

# Immobilier de Bureaux en région lyonnaise

ÉTUDE DE MARCHÉ

1<sup>er</sup> SEMESTRE 2021



Immeuble Part-Dieu Central

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

# SOMMAIRE

▪ Un premier semestre encourageant	03
▪ Cartographie de la demande placée au S1 2021	04
▪ Part des volumes placés par zone géographique	05
▪ Analyse de la demande placée	06
▪ Répartition et Évolution par secteurs	07
▪ Répartition par nombre de transactions et par tranches de surfaces	08
▪ Ventilation par état d'immeubles et par nature de transactions	09
▪ Principales transactions > 1 000 m <sup>2</sup> au S1 2021	10
▪ Loyers et Prix par secteurs au S1 2021	11
▪ Avis de l'expert	12
▪ Quelques livraisons prévues en 2021	13

# Un premier semestre encourageant

“ Le marché de l'immobilier d'entreprise résiste au développement des nouveaux modes de travail qui s'est accru avec le contexte sanitaire. Par rapport à la moyenne décennale, la demande placée progresse alors de 2%. ”



**Demande placée 126 523 m<sup>2</sup>** ➔ (+34%/S1 2020)

A fin juin 2021, le marché tertiaire lyonnais enregistre une progression à relativiser puisqu'un **mega deal** de plus de 28 000 m<sup>2</sup>, signé par l'EM Lyon, a été comptabilisé à Gerland.

**246 transactions** ➔ (+34%/S1 2020)

Le nombre de deals **croît de 34%** par rapport au S1 2020. A noter, l'an passé sur la même période, l'économie avait été mise à l'arrêt par le confinement lié à la Covid-19.

**Chiffres clés à fin juin 2021**



**Loyer Prime 340 €/m<sup>2</sup>** ➔ (320 €/m<sup>2</sup> au S1 2020)

Le loyer prime est atteint au « **Silex 2** » à la Part-Dieu.



**Part du Neuf/Restructuré 54%** ➔ (37% au S1 2020)



**Part de la location 54%** ➔ (79% au S1 2020)

La part locative se révèle **moins importante qu'à l'accoutumée**, du fait des **principaux deals conclus à l'acquisition**.



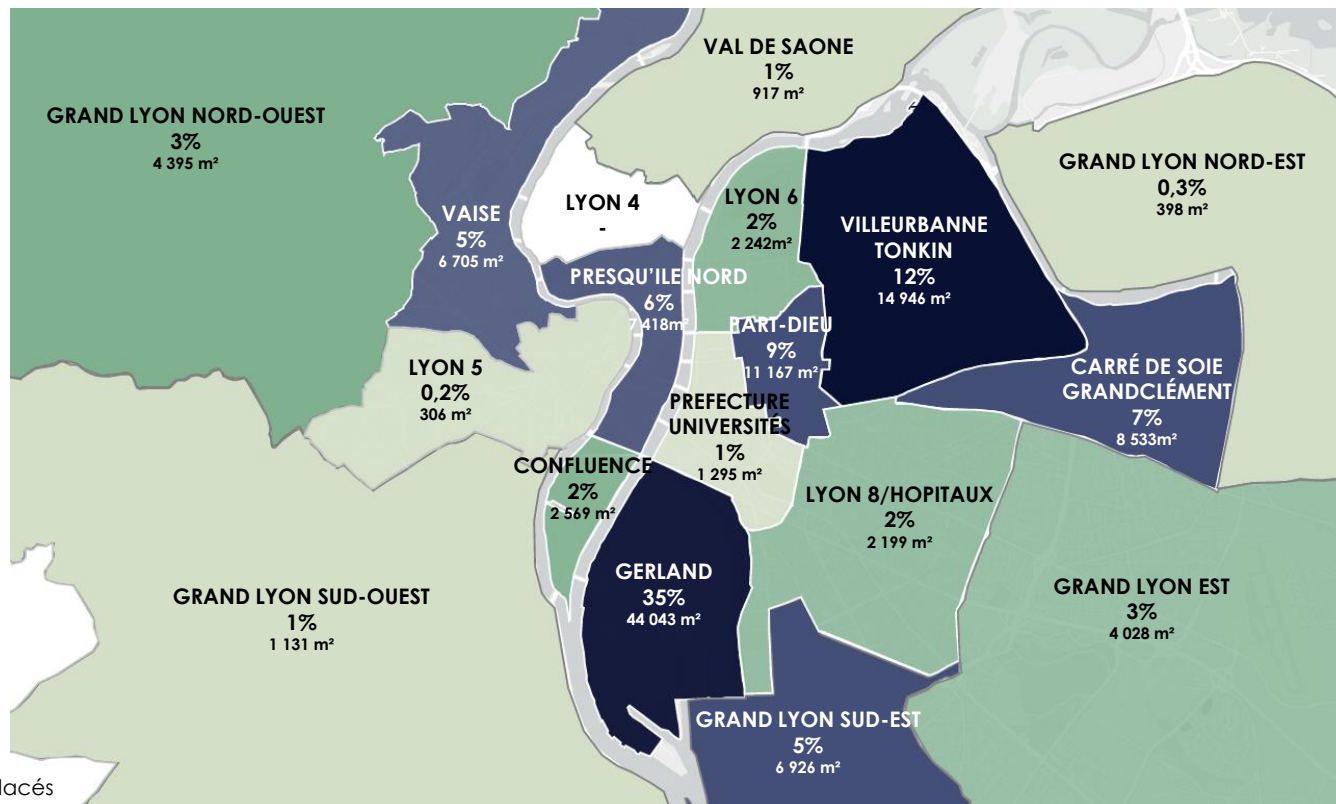
**Panier moyen 514 m<sup>2</sup>** ➔ (512 m<sup>2</sup> au S1 2020)

Le panier moyen, boosté par de grandes signatures, progresse au second trimestre.



