

Techlid

Pôle économique ouest du Grand Lyon

OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
SUR LE POLE ECONOMIQUE OUEST
DU GRAND LYON
MISE A JOUR 31/12/2009

Avril 2010

TECHLID

L'Espace EDEL-Ouest - 185, allée des Cyprès
69760 Limonest

☎ : 04 72 17 03 33 – Fax : 04 78 35 41 36

Site internet : www.techlid-lyon.com – Email : info@techlid-lyon.com

SOMMAIRE

1. LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DU POLE ECONOMIQUE OUEST DU GRAND LYON AU 31 DECEMBRE 2009

2. LES SURFACES AUTORISEES DE 1985 A 2009

2.1. Répartition des surfaces autorisées (en m²) de 1985 à 2009

2.2. Les surfaces autorisées en bureaux

2.3. Les surfaces autorisées en locaux d'activités

2.4. Evolution des surfaces autorisées par année de 1994 à 2009 (en m²)

2.5. Répartition des surfaces autorisées par type de production en bureaux et locaux d'activités

2.5.1. *Evolution des surfaces autorisées par type de production entre 1994 et 2009 (en m²)*

2.5.2. *Evolution des surfaces autorisées par produit et par type de production entre 1994 et 2009 (en m²)*

3. LES SURFACES PLACEES

3.1. Répartition des surfaces placées sur la période 1985-2009 (en m²)

3.2. Les surfaces placées en bureaux

3.3. Les surfaces placées en locaux d'activités

3.4. Répartition des surfaces placées par commune de 1997 à 2009

4. LES SURFACES DISPONIBLES

4.1. Evolution des surfaces disponibles entre 1993 et 2009 (en m²)

4.2. Les surfaces disponibles en bureaux

4.3. Les surfaces disponibles en locaux d'activités

4.4. Répartition des surfaces disponibles par commune entre 1993 et 2009 (en m²)

5. LES TERRAINS A USAGE D'ACTIVITES

5.1. Consommation de foncier en 2008

5.2. Consommation de foncier en 2009

5.3. Evolution de la consommation de foncier de 1997 à 2009

5.4. Les parcs d'activités et leurs vocations

5.5. Disponibilités foncières

6. LES PRIX EN 2009

6.1. Les prix de bureaux

6.2. Les prix des locaux d'activités

6.3. Foncier

SYNTHESE

AVERTISSEMENT

Pour actualiser l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon, différentes sources sont utilisées :

- *les services municipaux des communes de Techlid (pour les permis de construire),*
- *les professionnels de l'immobilier d'entreprise intervenant sur l'Ouest lyonnais,*
- *les propriétaires de locaux.*

1) Surface autorisée : *surface pour laquelle un permis de construire a été déposé et accordé.*

De 1985 à 2002, les surfaces autorisées concernent 5 communes : La Tour de Salvagny, Ecully, Champagne au Mont d'Or, Limonest et Dardilly.

Depuis 2003, elles portent sur les 7 communes : Champagne au Mont d'Or, Charbonnières les Bains, Dardilly, Ecully, La Tour de Salvagny, Limonest et Tassin la Demi-Lune.

2) Les locaux sont construits selon 3 logiques de production :

- **production pour soi :** *une société construit son bâtiment pour elle même, elle en a un usage propre,*
- **production investissement :** *un investisseur construit un bâtiment pour le louer à d'autres sociétés,*
- **production administrative :** *un bâtiment est réalisé dans le but d'accueillir une activité publique (collectivités territoriales, services de l'Etat,...).*

3) Surface placée : *surface ayant trouvé un utilisateur final (locataire ou acheteur).*

Dans les statistiques ci-après,

surfaces placées = (somme stock disponible en début de période) – (somme stock disponible en fin de période).

Pour les communes de Charbonnières les Bains et Tassin la Demi-Lune, les stocks ont été établis au 31.12.2006. Les surfaces placées ne sont donc connues qu'à partir du 31.12.2007.

NB : *les surfaces placées ne correspondent pas aux volumes des transactions réalisées dans l'année.*

4) Locaux neufs : *locaux mis sur le marché n'ayant jamais été occupés par un utilisateur au cours des 5 années qui ont suivi la construction de ces locaux.*

Locaux de seconde main :

- *locaux ayant déjà été occupés par un ou plusieurs utilisateur(s) final(aux),*
- *locaux construits il y a plus de 5 ans et n'ayant pas trouvé d'utilisateur final au cours de ces 5 ans.*

5) Surface disponible : *somme des surfaces qui ne sont pas occupées au 31.12 de l'année en cours.*

De 1993 à 2005, les surfaces disponibles concernent 5 communes : La Tour de Salvagny, Ecully, Champagne au Mont d'Or, Limonest et Dardilly.

A partir de 2006, elles portent sur les 7 communes : Champagne au Mont d'Or, Charbonnières les Bains, Dardilly, Ecully, La Tour de Salvagny, Limonest et Tassin la Demi-Lune.

1. LE PARC D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DU POLE ECONOMIQUE OUEST DU GRAND LYON AU 31/12/2009

Le parc des produits immobiliers d'entreprise, sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon, est estimé, au 31 Décembre 2009, à 1 059 711 m².

Evolution du parc immobilier

	Parc immobilier nombre de m ²	Evolution
31/12/95	728 203	-
31/12/96	743 006	+2%
31/12/97	764 533	+3%
31/12/98	793 189	+3,7%
31/12/99	816 185	+2,9%
31/12/00	858 016	+5,1%
31/12/01	904 482	+5,4%
31/12/02	918 216	+ 1,5%
31/12/03	944 687	+ 2,9%
31/12/04	979 496	+ 3,7%
31/12/05	990 254	+ 1,1%
31/12/06	992 562	+ 0,2%
31/12/07	1 036 126	+ 4,4%
31/12/08	1 040 750	+ 0,4%
31/12/09	1 059 711	+ 1,8%

Le parc immobilier d'entreprise dépasse le million de m² à la fin de l'année 2007.

Le nombre de m² autorisés augmente de façon significative en 2007 par rapport aux 2 années précédentes. En 2008 et 2009, il évolue beaucoup plus modérément.

Evolution par produits

	Bureaux		Locaux d'activités		Commerces		Total
	<i>Nbre de m²</i>	<i>Evolution</i>	<i>Nbre de m²</i>	<i>Evolution</i>	<i>Nbre de m²</i>	<i>Evolution</i>	
31/12/99	283 384		353 129		189 191		816 185
31/12/00	305 569	+7,8%	365 245	+3,4%	196 671	+3,9%	858 016
31/12/01	333 100	+12,5%	372 070	+1,9%	199 312	+1,3%	904 482
31/12/02	342 649	+2,9%	376 257	+1,1%	199 312	stable	918 216
31/12/03	358 518	+4,7%	386 505	+3,8%	199 312	stable	944 689
31/12/04	389 518	+8,5%	386 682	stable	203 296	+2,0%	979 496
31/12/05	398 487	+ 2,3%	388 471	+ 0,5%	203 296	Stable	990 254
31/12/06	399 514	+ 0,3%	389 160	+ 0,2%	203 888	+ 0,3%	992 562
31/12/07	427 762	+ 7,0%	394 079	+ 1,3%	214 285	+ 5,1%	1 036 126
31/12/08	431 097	+ 0,8%	395 001	+ 0,2%	214 652	+ 0,2%	1 040 750
31/12/09	439 322	+ 1,9%	405 737	+ 2,7%	-	-	1 059 711

Le nombre de m² en bureaux croît beaucoup plus rapidement que celui des locaux d'activités et des surfaces commerciales.

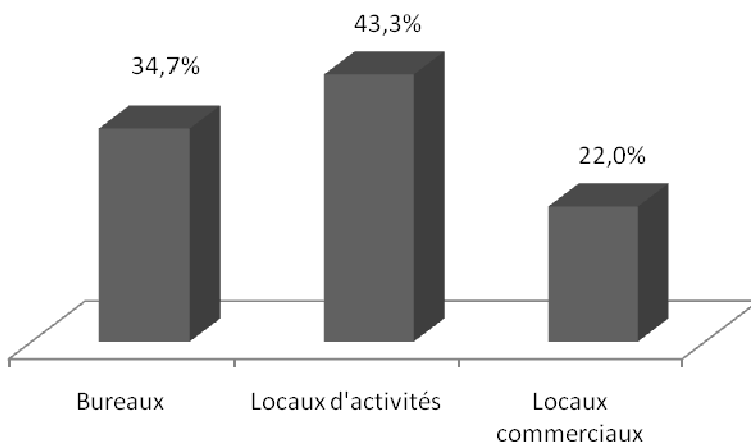
Entre 1999 et 2009, 155 938 m² de bureaux ont été autorisés pour 52 608 m² de locaux mixtes. Il s'est construit 3 fois plus de bureaux que de locaux d'activités.

En 2008 et 2009, le nombre de m² autorisés augmente moins que les années précédentes.

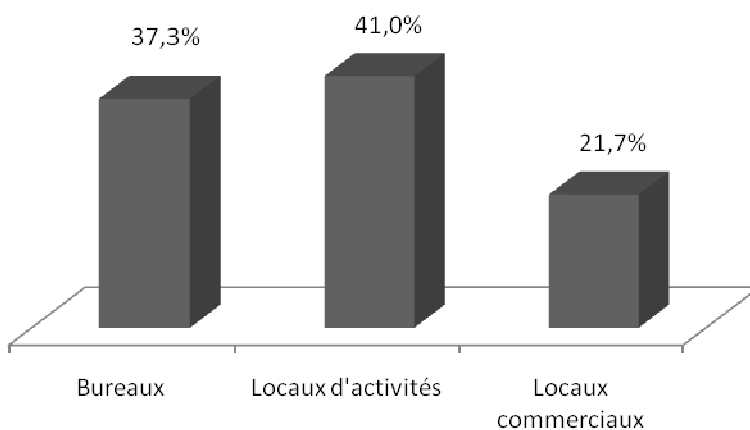
Le nombre de m² autorisés en commerce évolue très peu sur cette même période.

Répartition par produits

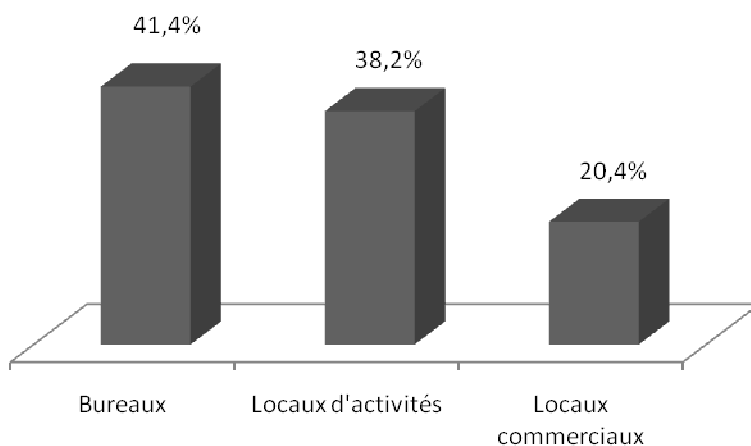
Répartition du parc au 31.12.1999



Répartition du parc au 31.12.2002



Répartition du parc au 31.12.2009



Alors qu'en 1999, la part des locaux d'activités est dominante par rapport à celle des bureaux, à partir de 2004 la part des bureaux dépasse celle des locaux d'activités. La part des surfaces commerciales est stable.

2. LES SURFACES AUTORISEES (1985 - 2009)

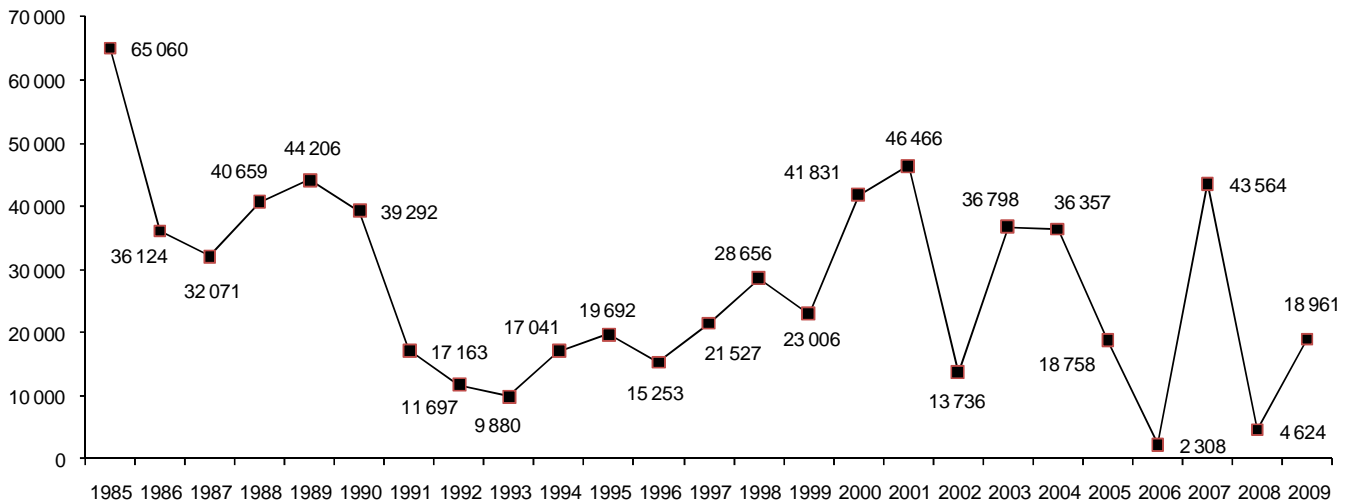
2.1. Répartition des surfaces autorisées (en m²)

	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Total
1985	19 102	19 104	26 854	65 060
1986	15 357	13 524	7 243	36 124
1987	18 438	10 606	3 027	32 071
1988	20 987	8 402	11 270	40 659
1989	21 311	8 743	14 152	44 206
1990	21 061	6 624	11 607	39 292
1991	7 120	2 651	7 392	17 163
1992	2 648	2 457	6 592	11 697
1993	2 535	5 661	1 684	9 880
1994	12 021	3 065	1 955	17 041
1995	10 062	9 481	149	19 692
1996	4 941	7 382	2 930	15 253
1997	12 138	6 144	3 245	21 527
1998	11 174	12 178	5 304	28 656
1999	13 948	8 950	108	23 006
2000	22 235	12 116	7 480	41 831
2001	37 000	6 825	2 641	46 466
2002	9 549	4 187	0	13 736
2003	16 223	10 248	10 327	36 798
2004	30 936	1 437	3 984	36 357
2005	16 969	1 789	0	18 758
2006	1 027	689	592	2 308
2007	28 248	4 919	10 397	43 564
2008	3 335	922	367	4 624
2009	8 225	10 736	-	18 961
Total	366 590	178 840	139 300	684 730

684 730 m² de surfaces ont été autorisés sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon entre 1985 et 2009 :

- 53,6% sont des surfaces tertiaires,
- 26,1% des locaux d'activités,
- 20,3% des surfaces commerciales.

