

## 1. TERTIAIRE

### INDICATEURS CLÉS

Demande placée en hausse de 34,2 %  
(par rapport à l'année 2009) : **219 488 m<sup>2</sup> SHON**  
Le poids de la Part Dieu : **25,8 %**

Loyer prime à la Part-Dieu en légère hausse :  
**230 € HT HC/m<sup>2</sup>/an** (contre 227 € au 1er semestre 2010)

Indice du coût à la construction :  
**+1,2 % sur un an** (indice du 3<sup>ème</sup> trim. 2010 : 1520)

Après une année 2009 marquée par une dépression économique au niveau national, la conjoncture a donné des signes de stabilité voire d'encouragement pour le marché de l'immobilier d'entreprises en 2010. Une année 2010 qui effectivement clôture avec un PIB en hausse de 1,5 %, grâce à une croissance soutenue au premier

semestre et malgré un ralentissement au deuxième semestre, causé par la crise de l'euro et l'annonce de programmes sévères en matière de finances publiques.

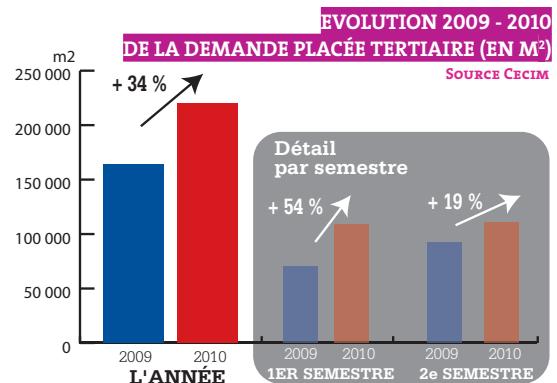
Les espoirs, avancés dans la dernière Note de Conjoncture, de voir le niveau de commercialisation des bureaux se rapprocher de la moyenne des dix dernières années,

ont été très largement surpassés en atteignant un résultat très positif de 219.488 m<sup>2</sup>. Ces signes très encourageants ont déjà permis de relancer les premières opérations spéculatives à Lyon comme en témoignent les ventes réalisées à investisseur à Gerland ou encore dans le quartier de Vaise.

### ANALYSE PAR TYPE

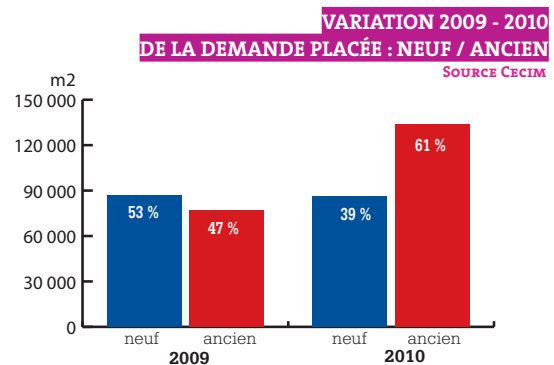
#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

En 2010, la demande placée a connu une nette hausse, sur l'agglomération lyonnaise par comparaison avec l'année 2009. Ainsi, au 31 décembre 2010, 219 488 m<sup>2</sup> ont été commercialisés auprès des utilisateurs (vente et location confondues) soit une augmentation d'environ 34 % par rapport à l'année précédente. Bien que ce soit le nombre de transactions qui soit en hausse (de 426 à 462), ces bons chiffres s'expliquent avant tout par des transactions de taille importante (43 transactions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> contre seulement 31 en 2009). Ce résultat témoigne du retour de plusieurs grands utilisateurs qui s'intéressent à nouveau à l'agglomération lyonnaise et qui peuvent jouer le rôle de « déclencheur » des opérations.