# Cartographie de la demande placée au S1 2021

Gerland 44 043m <sup>2</sup>	1	2	Villeurbanne/Tonkin 14 946 m <sup>2</sup>
		3	Part-Dieu 11 167 m <sup>2</sup>

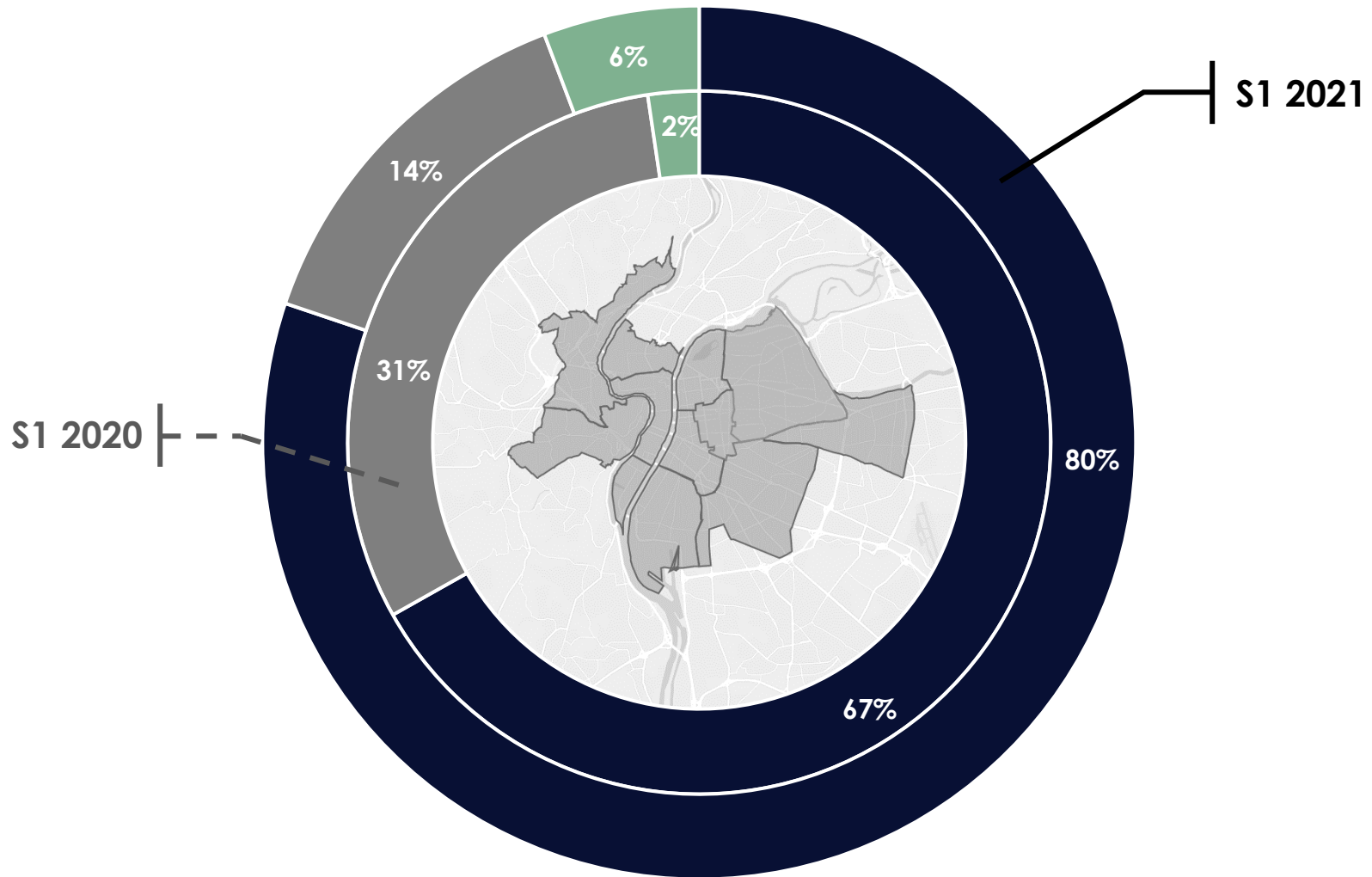


Données en m<sup>2</sup> placés



Est lyonnais : 3 942 m<sup>2</sup> → 3%  
 Côtière : 1 200 m<sup>2</sup> → 1%  
 Vienne agglo : 965 m<sup>2</sup> → 1%  
 Extérieurs Sud : 626 m<sup>2</sup> → 0,5%  
 Extérieurs Nord : 572 m<sup>2</sup> → 0,5%

