

MALSH®

REALTY & PROPERTY



FLASH !

*“Le marché de l’immobilier d’entreprise
lyonnais en 2023”*

“Le marché de l’immobilier d’entreprise lyonnais en 2023”



Emmanuel Mazille

Directeur Général



L'année 2023 se termine sur une note mitigée avec des indicateurs économiques contrastés. La croissance économique est seulement de 0,9% selon les premières estimations de l'INSEE, témoin de la stagnation de l'activité pour certains observateurs, et de la résilience de l'économie française pour d'autres.

Dans ce contexte, le ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais était inéluctable. Le marché de bureaux a tourné au ralenti et celui de l'investissement a connu une chute importante des volumes investis. Seul le marché des locaux d'activités a su se montrer résilient grâce, notamment, au dynamisme des nombreuses TPE-PME de notre territoire et utilisatrices de petites surfaces.

Depuis le début de l'année 2024, des signes précurseurs d'un horizon prometteur se font sentir avec une stabilisation des taux directeurs de la BCE, un taux de chômage maintenu à 7,5% au 4ème trimestre 2023 et une inflation qui diminue à +3,1% en glissement annuel.

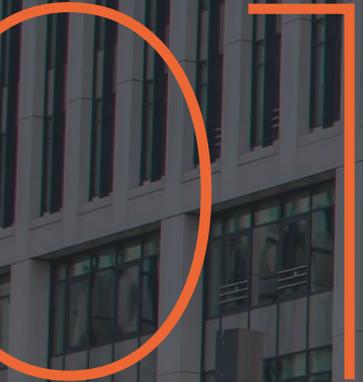
Dans cette perspective encourageante, nous souhaitons ancrer notre collaboration pour l'année à venir ! Toute l'équipe MALSH Realty & Property œuvre à vos côtés depuis plus de 35 ans pour concrétiser vos projets en immobilier d'entreprise. Dans le souci constant de vous offrir un service optimal et de mieux répondre à vos besoins, nous avons inauguré une nouvelle implantation à Saint-Étienne depuis le début de l'année 2024.





SOMMAIRE

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



BUREAUX



01. BUREAUX

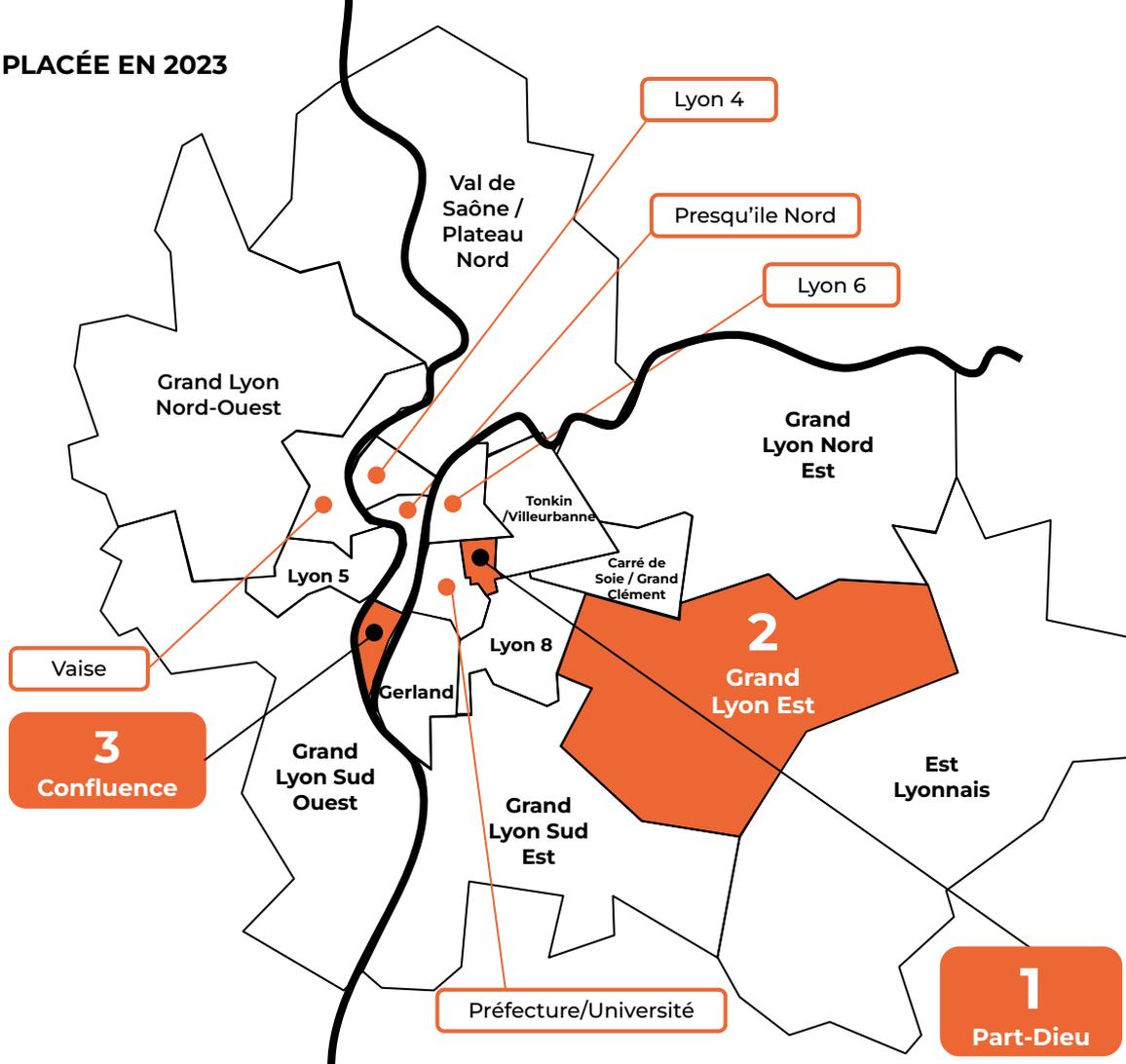
PANORAMA DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2023

Secteurs	Nombre de m ²	Part de marché	Nombre de transactions
Presqu'île Nord	17 692 m ²	7,12%	56
3 - Confluence	24 441 m²	9,84%	28
1 - Part-Dieu	44 256 m²	17,82%	82
Lyon 4°	1 013 m ²	0,41%	6
Lyon 5°	852 m ²	0,34%	3
Lyon 6°	3 547 m ²	1,43%	20
Gerland	22 899 m ²	9,22%	31
Lyon 8°/ Hôpitaux	18 903 m ²	7,61%	21
Vaise	10 695 m ²	4,31%	28
Préfecture / Universités	18 675 m ²	7,52%	42
Villeurbanne / Tonkin	24 025 m ²	9,67%	39
Carré de Soie / Grand Clément	7 567 m ²	3,05%	12
Val de Saône	1 968 m ²	0,79%	14
Grand Lyon Nord Est	3 293 m ²	1,33%	12
2 - Grand Lyon Est	26 302 m²	10,59%	43
Grand Lyon Sud Est	420 m ²	0,17%	4
Grand Lyon Sud Ouest	2 972 m ²	1,20%	12
Grand Lyon Nord Ouest	16 260 m ²	6,55%	64
Côtière	694 m ²	0,28%	3
Plaine de l'Ain	0 m ²	0,00%	0
Nord Isère	476 m ²	0,19%	3
Est lyonnais	725 m ²	0,29%	2
Extérieurs OUEST	0 m ²	0,00%	0
Extérieurs NORD	517 m ²	0,21%	3
Extérieurs SUD	155 m ²	0,06%	1
Vienne Agglo	40 m ²	0,02%	1
TOTAL	248 387 m²	100,00%	530

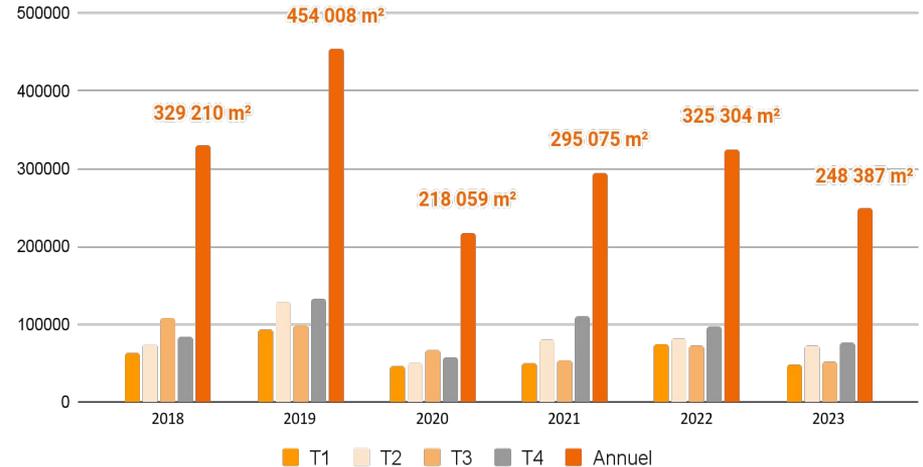
INTRAMUROS

GRAND LYON

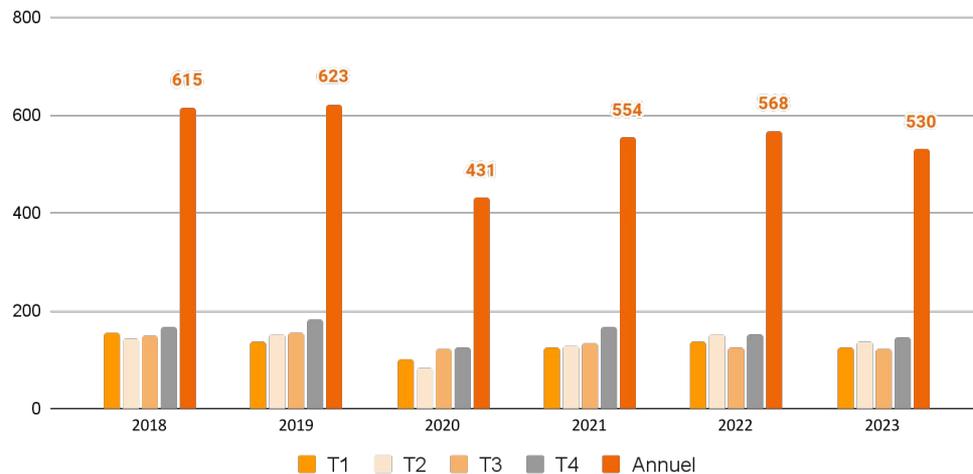
EXTERIEURS



	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	63 004 m ²	74 902 m ²	108 007 m ²	83 297 m ²	329 210 m²
2019	93 223 m ²	129 110 m ²	98 282 m ²	133 393 m ²	454 008 m²
2020	45 286 m ²	49 005 m ²	66 246 m ²	57 522 m ²	218 059 m²
2021	50 465 m ²	80 124 m ²	54 398 m ²	110 088 m ²	295 075 m²
2022	73 898 m ²	82 012 m ²	71 790 m ²	97 604 m ²	325 304 m²
2023	47 691 m²	72 249 m²	51 376 m²	77 071 m²	248 387 m²



On observe en 2023 une baisse de 24% de la demande placée par rapport à 2022. Celle-ci est seulement de 16% si l'on se réfère à la moyenne décennale.