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

Après une année 2009 qui a vu les transactions dans le neuf dépasser celles dans l'ancien - événement rare sur le marché lyonnais - 2010 affiche des ratios plus traditionnels avec 39,1 % du volume de la demande placée dans le neuf. Cependant, les quantités placées dans le neuf sont restées quasiment stables entre 2009 et 2010 (autour de 85.000 m<sup>2</sup>) témoignant ainsi de la place lyonnaise comme valeur sûre qui assure la continuité de sortie d'opérations même dans les années de crise. Ce sont les immeubles de seconde main qui permettront, en cas de fort développement, d'absorber la hausse de la demande.

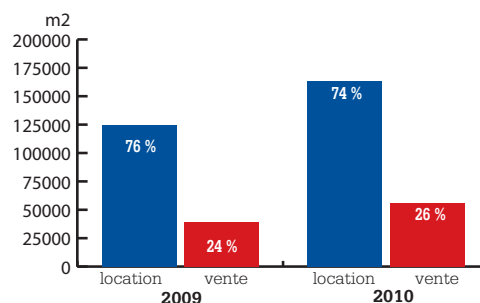


## VENTILATION DE LA DEMANDE PLACÉE LOCATION / VENTE

Bien que la répartition de la demande placée entre la location et la vente reste très proche de celle observée en 2009 (la part locative représentait 74 % en 2010 contre 76 % en 2009) une approche par quartier économique paraît plus significative : La Part-Dieu confirme sa position d'exception avec un marché essentiellement locatif (94 %) au contraire du quartier emblématique qu'est la Confluence qui représente un marché d'acquisition (66 %) et qui permet une démarche patrimoniale à des entreprises lyonnaises souhaitant y installer leur siège. Gerland, deuxième quartier en terme de transactions cette année, reste dans la moyenne de l'agglomération (76 % des transactions à la location) conformément à sa multifonctionnalité entre des immeubles dédiés aux « sciences de la vie » et ceux pouvant accueillir une activité tertiaire plus classique.

## VENTILATION 2009 ET 2010 DE LA DEMANDE PLACÉE LOCATION / VENTE

SOURCE CECIM

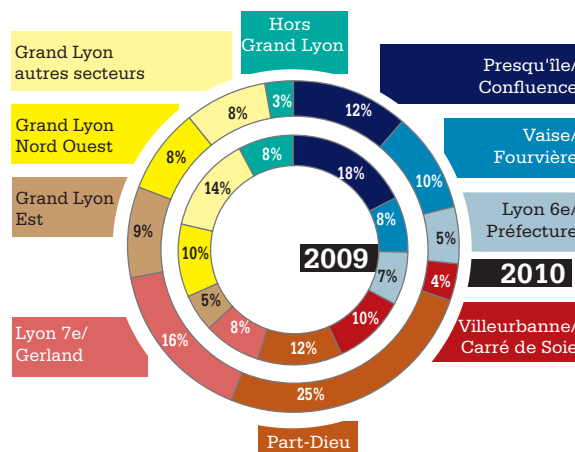


## RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

L'année 2010 a aussi été marquée par le grand retour de la Part-Dieu sur le devant de la scène immobilière en affichant des transactions à hauteur de 56 725 m<sup>2</sup>. Lyon Confluence, qui avait occupé cette place en 2009 (grâce à la prise à bail des surfaces dans le bâtiment emblématique « Monolithe » par GDF-Suez), se range maintenant en troisième position derrière le quartier de Gerland qui a réussi une percée sans équivalent dans son histoire (34 583 m<sup>2</sup>). Reste à noter que Lyon concentre un peu plus de 70 % du volume des transactions et que les territoires en dehors du Grand Lyon n'occupent qu'une partie marginale du marché avec 3 %.

