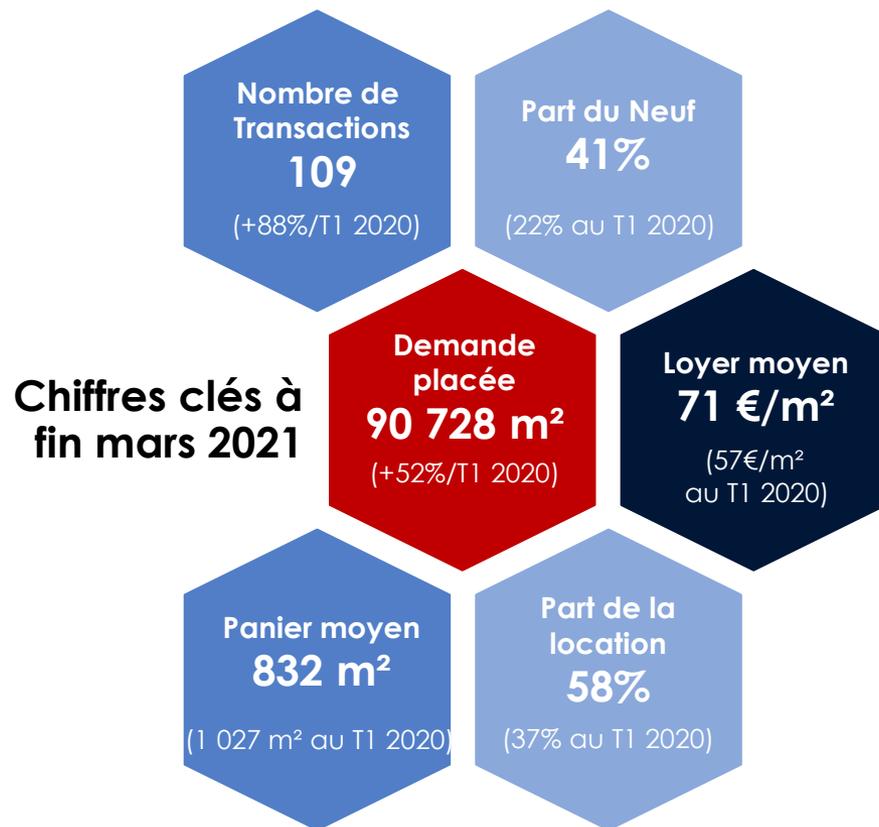


Locaux d'activités en région lyonnaise



▪ Chiffres clés au T1 2021	03
▪ Cartographie de la demande placée	04
▪ Répartition et évolution par secteur	05
▪ Évolution de la demande placée	06
▪ Analyse de la demande placée	
▪ Par trimestre	07
▪ Pa typologie de surfaces	08
▪ Ventilation neuf / seconde-main	09
▪ Ventilation location / acquisition	10
▪ Évolution des loyers moyens	11
▪ Évolution des prix de vente moyens	12
▪ Principales transactions > 2 000 m²	13
▪ Quelques projets à venir en 2021	14



Au 31 mars 2021, le marché des locaux d'activités comptabilise **près de 91 000 m² placés** et **109 transactions**, soit une **croissance de 52%** en volumes placés par rapport à fin mars 2020. Le nombre de deals, quant à lui, surperforme en enregistrant **88%** d'**augmentation**.

6 grandes transactions **de plus de 3 000 m²** (vs 5 au T1 2020) ont été enregistrées.

