

LYON
MÉTROPOLE

 **SOROVIM**
FONCIER ACTIVITÉ

ÉTUDE DE MARCHÉ
ACTIVITÉ



ANNÉE 2022
S1 2023



Equipe Foncier – Activité
SOROVIM

SOMMAIRE

I – LYON, UN PÔLE INDUSTRIEL AU CŒUR D’UNE RÉGION DYNAMIQUE	.....	P. 5
II – LA DEMANDE PLACÉE	.....	P. 8
III – FOCUS SUR LES DIFFÉRENTS SECTEURS INDUSTRIELS LYONNAIS	.....	P. 14
1. Val-de-Saône - Côtière		p. 15
2. Grand Lyon Est		p. 26
3. Grand Lyon Nord-Est		p. 36
4. Grand Lyon Sud-Est		p. 46
5. Grand Lyon Nord-Ouest (TECHLID)		p. 57
6. Grand Lyon Sud-Ouest		p. 67
7. Nord Isère		p. 77
8. Extérieurs diffus		p. 88
9. Lyon intramuros		p. 99
IV – LE MARCHÉ FONCIER SOROVIM	.....	P. 109
V – LE MARCHÉ DE L’INVESTISSEMENT	.....	P. 111
VI - SOROVIM	.....	P. 115

INTRODUCTION

Définition d'un local d'activités :

Les actifs immobiliers à usage d'activité et/ou industriel regroupent plusieurs typologies de bâtiments :

1 **Parcs d'activités** : ensemble de bâtiments à usage de stockage, production, transport, assemblage ou conditionnement divisés en cellules. Très appréciées par les artisans et les PME, chaque cellule a une surface, allant généralement de 150 à 600 m², un espace de stockage disposant d'une hauteur de 4,5 à 8 m, une porte sectionnelle. Une zone de bureaux aménageable en RDC et/ou en mezzanine. Les parcs d'activités permettent d'optimiser un terrain en le densifiant. Chaque cellule possède ses propres réseaux (eau, électricité, gaz, fibre). Les frais de copropriété ne concernent généralement que l'entretien des espaces verts, la voirie, les portails et éventuellement le gardiennage.

2 **Bâtiments industriels** : bâtiments dédiés à la production : généralement conçus pour fonctionner avec une marche en avant, ils comprennent des zones de stockage (réception et expédition), production, bureaux administratifs, bureaux d'exploitations. Ces bâtiments peuvent être spécifiques : hauteurs variables, fosses, ponts roulants, réseaux de fluide, système de chauffage air comprimé, chambres froides... qui les rendent plus ou moins spécifiques et atypiques.

3 **Bâtiments d'activités** : ces bâtiments généralement indépendants et mitoyens d'une surface de 800 à 5 000 m² sont très recherchés. Disposant d'une hauteur confortable, ils permettent de stocker et de produire, transformer ou assembler. Les surfaces extérieures sont très importantes et sont à usage de parking, de circulation poids lourds, de stockage de matériels et de véhicules.



LYON, UN PÔLE INDUSTRIEL AU CŒUR D'UNE RÉGION DYNAMIQUE

La région lyonnaise est reconnue comme un important centre industriel en France, couvrant plusieurs secteurs d'excellence et à la diversité multisectorielle.

La région lyonnaise se distingue par son industrie pharmaceutique, sa chimie, sa fabrication d'équipements, son secteur textile et son raffinage. Ces pôles industriels jouent un rôle clé dans l'économie régionale et témoignent de la diversité et de l'importance des activités industrielles qui s'y déploient.

- **Lyon, 1^{ère} métropole industrielle** (hors Île-de-France)
- La Métropole de Lyon c'est **77 860** emplois et **7 610** établissements industriels.
- Le département du Rhône bassin d'emploi majeur avec **3 249 km²** de territoire et une population de **1 912 073** habitants.
- L'Auvergne-Rhône-Alpes se classe **première région industrielle française** avec **505 000 emplois** sur **61 242 sites**.
- L'Auvergne-Rhône-Alpes se classe **6^{ème} région européenne** et **1^{ère} française** (hors IDF) en nombre d'**investissement direct étrangers**.
- **213 Zones d'Activités** recensées dans le **Rhône** et **1967** dans la **Région**.

Source : CCI Auvergne-Rhône-Alpes; Mesinfos; OnlyLyon; Insee



La région lyonnaise a su conserver un important tissu industriel et développer son savoir-faire autour de plusieurs pôles de compétitivité. Le rayonnement de la métropole est accentué par sa localisation et son réseau autoroutier qui lui permettent de se développer au niveau national et international. Le nouveau défi de la région est le manque d'offre qui force les investisseurs à investir de plus en plus vers l'extérieur de la métropole et contribue au développement économique de la région Auvergne-Rhône-Alpes



- Lyon demeure **1^{ère}** au classement des très grandes métropoles françaises les plus attractives.
Source : Arthur Loyd « Le Baromètre 2022 attractivité des métropoles françaises & résilience des territoires »
- Lyon est aussi une ville étudiante avec le plus grand pôle étudiant rhônalpin. Avec plus de 120 000 étudiants, c'est le lieu propice pour les entreprises afin de recruter une main d'œuvre qualifiée à la sortie de leurs diplômes universitaires.
- L'Auvergne-Rhône-Alpes est la **2^{ème}** région la plus riche de France, avec un PIB de **283 milliards d'euros** en 2021 et la **4^{ème}** région la plus riche de l'Union Européenne.

1^{ère}



AGGLOMÉRATION INDUSTRIELLE DE FRANCE
(HORS ÎLE-DE-FRANCE)

2^{ème}

AÉROPORT FRANÇAIS
pour le trafic de passagers



2^{ème} RÉGION ÉCONOMIQUE DE FRANCE

2^{ème}

HUB DIGITAL DE FRANCE



CAPITALE EUROPÉENNE DU TOURISME DURABLE
En 2019



1^{ère}

DESTINATION MONDIALE A DECOUVRIR EN 2022
WORLD TRAVEL AWARDS



LYON UN MARCHÉ EN REDRESSEMENT ?

Un marché incertain

La croissance du PIB sur l'année 2022 fait logiquement suite à la décroissance de 2020 et le rebondissement de 2021. L'économie française, marquée par une politique budgétaire expansionniste après la pandémie, a cependant fait ressentir ses premières conséquences lors du deuxième semestre de 2022. L'inflation, hors de contrôle, causant la montée des taux d'intérêts, a eu un impact marqué sur le pouvoir d'achat des entreprises et leurs investissements, qui sont de plus en plus incertains. Par conséquent, le marché des locaux d'activités inscrit logiquement une année moins marquée que 2021, mais tout de même convenable avec **338 249 m² placés**, seulement 2,6% en dessous de la moyenne décennale, contre 401 072 m² (FNAIM) en 2021.

Un marché ponctué par le manque d'offre et la hausse des prix.

Cette année, mitigée pour le marché de l'activité, est néanmoins directement liée à la dynamique de fin d'année 2021. L'offre, qui commençait à se raréfier, a entraîné une hausse globale des prix du marché. Les prix de vente et loyers dans le neuf augmentent sensiblement. L'acquisition de petites surfaces pour les PME reste la tendance privilégiée, même si la hausse des prix et les difficultés à se faire financer, favorisent le marché de la location.

S2 2023, un second souffle pour l'immobilier

L'année 2023, d'un point de vue économique, a commencé sur les mêmes bases que le deuxième semestre 2022, marquée par une hausse des taux d'intérêt et de l'inflation. Néanmoins, celle-ci laisse entrevoir de l'espoir pour le marché des locaux d'activités à moyen terme. L'inflation, montrant pour la première fois, depuis le début de la politique monétaire restrictive, des signes tangibles de contrôle en mai et juin, pourrait être un signe d'assouplissement dans le futur des taux d'intérêt ce qui permettrait d'envisager une reprise des investissements immobiliers.

La demande placée en 2022 : **338 249 m²**

La valeur locative moyenne dans le neuf : **86€ HT HC/m²/an**

La valeur locative moyenne dans la seconde main : **70€ HT HC/m²/an**

La valeur d'acquisition moyenne dans le neuf : **1 312€ HT HD/m²/an**

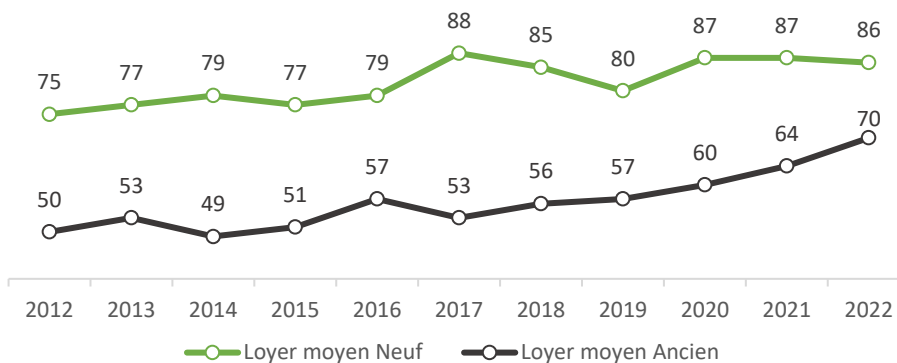
La valeur d'acquisition moyenne dans la seconde main : **926€ HD/m²/an**



Le projet **East-Line**, un défi à horizon 2025.

LA DEMANDE PLACÉE LES VALEURS LOCATIVES ET D'ACQUISITIONS

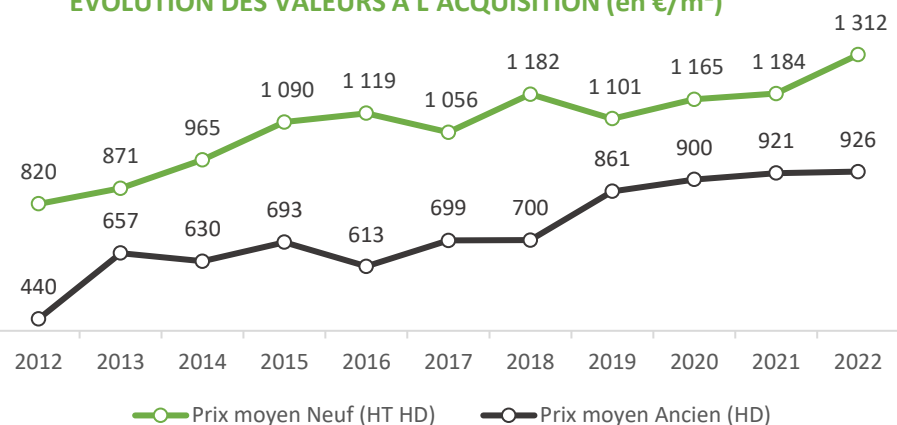
ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES (en € HT HC/m²/an)



Augmentation des prix dans le neuf notamment faute de foncier.

Sur le marché locatif, la perte de pouvoir d'achat des entreprises liée à l'inflation, a forcé les entreprises à se rabattre sur les locaux de seconde main avec des loyers moins élevés, faisant ainsi augmenter les loyers de ceux-ci.

ÉVOLUTION DES VALEURS À L'ACQUISITION (en €/m²)



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN 2022

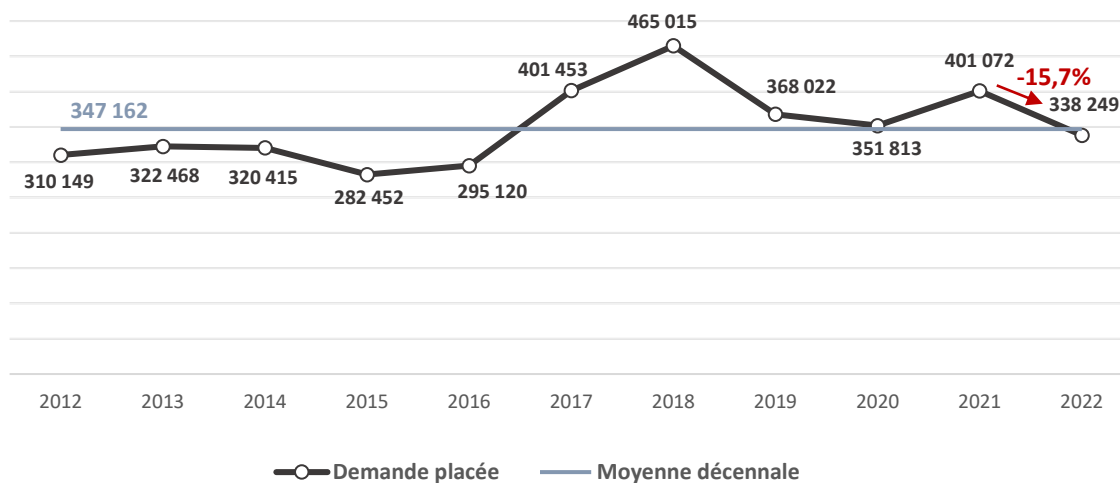
Secteur	Commune	Nature	Preneur	Etat	Surface	Prix/Loyer
Grand Lyon Est	Chassieu	Location	ABB SAS	Ancien	9 104 m ²	59€ /m ² /an
Nord D'Isère	Saint-Quentin-Fallavier	Vente	MAXXEGA	Neuf	6 555 m ²	1 205€ /m ²
Grand Lyon Sud-Ouest	Vourles	Vente	SYMATESE	Ancien	5 203 m ²	1 159€ /m ²
Extérieur Nord	Civrieux	Location	FRICO	Neuf	5 096 m ²	64€ /m ² /an
Grand Lyon Nord-Est	Décines-Charpieu	Location	SAIREM	Ancien	4 954 m ²	64€ /m ² /an
Grand Lyon Sud-Ouest	Irigny	Location	TER Rental	Ancien	4 600 m ²	42€ /m ² /an
Extérieur Ouest	Brindas	Vente	SCI BOCA	Ancien	4 355 m ²	367€ /m ²
Extérieur Est	Charvieu-Chavagneux	Vente	SCI LES SENART	Ancien	3 972 m ²	378€ /m ²
Lyon Intramuros	Villeurbanne	Vente	N.C	Neuf	2 030 m ²	1 897€ /m ²

LA DEMANDE PLACÉE

Le marché des locaux d'activités a traversé une année 2022 **compliquée**, fragilisé par le contexte économique français et mondial.

Le marché **locatif** a clairement pris le dessus par rapport à l'acquisition.

Évolution de la demande placée sur le territoire du Grand Lyon et depuis 2012 (en m²)



FOCUS S1 2023

Une économie régionale dynamique en dépit des incertitudes internationales

Après un deuxième semestre 2022 marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, présageant un marché incertain pour début 2023, la demande placée reste haute dans le domaine de l'activité. En effet, le marché des locaux d'activités est le moins affecté par les tendances globales qui règnent sur le marché de l'immobilier lyonnais.

Les principales tendances pour ce début 2023 sont les suivantes :

- Les acteurs ont augmenté leurs prises de précaution et leur temps de réflexion avant de valider un projet immobilier.
- La deuxième tendance qui se dessine depuis quelques années est l'expansion autour de la métropole de Lyon.
- La demande placée a augmenté sur les zones Extérieurs diffus, faute de foncier et de loyer abordable.

Le climat du marché immobilier lyonnais laisse présager de l'espoir à moyen-terme. En effet, la baisse de l'inflation devrait entraîner une baisse des taux d'intérêt courant 2024.

Demande placée : **171 190 m²** (-4,4% / S1 2022)

Nombre de transaction : **205** (+6,77% / S1 2022)

Part des locations : **76%** (+24,6% / S1 2022)

Part du neuf : **37,1%** (+85,5% / S1 2022)

« Un premier semestre relativement dynamique vu le contexte global »



338 249 m² de demande placée en 2022.



-2,5% de demande placée par rapport à la moyenne décennale.
-15,7% de demande placée par rapport à l'année 2021.



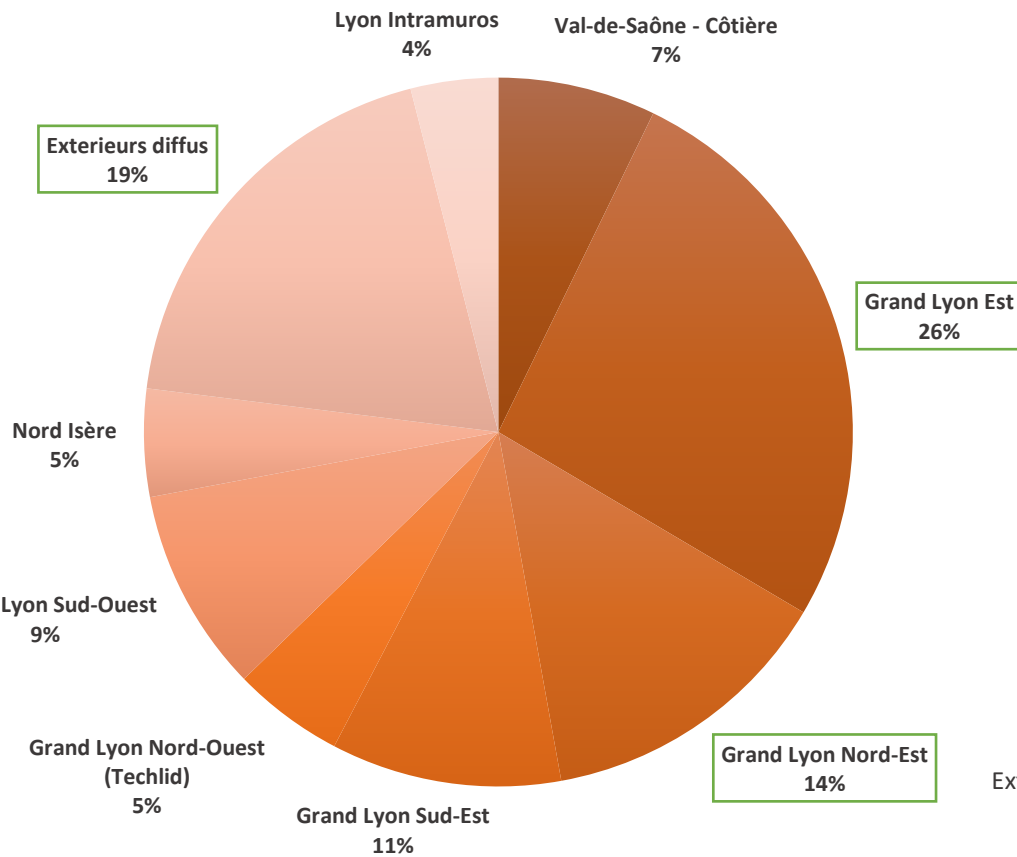
415 transactions réalisées sur l'année écoulée contre **457** en 2021.
Soit une baisse de **9,2%**.



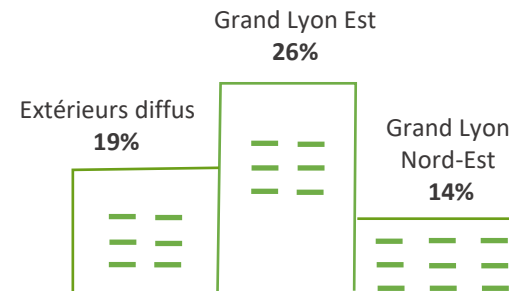
Un seul méga-deal supérieur à 9 000 m² en 2022.
58,6% des transactions ≤ à 500 m² dû à la tertiarisation.

LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

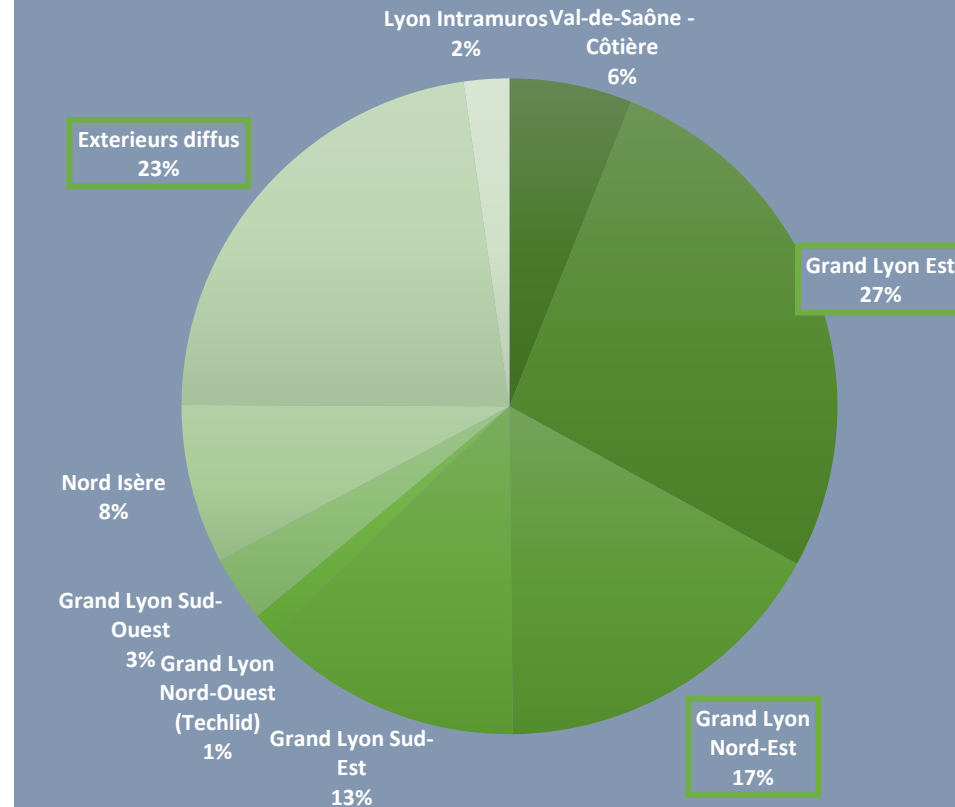
Part de la demande placée des locaux d'activités (en m²) par secteur



Projets Foncier
 Industrie, Activité
 Offre, Marché
 Développement
 Résilience



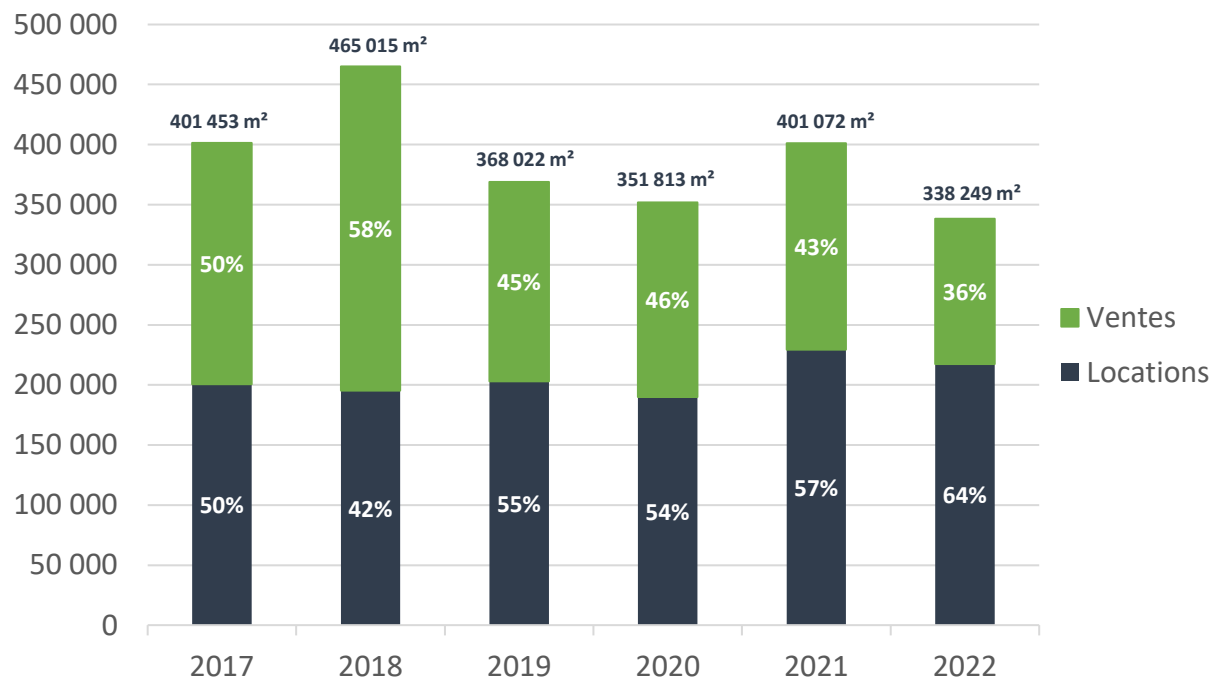
FOCUS S1 2023



- L'Est Lyonnais reste le secteur le plus dynamique notamment grâce à ses zones d'activités, sa desserte et sa topographie, même si d'autres secteurs gagnent en attractivité (Val-de-Saône – Côtière & Grand Lyon Sud-Ouest par exemple).
- La plus grande augmentation en comparatif avec 2021 est réalisée par les **Exterieurs diffus** qui représentent près de 20% de la demande placée. Faute d'offre, la demande se reporte de plus en plus loin ce qui explique l'émergence de tels secteurs.

- Au premier semestre 2023, les secteurs les plus dynamiques restent les mêmes qu'en 2022. La tendance de marché reste l'attractivité de l'Est lyonnais et l'expansion des projets vers les extérieurs lyonnais. Le Grand Lyon Est (+46 000 m² placés), domine le classement avec 27% de la demande placée. Cette attractivité est notamment dû à son accessibilité, ainsi qu'au dynamisme de cette zone grâce à de nombreux programmes de qualité.

Répartition entre Ventes et Locations (en m²)



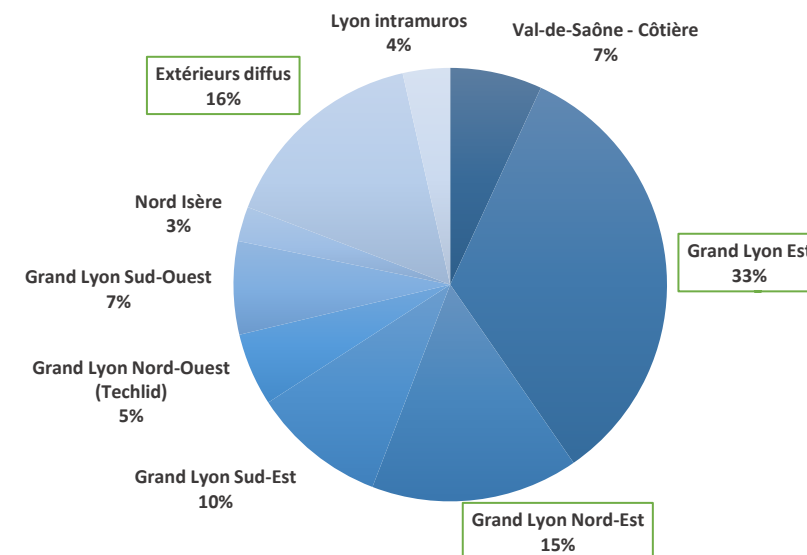
Le marché locatif en 2022

- Les locations représentent **64%** du volume, soit **217 349 m²** placés.
- Les locations sont concentrées sur l'**Est lyonnais** et les **Extérieurs diffus**.

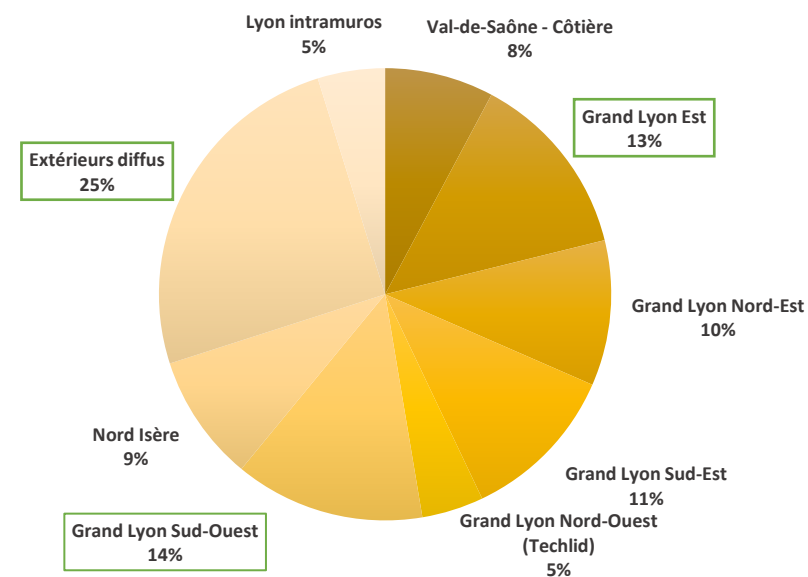
Le marché de l'acquisition en 2022

- La part des ventes représente **36%** du volume, soit **120 900 m²** placés.
- Les ventes sont majoritairement réalisées dans l'**Est Lyonnais**, le **Sud-Ouest** et les **Extérieurs diffus**.

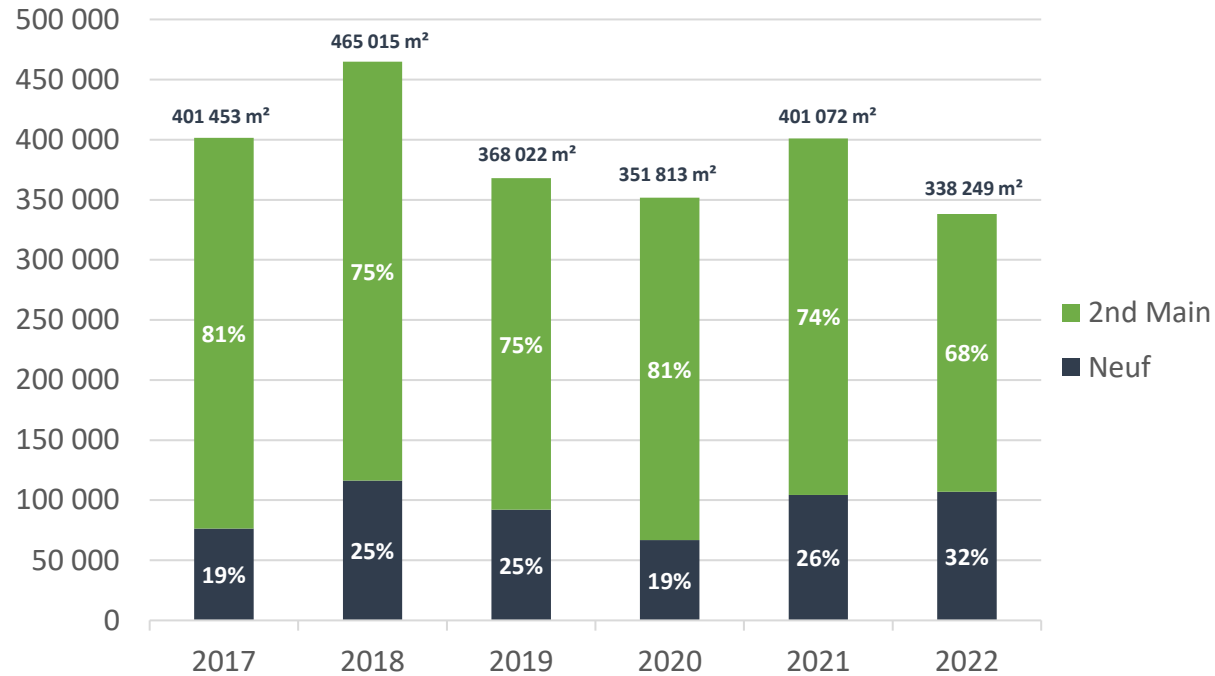
Répartition des locations en 2022 – (en m²)



Répartition des ventes en 2022 – (en m²)

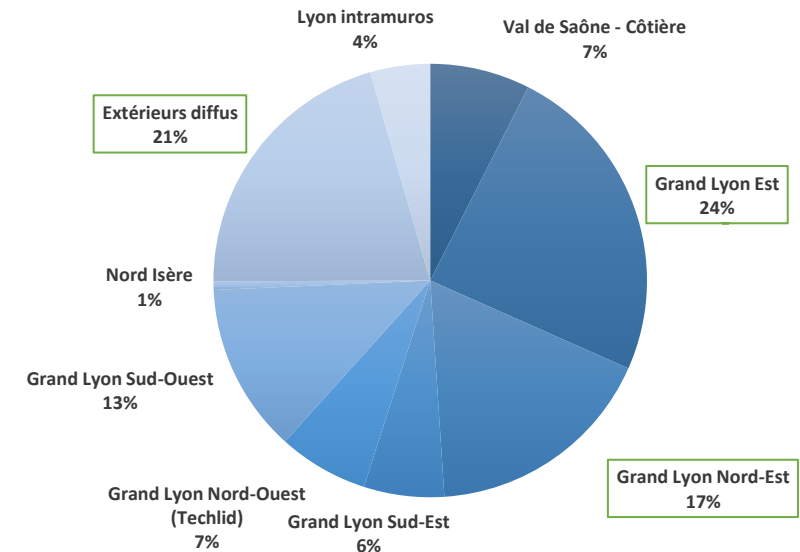


Répartition entre neuf et seconde main (en m²)

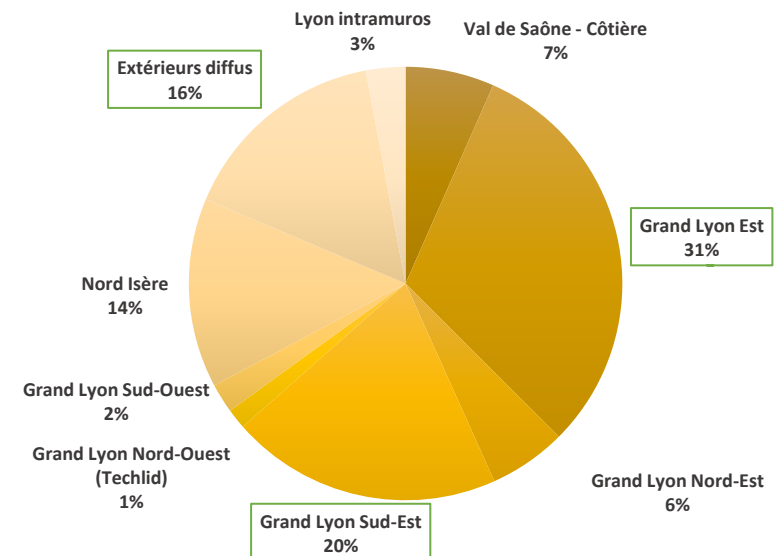


- Le marché du neuf représente 32% de la demande placée soit **120 900 m²**. La multiplication des parcs d'activité permet aux utilisateurs de devenir propriétaires de leur outil de travail. Cependant, le marché s'est complexifié en raison de **la hausse de taux et l'attrait pour l'investissement**, les preneurs se reportant sur des bâtiments de seconde main parfois vétustes aux loyers moins élevés que le neuf.
- Les Extérieurs diffus** se démarquent de plus en plus étant donné **le manque de terrain constructible** et de nouveaux projets sur la métropole. Cela force les entreprises à **s'éloigner de la métropole**.