# Part des volumes placés par zone géographique

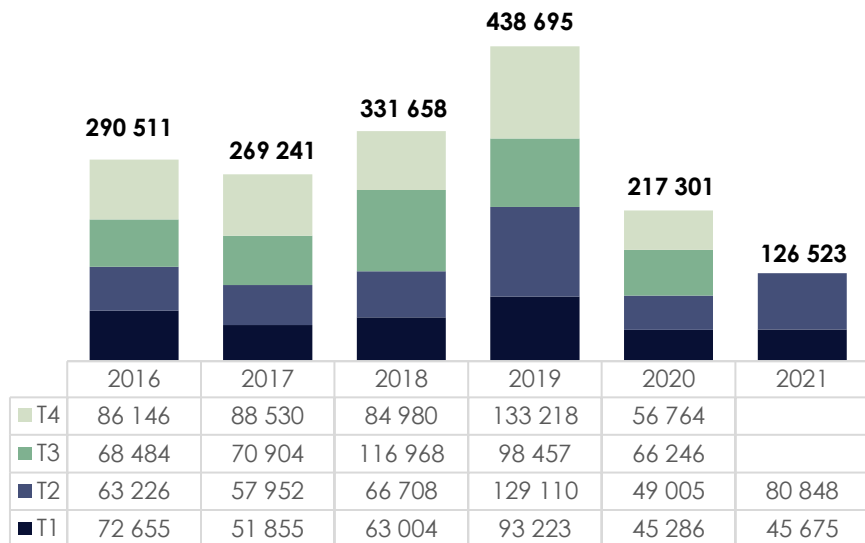


■ Intramuros ■ Extérieurs ■ Autres extérieurs

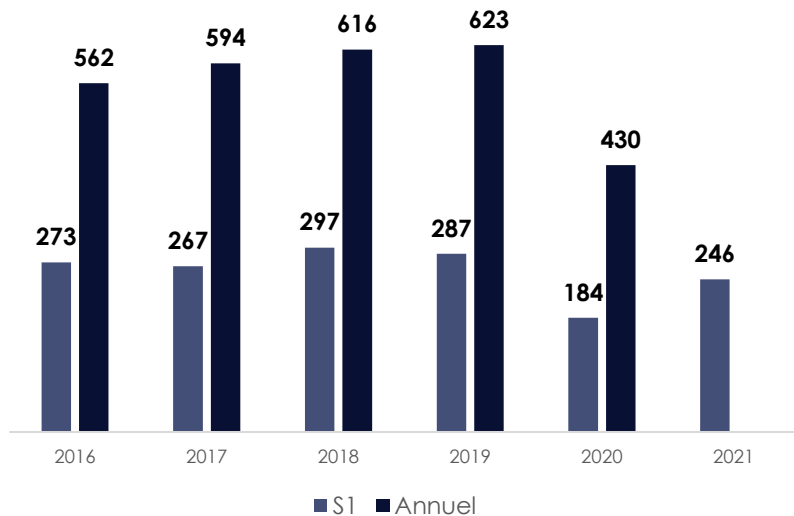
Part des volumes placés

# Analyse de la demande placée

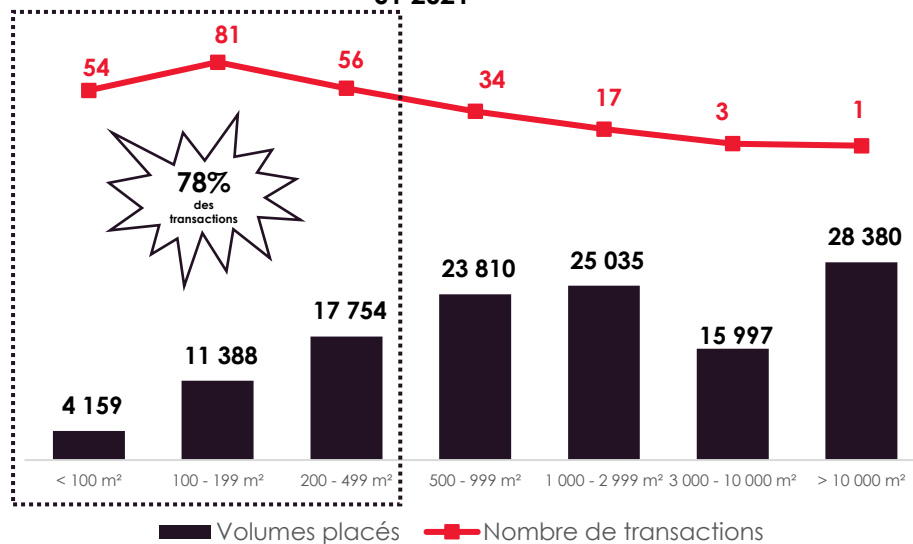
## EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE 2016-2021