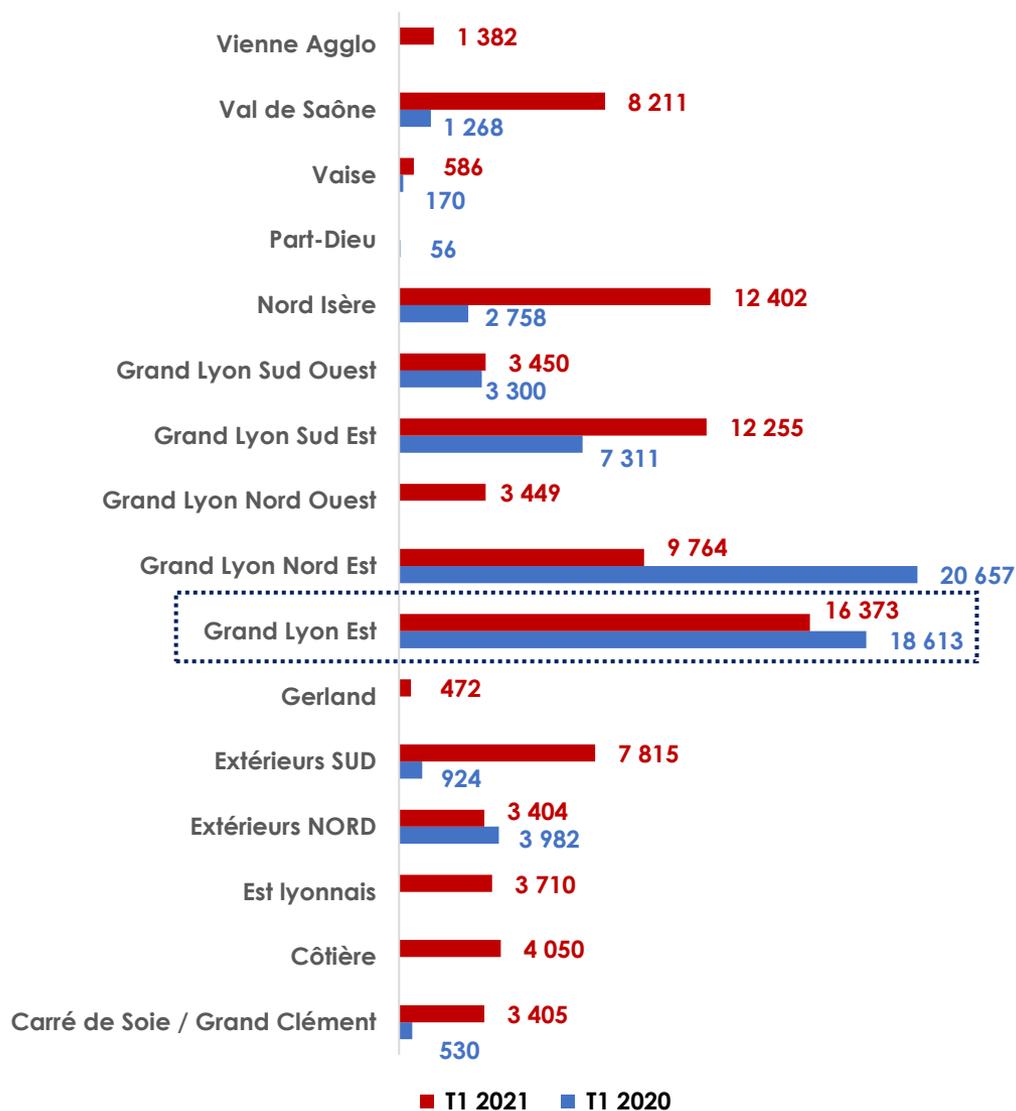
Le **panier moyen** baisse alors de **19%** pour atterrir à **832 m²**.

Le **loyer moyen** s'établit à **71€/m²** (surfaces incluant une quote-part de bureaux de 20%).

Sur le marché des locaux mixtes (locaux d'activités comprenant une part de bureaux supérieure à 50%), nous observons une valeur prime exceptionnelle de **149€/m²** sur une opération ponctuelle à Lyon 7^{ème}.

La part **locative progresse** pour atteindre **58%** induit notamment par la multiplication des deals signés signés à la location.

Répartition et Évolution par secteur



Données en m² placés

A fin mars 2021, l'**Est** (Grand Lyon Nord-Est, Grand Lyon Est et Est lyonnais) **atteint** les **29 847 m² placés**, soit **33%** du marché global. Cela s'explique principalement par les 10 deals de plus de 1 000 m² signés sur ce secteur, ainsi que par le nombre de transactions (44 signatures).

Le **Nord Isère**, à lui seul, enregistre plus de **12 000 m² placés** pour 6 deals signés. Il quadruple par rapport au T1 2020, grâce à deux deals de plus de **3 000 m²**.

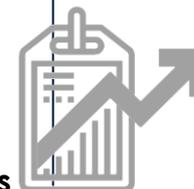
Le marché du **Grand Lyon Sud-Est** est dynamique en nombre de signatures puisqu'il en comptabilise 17 pour 12 255 m². Il progresse ainsi de **68%** par rapport à fin mars 2020.

Les Extérieurs Sud (+746%) et Val de Saône (+548%) tirent également leur épingle du jeu, en affichant des **scores en forte progression**.

Évolution de la demande placée



- En 2020, le marché des locaux d'activités montre sa **résilience** face à la crise, avec **342 010 m² placés** et **368 transactions**.
- La demande placée 2020 décroît de **7%** par rapport à 2019.
- Toutefois, transposés à la moyenne décennale de 342 000 m², **les m² commercialisés se maintiennent**.



