

## TERTIAIRE

### INDICATEURS CLÉS

Demande placée en hausse de 54,2% :	108 964 m <sup>2</sup> SHON	Indice du coût à la construction :	+0,4 %
Le poids de la Part-Dieu :	19,0 %	(indice du 1er trimestre 2010 : 1508)	
Loyer prime à la Part-Dieu stable :	227 €HTHC/m <sup>2</sup> /an		

Après une année 2009 en demi-teinte, les indicateurs nationaux sont largement plus positifs pour le premier semestre 2010 : une économie nationale qui retrouve le chemin de la croissance (croissance du PIB de 1,4 % pour 2010), un marché de l'emploi qui émet des premiers signes positifs (la renaissance du travail par intérim souvent précur-

seur d'une tendance générale) et un marché de l'immobilier tertiaire qui est prêt à rebondir. Cependant, malgré ces tendances, les opérations « en blanc » sont encore nombreuses à être reportées aussi sur l'agglomération lyonnaise ; ce qui témoigne de la fragilité de ce secteur depuis l'arrêt quasi-total des opérations spécula-

tives lié à la crise immobilière. Toutefois, l'année 2010 démarre bien pour l'immobilier d'entreprise et peut laisser supposer qu'elle verra son niveau de commercialisation se rapprocher de la moyenne des dix dernières années avec plus de 180 000 m<sup>2</sup> placés.

### ANALYSE PAR TYPE

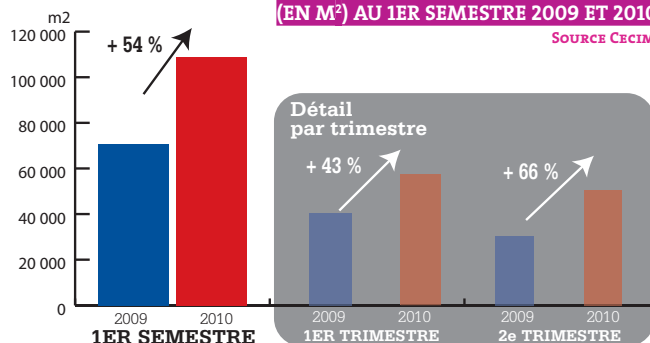
#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

La demande placée a connu une nette hausse, sur l'agglomération lyonnaise au 1er semestre 2010 en comparaison avec le 1er semestre 2009. Ainsi, au 30 juin 2010, 108.964 m<sup>2</sup> ont été commercialisés auprès des utilisateurs (vente et location confondue) soit une augmentation d'environ 54 % par rapport au 1er semestre 2009. 220 transactions ont déjà été enregistrées sur les 6 premiers mois de l'année contre seulement 114 en 2009 confirmant ainsi la reprise du marché dans toute taille de transaction.

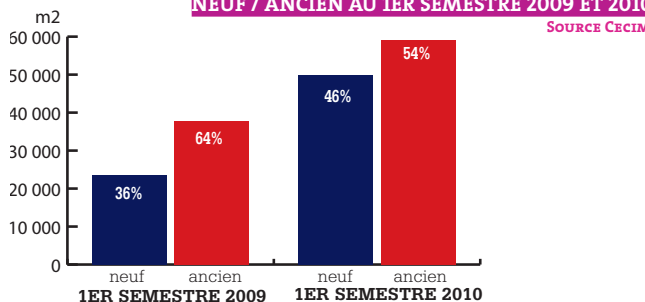
#### VARIATION DE LA DEMANDE PLACÉE : NEUF / ANCIEN

Au premier semestre 2010, plus de 46 % du nombre total des m<sup>2</sup> commercialisés ont été placés dans le neuf, alors qu'en 2009 cette part a été nettement inférieure avec seulement 36 %. On note aussi un retour des grands utilisateurs vers les immeubles neufs : le nombre des transactions des grandes surfaces (de + 2 000 m<sup>2</sup>) a plus que doublé par rapport à 2009.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE TERTIAIRE (EN M<sup>2</sup>) AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010



