-Main

Neuf/Restructuré : 59 793 m² pour 106 transactions

Seconde-Main : 115 466 m² pour 126 transactions



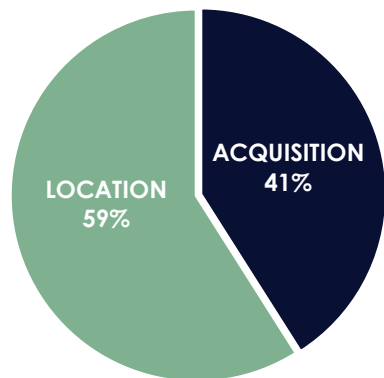
Données en m² placés au S1 2021



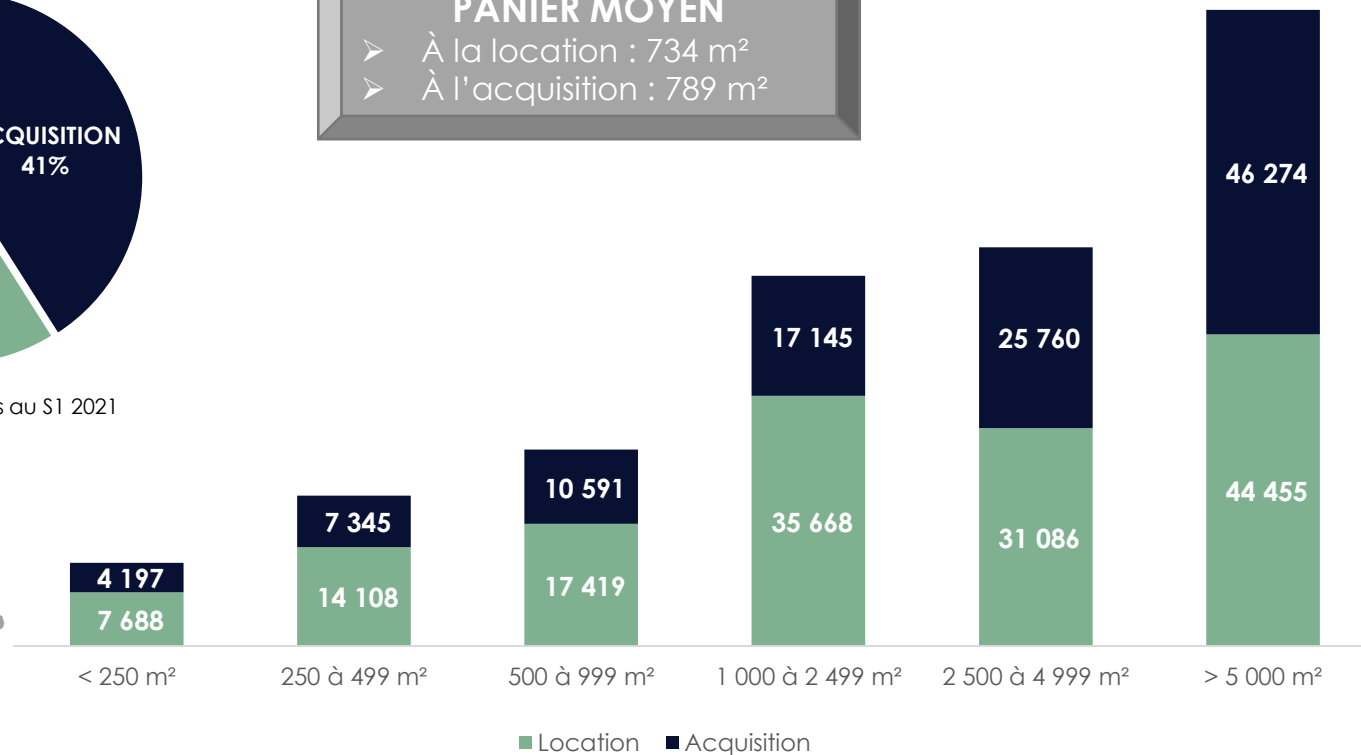
- A fin juin 2021, la part du **seconde-main** atteint les **66%**.
- **Les deux plus importants deals** du semestre ont été réalisés sur ce segment de marché.

