

# MALSH®

REALTY & PROPERTY

 **FLASH!**

*“Le marché de l’immobilier d’entreprise  
lyonnais au 1er trimestre 2024”*

## “LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE LYONNAIS AU 1ER TRIMESTRE 2024”



**Emmanuel Mazille**

Directeur Général



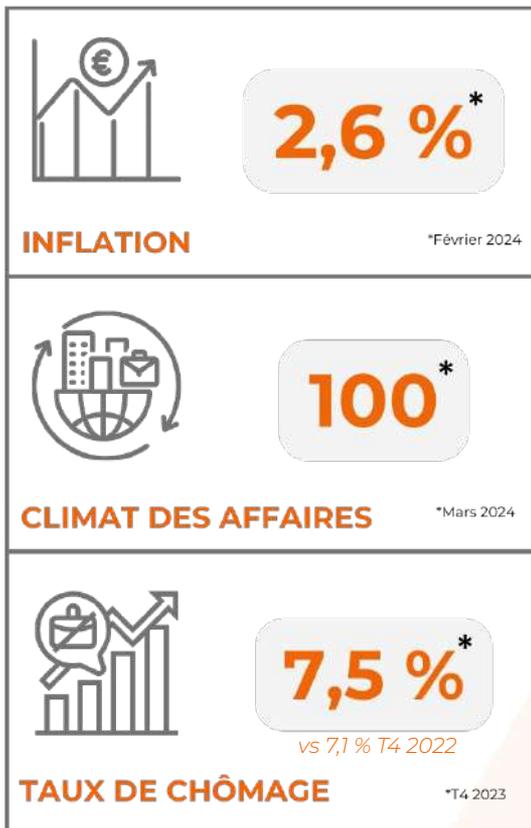
Au premier trimestre 2024, la France reste confrontée à un contexte économique et géopolitique complexe. Dans ce climat, le marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais connaît un début d'année contrasté.

Sur notre secteur, nous notons une nette recrudescence des entreprises en difficulté. Ainsi, les locaux d'activité qui avaient démontré leur résilience en 2023 s'avèrent moins résistants en ce début d'année avec une baisse significative de 31 % de la demande placée. Le marché de l'investissement, quant à lui, reste figé en attendant une éventuelle baisse des taux directeurs.

A contrario, le marché tertiaire lyonnais se démarque et affiche sa robustesse avec un début d'année plus encourageant que l'année passée, avec un marché locatif dynamique porté par les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Dans cet environnement mitigé, toute l'équipe MALSH Realty & Property reste mobilisée pour accompagner toutes les entreprises dans la réalisation de leurs projets en immobilier professionnel : leurs recherches de bureaux, de locaux d'activité et de locaux commerciaux, et pour leurs souhaits d'investissement et d'arbitrage de leurs actifs.







# SOMMAIRE

01. BUREAUX
02. LOCAUX D'ACTIVITÉ
03. INVESTISSEMENT
04. MALSH

07

BUREAUX



## BUREAUX

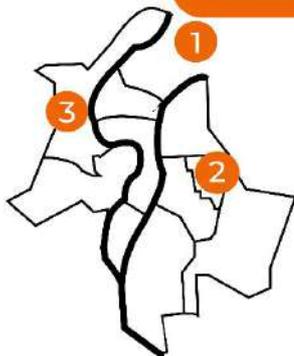
Chiffres clés T1 2024

## SURFACE PLACÉE

**1** VAL DE SAÛNE  
12 651 M<sup>2</sup> / 6 TRANSACTIONS

**2** LYON PART-DIEU  
6 236 M<sup>2</sup> / 10 TRANSACTIONS

**3** LYON VAISE  
5 095 M<sup>2</sup> / 8 TRANSACTIONS



**120**  
TRANSACTIONS

DONT **85%** À LA LOCATION

POUR RAPPEL, 125 TRANSACTIONS AU T1 2023



**7**

TRANSACTIONS > À 1000 M<sup>2</sup>  
10 TRANSACTIONS AU T1 2023

\*MONTANT HT/HC/M<sup>2</sup>/AN

**360€\***

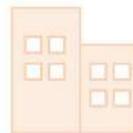
LOYER PRIME

**208€\***

LOYER MOYEN NEUF

**190€\***

LOYER MOYEN  
SECONDE MAIN



**54 840 M<sup>2</sup>**

DEMANDE PLACÉE

DONT **66%** À LA LOCATION

ANNÉES PRÉCÉDENTES

**50 465 M<sup>2</sup>**

T1 2021

**73 898 M<sup>2</sup>**

T1 2022

**47 691 M<sup>2</sup>**

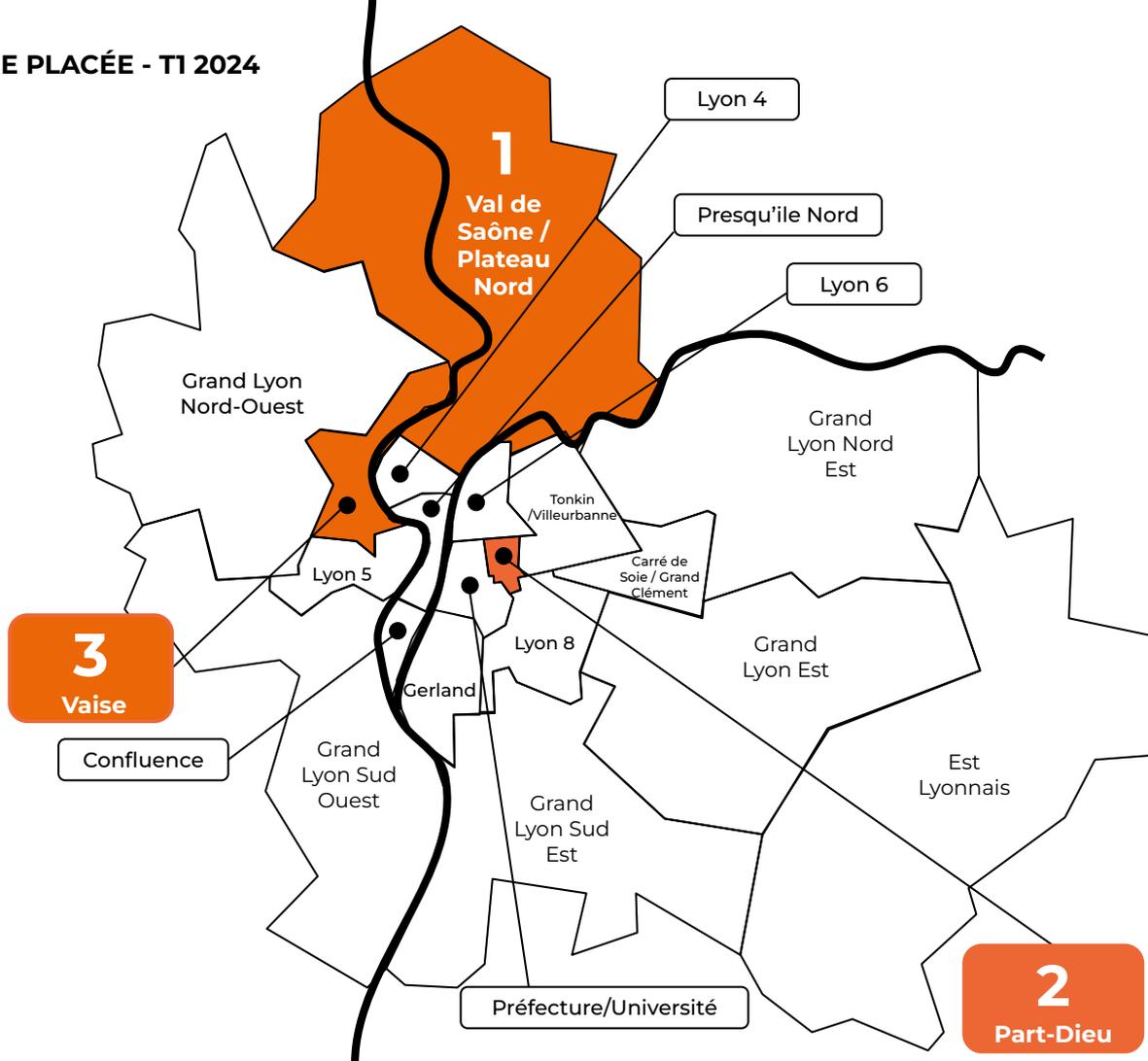
T1 2023

DONNÉES LYON CECIM / MALSH

# 01. BUREAUX

## PANORAMA DE LA DEMANDE PLACÉE - T1 2024

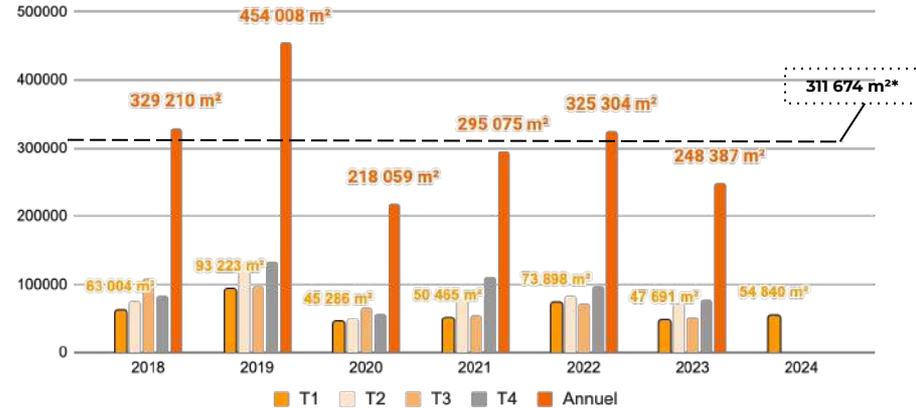
	Secteurs	Nombre de m <sup>2</sup>	Part de marché
	Presqu'île Nord	4 400 m <sup>2</sup>	8,02%
	Confluence	0 m <sup>2</sup>	0,00%
	<b>2 - Part-Dieu</b>	<b>6 236 m<sup>2</sup></b>	<b>11,37%</b>
	Lyon 4°	439 m <sup>2</sup>	0,80%
	Lyon 5°	858 m <sup>2</sup>	1,56%
	Lyon 6°	1 460 m <sup>2</sup>	2,66%
	Gerland	2 059 m <sup>2</sup>	3,75%
	Lyon 8°/ Hôpitaux	2 095 m <sup>2</sup>	3,82%
	<b>3 - Vaise</b>	<b>5 095 m<sup>2</sup></b>	<b>9,29%</b>
	Préfecture / Universités	2 046 m <sup>2</sup>	3,73%
	Villeurbanne / Tonkin	1 231 m <sup>2</sup>	2,24%
	Carré de Soie / Grand Clément	928 m <sup>2</sup>	1,69%
	<b>1 - Val de Saône</b>	<b>12 651 m<sup>2</sup></b>	<b>23,07%</b>
	Grand Lyon Nord Est	895 m <sup>2</sup>	1,63%
	Grand Lyon Est	3 061 m <sup>2</sup>	5,58%
	Grand Lyon Sud Est	1 497 m <sup>2</sup>	2,73%
	Grand Lyon Sud Ouest	385 m <sup>2</sup>	0,70%
	Grand Lyon Nord Ouest	4 881 m <sup>2</sup>	8,90%
	Côtière	1 056 m <sup>2</sup>	1,93%
	Plaine de l'Ain	0 m <sup>2</sup>	0,00%
	Nord Isère	426 m <sup>2</sup>	0,78%
	Est Lyonnais	103 m <sup>2</sup>	0,19%
	Extérieurs OUEST	3 038 m <sup>2</sup>	5,54%
	Extérieurs NORD	0 m <sup>2</sup>	0,00%
	Extérieurs SUD	0 m <sup>2</sup>	0,00%
	Vienne Agglo	0 m <sup>2</sup>	0,00%
	<b>TOTAL</b>	<b>54 840 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



