



BRICE ROBERT RHÔNE-ALPES

# ÉTUDE DU MARCHÉ 2022



© Tristan Deschamps



## BUREAUX



Maryse CADEGROS  
Directeur Général



Valérie MELON  
Consultante  
Associée



Pierre LABOPIN  
Consultant  
Associé



Jonathan GARCIA  
Consultant  
Associé



Paul CHAILLOUX  
Consultant  
Associé



Thibaud GAILLARD  
Consultant



Corentin FAVROT  
Consultant



Vanessa HUGOT-  
MERLOT  
Assistante



Mathilde SARTHOU  
Assistante

## LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS  
Président



François SALLES  
Consultant  
Associé



Grégory SALICHON  
Consultant  
Associé



Arthur MUSY  
Consultant  
Associé



Clément DARLING  
Consultant  
Associé



Edouard CHADAN  
Consultant



Bastien SORG  
Consultant



Lauren HENRIQUES  
Assistante



Gaëlle GRAVINA  
Assistante

## COMMERCES



Cyril ARJONA  
Consultant



Rémy IBANEZ  
Consultant



Victor GIRAUD  
Consultant



Yasmina ZABAR  
Consultante



Romane CASTEL  
Assistante



Agnès BUGUET  
Directeur  
Associé



Louis-Robert  
LAJUGIE  
Directeur



Quentin JACQUET  
Consultant



Omide MOUNTASSIR  
Analyste

## INVESTISSEMENT

## DIRECTION MARKETING DIGITAL / ÉTUDES



Virginie ALPHAND  
Secrétaire général



Laurence JACQUIER  
Responsable  
Marketing



Charlotte IVANOFF  
Responsable  
Études



Kélian MERCIER  
Community Manager





## IMMOBILIER D'ENTREPRISE LYON & AGGLOMÉRATION

# 2022, UNE ANNEE CONTRASTÉE !

L'immobilier d'entreprise semble porter les stigmates d'un covid long mais il a aussi suscité un nouvel élan.

La crise est à proprement parlé derrière nous et même si le marché s'en trouve tout de même plus ou moins bouleversé - selon qu'on considère les marchés des bureaux ou de l'investissement, des locaux d'activités ou de la logistique, tous font face aujourd'hui - elle a fait émerger de nouveaux modes de travail et de fonctionnement des entreprises et par conséquent, une demande nouvelle pour des services de qualité associés aux bureaux. De plus, le développement de la métropole lyonnaise avec des projets d'aménagements urbains ambitieux renforce l'attractivité de la ville pour les entreprises.

Acteur majeur de la métropole lyonnaise depuis plus de 40 ans, adossé depuis plus de 30 ans au puissant réseau Arthur Loyd, nous mutualisons nos compétences et conjuguons notre connaissance fine du territoire à notre vision globale du marché, notre ancrage local et notre visibilité nationale.

A vos côtés pour vous guider dans vos recherches de bureaux, de locaux d'activité, de commerces, mais aussi pour vos investissements et vos besoins en analyses et études, les équipes de Brice Robert Arthur Loyd se sont fixées de miser sur leurs compétences pluridisciplinaires afin de toujours mieux vous accompagner, fidéliser et assurer le suivi de vos projets.



Jean-Pascal Denys  
Président

## LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2022



**+70**

agences



**450**

collaborateurs



**4 000**

transactions



**3,6 M m<sup>2</sup>**

commercialisés

## BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2022



**1980**

création de l'entreprise



**33**

collaborateurs



**305**

transactions



**82 000 m<sup>2</sup>**

commercialisés

# SOMMAIRE

Bureaux page 5	1	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Chiffres clés et cartographie des secteurs</li><li>2. Analyse de la demande placée</li><li>3. Analyse des segments de surfaces</li><li>4. Volumes placés par secteurs d'activités NAF</li><li>5. Répartition par segments de surface par secteurs</li><li>6. Analyse de l'offre disponible à 6 mois</li><li>7. Les grands deals de 2022</li><li>8. Quelques projets et livraisons à venir</li><li>9. Analyse de 15 secteurs de la Métropole Lyonnaise</li><li>10. Conclusion et perspectives</li></ol>	<p>p.6 p.7 p.8 p.9 p.10 p.11 p.12 p.14 p.15 p.41</p>
Locaux d'Activités page 42	2	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Chiffres clés et cartographie des secteurs</li><li>2. Analyse de la demande placée</li><li>3. Analyse des valeurs financières</li><li>4. Analyse de l'offre disponible à 6 mois</li><li>5. Les grandes transactions de 2022</li><li>6. Zoom Grand Est</li><li>7. Zoom Nord Isère</li><li>8. Zoom Extérieurs</li><li>9. Zoom sur les petites et moyennes surfaces</li><li>10. Quelques projets à venir</li><li>11. Conclusion et perspectives</li></ol>	<p>p.43 p.44 p.47 p.48 p.49 p.50 p.52 p.54 p.56 p.57 p.58</p>
Logistique page 59	3	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Chiffres clés et cartographie des secteurs</li><li>2. La demande placée</li><li>3. L'offre sous 6 mois</li><li>4. L'offre potentielle</li><li>5. Les valeurs locatives</li><li>6. Conclusion et perspectives</li></ol>	<p>p.60 p.61 p.62 p.63 p.63 p.64</p>
Investissement page 65	4	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Les montants investis</li><li>2. Répartition par typologies d'actifs</li><li>3. Investissement : répartition par secteurs géographiques</li><li>4. Répartition par tranches de montants investis</li><li>5. Évolution des taux prime</li><li>6. Conclusion et perspectives</li></ol>	<p>p.66 p.67 p.68 p.69 p.70 p.71</p>
Marketing/Études page 73	5	Études et Marketing 360°	p.73



Bureaux

# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

325 237 m<sup>2</sup>  
568 transactions

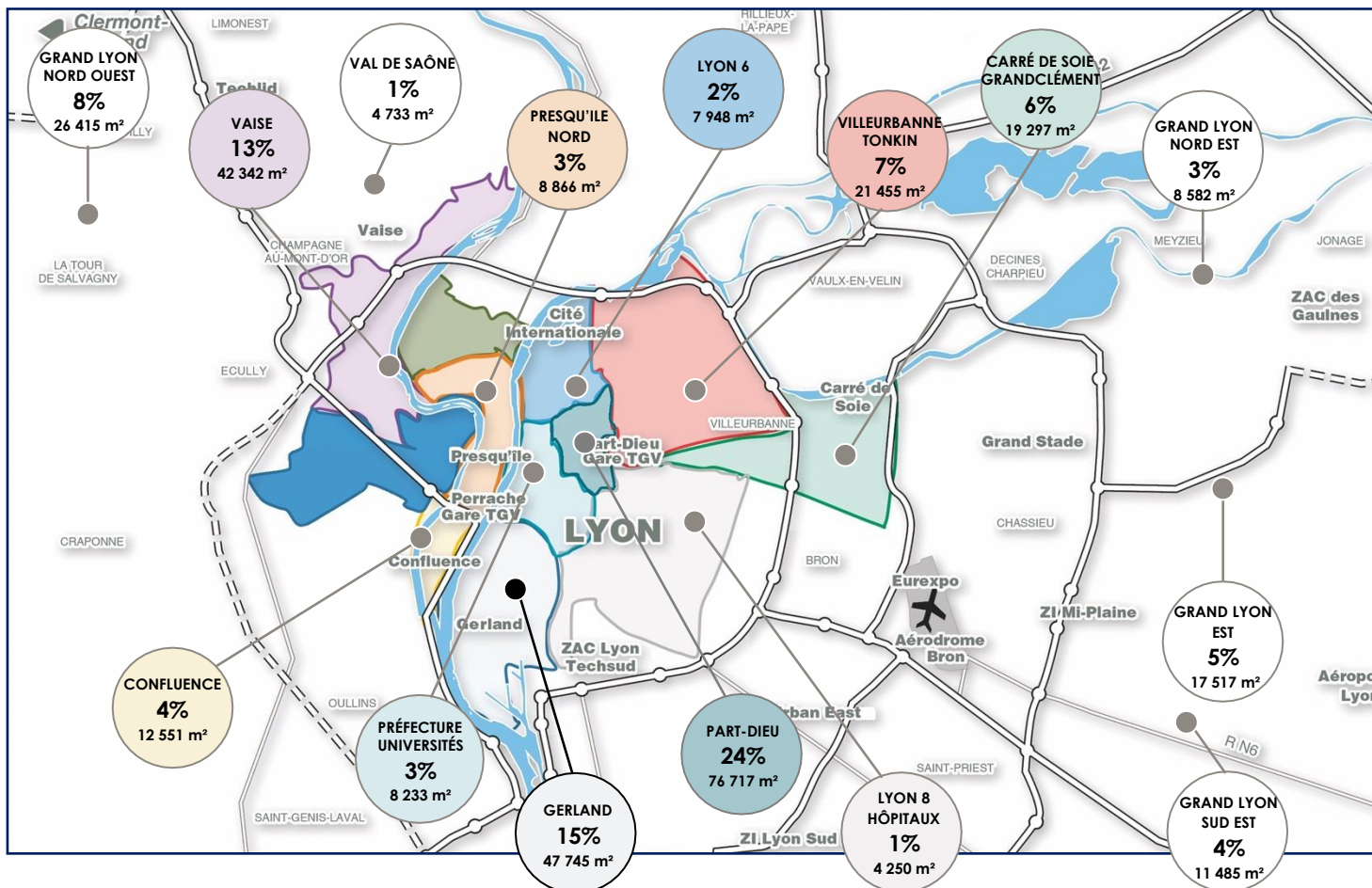
Acquisition

25%

75%

Location

Notre étude porte sur 15 secteurs représentatifs du marché.



60%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup>

4,90%

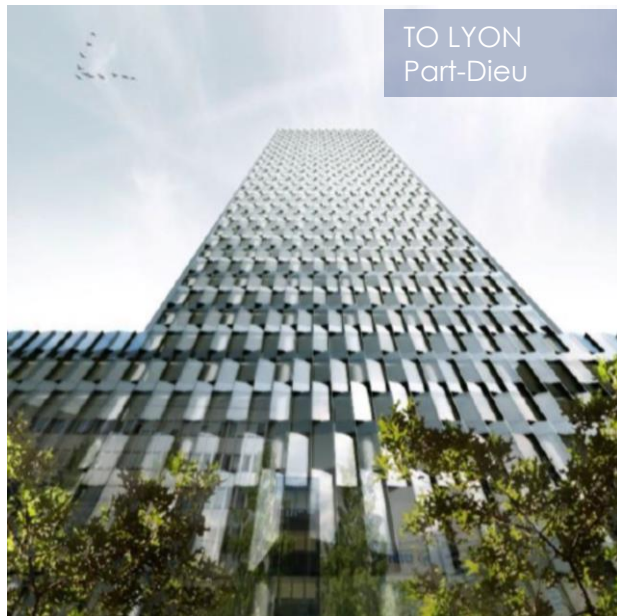
Taux de vacance à 6 mois

## 2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

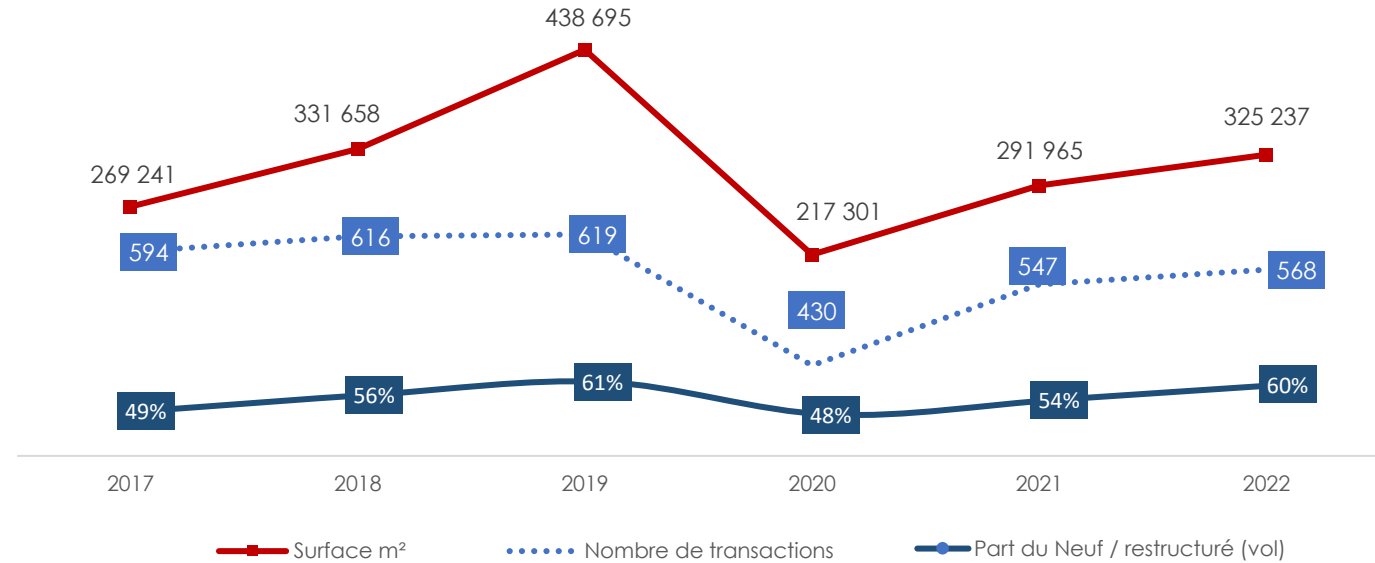
- Les volumes transactés en Bureaux **augmentent de 11%** vs 2021, positionnant ainsi cette année 2022 dans le **TOP 3 historique**.

Cette performance est animée par l'**augmentation du nombre de transactions**, notamment celles supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (57 soit 10% du nombre).

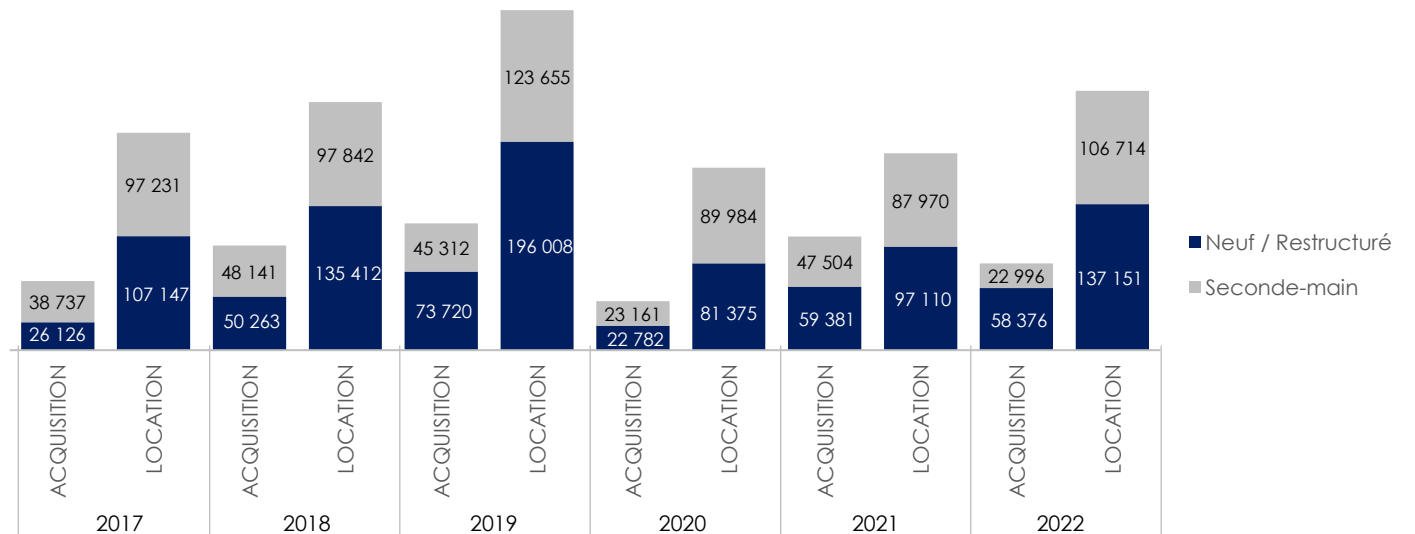
- La **part locative** reprend son trend de la dernière période décennale avec **75% du marché global**.
- La **Part-Dieu** retrouve sa place de **leader** notamment grâce à 2 opérations significatives : la NOUVELLE CITE ADMINISTRATIVE et APRIL.



### Évolution de la demande placée



### Répartition Acquisition / Location



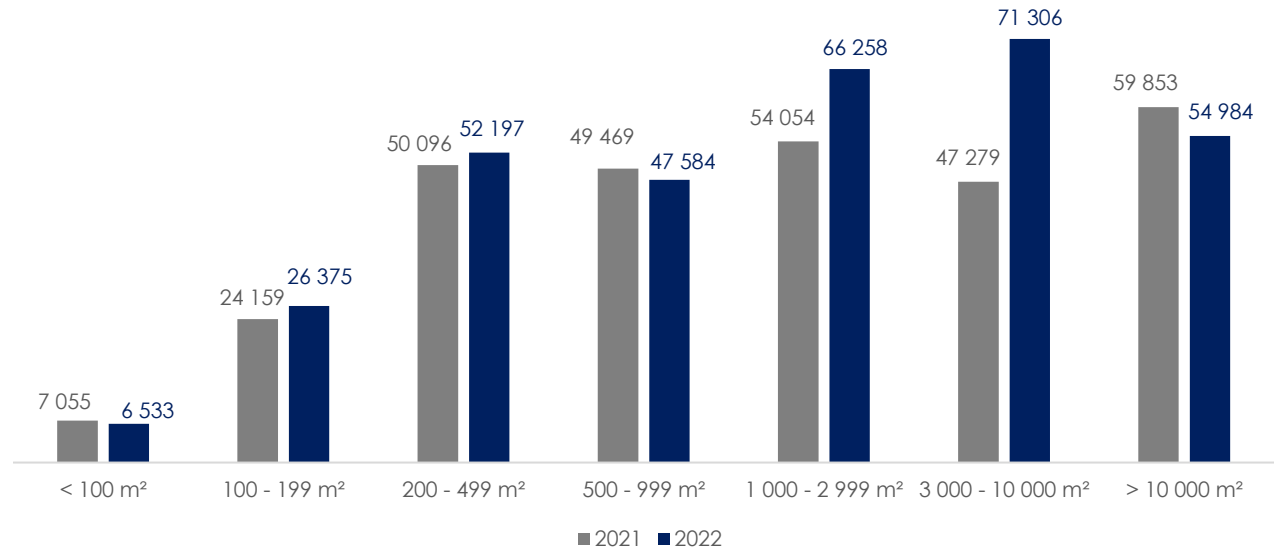


### 3. ANALYSE DES SEGMENTS DE SURFACES

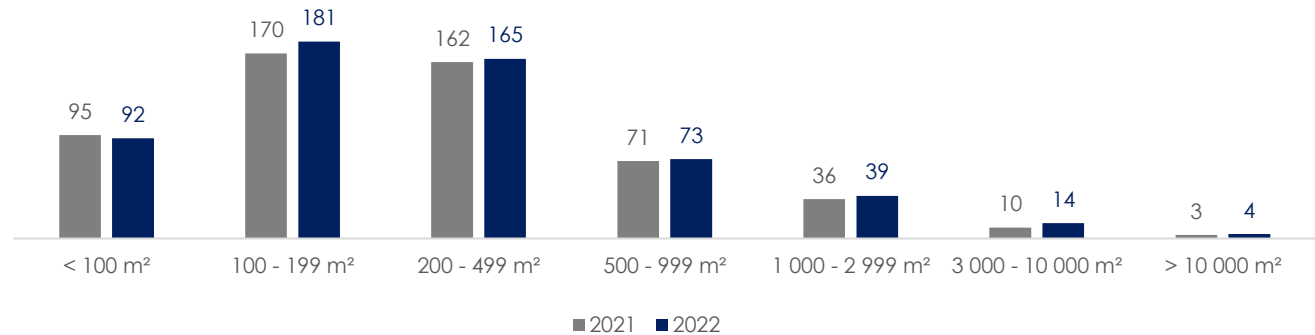
- **4 mega deals** ont été conclus en 2022. Les grands utilisateurs confirment leur attrait pour le marché lyonnais. Au delà d'être maintenus, les projets ont été concrétisés cette année.
- La **NOUVELLE CITE ADMINISTRATIVE** signe la transaction la plus significative avec l'acquisition de **20 000 m<sup>2</sup>** à la Part-Dieu.
- Le segment de surfaces 1 000 – 10 000 m<sup>2</sup> connaît la progression la plus notable, soit environ 25% de volume supplémentaire.
- On constate un marché très stable d'année en année sur le créneau de surfaces 0 – 1 000 m<sup>2</sup>.



En volumes placés



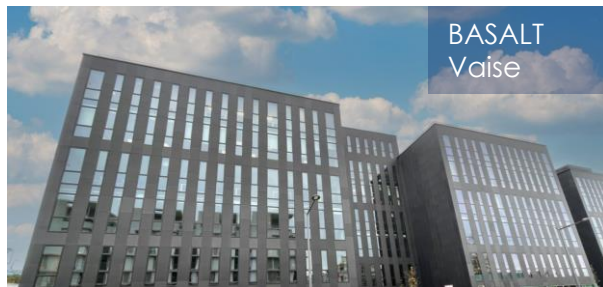
En nombre de transactions










## 4. VOLUMES PLACÉS PAR SECTEURS D'ACTIVÉTÉS NAF

### Top 5 des secteurs d'activités (surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> en volumes placés)

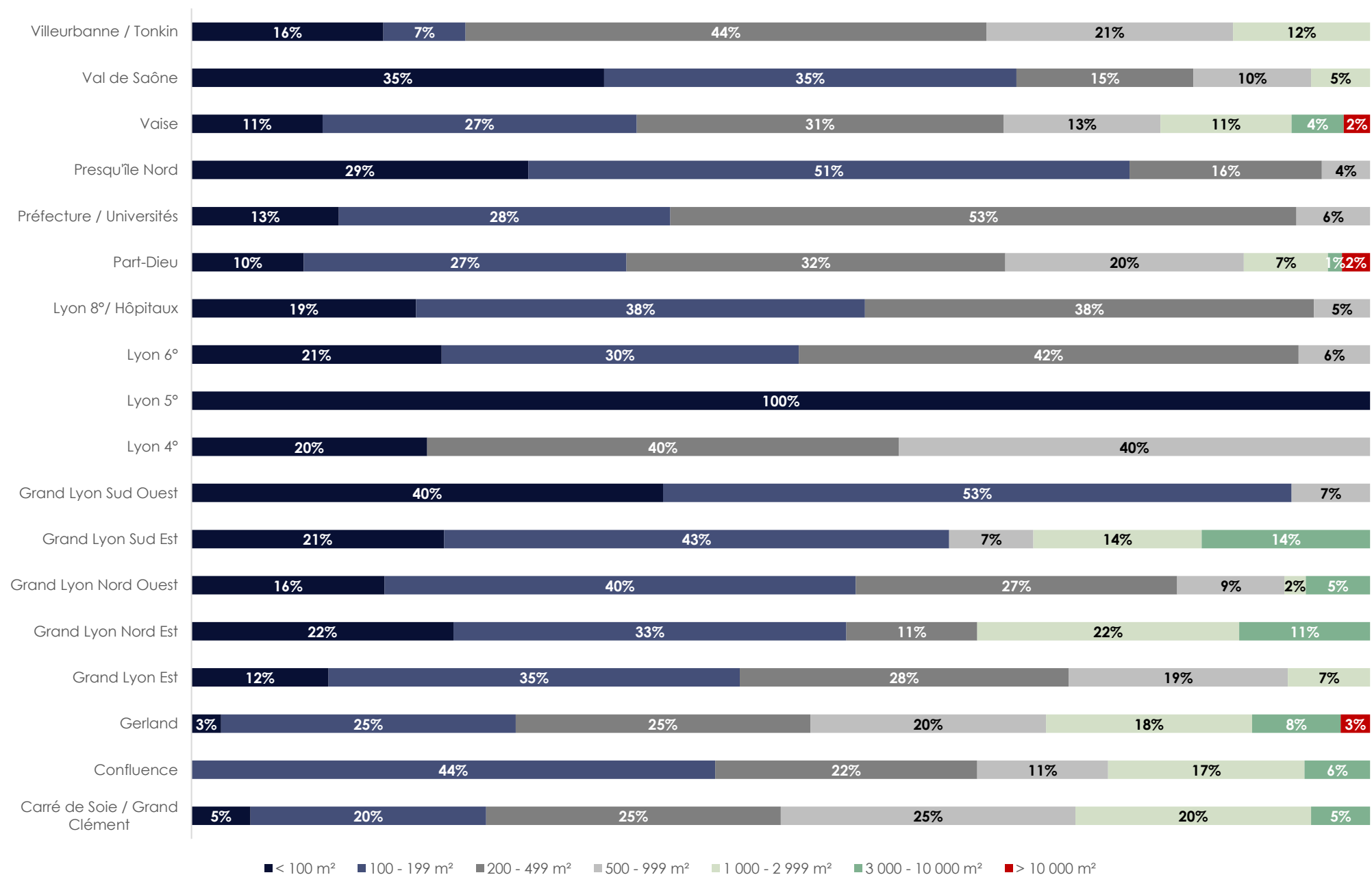


BASALT  
Vaïse

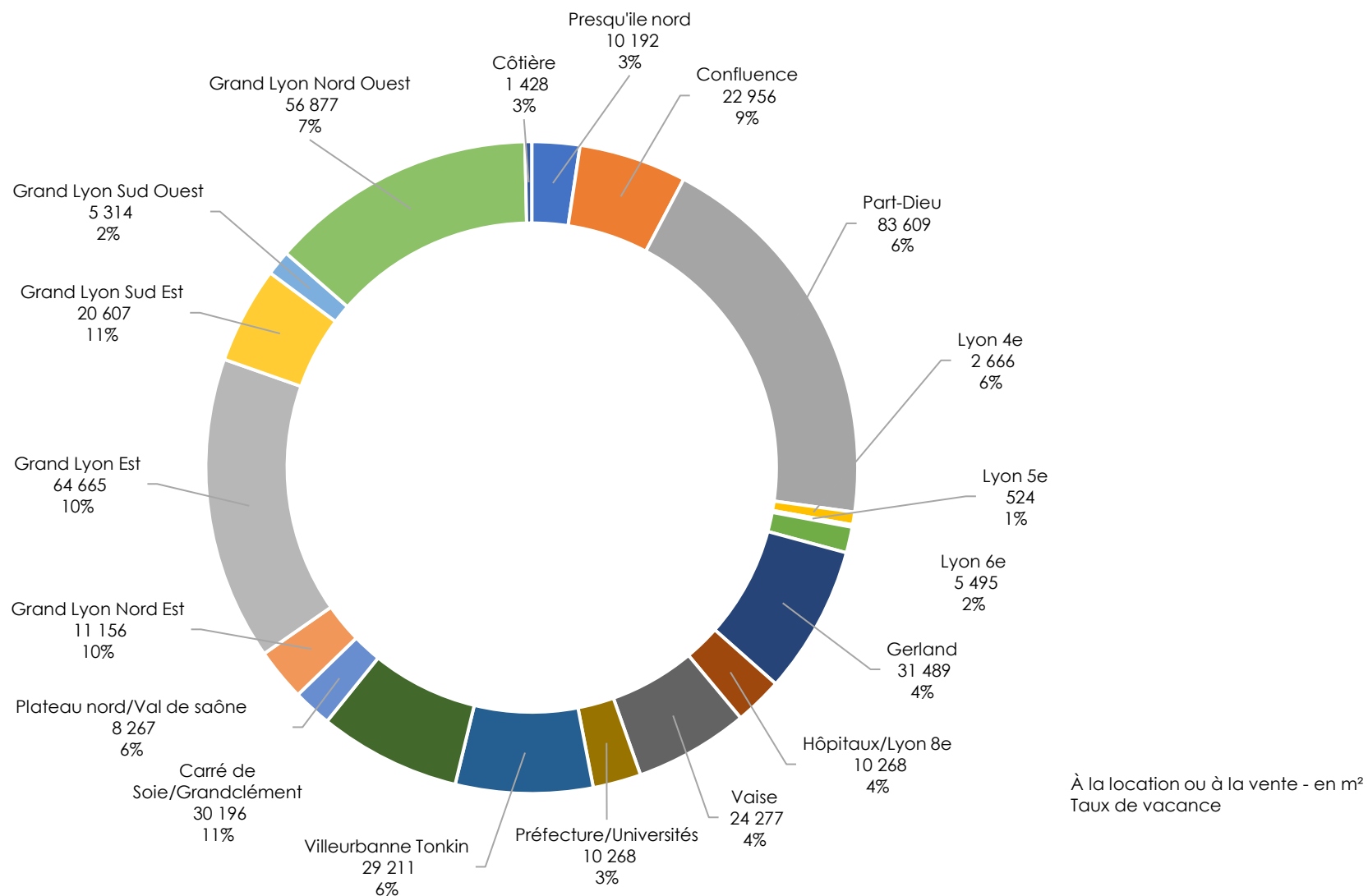
- Le secteur d'activités « **Information et Communication** » occupe la 1<sup>ère</sup> place, talonné par les secteurs « **Banque et Assurance** » et « **Administration publique générale** ».
- On constate une **répartition équilibrée des volumes** entre les secteurs d'activités.

SECTEUR NAF	VOLUMES PLACÉS	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES VOLUMES PLACÉS
 INFORMATION ET COMMUNICATION	28 298 m <sup>2</sup>	10	9%
 BANQUE ET ASSURANCE	26 627 m <sup>2</sup>	8	8%
 ADMINISTRATION PUBLIQUE GÉNÉRALE	22 932 m <sup>2</sup>	3	7%
 ACTIVÉTÉS DES SIÈGES SOCIAUX	20 796 m <sup>2</sup>	6	6%
 ARCHITECTURE ET INGENIERIE	17 673 m <sup>2</sup>	3	5%

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



## 6. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



- D'ici fin août 2023, nous estimons l'offre disponible de l'agglomération lyonnaise à **425 000 m²** environ.
- Le taux de vacance à 6 mois, de **4,90%**, se maintient avec des disparités entre les secteurs.
- Le faible taux de vacance des secteurs intramuros, tels que la Presqu'île, Lyon 6<sup>e</sup> et Préfecture-Universités, pousse les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs comme Gerland, Villeurbanne/Tonkin ou Vaise.