Analyse de la demande placée

Ventilation Location / Acquisition

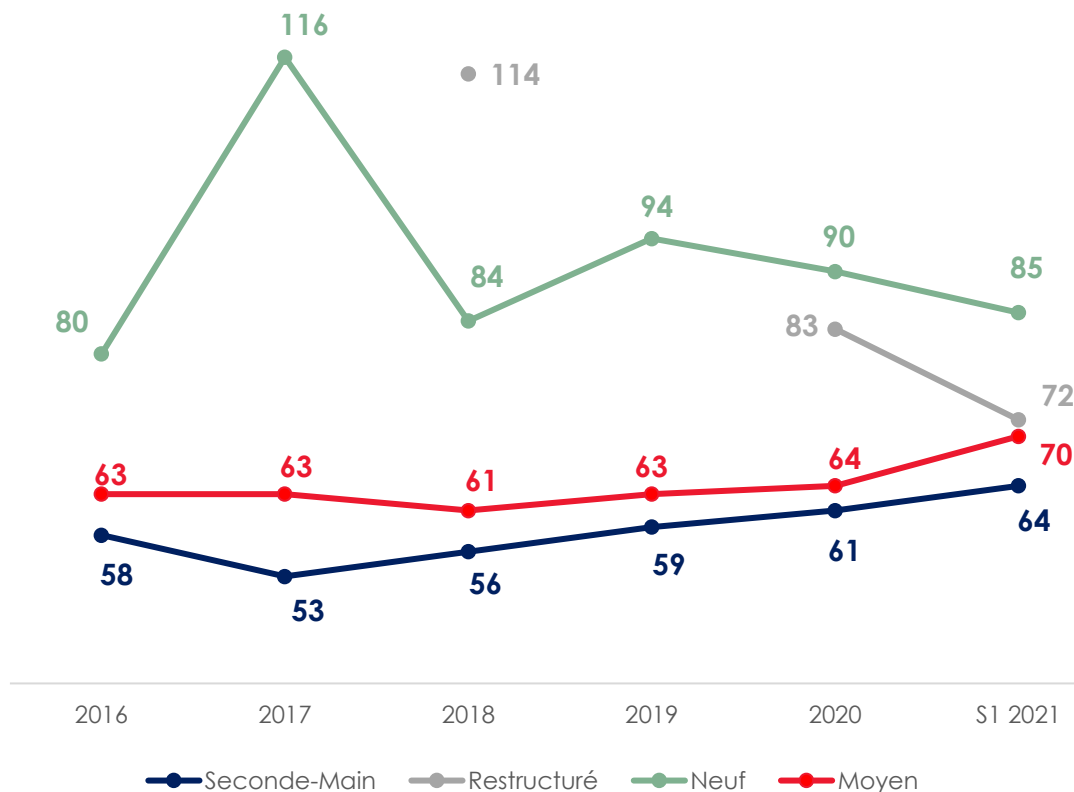


Données en m² placés au S1 2021



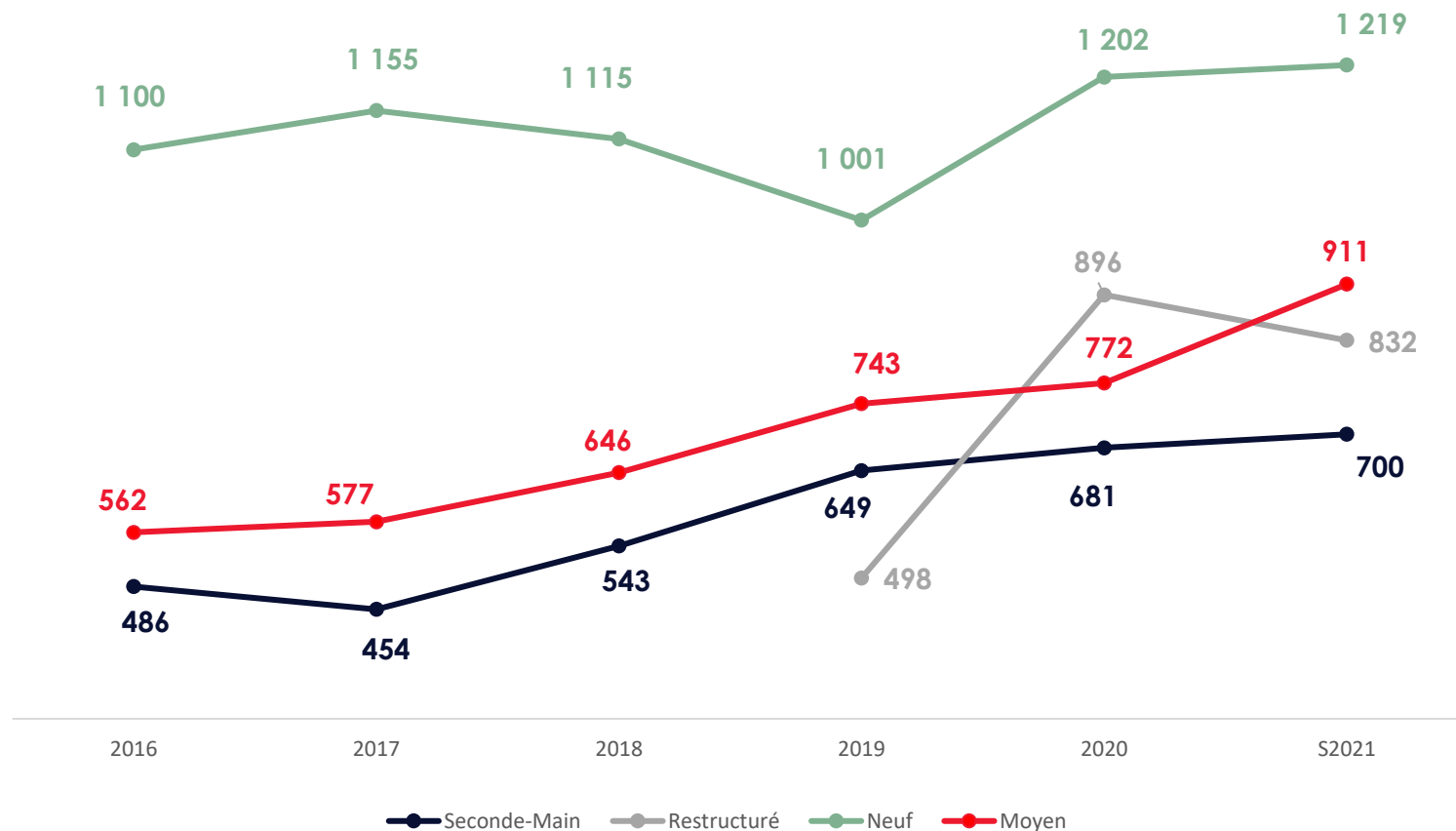
- La part de l'**acquisition**, en volumes placés, représente **41%** au 30 juin 2021.
- En nombre de transactions, la répartition suit la **même tendance**, puisque 39% du nombre de deals ont été signés à l'acquisition.

Évolution des loyers moyens



- Depuis 2016, le **loyer des locaux d'activités** s'élève en moyenne à **64 €/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 **702 €/m²** (*neuf/restructuré et seconde-main confondus*).
- Sur cette même période, dans le **seconde-main**, le prix de vente moyen est de **586 €/m²**.
- Dans le **neuf**, il culmine à **1 132 €/m²**.

Principales transactions > 2 000 m² au S1 2021

Secteur	Type	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	Preneur
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 €	SCI DU ROSEAU / PACT SNZ
Nord Isère	Local industriel	chemin de Malatrait	LA VERPILLIERE	LOCATION	5 490	NEUF	65 €	CONFRAT EXPLOIT ET REPART PHARMACEUTIQUE
Grand Lyon Sud Est	Local industriel	2 chemin Départemental 12	FEYZIN	LOCATION	3 800	SECONDE-MAIN	38 €	APPRO INDUSTRIE
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 €	CONFIDENTIEL