Evolution du nombre de m² autorisés de 1985 à 2009



De 1985 à 1990, le nombre de m² autorisés est très élevé de par la construction de nombreux programmes immobiliers sur les parcs d'activités.

La période 1991-1996 affiche un niveau de m² accordés relativement faible.

De 1997 à 2004, le niveau est de nouveau soutenu (excepté en 2002).

Après une chute considérable du nombre de m² autorisés en 2005 et 2006 (le niveau le plus bas depuis 20 ans), 2007 affiche une forte reprise avec le lancement de nouveaux projets : le Campus, Moulin Carron, 2^{ème} tranche d'Innovalia sur Dardilly notamment.

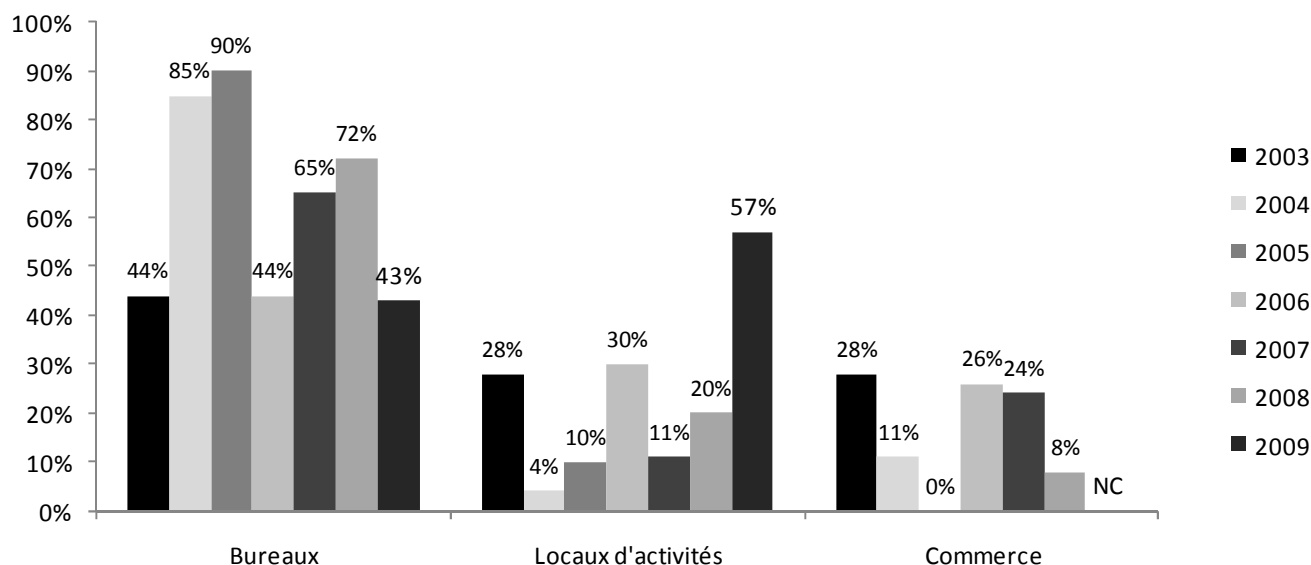
Ce niveau ne se maintient pas en 2008 et 2009.

En effet, en 2008, la crise est là, aucun programme ne voit le jour.

2009 affiche un nombre de m² autorisés plus important qu'il faut toutefois relativiser de par 2 opérations de restructuration de bâtiments :

- l'une sur Dardilly, route du Pérollier pour 6 525 m²,
 - l'autre route du Paisy à Limonest pour 5 753 m²
- soit 12 278 m² sur un total de 18 961 m².

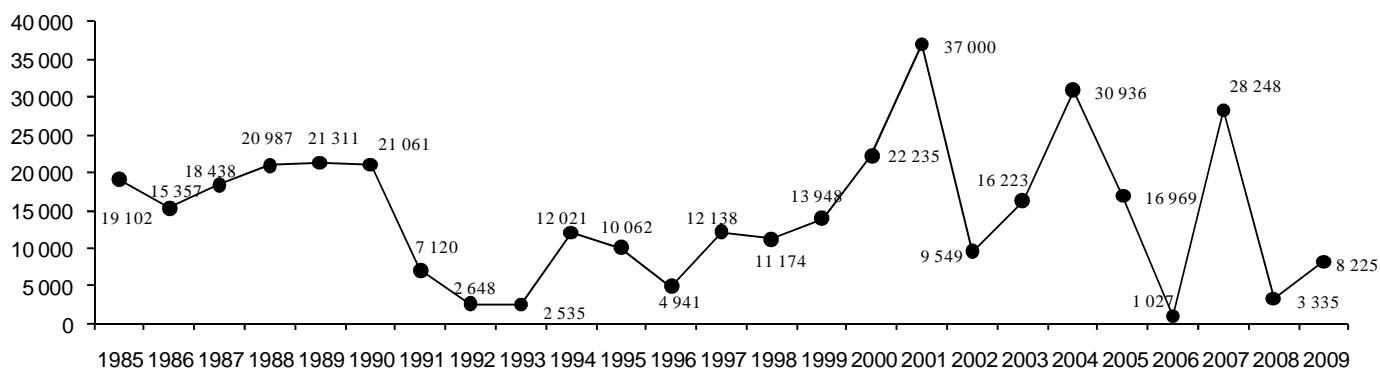
Répartition des surfaces autorisées entre 2003 et 2009



Le nombre de m² autorisés fait la part belle aux bureaux par rapport aux locaux d'activités et aux commerces.

2.2. Les surfaces autorisées en bureaux (en m²)

Evolution du nombre de m² autorisés en bureaux de 1985 à 2009



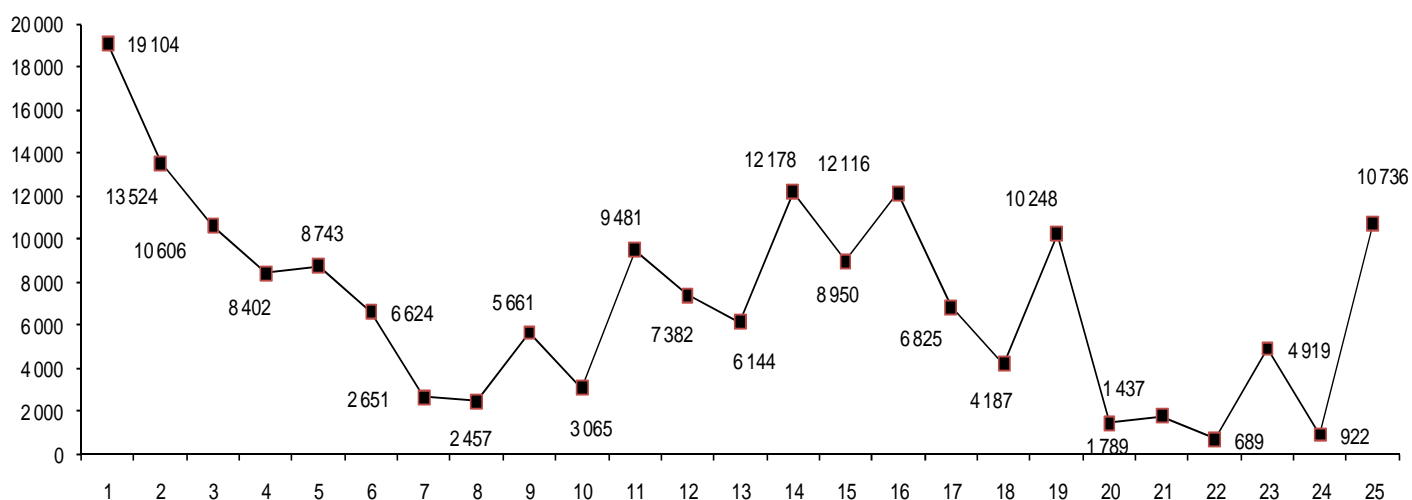
Le marché favorise les surfaces de bureaux sur les périodes 1985/1990 et 2000/2007 principalement. Les investisseurs et les promoteurs sont très présents sur le territoire de TECHLID qui est un secteur attractif et dynamique.

2008 et 2009 sont plus moroses pour 2 raisons :

- l'apparition de la crise qui freine les projets immobiliers des promoteurs et investisseurs,
- le manque de foncier qui bloque les utilisateurs dans la construction de leur propre bâtiment.

2.3. Les surfaces autorisées en locaux d'activités (en m²)

Evolution du nombre de m² autorisés en locaux d'activités de 1985 à 2009



Même si le nombre de m² accordés en locaux d'activités est plus élevé en 2009 par rapport aux cinq dernières années, ce marché apparaît en perte de vitesse.

De 2004 à 2008, le nombre de m² autorisés en locaux d'activités se réduit à peau de chagrin. Il n'y a pas de nouvelle opération de promotion.

En 2009, sur les 10 736 m², 5 753 m² portent sur des comptes propres :

- le projet d'une concession automobile à Limonest sur l'ancien bâtiment LDLC
- et presque 2 000 m² portant sur l'aménagement d'un « service drive » sur le tènement d'AUCHAN.

La seule opération de promotion qui a vu le jour est celle d'Aires d'Entreprises qui offre une surface de près de 3 000 m² sur Champagne au Mont d'Or.

Il n'y avait pas eu de programme d'activités depuis 2003 (opération Carrés du Parc de M. Nerguisian à Champagne au Mont d'Or sur 8 000 m²) !

2.4. Evolution des surfaces autorisées par commune et par année entre 1994 et 2009 (en m²)

		Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Total
Champagne au Mont d'Or	1994	0	0	0	0
	1995	50	795	0	845
	1996	1 783	2 919	0	4 702
	1997	100	1 083	299	1 482
	1998	0	1 807	4 194	6 001
	1999	0	1 340	0	1 340
	2000	205	209	0	414
	2001	0	2 298	0	2 298
	2002	0	0	0	0
	2003	3 870	3 800	0	7 670
	2004	6 582	0	3 984	10 566
	2005	0	0	0	0
	2006	0	0	0	0
	2007	4 204	2 844	6 042	13 090
	2008	0	0	367	367
	2009	0	3 091	0	3 091
Charbonnières les Bains	2003	0	0	0	0
	2004	290	1 260	0	1 550
	2005	0	0	0	0
	2006	0	0	0	0
	2007	0	0	0	0
	2008	0	0	0	0
	2009	0	0	0	0
Dardilly	1994	135	0	0	135
	1995	0	2 808	0	2 808
	1996	270	505	1 581	2 356
	1997	2 554	1 991	0	4 545
	1998	2 854	5 464	0	8 318
	1999	823	4 205	0	5 028
	2000	3 063	5 242	297	8 602
	2001	0	2 217	1 861	4 078
	2002	4 334	0	0	4 334
	2003	1 869	3 705	0	5 574
	2004	6 641	177	0	6 818
	2005	1 238	0	0	1 238
	2006	1 027	379	0	1 406
	2007	16 026	0	0	16 026
	2008	1 813	0	0	1 813
	2009	0	1 892	0	1 892

		Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Total
Ecully	1994	9 373	0	0	9 373
	1995	9 762	0	0	9 762
	1996	735	0	353	1 088
	1997	8 167	1 964	1 456	11 587
	1998	5 265	102	0	5 367
	1999	3 779	0	0	3 779
	2000	0	4 990	0	4 990
	2001	12 367	0	780	13 147
	2002	5 215	3 187	0	8 402
	2003	2 960	0	0	2 960
	2004	11 870	0	0	11 870
	2005	5 463	0	0	5 463
	2006	0	0	0	0
	2007	0	0	0	0
	2008	879	214	0	1 093
		2009	3 427	0	0
La Tour de Salvagny	1994	0	0	0	0
	1995	0	0	0	0
	1996	338	0	455	793
	1997	393	393	0	786
	1998	1 572	1 983	0	3 555
	1999	0	0	108	108
	2000	5 815	528	0	6 343
	2001	1 462	815	0	2 277
	2002	0	0	0	0
	2003	0	1 543	0	1 543
	2004	462	0	0	462
	2005	368	0	0	368
	2006	0	0	0	0
	2007	1 736	1 225	472	3 433
	2008	643	708	0	1 351
		2009	0	0	0
Limonest	1994	2 513	3 065	1 955	7 533
	1995	250	5 878	149	6 277
	1996	1 815	3 958	541	6 314
	1997	924	743	1 490	3 157
	1998	1 483	2 822	1 110	5 415
	1999	9 346	3 405	0	12 751
	2000	13 152	1 147	7 183	21 482
	2001	23 171	1 495	0	24 666
	2002	0	1 000	0	1 000
	2003	7 524	1 200	0	8 724
	2004	5 091	0	0	5 091
	2005	1 900	1 789	0	3 689
	2006	0	310	592	902
	2007	5 813	850	1 177	7 840
	2008	0	0	0	0
		2009	4 798	5 753	0

		Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Total
Tassin la Demi-Lune	2003	0	0	10 327	10 327
	2004	0	0	0	0
	2005	8 000	0	0	8 000
	2006	0	0	0	0
	2007	469	0	2 706	3 175
	2008	0	0	0	0
	2009	0	0	0	0
Techlid	1994	12 021	3 065	1 955	17 041
	1995	10 062	9 481	149	19 692
	1996	4 941	7 382	2 930	15 253
	1997	12 138	6 144	3 245	21 527
	1998	11 174	12 178	5 304	28 656
	1999	13 948	8 950	108	23 006
	2000	22 235	12 116	7 480	41 831
	2001	37 000	6 825	2 641	46 466
	2002	9 549	4 187	0	13 736
	2003	16 223	10 248	10 327	36 798
	2004	30 646	1 437	3 984	36 357
	2005	16 969	1 789	0	18 758
	2006	1 027	689	592	2 308
	2007	28 248	4 919	10 397	43 564
	2008	3 335	922	367	4 624
	2009	8 225	10 736	-	18 961

Champagne au Mont d'Or

Les surfaces autorisées en 2009 portent sur un seul permis de construire, celui déposé par Aires d'Entreprises concernant le projet « Parc des Monts d'Or ». Ce programme, d'une surface de 3 091 m², est déjà presque entièrement commercialisé auprès de l'imprimerie IDMM actuellement installée à Dardilly. Il sera livré à l'été 2010.