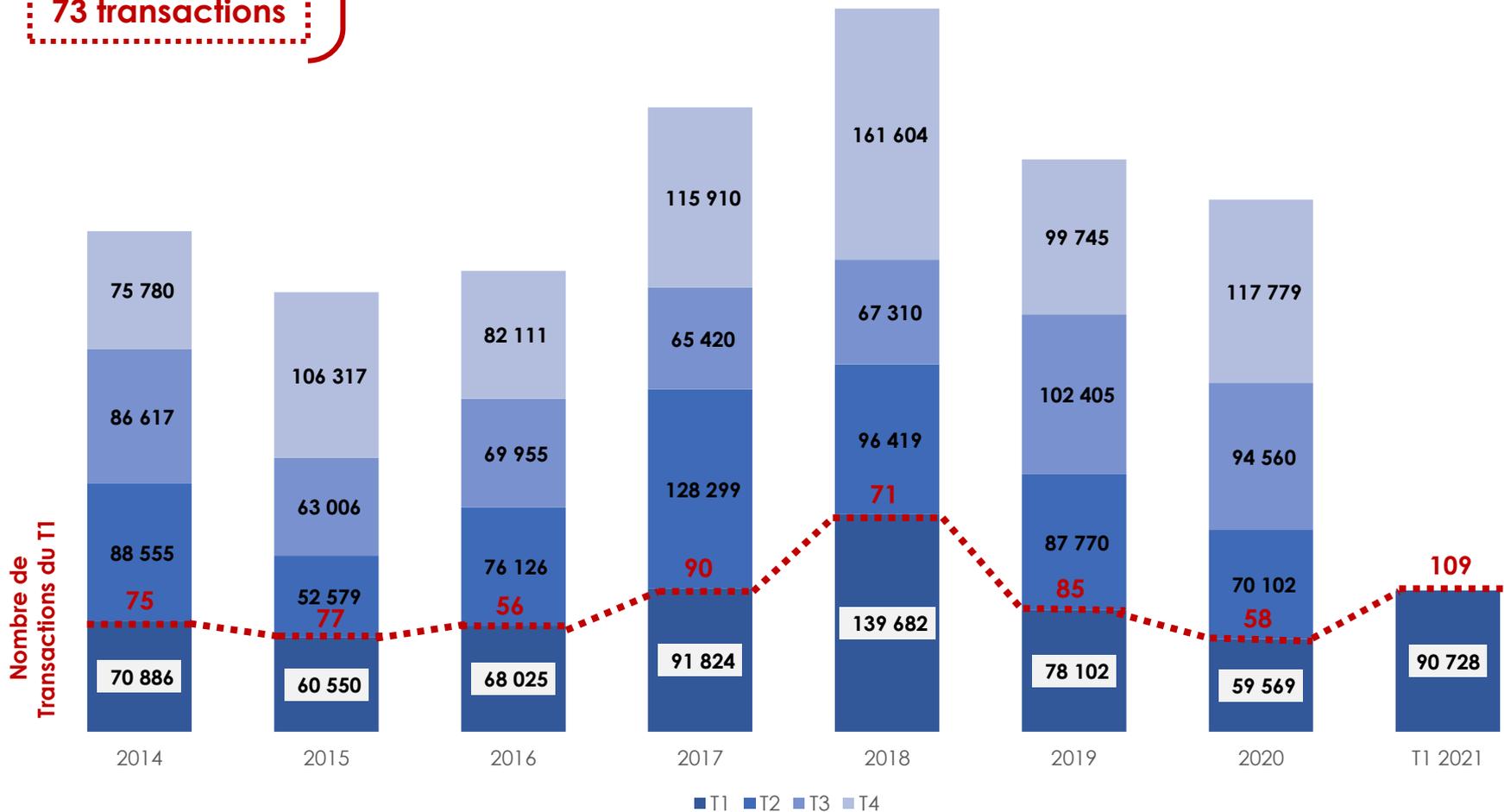
Analyse de la demande placée

Par trimestre

Moyenne des T1 depuis 2014 :
81 234 m²
73 transactions

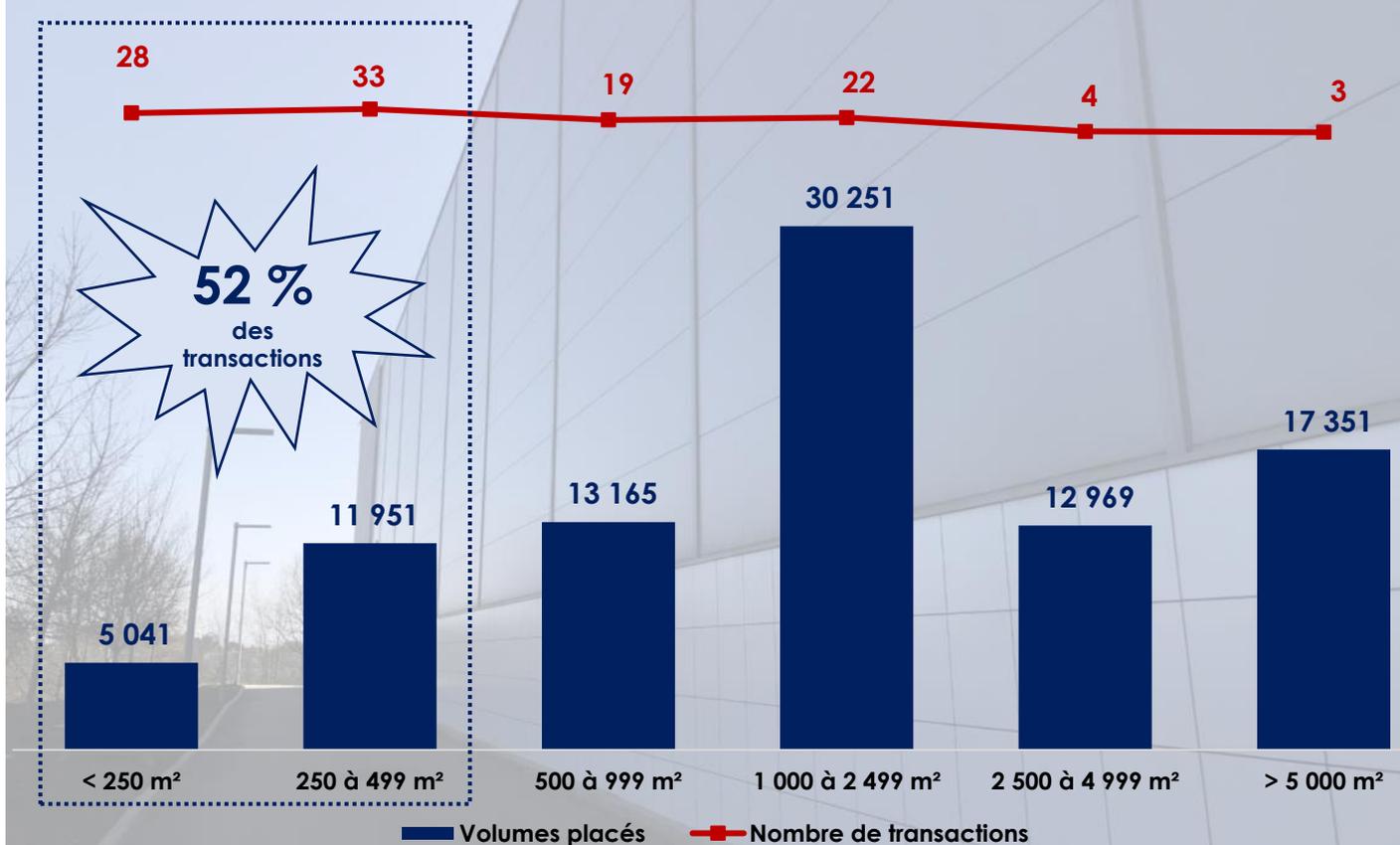
T1 2021 → +12% en m²/moyenne des T1

T1 2021 → +49% en nombre de transactions /moyenne des T1



Analyse de la demande placée

Par typologie de surfaces



- A fin mars 2021, le **panier moyen des surfaces signées** s'élève à **832 m²**.
- **Une transaction sur deux** a été conclue pour une surface **inférieure à 500 m²**, dont quasiment **la moitié** concernaient des surfaces de moins de **250 m²**.

Analyse de la demande placée

Ventilation Neuf / Seconde-Main

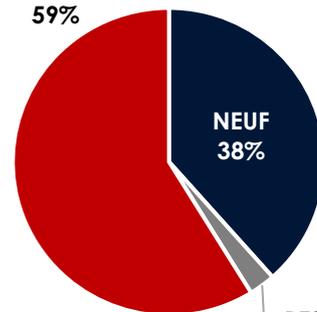
Neuf/Restructuré : 37 368 m² pour 49 transactions

