

1. TERTIAIRE

INDICATEURS CLÉS

Demande placée en hausse de **5,8 %** (par rapport au premier semestre 2010) : **115 310 m² SHON**
Le poids de la Part Dieu dans la demande placée : **29 %**

Loyer prime à la Part-Dieu en légère hausse : **230 € HT HC/m²/an** (contre 227 € au 1^{er} semestre 2010)

Indice du coût à la construction : **+3,1 % sur un an** (indice du 1^{er} trim. 2011 : 1554)

Après une embellie exceptionnelle de la conjoncture économique française au premier trimestre 2011 (+1,0 %), due en partie aux phénomènes de rattrapage (conditions climatiques de décembre, grèves d'automne), la croissance a été nettement plus faible au deuxième trimestre 2011 (+ 0,2 %),

en cause notamment la crise du déficit et les difficultés au Japon suite au séisme.

Pour l'année 2011, l'INSEE prévoit une croissance de l'ordre de 2,1 % permettant d'envisager une baisse lente du chômage de 0,2 % d'ici la fin de l'année (9,0 %, France métro-

politaine). Cependant, la situation actuelle (grave crise de la dette et instabilité boursière) pèse toujours lourdement sur l'économie et crée de plus en plus d'incertitudes.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier tertiaire a permis de maintenir un bon niveau de commercialisation.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Au premier semestre 2011, la demande placée continue de progresser sur le même rythme que l'année 2010 et enregistre même une hausse de 5,8 % par rapport au premier semestre 2010. Ainsi, au 30 juin 2011, 115 310 m² ont été commercialisés auprès des utilisateurs (vente et location confondues).

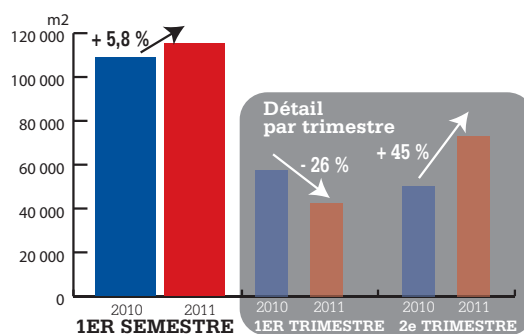
Le nombre de transactions a également connu une hausse importante par comparaison avec le premier semestre 2010 (245 contre 220), reflétant ainsi la variété des produits placés sur le marché lyonnais : de très grandes transactions à la Part Dieu (notamment une prise à bail par EDF de plus de 15.000 m², bâtiment Velum, quartier de la Buire) mais aussi un grand nombre de transactions de taille moyenne qui porte traditionnellement le marché immobilier de Lyon (40 transactions, entre 500 et 1000 m²). Ce premier semestre affiche ainsi des volumes de transactions qui laissent imaginer que l'année 2011 clôturera autour du seuil des 200 000 m² - une performance satisfaisante pour la métropole lyonnaise dans un contexte économique national et international mouvementé.

VARIATION DE LA DEMANDE PLACÉE : NEUF / ANCIEN

La répartition des transactions entre le neuf et l'ancien confirme cette tendance pour le marché lyonnais : l'année 2009 ainsi que le début 2010 ont été marqués par une demande globalement faible ce qui permettait aux utilisateurs de saisir davantage d'opportunités dans l'immobilier neuf. Avec une demande de nouveau à la hausse, et le passif de la crise immobilière qui a vu un certain nombre d'opérations stoppées ou au moins ralenties, la répartition des transactions entre le neuf et l'ancien se stabilise et approche les valeurs traditionnelles (40 % dans le neuf / 60 % dans l'ancien). Toutefois, ce sont les quartiers tels que la Part Dieu ou encore Vaise qui tirent leur épingle du jeu : ils représentent à eux seuls 41%, et respectivement 17 %, des transactions dans l'immobilier neuf du Grand Lyon.