Charbonnières les Bains

Aucun m² autorisé en immobilier d'entreprise. Toutefois, le devenir du site du Conseil Régional est à l'étude.

Dardilly

2009 est une des rares années où aucun nouveau projet de promotion immobilière n'a été déposé. Le permis de construire de 1 892 m² qui a été accordé relève de l'installation du « Service Drive » d'AUCHAN. L'année 2007 affiche un nombre de m² autorisés en bureaux élevé. Il correspond aux projets Innovalia (2^{ème} tranche), le Campus, le Contemporain, le Pré Carron...

Ecully

Les m² autorisés en 2009 sur Ecully portent notamment sur une opération de promotion immobilière chemin de la Sauvegarde menée par Sogelym. Aucun m² en locaux d'activités n'est construit. La dernière opération significative en locaux mixtes date de 2002.

La Tour de Salvagny

Aucun m² n'a été autorisé en 2009. La dernière opération porte sur l'entreprise Cup Services qui a réalisé un compte propre en 2008.

Limonest

55% des m² autorisés sur TECHLID se concentrent sur Limonest. Ils correspondent au programme « Celtic Parc » pour les m² en bureaux et au réaménagement des locaux « ex ldlc.com » route du Paisy pour les m² en locaux d'activités.

Tassin la Demi-Lune

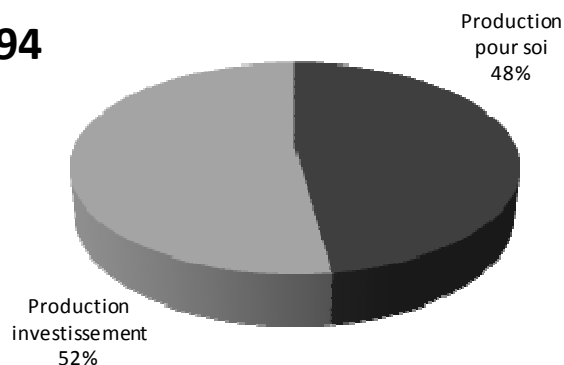
Aucun nouveau m² n'a été mis sur le marché en 2008 et 2009 que ce soit en bureaux ou en locaux d'activités.

2.5. Répartition des surfaces autorisées par type de production en bureaux et locaux d'activités

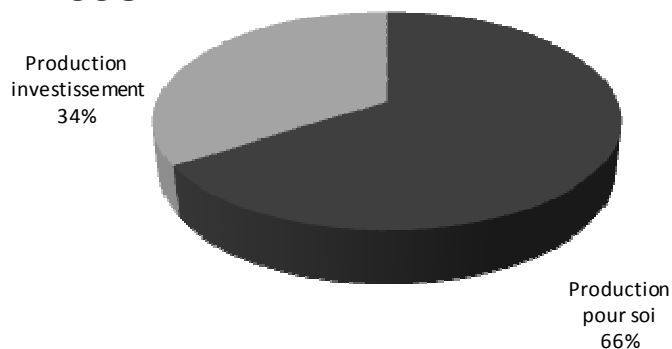
2.5.1. Evolution des surfaces autorisées par type de production entre 1994 et 2009 (en m²)

	Production pour soi	Production administrative	Production investissement	TOTAL
1994	8 146	0	8 895	17 041
1995	13 391	0	6 301	19 692
1996	8 970	0	6 778	15 748
1997	11 878	8 167	1 482	21 527
1998	18 843	0	9 813	28 656
1999	6 858	0	16 148	23 006
2000	19 583	5 305	16 943	41 831
2001	11 560	0	34 906	46 466
2002	5 334	0	8 402	13 736
2003	6 372	3 705	16 394	26 471
2004	4 153	0	28 220	32 373
2005	3 027	0	15 731	18 758
2006	689	0	1 027	1 716
2007	13 231	0	30 333	43 564
2008	1 718	0	2 906	4 624
2009	8 290	0	10 671	18 961

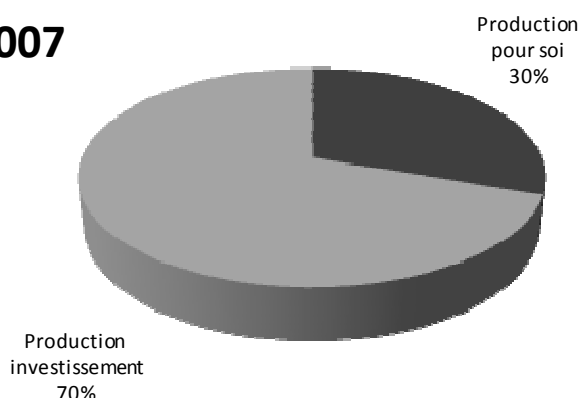
1994



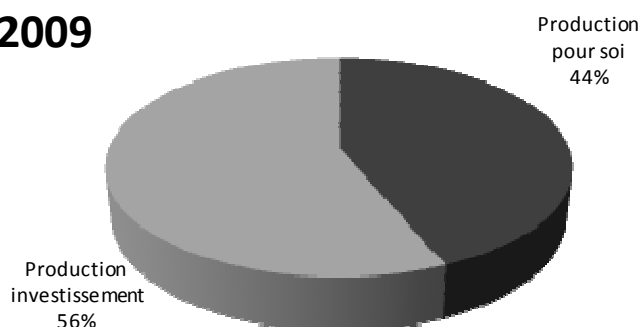
1998



2007



2009



La production administrative est quasi inexistante. Elle correspond à des opérations ponctuelles : la Police Scientifique et technique en 1997, la Chambre d'Agriculture en 2000 et le boulodrome construit par le Département en 2003.

Jusqu'en 2008, la répartition des surfaces autorisées par type de production évolue au profit de la production investissement.

En 1994, production investissement et production pour soi sont à peu près équivalentes (respectivement 52% et 48%).

De 1995 à 1998, c'est la production pour soi qui domine largement : peu d'investisseurs sont présents sur le marché constitué par le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon. Les entreprises font construire leur bâtiment pour l'occuper.

Depuis 1999, les investisseurs renforcent leur présence sur l'ouest lyonnais qui apparaît comme un marché très attractif et dynamique. Il faut toutefois souligner aussi que le foncier s'est rarefié, et que, par conséquent, les prix ont augmenté favorisant la promotion immobilière au détriment de la construction de comptes propres alors qu'une forte demande de la part d'entreprises utilisatrices existe.

2.5.2. Evolution des surfaces autorisées par produit et par type de production entre 1994 et 2009 (en m²)

	Bureaux				Locaux d'activités			
	PS	PA	PI	Total	PS	PA	PI	Total
1994	7 066	0	4 955	12 021	1 080	0	1 985	3 065
1995	3 761	0	6 301	10 062	9 481	0	0	9 481
1996	3 158	0	1 783	4 941	4 463	0	2 919	7 382
1997	3 871	8 167	100	12 138	4 698	0	1 446	6 144
1998	8 205	0	2 969	11 174	6 639	0	5 539	12 178
1999	3 532	0	10 416	13 948	2 582	0	6 368	8 950
2000	2 791	5 305	14 139	22 235	9 312	0	2 804	12 116
2001	5 091	0	31 909	37 000	4 608	0	2 217	6 825
2002	4 334	0	5 215	9 549	1 000	0	3 187	4 187
2003	4 829	0	11 394	16 223	1 543	3 705	5 000	10 248
2004	2 716	0	28 220	30 936	1 437	0	0	1 437
2005	1 238	0	15 731	16 969	1 789	0	0	1 789
2006	0	0	1 027	1 027	689	0	0	689
2007	3 298	0	24 950	28 248	3 946	0	973	4 919
2008	643	0	2 692	3 335	605	0	0	605
2009	645	0	7 580	8 225	7 645	0	3 091	10 736

Bureaux

De 1994 à 1998, les bureaux sont construits selon une logique de production pour soi. Les entreprises occupent les bâtiments qu'elles réalisent.

Depuis 1999, la tendance s'inverse complètement : le nombre de m² autorisés est, d'une part, très élevé (jusqu'en 2005) et d'autre part, mis sur le marché dans une logique d'investissement.

Entre 1999 et 2009, 153 273 m² de bureaux ont été proposés par des investisseurs pour accueillir des entreprises.

Sur cette même période, la production pour soi représente seulement 30 920 m² et ne fait que se réduire en nombre de m² au fil des années du fait de la raréfaction et de l'augmentation des prix du foncier.

Locaux d'activités

Contrairement au marché de bureaux, il est plus difficile de mettre en évidence des tendances quant à la répartition des surfaces autorisées en locaux d'activités par type de production.

En 2002 et 2003, les locaux industriels sont plutôt construits dans une logique d'investissement. Ils correspondent aux différents programmes engagés sur Champagne au Mont d'Or et Dardilly par Messieurs NERGUISIAN (Carrés du Parc), le cabinet BRICE ROBERT et la société OURY.

En 2004 et 2005, les m² autorisés pour soi portent sur 2 opérations d'extension d'établissements déjà installés.

En 2006 et 2007, les m² autorisés portent principalement sur de la production pour soi et correspondent à des opérations globales (bureaux, locaux d'activités, commerces).

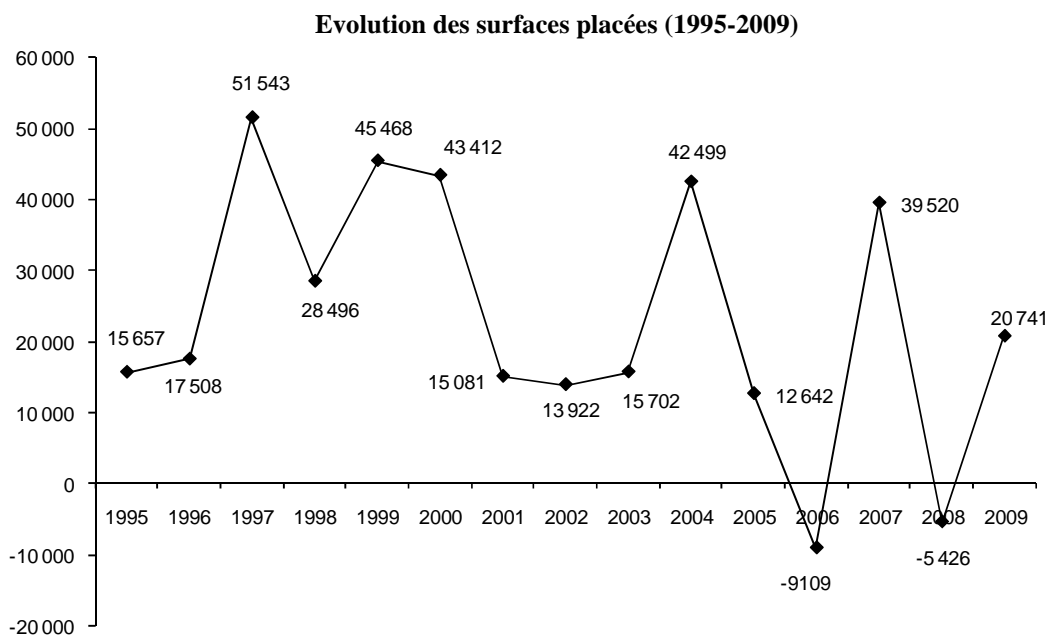
Seuls 973 m² sortent en production investissement et portent sur une opération Brice Robert pour un utilisateur.

En 2009, 3 091 m² sont mis sur le marché dans le cadre d'une opération de promotion engagée par Aires d'Entreprises. C'est la seule depuis 2003 et porte sur une surface peu importante par rapport à une demande très soutenue de la part des entreprises déjà localisées sur TECHLID ayant des projets d'extension et de la part d'entreprises exogènes au territoire.