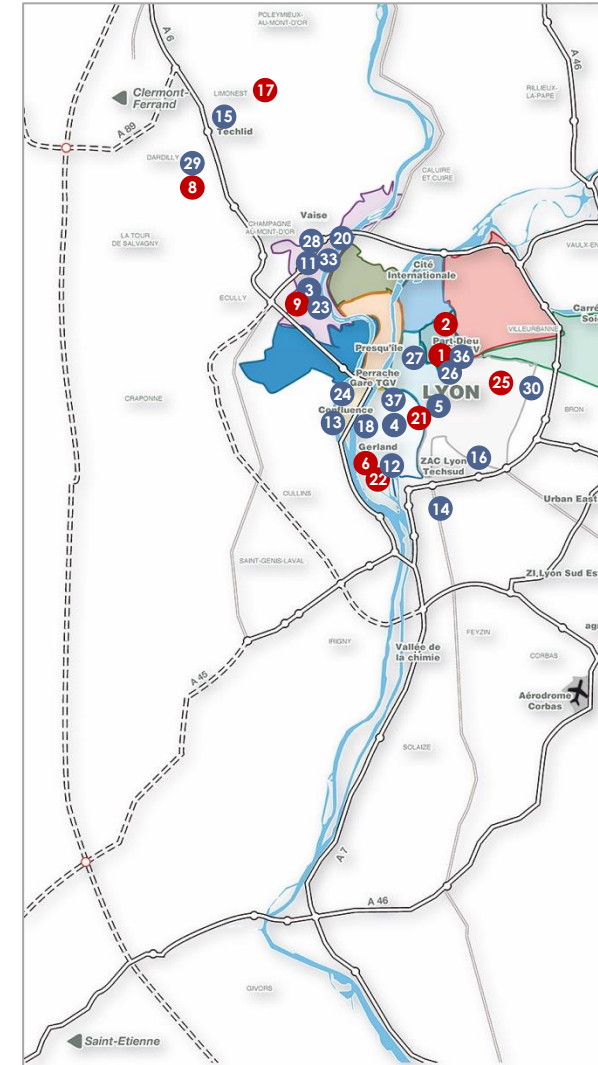


## 7. LES GRANDS DEALS DE 2022

> 3 000 m<sup>2</sup>

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	SECTEUR
NOUVELLE CITÉ ADMINISTRATIVE D'ÉTAT	LYON 3	20 000	NEUF	VALEUR N.C.	Etat (Services du flsc et de l'Insee) 1	PART-DIEU
NEXT	LYON 6	12 654	NEUF	330 €	APRIL 2	PART-DIEU
10 RUE JOANNES CARRET	LYON 9	11 330	NEUF	205 €	SOLUTEC 3	VAISE
AVENUE JEAN JAURES	LYON 7	11 000	NEUF	VALEUR N.C.	ACADEMIE MONDIALE DE LA SANTE (OMS) 4	GERLAND
LE CORNER	LYON 3	8 548	NEUF	310 €	SETEC IS 5	PART-DIEU
31 AVENUE TONY GARNIER	LYON 7	8 500	NEUF	VALEUR N.C.	ANSES ET ANSM 6	GERLAND
EASTWOOD	VILLEURBANNE	7 762	NEUF	198 €	TECHNIP ENERGIES FRANCE 7	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
THREE HOUSES	DARDILLY	5 830	NEUF	175 €	SPIE BATIGNOLES 8	GRAND LYON NORD OUEST
LE BASALT	LYON 9	5 289	NEUF	195 €	AGICAP 9	VAISE
FONCIERE LYONNAISE	JONAGE	4 800	NEUF	VALEUR N.C.	APRR 10	GRAND LYON NORD EST
I-CONIC	LYON 9	4 403	NEUF	195 €	ARVAL 11	VAISE
EKLAA	LYON 7	4 392	NEUF	220 €	NEMERA 12	GERLAND
KING CHARLES	LYON 2	3 941	SECONDE-MAIN	250 €	EUREKA EDUCATION 13	CONFLUENCE
BOOSTER 1	SAINT FONS	3 835	NEUF	157 €	ADISSEO 14	GRAND LYON SUD EST
HELLO	LIMONEST	3 700	NEUF	VALEUR N.C.	LINEA-COURTEIX 15	GRAND LYON NORD OUEST
GREEN CAMPUS	VENISSIEUX	3 700	NEUF	155 €	SPIE 16	GRAND LYON SUD EST
PLUG & PLAY	LIMONEST	3 506	NEUF	VALEUR N.C.	APAVE 17	GRAND LYON NORD OUEST
VELA VERDE	LYON 7	3 100	RESTRUCTURE	220 €	ECEMA 18	GERLAND

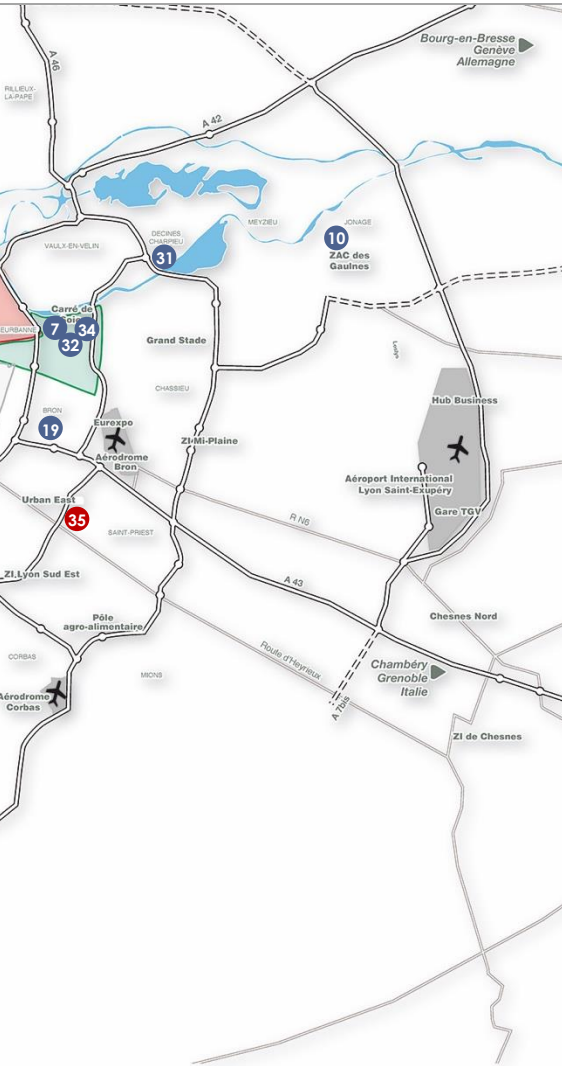
- Location
- Acquisition





## 7. LES GRANDS DEALS DE 2022

> 1 500 m<sup>2</sup>



IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
EUROPARC DU CHÊNE	BRON	2 975	SECONDE-MAIN	VALEUR N.C.	CERBALLIANCE	19	GRAND LYON EST
VAISE INDUSTRIE	LYON 9	2 934	NEUF	220 €	YDES	20	VAISE
APRILIUM 2	LYON 3	2 869	SECONDE-MAIN	245 €	OVH	21	PART-DIEU
DOMILYON	LYON 7	2 706	NEUF	230 €	HOSPICES CIVILS DE LYON	22	GERLAND
RACINES	LYON 9	2 500	NEUF	VALEUR N.C.	DIRECTION RÉGIONALE CENTRE EST DE SMABTP	23	VAISE
LE MONOLITHE	LYON 2	2 447	SECONDE-MAIN	190 €	CHARLES PERROUD	24	CONFLUENCE
39 CITÉ	LYON 3	2 427	RESTRUCTURE	235 €	CBS SCHOOL	25	VILLEURBANNE / TONKIN
LE VIP	LYON 3	2 400	SECONDE-MAIN	230 €	MEDPACE	26	PART-DIEU
NEXT	LYON 6	2 320	NEUF	330 €	IMAGIN'OFFICE	27	PART-DIEU
DOCKSITE	LYON 9	2 304	SECONDE-MAIN	195 €	ALTEN	28	VAISE
THREE HOUSES	DARDILLY	2 202	NEUF	175 €	SPIE BATIGNOLES	29	GRAND LYON NORD OUEST
TOTEM	VILLEURBANNE	2 127	NEUF	195 €	MGEN	30	VILLEURBANNE / TONKIN
D-SIDE : IMMEUBLE DIPTYK 1	DECINES-CHARPIEU	2 000	NEUF	VALEUR N.C.	APF FRANCE HANDICAP	31	GRAND LYON NORD EST
ORGANDI	VILLEURBANNE	1 878	NEUF	190 €	METROPOLE DE LYON	32	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
CAMPUS VERRAZZANO	LYON 9	1 762	SECONDE-MAIN	180 €	2022 ENVIRONMENTAL SCIENCE FR SAS	33	VAISE
KBIS	VAULX-EN-VELIN	1 730	NEUF	192 €	POLYEXPERT	34	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
FIRST PARK 2	SAINT-PIREST	1 696	NEUF	2 450 €	LIP INTERIM	35	GRAND LYON EST
LE BONNEL	LYON 3	1 525	SECONDE-MAIN	230 €	CEGEDIM	36	PART-DIEU
LE CRAB	LYON 7	1 500	SECONDE-MAIN	180 €	COSPIRIT	37	GERLAND

# 8. QUELQUES PROJETS ET LIVRAISONS À VENIR

2023		2024		2025 et plus					
	<b>FLOW</b> 3 707 m <sup>2</sup> Confluence		<b>NEW AGE</b> 20 000 m <sup>2</sup> Part-Dieu		<b>BE-FLEX</b> 7 500 m <sup>2</sup> Villeurbanne / Tonkin		<b>LE CRYSTALLIN</b> 3 800 m <sup>2</sup> Part-Dieu		<b>VERTICAL</b> 5 229 m <sup>2</sup> Gerland
	<b>LYCORNE</b> 4 905 m <sup>2</sup> Confluence				<b>NEXT</b> 14 500 m <sup>2</sup> Part-Dieu		<b>LE KALEIDO</b> 5 500 m <sup>2</sup> Lyon 6		<b>LE ÔNE</b> 6 390 m <sup>2</sup> Grand Lyon Sud Ouest
	<b>REMYX</b> 2 433 m <sup>2</sup> Confluence				<b>EVASYON</b> 4 953 m <sup>2</sup> Lyon 8 / Hôpitaux		<b>ART BUILDING</b> 5 200 m <sup>2</sup> Lyon 6		<b>RACINES</b> 5 054 m <sup>2</sup> Vaise
	<b>TO-LYON</b> 66 000 m <sup>2</sup> Part-Dieu				<b>VHK</b> 5 844 m <sup>2</sup> Villeurbanne / Tonkin		<b>PRIMATVERA</b> 7 250 m <sup>2</sup> Part-Dieu		<b>ODESSA</b> 13 000 m <sup>2</sup> Part-Dieu
	<b>GLASSDOOR</b> 6 640 m <sup>2</sup> Villeurbanne / Tonkin				<b>EXO 7</b> 6 835 m <sup>2</sup> Gerland		<b>HELLO</b> 4 298 m <sup>2</sup> Grand Lyon Nord Ouest		<b>233 COURS LAFAYETTE</b> 14 000 m <sup>2</sup> Lyon 6
	<b>PARK AVENUE</b> 3 695 m <sup>2</sup> Villeurbanne / Tonkin				<b>CENTRAL BRICK</b> 5 209 m <sup>2</sup> Gerland		<b>PLUG &amp; PLAY</b> 6 309 m <sup>2</sup> Grand Lyon Nord Ouest		<b>LE KI</b> 20 000 m <sup>2</sup> Part-Dieu
	<b>ETOILE PART-DIEU</b> 9 169 m <sup>2</sup> Part-Dieu				<b>ALPIERRE</b> 2 272 m <sup>2</sup> Vaise				<b>MLYON</b> 24 000 m <sup>2</sup> Part-Dieu

Surfaces à titre indicatif  
Liste non exhaustive

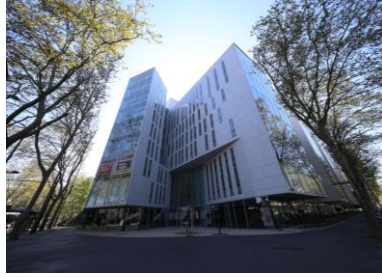


■ □ □ □

## 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



Val-de-Saône  
p. 38



Grand Lyon Nord Est  
p. 39

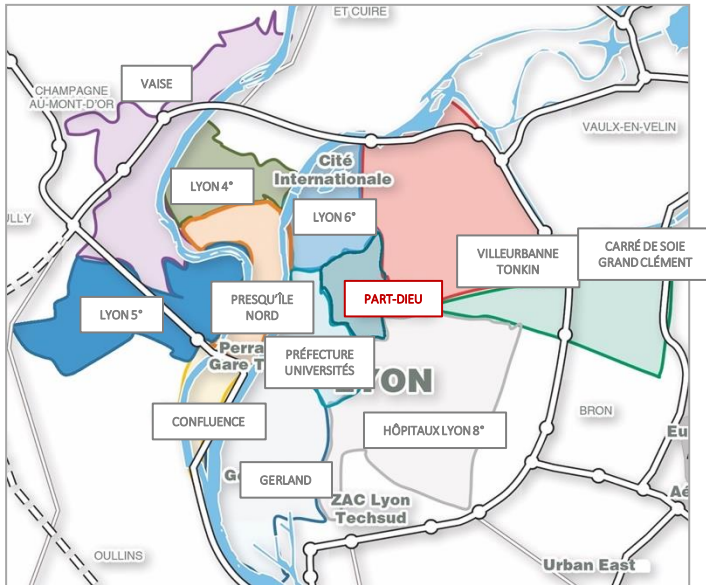


Grand Lyon Sud Est  
p. 40



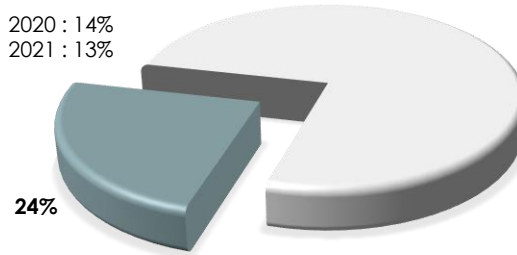
# PART-DIEU

76 717 m<sup>2</sup> placés – 84 transactions



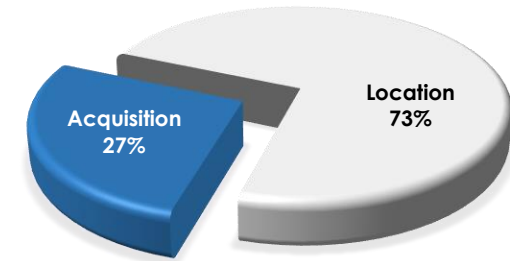
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 14%  
2021 : 13%



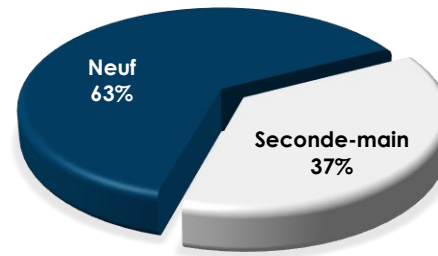
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



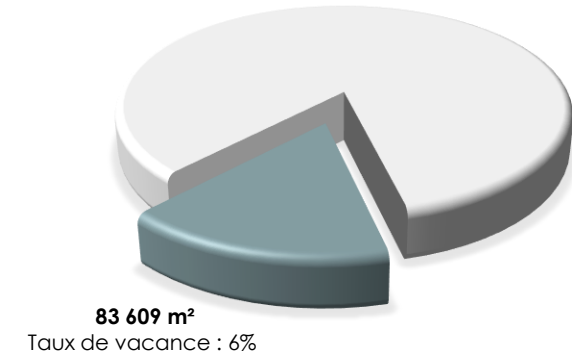
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



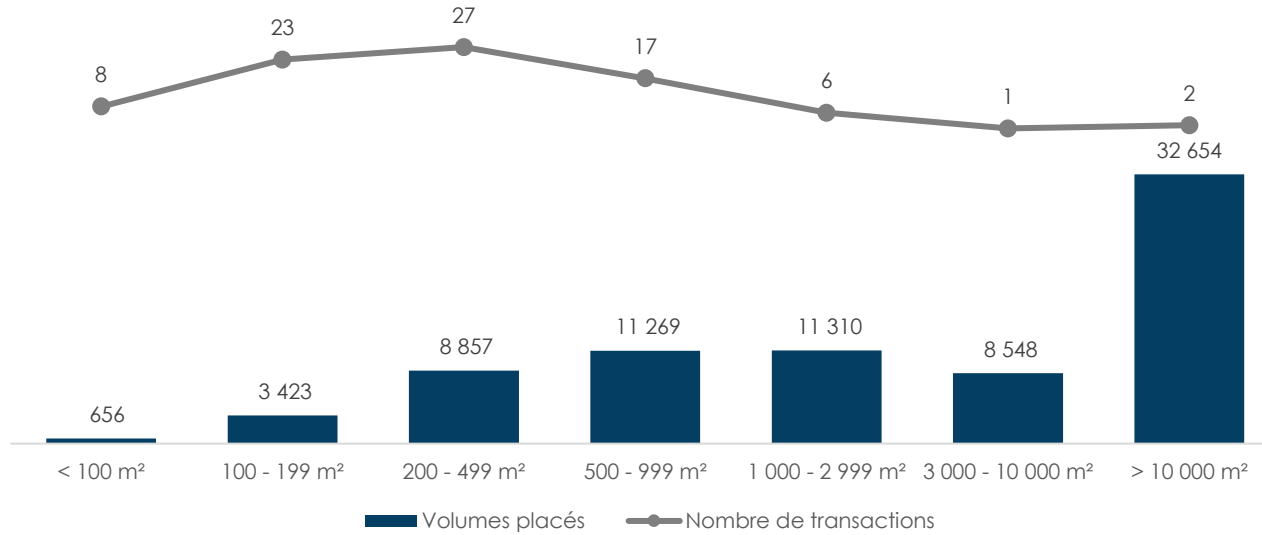
- Cette année, la Part-Dieu retrouve son statut de **leader**.
- Cette **position** est due à l'augmentation du volume (environ deux fois celui de 2021).
- Les loyers sont maintenus. Le loyer prime atteint les **340 €/m<sup>2</sup>** au **Silex 2**.
- Riche de la **diversité** de ses utilisateurs, le quartier d'affaires retient autant les **grands comptes** qu'il attire les **PME**.
- Il s'affiche comme le secteur le plus endogène de la Métropole.

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	78 047	29 957	39 207	<b>76 717</b>	➔
Nombre de transactions	65	52	80	<b>84</b>	➔
Panier moyen	1 201	576	490	<b>913</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	312 €/m <sup>2</sup>	284 €/m <sup>2</sup>	322 €/m <sup>2</sup>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	193 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>	<b>216 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	61%	10%	45%	<b>63%</b>	➔
Part de location	79%	98%	95%	<b>73%</b>	➔

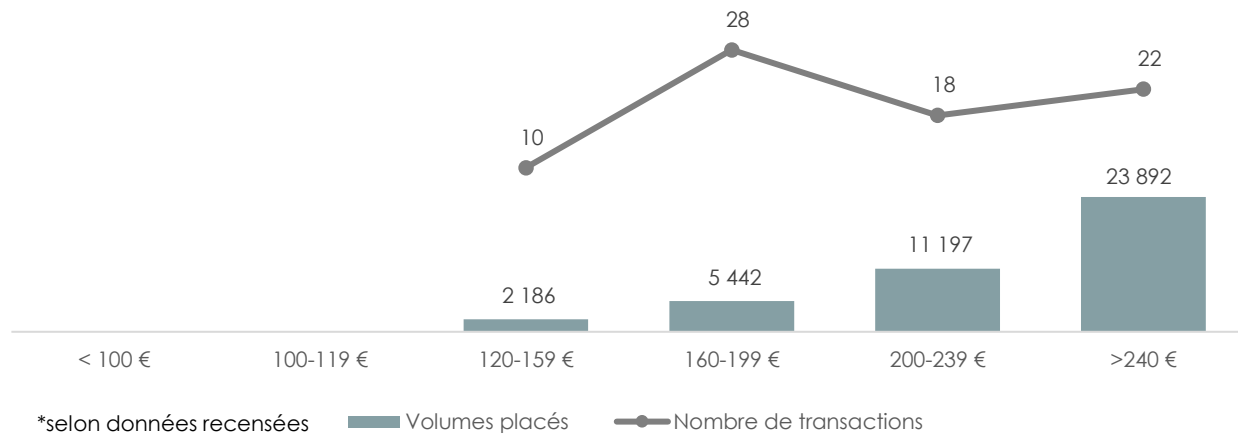




## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**NOUVELLE CITE ADMINISTRATIVE**  
**20 000 m²** rue Garibaldi  
 Acquisition – Valeur N.C.



**APRIL**  
**12 654 m²** au Next  
 Location – 330 €/m²



**SETEC IS**  
**8 548 m²** au Corner  
 Location – 310 €/m²

## L'INFO EN +

“ Le quartier continue sa transformation afin d'accueillir les flux de circulation de demain. L'année 2022 marque notamment l'arrivée de la Voie L sur la gare SNCF après plusieurs années de travaux.

Le Hub multimodal, qui ne cesse d'évoluer, a pour objectif de maximiser les transports en commun et favoriser la mobilité douce afin que ces deux combinent au moins 40% des déplacements globaux de la zone pour 2030. ”

Thibaud GAILLARD



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- New Age
- Primatvera
- To-Lyon
- Crystallin
- Odessa
- Evasyon

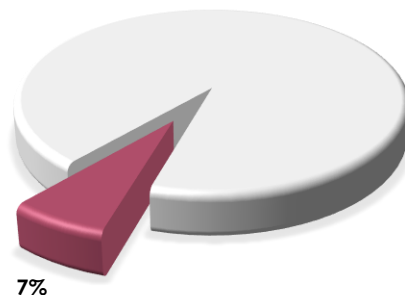


# VILLEURBANNE / TONKIN

21 455 m<sup>2</sup> placés – 43 transactions

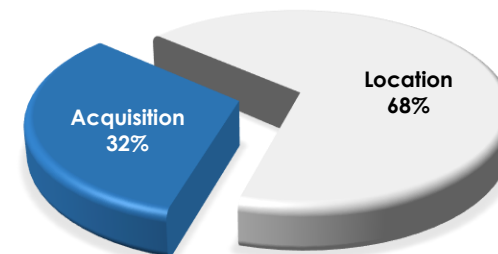
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 10%  
2021 : 12%



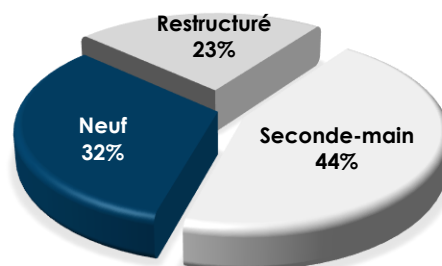
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



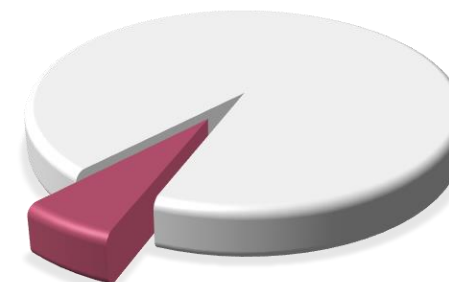
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



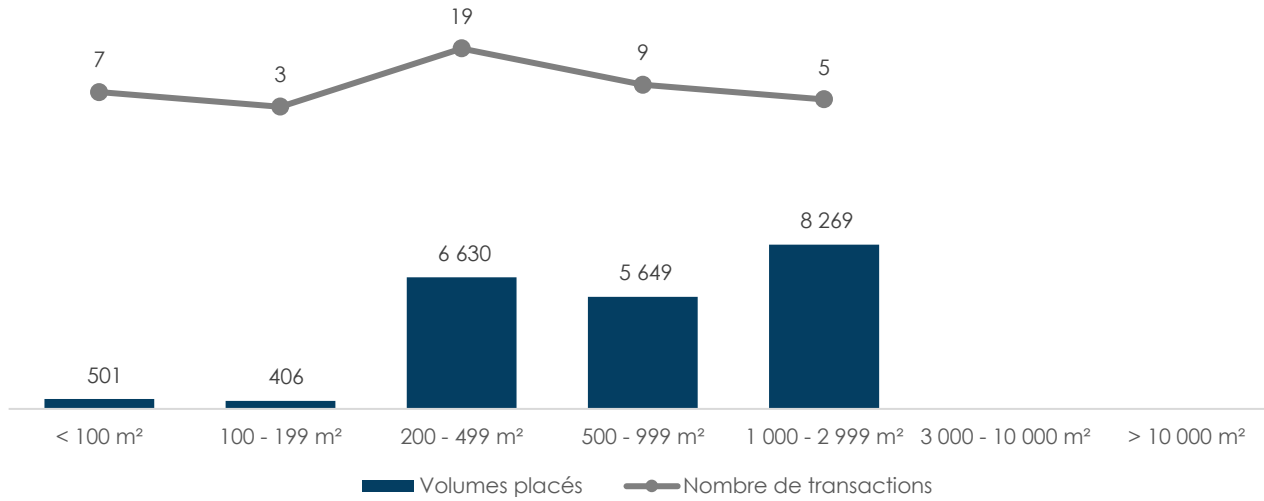
29 211 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 6%

- En 2022, Villeurbanne / Tonkin se retrouve en **5<sup>e</sup> position** en raison du manque notable de produits.
- Ce secteur temporairement sous-offreur devrait retrouver une position plus équilibrée grâce à la **livraison de plusieurs immeubles référents** (Park Avenue, Glassdoor...)
- Le marché de Villeurbanne / Tonkin est essentiellement **localif**.
- Le « 10<sup>ème</sup> arrondissement lyonnais », Villeurbanne / Tonkin confirme sa position d'**alternative** au secteur de la Part-Dieu.

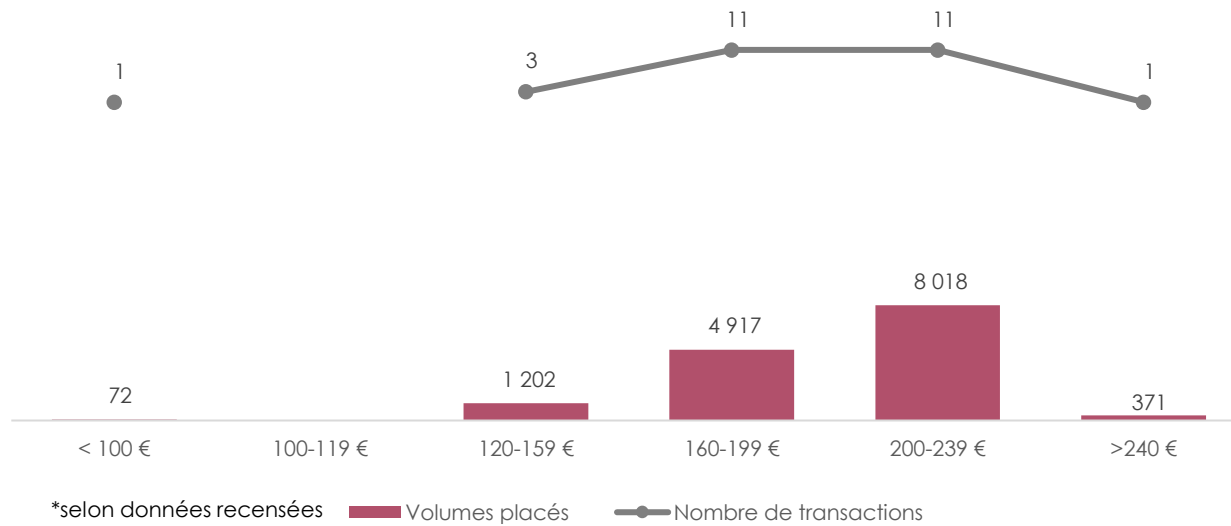
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	30 735	21 932	36 331	<b>21 455</b>	→
Nombre de transactions	42	38	49	<b>43</b>	→
Panier moyen	732	577	741	<b>499</b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	189 €/m <sup>2</sup>	199 €/m <sup>2</sup>	212 €/m <sup>2</sup>	<b>215 €/m<sup>2</sup></b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	166 €/m <sup>2</sup>	148 €/m <sup>2</sup>	164 €/m <sup>2</sup>	<b>184 €/m<sup>2</sup></b>	→
Part du neuf / restructuré	69%	74%	80%	<b>55%</b>	→
Part de location	70%	90%	83%	<b>68%</b>	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**CBS SCHOOL**  
**2 427 m²** au 39 Cité  
 Location – 235 €/m²



**MGEN**  
**2 127 m²** au Totem  
 Location – 195 €/m²



**MICROPOLE**  
**1 488 m²** au Premium  
 Location – 200 €/m²

## L'INFO EN +

“Après 3 ans d'attente, les contours du projet de l'ancienne clinique du Tonkin ont enfin été dévoilés. Ce programme de développement consistera en la construction d'un nouvel îlot dont la mixité sera le maître mot. Nous y retrouverons de nombreux usages : bureaux, logements, bibliothèque, école d'enseignement supérieur, locaux d'activité, commerces. Ce projet sera réalisé dans la continuité du renouveau de ce secteur stratégique d'entrée de ville déjà entamé par les récents projets plus au nord du boulevard Stalingrad. Il participera à convertir ce quartier autrefois zone de passage en réel secteur à vivre faisant le trait d'union entre la périphérie et le QCA de la Part-Dieu.”