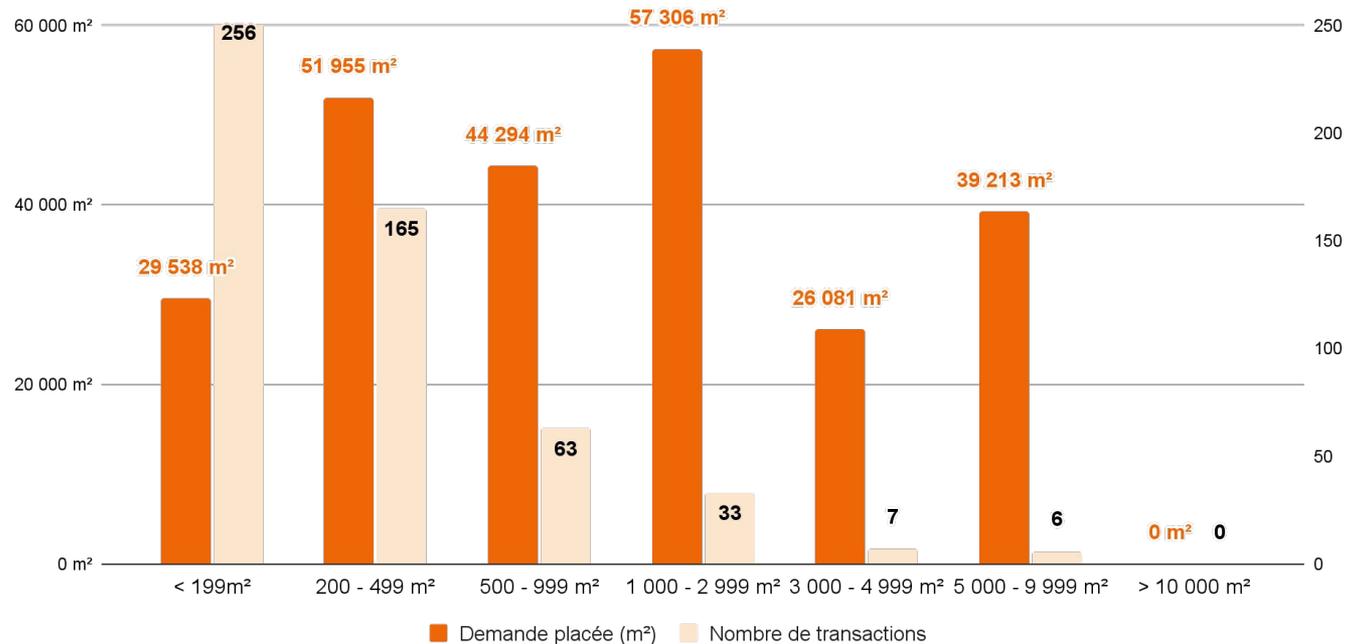


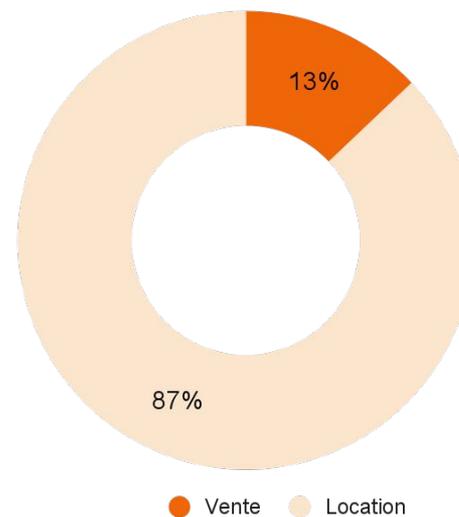
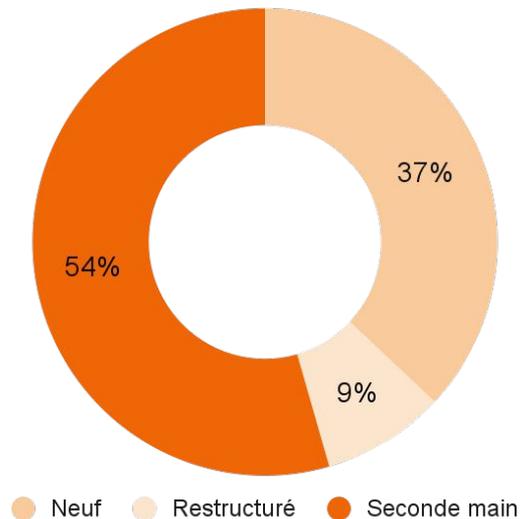
	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	155	144	149	167	615
2019	136	151	155	181	623
2020	102	82	121	126	431
2021	126	128	133	167	554
2022	136	153	126	153	568
2023	125	136	122	147	530

Parallèlement aux volumes placés, le nombre de transactions reste stable par rapport aux deux dernières années avec 530 réalisations. On observe simplement une diminution de 7% des transactions entre 2022 et 2023.

On relève une absence de signatures supérieures à 10 000 m², ce qui explique en partie la baisse du volume placé.

Les grandes transactions (> 1 000 m²) sont quant à elles en baisse de 13% par rapport à la moyenne décennale.





On constate une quasi-égalité de la demande placée entre le seconde main et le neuf. Le seconde main l'emporte toutefois avec 54% de part de marché contre 40% en 2022.

Traditionnellement, 20% de la demande s'exprime à la vente et 80% à la location. Cette tendance ne s'est cependant pas confirmée en 2023 avec une nette augmentation du volume placé à la location.

Ce résultat s'explique certainement par les difficultés rencontrées par les acquéreurs et les investisseurs pour l'obtention de leurs prêts immobiliers.

	Secteurs	Loyer moyen ancien Année 2023	Rappel Année 2022	Evolution	Loyer moyen neuf Année 2023	Rappel Année 2022	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	273 €	278 €	-1,80%	227 €		
	Confluence	238 €	227 €	4,85%	263 €	252 €	4,37%
	Part-Dieu	243 €	216 €	12,50%	315 €	293 €	7,51%
	Lyon 4°	165 €	176 €	-6,25%			
	Lyon 5°	170 €				190 €	
	Lyon 6°	244 €	208 €	17,31%		- €	
	Gerland	187 €	182 €	2,75%	214 €	218 €	-1,83%
	Lyon 8°/ Hôpitaux	183 €	146 €	25,34%	206 €	163 €	26,38%
	Vaise	176 €	177 €	-0,56%	188 €	200 €	-6,00%
	Préfecture / Universités	224 €	199 €	12,56%	225 €	215 €	4,65%
	Villeurbanne / Tonkin	164 €	191 €	-14,14%	202 €	216 €	-6,48%
	Carré de Soie / Grand Clément	165 €	166 €	-0,60%	187 €	194 €	-3,61%
GRAND LYON	Val de Saône	138 €	149 €	-7,38%		154 €	
	Grand Lyon Nord Est	140 €	156 €	-10,26%	160 €	- €	
	Grand Lyon Est	127 €	126 €	0,79%	144 €	140 €	2,86%
	Grand Lyon Sud Est	138 €	131 €	5,34%	175 €	159 €	10,06%
	Grand Lyon Sud Ouest	147 €	123 €	19,51%	123 €		
	Grand Lyon Nord Ouest	132 €	135 €	-2,22%	167 €	166 €	0,60%
	Côtière	128 €	120 €	6,67%	150 €		
	Plaine de l'Ain						
	Nord Isère	117 €	99 €	18,18%		155 €	
	Est lyonnais	154 €	155 €	-0,65%			
EXTERIEURS	Extérieurs OUEST						
	Extérieurs NORD		134 €		213 €		
	Extérieurs SUD	154 €	128 €	20,31%			
	Vienne Agglo	60 €				138 €	

	Secteurs	Prix moyen ancien Année 2023	Rappel Année 2022	Evolution	Prix moyen neuf Année 2023	Rappel Année 2022	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	5 426 €	5 799 €	-6,43%			
	Confluence	3 056 €	4 018 €	-23,94%	5 300 €		
	Part-Dieu	5 351 €	3 621 €	47,78%			
	Lyon 4°	5 625 €	3 103 €	81,28%			
	Lyon 5°	4 240 €					
	Lyon 6°	3 969 €	5 915 €	-32,90%			
	Gerland	3 276 €	2 878 €	13,83%	3 500 €		
	Lyon 8°/ Hôpitaux		3 751 €			1 252 €	
	Vaise	3 427 €	2 357 €	45,40%			
	Préfecture / Universités	4 618 €	4 184 €	10,37%			
	Villeurbanne / Tonkin	2 889 €	3 065 €	-5,74%	3 530 €	3 138 €	12,49%
	Carré de Soie / Grand Clément				2 504 €		
GRAND LYON	Val de Saône	1 320 €	2 133 €	-38,12%	2 215 €	1 955 €	13,30%
	Grand Lyon Nord Est					2 800 €	
	Grand Lyon Est	1 903 €			2 271 €	2 362 €	-3,85%
	Grand Lyon Sud Est		2 069 €			2 400 €	
	Grand Lyon Sud Ouest	2 764 €	1 913 €	44,49%		1 800 €	
	Grand Lyon Nord Ouest	2 028 €	1 981 €	2,37%	3 069 €	939 €	226,84%
	Côtière						
	Plaine de l'Ain						
	Nord Isère				2 537 €		
	Est lyonnais						
EXTERIEURS	Extérieurs OUEST						
	Extérieurs NORD	1 665 €				1 289 €	
	Extérieurs SUD						
	Vienne Agglo					2 054 €	

01. BUREAUX

PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS 2023 (> 3 000 m²)

13
transactions
supérieures à
3 000 m²

cumulant
65 294 m²
de demande
placée

92%
de ces grands
deals ont été
conclus à la
location

64%
de la
demande
placée dans le
neuf

			Preneur	Surface	Etat	Loyer
01	LYON 8EME - Lyon 8 ^e /Hôpitaux Immeuble CONNEXION	LOCATION	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	8200 m ²	Neuf	Valeur N.C.
02	LYON 2EME - Confluence Immeuble CITY RHÔNE	LOCATION	GALILEO Global Education France	7920 m ²	Neuf	265 € HT-HC/m ² /an
03	VILLEURBANNE - Villeurbanne / Tonkin Immeuble GLASSDOOR	LOCATION	MATERI'ACT	6462 m ²	Restructuré	189 € HT-HC/m ² /an
04	VILLEURBANNE - Villeurbanne / Tonkin Immeuble VHK	LOCATION	N.C.	5883 m ²	Restructuré	215 € HT-HC/m ² /an
05	LYON 3EME - Préfecture / Universités	LOCATION	OMNES EDUCATION	5687 m ²	Neuf	225 € HT-HC/m ² /an
06	GENAS - Grand Lyon Est Immeuble EVEREST PARK II	LOCATION	DAIKIN	4624 m ²	Neuf	135 € HT-HC/m ² /an
07	LYON 7EME - Gerland CAMPUS JULES CARTERET	LOCATION	EDVANCE	4189 m ²	Ancien	198 € HT-HC/m ² /an
08	LYON 2EME - Presqu'île Nord Immeuble FLOW	LOCATION	YNOV	3948 m ²	Neuf	230 € HT-HC/m ² /an
09	LYON 3EME - Part-Dieu Immeuble LE CRYSTALLIN	LOCATION	FLEXO Lyon Part-Dieu	3823 m ²	Ancien	320 € HT-HC/m ² /an
10	LYON 3EME - Préfecture / Universités	LOCATION	N.C.	3450 m ²	Neuf	Valeur N.C.
11	LYON 8EME - Lyon 8 ^e / Hôpitaux	LOCATION	GROUPE OMNES	3047 m ²	Ancien	Valeur N.C.
12	GENAS - Grand Lyon Est Immeuble ARTEPARC	LOCATION	SOCOTEC	3000 m ²	Neuf	Valeur N.C.
			Acquéreur	Surface	Etat	Prix de vente
01	LYON 2EME - Confluence Immeuble ALBIZZIA - Îlot C2 Sud	VENTE	Région AURA	5061 m ²	Neuf	5 300 € HDE / m ²

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - PART-DIEU

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

44 256 m²

82 Transactions

SOIT

17,82%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

330 € HT-HC/m²/an

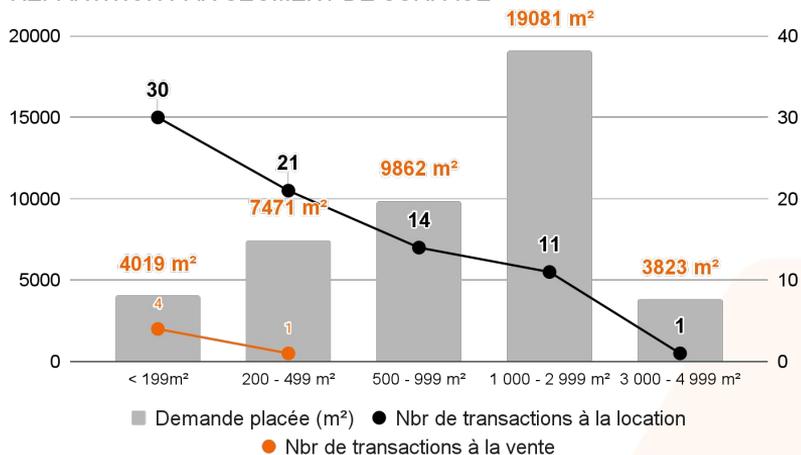
PANIER MOYEN A LA LOCATION

564 m²

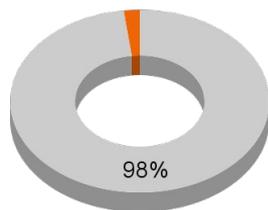
PANIER MOYEN A LA VENTE

166 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

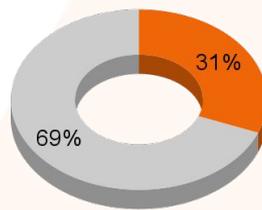


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS (> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / LE CRYSTALLIN / 3 823 m² / FLEVO

