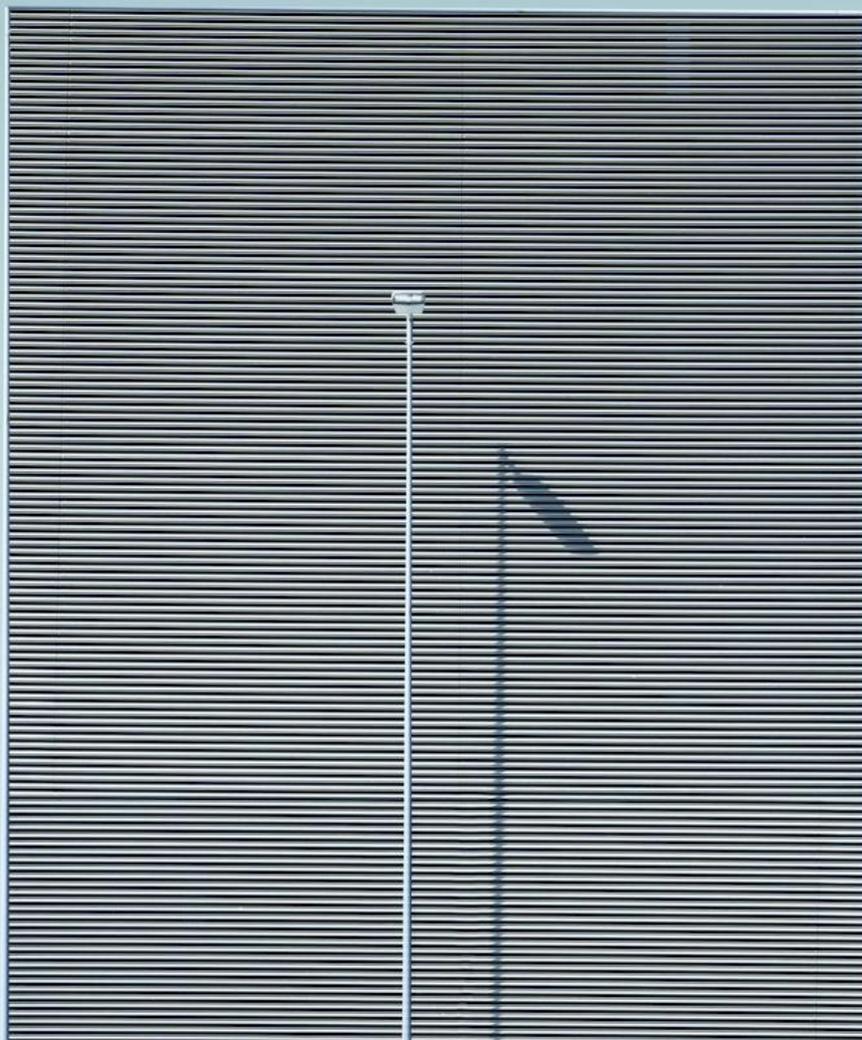


LOCAUX D'ACTIVITÉS



Etude de Marché région lyonnaise

T1 2024

Arthur
Lloyd

Brice Robert

bricerobert.com



Demande placée

49 823 m²

- 36%/T1 2023



Transactions

85

- 11%/T1 2023



Loyer moyen neuf

100-110 €/m²