## RÉPARTITION 2009 ET 2010 DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR

SOURCE CECIM



## LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
DREAL	Lyon Part Dieu	14 824 m <sup>2</sup>
GL Events	Lyon Confluence	8 500 m <sup>2</sup>
Pôle Emploi	Lyon Gerland	7 822 m <sup>2</sup>
Pro BTP	Lyon Vaise	6 432 m <sup>2</sup>
Banque de France	Lyon Confluence	5 808 m <sup>2</sup>
SNC Lavallin	Lyon Gerland	5 397 m <sup>2</sup>
ARFRIPS	Lyon Vaise	5 000 m <sup>2</sup>
Intrum Justitia	Grand Lyon Est - Parc Technologique	4 210 m <sup>2</sup>

SOURCES : CECIM, GRAND LYON, COMMERCIALISATEURS

## 2. LOCAUX D'ACTIVITÉ

*A l'image des tendances observées sur le premier semestre, l'année 2010 a enregistré une bonne dynamique du marché des locaux d'activité.*

### ANALYSE PAR TYPE

#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Les volumes de transactions se sont maintenus sur l'ensemble de l'année à un niveau équivalent voire même en légère croissance par rapport à 2009 (+5 %) : 282 744m<sup>2</sup> de locaux d'activité ou locaux mixtes ont été placés en 2010. Cette dynamique a été particulièrement marquante sur les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres.

Une légère majorité (51 %) des transactions sur l'année 2010 concernait des ventes à utilisateur et non des locations. Après une année 2009 et un premier semestre 2010 qui étaient encore largement marqués par une tendance à la location (56 %), la tendance actuelle témoigne plutôt de l'approche patrimoniale et de l'accroche territoriale des entreprises dans le marché lyonnais. La part des transactions concernant les immeubles neufs s'est encore amoindrie par comparaison avec l'année précédente (11 % contre 21 %). D'une part à cause d'une offre limitée dans les immeubles neufs et d'autre part grâce à des biens anciens de qualité. Le manque d'opérations neuves dans ce segment de marché devrait se poursuivre en 2011, donnant ainsi plus de poids aux opérations « clefs en main » pour l'année à venir.

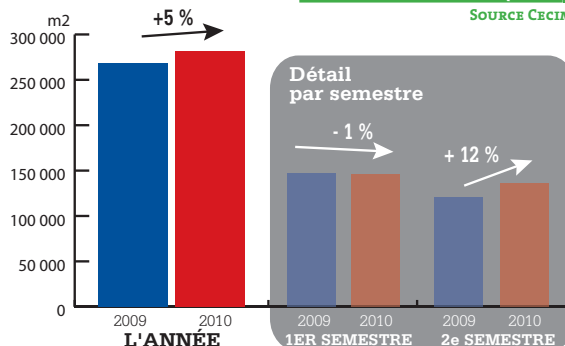
#### RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Au sein du territoire communautaire on note peu de différences de répartition entre 2009 et 2010. Les territoires de l'Est continuent à concentrer les plus forts volumes des transactions, l'Ouest et le Centre représentant seulement le quart de la demande placée. Les territoires partenaires périphériques du Grand Lyon constituent les terrains d'expansion naturelle pour les activités de production et continuent à capter environ un tiers de la demande placée.

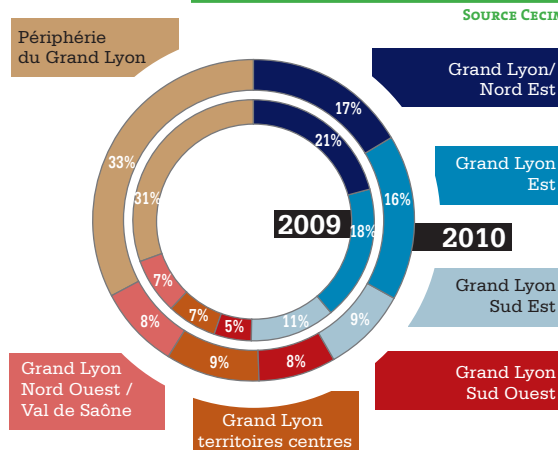
#### LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
Copabois	Grand Lyon Sud Est	10 500 m <sup>2</sup>
Grand Lyon	Vaux-en-Velin	7 200 m <sup>2</sup>
Soccer	St Priest	6 610 m <sup>2</sup>
GNFA	Grand Lyon Est - St Priest	5 600 m <sup>2</sup>
Sotis	Grand Lyon Sud Ouest - St Genis Laval	5 520 m <sup>2</sup>