3. LES SURFACES PLACEES (cf. définition avertissement p.3)

3.1. Répartition des surfaces placées sur la période 1985-2009 (en m²)

N : neuf SM : seconde main	Bureaux			Locaux d'activités			Total N + SM
	N	SM	Total	N	SM	Total	
1985	22 280		22 280	19 104	0	19 104	
1986	15 357		15 357	13 524	0	13 524	
1987	17 188		17 188	10 606	0	10 606	
1988	16 222		16 222	8 402	0	8 402	
1989	19 787	64 993	84 780	7 648	47 796	55 444	
1990	13 281		13 281	5 390	0	5 390	
1991	6 914		6 914	2 651	0	2 651	
1992	2 648		2 648	2 457	0	2 457	
1993	1 669		1 669	5 070	0	5 070	
1994	7 201	-2 675	4 526	1 865	-2467	-602	3 924
1995	11 597	-4 231	7 366	10 681	61	10 742	18 108
1996	1 103	7 099	8 202	1 544	5823	7 367	15 569
1997	12 038	8 105	20 143	5 061	20918	25 979	46 122
1998	8 305	7 584	15 889	8 734	-1671	7 063	22 952
1999	7 926	9 943	17 869	8 623	17758	26 381	44 250
2000	17 526	5 966	23 492	13 351	-911	12 440	35 932
2001	9 367	- 82	9 285	8 545	-5090	3 455	12 740
2002	13 756	858	14 614	1 862	-2554	-692	13 922
2003	9 490	- 1 833	7 657	7 211	534	7 745	15 402
2004	29 838	-1 983	27 855	4 432	6228	10 660	38 515
2005	16 100	-7 073	9 027	3 589	26	3 615	12 642
2006	1 493	-11 515	-10 022	689	-368	321	-9 701
2007	20 400	5 992	26 392	4 919	518	5 437	31 829
2008	5 799	-5 394	405	922	-6 753	-5 831	-5 426
2009	7 998	-2 699	5 299	9 943	5 499	15 442	20 741
Total	295 283	83 843	368 338	166 823	85 347	252 170	317 521



Toutes surfaces confondues, les niveaux de placements sont exceptionnels de 1997 à 2000.

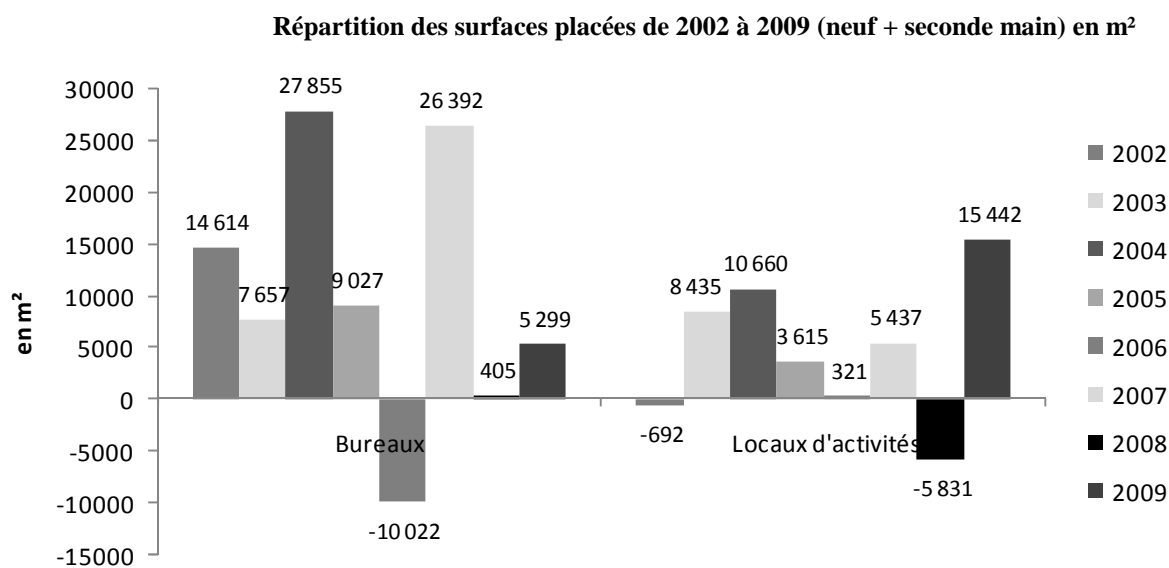
Entre 2001 et 2003, le rythme de placements ralentit.

2004 affiche de nouveau de très bons résultats ; 2005 est en régression.

Après une année 2006 peu dynamique (le nombre de m² libérés est supérieur au nombre de m² occupés), 2007 est plus active en terme de placements.

2008 voit l'arrivée de la crise et constitue une période creuse pour les placements.

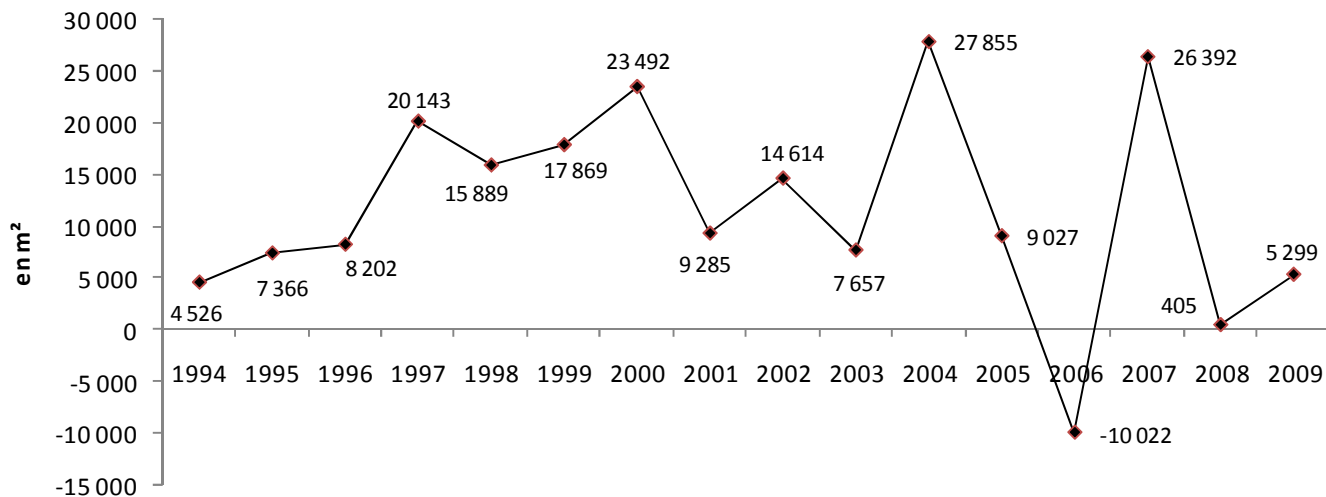
Quant à 2009, le niveau de placements apparaît tout à fait correct compte tenu du contexte économique très difficile.



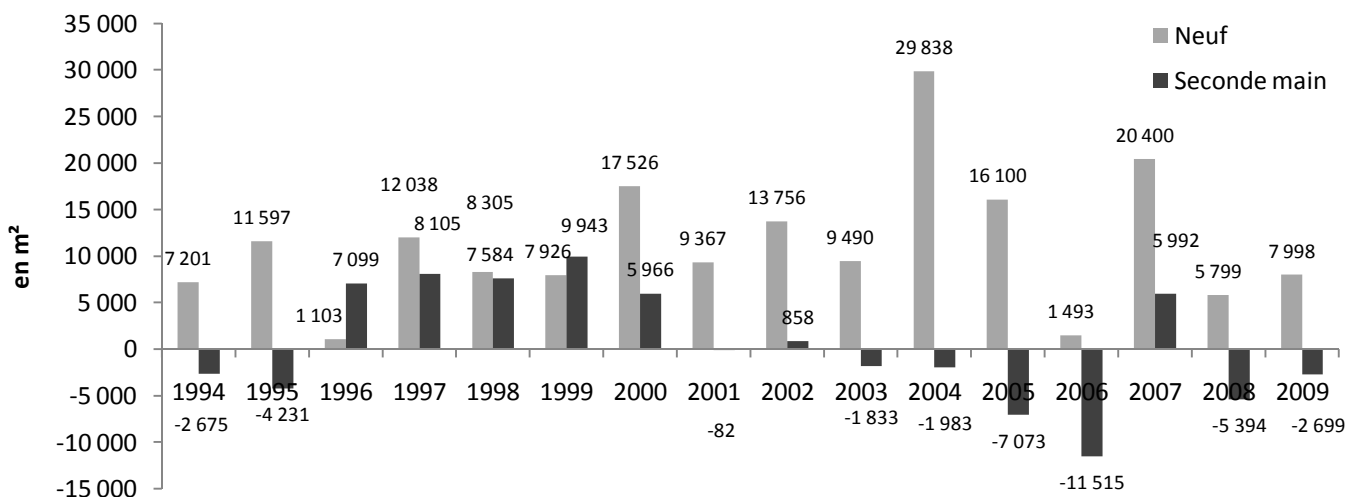
Les surfaces placées en bureaux sont nettement majoritaires par rapport aux locaux d'activités (sauf en 2006 et 2009) en raison d'un stock très restreint en locaux d'activités.

3.2. Les surfaces placées en bureaux

Evolution des surfaces placées en bureaux



Répartition neuf/seconde main des placements en bureaux entre 1994 et 2009



Après une période plutôt difficile (1994 à 1996 sur les graphiques), le nombre de m² placés entre 1997 et 2000 est très élevé.

En 2001, les placements chutent de par :

- ◆ le manque de locaux anciens qui ont été réoccupés au cours des 3 années précédentes,
- ◆ le décalage entre les projets de construction de bureaux neufs et la livraison effective des produits.

2002 est très fortement marqué par le placement de bureaux neufs : cela correspond à la livraison de programmes neufs.

En 2003, les placements en bureaux neufs sont dominants (même raison que pour 2002). Toutefois, le solde des placements en seconde main est négatif. Il y a eu plus de surfaces libérées que réoccupées. Cela reflète la morosité économique de 2003 pour les TPE et PME-PMI.

2004 apparaît comme la meilleure année au niveau du solde des placements de bureaux. Cela est dû aux nombreux programmes qui ont été mis sur le marché et qui ont très facilement trouvé preneurs.

En 2005, le solde des surfaces placées est modéré. Il révèle :

- ◆ un taux de placement en surfaces neuves qui est toujours très bon,
- ◆ une augmentation du stock en seconde main.

Pour 2006 :

- ◆ le nombre de m² placés en bureaux neufs chute considérablement. Les nouveaux programmes immobiliers trouvent difficilement preneurs,
- ◆ la situation observée depuis 2002/2003 s'accroît et s'aggrave en 2006 à savoir que le nombre de m² libérés en seconde main est supérieur au nombre de m² réoccupés au cours de l'année.

En 2006, de grandes surfaces de bureaux anciens (constructions de plus de 5 ans) ont été remises sur le marché et n'ont pas trouvé preneurs.

Sur 2007, le stock de surfaces placées retrouve un bon niveau de par la réoccupation de locaux de seconde main (Allée des Cèdres à Limonest ex Brake France, Technoparc à Ecully...) et le placement de bureaux neufs (l'Ecrin à Limonest, l'Espace Lamartine à Tassin la Demi-Lune, Innovalia à Dardilly 1^{ère} tranche,...) entre autres.

Pour 2008 et 2009, le nombre de m² placés en bureaux neufs est marqué par un net coup de frein. Ce n'est plus l'euphorie des années précédentes. La crise est bien là mais quelques transactions significatives (Trane, Sage, Azur, Néolier...) font que le territoire de TECHLID se maintient.

De plus, la demande des entreprises portant sur l'acquisition de bureaux est plus forte que sur certains autres secteurs de l'agglomération comme la Part-Dieu, Gerland ou encore l'Est. Aujourd'hui, les promoteurs ont intégré cette donnée et ils mettent sur le marché des programmes proposant l'alternative achat/location et non plus de la location seule.

De même, promoteurs et propriétaires font de gros efforts sur la divisibilité des lots pour répondre à la demande des entreprises qui porte sur des petites surfaces. Ainsi, on est passé de plateaux de 400/500 m² à des surfaces de 200/250 m² et aujourd'hui, on arrive à des lots neufs de 100 m². Les demandes de plus de 1 000 m² de bureaux se font de plus en plus rares au profit des demandes de moins de 200 m².

Toutefois, alors que l'ouest lyonnais caracolait en 2^{ème} position en terme de placements il y a encore 3 ou 4 ans au niveau de l'agglomération lyonnaise, le secteur arrive en 2009 en 5^{ème} position.

Plusieurs éléments d'explication à ce recul des placements.

- Tout d'abord, la crise qui n'a épargné aucun secteur de l'agglomération.

- Des difficultés croissantes de circulation, d'accessibilité et de stationnement.

En effet, le territoire s'est fortement développé en 10 ans : 150 000 m² de bureaux livrés, près de 1 000 établissements et 7 000 emplois supplémentaires sans qu'aucune infrastructure supplémentaire ne soit proposée ; d'où un trafic très dense aux heures de pointe et un stationnement « à la sauvage » de plus en plus fréquent qui engendrent une insatisfaction de la part des utilisateurs.

- Une offre en transports en commun insuffisante.

Ils ont été développés sur de nombreux secteurs de l'agglomération lyonnaise et n'ont que peu évolué sur l'ouest. Aujourd'hui, l'offre transports en commun constitue un critère essentiel dans le choix d'implantation d'une entreprise. Le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon souffre de la concurrence de territoires mieux desservis.