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	PARC MAJOLAND TRANCHE 1 165 rue Henri Schneider	MEYZIEU	ACQUISITION	3 377	NEUF	1 066 €	CONFIDENTIEL
Grand Lyon Est	Local industriel	35 avenue des Frères Montgolfier	CHASSIEU	LOCATION	3 114	SECONDE-MAIN	50 €	ELNUR FOOD
Villeurbanne / Tonkin	Local industriel	8 rue de Prairie	VILLEURBANNE	LOCATION	3 000	SECONDE-MAIN	28 €	
Grand Lyon Est	Local industriel	25 rue du Lyonnais	SAINT PRIEST	ACQUISITION	2 894	SECONDE-MAIN	415 €	
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 2 rue du Dôme	CHAPONOST	LOCATION	2 680	SECONDE-MAIN	71 €	DISTRIBUE & VOUS
Grand Lyon Est	Local industriel	AKTILAND 1 rue de Lombardie	SAINT PRIEST	LOCATION	2 668	SECONDE-MAIN	73 €	DERICHEBOURG
Val de Saône	Local industriel	7 avenue de la Libération	FONTAINES SUR SAONE	ACQUISITION	2 340	SECONDE-MAIN	641 €	
Extérieurs NORD	Local industriel	10 chemin du Chêne	CIVRIEUX D'AZERGUES	ACQUISITION	2 300	SECONDE-MAIN	652 €	
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel	rue Fleury-Jay	GRIGNY	ACQUISITION	2 300	SECONDE-MAIN	776 €	
Grand Lyon Est	Local industriel	50 impasse de la Balme	SAINT PRIEST	LOCATION	2 160	SECONDE-MAIN	67 €	ESE FRANCE
Est lyonnais	Local industriel	7 avenue d' Amsterdam	SAINT LAURENT DE MURE	ACQUISITION	2 078	SECONDE-MAIN	914 €	
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 €	