#### ÉVOLUTION 2009 - 2010 DE LA DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN M<sup>2</sup>)



#### RÉPARTITION 2009 - 2010 DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR



### 3. LOGISTIQUE

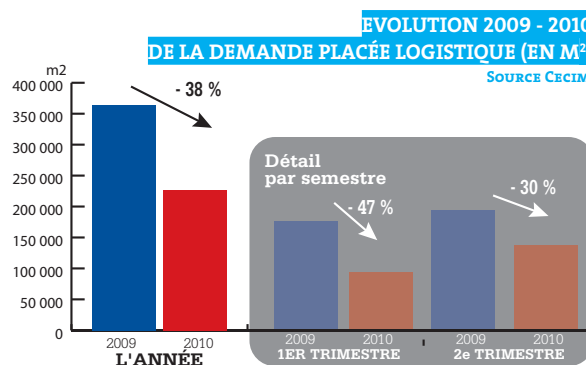
Après plusieurs années fastes pour le marché de l'immobilier logistique, l'année 2010, sous l'effet de l'achèvement de plusieurs opérations d'importance, affiche des résultats en baisse de 37,7 % par rapport à 2009 (227 009 m<sup>2</sup> placés).

#### ANALYSE PAR TYPE

##### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Comparable aux chiffres de 2009, la demande a essentiellement été placée dans des locaux à la location (58 %). La part des locaux anciens dans le volume des transactions a pour sa part encore été plus importante avec plus de 80 %.

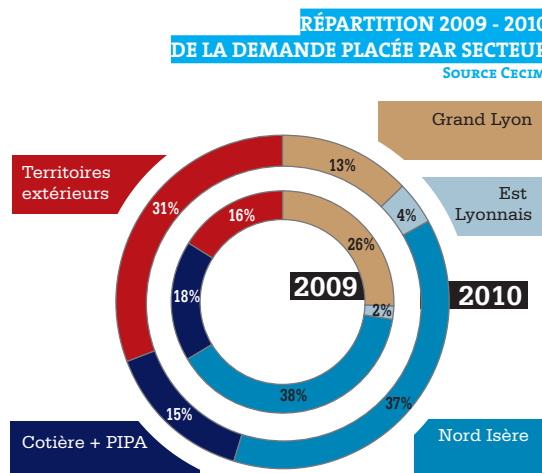
Le faible niveau de commercialisation et le manque de nouvelles opérations logistiques a pour conséquence l'augmentation maîtrisée du stock vacant qui, bien qu'il se compose principalement de locaux de deuxième main, est constitué de locaux de qualité offrant quelques belles opportunités pour des utilisateurs.



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

Après un premier semestre qui n'a vu qu'une seule transaction logistique sur le territoire du Grand Lyon, le bilan s'est nettement amélioré à la fin de l'année. Toutefois, de même qu'en 2009, ce sont notamment les partenaires de l'Est de l'agglomération qui continuent à capitaliser plus de la moitié de la demande placée (Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère, Parc Industriel de la Plaine de l'Ain).

La baisse importante des transactions en immobilier logistique s'explique aussi par des années 2007 - 2009 qui étaient très bonnes et qui ont vu la réalisation de plusieurs transactions importantes (Logiris, Danone, Chevalier, Hartmann, Schneider, Décathlon...).



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) 4.26.99.39.29  
e-mail : hbakker@grandlyon.org

## 4. COMMERCE

### INDICATEURS CLÉS

Le parc commercial de la métropole lyonnaise :

**1,5 million de m<sup>2</sup> environ**

- Les petits commerces (- de 300 m<sup>2</sup>) : environ 700 000 m<sup>2</sup>, situés à 65 % sur les commune de Lyon et Villeurbanne
- Les grandes surfaces (+ de 300 m<sup>2</sup>) : environ 800 000 m<sup>2</sup>, situés à 70 % en dehors de Lyon/Villeurbanne.