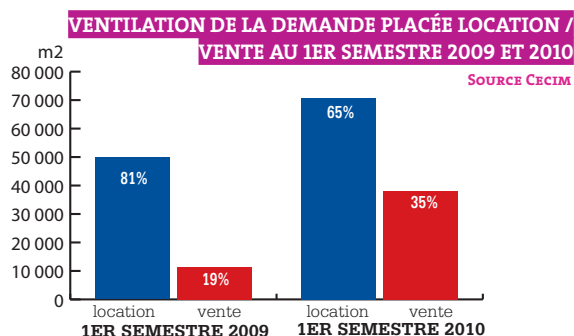
VARIATION DE LA DEMANDE PLACÉE : NEUF / ANCIEN AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010



## VENTILATION DE LA DEMANDE PLACÉE LOCATION / VENTE

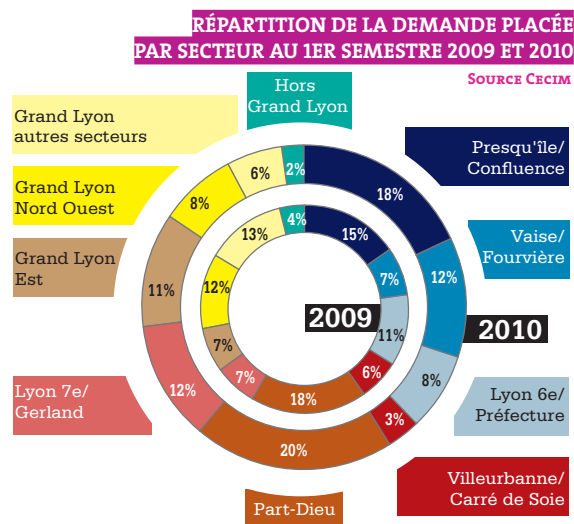
Après une année 2009 marquée par une forte part des locations dans la demande placée, le premier semestre 2010 affiche une reprise significative des acquisitions. Les entreprises semblent reprendre confiance et appréhendent plus sereinement l'avenir de leur activité. Ce sont notamment les secteurs les plus lisibles et « sûrs » (Confluence, Part-Dieu, Vaise, Gerland, Grand Lyon Est avec Bron, Saint-Priest et Chassieu) qui ont été choisis par les entreprises.

Le marché de la location demeure néanmoins le marché privilégié des entreprises lyonnaises avec une part qui avoisine les 65 %.



## RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Comparable à l'année 2009, ce sont les quartiers « sûrs » et centraux qui ont été plébiscités par les entreprises au détriment des quartiers émergents ou périphériques. Ces quartiers offrent encore quelques belles opportunités avec des valeurs locatives qui sont restées stables depuis plusieurs années ; le loyer prime de la Part Dieu reste proche de 230 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.



## LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
GL EVENTS	Confluence / Docks	8 500 m <sup>2</sup>
Mutuelle SHAM	Lyon Part-Dieu	8 000 m <sup>2</sup>
Pôle emploi	Lyon Gerland	7 800 m <sup>2</sup>
Pro BTP	Vaise / Docksite 2	6 432 m <sup>2</sup>
OPAC du GRAND LYON	Lyon Part-Dieu / Espace Vilette	6 000 m <sup>2</sup>
La Banque de France	Confluence / Bayard Confluence	5 808 m <sup>2</sup>
Intrum Justitia	Grand Lyon Est / Woodstock St-Priest	4 209 m <sup>2</sup>
Agence Régionale de Santé - Rhône Alpes	La « Tour Part-Dieu » (ancienne tour du Crédit Lyonnais)	3 473 m <sup>2</sup>
Sita Mos	Gerland / Gerland Plaza	3 058 m <sup>2</sup>
Chambre Régionale des Comptes	Lyon Part-Dieu / Anthémis	2 371 m <sup>2</sup>

SOURCES : CECIM, GRAND LYON, COMMERCIALISATEURS

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ

### CECIM

61 rue de la République,  
69002 Lyon  
Tél : (+ 33) 4.78.92.93.96  
e-mail : groques@cecimobs.net

### Grand Lyon

Direction des Services aux Entreprises  
20 rue du Lac - 69003 Lyon  
Tél : (+ 33) 4.78.63.49.85  
e-mail : eboucheron@grandlyon.org

### LOCAUX D'ACTIVITÉ

Le premier semestre 2010 confirme la situation saine de l'économie productive de la région lyonnaise.