100-110 € au T1 2023



Part du Neuf / Restructuré

21%

56% au T1 2023



Part de la location

64%

81% au T1 2023



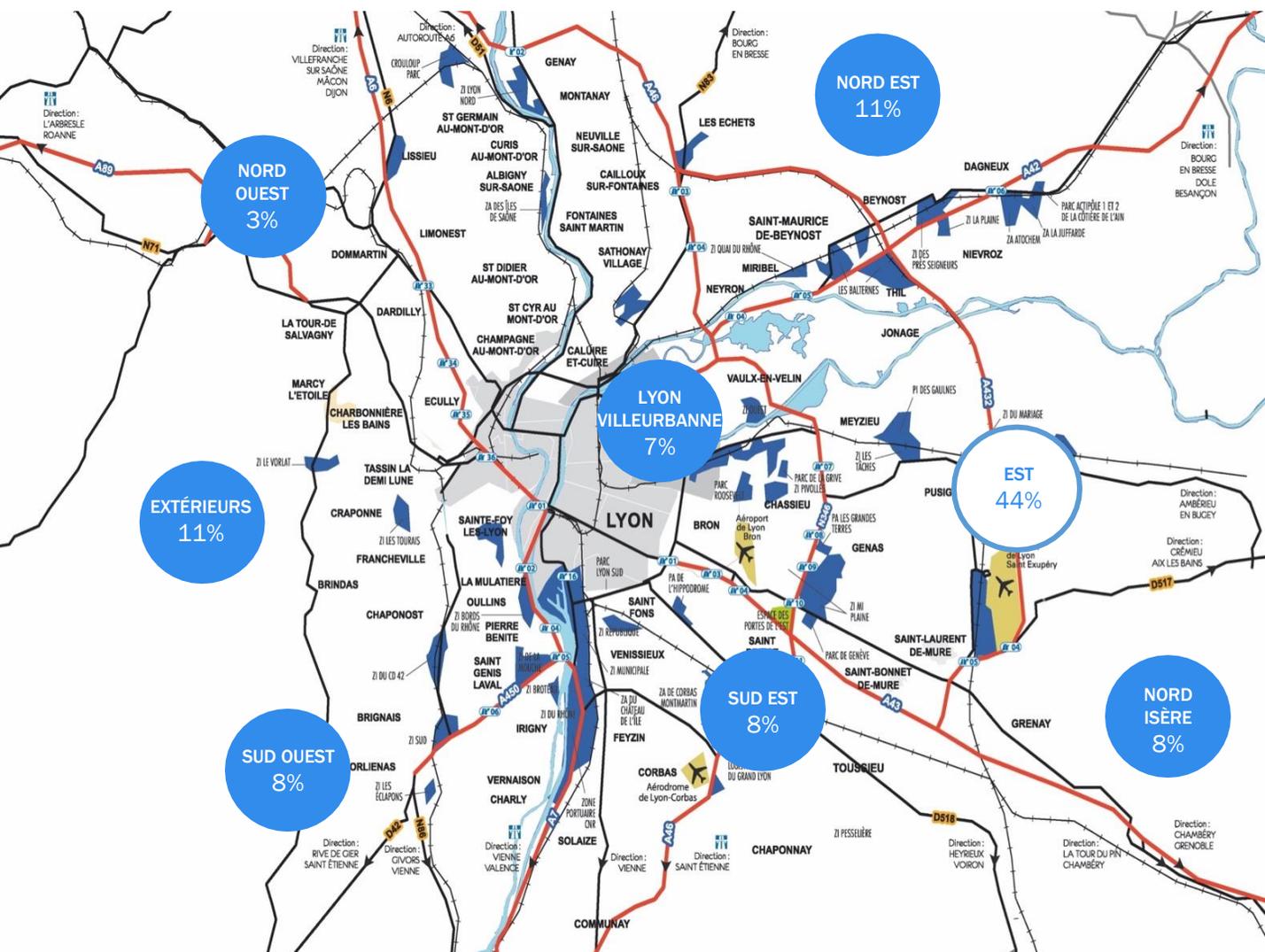
Panier moyen

586 m²

817 m² au T1 2023



CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE



ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE 2020-2024

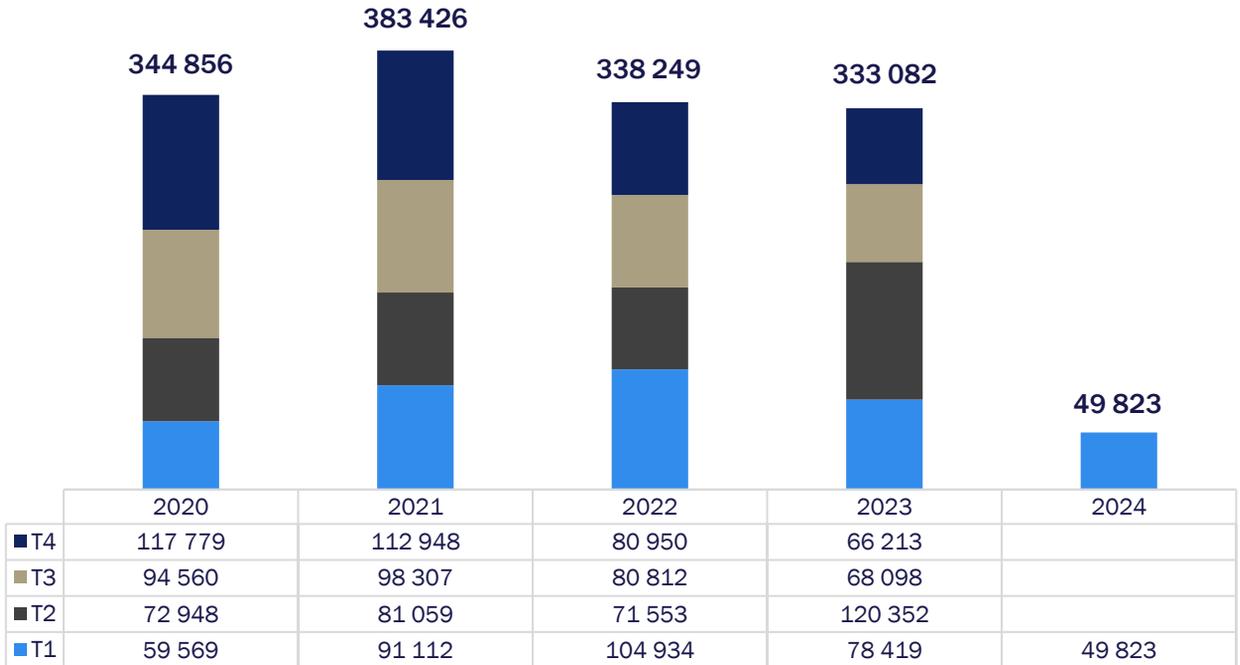


Moyenne décennale
Annuelle

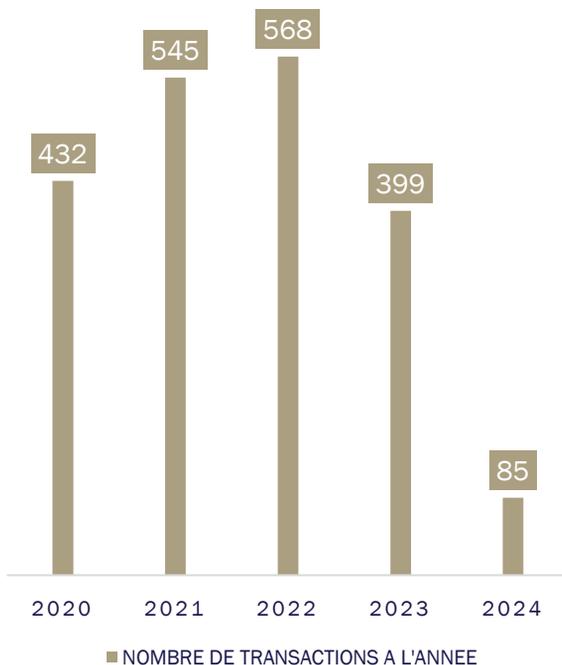
354 000 m²



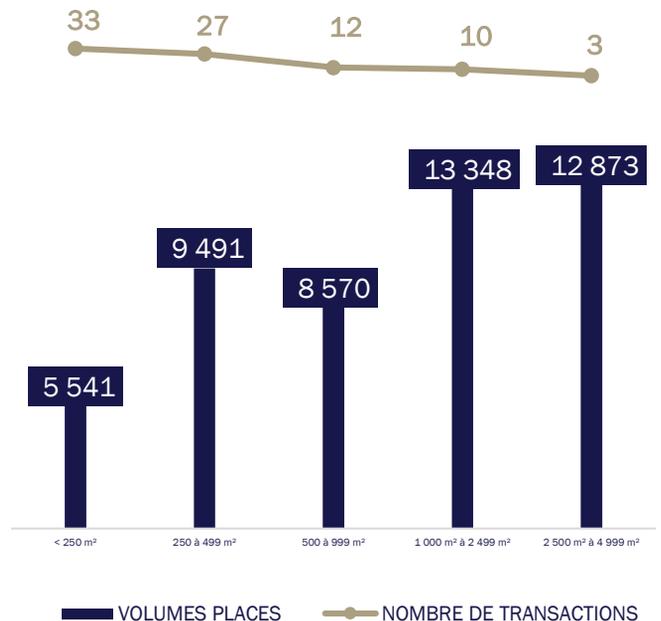
► EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