- Le développement de sites nouveaux

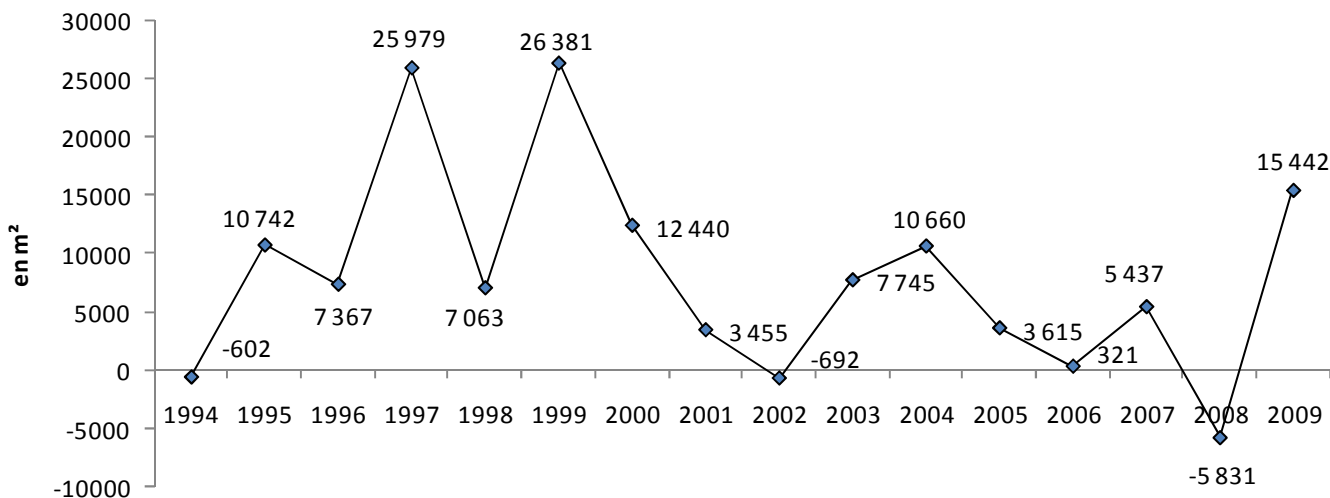
L'Est, Confluence, Vaise, Gerland... allient développement économique avec développement des infrastructures de transports, de logements et apparaissent donc très attractifs.

- Une absence de foncier

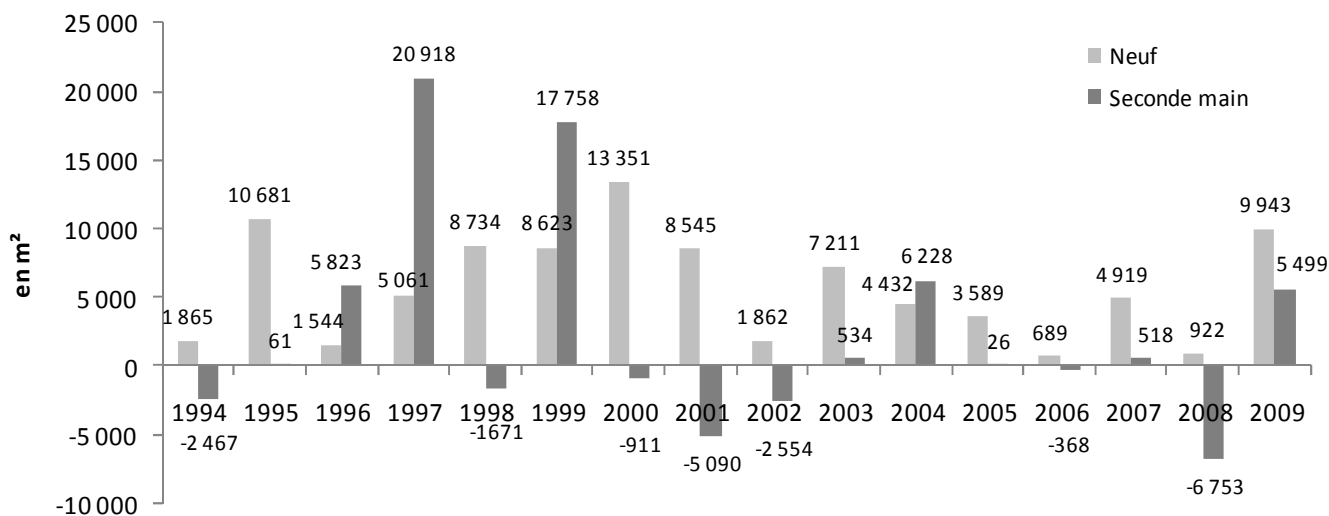
Elle freine tout projet d'entreprise souhaitant construire un siège social ou recherchant le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon comme site porteur d'image par exemple.

3.3. Les surfaces placées en locaux d'activités

Evolution des surfaces placées en locaux d'activités



Répartition neuf/seconde main des placements en locaux d'activités



Les placements en locaux d'activités évoluent de façon irrégulière. Cela tient au fait que ce marché est plus restreint, sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon, que celui des bureaux. Ses évolutions sont très liées à des opérations particulières.

En 2001 et 2002, les placements ont été très faibles de par un manque de produits disponibles ; il était alors difficile de répondre aux demandes d'implantation ou d'extension des entreprises.

En 2003, les placements retrouvent un niveau raisonnable surtout sur les produits neufs.

En 2004 et 2005, les surfaces placées en neuf correspondent aux programmes neufs qui sont livrés et qui trouvent très rapidement preneurs (Carrés du Parc à Champagne au Mont d'Or, les Aulnes à Limonest, chemin des Gorges à Dardilly).

En 2004, les placements dans le seconde main, par rapport aux années précédentes, sont plus importants. Ils correspondent notamment aux bâtiments sur Dardilly (ex Camargo, ex Mercure) qui ont été réoccupés au cours de l'année.

Pour 2005, le solde des placements en seconde main est faible. Le marché est très étroit. Le stock de produits réoccupés s'équilibre avec le stock de produits libérés.

Les placements en locaux neufs, en 2006, correspondent à une opération réalisée en propre. Quant au seconde main, le solde des placements est négatif en raison de la mise sur le marché d'un bâtiment de 3 300 m².

Les placements sont extrêmement réduits en 2006 pour les locaux d'activités.

Sur 2007, le stock de surfaces placées neuves, important au vu des dernières années, correspond principalement à des projets rassemblant à la fois du bureau, de l'activité et du commerce : Samse, Conforama, Toyota. Il ne porte sur aucune opération de promotion.

En seconde main, le stock est peu élevé en raison du peu de disponibilités et de transactions. A noter que GVIO à Limonest, les parcs chemin des Gorges et chemin de l'Industrie à Dardilly, se sont très bien remplis.

En 2008, on observe plus de surfaces libérées que réoccupées en seconde main portant notamment sur 2 bâtiments à Champagne au Mont d'Or, 2 à Limonest et qui, dès 2009, ont trouvé preneurs.

La faiblesse des placements est due, entre autre, à :

- la pénurie en locaux d'activités

Elle freine l'implantation de nouvelles entreprises et le développement d'établissements déjà présents sur le site.

Entre 2003 et 2008, pas un seul m² neuf en locaux d'activités n'a été mis sur le marché et le stock de locaux de seconde main est très réduit (11 456 m² fin 2009).

Une opération neuve portant sur 3 000 m² a été initiée en 2009. Il ne reste que 700 m² de disponible.

- la quasi absence de produits à l'achat.

Cette situation est regrettable notamment pour 2 raisons :

- le marché des locaux d'activités est plus dynamique que celui des bureaux en cette période de crise,
- il existe (et c'est un phénomène nouveau) une forte demande de la part des entreprises d'acheter des locaux d'activités (à partir de 300 m²) au sein de parcs d'activités neufs (type opération Nerguisian sur Carrés du Parc à Champagne au Mont d'Or).

Ces petits parcs neufs qui ont été livrés en 2008 et 2009 sur l'agglomération ont connu un large succès et ne suffisent pas à satisfaire la demande.

L'Ouest est complètement absent.

3.4. Répartition des surfaces placées par commune de 1997 à 2009 (en m²)

Champagne au Mont d'or

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	0	-168	-168	0	664	664	0	496	496
1998	100	-70	30	1 890	-181	1709	1990	-251	1 739
1999	0	1 489	1489	2 340	-1 680	660	2340	-191	2 149
2000	205	-29	176	209	1 892	2101	414	1 863	2 277
2001	0	1 061	1061	2 298	859	3157	2298	1 920	4 218
2002	0	-451	-451	0	-1 150	-1150	0	-1 601	-1 601
2003	0	-75	-75	0	-975	-975	0	-1 050	-1 050
2004	4 414	-459	3955	2 500	485	2985	6914	26	6 940
2005	4 038	-157	3881	1 300	-386	914	5338	-543	4 795
2006	0	-1 586	-1586	0	-485	-485	0	-2 071	-2 071
2007	3 311	365	3676	2 844	2 196	5040	6155	2 561	8 716
2008	996	-59	937	0	-2296	-2296	996	-2 355	-1 359
2009	997	-960	37	2 298	1735	4033	3295	775	4 070

Charbonnières les Bains

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
2007	0	-121	-121	0	0	0	0	-121	-121
2008	0	20	20	0	-800	-800	0	-780	-780
2009	0	-1270	-1270	0	800	800	0	-470	-470

Dardilly

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	2 554	382	2 936	1 991	20 254	22 245	4 545	20 636	25 181
1998	0	1 871	1 871	2 512	-2 205	307	2 512	-334	2 178
1999	1 323	6 042	7 365	5 105	18 518	23 623	6 428	24 560	30 988
2000	4 343	2 949	7 292	6 477	-2 363	4 114	10 820	586	11 406
2001	576	338	914	2 435	-4 173	-1 738	3 011	-3 835	-824
2002	4 832	-1 757	3 075	862	-1 479	-617	5 694	-3 236	2 458
2003	1 869	187	2 056	3 705	786	4 491	5 574	973	6 547
2004	0	-370	-370	1 032	5 443	6 475	1 032	5 073	6 105
2005	3 438	-2 185	1 253	500	247	747	3 938	-1 938	2 000
2006	568	-2776	-2 208	379	240	619	947	-2 536	-1 589
2007	4 454	3 066	7 520	0	-251	-251	4 454	2 815	7 269
2008	2673	-3019	-346	0	-787	-787	2 673	-3 806	-1 133
2009	2 878	1 573	4 451	1892	1036	2 928	4 770	2 609	7 379

Ecully

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	8 167	5 410	13 577	1 964	0	1 964	10 131	5 410	15 541
1998	5 265	4 630	9 895	102	335	437	5 367	4 965	10 332
1999	3 779	1 923	5 702	0	0	0	3 779	1 923	5 702
2000	-185	3 161	2 976	4990	0	4 990	4 805	3 161	7 966
2001	2 847	-351	2 496	0	-1 530	-1 530	2 847	-1 881	966
2002	4 574	713	5 287	0	1 530	1 530	4 574	2 243	6 817
2003	2 959	-1 768	1 191	0	0	0	2 959	-1 768	1 191
2004	12 932	661	13 593	0	0	0	12 932	661	13 593
2005	5 824	-1155	4 669	0	0	0	5 824	-1 155	4 669
2006	625	-740	-115	0	0	0	625	-740	-115
2007	1 536	1 369	2 905	0	0	0	1 536	1 369	2 905
2008	487	43	530	214	0	214	701	43	744
2009	1 362	-1708	-346	0	0	0	1 362	-1 708	-346

La Tour de Salvagny

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	363	-146	217	363	0	363	726	-146	580
1998	1 572	146	1718	1 983	0	1983	3555	146	3701
1999	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2000	5 815	0	5815	528	-844	-316	6343	-844	5499
2001	1 462	-80	1382	815	844	1659	2277	764	3041
2002	0	80	80	0	0	0	0	80	80
2003	393	0	393	1906	0	1906	2299	0	2299
2004	462	-312	150	0	0	0	462	-312	150
2005	0	-58	-58	0	-116	-116	0	-174	-174
2006	0	-181	-181	0	116	116	0	-65	-65
2007	1 736	-223	1513	1 225	0	1225	2961	-223	2738
2008	643	-91	552	708	-338	370	1351	-429	922
2009	0	111	111	0	650	650	0	761	761

Limonest

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	924	2 627	3 551	743	0	743	1 667	2 627	4 294
1998	1 368	1 007	2 375	2 247	380	2627	3 615	1 387	5 002
1999	2 824	489	3 313	1 178	920	2098	4 002	1 409	5 411
2000	7 348	-115	7 233	1 147	404	1551	8 495	289	8 784
2001	4 482	-1 050	3 432	2 997	-1 090	1907	7 479	-2 140	5 339
2002	4 350	2 273	6 623	1 000	-1 455	-455	5 350	818	6 168
2003	4 269	-177	4 092	1 600	723	2323	5 869	546	6 415
2004	12 030	-1 503	10 527	900	300	1200	12 930	-1 203	11 727
2005	2 800	-3 518	-718	1 789	281	2070	4 589	-3 237	1 352
2006	300	-6 232	-5 932	310	-239	71	610	-6 471	-5 861
2007	3 593	752	4 345	850	-1 427	-577	4 443	-675	3 768
2008	0	-669	-669	0	-2022	-2022	0	-2 691	-2 691
2009	2 761	1 427	4 188	5753	1638	7391	8 514	3 065	11 579

Tassin la Demi-Lune

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
2007	5 770	784	6 554	0	0	0	5 770	784	6 554
2008	1000	-1619	-619	0	-510	-510	1 000	-2129	-1 129
2009	0	-1872	-1 872	0	-360	-360	0	-2232	-2 232

Techlid

	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	N	SM	Total	N	SM	Total	N	SM	Total
1997	12 038	8 105	20 143	5 061	20 918	25 979	17 099	29 023	46 122
1998	8 305	7 584	15 889	8 734	-1 671	7 063	17 039	5 913	22 952
1999	7 926	9 943	17 869	8 623	17 758	26 381	16 549	27 701	44 250
2000	17 526	5 966	23 492	13 351	-911	12 440	30 877	5 055	35 932
2001	9 367	-82	9 285	8 545	-5 090	3 455	17 912	-5 172	12 740
2002	13 756	858	14 614	1 862	-2 554	-692	15 618	-1 696	13 922
2003	9 490	-1 833	7 657	7 211	534	7 745	16 701	-1 299	15 402
2004	29 838	-1 983	27 855	4 432	6 228	10 660	34 270	4 245	38 515
2005	16 100	-7 073	9 027	3 589	26	3 615	19 689	-7 047	12 642
2006	1 493	-11 515	-10 022	689	-368	321	2 182	-11 883	-9 701
2007	20 400	5 992	26 392	4 919	518	5 437	25 319	6 510	31 829
2008	5 799	-5 394	405	922	-6753	-5 831	6 721	-12 147	-5 426
2009	7 998	-2 699	5 299	9 943	5499	15 442	17 941	2 800	20 741

Champagne au Mont d'Or :

En 2009, le solde entre surfaces libérées et surfaces réoccupées pour les bureaux s'équilibre (37 m²).