Corentin FAVROT



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

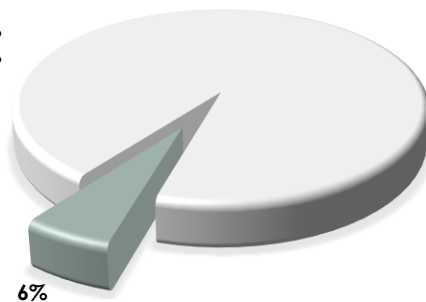
- Park Avenue
- Totem
- Be-Flex
- Glassdoor
- VHK
- M45
- Crescendo
- Swan



# CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT 19 297 m<sup>2</sup> placés – 20 transactions

## Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

2020 : 7%  
2021 : 5%



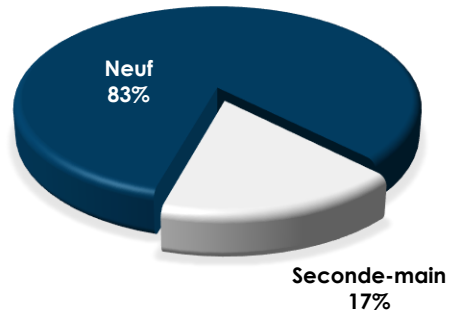
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



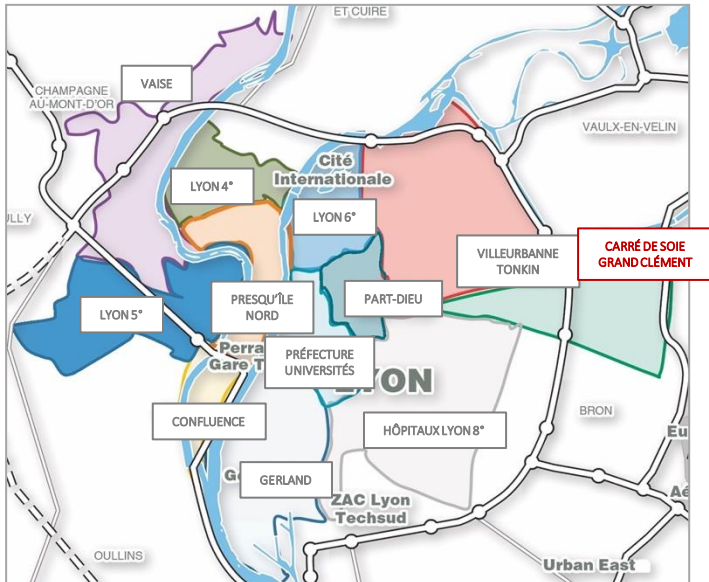
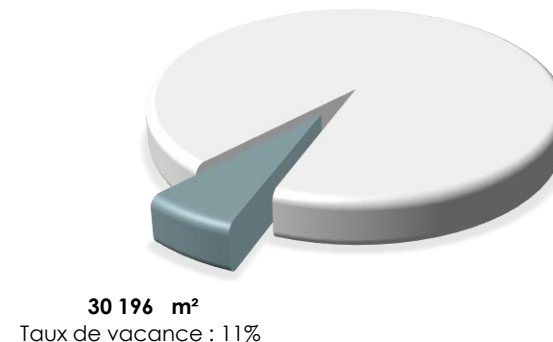
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



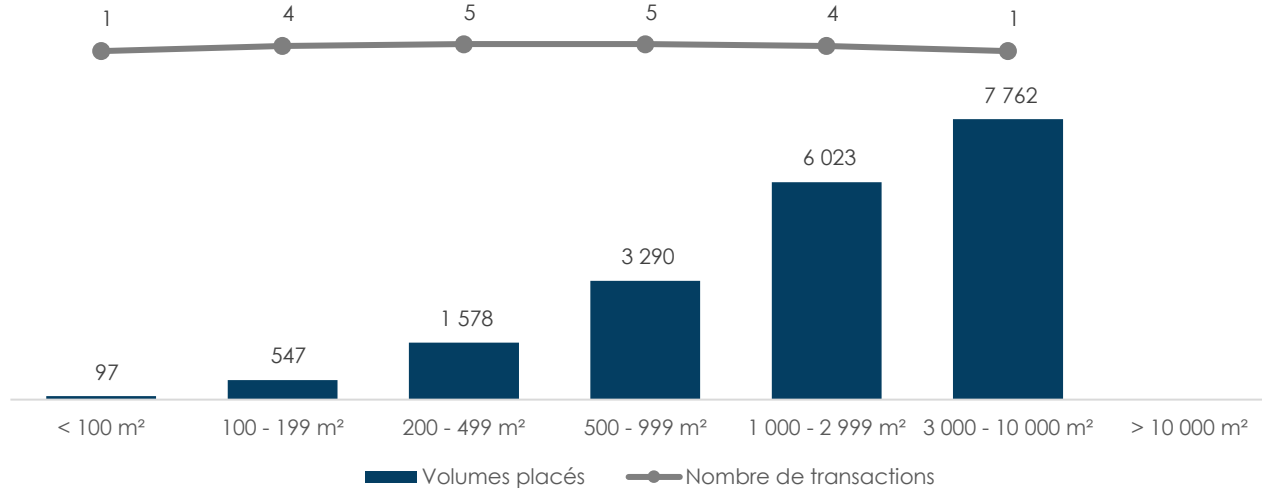
- L'environnement de travail abouti a incité les entreprises à choisir ce secteur.
- La part du neuf représente donc naturellement **83% du volume placé**.
- Ses principaux atouts : le **hub de transport** (à 15 minutes de la Part-Dieu en métro) et le centre commercial comprenant de nombreux **services et restaurants**.
- Le secteur est plébiscité par les **grands groupes** (Véolia, Adecco, Alstom, Technip, Opteven...).

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	15 189	14 937	13 627	<b>19 297</b>	➔
Nombre de transactions	21	15	14	<b>20</b>	➔
Panier moyen	723	996	973	<b>965</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	172 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>	<b>194 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	170 €/m <sup>2</sup> *	90 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>	<b>166 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	91%	93%	89%	<b>83%</b>	➔
Part de location	89%	57%	55%	<b>100%</b>	➔

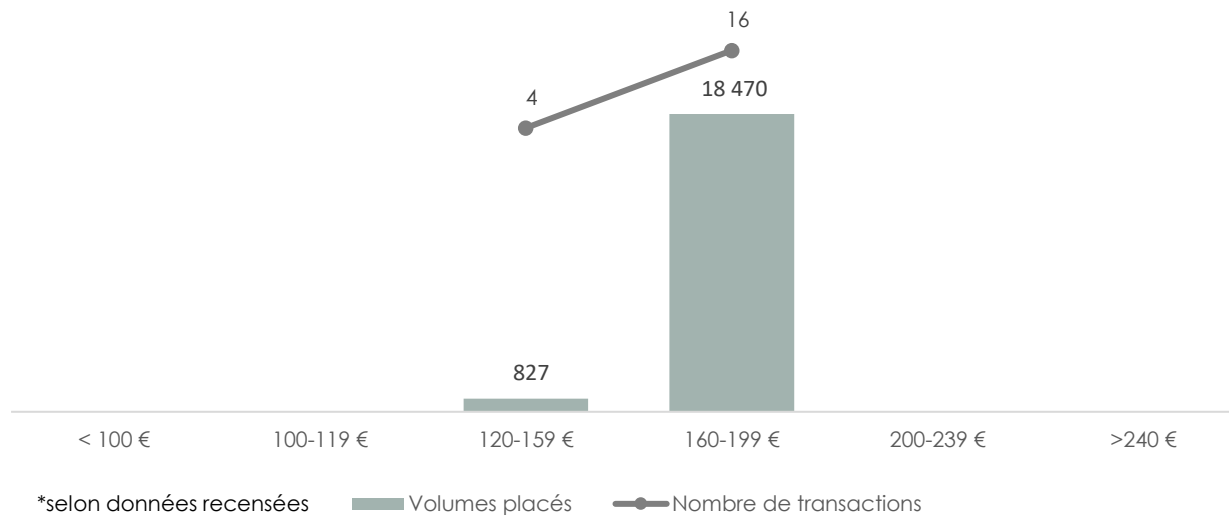




## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**TECHNIP ENERGIES FRANCE**  
**7 762 m²** à l'Eastwood  
 Location – 198 €/m²



**METROPOLE DE LYON**  
**1 878 m²** à l'Organdi  
 Location – 190 €/m²



**POLYEXPERT**  
**1 730 m²** au Kbis  
 Location – 192 €/m²

## L'INFO EN +

“ En 2023, priorité à l'éducation, à la culture et au sport pour le quartier de Carré de Soie avec la création d'un nouveau collège, d'un stade de sport et d'une salle de spectacle pouvant accueillir 1 000 personnes. Toujours dans le cadre du développement du Carré de Soie, le nouveau tramway T9 permettra de relier en 30 minutes le pôle d'échanges multimodal Vaulx-en-Velin / La Soie à Charpennes. ”

Thibaud GAILLARD



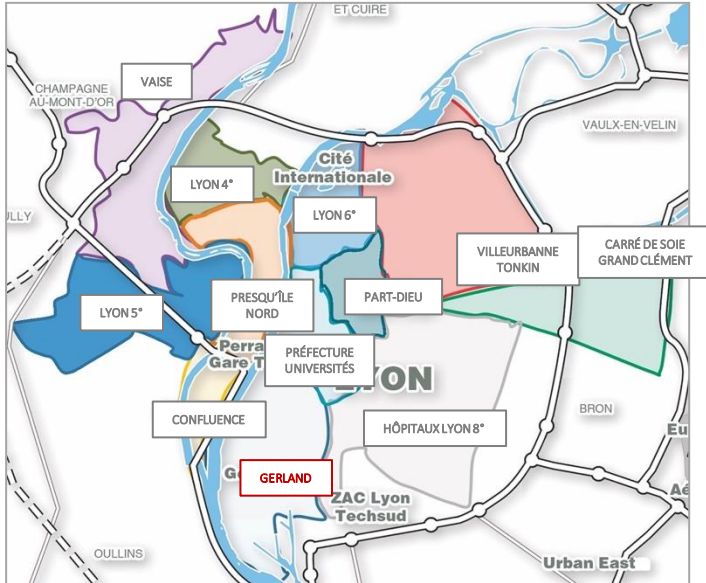
## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Totem
- Crescendo
- Swan



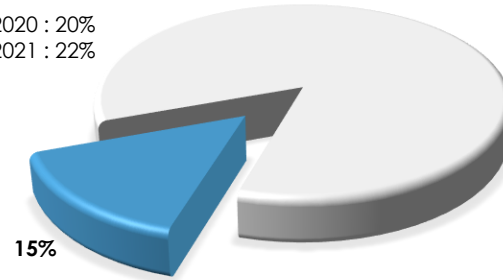
# GERLAND

47 745 m<sup>2</sup> placés – 40 transactions



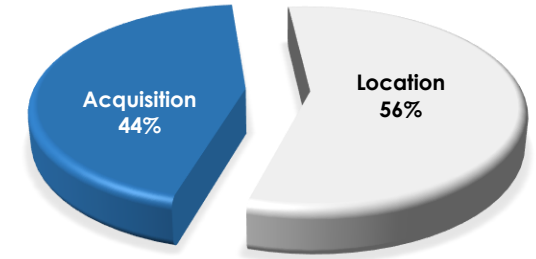
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 20%  
2021 : 22%



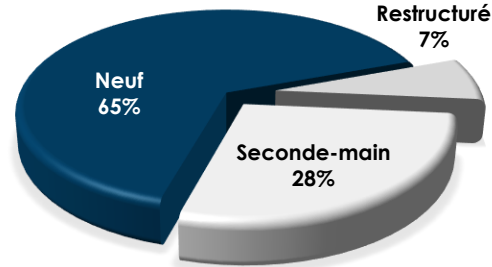
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



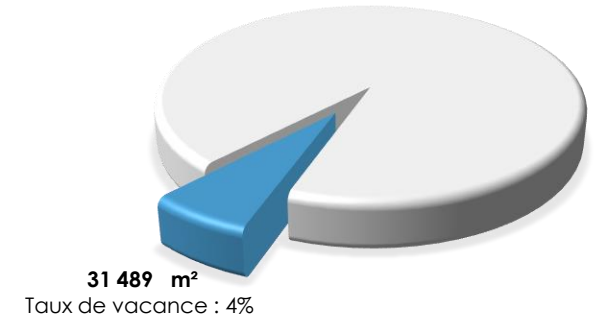
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%

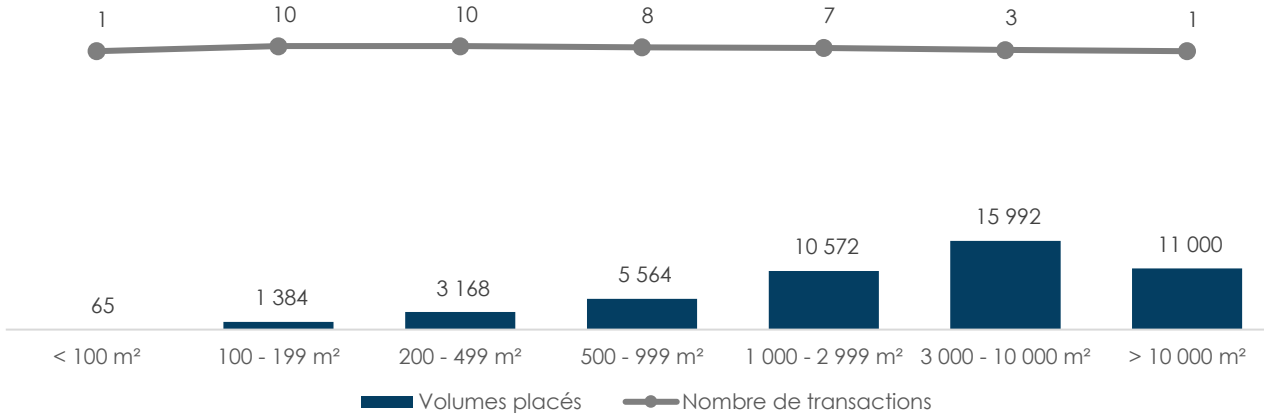


- Passant de leader à challenger, Gerland, avec 15% de part de marché, affirme à nouveau son **statut de secteur phare**.
- Il reste une **place forte pour les entités de renom** cette année (OMS, ANSES, ANSM...).
- Le **loyer moyen** dans le neuf **continue sa progression**.
- Le **loyer prime** s'élève à **220 €/m<sup>2</sup>** pour « Eklaa ».

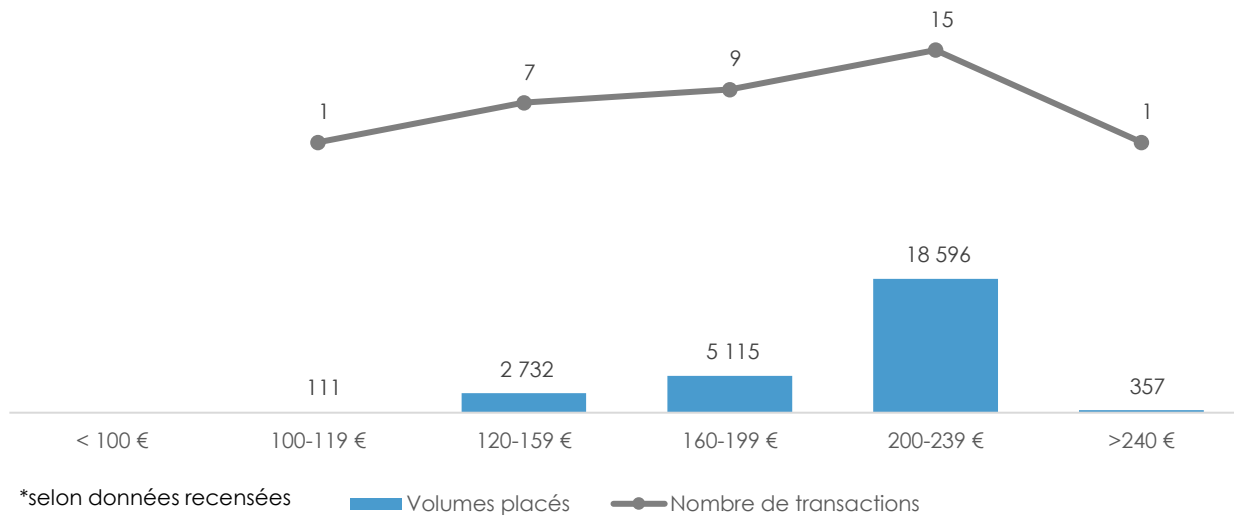
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	90 889	43 844	64 970	<b>47 745</b>	➔
Nombre de transactions	52	32	35	<b>40</b>	➔
Panier moyen	1 748	1 370	1 856	<b>1 194</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	181 €/m <sup>2</sup>	206 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	172 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	<b>181 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	85%	87%	87%	<b>72%</b>	➔
Part de location	81%	89%	50%	<b>56%</b>	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**OMS**  
**11 000 m²** av. Jean Jaurès  
 Acquisition – Valeur N.C.



**ANSES ET ANSM**  
**8 500 m²** au 31 av. Tony Garnier  
 Acquisition – Valeur N.C.



**NEMERA**  
**4 392 m²** à l'Eklaa  
 Location – 220 €/m²

## L'INFO EN +

“ Le quartier de Gerland poursuit sa mutation avec la reconstruction de l'ancien site de Nexans. Dans le prolongement de la construction du site de l'EM Lyon, le programme prévoit la construction de vastes zones végétalisées et de commerces afin de répondre aux nouvelles attentes des habitants dans un cadre de vie apaisé. ”

Paul CHAILLIOUX



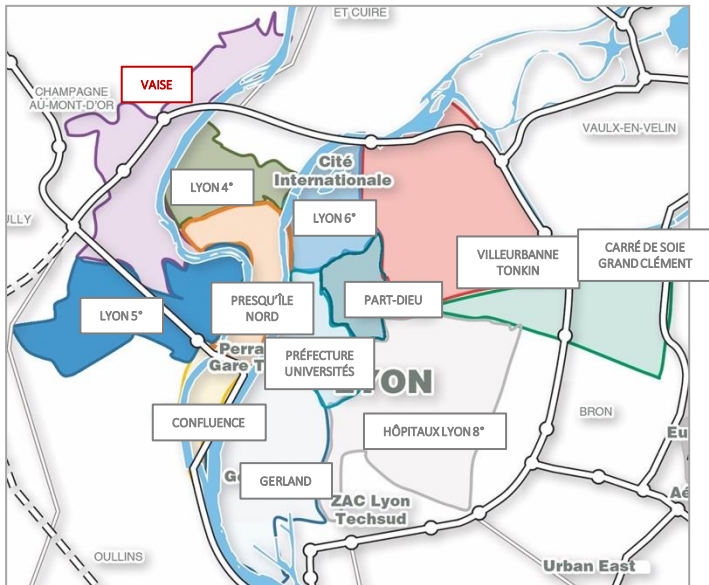
## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

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



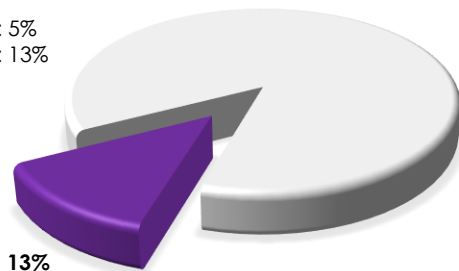
# VAISE

42 342 m<sup>2</sup> placés – 45 transactions



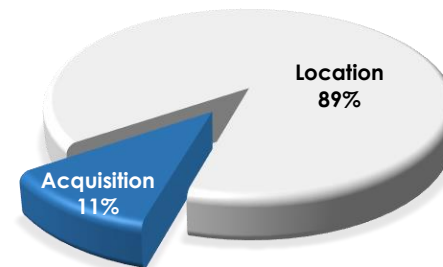
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 5%  
2021 : 13%



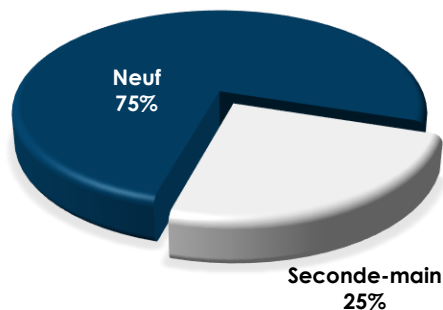
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



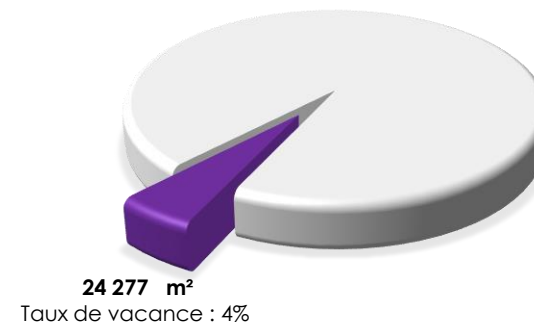
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



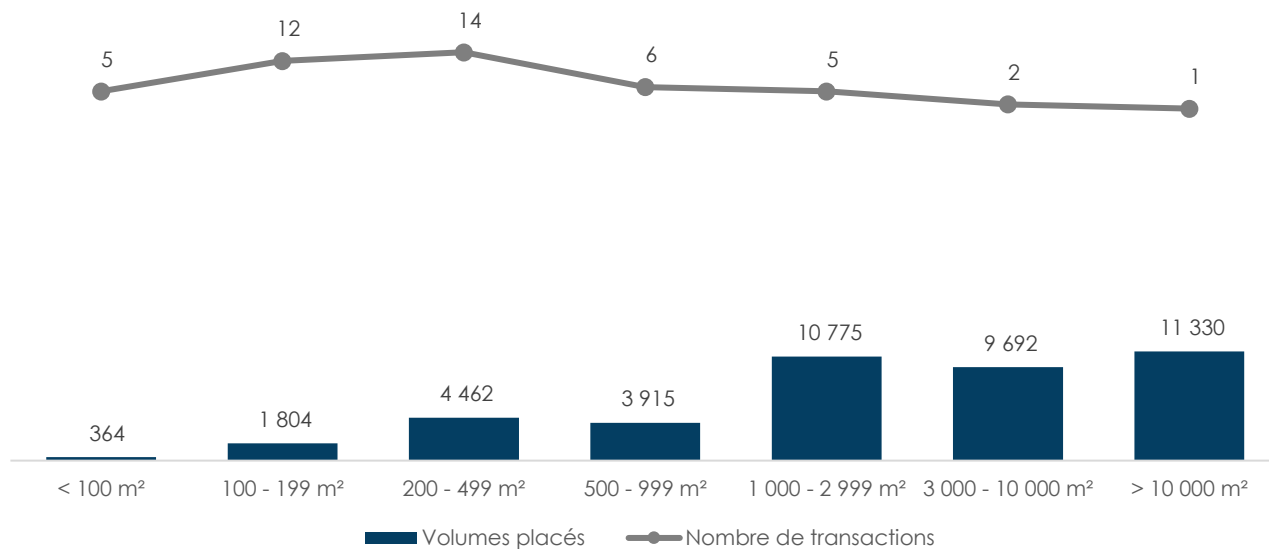
- Une nouvelle fois sur le podium, le 9<sup>ème</sup> arrondissement confirme son **attractivité**.
- Combinant les quartiers de Vaise Industrie et de Gorge de Loup, le secteur a recensé le **plus grand nombre de livraisons d'immeubles neufs**.
- Un secteur qui attire les **grands comptes** (Nexity, SMA BTP, Solutec, Arval, BANDAI-NAMCO...) autant qu'il les retient (AGICAP, Bayer, YDES...).
- Le loyer prime est de **220 €/m<sup>2</sup>** au « High Five One ».

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	48 118	11 162	37 602	<b>42 342</b>	➔
Nombre de transactions	53	30	46	<b>45</b>	➔
Panier moyen	908	372	817	<b>941</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	201 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> *	190 €/m <sup>2</sup>	<b>200 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	158 €/m <sup>2</sup>	164 €/m <sup>2</sup>	162 €/m <sup>2</sup>	<b>177 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	71%	8%	28%	<b>75%</b>	➔
Part de location	68%	88%	34%	<b>89%</b>	➔

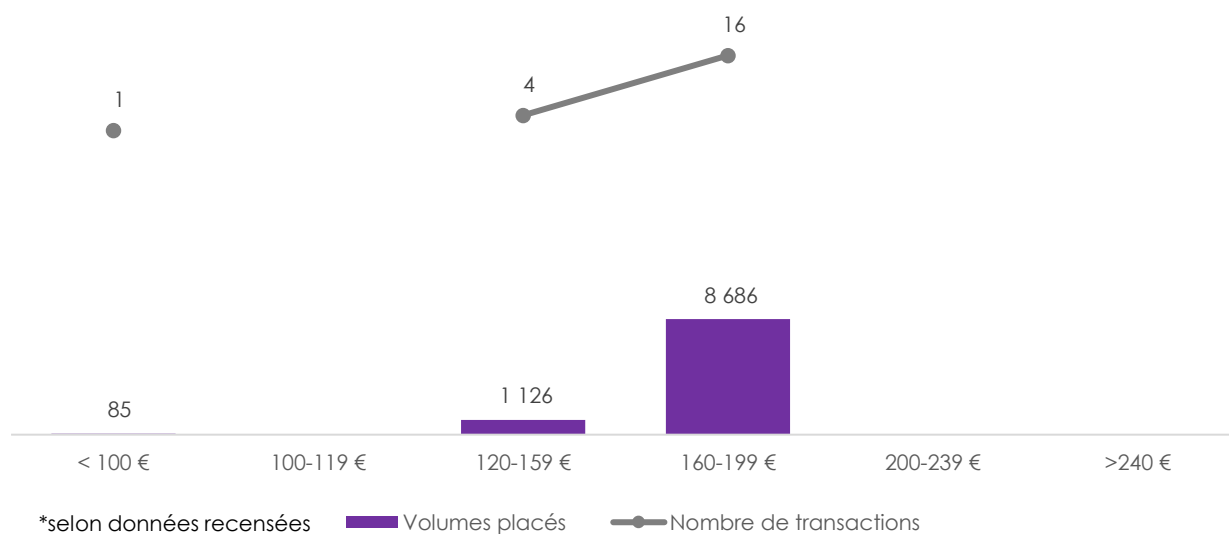




## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**SOLUTE C**  
**11 330 m²**  
 au 10 rue Joannès Carret  
 Location – 205 €/m²



**AGICAP**  
**5 289 m²** au Basalt  
 Location – 195 €/m²



**ARVAL**  
**4 403 m²** à l'I-Conic  
 Location – 195 €/m²

## L'INFO EN +

“ Suite à la livraison de l'emblématique I-CONIC, la mission de développement de la ZAC de l'Industrie touche à sa fin du point de vue tertiaire. Ce nouveau quartier, complète désormais parfaitement l'offre du 9<sup>ème</sup> arrondissement au regard du quartier reconnu de Gorge de Loup. ”



Pierre LABOPIN

## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Irizium
- Racines
- Alpierre
- Agrippa/Industria
- I-Conic
- Faubourg 1317

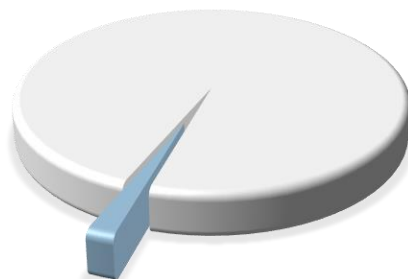


# LYON 6

7 948 m<sup>2</sup> placés – 33 transactions

## Part de marché dans la Métropole Lyonnaise

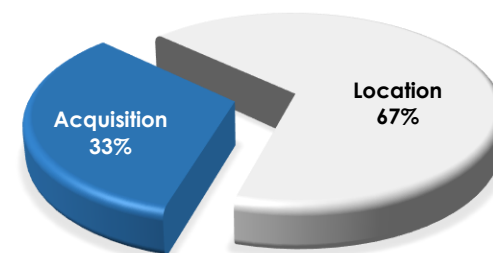
2020 : 3%  
2021 : 2%



2%

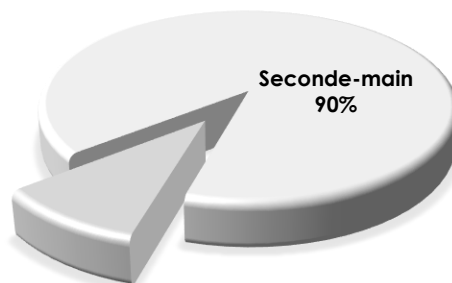
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%

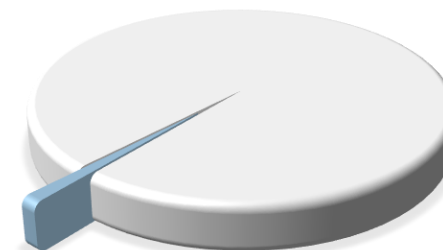


Restructuré  
10%

Seconde-main  
90%

## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



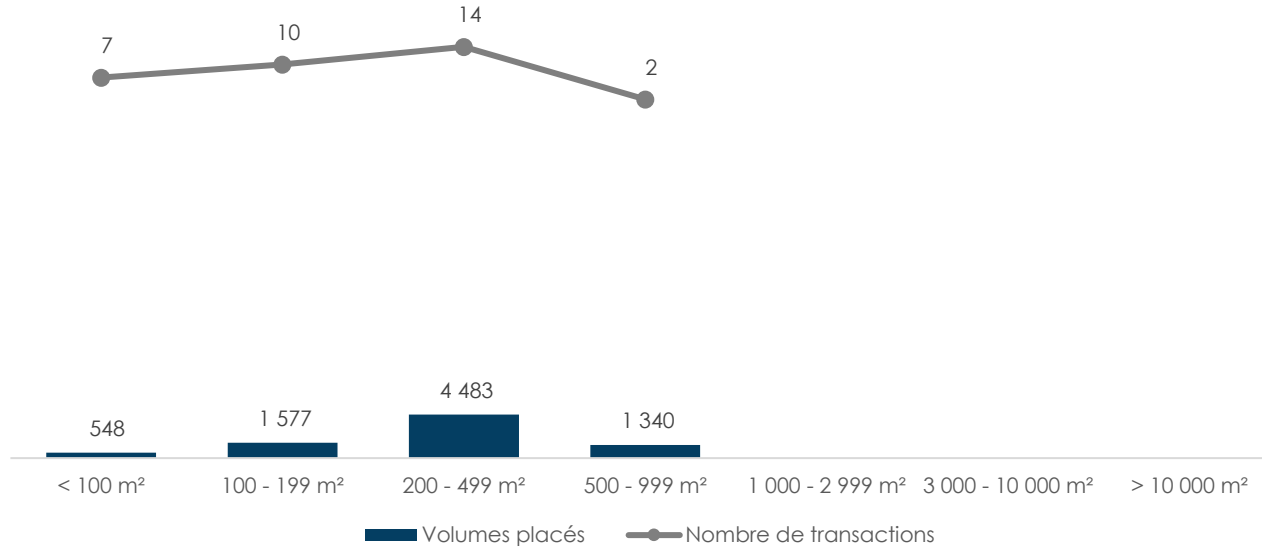
5 495 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 2%

- Réputé comme un **quartier résidentiel chic**, le secteur de Lyon 6 représente, comme en 2021, **2%** du marché global.
- Le panier moyen témoigne principalement d'un **marché d'opportunités**.
- Lyon 6 attire essentiellement les **petites et moyennes entreprises**, avec une attraction particulière pour les **activités de conseil**.
- **Près de 95%** des signatures ont été réalisées sur des **surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>**.