#### ANALYSE PAR TYPE

##### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Après un premier semestre 2009 qui était, contrairement à la tendance nationale, un bon cru pour le marché immobilier des locaux d'activité, le premier semestre 2010 affiche des volumes de transaction presque aussi élevés : 145 668 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ou mixtes ont pu trouver preneur.

Le marché des locaux d'activités reste, malgré quelques nouveaux projets dans la périphérie de type « parc d'activité », une offre majoritairement dans l'ancien (seulement 11 % des transactions concernent les locaux neufs).

La location reste le choix prédominant des entreprises avec plus de 80 000 m<sup>2</sup> placés au 1er semestre 2010 mais la part de l'acquisition a considérablement augmenté en passant de 52 000 à 64 000 m<sup>2</sup>. Les entreprises industrielles ont davantage de visibilité sur leur avenir justifiant ainsi un investissement durable dans leurs locaux. L'offre en matière de locaux d'activités reste très abondante et est essentiellement constituée d'une offre de seconde main localisée dans l'Est de l'Agglomération.

##### RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Les communes industrielles traditionnelles à l'Est et au Sud de Lyon continuent à accueillir la majeure partie de l'activité de production. Un rééquilibrage avec d'autres territoires, délaissés par les entreprises en 2009 (le Nord Ouest et le Val du Saône), peut toutefois être constaté. Aussi, fort de son rayonnement dans la région, l'agglomération lyonnaise accueille de plus en plus d'entreprises en deuxième voire troisième couronne qui se trouvent à l'extérieur du périmètre du Grand Lyon.

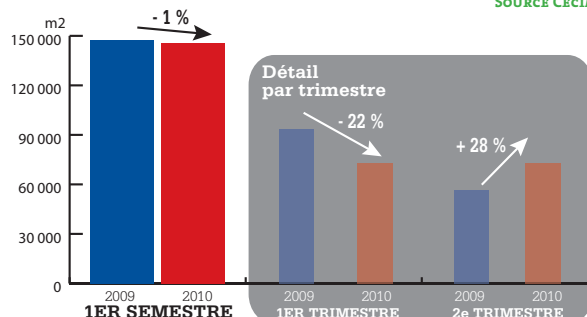
##### LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
Seitha Techniques et Réalisations	Grand Lyon Est / Activillage Bron	2 014 m <sup>2</sup>
Eurosanit	Plateau Nord	5 400 m <sup>2</sup>
Sotis	Grand Lyon Sud Ouest	5 500 m <sup>2</sup>

SOURCES : CECIM, GRAND LYON, COMMERCIALISATEURS

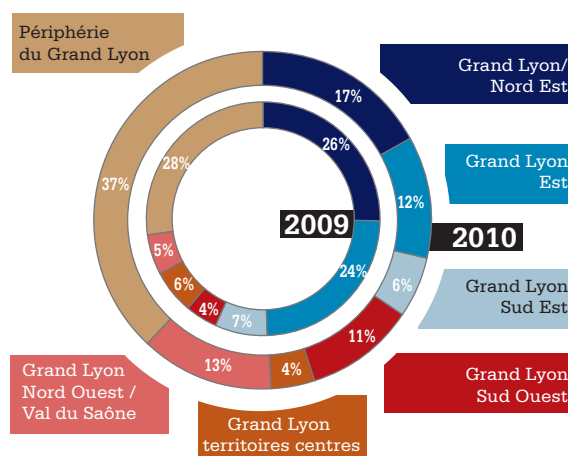
##### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN M<sup>2</sup>) AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010