21 transactions
supérieures à
2 000 m², soit 9% du
marché

Plus de la moitié a
été conclue à
l'acquisition

29% de ces deals
concerne
des biens
neufs/restructurés

59 € HT/m²
loyer moyen des
surfaces supérieures
à 2 000 m²



Avis de l'expert



Grégory SALICHON
Consultant associé

« Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire compliqué, le marché des locaux d'activités continue d'afficher un réel dynamisme avec une hausse de 32% de la demande placée par rapport au S1 2020, et une augmentation des signatures sur des surfaces supérieures à 1 000 m².

Le nombre de transactions croît également de 60%.

Ce constat montre que la demande des entreprises reste forte, quelque soit le secteur et la surface des locaux.

Cette demande évolue : apparition de nouveaux phénomènes comme la logistique urbaine (conséquence directe de l'explosion du e-commerce et des nouvelles tendances de consommation), ce qui oblige les villes à repenser leur approvisionnement. Le transport urbain de marchandises devient un véritable enjeu politique et nous amène nous, conseil en immobilier d'entreprise, à répondre à ces nouvelles demandes de nos clients et à trouver des solutions notamment aux problématiques logistiques du dernier kilomètre.

Précisons par ailleurs que la part du neuf reste significative avec plus d'un tiers des parts de marché, soutenue par le développement de plusieurs parcs d'activités neufs, principalement sur le Grand Est qui conserve toute son attractivité.

La part de l'acquisition représente environ 40% du volume placé ainsi que du nombre de deals : chiffre qui serait sans doute plus important si le marché n'était pas pénalisé par une pénurie d'offres à la vente, essentiellement sur le segment des locaux d'activités grandes surfaces.

Le manque de terrains disponibles sur le territoire limite également les projets de construction de bâtiments clé en main.

Les chiffres affichés en fin du 1^{er} semestre 2021 incitent à l'optimisme, avec de nombreux projets en cours et à venir pour les entreprises du secteur.

Quelques projets à venir en 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

CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS



+ de 70 agences



360 Collaborateurs motivés et qualifiés



2 520 000 m² commercialisés



2 760 transactions



43 M€ de CA



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

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



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



SEUL CABINET INDÉPENDANT SUR LA MÉTROPOLE DE LYON



Présent depuis **40 ans**



30 collaborateurs dont **20** Négociateurs



Indépendance

Engagement

Transparence

Efficacité

Audace

Professionalisme



Quelques chiffres 2020



2 millions de m² commercialisés depuis 40 ans



230 transactions



150 000 m² commercialisés en Bureaux,
Locaux d'Activités et commerces

Parts de marché 2020



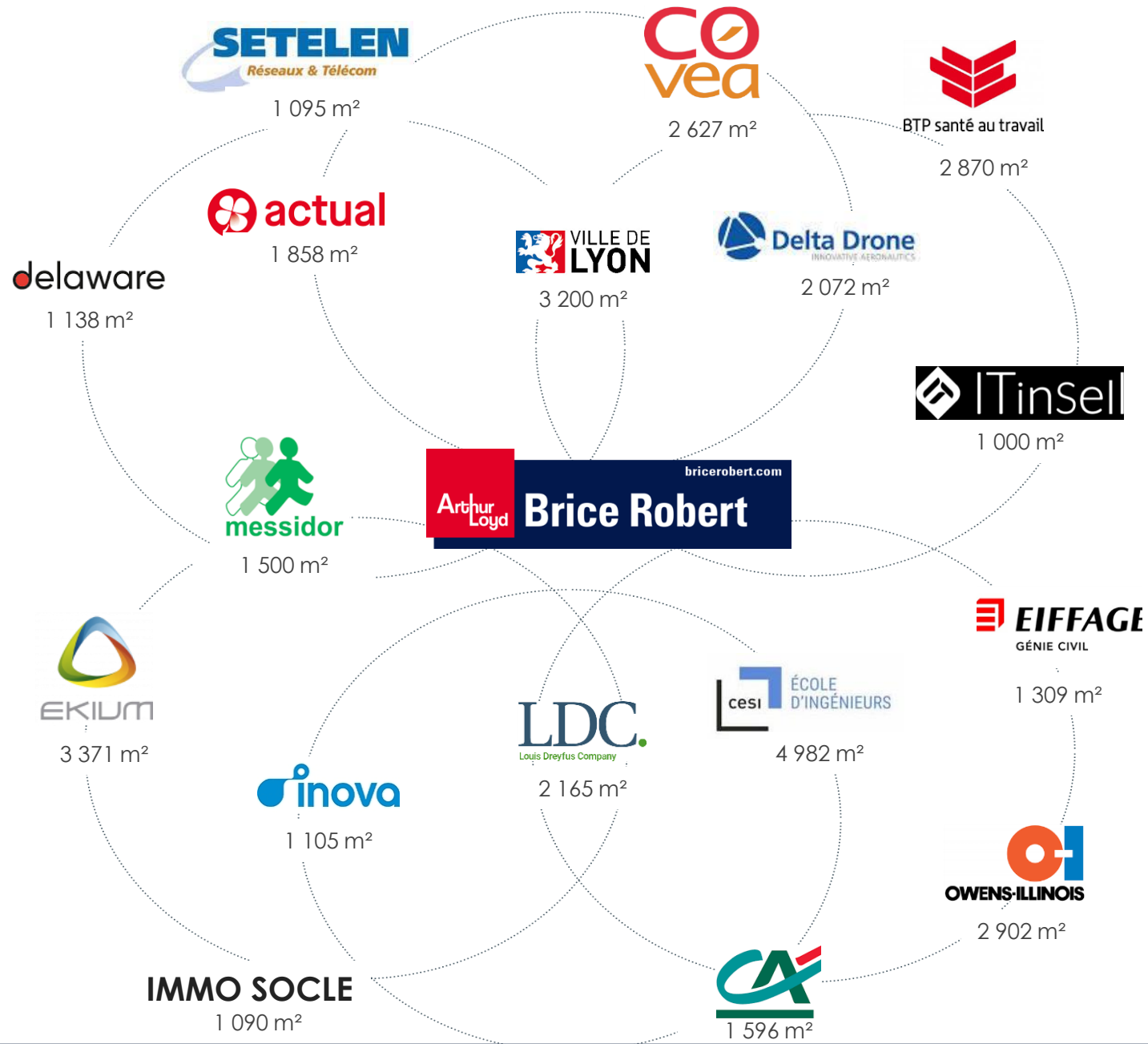
22% du nombre de transactions Bureaux et

25% sur les surfaces de plus de 1 000 m²



25% du nombre de transactions Locaux d'Activités

Ils nous font confiance



L'équipe

Bureaux



Locaux d'activités



Commerces



Investissement



Direction Marketing Études



Notre équipe

BUREAUX : Maryse CADEGROS - Directeur Général / Valérie MELON - Consultante Associée / Pierre LABOPIN - Consultant Associé / Jonathan GARCIA - Consultant Associé / Paul CHAILLIQX - 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 / Édouard CHADAN - Consultant / Bastien SORG - Consultant / Lauren HENRIQUES - Assistante / Gaëlle GRAVINA - Assistante

COMMERCES : Estelle POTIER - Consultante / Sandrine MUNOZ - Consultante / Rémy IBANEZ - Consultant Victor GIRAUD - Consultant / Estelle MORATO - Assistante

INVESTISSEMENT : Louis-Robert LAJUGIE - Directeur / Agnès BUGUET - Directeur / Ivan AYGUESPARSSE - Consultant / Anaïs PIGEROULET - Analyste

DIRECTION MARKETING ÉTUDES : Patricia GRANGEON - Secrétaire Général / Mathias Garcin - Responsable Marketing / Charlotte IVANOFF - Responsable Etudes / Lola RODAMEL - Responsable Social Media / Nora EL BAKKOURI - Chef de projet Marketing Digital