En ce qui concerne les placements en locaux d'activités neufs, ils portent sur l'opération « Parc des Monts d'Or » d'Aires d'Entreprises.

Pour les locaux de seconde main, des transactions ont été enregistrées rue Jean-Elysée Dupuy, rue du Château d'Eau et rue des Rosiéristes.

Charbonnières les Bains

Les locaux d'activités en bordure de la RD307 libérés en 2008 ont été intégralement reloués en 2009 après avoir fait l'objet d'une rénovation.

Pour les bureaux, il y a eu plus de m² de seconde main remis sur le marché que de m² reloués ou vendus sur 2009.

Dardilly :

2009 affiche de bons résultats en terme de placements pour les surfaces de bureaux grâce aux programmes Innovalia et Jubin principalement.

Pour les locaux d'activités, il s'agit de l'opération « AUCHAN Drive » qui tire les surfaces placées en 2009.

Ecully :

Le nombre de m² réoccupés en 2009 ne compense pas les m² libérés (-346 m²).

Comme les années précédentes, aucune transaction en locaux d'activités n'a été enregistrée.

La Tour de Salvagny :

Peu de mouvements ont eu lieu sur cette commune en 2009. Ils portent principalement sur l'opération mixte en compte propre de la société Cup Services.

Limonest :

Le total du nombre de m² sur Limonest est relativement important en 2009 de par le programme de bureaux neufs « Celtic Parc » à Limonest qui accueille l'entreprise SAGE et le projet en locaux d'activités de réaménagement du bâtiment ex Idlc.com route du Paisy.

Tassin la Demi-Lune

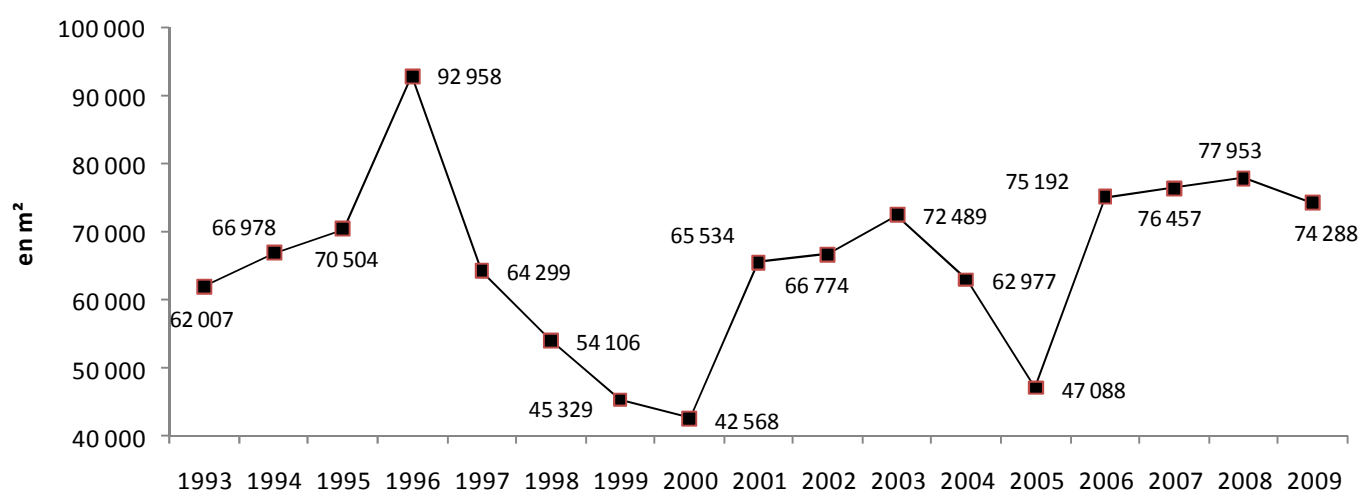
Au cours de l'année 2009, le nombre de m² de bureaux de seconde main libérés est supérieur au nombre de m² réoccupés.

4. LES SURFACES DISPONIBLES

4.1. Evolution des surfaces disponibles entre 1993 et 2009 (en m²)

(cf. Avertissement p.3)

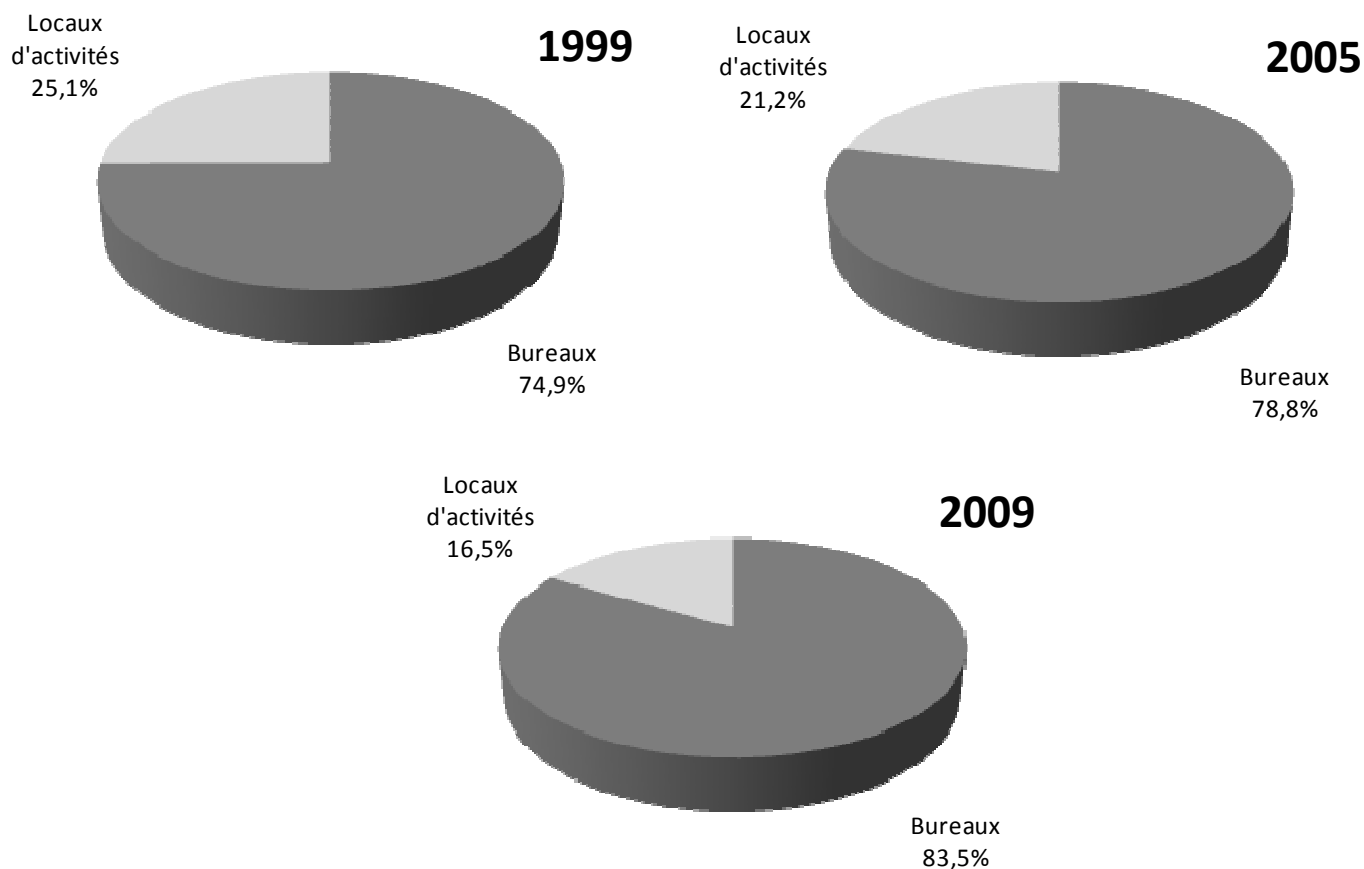
	Bureaux			Locaux d'activités			Total		
	Neuf	Seconde Main	Total	Neuf	Seconde Main	Total	Neuf	Seconde Main	Total
1993	10 178	25 215	35 393	600	26 014	26 614	10 778	51 229	62 007
1994	15 136	23 773	38 909	3 441	24 628	28 069	18 577	48 401	66 978
1995	11 334	35 329	46 663	1 691	22 150	23 841	13 025	57 479	70 504
1996	13 029	32 800	45 829	3 510	43 619	47 129	16 539	76 419	92 958
1997	966	31 253	32 219	1 674	30 406	32 080	2 640	61 659	64 299
1998	2 969	23 006	25 975	3 952	24 179	28 131	6 921	47 185	54 106
1999	18 460	15 500	33 960	4 854	6 515	11 369	23 314	22 015	45 329
2000	22 872	9 534	32 406	3 619	6 543	10 162	26 491	16 077	42 568
2001	39 512	9 616	49 128	3 734	12 672	16 406	43 246	22 288	65 534
2002	33 098	8 758	41 856	6 205	18 713	24 918	39 303	27 471	66 774
2003	37 306	10 949	48 255	6 055	18 179	24 234	43 361	29 128	72 489
2004	36 184	13 042	49 226	1 800	11 951	13 751	37 984	24 993	62 977
2005	15 869	21 224	37 093	0	9 995	9 995	15 869	31 219	47 088
2006	21 682	41 217	62 899	0	12 293	12 293	21 682	53 510	75 192
2007	30 735	33 947	64 682	0	11 775	11 775	30 735	45 722	76 457
2008	21 122	37 991	59 113	0	18 840	18 840	21 122	56 831	77 953
2009	21 349	40 690	62 039	793	11 456	12 249	22 142	52 146	74 288



74 288 m² de produits d'immobilier d'entreprise sont disponibles à la fin de l'année 2009 sur les 7 communes du Pôle Economique Ouest du Grand Lyon.

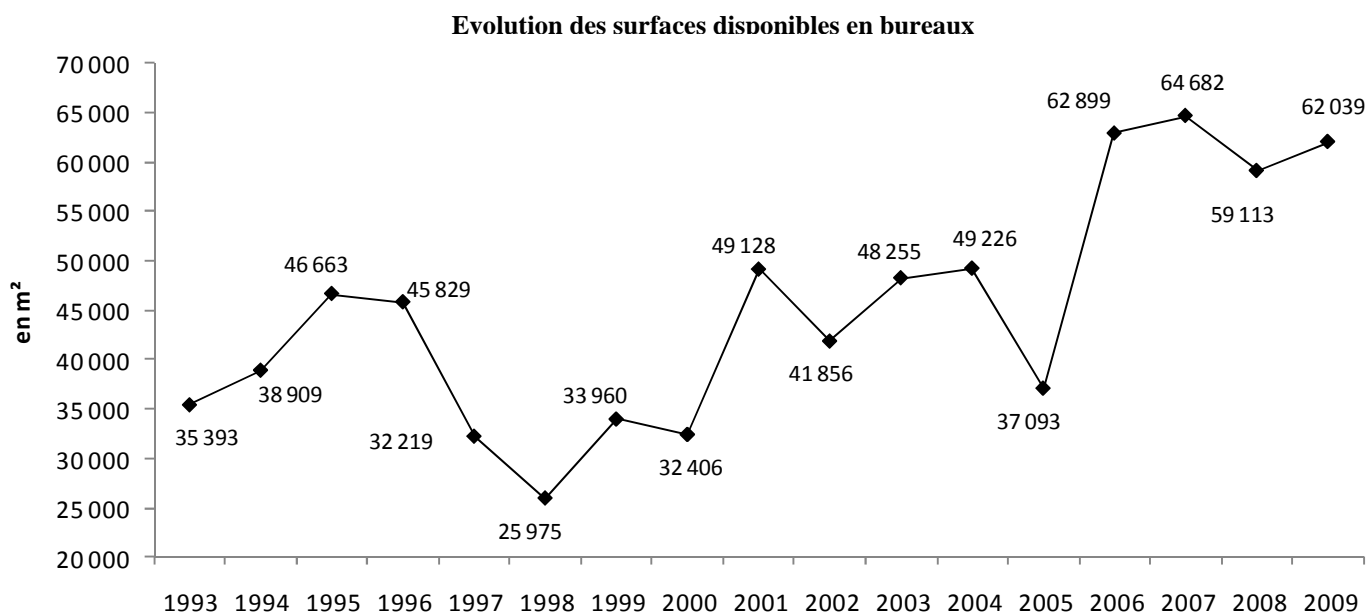
Le nombre de m² disponibles augmente à partir de 2006 par rapport aux années précédentes en raison de la forte progression des disponibilités en bureaux. Cette progression se stabilise en 2009.