# 01. BUREAUX

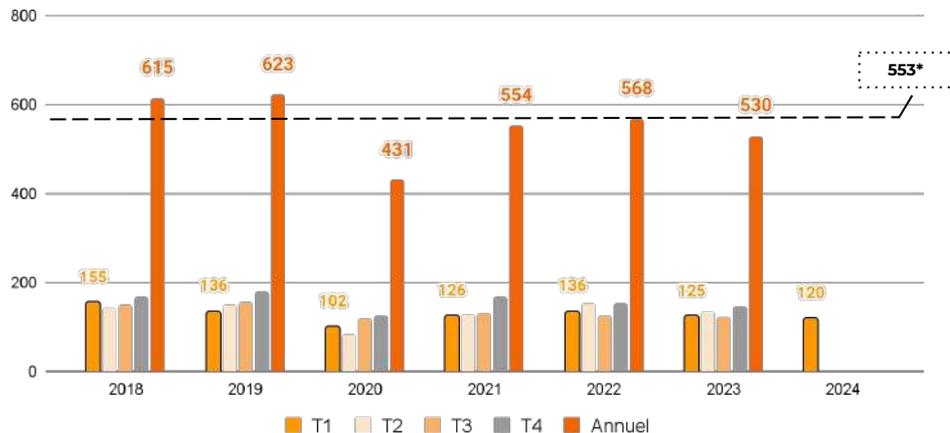
## ARRÊT SUR IMAGE : LA DEMANDE PLACÉE ENTRE 2018 ET AUJOURD'HUI

	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	63 004 m <sup>2</sup>	74 902 m <sup>2</sup>	108 007 m <sup>2</sup>	83 297 m <sup>2</sup>	329 210 m <sup>2</sup>
2019	93 223 m <sup>2</sup>	129 110 m <sup>2</sup>	98 282 m <sup>2</sup>	133 393 m <sup>2</sup>	454 008 m <sup>2</sup>
2020	45 286 m <sup>2</sup>	49 005 m <sup>2</sup>	66 246 m <sup>2</sup>	57 522 m <sup>2</sup>	218 059 m <sup>2</sup>
2021	50 465 m <sup>2</sup>	80 124 m <sup>2</sup>	54 398 m <sup>2</sup>	110 088 m <sup>2</sup>	295 075 m <sup>2</sup>
2022	73 898 m <sup>2</sup>	82 012 m <sup>2</sup>	71 790 m <sup>2</sup>	97 604 m <sup>2</sup>	325 304 m <sup>2</sup>
2023	47 691 m <sup>2</sup>	72 249 m <sup>2</sup>	51 376 m <sup>2</sup>	77 071 m <sup>2</sup>	248 387 m <sup>2</sup>
2024	54 840 m <sup>2</sup>				



\*Moyenne annuelle sur la période 2018-2023

On observe au T1 2024 une augmentation de 15% de la demande placée par rapport au T1 2023. La demande placée reste néanmoins en deçà de la moyenne constatée au cours du premier trimestre des années 2018 à 2023 et qui s'établit à 62 260 m<sup>2</sup>.



\*Moyenne annuelle sur la période 2018-2023

	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	155	144	149	167	615
2019	136	151	155	181	623
2020	102	82	121	126	431
2021	126	128	133	167	554
2022	136	153	126	153	568
2023	125	136	122	147	530
2024	120				

Le nombre de transactions reste stable par rapport aux deux dernières années avec 120 réalisations. On observe une diminution de seulement 4% des transactions entre le T1 2023 et le T1 2024.

# 01. BUREAUX

## REGARD CROISÉ : NOMBRE DE TRANSACTIONS ET VOLUMES PLACÉS PAR TRANCHE DE SURFACE - T1 2024

**1 transaction**  
supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 12 000 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 0 m<sup>2</sup> soit +100%

**2 transactions**  
entre 3 000 - 4 999 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 6 537 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 3 000 m<sup>2</sup> soit +118%

**4 transactions**  
entre 1 000 - 2 999 m<sup>2</sup>

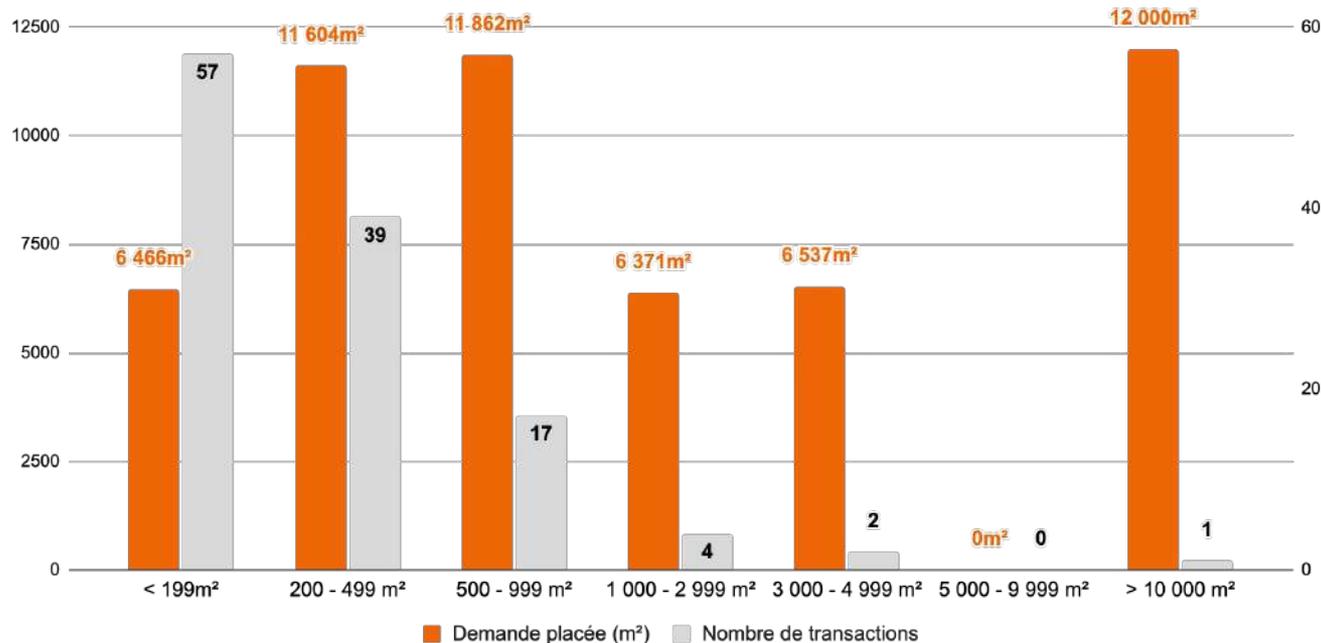
T1 2024 : 6 371 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 14 694 m<sup>2</sup> soit -57%

**17 transactions**  
entre 500 - 999 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 11 862 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 7 780 m<sup>2</sup> soit +52%

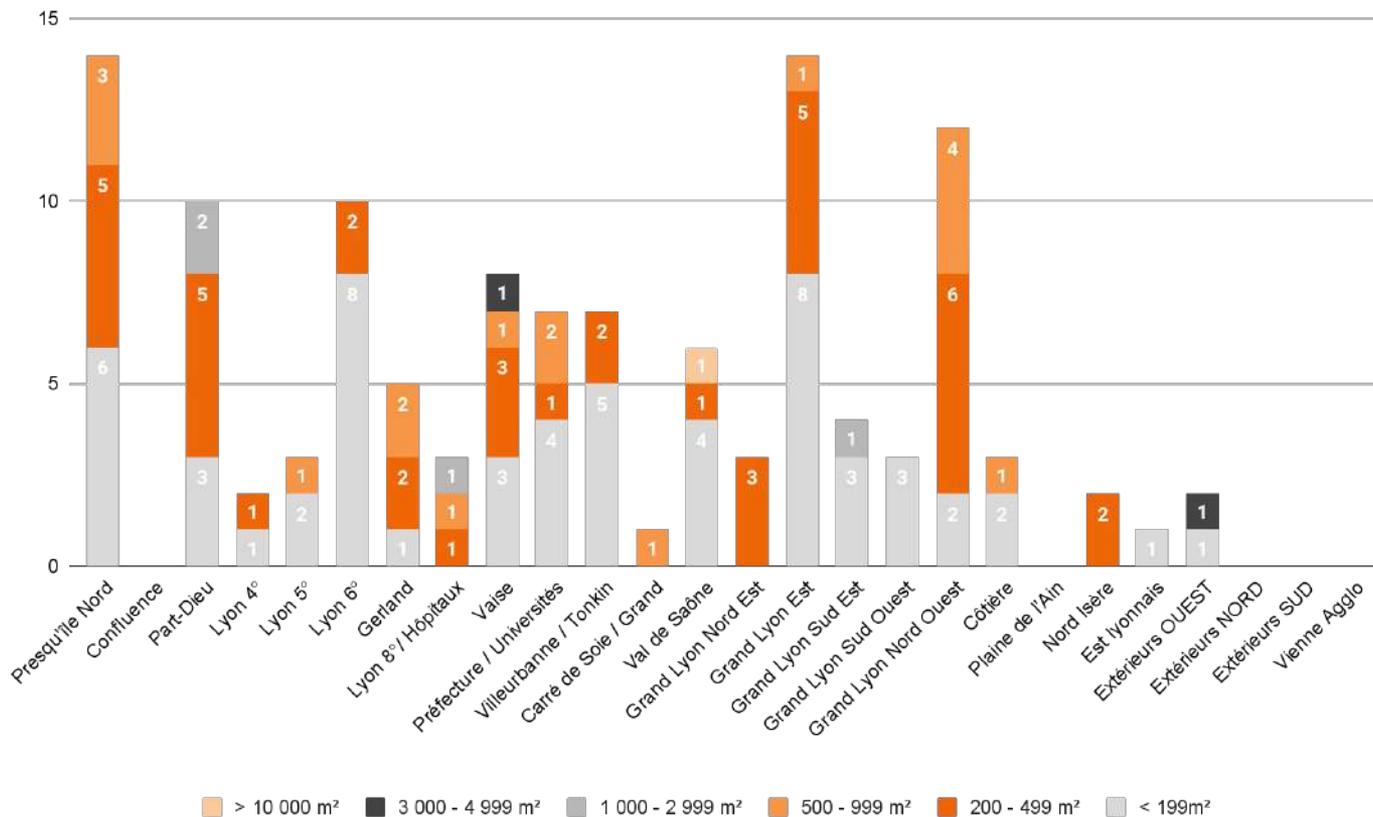
**96 transactions**  
inférieures à 500 m<sup>2</sup>