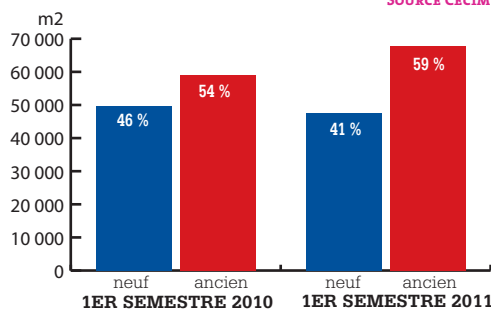
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE TERTIAIRE (EN M2) AU 1ER SEMESTRE 2010 ET 2011

SOURCE CECIM



VARIATION DE LA DEMANDE PLACÉE NEUF / ANCIEN AU 1ER SEMESTRE 2010 ET 2011

SOURCE CECIM



VENTILATION DE LA DEMANDE PLACÉE LOCATION / VENTE

La location reste, avec 93 635 m² (81 % du total), le choix privilégié des entreprises tertiaires dans la métropole lyonnaise. Toutefois, quelques quartiers sont sollicités par les entreprises selon une approche patrimoniale :

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

En ce début d'année 2011, la Part-Dieu a été de nouveau plébiscitée par des utilisateurs, confirmant ainsi plus que jamais sa place comme premier quartier d'affaire du Grand Lyon. Avec 29 % ou 33 456 m² de Shon de transaction auprès des utilisateurs, il joue pleinement son rôle de hub tertiaire de l'agglomération et distance clairement les autres quartiers : le Pôle Économique Ouest (15 %), l'Est Lyonnais / le Parc Technologique (13 %) ou encore le quartier de Gerland (10%). Il est à noter par ailleurs une réapparition de certains quartiers : Tonkin St Clair (8.189 m²) ou encore Lyon 8° / Les Hôpitaux (3 179 m²). La performance relativement faible de la Presqu'île / Confluence s'explique par le quasi-achèvement de la première tranche de la ZAC Confluence et devrait repartir significativement au lancement de la ZAC 2 à partir de 2012 / 2013.

Reste à noter que les seules villes de Lyon et Villeurbanne concentrent les deux tiers des transactions de l'agglomération.

LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
EDF	Lyon Part Dieu	15 217 m ²
Écoles de Condé	Lyon Gerland	4 559 m ²
SEB	Ecully	3 900 m ²
GDF	Villeurbanne	3 107 m ²
LDLC	Dardilly	2 280 m ²
EDF	Villeurbanne	1 881 m ²
Ricoh France	Saint Priest	1 874 m ²

SOURCES : CECIM, GRAND LYON, COMMERCIALISATEURS

2. LOGISTIQUE

Après une année 2010 difficile, le premier semestre 2011 montre une reprise du marché de la logistique avec 177 776 m² placés, volume proche de celui de 2009. Le Grand Lyon, qui en raison de son périmètre restreint ne capte que très peu ce type d'immobilier très consommateur d'espace, garde une position importante en concentrant 11 % de la demande placée sur le territoire du CECIM (contre seulement 4 % en 2010).

La demande est quasiment en totalité placée dans des locaux à la location (90 %). L'absence de sortie d'opérations nouvelles sur le Grand Lyon oriente les transactions vers l'ancien. A l'inverse, les territoires périphériques ont pu proposer à la location et à la vente des locaux neufs sur le premier semestre pour un volume de 147 400 m² soit 83 % de la demande placée totale. Les territoires de l'Est conti-

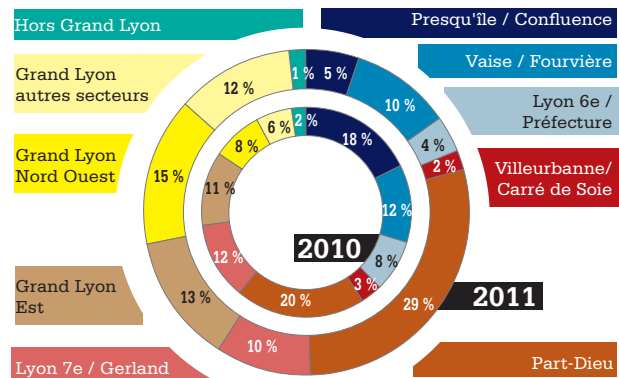
nent à capter la majeure partie du marché de la logistique :

- la Plaine de l'Ain et les Portes de l'Isère représentent à eux seuls 59 % du volume des transactions.
- le Grand Lyon compte 3 transactions au premier semestre (2 à la vente, 1 à la location) réalisées sur le Val de Saône et le secteur de l'Est (Société Finamur, Saint Priest : 15 240 m²).

Vaise (38 % du volume des transactions concerne l'acquisition) ou encore le Pôle Économique Ouest (26 %) ; la Part-Dieu reste très largement en tête du peloton du marché locatif (97 %).