Répartition de la 2nd main par secteurs en 2022 – (en m²)

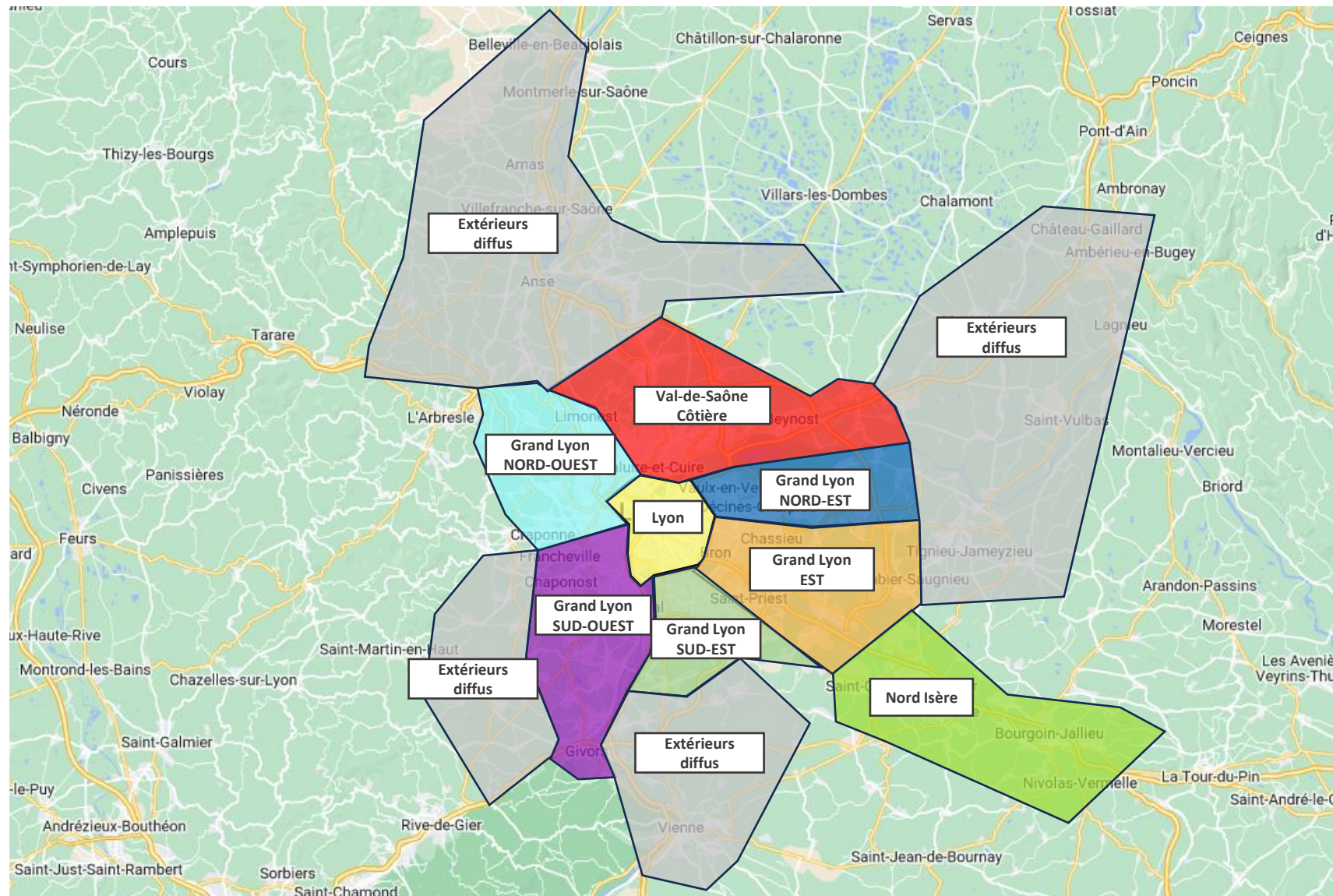


Répartition du neuf par secteurs en 2022 – (en m²)



LES GRANDS SECTEURS DE LA RÉGION LYONNAISE

ANNÉE 2022 – S1 2023



1. Val-de-Saône – Côtière P.15



2. Grand Lyon Est P.25



3. Grand Lyon Nord-Est P.35



9. Lyon Intramuros P.91



8. Extérieurs diffus P.82



7. Nord Isère P.73



6. Grand Lyon Sud-Ouest P.63



4. Grand Lyon Sud-Est P.45

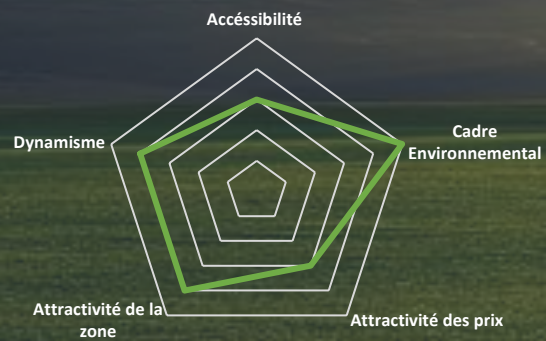


5. Grand Lyon Nord-Ouest (TECHLID) P.54



Focus sur les différents secteurs d'activités lyonnais

VAL-DE-SAÔNE -CÔTIÈRE

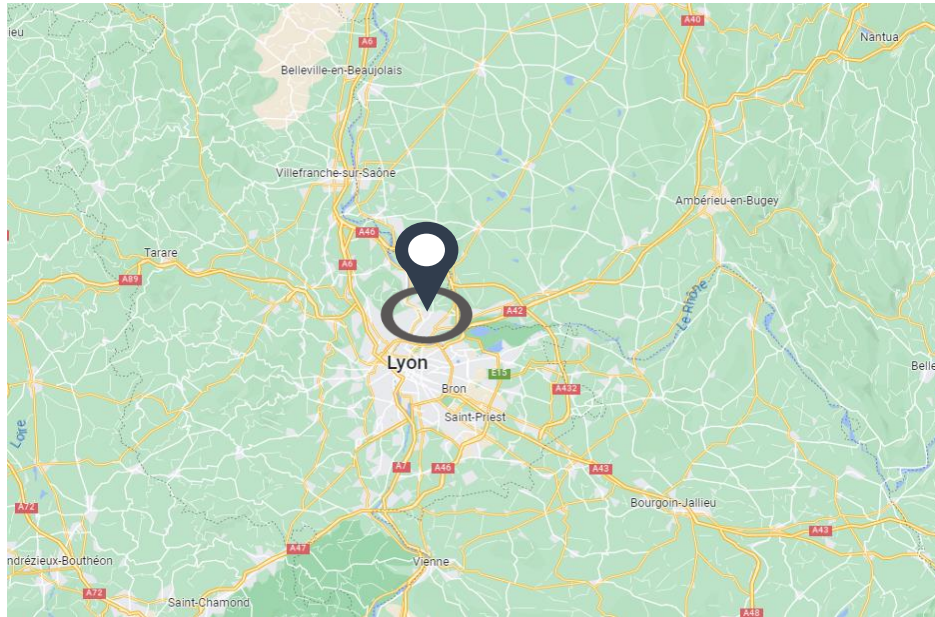


24 361 m² de demande placée en 2022



26 184 m² de surface en développement

VAL-DE-SAÔNE – CÔTIÈRE SITUATION



ACCÈS

- Connecté à la ville et aux alentours par les grands axes routiers (A432, A46, A42/E611).
- De nombreuses gares TER implantées dans le secteur (Neuville-sur-Saône, Sathonay-Camp, Rillieux, Miribel, Beynost).
- Situé à environ 30 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A432 et les grands axes routiers.
- Nombreuses lignes de bus sillonnant le secteur (lignes 43 / C2 / 70 / 132 / 171 / 184).
- Le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Lyon – Trévoux prévu pour 2026.



*Correspond aux secteurs « Val-de-Saône / Côtère » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés.

VAL-DE-SAÔNE – CÔTIÈRE DESSERTE ROUTIÈRE & ZONES D'ACTIVITÉS

ZI Lyon Nord – Val-de-Saône

Communes : Genay, Neuville-sur-Saône.
Destination : Zone artisanale, logistique, commerciale, chimique et pharmaceutique.



ZI Perica

Communes : Caluire-et-Cuire, Rillieux-la-Pape, Sathonay-Camp
Destination : Zone industrielle, tertiarisation progressive, activités de services, de négoce, pôle automobile et industrie textile.



ZI Follieuse Les Echets

Communes : Miribel-Les-Échets
Destination : Zone industrielle.



ZI de Beynost

Communes : Beynost
Destination : Zone industrielle.



VAL-DE-SAÔNE – CÔTIÈRE CHIFFRES CLÉS

LES ATOUTS MAJEURS

- A proximité de Lyon.
- Un mode de vie urbain avec une touche de nature.
- Une desserte efficace depuis le centre de Lyon, TECHLID, Villefranche et l'Est lyonnais.

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Développement de nouveaux moyens de mobilité et de nouvelles infrastructures de transports.

Qualité de vie

- Un cadre de vie en mutation avec l'émergence de nouveaux espaces, une proximité ville-campagne.

Vocation économique

- Le Val-de-Saône est aujourd'hui en pleine effervescence avec la création de plusieurs parcs d'activités de taille conséquente. Le secteur est dynamisé aujourd'hui par son tissu économique à dominante industriel qui attire de plus en plus d'entreprises (principalement des PME).

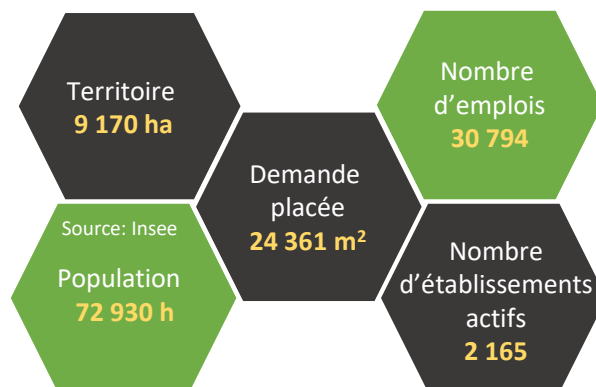


“ Un secteur dynamique en plein essor économique avec l'arrivée de plusieurs parcs neufs offrant un cadre de travail et de vie agréable. Malgré une pénurie d'offre dans la seconde-main, le marché locatif est attractif pour les petites et les moyennes surfaces essentiellement dans des parcs d'activités récents offrant de belles prestations. ”



Matthieu MONACHON
Alternant Consultant Activité

CHIFFRES CLÉS 2022



Fiche Contact :



FOCUS 2022

- Demande placée : 24 361 m² soit -58,1% par rapport à 2021.
- Transactions : 45 transactions en 2022 soit -36,6% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 6.
- Surface moyenne louée neuf : 373 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 629 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 411 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 664 m².

FOCUS S1 2023

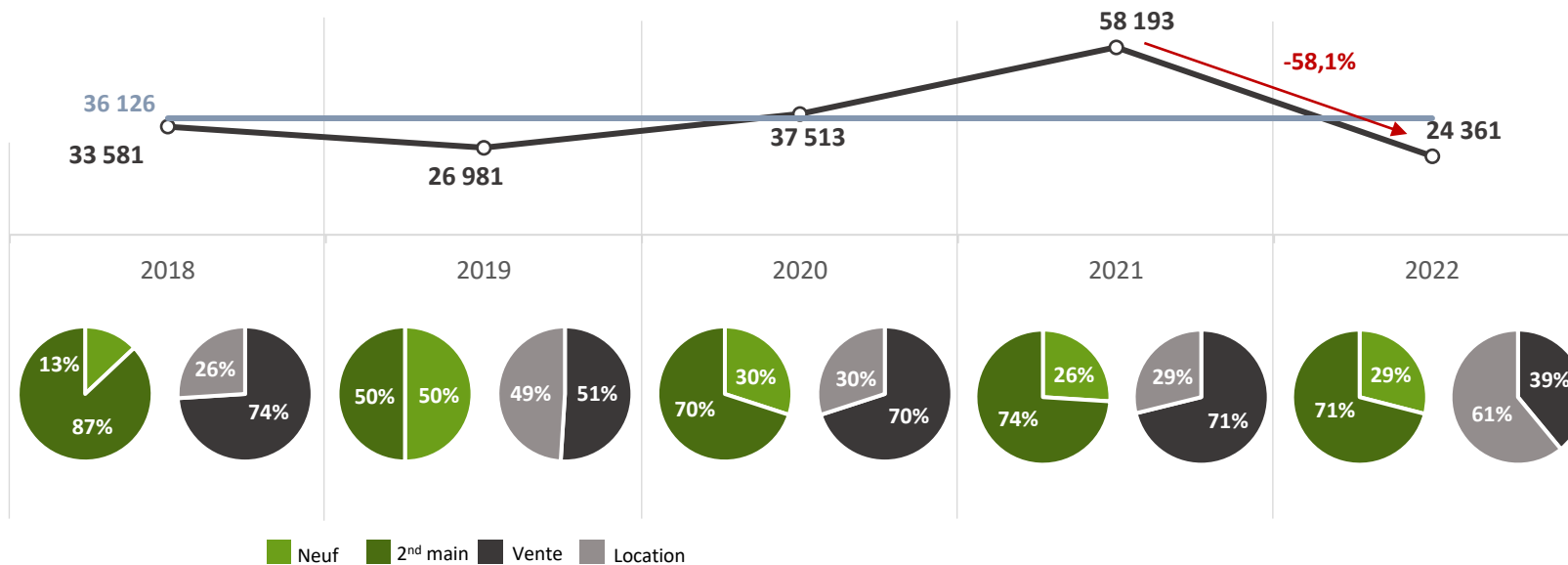
Demande placée : 10 351 m² soit +3,8% par rapport au S1 2022.
 Nombre de transactions : 22 soit +38% par rapport au S1 2022.
 Part du neuf : 47% des transactions.

Transaction majeure

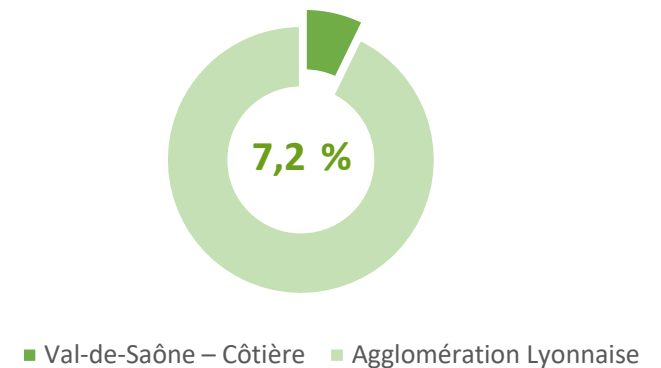
LOCATION NEUF – GENAY – 1 536 m² – 104€ HT HC/m²/an
 ACTIPARK DE LA RICLISSIERE

Variation de la demande placée (en m²)
 secteur Val-de-Saône – Côtière

— Moyenne Quinquennale



Part de Val-de-Saône – Côtière dans
 l'agglomération lyonnaise en 2022
 (demande placée)



LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



ACTIPARK DE LA RICHASSIERE – GENAY

Dernière réf. : 1 536 m²
Neuf
Loyer : 104€ HT HC/m²/an



466 RUE DES MERCIÈRES – RILLIEUX-LA-PAPE

Dernière réf. : 1 936 m²
Ancien
Loyer : 77€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



230 RUE DE LA DOMBES – MIRIBEL-LES-ÉCHETS

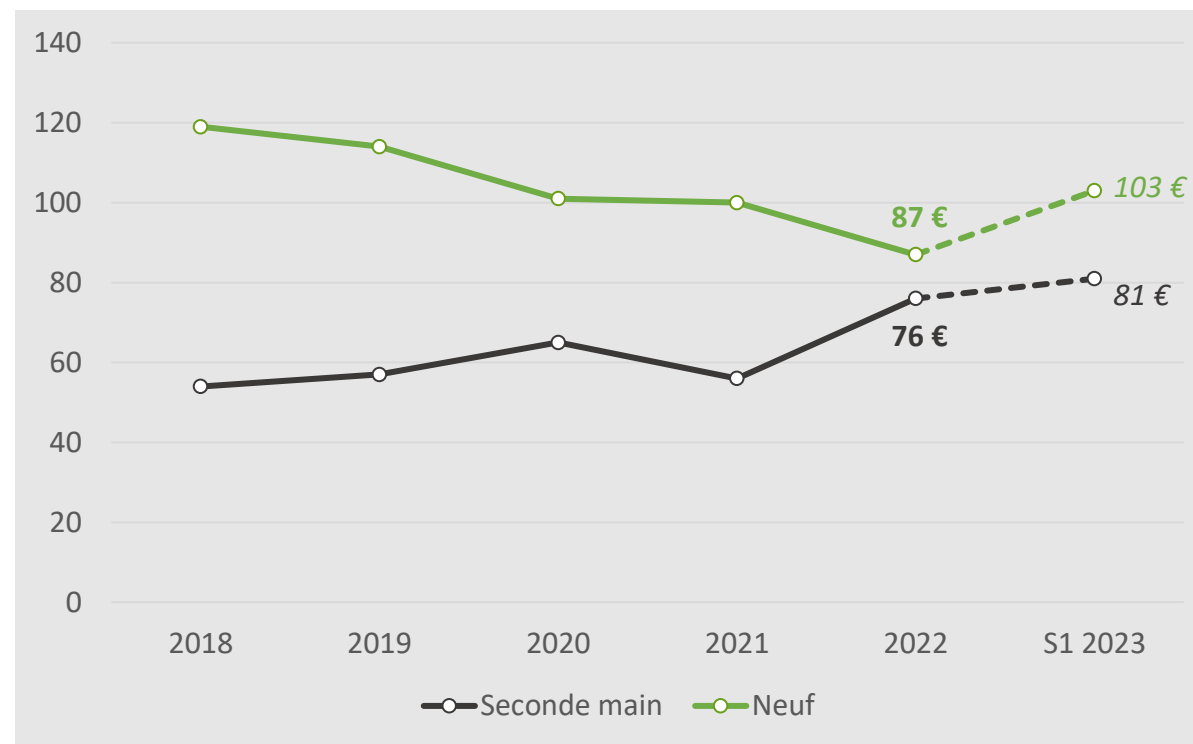
Dernière réf. : 2 585 m²
Ancien
Loyer : 100€ HT HC/m²/an
Preneur : TESLA FRANCE



356 RUE DU COMPANET – RILLIEUX-LA-PAPE

Dernière réf. : 1 653 m²
Ancien
Loyer : 54€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Un marché locatif en plein essor avec l'arrivée de nouveaux parcs d'activités. Nous constatons beaucoup plus de transactions que dans le passé sur de plus petites surfaces. Le marché de la seconde main s'adapte à la hausse des loyers actuels tout en conservant un taux de remplissage proche de 100%.

VAL-DE-SAÔNE – CÔTIÈRE RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



SOL@R PARK – GENAY

Dernière réf. : 565 m²
Neuf
Prix : 1 478€ HT HD /m²



ACTIPARK DE LA RICHASSIÈRE – GENAY

Dernière réf. : 565 m²
Neuf
Prix : 1 468€ HT HD /m²



RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



SOL@R PARK – GENAY

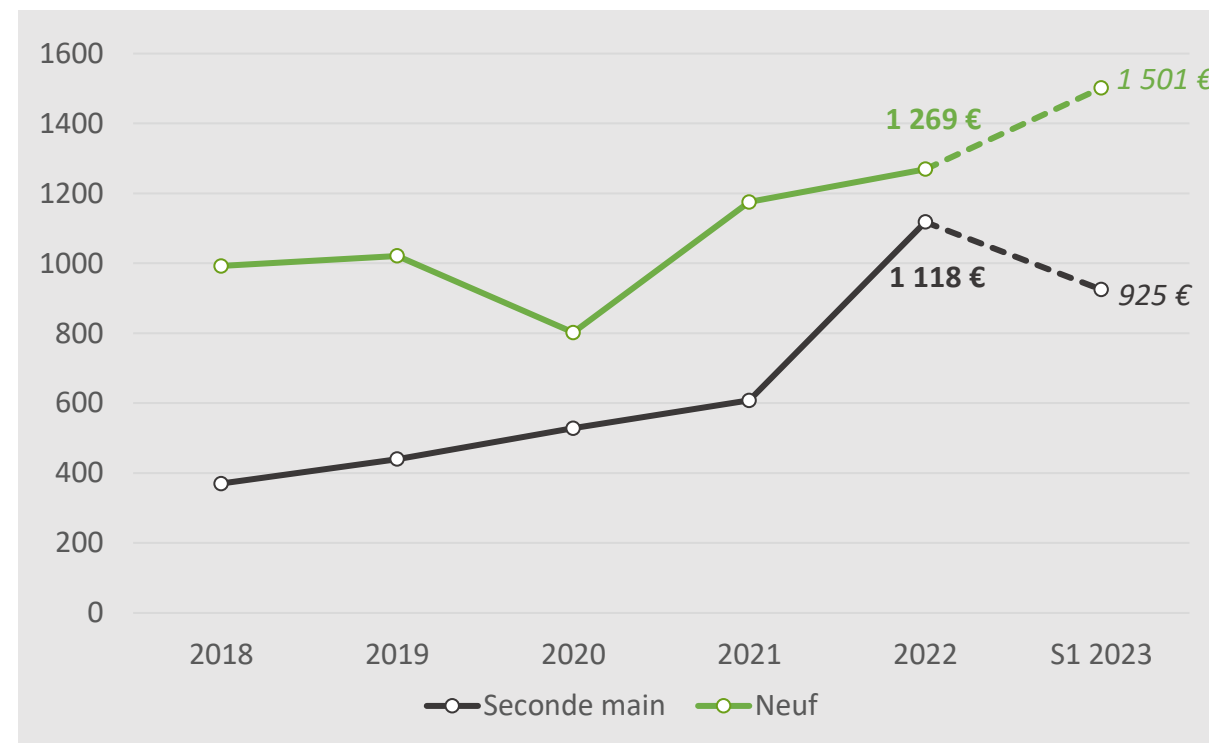
Dernière réf. : 585 m²
Neuf
Prix : 1 478€ HT HD /m²



ALLÉE DE LA CROIX DES HORMES – MONTANAY

Dernière réf. : 2 265 m²
Ancien
Prix : 851€ HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Forte hausse des prix de vente dans le neuf et l'ancien due au manque d'offre et à la hausse des coûts de construction. Très peu de références dans la seconde main.

La livraison des nouveaux parcs sur le S1 2023 se reflète directement sur les valeurs de vente du neuf.

IMMEUBLES NEUFS



SOL@R PARK – GENAY

Surface disponible : 205 – 1 271 m²
Disponibilité : S2 2023
Loyer à partir de 21 575€ HT HC/an
Prix à partir de 325 409€ HT HD



INNOVSPACE PERICA – RILLIEUX-LA-PAPE

Surface disponible : 199 – 6 284 m²
Disponibilité : T3 2024
Prix à partir de 363 224 € HT HD



RUE DE LA CROIX DES HORMES – MONTANAY

Surface disponible : 138 – 1 893 m²
Disponibilité : T2 2024
Loyer à partir de 16 180€ HT HC/an
Prix à partir de 265 300€ HT HD



IMMEUBLES EXISTANTS



887 CHEMIN PIERRE DREVEY – CALUIRE-ET-CUIRE

Surface disponible : 2 279 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix : 2 300 000€ HD



259 RUE DES CHARTINIÈRES – DAGNEUX

Surface disponible : 603 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : 45 930€ HT HC/an



507 CHEMIN DE DERONTET – BÉLIGNEUX

Surface disponible : 631 – 1 353 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 34 650€ HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



MESSAGERIE – QUINCIEUX

Surface : 4 960 m²
Etat : Neuf
Vendu à : ARKEA
Prix de vente : 10,43 M€ AEM
Taux : 4,9% AEM
Prix/m² : 2 103€ NV



RUE DE LA DOMBE – MIRIBEL-LES-ÉCHETS

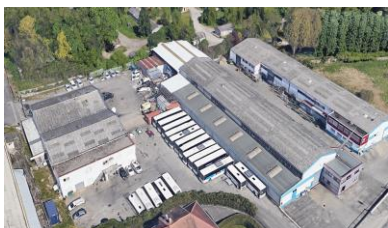
Surface : 2 585 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : TESLA FRANCE
Prix de vente : 2,34 M€ NV
Prix/m² : 905€ NV



533 RUE DU CHAT BOTTÉ – BEYNOST

Surface : 1 462 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 1,95 M€ NV
Prix/m² : 1 334€ NV

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2023



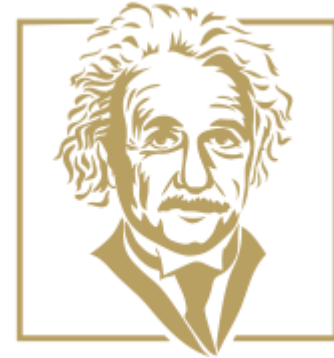
CHEMIN DU CHAMP DE LIÈRE – RILLIEUX-LA-PAPE

Surface : 4 113 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 3,2 M€ NV
Prix/m² : 777€ NV



Cité médiévale de Pérouges

Acquisition de plusieurs lots d'activité dans le SOL@R PARK par Einstein Invest à Genay



“
Quelle a été l'ambition motrice pour cette acquisition et pourquoi dans ce secteur ?

Le secteur ne laisse percevoir que très peu d'offre à la vente, des projets comme le Sol@r Park sont donc très attractifs pour un investisseur à la recherche des bonnes opportunités. Cette acquisition a été motivée par la recherche de cellules de 150 à 500 m² dans un des secteurs les plus dynamiques de la région lyonnaise. Avec Einstein Invest, nous avons fonctionné au coup de cœur pour ce bien, car cette acquisition rentrait parfaitement dans nos critères.

Comment le contexte économique actuel a influencé votre approche de l'investissement en activité ?

Les taux d'intérêts très élevés nous ont poussés à revoir nos taux de rendements exigés sur nos investissements. Il n'y a pas d'évolution immédiate sur les prix à la location et cela nous pousse donc à ne pas dépasser un certain prix à l'acquisition. Ce contexte économique ne prévoit pas d'évolution positive immédiate et couplée à une offre qui baisse sur les petites surfaces à l'achat dans le neuf, nous pousse à prendre plus de temps de réflexion sur chaque acquisition. Néanmoins, cela n'a pas changé nos ambitions de vouloir nous développer dans le Rhône, nous voulons être actifs dans ce territoire malgré la complexification du contexte économique actuel.

Yariv ELFASSY
Président
Einstein Invest





INNOVSPACE PERICA

RUE DES TERRES BOURDIN – 69140
RILLIEUX-LA-PAPE

6 294 m² d'activités

Divisibles à partir de 199 m²

Certifié BREEAM VERY GOOD

Aux portes de Lyon et Caluire-et-Cuire

Disponible T3 2024

GRAND LYON EST

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Accessibilité

Dynamisme

Cadre
Environnemental

Attractivité de la
zone

Attractivité des prix



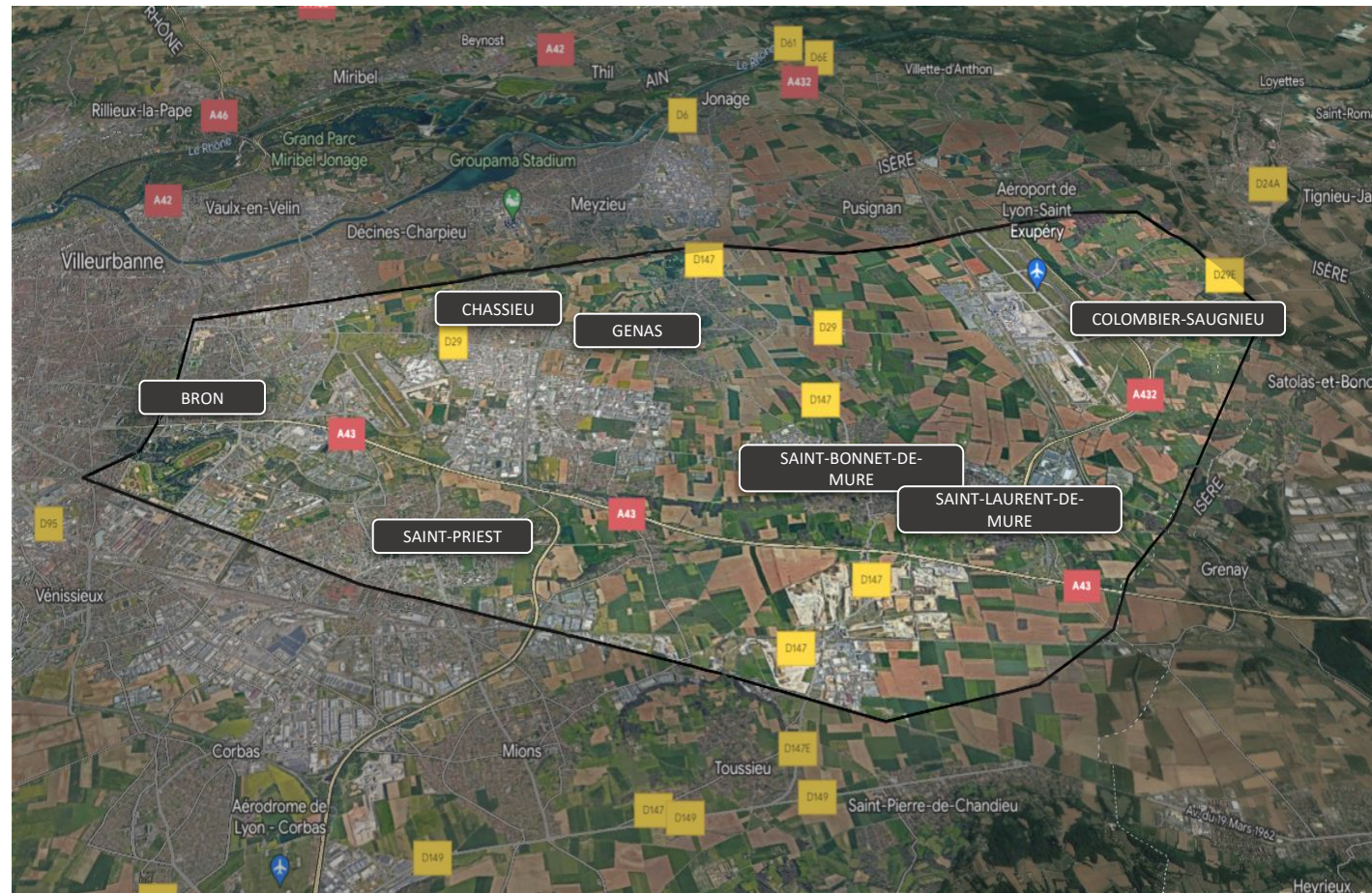
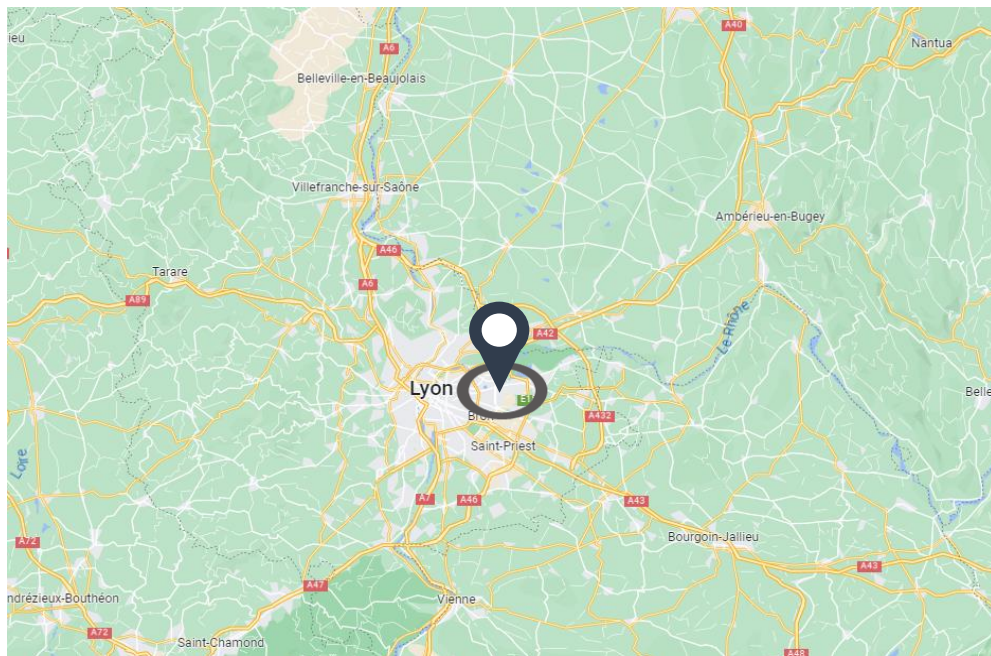
88 934 m² de demande placée en 2022



27 162 m² de surface en développement



GRAND LYON EST SITUATION



ACCÈS

- À proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (A43, A432, A46) et du boulevard périphérique.
- Plusieurs gares SNCF (Saint-Priest, Bron, Lyon Saint-Exupéry).
- Situé à proximité directe de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A43 et l'A432.
- Nombreuses lignes de bus sillonnant le secteur (lignes 28 / 29 / 26 / 47 / 48 / 50 / 76).
- Ligne de tramway permettant d'accéder au centre-ville de la métropole (T5 Chassieu « Eurexpo », T2 « Saint-Priest Bel Air »).



*Correspond aux secteurs « Grand Lyon Est / Est Lyonnais » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés.

GRAND LYON EST DESERTE ROUTIERE & ZONES D'ACTIVITÉS

ZI Mi-Plaine – Est Lyonnais

Communes : Genas, Chassieu, Saint-Priest
Destination : Parc industriel, logistique, artisanal et tertiaire.



ZAC du Chanay

Communes : Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Laurent-de-Mure
Destination : Parc industriel, commercial et tertiaire.



ZI du Bois-Rond

Communes : Saint-Bonnet-de-Mure
Destination : Parc industriel, artisanal et logistique.



ZA de Colombier-Saugnieu

Communes : Colombier-Saugnieu
Destination : Petite industrie, artisanat, PME-PMI.



ZA de Terre Valet

Communes : Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Laurent-de-Mure
Destination : Parc industriel, tertiaire et logistique.



ZI des Marches du Rhône

Communes : Saint-Laurent-de-Mure
Destination : Parc industriel et logistique.



GRAND LYON EST CHIFFRES CLÉS

LES ATOUTS MAJEURS

- Un **territoire à dimension européenne**, qui, par son emplacement permet de rayonner sur l'ensemble du territoire national.
- **1^{er} pôle industriel lyonnais.**
- **Proximité avec l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry.**

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilité

- Carrefour autoroutier pour desservir l'ensemble du territoire national. Gare et aéroport de Saint-Exupéry permettant un accès rapide aux autres métropoles européennes. Développement des tramways et des pistes cyclables.

Vocation économique

- Un emplacement stratégique idéal pour une majorité des entreprises du territoire lyonnais.
- Des sites industriels anciens à réhabiliter ou démolir pour transformer la zone.

“

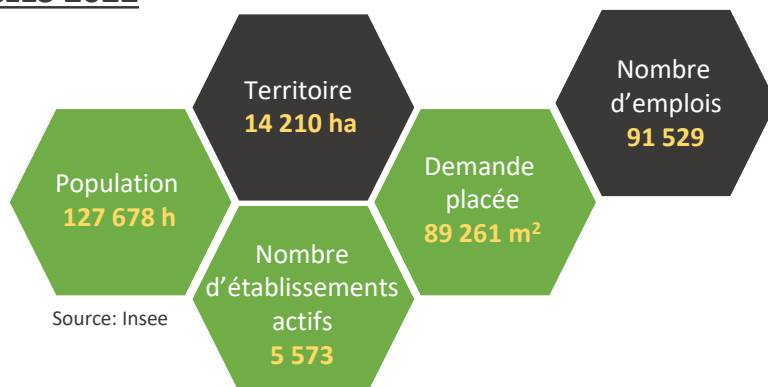
Le secteur reste le plus dynamique de la métropole. Nous observons une augmentation d'offres disponibles à la location. Les offres en vente sur le marché restent rares. La plupart de nos clients souhaitent acheter, ils ont pu profiter de l'attentisme récent des investisseurs pour se positionner. En revanche le durcissement des conditions d'accession à un emprunt et l'augmentation des taux d'intérêts ne facilitent pas l'aboutissement des projets. On se retrouve donc avec une offre et une demande qui ne se rencontrent pas forcément. Les prix sont tirés vers le haut à cause de la raréfaction des fonciers et la hausse du coût des matériaux. Nous observons des valeurs minimums dans le neuf de 1 600€ le m² en activité et 2 100 € le m² de bureau d'accompagnement.

”



Valentin Page
Consultant Activité

CHIFFRES CLÉS 2022



LES ACTUALITÉS DU SECTEUR

Accessibilité :

- La Ligne de l'Est Lyonnais prévue pour 2025 reliant la Part-Dieu à l'aéroport en passant par Genas.
- Réouverture temporaire en 2028 de la gare de Saint-Pierre-de-Chandieu puis ouverture complète avec 4 voies en 2030. Jean Macé-Mions en 17 minutes.

Projets en prévision :

- De nouveaux parcs structurants sur la commune de Saint-Priest (Parc Avenue C et Eco Parc du Lyonnais).
- Le dynamisme du Parc Urban East qui continue de se remplir.
- Un nouveau parc mixte à Toussieu : « Open Park » livré T3 2024.
- La requalification de la zone industrielle à GENAS jusqu'en 2024.
- Des projets logistiques sur la zone Cargoport de l'aéroport Saint-Exupéry.
- Une tertiarisation du secteur qui se traduit par plusieurs projets d'envergure : Artea à Genas (16 500 m², dont 11 000 m² de bureaux), Vaillance Immobilier à Genas (15 000 m² dont 10 600 m² de bureaux).

Fiche Contact :



FOCUS 2022

- Demande placée : 88 934 m² soit +7,5% par rapport à 2021.
- Transactions : 97 transactions en 2022 soit +10,2% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 23.
- Surface moyenne louée neuf : 1 044 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 1 037 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 434 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 837 m².

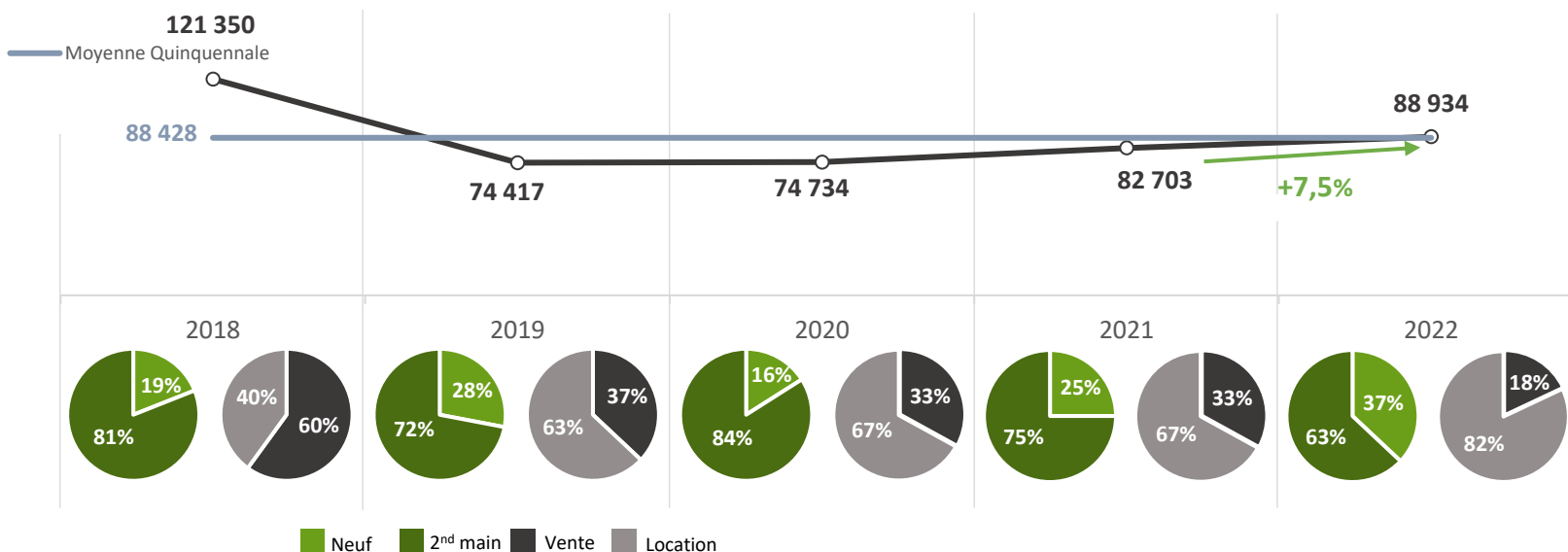
FOCUS S1 2023

- Demande placée : 46 101 m² soit -8,8% par rapport au S1 2022.
- Nombre de transactions : 50 soit +6,4% par rapport au S1 2022.
- Part du neuf : 55% des transactions.