► NOMBRE DE TRANSACTIONS 2020-2024

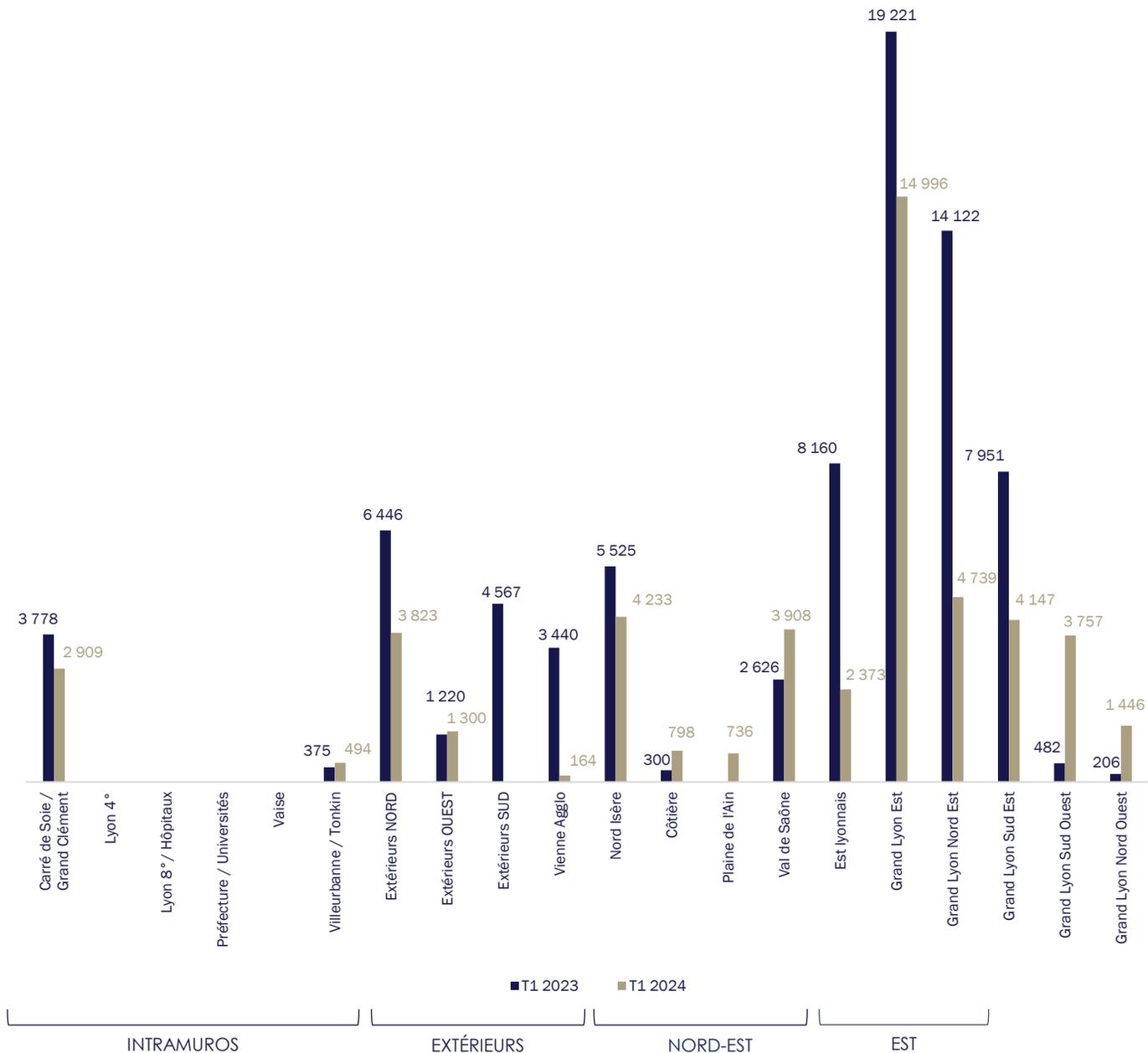


► NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES AU T1 2024



