

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ADDICTED
TO LYON*

www.economie.grandlyon.com

*accro à Lyon

ONLYLYON 
COMMUNAUTÉ URBAINE DE LYON

SOMMAIRE

ONLYLYON 

ÉDITO

ÉDITO PAGE 3

AGGLOMERATION LYONNAISE LA PERFORMANCE DURABLE PAGE 4

LA FORCE D'UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE PAGE 6

L'INNOVATION, UNE VOCATION ET UNE AMBITION PAGE 8

CONNEXIONS DIRECTES SUR LES GRANDES MÉTROPOLES PAGE 11

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UNE OFFRE COMPLÈTE DANS UN MARCHÉ SAIN PAGE 12

UN MARCHÉ ROBUSTE ET ADAPTÉ PAGE 14

CONNEXIONS DIRECTES AVEC LES SITES D'IMPLANTATION PAGE 16

UNE CROISSANCE RAISONNÉE ET CONCERTÉE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE PAGE 18

LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER LYONNAIS PAGE 20

LES OPPORTUNITÉS 2013 PAGE 22

LES PROJETS URBAINS PAGE 24

LYON PART-DIEU, L'ÉCOSYSTÈME GAGNANT ET INÉDIT PAGE 26

95 000 M² FOCUS CLUSTER HÔTELS/BUREAUX : UNE OPÉRATION MIXTE HORS NORMES PAGE 28

LYON CONFLUENCE, CONCENTRÉ D'ENVIES PAGE 30

LYON CONFLUENCE, EN 2020 PAGE 32

LYON GERLAND, LA FABRIQUE D'EXCELLENCE PAGE 34

BIOPÔLE DE GERLAND, UN QUARTIER DE RÉFÉRENCE MONDIALE EN SANTÉ ET BIOTECHNOLOGIES PAGE 36

LYON CARRÉ DE SOIE, RÉSERVE NATURELLE D'OPPORTUNITÉS PAGE 38

LES PÔLES TERTIAIRES PAGE 40

LYON VAISE INDUSTRIE, LE PÔLE NUMÉRIQUE DE L'AGGLOMERATION PAGE 42

FOCUS GREENOPOLIS, UN NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉS À LYON VAISE PAGE 43

VILLEURBANNE, GRANDCLÉMENT, LE DÉVELOPPEMENT PROGRAMMÉ PAGE 44

LYON 7^{ÈME} îLOT CITROËN PAGE 45

PRESQU'ILE GRAND HÔTEL DIEU PAGE 46

PRESQU'ILE CONVERGENCE PAGE 47

LES PÔLES MIXTES PAGE 48

PÔLE ÉCONOMIQUE OUEST, QUALITÉ EXCEPTIONNELLE D'INFRASTRUCTURES ET DE TRAVAIL PAGE 50

FOCUS PARC D'ACTIVITÉS DU PUY D'OR LIMONEST PAGE 51

PORTE DES ALPES, UN SITE EN EXPANSION À L'EST DE LYON PAGE 52

FOCUS PARC URBAN'EST, NOUVEAU BOOSTER DE LA DYNAMIQUE A L'EST PAGE 53

PARC INDUSTRIEL DES GAULNES MEYZIEU JONAGE PAGE 54

AÉROPORT LYON-SAINT EXUPÉRY, LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN CLASSE AFFAIRE PAGE 55

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION PORTE DE L'ISÈRE, UN TERRITOIRE À INVESTIR PAGE 56

PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN, LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE AUX PORTES DE LYON PAGE 57

CONTACTS PAGE 58

ÉDITO

UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ POUR UNE OFFRE ADAPTÉE

Avec une hausse des investissements de 27 % en 2012,

Lyon résiste toujours bien à la crise économique. Valeur sûre, la première ville française après Paris, partage le haut du classement Ernst & Young des villes les plus attractives d'Europe pour leur dynamisme économique.

Forte d'un tissu économique dense et dynamique, la métropole a vu s'investir 845 M€ dans son marché d'immobilier d'entreprise en 2012. 60 % des investissements ont été réalisés dans le marché de bureaux. Cette croissance s'appuie naturellement sur les atouts de la métropole, sa situation géographique, la qualité de ses infrastructures, sa qualité de vie mais également ses pôles de compétitivité et d'excellence qui la distinguent des autres grandes métropoles européennes. Ici, la santé, les biotechnologies, les cleantechs ou les industries créatives sont des secteurs d'excellence de recherche et d'innovation.

C'est également la politique volontariste des pouvoirs publics, conjuguée à la confiance des acteurs privés qui permettent à l'agglomération lyonnaise d'obtenir ces performances. Une stratégie immobilière ambitieuse qui assure une offre complète et lisible ; une politique de développement urbain qualitative et responsable, une vision de la ville intelligente partagée dans un système de gouvernance reconnu garantissent aux investisseurs un marché immobilier sain et régulé. Plus que jamais, Lyon crée les conditions favorables au développement des entreprises dans un environnement durable, orienté sur les services et le bien-être des salariés.

AGGLOMÉRATION LYONNAISE

LA PERFORMANCE DURABLE



Alchimiste,

Lyon est une agglomération à taille humaine qui associe la dynamique d'innovation d'une grande métropole à la créativité d'une ville à vivre au quotidien. Patrimoine historique, culture gastronomique et grands parcs urbains y côtoient les universités, laboratoires de recherche, industries de pointe et sièges d'entreprises mondialisées.



■ ATTRACTIVE

Inscrite depuis 1998 au Patrimoine Mondial de l'Unesco, Lyon offre aux 6 millions de visiteurs annuels une porte ouverte sur son histoire : du quartier renaissance aux Traboules de la Croix-rouge en passant par le musée des Beaux-Arts, le théâtre Antique de Fourvière et le nouveau quartier de La Confluence, c'est plus de 2 000 ans d'histoire, de raffinement et de culture qui se découvrent à pied !



■ EFFERVESCENTE

Connue pour sa tradition gastronomique et son excellence soyeuse, l'agglomération lyonnaise vibre d'une intense actualité culturelle. Premier événement urbain de France, La Fête des Lumières accueille chaque année toujours plus de visiteurs émerveillés. Avec les Biennales d'Art Contemporain et de Danse, le Festival des Nuits Sonores et le Festival de cinéma « Lumière », Lyon rayonne à l'international et offre au plus grand nombre un espace de fête et de découverte exceptionnel.

■ CRÉATIVE

L'exigence lyonnaise en termes de qualité de vie et d'excellence économique séduit chaque année de plus en plus d'entreprises et de talents : Lyon propose la meilleure offre en France, hors Paris, pour les investissements ou implantations d'entreprise avec des coûts immobiliers inférieurs de 30 % à ceux de la région parisienne. Lyon offre aux entrepreneurs un climat de confiance qui favorise l'envie d'investir et de s'investir : en 2011, près de 15 000 nouvelles entreprises ont été créées sur le territoire.



**42% DE LA POPULATION
LYONNAISE** a moins de 25 ans (INSEE)



■ À DEUX PAS DE TOUT

Dotée d'**infrastructures multimodales performantes**, avec 2 gares TGV de centre-ville et une plate forme aéroportuaire - Lyon-Saint Exupéry - qui dessert plus de 120 destinations nationales et internationales, Lyon est résolument connectée au monde. Capitale d'une région des plus touristiques de France, la ville se trouve à une heure des pistes de ski alpin, à une demi-heure du Beaujolais et à deux heures des plages de Méditerranée.

■ VERTE ET DOUCE...

Avec un **réseau de transports en commun très dense**, des services de vélos et d'autos partagés, des pistes cyclables en développement constant, Lyon privilégie le développement durable de ses quartiers en termes de transport et d'habitat. Tous les projets urbains intègrent systématiquement la Haute Qualité Environnementale et la qualité paysagée des espaces publics : Grands Parcs de Centre-ville, Berges du Rhône aménagées sur 10 hectares, demain Rives de Saône, Lyon concilie activement bien-être de l'environnement et de ses habitants.

LA FORCE D'UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

Le tissu économique de l'agglomération

est une valeur ajoutée capitale autant qu'un gage de pérennité pour les investisseurs et les entreprises. Avec une société qui se crée toutes les heures et une densité régionale de centres de décision supérieure à Barcelone ou Manchester, les talents trouvent à Lyon un écosystème de croissance optimale au cœur de la seconde région économique française.



■ PERFORMANTE

Classée 19^{ème} ville d'Europe pour son attractivité (baromètre Cushman et Wakefield 2011), Lyon offre à coût raisonnable, tous les atouts d'une grande métropole européenne. Dotée d'infrastructures solides et offrant des loyers compétitifs, Lyon accueille des centres de décision, des pôles de Recherche et Développement et des sites de production et de logistique qui permettent aux utilisateurs exigeants de trouver toute l'offre immobilière concentrée sur un territoire.

■ INDUSTRIELLE

Ville moteur de la compétitivité industrielle nationale, Lyon a su faire évoluer son tissu industriel historique. Première agglomération industrielle de France, la métropole séduit autant des grands comptes d'envergure internationale que des PMI dans de nombreux secteurs d'activité : sciences de la vie, transport, agro-alimentaire, chimie et pharmacie, textile, industries créatives...

■ DYNAMIQUE

Avec 5 pôles de compétitivité dont deux de dimension mondiale, de nombreux clusters thématiques et des dispositifs de gouvernance performants, Lyon dispose d'un savoir-faire reconnu pour favoriser l'implantation et la création des entreprises. Le réseau « Lyon Ville de L'entrepreneuriat » accueille, informe, oriente et accompagne plus de 10 000 créateurs d'entreprises par an, quel que soit leur projet.

**99 900 établissements
(publics et privés)**

**Plus de 500 000 emplois salariés
dans le privé**
77,6 % en tertiaire, 15,4 % en industrie

1^{ère}

**AGGLOMÉRATION
INDUSTRIELLE
DE FRANCE
(hors Ile-de-France)**

**14 600
entreprises**
créées en 2011

**19^{ème} Métropole européenne pour
SON ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE^[1]**

9^{ème} MÉTROPOLE EUROPÉENNE

**Centre européen
1^{er} DE PRODUCTION DE VACCINS**



Sources :

[1] European cities monitor 2011, Cushman & Wakefield

[2] Indice national de satisfaction des entrepreneurs, ECER 2010



**QUELQUES ENTREPRISES
ET CENTRES DE DÉCISIONS**

- 1 500 centres de décision, dont ceux de Sanofi Pasteur, BioMérieux, Groupe Seb, Renault Trucks, EA (siège mondial), Bayer CropScience, JTEKT, Scotts International (siège Européen)...
- Des institutions internationales de renom : Interpol, Euronews, le Centre International de Recherche contre le Cancer, Handicap International, le Centre Européen de Santé Humanitaire, l'OMS, le Pôle Monde de Surveillance et d'Alerte des Maladies Transmissibles, le laboratoire P4 Inserm Jean Mérieux...

- Des entreprises leaders : Apicil, Arkema, BlueStar Silicone, Boiron, Cegid, CNR, Danone, GL Events, Genzyme, Irisbus, Mérial, Renault Trucks, TNT Express...
- Site majeur R&D d'Areva.

**RHÔNE-ALPES,
UNE RÉFÉRENCE EUROPÉENNE**

- 1^{er} centre de production chimique en France
- 2^{ème} région chimique de France en effectifs
- 2^{ème} région en France dans les éco-industries en effectifs

**2^{ème} VILLE FRANÇAISE
DU TOURISME D'AFFAIRE**

Avec 390 congrès et salons professionnels organisés et 2,9 millions de participants, la vie lyonnaise est rythmée par la dynamique économique. La qualité et la variété des infrastructures d'accueil ont séduit plus de 21 000 organisateurs d'événements d'envergure régionale et internationale : Pollutec, Sirha, Solutrans, Biovison, Innorobo...

L'INNOVATION, UNE VOCATION ET UNE AMBITION

8

En 2011,
Lyon est classée 8^{ème} sur 100 villes à l'économie innovante par le 2thinknow Innovation Cities. Avec pour ambition de devenir le territoire référent des nouvelles mobilités et acteur majeur de l'intelligence énergétique, Lyon cultive l'innovation dans tous les domaines scientifiques, technologiques, mais aussi sociaux et organisationnels et se positionne clairement dans le peloton de tête des smart cities mondiales.

■ INNOVANTE

En créant le système de partage de voiture AUTOLIB en 2008 et VELO'V, le réseau de location de vélo en libre service (27 millions de locations), Lyon avait déjà une longueur d'avance en termes de nouvelles mobilités... Aujourd'hui, la stratégie d'innovation de la métropole s'oriente autant vers l'invention d'une ville plus simple, plus fluide et plus agréable que dans la compétition d'excellence internationale avec la robotique ou les Cleantech.