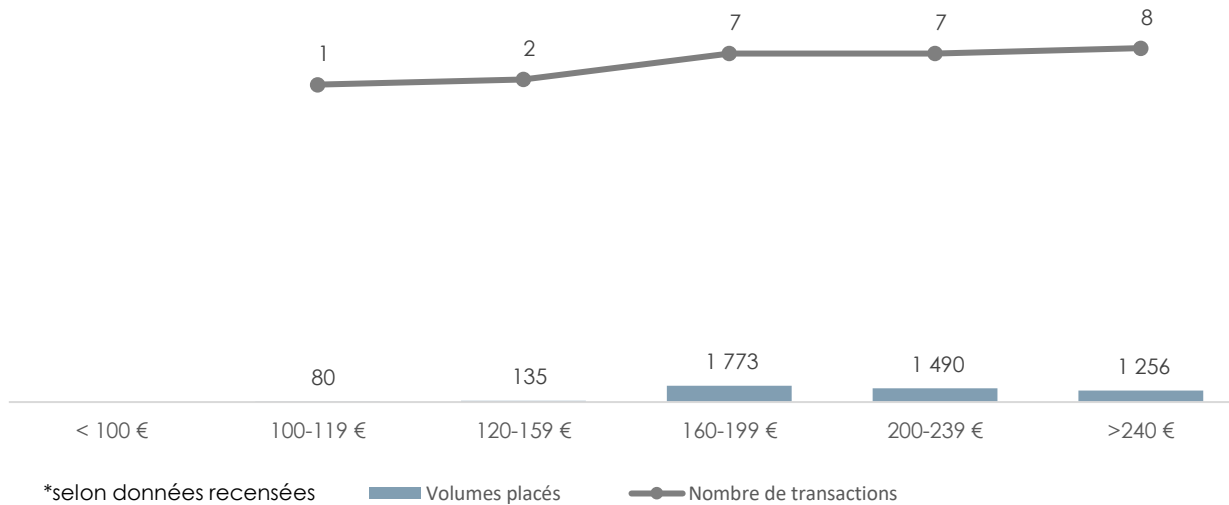
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	23 501	7 510	6 947	<b>7 948</b>	→
Nombre de transactions	29	16	27	<b>33</b>	→
Panier moyen	810	469	257	<b>241</b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	250 €/m <sup>2</sup>	*	*	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	205 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	218 €/m <sup>2</sup>	<b>219 €/m<sup>2</sup></b>	→
Part du neuf / restructuré	39%	55%	*	<b>10%</b>	
Part de location	81%	36%	92%	<b>67%</b>	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



### ICMMS

**812 m²** à l'Espace Eiffel  
Acquisition – 7 389 €/m²



### CLAWORK

**528 m²** au Rodin  
Location – 180 €/m²



### HEREZ

**428 m²** au 58 av. Maréchal Foch  
Location – 300 €/m²

## L'INFO EN +

“ Preuve de l'attraction du 6<sup>ème</sup> arrondissement, la gare des Brotteaux accueillera en 2023 le restaurant Coco, du groupe parisien « Paris Society ». Avec une capacité d'accueil de 500 couverts, ce restaurant proposera une offre de restauration premium venant compléter l'offre déjà existante avec notamment la brasserie Bocuse « l'Est ». ”

Paul CHAILLIOUX



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Rue Boileau
- Rodin
- Art Building

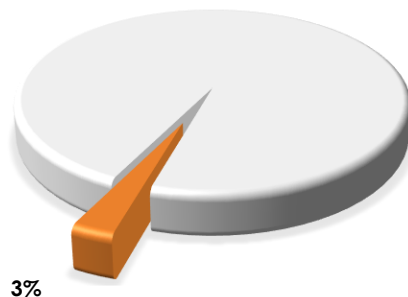


# PRESQU'ÎLE NORD

8 866 m<sup>2</sup> placés – 49 transactions

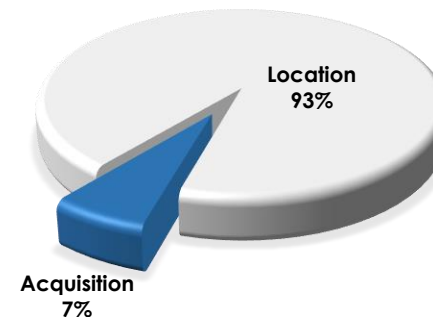
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 2%  
2021 : 4%



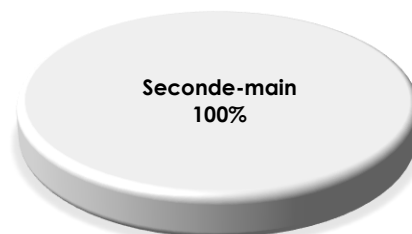
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



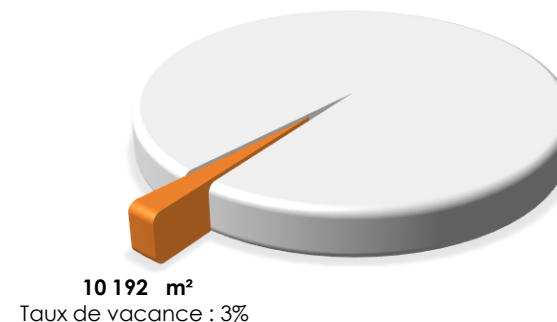
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%

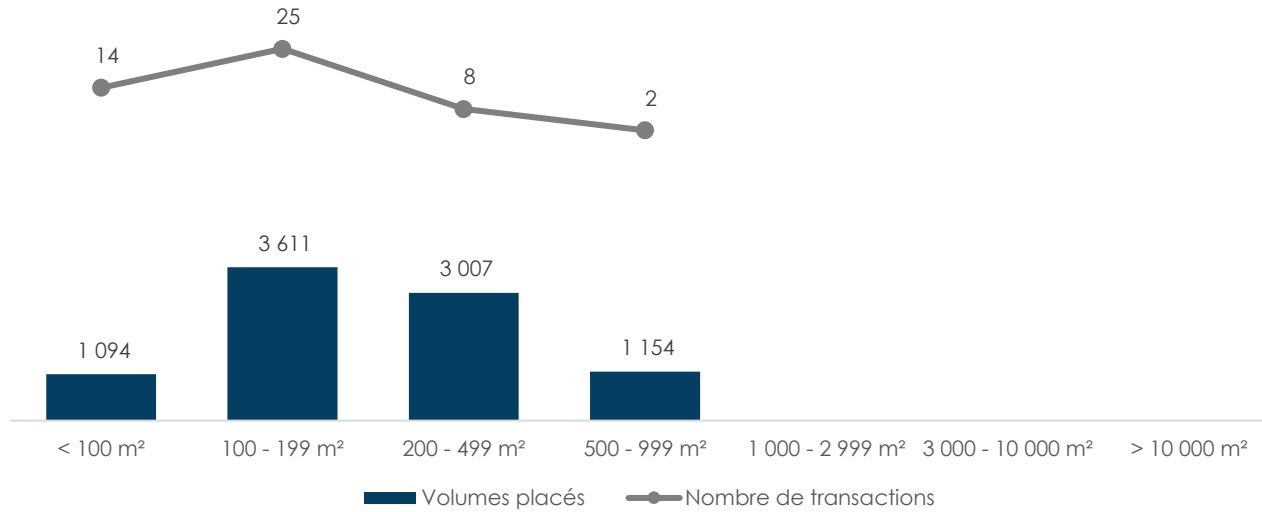


- La « Presqu'île Nord » reste un secteur **performant**, malgré une offre tendue soumise à une forte demande. Les sociétés de conseil le plébiscitent.
- Tout comme son voisin le 6<sup>ème</sup> arrondissement, le secteur performe grâce aux **petites surfaces**, en enregistrant près de 9% du nombre de transactions total de la Métropole.
- On constate donc que plus de 9 transactions sur 10 s'effectuent sur des surfaces **inférieures à 500 m<sup>2</sup>**.
- Le secteur est porté par des immeubles de **seconde-main** offrant des **prestations haut-de-gamme**, et des loyers en croissance constante depuis 2019.

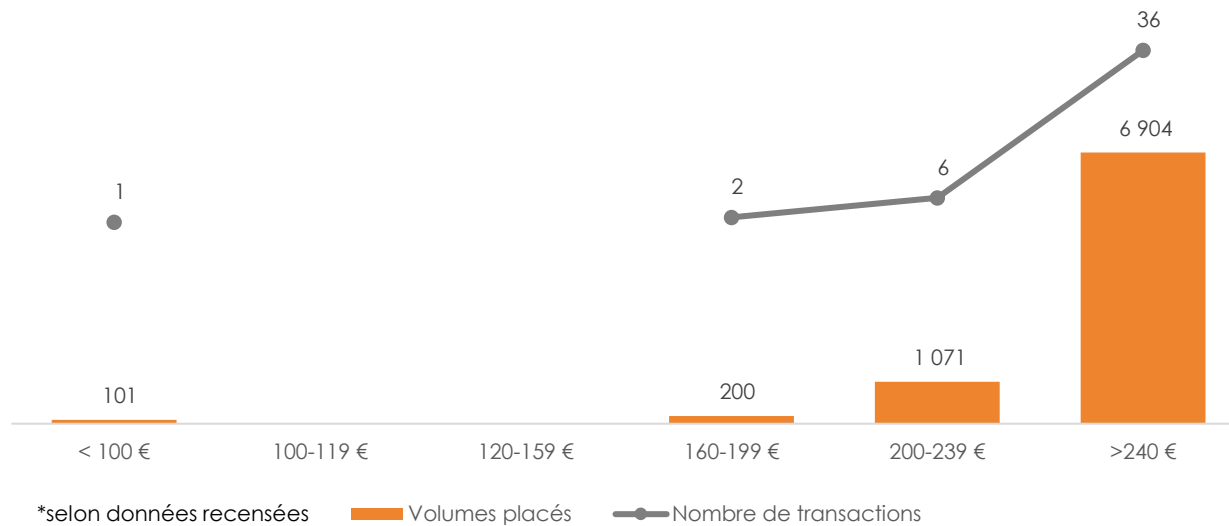
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	10 262	3 470	11 933	8 866	→
Nombre de transactions	41	20	41	49	→
Panier moyen	250	174	291	181	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	241 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	212 €/m <sup>2</sup> *	-	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	219 €/m <sup>2</sup>	229 €/m <sup>2</sup>	254 €/m <sup>2</sup>	279 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf / restructuré	25%	10%	0,4%	-	
Part de location	80%	78%	63%	93%	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



### BM INGENIERIE

**614 m²** au 32 rue de la République  
Location – 310 €/m²



### CHAMBERSIGN

**540 m²** au Cours du Midi  
Location – 215 €/m²



### PRIME ENGINEERING

**480 m²** au Grand Bazar  
Location – 310 €/m²

## L'INFO EN +

“ La Métropole et la ville de Lyon ont pour projet ambitieux « l'apaisement » de la Presqu'île, quartier battant au sein de la capitale des Gaules. Projet ayant pour but la piétonisation et la priorisation des modes doux tout en réduisant considérablement l'accès des véhicules à moteur.

De nombreux travaux et aménagements sont prévus d'ici 2030 avec le déploiement de nouvelles lignes de bus en 2023 et 2024. ”

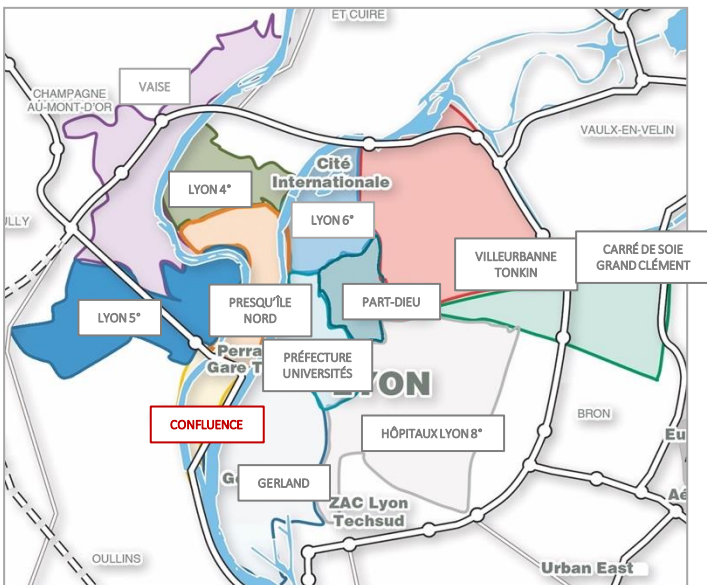
Jonathan GARCIA



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Bellacorte
- Rayas



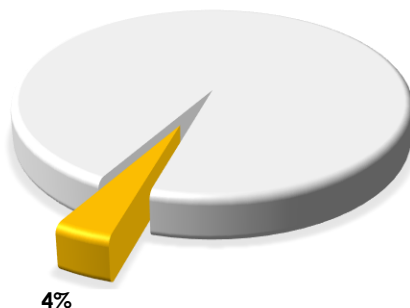


# CONFLUENCE

12 551 m<sup>2</sup> placés – 18 transactions

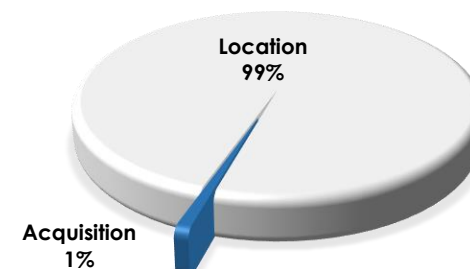
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 3%  
2021 : 2%



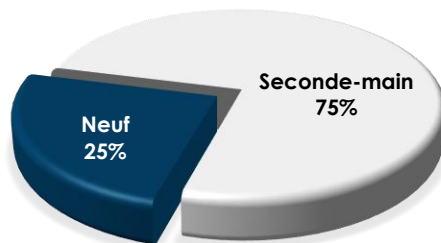
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



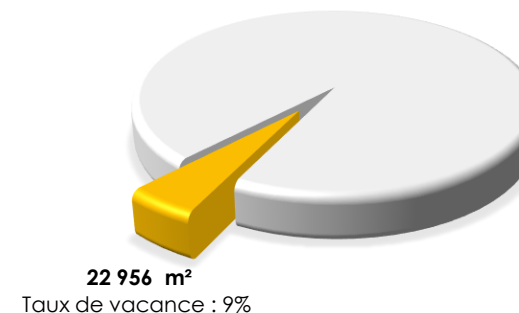
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



- Le secteur de Confluence connaît depuis 20 ans une **métamorphose de son territoire**. Le cahier des charges initial de la ZAC est d'intégrer à tous les programmes une **mixité immobilière** (îlots mixtes habitations/bureaux).

- En 2022, le **volume consommé** est **deux fois supérieur** aux années 2020 et 2021, malgré un nombre de transactions inférieur.

Ce rapport inversé s'explique principalement par 4 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

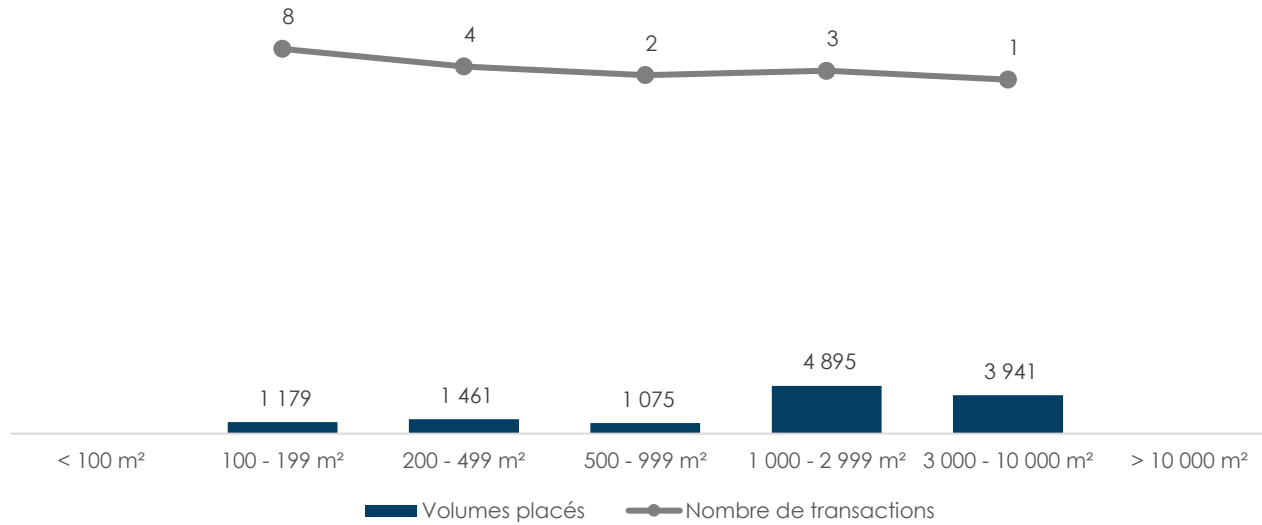
- Les deux principaux deals du secteur concernant des **immeubles de seconde-main**.

La part du neuf diminue donc mécaniquement.

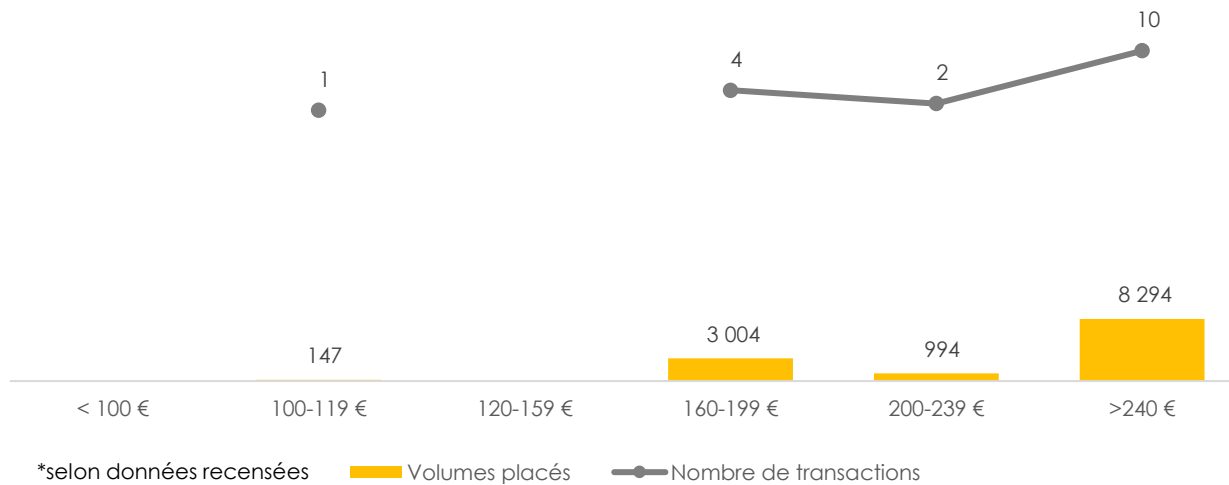
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	17 272	6 183	6 417	12 551	➔
Nombre de transactions	39	21	26	18	➔
Panier moyen	443	294	247	697	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	254 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	254 €/m <sup>2</sup>	252 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	204 €/m <sup>2</sup>	201 €/m <sup>2</sup>	228 €/m <sup>2</sup>	227 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	76%	70%	40%	25%	➔
Part de location	88%	60%	84%	99%	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**EUREKA EDUCATION**  
**3 941 m²** au King Charles  
 Location – 250 €/m²



**CHARLES PERROUD**  
**2 447 m²** au Monolithe  
 Location – 190 €/m²



**ONLINEFORMAPRO**  
**1 393 m²** au Work#1  
 Location – 250 €/m²

## L'INFO EN +

“ Lyon vient d'être retenue aux côtés de sept autres villes européennes pour déployer le programme « Ascend » à la Confluence. Ce programme, porté par l'Union européenne, va permettre aux villes de Munich, Porto, Charleroi, Budapest, Alba Lulia, Pragues, Stockholm et Lyon de bénéficier d'une nouvelle dotation pour le développement de quartiers à énergie positive. Si le secteur de la Confluence est déjà très avancé sur ce sujet, de nombreuses améliorations sont encore souhaitables. Cette dotation permettra donc le financement de ces aménagements visant à démontrer l'impact bénéfique de la transition écologique sur le quotidien des habitants. ”

Corentin FAVROT



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Flow
- Remyx
- Lycome
- Work#2
- Lumen



# GRAND LYON NORD OUEST

26 415 m<sup>2</sup> placés – 55 transactions

## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 9%  
2021 : 9%



## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%

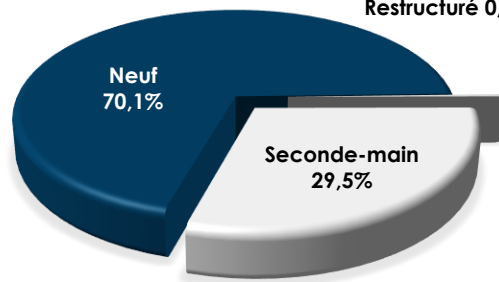
Panier moyen  
351 m<sup>2</sup>



## Ventilation Neuf / Seconde-main

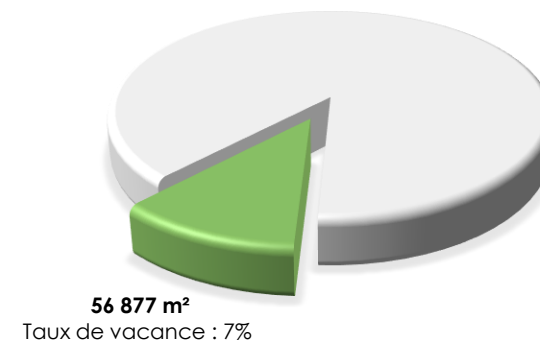
Part du neuf / restructuré total marché : 60%

Restructuré 0,4%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%

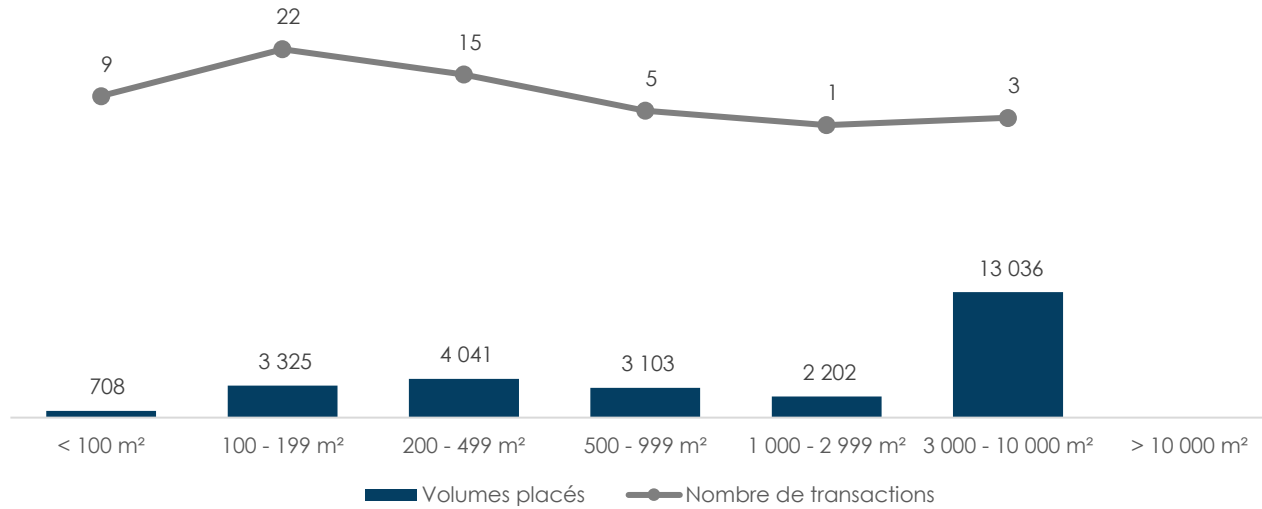


- Le secteur Grand Lyon Nord-Ouest confirme une nouvelle fois son **succès** et sa **stabilité** en 2022, avec plus de 26 000 m<sup>2</sup> de bureaux transactés, soit 8 % du marché.
- Le panier moyen de la surface traitée est de **480 m<sup>2</sup>**.
- Les immeubles neufs correspondant aux **dernières normes environnementales** rencontrent un **vif succès** auprès des utilisateurs.
- Un tiers** des entreprises de Techlid se portent **acqureur** de leurs nouveaux bureaux.
- Le loyer prime est de **175 €/m<sup>2</sup>**, sur le « Racing Park » à Champagne-au-Mont-d'Or.
- Le prix de vente prime utilisateur, est atteint sur le « Plug & Play » avec **3 200 €/m<sup>2</sup>**.

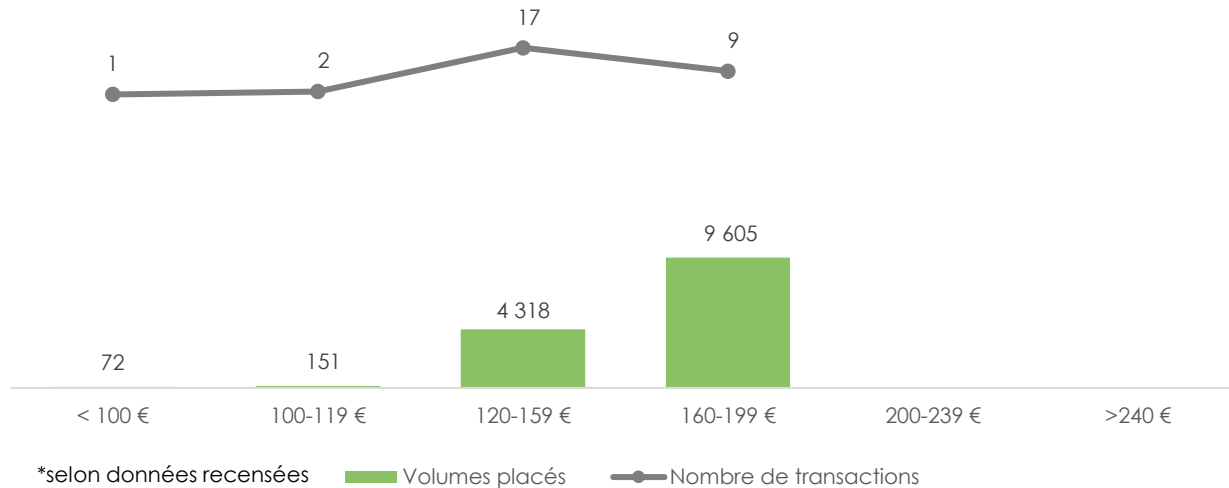
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	34 589	20 027	25 158	<b>26 415</b>	➔
Nombre de transactions	76	39	63	<b>55</b>	➔
Panier moyen	455	514	399	<b>480</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	164 €/m <sup>2</sup>	152 €/m <sup>2</sup>	163 €/m <sup>2</sup>	<b>175 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	128 €/m <sup>2</sup>	141 €/m <sup>2</sup>	136 €/m <sup>2</sup>	<b>135 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	14%	27%	47%	<b>70,5%</b>	➔
Part de location	84%	70%	59%	<b>67%</b>	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



### SPIE BATIGNOLES

**5 830 m²** au Three Houses, 66 ch. du Moulin Carron à Dardilly  
Location – 175 €/m²



### LINEA COURTEIX

**3 700 m²** au Hello, 5 allée des Hêtres à Limonest  
Acquisition – Valeur N.C.



### APAVE

**3 506 m²** au Plug & Play, 135 allée des Noisetiers à Limonest  
Location – Valeur N.C.

## L'INFO EN +

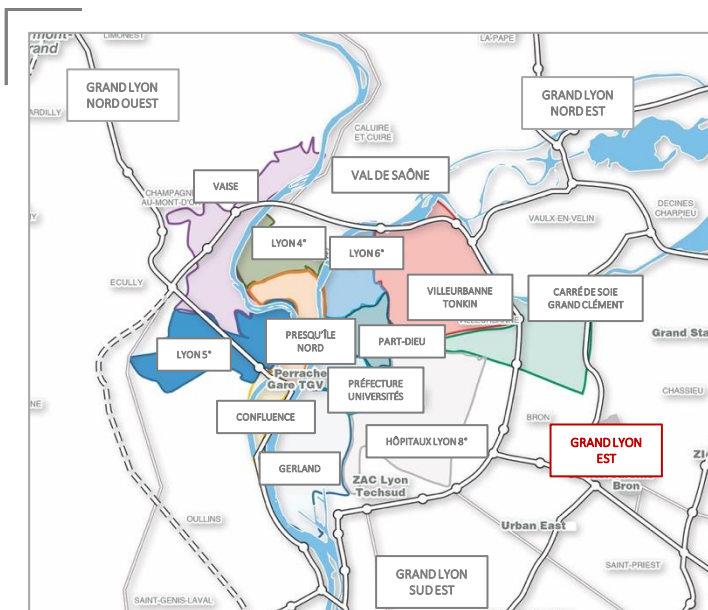
“ De très belles opérations immobilières sont en cours de construction depuis 2022. Ces différents immeubles offriront des prestations répondant aux dernières normes en vigueur, des espaces de convivialité tels que des terrasses et rooftop, implantés dans des cadres arborés. ”

Valérie MELON



## QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- Plug & Play (DCB)
- Lyme (DCB)
- Air 44 (Carré d'Or)
- Hello (Courteix Linea)
- Curve (Hudson)

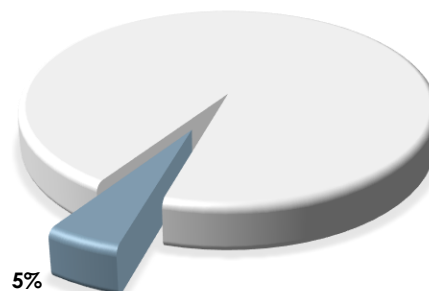


# GRAND LYON EST

17 517 m<sup>2</sup> placés – 43 transactions

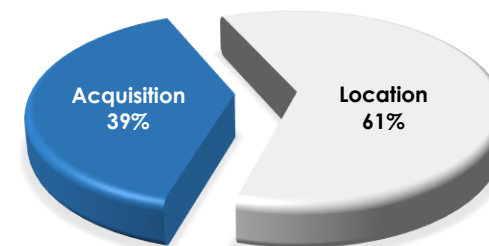
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 6%  
2021 : 3%



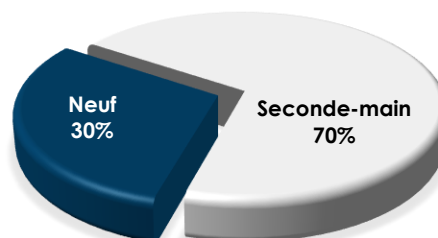
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



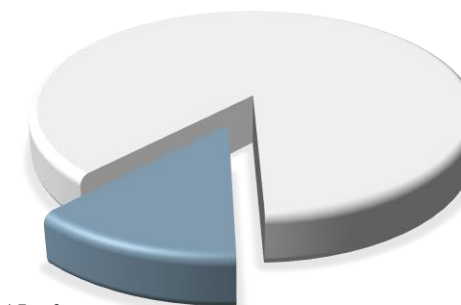
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



64 665 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 10%

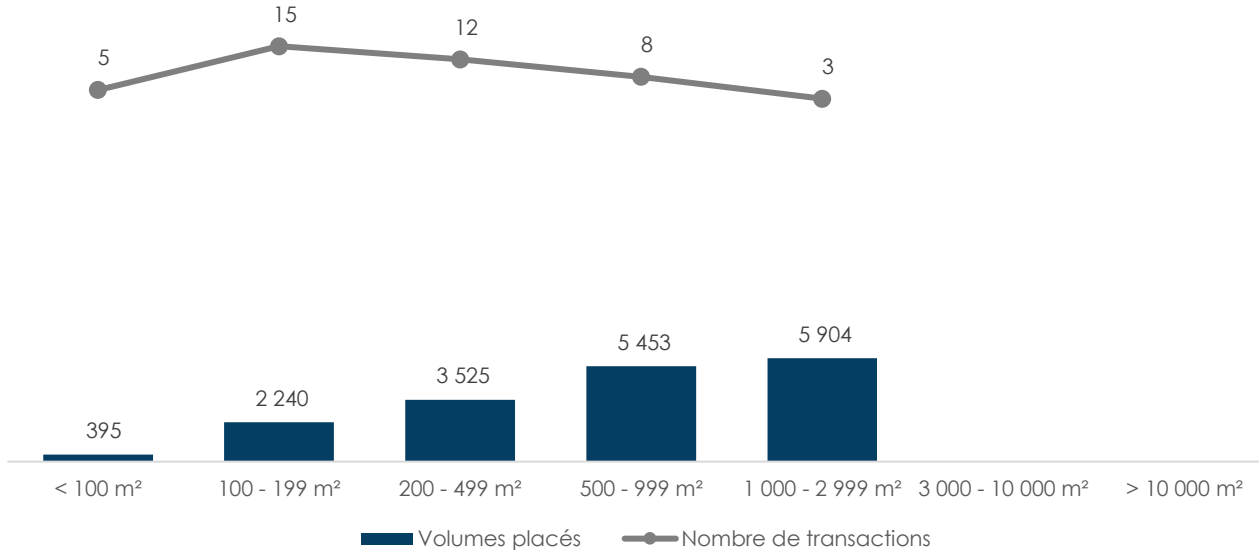
- Le marché grand Lyon Est **maintient sa position** avec un nombre de transactions stable mais un **panier moyen deux fois plus élevé en m<sup>2</sup>**.
- 3 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été réalisées avec une **majorité de comptes propres**.
- 75% des deals portent sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> confirmant le **dynamisme des TPE**.
- Ce secteur vaste offre un **large choix d'opportunités disponibles immédiatement**.