Seconde-Main : 53 360 m² pour 60 transactions



SECONDE-MAIN

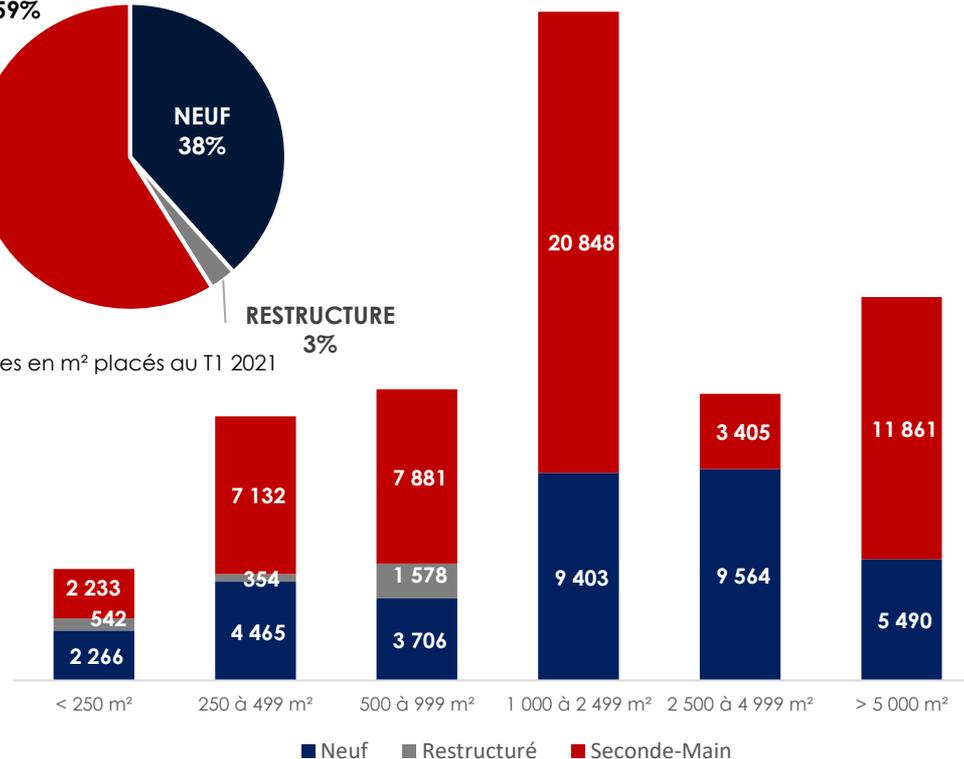
59%



NEUF
38%

RESTRUCTURE
3%

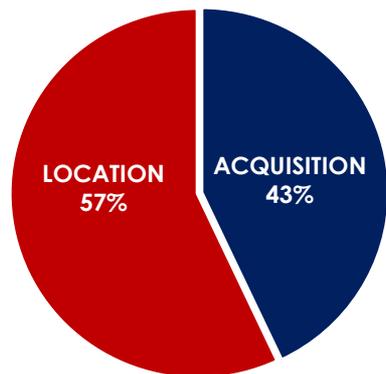
Données en m² placés au T1 2021



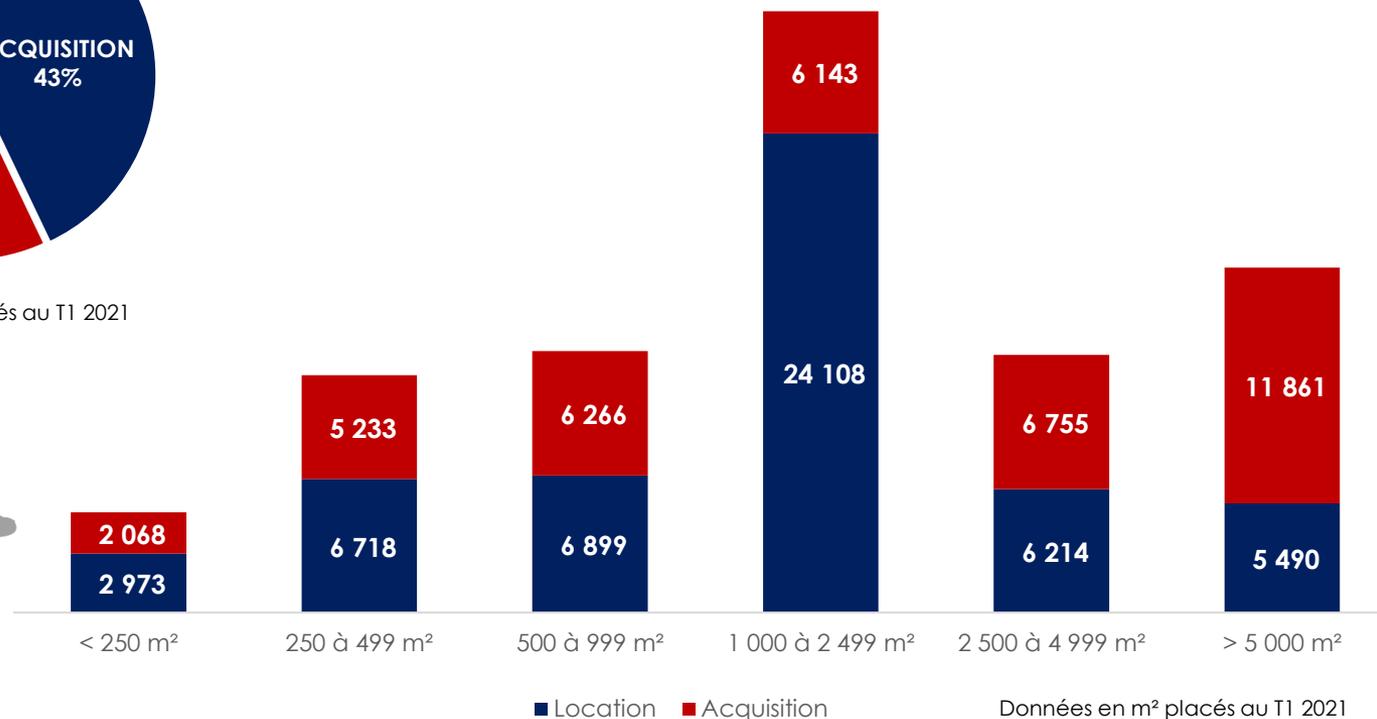
- A fin mars 2021, la part du **seconde-main** atteint les **59% en volumes placés**, grâce notamment à **deux des principaux deals du trimestre** réalisés sur ce segment.