Evolution de la répartition des surfaces disponibles par type de produit

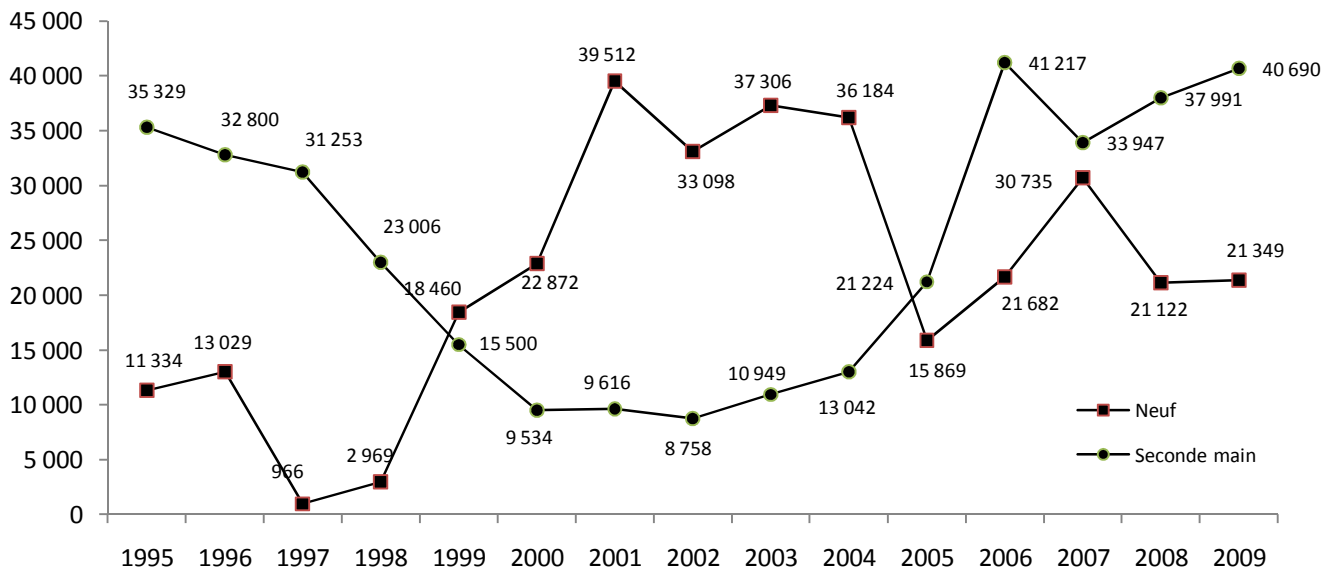


La part des produits disponibles en locaux d'activités ne cesse de diminuer au profit de la part des surfaces tertiaires.

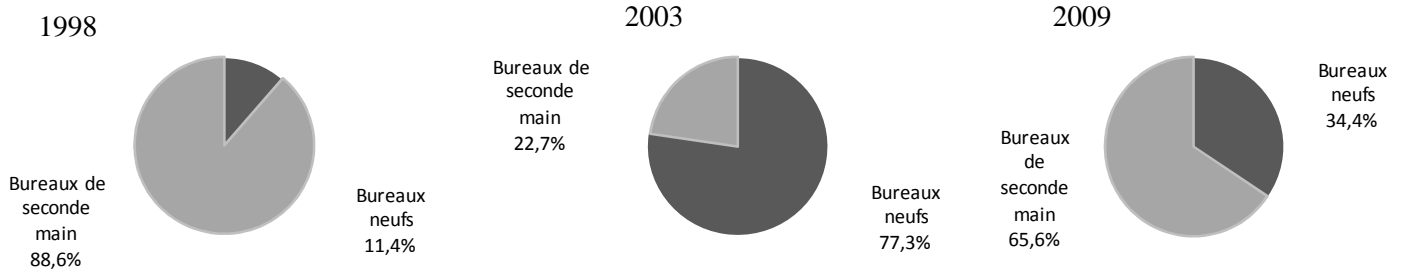
4.2. Les surfaces disponibles en bureaux



Répartition des surfaces disponibles en bureaux neuf / seconde main



Répartition neuf / seconde main



Jusqu'en 1998, les bureaux de seconde main sont largement majoritaires.

En 1999, la proportion de m² disponibles neuf/seconde main est identique.

Entre 2000 et 2004, le marché des bureaux est très actif et les locaux neufs sont largement majoritaires en raison des programmes qui ont été mis sur le marché : Jardins d'Eole, Bois des Côtes, Rue des Aulnes et l'Ecrin à Limonest, Val d'Ecully, Bon Pasteur, Technoparc Moulin Berger et Parc Premier à Ecully, Soleil Levant et Carrés du Parc à Champagne au Mont d'Or, Innovalia à Dardilly.

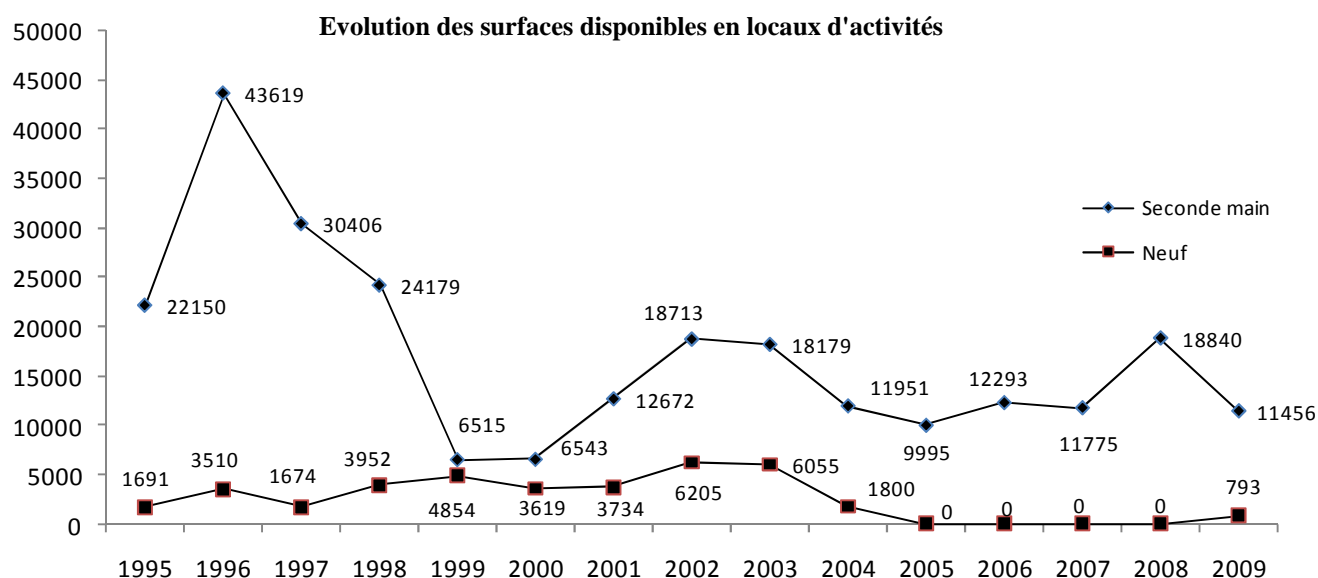
En 2005, le stock de bureaux neufs diminue. Les nouveaux programmes ont trouvé preneurs..

Depuis 2005, le nombre de m² en bureaux de seconde main dépasse les disponibilités en bureaux neufs.

L'amorce du ralentissement du marché de bureaux s'observe à partir de 2006 avec une augmentation conjointe des stocks de bureaux neufs et de seconde main. Compte tenu du contexte économique de crise, cette tendance s'est confortée en 2007, 2008 et 2009 mais ne s'est pas accentuée ni dégradée.

Il est à noter que certains promoteurs, aujourd'hui, souhaitent précommercialiser 30% des bureaux avant de lancer la construction de leur programme. C'est un phénomène nouveau. Dans les années antérieures, la plupart des opérations démarraient en blanc.

4.3. Les surfaces disponibles en locaux d'activités



Entre 2005 et 2008, plus aucun m² de locaux d'activités disponibles neufs n'existe sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon. Aucun projet ne voit le jour. En 2009, une opération a été mise sur le marché et il ne reste que 793 m². Le marché des locaux d'activités sur l'ouest lyonnais est beaucoup moins attractif pour les investisseurs que celui des bureaux. Cela peut s'expliquer par la pénurie de foncier et le prix des terrains qui ne cesse de progresser. Les disponibilités en seconde main sont également très restreintes.

La situation est préoccupante car le niveau de la demande, qu'elle soit endogène ou exogène, est soutenu notamment de la part d'entreprises spécialisées dans le commerce de gros qui ont besoin d'une partie bureaux pour leurs équipes administrative et commerciale et une partie activités pour le stockage ou la maintenance.

Une offre nouvelle en locaux mixtes est commercialisée sur le 9^{ème} arrondissement (limite Ecully-Valvert) pour une livraison 2010/2011. Des entreprises de TECHLID risquent de se délocaliser au profit de ce nouveau site, en plus des délocalisations déjà observées sur la 2^{ème} couronne de l'agglomération : Lozanne, Chasselay, Lentilly...

Dans le contexte de crise actuelle, il est dommage de ne pas pouvoir satisfaire les besoins des entreprises du site de TECHLID qui sont en plein développement !

4.4. Répartition des surfaces disponibles par commune entre 1993 et 2007

(en m²)

Champagne au Mont d'Or	Bureaux			Locaux d'activités			Total
	neuf	sec. Main	total	neuf	sec. Main	total	
1993	1 712	1 640	3 352	0	4 530	4 530	7 882
1994	3 418	831	4 249	1 100	940	2 040	6 289
1995	2 616	359	2 975	1 100	1 151	2 251	5 226
1996	424	1 183	1 607	0	1 151	1 151	2 758
1997	100	2 425	2 525	888	1 887	2 775	5 300
1998	0	2 958	2 958	1 000	1 791	2 791	5 749
1999	0	1 406	1 406	0	3 471	3 471	4 877
2000	0	1 435	1 435	0	1 579	1 579	3 014
2001	0	374	374	0	720	720	1 094
2002	0	825	825	0	1 870	1 870	2 695
2003	3 870	1 258	5 128	3 800	2 845	6 645	11 773
2004	6 038	1 717	7 755	1 300	2 360	3 660	11 415
2005	2 000	1 874	3 874	0	2 746	2 746	6 620
2006	2 000	3 460	5 460	0	3 231	3 231	8 691
2007	2 893	3 095	5 988	0	1 035	1 035	7 023
2008	1 897	3 154	5 051	0	3 331	3 331	8 382
2009	900	4 114	5 014	793	1 596	2 389	7 403

Charbonnières les Bains

2006	0	3 469	3 469	0	0	0	3 469
2007	0	1 730	1 730	0	0	0	1 730
2008	0	710	710	0	800	800	1 510
2009	0	1 980	1 980	0	0	0	1 980

Dardilly

1993	2 350	9 409	11 759	0	17 484	17 484	29 243
1994	1 260	9 604	10 864	591	18 961	19 552	30 416
1995	1 300	12 012	13 312	591	14 070	14 661	27 973
1996	1 863	11 411	13 274	591	37 995	38 586	51 860
1997	0	12 654	12 654	786	24 046	24 832	37 486
1998	2 854	11 243	14 097	2 952	18 224	21 176	35 273
1999	2 354	5 201	7 555	2 052	2 300	4 352	11 907
2000	1 074	2 252	3 326	817	3 780	4 597	7 923
2001	498	1 914	2 412	2 434	10 522	12 956	17 108
2002	0	3 671	3 671	1 355	13 958	15 313	18 984
2003	0	3 484	3 484	1 355	13 172	14 527	18 011
2004	6 641	3 854	10 495	500	7 729	8 229	18 724
2005	4 441	6 039	10 480	0	5 552	5 552	16 032
2006	4 900	8 815	13 715	0	7 242	7 242	20 957
2007	16 871	5 749	22 620	0	7 493	7 493	30 113
2008	16 011	8 768	24 779	0	8 280	8 280	33 059
2009	13 133	7 195	20 328	0	7 244	7 244	27 572

Ecully

1993	5 416	11 566	16 982	0	1 800	1 800	18 782
1994	8 592	9 648	18 240	0	1 527	1 527	19 767
1995	6 252	15 302	21 554	0	2 835	2 835	24 389
1996	6 793	13 166	19 959	0	2 835	2 835	22 794
1997	0	9 729	9 729	0	2 835	2 835	12 564
1998	0	7 599	7 599	0	0	0	7 599
1999	9 469	5 676	15 145	0	0	0	15 145
2000	9 654	2 515	12 169	0	0	0	12 169
2001	9 705	2 866	12 571	0	1 530	1 530	14 401
2002	7 746	2 153	12 069	3 187	0	3 187	15 256
2003	5 222	3 921	9 143	0	0	0	9 143
2004	4 160	3 370	7 530	0	0	0	7 530
2005	3 799	4 525	8 324	0	0	0	8 324
2006	2 989	5 450	8 439	0	0	0	8 439
2007	1 453	3 933	5 386	0	0	0	5 386
2008	1 845	3 890	5 735	0	0	0	5 735
2009	3 910	5 598	9 508	0	0	0	9 508