**EN FRANCE
EN TERMES D'INNOVATION⁽³⁾**

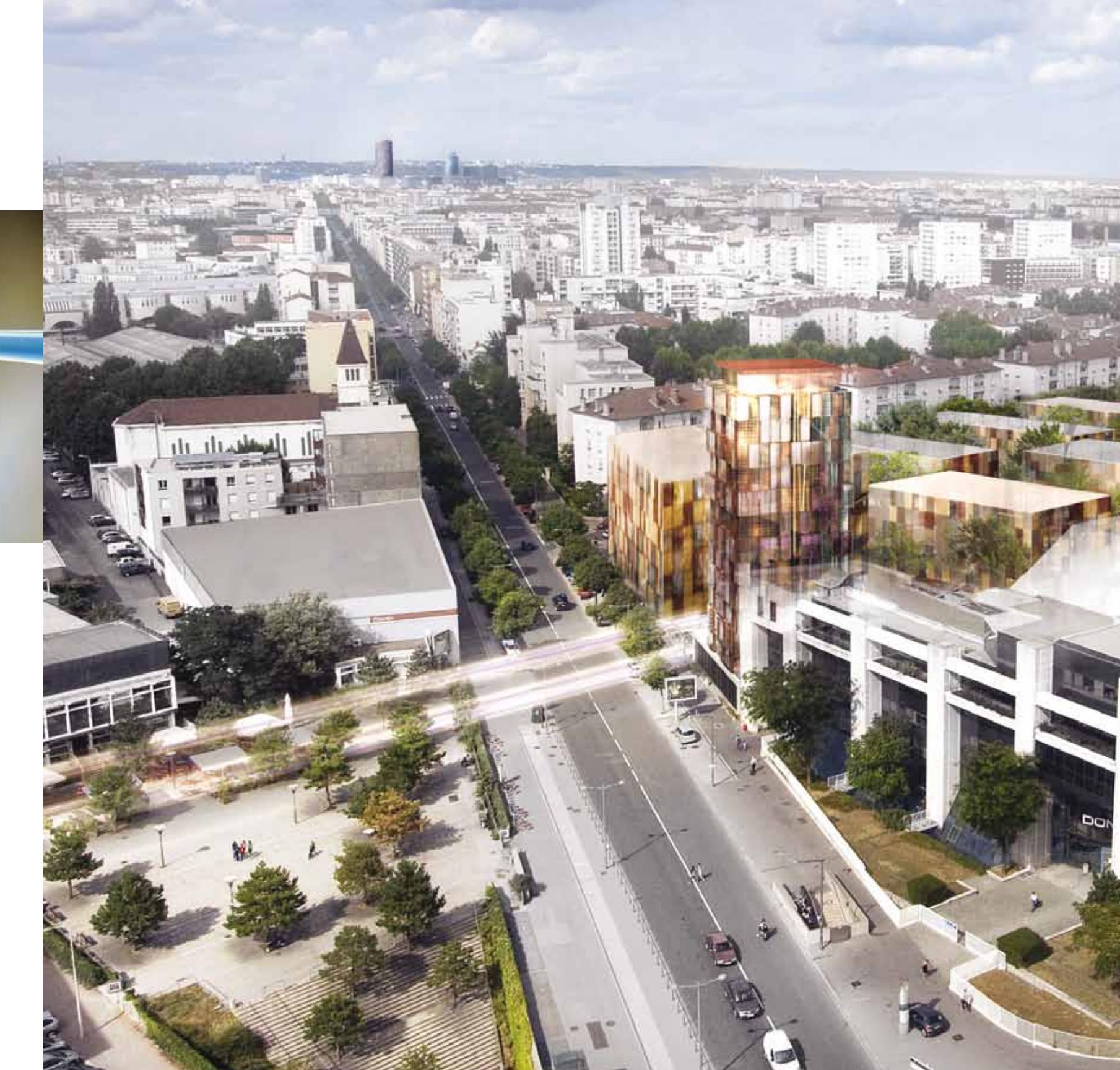
■ ÉDUCATIVE

Après avoir regroupé 18 établissements des agglomérations lyonnaises et stéphanoises (Université de Lyon), Lyon poursuit la modernisation de son enseignement supérieur. Le projet Lyon Cité Campus renforce les synergies entre l'enseignement et l'entreprise : le Campus Charles Mérieux pour les Biosciences, les sciences humaines et sociales et le campus Lyontech-La Doua pour les Cleantech dont il vise l'excellence mondiale.



■ INTÉRACTIVE

En capitalisant sur les acteurs importants présents sur son territoire - leaders industriels mondiaux, réseaux de coopération, universitaires et scientifiques - Lyon a su créer un écosystème technologique en prise avec de forts enjeux sociétaux et avec ses filières d'excellence. Le développement des réseaux THD, des bouquets de services NFC ou l'ouverture des données publiques numériques aux entreprises témoignent de l'engagement de la collectivité dans le développement des conditions de l'innovation sur le territoire.



**PÔLE DE RECHERCHE
ET D'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR DE FRANCE**

120 000 étudiants, 12 325 chercheurs et 500 laboratoires publics et privés⁽¹⁾



2ème RÉGION FRANÇAISE
pour le dépôt de brevets

**8ème MÉTROPOLE
INTERNATIONALE**
pour sa vision innovante en termes de développement économique et social devant Londres et Francfort⁽²⁾

Sources :
 [1] Académie de Lyon
 [2] 2thinknow Innovation Cities™ Global 256 Index, 2011
 [3] classement l'Entreprise 2012

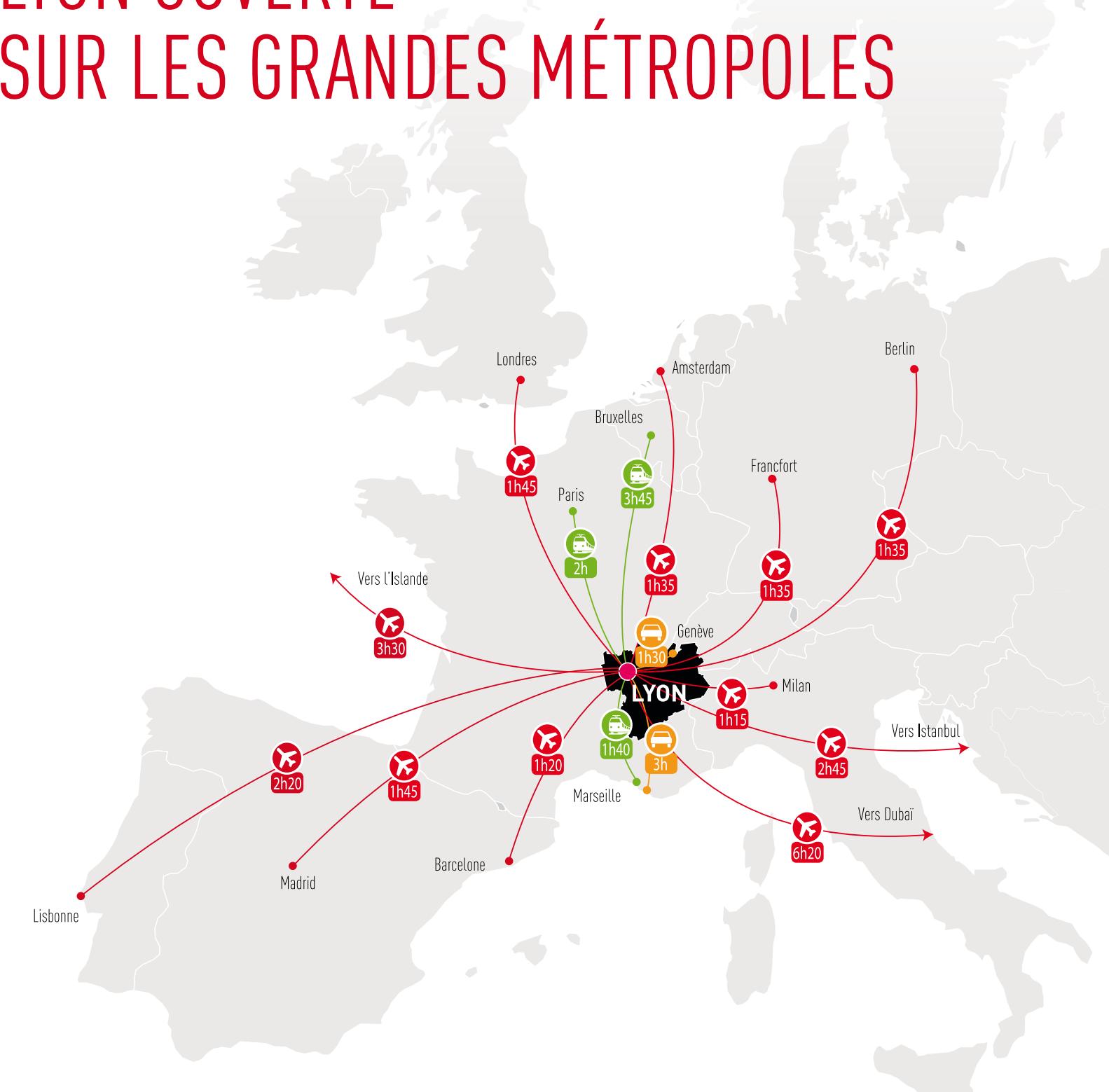
5 PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ, DONT DEUX MONDIAUX

- Lyonbiopôle, une référence des sciences de la vie en infectiologie, cancérologie et neurosciences
- Axelera pour la chimie et l'environnement
- Lyon Urban Truck & Bus pour les systèmes de transport
- Techtera pour les textiles techniques
- Imaginov pour les loisirs numériques



CONNEXIONS DIRECTES

LYON OUVERTE SUR LES GRANDES MÉTROPOLES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UNE OFFRE COMPLÈTE DANS UN MARCHÉ SAIN

À Lyon,

dans une conjoncture économique défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise résiste bien en 2012. Si la demande placée recule sur l'immobilier de bureaux, elle augmente sur l'immobilier d'activités et sur la logistique. L'investissement tertiaire bat pour sa part des records avec une hausse de 27 % ! Preuve s'il en est que la confiance des investisseurs dans le marché lyonnais est bien là.

■ IMMOBILIER DE BUREAUX : LA SOLIDITÉ PAR LA DIVERSITÉ

Avec près de 185 000 m² placés en 2012, le marché immobilier tertiaire lyonnais est supérieur aux marchés lillois (136 000 m²), marseillais, (159 000 m²) et toulousain (146 800 m²). Après une année 2011 exceptionnelle, le nombre de transactions est passé de 480 en 2011 à 468 en 2012.

Si la baisse est de 27 % en volume, le nombre de transactions est resté stable et le marché est donc très actif. La dynamique s'est fortement affirmée dans les transactions de taille moyenne, de 500 à 2000 m², qui répondent au besoin du tissu économique.

A noter qu'en intégrant les importantes transactions en cours de finalisation, la demande placée aurait conservé son niveau de 2011.

3,8 MILLIARDS D'€ INVESTIS

SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN RÉGIONS EN 2012

donc 845 millions d'€ sur le marché lyonnais, soit plus de 22 %

5,2 MILLIONS DE M² PARC IMMOBILIER TERTIAIRE EN 2012

UN RENDEMENT MOYEN DE 6 %

ONLYLYON



LOCATIF : 82 % DES TRANSACTIONS

Si la location représente 82 % des transactions du marché, comme en 2011, nous notons une forte variation selon les secteurs : elle représente près de 93 % des transactions à Part-Dieu pour 60% à Gerland et seulement 38 % à Grand Lyon Nord-Est. Cette répartition est révélatrice du tissu économique lyonnais : dans les quartiers d'affaires, les entreprises recherchent des solutions immobilières plus souples, dans le Nord-Est, les dirigeants de PME sont d'avantage dans une logique patrimoniale et donc ancrés fortement dans leur territoire.

TERTIAIRE : LA COMPLÉMENTARITÉ DES TERRITOIRES

Comme les années précédentes, le quartier d'affaires Lyon Part-Dieu arrive en tête du classement des transactions immobilières, avec 32 895 m². La Part-Dieu enregistre, du fait de l'absence de livraison neuve, une baisse de 41 % par rapport à 2011 mais représente 18 % de la demande placée totale.

Villeurbanne/Carré de Soie réalise une hausse de 21 % par rapport à 2011 avec 20 902 m² et la demande placée des secteurs de Gerland et de Grand Lyon Est est stable - autour de 20 000 m² / an chacun. Ces résultats sont le signe de la force du tissu industriel et des PME qui soutiennent un marché particulièrement adapté à leurs besoins.