LOCATION / TO LYON / 2 945m² / DELOITTE

LOCATION / 2 650 m² / EFAP RHÔNE-ALPES

LOCATION / NEW AGE / 2 557 m² / PANZANI

LOCATION / SILEX 2 / 2 200 m² / NUCLEO

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - GRAND LYON EST

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

26 302 m²

43
Transactions

SOIT

10,59%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

161 € HT-HC/m²/an

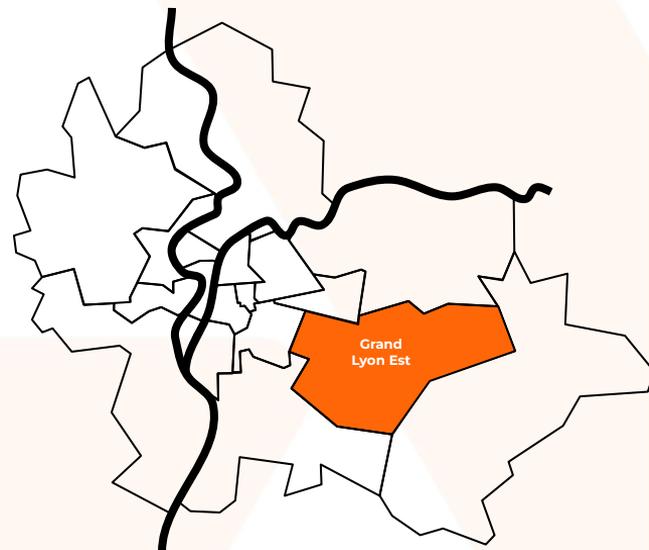
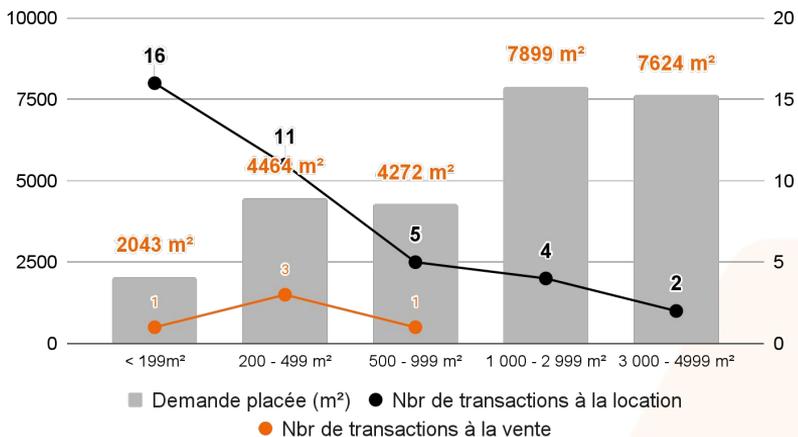
PANIER MOYEN A LA LOCATION

634 m²

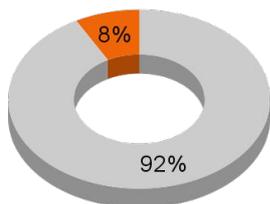
PANIER MOYEN A LA VENTE

443 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

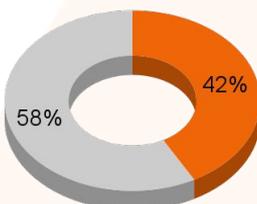


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / EVEREST PARK II / 4 624 m² / DAIKIN

LOCATION / ARTEPARC / 3 000 m² / SOCOTEC

LOCATION / EVERLAND / 2 798 m² / CERES

LOCATION / 2 396 m² / EQUANS

LOCATION / ILENA PARK / 1 700 m² / EQUANS

LOCATION / PARC MAIL / 1 005 m² / BODYCOTE

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - CONFLUENCE

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

24 441 m²

28 Transactions

SOIT

9,84%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

300 € HT-HC/m²/an

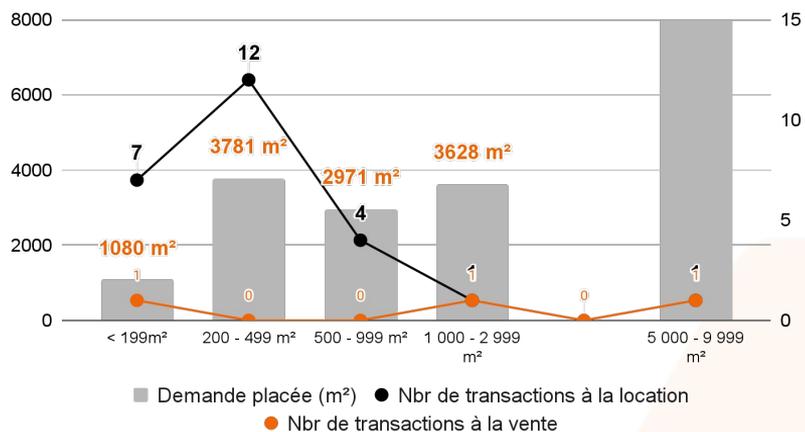
PANIER MOYEN A LA LOCATION

674 m²

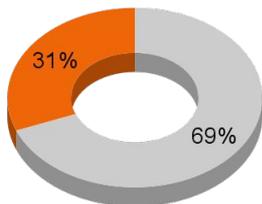
PANIER MOYEN A LA VENTE

2 527 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

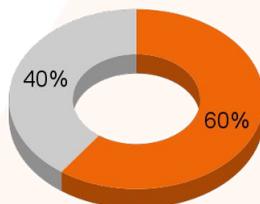


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / CITY RHÔNE / 7 920 m² / GALILEO

VENTE / ALBIZZIA / 5 061 m² / REGION AURA

VENTE / PYLOTE / 2 430 m² / IN EXTENSO

LOCATION / PYLOTE / 1 198 m² / IWG FRANCE

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - VILLEURBANNE / TONKIN

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

24 025 m²

39 Transactions

SOIT

9,67%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

245 € HT-HC/m²/an

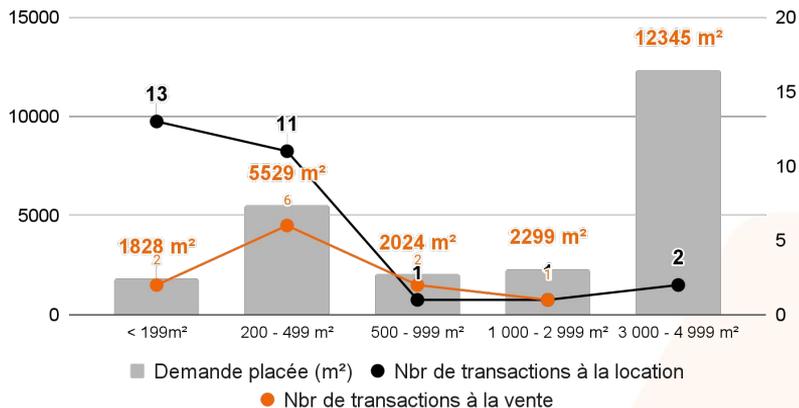
PANIER MOYEN A LA LOCATION

690 m²

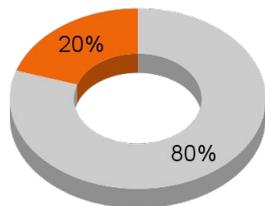
PANIER MOYEN A LA VENTE

429 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

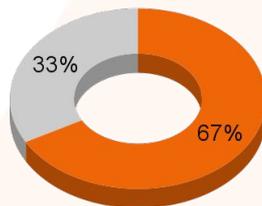


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS (> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / GLASSDOOR / 6 462 m² / MATER'ACT

LOCATION / VHK / 5 883 m² / N.C.

VENTE / GRANDCLEMENT / 1 270 m² / IPSO CAMPUS

LOCATION / 1 029 m² / AVAGLIANO ENGINEERING

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - GERLAND

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

22 899 m²

31
Transactions

SOIT

9,22%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

245 € HT-HC/m²/an

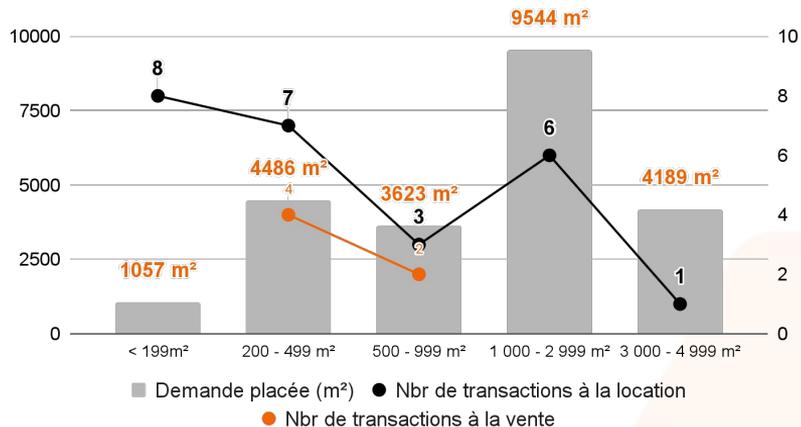
PANIER MOYEN A LA LOCATION

809 m²

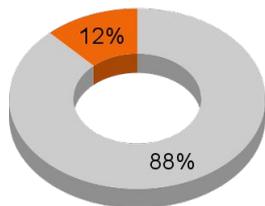
PANIER MOYEN A LA VENTE

447 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

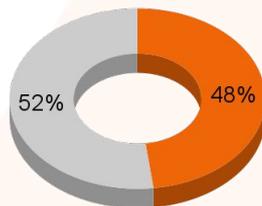


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / JULES CARTERET / 4 189 m² / EDVANCE

LOCATION / EKLA A / 1 898 m² / EKIUM

LOCATION / EKLA A / 1 898 m² / NUWARD

LOCATION / TECHNOPARK III / 1 861 m² / ENGIE

LOCATION / CENTRAL BRICK / 1 612 m² / WORLD FOR US

LOCATION / AMBRE / 1 258 m² / NUVIA STRUCTURE

LOCATION / OPALE / 1 017 m² / AXENS

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - LYON 8/HÔPITAUX

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

18 903 m²

21
Transactions

SOIT

7,61%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

230 € HT-HC/m²/an

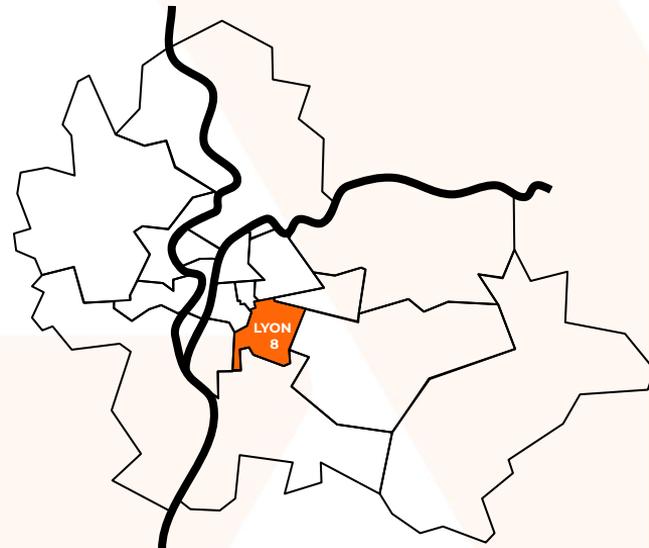
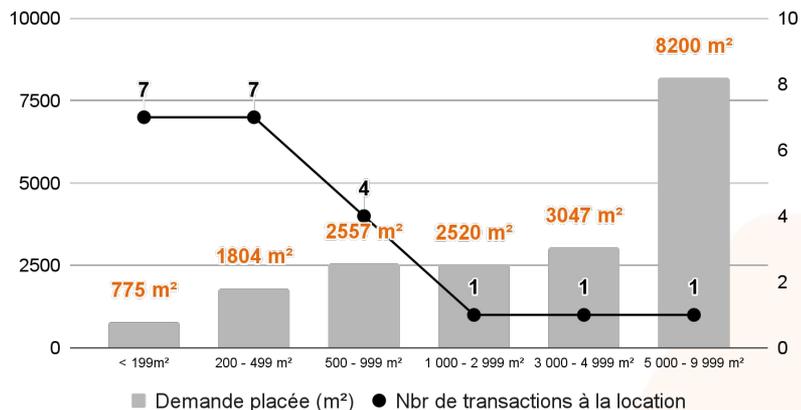
PANIER MOYEN A LA LOCATION