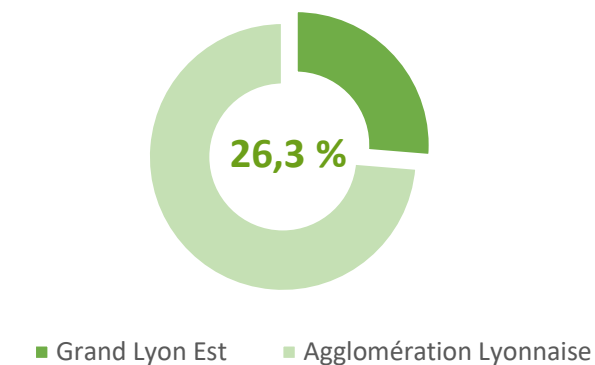
Transaction majeure

LOCATION NEUF – SAINT LAURENT DE MURE – 6 148 m² – 85€ HT HC/m²/an
Loué à FAAC FRANCE

Variation de la demande placée (en m²)
secteur Grand Lyon Est



Part de Grand Lyon Est dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



GRAND LYON EST RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



5 AVENUE MARÉCHAL JUIN – SAINT-LAURENT-DE-MURE

Dernière réf. : 6 148 m²

Neuf

Loyer : 85€ HT HC/m²/an

Preneur : FAAC France



PARC ACT'Y – SAINT-PIRIEST

Dernière réf. : 4 322 m²

Neuf

Loyer : 94€ HT HC/m²/an

Preneur : VINTED

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



173 AVENUE CHARLIE CHAPLIN – SAINT-PIRIEST

Dernière réf. : 1 088 m²

Neuf

Loyer : 92€ HT HC/m²/an



7 RUE ALEXANDRE GRAMONT – SAINT-PIRIEST

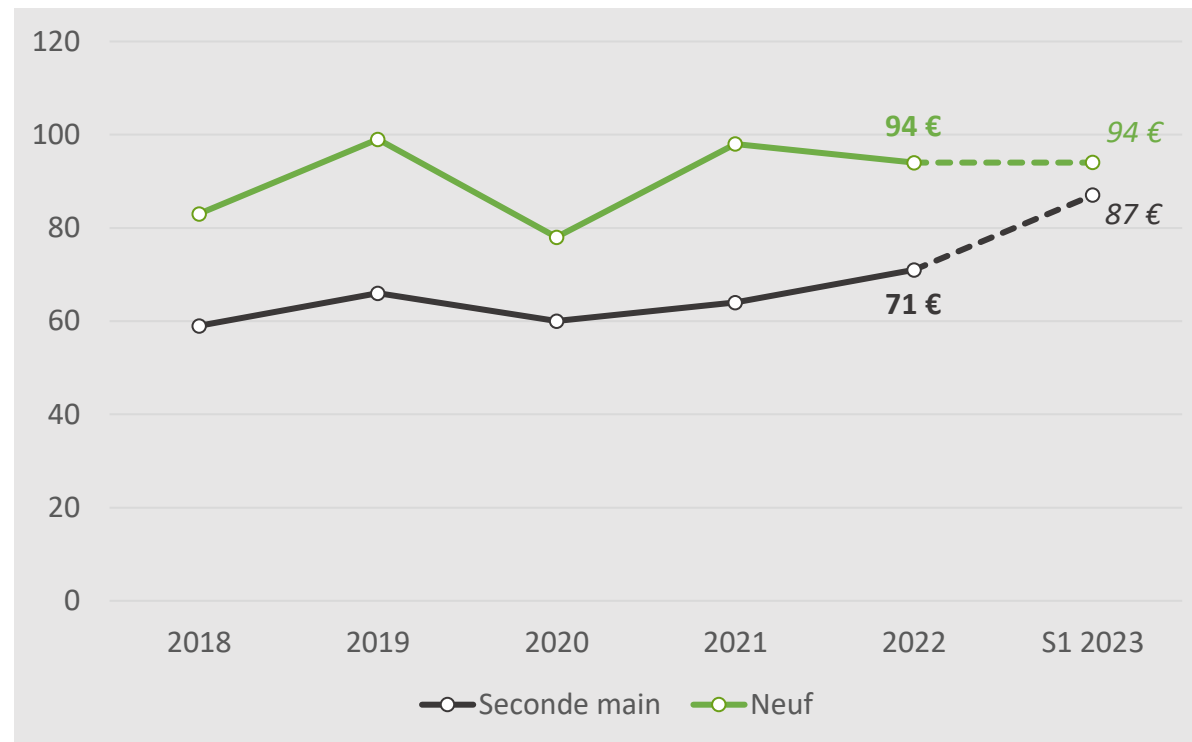
Dernière réf. : 1 073m²

Ancien

Loyer : 78€ HT HC/m²/an



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Dans le neuf, la valeur locative se stabilise autour des 100 € HT HC/m²/an.

Les valeurs dans la seconde main continuent de croître de façon constante.

Cette dynamique se prolonge en 2023 avec une augmentation du prix de la seconde main se rapprochant fortement du neuf.

GRAND LYON EST RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



PARC DU TRIANGLE GAYET – SAINT-PRIEST

Dernière réf. : 336 m²

Neuf

Prix : 1 673€ HT HD /m²



PARC DU TRIANGLE GAYET – SAINT-PRIEST

Dernière réf. : 335 m²

Neuf

Prix : 1 554€ HT HD /m²



RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



PARC DE L'AÉROPOSTALE – COLOMBIER-SAUGNIEU

Dernière réf. : 414 m²

Neuf

Prix : 1 280€ HT HD /m²



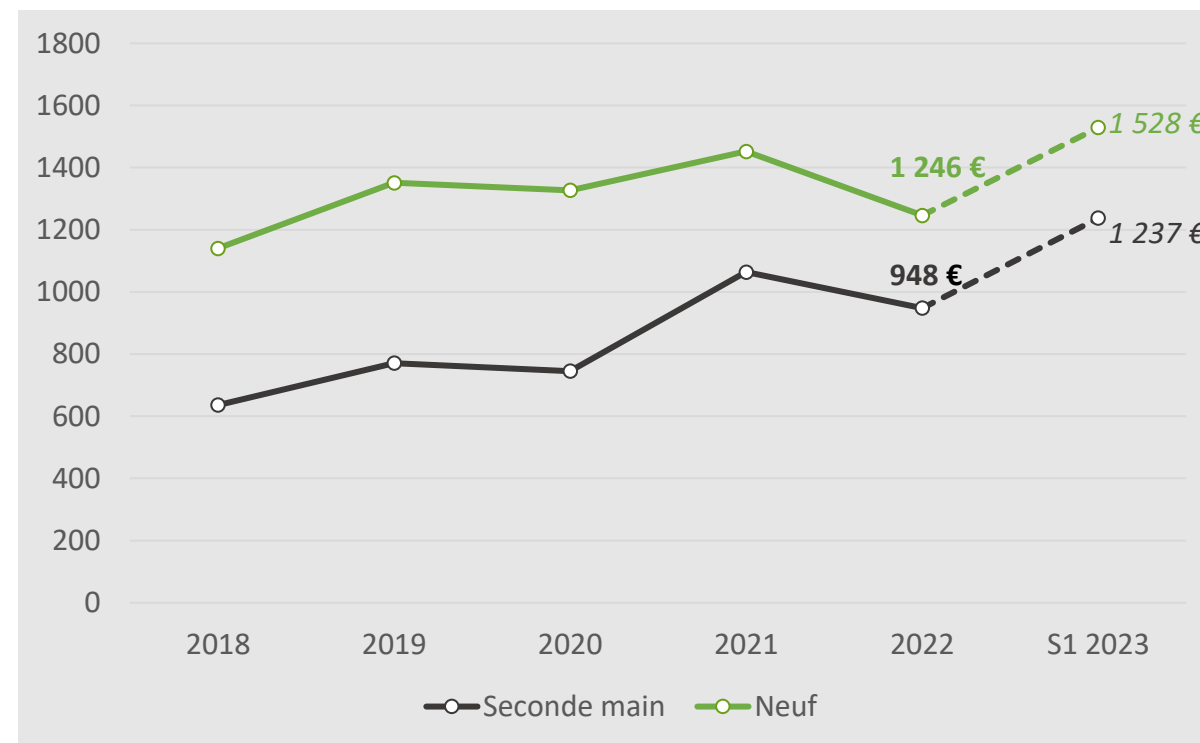
5 RUE CLÉMENT ADER – GENAS

Dernière réf. : 2 402 m²

Ancien

Prix : 624€ HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Nous observons une baisse des prix dans l'ancien entre 2021 et 2022 s'expliquant par des transactions portant sur des actifs vieillissant, peu adaptés au marché actuel (hauteur, amiante...). Après une baisse des prix dans le neuf en 2022, s'expliquant par des projets dont le développement avait débuté il y a plusieurs années ou présentant des localisations plus excentrées (Colombier-Saugnieu), les prix en 2023 repartent fortement à la hausse.

IMMEUBLES NEUFS



DELTAPARK – SAINT-BONNET-DE-MURE

Surface disponible : 974 – 11 294 m²

Disponibilité : Immédiate

Loyer à partir de 94 215€ HT HC/an



PARC DU TRIANGLE – SAINT-PRIEST

Surface disponible : 355 – 1 187 m²

Disponibilité : T2 2023

Prix à partir de 592 200€ HT HD

Loyer lot 526 m² : 58 301€ HT HC/an



IMPASSE SAINT-EXUPERY – COLOMBIER-SAUGNIEU

Surface disponible : 531 – 4 418 m²

Prix à partir de 690 300€ HT HD



IMMEUBLES EXISTANTS



EVEREST 3 – GENAS

Surface disponible : 1 951 – 6 030 m²

Disponibilité : T4 2023

Loyer : Selon prestation clé en main



3 RUE DES FRERES LUMIERE – CHASSIEU

Surface disponible : 100 – 1 908 m²

Disponibilité : T4 2023

Prix à partir de 180 000€ HD



155 ROUTE DE GRENOBLE – SAINT-PRIEST

Surface disponible : 1 118 m²

Disponibilité : Immédiate

Loyer : 112 000€ HT HC/an

GRAND LYON EST DERNIÈRES RÉFÉRENCES DE VENTES À INVESTISSEURS

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



2 RUE D'ARSONVAL – CHASSIEU

Surface : 5 097 m²
Etat : Ancien
Vendu à : VALOR REP
Prix de vente : 5,15 M€ NV
Prix/m² : 1 010€ NV



4 RUE LIONEL TERRAY – GENAS

Surface : 4 450 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : AZ Distribution
Prix de vente : 5,75 M€ NV
Prix/m² : 1 292€ NV



3 RUE DE LA BOUCLE – SAINT-LAURENT-DE-MURE

Surface : 3 050 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 2,05 M€ AEM
Prix/m² : 672€ NV

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2023



LES FORGES DE MONPLAISIR – SAINT-PRIEST

Surface : 4 155m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 3,08 M€ NV
Prix/m² : 741,28€ NV



Aéroport Lyon Saint-Exupéry



ECOPARC DU LYONNAIS

48 RUE DU LYONNAIS – 69800 SAINT-PRIEST

6 814 m² d'activités

Divisibles à partir de 375 m²

Certifié HQE

Au cœur de la ZI Lyon Sud-Est

Disponible T1 2024

GRAND LYON NORD-EST

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Accessibilité

Dynamisme

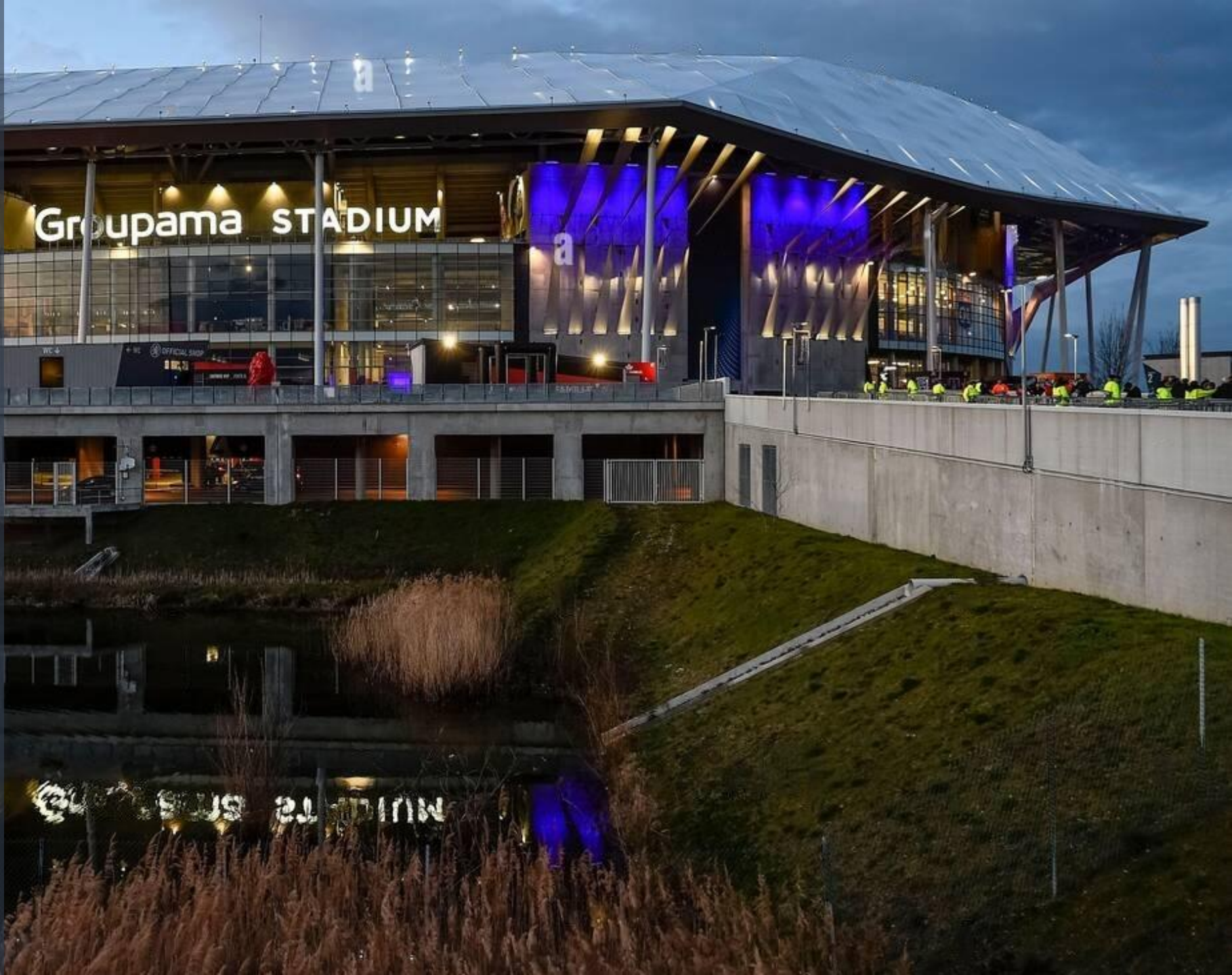
Cadre
Environnemental

Attractivité de la
zone

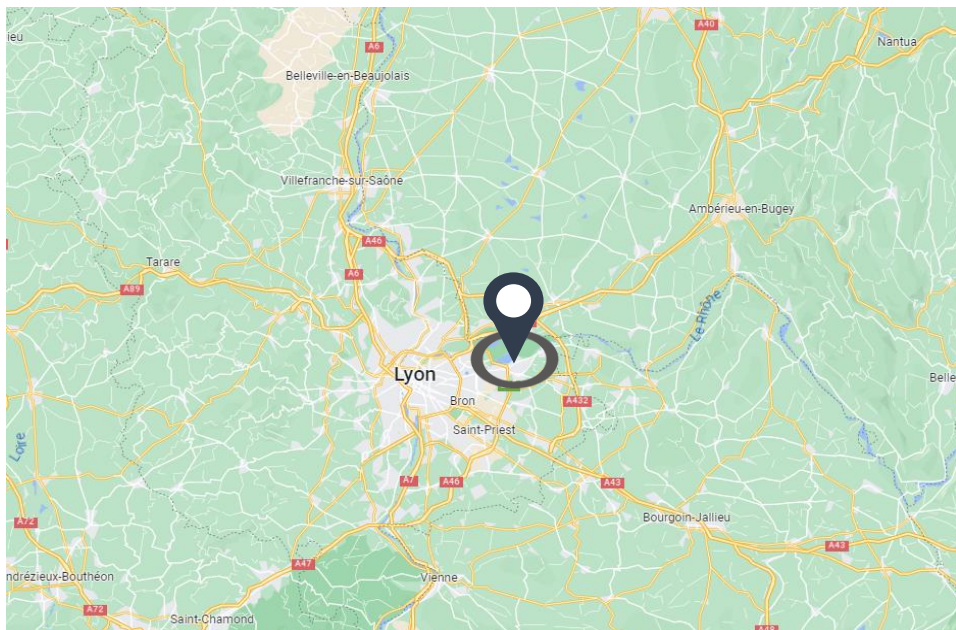
Attractivité des prix

46 210 m² de demande placée en 2022

34 185 m² de surface en développement

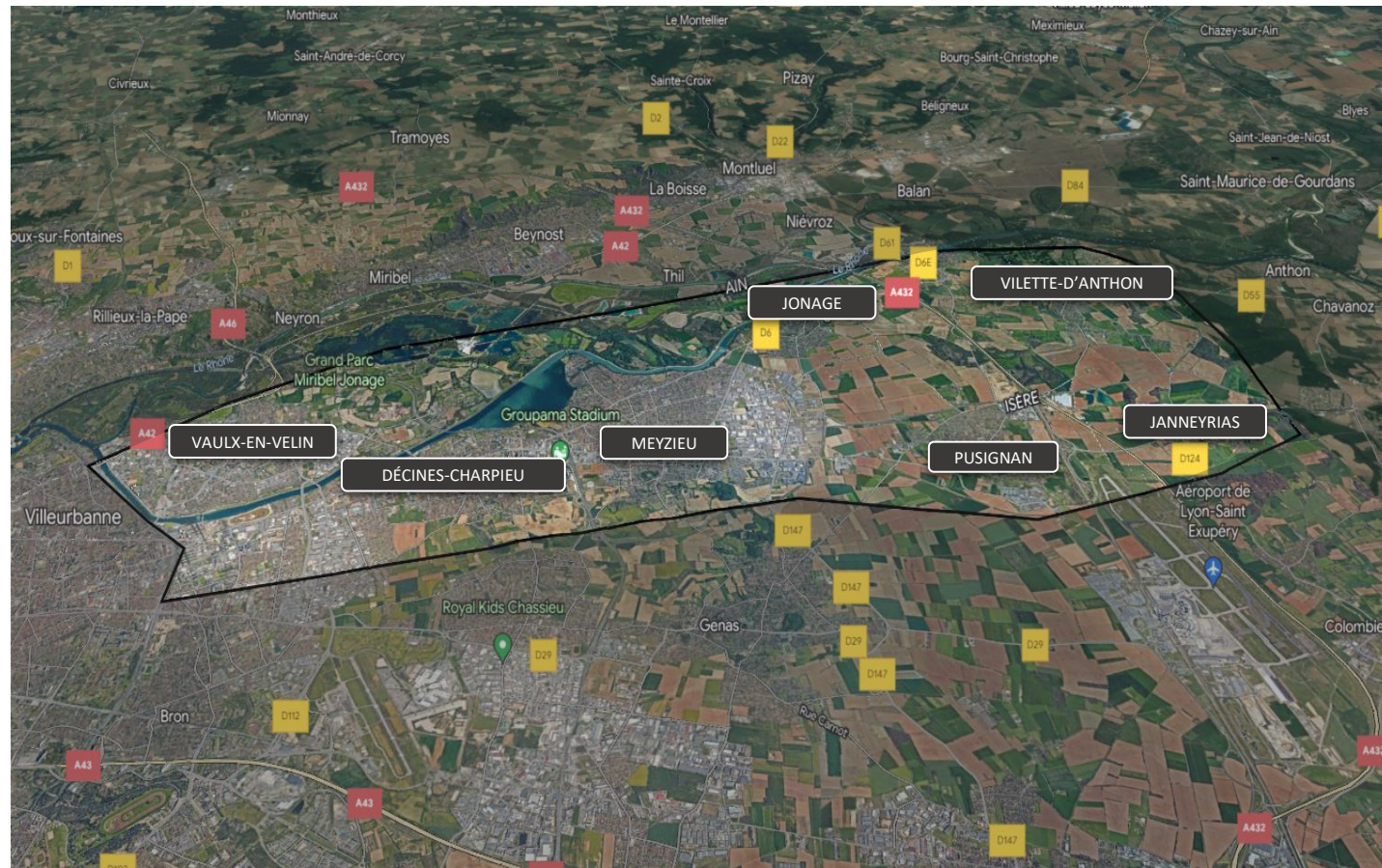


GRAND LYON NORD-EST SITUATION



ACCÈS

- À proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (A43, A432, A46) et du périphérique de la métropole.
- Situé à proximité directe de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A43 ou par la ligne reliant la Part-Dieu à l'aéroport « Rhône express ».
- Nombreuses lignes de bus sillonnant le secteur (lignes 16 / 57 / 76 / 79 / 85 / 95).
- Ligne de tramway et de métro permettant d'accéder au centre-ville de la métropole (T3 Meyzieu « Meyzieu ZI », T7 Décines-Charpieu « Décines – OL Vallée »), ainsi que le métro A « Vaulx-en-Velin La Soie ».



*Correspond aux secteurs « Grand Lyon Nord-Est / Est Lyonnais » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés

GRAND LYON NORD-EST DESSERTE ROUTIÈRE & ZONES D'ACTIVITÉS

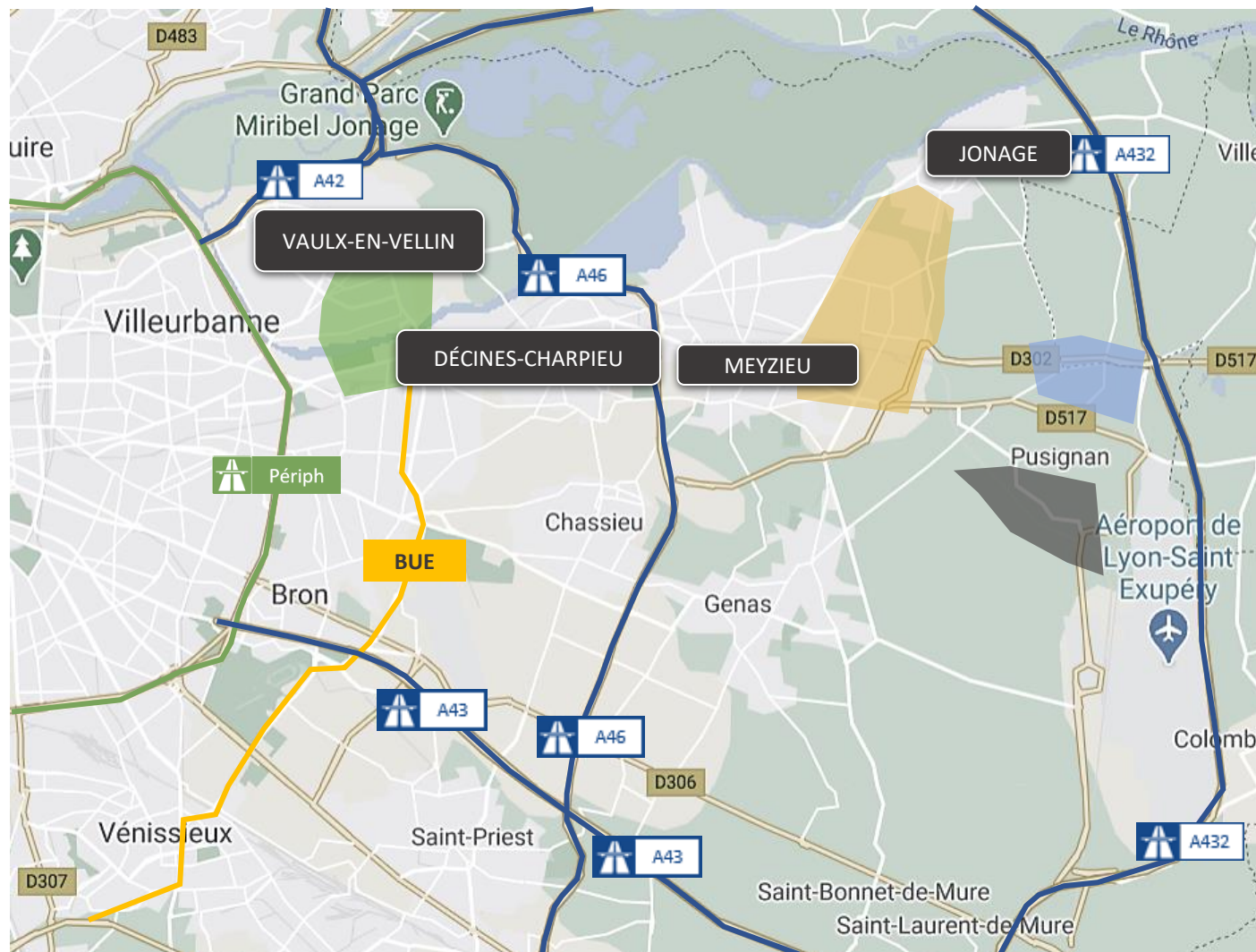
ZI La Soie/La Rize

Communes : Décines-Charpieu, Vaulx-en-Velin
Destination : industrielle, commerciale et de services.



ZI Meyzieu-Jonage ZAC des Gaulnes

Communes : Meyzieu, Jonage
Destination : parc industriel, transport et logistique.



ZI du Mariage et des Bruyères

Communes : Pusignan
Destination : industrie, pôle PME-PMI.



ZAC Satolas Green

Communes : Pusignan
Destination : parc logistique et tertiaire.



GRAND LYON NORD-EST CHIFFRES CLÉS

LES ATOUS MAJEURS

- Un territoire mixte entre Lyon et l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry.
- Un secteur dynamisé par le renouvellement de Vaulx-en-Velin et de Décines-Charpieu.

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Accessibilité autoroutière et présence de nombreuses lignes de transports en commun structurantes.

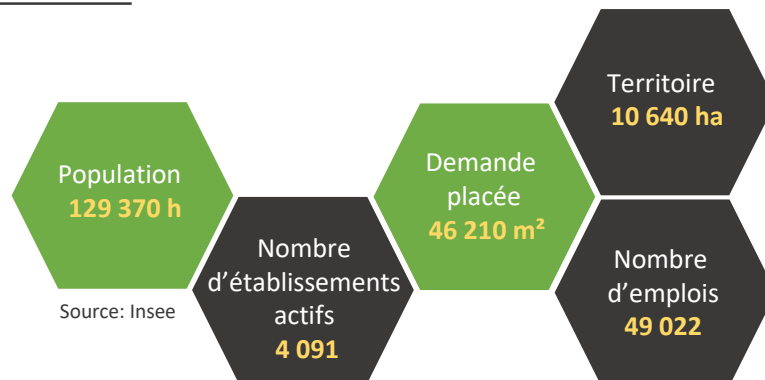
Qualité de vie

- Aux portes de Lyon et à proximité des infrastructures de transport l'Est lyonnais, ce secteur propose un bassin d'emploi dynamique et des espaces en pleine mutation.

Vocation économique

- Un secteur relié directement à Lyon intra-muros grâce au pôle multimodal du Carré de soie.
- Des activités diversifiées selon les communes.

CHIFFRES CLÉS 2022



“

Les zones d'activités des années 1970-80 offrent des opportunités de redéveloppement, notamment sur Vaulx-en-Velin, Décines-Charpieu et Meyzieu. Ce secteur devrait voir émerger de belles réalisations dans les mois à venir. Au niveau de l'aéroport Saint-Exupéry, plusieurs beaux projets de parcs d'activités sont disponibles à la vente à la découpe.

”



Jean-Christophe SERBONNET
Responsable pôle Foncier & Activité

LES ACTUALITÉS DU SECTEUR

Accessibilité :

- L'arrivée du T9 « Vaulx la Soie – La Doua » le long de la ZI La Rize et de BUE.
- Arrêt supplémentaire du T3 entre le Carré de Soie et Décines-Charpieu.
- En 2026, la ligne de BHNS permettra de relier Bron et la Part-Dieu en moins de 20 minutes.

Projets en prévision :

- Plusieurs fonciers de plus de 10 000 m² maîtrisés par des promoteurs pour réalisation de bâtiments clés en main ou parc d'activités.

Fiche Contact :



FOCUS 2022

- Demande placée : 46 210 m² soit +10,9% par rapport à 2021.
- Transactions : 56 transactions en 2022 soit +21,7% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 13.
- Surface moyenne louée neuf : 564 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 762 m².
- Surface moyenne acquise neuf : Absence de références.
- Surface moyenne acquise 2nd main : 1 397 m².

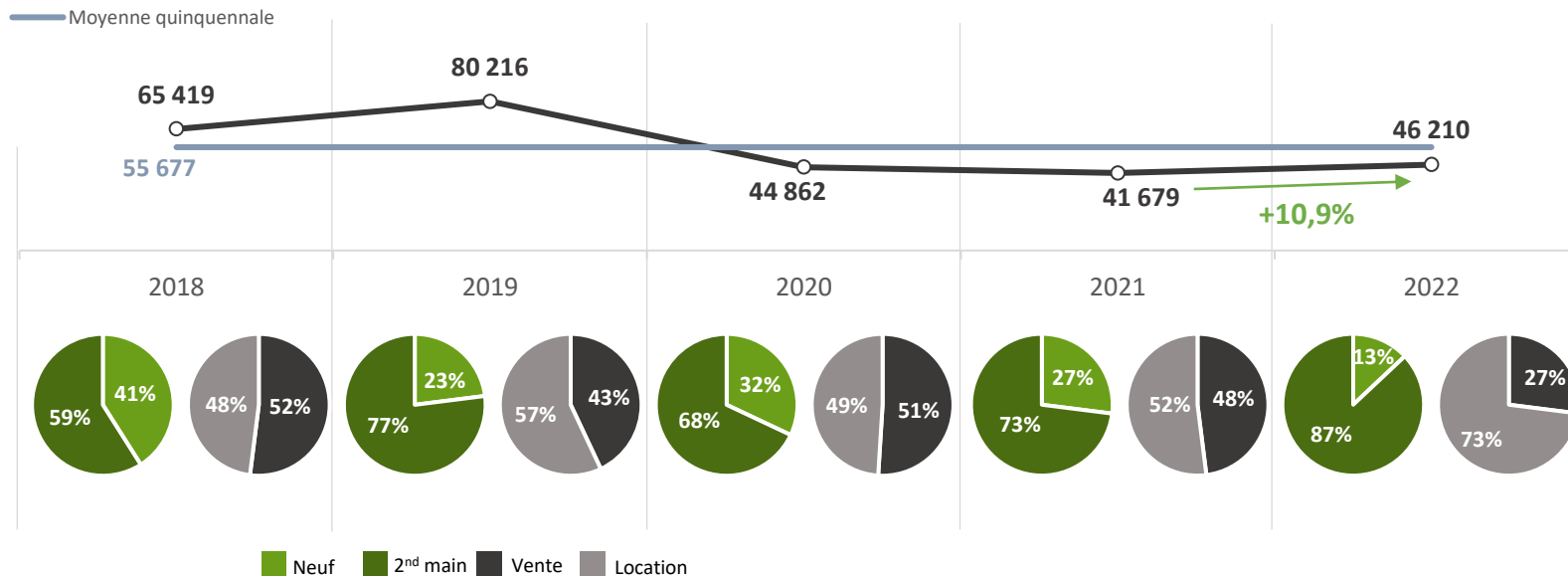
FOCUS S1 2023

Demande placée : 28 861 m² soit +90% par rapport au S1 2022.
Nombre de transactions : 26 soit +8% par rapport au S1 2022.
Part du neuf : 11% des transactions.

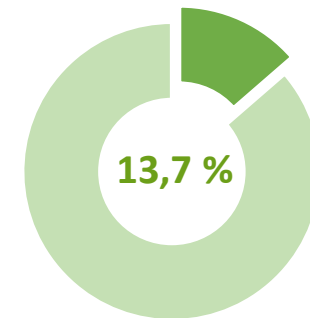
Transaction majeure

LOCATION RESTRUCTURÉ – MEYZIEU – 6 109 m² – 90€ HT HC/m²/an
 Loué à GROUPE ATLANTIC

Variation de la demande placée (en m²)
secteur Grand Lyon Nord-Est



Part de Grand Lyon Nord-Est dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



■ Grand Lyon Nord-Est ■ Agglomération Lyonnaise

GRAND LYON NORD-EST RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



14 BOULEVARD MONGE – MEYZIEU

Dernière réf. : 6 109 m²
Restructuré
Loyer : 90€ HT HC/m²/an
Preneur : GROUPE ATLANTIC



13 RUE JACQUES TATI – VAULX-EN-VELIN

Dernière réf. : 1 967 m²
Ancien
Loyer : 76€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



74 RUE DES ELISÉE RECLUS – DÉCINES-CHARPIEU

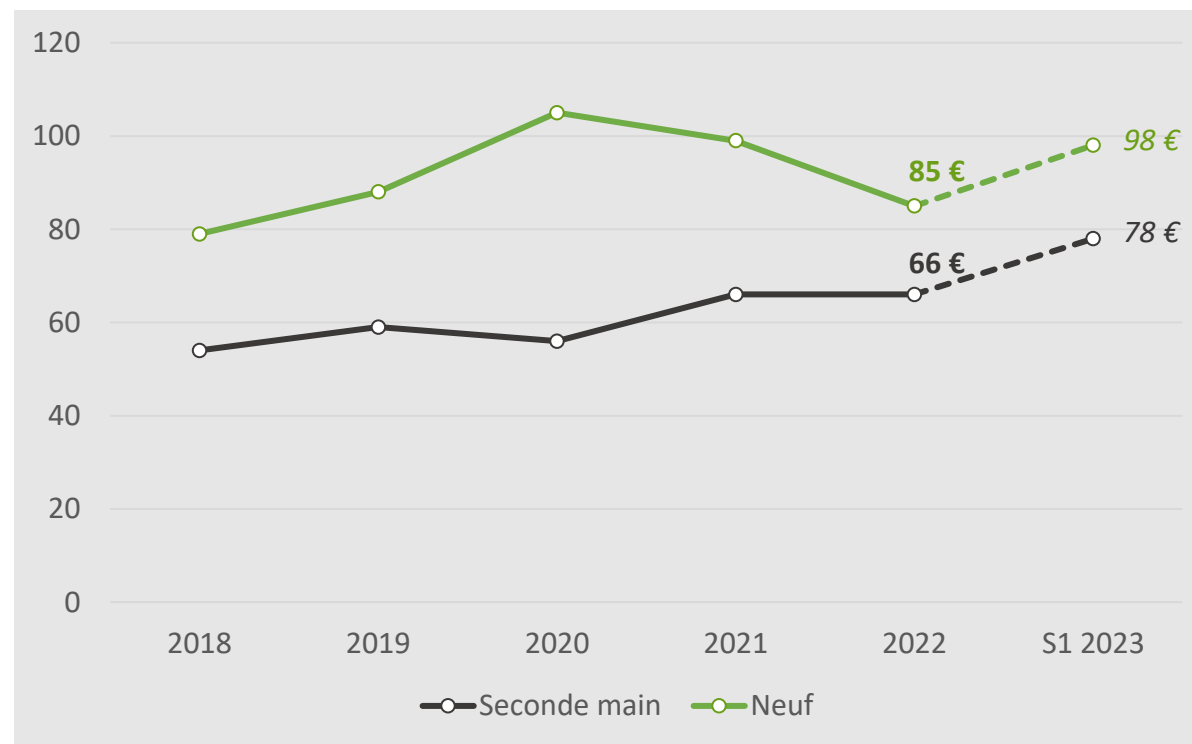
Dernière réf. : 4 954 m²
Ancien
Loyer : 64€ HT HC/m²/an
Preneur : SAIREM



65 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT – VAULX-EN-VELIN

Dernière réf. : 3 221 m²
Neuf
Loyer : 75€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Le secteur du Grand Lyon Nord-Est, suit la tendance de la hausse des loyers, malgré peu de projets neufs et un marché de la seconde main saturé en 2022.