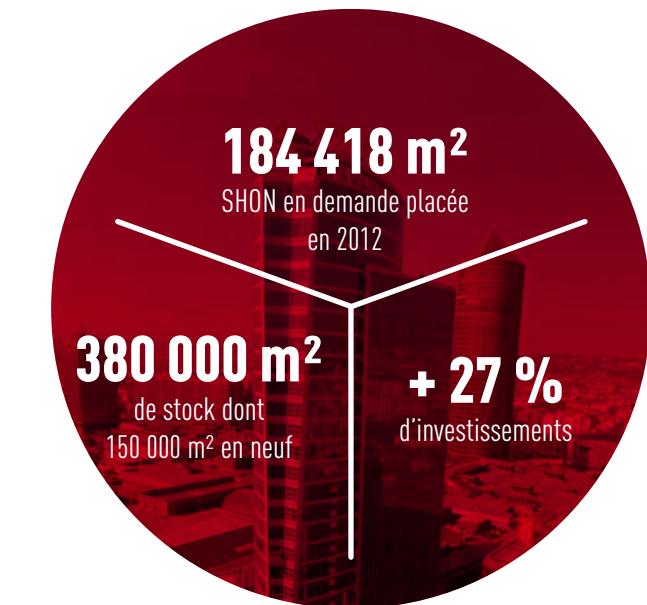
LOYER PRIME

À LA PART-DIEU :

**260 € HT HC/m²/an
(320 € HT HC en IGH)**

INDICE DU COÛT À LA CONSTRUCTION :

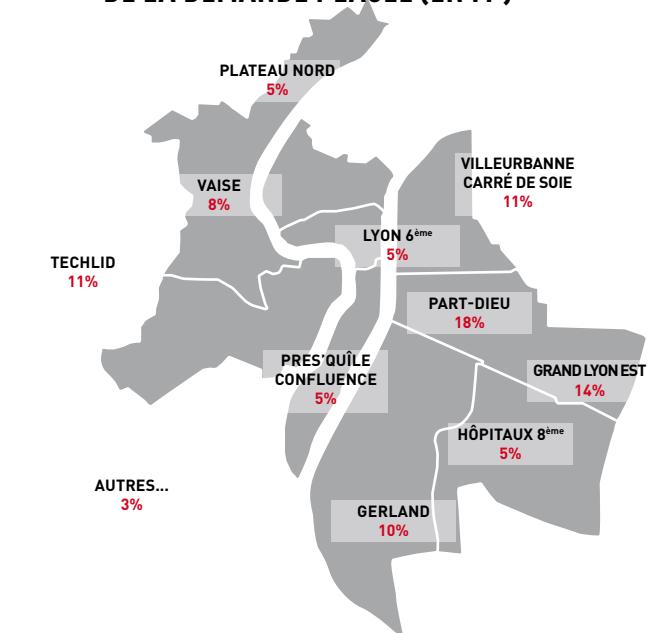
+ 1,5 % sur un an à 1648



PRINCIPALES TRANSACTIONS TERTIAIRES

CARRÉ DE SOIE : VEOLIA / LYON PART-DIEU : ORANGE / VILLEURBANNE GRANDCLÉMENT : ATOS WORLDLINE, GRAND LYON, PAGES JAUNES / GRAND LYON EST - SAINT PRIEST : ALSTOM GRID, SEGULA TECHNOLOGIES

■ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE (EN M²)



+ 27 % D'INVESTISSEMENTS : UNE BONNE ANNÉE

• Avec un investissement estimé à plus de 845 M€ (certains commercialisateurs affichent même des résultats allant jusqu'à 925 M€), 2012 est une très bonne année (667 M€ en 2011). Cette hausse de 27 % positionne définitivement Lyon comme une ville attractive pour les investisseurs au niveau international.

• Au delà des chiffres, la typologie d'investisseurs et d'investissements le prouve : Grosvenor qui avec QIA investit 309 M€ dans un ensemble immobiliers (commerce, bureau, logement) en Presqu'île, ou encore le rachat de la tour Oxygène par AEW.

• Troisième motif de satisfaction, la diversification des actifs : seulement 60 % des investissements - contre 85 % en 2011 - ont été faits dans les bureaux.

Source :
FNAIM

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN MARCHÉ ROUSTE ET ADAPTÉ

SITES DE PRODUCTION : UNE DYNAMIQUE REMARQUABLE

En dépit d'une conjoncture économique en crise, le marché conserve une bonne dynamique avec 209 482 m² de shon placé en 2012, le marché des locaux d'activités signe une belle croissance sur le territoire du Grand Lyon (195 748 m² en 2011) alors que la périphérie connaît une légère baisse.

La tendance à la location amorcée en 2011 s'est poursuivie en 2012 : les transactions à la location sont toujours majoritaires et même en augmentation (63 % en 2012 contre 55 % en 2011). C'est la disponibilité de l'offre locative et un accès plus difficile aux financements pour les entreprises qui expliquent l'augmentation des transactions de location.

LOGISTIQUE : UNE DEMANDE PLACÉE EN HAUSSE DE 26 %

Le marché de la logistique lyonnais réalise une très belle performance dans un contexte national baissier. La baisse de 34 % des volumes placés sur le marché de la logistique au national (1,8 million de m² placés en 2012 dont 73 % sur la dorsale Nord-Sud française) s'expliquant notamment par l'atténusme et la prudence des acteurs. À l'inverse de l'Ile-de-France et de Marseille, particulièrement touchés, la demande placée à Lyon enregistre, un résultat enviable de + 26 % par rapport à 2011.

Le locatif pèse 89 % de la demande placée en 2012. Les transactions se sont principalement réalisées dans le parc de seconde main (29 % des m² placés dans le neuf en 2012, 65 % en 2011), permettant de réduire favorablement le taux de vacance et maintenant ainsi les valeurs locatives sous pression (entre 40 et 46 € HT HC/m²/an).

Les principales transactions concernent le Nord de l'Isère et l'Est Lyonnais (63 % de la demande placée en 2012), ainsi que les zones d'activités de l'Est de l'agglomération (61 896 m² placés).

PRINCIPALES TRANSACTIONS DES SITES DE PRODUCTION

MEYZIEU : AGRA / CORBAS : GROUPE GAM

SAINT-PRIEST : LAURENT PÈRE ET FILS, STEMCOR, MEDICAL GROUP

ONLYLYON



■ COMMERCES : ATTRACTIVITÉ DU CENTRE ET QUALITÉ DE L'OFFRE

Avec 1,5 million de m² de parc commercial,

la métropole lyonnaise concentre toutes les grandes enseignes et de nombreuses boutiques multimarques. La plupart des petits commerces sont situés à Lyon (55 %) et Villeurbanne (10 %). Quant aux grandes et moyennes surfaces, 70 % d'entre elles se trouvent à proximité immédiate de Lyon et de Villeurbanne.

Le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial donne les grandes orientations de développement jusqu'en 2015.

**Chiffre d'affaires des commerces sur le Grand Lyon :
7,2 MILLIARDS D'EUROS**

LA DYNAMIQUE COMMERCIALE EN 2012

- Avril 2012 : Ouverture du centre commercial et de loisirs de la Confluence : 53 000 m² GLA avec une centaine de boutiques dont quelques 1ères implantations en région lyonnaise (Bose, Muji,...), un hypermarché Carrefour, un multiplexe UGC de 14 salles, et des activités de loisirs marchands (Azium, Ludopole, Fitness Park,...).

- Record battu pour le complexe de cinémas Pathé de Carré de Soie avec 1 227 035 entrées en 2012 (cinéma le plus fréquenté de Rhône-Alpes).
- Rachat par Grosvenor d'une quarantaine d'immeubles sur la rue de la République pour un peu plus de 300 millions d'€ à ANF.

■ OFFRE HÔTELIÈRE : +7 % DE CROISSANCE !

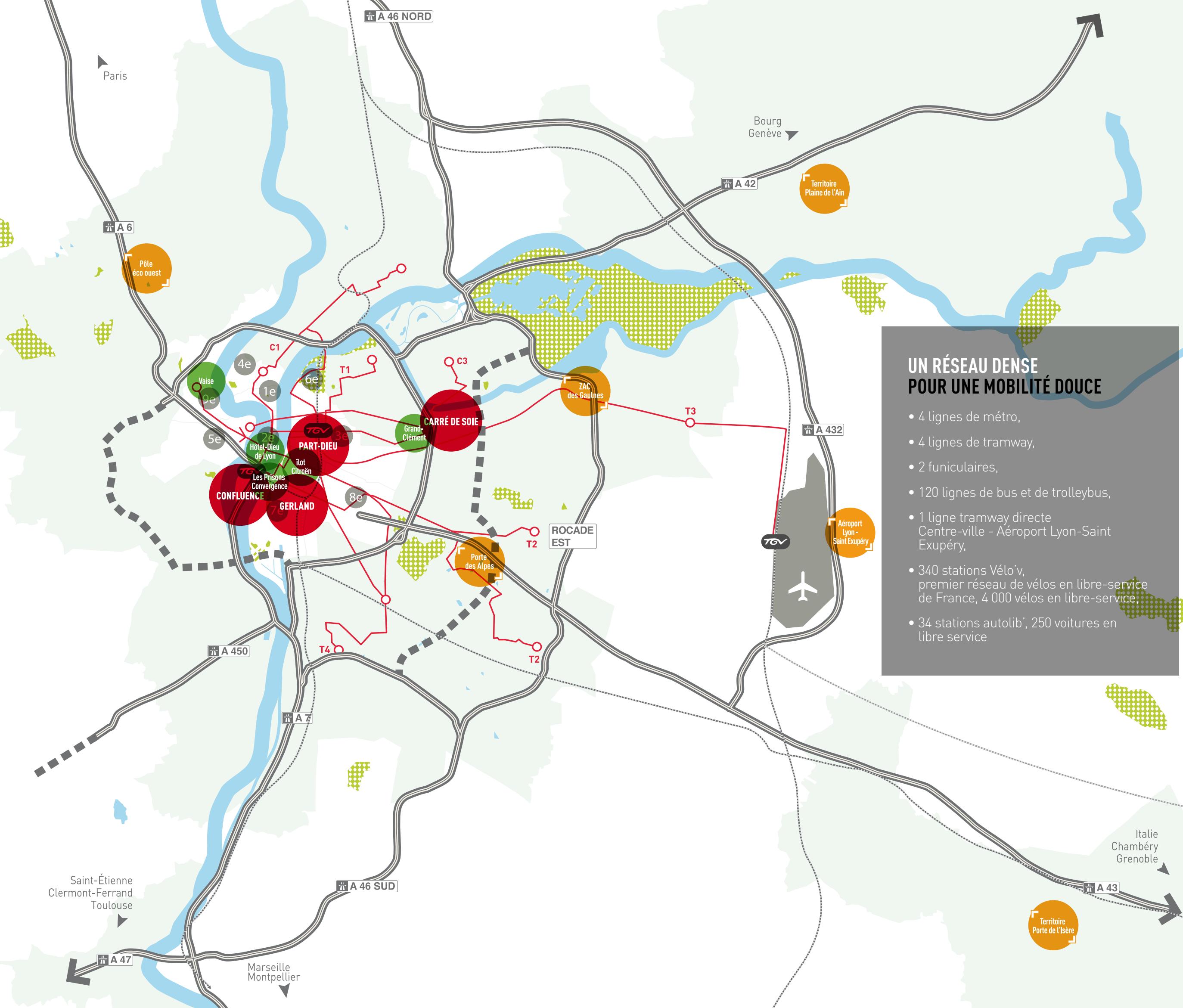
2012 sera à marquer d'une pierre blanche pour l'hôtellerie du Grand Lyon qui a connu une croissance de son offre jamais observée auparavant : + 7 % ou 1 007 chambres d'hôtels et de résidences, auxquelles s'ajoutent les 294 chambres (en net) créées fin 2011. C'est plus que sur les 7 dernières années cumulées. La bonne année touristique et ses 125 000 nuitées supplémentaires par rapport à 2011 n'auront toutefois pas aidé à diluer cet « effet d'offre » - corrélé à un contexte économique récessif - sur les performances du parc, lequel a perdu de 1,5 point de TO^[2]. Baisse qui reste modérée. Cette contraction a été compensée par l'augmentation du prix moyen (+1,7 %) amenant à limiter la baisse du RevPAR qui perd 1,3 point.