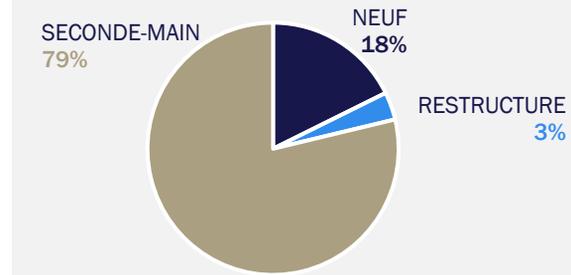
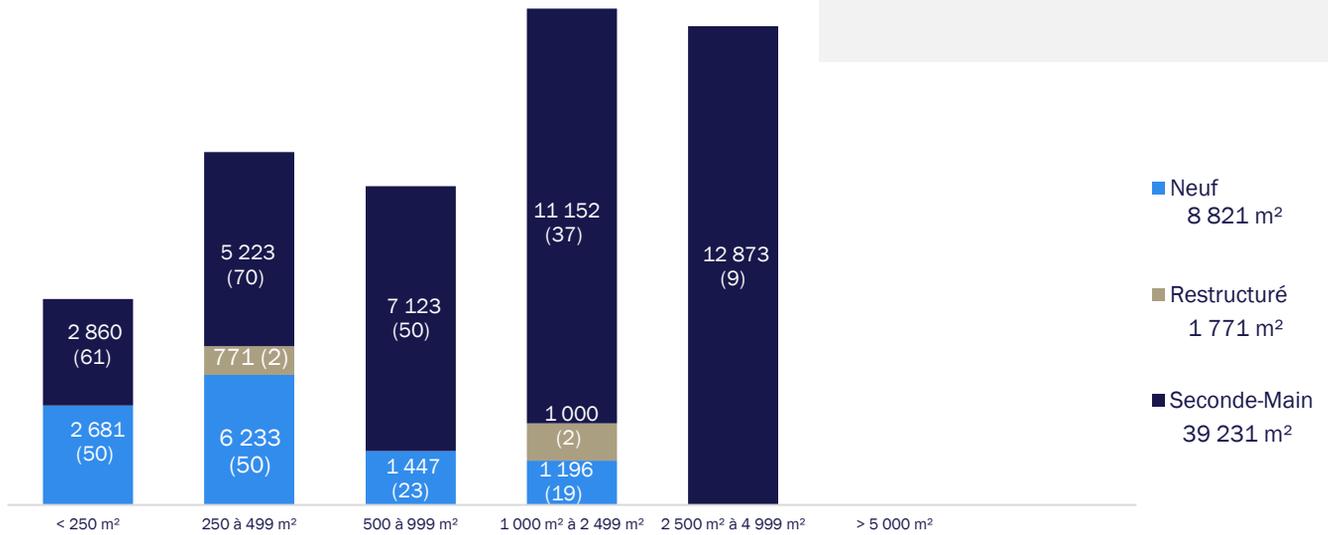
RÉPARTITION ET ÉVOLUTION EN VOLUME PAR SECTEURS