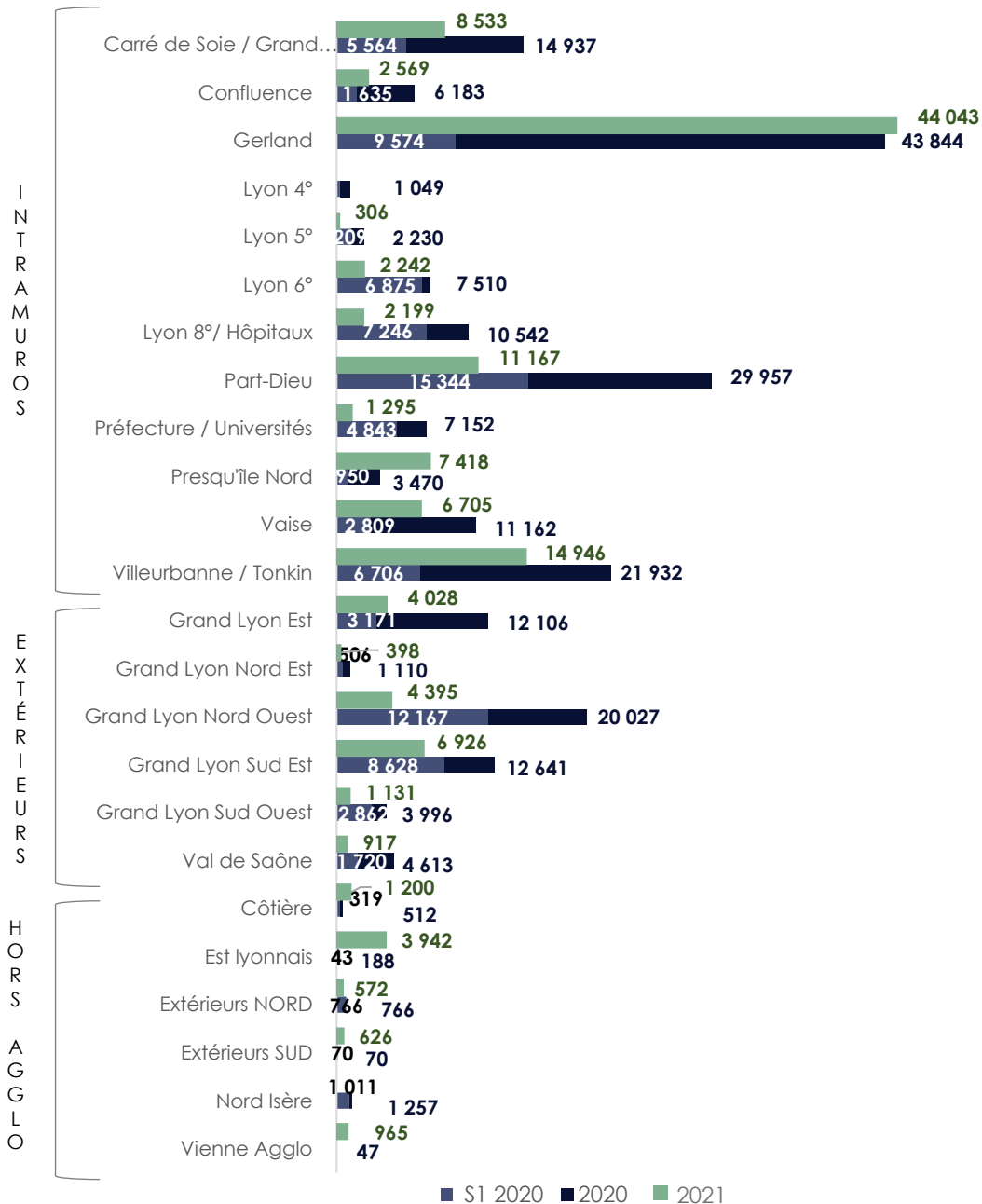
## NOMBRE DE TRANSACTIONS 2016-2021



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



# Répartition et Évolution par secteurs



Avec plus de **100 000 m<sup>2</sup>** transactés à fin juin 2021, les secteurs **Intramuros** représentent **80%** de la demande placée totale.

**Gerland** monte sur la **1<sup>ère</sup> marche du podium** avec **17 transactions** et **44 043 m<sup>2</sup> placés**, soit 35% de part de marché en volume, induit par le deal de 28 380 m<sup>2</sup> signé par l'EM Lyon.

Le secteur de **Villeurbanne/Tonkin** arrive à la **2<sup>ème</sup> place** en enregistrant **14 946 m<sup>2</sup> placés** pour **25 transactions**.

**Part-Dieu** comptabilise le plus grand nombre de deals, avec **38 transactions** pour **11 167 m<sup>2</sup>**.

En parallèle, quelques secteurs Intramuros, tels que Lyon 6<sup>ème</sup>, Presqu'île Nord et Préfecture/Universités souffrent d'une pénurie d'offre croissante.

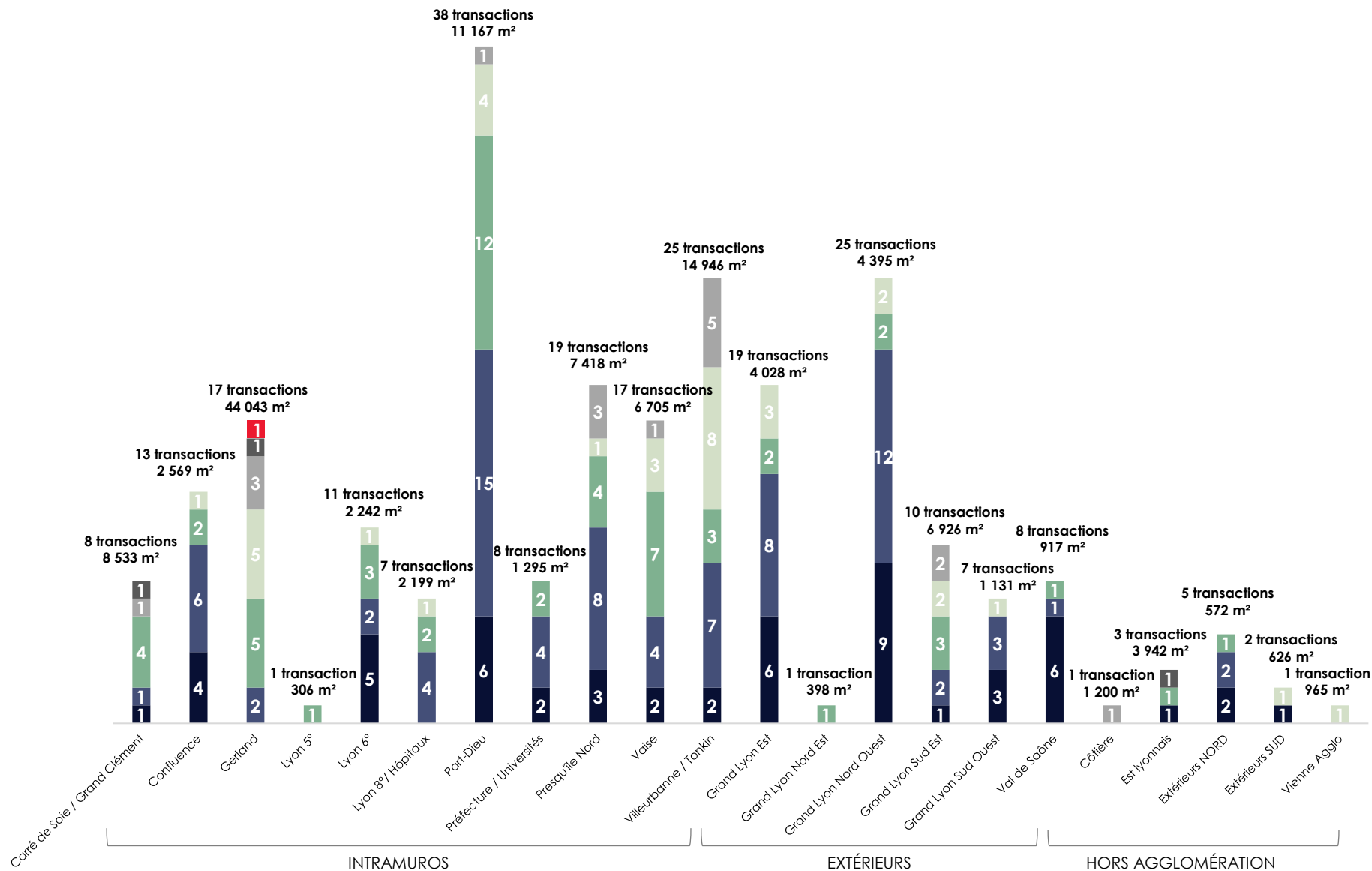
L'Est lyonnais se distingue grâce à une transaction des « Aéroports de Lyon » de **3 640 m<sup>2</sup>** à Colombier-Saugnieu.