La Tour de Salvagny	Bureaux			Locaux d'activités			Total
	neuf	sec. Main		neuf	sec. Main	total	
1996	0	0	0	0	0	0	0
1997	0	146	146	0	0	0	146
1998	0	0	0	0	0	0	0
1999	0	0	0	0	0	0	0
2000	0	0	0	0	844	844	844
2001	0	80	80	0	0	0	80
2002	393	0	393	363	0	363	756
2003	0	0	0	0	0	0	0
2004	0	312	312	0	0	0	312
2005	368	370	738	0	116	116	854
2006	0	551	551	0	0	0	551
2007	368	774	1 142	0	0	0	1 142
2008	0	553	553	0	650	650	1 203
2009	0	442	442	0	0	0	442

Limonest

1993	700	2 600	3 300	600	2 200	2 800	6 100
1994	1 866	3 690	5 556	1 750	3 200	4 950	10 506
1995	1 166	7 656	8 822	0	4 094	4 094	12 916
1996	1 166	7 040	8 206	2 919	1 638	4 557	12 763
1997	866	6 445	7 311	0	1 638	1 638	8 949
1998	115	3 706	3 821	0	1 664	1 664	5 485
1999	6 637	3 217	9 854	2 802	744	3 546	13 400
2000	12 144	3 332	15 476	2 802	340	3 142	18 618
2001	29 309	4 382	33 691	1 300	1 430	2 730	36 421
2002	24 959	2 109	27 068	1 300	2 885	4 185	31 253
2003	28 214	2 286	30 500	900	2 162	3 062	33 562
2004	19 345	3 789	23 134	0	1 862	1 862	24 996
2005	5 261	8 416	13 677	0	1 581	1 581	15 258
2006	3 793	14 648	18 441	0	1 820	1 820	20 261
2007	7 181	13 896	21 077	0	3 247	3 247	24 324
2008	400	14 565	14 965	0	5 269	5 269	19 834
2009	2 437	13 138	15 575	0	1 746	1 746	17 321

Tassin la Demi-Lune

2006	8 000	4 824	12 824	0	-	-	12 824
2007	1 969	4 770	6 739	0	-	-	6 739
2008	969	6 351	7 320	0	510	510	7 830
2009	969	8 223	9 192	0	870	870	10 062

Teclid

1993	10 178	25 215	35 393	600	26 014	26 614	62 007
1994	15 136	23 773	38 909	3 441	24 628	28 069	66 978
1995	11 334	35 329	46 663	1 691	22 150	23 841	70 504
1996	13 029	32 800	45 829	3 510	43 619	44 210	92 958
1997	966	31 253	32 219	1 674	30 406	32 080	64 299
1998	2 969	23 006	25 975	3 952	24 179	28 131	54 106
1999	18 460	15 500	33 960	4 854	6 515	11 369	45 329
2000	22 872	9 534	32 406	3 619	6 543	10 162	42 568
2001	39 512	9 616	49 128	3 734	12 672	16 406	65 534
2002	33 098	8 758	41 856	6 205	18 713	24 918	66 774
2003	37 306	10 949	48 255	6 055	18 179	24 234	72 489
2004	36 184	13 042	49 226	1 800	11 951	13 751	62 977
2005	15 869	21 224	37 093	0	9 995	9 995	47 088
2006	21 682	41 217	62 899	0	12 293	12 293	75 192
2007	30 735	33 947	64 682	0	11 775	11 775	76 457
2008	21 122	37 991	59 113	0	18 840	18 840	77 953
2009	21 349	40 690	62 039	793	11 456	12 249	74 288

Champagne au Mont d'Or :

Le nombre de m² disponible est stable depuis 2006 que ce soit en bureaux ou en locaux d'activités.

Charbonnières les Bains :

Les disponibilités portent uniquement sur des bureaux de seconde main.

Dardilly :

Entre 2007 et 2009, les stocks disponibles évoluent peu tant pour les bureaux que pour les locaux d'activités.

Ecully :

Comme les années précédentes, seules des surfaces de bureaux sont disponibles, et le stock en 2009 augmente en neuf et en seconde main.

La Tour de Salvagny :

On observe, en 2009, peu de disponibilités et uniquement sur du bureau.

Limonest :

Sur 2009, le stock de bureaux se maintient par rapport à 2008 et les disponibilités en locaux d'activités se réduisent de par le placement du bâtiment route du Paisy.

Tassin la Demi-Lune :

Les disponibilités progressent sur cette commune en 2009 de par l'augmentation du stock de bureaux de seconde main.

5. LES TERRAINS A USAGE D'ACTIVITES

5.1. Consommation de foncier en 2008

➤ 5 permis de construire en immobilier d'entreprise ont été accordés en 2008 :

- 1 sur la commune de Champagne au Mont d'Or,
- 0 sur la commune de Charbonnières les Bains,
- 2 sur la commune de Dardilly,
- 1 sur la commune d'Ecully,
- 1 sur la commune de La Tour de Salvagny,
- 0 sur la commune de Limonest,
- 0 sur la commune de Tassin la Demi-Lune.

Ils portent sur :

- 0 projet d'extension sur le même site,
 - 1 projet de construction de nouveaux bâtiments,
 - 4 projets d'opération d'immobilier d'entreprise.
- Toutes ces opérations correspondent à une consommation de 9 970 m² de terrain en 2008.
8 877 m² ont été consommés en parcs d'affaires ou parcs d'activités.
1 093 m² ont été consommés hors parcs d'activités.
- La consommation par commune est la suivante en 2008 :

- 3 949 m² sur la commune de Champagne au Mont d'Or,
- 0 m² sur la commune de Charbonnières les Bains,
- 1 732 m² sur la commune de Dardilly,
- 1 093 m² sur la commune d'Ecully,
- 3 196 m² sur la commune de La Tour de Salvagny,
- 0 m² sur la commune de Limonest,
- 0 m² sur la commune de Tassin la Demi-Lune.

5.2. Consommation de foncier en 2009

➤ 8 permis de construire en immobilier d'entreprise ont été accordés en 2009 :

- 1 sur la commune de Champagne au Mont d'Or,
- 0 sur la commune de Charbonnières les Bains,
- 1 sur la commune de Dardilly,
- 2 sur la commune d'Ecully,
- 0 sur la commune de La Tour de Salvagny,
- 4 sur la commune de Limonest,
- 0 sur la commune de Tassin la Demi-Lune.

Ils portent sur :

- 2 projets d'extension sur le même site,
 - 2 projets de construction de nouveaux bâtiments,
 - 4 projets d'opération d'immobilier d'entreprise.
- Toutes ces opérations correspondent à une consommation de 15 788 m² de terrain en 2009.
5 800 m² ont été consommés en parcs d'affaires ou parcs d'activités.
9 988 m² ont été consommés hors parcs d'activités.
- La consommation par commune est la suivante en 2009 :
- 5 800 m² sur la commune de Champagne au Mont d'Or,
 - 0 m² sur la commune de Charbonnières les Bains,
 - 0 m² sur la commune de Dardilly,
 - 9 988 m² sur la commune d'Ecully,
 - 0 m² sur la commune de La Tour de Salvagny,
 - 0 m² sur la commune de Limonest,
 - 0 m² sur la commune de Tassin la Demi-Lune.

5.3. Evolution de la consommation de foncier de 1997 à 2009

	Consommation de terrain
1997	40 351 m ²
1998	84 359 m ²
1999	67 935 m ²
2000	75 984 m ²
2001	50 902 m ²
2002	20 000 m ²
2003	43 367 m ²
2004	37 250 m ²
2005	20 075 m ²
2006	6 487 m ²
2007	83 187 m ²
2008	9 970 m ²
2009	15 788 m ²

5.4. Les parcs d'activités et leurs vocations

Champagne au Mont d'Or

● **PARC D'ACTIVITES DE CHAMPAGNE**

Surface totale : 33 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit.

● **LES ENTREPRISES DU PAISY**

Surface totale : 2,5 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit.

Dardilly

● **PARC D'ACTIVITES DE DARDILLY**

Surface totale : 150 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit, sauf dans les cas de relocalisation d'établissements déjà existants sur la commune.

● **PARC DU PAISY**

Surface totale : 6 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit, sauf dans les cas de relocalisation d'établissements déjà existants sur la commune.

Ecully

● **TECHNOPARC MOULIN BERGER**

Surface totale : 4 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale: accueil d'activités tertiaires

La Tour de Salvagny

● **PARC D'ACTIVITES DE LA TOUR DE SALVAGNY**

Surface totale : 10,8 hectares

Disponibilité : 2 000 m²

Vocation principale : accueil d'activités d'hébergement, de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit.

● **LA POTERIE**

Surface totale : 10,6 hectares

Disponibilités sous réserve d'équipements et de contraintes d'occupation

Vocation principale : accueil d'activités d'hébergement, de production de biens et de services et d'activités de commerce de gros. Le commerce de détail y est interdit.

Limonest

● **PARC D'ACTIVITES DE LIMONEST**

Surface totale : 43 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités technopolitaines et tertiaires. Le commerce de détail y est interdit.

● **LE PARC DU BOIS DES COTES**

Surface totale : 5,5 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités technopolitaines et de services. Le commerce de détail y est interdit.

● **LES TUILERIES**

Surface totale : 3,02 hectares

Aucune disponibilité

Vocation principale : accueil d'activités de services. Le commerce de détail ainsi que les activités d'accueil, d'hébergement et de restauration y sont interdits.

5.5. Disponibilités foncières

Terrains classés au PLU à usage d'activité : 566 864 m² soit presque 57 hectares

- 1) Disponible (équipé, libre de constructeur, transaction immédiate possible) : 27 029 m²
- 2) Disponible (équipé, libre de constructeur, transaction possible mais avec des contraintes d'occupation fortes) : 14 980 m²
- 3) Non occupé (équipé, propriétaire non vendeur) : 89 165 m²
- 4) Non occupé (équipé, propriété d'un promoteur ou d'un aménageur ou opération d'immobilier d'entreprise confiée à un promoteur ou un aménageur) : 99 830 m²
- 5) Non occupé (non équipé, mis sur le marché à moyen terme) : 215 860 m²
- 6) Non occupé (non équipé, mis sur le marché à long terme) : 12 hectares

6. LES PRIX EN 2009

6.1. Les prix de bureaux

- Stabilité des prix de location et d'achat dans le neuf
- Diminution des prix de location dans l'ancien (négociation, franchise, prise en charge de travaux de rénovation)
- Stabilité des prix d'achat dans l'ancien

	Prix HT et hors charges au m ² / an
Loyer neuf	145-160 €
Loyer de seconde main (climatisé, rénové)	110-125 €
Loyer de seconde main (à rénover)	90-110 €
Prix d'achat neuf	1 900-2 200 €
Prix d'achat ancien récent	1 600-1 700 €
Prix d'achat ancien	1 200-1 400 €

6.2. Les prix des locaux d'activités

Prix de vente :

Peu de produits à l'achat – Prix non représentatifs

Prix de location :

- Neuf : aucun produit neuf mis sur le marché depuis 2003
- Ancien en bon état : entre 60 et 75 € HT/hors charges/m²/an
- Ancien : entre 55 et 65 € HT/hors charges/m²/an

6.3. Foncier

Prix de vente :

Dernières transactions effectuées par des promoteurs et des aménageurs : entre 95 et 160 € HT/m².

Les entreprises qui souhaitent acquérir du foncier pour construire leur bâtiment ne se positionnent plus à ce niveau de prix (160 € HT/m²).

Prix communes voisines hors agglomération : 40 à 80 €/m².

SYNTHESE

- ✓ Progression du parc d'immobilier d'entreprise en 2009 : +1,8% par rapport à 2008.
Le cap du million de m² sur le Pôle Economique Ouest du Grand Lyon est franchi depuis 2007.

- ✓ Récapitulatif

	Surfaces autorisées	Surfaces placées	Surfaces disponibles
1997	21 527 m ²	51 543 m ² *	65 524 m ²
1998	28 656 m ²	28 496 m ²	62 361 m ²
1999	23 006 m ²	45 468 m ² **	49 305 m ²
2000	41 831 m ²	43 412 m ²	46 877 m ²
2001	46 466 m ²	15 081 m ²	69 104 m ²
2002	13 736 m ²	13 922 m ²	66 774 m ²
2003	36 798 m ²	15 702 m ²	72 489 m ²
2004	36 357 m ²	42 499 m ²	62 977 m ²
2005	18 758 m ²	12 642 m ²	47 088 m ²
2006	2 308 m ²	-9 109 m ²	75 192 m ²
2007	43 564 m ²	39 520 m ²	76 457 m ²
2008	4 624 m ²	-5 426 m ²	77 953 m ²
2009	18 961 m ²	20 741 m ²	74 288 m ²

* opération CASTORAMA 20.000 m²

** opération PERNOD 10.000 m²

- Ralentissement du nombre de m² autorisés en 2008 et 2009.
- Ralentissement du rythme des placements en bureaux neufs de par :
 - l'émergence de sites concurrents sur l'agglomération lyonnaise,
 - un déficit de l'offre de transports en commun et une circulation de plus en plus difficile (étude sur l'accessibilité et les déplacements en cours),
 - le contexte économique de crise.
- Un marché des locaux d'activités extrêmement réduit. Pourtant, de gros besoins de la part des entreprises sont identifiés. De plus, l'agglomération lyonnaise est de plus en plus attractive auprès des investisseurs sur ce marché.
- Une pénurie de foncier très forte qui freine :
 - l'implantation d'entreprises ayant des projets de construction d'un bâtiment pour leur usage propre,
 - le lancement de nouveaux programmes immobiliers.
 et qui entraîne une forte augmentation des prix.