La dépense des ménages : 6 336 M€ (2006)

Le CA des commerces : 6 732 M€

- Les petits commerces : 1 900 M€ pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>
- Les grandes surfaces : 4 721 M€
- Autres formes : 110 M€

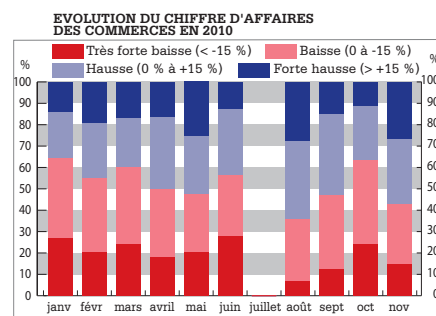
### CONJONCTURE 2010

La CCI de Lyon réalise une enquête mensuelle auprès d'un panel de commerces indépendants de détail de moins de 400 m<sup>2</sup> représentant les secteurs : alimentation, culture-loisirs, équipement de la maison, équipement de la personne et santé-beauté en région lyonnaise.

En novembre, le mouvement des affaires semble se redresser avec une

augmentation de +6 % par rapport à novembre 2009 (+4 % en Rhône-Alpes). Cette reprise amène une bouffée d'oxygène aux commerçants de la région lyonnaise après deux mois difficiles en septembre et octobre 2010.

Source : 8ème enquête sur les comportements d'achat des ménages



Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) de l'agglomération Lyonnaise, adopté en 2009, fixe les grandes orientations de politique d'urbanisme commercial sur le territoire de la Communauté urbaine à horizon 2015.

(<http://www.economie.grandlyon.com/schema-directeur-urbanisme-commercial-sduc-lyon.120.0.html>).

La proposition de loi dite « Ollier-Piron » visant la réforme de l'urbanisme commercial a été adoptée par l'Assemblée Nationale en juin 2010. Elle vient d'être fixée dans l'ordre du jour du Sénat, le jeudi 17 février 2011, pour

une adoption probable d'ici la fin du 1er semestre 2011. Elle aura pour conséquences de supprimer les Commissions d'Aménagement Commercial et de rendre obligatoire l'élaboration, au sein du document d'orientation et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), d'un document d'aménagement commercial (DAC) qui aura pour vocation de préciser les orientations relatives aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire.

### FAITS MARQUANTS : LES PRINCIPALES CDAC 2010 (Commission Départementale d'Aménagement Commercial)

COMMUNE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	ENSEIGNES	SURFACE
BRON : extension	DECATHLON	3 423 m <sup>2</sup>
GENAY : création	LECLERC	6 054 m <sup>2</sup>
LYON 2ème : création	UGC CINE CITE	14 salles - 3 480 fauteuils
LYON 3ème : extension	GALERIES LAFAYETTE	2 200 m <sup>2</sup>
LYON 3ème : création	APPLE : création	571 m <sup>2</sup>
SAINT GENIS LAVAL : extension	AUCHAN	1 550 m <sup>2</sup>
SAINT PRIEST : extension	AUCHAN	1 270 m <sup>2</sup>
SAINT PRIEST : extension	BOTANIC	1 579 m <sup>2</sup>
SAINT PRIEST : création	HOME FOURNITURES	720 m <sup>2</sup>
SAINT PRIEST : extension	BRICO DEPOT	2 873,15 m <sup>2</sup>
TASSIN LA DEMI LUNE : création	CASINO : création	2 135 m <sup>2</sup>

Source : Préfecture du Rhône. Pour retrouver l'exhaustivité des CDAC, consultez <http://www.rhone.gouv.fr/web/327-toutes-les-cdec-depuis-2001.php>

## 5. HOTELLERIE

### INDICATEURS CLÉS

Offre disponible en 2010 : **182 hôtels classés, 11 400 chambres**  
42 % du parc en hôtellerie d'affaires (3,4 et 5\*)  
Mix clientèle 2009 : 77 % Affaires (source MKG)  
Durée moyenne de séjour : 1,4 jour en 2009 (1.5 jour en 2008)