900 m²

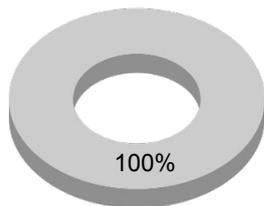
PANIER MOYEN A LA VENTE

/

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

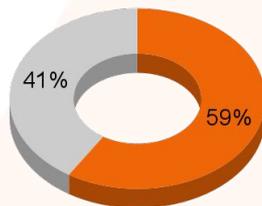


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / CONNEXION / 8 200 m² / BURGUNDY

LOCATION / 3 047 m² / GROUPE OMNES

**LOCATION / LA COCAGNE / 2 520 m² / LA COMPAGNIE
DE FORMATION**

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

18 675 m²

42
Transactions

SOIT

7,52%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

275 € HT-HC/m²/an

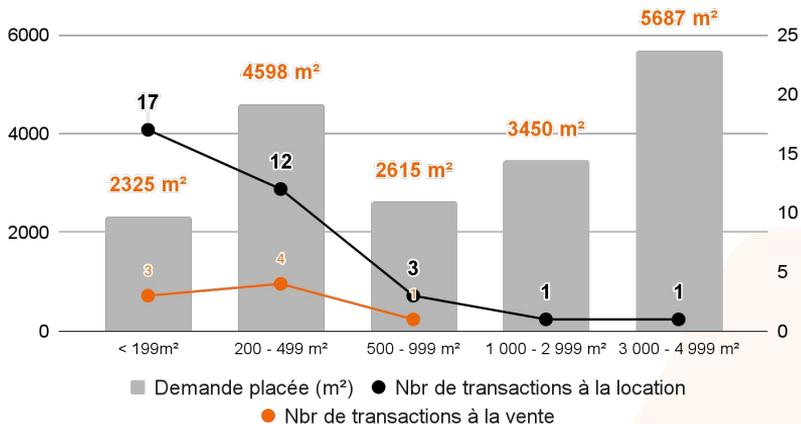
PANIER MOYEN A LA LOCATION

497 m²

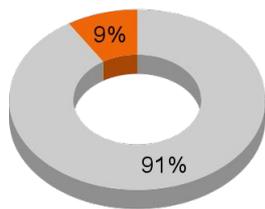
PANIER MOYEN A LA VENTE

222 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

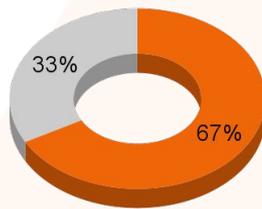


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)
TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 5 687 m² / OMNES EDUCATION LE BASALT

LOCATION / 3 450 m² / N.C.

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - PRESQU'ÎLE NORD

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

17 692 m²

56 Transactions

SOIT

7,12%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

342 € HT-HC/m²/an

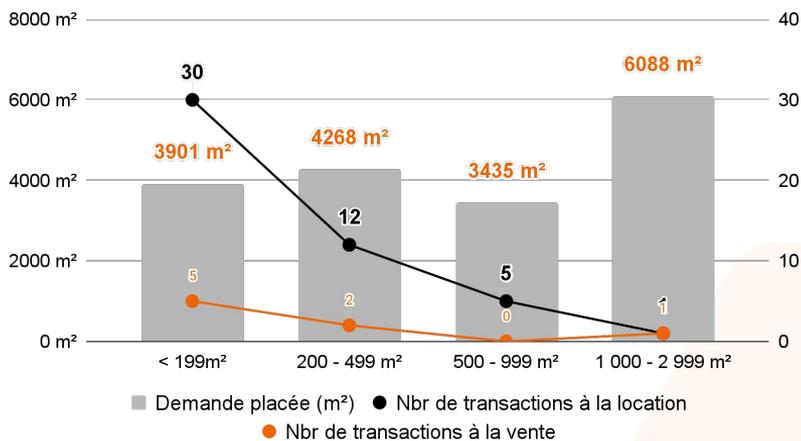
PANIER MOYEN A LA LOCATION

298 m²

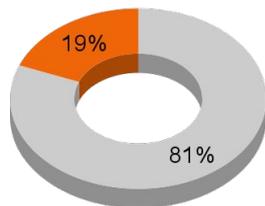
PANIER MOYEN A LA VENTE

426 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

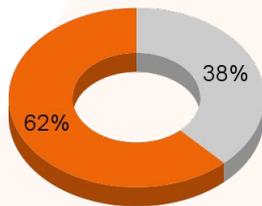


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / FLOW / 3 948 m² / YNOV

VENTE / 2 140 m² / N.C.

*LOYER PRIME : Loyer maximal transacté sur le secteur au cours de l'année.

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - GRAND LYON NORD OUEST

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

16 260 m²

64
Transactions

SOIT

6,55%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

243 € HT-HC/m²/an

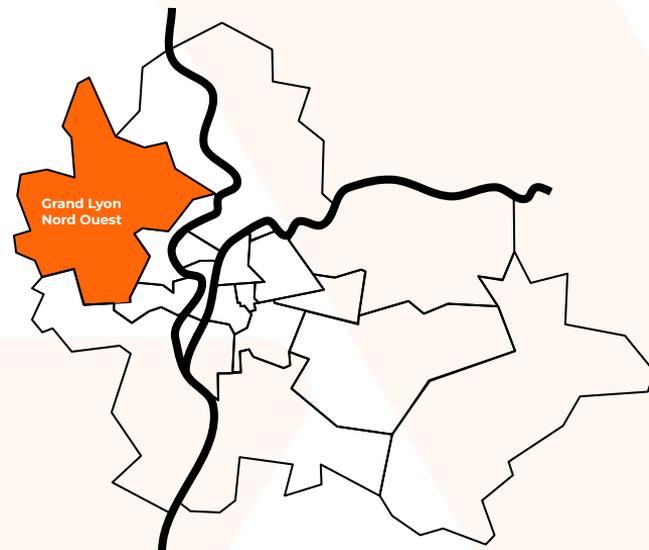
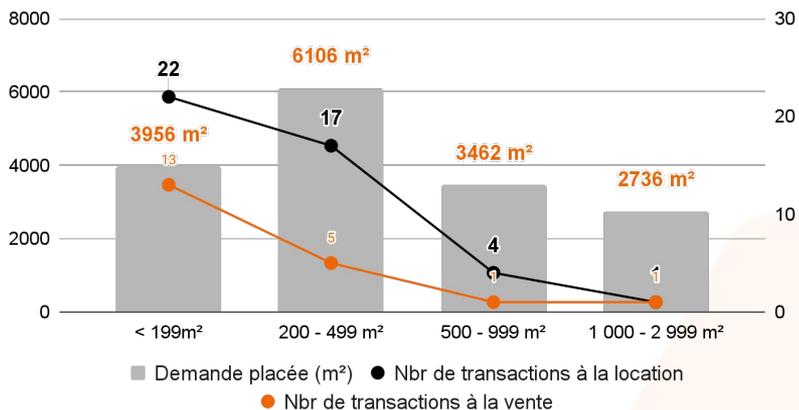
PANIER MOYEN A LA LOCATION

267 m²

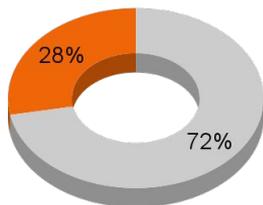
PANIER MOYEN A LA VENTE

226 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

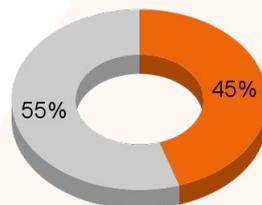


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / MINIPARC / 1 579 m² / ELISTAIR

VENTE / 1 157 m² / TETRIS ASSURANCE

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - VAISE

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

10 695 m²

28 Transactions

SOIT

4,31%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

224 € HT-HC/m²/an

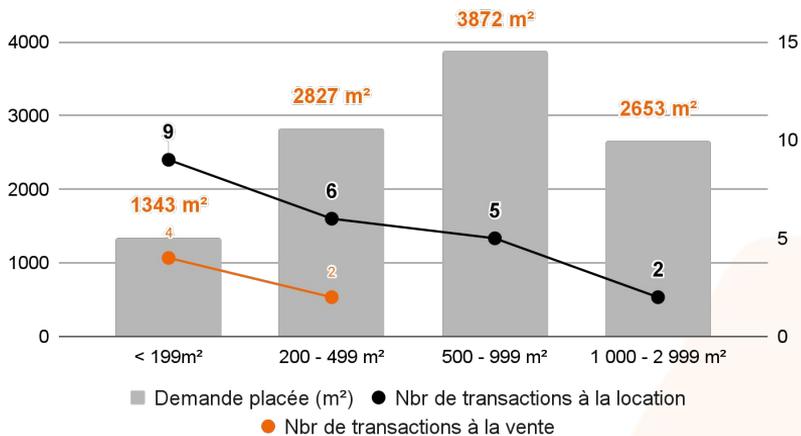
PANIER MOYEN A LA LOCATION

434 m²

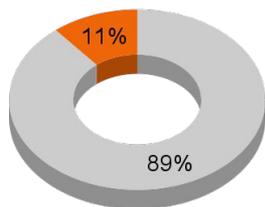
PANIER MOYEN A LA VENTE

190 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

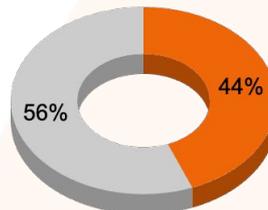


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

Vaise



GRANDES TRANSACTIONS (> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / ALPIERRE / 1 565 m² / ELLISPHERE

LOCATION / LE BASALT / 1 088 m² / LA COMPAGNIE DE FORMATION

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

7 567 m²

12 Transactions

SOIT

3,05%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME*

192 € HT-HC/m²/an

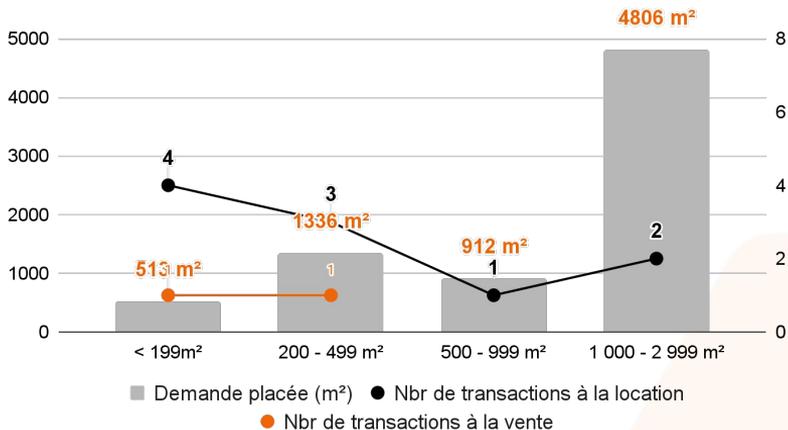
PANIER MOYEN A LA LOCATION

723 m²

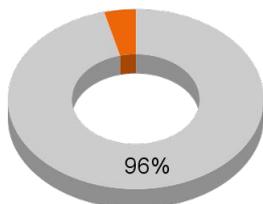
PANIER MOYEN A LA VENTE

170 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

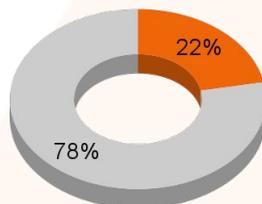


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS (> 1 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / SADENA / 2 611 m²

LOCATION / SADENA / 2 195 m² / BEL AIR CAMP

01. BUREAUX

CHIFFRES CLÉS - LYON 6

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

3 547 m²

20
Transactions

SOIT

1,43%

DE

248 387 m²

530 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME*

316 € HT-HC/m²/an

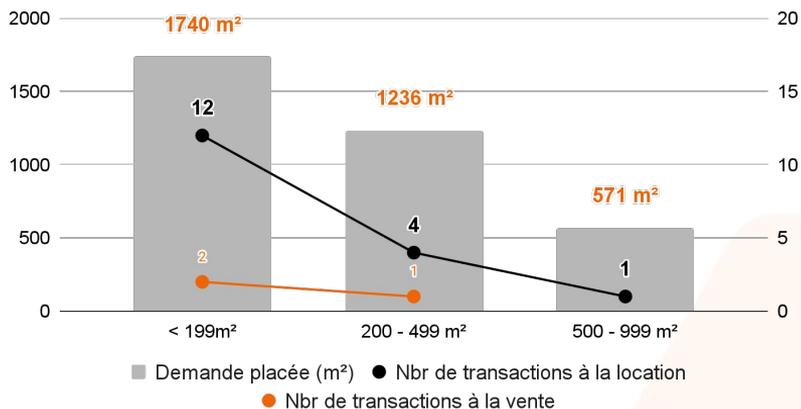
PANIER MOYEN A LA LOCATION

161 m²

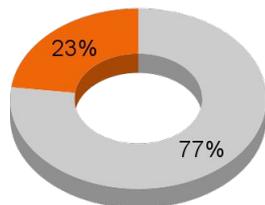
PANIER MOYEN A LA VENTE

270 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

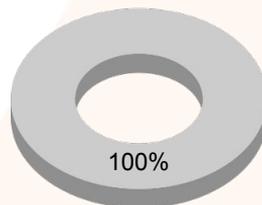


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Seconde main



GRANDES TRANSACTIONS

(> 1 000 m²)
TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

PAS DE GRANDES
TRANSACTIONS

*LOYER PRIME : Loyer maximal transacté sur le secteur au cours de l'année.