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	30 650	12 106	9 776	17 517	➔
Nombre de transactions	51	39	45	43	➔
Panier moyen	601	310	217	407	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	150 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	144 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	130 €/m <sup>2</sup>	119 €/m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>	126 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	57%	11%	27%	30%	➔
Part de location	49%	79%	84%	61%	➔

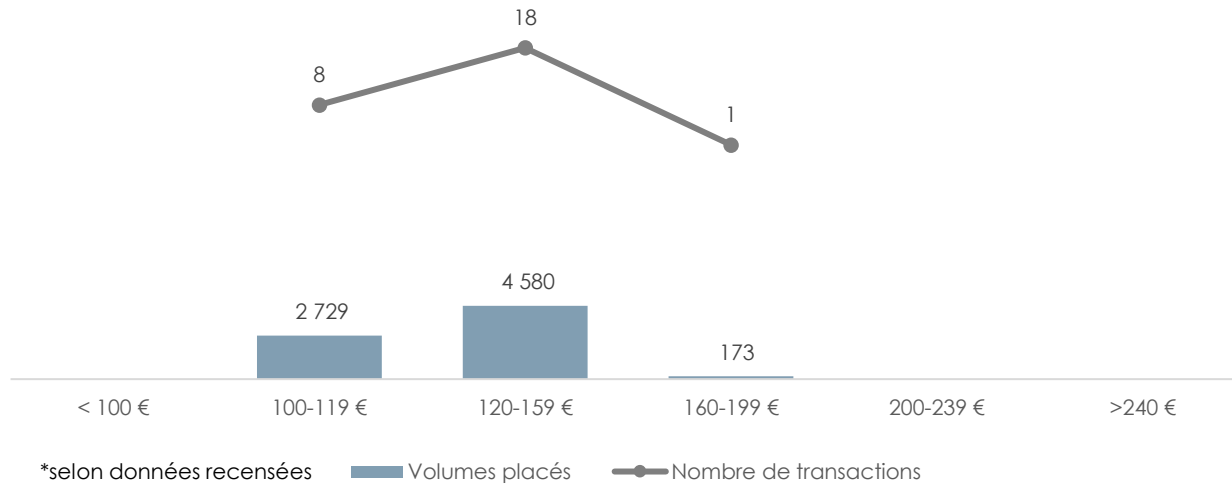




### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



#### CERBALLIANCE

**2 975 m²** à l'Europarc du Chêne à Bron  
Acquisition – Valeur N.C.



#### LIP INTERIM

**1 696 m²** au First Park 2 à Saint-Priest  
Acquisition – 2 450 €/m²



#### FORMA PAYSAGE

**1 233 m²** à l'Europarc du Chêne 2 à Bron  
Location – 115 €/m²

### L'INFO EN +

“ Alors que la première étape du dispositif de ZFE est entrée en vigueur cette année, les élus de la Métropole de Lyon ont voté en faveur d'un projet d'amplification de ces Zones à Fortes Exclusions. Le périmètre est étendu à 18 communes de la Métropole, et même les véhicules dotés d'une vignette Crit'Air 2 ne pourront bientôt plus circuler dans le centre de Lyon. Le projet était à l'étude depuis deux ans, nous avons maintenant connaissance des zones à faibles émissions qui vont être étendues à 18 nouvelles communes, majoritairement à l'Est de la Métropole ou une utilisation de la voiture sera de plus en plus restreinte. ”

Jonathan GARCIA



### QUELQUES LIVRAISONS ET PROJETS

- New Forest
- Parc Everest
- Ilena park
- Breguet

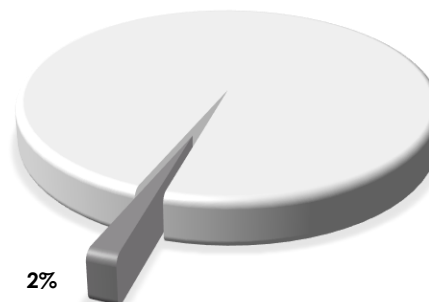


# LYON 8 / HOPITAUX

4 250 m<sup>2</sup> placés – 21 transactions

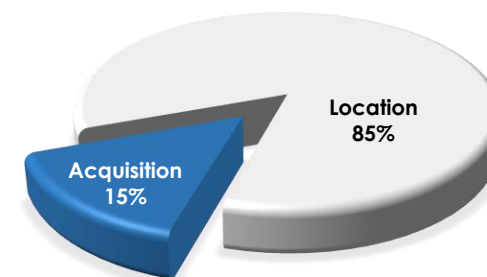
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 5%  
2021 : 2%



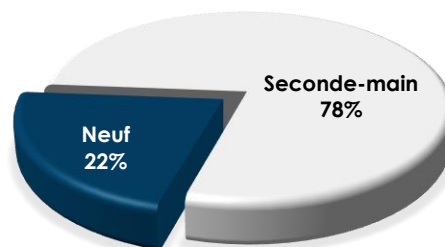
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



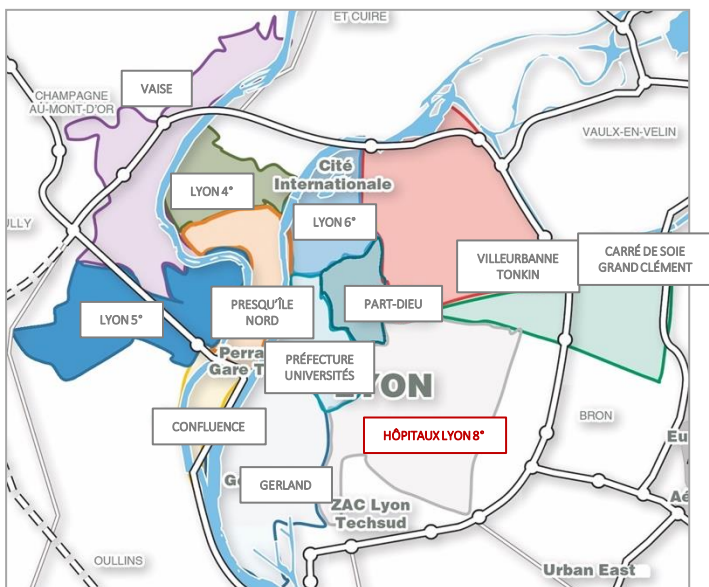
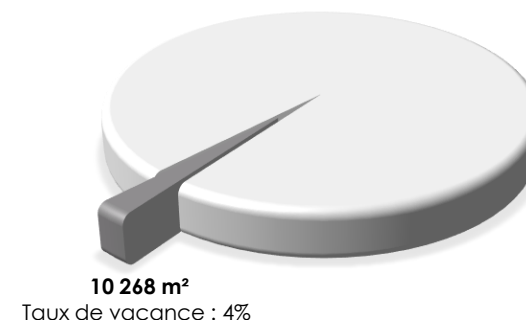
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



- Le secteur Lyon 8 / Hôpitaux reste majoritairement résidentiel avec un **nombre de bâtiments tertiaires limité**.
- Avec le même volume transacté qu'en 2021 mais quasiment le double de transactions, le **panier moyen** est en **baisse**.
- Quasiment 100%** des deals concernent des surfaces **inférieures à 500 m<sup>2</sup>** et se situent sur les deux axes principaux du secteur.
- Le loyer prime atteint **165 €/m<sup>2</sup>** sur l'immeuble « Le Flyer ».

### TOP DES TRANSACTIONS

**ADECCO MEDICAL**  
511 m<sup>2</sup> Cat Sud  
Location – Valeur N.C.

**CLEANSOLAR**  
434 m<sup>2</sup> au Flyer  
Location – 165 €/m<sup>2</sup>

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	6 782	10 542	4 432	<b>4 250</b>	→
Nombre de transactions	17	26	12	<b>21</b>	→
Panier moyen	399	405	369	<b>202</b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	184 €/m <sup>2</sup>	189 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup> *	<b>163 €/m<sup>2</sup></b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	161 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	147 €/m <sup>2</sup>	<b>150 €/m<sup>2</sup></b>	→
Part du neuf / restructuré	23%	12%	40%	<b>22%</b>	→
Part de location	91%	73%	62%	<b>85%</b>	→

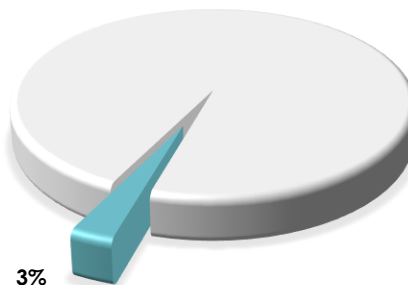


# PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS

8 233 m<sup>2</sup> placés – 32 transactions

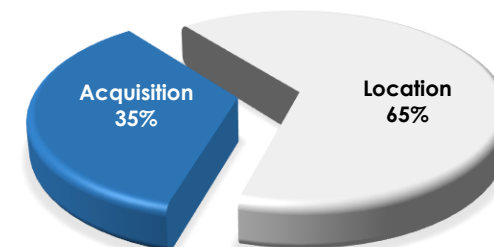
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 3%  
2021 : 2%



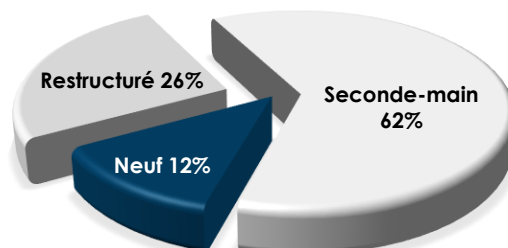
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



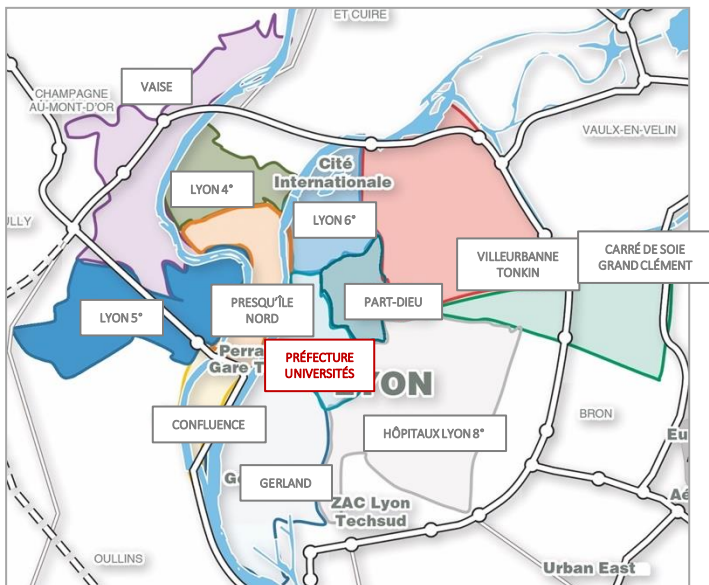
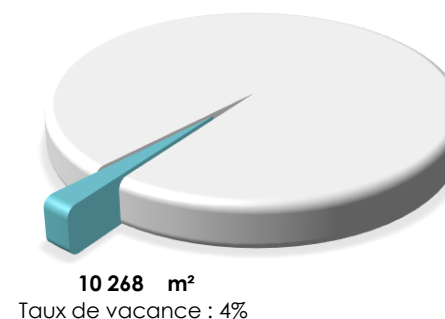
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



- Idéalement situé entre le Rhône, la Part-Dieu et Lyon 7, « Préfecture-Universités » offre un **emplacement central très recherché**.
- Le **volume** et le **nombre de transactions** augmentent relativement, contraints par une offre tendue.
- Le **panier moyen** reste **stable**.
- Seules deux transactions ont été signées sur des **surfaces de plus de 500 m<sup>2</sup>**.
- Le secteur se démarque avec la livraison de l'immeuble emblématique « le Télégraphe ».

## TOP DES TRANSACTIONS

### CITYA BOURGUIGNON PALLUAT

**758 m<sup>2</sup>** au Brumaire  
Acquisition – 4 622 €/m<sup>2</sup>

### FONCIA SAINT-LOUIS

**582 m<sup>2</sup>** au Madura  
Location – 190 €/m<sup>2</sup>

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	5 488	7 152	7 153	<b>8 233</b>	➔
Nombre de transactions	25	25	28	<b>32</b>	➔
Panier moyen	220	286	255	<b>257</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	320 €/m <sup>2</sup> **	194 €/m <sup>2</sup>	<b>215 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	205 €/m <sup>2</sup>	199 €/m <sup>2</sup>	174 €/m <sup>2</sup>	<b>199 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	*	39%	18%	<b>14%</b>	➔
Part de location	84%	86%	88%	<b>65%</b>	➔

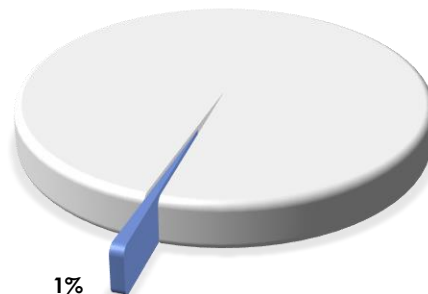


# VAL DE SAÔNE

4 733 m<sup>2</sup> placés – 20 transactions

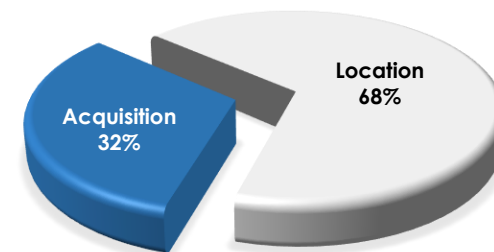
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 2%  
2021 : 1%



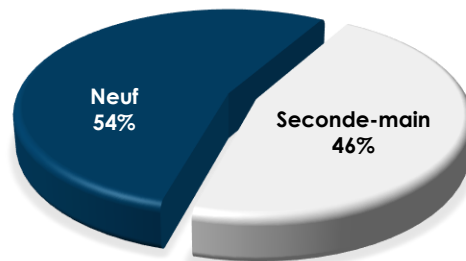
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



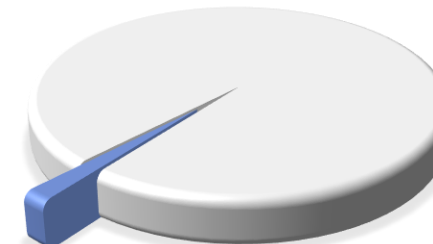
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%

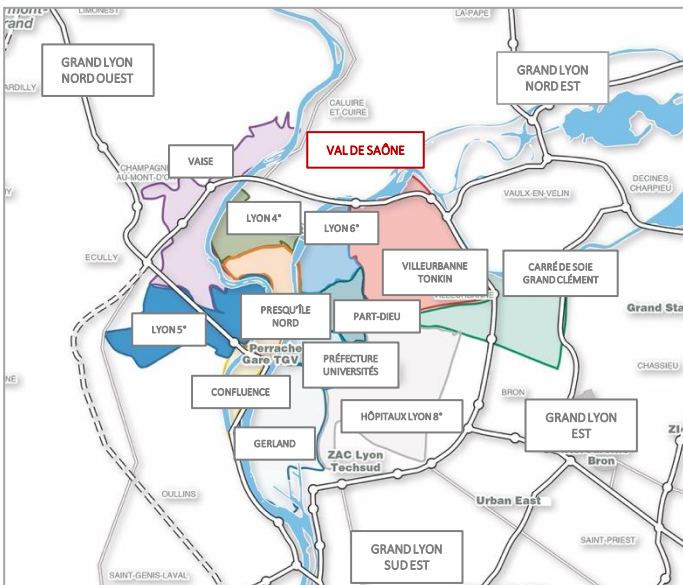


## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



8 267 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 6%



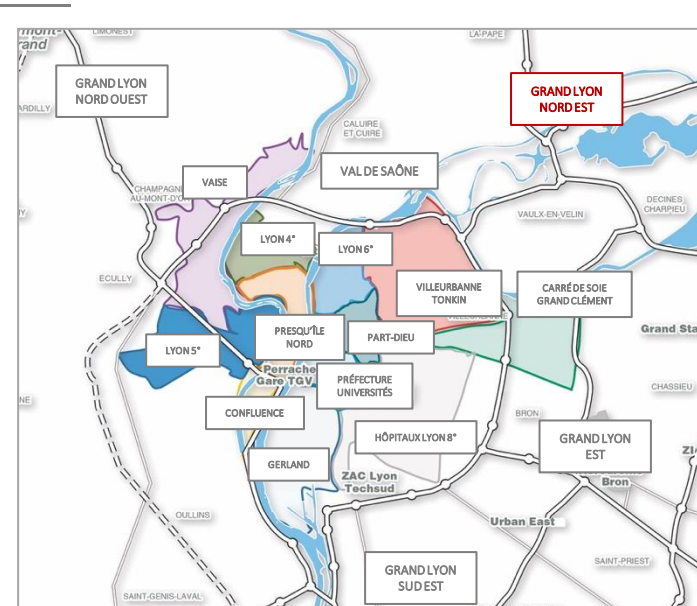
- Ce secteur retrouve un **volume stable** en m<sup>2</sup> commercialisés.
- **Près de la moitié** des transactions du secteur a été signée sur le parc mixte « l'Actipark de la Richassière » à Genay.
- 50% des transactions sont réalisées à la **vente** marquant un **marché de propriétaires utilisateurs**.

### TOP DES TRANSACTIONS

**SG2A**  
**1 026 m<sup>2</sup>** au Wengen Park  
Location – 150 €/m<sup>2</sup>

**SOGELINK**  
**950 m<sup>2</sup>** au Telyca  
Location – 150 €/m<sup>2</sup>

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	5 862	4 613	2 965	<b>4 733</b>	➔
Nombre de transactions	16	15	15	<b>20</b>	➔
Panier moyen	366	308	198	<b>237</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	160 €/m <sup>2</sup> *	160 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	<b>154 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	147 €/m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>	134 €/m <sup>2</sup>	<b>149 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	6%	40%	67%	<b>54%</b>	➔
Part de location	76%	39%	33%	<b>68%</b>	➔

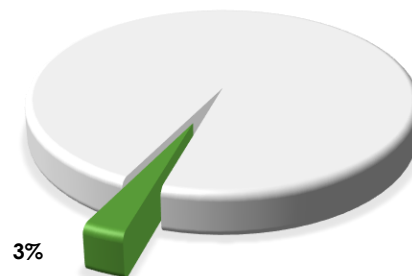


# GRAND LYON NORD EST

8 582 m<sup>2</sup> placés – 9 transactions

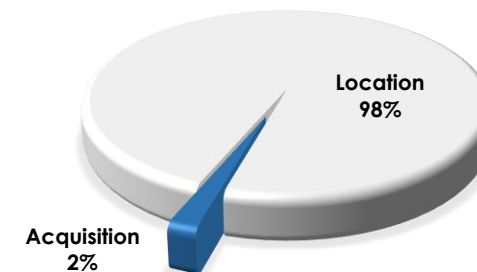
## Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 1%  
2021 : 1%



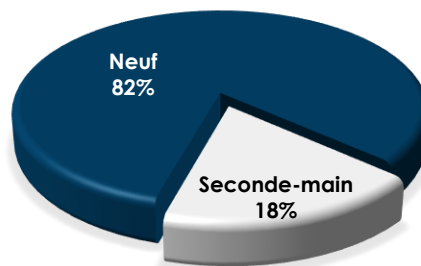
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 75%



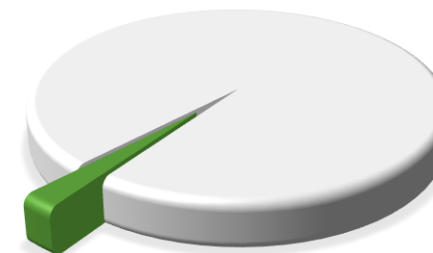
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



## Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



11 156 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 10%

- **Marché aléatoire** qui suscite l'intérêt de clients Grands Comptes générant une **surperformance ponctuelle**.
- 3 transactions sont supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> dont le siège d'**APRR** représentant **4 800 m<sup>2</sup>**.
- La part du neuf résulte encore ici des opérations **Grands Comptes** sur ce secteur.

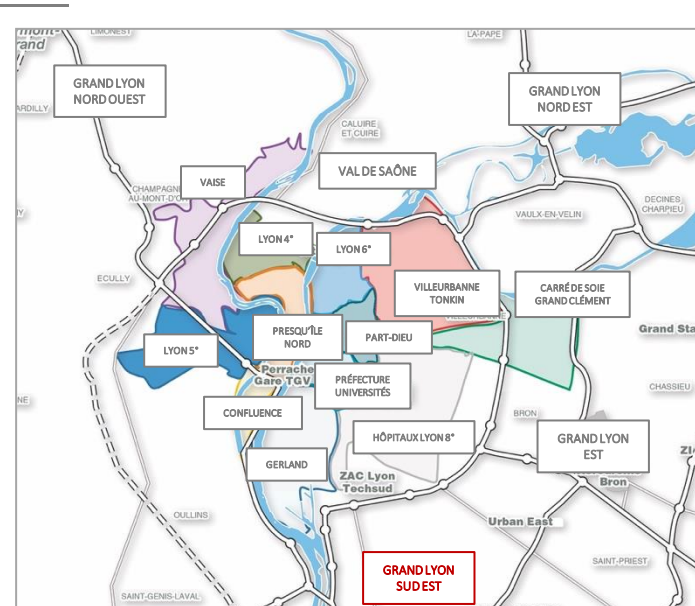
### TOP DES TRANSACTIONS

**APRR**  
**4 800 m<sup>2</sup>** à la Foncière Lyonnaise  
Location – Valeur N.C.

**APF FRANCE HANDICAP**  
**2 000 m<sup>2</sup>** au D-Side  
Location – Valeur N.C.

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	22 942	1 110	1 465	<b>8 582</b>	➔
Nombre de transactions	10	3	5	<b>9</b>	➔
Panier moyen	2 294	370	293	<b>954</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	160 €/m <sup>2</sup> *	145 €/m <sup>2</sup> *	130 €/m <sup>2</sup> *	<b>162 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	113 €/m <sup>2</sup>	138 €/m <sup>2</sup> *	144 €/m <sup>2</sup>	<b>155 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	94%	19%	28%	<b>82%</b>	➔
Part de location	11%	64%	73%	<b>98%</b>	➔





## GRAND LYON SUD EST

11 485 m<sup>2</sup> placés – 14 transactions

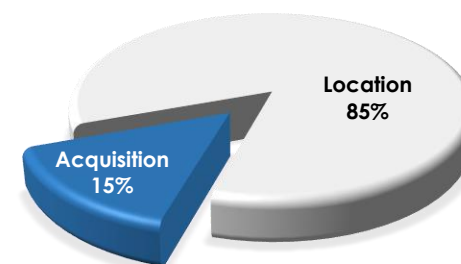
### Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2020 : 6%  
2021 : 3%



### Ventilation Acquisition / Location

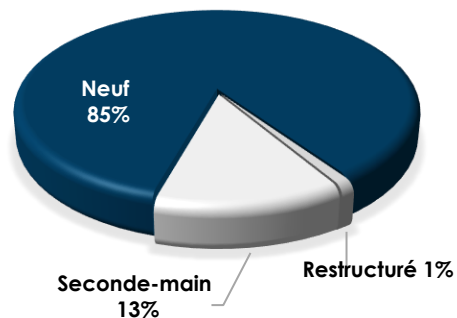
Taux de location total marché : 75%



- Le marché du Grand Lyon Sud Est se stabilise en transaction avec une **légère augmentation du panier moyen**.
- La part du neuf est très importante notamment grâce à la **construction de clés en main locatifs**.

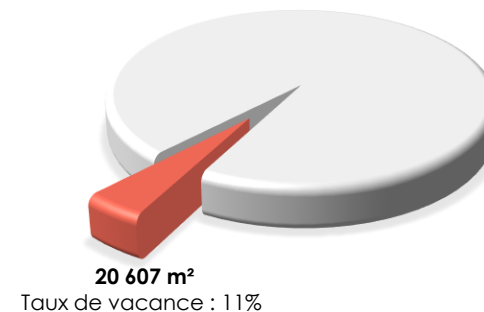
### Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 60%



### Stock disponible à 6 mois

425 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 4,90%



### TOP DES TRANSACTIONS

#### ADISSEO

**3 835 m<sup>2</sup>** au Booster 1  
Location – 157 €/m<sup>2</sup>

#### SPIE

**3 700 m<sup>2</sup>** au Green Campus  
Location – 155 €/m<sup>2</sup>

	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	3 358	12 641	9 123	<b>11 485</b>	→
Nombre de transactions	8	13	15	<b>14</b>	→
Panier moyen	420	972	608	<b>820</b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	173 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup> *	<b>159 €/m<sup>2</sup></b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	110 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>	<b>131 €/m<sup>2</sup></b>	→
Part du neuf / restructuré	76%	76%	34%	<b>86%</b>	→
Part de location	100%	81%	27%	<b>85%</b>	→



## 10. CONCLUSION & PERSPECTIVES

Le marché Lyonnais marque la **troisième meilleure performance** de son histoire.

L'année 2022 confirme la **résilience** du marché initiée en 2021 avec une augmentation de la demande placée de **+11%** sur l'année précédente et **+16%** sur la moyenne décennale.

Cette année marque la **reprise des projets immobiliers des grands utilisateurs** avec près de 60% du volume consommé sur des surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

L'agglomération reste leader sur le marché d'immobilier de bureaux en Région grâce à son adaptation aux **nouveaux usages** de travail, se conformant ainsi à la demande des utilisateurs.

En effet, ces deux dernières années de nombreuses mutations ont animé le marché de l'immobilier d'entreprise amenant l'offre à se régénérer avec 60% des m<sup>2</sup> consommés dans du neuf/restructuré afin de répondre aux **enjeux RSE, environnementaux et de bien être au travail**.

Les sociétés adoptent une stratégie de **retour en centre urbain** avec **77%** des transactions en Intramuros permettant aux utilisateurs de retrouver une proximité avec les transports en commun, les commodités et les services.

Le marché retrouve sa **grande tendance structurelle** avec une part du **locatif** à **75%** malgré une demande assez forte à l'achat.

Enfin, nous notons une **baisse sensible** de l'offre disponible à 6 mois sur l'Intramuros.

Sur un marché en constante évolution et dans un contexte économique global incertain, l'année 2023 devra confirmer la position de ce premier marché de Région.