T1 2024 vs T1 2023

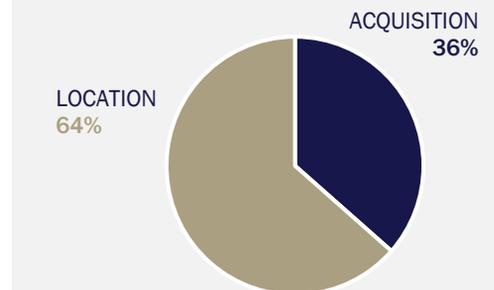
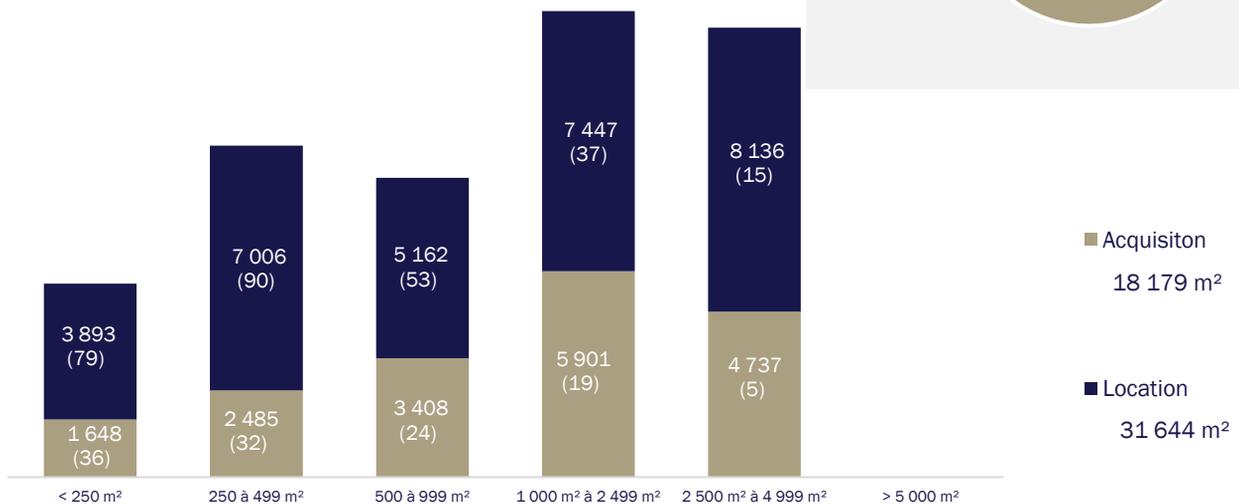


LES TRANSACTIONS

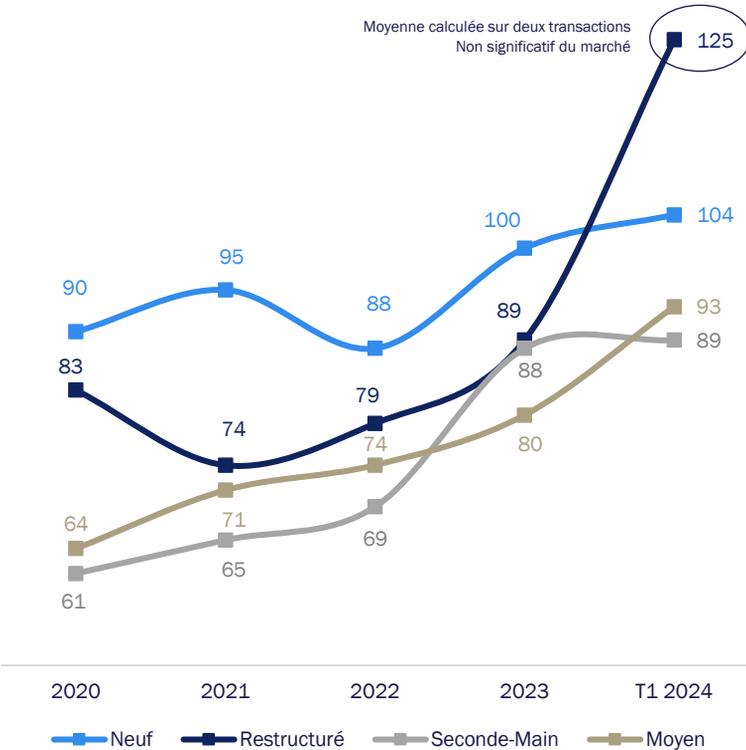
► VENTILATION NEUF / SECONDE-MAIN DONNÉES EN M² PLACÉS AU T1 2024



► VENTILATION LOCATION / ACQUISITION DONNÉES EN M² PLACÉS AU T1 2024



► ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS DEPUIS 2020



En 2023, nous avons assisté à une mutation de la demande vers le marché locatif. En effet, les conditions bancaires s'étant durcies (taux d'intérêts et apports demandés plus élevés), les sociétés se sont dirigées vers des biens à la location.