Perturbé par un contexte difficile, le marché de bureaux lyonnais achève l'année 2023 avec un retrait de 24% de son volume de demandes placées par rapport à 2022. Une performance qui pourrait s'expliquer par l'absence de très grandes transactions (au dessus de 10 000 m²) avec des grandes entreprises qui sont dans l'attente et la réflexion afin d'optimiser leur surface. Malgré tout, le nombre de transactions (530) reste conforme aux années précédentes et confirme le dynamisme du marché lyonnais, notamment avec 80% des signatures sur des surfaces inférieures à 500 m².

L'abaissement de la part de l'acquisition est notable avec 13 % de part de marché contre 25 % l'année passée, sans doute lié aux difficultés des entreprises confrontées à des conditions de financements plus strictes.

Le marché des bureaux dispose d'un stock d'environ 400 000 m² disponibles, avec un taux de vacance d'environ 5%.

En 2024, la croissance devrait se consolider, l'inflation poursuivrait sa décrue et les taux d'intérêt directeurs de la BCE iraient vers une stabilisation ce qui nous permettrait d'espérer un rebond notamment à partir du second semestre et marquer le retour d'une meilleure vision pour les entreprises leur permettant de déployer leur stratégie immobilière.



PÔLE BUREAUX



**Brice
SORGUES**
Team Leader Bureaux
& Consultant



**Sophie
LUSTENBERGER**
Consultante



**Guillaume
SEURIN**
Consultant | Agent
commercial EI



**Edgar
PERRIMBERT**
Consultant junior

02

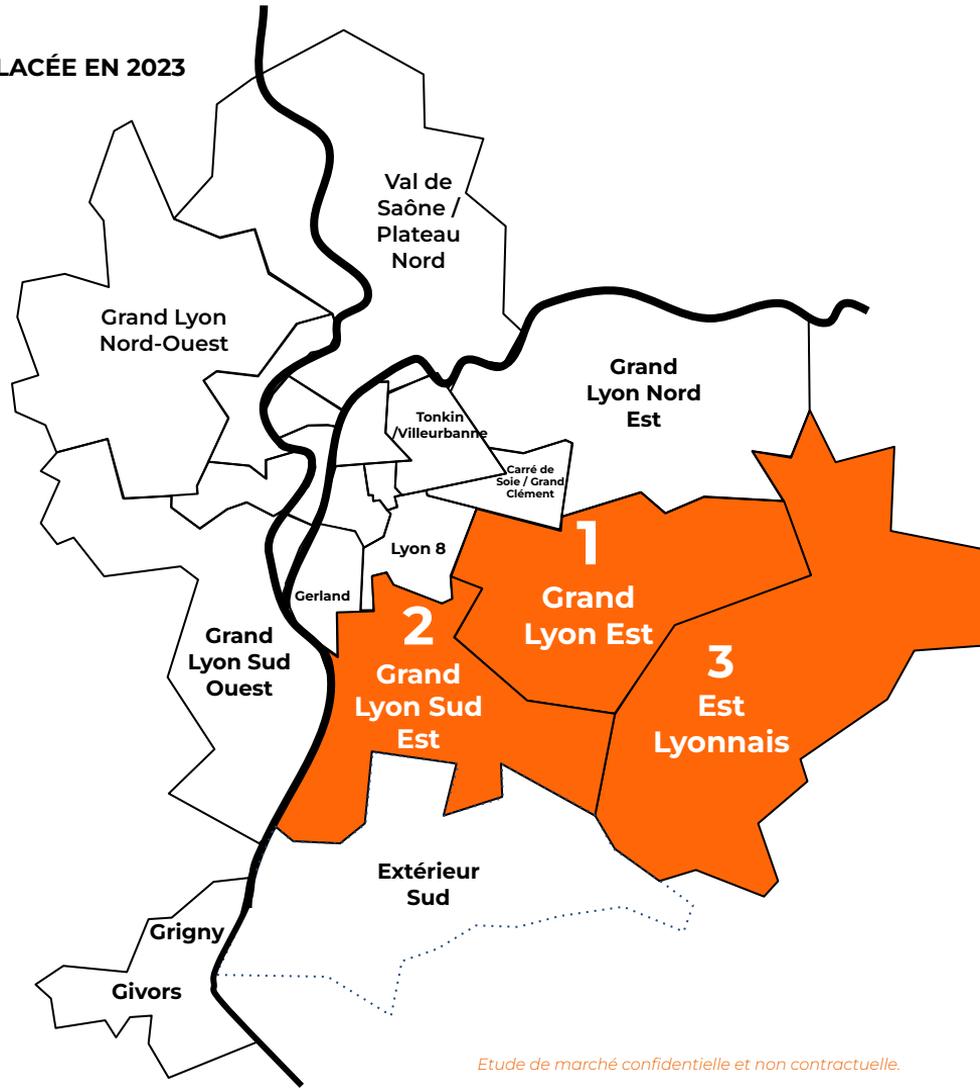
ACTIVITÉ



02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

PANORAMA DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2023

	Secteurs	Nombre de m ²	Part de marché	Nombre de transactions
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	0m ²	0,00%	0
	Confluence	0m ²	0,00%	0
	Part-Dieu	0m ²	0,00%	0
	Lyon 4°	554m ²	0,17%	2
	Lyon 5°	0m ²	0,00%	0
	Lyon 6°	0m ²	0,00%	0
	Gerland	0m ²	0,00%	0
	Lyon 8°/ Hôpitaux	912m ²	0,27%	3
	Vaise	904m ²	0,27%	2
	Préfecture / Universités	415m ²	0,12%	1
GRAND LYON	Villeurbanne / Tonkin	2 452m ²	0,74%	7
	Carré de Soie / Grand Clément	8 904m ²	2,67%	12
	Val de Saône	16 548m ²	4,97%	31
	Grand Lyon Nord Est	37 126m ²	11,15%	49
	1 - Grand Lyon Est	65 800m²	19,75%	84
	2 - Grand Lyon Sud Est	42 136m²	12,65%	64
	Grand Lyon Sud Ouest	12 122m ²	3,64%	17
	Grand Lyon Nord Ouest	9 716m ²	2,92%	15
	Côtière	5 600m ²	1,68%	13
	Plaine de l'Ain	2 383m ²	0,72%	7
	Nord Isère	31 229m ²	9,38%	21
	3 - Est lyonnais	41 629m²	12,50%	20
	EXTERIEURS	Extérieurs OUEST	11 476m ²	3,45%
Extérieurs NORD		21 422m ²	6,43%	24
Extérieurs SUD		14 784m ²	4,44%	8
Vienne Agglo		6 970m ²	2,09%	8
TOTAL		333 082m²	100,00%	399



02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

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

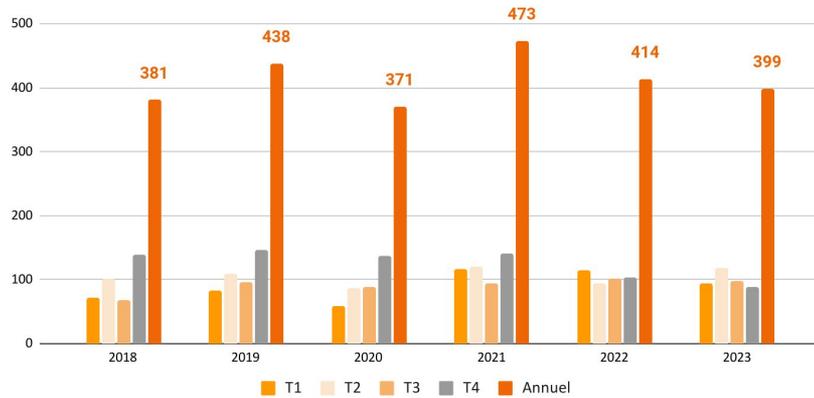
	T1	T2	T3	T4	Annuel
2018	139 259m ²	96 842m ²	67 310m ²	160 004m ²	463 415m²
2019	77 252m ²	88 621m ²	102 405m ²	100 665m ²	368 943m²
2020	59 569m ²	72 948m ²	97 406m ²	119 148m ²	349 071m²
2021	100 360m ²	81 399m ²	99 982m ²	118 795m ²	400 536m²
2022	104 934m ²	71 553m ²	80 812m ²	76 628m ²	333 927m²
2023	72 310m²	126 461m²	68 098m²	66 213m²	333 082m²

Au cours de l'année 2023, le marché des locaux d'activité s'est montré résilient avec une grande stabilité par rapport à l'année passée, avec 333 082 m² placés.



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

Avec 399 transactions réalisées l'année passée, le nombre de deals reste supérieur à la moyenne décennale (362) démontrant ainsi le dynamisme des nombreuses TPE-PME de notre territoire.

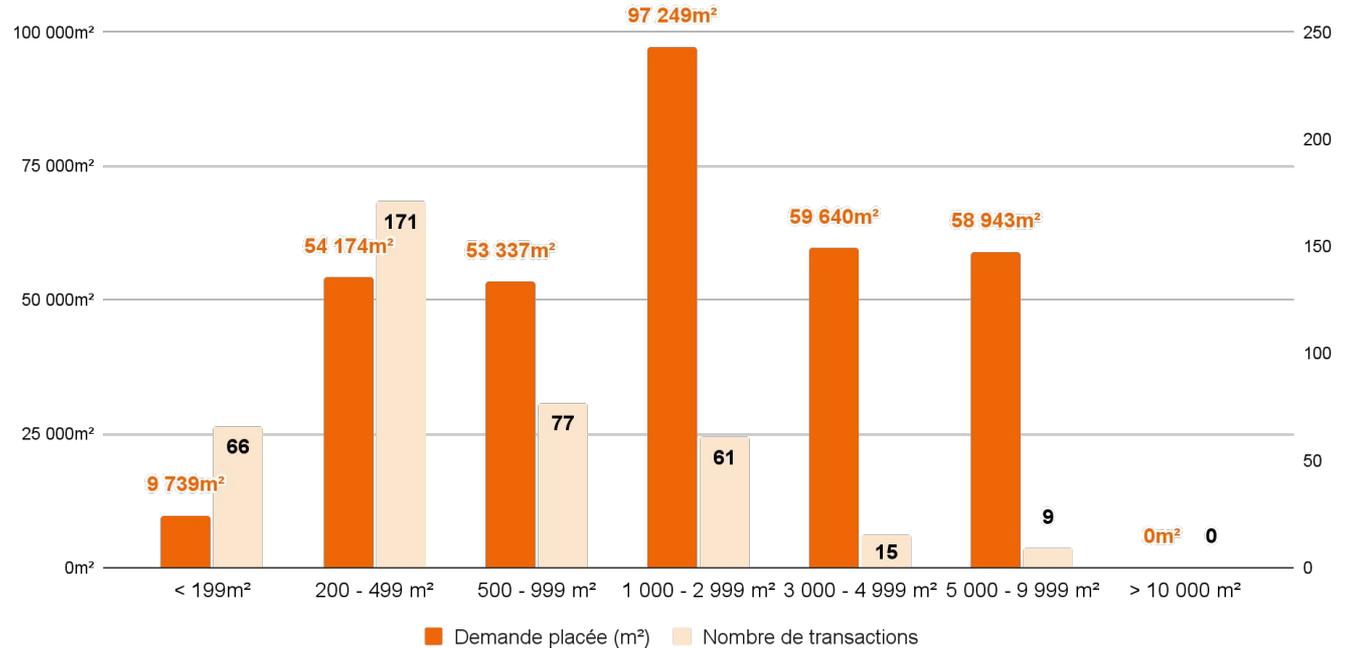
02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

REGARD CROISÉ : NOMBRE DE TRANSACTIONS ET VOLUME PLACÉ PAR TRANCHE DE SURFACE EN 2023

La tendance aux petites surfaces continue à se confirmer avec 237 transactions réalisées pour des locaux de moins de 500 m² (soit 59% des deals). Si l'on considère les surfaces de moins de 1 000 m², cela représente 79% des transactions passées.