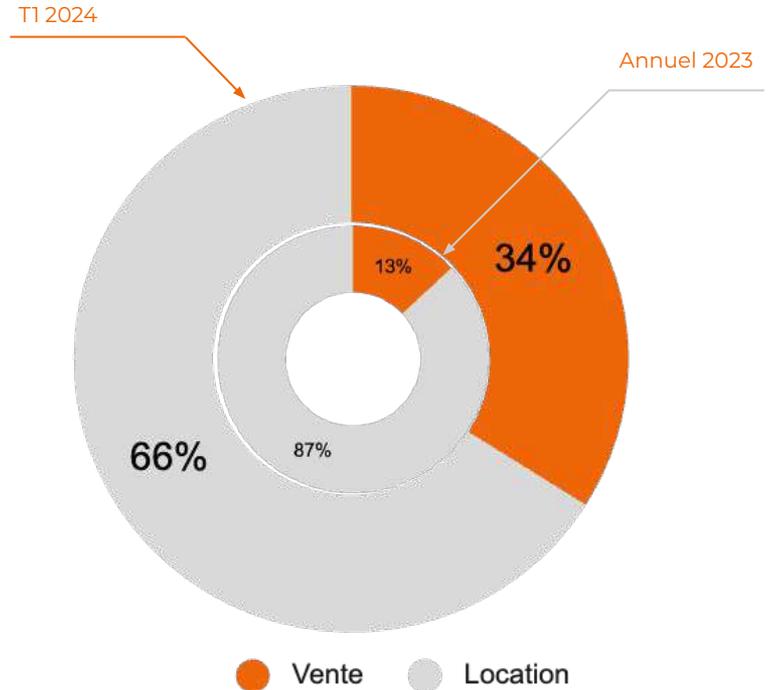
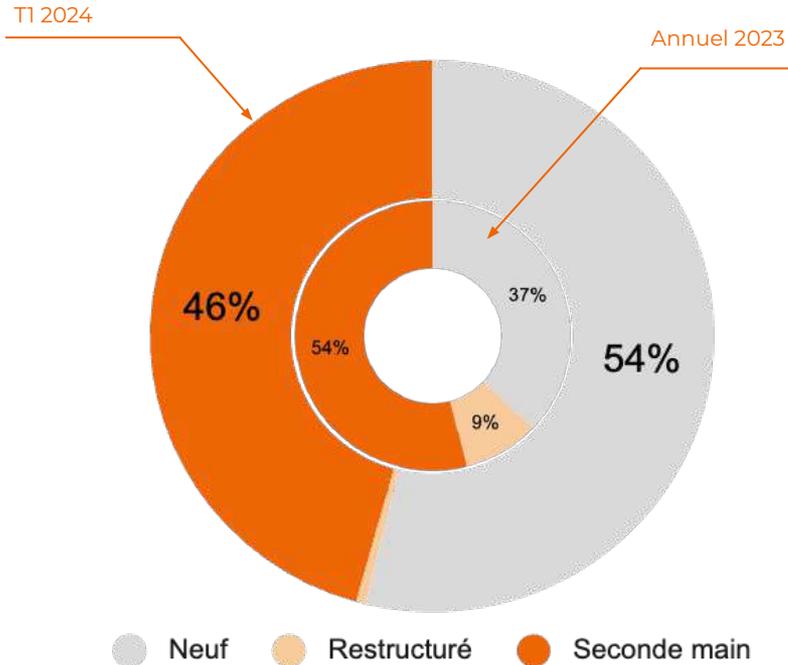
T1 2024 : 18 070 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 18 465 m<sup>2</sup> soit -2%



# 01. BUREAUX

## REGARD CROISÉ : NOMBRE DE TRANSACTIONS ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE PAR TRANCHE DE SURFACE





La tendance s'inverse pour ce 1er trimestre 2024, avec la part du neuf qui gagne du terrain contrairement à la tendance de ces dernières années. On observe également une augmentation de la demande placée à la vente qui s'articule habituellement ainsi : 20% à la vente et 80% à la location.

	Secteurs	Loyer moyen ancien T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution	Loyer moyen neuf T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	<b>267 €</b>	273 €	-2,20%	200 €	227 €	-11,89%
	Confluence		238 €			263 €	
	Part-Dieu	195 €	243 €	-19,75%	<b>280 €</b>	315 €	-11,11%
	Lyon 4 <sup>e</sup>	185 €	165 €	12,12%	<b>238 €</b>		
	Lyon 5 <sup>e</sup>	171 €	170 €	0,59%			
	Lyon 6 <sup>e</sup>	<b>233 €</b>	244 €	-4,51%			
	Gerland	161 €	187 €	-13,90%	<b>218 €</b>	214 €	1,87%
	Lyon 8 <sup>e</sup> / Hôpitaux	176 €	183 €	-3,83%		206 €	
	Vaise	168 €	176 €	-4,55%	203 €	188 €	7,98%
	Préfecture / Universités	<b>235 €</b>	224 €	4,91%	195 €	225 €	-13,33%
	Villeurbanne / Tonkin	166 €	164 €	1,22%		202 €	
	Carré de Soie / Grand Clément		165 €		192 €	187 €	2,67%
	GRAND LYON	Val de Saône	182 €	138 €	31,88%		
Grand Lyon Nord Est			140 €		160 €	160 €	
Grand Lyon Est		119 €	127 €	-6,30%		144 €	
Grand Lyon Sud Est		121 €	138 €	-12,32%	160 €	175 €	-8,57%
Grand Lyon Sud Ouest		131 €	147 €	-10,88%	173 €	123 €	40,65%
Grand Lyon Nord Ouest		138 €	132 €	4,55%	175 €	167 €	4,79%
Côtière			128 €		159 €	150 €	6,00%
Plaine de l'Ain							
Nord Isère		161 €	117 €	37,61%			
Est lyonnais		160 €	154 €	3,90%			
EXTERIEURS	Extérieurs OUEST	226 €					
	Extérieurs NORD					213 €	
	Extérieurs SUD		154 €				
	Vienne Agglo		60 €				

	Secteurs	Prix moyen ancien T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution	Prix moyen neuf T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	5 331 €	5 426 €	-1,75%			
	Confluence		3 056 €			5 300 €	
	Part-Dieu		5 351 €				
	Lyon 4°		5 625 €				
	Lyon 5°		4 240 €				
	Lyon 6°	5 764 €	3 969 €	45,23%			
	Cerland		3 276 €			3 500 €	
	Lyon 8°/ Hôpitaux						
	Vaise		3 427 €				
	Préfecture / Universités	4 000 €	4 618 €	-13,38%			
	Villeurbanne / Tonkin	2 800 €	2 889 €	-3,08%		3 530 €	
	Carré de Soie / Grand Clément					2 504 €	
GRAND LYON	Val de Saône		1 320 €			2 215 €	
	Grand Lyon Nord Est						
	Grand Lyon Est	2 326 €	1 903 €	22,23%	2 557 €	2 271 €	12,59%
	Grand Lyon Sud Est						
	Grand Lyon Sud Ouest		2 764 €				
	Grand Lyon Nord Ouest	2 085 €	2 028 €	2,81%		3 069 €	
	Côtière						
	Plaine de l'Ain						
	Nord Isère	1 680 €				2 537 €	
	Est lyonnais						
EXTERIEURS	Extérieurs OUEST						
	Extérieurs NORD		1 665 €				
	Extérieurs SUD						
	Vienne Agglo						

# 01. BUREAUX

## PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS T1 2024 (> 1 000 m<sup>2</sup>)

7

transactions  
supérieures à  
1 000 m<sup>2</sup>

cumulant  
**24 908 m<sup>2</sup>**  
de demande  
placée

60%

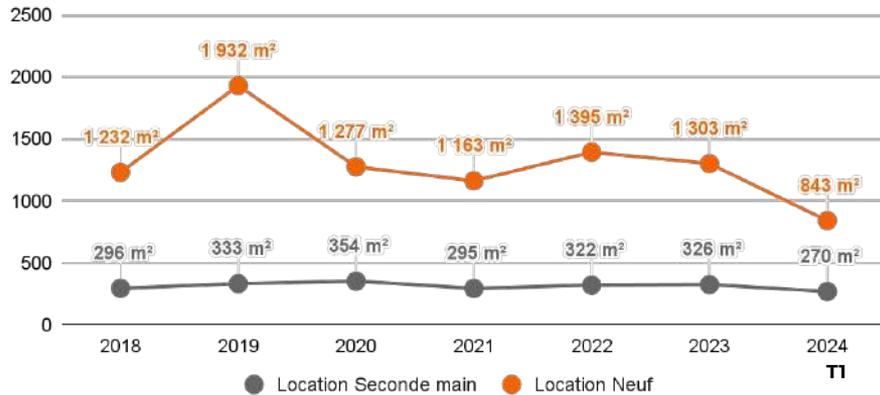
de la surface  
totale transactée  
a été placée à la  
vente