## Locaux d'Activités

# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

338 249 m<sup>2</sup>  
415 transactions



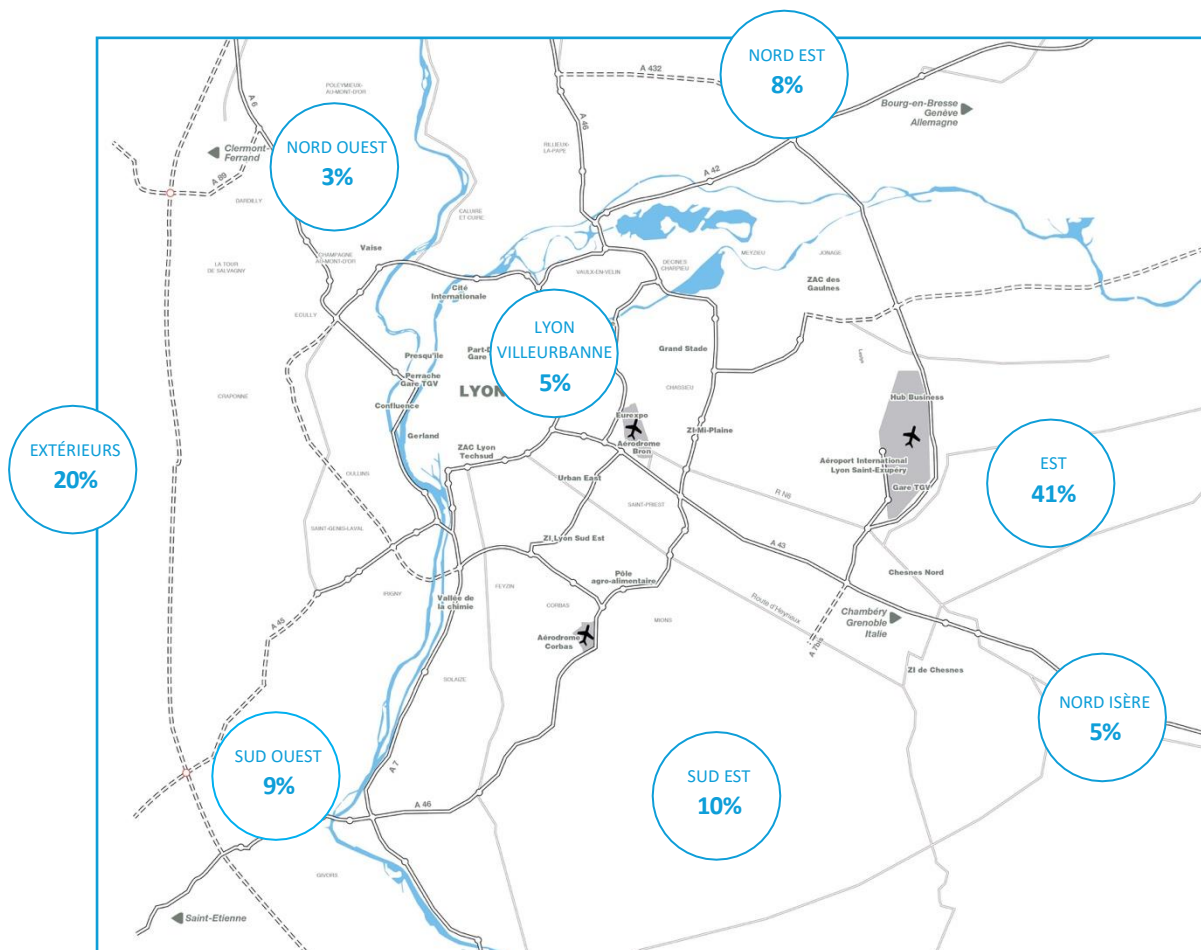
Acquisition

36%

64%

Location

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



33%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

340 000 m<sup>2</sup>

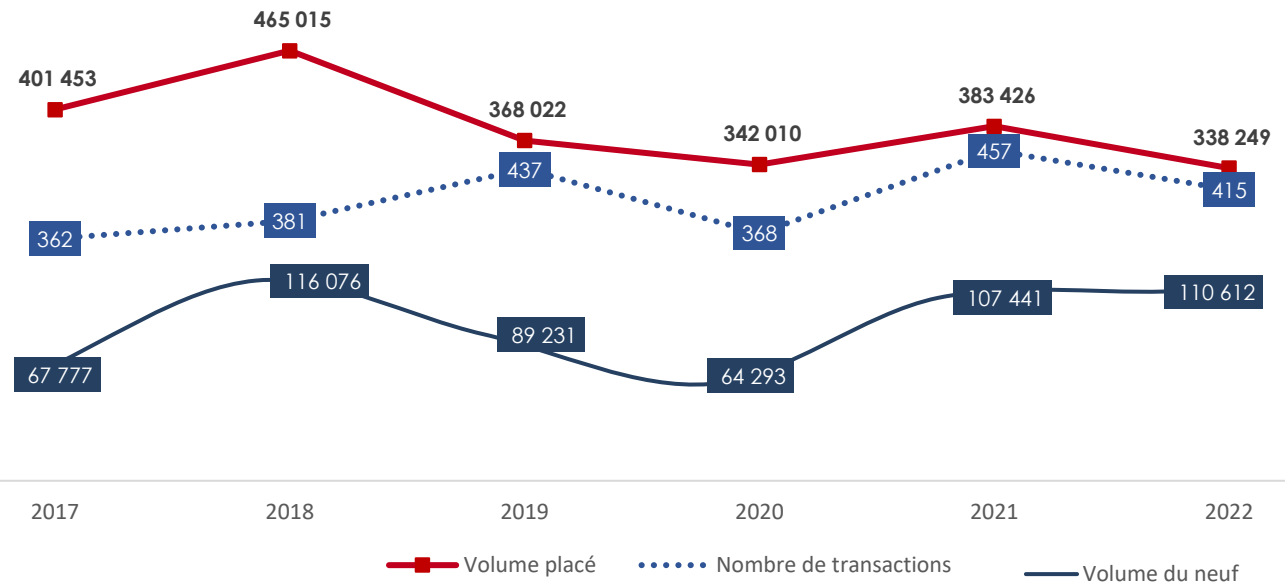
LES PORTES DE LA SOIE  
Vaulx-en-Velin



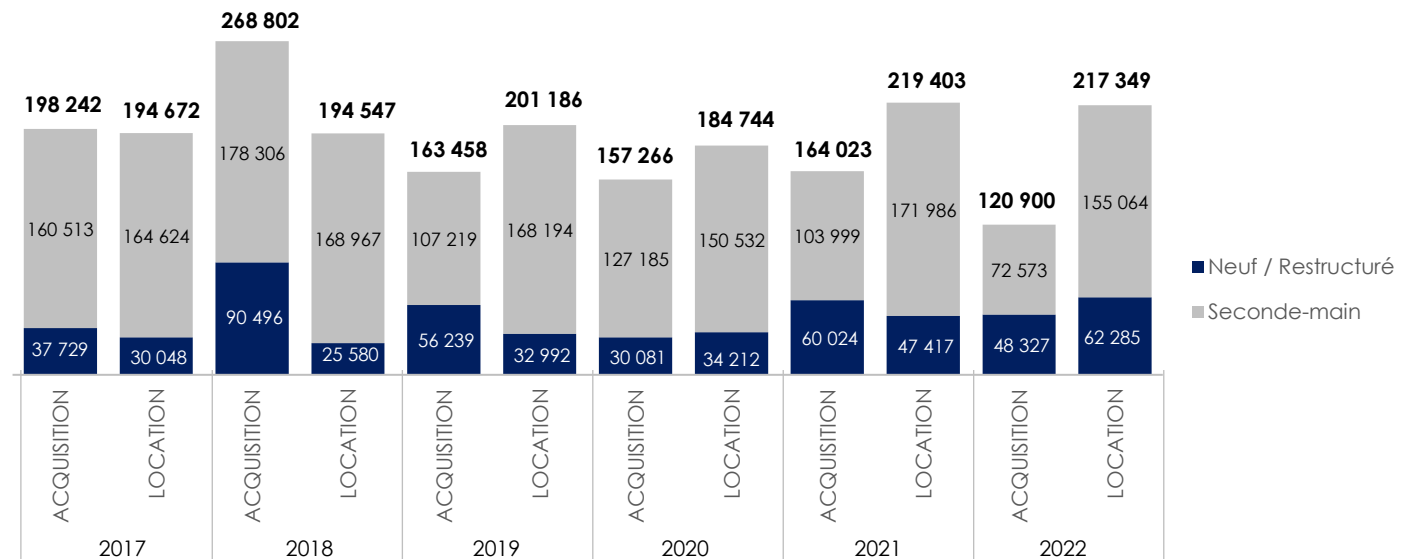


## 2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

- Le volume placé présente un **recul de 15%** sur un an et se situe un **peu en deçà de la moyenne décennale** (354 000 m<sup>2</sup>).
- Après une année 2021 record en nombre de transactions, le nombre de deals en 2022 reste **supérieur à la moyenne décennale** (364). Contrairement à 2021, on assiste à un **retour des implantations > 4 000 m<sup>2</sup>** avec 13 en 2022 versus 7.
- Le marché de la métropole de Lyon reste toujours **dynamique**, la baisse du volume s'observe particulièrement à l'acquisition due à un faible renouvellement du stock.



DENT ALL GROUP  
Saint-Priest





## Volume placé par secteur

SECTEUR	2020		2021		EVOLUTION 2022/2021	2022	
	m²	%	m²	%		m²	%
EST	119 596 m²	35%	128 589 m²	34%	↗	138 996 m²	41%
SUD EST	37 280 m²	11%	55 096 m²	14%	↘	32 498 m²	10%
SUD OUEST	39 345 m²	12%	44 702 m²	12%	↘	31 536 m²	9%
NORD EST	46 020 m²	13%	58 193 m²	15%	↘	26 005 m²	8%
LYON / VILLEURBANNE	26 297 m²	8%	18 267 m²	5%	↘	17 133 m²	5%
NORD OUEST	10 913 m²	3%	10 937 m²	3%	↘	9 463 m²	3%
NORD ISERE	24 994 m²	7%	26 975 m²	7%	↘	16 621 m²	5%
EXTERIEURS	37 565 m²	11%	40 667 m²	11%	↗	65 997 m²	20%
<b>Total</b>	<b>342 010 m²</b>	<b>100%</b>	<b>383 426 m²</b>	<b>100%</b>	↘	<b>338 249 m²</b>	<b>100%</b>

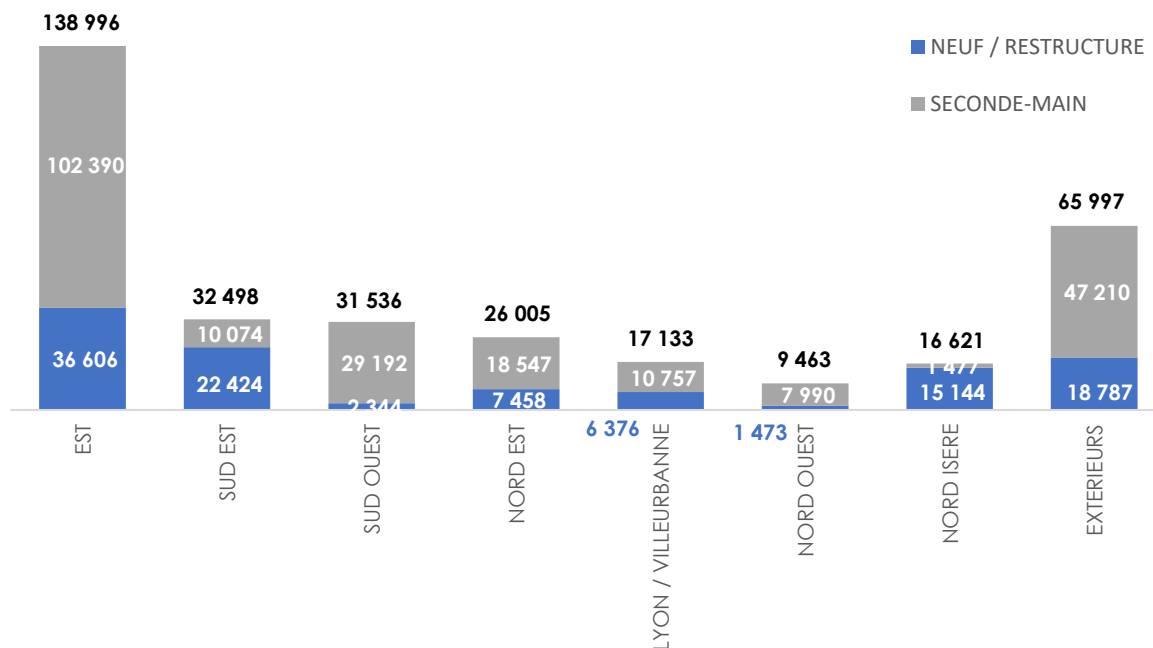
- Le marché du **Grand Est** (Est et Sud Est) maintient sa position de leader, avec 171 494 m² pour 216 transactions, soit **51%** de la demande placée globale. Ce secteur a accueilli la plus importante transaction de l'année, ABB sur Chassieu pour 9 000 m².
- Avec **20%** du volume de transactions réalisées en 2022, les **secteurs extérieurs** à la métropole arrivent en deuxième position, avec 5 deals > 5 000 m² sur les communes de Saint-Quentin-Fallavier, Givors, Beauvallon, Vourles et Civrieux.
- 78% des deals ont été signés pour des surfaces inférieures à 1 000 m². Le panier moyen en 2022 à 815 m², versus 839 m² en 2021, illustre le **dynamisme de nos PME** lyonnaises.

## Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 250 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	157	6	31	18	29	6	28	9	18	3	7		2
SUD EST	59	12	14	9	4	7	4	3	5		1		
SUD OUEST	34	5	12	3	4		2	2	3		1		2
NORD EST	48	7	13	6	6	6	3	2	4		1		
LYON / VILLEURBANNE	29		9	1	7	1	8	2			1		
NORD OUEST	11			3	3	1	1		2		1		
NORD ISERE	19	1	2	6	3	3	1		2				1
EXTERIEURS	58	7	7	4	8	5	7	2	9	4	3	1	1
<b>Total 2022</b>	<b>415</b>	<b>38</b>	<b>88</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>29</b>	<b>54</b>	<b>20</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Total 2021</b>	<b>457</b>	<b>58</b>	<b>72</b>	<b>49</b>	<b>77</b>	<b>33</b>	<b>56</b>	<b>27</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>Total 2020</b>	<b>368</b>	<b>45</b>	<b>72</b>	<b>30</b>	<b>69</b>	<b>24</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>2</b>



## Répartition Neuf / Seconde-main par secteur



- Le **neuf** représente **33%** de la demande placée totale en 2022, contre 28% en 2021, due à la livraison d'un certain nombre de nouveaux parcs d'activité (Parc Acty à Saint-Priest d'AEW, Parc Renaissance à Vénissieux de Sirius, ...).
- Par manque de fonciers, **de nombreux parcs se développent hors de la Métropole** : Saint-Quentin-Fallavier, Saint-Vulbas, Bourgoin-Jallieu, Tignieu Jamezieu...

### L'INFO EN +

“ Confrontée à la rareté du foncier, la demande de messagerie, logistique, activité en étage, prend peu à peu place sur notre marché.

Ce nouveau produit, innovant par sa conception, consiste à optimiser l'espace, et également le rendement pour de multiples acteurs, notamment la livraison du dernier km et les activités de e-commerce.

La livraison du dernier km constitue un enjeu de taille car elle représente entre 25% à 30% du coût de livraison. Les entreprises cherchent donc à réduire ce coût en adoptant leur organisation logistique avec un maillage plus fin du territoire et des locaux au plus près de leurs clients, au cœur des villes.

Ainsi les activités de e-commerce sont les plus demandeuses de cette nouvelle typologie de locaux avec un cahier des charges portant sur des surfaces moyennes comprises entre 600 m<sup>2</sup> et 1 200 m<sup>2</sup>.



Arthur MIUSY



## Répartition Neuf / Seconde-main par typologies de surfaces

	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 250 m <sup>2</sup>	30	8	38	36	52	88	126
250 - 499 m <sup>2</sup>	34	16	50	22	42	64	114
500 - 999 m <sup>2</sup>	16	13	29	9	45	54	83
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	6	14	20	12	31	43	63
2 500 - 4 999 m <sup>2</sup>		7	7	5	10	15	22
> 5 000 m <sup>2</sup>	2	2	4	1	2	3	7
<b>Total général</b>	<b>88</b>	<b>60</b>	<b>148</b>	<b>85</b>	<b>182</b>	<b>267</b>	<b>415</b>



### 3. ANALYSE DES VALEURS FINANCIÈRES

#### Valeurs locatives moyennes\* par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m²/an)			Seconde-main (€ HT HC/m²/an)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
EST	90 - 105	90 - 110	<b>95 - 115</b>	50 - 75	55 - 75	<b>65 - 90</b>
SUD EST	85 - 95	95 - 105	<b>95 - 115</b>	50 - 70	55 - 75	<b>65 - 90</b>
SUD OUEST	90 - 105	105 - 115	<b>105 - 120</b>	55 - 75	60 - 80	<b>70 - 90</b>
NORD EST	90 - 100	95 - 105	<b>95 - 110</b>	60 - 75	60 - 75	<b>70 - 85</b>
LYON / VILLEURBANNE	-	110 - 120	<b>115 - 125</b>	70 - 95	70 - 95	<b>70 - 110</b>
NORD OUEST	110 - 130	110 - 120	<b>110 - 120</b>	75 - 95	80 - 100	<b>85 - 110</b>
NORD ISÈRE	80 - 90	80 - 90	<b>85 - 100</b>	45 - 60	50 - 65	<b>50 - 70</b>
EXTÉRIEURS	70 - 85	75 - 85	<b>80 - 95</b>	45 - 65	50 - 65	<b>50 - 75</b>

\* 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)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
EST	1 200 - 1 400	1 300 - 1 500	<b>1 700 - 2 000</b>	700 - 1 000	800 - 1 100	<b>900 - 1 500</b>
SUD EST	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	<b>1 700 - 2 000</b>	700 - 1 000	800 - 1 100	<b>900 - 1 500</b>
SUD OUEST	1 200 - 1 400	1 300 - 1 600	<b>1 700 - 2 200</b>	800 - 1 100	800 - 1 100	<b>1 000 - 1 600</b>
NORD EST	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	<b>1 700 - 2 000</b>	700 - 900	700 - 900	<b>1 000 - 1 500</b>
LYON / VILLEURBANNE	1 500 - 1 800	1 700 - 1 900	<b>1 900 - 2 200</b>	1 200 - 1 500	1 250 - 1 500	<b>1 300 - 1 600</b>
NORD OUEST	1 300 - 1 700	1 600 - 1 800	<b>1 700 - 2 200</b>	1 100 - 1 300	1 200 - 1 400	<b>1 300 - 1 600</b>
NORD ISÈRE	1 000 - 1 200	1 100 - 1 300	<b>1 300 - 1 500</b>	600 - 800	650 - 850	<b>800 - 1 100</b>
EXTÉRIEURS	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	<b>1 300 - 1 600</b>	700 - 1 000	700 - 1 000	<b>800 - 1 100</b>

- Le manque de fonciers, le manque d'offres disponibles et la hausse des taux d'intérêts entraînent une **augmentation significative des loyers et des prix de vente sur l'ensemble des secteurs**. Les valeurs sont elles à leur apogée ?
- La tertiairisation des locaux, le décret tertiaire influent également sur les valeurs.

#### L'INFO EN +

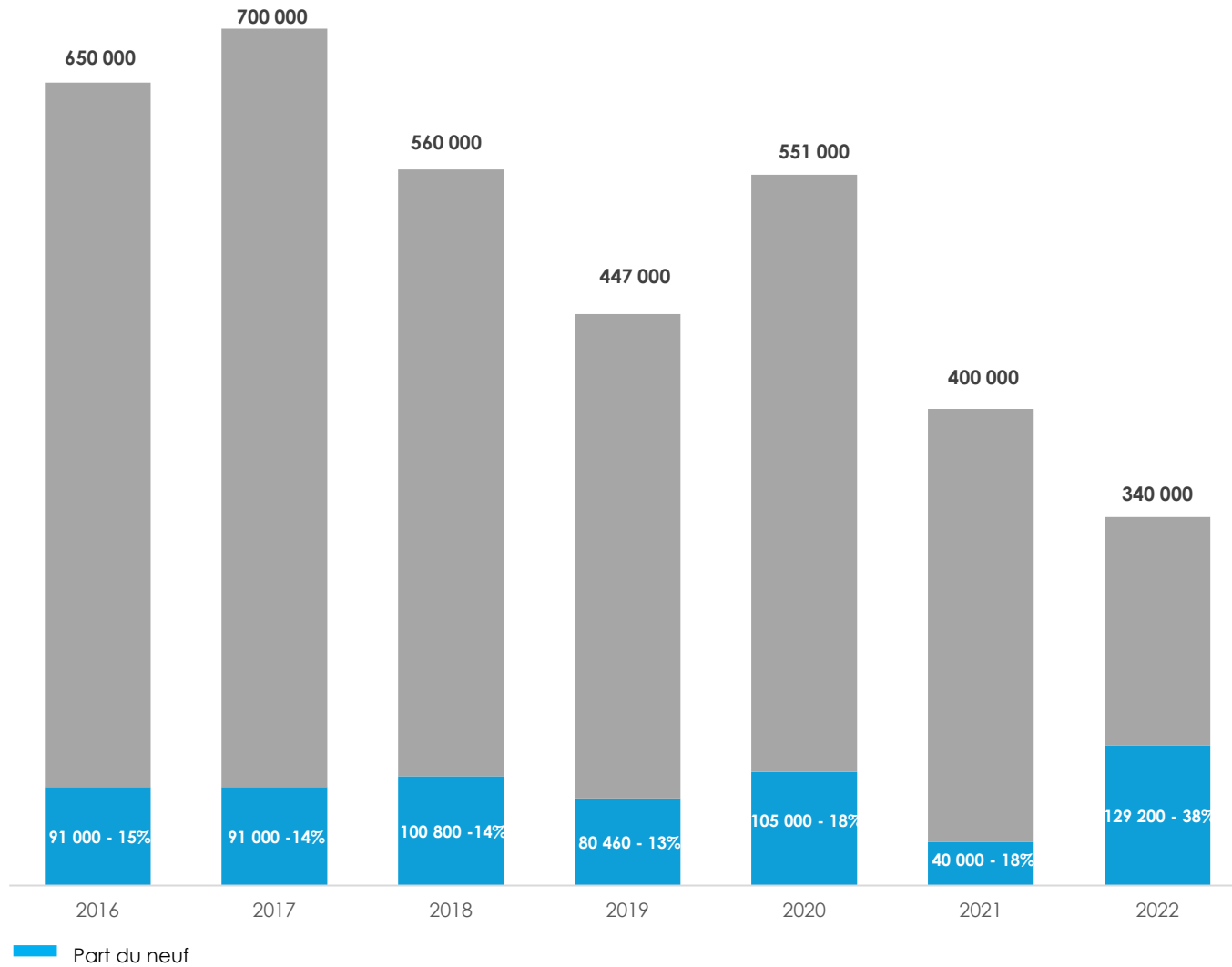
“ La conjoncture actuelle et les derniers événements marquants ont forcé les banques à durcir leurs conditions. Ainsi, celles-ci demandent de plus en plus de garanties à leurs clients. Le taux d'apport souhaité est à présent de 30% minimum et les taux d'intérêts ont augmenté constamment depuis l'été 2022, pour atteindre des niveaux entre 3,5 et 4,5% aujourd'hui sur des prêts professionnels. De plus, la BCE a augmenté le 8 février 2023, pour la 5<sup>ème</sup> fois consécutive, ses taux de 0,50 point dans l'objectif d'assurer un retour au plus tôt de l'inflation vers l'objectif de 2% à moyen terme. Cette tendance risque donc de se poursuivre dans les prochains mois, ce qui laisse entrevoir des difficultés pour l'ensemble de nos clients à obtenir leur crédit. ”

Clément DARLING





## 4. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



- Avec 340 000 m<sup>2</sup>, le stock est **historiquement bas**. Il devrait remonter faiblement avec les **lancements de nouveaux projets** annoncés.
- La hausse significative de la part du neuf par rapport à 2021 s'explique par l'**engouement des opérateurs** qui ont profité à la fois de la **dynamique du marché** et des **taux d'intérêt attractifs sur le 1<sup>er</sup> semestre**.
- L'écoulement du neuf à l'acquisition **devrait ralentir** à cause de la hausse des taux d'intérêt et l'accès au crédit immobilier, laissant la part belle à la **location**. Le lancement de nouveaux projets tendrait à se ralentir.



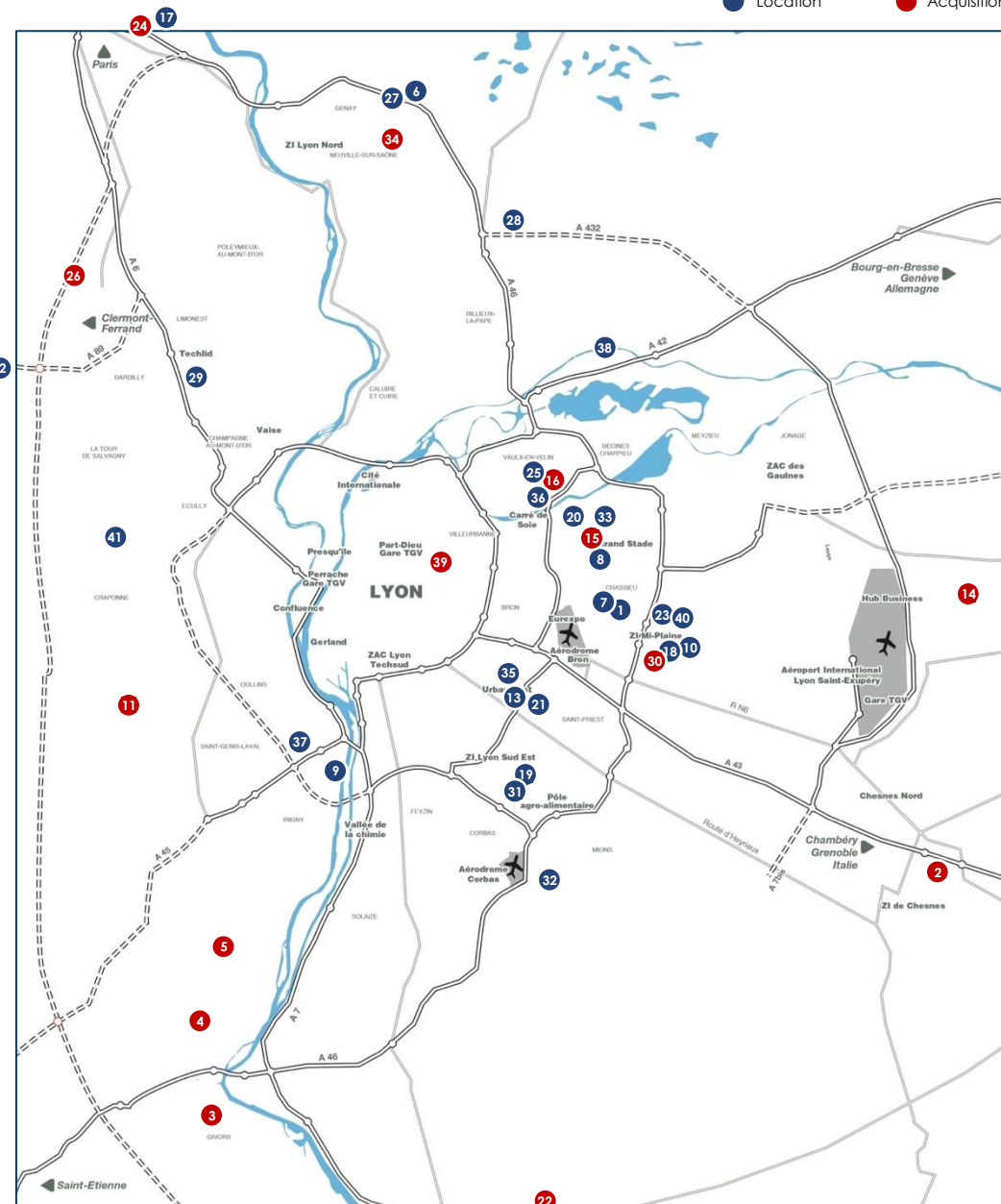


## 5. LES GRANDES TRANSACTIONS DE 2022 (> 2 000 m<sup>2</sup>)



● Location ● Acquisition

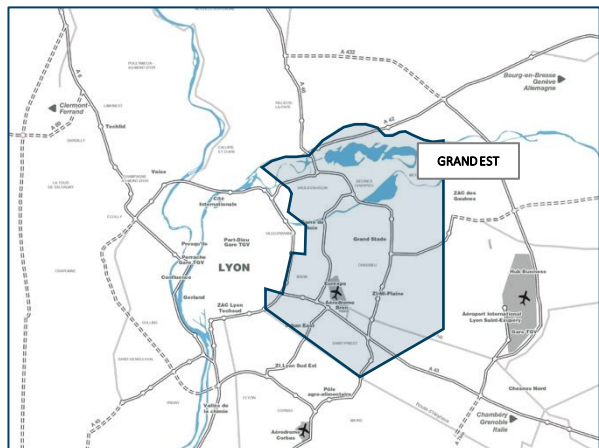
SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
EST	CHASSIEU	9 104	SECONDE-MAIN	1	ABB SAS
NORD ISERE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	6 555	NEUF	2	MAXXEGA
SUD OUEST	GIVORS	6 500	SECONDE-MAIN	3	METROPOLE DE LYON
EXTERIEURS	BEAUVALLON	5 948	NEUF	4	PETIT FORESTIER
SUD OUEST	VOURLES	5 203	SECONDE-MAIN	5	SYMATESE
EXTERIEURS	CIVRIEUX	5 096	NEUF	6	FRICO
EST	CHASSIEU	5 094	SECONDE-MAIN	7	SIROCO
EST	DECINES CHARPIEU	4 954	SECONDE-MAIN	8	SAIREM
SUD OUEST	IRIGNY	4 600	SECONDE-MAIN	9	TOURAIN EMBALLAGE RECYCLAGE
EST	GENAS	4 450	SECONDE-MAIN	10	AZ DISTRIBUTION
EXTERIEURS	BRINDAS	4 355	SECONDE-MAIN	11	SCI BOCA
EXTERIEURS	SARCEY	4 335	SECONDE-MAIN	12	CELERE
EST	SAINT PRIEST	4 322	NEUF	13	VINTED
EST	CHARVIEU CHAVAGNEUX	3 972	SECONDE-MAIN	14	SCI LES SENARTS
EST	DECINES CHARPIEU	3 804	SECONDE-MAIN	15	
EST	VAULX EN VELIN	3 803	SECONDE-MAIN	16	GAB INVEST
EXTERIEURS	ARNAS	3 633	SECONDE-MAIN	17	
EST	GENAS	3 596	SECONDE-MAIN	18	MAISONHAUTE
SUD EST	CORBAS	3 266	NEUF	19	SOCIETE TRANSIT INTERNATIONAL LOGISTIQUE
LYON / VILLEURBANNE	VAULX EN VELIN	3 221	NEUF	20	Confidentiel
EST	SAINT PRIEST	3 210	NEUF	21	Confidentiel
EXTERIEURS	PONT EVEQUE	2 924	SECONDE-MAIN	22	OAC
EST	GENAS	2 883	NEUF	23	ETANDEX
EXTERIEURS	POMMIERS	2 800	SECONDE-MAIN	24	SOBECA
EST	VAULX EN VELIN	2 750	SECONDE-MAIN	25	CIFFREO ET BONA
EXTERIEURS	LOZANNE	2 689	SECONDE-MAIN	26	SANIVAP
EXTERIEURS	CIVRIEUX	2 585	SECONDE-MAIN	27	CAPELLE
NORD EST	MIRIBEL LES ECHETS	2 585	SECONDE-MAIN	28	TESLA FRANCE
NORD OUEST	LIMONEST	2 507	SECONDE-MAIN	29	MESTRE AUBADE
EST	GENAS	2 402	SECONDE-MAIN	30	IDEAL FORMATION
SUD EST	CORBAS	2 370	NEUF	31	
EXTERIEURS	CHAPONNAY	2 282	NEUF	32	
EST	DECINES CHARPIEU	2 275	SECONDE-MAIN	33	
NORD EST	MONTANAY	2 265	SECONDE-MAIN	34	
EST	SAINT PRIEST	2 142	SECONDE-MAIN	35	
EST	VAULX EN VELIN	2 140	SECONDE-MAIN	36	SPIE BATIGNOLLES SOLUTION INDUSTRIELLE
SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	2 081	SECONDE-MAIN	37	
NORD EST	MIRIBEL LES ECHETS	2 078	SECONDE-MAIN	38	BOURGEOIS
LYON / VILLEURBANNE	VILLEURBANNE	2 030	NEUF	39	
EST	GENAS	2 000	SECONDE-MAIN	40	
EXTERIEURS	SAINTE CONSORCE	2 000	SECONDE-MAIN	41	





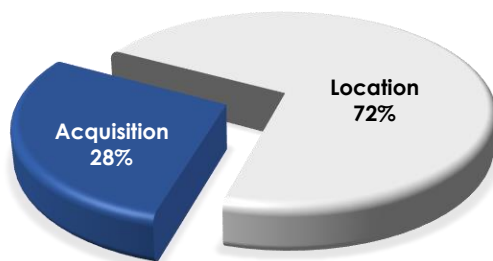
## 6. ZOOM GRAND EST (EST & SUD EST) 171 494 m<sup>2</sup> placés – 216 transactions

51% du volume placé



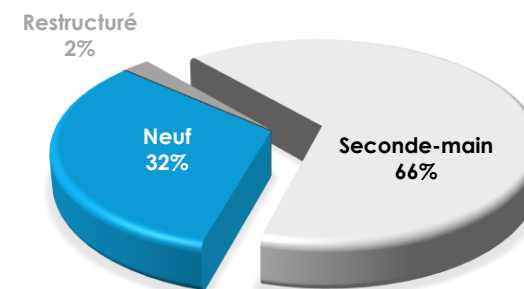
### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 64%



### Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 33%

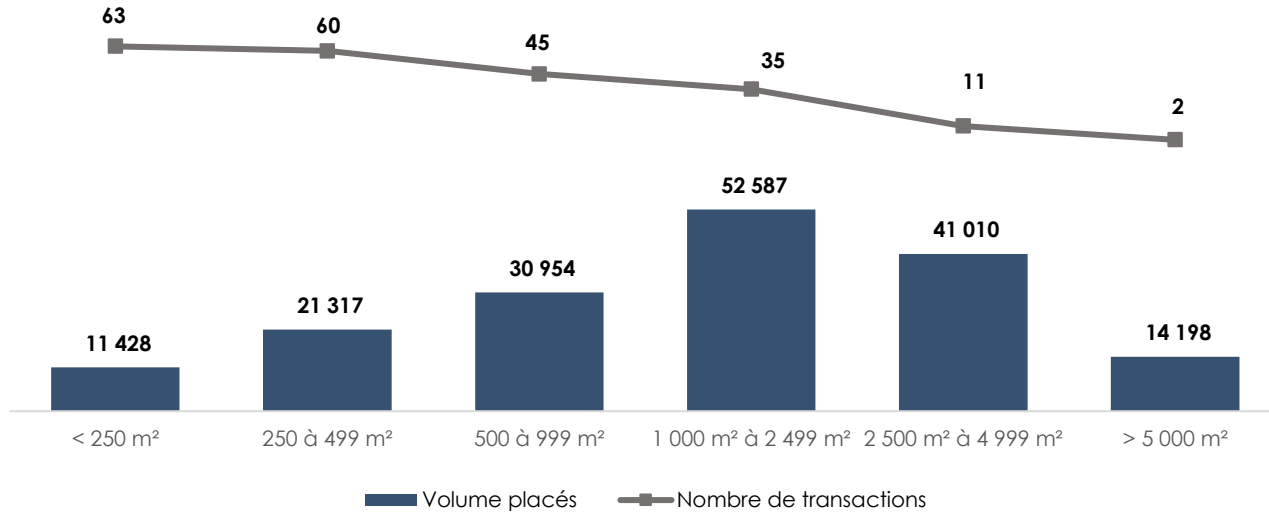


- Le secteur du Grand Est maintient sa position de leader avec **51% du volume placé** et des transactions significatives : SAIREM à Décines (4 950 m<sup>2</sup>), AZ Distribution à Genas (4 450 m<sup>2</sup>), SIROCO à Chassieu (5 094 m<sup>2</sup>).
- La **légère fluctuation** des volumes suit la tendance générale.
- La raréfaction de l'offre et les valeurs ont dissuadé les potentiels acquéreurs qui se sont orientés vers le **marché locatif (66 %)**.
- Le marché de l'est lyonnais reste un marché avant tout **sain, stable et attractif**.