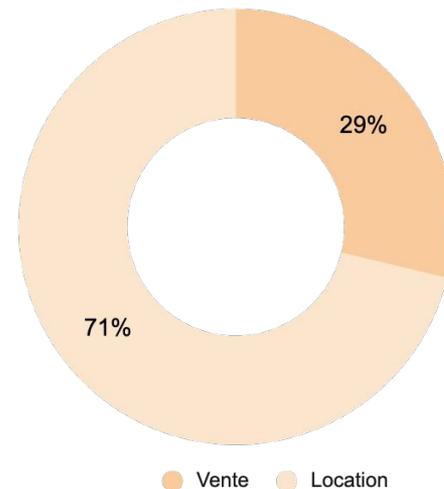
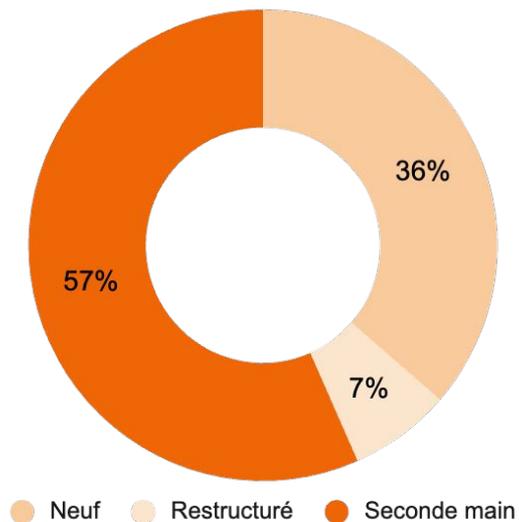
Aucun méga deal supérieur à 10 000 m² n'a été conclu l'année passée et seulement 9 transactions supérieures à 5 000 m² ont été enregistrées pour une demande placée d'environ 59 000 m². Dont près de 26 000 m² sur le secteur Est lyonnais (39 000 m² en considérant le secteur Grand Est).

La surface moyenne transactée s'élève à 835 m², en baisse régulière depuis 10 ans.



02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

REGARD CROISÉ : RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2023



Avec 43% de la demande placée dans le neuf ou le restructuré, ce marché est boosté par rapport aux années précédentes. Cela s'explique notamment avec la livraison d'un certain nombre de parcs d'activité dans le grand Est lyonnais.

La tendance au marché locatif continue sur sa lancée. Le contexte économique et les taux d'intérêt élevés se montrant dissuasifs pour les projets à l'acquisition.

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

REGARD CROISÉ : LOYER MOYEN PAR SECTEUR EN 2023

	Secteurs	Loyer moyen ancien Année 2023	Rappel 2022	Evolution	Loyer moyen neuf Année 2023	Rappel 2022	Evolution
INTRAMUROS	Presqu'île Nord						
	Confluence						
	Part-Dieu						
	Lyon 4°	105 €	103 €	1,94%			
	Lyon 5°						
	Lyon 6°						
	Gerland		95 €				
	Lyon 8°/ Hôpitaux		80 €				
	Vaise		76 €				
	Préfecture / Universités		124 €		110 €		
	Villeurbanne / Tonkin	95 €	103 €	-7,77%	126 €		
	Carré de Soie / Grand Clément	81 €	85 €	-4,71%	107 €	75 €	42,67%
	GRAND LYON	Val de Saône	83 €	68 €	22,06%	105 €	94 €
Grand Lyon Nord Est		84 €	64 €	31,25%	89 €	95 €	-6,32%
Grand Lyon Est		85 €	70 €	21,43%	100 €	94 €	6,38%
Grand Lyon Sud Est		90 €	75 €	20,00%	94 €	85 €	10,59%
Grand Lyon Sud Ouest		86 €	58 €	48,28%	95 €	98 €	-3,06%
Grand Lyon Nord Ouest		121 €	100 €	21,00%	132 €	91 €	45,05%
Côtière		79 €	83 €	-4,82%	95 €	77 €	23,38%
Plaine de l'Ain		78 €					
Nord Isère		71 €	100 €	-29,00%	90 €	75 €	20,00%
Est lyonnais		60 €	75 €	-20,00%	90 €	84 €	7,14%
EXTERIEURS		Extérieurs OUEST	80 €	47 €	70,21%		94 €
	Extérieurs NORD	59 €	57 €	3,51%	75 €	66 €	13,64%
	Extérieurs SUD	87 €	78 €	11,54%	108 €		
	Vienne Agglo	36 €	59 €	-38,98%	135 €		

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

REGARD CROISÉ : PRIX MOYEN PAR SECTEUR EN 2023

	Secteurs	Prix moyen ancien Année 2023	Rappel 2022	Evolution	Prix moyen neuf Année 2023	Rappel 2022	Evolution	
INTRAMUROS	Presqu'île Nord							
	Confluence							
	Part-Dieu							
	Lyon 4°							
	Lyon 5°							
	Lyon 6°							
	Gerland							
	Lyon 8°/ Hôpitaux	1573 €						
	Vaise	1474 €	1442 €	2,22%				
	Préfecture / Universités							
	Villeurbanne / Tonkin		1514 €			1845 €		
	Carré de Soie / Grand Clément	1101 €						
GRAND LYON	Val de Saône	737 €	943 €	-21,85%	1528 €	1278 €	19,56%	
	Grand Lyon Nord Est	1161 €	933 €	24,44%	1687 €			
	Grand Lyon Est	1299 €	872 €	48,97%	1697 €	1082 €	56,84%	
	Grand Lyon Sud Est	1210 €	942 €	28,45%	1515 €	1368 €	10,75%	
	Grand Lyon Sud Ouest	1075 €	716 €	50,14%	1865 €	1726 €	8,05%	
	Grand Lyon Nord Ouest	1700 €	1471 €	15,57%	1668 €	1634 €	2,08%	
	Côtière	1555 €	1299 €	19,71%	1439 €	1240 €	16,05%	
	Plaine de l'Ain	758 €	925 €	-18,05%	1301 €			
	Nord Isère	1107 €	1074 €	3,07%	1343 €	1219 €	10,17%	
	Est lyonnais	1005 €	614 €	63,68%	1236 €	1217 €	1,56%	
	EXTERIEURS	Extérieurs OUEST	209 €	498 €	-58,03%	1624 €	1174 €	38,33%
		Extérieurs NORD	941 €	916 €	2,73%	1390 €	1240 €	12,10%
Extérieurs SUD		875 €	923 €	-5,20%		1132 €		
Vienne Agglo		784 €	479 €	63,67%	2173 €			

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS 2023 (> 4 000 m²)

17

transactions
supérieures à
4 000 m²

cumulant
94 589 m²
de demande
placée

76%

de ces grands
deals ont été
conclus à la
location

49%

de la
demande
placée dans
l'ancien

			Preneur	Surface	Etat	Loyer
01	CORBAS - Grand Lyon Sud Est	LOCATION	BUFAB France	7 000 m²	Neuf	83 € HT-HC/m²/an
02	CHAPONNAY - Extérieur SUD	LOCATION	SAS EJ France	6 886 m²	Ancien	90 € HT-HC/m²/an
03	SAINT PIERRE DE CHANDIEU - Est lyonnais	LOCATION	WESTCOAST FRANCE SAS	6 450 m²	Neuf	85 € HT-HC/m²/an
04	PUSIGNAN - Est lyonnais	LOCATION	MADENR	6 233 m²	Ancien	56 € HT-HC/m²/an
05	SAINT LAURENT DE MURE - Est lyonnais	LOCATION	FAAC France	6 148 m²	Neuf	85 € HT-HC/m²/an
06	MEYZIEU - Grand Lyon Nord Est	LOCATION	Groupe Altantic	6 109 m²	Restructuré	90 € HT-HC/m²/an
07	HEYRIEUX - Nord Isère	LOCATION	CENTRE SERVICE METAUX	5 369 m²	Restructuré	80 € HT-HC/m²/an
08	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	LOCATION	N.C	4 714 m²	Ancien	85 € HT-HC/m²/an
09	MEYZIEU - Grand Lyon Nord Est	LOCATION	N.C	4 661 m²	Ancien	74 € HT-HC/m²/an
10	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	LOCATION	DECITRE	4 585 m²	Neuf	96 € HT-HC/m²/an
11	REYRIEUX - Extérieur NORD	LOCATION	ATELIER DES FACADIERS ARA	4 572 m²	Ancien	44 € HT-HC/m²/an
12	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	LOCATION	DISTRI CASH ACCESSOIRES	4 435 m²	Restructuré	108 € HT-HC/m²/an
13	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	LOCATION	VINTED	4 322 m²	Neuf	94 € HT-HC/m²/an
			Acquéreur	Surface	Etat	Prix de vente
01	TARARE - Extérieur OUEST	VENTE	N.C	7 716 m²	Ancien	N.C.
02	JANNEYRIAS - Est Lyonnais	VENTE	SAONE AZERGUES	7 032 m²	Ancien	1 038 € HDE / m²
03	CHAPONOST - Grand Lyon Sud Ouest	VENTE	AZERGO	4 200 m²	Neuf	1 861 € HDE / m²
04	VENISSIEUX - Grand Lyon Sud Est	VENTE	AAL69	4 157 m²	Ancien	1 150 € HDE / m²