Analyse de la demande placée

Ventilation Location / Acquisition

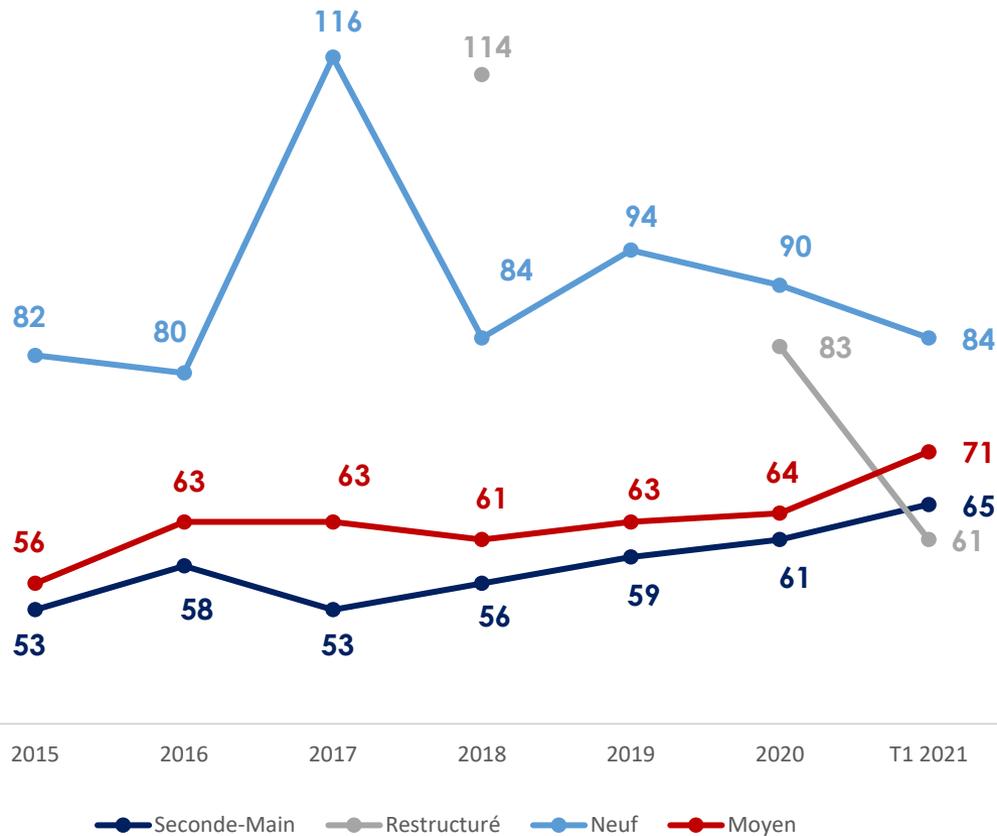


Données en m² placés au T1 2021



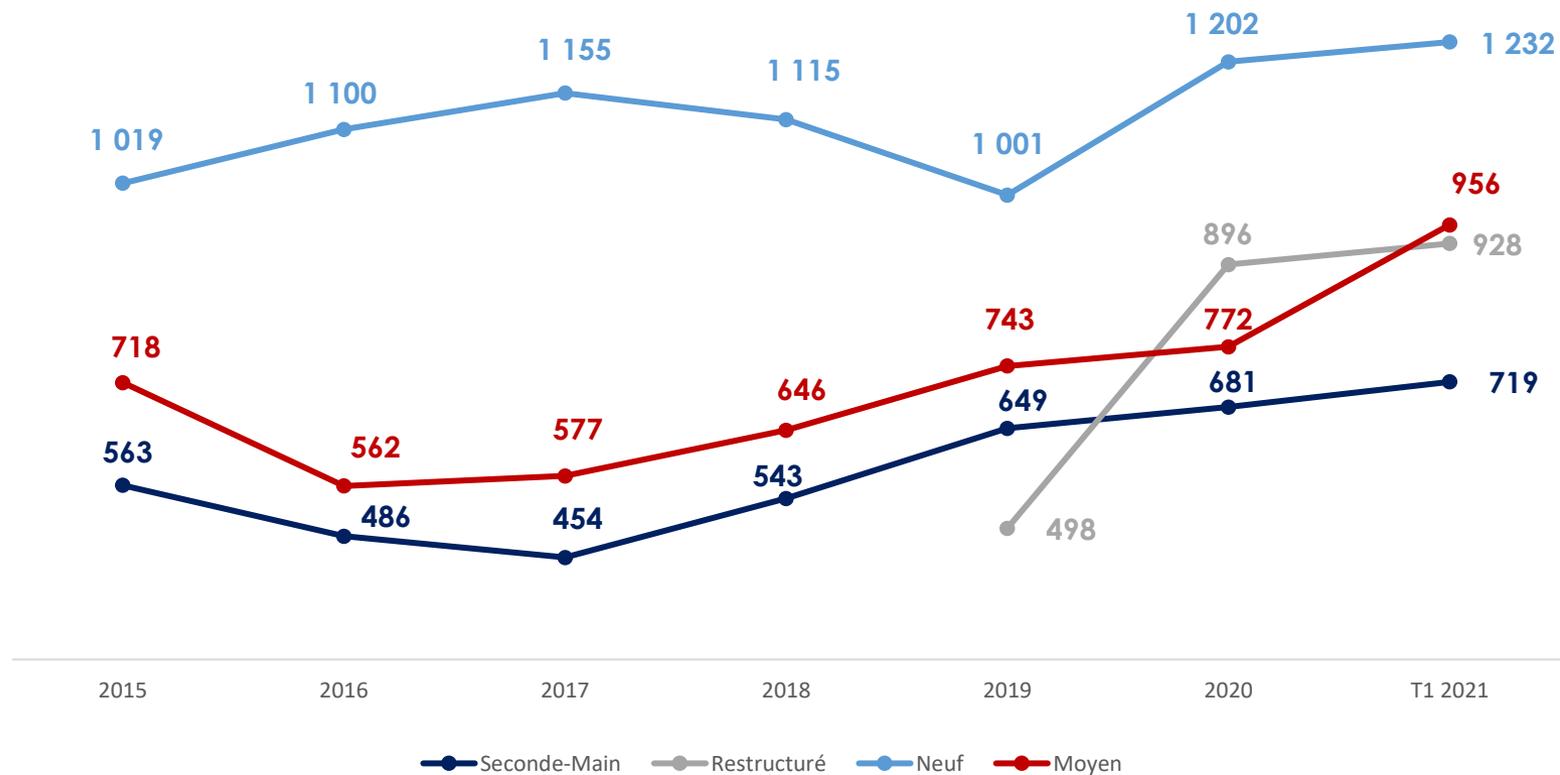
- La part de l'**acquisition** représente **43%** au 31 mars 2021, induit par les deux signatures les plus significatives du trimestre.

Évolution des loyers moyens



- Depuis 2015, le **loyer des locaux d'activités** s'élève en moyenne à **62 €/m²**.
- Dans le **seconde-main**, le loyer moyen est de **56 €/m²**. Il est important de noter la stabilité de ce marché ; les variations annuelles restant relativement faibles.
- Dans le **neuf**, il culmine à **90 €/m²**. Cette valeur est susceptible d'être fortement impactée en fonction de la surface des bureaux comprise dans chaque opération.

Évolution des prix de vente moyens



- Depuis 2015, le **prix de vente des locaux d'activités** est en moyenne de **663 €/m²** (neuf/restructuré et seconde-main confondus).
- Sur cette même période, dans le **seconde-main**, le prix de vente moyen est de **554 €/m²**.
- Dans le **neuf**, il culmine à **1 068 €/m²**.

Principales transactions > 2 000 m²

Secteur	Type	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	Preneur
Val de Saône	Local industriel	28 avenue Barthélémy Thimonnier	CALUIRE ET CUIRE	ACQUISITION	6 361	SECONDE-MAIN	440 €	KEP TECHNOLOGIES HIGH TECH PRODUCTS