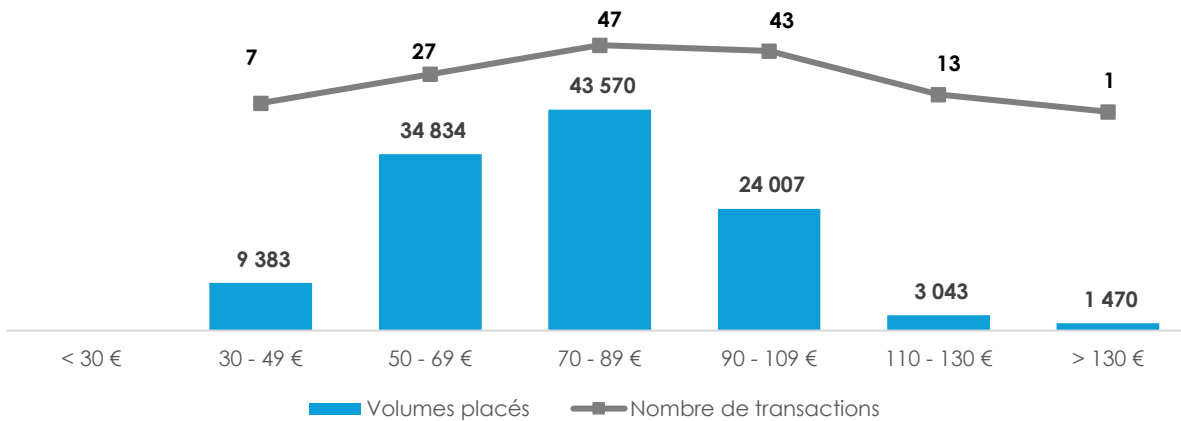
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	191 953	156 876	183 685	<b>171 494</b>	➔
Nombre de transactions	235	171	228	<b>216</b>	➔
Panier moyen	817	917	806	<b>794</b>	➔
Part du neuf/restructuré	24%	24%	34%	<b>34%</b>	➔
Part de location	58%	59%	57%	<b>66%</b>	➔



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**ABB SAS**  
**9 104 m²** rue d'Arsonval  
à Chassieu  
Location – 59 €/m²



**SIROCO**  
**5 094 m²** impasse Lavoisier  
à Chassieu  
Location – 78 €/m²



**SAIREM**  
**4 954 m²** rue Elisée Reclus  
à Décines Charpieu  
Location – 64 €/m²

### TENDANCES ET PERSPECTIVES

Demande  
Evolution du stock  
Loyers  
Prix de vente



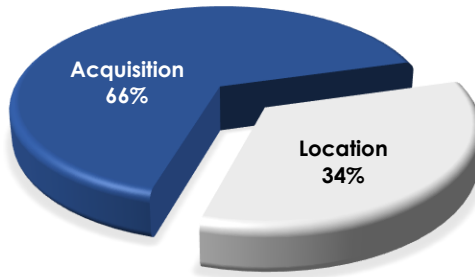
### L'INFO EN +

L'entreprise Lyophitech a pris à bail 1 000 m² de locaux d'activité, sur Vénissieux. Cette dernière officie dans la lyophilisation pour des clients Grands Comptes travaillant à la fois dans les domaines de l'agro-alimentaire et de la cosmétique. Afin d'étendre son activité, Lyophitech avait besoin de nouveaux locaux, plus spécifiquement d'un bâtiment d'au moins 5 mètres de hauteur, répondant aux contraintes techniques. Le bâtiment est notamment doté de 600 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit.

## 7. ZOOM NORD ISÈRE

### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 64%



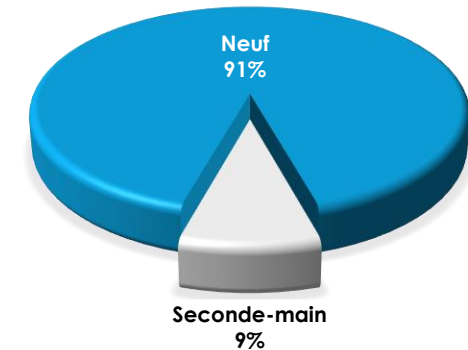
16 621 m<sup>2</sup> placés – 19 transactions

5% du volume placé



### Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 33%

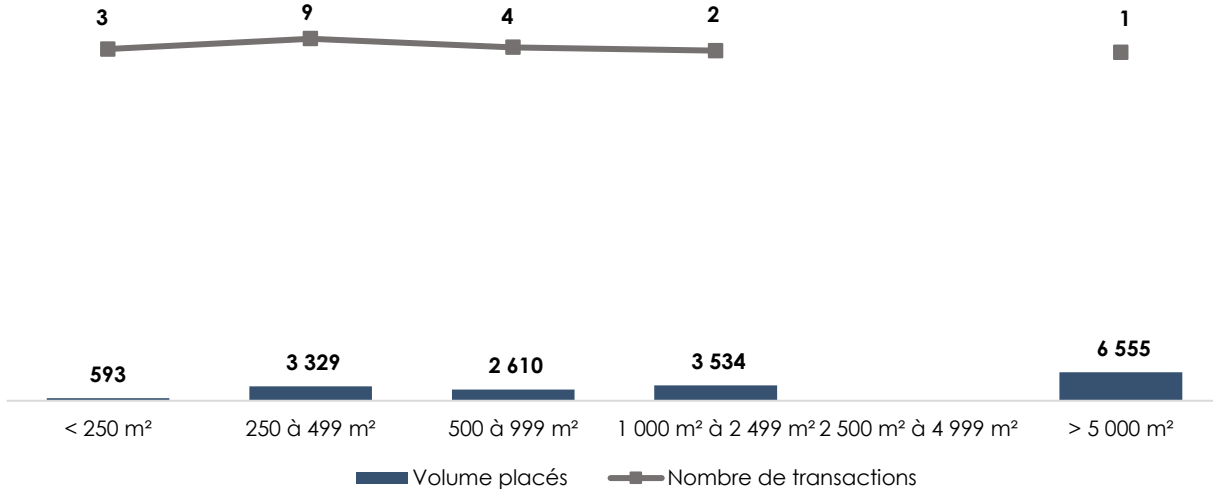


- Le marché du Nord Isère est en développement avec une **offre neuve conséquente**, disponible à 6 mois : Le parc des Marronniers, le parc des Oliviers, Ouest OAK, Highlands Park...
- Ce marché présente encore du **foncier disponible** et permettrait de revenir à des volumes de l'ordre de 30 000 m<sup>2</sup> pour les années à venir.
- Ce marché à forte connotation « logistique » tend davantage vers un marché de locaux d'activité accueillant des **PME**, des **artisans**...

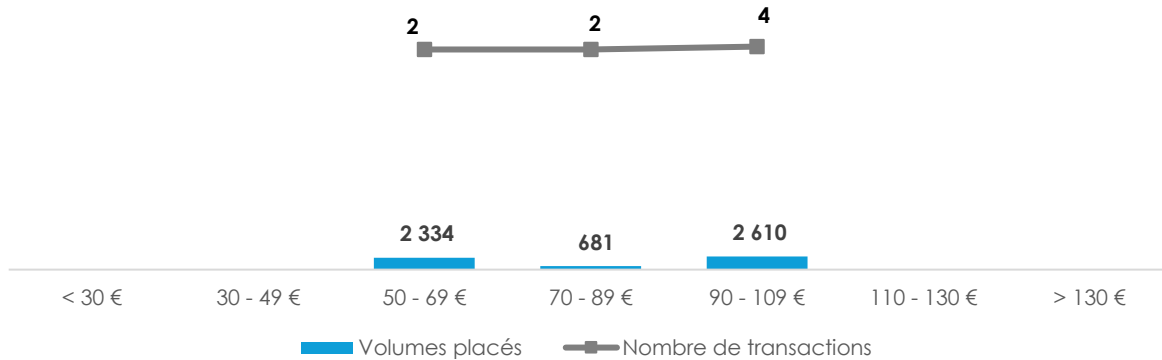
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	32 148	24 994	26 975	16 621	→
Nombre de transactions	29	26	28	19	→
Panier moyen	1 109	961	963	875	→
Part du neuf/restructuré	23%	11%	53%	91%	→
Part de location	43%	42%	72%	34%	→



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**MAXXEGA**  
**6 555 m²** rue du Chapeau Rouge  
 à Saint-Quentin-Fallavier  
 Acquisition – 1 205 €/m²



**1 813 m²** rue de Bretagne  
 à Saint-Quentin-Fallavier  
 Location – 52 €/m²



**1 721 m²** route du Chatenay  
 à Grenay  
 Location – 93 €/m²

### TENDANCES ET PERSPECTIVES

Demande  
 Evolution du stock  
 Loyers  
 Prix de vente



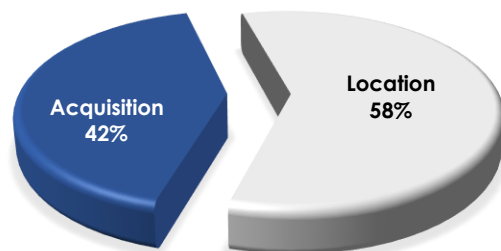




## 8. ZOOM EXTÉRIEURS

### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 64%



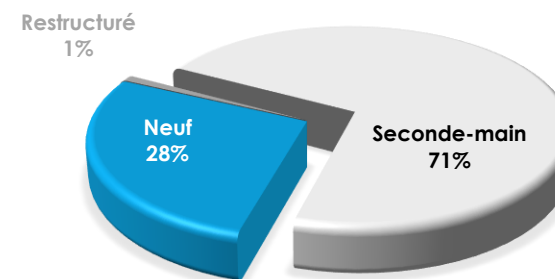
65 997 m<sup>2</sup> placés – 58 transactions

20% du volume placé



### Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 33%



- La tendance à la hausse amorcée en 2020 s'est confortée en 2022, avec une progression du volume de **+50% sur un an**. Pour la première fois, ce secteur atteint un tel niveau avec près de 66 000 m<sup>2</sup> transactés.

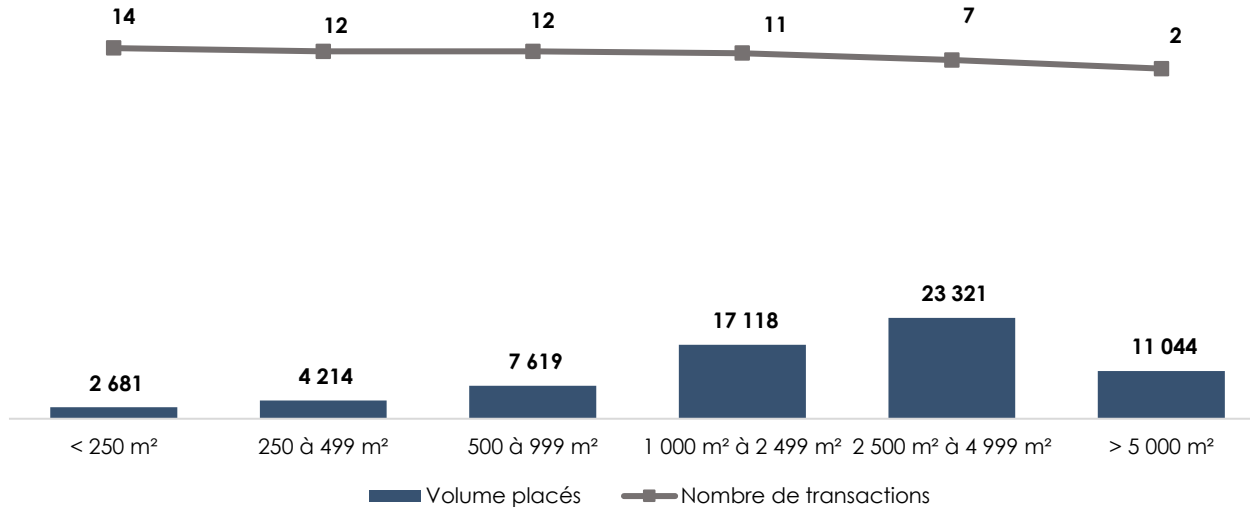
- Cette performance est due à l'intérêt des **grands utilisateurs** pour ces communes. 58% des deals sont signés sur des surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> et 4 supérieures à 4 000 m<sup>2</sup>.

- Ce marché propose encore des **offres très disparates**.

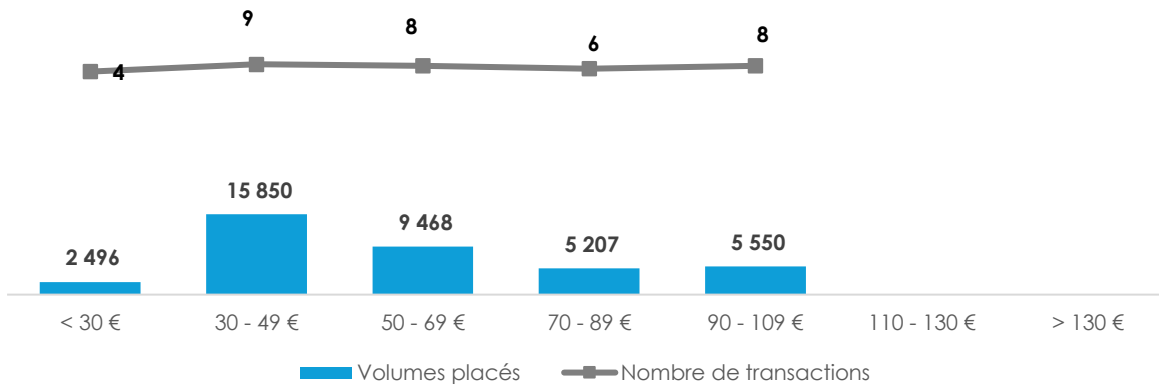
	2019	2020	2021	2022	TENDANCE
Volumes placés	60 101	37 565	39 063	<b>65 997</b>	➔
Nombre de transactions	62	44	55	<b>58</b>	➔
Panier moyen	969	854	710	<b>1 138</b>	➔
Part du neuf/restructuré	23%	6%	16%	<b>28%</b>	➔
Part de location	62%	55%	63%	<b>58%</b>	➔



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**PETIT FORESTIER**  
**5 948 m²** route des Varennes  
à Beauvallon  
Acquisition – 1 131 €/m²



**FRICO**  
**5 096 m²** au Technoparc  
Saône Vallée à Civrieux  
Location – 60 €/m²



**SCI BOCA**  
**4 355 m²** au 113 chemin du  
Milon à Brindas  
Acquisition – 367 €/m²



### TENDANCES ET PERSPECTIVES

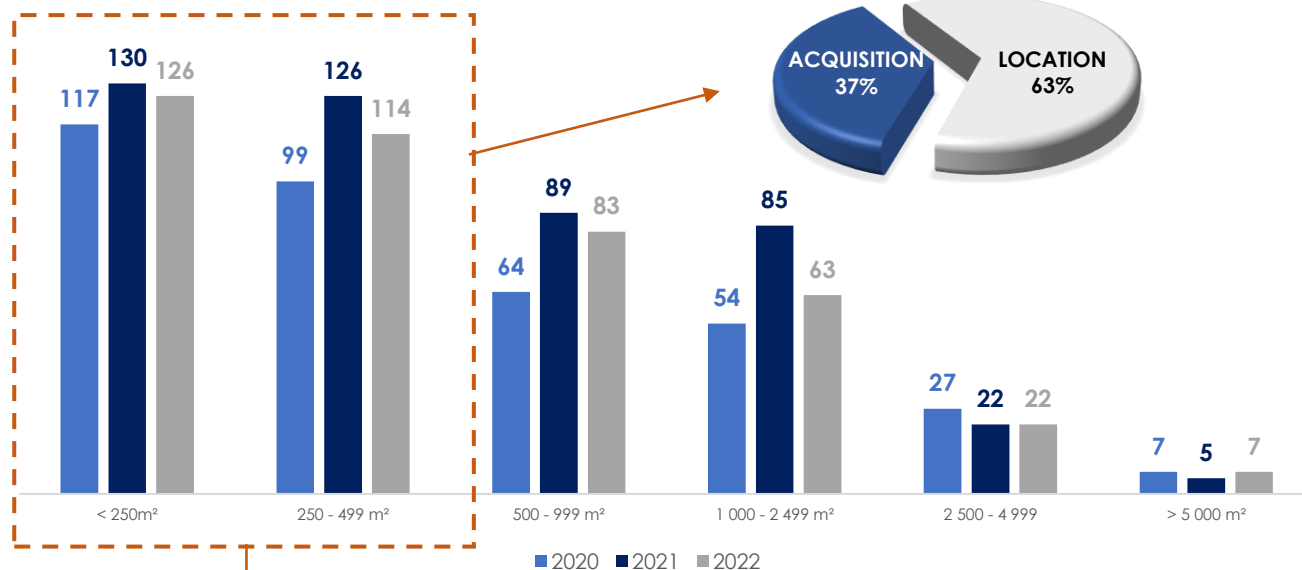
Demande  
Evolution du stock  
Loyers  
Prix de vente



## 9. ZOOM SUR LES PETITES ET MOYENNES SURFACES (< 500 m<sup>2</sup>)

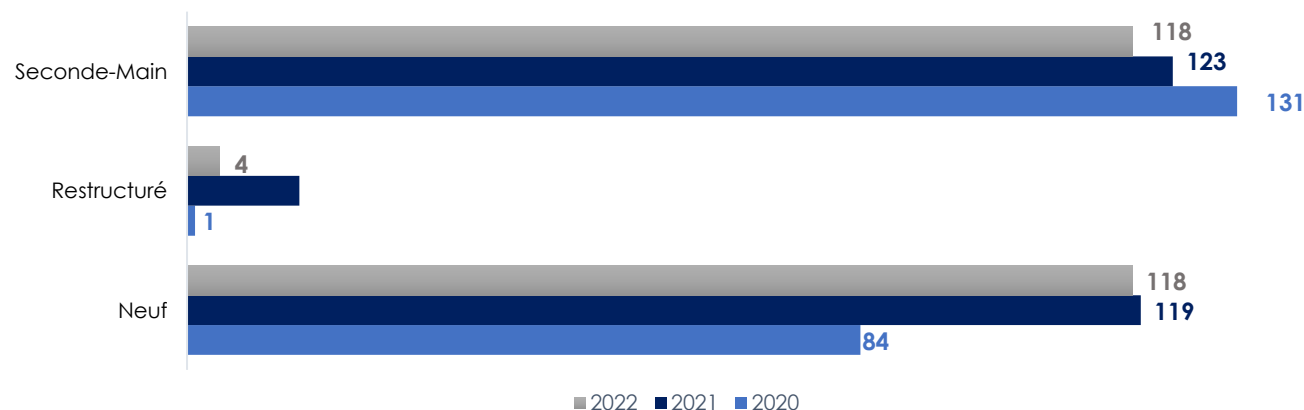
Segments de surfaces

Nature de transactions



- Depuis 2018, **plus de la moitié des deals** du marché des locaux d'activités lyonnais est conclue sur ce segment de surfaces (< 500 m<sup>2</sup>), pour atteindre 59% en 2022.
- **63%** des transactions de ce segment se sont réalisées à la location. Les propriétaires sont **de plus en plus exigeants sur la santé financière** de leurs candidats.
- **L'acquisition** est un marché malgré tout **dynamique** mais les utilisateurs sont plus sensibles aux enjeux financiers. Les transactions sont devenues plus difficiles avec la hausse des valeurs. Les conditions d'accès au crédit se sont durcies plus particulièrement sur les petites surfaces.

Etat de bâtiment





## 10. QUELQUES PROJETS À VENIR

2023

2024 et plus



**LA CLAIRIÈRE**  
Bron



**LES RONCES**  
Saint-Laurent-de-Mure



**D-SIDE**  
Décines Charpieu



**GREEN PARK**  
Villette d'Anthon



**PARC'ACTY**  
Saint-Priest



**ROUTE D'HEYRIEUX**  
Toussieu



**ACTIPARK AMPERE**  
Chassieu



**INNOVSPACE PERICA**  
Rillieux La Pape



**ACTIPARK  
DES MARRONIERS**  
Bourgoin-Jallieu



**WEST OAK**  
Saint-Quentin-Fallavier



**ACTIPARK  
DES PLATANES**  
Vénissieux



**PARC UNIROY**  
Chasse Sur Rhône



**MAJOLAND**  
Meyzieu



**LES PORTES DE LA SOIE**  
Vaulx-en-Velin



**VAL'PARC**  
Saint-Genis-Laval



**ACTIPARC DES VALETS**  
Montluel



**SOL@R PARC**  
Genay



**ECOPARC CÔTIÈRE**  
La Boisse



**PARC SOLSTICE**  
Genas



**ECOPARC DU LYONNAIS**  
Saint-Priest



**HIGHLANDS PARK**  
Heyrieux



**PARC DES PEUPLIERS**  
Trévoux



**ACTIPOLIS**  
Saint Laurent D'Agny



**PARC DES PLANCHETTES**  
La Tour De Salvagny



**PARC AVENUE C**  
Saint-Priest



**PÔLE POSITION**  
Tignieu-Jamezieu



## 11. CONCLUSION & PERSPECTIVES



Loyer prime\*  
**130 €**



Loyer activité moyen neuf  
**90 €**



Loyer bureaux moyen neuf  
**130€**



Valeur prime  
à l'acquisition\*\*  
**1 990 €**



Loyer moyen seconde-main  
**69 €**



Marché à la location  
**64% soit +10% sur un an**

Malgré la situation internationale sur le plan économique et financier, le marché des locaux d'activité en région lyonnaise est **résilient**.

Les parcs d'activités se sont **bien commercialisés** et dans des **délais assez courts** (Figueras à Vénissieux, Park West à la Tour de Salvagny, Mi-Park à Chassieu, Parc Acty à Saint-Priest, Actiparc à Tignieu Jamezieu...).

Les valeurs se sont **envolées** sur tous les secteurs.

On assiste à un retour des grandes surfaces, après une année 2021 en berne sur ce segment. Les petites et moyennes surfaces (< 500 m<sup>2</sup>) affichent une **excellente santé**, avec 243 signatures (59%) pour près de 64 531 m<sup>2</sup>.

La pénurie d'offres se fait ressentir, le stock est historiquement bas. **La rareté du foncier** pénalise fortement les utilisateurs pour les projets de clés en mains.

Le **dynamisme économique** de la métropole et le **fort développement des marchés périphériques** sont propices au développement de nouveaux parcs d'activités, déjà annoncés.

\* neuf

\*\* <500 m<sup>2</sup> livré brut

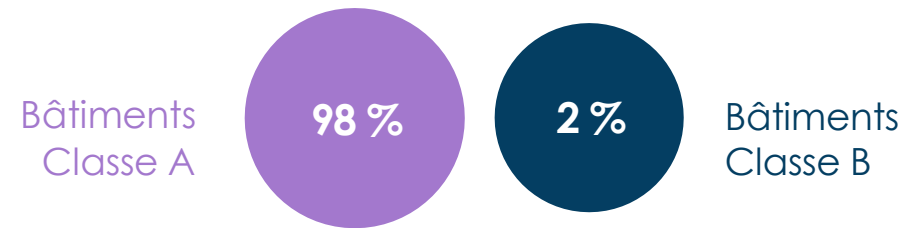
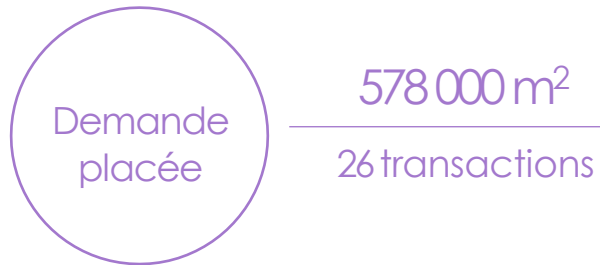




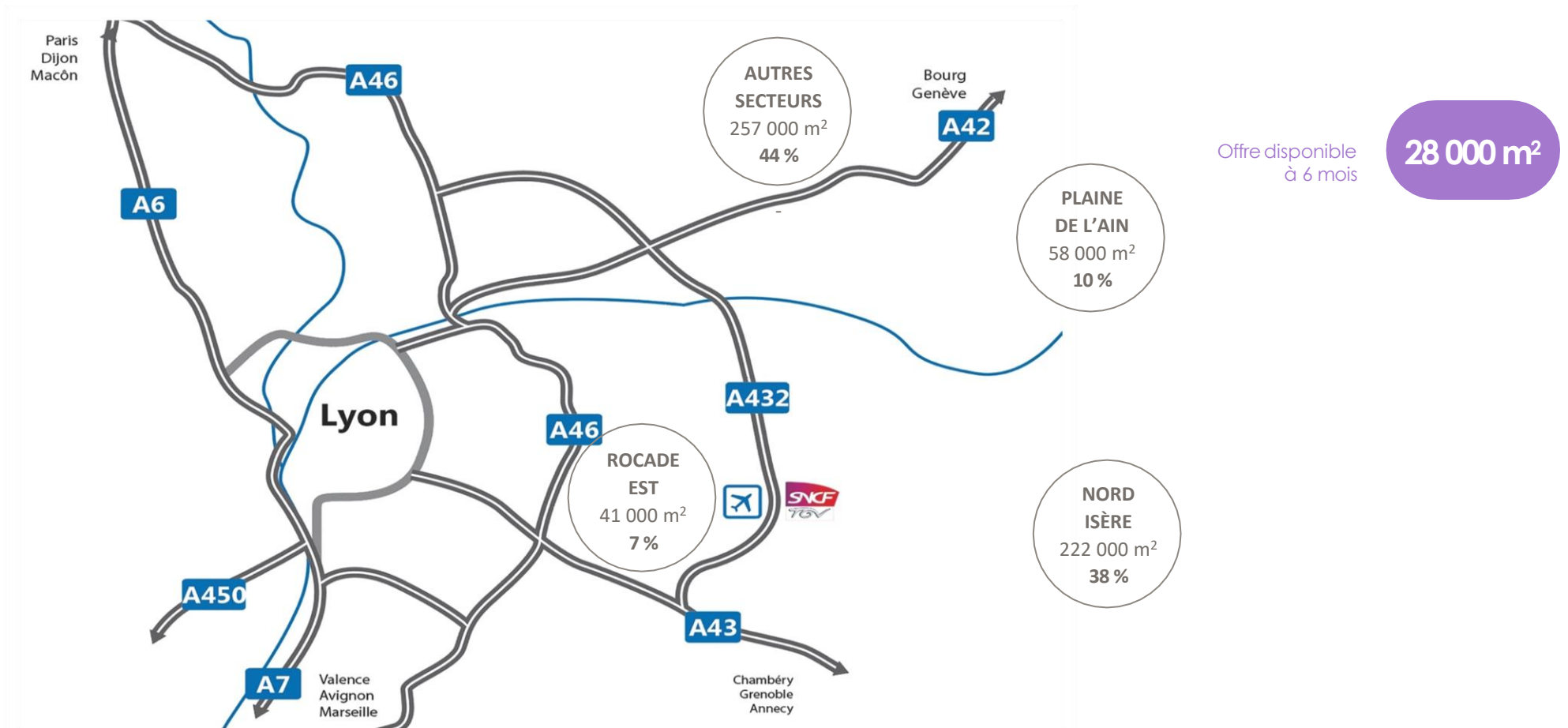
# Logistique

SOURCE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE

# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS



## Répartition de la demande placée par secteur

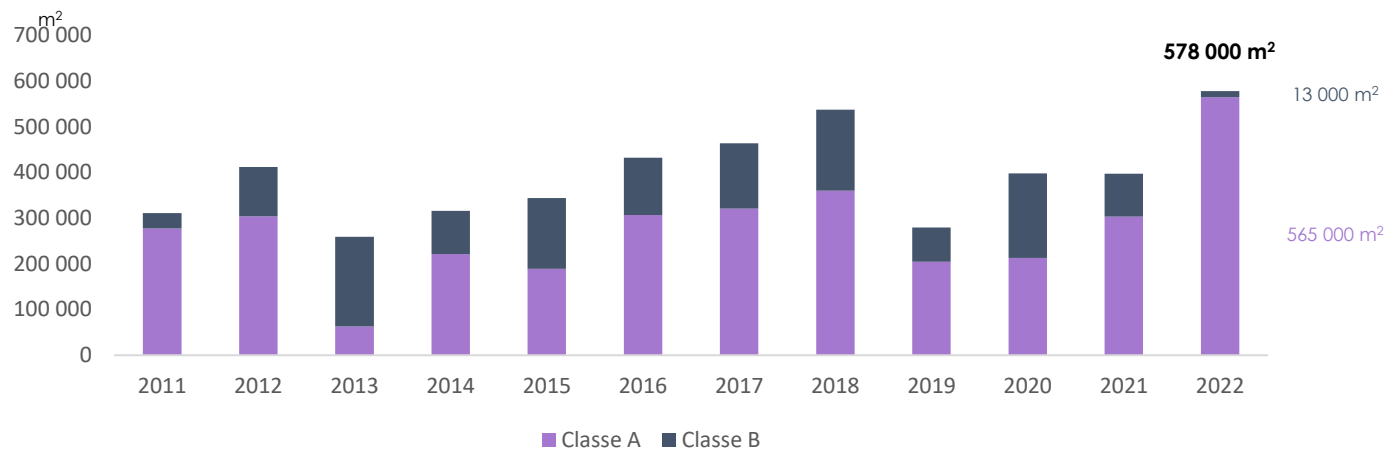


## 2. LA DEMANDE PLACÉE

### Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
LIDL	DONZERE – VALLEE DU RHONE	66 000 m <sup>2</sup>
LIDL	REYRIEUX – RHONE ALPES DIFFUS	59 000 m <sup>2</sup>
BBL CHARVIN	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISERE	46 000 m <sup>2</sup>
CEVA LOGISTICS	SATOLAS ET BONCE – NORD ISÈRE	43 000 m <sup>2</sup>
BUT	JANNEYRIAS – NORD ISÈRE	38 000 m <sup>2</sup>
GEODIS	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISERE	31 000 m <sup>2</sup>

### Evolution de la demande placée par typologie de bâtiment



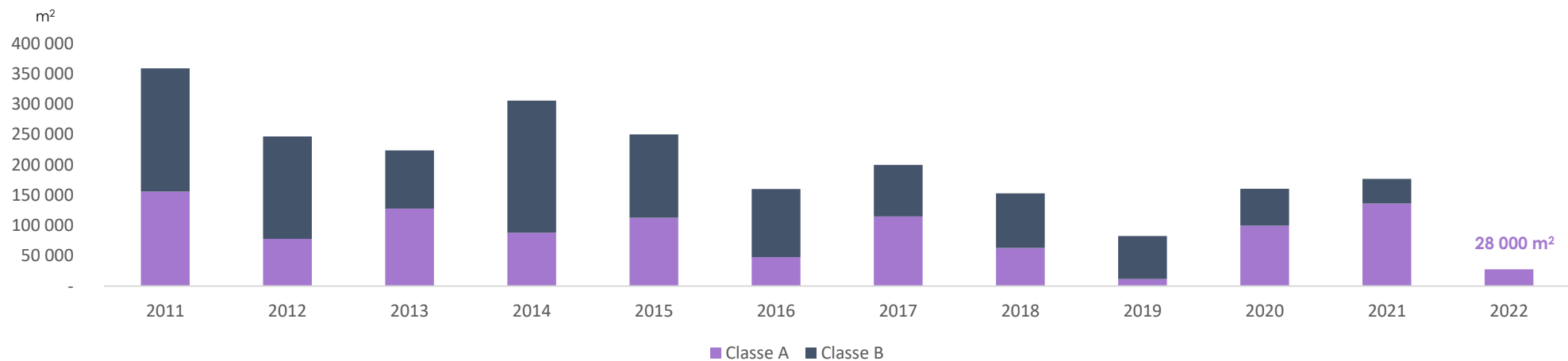
### Répartition de la demande placée par taille de transactions

SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
< 10 000 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup>	4 %	5
10 000 à 19 999 m <sup>2</sup>	128 000 m <sup>2</sup>	22 %	9
20 000 à 39 999 m <sup>2</sup>	212 000 m <sup>2</sup>	37 %	8
> 40 000 m <sup>2</sup>	214 000 m <sup>2</sup>	37 %	4
<b>Total</b>	<b>578 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>

- Un record de transactions en région Rhône-Alpes en 2022.
- 4 transactions de plus de 40 000 m<sup>2</sup> (plus haut niveau depuis 2016).
- En dépit de programmes de développement de la grande distribution, les prestataires demeurent les principaux acteurs du marché.