■ S1 2020 ■ 2020 ■ 2021

# Répartition par nombre de transactions et par tranches de surfaces

S1 2021

■ < 100 m<sup>2</sup>  
 ■ 100 - 199 m<sup>2</sup>  
 ■ 200 - 499 m<sup>2</sup>  
 ■ 500 - 999 m<sup>2</sup>  
 ■ 1 000 - 2 999 m<sup>2</sup>  
 ■ 3 000 - 10 000 m<sup>2</sup>  
 ■ > 10 000 m<sup>2</sup>

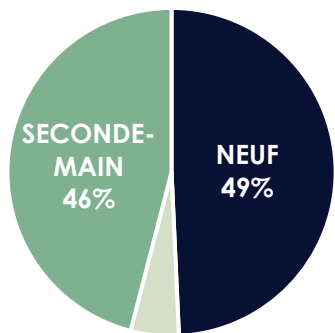




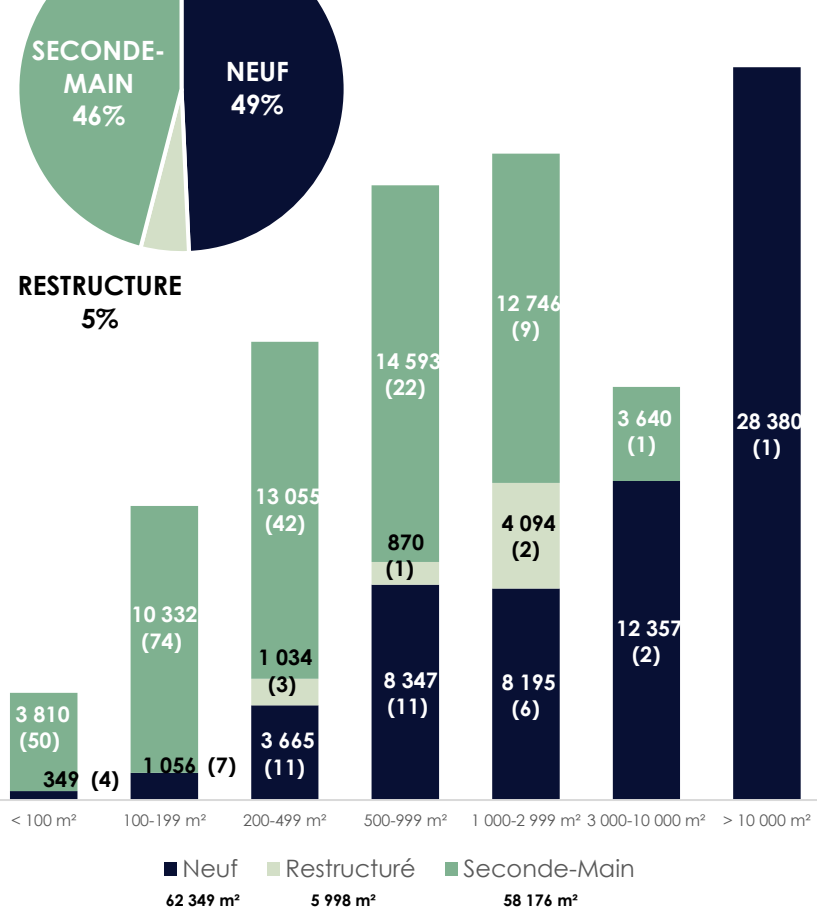
# Ventilation par état d'immeubles et par nature de transactions