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR AU 1^{ER} SEMESTRE 2010 ET 2011

SOURCE CECIM



INVESTISSEMENT

Après le rebond du marché des transactions auprès des utilisateurs, l'investissement repart également à la hausse. Bien que le premier semestre ait été faible (73 millions d'euros pour 21 transactions), plusieurs récentes transactions laissent penser que l'année 2011 sera meilleure que 2010 en terme d'investissement :

- Vente en VEFA du programme Ambre à Lyon Gerland (quartier des Girondins, développé par ICADE), près de 12 000 m² de bureaux : actif acquis par Crédit Mutuel Arkéa (Suravenir) pour 38 millions d'euros.
- Vente du bâtiment Docksite (Sogelym Dixence) à l'investisseur DB RREEF pour le prix de 46,5 millions euros.
- Vente du campus Verrazzano / les « péniches » (14.000 m²) pour 34 million d'euros à Sofidy.
- Vente du siège de Cégid (13.500 m²) pour 42 millions d'euros à BNP REIM.

3. LOCAUX D'ACTIVITÉ

La reprise du marché des locaux d'activités observée en 2010 tend à se confirmer en 2011 avec une hausse des transactions au premier semestre (+17 %) à 107.653 m².

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

La croissance observée sur le premier semestre est due à une forte augmentation de la demande placée sur le premier trimestre 2011 (61 908 m² placés soit +33 %).

On observe une inversion dans les tendances depuis 2010. Alors que l'année 2010 a été marquée par une approche patrimoniale (51 % des transactions à la vente), 70 % des transactions du 1^{er} semestre 2011 concernent des locations (75 148 m²).

Les transactions dans les bâtiments neufs connaissent une légère augmentation sur ce semestre (+14,1 % soit + 9 252 m²) mais restent encore deux fois inférieures aux volumes de 2009.

Ces évolutions peuvent être expliquées par une faiblesse de l'offre nouvelle proposée : peu d'opérations d'aménagement ont été livrées ces dernières années. Le volume important des transactions des locaux anciens démontre un certain dynamisme et l'attractivité forte du territoire communautaire qui permet d'assurer le renouvellement du tissu.

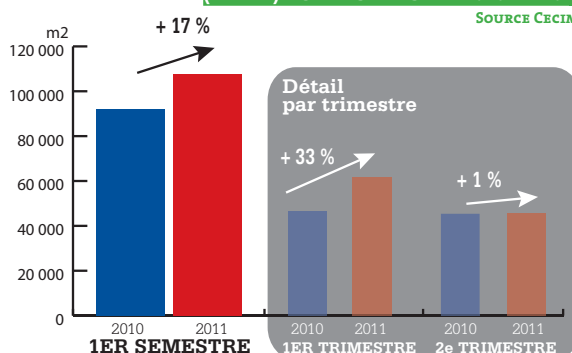
RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

En 2011, les territoires de l'Est continuent à capter la majorité des transactions, 57 % de la demande placée y est enregistrée.

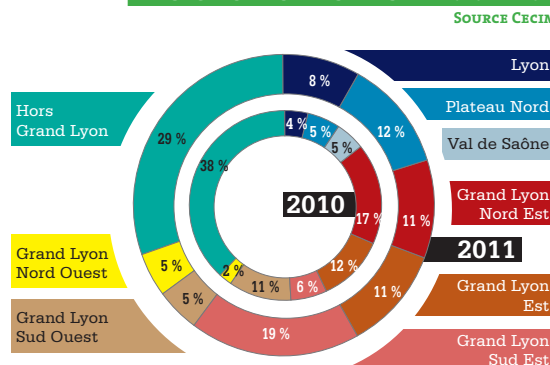
Le secteur Sud Est est celui qui a connu une très forte hausse (+229 % par rapport au 1^{er} semestre 2010) en concentrant plus du quart de la demande placée.

Les territoires situés en dehors de Grand Lyon ont quant à eux enregistré une baisse de leur volume de transactions : 29 % en 2011 contre 38 % en 2010 de la demande placée a été captée par les partenaires limitrophes au Grand Lyon.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN M2) AU 1^{ER} SEMESTRE 2010 ET 2011



RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR AU 1^{ER} SEMESTRE 2010 ET 2011



LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SOURCES : CECIM, GRAND LYON, COMMERCIALISATEURS

PRENEUR	SECTEUR	SURFACE
SCI Robert	Vénissieux	8 663 m ²
«Squadra»- Réalisation d'un centre de Foot indoor	Rillieux	7 375 m ²
Entreprise Gabialex (déformation des matériaux par repoussage)	Rillieux	5 600 m ²
Entreprise Gravotech	Rillieux	5 000 m ²

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ

Abonnez-vous à la newsletter :
www.economie.grandlyon.com

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