90%

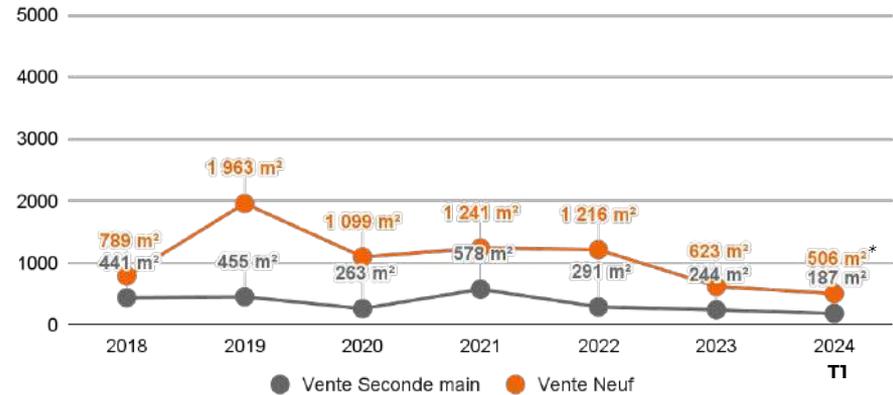
de la  
demande  
placée dans le  
neuf

			Preneur	Surface	Etat	Loyer
01	LYON 9EME - Vaise Immeuble RACINES	LOCATION	CONFIDENTIEL	3 537 m <sup>2</sup>	Neuf	205 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
02	LYON 6EME - Part-Dieu Immeuble L'ETOILE PART-DIEU	LOCATION	GROUPE PAREDES	2 862 m <sup>2</sup>	Neuf	280 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
03	LYON 3EME - Part-Dieu Immeuble ANTHEMIS	LOCATION	SOCIETE POUR L'INFORMATIQUE INDUSTRIELLE	1 343 m <sup>2</sup>	Ancien	Valeur N.C.
04	VENISSIEUX - Grand Lyon Sud Est Immeuble INITIAL	LOCATION	SEGULA HOLDING	1 128 m <sup>2</sup>	Neuf	160 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
05	LYON 8EME - Lyon 8 <sup>e</sup> /Hôpitaux Immeuble LE QUADRILLE	LOCATION	ACTION ET RECHERCHE HANDICAP ET SANTE MENTALE	1 038 m <sup>2</sup>	Ancien	150 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
			Acquéreur	Surface	Etat	Prix de vente
01	RILLIEUX LA PAPE - Val de Saône Immeuble YOTTA CITY	VENTE	XEFI	12 000 m <sup>2</sup>	Neuf	Valeur N.C.
02	ST PIERRE LA PALUD - Extérieurs OUEST	VENTE	ENEDIS	3 000 m <sup>2</sup>	Neuf	Valeur N.C.

Surface moyenne transactée - LOCATION



Surface moyenne transactée - VENTE



\*Par volonté de cohérence, nous avons exclu les 2 grandes transactions du trimestre. Cette moyenne sera donc à confirmer avec les résultats des prochains trimestres.

Les surfaces moyennes du 1er trimestre 2024 sont fournies à titre indicatif pour rendre compte de la tendance actuelle. Seule la moyenne annuelle permettra de refléter fidèlement la réalité.



Brice  
**SORGUES**  
Team leader

Avec ses **19 ans d'expérience** dans l'immobilier d'entreprise, son **dynamisme** et son **entrain**, Brice est un vrai plus pour nous comme pour vous ! **Compréhensif** et **bienveillant**, il cherche perpétuellement à trouver des **solutions adaptées** à vos besoins et à vos demandes.



Sophie  
**LUSTENBERGER**  
Consultante

En **25 ans de carrière**, Sophie est une consultante aguerrie qui travaille avec **rigueur** et **transparence**. **Professionnelle**, elle aime sa région autant que ses clients, pour qui elle n'hésite pas à mettre toute **son énergie** dans le but de leur trouver des **solutions**.



Guillaume  
**SEURIN**  
Consultant  
*Agent Commercial EI*

**Guillaume** connaît le secteur de l'immobilier sur le bout des doigts grâce à ses années d'expérience en **immobilier tertiaire et résidentiel**. Sa **ténacité**, sa **bienveillance** et son **sens de l'écoute** le caractérisent. Il est **persévérant**, et saura identifier les besoins du client.



Edgar  
**PERRIMBERT**  
Consultant Junior

Actuellement **étudiant à l'ESPI** et passionné par l'immobilier depuis son plus jeune âge, **Edgar** se dédie pleinement à sa **passion** au sein du **pôle bureaux**. Edgar a un bon relationnel ainsi qu'un bon **discernement**, il a le souci du travail **bien fait**.

---

“Au sein de MALSH Realty & Property, le **pôle bureaux** a fait le choix de travailler **sans frontière sectorielle**, main dans la main, sur l'ensemble de **l'agglomération lyonnaise**”.

02

# LOCAUX D'ACTIVITÉ

BÂTIMENT TRANSACTÉ PAR NOTRE PÔLE ACTIVITÉ - TRÉVOUX 01600



## ACTIVITÉ

Chiffres clés T1 2024

## SURFACE PLACÉE

- 1 GRAND LYON EST**  
14 996 M<sup>2</sup> / 15 TRANSACTIONS
- 2 GRAND LYON NORD EST**  
4 739 M<sup>2</sup> / 5 TRANSACTIONS
- 3 NORD ISÈRE**  
4 233 M<sup>2</sup> / 4 TRANSACTIONS

\*MONTANT HT/HC/M<sup>2</sup>/AN

**108€\***  
LOYER MOYEN  
NEUF / RESTRUCTURÉ

**89€\***  
LOYER MOYEN  
ANCIEN

**85**  
TRANSACTIONS  
DONT **69%** À LA LOCATION  
POUR RAPPEL, 95 TRANSACTIONS AU T1 2023



**13**  
TRANSACTIONS > À 1000 M<sup>2</sup>  
POUR RAPPEL, 19 TRANSACTIONS AU T1 2023



**49 823 M<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE  
DONT **64%** À LA LOCATION

ANNÉES PRÉCÉDENTES

**100 360 M<sup>2</sup>**  
T1 2021

**104 934 M<sup>2</sup>**  
T1 2022

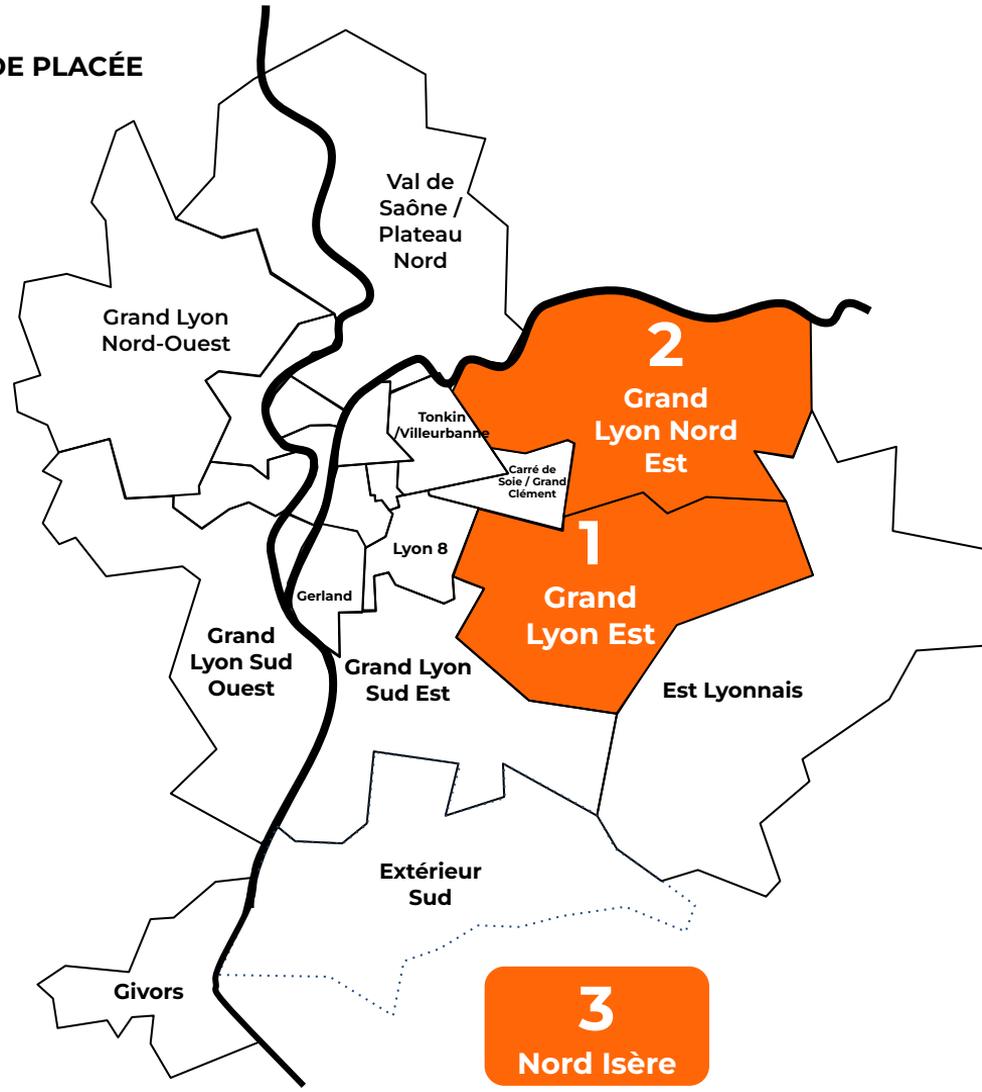
**72 310 M<sup>2</sup>**  
T1 2023

DONNÉES LYON MALSH/CEGIM

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### PANORAMA DE LA DEMANDE PLACÉE

	Secteurs	Nombre de m <sup>2</sup>	Part de marché	
INTRAMURAUX	Presqu'île Nord	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Confluence	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Part-Dieu	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Lyon 4 <sup>e</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Lyon 5 <sup>e</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Lyon 6 <sup>e</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Gerland	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Lyon 8 <sup>e</sup> / Hôpitaux	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Vaise	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Préfecture / Universités	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
	Villeurbanne / Tonkin	494 m <sup>2</sup>	0,99%	
	Carré de Soie / Grand Clément	2 909 m <sup>2</sup>	5,84%	
	Val de Saône	3 908 m <sup>2</sup>	7,84%	
	<b>2 - Grand Lyon Nord Est</b>	<b>4 739 m<sup>2</sup></b>	<b>9,51%</b>	
GRAND LYON	<b>1 - Grand Lyon Est</b>	<b>14 996 m<sup>2</sup></b>	<b>30,10%</b>	
	Grand Lyon Sud Est	4 147 m <sup>2</sup>	8,32%	
	Grand Lyon Sud Ouest	3 757 m <sup>2</sup>	7,54%	
	Grand Lyon Nord Ouest	1 446 m <sup>2</sup>	2,90%	
	Côtière	798 m <sup>2</sup>	1,60%	
	Plaine de l'Ain	736 m <sup>2</sup>	1,48%	
	<b>3 - Nord Isère</b>	<b>4 233 m<sup>2</sup></b>	<b>8,50%</b>	
	Est lyonnais	2 373 m <sup>2</sup>	4,76%	
	EXTERIEURS	Extérieurs OUEST	1 300 m <sup>2</sup>	2,61%
		Extérieurs NORD	3 823 m <sup>2</sup>	7,67%
Extérieurs SUD		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Vienne Agglo		164 m <sup>2</sup>	0,33%	
<b>TOTAL</b>		<b>49 823 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	



## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### ARRÊT SUR IMAGE : LA DEMANDE PLACÉE ENTRE 2018 ET AUJOURD'HUI

	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	139 259 m <sup>2</sup>	96 842 m <sup>2</sup>	67 310 m <sup>2</sup>	160 004 m <sup>2</sup>	463 415 m <sup>2</sup>
2019	77 252 m <sup>2</sup>	88 621 m <sup>2</sup>	102 405 m <sup>2</sup>	100 665 m <sup>2</sup>	368 943 m <sup>2</sup>
2020	59 569 m <sup>2</sup>	72 948 m <sup>2</sup>	97 406 m <sup>2</sup>	119 148 m <sup>2</sup>	349 071 m <sup>2</sup>
2021	100 360 m <sup>2</sup>	81 399 m <sup>2</sup>	99 982 m <sup>2</sup>	118 795 m <sup>2</sup>	400 536 m <sup>2</sup>
2022	104 934 m <sup>2</sup>	71 553 m <sup>2</sup>	80 812 m <sup>2</sup>	76 628 m <sup>2</sup>	333 927 m <sup>2</sup>
2023	72 310 m <sup>2</sup>	126 461 m <sup>2</sup>	68 098 m <sup>2</sup>	66 213 m <sup>2</sup>	333 082 m <sup>2</sup>
2024	49 823 m <sup>2</sup>				

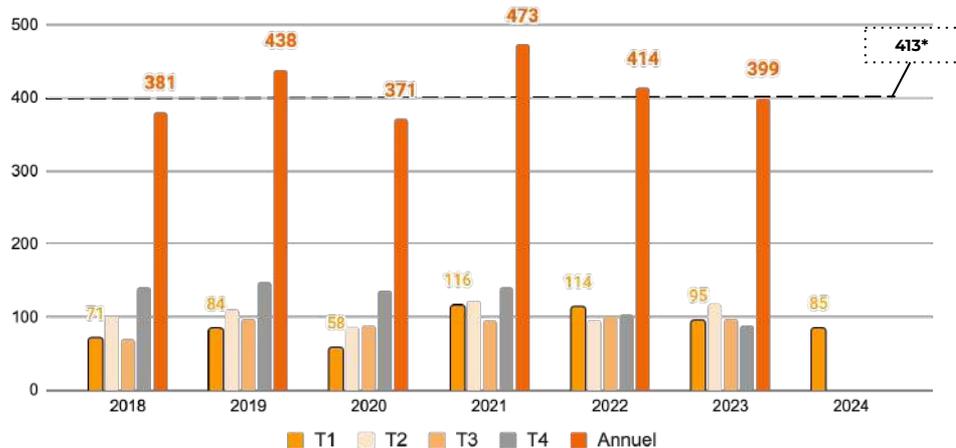


\*Moyenne annuelle sur la période 2018-2023

On observe au T1 2024 une baisse de 31% de la demande placée par rapport au T1 2023. La demande placée est ainsi beaucoup plus faible que la moyenne constatée au cours du premier trimestre des années 2018 à 2023 et qui s'établit à 92 280 m<sup>2</sup>.

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### ARRÊT SUR IMAGE : LE NOMBRE DE TRANSACTIONS RÉALISÉES ENTRE 2018 ET AUJOURD'HUI



	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	71	101	69	140	381
2019	84	110	97	147	438
2020	58	87	89	137	371
2021	116	121	95	141	473
2022	114	95	101	104	414
2023	95	118	98	88	399
2024	85				

Le nombre de transactions réalisées a baissé de 10% en comparaison au T1 2023 et se situe juste en dessous de la moyenne du 1er trimestre des années 2018 à 2023 qui s'établit à 87 transactions.

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### REGARD CROISÉ : NOMBRE DE TRANSACTIONS ET VOLUME PLACÉ PAR TRANCHE DE SURFACE

**3 transactions**  
entre 3 000 - 4 999 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 12 873 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 15 127 m<sup>2</sup> soit -15%

**10 transactions**  
entre 1 000 - 2 999 m<sup>2</sup>

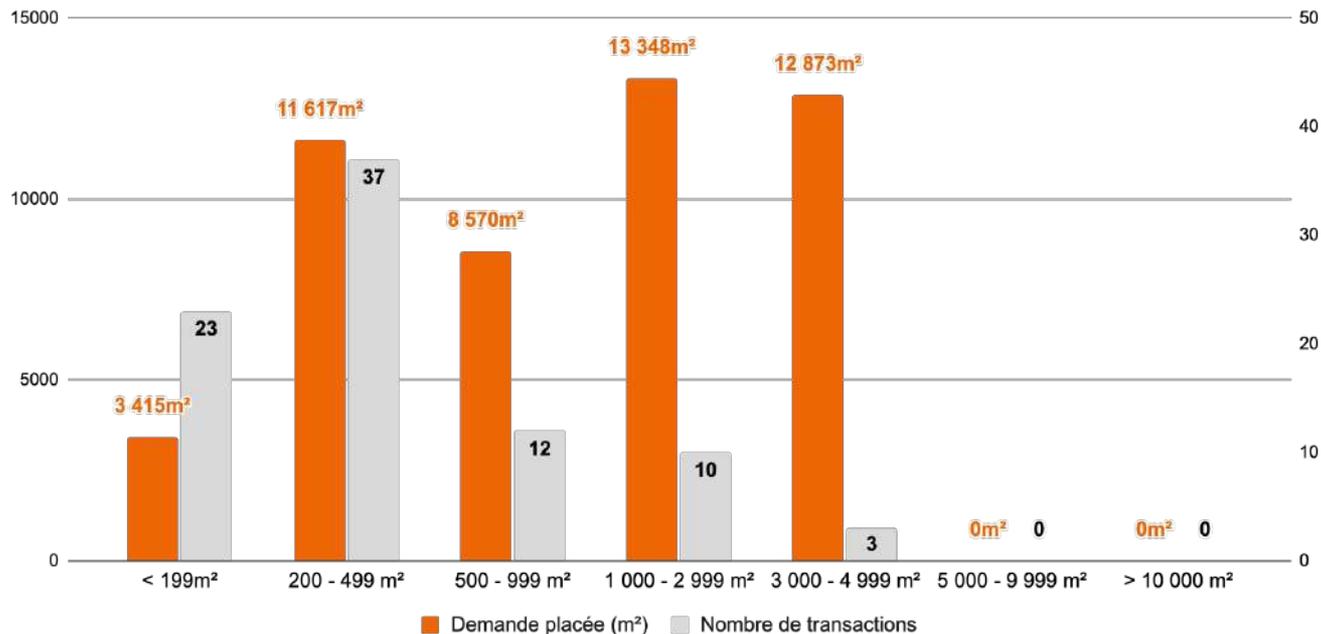
T1 2024 : 13 348 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 21 887 m<sup>2</sup> soit -39%

**12 transactions**  
entre 500 - 999 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 8 570 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 11 188 m<sup>2</sup> soit -23%

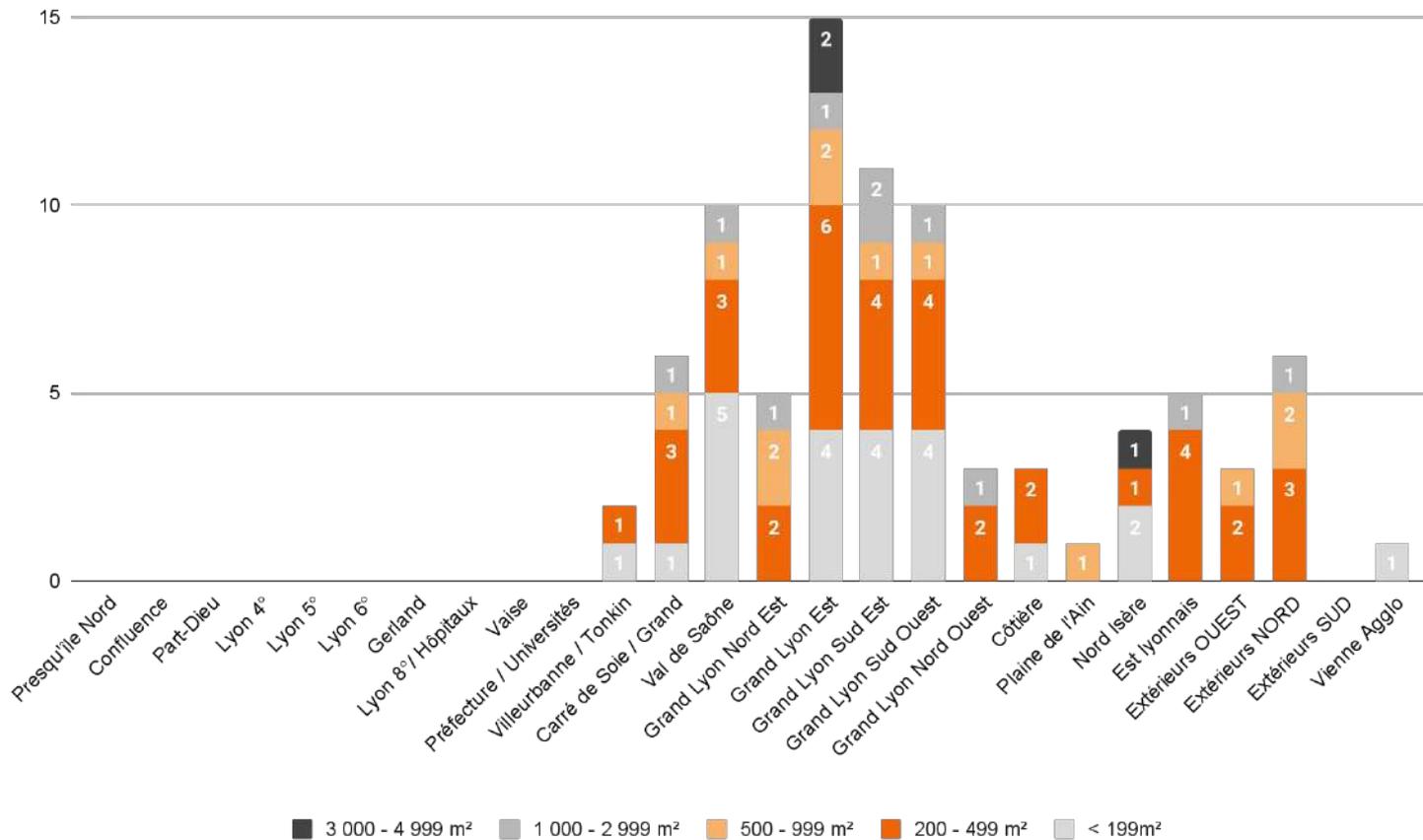
**60 transactions**  
inférieures à 500 m<sup>2</sup>