HÔTELLERIE EN 2013, 8 NOUVEAUX PROJETS

En 2013, le développement hôtelier se poursuit. En janvier, l'hôtel Ibis Budget de Saint-Exupéry (137 chambres, super-économique, secteur Est) a ouvert ses portes. D'autres ouvertures sont attendues en 2013, notamment :

- RT My Aparthotels 158 clés, Secteur Nord-Ouest,
- Mama Shelter 154 clés, Lyon 7^{ème} Jean Macé,
- Quality Inn 100 clés, Lyon Centre,
- Comfort Meyzieu 70 clés, Secteur Est,
- Ace Hotel 87 clés, Secteur Est,
- Kyriad 80 clés, Secteur Est,
- Lyon Canabae 16 clés, Lyon Centre.

**2012
+ 1007 CHAMBRES**



UN RÉSEAU DENSE POUR UNE MOBILITÉ DOUCE

- 4 lignes de métro,
- 4 lignes de tramway,
- 2 funiculaires,
- 120 lignes de bus et de trolleybus,
- 1 ligne tramway directe Centre-ville - Aéroport Lyon-Saint Exupéry,
- 340 stations Vélo'v, premier réseau de vélos en libre-service de France, 4 000 vélos en libre-service;
- 34 stations autolib', 250 voitures en libre service

GRAND LYON :
les sites d'implantation

LÉGENDE

PHASAGE

GRAND PROJET URBAIN



AUTRES

Espaces verts et parcs

TRANSPORTS

Autoroute

Autoroute en projet

TCL

RHÔNEXPRESS

AÉROPORT LYON-SAINT EXUPÉRY

+ DE 8 MILLIONS DE PASSAGERS
en 2012

120 DESTINATIONS
directes nationales et internationales desservies

CONNEXION DIRECTE
AU CENTRE-VILLE
en moins de 30 minutes par tramway

3 GARES TGV

JUSQU'À 150 TGV / JOUR
en gare de Lyon Part-Dieu

45 LIASSENTES QUOTIDIENNES
avec Paris
(doublement de Paris / Lyon après 2020)

GRANDS PROJETS

> LIGNE RHIN - RHÔNE
Lyon / Francfort direct depuis le printemps 2012

> LYON / BARCELONE DIRECT
en 2013 en 3h45

> LYON / TURIN - MILAN
après 2020

UNE CROISSANCE RAISONNÉE ET CONCERTÉE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE

Le tissu économique lyonnais est remarquable par sa densité et sa diversité :

des TPE innovantes aux PME/PMI industrielles et grands comptes nationaux et internationaux, tous les profils sont présents dans toute l'agglomération. Tous ont besoin de proximité, de connectivité, d'innovation pour faciliter et fluidifier leurs développements. Tous ont également besoin d'un environnement dont les caractéristiques physiques et techniques soient adaptées à leurs métiers et à leurs besoins. Le Grand Lyon et ses partenaires offrent à chacun des solutions globales et personnalisées pour créer les conditions de développement qui nourrissent leurs talents et favorisent leur croissance.

■ UNE AMBITION TERTIAIRE QUI ASSURE VISIBILITÉ ET COHÉRENCE

Pour favoriser le développement et l'implantation des entreprises, l'agglomération a adopté une stratégie construite autour de quatre priorités :

- rendre les différents sites lisibles à l'échelle de l'agglomération pour offrir à chacun une spécificité et à tous une complémentarité,
- créer une offre tertiaire complète, non concurrentielle, en positionnant les projets urbains les uns par rapport aux autres pour garantir une cohérence de marché,
- proposer une programmation des projets urbains phasée dans le temps pour maîtriser le développement de l'agglomération,
- promouvoir la mixité urbaine, afin d'offrir un environnement de travail optimal mêlant des lieux de pause et de détente, une offre commerciale, des moyens de transports, etc.

4 GRANDS PROJETS URBAINS SYMBOLIQUES DE 4 AXES DE DÉVELOPPEMENT...

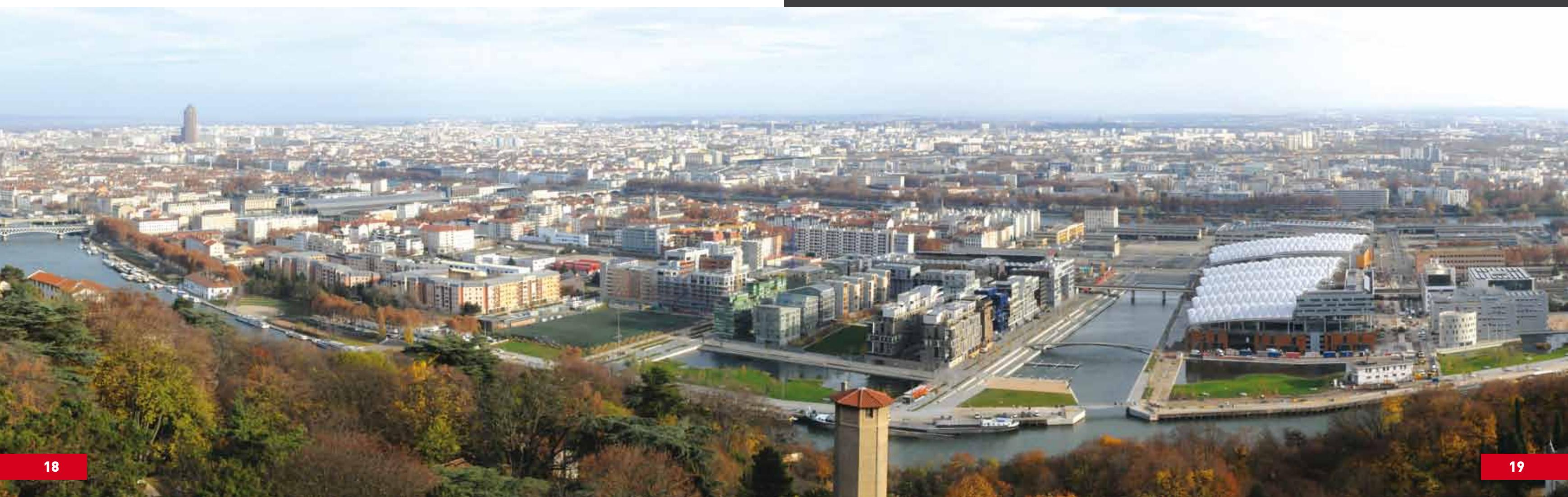
- Lyon Part-Dieu, un écosystème de croissance original et multimodal,
- Lyon Confluence, un sens à la ville dans un quartier mixte vitrine de la « smart city »,
- Lyon Carré de Soie, une réserve naturelle d'opportunités pour les filières de l'économie verte et environnementale,
- Lyon Gerland, la fabrique d'excellence, un territoire d'expertise qui accueille toute la chaîne de valeur des biotech.

... ET DES PÔLES TERTIAIRES ET MIXTES QUI GARANTISSENT

L'ÉQUILIBRE ET LA PROFONDEUR D'OFFRE

Parce que les investisseurs et les entreprises ont besoin d'une offre immobilière durable, qualifiée, riche en services, à coûts maîtrisés, le Grand Lyon poursuit une politique maîtrisée et ambitieuse de mise sur le marché de foncier et d'immobilier d'entreprise. Elle a vocation à garantir, même dans les conjonctures difficiles, des solutions en adéquation avec les attentes des utilisateurs. La programmation de l'offre immobilière a été élaborée en prenant en compte la réalité du marché et les projections des années futures. Preuve en est, les résultats de l'année 2012 : une confiance renouvelée par les investisseurs et des performances globales positives portées par les besoins locaux et les spécialités des filières d'excellence de l'économie de l'agglomération.

En complément des grands projets urbains, les pôles tertiaires et mixtes de l'agglomération offrent des conditions d'implantation qualitatives et compétitives : Pôle économique ouest, Lyon Vaise, Porte des Alpes, La Saulaie (Oullins), Puisoz, le Grand Montout et Grandclément (Villeurbanne)...



LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER LYONNAIS

PROMOTEUR

L. DOYAT

Dir.ecteur du Développement
Territorial Rhône Alpes Auvergne

ICADE PROMOTION

Quel est votre point de vue sur le marché immobilier lyonnais ?

ICADE promotion est un acteur national avant d'être un acteur majeur sur Lyon. Cette position nous permet de mettre en perspective le marché lyonnais dans le contexte de conjoncture difficile que nous connaissons...

"Bien sûr comme partout les prises de décision sont plus longues mais le marché lyonnais résiste ici très bien."

... En volume, la demande placée baisse cette année mais elle n'est pas très loin des moyennes annuelles et les prévisions de 2013 sont positives. En valeur, si l'on compare à d'autres agglomérations européennes, les loyers sont en croissance ou stables depuis plusieurs années ; jamais en baisse. C'est un indice de la confiance que les professionnels portent au marché lyonnais. Ce dernier résiste bien aux cycles car il possède sa propre dynamique.

Qu'est ce qui explique cette résistance aux cycles ?

C'est un marché dont les fondamentaux sont bons, avec peu de stock, et une vraie profondeur qui s'appuie sur un tissu économique très dense et

ONLYLYON

UTILISATEUR

M. TOUATI

Directeur Achats & Logistique

"Lyon, [...] représente un marché de forte activité et de forte croissance."

SOPRA GROUP

BÂTIMENT D'UNE SURFACE DE 8 000 M²

PROMOTEUR : LAZARD GROUP

ARCHITECTE DU BÂTIMENT : ARCHITECTURE STUDIO

ARCHITECTE D'INTÉRIEUR : ATELIER ANNIE VITIPON

Sopra Group et Lyon, quelle histoire ?

Avec plus de 14 000 collaborateurs en Europe, Sopra Group est acteur majeur du conseil, des services technologiques et de l'édition de logiciels. Nous sommes implantés à Lyon depuis notre création, soit plus de 40 ans, ces dernières années à Ecully et à Vaise. Lyon, compte-tenu de la richesse et de la variété de son tissu d'entreprises de toutes tailles, représente un marché de forte activité et de forte croissance dans un métier où nous devons assurer une grande proximité avec nos clients.

Quelle actualité pour Sopra Group à Lyon ?

Nous souhaitions regrouper nos deux sites sur un seul et disposer de locaux plus grands : notre forte croissance l'impose, Sopra Group figurant parmi les plus importants recruteurs en France. Par ailleurs, nous voulions nous doter d'un outil immobilier totalement adapté à nos besoins

et correspondant à nos attentes en termes environnementaux (BBC -HQE), tout en assurant une véritable qualité de vie à nos salariés. C'est chose faite avec notre nouvelle implantation à Limonest...

...Un nouveau bâtiment pour une nouvelle dynamique...

Oui tout à fait. Nous avons privilégié l'Ouest lyonnais car ce territoire combinait tous les bénéfices que nous recherchions : attractivité économique, qualité environnementale et de service, équilibre financier global mais également adéquation quant à la localisation de nos salariés.

Nous avons opté pour un bâtiment clé en main qui répond à nos spécificités métiers pour l'aménagement des espaces de travail et des lieux de vie ainsi qu'à nos contraintes techniques.

Une solution de performance et de confort pour conduire notre projet de croissance.

Merci à vous. Lyon en un mot ?

"UN CARREFOUR"

INVESTISSEUR

O. ESTÈVE

Directeur général délégué

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Lyon est aujourd'hui le deuxième parc tertiaire français.

C'est un marché profond et transparent qui bénéficie du développement économique dynamique de l'agglomération. Ces caractéristiques le rendent très attractif, tant pour les entreprises, que les investisseurs que nous sommes. En outre, la ville a l'avantage de proposer une offre immobilière diversifiée et complémentaire. D'une part, le marché de la Part-Dieu, quartier d'affaires historique et central doté de tous les services et directement connecté au plus grand « hub » de transport régional (TGV, TER, tramway, métro), mais qui mérite cependant d'être redynamisé, à travers notamment le développement d'immeubles de dernière génération. D'autre part, les autres quartiers tertiaires qui se développent dans l'agglomération comme Gerland, le Carré de Soie ou encore le Tonkin à Villeurbanne où nous avons restructuré l'immeuble Le Patio qui a été loué à 100 % avant même sa livraison en février 2013. Cette réussite s'explique par une localisation attractive à deux pas du parc de la Tête d'Or, dans l'extension du pôle d'affaires de la Part-Dieu, une desserte en transports urbains optimisée, un important maillage routier, mais également des loyers compétitifs dans des immeubles restructurés et modernisés. L'attractivité naturelle de la métropole lyonnaise, qui repose, entre autre, sur la qualité de vie, le bassin d'emploi profond et la diversité de l'offre tertiaire, est renforcée par l'impulsion politique, notamment du Grand Lyon en qui les investisseurs comme Foncière des Régions trouvent un interlocuteur à l'écoute.

Merci à vous. Lyon en un mot ?