Pour le S1 2023, on constate une évolution de même ampleur pour le neuf et la seconde main, avec une demande placée sur de plus grandes surfaces (35% des transactions > 1000 m²).

De gros projets en cours de développement devrait offrir des perspectives nouvelles à partir de 2024.

GRAND LYON NORD-EST RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



9 RUE DE LOMBARDIE – DÉCINES-CHARPIEU

Dernière réf. : 1 665 m²

Ancien

Prix : 1 441€ HD /m²



21 RUE LÉONARD DE VINCI – VAULX-EN-VELIN

Dernière réf. : 600 m²

Ancien

Prix : 1 250€ HD /m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



18 RUE FRANCINE FROMONT – VAULX-EN-VELIN

Dernière réf. : 3 803 m²

Ancien

Prix : 591€ HD /m²

Acquéreur : GAB INVEST



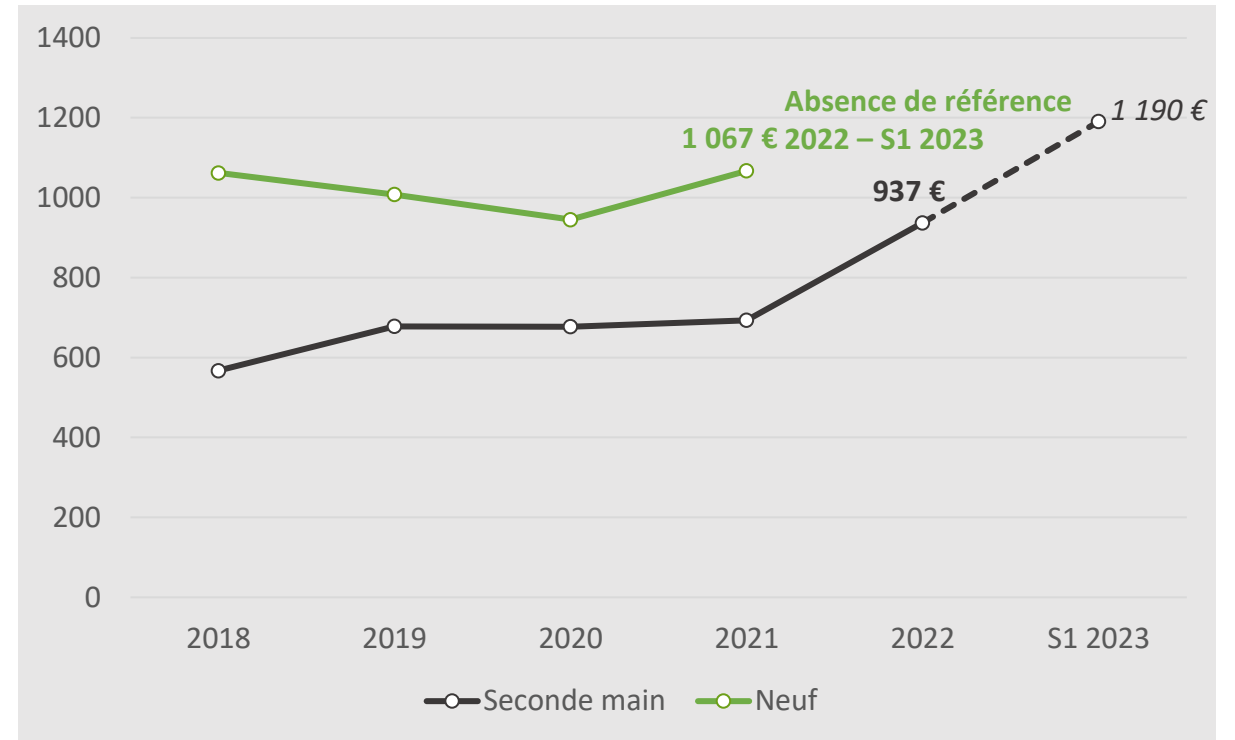
47 CHEMIN BRUYÈRES – DÉCINES-CHARPIEU

Dernière réf. : 1 200 m²

Ancien

Prix : 1 542€ HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Depuis le remplissage de la ZAC des Gaulnes, le Nord-Est lyonnais se retrouve dans une phase d'attente des nouveaux projets neufs prévus pour 2024.

Nous ne constatons pas de références significatives à la vente en raison du marché locatif très présent sur ce secteur. Cette dynamique devrait se confirmer sur les nouveaux projets qui seront eux aussi majoritairement locatifs.

IMMEUBLES NEUFS



GREEN PARK – VILLETTE D'ANTHON

Surface disponible : 197 – 4 068 m²
Disponibilité : Septembre 2024
Loyer à partir de 24 833€ HT HC/an
Prix à partir de 380 646€ HT HD



ACTIGARE – JONS

Surface disponible : 190 – 1 127 m²
Disponibilité : S2 2024
Loyer à partir de 20 297€ HT HC/an
Prix à partir de 339 624€ HT HD



ZAC DES GAULES – MEYZIEU

Surface disponible : 202 – 2 228 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix à partir de 18 180€ HT HC/an



IMMEUBLES EXISTANTS



PARC DES PIVOLLES – DÉCINES-CHARPIEU

Surface disponible : 220 – 2 654 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 17 000€ HT HC/an



PARC OLIVERIANNES – DÉCINES-CHARPIEU

Surface disponible : 434 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : 36 890€ HT HC/an



127 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT – DÉCINES-CHARPIEU

Surface disponible : 1 210 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 99 994€ HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



SATOLAS GREEN – PUSIGNAN

Surface : 14 452 m²
Etat : Ancien
Vendu à : N.C
Prix de vente : N.C M€ NV



AVENUE DES PAYS-BAS – MEYZIEU

Surface : 7 240 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 3,35 M€ NV
Prix/m² : 462€ NV



213 Av. FRANKLIN ROOSEVELT – DÉCINES-CHARPIEU

Surface : 2 080 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : ALD AUTOMOTIVE
Prix de vente : 4,8 M€ NV
Prix/m² : 2 524€ NV

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2023



RUE EMILE ZOLA – DÉCINES-CHARPIEU

Surface : 160 000 m²
Vendu à : Promoteur
Vente : Démolition, aménagement et construction d'un nouveau parc d'activité locatif.



Grand parc Miribel Jonage



GREEN PARK

RUE DES AUBEPINES – 38280 VILLETTE-D'ANTHON

4 068 m² d'activités

Divisibles à partir de 197 m²

Proximité A432 et zone aéroportuaire

Disponible T3 2024



GRAND LYON SUD-EST

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



35 533 m² de demande placée en 2022

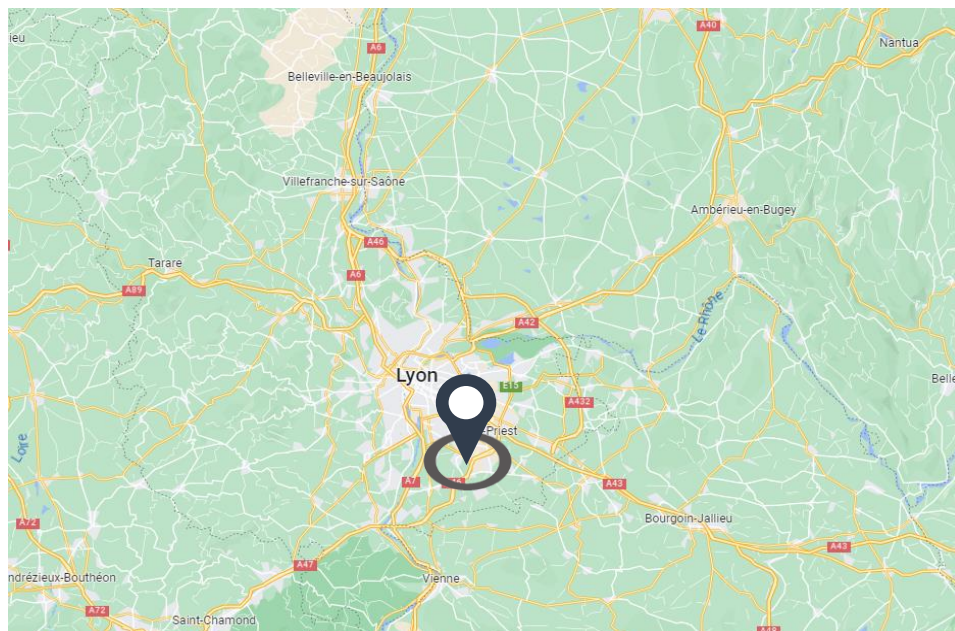


41 531 m² de surface en développement



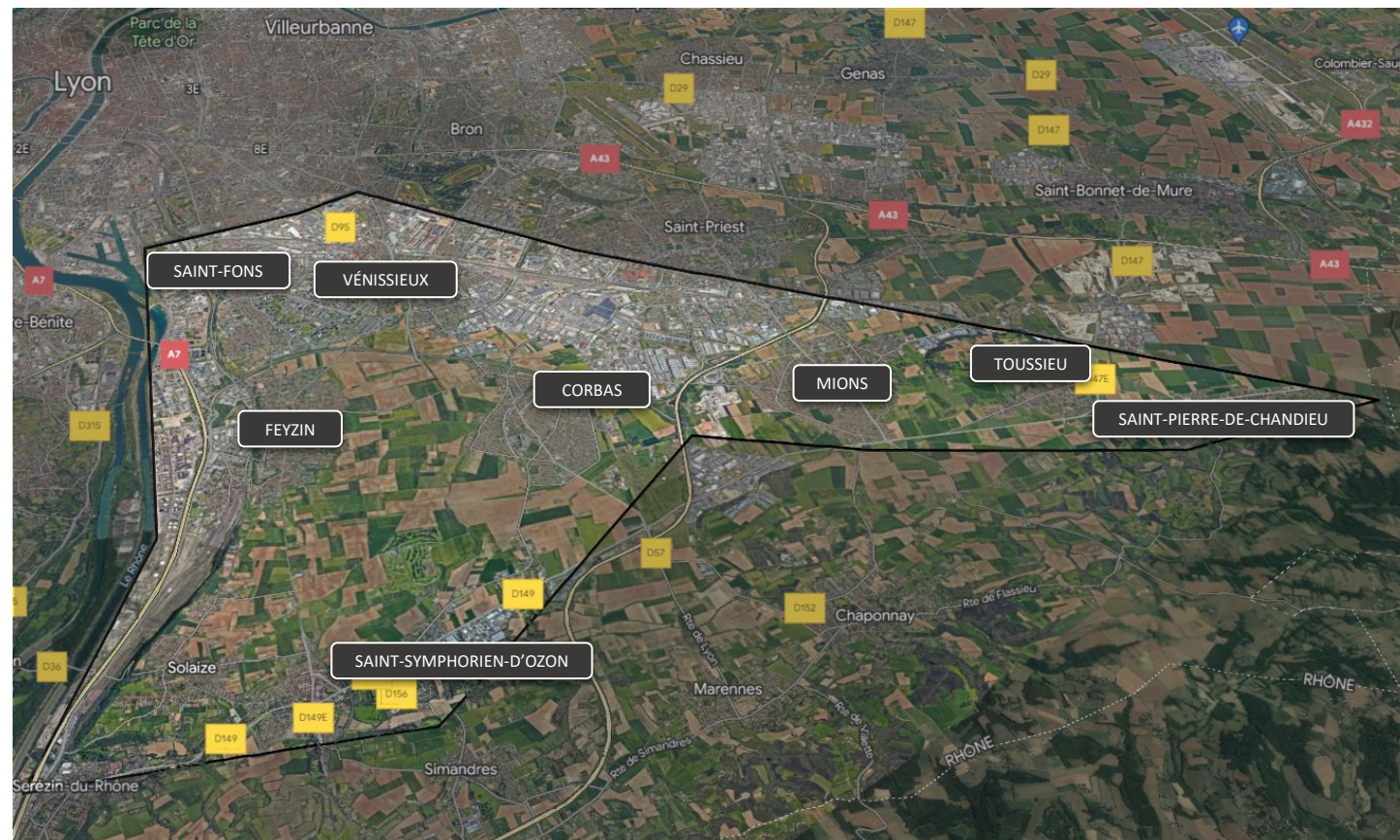
GRAND LYON SUD-EST SITUATION

Correspond au secteur « Grand Lyon Sud-Est » d'après l'observatoire du CECIM



ACCÈS

- À proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (A43, A7, A450, BUS) et du périphérique de la métropole.
- De nombreuses gares SNCF (Saint-Priest, Feyzin) ainsi que le pôle multimodal de Vénissieux.
- Situé à 15 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A43.
- Nombreuses lignes de bus sillonnant le secteur (lignes 30 / 35 / 39 / 50 / 54 / 60 / 62 / 64 / 76 / 87 / 93).
- Ligne de tramway et de métro permettant d'accéder au centre-ville de la métropole (T4 « Hôpital Feyzin Vénissieux »), ainsi que le métro D « Gare Vénissieux » qui passe par « Bellecour ».
- D'ici 2026 : nouvelle ligne de tram T10 « Gerland – Gare de Vénissieux ».



*Correspond aux secteurs « Grand Lyon Sud-Est / Est Lyonnais » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés.

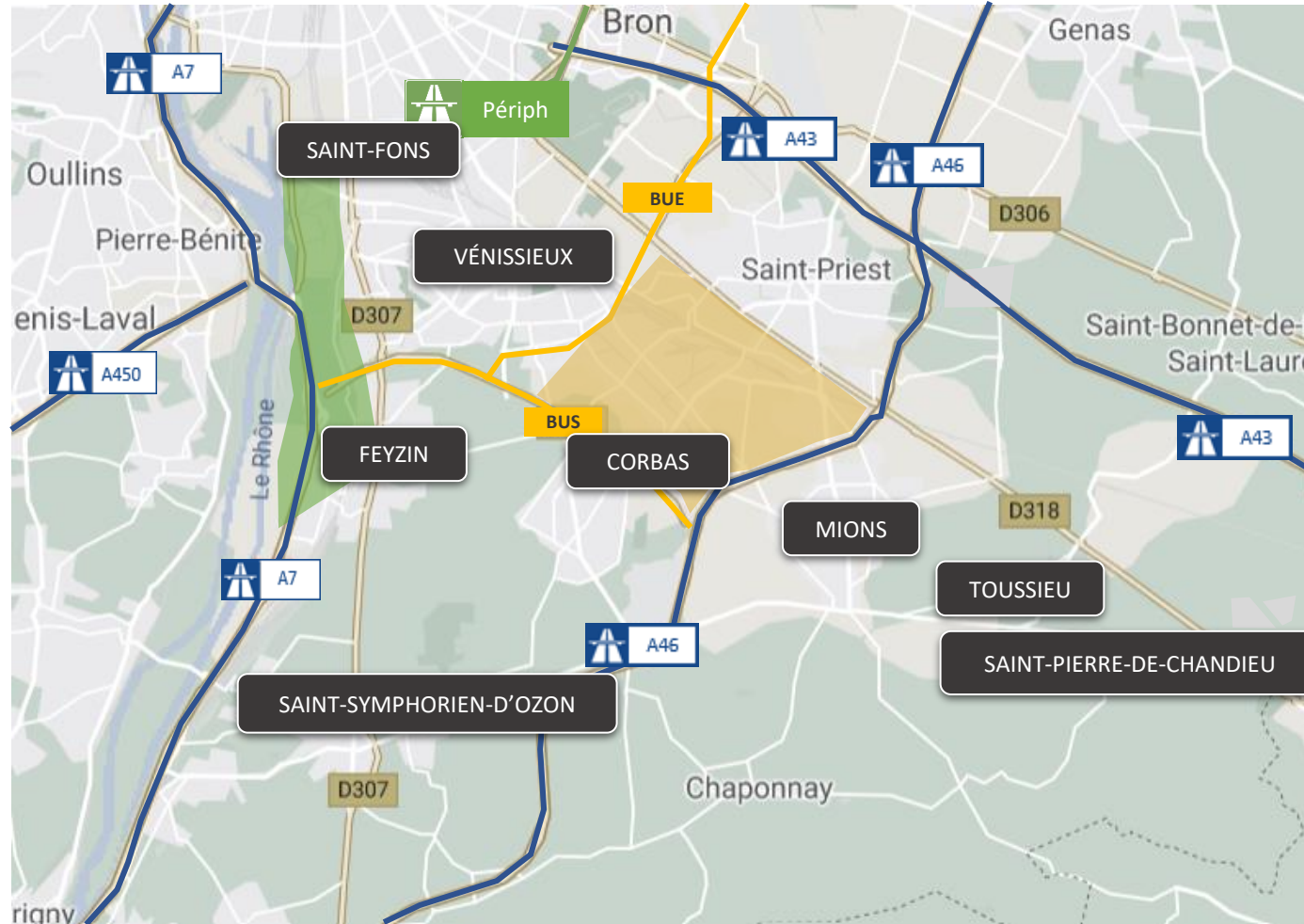
GRAND LYON SUD-EST DESSERTE ROUTIERE & ZONES D'ACTIVITÉS

ZI Saint-Fons Vallée de la chimie

Communes : Vénissieux, Saint-Fons, Pierre-Bénite et Solaize
Destination : parc industriel, technologique et scientifique qui conjugue chimie et environnement.

La « Vallée de la chimie » regroupe plus de 11 000 salariés, son développement industriel remonte aux années 1960 après lesquelles elle a continué de se développer notamment sur les secteurs de la recherche et de la production sur l'énergie, la raffinerie et les matières pétrochimiques.

DOMO
caring is our formula



ZI de Vénissieux – Corbas – Saint-Priest

Communes : Vénissieux, Corbas, Saint-Priest
Destination : parc industriel et logistique, syndicat de copropriété industrielle régie par la loi de 1865.

On retrouve sur cette zone un tissu industriel fortement marqué par l'arrivée de nombreuses entreprises du secteur de l'agroalimentaire, cependant la partie transport - logistique reste encore la plus représentée.



LES ATOUS MAJEURS

- Véritable porte d'entrée au Sud du territoire lyonnais, ce secteur historiquement reconnu, continu toujours autant d'attirer, tout en se renouvelant.

LES ENJEUX DU SECTEUR

Secteur en mutation

- Tertiarisation d'une partie de Vénissieux.
- Nouveaux pôles commerciaux.
- Vallée de la Chimie repensée.
- Réalisation de clés en main sur les communes de Corbas et Saint-Pierre-de-Chandieu.
- Programmes de locaux d'activités et de distribution innovants, avec l'émergence des premiers projets de bâtiments à étage de l'agglomération.

Vocation économique

- Un territoire historiquement industriel.



“ Nous observons la même tendance globale dans le Sud-Est que dans l'Est pour ce qui est de la demande et de l'offre. En revanche, on note une tertiarisation forte comme à Vénissieux avec des programmes plutôt typés showroom et bureau, mais également de la logistique du dernier kilomètre. ”

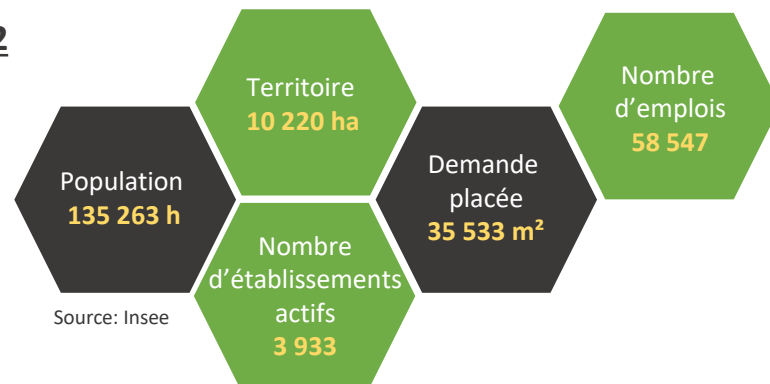


Valentin Page
Consultant Activité

Fiche Contact :



CHIFFRES CLÉS 2022



FOCUS 2022

- Demande placée : 35 533 m² soit -40% par rapport à 2021.
- Transactions : 64 transactions en 2021 soit -1,5% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 9.
- Surface moyenne louée neuf : 710 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 606 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 384 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 695 m².

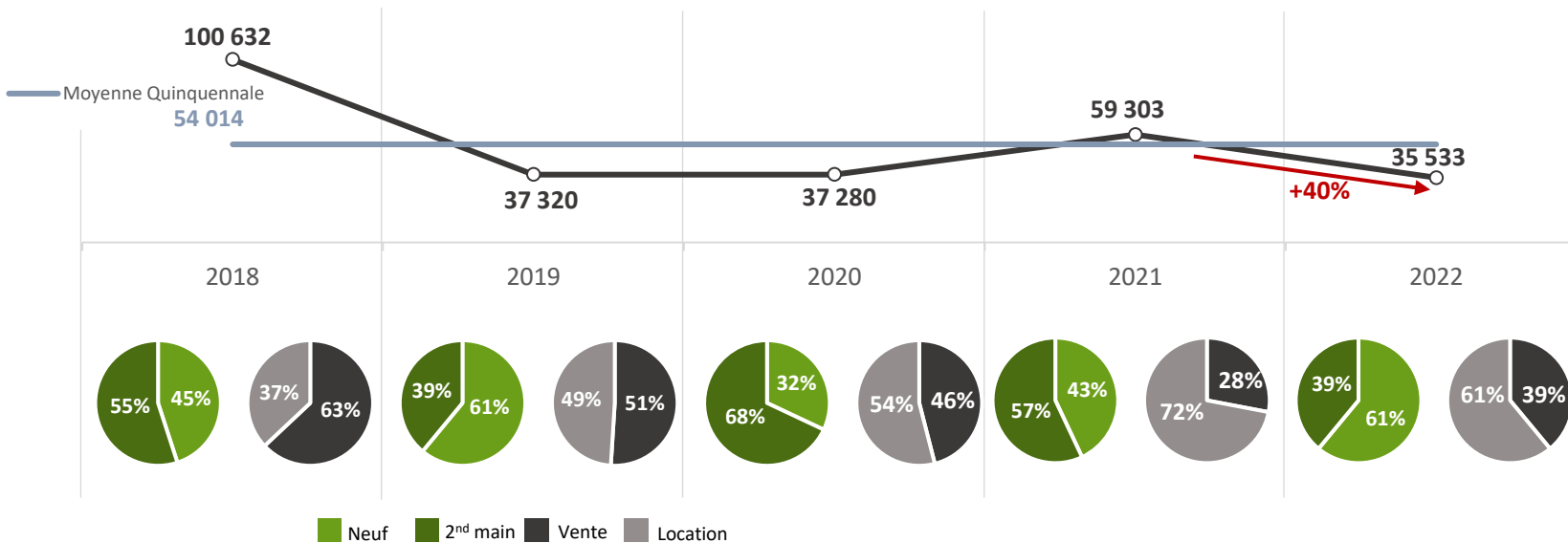
FOCUS S1 2023

Demande placée : 22 105 m² soit -27,7% par rapport au S1 2022.
Nombre de transactions : 36 soit +16,1% par rapport au S1 2022.
Part du neuf : 56% des transactions.

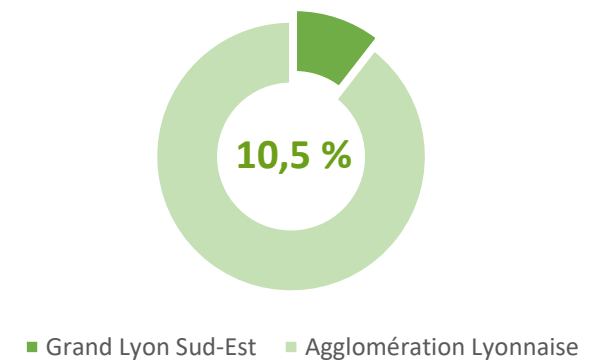
Transaction majeure

LOCATION NEUF – SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU – 6 450 m²
 85€ HT HC/m²/an
 Loué à WESTCOAST FRANCE SAS

Variation de la demande placée (en m²)
secteur Grand Lyon Sud-Est



Part de Grand Lyon Sud-Est dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



GRAND LYON SUD-EST RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



365 ROUTE DE VIENNE – VÉNISSIEUX

Dernière réf. : 1 510 m²

Ancien

Loyer : 110€ HT HC/m²/an



PARC DES ROSES – CORBAS

Dernière réf. : 602 m²

Neuf

Loyer : 91€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



PERIPARK – CORBAS

Dernière réf. : 3 266 m²

Neuf

Loyer : 77€ HT HC/m²/an



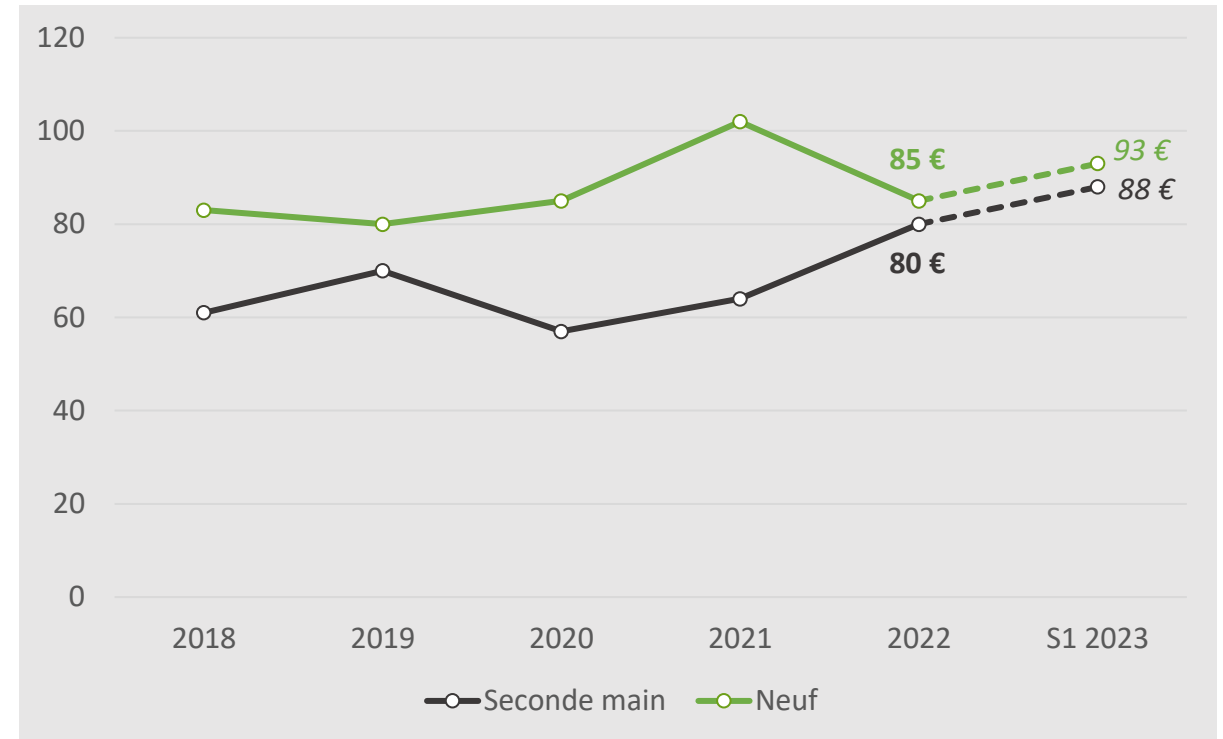
12 AVENUE DU 24 AOÛT 1944 – CORBAS

Dernière réf. : 1 200 m²

Ancien

Loyer : 125€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Les loyers dans la seconde main progressent de façon constante sur ces 3 dernières années et sur le S1 2023, suivant la dynamique global du locatif sur l'est lyonnais.

Le marché locatif neuf durant le premier semestre de 2023 a été porté par une grosse transaction (6 450 m² à Saint-Pierre-De-Chandieu) mais le reste des transactions ne s'est effectué que sur une majorité de petites surfaces inférieures à 400 m² représentant clairement la dynamique artisanale de ce secteur notamment sur Vénissieux.

GRAND LYON SUD-EST RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



ACTIPARK DES PLATANES – VÉNISSIEUX

Dernière réf. : 1 692 m²
Neuf
Prix : 1 551€ HT HD /m²



4 RUE VAUCANSON – MIONS

Dernière réf. : 1 182 m²
Ancien
Prix : 1 243€ HD /m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



PARC ÉGLANTINE – CORBAS

Dernière réf. : 673 m²
Neuf
Prix : 1 216€ HT HD /m²

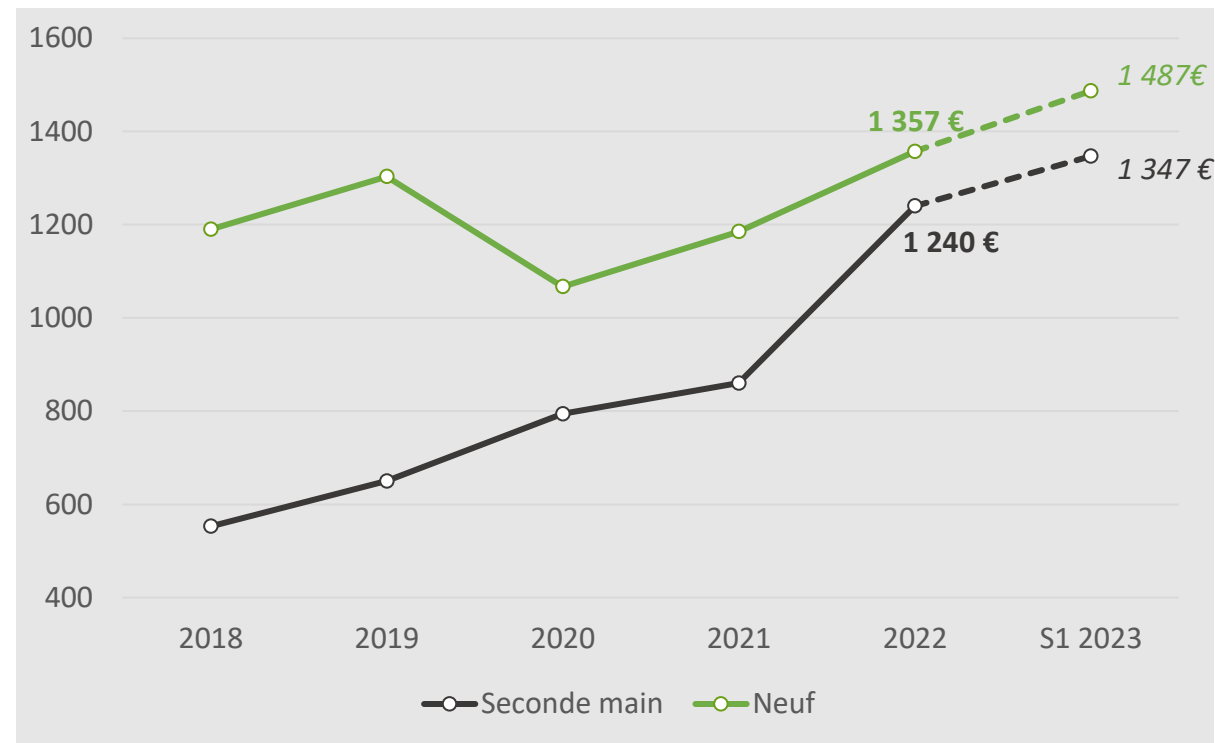


PARC ÉGLANTINE – CORBAS

Dernière réf. : 505 m²
Neuf
Prix : 1 372€ HT HD /m²



ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Forte augmentation des prix d'achat dans l'ancien, elle se justifie notamment par le manque d'offre dans le neuf et par l'acquisition de bâtiment indépendant.

Les prix du neuf augmentent également, proportionnellement au coût d'achat des terrains et des coûts de construction.

Cette dynamique se prolonge dans le neuf et la seconde main dans le S1 2023.

IMMEUBLES NEUFS



PARC RENAISSANCE – VÉNISSIEUX

Surface disponible : 390 – 815 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 36 500€ HT HC/an



2 RUE DES ROSES – CORBAS

Surface disponible : 5 240 m²
Disponibilité : T2 2023
Loyer : 534 480€ HT HC/an
Prix : 10 500 000€ HT HD



PARC USIN – VÉNISSIEUX

Surface disponible : 984 – 23 000 m²
Disponibilité : Immédiate – T4 2023
Location et BEFA
Loyer à partir de 106 645€ HT HC/an



IMMEUBLES EXISTANTS



5 RUE DU TRAITE DE ROME – MIONS

Surface disponible : 295 – 1 994 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer total : 180 000€ HT HC/an



365 ROUTE DE VIENNE – VÉNISSIEUX

Surface disponible : 1 280 – 3 250 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 130 000€ HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



PRD CORBAS STERNE – CORBAS



Surface : 12 908 m²
Etat : Ancien
Vendu à : GÉNÉRALI
Prix de vente : 31 M€ NV
Taux : 3,4% AEM
Prix/m² : 2 401€ NV



9 AVENUE DU 24 AOÛT 1944 – CORBAS

Surface : 10 374 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : LA POSTE
Prix de vente : 7 M€ NV
Prix/m² : 675€ NV



30 RUE AMPÈRE – SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU

Surface : 2 270 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : TRANSPORTS CHALAVAN & DUC
Prix de vente : 5,48 M€ NV
Prix/m² : 2 414€ NV



18 AVENUE DE MONMARTIN – CORBAS

Surface : 2 050 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 2,95 M€ NV
Utilisateur : BRAKE
Prix/m² : 1 439€ NV



Vallée de la Chimie

GRAND LYON SUD-EST INTERVIEW-PROJET PHARE

Réalisation du projet USIN par la SERL (Co-Aménagement avec la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes)

“ Quelle a été l'ambition motrice de ce projet et pourquoi dans ce secteur ?

L'ambition motrice du Projet USIN est de démontrer l'adéquation, et même les intérêts respectifs, de l'industrie en milieu urbain. Nous prouvons par ce projet la capacité de la ville à intensifier l'accueil des usages industriels et nous montrons à quel point celle-ci peut offrir des atouts à un site industriel, à commencer par la desserte sous ses formes multiples, l'un des facteurs les plus importants lors de l'installation d'une entreprise dans des locaux d'activité. Le projet USIN a notamment pour but de faciliter la vie des employés et des clients, en optimisant les temps de trajet de chacun, d'où le choix du secteur du Grand Lyon Sud Est, et plus précisément Vénissieux, ville desservie par le métro, le tramway, une gare TER, des axes routiers et aussi des voies d'accès de mobilité douce. Bénéficier des services de la ville passe aussi par les différents services de restauration à proximité qui profitent donc aux employés et aux commerçants autour du projet. L'ambition de ce site labellisé Clé en main est donc d'être le site Pilote du renouveau industriel en milieu urbain, et de s'inscrire pleinement dans la volonté de réindustrialisation de notre pays.

Comment les enjeux environnementaux et votre politique RSE ont-ils été pris en compte lors de l'élaboration du projet ?

Le projet USIN relève d'un portage privé entre la SERL, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Nous avons travaillé main dans la main afin de redonner une attractivité à ces locaux industriels. Les enjeux environnementaux sont au cœur même du projet USIN, notamment en partageant les enjeux environnementaux du milieu urbain qui nous accueille, entre autres par des actions de végétalisation luttant contre les effets d'îlots de chaleur et favorisant la biodiversité, ainsi que la désimperméabilisation des sols pour un circuit court des eaux pluviales réalimentant la nappe phréatique. Plus de 200 arbres sur les 550 prévus ont déjà été plantés et près de 15 000 m² de sol ont été désimperméabilisés afin de faciliter cette infiltration des eaux. L'objectif est également de décarboner le site USIN, et cela passe notamment par des énergies décarbonées avec l'implantation de panneaux photovoltaïques ainsi que par la modification du chauffage au profit du réseau de chaleur Biomasse. Les halles de production des bâtiments neufs bénéficient du même niveau d'isolation que les bureaux, et nous favorisons l'éclairage naturel ainsi que les low-tech. Nous souhaitons apporter aux industriels cette protection environnementale pour qu'ils puissent se concentrer sur leurs activités tout en respectant les enjeux actuels en matière d'environnement.

Comment l'augmentation du prix du foncier et des matériaux a-t-elle impacté votre prise de position sur ce genre de projet et quelle est votre approche concernant le futur ?

Le site n'a pas encore fini de grandir étant donné que nous l'avons acheté récemment et que nous développons l'offre locative : d'ici à 2030, nous prévoyons de l'étendre à 62 000 m². Le développement du site est financé par emprunt et fonds propres, et le budget prévisionnel a été réalisé avant le COVID et la guerre en Ukraine. La promesse de vente du foncier a été signée en 2019 et le budget restant pour l'aménagement et l'extension du site a été calculé avant cela. Nous restons fermement attachés à nos ambitions environnementales qui n'ont pas changé malgré l'économie actuelle, et nous misons sur une baisse de la consommation en énergie sur le site. Il est nécessaire de s'adapter à court terme dans l'économie actuelle, et notre objectif a toujours été de rester dans le low tech avec des matériaux simples combinant efficacité et efficacité, concernant les fondamentaux du site tels que le renouvellement d'air, le chauffage ou encore le fait de laisser des éléments techniques apparents pour maîtriser les dépenses et garder les loyers contrôlés.