## VENTILATION NEUF / SECONDE-MAIN

Données en m² placés au S1 2021



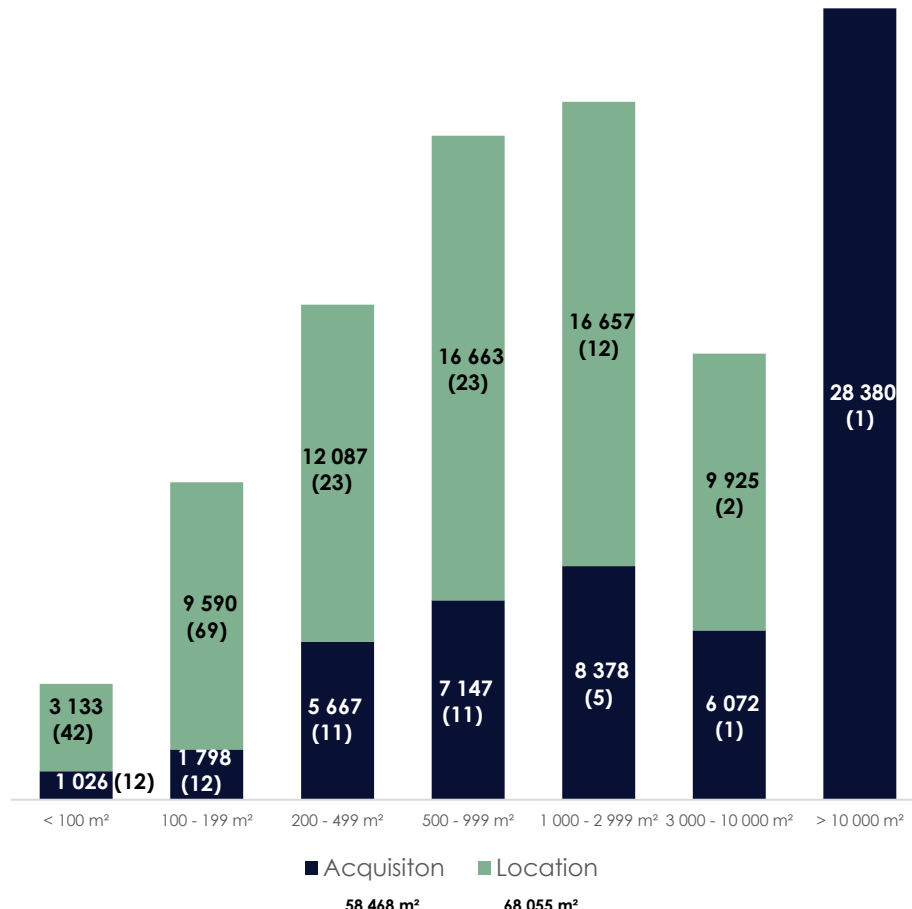
**RESTRUCTURE**  
5%



■ Neuf 62 349 m²  
■ Restructuré 5 998 m²  
■ Seconde-Main 58 176 m²

## VENTILATION LOCATION / ACQUISITION

Données en m² placés au S1 2021



■ Acquisition 58 468 m² 46%  
■ Location 68 055 m² 54%

# Principales transactions > 1 000 m<sup>2</sup> au S1 2021

SECTEUR / COMMUNE	PRENEUR	BÂTIMENT / ADRESSE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER
<b>Gerland</b>	<b>EM LYON</b>	<b>146 avenue Jean Jaurès</b>	<b>Acquisition</b>	<b>28 380</b>	<b>Neuf</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Gerland	VIATRIS	URBAN GARDEN	Location	6 285	Neuf	200 €
<b>Carré de Soie / Grand Clément - Villeurbanne</b>	<b>SYTRAL</b>	<b>Ilôt G / 14 rue Olympe de Gouges</b>	<b>Acquisition</b>	<b>6 072</b>	<b>Neuf</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Est lyonnais - Colombier Saugnieu	AEROPORTS DE LYON	HUB Business H1 / 905 rue d' Espagne	Location	3 640	Seconde-main	150 €
Villeurbanne / Tonkin	FLEX'O	PARHELION	Location	2 506	Restructuré	205 €
<b>Grand Lyon Sud Est - Solaize</b>	<b>SCI NATHAN ET CLARA</b>	<b>LE HIGHWAY</b>	<b>Acquisition</b>	<b>2 465</b>	<b>Seconde-main</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Part-Dieu	ARCHIMED	SILEX 2	Location	2 277	Neuf	340 €
<b>Presqu'île Nord</b>	<b>SCI UTILISATEUR</b>	<b>6 rue Saint Nizier</b>	<b>Acquisition</b>	<b>2 016</b>	<b>Seconde-main</b>	<b>Valeur N.C.</b>
<b>Grand Lyon Sud Est - Corbas</b>	<b>LEFORT</b>	<b>5 rue du Mont Blanc</b>	<b>Acquisition</b>	<b>1 659</b>	<b>Seconde-main</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Villeurbanne / Tonkin	VEISO TECHNOLOGIES	PARHELION	Location	1 588	Restructuré	225 €
Villeurbanne / Tonkin	IT CE	PARK VIEW A&B	Location	1 476	Neuf	220 €
Côtière - Saint Maurice de Beynost	CEGELEC CENTRE EST TERTIAIRE	1 chemin du Pilon	Location	1 200	Neuf	Valeur N.C.
<b>Presqu'île Nord</b>	<b>SCI UTILISATEUR</b>	<b>9 rue Sainte Catherine</b>	<b>Acquisition</b>	<b>1 185</b>	<b>Seconde-main</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Vaise	OCELLUS STUDIO	15 quai Pierre Scize	Location	1 178	Seconde-main	181 €
Gerland	GROUPE ESG /DIGITAL CAMPUS	LE FONTENAY	Location	1 128	Seconde-main	180 €
Carré de Soie / Grand Clément - Vaulx en Velin	CETIM	KBIS	Location	1 119	Neuf	192 €
Presqu'île Nord	VILLE DE LYON	67-69 rue de la République	Location	1 084	Seconde-main	280 €
Villeurbanne / Tonkin	GO STUDENT	PARK VIEW A&B	Location	1 070	Neuf	220 €
<b>Gerland</b>	<b>INTER SERVICE ORGANISATION (ISOR)</b>	<b>KORNER PHASE 2 (2 bât.)</b>	<b>Acquisition</b>	<b>1 053</b>	<b>Neuf</b>	<b>Valeur N.C.</b>
Gerland	FOCUS	120 avenue Jean Jaurès	Location	1 019	Seconde-main	Valeur N.C.
Villeurbanne / Tonkin	SEGULA	11-13 avenue Albert Einstein	Location	1 012	Seconde-main	148 €