Extérieurs SUD	Local industriel	200 rue Marius Berliet	CHAPONNAY	ACQUISITION	5 500	SECONDE-MAIN	500 €	SCI DU ROSEAU
Nord Isère	Local industriel	chemin de Malatrait	LA VERPILLIERE	LOCATION	5 490	NEUF	65 €	CONFRAT EXPLOIT ET REPART PHARMACEUTIQUE
Carré de Soie / Grand Clément	Local industriel	11-13 avenue du Bataillon Carmagnolle Liberté	VAULX EN VELIN	LOCATION	3 405	SECONDE-MAIN	55 €	PARIS AQUITAINE DISTRIBUTION
Nord Isère	Local industriel	23 rue du Chapeau Rouge	SAINT QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	3 378	NEUF	1 361 €	
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	165 rue Henri Schneider	MEYZIEU	ACQUISITION	3 377	NEUF	1 066 €	SOCREHA
Grand Lyon Sud Est	Local industriel	4 avenue du 24 août 1944	CORBAS	LOCATION	2 809	NEUF	88 €	TRANSPORTS BREGER
Grand Lyon Est	Local industriel	50 impasse de la Balme	SAINT PRIEST	LOCATION	2 160	SECONDE-MAIN	67 €	
Côtière	Local mixte	chemin des Malettes	BEYNOST	ACQUISITION	2 027	NEUF	1 406 €	



- A fin mars 2021, le marché des locaux d'activités est constitué à **8%** de transactions **supérieures à 2 000 m²**.
- **Deux** d'entre elles ont été faites dans le **Nord Isère**.
- **Un deal sur deux** à été signé à l'**acquisition** sur ce segment de surfaces.