David BELLANGER
Directeur du Projet USIN
SERL



GROUPE
SERL



CAISSE D'ÉPARGNE
RHÔNE ALPES



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE des
DÉPÔTS
GROUP





LOCAUX DISPONIBLES A LA LOCATION

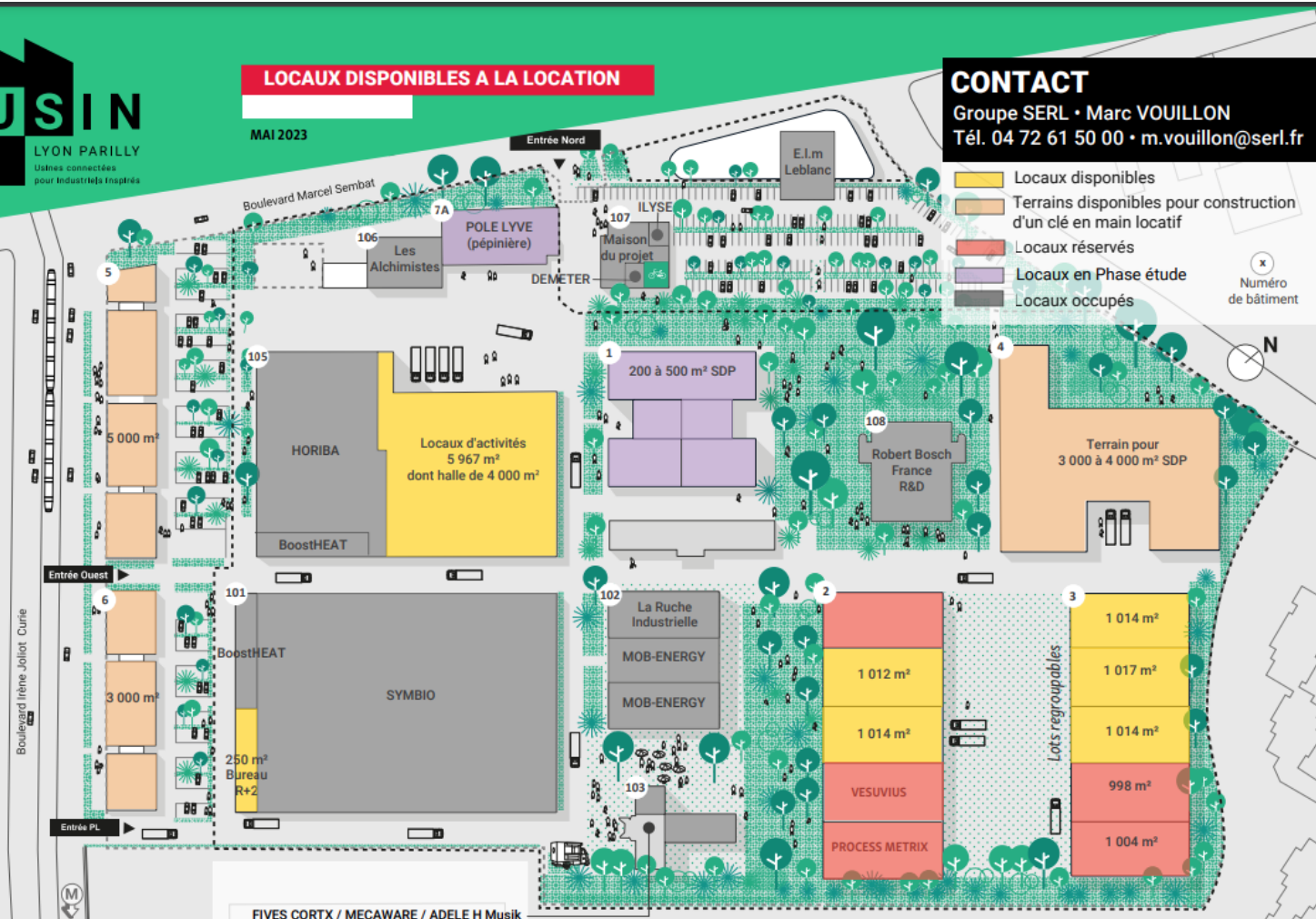
MAI 2023

CONTACT

Groupe SERL • Marc VOUILLON
Tél. 04 72 61 50 00 • m.vouillon@serl.fr

- Locaux disponibles
- Terrains disponibles pour construction d'un clé en main locatif
- Locaux réservés
- Locaux en Phase étude
- Locaux occupés

Numero de bâtiment



USIN Lyon-Parilly

BOULEVARD IRENE JOLIOT CURIE – 69200 VÉNISSIEUX

23 000 m² disponibles

«94% du site était occupé à fin 2022 (15 locataires). Grâce aux nouvelles réhabilitations, nous sommes maintenant prêts à accueillir de nouvelles entreprises sur le site. Actuellement, le local d'activité existant, 105 est disponible, et prêt à l'emploi, restructuré aux normes avec notamment un sol en parfait état, et une sécurité incendie 24h/24.

Les 5 lots en couleur jaune dans les locaux 2 et 3 seront livrés mi-octobre, comprenant des halles de 750 m² d'activité, 6 m de hauteur sous plafond et 2 niveaux de bureaux (250 m² cumulés).

Les lots en couleur beige sont des produits personnalisables à la demande de l'acheteur, avec les locaux 5 et 6 possédants un showroom sur la voirie. Ces locaux seront livrés en 2026.

Enfin, les locaux violets sont dans une optique de répondre à une demande de plus petits locaux pour de jeunes entreprises ou des start-ups, et seront livrés au second semestre 2025.»

GRAND LYON NORD-OUEST TECHLID

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Accessibilité

Dynamisme

Cadre
Environnemental

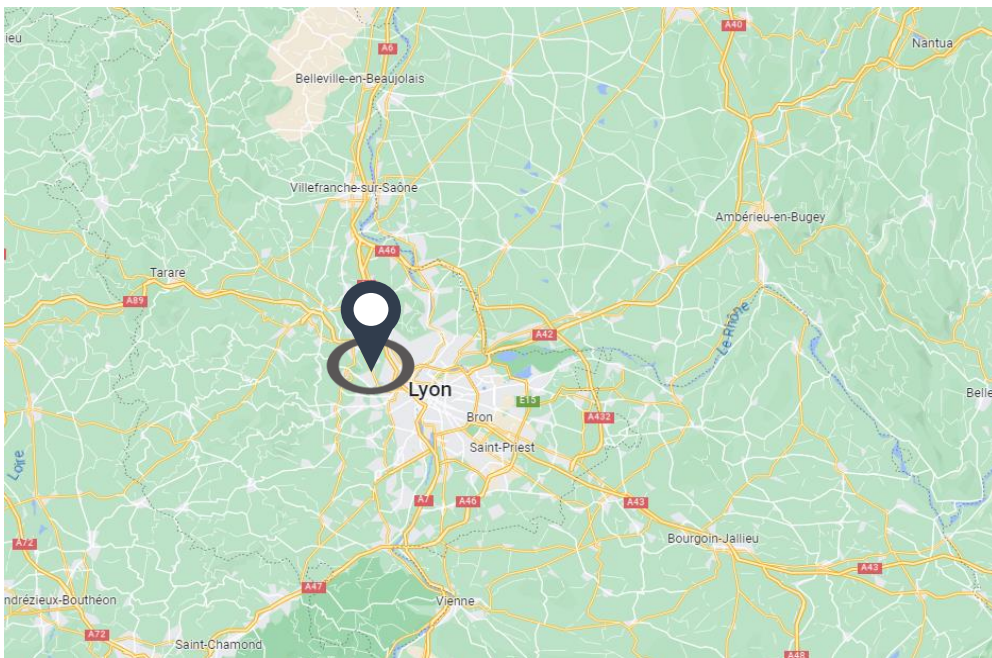
Attractivité de la
zone

Attractivité des prix

17 156 m² de demande placée en 2022

10 640 m² de surface en développement

GRAND LYON NORD-OUEST (TECHLID) SITUATION



*Correspond aux secteurs « Grand Lyon Sud-Est / Est Lyonnais » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés

ACCÈS

- À proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (A89, A6, A466) et du périphérique de la métropole.
- De nombreuses gares SNCF (Dardilly, La Tour-de-Salvagny, Lentilly, Lozanne).
- Nombreuses lignes de bus (lignes S3 / 3 / 5 / 6 / 10 / 10E / 14 / 55 / 61 / 86 / 89 / 98 / 98E / 142).
- La ligne de métro D permet l'accès au centre-ville depuis les pôles multimodaux de « Gare de Vaise » et « Gorge de Loup ».



GRAND LYON NORD-OUEST (TECHLID) DESSERTE ROUTIÈRE & ZONES D'ACTIVITÉS

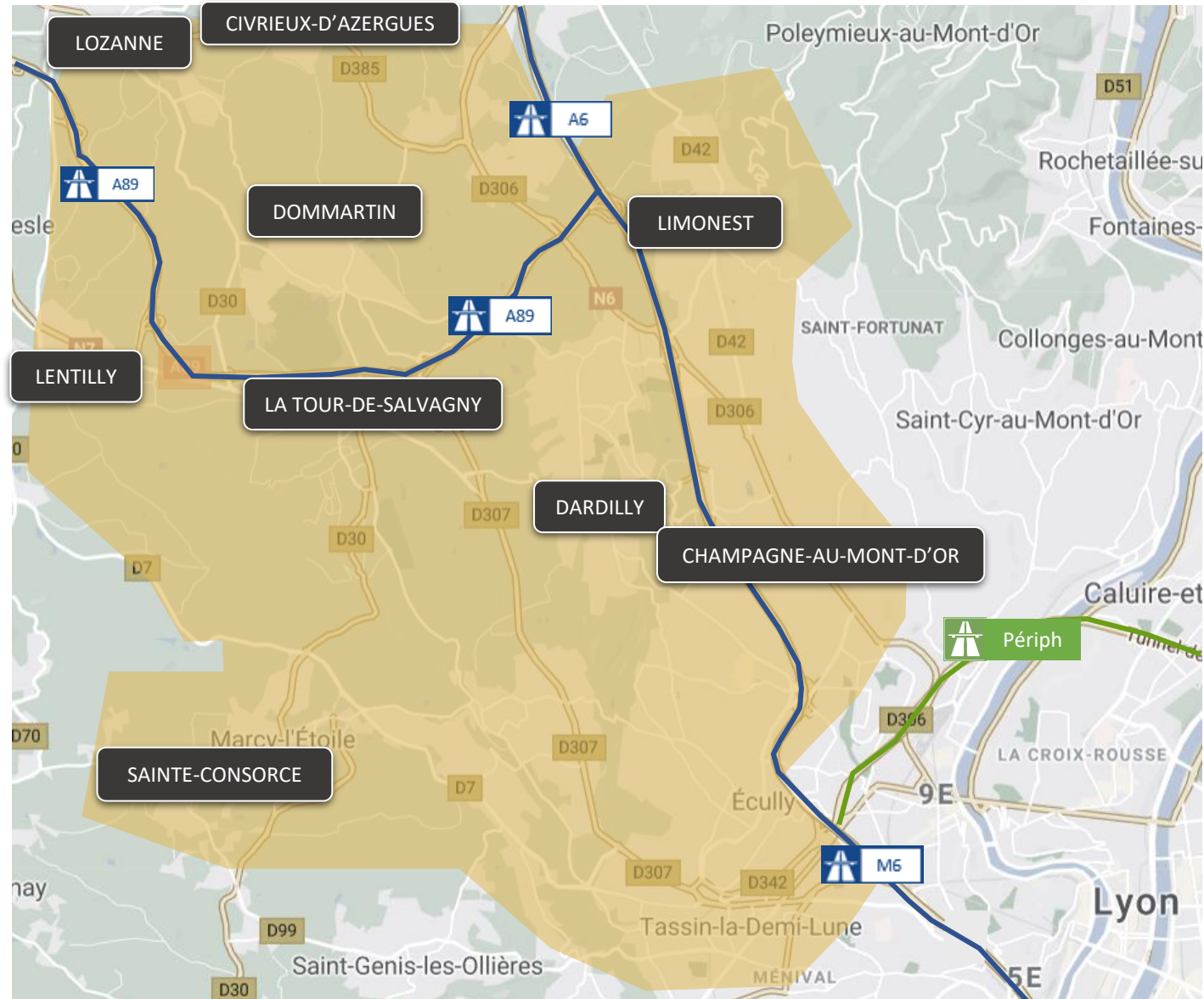
Lyon Nord-Ouest TECHLID

Communes : Champagne-au-Mont-d'Or, Dardilly, Ecully, La Tour-de-Salvagny, Limonest.

Destination : parc tertiaire – mixte, pôle d'enseignement et de recherche avec les 2 campus d'Ecully et de Marcy-l'Étoile.

Le site de TECHLID accueille aujourd'hui **71 000 emplois** et plus de **16 300 établissements** ce qui en fait un pôle d'activité économique majeur de la métropole lyonnaise.

Ce pôle met aujourd'hui en relation des activités au sein du même réseau, idéalement situé près des **principaux axes routiers** et à **20 minutes** de Lyon centre dans un environnement qualitatif.



GRAND LYON NORD-OUEST (TECHLID) CHIFFRES CLÉS

LES ATOUTS MAJEURS

- Un environnement qualitatif à proximité directe de Lyon.
- Cadre de vie agréable, environnement verdoyant.
- Pôle économique et commercial (2^{ème} pôle tertiaire de la métropole en termes de parc) idéalement référencé, acteur du développement local au sein de l'agglomération lyonnaise.

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Améliorer l'accessibilité à la TECHLID depuis Lyon avec la création de ligne de bus en site propre grâce à la M6.

Qualité de vie

- Un environnement mixte qui conjugue espaces de bureaux et ensembles d'activités.

Vocation économique

- Accueillir et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises.
- Proposer et mettre en œuvre des services qui facilitent la vie des entreprises et de leurs salariés.
- Rendre ce territoire de plus en plus attractif pour les entreprises souhaitant une implantation mixte.
- Participer aux actions de développement économique et aux projets d'aménagement du territoire.

“

Le Nord-Ouest et plus précisément la TECHLID est une zone très attractive en raison de sa proximité avec Lyon et son cadre de vie et de travail de qualité. La rareté des offres de locaux d'activités et des fonciers disponibles font stagner la demande placée sur ce secteur prisé et entraînent des prix et loyers élevés.

Le contexte économique complexe en ce premier semestre 2023 vient renforcer le manque de dynamisme sur le secteur. Les communes au nord de TECHLID profitent de la saturation de ce secteur pour dynamiser les zones d'activité, notamment avec la proximité de l'A89.

”



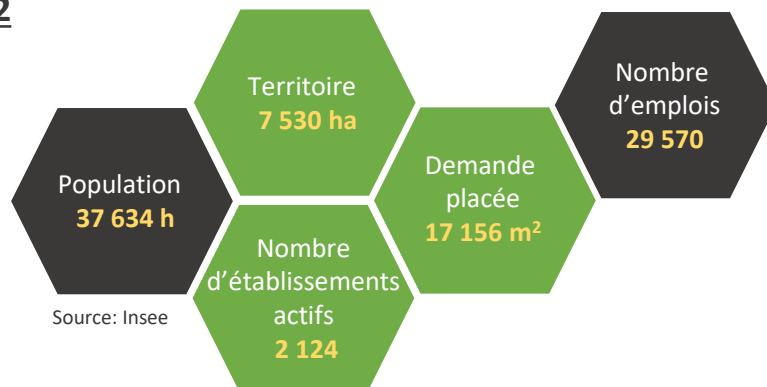
Oriane BOULESTEIX

Consultante Activité

Fiche Contact :



CHIFFRES CLÉS 2022



FOCUS 2022

- Demande placée : 17 156 m² soit +56,9% par rapport à 2021.
- Transactions : 19 transactions en 2022 soit +5,5% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 6.
- Surface moyenne louée neuf : Références non-significatives du marché.
- Surface moyenne louée 2nd main : 1 158 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 277 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 1 320 m².

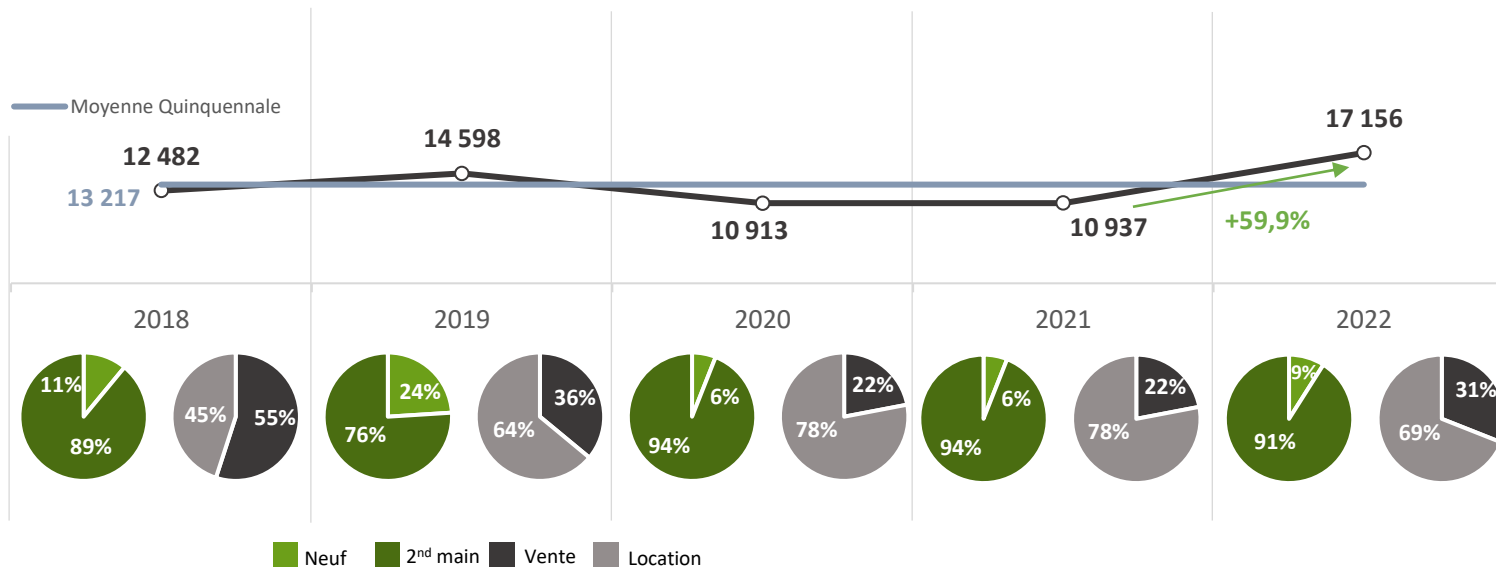
FOCUS S1 2023

Demande placée : 2 071 m² soit -71,4% par rapport au S1 2022.
 Nombre de transactions : 5 soit -44,4% par rapport au S1 2022.
 Part du neuf : 54% des transactions.

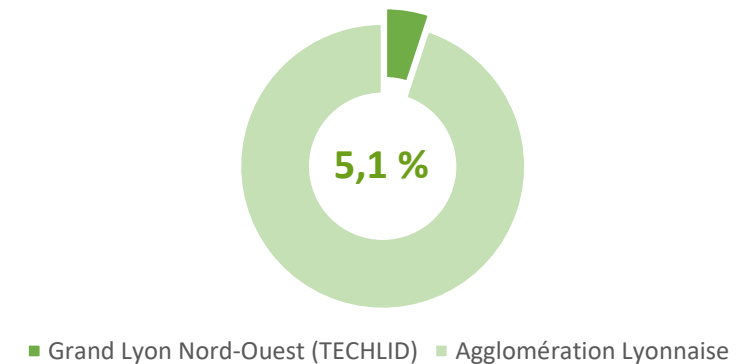
Transaction majeure

LOCATION NEUF – DARDILLY – 902 m² – 135€ HT HC/m²/an
 VEELAGE DE DARDILLY

Variation de la demande placée (en m²)
secteur TECHLID



Part de Grand Lyon Nord-Ouest dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



GRAND LYON NORD-OUEST (TECHLID) RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



27 CHEMIN DES PEUPLIERS – DARDILLY

Dernière réf. : 902 m²

Neuf

Loyer : 135€ HT HC/m²/an



12 CHEMIN DES GORGES – DARDILLY

Dernière réf. : 206 m²

Ancien

Loyer : 126€ HT HC/m²/an



RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



1114 CHEMIN DE LA BRUYÈRE – LIMONEST

Dernière réf. : 2 507 m²

Ancien

Loyer : 80€ HT HC/m²/an

Preneur : MESTRE AUBADE



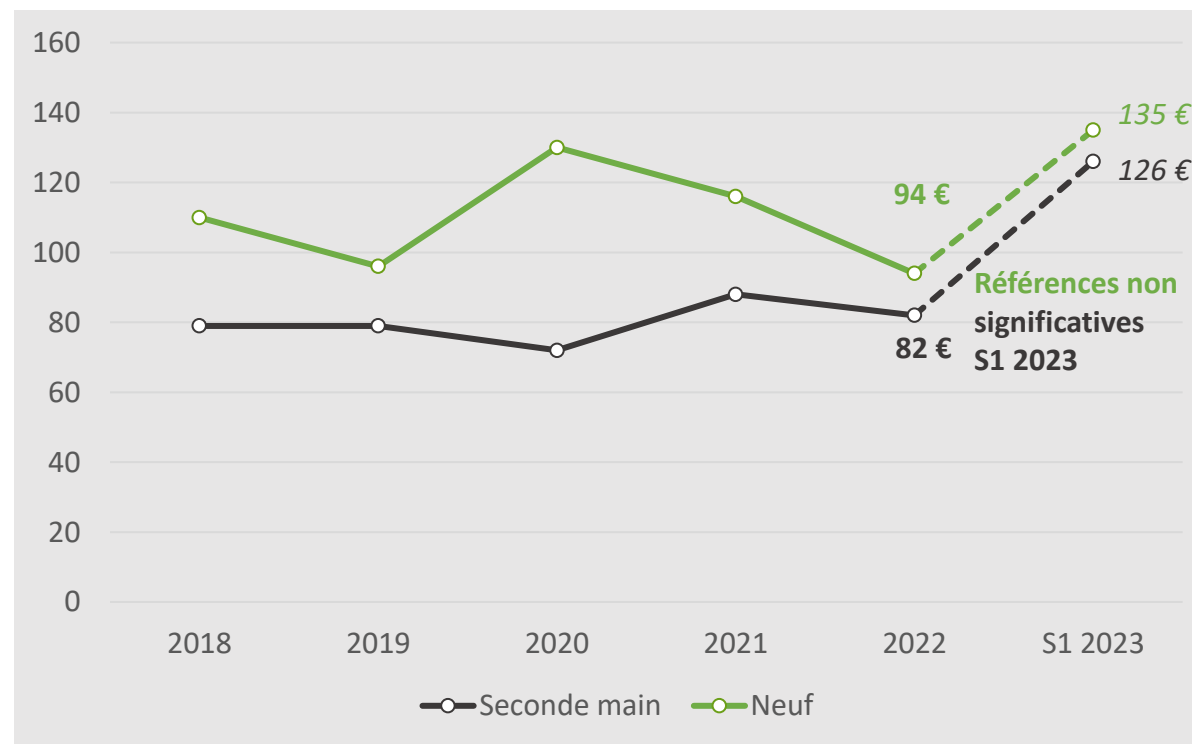
31 ALLÉE DES ARTISANS – LENTILLY

Dernière réf. : 230 m²

Neuf

Loyer : 94€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



En ce premier semestre de 2023, les loyers sont en augmentation.

En effet, cela s'explique toujours par le manque d'offres locatives dans un secteur toujours plus attractif. De plus, suite à la hausse du coût de construction fin 2022 qui perdure sur 2023, les investisseurs appliquent des loyers supérieurs pour rentabiliser leurs opérations.

Il est néanmoins important de noter que le manque de transactions placées durant 2022 et 2023 ne permet pas de faire des moyennes qui sont réellement significatives de celles du marché, mais les loyers ont tout de même été indiqués pour donner un ordre d'idée.

GRAND LYON NORD-OUEST (TECHLID) RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



7 ALLÉE DES CHEVEREUILS – LISSIEU

Dernière réf. : 208 m²
Neuf
Prix : 1 535€ HT HD /m²



74 CHEMIN DES MOLIÈRES – LENTILLY

Dernière réf. : 550 m²
Ancien
Prix : 900€ HD /m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



391 RUE LOUIS ARNAL – LOZANNE

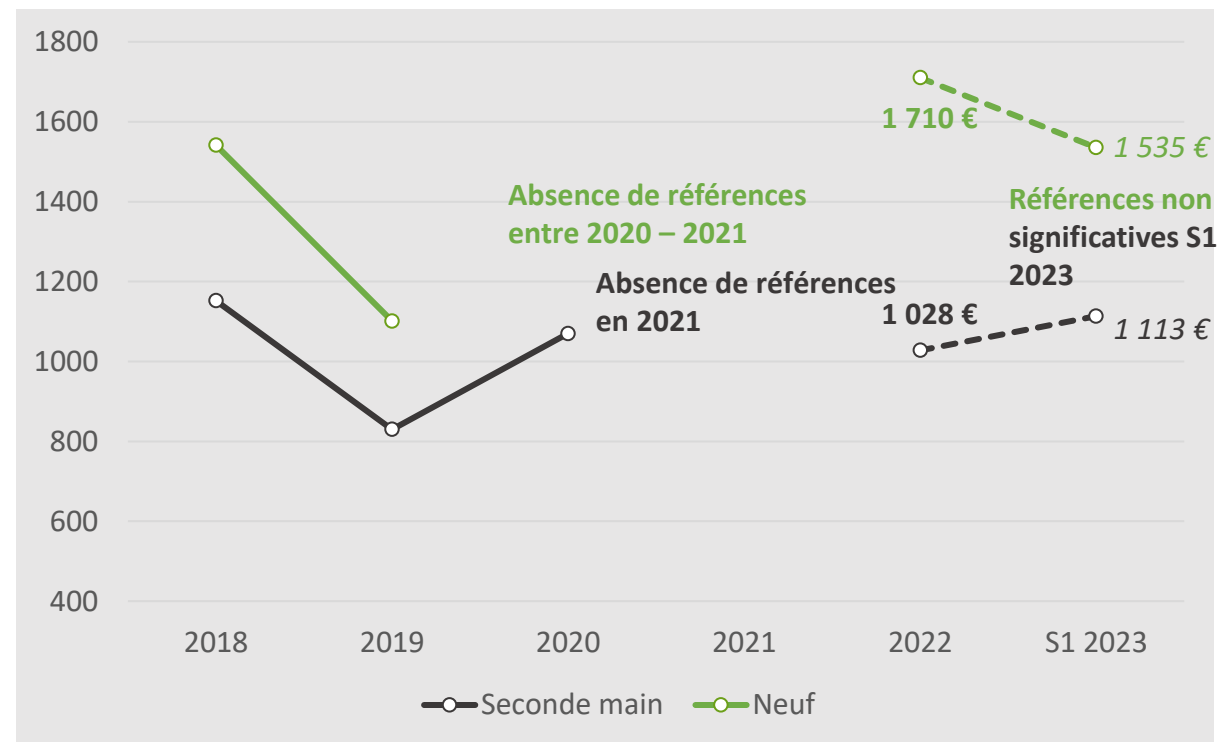
Dernière réf. : 2 689 m²
Ancien
Prix : 874€ HD /m²
Acquéreur : SANIVAP



84 AVENUE DE LA POTERIE – TOUR-DE-SALVAGNY

Dernière réf. : 462 m²
Neuf
Prix : 1 624€ HT HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



L'absence de références à la vente est due à la rareté des fonciers qui ne permet pas le développement de futurs programmes industriels.

De plus, le secteur de la TECHLID est un territoire majoritairement locatif.

IMMEUBLES NEUFS



VEELAGE DE DARDILLY – DARDILLY

Surface disponible : 200 – 4 443 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 21 000€ HT HC/an



PARC DES PLANCHETTES – TOUR-DE-SALVAGNY

Surface disponible : 205 – 4 279 m²
Disponibilité : Sous Promesse
Prix à partir de 335 645€ HT HD



IMMEUBLES EXISTANTS



PARC LES PEUPLIERS – DARDILLY

Surface disponible : 206 – 1 086 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 26 000€ HT HC/an



IMMEUBLES EXISTANTS



471 RUE LOUIS ARNAL – LOZANNE

Surface disponible : 4 600 m²
Disponibilité : Décembre 2023
Prix : 5 500 000€ HD



700 RUE LOUIS ARNAL – LOZANNE

Surface disponible : 2 240 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix : 2 500 000€ HD



PARC LES HETRES – DARDILLY

Surface disponible : 400 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer 48 000€ HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



FACTORY – DARDILLY

Surface : 6 392 m²
Etat: Ancien
Prix de vente : N.C M€ NV
Prix/m² : N.C.€ NV



28 CHEMIN DU PETIT BOIS – ECULLY

Surface : 3 510 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : VIBRATECH
Prix de vente : 6,77 M€ NV
Prix/m² : 1 929€ NV



32 CHEMIN DU PONTET – CIVRIEUX-D'AZERGUES

Surface : 840 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : CARAGE
Prix de vente : 802 500€ NV
Prix/m² : 955€ NV



2 RUE DES ROSIERISTES – LIMONEST

Surface : 690 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : MOTRIO
Prix de vente : 909 900€ NV
Prix/m² : 1 319€ NV



Château-Perret de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or



MULTIPARC DU JUBIN

CHEMIN DES PEUPLIERS – 69570 DARDILLY

3 500 m² d'activités

Divisibles à partir de 200 m²

Certifié *BREEAM VERY GOOD*

Au cœur de TECHLID

Disponible 2024

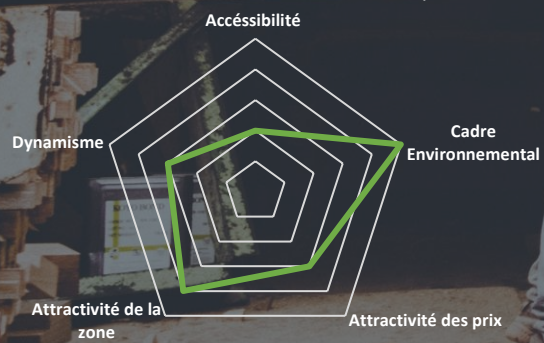
Proudreed

Veeillage
BY PROUDREED



GRAND LYON SUD-OUEST

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER

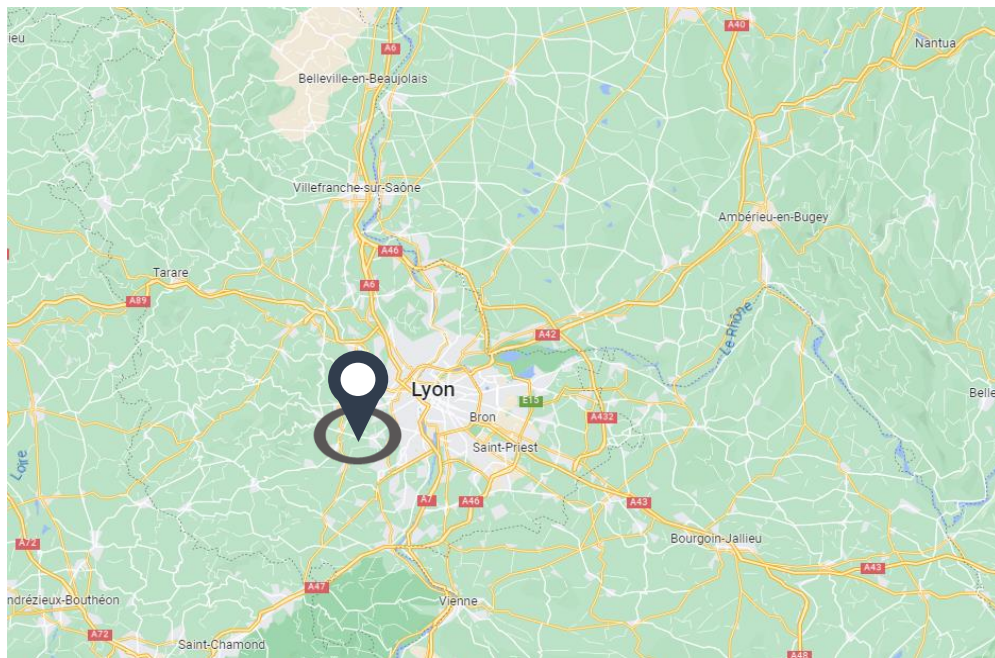


31 536 m² de demande placée en 2022



16 307 m² de surface en développement

GRAND LYON SUD-OUEST SITUATION



*Correspond aux secteurs « Grand Lyon Sud-Ouest » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés

ACCÈS

- À proximité immédiate des grands axes routiers et autoroutiers (A6, A7, A46, A450) et du périphérique de la métropole.
- De nombreuses gares SNCF (Pierre-Bénite, Oullins, Brignais, Francheville).
- Nombreuses lignes de bus (lignes 8 / 11 / 12 / 14 / 15 / 17 / C20 / C21 / 45 / 46 / 49 / 63 / 65 / 72 / 78 / 80 / 81 / 88 / 90).
- Ligne du métro B « Gare d'Oullins» qui passe par « Part-Dieu ».
- D'ici 2026 : prolongement de la ligne de métro B jusqu'à Saint-Genis-Laval.
- En projet : Metro E → Francheville – Lyon.



GRAND LYON SUD-OUEST DESSERTE ROUTIÈRE & ZONE D'ACTIVITÉS

ZI du Dôme et des Boss

Communes : Chaponost
Destination : Commerce, construction, industrie manufacturière, logistique.



Parc d'Activité de Brignais

Communes : Brignais
Destination : Services aux entreprises, construction, commerce de gros.



Parc d'Activité des Platières

Communes : Mornant, Taluyers
Destination : Parc industriel et artisanal.



ZI La Mouche

Communes : Oulins, Pierre-Bénite, Saint-Genis-Laval, Irigny
Destination : Transport, BTP, Industriel et commerce.

C'est la zone industrielle la plus importante du Sud-Ouest de la métropole, elle concentre des activités très diversifiées et est idéalement située en bordure de fleuve proche des axes principaux.



ZA Les Plattes

Communes : Vourles
Destination : Construction, assemblage, métallurgie.



GRAND LYON SUD-OUEST CHIFFRES CLÉS

LES ATOUTS MAJEURS

- Territoire diversifié et accessible grâce à sa desserte autoroutière (A7 et A450), plusieurs gares TER et métro B (Oullins).
- Grandes entreprises industrielles du froid, du textile, de la chimie, de l'automobile ou encore de l'agroalimentaire.
- Zones industrielles majeures et développement de nouvelles ZI.
- Grands axes de communication facilitant la présence de sociétés de transports et de logistiques.
- Cadre de vie qualitatif (espaces naturels).

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Faciliter les mobilités durables : prolongement de la ligne de métro B jusqu'à Oullins centre et Saint-Genis-Laval (hôpital Lyon Sud) en cours de réalisation.
- Projet de métro Lyon-Francheville.

Qualité de vie

- Développer les activités locales sans impacter l'environnement existant.
- Développement des modes de transport doux.
- Réhabilitation de la zone SNCF en lieu culturel.

Vocation économique

- Fidéliser et attirer des entreprises majeures dans les nouveaux espaces de développement.

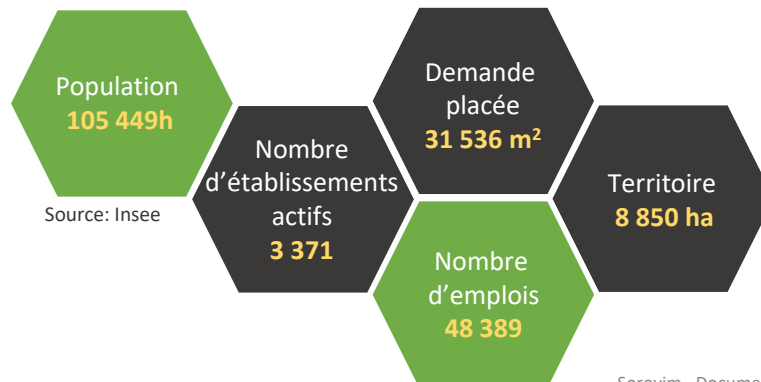


“ Le Sud-Ouest est un marché très local, essentiellement composé de TPE et PME. L'environnement verdoyant et la proximité avec Lyon sont des atouts majeurs de ce secteur. Par ailleurs, celui-ci fonctionne indépendamment des autres secteurs industriels de l'agglomération lyonnaise (confidentialité des projets, bouche-à-oreille) avec ses projets à plus petite échelle. ”



Oriane BOULESTEIX
Consultante Activité

CHIFFRES CLÉS 2022



Fiche Contact :



FOCUS 2022

- Demande placée : 31 536 m² soit -29,5% par rapport à 2021.
- Transactions : 34 transactions en 2022 soit +17,2% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 8.
- Surface moyenne louée neuf : 205 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 911 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 181 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 2 219 m².