**21 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, soit 9% du marché**

**Un tiers a été conclu à l'acquisition**

**La moitié de ces deals concerne des biens neufs/restructurés**

**209 € HT/m<sup>2</sup> loyer moyen des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**



# Loyer et Prix par secteurs au S1 2021

secteurs		LOCATION						VENTE UTILISATEUR					
		ancien			neuf			ancien			neuf		
		m <sup>2</sup>	loyer / m <sup>2</sup>	nb	m <sup>2</sup>	loyer / m <sup>2</sup>	nb	m <sup>2</sup>	prix / m <sup>2</sup>	nb	m <sup>2</sup>	prix / m <sup>2</sup>	nb
S01	Presqu'île Nord	3 300	251 €	15				4 118	-	4			
S02	Confluence	583	222 €	5	1 119	258 €	3	867	3 725 €	5			
S03	Part-Dieu	6 829	203 €	30	2 277	340 €	1	2 061	3 201 €	7			
S04	Lyon 4°												
S05	Lyon 5°				306	153 €	1						
S06	Lyon 6°	1 891	202 €	10				351	4 444 €	1			
S07	Gerland	4 607	158 €	8	8 516	210 €	4	139	2 913 €	1	30 781	2 386 €	4
S08	Lyon 8°/ Hôpitaux	2 062	146 €	6				137	1 533 €	1			
S09	Vaise	3 131	167 €	8	1 177	176 €	3	2 107	3 324 €	5	290	2 069 €	1
S10	Préfecture / Universités	1 114	176 €	7	181	170 €	1						
S11	Villeurbanne / Tonkin	3 646	158 €	10	10 291	216 €	11	1 009	2 653 €	4			
S12	Carré de Soie / Grand Clément	728	141 €	3	1 645	198 €	3	88	540 €	1	6 072	-	1
S20	Val de Saône	127	139 €	2	83	145 €	1	94	2 100 €	1	613	1 716 €	4
S21	Grand Lyon Nord Est							398	1 100 €	1			
S22	Grand Lyon Est	3 753	117 €	17	179	140 €	1	96	1 868 €	1			
S23	Grand Lyon Sud Est	1 692	115 €	5				4 124	-	2	1 110	2 443 €	3
S24	Grand Lyon Sud Ouest	444	127 €	5				687	1 855 €	2			
S25	Grand Lyon Nord Ouest	1 923	125 €	16	646	165 €	1	1 039	1 816 €	6	787	2 666 €	2
S30	Côtière				1 200	-	1						
S40	Plaine de l'Ain												
S50	Nord Isère												
S60	Est lyonnais	3 942	148 €	3									
S70	Extérieurs OUEST												
S80	Extérieurs NORD	463	133 €	4	109	121 €	1						
S90	Extérieurs SUD	91	130 €	1				535	935 €	1			
S95	Vienne Agglo										965	-	1
<b>TOTAL</b>		40 326	168 €	155	27 729	-	32	17 850	-	43	40 618	-	16
		68 055						58 468					
		<b>126 523</b>											

# Avis de l'expert



**JONATHAN GARCIA**  
Consultant Associé

« Après l'année 2020 que nous venons de traverser, 2021 s'amorce sur de nouvelles perspectives positives. La reprise économique semble en marche.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais, les indicateurs sont au vert, aussi bien en volumes transactés qu'en nombre de deals signés. Nous retenons une progression de 34% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020, mais surtout des résultats suivant le trend des dernières années.

Les signatures inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> représentent 91% des deals à fin juin 2021.

Les « Grands Comptes », quant à eux, reprennent progressivement leur processus de décision lié à l'outil immobilier.

Sur le terrain, nous constatons que les entreprises ont le souhait d'aller de l'avant et de concrétiser leur projet immobilier, tout en ayant pleinement conscience qu'elles devront adapter leur consommation de m<sup>2</sup> à l'émergence des nouvelles façons de penser le « Bureau » : télétravail, desk sharing, ...

Les mesures d'accompagnement proposées par les bailleurs sont également revues : durée d'engagement adaptée, possibilité de restitution de surface par anticipation, franchise de loyer, ...

Ces mesures adaptées au contexte actuel permettent de maintenir l'équilibre des valeurs.»

# Quelques livraisons prévues en 2021



**WORK #1**  
5 442 m<sup>2</sup>  
Confluence



**WORK #2**  
2 363 m<sup>2</sup>  
Confluence



**AGRIPPA**  
3 100 m<sup>2</sup>  
Vaise



**RHONE ONE**  
3 500 m<sup>2</sup>  
Gerland



**PART-DIEU  
CENTRAL**  
4 727 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**BASALT**  
9 248 m<sup>2</sup>  
Vaise