"UN TERRITOIRE D'AMBITION"



1
INVESTISSEUR



2
PROMOTEUR



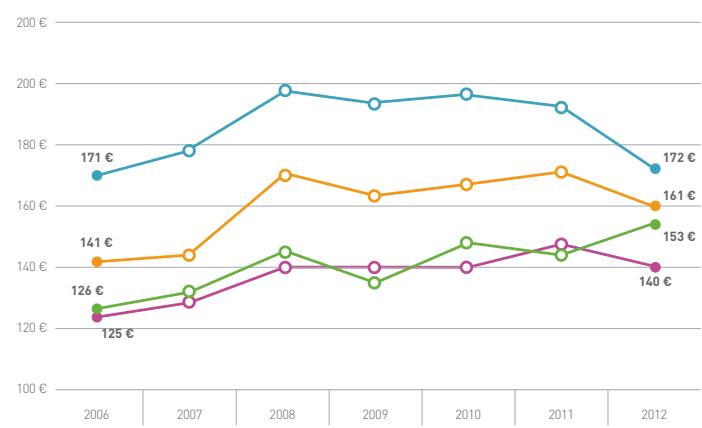
3
COMMERCIALISATEUR



4
UTILISATEUR

BILAN DE L'ANNÉE 2012 : LES VALEURS DES LOYERS (EN €)

loyer moy. neuf loyer moyen
loyer médian loyer moy. ancien



Sources : FNAIM

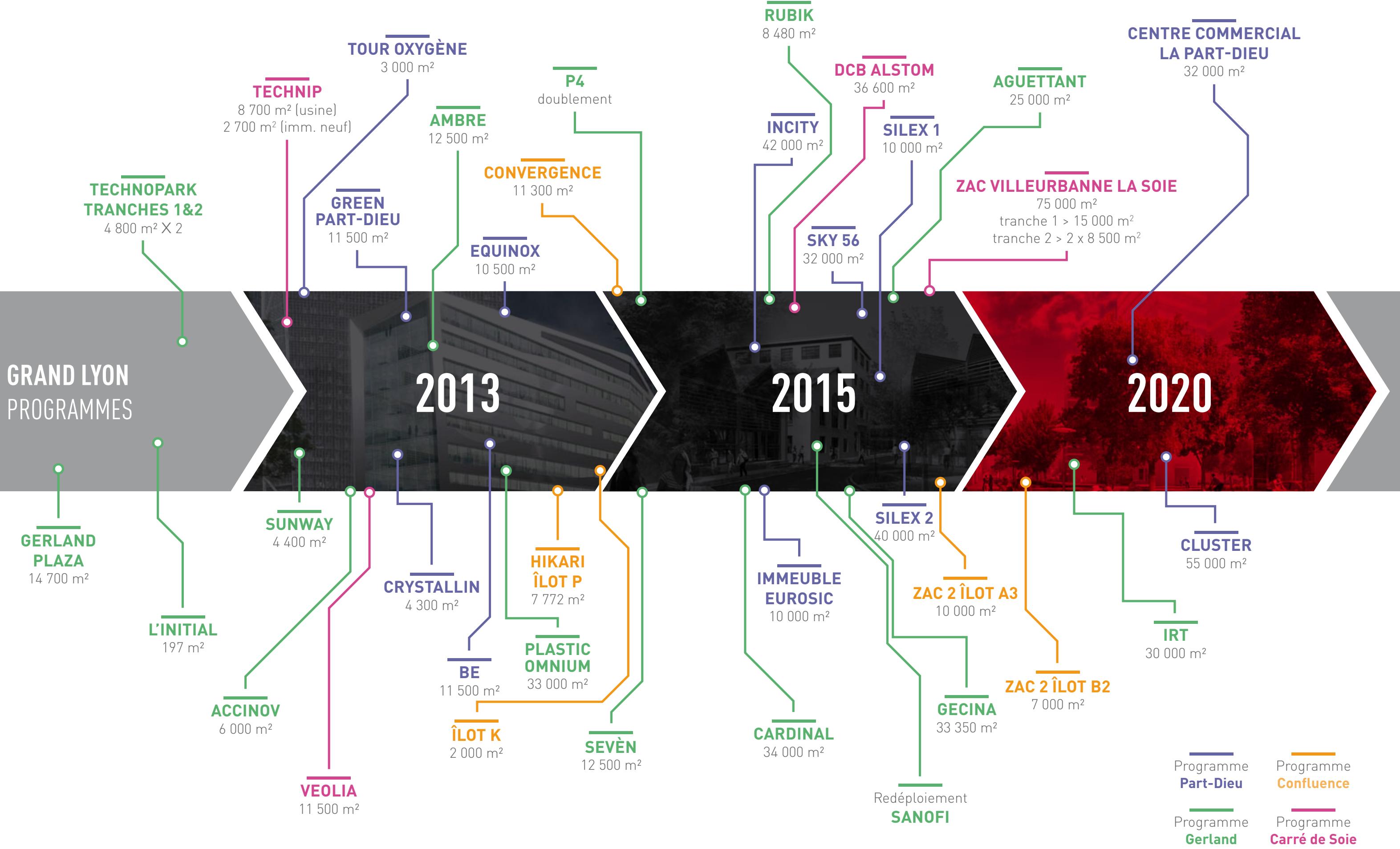
COMPARAISON DES PERFORMANCES BUREAUX

	DEMANDE PLACÉE (M ²)	STOCK DISPONIBLE (M ²)	LOYER HT/M ² /AN PRIME
PARIS IDF	2 380 638	3 585 000	770 €
FRANCFOR	508 800	1 505 000	410 €
MILAN	249 000	1 399 880	500 €
AMSTERDAM	227 600	965 600	335 €
BARCELONE	200 250	827 730	216 €
LYON	185 000	380 000	260 €
MARSEILLE / AIX	159 000	199 900	260 €
TOULOUSE	146 800	199 000	200 €
MANCHESTER	142 520	456 620	398 €
LILLE	136 000	241 773	200 €

Sources : FNAIM

LES OPPORTUNITÉS

2013



PROJETS URBAINS

LYON PART-DIEU, L'ÉCOSYSTÈME GAGNANT ET INÉDIT

2^{ème} pôle tertiaire et de décision français et quartier de référence des fonctions tertiaires de l'agglomération,

Lyon Part-Dieu fait l'objet d'un grand projet urbain et économique. Il poursuit son développement en devenant un des quartiers européens référents pour les activités de pilotage et conception des nouveaux systèmes industriels, énergétiques, urbains et d'infrastructures incluant des dimensions IT et numérique. Ajoutées aux activités historiques du quartier d'affaires, ces fonctions renforcent son attractivité internationale. Les investisseurs et les entreprises qui souhaitent investir dans des immeubles denses, de dernière génération, conçus pour optimiser la qualité de vie au travail, avec un excellent rapport qualité-prix trouvent ici un environnement performant et des projets d'envergure.



CONNECTÉ

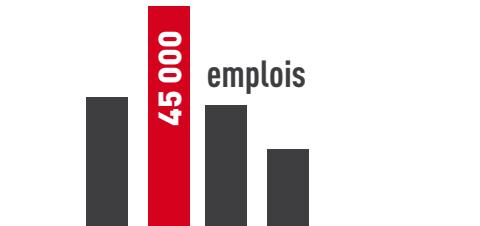
Centralité et accessibilité fondent l'ADN du quartier de Lyon Part-Dieu qui s'organise autour de la gare TGV et de son pôle multimodal : Navettes express reliant l'aéroport international Lyon-Saint Exupéry en 30 minutes, métros, tramways lignes de bus, stations Vélo', taxis, gare routière, loueurs de véhicules et plus de 7 500 places de stationnement public tissent une trame multimodale exceptionnelle et unique. Connecté à l'Europe, Lyon Part-Dieu est directement relié à l'hyper-centre de Lyon, ainsi qu'aux grands pôles économiques du sud et de l'est lyonnais : Villeurbanne, Carré de Soie, Meyzieu, Gerland et Confluence.

INTENSE

En relais d'activités d'affaires dynamiques (20 000 emplois sur le quartier), la croissance du quartier dessine une vraie spécialisation dans les domaines de l'énergie, de l'ingénierie des projets complexes, les infrastructures et réseaux physiques, IT et numériques, avec des grands groupes et PME travaillant à l'échelle régionale et mondiale (20 000 emplois également dans ces domaines). Ces évolutions économiques accompagnent la mutation d'envergure du quartier pour en faire un pôle tertiaire de référence en Europe. Plus qu'un quartier d'affaires, Lyon Part-Dieu est un espace de flux et d'échanges, un quartier de vie rythmé par une offre culturelle reconnue et des animations événementielles attractives.

PERFORMANT

Avec un niveau d'équipement et de services d'une extrême densité, le projet de développement du quartier vise à diversifier l'offre immobilière en proposant une gamme complète de produits tertiaires. La qualité d'usages, la qualité de vie pour les entreprises, leurs salariés, les visiteurs et les habitants est au cœur du projet, en créant des espaces publics intégrant des lieux de pauses et des espaces de respiration. Performance et qualité de vie passent aussi par le grand projet Gare ouverte de desserrement/restructuration du pôle d'échange multi-modal pour offrir plus de confort et de capacité de développement et d'espaces de services dédiés aux entreprises. À partir du cœur du quartier se réorganise la densification des modes doux, des liaisons piétonnes, la création de signalétiques innovantes et intelligentes pour favoriser la mobilité et réduire les temps de parcours. La réhabilitation de l'existant par des projets de grande envergure s'appuie sur l'héritage architectural du quartier et exploite des espaces fonciers sous-utilisés. Véritable reconstruction de "la ville sur la ville", elle fait écho à l'esquisse de skyline confiée à des signatures d'architectes de talents.



DE 130 À 320 € HT/M²/AN
GAMME DES LOYERS SUR LYON PART-DIEU

LYON PART-DIEU : principales opérations

LEGENDE

PHASAGE

- Existant
- En construction
- Velum 2013
- Be 2013
- Aprilium 2 2013
- Equinox 2014
- Archives départementales 2013
- Incity 2015
- Le Crystallin 2013
- Green Part-Dieu 2013
- Sky 56 2016
- Immeuble Eurosic 2015
- Silex 2 2017
- Silex 1 2015
- Cluster HB 2018
- En projet

AUTRES

- Espaces verts
- Pôle de loisirs & Commerces
- Pôle Multimodal

TRANSPORTS

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| ■ Autoroute | ■ Station de tram |
| ■ Route | ■ Ligne de tram |
| ■ Voie ferrée | ■ Ligne de tram en projet |
| ■ M Station de métro | |
| ■ C Station de bus | ■ Bus ligne forte |

INFOS MOBILITÉ :

- Hub TGV d'envergure nationale et européenne, jusqu'à 150 TGV et 400 TER par jour.
- A 30 minutes de l'aéroport international Lyon-Saint Exupéry : 120 destinations internationales.
- Métro B, Tramway T1, T3 et T4, navette « Rhône Express » et 11 lignes de bus.

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS :

- 1 centaine de restaurants : de grandes enseignes, de grandes tables, et une offre de restauration traditionnelle ;
- 1 offre d'hôtellerie diversifiée, avec 2 000 chambres, de 1 à 4*, en hôtels et résidences hôtelières ;
- 1 offre culturelle et de loisirs étendue : médiathèque centrale de Lyon, Halles gastronomiques Paul Bocuse, Auditorium, Multiplex cinémas... ;
- 6 crèches inter-entreprises ;
- De nombreux équipements sportifs, privés et publics : piscine, gymnase, salles de sport.