T1 2024 : 15 032 m<sup>2</sup>  
T1 2023 : 13 044 m<sup>2</sup> soit +15%



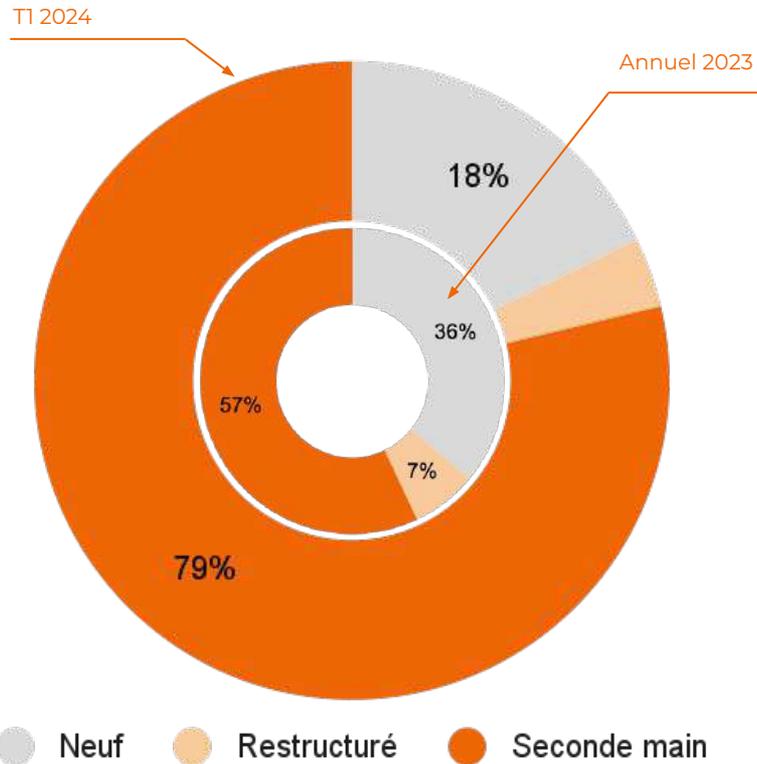
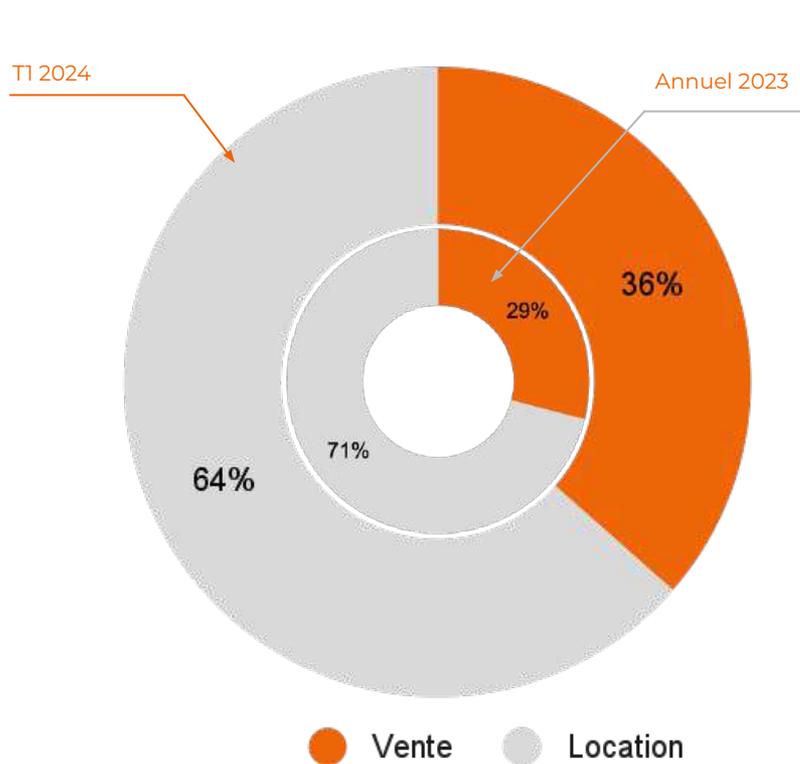
## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

REGARD CROISÉ : NOMBRE DE TRANSACTIONS ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE PAR TRANCHE DE SURFACE



## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### REGARD CROISÉ : RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE T1 2024



À l'instar de l'année 2023, la répartition de la demande placée au T1 2024 entre la vente et la location reste stable. À contrario, on observe une diminution de la demande placée dans le neuf.

*Etude de marché confidentielle et non contractuelle.*

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### REGARD CROISÉ : LOYER MOYEN PAR SECTEUR

	Secteurs	Loyer moyen ancien TI 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution	Loyer moyen neuf TI 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord						
	Confluence						
	Part-Dieu						
	Lyon 4°		105 €				
	Lyon 5°						
	Lyon 6°						
	Gerland						
	Lyon 8°/ Hôpitaux						
	Vaise						
	Préfecture / Universités					110 €	
	Villeurbanne / Tonkin	<b>122 €</b>	95 €	28,42%		126 €	
Carré de Soie / Grand Clément	94 €	81 €	76,05%	<b>116 €</b>	107 €	8,41%	
GRAND LYON	Val de Saône	79 €	83 €	-4,82%	99 €	105 €	-5,71%
	Grand Lyon Nord Est	98 €	84 €	76,67%	110 €	89 €	23,60%
	Grand Lyon Est	<b>101 €</b>	85 €	78,82%	92 €	100 €	-8,00%
	Grand Lyon Sud Est	91 €	90 €	1,11%	100 €	94 €	6,38%
	Grand Lyon Sud Ouest	98 €	86 €	73,95%	<b>123 €</b>	95 €	29,47%
	Grand Lyon Nord Ouest		121 €		<b>131 €</b>	132 €	-0,76%
	Côtière	67 €	79 €	-15,19%		95 €	
	Plaine de l'Ain		78 €				
	Nord Isère	70 €	71 €	-1,41%	107 €	90 €	18,89%
	Est lyonnais	85 €	60 €	41,67%	75 €	90 €	-16,67%
	EXTERIEURS	Extérieurs OUEST	90 €	80 €	12,50%		
Extérieurs NORD		<b>73 €</b>	59 €	23,73%		75 €	
Extérieurs SUD			87 €			108 €	
Vienne Agglo			36 €		102 €	135 €	-24,44%

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### REGARD CROISÉ : PRIX MOYEN PAR SECTEUR

	Secteurs	Prix moyen ancien T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution	Prix moyen neuf T1 2024	Rappel Annuel 2023	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord						
	Confluence						
	Part-Dieu						
	Lyon 4°						
	Lyon 5°						
	Lyon 6°						
	Gerland						
	Lyon 8°/ Hôpitaux						
	Vaise		1442 €				
	Préfecture / Universités						
	Villeurbanne / Tonkin	<b>1620 €</b>	1514 €	7,00%		1845 €	
Carré de Soie / Grand Clément	<b>1476 €</b>						
GRAND LYON	Val de Saône	1095 €	943 €	16,12%	<b>1675 €</b>	1278 €	31,06%
	Grand Lyon Nord Est	687 €	933 €	-26,37%			
	Grand Lyon Est	908 €	872 €	4,13%	<b>1671 €</b>	1082 €	54,44%
	Grand Lyon Sud Est	<b>3375 €</b>	942 €	258,28%		1368 €	
	Grand Lyon Sud Ouest	1218 €	716 €	70,11%	<b>1682 €</b>	1726 €	-2,55%
	Grand Lyon Nord Ouest		1471 €		1650 €	1634 €	0,98%
	Côtière		1299 €		1419 €	1240 €	14,44%
	Plaine de l'Ain	584 €	925 €	-36,86%			
	Nord Isère	1433 €	1074 €	33,43%	1000 €	1219 €	-17,97%
	Est lyonnais		614 €		1148 €	1217 €	-5,67%
	EXTERIEURS	Extérieurs OUEST		498 €			1174 €
Extérieurs NORD		1416 €	916 €	54,59%	1506 €	1240 €	21,45%
Extérieurs SUD			923 €			1132 €	
Vienne Agglo			479 €				

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS (> 1 000 m<sup>2</sup> au T1 2024)

13

transactions  
supérieures à  
1 000 m<sup>2</sup>

cumulant  
**26 221 m<sup>2</sup>**  
de demande  
placée

59%

de la surface  
totale  
transactée a  
été placée à la  
location

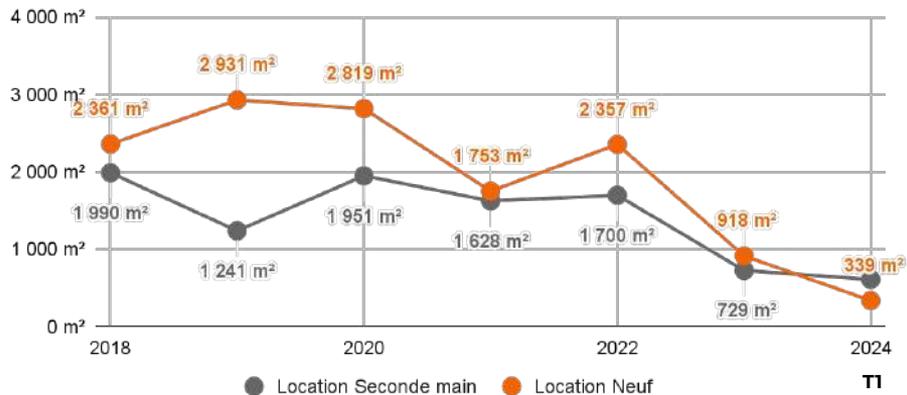
92%

de la  
demande  
placée dans  
l'ancien

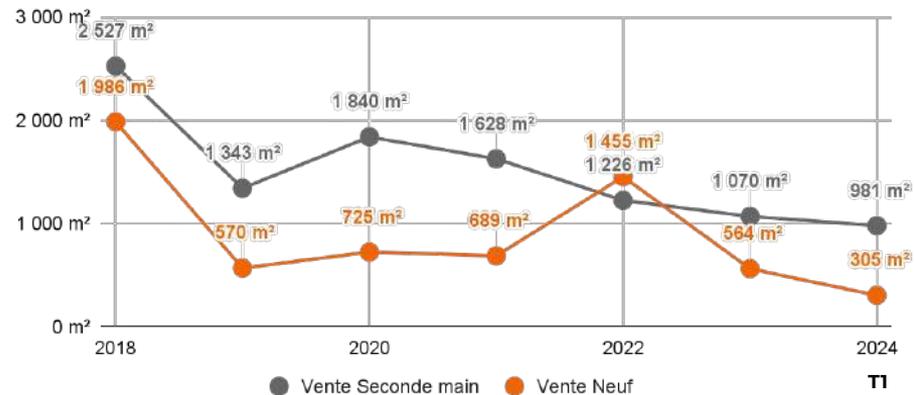
			Preneur	Surface	Etat	Loyer
01	GENAS - Grand Lyon Est	LOCATION	GENERALE DE TRANSPORT RAPIDE AUTOMOTIVE	4 700 m <sup>2</sup>	Ancien	104 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
02	ST QUENTIN FALLAVIER - Nord Isère	LOCATION	ARCESE	3 436 m <sup>2</sup>	Ancien	70 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
03	REYRIEUX - Extérieurs NORD	LOCATION	N.C	1 911 m <sup>2</sup>	Ancien	70 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
04	NEUVILLE SUR SAONE - Val de Saône	LOCATION	N.C	1 200 m <sup>2</sup>	Ancien	67 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
05	GENAS - Grand Lyon Est	LOCATION	N.C	1 196 m <sup>2</sup>	Neuf	89 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
06	SAINT LAURENT DE MURE - Est Lyonnais	LOCATION	N.C	1 140 m <sup>2</sup>	Ancien	82 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
07	MIONS - Grand Lyon Est	LOCATION	N.C	1 000 m <sup>2</sup>	Ancien	80 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an
08	DARDILLY - Grand Lyon Nord Ouest	LOCATION	N.C	1 000 m <sup>2</sup>	Restructuré	135 € HT-HC/m <sup>2</sup> /an