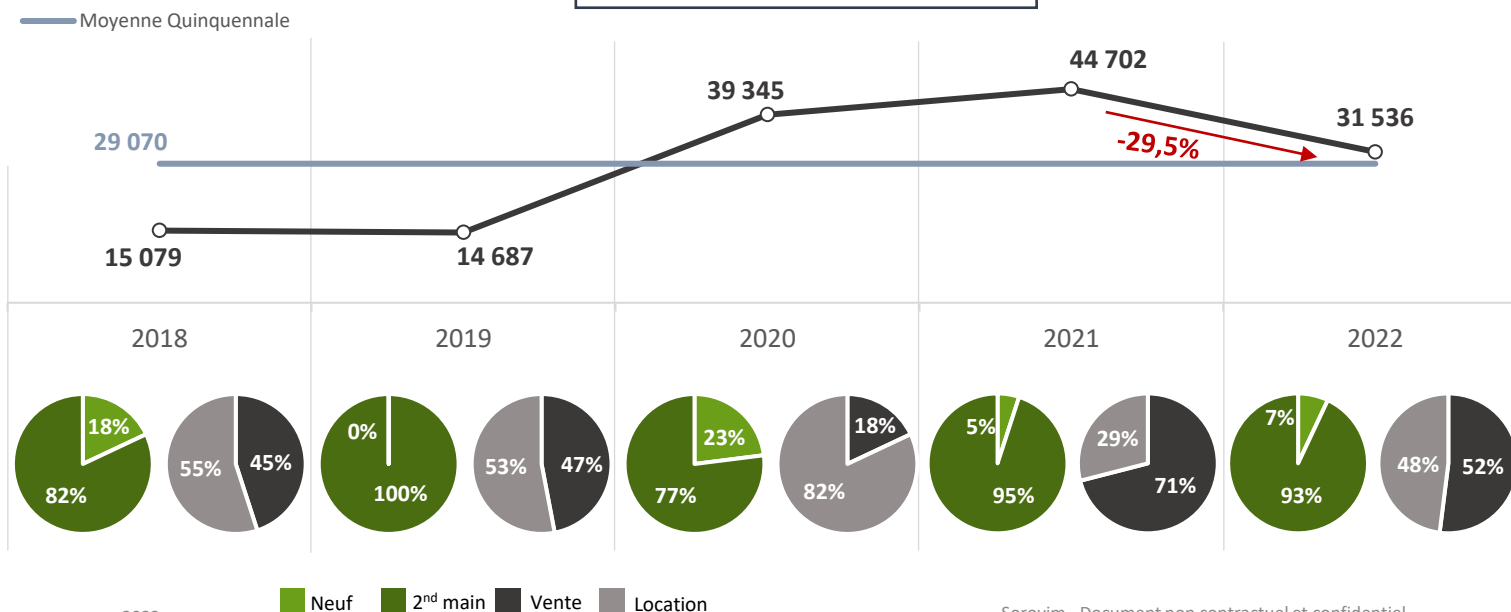
FOCUS S1 2023

Demande placée : 5 573 m² soit -74% par rapport au S1 2022.
 Nombre de transactions : 9 soit -50% par rapport au S1 2022.
 Part du neuf : 2% des transactions.

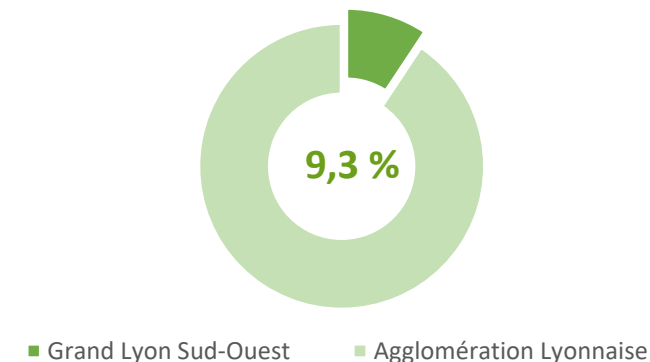
Transaction majeure

LOCATION ANCIEN – LA MULATIÈRE – 695 m² – 100€ HT HC/m²/an
 Chemin du Pras

Variation de la demande placée (en m²)
 secteur Grand Lyon Sud-Ouest



Part de Grand Lyon Sud-Ouest dans
 l'agglomération lyonnaise en 2022
 (demande placée)



GRAND LYON SUD-OUEST RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



40 CHEMIN DU PRAS – LA MULATIÈRE

Dernière réf. : 695 m²
Ancien
Loyer : 100€ HT HC/m²/an



8 CHEMIN DES BASSES VALLIÈRES – BRIGNAIS

Dernière réf. : 902 m²
Ancien
Loyer : 77€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



22 IMPASSE DE L'INDUSTRIE – BRIGNAIS

Dernière réf. : 197 m²
Neuf
Loyer : 100€ HT HC/m²/an

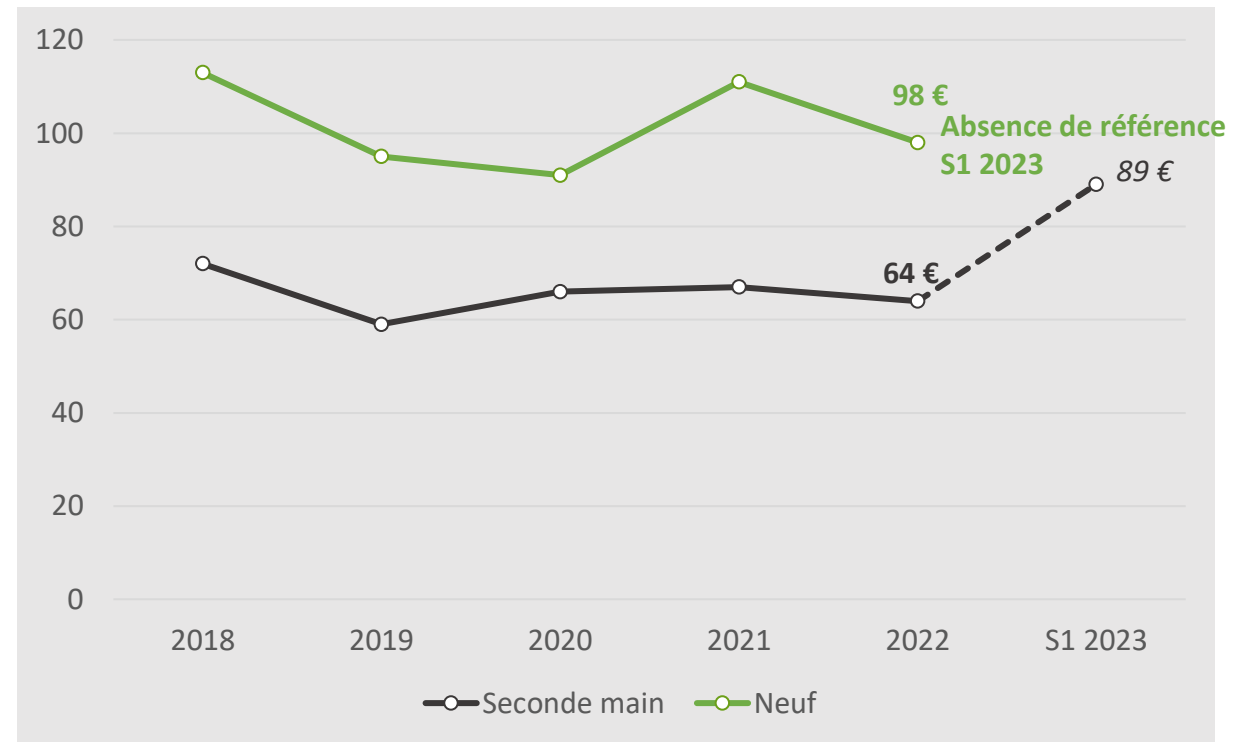


ROUTE DES ACQUEDUCS – CHAPONOST

Dernière réf. : 160 m²
Neuf
Loyer : 110€ HT HC/m²/an



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Le manque d'offres locatives et de projets neufs entraîne une hausse des loyers des locaux dans la seconde main, très recherchés par les utilisateurs sur ce territoire.

Les futurs projets du secteur en développement ne devraient pas voir le jour avant 2024, réduisant donc le dynamisme de la zone en 2023.

GRAND LYON SUD-OUEST RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



20 ROUTE D'IRIGNY – BRIGNAIS

Dernière réf. : 2 754 m²

Ancien

Prix : 603€ HD/m²



FORUM DES AQUEDUCS – CHAPONOST

Dernière réf. : 132 m²

Neuf

Prix : 1 989€ HT HD/m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



9 ROUTE DES ALLIAGES – CHAPONOST

Dernière réf. : 255 m²

Neuf

Prix : 1 993€ HT HD/m²



1 CHEMIN DES PLATES – VOURLES

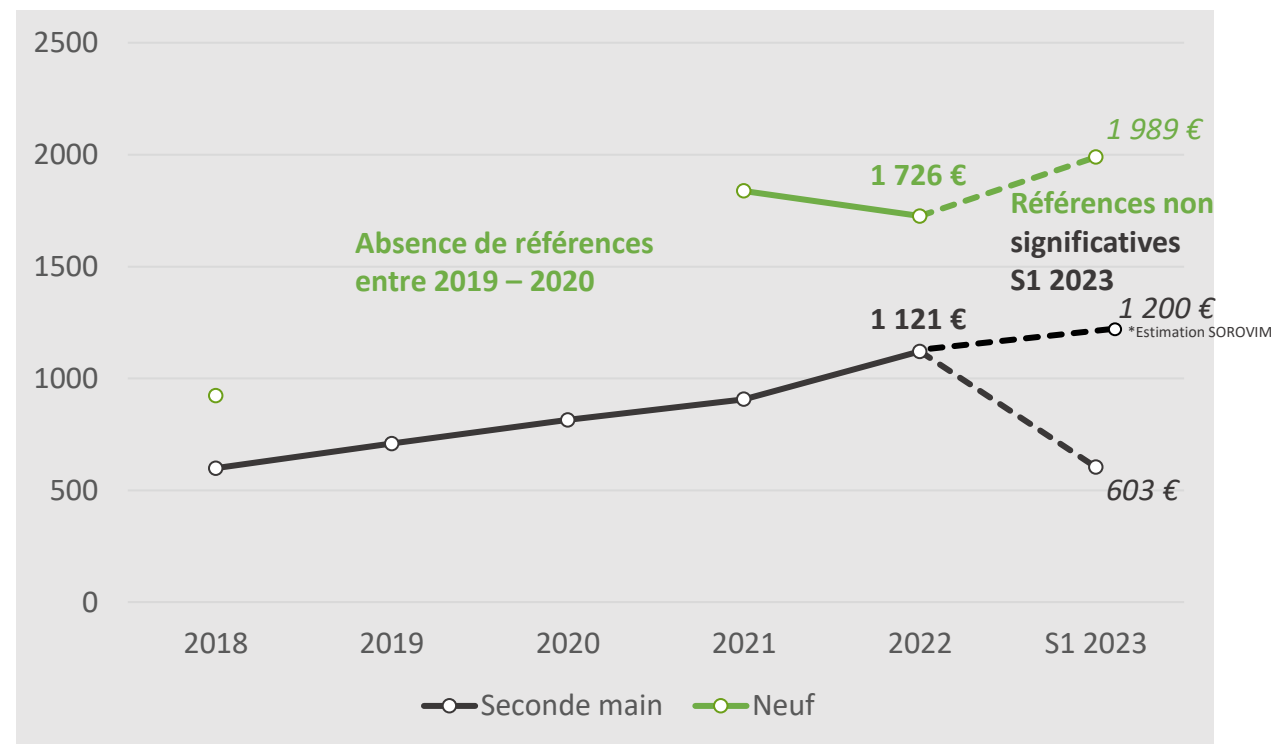
Dernière réf. : 5 203 m²

Ancien

Prix : 1 159€ HD/m²

Acquéreur : SYMATESE

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



La livraison de plusieurs lots dans un parc neuf à Chaponost est la seule référence neuve de 2022. La seconde main en 2022 est majoritairement portée par 2 transactions supérieures à 5 000 m² suivant l'évolution globale des prix de l'acquisition. Pour le S1 2023, les références ne sont pas assez significatives du marché pour en tirer des conclusions.

IMMEUBLES NEUFS



FORUM DES ACQUEDUCS – CHAPONOST

Surface disponible : 118 – 1 162 m²

Disponibilité : S1 2024

Prix à partir de 283 200€ HT HD



IMMEUBLES EXISTANTS



PARC DES ACQUEDUCS – SAINT-GENIS-LAVAL

Surface disponible : 189 – 673 m²

Disponibilité : Immédiate

Loyer à partir de 16 650€ HT HC/an



FORUM DES ACQUEDUCS – CHAPONOST

Surface disponible : 395 m²

Disponibilité : Immédiate

Loyer : 44 000€ HT HC/an

Prix : 800 000€ HD



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



CHEMIN DU BOIS DES CÔTES – BRIGNAIS

Surface : 6 998 m²

Etat : Ancien

Utilisateur : SONEPAR et SC LOGISTIQUE

Prix de vente : 3,98 M€ NV

Prix/m² : 568€ NV



27 RUE DE L'ACQUEDUC – SAINTE-FOY-LES-LYON

Surface : 3 550 m²

Etat : Ancien

Utilisateur : Renault

Prix de vente : 3,96 M€ NV

Prix/m² : 1 115€ NV



La cité des étoiles à Givors

GRAND LYON SUD-OUEST PROJET PHARE



FORUM DES AQUEDUCS

7 RUE DES ALLIAGES – 69630 CHAPONOST

1 557 m² d'activités

Divisible à partie de 118 m²

A 10 km de Lyon via A7

Disponible S1 2024



CYBELIM

2023

NORD ISÈRE

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Accessibilité

Dynamisme

Cadre
Environnemental

Attractivité de la
zone

Attractivité des prix

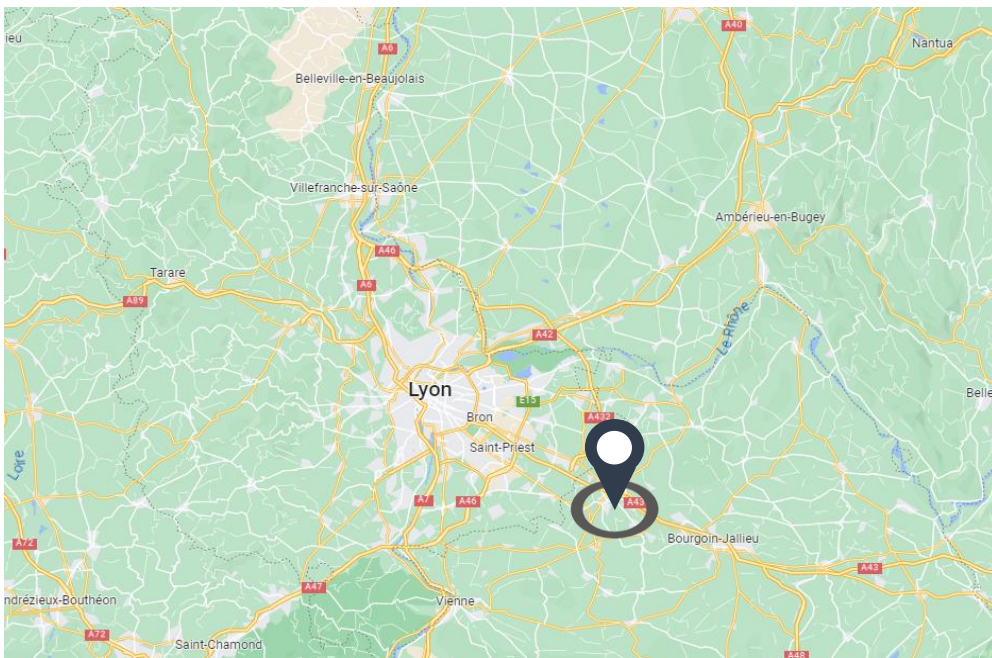


16 621 m² de demande placée en 2022



26 521 m² de surface en développement

NORD ISÈRE SITUATION



ACCÈS

- Desservi par l'A43 et l'A432.
- De nombreuses gares SNCF (Saint-Quentin-Fallavier, La Verpillière, l'Isle-d'Abeau, Bourgoin-Jallieu).
- Situé à proximité de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A432.
- Nombreuses lignes de bus TransIsère (lignes 1040 / 1050 / 1410 / 2960 / 1920 / 1930 / 1940).

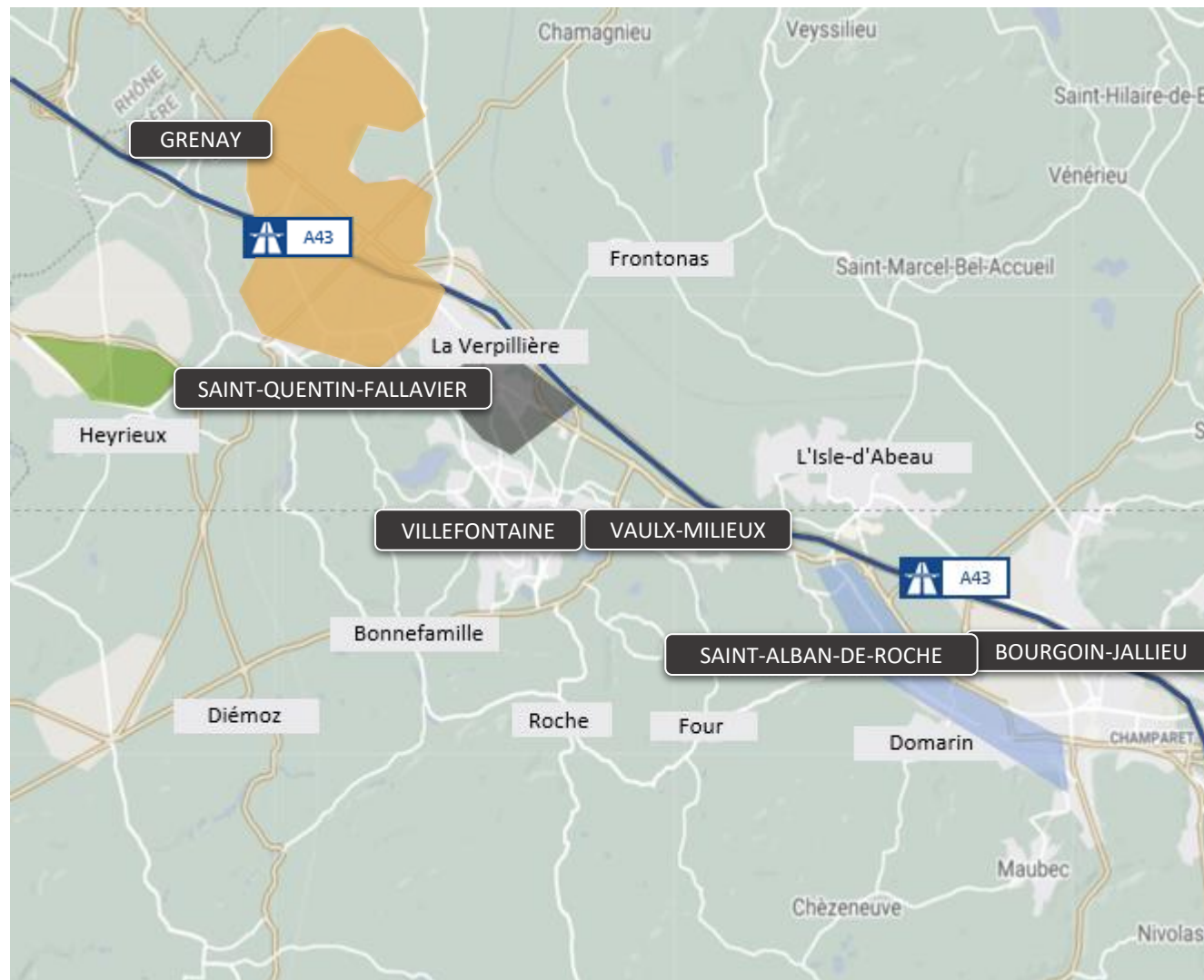


*Correspond aux secteurs « Nord Isère » d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés

NORD ISÈRE DESSERTE ROUTIÈRE

Parc d'Activités de Chesnes

Communes : Saint-Quentin-Fallavier
Destination : Parc industriel et logistique, informatique, transports, logistique embarquée.



Parc Technologique de l'Isle-d'Abeau

Communes : l'Isle-d'Abeau
Destination : Parc technologique et logistique.



Heyrieux les Brosses

Communes : Heyrieux
Destination : Artisanat, industrie.



ZAC de la Maladière

Communes : Bourgoin-Jallieu
Destination : Parc industriel et tertiaire, commerce.



LES ATOUTS MAJEURS

- Proche de l'Italie et de la Suisse, idéalement situé pour desservir l'Europe du Nord et la péninsule ibérique, le Nord-Isère a profité de sa localisation stratégique pour devenir la **1^{ère} zone logistique de France.**

LES ENJEUX DU SECTEUR

Un secteur incontournable

- Le Nord Isère est la **1^{ère}** plateforme logistique terrestre de France et l'une des premières en Europe avec plus de 2 000 000 m² d'entrepôts logistiques.

Vocation économique

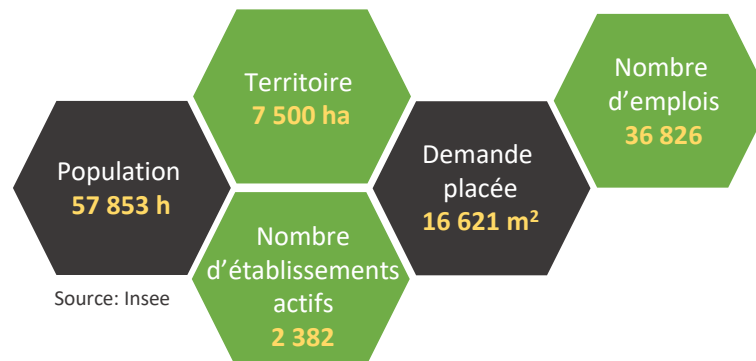
- Une volonté de développement de l'offre avec la création de zones d'activités pour les PME et des parc d'activités de petite surface.

“ Ce territoire, historiquement dédié à la logistique, se développe désormais autour de l'activité sur les petites et moyennes surfaces. Face à la rareté des fonciers sur la Métropole, ce territoire constitue une opportunité pour les promoteurs et les utilisateurs, jusqu'à Bourgoin-Jallieu qui est actuellement très dynamique. ”



Jean-Christophe SERBONNET
Responsable pôle Foncier & Activité

CHIFFRES CLÉS 2022



Fiche Contact :



FOCUS 2022

- **Demande placée** : 16 621 m² soit -38,3% par rapport à 2021.
- **Transactions** : 19 transactions en 2022 soit -32,1% par rapport à 2021.
- **Transactions surface > 1 000 m²** : 3.
- **Surface moyenne louée neuf** : 864 m².
- **Surface moyenne louée 2nd main** : 220 m².
- **Surface moyenne acquise neuf** : 1 107 m².
- **Surface moyenne acquise 2nd main** : 519 m².

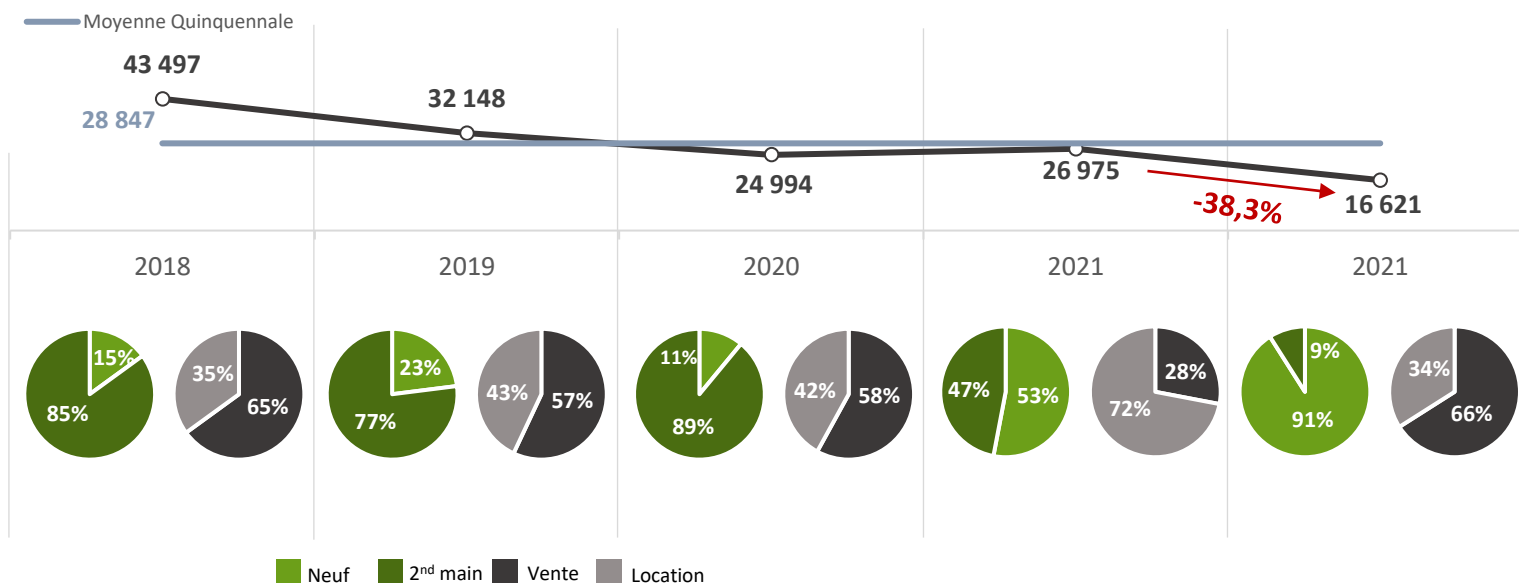
FOCUS S1 2023

Demande placée : 13 446 m² soit +293,7% par rapport au S1 2022.
Nombre de transactions : 11 soit +37,5% par rapport au S1 2022.
Part du neuf : 36% des transactions.

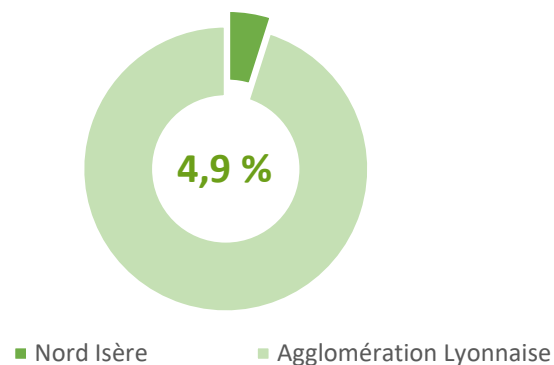
Transaction majeure

VENTE NEUF – VAULX-MILIEU – 2 600 m² – 1 538€ HT HD/m²
 Vendu à J&G Immobilier

Variation de la demande placée (en m²)
secteur Nord Isère



Part de Nord Isère dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



82 AVENUE DES ARRIVAUX – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Dernière réf. : 2 650 m²
Ancien
Loyer : 66€ HT HC/m²/an



85 RUE CONDORCET – VAULX-MILIEU

Dernière réf. : 420 m²
Neuf
Loyer : 113€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



23 BOUCLE DE LA RAMÉE – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

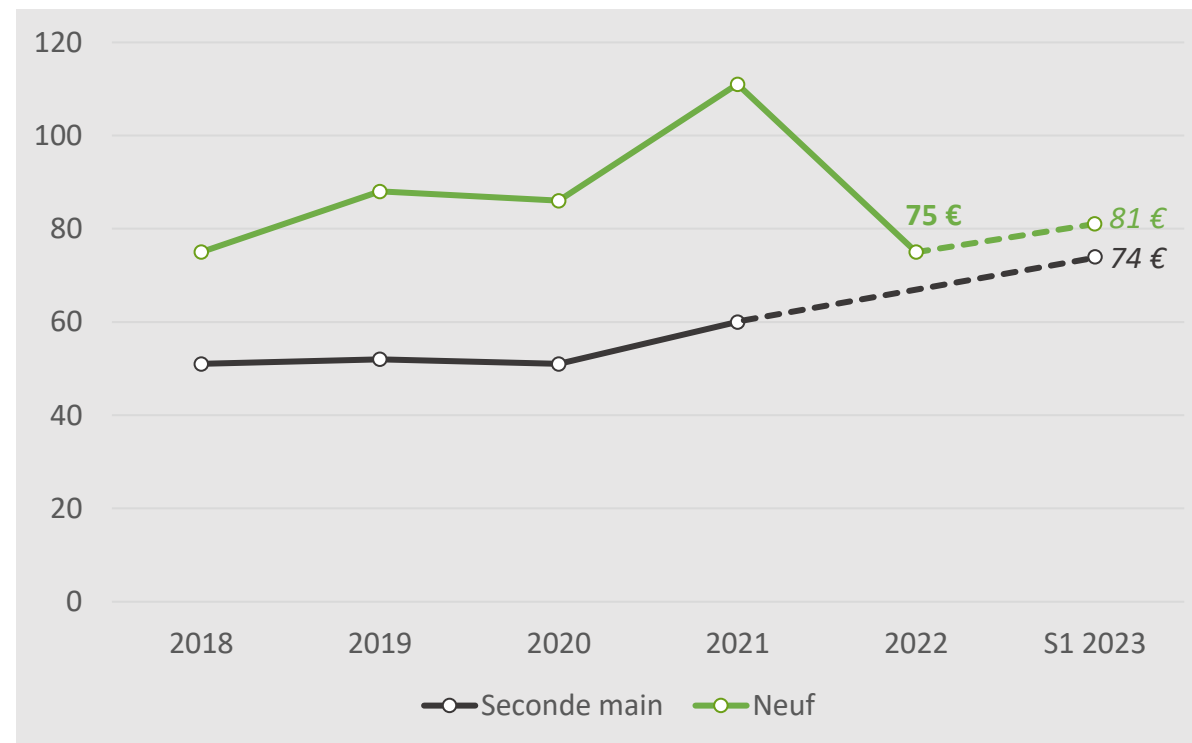
Dernière réf. : 220 m²
Ancien
Loyer : 100€ HT HC/m²/an



PARC GRINNIACO – GRENAY

Dernière réf. : 1 721 m²
Neuf
Loyer : 93€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Sur ce secteur, nous constatons de fortes variations de loyers ces dernières années en raison de la grande diversité des surfaces et des actifs (petite logistique, clé en main industriel, programmes mixtes...). Le manque de transaction sur la zone ne permet pas de dégager une tendance fiable sur les valeurs locatives. Comme nous le constatons de manière globale sur l'immobilier du territoire lyonnais, le Nord Isère s'étend à l'est en direction de Bourgoin-Jallieu.

NORD ISÈRE RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



720 RUE LE CHATELIER – VAULX-MILIEU

Dernière réf. : 2 600 m²

Neuf

Prix : 1 538€ HT HD /m²



PARC GRINNIACO – GRENAY

Dernière réf. : 680 m²

Neuf

Prix : 1 253€ HT HD /m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



23 RUE DU CHAPEAU ROUGE – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Dernière réf. : 6 555 m²

Neuf

Prix : 1 205€ HT HD /m²

Acquéreur : MAXXEGA



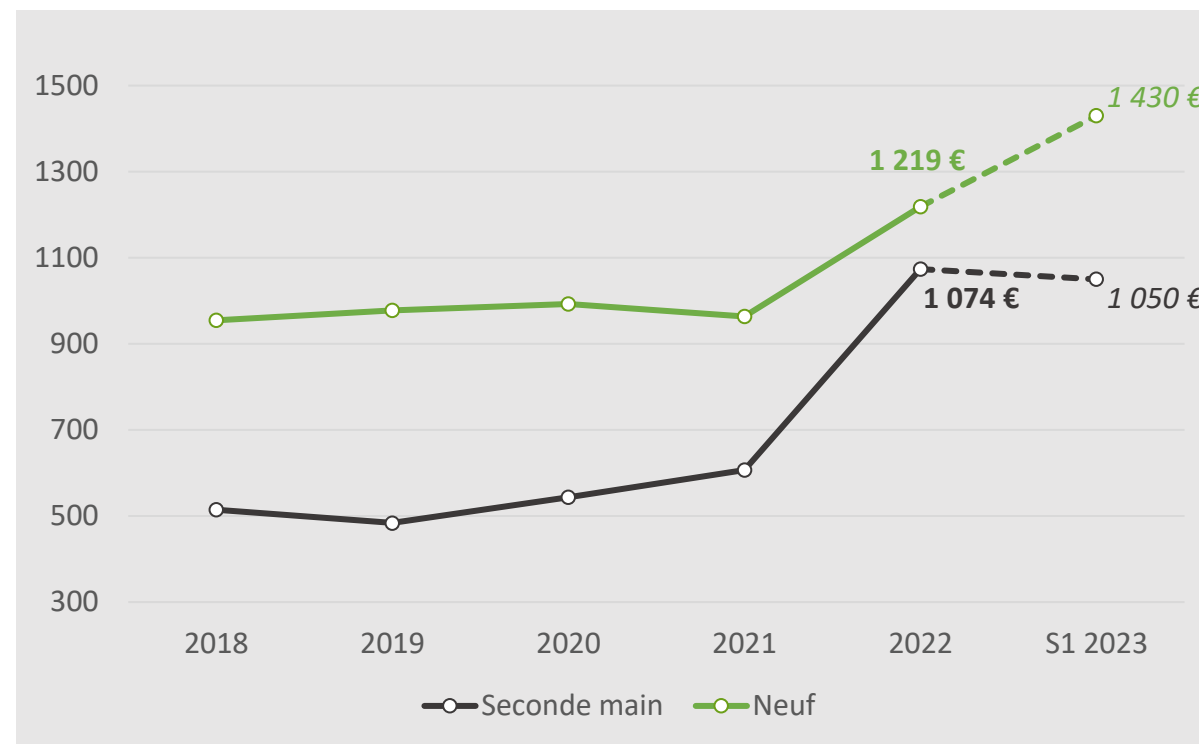
PARC GRINNIACO – GRENAY

Dernière réf. : 722 m²

Neuf

Prix : 1 397€ HT HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Les premiers parcs d'activités de petites surfaces neufs ont été livrés en 2022, ce qui contribue à la hausse des prix de vente dans le neuf. Cette tendance se confirme sur 2023, qui prévoit aussi la livraison d'autres nouveaux parcs.

On constate un rattrapage du prix de la seconde main dans le Nord Isère même si l'offre reste très rare dans la zone.

IMMEUBLES NEUFS



SEGRO LOGISTICS PARK – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Surface disponible : 5 145 m²
Disponibilité : 12 mois après accord
Loyer : 591 675 € HT HC/an



PARC DES OLIVIERS – BOURGOIN-JALLIEU

Surface disponible : 187 – 6 787 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix à partir de 285 000 € HT HD



HIGHLANDS PARK – HEYRIEUX

Surface disponible : 554 – 5 745 m²
Disponibilité : Novembre 2023
Loyer à partir de 50 635 € HT HC/an



IMMEUBLES EXISTANTS



BOULEVARD DE THARABIE – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Surface disponible : 312 – 6 288 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix à partir de 446 479 € HD



82 RUE DES ARRIVAUX – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Surface disponible : 3 145 m²
Disponibilité : Septembre 2023
Loyer total : 180 000 € HT HC/an



81 RUE MORELLON – SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Surface disponible : 1 310 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer total : 108 000 € HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



RUE LE CHATELIER – VAULX-MILIEU

Surface : 6 998 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : JADEO France
Prix de vente : N.C M€ NV
Prix/m² : N.C € NV



800 CHEMIN DE LA REVOLAY – GRENAY

Surface : 8 970 m²
Etat : Ancien
Vendu à : AG REAL ESTATE
Prix de vente : 15,5 M€ NV
Prix/m² : 1 728€ NV



225 AVENUE DES MARRONNIERS – BOURGOIN-JALLIEU

Surface : 8 000 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : JET Armatures
Prix de vente : 1,35 M€ NV
Prix/m² : 169€ NV

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2023



225 AVENUE DES MARRONNIERS – BOURGOIN-JALLIEU

Surface : 166 m²
Etat : Neuf
Prix de vente : 196 950€ NV
Prix/m² : 1 186€ NV



Parc Technologique de l'Isle-d'Abeau

Acquisition du SWEN PARC par Arc-Eiffel à Saint-Quentin-Fallavier

Quelle a été l'ambition motrice pour cette acquisition et pourquoi dans ce secteur ?

Arc-Eiffel Investissement est une société basée à Paris qui investit en grande majorité pour son compte-propre principalement en Île-de-France et de manière opportuniste dans les grandes métropoles régionales ceci afin de diversifier notre portefeuille tout en s'adaptant aux évolutions de marché. C'est dans ce cadre que SOROVIM a eu l'excellent réflexe de penser à nous pour cette acquisition.

L'acquisition du SWEN Park correspond parfaitement à notre politique d'investissement résolument tournée vers la création de valeur. En effet, l'investissement dans des actifs nécessitant des CAPEX et un travail d'asset management intensif est notre principale activité et c'est, fort de notre expérience et de notre analyse de marché, que nous avons décidé d'investir sur ce parc à Saint-Quentin-Fallavier.

La profondeur de marché de cette zone et le dynamisme lié à la proximité à la métropole de Lyon ont été les moteurs de cet investissement.



Comment la politique RSE de votre entreprise se reflète dans cette acquisition ?

Cet actif nécessitait d'importants travaux de remise à niveau esthétique mais aussi énergétique. En effet, les différents systèmes de chauffage (au gaz) n'avaient pas connu de campagnes de travaux depuis de nombreuses années. Par ailleurs, les bâtiments étaient principalement composés de menuiseries simples vitrages et la majorité des surfaces de bureaux ne bénéficiaient pas d'une isolation suffisante. Il ne faut pas oublier que ces bâtiments ont été conçus à une époque où la sobriété énergétique n'existait pas !

Dans ce contexte, nous avons complètement repensé le mode de chauffage des différents bâtiments, en effet, toutes les installations seront remplacées afin de répondre aux meilleurs standards actuels. Quant aux bureaux, toutes les installations existantes seront déposées et remplacées par des pompes à chaleur air/air réversibles qui permettront aux utilisateurs de bénéficier d'un meilleur confort en été comme en hiver.