95 000 M²

FOCUS CLUSTER HÔTELS/BUREAUX : UNE OPÉRATION MIXTE HORS NORMES

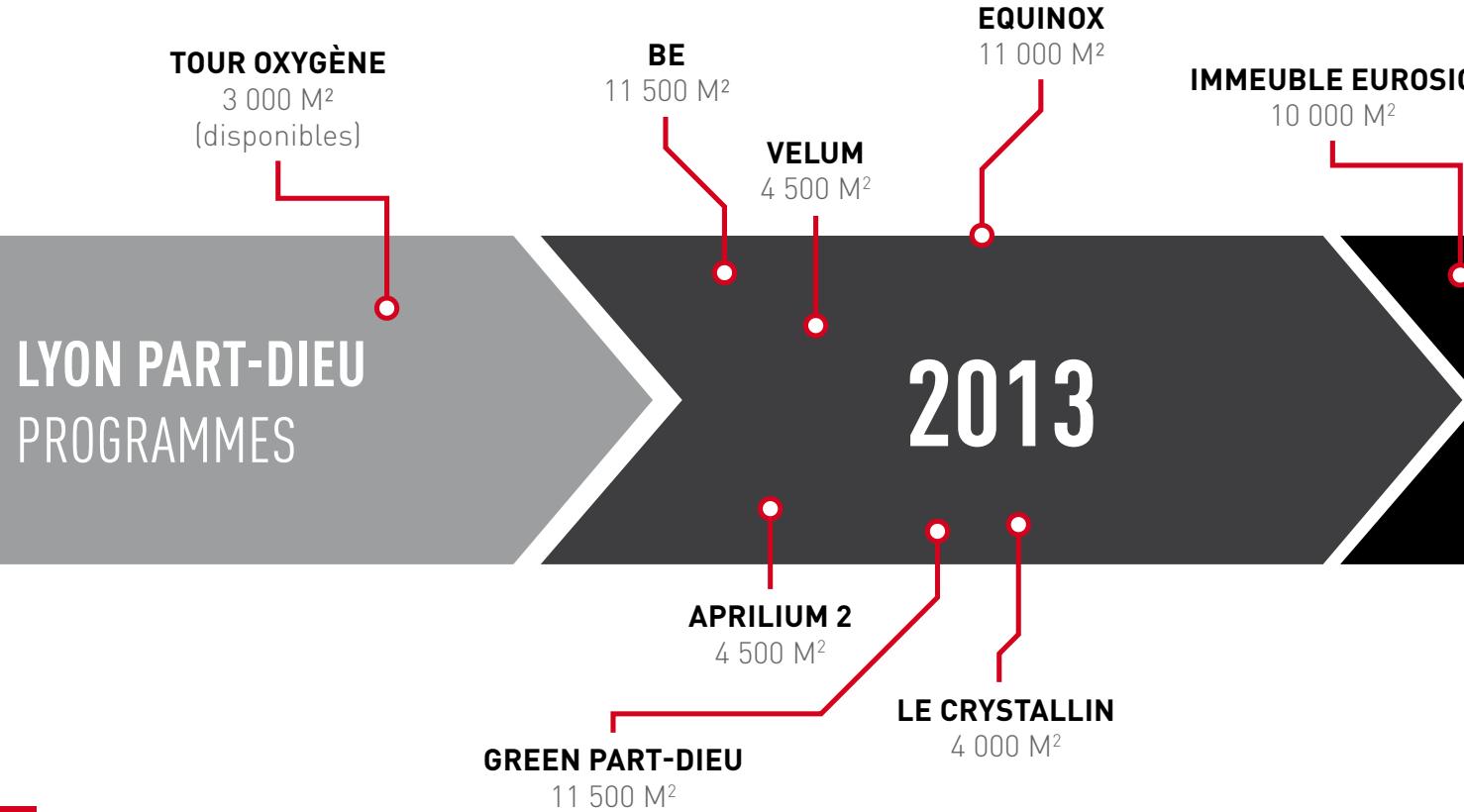


En 2018, le cœur de Lyon Part-Dieu battra plus fort,

enrichi d'un nouveau pôle d'attraction exceptionnel... Plus important programme tertiaire et hôtelier jamais entrepris dans le Grand Lyon par sa taille, le cluster hôtels / bureaux de 95 000 m² sera accolé à la gare TGV de Lyon Part-Dieu.

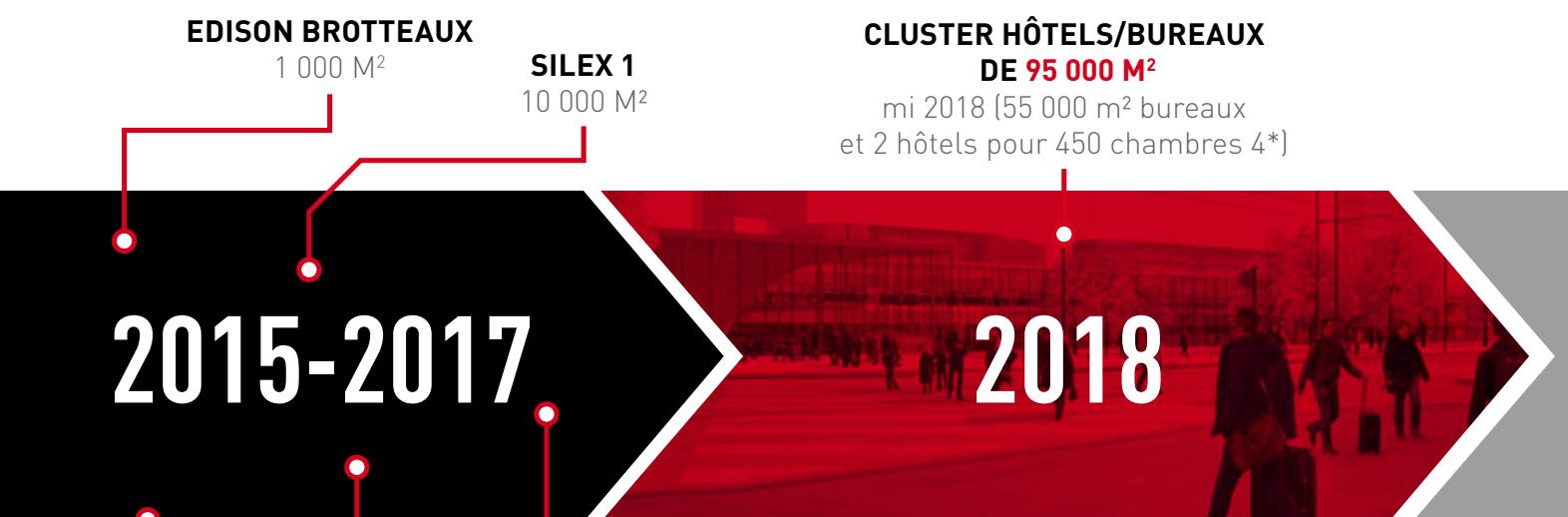
À l'emplacement actuel des hôtels Novotel, Athena, 25 000 m² de bâtiments seront démolis pour laisser place à la construction d'un ensemble de 95 000 m² qui offrira des services couplés de bureaux, hôtels, commerces et services en socle :

- 1 hôtel Crowne Plaza de 250 chambres 4*
- 1 hôtel Novotel de 200 chambres 4*
- 55 000 m² de bureaux.



ILS ONT DÉJÀ CHOISI LYON PART-DIEU POUR LEURS ACTIVITÉS RÉGIONALES, INTERNATIONALES OU SIÈGE :

- Énergie et ingénierie énergétique : Areva, EDF, ERDF, GRDF, Vinci Énergies, Enel Green Power, Spie Nucléaire...
- Ingénierie industrielle et urbaine : NFM Technologies, Rhodia, Bluestar Silicones, Egis, Artelia, Setec, Poýri...
- Transports et mobilités : SNCF, RFF, Keolis, Axxes, Emirates, Air France, Clasquin...
- IT et numérique : Atos Worldline, Orange, Cisco, Oracle, Everial, Intitek, Compart, Asolution, Carrefour Systèmes...
- Production de la ville : Certu, Nexity, Bouygues Immobilier, ICAD...
- Banque et financement des entreprises : Caisse d'Epargne, Banque Populaire, Banque Rhône-Alpes, Société Générale, BNP Paribas, Banque Palatine, Natixis, Oséo, Crédit Mutuel Arkéa...
- Services, audit et conseil : Ernst&Young, Manpower, Haworth, Adamas, American Express, Nespresso, Grant Thornton...
- Assurance, prévoyance : April, Maaf, Maif, Scor, Swiss Life, Groupe Mornay, Réunica...
- World Trade Center de Lyon, installé depuis 2012 à la Tour Oxygène qui accueille 20 entreprises internationales dans leur première implantation à Lyon.



LYON CONFLUENCE, CONCENTRÉ D'ENVIES

La Confluence est l'un des plus vastes projets urbains de centre-ville d'Europe.

Il porte sur la reconversion de friches industrielles, logistiques et portuaires situées au confluent du Rhône et de la Saône, dans le prolongement de l'hypercentre de Lyon dont il va doubler l'étendue. La première phase se finalise avec succès et déjà, les 35 hectares de la seconde créent l'envie d'investir au confluent du Rhône et de la Saône, dans un environnement exceptionnel, lumineux, aquatique et naturel.

CENTRAL

Une attention particulière a été apportée aux transports car l'espace est physiquement contraint. Directement connecté au pôle d'échanges de Perrache qui offre une gare routière, une gare TGV / TER et le terminal du métro, le site est desservi par le tramway et le T1 sera prolongé jusqu'à Gerland en 2014. La création d'une halte ferroviaire au sud du territoire est à l'étude. Dans un quartier qui est praticable à pied, une passerelle dédiée au tramway et aux modes doux franchira le Rhône dès la fin de l'année 2013 pour relier Gerland. A l'horizon 2020, le pont des Girondins viendra densifier la connexion de ces deux quartiers.

INNOVANT

Comment optimiser le stationnement en fonction des rythmes de vie et des usages ? Le long du quai de Perrache, un système de stationnement inédit est à l'étude avec les parkings mutualisés : utilisés par les salariés en journée, ils sont laissés aux habitants et les visiteurs les soirs et week-end. L'espace public est ainsi libéré du stationnement pour un usage plus qualitatif. Premier quartier durable WWF, Lyon Confluence s'engage à ne pas émettre davantage de gaz à effet de serre supplémentaire en 2020 qu'en 2000. Laboratoire et vitrine de la «smart city», La Confluence accueille de nombreuses initiatives environnementales : rénovation des anciens bâtiments, nouveaux bâtiments HQE, création d'un réseau de chauffage urbain, utilisation de la biomasse et du solaire, maîtrise de la place de la voiture, anticipation et mutualisation de l'énergie produite.

CRÉATIF

Bordé d'un parc urbain de deux kilomètres le long des bords de Saône, La Confluence privilégie la mixité des usages, la créativité et l'innovation. Le quartier accueille d'ores et déjà nombre de médias, d'entreprises culturelles, et de grandes institutions (Région Rhône-Alpes, Chambre Régionale de Commerce et d'Industries, Banque de France...). Doté d'une place nautique et de nombreuses terrasses, commerces, équipements de loisirs et logements, il offre à ses habitants un cadre de vie durable, apaisé. Les entreprises qui s'y installent bénéficient d'une visibilité qualitative, à proximité immédiate de l'hyper-centre historique.

150 ha

dont 70 hectares
de foncier mutable

100 000 m²

de surfaces
à construire



16 000
habitants

à terme
(10 000 aujourd'hui)



emplois
à terme
(12 000 aujourd'hui)