**URBAN GARDEN**  
28 000 m<sup>2</sup>  
Gerland



**SILEX 2**  
31 000 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**GRAVITY**  
4 800 m<sup>2</sup>  
Gerland



**WORK'IN PARK**  
27 480 m<sup>2</sup>  
Gerland

# CRÉATEUR <sup>DE</sup> POSSIBILITÉS



**+ de 70** agences



**360** Collaborateurs motivés et qualifiés



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



**2 760** transactions



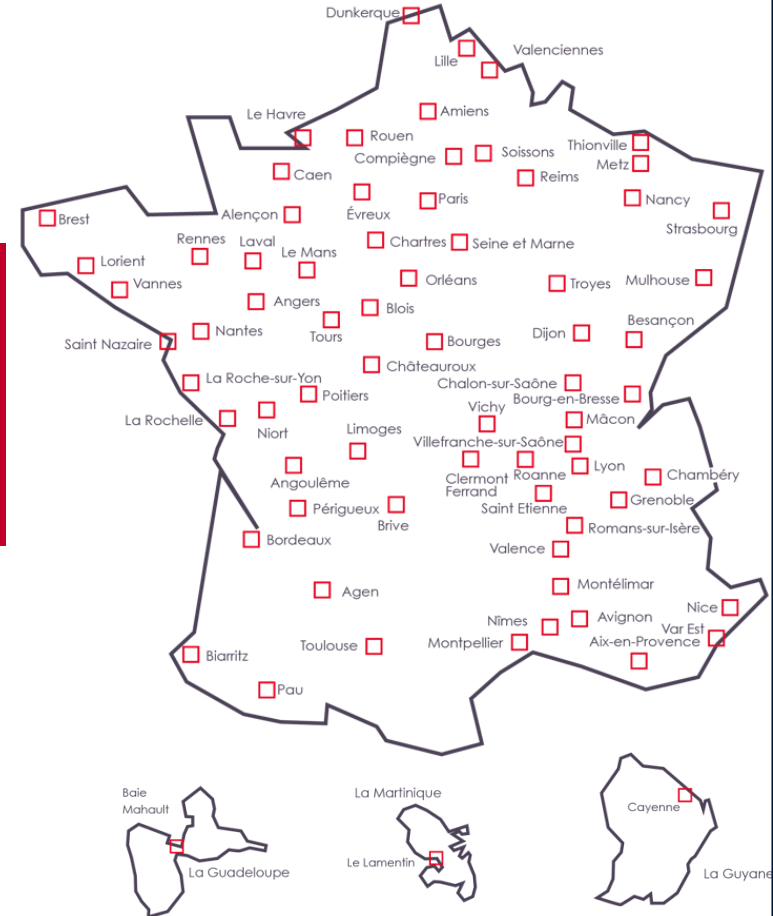
**43 M€** de CA



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



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



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



# 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 m<sup>2</sup>** commercialisés depuis 40 ans



**230** transactions



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

## Parts de marché 2020



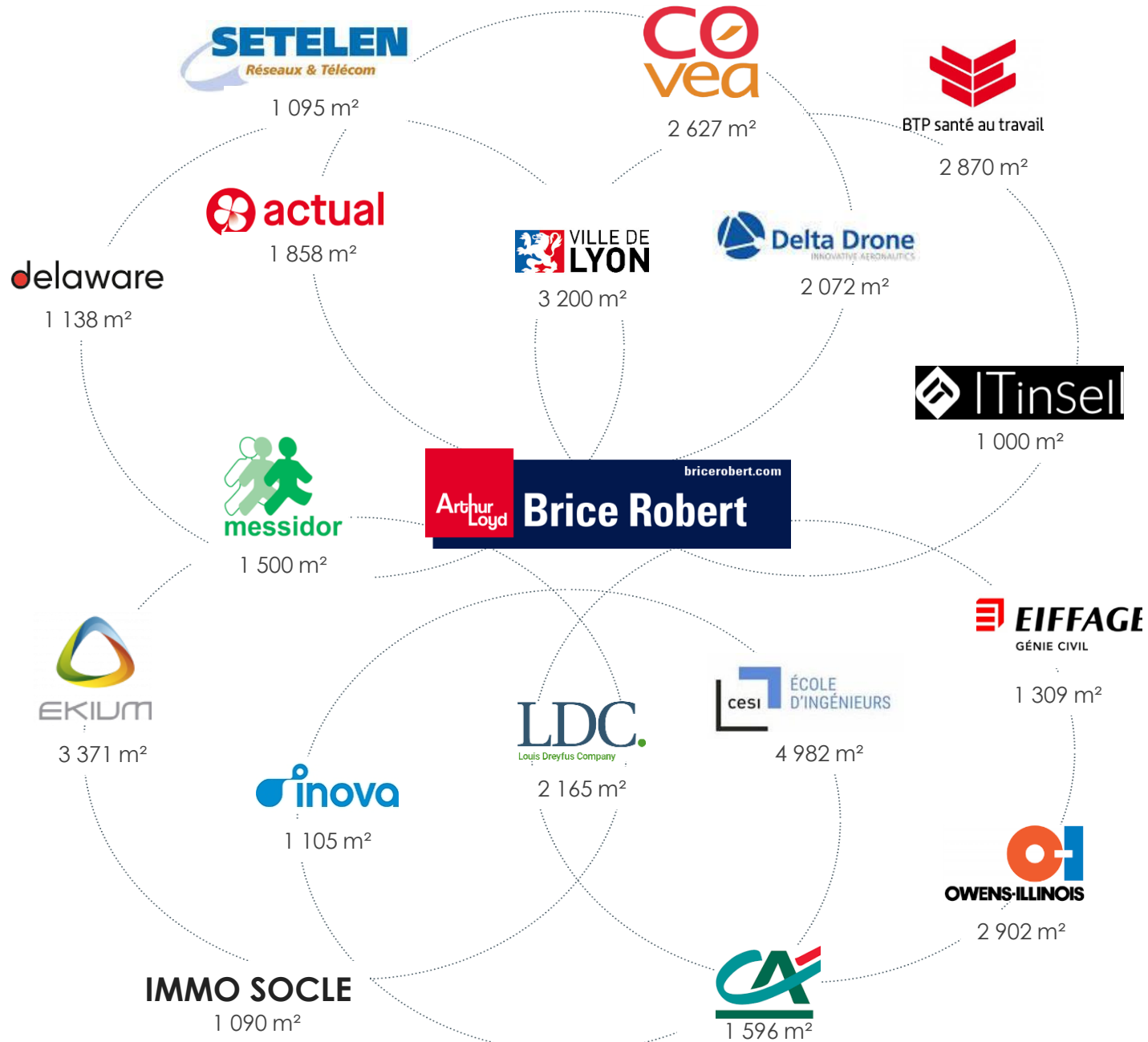
**22%** du nombre de transactions Bureaux et

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



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

# Ils nous font confiance





# L'équipe

## Bureaux



## Locaux d'activités



## Commerces



## Investissement



## Direction Marketing Études



## Notre équipe

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

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

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

**INVESTISSEMENT** : Louis-Robert LAJUGIE - Directeur / Agnès BUGUET - Directeur / Ivan 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