Nous avons aussi prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries simple vitrage par des huisseries double vitrage aluminium très performantes énergétiquement. Quant à l'isolation, elle sera évidemment revue dans le cadre de nos travaux.

La conjugaison de travaux d'économie d'énergie favorisant la sobriété ainsi que la refonte des modes de chauffage permettant de profiter de meilleurs rendements et d'un confort d'utilisation bien supérieurs, reflète parfaitement la stratégie RSE de notre société.

Comment le contexte économique actuel a influencé votre approche de l'investissement dans le secteur de l'activité ?

Nous le savons tous, le contexte économique et financier actuel est incertain et impacte directement notre secteur d'activité. La principale problématique réside dans l'incertitude de la poursuite ou non du ralentissement de l'activité économique et des volumes investis en immobilier d'une manière générale. La hausse des taux d'intérêt et le resserrement des conditions d'octroi des crédits n'aidant pas les différents protagonistes du marché immobilier à se projeter dans de nouveaux investissements à très court-terme. Étant une société d'investissements immobiliers pour notre compte-propre, nous avons toujours abordé nos investissements avec prudence selon un fil conducteur bien précis, celui du prix au m² auquel nous achetons nos opérations. Ce principe nous a toujours permis de ne pas oublier les fondamentaux de notre métier.

Bien entendu, et depuis plusieurs mois désormais, nous anticipons des corrections de valeurs substantielles et nous espérons que cette guideline nous permettra de résister à un marché, mouvant mais pour lequel nous espérons un retour à la normale d'ici quelques mois, il ne faut pas oublier que le marché immobilier est cyclique !

Louis Riant
Associé – Acquisition Manager
ARC EIFFEL



HIGHLAND PARK

CHEMIN DE SAVOYAN – 38540 HEYRIEUX

5 745 m² d'activités

Divisibles à partir de 554 m²

Certifié BREEAM VERY GOOD

Situé entre Saint-Priest et
Saint-Quentin-Fallavier

Disponible T4 2023

EXTÉRIEURS DIFFUS



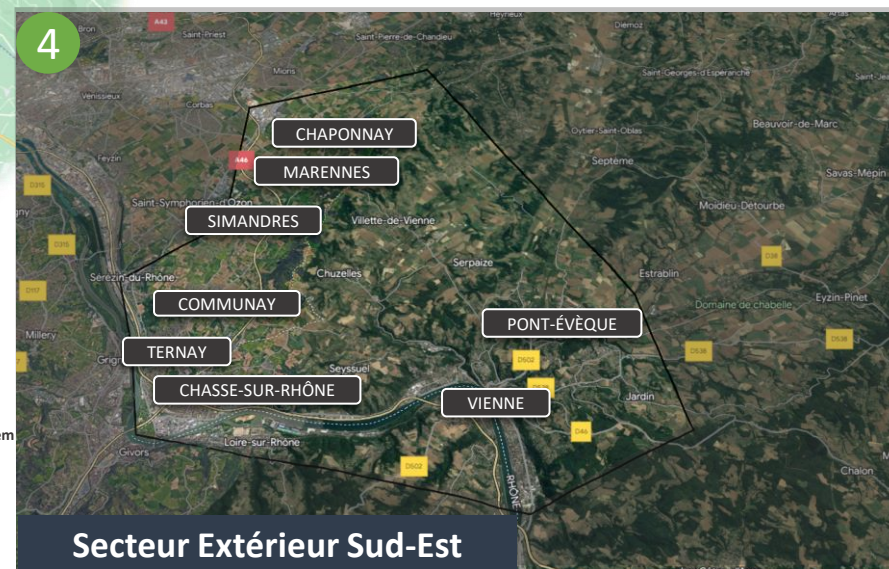
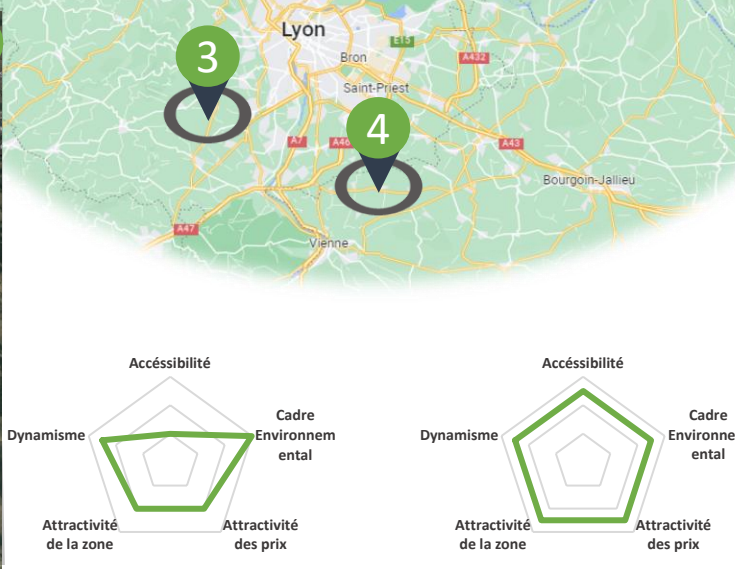
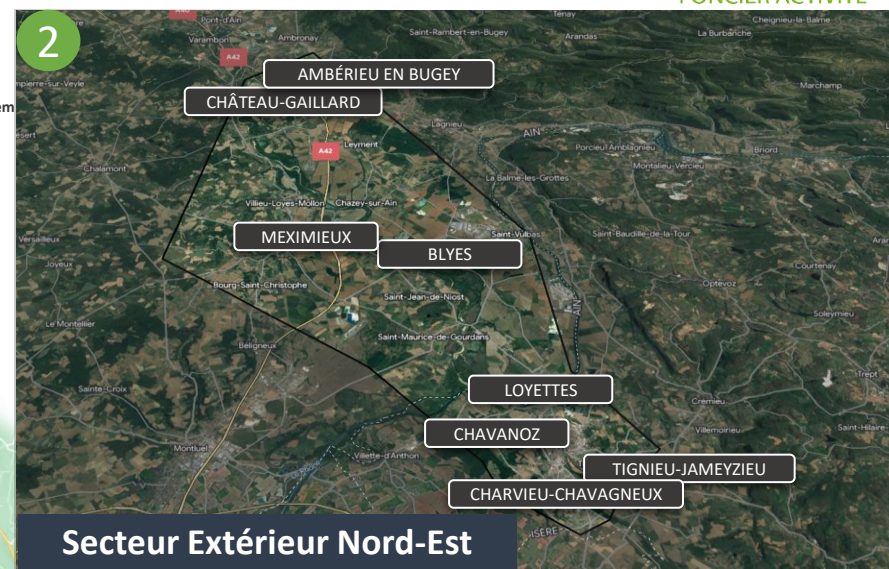
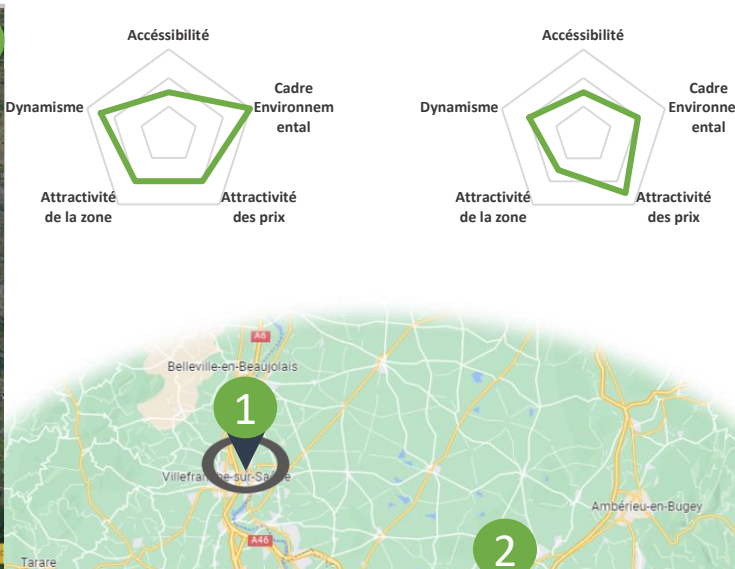
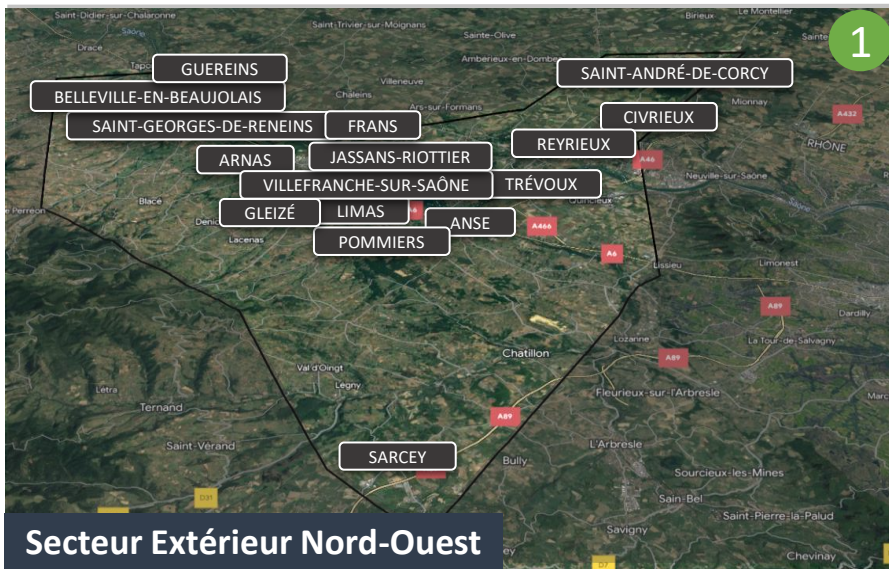
64 413 m² de demande placée en 2022



36 234 m² de surface en développement



EXTÉRIEURS DIFFUS SITUATION



EXTÉRIEURS DIFFUS CHIFFRES CLÉS

LES ATOUTS MAJEURS

- Des territoires en plein développement profitant de la saturation de l'agglomération lyonnaise.
- Des fonciers encore exploitables.
- Des localisations alternatives à la métropole de Lyon.

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Nécessité d'améliorer l'accessibilité à ces espaces notamment par les transports en commun.

Vocation économique

- Ces villes de la 3^{ème} couronne ayant accès aux grands axes autoroutiers ont un vrai rôle à jouer dans l'émergence de nouveaux espaces à vocation industriels et logistiques, avec des volontés politiques de développement économique appuyées.
- Néanmoins, le développement de projet industriel reste compliqué, notamment à cause contraintes environnementales.

Qualité de vie

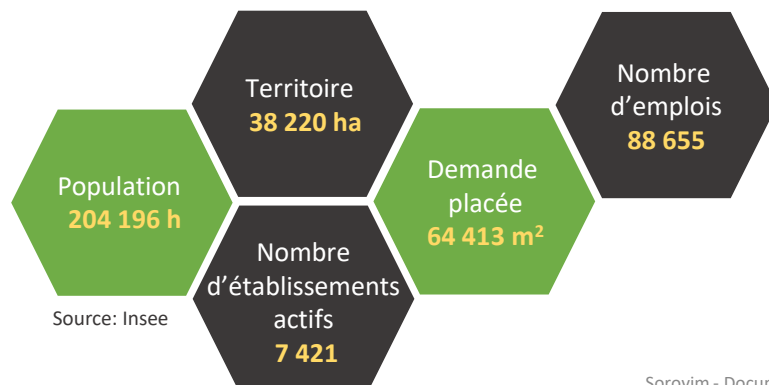
- Un environnement périurbain bénéficiant de bonnes ressources en main-d'œuvre.

“ Les secteurs diffus se développent énormément ces dernières années, notamment en raison de l'absence de nouvelles ZAC sur la Métropole de Lyon. On a donc des programmes de parcs d'activités dynamiques autour de Villefranche, sur la côtière de l'Ain, le long de l'A89 ou dans les Monts du Lyonnais. ”



Jean-Christophe SERBONNET
Responsable pôle Foncier & Activité

CHIFFRES CLÉS 2022



LES ACTUALITÉS DU SECTEUR

Projets en prévision :

- De beaux projets en cours de réflexion et de développement sur l'ensemble des secteurs diffus.

Fiche Contact :



EXTÉRIEURS DIFFUS DEMANDE PLACÉE

FOCUS 2022

- Demande placée : 64 413 m² soit +58,4% par rapport à 2021.
- Transactions : 56 transactions en 2022 soit -35,6% par rapport à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 18.
- Surface moyenne louée neuf : 1 505 m².
- Surface moyenne louée 2nd main : 1 077 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 720 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 1 780 m².

FOCUS S1 2023

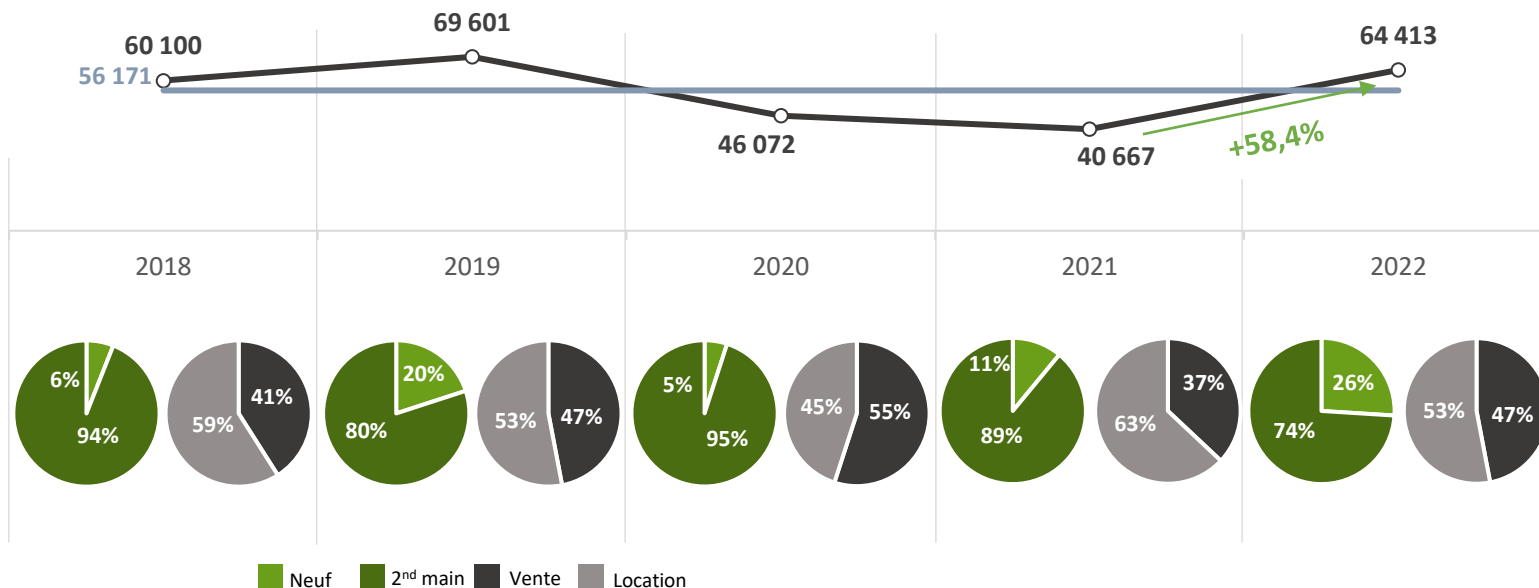
Demande placée : 38 843 m² soit +9,4% par rapport au S1 2022.
 Nombre de transactions : 39 soit +9,1% par rapport au S1 2022.
 Part du neuf : 29% des transactions.

Transaction majeure

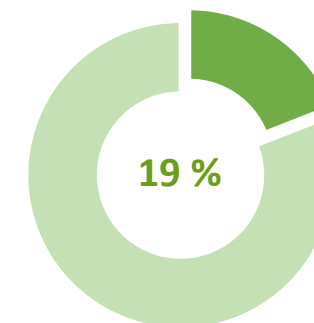
LOCATION ANCIEN – CHAPONNAY – 6 886 m² – 90€ HT HC/m²/an
 Loué à SAS EJ France

Variation de la demande placée (en m²)
secteur Extérieurs diffus

— Moyenne Quinquennale



Part d'Extérieurs diffus dans
l'agglomération lyonnaise en 2022
(demande placée)



■ Extérieurs Diffus ■ Agglomération Lyonnaise

EXTÉRIEURS DIFFUS RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



45 RUE EDOUARD HERRIOT – CHAPONNAY

Dernière réf. : 6 886 m²
Ancien
Loyer : 90€ HC HT/m²/an
Preneur : SAS EJ France



ZI VAL DE CHARVAS – COMMUNAY

Dernière réf. : 1 300 m²
Neuf
Loyer : 185€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



506 ALLÉE FÉTAN – TRÉVOUX

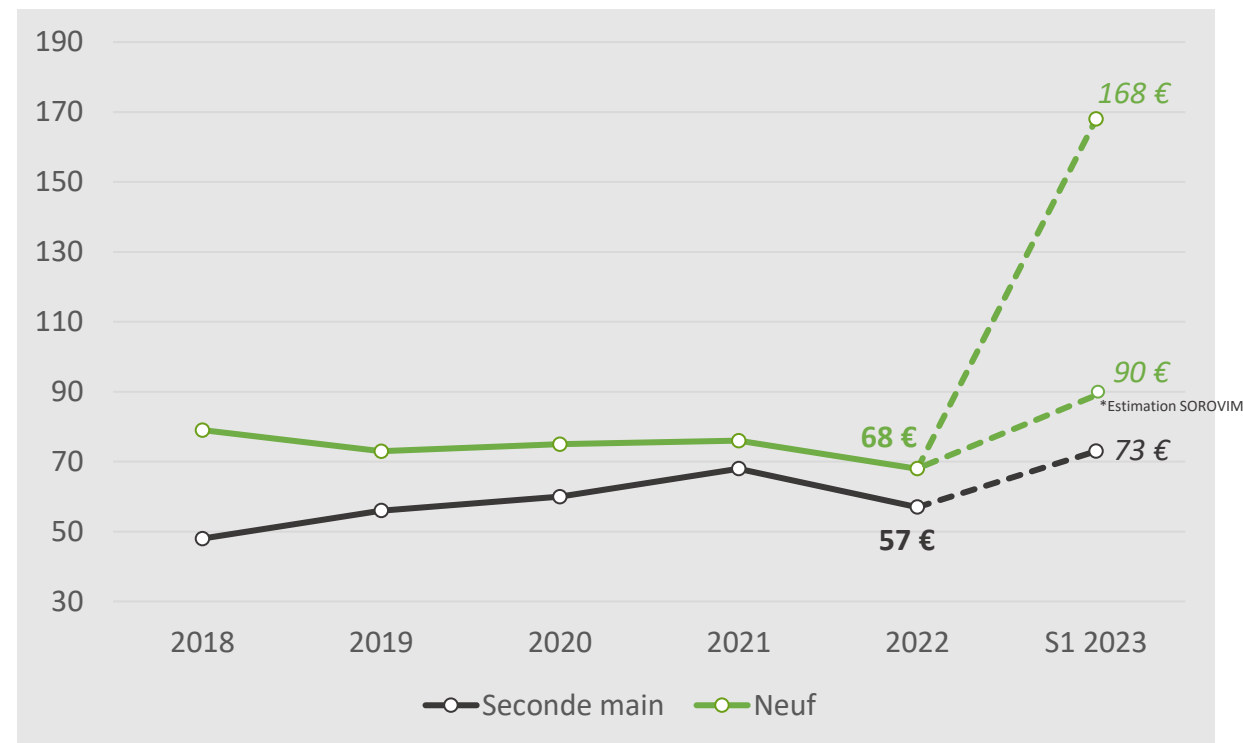
Dernière réf. : 608 m²
Restructuré
Loyer : 66€ HT HC/m²/an



TECHNOPARC SAÔNE VALLÉE – CIVRIEUX

Dernière réf. : 5 096 m²
Neuf
Loyer : 64€ HT HC/m²/an
Preneur : FRICO

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Nous constatons une très forte hausse des valeurs locatives dans le neuf pour le S1 2023 qui s'explique par la livraison d'un parc d'activité à vocation Showroom/Commerce sur la commune de Gleizé (52,6% des transactions en volume).

Malgré le manque de références de location purement à vocation d'activité, nous estimons le loyer de marché des secteurs diffus à 90€ HT HC/m²/an au S1 2023. Ce manque de référence s'explique par le fort attrait à l'acquisition pour les secteurs plus éloignés de Lyon.

Nous observons un rattrapage des prix dans la seconde main entre les secteurs diffus et l'agglomération lyonnaise.

EXTÉRIEURS DIFFUS RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



106 RUE FRÉDÉRIC MONIN – MORNANT

Dernière réf. : 2 420 m²

Ancien

Prix : 691€ HD /m²



56 CHEMIN DES ÉRABLES – TALUYERS

Dernière réf. : 318 m²

Ancien

Prix : 1 415€ HD /m²



RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022



RUE DE L'INDUSTRIE – JASSANS-RIOTTIER

Dernière réf. : 578 m²

Neuf

Prix : 1 096€ HT HD /m²



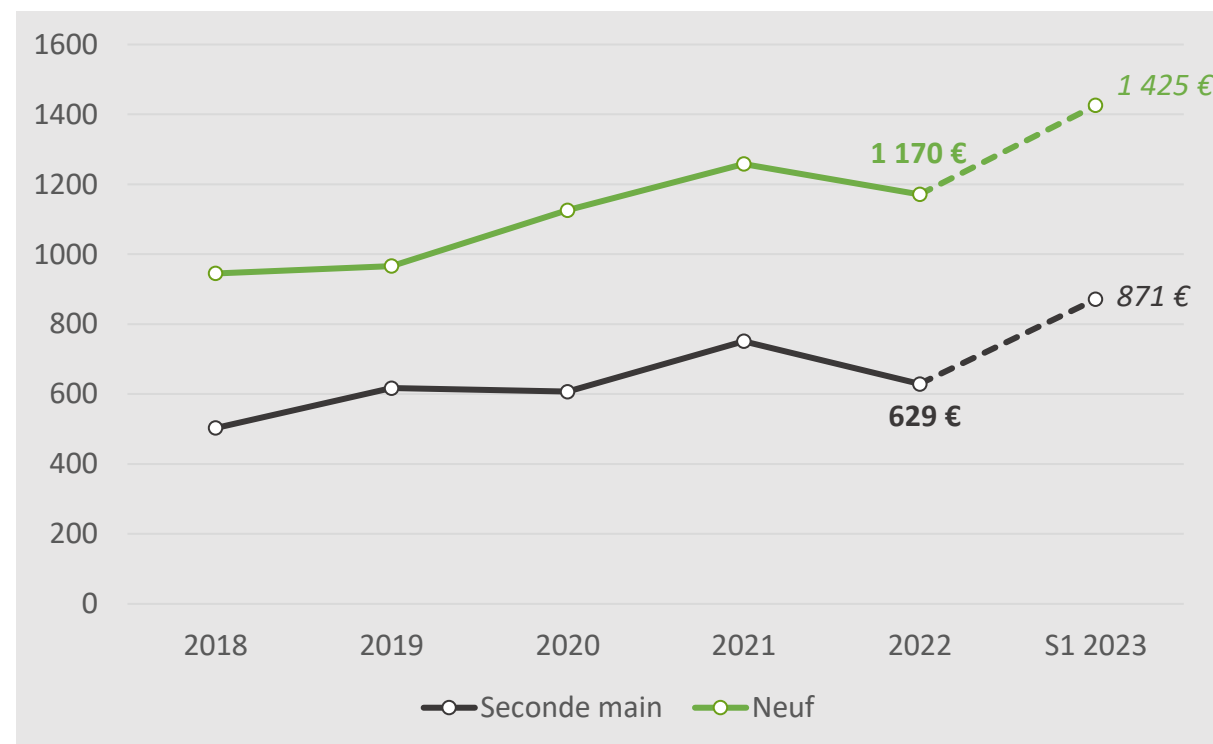
PAN PERDU – TIGNIEU-JAMEYZIEU

Dernière réf. : 166 m²

Neuf

Prix : 1 316€ HT HD /m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



On observe un nombre important de ventes dans le neuf et la seconde main depuis 2022.

Au S1 2023, cette tendance se poursuit, avec des prix se rapprochant des secteurs de la métropole lyonnaise.

Dans le neuf en 2022, 73% des transactions concernent des locaux de moins de 500 m². Cela s'explique par l'arrivée de parcs d'activités axés sur les petites surfaces, répondant à la dynamique actuelle du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais.

On observe une augmentation plus marquée des prix dans le secteur diffus Sud-Ouest.

IMMEUBLES NEUFS



LES PLATIÈRES – MORNANT

Surface disponible : 5 000 – 17 252 m²
Disponibilité : Clé en Main
Loyer à partir de 450 000€ HT HC/an



2125 ROUTE DE VILLEFRANCHE – ANSE

Surface disponible : 779 – 2 950 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 94 000€ HT HC/an
Prix à partir de 1 130 000€ HT HD



117 RUE DES TULIPIERS – ARNAS

Surface disponible : 121 – 1 579 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix à partir de 224 150€ HT HD



IMMEUBLES NEUFS



ACTIPARC EMILE – VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Surface disponible : 1 250 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 103 000€ HT HC/an



PARC DES PEUPLIERS – TRÉVOUX

Surface disponible : 138 – 1 918 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix à partir de 206 678€ HT HD



IMMEUBLES EXISTANTS



185 RUE GABRIEL VOISIN – BELLEVILLE

Surface disponible : 393 – 1 079 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 37 000€ HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



445 RUE ANDRÉ AMPÈRE – CHAPONNAY

Surface : 18 494 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : CORA
Prix de vente : 12 M€ NV
Prix/m² : 649€ NV



169 CHEMIN DU SAINT-ALBAN – VIENNE

Surface : 1 913 m²
Etat : Ancien
Utilisateur : Municipalité de Vienne
Prix de vente : 800 000€ NV
Prix/m² : 418€ NV

RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2023



506 ALLÉE DE FÉTAN - TREVOUX

Surface : 1 054 m²
Etat : Neuf
Prix de vente : 1,30 M€ NV
Prix/m² : 1 240€ NV



Villages des Pierres Dorées

Développement de la zone les PLATIÈRES SUD par Valoripolis à Mornant

Quelle a été l'ambition motrice de ce projet et pourquoi dans ce secteur ?

Le développement de la zone des Platières SUD est né de la collaboration entre le Groupe EM2C et la COPAMO (Communauté de communes du Pays Mornantais). VALORIPOLIS, la filiale d'aménagement du Groupe EM2C, développe ce secteur de 11,2 ha dans l'intérêt de la collectivité en travaillant main dans la main avec celle-ci sur des projets clé en main pour les entreprises.

Le protocole d'accord pour l'extension de la zone se traduit par la mise en place d'un comité de pilotage avec les élus du territoire ainsi qu'EM2C. Cela permet de superviser ensemble, l'avancement des travaux, la commercialisation ainsi que l'analyse des propositions de nouveaux projets.

L'ambition motrice pour Beauvallon est de développer à la fois les activités endogènes et exogènes en donnant la priorité à la filière agroalimentaire.

Ce projet vis la création d'environ 800 emplois tout en accompagnant le développement des entreprises et en favorisant la montée en gamme de la zone d'activités.

Comment les enjeux environnementaux et votre politique RSE ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet ?

Étant donné la situation de la zone des platières SUD, cela a apporté de nombreux enjeux environnementaux. Avec Valoripolis, nous avons toujours eu à intégrer ces enjeux dans nos projets d'aménagements et nous travaillons en étroite collaboration avec la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) ainsi que le CEN (Conservatoire des Espaces naturels) afin de faire un suivi des mesures environnementales que nous mettons en œuvre dans le secteur. Nous avons ainsi replanté de nombreuses haies, installer des nichoirs et des hibernaculums pour les reptiles, etc. Étant donné que nous offrons des bâtiments clé en main, de nombreux projets visent certaines certifications telle que le HQE et BREEAM. Le coefficient d'espace vert des terrains est de 15%.

Nous nous efforçons d'avoir un impact social positif. Les plantations de haies ont été faites en collaboration avec des associations locales, la fédération de Chasse ainsi que certaines écoles locales.

Nos projets pour l'avenir sont de déployer une démarche d'économie circulaire visant la mutualisation de certains services et des matières premières. En tant qu'acteur du développement économique et urbain local, c'est notre volonté d'aller toujours plus loin dans la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux.

Stela TSVETANOVA
Responsable de programmes
Aménagement
VALORIPOLIS

Comment l'augmentation du prix des fonciers et des matériaux a-t-il impacté votre prise de position sur ce genre de projet et quel est votre approche concernant le futur ?

Notre position reste la même depuis le début. Le principal impact en tant qu'aménageur que nous avons perçu de la situation économique actuelle est l'incapacité de certains prospects à débloquer un financement après une dizaine de mois de travail. L'achat des matériaux est dirigé par une filiale d'EM2C et nous cherchons toujours à faire en sorte que cela a le moins d'impact sur le budget initial du client. Sur la zone, de nombreux travaux sont déjà finis depuis un moment et les principaux travaux de VRD ont aussi été réalisés.

Nous n'avons pas non plus revu nos prix à la hausse sur le foncier. Nous voulons implanter des activités qualitatives et notre situation géographique nous permet de proposer un prix très raisonnable et abordable pour les entreprises souhaitant bâtir un projet clé en main au sein d'un bassin d'emplois dynamique.



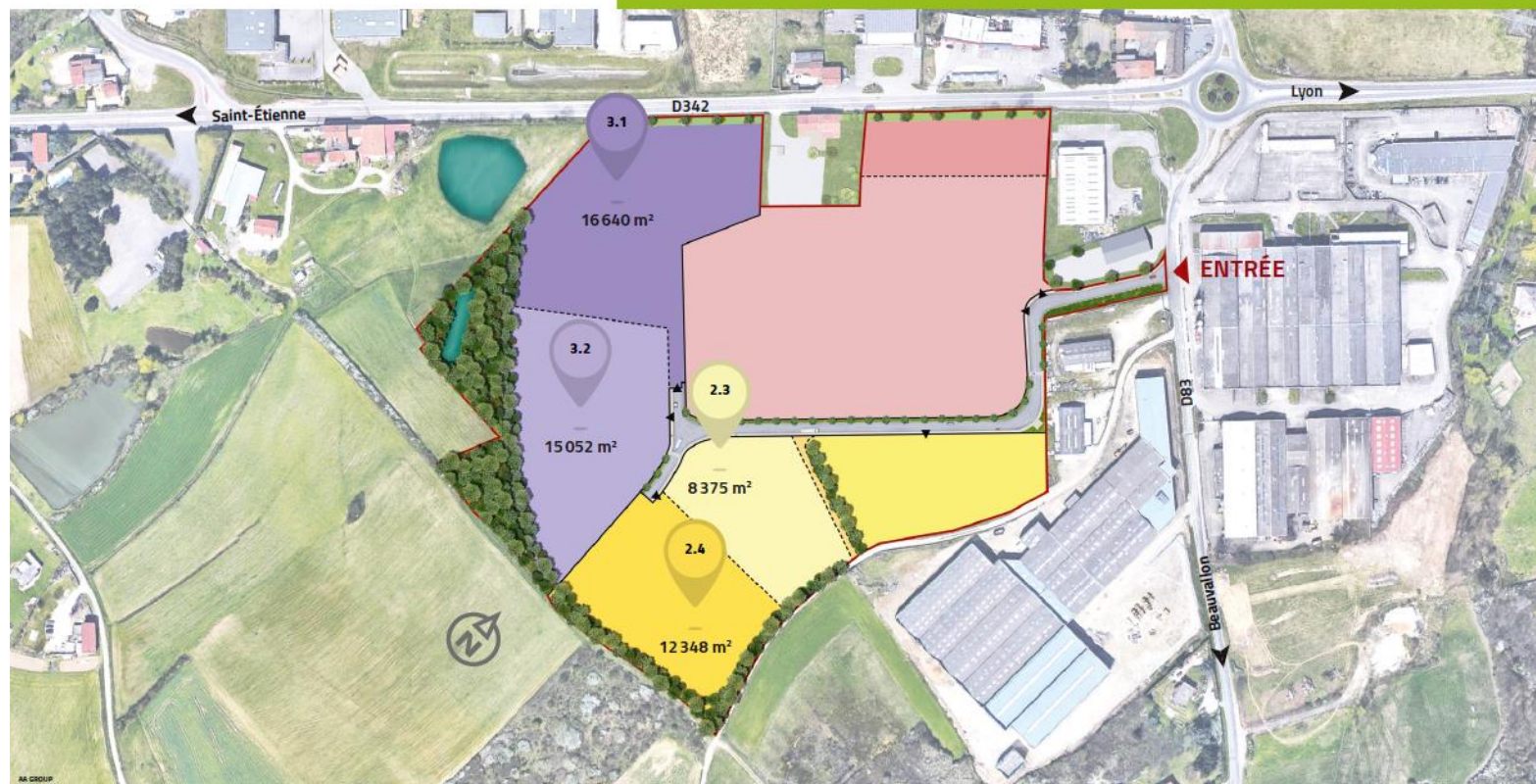
VALORIPOLIS
développement foncier



EXTÉRIEURS DIFFUS INTERVIEW

11,2 ha prêts à bâtir :
une offre foncière de 8 400
à 16 600 m² modulables

Retrouvez les détails de chaque lot sur
WWW.PLATIERES-SUD-IMMO.COM



les **PLATIÈRES** ^{bygreenopolis} **SUD**
Beauvallon

RD 342 – MORNANT 69440

17 252 m² d'activités disponibles

«Sur la zone, il reste un lot disponible d'environ 15 000 m² à vocation d'un projet industriel « clé en main ». Nous avons aussi une petite parcelle d'environ 2 200 m² située à l'entrée du lotissement qui a plutôt une vocation d'activités de services et/ou restauration.»



PARC ANNAPURNA

ALLÉE DES CÈDRES – 01150 SAINT-VULBAS

2 372 m² d'activités

Divisibles à partir de 282 m²

Parc industriel de la plaine de l'Ain
Proximité A42

Disponible T4 2023

LYON INTRAMUROS

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Accessibilité

Dynamisme

Cadre
Environnemental

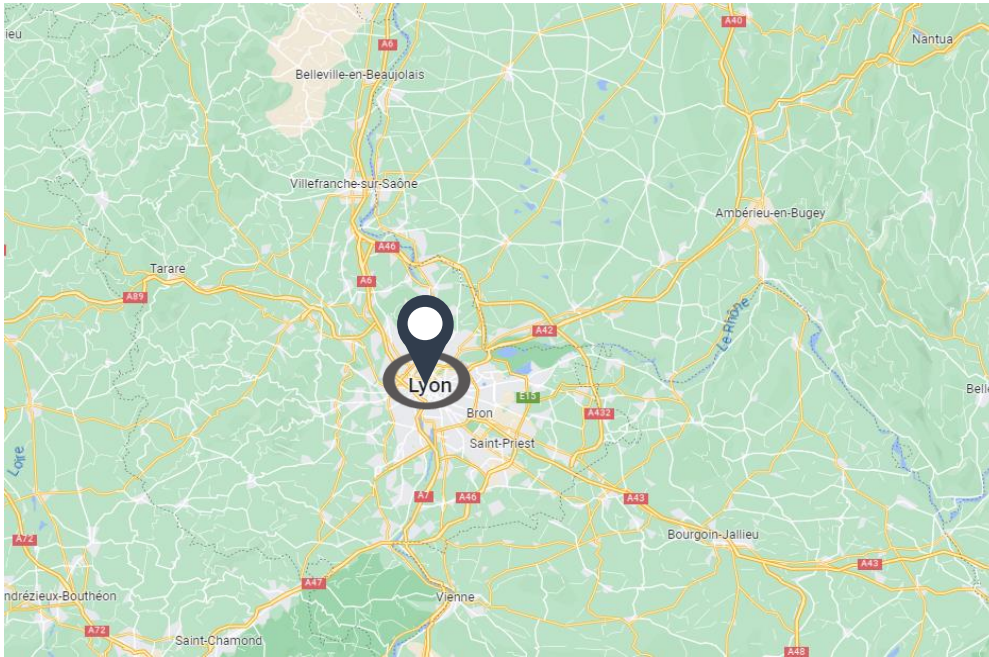
Attractivité de la
zone

Attractivité des prix

13 485 m² de demande placée en 2022

21 400 m² de surface en développement

LYON INTRAMUROS SITUATION



*Correspond aux secteurs de Lyon et Villeurbanne d'après l'observatoire du CECIM et ne comprend que les communes dans les encadrés

ACCÈS

- Entourée par les grands axes routiers et autoroutiers (A42, A43, A6, A7, A450, A89) et du périphérique de la métropole.
- Situé à 35 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry par l'A43/A42.
- Nombreuses lignes de métro.
- Développement des voies cyclables lyonnaises.
- Gare à rayonnement national (Part-Dieu) et pôle multimodal de Lyon Perrache.
- Accès au port Edouard Herriot (Lyon 7e).



LES ATOUTS MAJEURS

- Un pôle tertiaire international, mais également une place industrielle forte.
- De nouveaux projets pour développer la logistique du dernier kilomètre, de l'activité en étage ou en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes.
- Une ville historiquement industrielle (Canuts, Automobile, Pharmacie...).