Nombre de nuitées 2010 : **3,992 millions**  
à novembre 2010 (+12.3 % par rapport à 2009)  
Nombre de passager aéroport Lyon-Saint Exupéry  
en 2010 : **7 979 228 passagers** (+3.4 % par rapport à 2009)

#### CONJONCTURE 2010

L'hôtellerie lyonnaise, sans y échapper, a souffert plus tardivement de la crise et moins que la plupart des villes françaises avec une baisse globale du TO de 3.9 % et du RevPAR de 2,6 %.  
Sans retrouver des performances d'avant crise, l'année 2010 a été marquée par une nette reprise d'activité y compris l'été, malgré un premier et un dernier trimestre difficiles (T1 : absence du SIRHA et intempéries, T3 : violences urbaines en octobre et intempéries en décembre).

Les pôles les plus performants en 2010 :

- Lyon Est (rive gauche et Villeurbanne) : TO : 68,2 % ; prix moyen : 90€
- Hypercentre : TO : 67,2 % ; prix moyen : 100€
- Grand Lyon Entrée Sud : TO : 68 % ; prix moyen : 43€

L'hôtellerie haut de gamme et budget sont les catégories qui réagissent le plus rapidement. Sauf événements exogènes (intempéries, taux de change, risque sanitaire ou socio-politique), 2011 devrait confirmer la tendance haussière, le SIRHA ayant aidé à bien débiter l'année (+15 % par rapport 2009).

#### DONNÉES CUMULÉES

JAN. À NOV.	4* SUP.	4* STAN.	MOY. 4*	3*	2*	ECO.	MOY.
TO 2010	62,8 %	60,9 %	61,3 %	64,9 %	67,7 %	73,3 %	67,1 %
Var. /n-1	4,5 %	4,5 %	4,5 %	1,9 %	-3,2 %	4,5 %	1,3 %
RMC 2010	170 €	113 €	126 €	97 €	71 €	42 €	79 €
Var. /n-1	1,9 %	-0,1 %	0,5 %	0,4 %	3,2 %	-0,2 %	1,2 %
RevPAR 2010	107 €	69 €	78 €	63 €	48 €	31 €	53 €
Var. /n-1	6,5 %	4,3 %	5,0 %	2,3 %	-0,1 %	4,3 %	2,5 %

Source : Deloitte

#### FAITS MARQUANTS 2010

Le Grand Lyon a pris la compétence Tourisme depuis le 1er janvier 2010. Cette évolution marque une mutualisation des moyens humains et financiers au service d'une stratégie permettant d'asseoir le tourisme d'affaires et de dynamiser le tourisme d'agrément le week end et pendant les vacances scolaires sur le territoire grand-lyonnais. 2010 était une année blanche en matière d'ouverture d'établissement hôtelier et para-hôtelier.

Le Grand Lyon et ses partenaires ont élaboré en 2010 un Schéma de Développement de l'hébergement touristique (SDHT 2010 - 2015) lequel fixe les grandes orientations stratégiques en matière de développement et de modernisation de l'offre d'hébergement touristique.

Les ouvertures à venir en 2011 : le parc hôtelier et para-hôtelier s'agrandira de 448 chambres et 100 appartements.

QUARTIER	ENSEIGNE	NBRE CHAMBRES
Lyon 3e Part-Dieu	Etap 2*	108 chambres
	All Seasons 3*	99 chambres
	Mercure 4*	108 chambres
Lyon 3e Monplaisir	Résidence Lagrange 4*	100 studios/appartements
Saint-Priest - Parc technologique	Golden Tulip 3*	133 chambres

A venir : L'Hôtel-Dieu accueillera un Intercontinental 5\* de 140 clés fin 2015.

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ

**Grand Lyon**  
Direction des Services aux Entreprises  
20 rue du Lac - 69003 Lyon  
Tél : (+ 33) 4.78.63.49.31  
e-mail : [dmathurin@grandlyon.org](mailto:dmathurin@grandlyon.org)