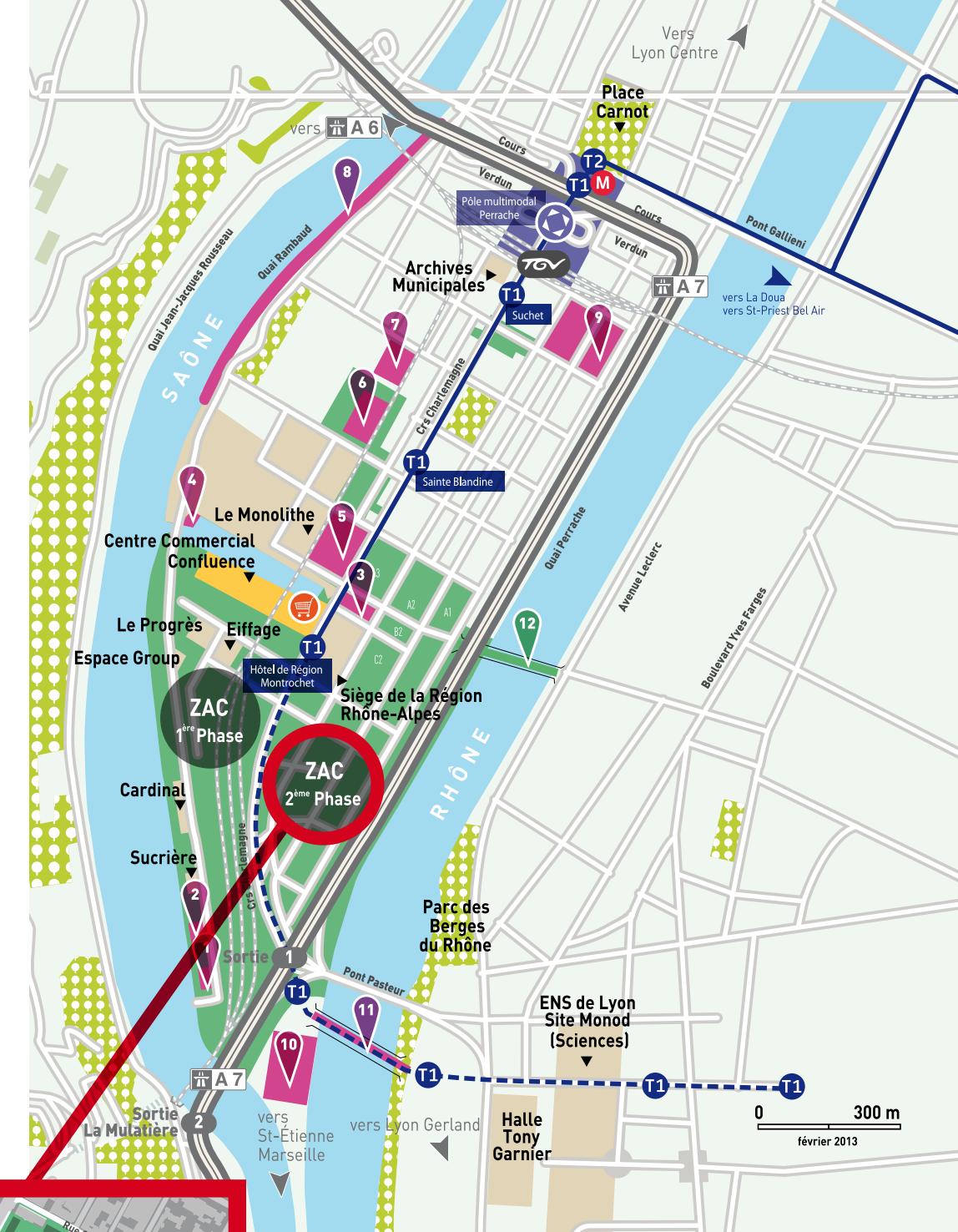
4 000
logements
à terme

LA CONFLUENCE : principales opérations

LÉGENDE

PHASAGE

- Existant
- En construction
- GL Events 2013
- Euronews 2014
- Esplanade Fr. Mitterrand
- MJC 2013
- îlot P Hikari 2015
- îlot H 2014
- îlot K 2014
- Projet Rives de Saône en projet
- "La VIE grande ouverte" 2015
- Pont Raymond Barre 2014
- Musée des confluences 2014
- En projet
- Pont des Girondins en projet



AUTRES

- Espaces verts
- Pôle de loisirs & Commerces
- Pôle Multimodal

TRANSPORTS

- Autoroute
- Route
- Voie ferrée
- Ligne de tram
- Ligne de tram en projet



1ère Phase

Urbanistes : Atelier Ruelle
Paysagiste : Michel Desvignes

2ème Phase

Urbanistes : Herzog & de Meuron
Paysagiste : Michel Desvignes

Gare de Perrache et des anciennes prisons

Urbanistes : Atelier Ruelle
Éco-rénovation : Urbanis, Tribu, Eneritech, Hespul

LYON CONFLUENCE, EN 2020



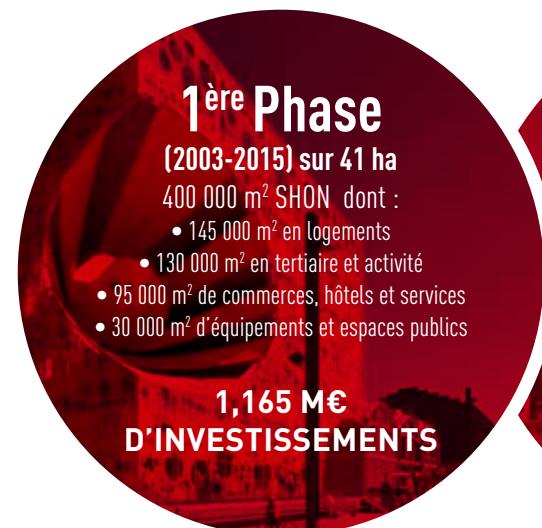
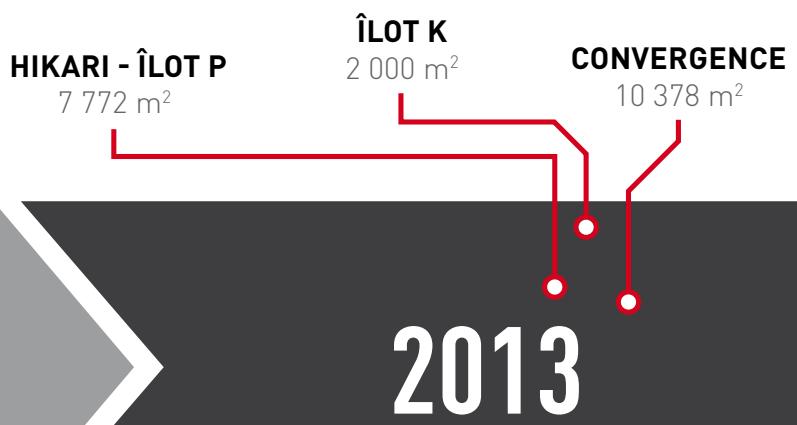
Lyon Confluence est entré dans sa deuxième phase de réalisation :

les terrains historiquement occupés par le marché de gros et les voies ferrées ont été redessinés par l'agence Herzog & de Meuron pour accueillir un projet multifonctionnel. En 2020 : 420 000 m² de shon sont destinés à 50 % aux activités tertiaires, à 40 % au logement et aux activités commerciales ainsi qu'aux équipements publics pour les 10 % restants. Deux secteurs se distinguent :

le quartier du marché, mixte et dense, conservera 30 % du patrimoine des halles. Il accueillera le nouveau siège de la Maison de la Danse.

Le champ, un espace vert, composé de parcelles privées délimitées par des chemins publics et des noues, accueillera des activités dans le domaine des industries créatives et une résidence pour chercheurs internationaux.

**LYON CONFLUENCE
PROGRAMMES**



QUARTIER GARE DE PERRACHE

et anciennes prisons

- 15 ha
- 126 000 m² SHON
- 5 000 étudiants à l'Université à partir de 2015

**DE 230 À 250€/M²/AN
LOYERS PRIME NEUF**



VIBRATIONS POSITIVES SUR L'ÎLOT P

Emblématique de la nouvelle qualité de ville offerte par Lyon Confluence, l'îlot P accueillera 3 bâtiments à énergie positive. L'appui technologique du Nedo (Ademe japonais) favorisera une grande sobriété énergétique sans renoncer au confort. Un smart grid permettra de gérer de façon optimale l'énergie à l'échelle des trois bâtiments. Le projet de 12 000 m² a été conçu par l'architecte Kengo Kuma. Son promoteur est Bouygues Immobilier associé à SNC-Pitance.



LYON GERLAND, LA FABRIQUE D'EXCELLENCE

Quartier historique de l'industrie Lyonnaise,

Gerland bénéficie d'une localisation attractive et assure aujourd'hui son développement sur une dynamique économique mixant expertise des sciences de la vie et diversification tertiaire. Quartier d'envies, Gerland est également un quartier de vie qui accueille l'agglomération pour de grands événements.

INTELLIGENT

Ancien quartier industriel, Gerland a su négocier le virage de l'innovation et cultiver son caractère de quartier productif et innovant. Porté par un projet urbain ambitieux, le quartier présente une grande diversité d'entreprises industrielles et tertiaires et attire un nombre croissant de PME innovantes. De la recherche à la production, Gerland accueille les acteurs des sciences de la vie autour du Biopôle pour dynamiser une expertise mondiale reconnue.

ACCESIBLE

Situé à l'entrée sud de Lyon, à proximité immédiate du périphérique et de l'autoroute, le quartier de Gerland offre une accessibilité unique. Connecté aux grands axes, le quartier est également relié directement à la gare de Part-Dieu par le métro B. En 2014, le prolongement de cette ligne vers Oullins au sud et de la ligne de tramway T1 vers la Confluence renforcera encore la connexion aux territoires voisins et la centralité du pôle multimodal Jean Macé ouvert en 2009.

VIVANT

Gerland bénéficie d'une mixité sociale et professionnelle qui témoigne d'un grand dynamisme économique et accroît régulièrement sa population. Doté de grands équipements événementiels, culturels et sportifs, Gerland est bordé par le deuxième parc urbain de la ville le long des berges du Rhône. Véritable alternative à la Part-Dieu, la dynamique de développement et d'innovation de Gerland propose aux entreprises une réelle attractivité de services à des coûts très compétitifs.

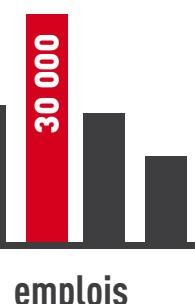
500 000 m²

de SHON
dans le parc existant

150 000 m²

de SHON
de potentialité tertiaire
d'ici 2015

2 000
entreprises



3 000 étudiants



190 à 215 €/m²/an loyers prime neuf

10 000 m² placés/an
en moyenne depuis 10 ans
et 18 549 m² en 2012

LYON GERLAND :
principales opérations

LÉGENDE

PHASAGE

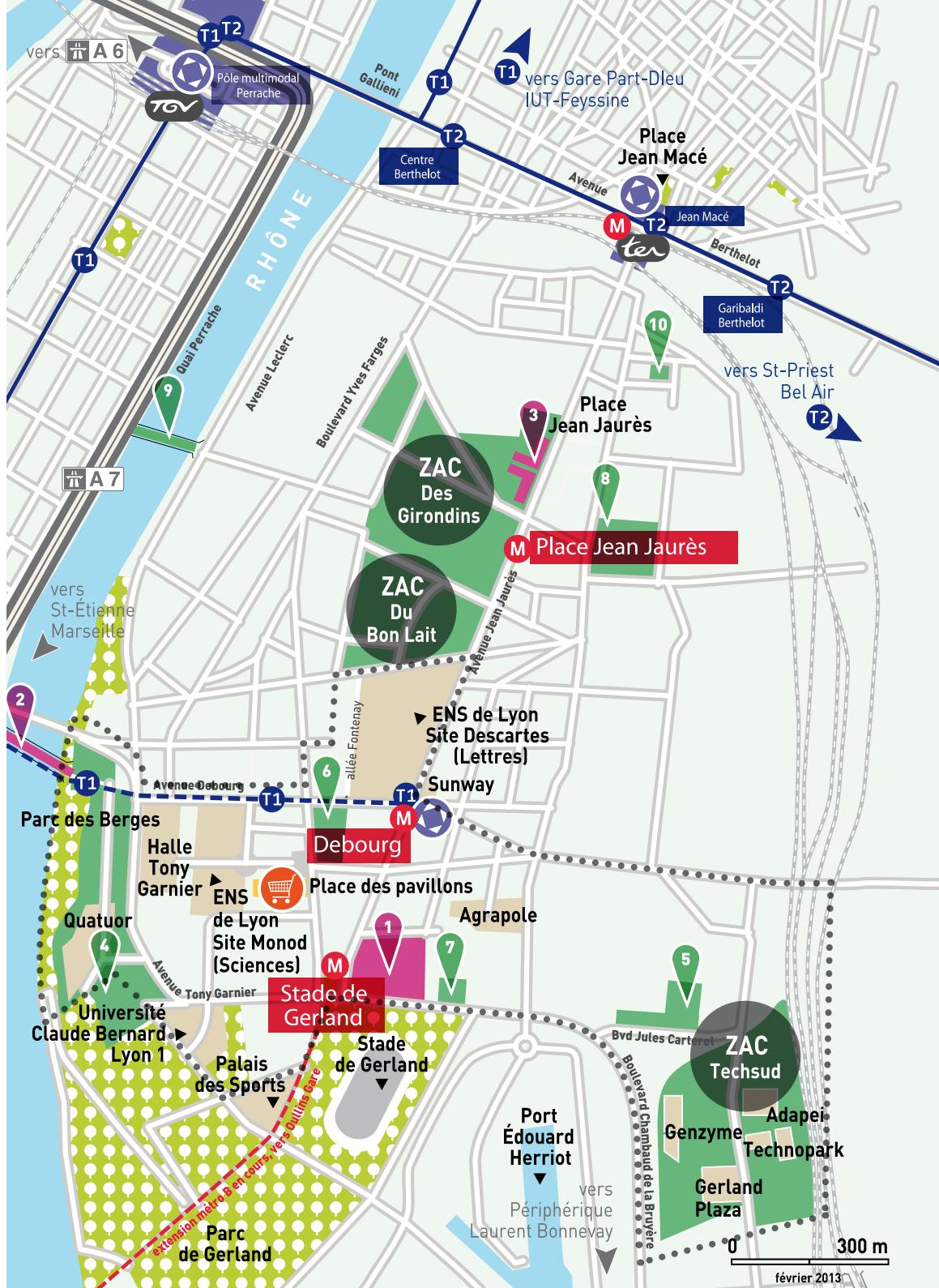
- Existant
- En construction
- en projet
- Domilyon livré ACCINOV 2013 IRT 2017
- Pont Raymond Barre 2013/2014
- PUP Aguetant 2014
- Plastic Omnium 2015
- Sèven 2015
- Opération privée Gécina 2015
- Le RUBIK 2015
- îlot Fontenay
- Pont des Girondins
- Biopôle

AUTRES

- Espaces verts
- Pôle de loisirs & Commerces
- Pôle Multimodal

TRANSPORTS

- Autoroute
- Route
- Voie ferrée
- Station de métro
- Station de tram
- Ligne de tram
- Ligne de tram en projet
- Ligne de métro en projet



i ZAC DES GIRONDINS

Les 17,5 hectares de la ZAC des Girondins offrent des opportunités aux investisseurs et promoteurs pour déployer des projets mixtes d'envergure. Ce territoire qui est une des dernières grandes emprises foncières mutables **au cœur de la ville** accueille d'ores et déjà des activités tertiaires et propose avec le programme Ambré 12 500 m² disponibles en 2013.