SOURCE CECIM



##### RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010

SOURCE CECIM



### LOGISTIQUE

Après plusieurs années fastes pour le marché de l'immobilier logistique, ce premier semestre 2010 affiche une réduction du volume des transactions de 47 %. Cette réduction, par ailleurs

anticipée par les professionnels lyonnais de l'immobilier d'entreprise, s'explique par la fin de commercialisation des grandes opérations en périphérie de Lyon en 2009, laissant ainsi un vide

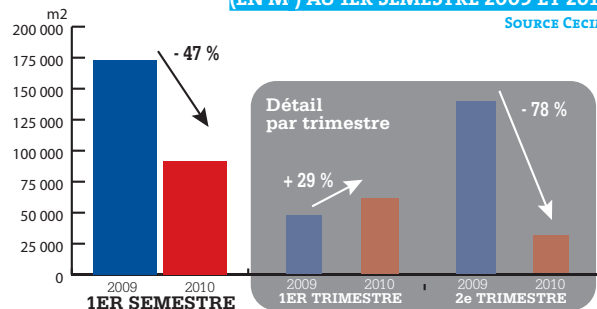
important pour ce début 2010. Les niveaux de loyer cependant se maintiennent avec 38 € HT / HC au m<sup>2</sup> par an pour les bâtiments anciens et avec 55 € pour les bâtiments neufs.

### ANALYSE PAR TYPE

#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

La demande a essentiellement été placée au 1er semestre 2010 dans des locaux anciens et à la location. Le faible niveau de commercialisation a pour conséquence l'augmentation maîtrisée du stock vacant qui, toutefois, est constitué de locaux de qualité offrant quelques belles opportunités pour des utilisateurs.

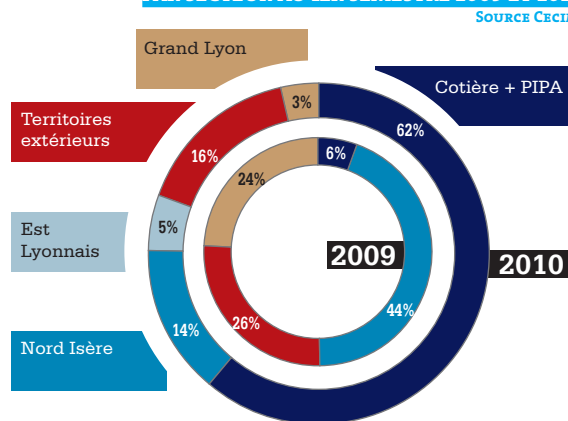
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE LOGISTIQUE (EN M<sup>2</sup>) AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010



#### RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Au premier semestre 2010, c'est le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain qui concentre 62 % du volume des transactions de l'agglomération et témoigne ainsi de l'attractivité de ce partenaire du Grand Lyon. Le territoire du Grand Lyon, quant à lui, trop dense pour pouvoir accueillir de la logistique lourde ne représente que 3 % des transactions. Cette évolution a été anticipée par les professionnels de l'immobilier et s'explique aussi par une bonne année 2009 qui était marquée par des transactions importantes pour des comptes propres (Hartmann, Schneider, Décathlon...). Cependant, plusieurs transactions importantes s'annoncent pour ce deuxième semestre 2010, laissant espérer que les chiffres annuels seront meilleurs.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR AU 1ER SEMESTRE 2009 ET 2010



POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ

**CECIM**

61 rue de la République,  
69002 Lyon  
Tél : (+ 33) 4.78.92.93.96  
e-mail : groques@cecimobs.net

**Grand Lyon**

Direction des Services aux Entreprises  
20 rue du Lac - 69003 Lyon  
Tél : (+ 33) 4.78.63.49.85  
e-mail : eboucheron@grandlyon.org