En complément, le manque d'offres disponibles à la vente est venu renforcer ce phénomène.

Depuis quelques années, le loyer moyen n'a cessé de croître. Ainsi, en ce début d'année, il s'élève à 93 €/m². En 4 ans, il a augmenté de 45%.

Dans le neuf, le loyer moyen dépasse désormais la barre des 100 €/m².

Dans le seconde-main, la rareté de l'offre a entraîné une hausse des loyers.

A noter, quelques transactions aux valeurs extrêmement élevées (locaux mixtes avec une part très importante de bureaux) ont aussi impacté mathématiquement la moyenne.

► ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MOYENS DEPUIS 2020



Depuis 2022, le marché des locaux d'activités de la Métropole de Lyon affiche un prix de vente moyen supérieur à 1 000 €/m² (neuf/restructuré et seconde-main confondus).

Dans le seconde-main, le prix de vente moyen ne cesse de progresser (+74%/2020, à noter la part des locaux mixtes qui ne cesse de s'intensifier).

Dans le neuf, l'augmentation est également notable : +22%.

Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. La conjoncture actuelle, la hausse du coût des matières premières et le manque de fonciers ne devraient qu'accentuer le phénomène. En parallèle, la hausse des taux de financement devrait freiner l'augmentation des prix à court terme.

LES TRANSACTIONS

► AU T1 2024, SUR 85 DEALS ON COMPTE
4 TRANSACTIONS > 2 000 M²

SECTEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT	PRIX OU LOYER	PRENEUR
Grand Lyon Est	88 rue Ambroise Paré	SAINT PRIEST	ACQUISITION	4 737	SECONDE-MAIN	908 €	GUIPARE
Grand Lyon Est	CAP EST	GENAS	LOCATION	4 700	SECONDE-MAIN	104 €	GENERALE DE TRANSPORT RAPIDE AUTOMOTIVE
Nord Isère	PERIPARK	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	3 436	SECONDE-MAIN	70 €	ARCESE
Grand Lyon Nord Est	5 impasse des Panettes	MEYZIEU	ACQUISITION	2 316	SECONDE-MAIN	687 €	SPEED ECHAFAUDAGES

► L'EXPERT INDÉPENDANT DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Nous cultivons notre **indépendance**, notre **transparence** et notre **audace**, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la **FNAIM entreprises**, nous nous engageons à respecter le **Code d'Éthique** et de **déontologie**. Nous exerçons notre profession avec **dignité**, **loyauté**, **sincérité**, **probité** et avec la **conviction** que notre **professionnalisme** est le meilleur garant de notre **reconnaissance par nos clients**.



+ 40 ans
de présence à Lyon



3 services :
Bureaux, Locaux d'activités
et Investissement



26 collaborateurs
dont 17 négociateurs



82 000 m²
commercialisés en bureaux et
locaux d'activité



2,4 millions de m²
commercialisés depuis 40 ans



220 transactions

Parts de Marché 2023 Locaux d'activités

23 %
de la demande placée totale

24 %
du nombre de transactions

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante Associée



Pierre LABOPIN
Consultant Associé



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Paul CHAILLIOUX
Consultant Associé



Thibaud GAILLARD
Consultant



Yasmina ZABAR
Consultante



Vanessa HUGOT-MERLOT
Assistante



Esthel BRUYERE
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président



François SALLES
Consultant Associé



Arthur MUSY
Consultant Associé



Clément DARLING
Consultant Associé



Edouard CHADAN
Consultant



Bastien SORG
Consultant



Victor GIRAUD
Consultant



Lauren HENRIQUES
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante

INVESTISSEMENT



Agnès BUGUET
Directeur Associé



Louis-Robert LAJUGIE
Directeur



Quentin JACQUET
Consultant



Omide MOUNTASSIR
Analyste

RESSOURCES



Valérie BARBY
Secrétaire Général



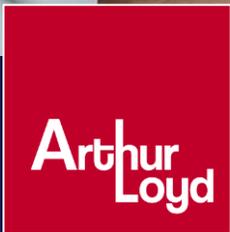
Laurence JACQUIER
Responsable Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable Études