			Acquéreur	Surface	Etat	Prix de vente
01	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	VENTE	GUIPARE	4 737 m <sup>2</sup>	Ancien	908 € HDE / m <sup>2</sup>
02	MEYZIEU - Grand Lyon Nord Est	VENTE	N.C	2 316 m <sup>2</sup>	Ancien	687 € HDE / m <sup>2</sup>
03	ST GENIS LAVAL - Grand Lyon Nord Ouest	VENTE	N.C	1 400 m <sup>2</sup>	Ancien	1 071 € HDE / m <sup>2</sup>
04	VILLEURBANNE - Carré de Soie / Grand Clément	VENTE	N.C	1 185 m <sup>2</sup>	Ancien	1 476 € HDE / m <sup>2</sup>
05	CORBAS - Grand Lyon Sud Est	VENTE	N.C	1 000 m <sup>2</sup>	Ancien	3375 € HDE / m <sup>2</sup>

Surface moyenne transactée - LOCATION



Surface moyenne transactée - VENTE



Les surfaces moyennes du 1er trimestre 2024 sont fournies à titre indicatif pour rendre compte de la tendance actuelle. Seule la moyenne annuelle permettra de refléter fidèlement la réalité.

## 02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

### NOTRE ÉQUIPE



Pascal  
**MENDEZ**  
Consultant

Avec **28 ans d'expérience** au cœur des services d'un groupe major de la **construction**, **Pascal** a trouvé sa place au sein du **pôle activité**. **Conseil**, **réactivité** et **détermination** sont une partie de ses **principes** régaliens.



Cédric  
**BIANCO**  
Consultant

Cédric Bianco est une **personne rigoureuse** dans son travail et soucieuse du bien-être des autres. Avec ses **10 ans d'expérience**, il a des connaissances de la géographie, des **zones industrielles**, et de la **technique des bâtiments industriels**.



Matthieu  
**HANGARD**  
Consultant  
*Agent Commercial EI*

**Matthieu** est une personne passionnée par son métier et par les **relations interpersonnelles**. **Enthousiaste, à l'écoute** et **accessible**, il saura vous proposer des biens à la **hauteur** de vos espérances.



Alexis  
**MOREL**  
Consultant

Au sein de MALSH, **Alexis** exerce la fonction de consultant en **activité et investissement**, capitalisant sur ses aptitudes en **communication**, sa **détermination**, sa **curiosité** et son **sens de l'organisation** pour offrir une valeur ajoutée à sa clientèle.



Louis  
**MAZILLE**  
Consultant Junior

Étudiant en **Master 2**, **Louis** est une personne **méticuleuse** qui a l'envie de découvrir toutes les facettes des métiers de l'immobilier. **Organisé** dans ses tâches, son **ambition** le pousse à atteindre ses **objectifs**. et à se montrer **accessible** et **serviable**!

---

“Au sein de MALSH Realty & Property, le **pôle activité** a fait le choix de travailler **main dans la main**, sur l'ensemble de **l'agglomération lyonnaise** et jusqu'en **3ème couronne autour de Lyon**”.

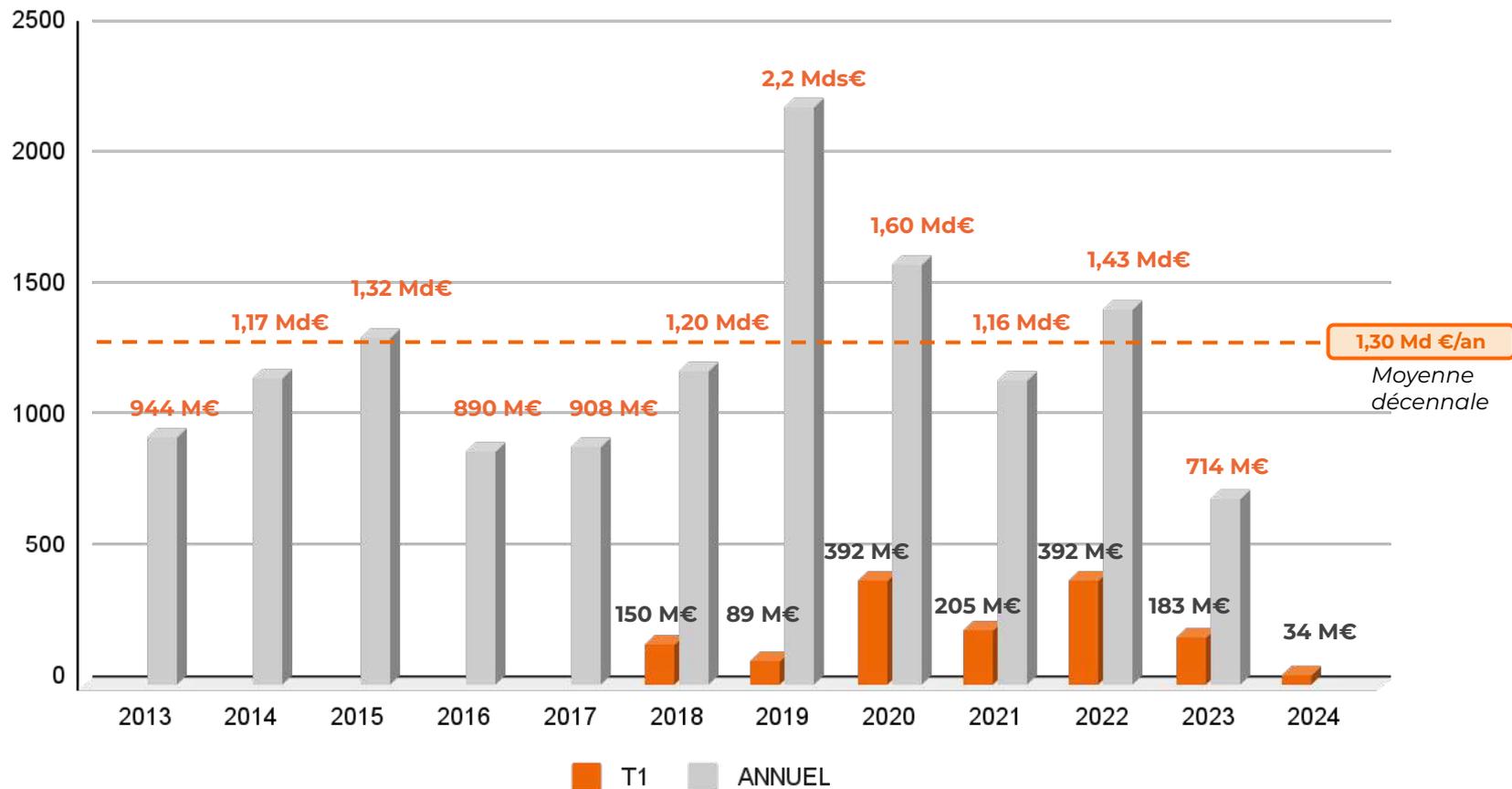
03

INVESTISSEMENT



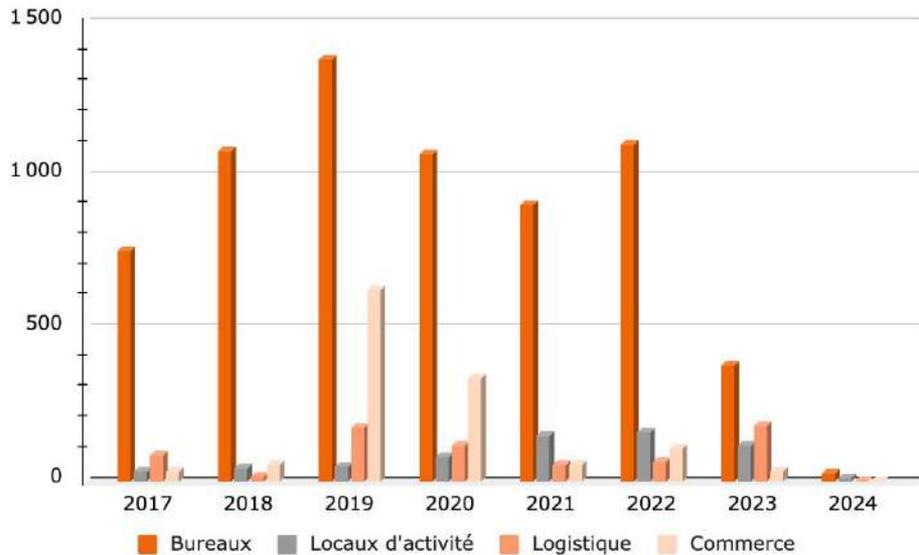
### 03. INVESTISSEMENT

#### HISTORIQUE DES MONTANTS (€ AEM)



### 03. INVESTISSEMENT

#### ÉVOLUTION DES MONTANTS PAR CLASSE D'ACTIFS (€ AEM)



	Bureaux	Locaux d'activité	Logistique	Commerce	Global
2017	752 M€	33 M€	88 M€	35 M€	<b>907 M€</b>
2018	1,08 Md€	45 M€	17 M€	56 M€	<b>1 112 M€</b>
2019	1,38 Md€	46 M€	175 M€	624 M€	<b>2 239 M€</b>
2020	1,07 Md€	81 M€	117 M€	338 M€	<b>1 591 M€</b>
2021	904 M€	149 M€	54 M€	55 M€	<b>1 131 M€</b>
2022	1,10 Md€	161 M€	63 M€	105 M€	<b>1 505 M€</b>
2023	382 M€	118 M€	180 M€	34 M€	<b>714 M€</b>
<b>2024</b>	<b>25 M€</b>	<b>9 M€</b>	/	/	<b>34 M€</b>