Quelques projets à venir en 2021



PARC HÉNAFF
Vénissieux



MIXTE 2.0
Francheville

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



LES MERCIÈRES
Rillieux-la-Pape



IMPASSE SAINT-EXUPÉRY
Colombier
Saugnieu



**PARC
RENAISSANCE**
Vénissieux



SPIRIT
Chassieu

INDUSTRIA
Vaise



**PARC DU
CHÂTEAU**
Corbas



**MULTIPARC DU
JUBIN**
Dardilly

CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS



+ de 70 agences



360 Collaborateurs motivés et qualifiés



2 520 000 m² commercialisés



2 760 transactions



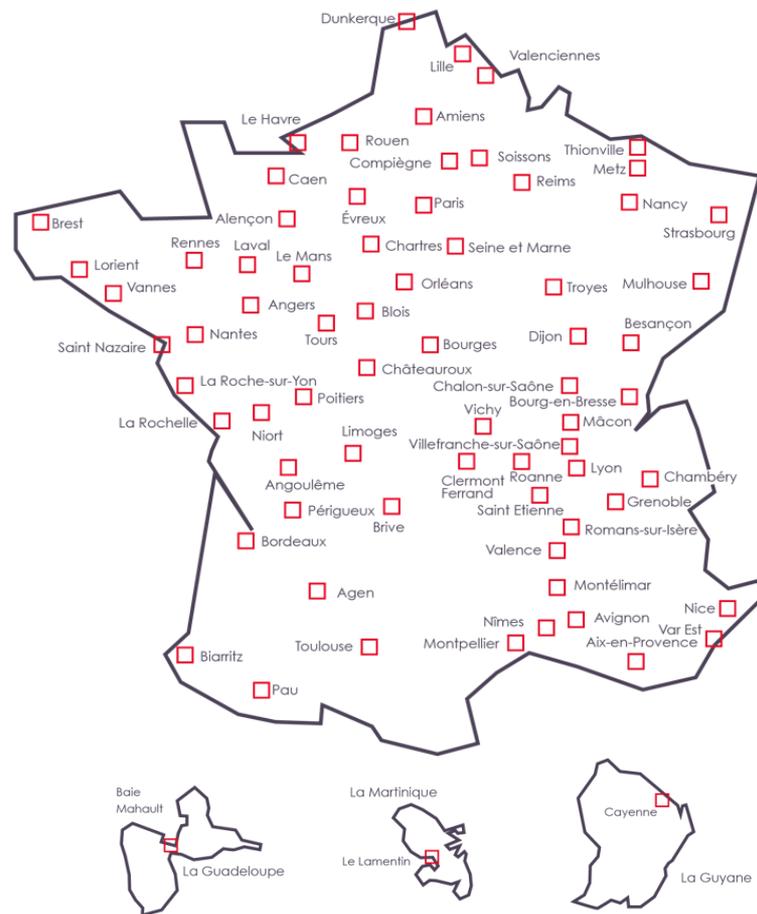
43 M€ de CA



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



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



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



SEUL CABINET INDÉPENDANT SUR LA MÉTROPOLE DE LYON



Présent depuis **40 ans**



30 collaborateurs dont **20** Négociateurs



Indépendance

Engagement

Transparence

Efficacité

Audace

Professionalisme



Quelques chiffres 2020



2 millions de m² commercialisés depuis 40 ans



270 transactions



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

Parts de marché 2020



22% du nombre de transactions Bureaux et

25% sur les surfaces de plus de 1 000 m²



25% du nombre de transactions Locaux d'Activités

L'équipe

Bureaux



Locaux d'activités



Commerces



Investissement



Direction Marketing Études



Notre équipe

BUREAUX : Maryse CADEGROS - Directeur Général / Valérie MELON - Consultante Associée / Pierre LABOPIN - Consultant Associé / Jonathan GARCIA - Consultant Associé / Paul CHAILLIQX - Consultant / Thibaud GAILLARD - Consultant / Corentin FAVROT - Consultant / Yasmina ZABAR - Assistante / Vanessa HUGOT-MERLOT - Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS : Jean-Pascal DENYS - Président / François SALLES - Consultant Associé / Grégory SALICHON - Consultant Associé / Arthur MUSY - Consultant Associé / Clément DARLING - Consultant / Édouard CHADAN - Consultant / Bastien SORG - Consultant / Lauren HENRIQUES - Assistante / Gaëlle GRAVINA - Assistante

COMMERCES : Estelle POTIER - Consultante / Sandrine MUNOZ - Consultante / Vanessa RINIERI - Assistante

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

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