Anissa ELAKHMAIRI
Community Manager



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

Nous cultivons notre **indépendance**, notre **transparence** et notre **audace**, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la **FNAIM entreprises**, nous nous engageons à respecter le **Code d'Ethique** et de **déontologie**. Nous exerçons notre profession avec **dignité**, **loyauté**, **sincérité**, **probité** et avec la **conviction** que notre **professionnalisme** est le meilleur garant de notre **reconnaissance par nos clients**.



+ de **80**
agences en France



500
Collaborateurs
motivés et qualifiés



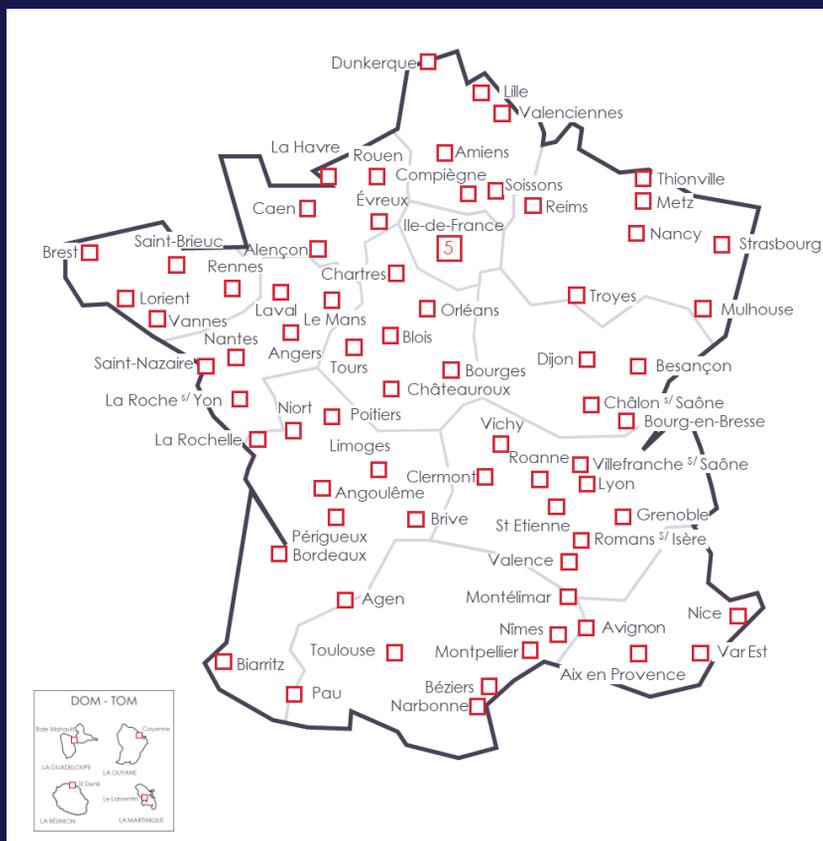
3 130 000 m²
commercialisés



3 330
Transactions



64 M€
de CA



Agen Aix-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Avignon Besançon Béziers Biarritz Blois Bordeaux Bourg-en-Bresse Bourges Brest Brive Caen Chalon-sur-Saône Chartres Châteauroux Clermont-Ferrand Compiègne Dijon Dunkerque Evreux Grenoble La Roche-Sur-Yon La Rochelle Laval Le Havre Le Mans Lille Limoges Lorient Lyon Metz Montélimar Montpellier Mulhouse Nancy Nantes Narbonne Nice Nîmes Niort Orléans Paris Pau Périgueux Poitiers Reims Rennes Roanne Romans-sur-Isère Rouen Saint-Brieuc Saint-Etienne Saint Nazaire Seine et Marne Soissons Strasbourg Thionville Toulouse Tours Troyes Valence Valenciennes Vannes Var Est Vichy Villefranche-sur-Saône