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS GRAND LYON EST

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

65 800 m²

84 Transactions

SOIT

19,75%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME

146 € HT-HC/m²/an

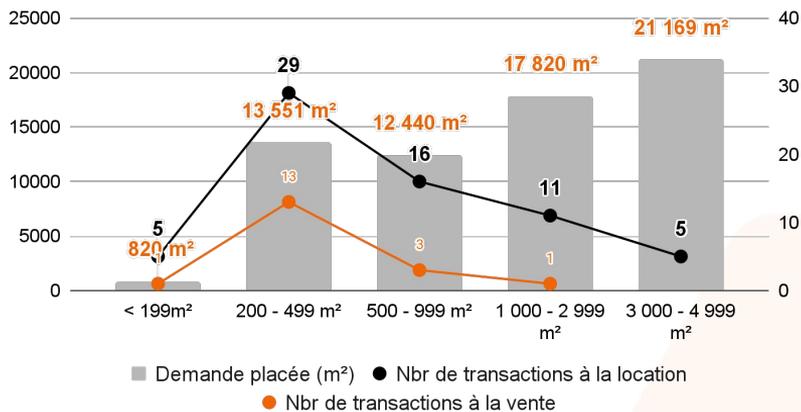
PANIER MOYEN A LA LOCATION

879 m²

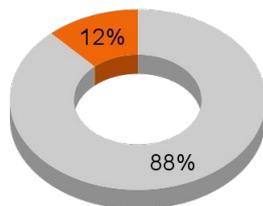
PANIER MOYEN A LA VENTE

433 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

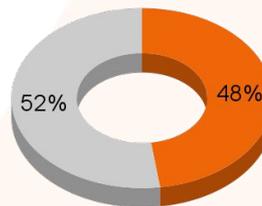


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 4 714 m² / N.C

LOCATION / PARC AVENUE / 4 585 m² / DECITRE

LOCATION / 4 435 m² / DISTRI CASH ACCESSOIRES

LOCATION / PARC ACT'Y / 4 322 m² / VINTED

LOCATION / 3 113 m² / PORTAKABIN

LOCATION / 2 258 m² / N.C

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS GRAND LYON SUD EST

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

42 136 m²

64 Transactions

SOIT

12,65%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME

180 € HT-HC/m²/an

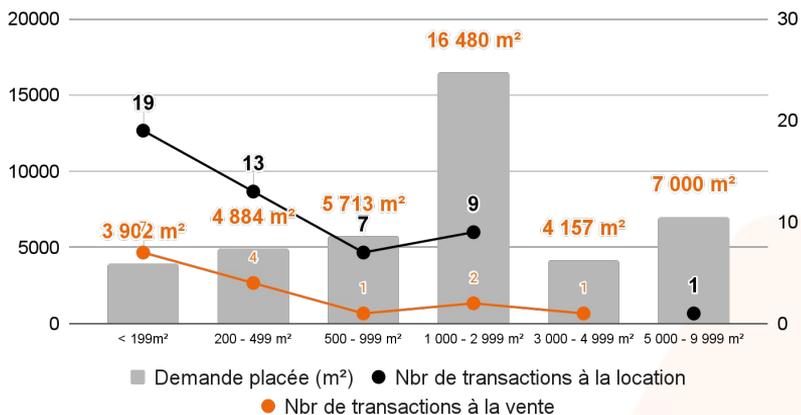
PANIER MOYEN A LA LOCATION

659 m²

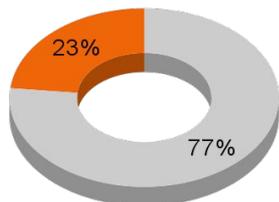
PANIER MOYEN A LA VENTE

655 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

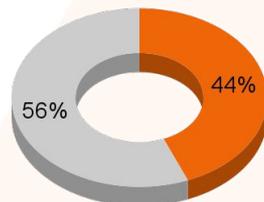


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 7 000 m² / BUFAB France

VENTE / 4 157 m² / AAL69

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS EST LYONNAIS

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

41 629 m²

20 Transactions

SOIT

12,5%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME

100 € HT-HC/m²/an

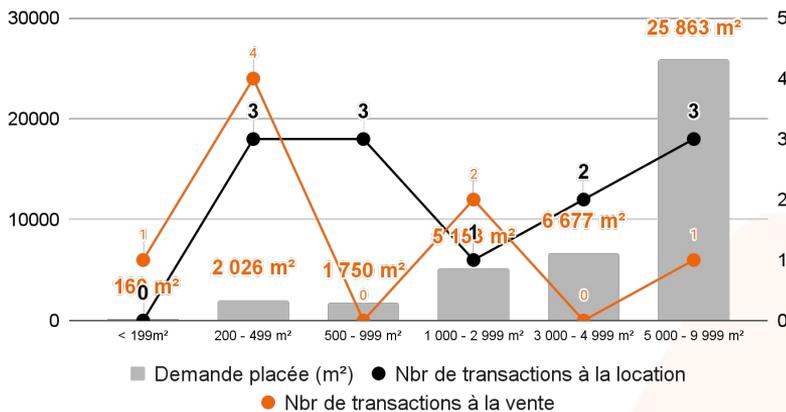
PANIER MOYEN A LA LOCATION

2 511 m²

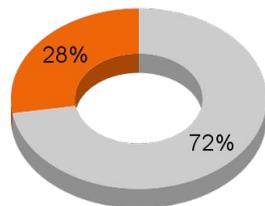
PANIER MOYEN A LA VENTE

1 437 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

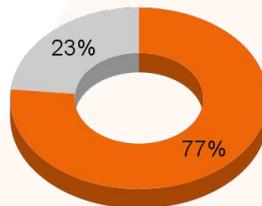


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

VENTE / 7 032 m² / SAONE AZERGUES

LOCATION / 6 450 m² / WESTCOAST FRANCE SAS

LOCATION / 6 233 m² / MADENR

LOCATION / 6 148 m² / FAAC France

LOCATION / 3 926 m² / LEVER TOUCH

LOCATION / 2 751 m² / N.C

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS GRAND LYON NORD EST

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

37 126 m²

49
Transactions

SOIT

11,15%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME

132 € HT-HC/m²/an

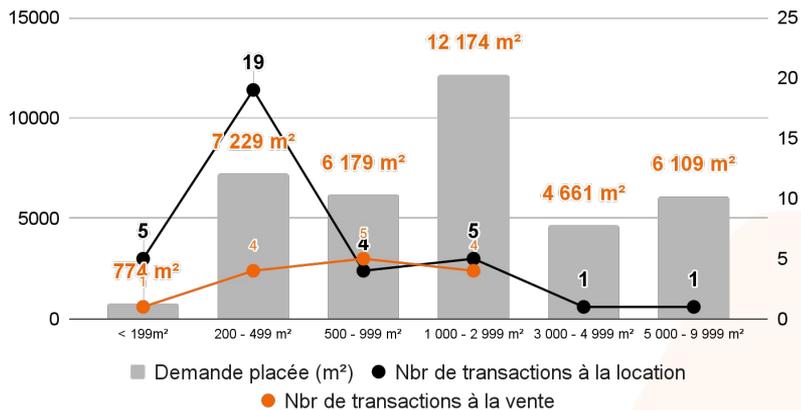
PANIER MOYEN A LA LOCATION

765 m²

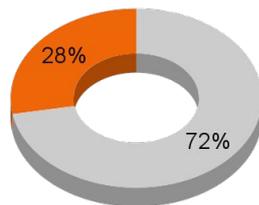
PANIER MOYEN A LA VENTE

739 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

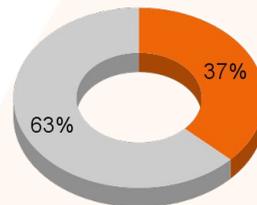


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 6 109 m² / GROUPE ATLANTIC

LOCATION / 4 661 m² / N.C

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS NORD ISÈRE

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

31 229 m²

21 Transactions

SOIT

9,38%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché lyonnais

LOYER PRIME

121 € HT-HC/m²/an

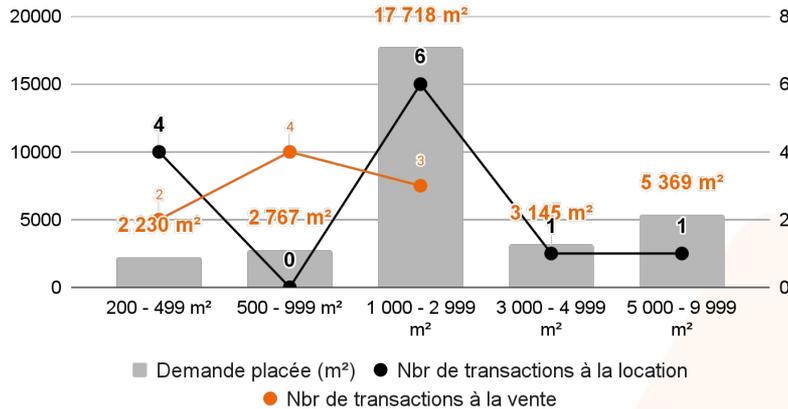
PANIER MOYEN A LA LOCATION

1 750 m²

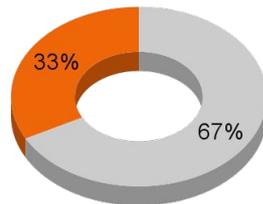
PANIER MOYEN A LA VENTE

1 136 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

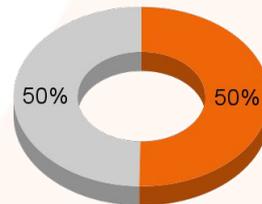


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)

TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 5 369 m² / CENTRE SERVICE METAUX

LOCATION / 3 145 m² / ELY

LOCATION / 2 693 m² / EURO PALETTES

VENTE / ILÔT DES SABLES / 2 600 m² / J+G IMMOBILIER

LOCATION / 2 560 m² / SAS DELTATOME

02. LOCAUX D'ACTIVITÉ

CHIFFRES CLÉS EXTÉRIEUR NORD

EN RESUMÉ :

DEMANDE PLACÉE

21 422 m²

24
Transactions

SOIT

6,43%

DE

333 082 m²

399 Transactions

Ensemble du marché
lyonnais

LOYER PRIME

191 € HT-HC/m²/an

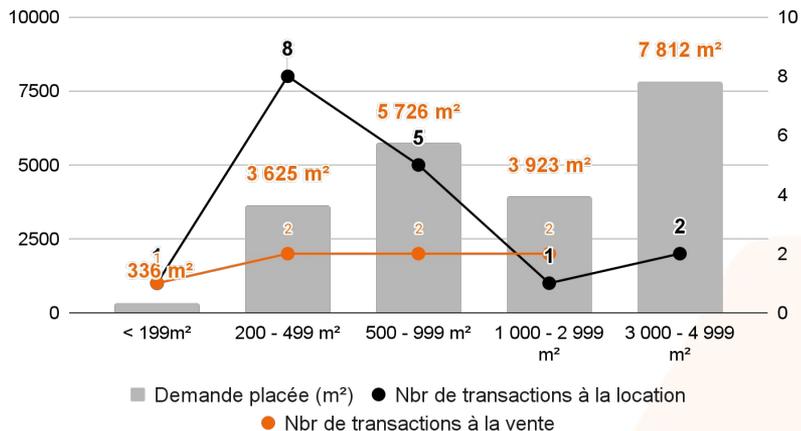
PANIER MOYEN A LA LOCATION

956 m²

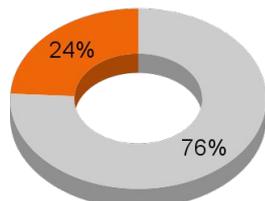
PANIER MOYEN A LA VENTE

739 m²

RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACE

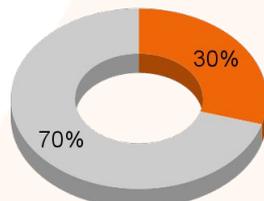


RÉPARTITION LOCATION/VENTE



● Location ● Vente

RÉPARTITION NEUF/SECONDE MAIN - A LA LOCATION



● Neuf/restructuré ● Seconde main

GRANDES TRANSACTIONS

(> 2 000 m²)
TYPE / IMMEUBLE / M² / PRENEUR

LOCATION / 4 572 m² / ATELIER DES FAÇADIERS ARA

LOCATION / 3 240 m² / XPO





En 2023, et dans un contexte chahuté, le marché des locaux d'activité confirme sa forte résilience grâce à un tissu économique dynamique et réalise une belle performance avec 333 082 m² placés et 399 transactions réalisées. Le déplacement du marché vers les extérieurs se confirme avec 45% des transactions réalisées hors Métropole, avec des conséquences écologiques, économiques et sociologiques qui sont à prendre en compte.

Le marché sur les secteurs de l'Est (Grand Lyon Est, Grand Lyon Nord Est et Est lyonnais) confirme sa pole position avec plus de 144 500 m² placés et 153 transactions, soit plus de 43% de part de marché. A noter toutefois que la plus grande transaction de l'année a été réalisée à Tarare avec la vente dans l'ancien, d'un local industriel de 7 716 m².

Les performances du marché des locaux d'activité en 2024 devraient être équivalentes à celles réalisées en 2023, lié au contexte de pénuries, de l'absence de foncier disponible et des difficultés des entreprises les plus fragiles qui vont libérer de la surface. En conséquence, nous devrions connaître un marché plus offreur au cours de l'année à venir, et donc plus de mouvements des entreprises.