### 03. INVESTISSEMENT

### PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS (> 1 000 m<sup>2</sup> au T1 2024)

5

transactions  
supérieures à  
1 000 m<sup>2</sup>

cumulant  
**14 390 m<sup>2</sup>**  
de demande  
placée

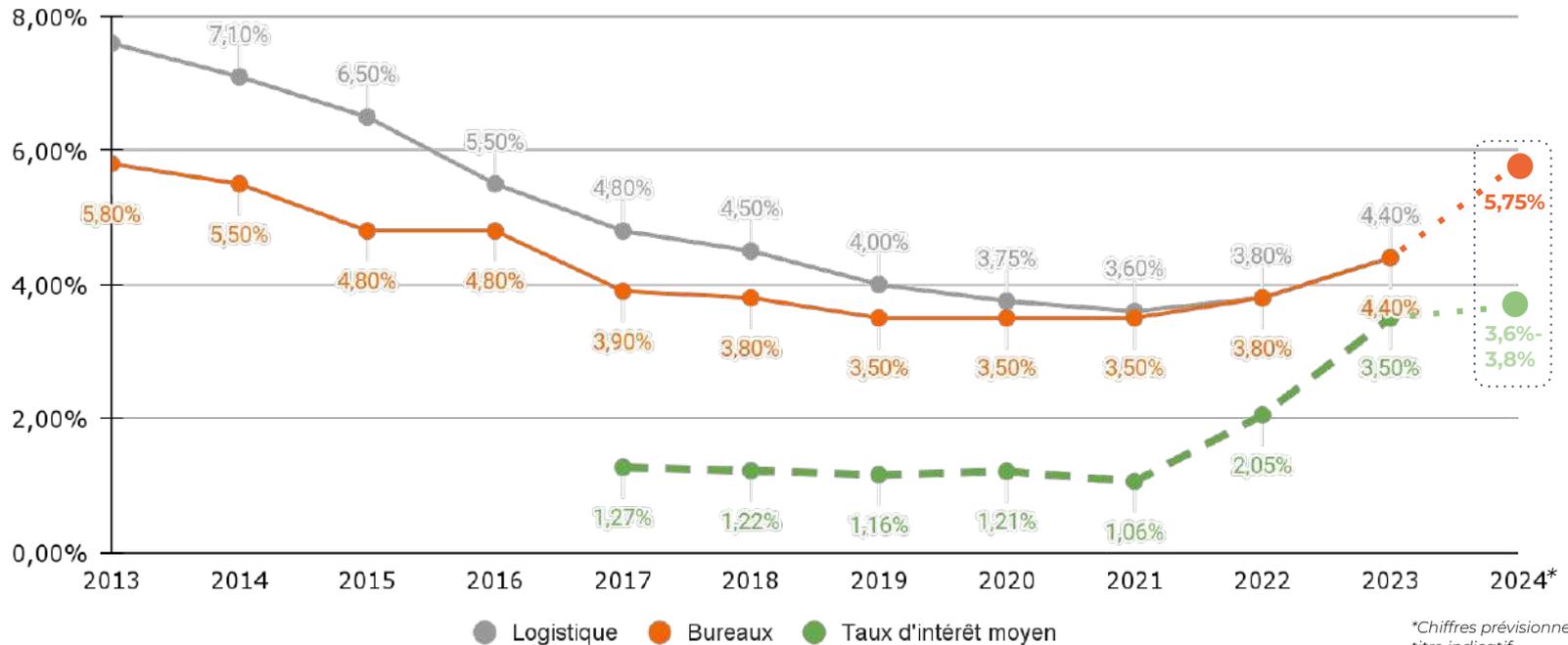
**60%**  
de la  
demande  
placée dans  
l'ancien

Cumulant  
plus de  
**33 millions**  
d'euros

		Surface	Etat	Prix de vente	
<b>01</b>	LYON 6EME - Lyon 6° COTE PARC	8 276 m <sup>2</sup>	Ancien	24 300 000 €	BUREAUX
<b>04</b>	LYON 3EME - Lyon 8°/ Hôpitaux ESPACE LUMIÈRE	1 069 m <sup>2</sup>	Ancien	Valeur N.C	
		Surface	Etat	Prix de vente	
<b>02</b>	ST PRIEST - Grand Lyon Est	2 280 m <sup>2</sup>	Ancien	3 100 000 €	ACTIVITÉ
<b>03</b>	LYON 7EME - Préfecture / Universités LES ATELIERS DU FAUBOURG	1 765 m <sup>2</sup>	Restructuré	Valeur N.C	
<b>05</b>	DARDILLY - Grand Lyon Nord Ouest	1 000 m <sup>2</sup>	Restructuré	2 000 000 €	

### 03. INVESTISSEMENT

### ZOOM : ÉVOLUTION DES TAUX PRIME





**MALSH**





# MALSH REALTY & PROPERTY

Cabinet indépendant depuis 1988.

Notre équipe de 40 collaborateurs vous accompagne vers la concrétisation de vos projets immobiliers à la **vente** et à la **location** pour vos actifs de :

- **Bureaux**
- **Locaux commerciaux**
- **Locaux d'activité** et **logistique**
- **Terrains**

Et pour vos projets de **vente à investisseur en région Rhône-Alpes**.

Nos services dédiés à **la gestion locative** et au **syndic de copropriété** accompagnent au quotidien les propriétaires et copropriétaires en immobilier résidentiel et tertiaire.

### Direction & investissement



Thomas VANTORRE  
Président

Emmanuel MAZILLE  
Directeur Général  
& investissement

### Administration



Anne-Charlotte DUSSART  
Responsable financier et  
administratif

Lucie ALANON  
Assistante administrative  
et comptable

### Développement



Anne-Sophie OURION  
Responsable des opérations  
et du développement

### Support commercial



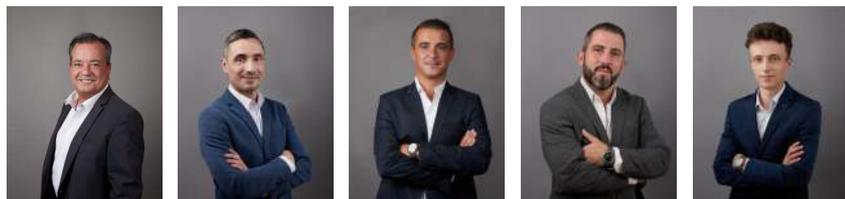
Nour BENHADJA  
Hôtesse d'accueil

Estelle LOUIS  
Assistante

Florence PIMET  
Assistante

Jade CHASSAGNEL  
Analyste junior

### Service Activité



Pascal MENDEZ  
Consultant

Cédric BIANCO  
Consultant

Matthieu HANGARD  
Consultant

Alexis MOREL  
Consultant

Louis MAZILLE  
Consultant Junior  
Prospection

### Service Commerce



Raphaël De OLIVEIRA  
Team Leader Commerce  
& Consultant

Quentin BARTE  
Consultant

Clarence BRIAND  
Consultante junior

Clara FRAYSSE  
Consultante junior

Lola COLIN  
Consultante junior

### Service Bureaux



Brice SORCUES  
Team Leader Bureaux  
& Consultant

Sophie LUSTENBERGER  
Consultante

Guillaume SEURIN  
Consultant

Edgar PERRIMBERT  
Consultant junior

### Saint-Etienne



Anne POYET  
Consultante & Assistante

Vincent GUERRIER  
Consultant

### Communication & Marketing



Maria-Paula REYES  
Responsable Marketing &  
communication

Léa CHAPUIS  
Chargée de communication

### Direction



Thomas VANTORRE  
Président

### Administration



Anne-Charlotte DUSSART  
Responsable financier et  
administratif



Lucie ALANON  
Assistante administrative  
et comptable

### Comptabilité



Nadine LOVO  
Comptable Gestion  
locale



Charline SARR  
Comptable Gestion  
locale



Nathalie WOICKI  
Comptable Syndic de  
copropriété



Redouan ABOLHOUDA  
Comptable Syndic de  
copropriété



Fateh RIGHI  
Assistant Comptable en  
alternance

### Syndic de copropriété



Flore SCHWEYCKART  
Gestionnaire de  
Copropriétés



Martin TUDELA  
Assistant Copropriétés en  
alternance



Bérangère PREBET  
Gestionnaire de  
Copropriétés



Titouan ARMOURDOM  
Assistant Copropriétés  
en alternance



Enzo GUILLON  
Gestionnaire de  
Copropriétés



Loris CHEVENET  
Assistant Copropriétés  
en alternance

### Gestion locale



Lena REBOLLE  
Gestionnaire localitif

### Marketing & Communication



Maria-Paula REVES  
Responsable Marketing &  
Communication



Léa CHAPUIS  
Chargée de communication



## MALSH & L'OBSERVATOIRE DU CECIM

Le CECIM est le **Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière** créé en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier.

La création de cet observatoire répond à un triple objectif :

- **Rassembler** les acteurs publics et privés qui participent à l'activité immobilière à Lyon.
- **Informer** au travers de la publication périodique d'analyses et de données statistiques.
- **Accompagner** au quotidien les professionnels pour anticiper le marché et éclairer leurs actions au moyen d'outils d'aide à la décision.

L'ensemble du présent document a été élaboré à l'aide des statistiques de la société MALSH Realty & Property et des données diffusées par le CECIM au titre du 1er trimestre 2024 et des périodes précédentes (*à l'exception des éventuelles informations chiffrées dont la source est précisément indiquée*).



## DISCLAIMER

La présente étude de marché a été préparée par **MALSH Realty & Property** à titre purement informatif. La responsabilité de MALSH Realty & Property et/ou de ses partenaires ne saurait être engagée quant à l'exhaustivité et l'exactitude des informations qui y sont mentionnées. Et ce, malgré toute la rigueur méthodologique appliquée.

La reproduction et la diffusion de toute ou partie du présent document est autorisée à condition que la source "MALSH Realty & Property" soit clairement mentionnée.

La diffusion intégrale de cette étude est autorisée sous réserve que tout téléchargement renvoie au site web de MALSH Realty & Property : <https://www.malsh.com>.

The logo for MALSH, featuring the word "MALSH" in a bold, orange, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a triangular cutout. A registered trademark symbol (®) is positioned to the upper right of the "H".

# MALSH®

REALTY & PROPERTY

72 cours Charlemagne - 69002 Lyon

04 72 56 50 50 (Realty)

04 72 56 50 53 (Property)

1 Allée de l'Électronique - 42000 Saint-Étienne

04 77 57 52 92

[contact@malsh.com](mailto:contact@malsh.com)

[MALSH.COM](https://www.malsh.com)