LES ENJEUX DU SECTEUR

Mobilités durables

- Faciliter les mobilités durables : mandat du Sytral 2021-2026 avec l'extension de la ligne de métro B, la ligne de métro entre Lyon et Francheville et de nouvelles lignes de tramway.
- Création de pistes cyclables métropolitaines avec comme objectif de donner plus d'alternatives aux habitants concernant leurs mobilités.

Qualité de vie

- Parvenir à conjuguer activité économique et zones de vie en centre-ville.

Vocation économique

- La capitale Rhodanienne représente aujourd'hui une véritable force industrielle et économique.
- Parvenir à développer des programmes mixtes liant logements, commerces, bureaux et activités artisanales ou productives.

LES ACTUALITÉS DU SECTEUR

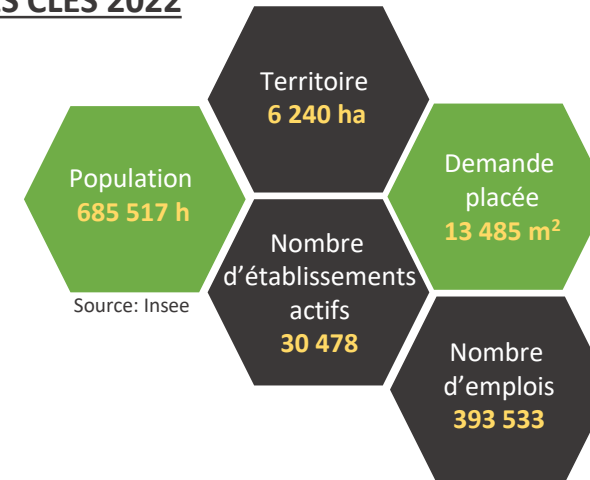
Mobilités :

- Le Projet d'apaisement Presqu'île, passera par des projets d'aménagement des mobilités avec pour objectif de réduire la place de la voiture pour la mobilité douce.
- Gare Perrache : projet CELP, rénover la gare et augmenter les mobilités douces aux alentours.

Projets en prévision :

- Confluence : Projet de la ZAC 2 avec de nombreux projets d'activité à venir jusqu'en 2030.

CHIFFRES CLÉS 2022



La Part-Dieu

FOCUS 2022

- Demande placée : 13 485 m² soit -26,2% par rapport à 2021.
- Transactions : 25 transactions en 2022, similaire à 2021.
- Transactions surface > 1 000 m² : 3.
- Surface moyenne louée neuf : Absence de références.
- Surface moyenne louée 2nd main : 403 m².
- Surface moyenne acquise neuf : 1 578 m².
- Surface moyenne acquise 2nd main : 666 m².

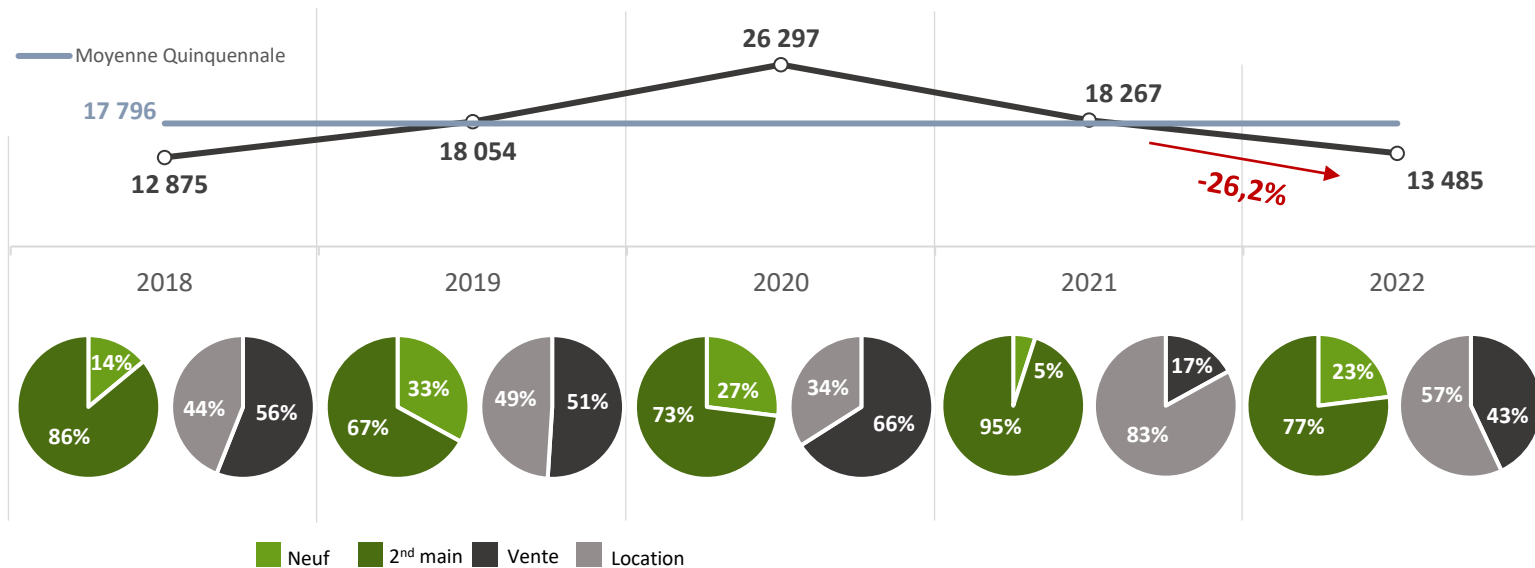
FOCUS S1 2023

Demande placée : 3 839 m² soit -22% par rapport au S1 2022.
 Nombre de transactions : 10 soit +11% par rapport au S1 2022.
 Part du neuf : 11% des transactions

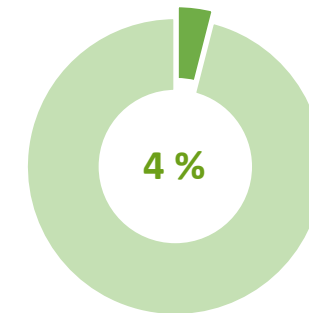
Transaction majeure

VENTE ANCIEN – VILLEURBANNE – 635 m² – 1 287€ HT HC/m²
 Rue Louis Maynard

Variation de la demande placée (en m²)
 secteur Lyon Intramuros



Part de Lyon Intramuros dans
 l'agglomération lyonnaise en 2022
 (demande placée)



■ Lyon Intramuros ■ Agglomération Lyonnaise

LYON INTRAMUROS RÉFÉRENCES LOCATIVES

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES LOCATIVES 2023



86 RUE JEAN BERTIN – VILLEURBANNE

Dernière réf. : 908 m²
Ancien
Loyer : 77€ HT HC/m²/an



NEW WORKER – LYON 7

Dernière réf. : 415 m²
Neuf
Loyer : 110€ HT HC/m²/an

RÉFÉRENCES LOCATIVES 2022



CAP VAISE – VAISE

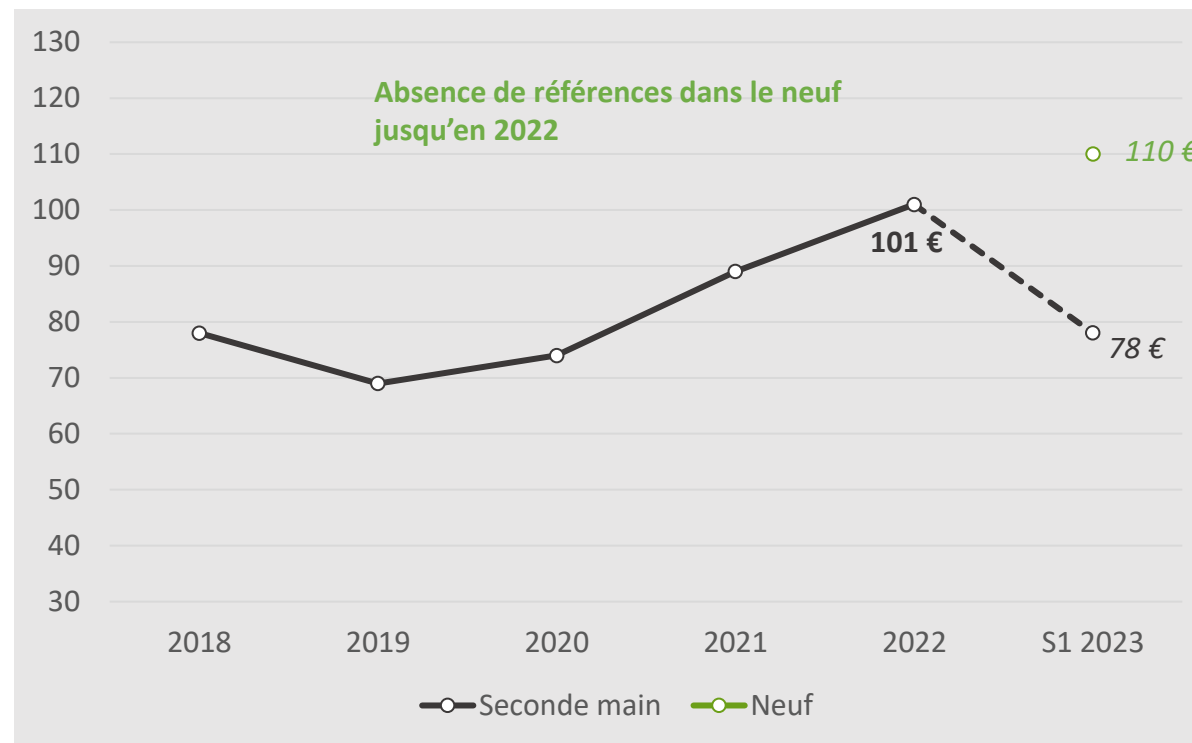
Dernière réf. : 143 m²
Ancien
Loyer : 50€ HT HC/m²/an



104 COURS TOLSTOÏ – VILLEURBANNE

Dernière réf. : 950 m²
Ancien
Loyer : 126€ HT HC/m²/an

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HT HC/m²/an)



Les locations de locaux d'activités à l'intérieur du périphérique se font essentiellement sur des parcs anciens, situés en grande majorité à Villeurbanne ainsi que dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon. Le manque de programmes neufs ou restructurés depuis un dizaine d'année, entraîne une forte variabilité des prix dans Lyon. Même si plusieurs programmes neufs d'activités en étage sont en cours de gestation, nous n'avons pas encore enregistré de références de ce type.

LYON INTRAMUROS RÉFÉRENCES D'ACQUISITION

LES DERNIÈRES RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2023



47-51 RUE AUDIBERT ET LAVIROTTE – LYON 8

Dernière réf. : 293 m²

Ancien

Prix : 1 740€ HD/m²



12-12B RUE LOUIS MAYNARD – VILLEURBANNE

Dernière réf. : 635 m²

Ancien

Prix : 1 287€ HD/m²

RÉFÉRENCES D'ACQUISITION 2022

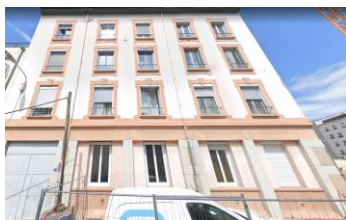


CRESCENDO – VILLEURBANNE

Dernière réf. : 2 030 m²

Neuf

Prix : 1 897 € HT HD/m²



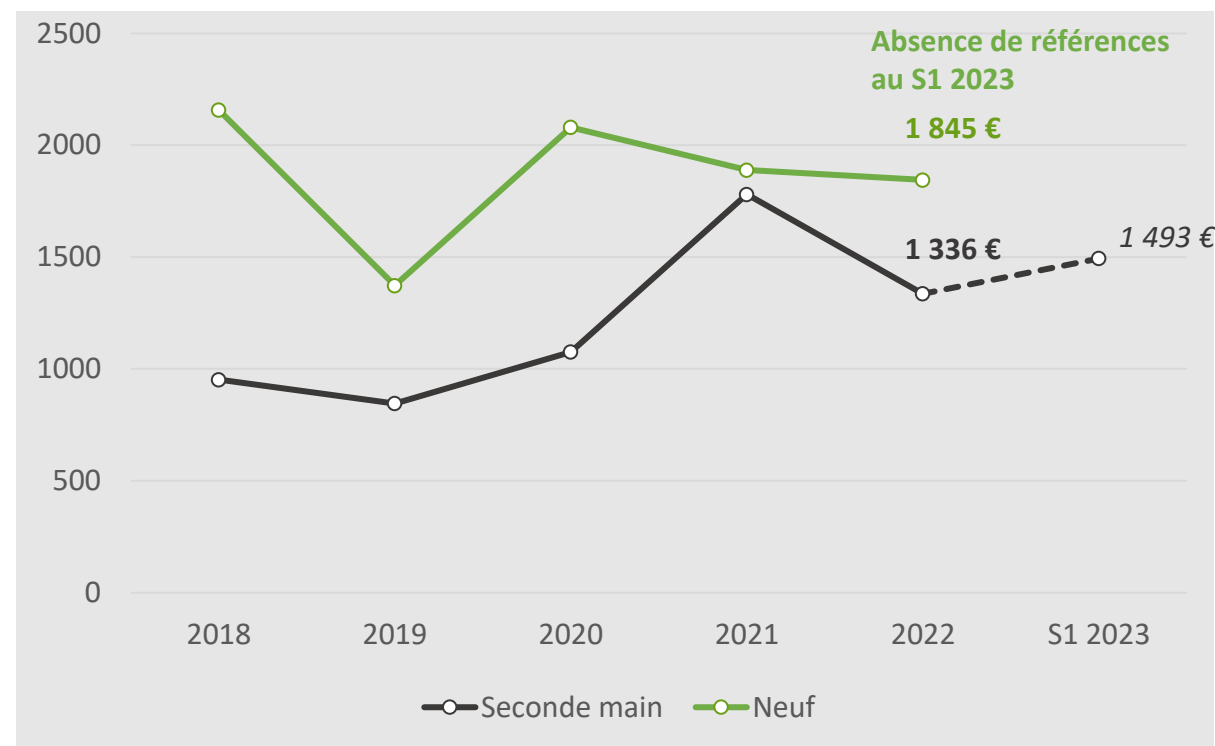
17 RUE DAVID – LYON 3

Dernière réf. : 773 m²

Ancien

Prix : 1 514€ HD/m²

ÉVOLUTION DES VALEURS D'ACQUISITION SUR CES 5 DERNIÈRES ANNÉES (HD/m²)



Au vu de la rareté actuelle des actifs disponibles, on constate une supériorité des prix par rapport à la majorité du Grand-Lyon, dans la seconde main comme dans le neuf.

Des programmes neufs nouvelle génération (activité en étage et parking en sous-sol) vont insuffler une nouvelle dynamique d'activité de centre-ville et poursuivre la hausse des prix à l'acquisition comme dans le locatif.

IMMEUBLES NEUFS



EAST LINE – VILLEURBANNE

Surface disponible : 1 083 – 19 507 m²
Disponibilité : T4 2025
Loyer à partir de 135 104 € HT HC/an
Prix à partir de 380 646 € HT HD

IMMEUBLES EXISTANTS



43 RUE DU BEGUIN – LYON 7^{ème}

Surface disponible : 220 m²
Disponibilité : Immédiate
Prix : 660 000 € HD



PARC ACTIMART – VILLEURBANNE

Surface disponible : 246 – 514 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 19 680 € HT HC/an

IMMEUBLES EXISTANTS



86 RUE JEAN BERTIN – VILLEURBANNE

Surface disponible : 250 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : 30 000 € HT HC/an



160 RUE DU 18 MAI 1945 – VILLEURBANNE

Surface disponible : 690 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer à partir de 60 000 € HT HC/an



RÉFÉRENCES INVESTISSEMENTS 2022



IMMEUBLE MERCK LIPHA – LYON 3

Surface : 9 200 m²
Etat : Ancien
Vendu à : MATA CAPITAL
Prix de vente : 25,58 M€ NV
Taux : 4,9% AEM
Prix/m² : 2 780€ NV



11B CHEMIN DE LA LIGNE DE L'EST – VILLEURBANNE

Surface : 7 152 m²
Etat : Neuf
Prix de vente : 4,1 M€ NV
Prix/m² : 573€ NV



72 RUE BOILEAU – LYON 7

Surface : 62 m²
Etat : Ancien
Prix de vente : 210 425€ NV
Prix/m² : 3 394€ NV



La Confluence, avec la phase 2 de la réhabilitation en cours

Revalorisation de Cap Vaise par 6^{ème} sens dans Lyon 9

6^{ème} SENS IMMOBILIER

“ - **Quelle a été l’ambition motrice de ce projet et pourquoi dans ce secteur ?**

L’ambition de 6ème Sens est de transformer/recréer/redonner vie, au sein du quartier historique de Vaise, à un îlot/lieu devenu emblématique, mais qui s’était petit à petit endormi. Pour cela, le projet met l’accent sur une végétalisation marquée du cœur d’îlot.

- **Comment les enjeux environnementaux et votre politique RSE ont été pris en compte lors de l’élaboration du projet ?**

Le fil rouge de la conception a été de conserver au maximum les structures existantes des bâtiments en essayant d’y apporter de la respiration, à la fois par le traitement du sol en désimperméabilisant, et également en redonnant de l’espace par des démolitions de parties de bâtiment que les architectes ne trouvaient pas intéressantes. Ensuite, le projet tendra à avoir une production énergétique la plus efficiente possible en couplant la géothermie à la production photovoltaïque.

- **Comment l’augmentation du foncier et des matériaux a-t-elle impactée votre prise de position sur ce genre de projet et quelle est votre approche concernant le futur ?**

La réflexion de 6ème Sens par rapport à ce projet ne s’est pas faite au regard du contexte économique qui a énormément évolué/changé ces 2 dernières années, mais uniquement sur les qualités intrinsèques que représentait ce site pour lesquelles nous étions convaincus.

- **Quelles sont les disponibilités en cours et à venir ?**

Le projet n’est pas encore entré dans sa phase de commercialisation. À ce jour, uniquement L’Ecole Presqu’île occupe une partie du bâtiment A, depuis maintenant plusieurs années. Le reste du site est libre avant de rentrer dans sa phase de travaux, dès l’obtention de son autorisation d’urbanisme.

- **Comment le contexte économique actuel a influencé votre approche de l’investissement dans le secteur de l’activité ?**

Pour 6ème Sens, l’immobilier d’activité est un des rares secteurs qui fonctionne encore correctement. On a d’ailleurs en perspective desancements d’opérations sur Pierre Bénite, Peynier (13), Veurey-Voroize (38). Nous sommes donc persuadés du bien-fondé de cette opération.

Guillaume LENOBLE
Directeur Montage – CEM
6^{ème} SENS IMMOBILIER



EXTÉRIEURS DIFFUS PROJET PHARE



LA FABRYK EAST LINE

11 RUE DE LA LIGNE DE L'EST – 69100 VILLEURBANNE

13 172 m² d'activités

Divisibles à partir de 1 083 m²
Certifié BREEAM VERY GOOD

En façade du Tramway T3
Localisation intramuros

Disponible T4 2025

Le marché foncier

ANNÉE 2022 & S1 2023

Actualités du marché des fonciers industriels en région lyonnaise

- Des opportunités existantes malgré une très forte tension liée à l'attrait des utilisateurs et des professionnels de l'immobilier.
- Des contraintes d'urbanisme et environnementales de plus en plus fortes.
- Des coûts de construction qui ont fortement augmenté depuis début 2021.
- Des valeurs foncières qui ont explosées ces dernières années passant d'une moyenne de 80€ HT/m²/an entre 2015 et 2020 à plus de 200€ HT/m²/an en 2022. Cette explosion est majoritairement liée au deux dynamique suivantes :
 - Les taux de rendements plus faibles acceptés par les investisseurs.
 - La saturation de l'offre qui ne peut pas suivre la demande.
- Au S1 2023, on observe une stabilisation des prix des fonciers liée aux craintes du marché.
- Les opportunités foncières actuelles se retrouvent de plus en plus dans les secteurs diffus à 1h de Lyon où dans les zones industrielles anciennes à réhabiliter



RUE EMILE ZOLA – DÉCINES-CHARPIEU 2023

Surface : 160 000 m²

Vendu à : Promoteur

Vente : Démolition, aménagement et construction d'un nouveau parc d'activité locatif.



ZONE DU BOIS ST PIERRE – JANNEYRIAS 2022

Surface : 4 000 m²

Vendu à : Utilisateur

Vente : Réalisation d'un bâtiment clé en main.

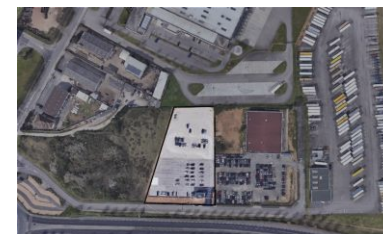


RUE DES AUBEPINES – VILLETTE-D'ANTHON 2023

Surface : 10 000 m²

Vendu à : Promoteur

Vente : Construction d'un parc d'activité.



AVENUE D'AMSTERDAM – SAINT-LAURENT-DE-MURE 2023

Surface : 6 500 m²

Vendu à : Promoteur

Vente : Location du terrain puis réalisation d'un parc d'activité.



Le marché de l'investissement

ANNÉE 2022 & S1 2023

POINT SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

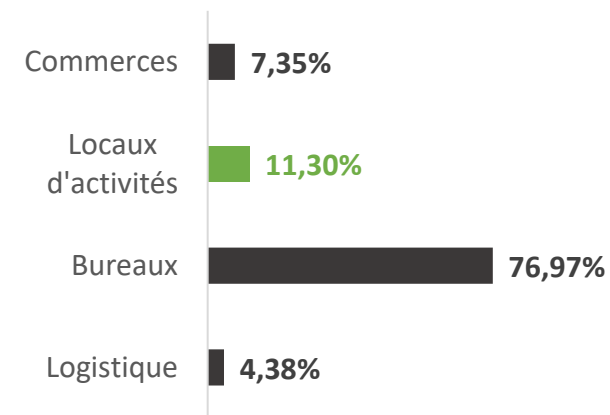
INVESTISSEMENT EN FRANCE

- Montant total des investissements immobiliers d'entreprise en France en 2022 : **25,5 Mds €** soit une baisse de 2% par rapport à 2021 contre **6,2 Mds €** au **S1 2023** (-46,1% par rapport au S1 2022). Source: ImmoStat; Knight Frank
- Montant des investissements en locaux d'activités : **1,8 Mds €** soit une hausse de 11% par rapport à 2021 et 89% par rapport à la moyenne décennale. Source: Business Immo
- Les actifs industriels et logistiques sont de plus en plus convoités par les investisseurs notamment
 - À des fins de diversification de portefeuille sur les revenus locatifs, mais aussi de diversification du risque des locataires. Les locaux permettent une diversification des activités et accueillent de nombreux corps de métiers.
 - N'étant pas impacté par l'arrivée du télétravail étant donné la nature des activités, cela accentue la demande et limite les départs.
- Le Contexte Macroéconomique laisse beaucoup de questions en suspend concernant l'investissement immobilier sur le deuxième semestre 2023, mais l'augmentation des valeurs locatives liée à une baisse de l'offre avec une demande soutenue, laisse présager une hausse des taux de rendement sur ce secteur.

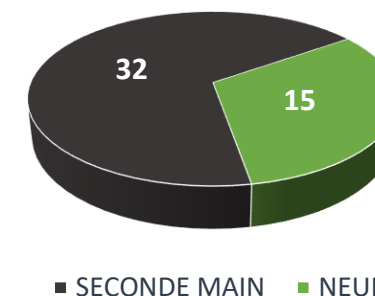
INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ LYONNAIS

- L'année 2022 se finit en hausse de 23% par rapport à 2021 avec **1,43 Mds €** investis.
- De ce montant investi, le marché des **locaux d'activités & locaux mixtes** représente **11,3%** soit **161M €**. Bien que les montants investis ont augmenté sur l'année, la part des locaux d'activités dans l'investissement lyonnais a baissé de **9%**.
- Pour 2023, les effets de la politique monétaire française se ressentent, les investisseurs adoptent une approche plus prudente et les deals prennent plus de temps, à mettre en corrélation avec des prix plus agressifs, en partie, à cause du manque d'offre et de foncier sur le marché lyonnais. Ces 2 tendances maintiennent un marché relativement stable.

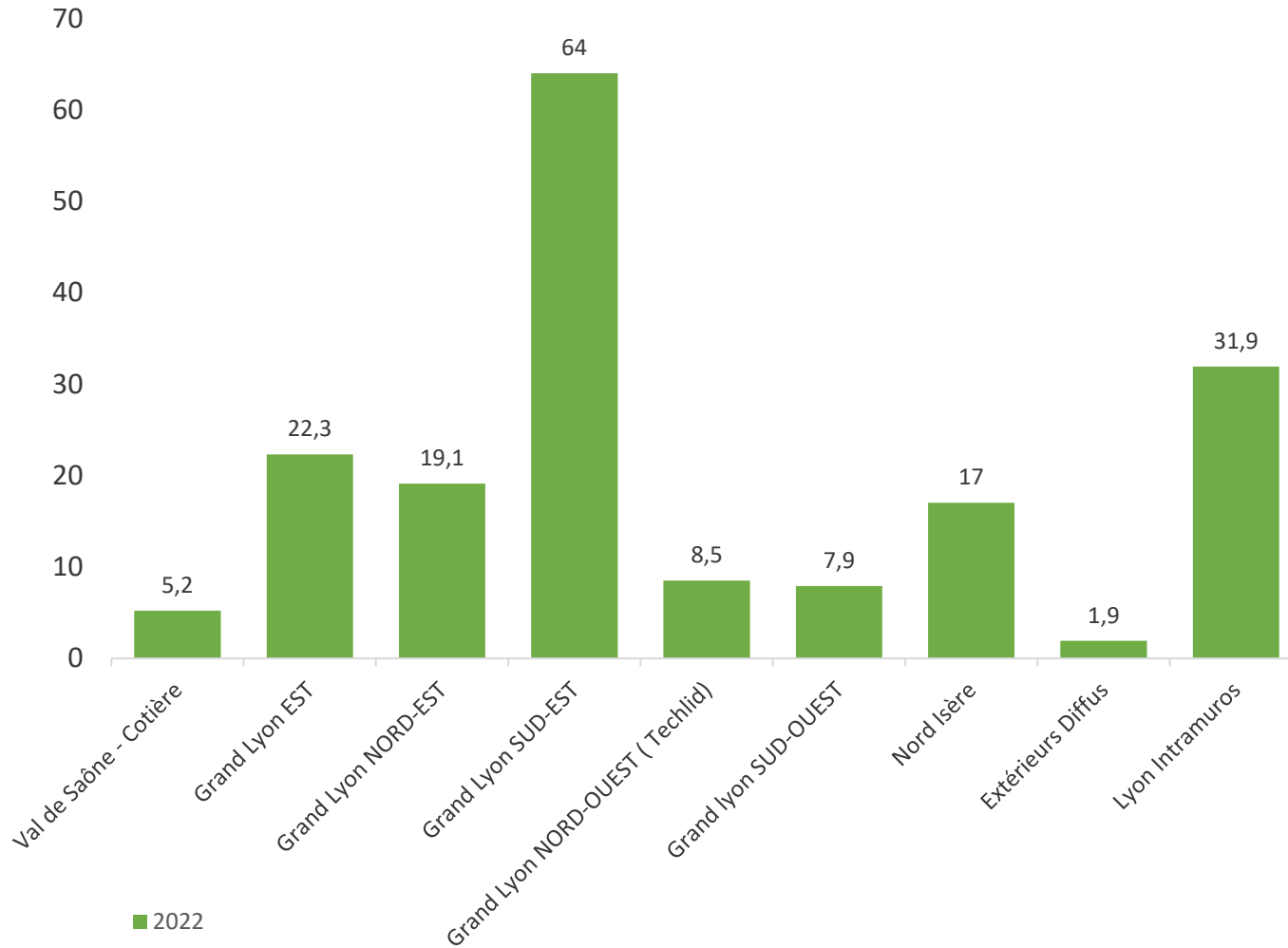
Investissements par secteur d'activité en 2022 sur le marché lyonnais (en valeur)



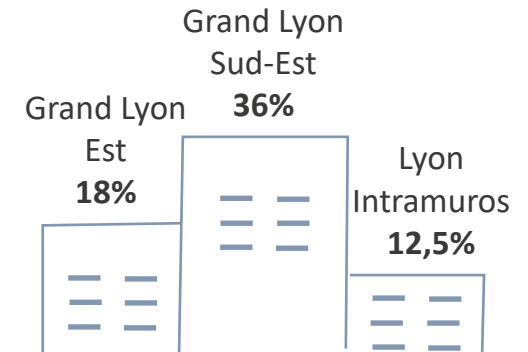
Répartition des transactions d'investissement dans les locaux d'activités en 2022 sur le marché lyonnais (en nbr de transactions)



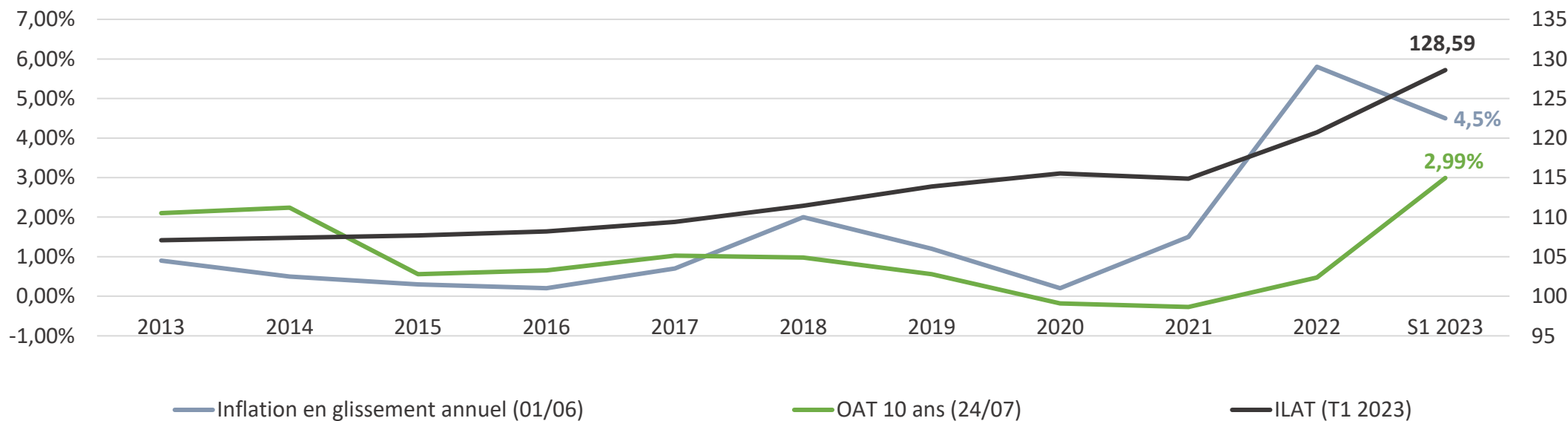
Répartition géographique des investissements dans les locaux d'activités en 2022
(en M€)



Répartition des investissements d'activités
(en €)



Données macroéconomiques clés pour l'investissement.



Taux OAT récents :

17/07/2023 18/07/2023 19/07/2023 20/07/2023 21/07/2023

10 ans	3,0070	2,9090	2,9610	3,0140	2,9880
--------	--------	--------	--------	--------	--------

Les taux d'intérêt ont rythmé la fin de l'année 2022 et le début de l'année 2023 en matière d'investissement. Leur hausse est la cause majeure des craintes actuelles sur le marché de l'investissement immobilier. Cette augmentation est liée au contrôle de l'inflation voué à réduire les investissements et favoriser l'épargne des ménages et des entreprises.

Une fois celle-ci contrôlée, les taux baisseront et permettront une reprise des investissements portés par la dette. Au vu de l'évolution de l'inflation durant le dernier trimestre de 2023, cela laisse entrevoir une reprise à moyen terme pour le marché de l'immobilier en France.

SOROVIM

SOROVIM

CONSEIL IMMOBILIER

Plus de 50 ans d'expérience





**Implanter et accompagner
votre entreprise**

Des locaux professionnels
adaptés à votre activité



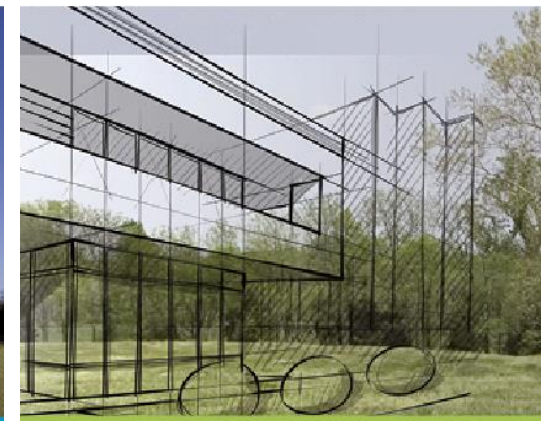
Acquérir et évaluer

La réussite de votre projet
immobilier



Investir et valoriser

Un service complet et unique
pour les investisseurs institutionnels et
privés



Développer et aménager

Identifier les potentiels de valorisation et
concevoir un
projet à votre image

NOTRE EQUIPE DEPARTEMENT ACTIVITÉ & FONCIER



Jean-Christophe SERBONNET
Responsable pôle Foncier / Activité

jcserbonnet@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 03 06 28 49



Pauline BORD
Assistante pôle Foncier & Activité

pbord@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)4 78 94 57 43



Valentin PAGE
Consultant Activité

vpape@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 69 59 21 96



Oriane BOULESTEIX
Consultante Activité

oboulesteix@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 78 89 26 36



Matthieu MONACHON
Alternant Consultant Activité

mmonachon@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 37 10 14 46

Ludivine PRENOT

**Responsable pôle
Investissement (MRICS)**

lprenot@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 99 40 21 04



**Nathalie BARBOT-
TROMPILLE**

**Responsable
Investissement Tertiaire**

ntrompille@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 27 75 71 51



**Béatrice PUJOL
PERRIN-FAYOLLE**

**Responsable
Investissement
Résidentiel et Mixte**

bpujol@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 14 40 06 49



Jean-François PRENOT

Senior Advisor

jfprenot@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 07 62 67 78



Frédéric PRENOT

**Responsable
Développement**

fprenot@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 14 81 78 77



Mikel BUSCAIL

**Analyste Junior
Investissement**

mbuscail@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 71 74 51 61



**Célestine PERRAIN DE
PONTIS**

**Collaboratrice Support
Investissement**

cperrain@sorovim.fr
Tél.: +33 (0)6 18 98 03 06



NOS CHAMPS D'INTERVENTION



Sorovim Foncier/Activité, département spécialisé dans le conseil en immobilier d'entreprise, vous aide à trouver vos **terrains** et **locaux d'activités**.

Nous intervenons en **toute confidentialité** pour le compte des utilisateurs à la recherche d'un **service complet**.

« Département spécialisé dans le conseil en immobilier d'entreprise »



LOCAUX D'ACTIVITE



RÉHABILITATION



ENTREPOT



INVESTISSEMENT

ILS NOUS FONT DÉJÀ CONFIANCE

Adecco	Aviva	Elysées Monceau	Groupe Financière Teychené	Novelige	Suravenir/Arkéa
Adia	Axa	EM2C	Groupe IDEC	Panzani	Swiss Life
AEW – Ciloger	Batipar	Eiffage	Groupe Monceau	PGIM	UNOFI
AG2R La Mondiale	Bayer Cropscience	Eurocommercial	Harbert	Pierre & Vacances	Valor
AG Real Estate	BNP Reim	Fiducial Gérance	HSBC Reim	Principal	Vinci
Alderan	Bouygues Immobilier	Foncière Magellan	ICADE	Porsche	Virgil
Alliade	Cabinet Voisin	Fontanel	ICADE Foncière	PRD	Wlife
Allianz / Immovalor	Caisse d'Épargne (CERA)	Foyer notre Dame des Sans Abris	Interimob	Prologis	6° sens Immobilier
Altaréa Cogedim	CDC / Banque des territoires	GCC	KEYS	Promoval	
Altigest / Fontbail	CNP	Gécina	La Française	Quadral	
Alsei	Caisse de retraite des Avocats	Générali (Parcolog)	Longbow	Redevco	
AMDG / ASGAR	CBRE GI	Gicram	Médicis	SACVL	
Amundi	Constructa	Goodman	MIDI2I	SCHRODERS	
AMR	COVEA	GR Promotion	Montéa	Senis	
Apsys	Crédit Agricole Immobilier	Groupama	Nuveen	SFL	
Argan	Deltager	Groupe Brilhac	Nacarat	Sofidy	
Arioste	DCB International	Groupe Cardinal	Nexity	Sogelym Dixence	
AMR	Eiffage	Groupe Casino	Norbert Dentressangle	Stonehedge	

Merci



POURQUOI SOROVIM

Une connaissance et reconnaissance des investisseurs français et internationaux



Un pôle d'investissement dédié, et une maîtrise de son marché lyonnais



Un rayonnement national, une présence physique sur Paris et Lyon



Une proximité avec nos clients, permettant une réactivité immédiate



Un acteur incontournable depuis 50 ans



Membre FNAIM



GERALDEVE

Membre Associé

Un rayonnement international : Sorovim est membre associé du réseau GeraldEve présent dans 20 pays en Europe, Asie, Amérique du Nord

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER



Sorovim Rhône-Alpes - 13, rue Tronchet - 69006 LYON - Tél +33(0)4 78 89 26 36
Sorovim Île de France - 118, bd Haussmann - 75008 PARIS - Tél +33(0)1 42 94 23 35