PÔLE ACTIVITÉ



Emmanuel
MAZILLE
Team Leader Activité
& Directeur Général



Pascal
MENDEZ
Consultant



Cédric
BIANCO
Consultant



Matthieu
HANGARD
Consultant



Alexis
MOREL
Consultant



Louis
MAZILLE
Consultant Junior

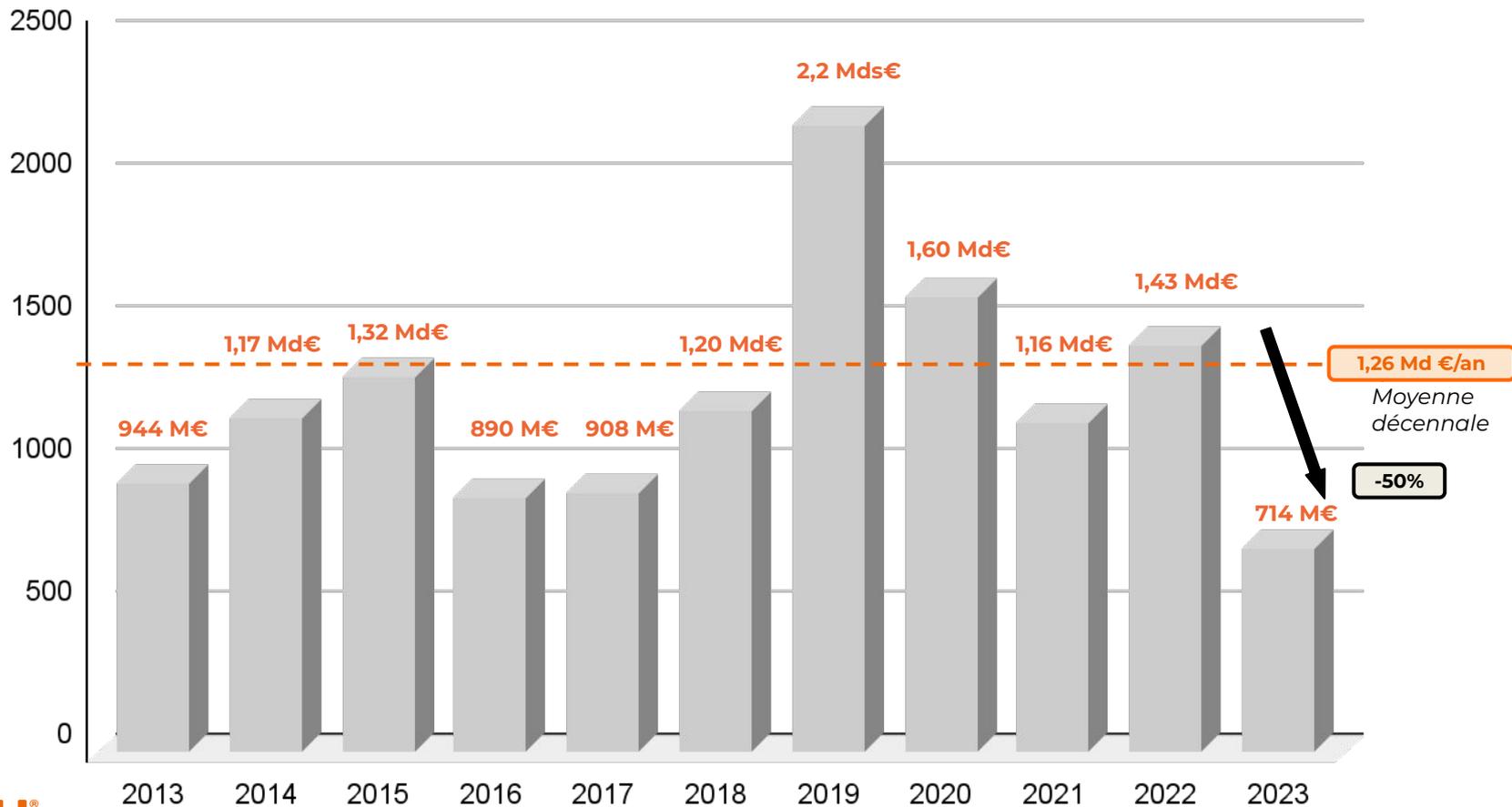
03

INVESTISSEMENT



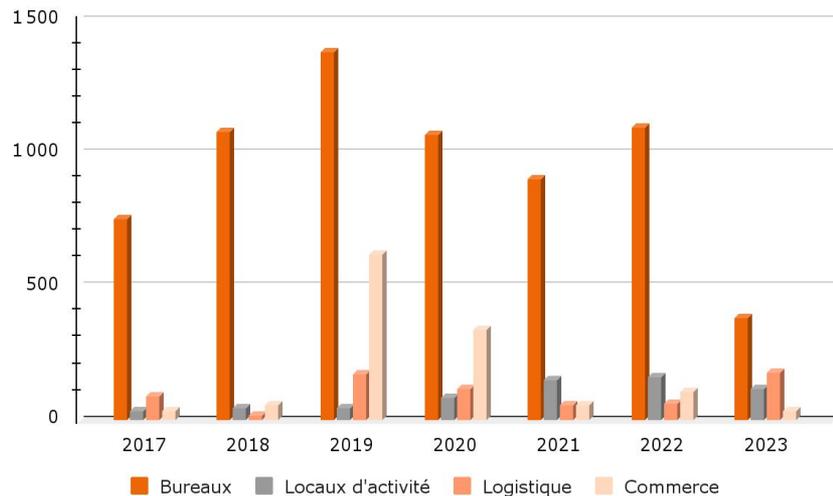
03. INVESTISSEMENT

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€	907 M€
2018	1,08 Md€	45 M€	17 M€	56 M€	1 112 M€
2019	1,38 Md€	46 M€	175 M€	624 M€	2 239 M€
2020	1,07 Md€	81 M€	117 M€	338 M€	1 591 M€
2021	904 M€	149 M€	54 M€	55 M€	1 131 M€
2022	1,10 Md€	161 M€	63 M€	105 M€	1 505 M€
2023	382 M€	118 M€	180 M€	34 M€	714 M€

03. INVESTISSEMENT

BUREAUX : PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS 2023 (> 5 000 m²)

5

transactions
supérieures à
5 000 m²

cumulant
50 284 m²
transactés

67%

placés dans
le neuf/
restructuré

Cumulant
202,6
millions
d'euros

		Surface	Etat	Prix de vente
01	LYON 7EME - Gerland CANOPEA – WELINK	17 903 m ²	Neuf	102 767 100 €
02	VAULX-EN-VELIN - Carré de Soie LE KARRE	10 132 m ²	Neuf	29 485 000 €
03	SAINT GENIS LAVAL - Grand Lyon Sud Ouest	8 811 m ²	Ancien	22 500 000 €
04	LIMONEST - Grand Lyon Nord Ouest PARC D'AFFAIRES DU PUY D'OR	7 912 m ²	Ancien	22 000 000 €
05	LYON 2EME - Presqu'île Nord COURS DU MIDI	5 526 m ²	Restructuré	25 850 000 €

03. INVESTISSEMENT

LOCAUX D'ACTIVITÉS : PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS 2023 (> 5 000 m²)

8

transactions
supérieures à
5 000 m²

cumulant
57 472 m²
transactés

84%

placés dans
l'ancien

Cumulant
au moins
23
millions
d'euros

		Surface	Etat	Prix de vente
01	CORBAS - Grand Lyon Sud Est	10 550 m ²	Ancien	Valeur N.C
02	SAINT LAURENT DE MURE - Est lyonnais	9 525 m ²	Neuf	Valeur N.C
03	PONT D'AIN - Extérieurs Nord	9 051 m ²	Ancien	1 300 000 €
04	MIRIBEL LES ECHETS - Côtière	6 430 m ²	Ancien	Valeur N.C
05	SAINT LAURENT DE MURE - Est lyonnais	6 150 m ²	Ancien	8 980 000 €
06	DÉCINES CHARPIEU - Grand Lyon Nord Est	5 546 m ²	Ancien	5 253 000 €
07	DÉCINES CHARPIEU - Grand Lyon Nord Est	5 150 m ²	Ancien	1 332 000 €
08	SAINT PRIEST - Grand Lyon Est	5 070 m ²	Ancien	7 590 000 €

03. INVESTISSEMENT

LOGISTIQUE : PORTRAIT DES GRANDES TRANSACTIONS 2023 (> 15 000 m²)

5

transactions
supérieures à
15 000 m²

cumulant
174 166 m²
transactés

100%

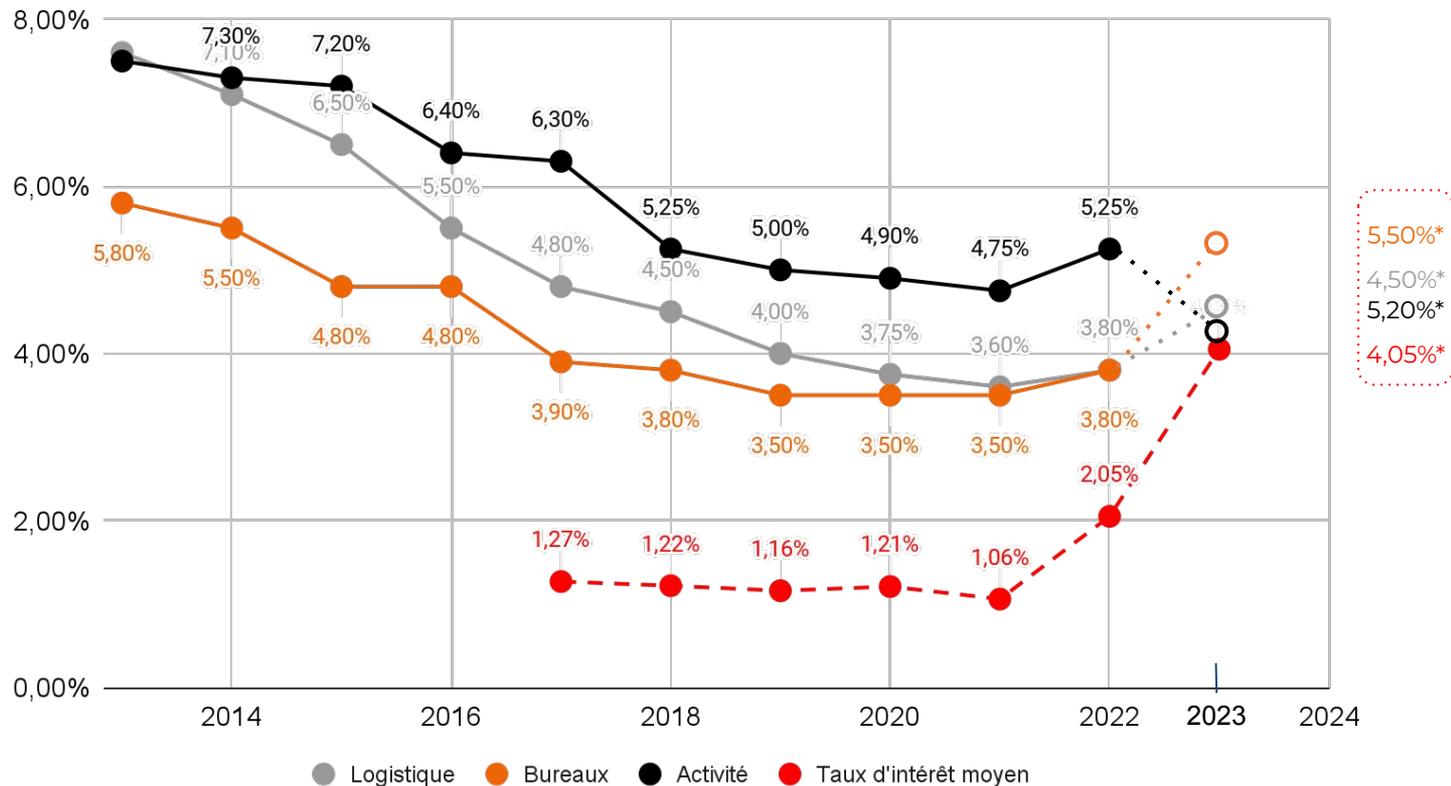
placés dans
l'ancien

Cumulant
150 à 200
millions
d'euros

		Surface	Etat	Prix de vente
01	DAGNEUX - Côtière	58 829 m ²	Ancien	66 150 000 €
02	CORBAS - Grand Lyon Sud Est	37 225 m ²	Ancien	38 900 000 €
03	MEYZIEU - Grand Lyon Nord Est	29 000 m ²	Ancien	Valeur N.C
04	SAINT QUENTIN FALLAVIER - Nord Isère	27 140 m ²	Ancien	22 450 000 €
05	SAINT QUENTIN FALLAVIER - Nord Isère	21 972 m ²	Ancien	23 000 000 €

03. INVESTISSEMENT

ZOOM : ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



*Chiffres prévisionnels donnés à titre indicatif.



L'année 2023 a été marquée par un net ralentissement des volumes investis avec une chute de près de 50%.

A l'instar des marchés utilisateurs, les locaux d'activité et la logistique se montrent résilients.

A l'inverse, les bureaux et le commerce subissent de plein fouet la situation. Ainsi en témoigne le deal moyen en bureaux qui s'établit à 10 millions d'euros, en comparaison à la moyenne décennale qui est à 20 millions d'euros.

Dans ce marché bousculé, il est difficile d'établir un taux prime précis qui sera néanmoins à la hausse en raison, notamment, des taux d'intérêts qui sont eux-mêmes en augmentation.



PÔLE INVESTISSEMENT



Emmanuel
MAZILLE
Directeur Général



Jade
CHASSAGNEL
Analyste Junior



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'activités** et **logistique**

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

Thibaut CONUS
Directeur Associé

Administration



Anne-Charlotte DUSSART
Responsable financier et
administratif

Lucie ALANON
Assistante administrative
et comptable

Comptabilité



Nadine LOVO
Comptable Gestion
locative

Charline SARR
Comptable Gestion
locative

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 locative



Lena REBOLLE
Gestionnaire locatif

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 4ème trimestre 2023, de l'année 2023 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** a 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>.



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

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