### 3. L'OFFRE SOUS 6 MOIS



- Un stock d'offre en baisse de 86 % par rapport à la moyenne décennale.
- Des utilisateurs contraints de s'éloigner des pôles historiques de la région lyonnaise.
- De nouveaux lancements en blanc en 2023.

#### Répartition de l'offre immédiate par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	17 000 m <sup>2</sup>	62 %
ROCADE EST	5 000 m <sup>2</sup>	19 %
PLAINE DE L'AIN	-	-
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	5 000 m <sup>2</sup>	19 %
<b>Total</b>	<b>28 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>





## 4. L'OFFRE POTENTIELLE

### Offre potentielle de développement et offre à plus de 6 mois

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	43 000 m <sup>2</sup>	3 projets
ROCADE EST	44 000 m <sup>2</sup>	3 projets
PLAINE DE L'AIN	142 000 m <sup>2</sup>	4 projets
<b>Total</b>	<b>229 000 m<sup>2</sup></b>	<b>10 projets</b>
<b>Secteurs alternatifs autour de Lyon</b>		
NORD DE LYON	32 000 m <sup>2</sup>	1 projet
EST DE LYON	33 000 m <sup>2</sup>	1 projet
SUD ET EST DE LYON	267 000 m <sup>2</sup>	7 projets

- Légère progression du potentiel de développement en 1 an...
- Mais une baisse de 39% en 4 ans.

## 5. LES VALEURS LOCATIVES

### Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)

LOYER PRIME PRÉSENTÉ	LOYER MOYEN PRÉSENTÉ	LOYER PRIME DE TRANSACTION
64	57	60

- Nette hausse des valeurs locatives (tension sur l'offre et augmentation des coûts de construction).
- Une amélioration des prestations énergétiques de certains bâtiments, permettant de contrebalancer (pour les utilisateurs) la hausse des valeurs.





## 6. CONCLUSION & PERSPECTIVES



- Une tension sur l'offre qui tend à se généraliser dans l'ensemble du couloir rhodanien.
- Le taux de vacance sous 6 mois ne dépassait pas 0,4 % à la fin décembre 2022.
- Incertitude forte sur l'aboutissement de certains projets de développement.



Investissement



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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bureau	702	760	592	752	958	1 386	1 067	904	<b>1 100</b>
Local industriel/mixte	48	60	98	33	92	46	69	123	<b>160</b>
Logistique	128	147	129	87	17	183	117	49	<b>140</b>
Commerce	29	292	26	35	45	624	338	56	<b>105</b>
<b>Total</b>	<b>994</b>	<b>1 259</b>	<b>845</b>	<b>907</b>	<b>1 112</b>	<b>2 239</b>	<b>1 591</b>	<b>1 131</b>	<b>1 505</b>

- Avec près de **1,5Mds€ investis en immobilier tertiaire** sur l'agglomération, Lyon conserve sa place de **1<sup>er</sup> marché des Régions. Le bureau confirme son attractivité avec près de 1,1Mds€ investis.**
- Le marché de l'investissement aura été très chahuté sur le second semestre avec un arrêt net des décisions d'acquisition suite au contexte géopolitique et à la remontée spectaculaire des taux d'intérêts.
- Une opération bureau signée en fin d'année mais sécurisée au S1 2022 fait ressortir le taux prime à 3,80% vs 3,40% en 2021. Les taux ont subi une très nette correction au second semestre.



## 2. RÉPARTITION PAR TYPOLOGIES D'ACTIFS

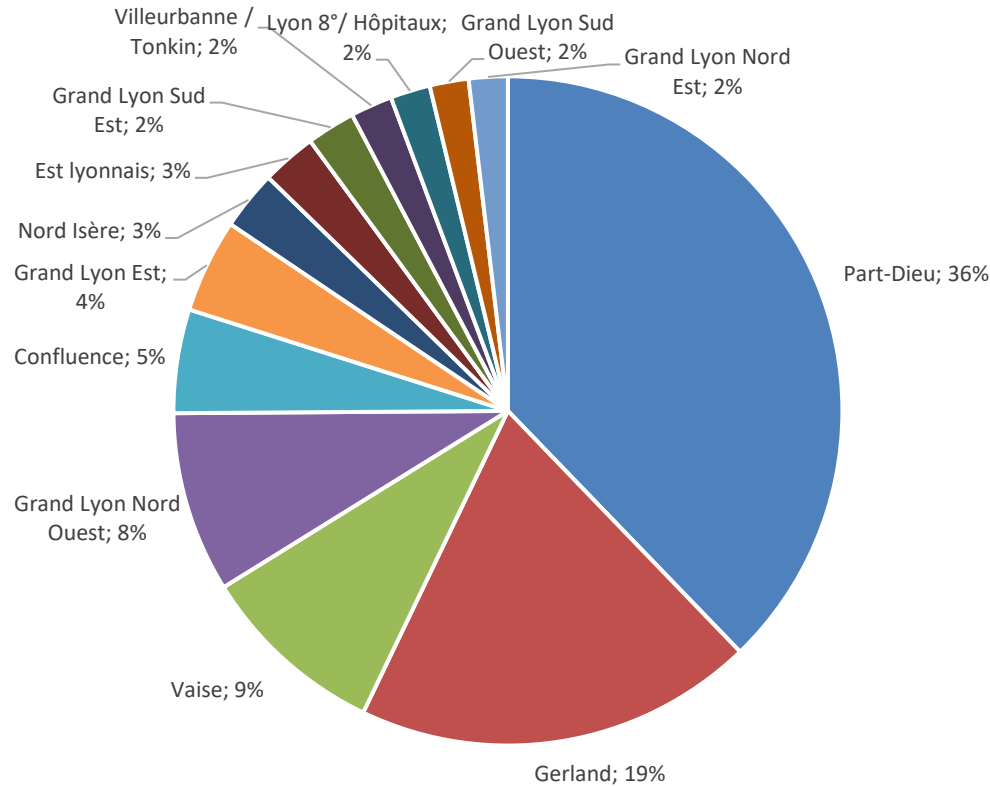
	Bureau		Local industriel / mixte		Logistique		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	5 M €	11	8 M €	18	0 M €	0	2 M €	4	15 M €	34
1 à 5 M€	35 M €	14	44 M €	17	0 M €	0	6 M €	3	85 M €	34
5 à 15 M€	198 M €	21	51 M €	8	22 M €	2	11 M €	1	282 M €	32
15 à 50 M€	261 M €	8	57 M €	3	118 M €	5	86 M €	2	522 M €	18
> 50 M€	593 M €	5	0 M €	0	0 M €	0	0 M €	0	593 M €	5
<b>Total 2022</b>	<b>1 092 M €</b>	<b>58</b>	<b>160 M €</b>	<b>46</b>	<b>140 M €</b>	<b>7</b>	<b>105 M €</b>	<b>10</b>	<b>1 497 M €</b>	<b>123</b>
<b>Total 2021</b>	<b>904 M €</b>	<b>56</b>	<b>123 M €</b>	<b>50</b>	<b>49 M €</b>	<b>3</b>	<b>56 M €</b>	<b>10</b>	<b>1 131 M €</b>	<b>119</b>

- Le marché des **investissements de moins de 5M€**, essentiellement animé par des **investisseurs privés**, et qui représentait près des **2/3 du nombre des transactions en 2021** reste sur la même dynamique avec près de **67% du nombre des transactions**.
- Comme chaque année, en 2022, **le bureau reste la typologie la plus recherchée par les investisseurs**. On note cependant une hausse **significative des transactions sur les locaux industriels** qui représentent la classe d'actifs la plus dynamique sur les transactions de moins de 5M€.
- **L'année 2022 aura été marquée par la signature de méga-deals**, notamment des VEFA bureau en blanc, principalement sur le secteur Part-Dieu (Mlyon, Odessa et Primavera).

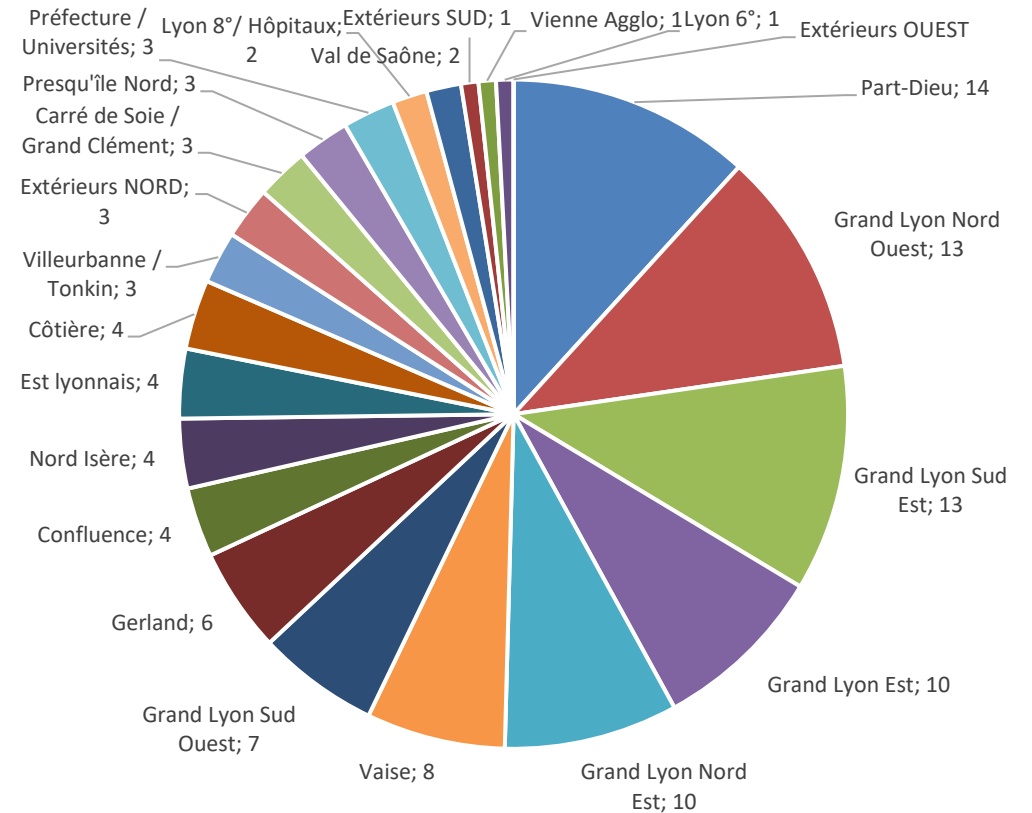


### 3. INVESTISSEMENT : RÉPARTITION PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

En % de montants investis (M€)



En nombre de transactions

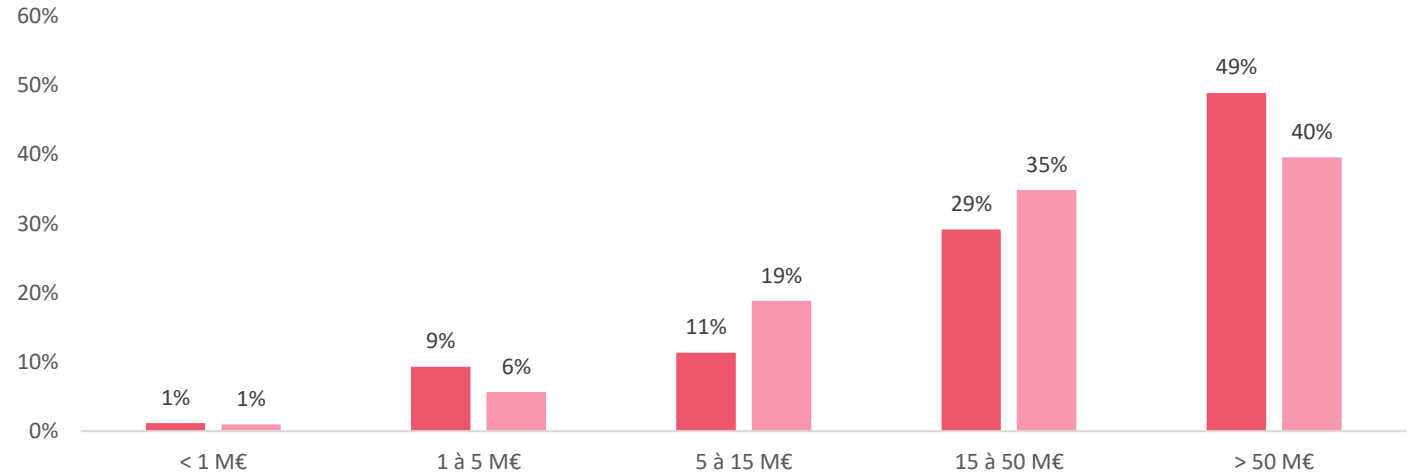


- Le secteur de **la Part-Dieu se positionne cette année encore en 1<sup>ère</sup> place tant en montants investis qu'en nombre de transactions.**
- **Lyon Intramuros** concentre plus des **2/3 des montants investis pour 1/3 du nombre des transactions.**
- **Part Dieu, Gerland et Vaise** sont sur le podium en terme de volumes investis représentant à eux trois près des 2/3, démontrant ainsi l'attrait confirmé des secteurs tertiaires matures pour les investisseurs.

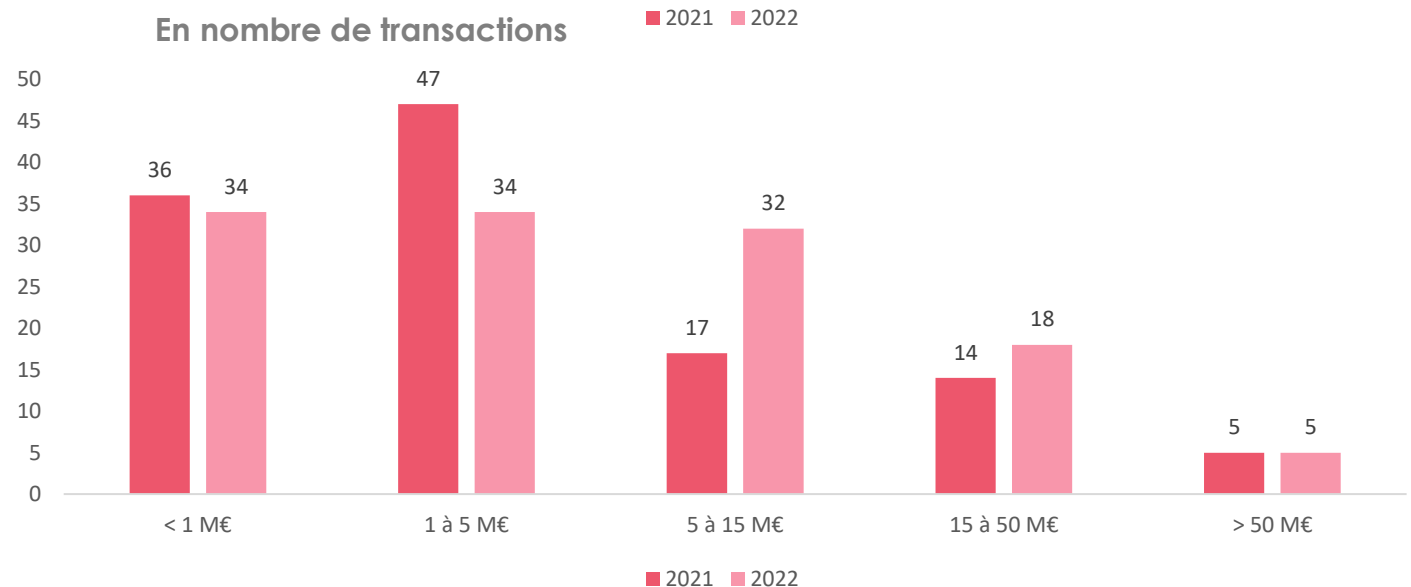


## 4. RÉPARTITION PAR TRANCHES DE MONTANTS INVESTIS

### En montants investis (M€)

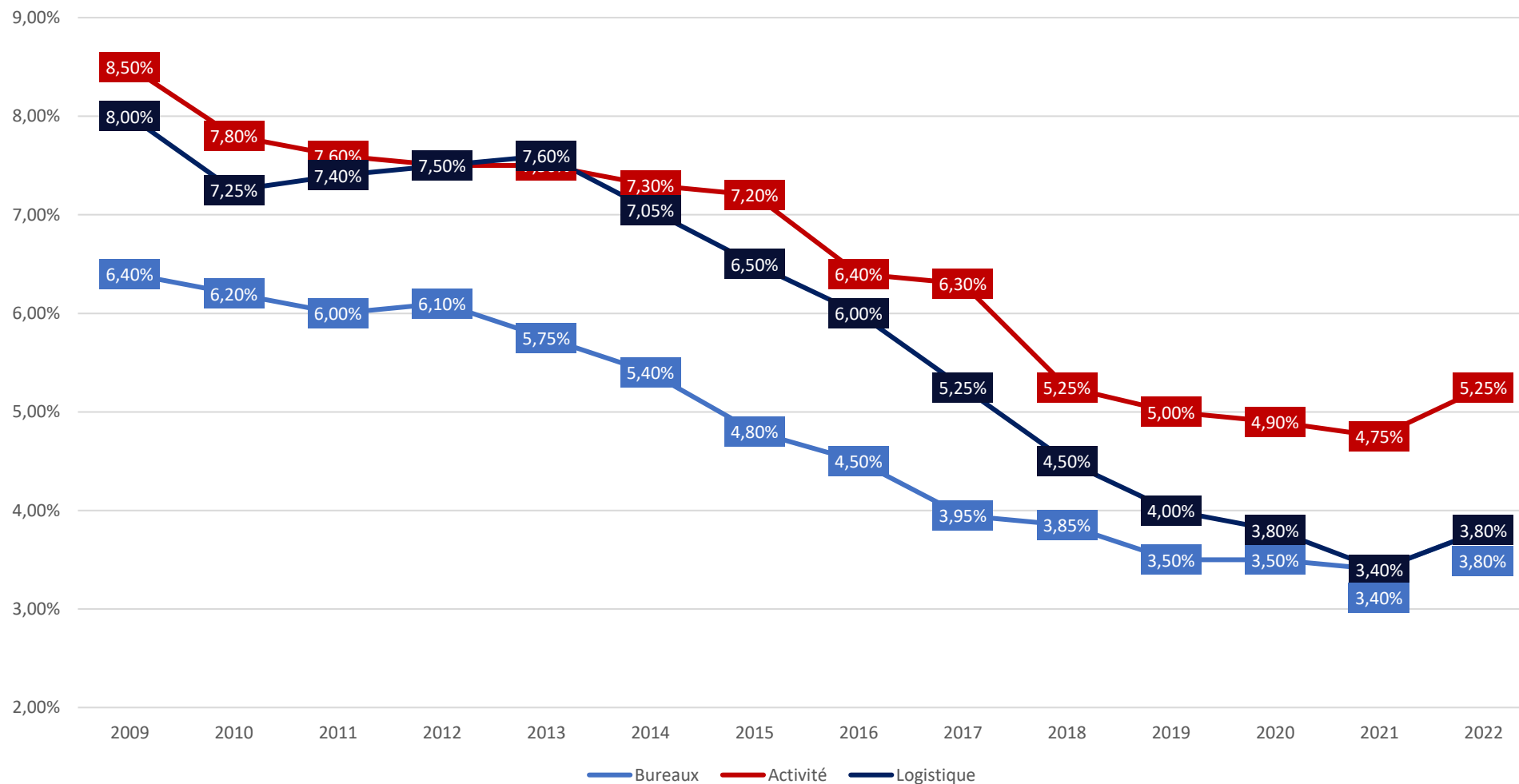


### En nombre de transactions



- **5 Méga Deals** de plus de 50M€ en 2022 dont 3 VEFA en blanc sur la Part-Dieu.
- **15 deals** compris entre **15M€ et 50M€** totalisent **plus du tiers des montants investis** (majoritairement en bureau).
- Les transactions **inférieures à 5M€** sont **toujours aussi nombreuses**, essentiellement animées par des investisseurs privés, family office et clubs deals, et portent principalement sur des locaux d'activités.

## 5. ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



- **Bureau** : Tendence haussière des taux de rendement en fin d'année, avec un taux prime à 3,80%
- **Activité** : Remontée similaire du taux prime pour les locaux d'activité valorisé aux alentours de 5,25%
- **Logistique** : La logistique repasse au dessus de la barre des 3,50% pour atteindre 3,80%.



## 6. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

### CONCLUSIONS 2022

- Lyon conserve sa place de **premier marché des Régions** et son attractivité auprès des **investisseurs internationaux, nationaux et locaux avec l'arrivée de nouveaux entrants tels que Blackrock ou Union Investment.**
- Les **investisseurs privés se montrent toujours aussi dynamiques sur le marché challengeant souvent les investisseurs institutionnels sur les volumes inférieurs à 15M€.**
- Au S2 2022, **la forte remontée des taux d'intérêts** bancaires a fortement ralenti le marché de l'investissement.
- Lyon, **de par ses fondamentaux solides et la richesse de son tissu économique** a su conserver la confiance des investisseurs et sa place de marché Européen majeur.

### PERSPECTIVES 2023

- Les investisseurs plébiscitent toujours les marchés régionaux. Lyon offrant d'excellents fondamentaux immobiliers, un tissu économique dense et stable et des valeurs métriques locatives toujours attractives, devrait toujours figurer en tête des investissements du marché des régions.
- Appétence confirmée pour les investissements de diversification (résidences gérées, hôtellerie, actifs santé...)
- Sur ce début d'année, les taux de rendements restent chahutés toutes classes d'actifs confondues.
- 2023 devrait être une année toujours aussi dynamique, portée notamment par une collecte record des SCPI sur l'exercice 2022.

### QUELQUES TRANSACTIONS BRICE ROBERT ARTHUR LOYD



MCC - ACTIVITÉ – ROANNE – 5 350 m<sup>2</sup>



RETAIL PARK – ST-BONNET-DE-MURE – 5 230 m<sup>2</sup>



ADOCIA – LYON 3 – 9 000 m<sup>2</sup>



## QUELQUES UNES DE NOS SIGNATURES

### BUREAUX



**AGICAP**  
Basalt  
Vaïse



**LIP INTERIM**  
First Park 2  
Grand Lyon Est



**MICROPOLE**  
Premium  
Villeurbanne / Tonkin

### ACTIVITÉS



**FRICO**  
Extérieurs



**CIFFREO ET BONA**  
Grand Lyon Nord Est



**SPIE BATIGNOLLES  
SOLUTION INDUSTRIELLE**  
Grand Lyon Nord Est

### LOGISTIQUE – SIGNATURES ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



**BBL INVEST**  
45 757 m<sup>2</sup>  
Saint-Quentin-Fallavier



**BANSARD**  
10 775 m<sup>2</sup>  
Saint-Quentin-Fallavier



**COLIS PRIVE**  
4 960 m<sup>2</sup>  
Quincieux

### INVESTISSEMENT



**IPB**  
3 600 m<sup>2</sup> de  
bureau / activité  
8 600 m<sup>2</sup> de terrain  
Ecully



**60 Victor Hugo**  
417 m<sup>2</sup> de commerce  
Pied d'immeuble  
Lyon 2 (Presqu'île)



**SONEPAR**  
7 000 m<sup>2</sup> d'activité  
12 000 m<sup>2</sup> de terrain  
Brignais



## Expertise – Conseil - Personnalisation

**Notre équipe études et marketing se tient à votre disposition pour vous accompagner dans chacun de vos projets : grands comptes, investisseurs, grands utilisateurs, PME PMI, directeurs immobiliers... à chacun son étude !**



Laurence JACQUIER  
Responsable  
Marketing



Charlotte IVANOFF  
Responsable  
Études



Kélian MERCIER  
Community  
Manager



### RECHERCHE DE LOCAUX

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



### COMMERCIALISATION D'ACTIFS

Suivre vos objectifs, trouver des solutions nouvelles, optimiser la valeur de vos actifs.



### INVESTISSEMENT

Bénéficier d'évaluations, de conseils stratégiques selon les tendances de marché et son évolution.

**Vous souhaitez en savoir plus ?  
Contactez notre Responsable Études**

Charlotte IVANOFF  
charlotteivanoff@bricerobert.com  
04 72 83 08 08







Cette édition 2023 a été réalisée par :  
Jean-Pascal DENYS  
Maryse CADEGROS  
Valérie MELON  
Louis-Robert LAJUGIE  
Agnès BUGUET  
Omide MOUNTASSIR  
Charlotte IVANOFF  
Laurence JACQUIER

Sources :  
CECIMOBS Janvier 2023 (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 2022

+ 30 ans  
d'existence



450 collaborateurs  
qualifiés et motivés

+ de 70 agences  
partout en France



4 structures transverses :  
Investissement - Logistique  
Asset Management -  
Etudes et Recherche



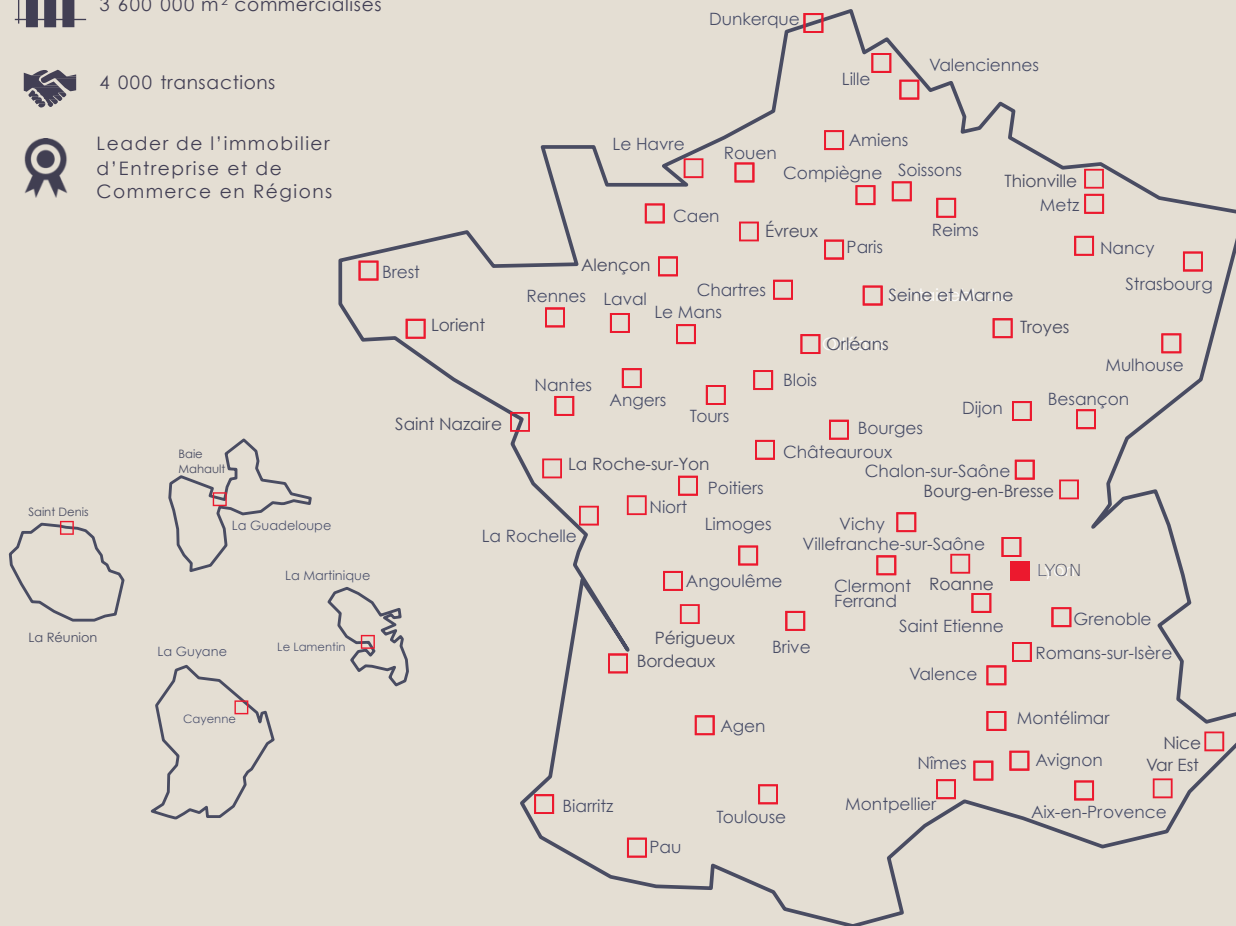
3 600 000 m<sup>2</sup> commercialisés



4 000 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](mailto:contact@bricerobert.com) - [www.arthur-loyd-lyon.com](http://www.arthur-loyd-lyon.com)