70 000 m²
SHON tertiaires,
et 30 000 m² livrables 2013

2 600 logements,
et 7 000 m² de commerces

AMBRE
12 500 m²
disponibles en 2013

OPALE
12 500 m²
livrés à La Poste en 2014

OPPORTUNITÉS

LYON TECHSUD

100 000 m² de shon tertiaire technologique dont 30 000 m² d'immobilier neuf disponibles en 2017

AUTRES PROGRAMMES

Le RUBIK 8500 m² disponibles 16 mois après signature

SUNWAY 6 900 m² disponibles

BIOPÔLE DE GERLAND, UN QUARTIER DE RÉFÉRENCE MONDIALE EN SANTÉ ET BIOTECHNOLOGIES

Quartier leader de rang mondial,

le Biopôle de Gerland se développe avec deux atouts majeurs : la présence d'acteurs de rang mondial et un projet urbain prometteur. Lyonbiopôle fédère dans une même dynamique acteurs académiques, établissements d'enseignement supérieur, équipements d'excellence et entreprises privées, couvrant ainsi l'ensemble des maillons de la chaîne de la valeur, de la recherche à la commercialisation de produits de santé innovants. Lyonbiopôle accueille aussi bien des centres de recherche et des sites de production que des centres de décision.



Pose de 1^{re} pierre
AGUETTANT

Ouverture
ACCINOV
Extension
IBCP

**OUVERTURE IRT
PHASE 1**
Doublement du
LABORATOIRE P4

LE BIOPÔLE DE GERLAND
GRANDES ÉTAPES

Les projets
industriels académiques
d'intérêt général



& 100 000 en Rhône-Alpes

Siège de l'École Normale Supérieure,
présence d'Université de Lyon



Nombreux établissement de recherche
(**CIRI, IGFL, IBCP, EISBM, INSERM...**)

CIRI : Centre International de Recherche en Infectiologie
EISBM : Institut Européen de Biologie des Systèmes et Médecine
IBCP : Institut de Biologie et Chimie des Protéines
IGFL : Institut de Génomique Fonctionnelle de Lyon
INSERM : Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale

■ L'ATTRACTIVITÉ D'UN CAMPUS URBAIN D'EXCELLENCE

Lyonbiopôle se développe sur le modèle d'un Campus urbain, proposant un environnement et un cadre de vie attractif à ses différents publics en mixant une vaste offre de services (restauration, sport, culture...), et une grande qualité des aménagements urbains et paysagés (proximité du parc de Gerland...). En complément, la densification et le maillage du réseau d'acteurs visent à créer un « effet milieu » en incitant à l'échange créatif : Plateforme d'innovation ouverte, lieu d'échange et de conférences...

Naturellement, les réserves foncières permettent de développer de nouvelles opportunités pour les investisseurs et utilisateurs.

■ UNE CHAÎNE DE VALEUR QUI S'ENRICHIT

Avec des pépinières pour les start-up, des parcs d'activités pour des PME, des fonciers « siège » pour des comptes clefs, l'attractivité du projet a déjà séduit des experts de renommée mondiale (Sanofi Pasteur, Merial, Genzyme...), des PME innovantes (Aguettant, Episkin, Genoway, Imaxio...), autour d'équipements d'excellence. Le Biopôle affirme sa vocation de place centrale internationale pour permettre l'implantation des grandes entreprises, des nouveaux acteurs ou encore, des centres de recherche sur des thématiques de rupture :

- la plateforme d'innovation acCInov, sera livrée en 2013,
- la première pierre de l'ensemble immobilier neuf de 30 000 m² hébergeant l'Institut de Recherche Technologique en Infectiologie (phase 2) sera posée en 2017,
- le Centre Mondial d'Infectiologie est programmé à l'horizon 2020.

BIOPÔLE



1 laboratoire
P4

Redéploiement **SANOFI**
Ouverture du **CENTRE MONDIAL
D'INFECTIOLOGIE**

2015

Ouverture du tramway T1 à
GERLAND DEBOURG
prolongement
MÉTRO B AUX HÔPITAUX SUD

2020

Début des travaux
ANNEAU DES SCIENCES



GERLAND,
LA TRADITION DE L'INNOVATION

Un ancrage historique...

- Création de l'institut Mérieux en 1897 par Marcel Mérieux
- Siège de Sanofi Pasteur premier employeur privé de l'agglomération : 6 700 emplois
- 5 000 emplois dans les domaines de la santé, 2 000 chercheurs
- Siège du pôle de compétitivité mondial Lyonbiopôle

Une ambition locale et mondiale...

- Lyonbiopôle, un moteur industriel qui dynamise l'économie du Grand Lyon
- Le Grand Lyon, un territoire reconnu comme une référence sur la carte des polarités mondiales grâce au Biopôle
- La filière « science de la vie » à Gerland : un projet économique au sein d'un quartier urbain mixte et accueillant

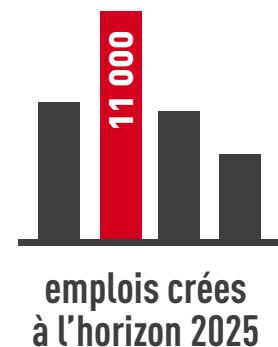
LYON CARRÉ DE SOIE, RÉSERVE NATURELLE D'OPPORTUNITÉS



Projet urbain majeur du centre-est de l'agglomération,
le Carré de Soie offre de vastes opportunités de développement en termes d'investissement et d'implantation entre ville et nature.
Une reconquête urbaine programmée en différents secteurs autour d'un pôle multimodal pour un territoire connecté à l'avenir.

FERTILE

A deux pas du Grand Parc de Miribel-Jonage, l'un des plus grands espaces naturels périurbains d'Europe, le Carré de Soie est naturellement connecté aux pôles stratégiques de l'agglomération en transports en commun. Cette accessibilité enviable, combinée à la taille des réserves foncières à investir est un levier de sa fertilité.



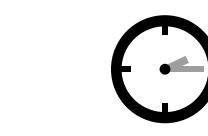
PLURIEL

Le Carré de Soie affirme d'ores et déjà sa vocation mixte. Avec le pôle de commerces et de loisirs, le plus grand multiplexe cinéma de la région et les programmes mixtes d'immeubles tertiaires et de logements engagés, la transformation urbaine est en marche. Durablement accueillant, le Carré de Soie sera résolument pluriel.



RÉGÉNÉRÉ

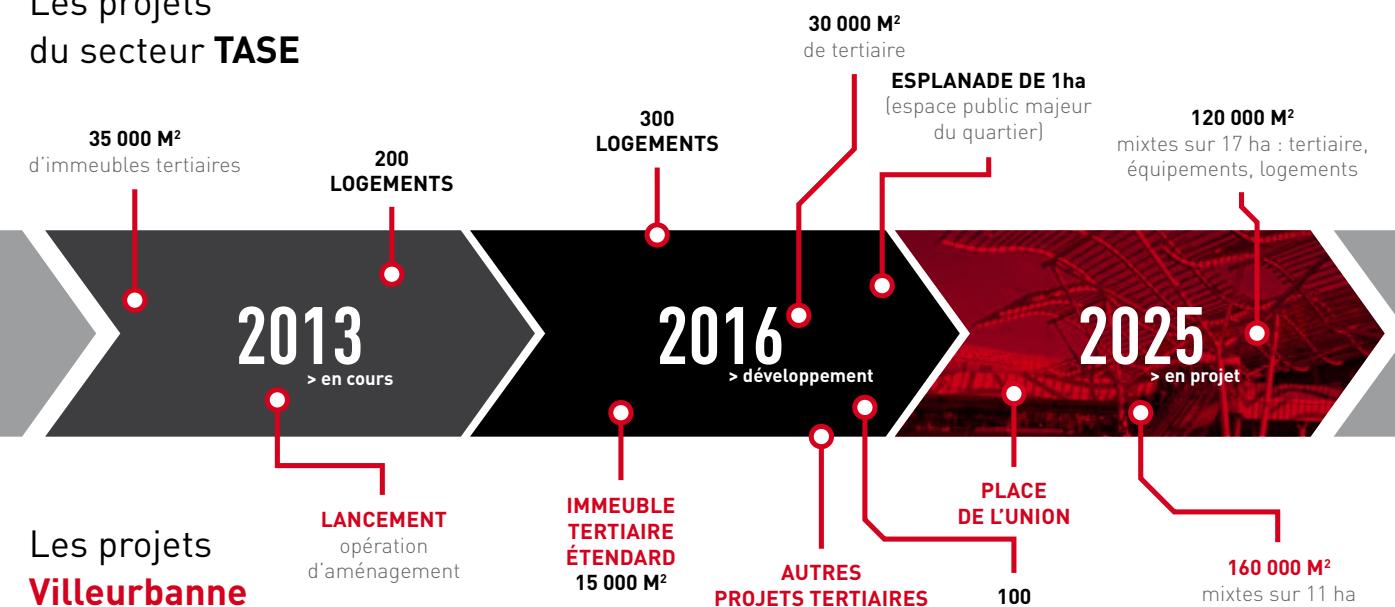
Sur près d'une génération, le Carré de Soie offrira une qualité de vie authentique : entre reconversion du patrimoine comme à l'usine Tase et bâtiments à énergie positive comme au WOOPA, le quartier attire naturellement les entreprises des cleantech et les acteurs clés du monde coopératif. Une histoire à écrire pour un territoire à investir...



À 15 min en TC
des grandes polarités
de l'agglomération



Les projets du secteur TASE



Les projets Villeurbanne La Soie



LÉGENDE

PHASAGE

- Existant
- En construction
- En projet
- Véolia environnement Siège régional centre-est 2013
- Projet Bouwfonds Marignan Logements / tertiaire 2012-2018
- Usine TASE / TECHNIP 2013
- îlot mixte Logements / tertiaire
- Alstom Transports 2015

AUTRES

- Espaces verts
- Pôle de loisirs & Commerces
- Pôle Multimodal
- Aménagement Berges du Canal de Jonage

TRANSPORTS

- Autoroute
- Route
- Voie ferrée
- Station de métro
- Station de tram
- Station de bus
- Bus ligne forte
- Futur boulevard urbain 2015

LES PÔLES TERTIAIRES

LYON VAISE INDUSTRIE, LE PÔLE NUMÉRIQUE DE L'AGGLOMÉRATION



■ ACCUEILLANT

Lyon Vaise offre aux entreprises une forte qualité d'implantation et aux salariés des conditions de vie au travail très agréables. Les immeubles tertiaires jouissent d'un environnement naturel exceptionnel, entre panorama des berges de Saône et collines boisées. L'aménagement des Rives de Saône offre dès 2015, des promenades et liaisons piétonnes et cyclistes au Val de Saône et au Centre-Ville. Coté services, le multiplexe Pathé, l'I-Way et les nombreux restaurants font de Lyon Vaise un quartier de vie de jour comme de nuit.



■ NUMÉRIQUE

Lyon Vaise s'impose comme le premier site d'activités numériques de l'agglomération en accueillant des entreprises leaders de l'édition de logiciels, de l'ingénierie informatique, du jeu vidéo. Naturellement les activités de supports telles que la communication, le marketing, les ressources humaines, la banque et l'assurance s'installent en nombre pour enrichir la dynamique tertiaire. Depuis 2012, une pépinière d'entreprise spécialisée dans les activités numériques et gérée par le Cluster Edit accueille des PME innovantes qui profitent en plein de l'éulation de ce quartier d'innovation.

■ CONNECTÉ

Proche du centre-ville et parfaitement desservi, le quartier de Vaise est la porte d'entrée du Val de Saône dans l'agglomération. Le boulevard périphérique nord offre un accès rapide et direct aux autoroutes A6 et l'A7. Dès 2013, l'ouverture du tunnel de la Croix-Rousse avec son nouveau tube dédié aux transports en commun et modes doux offrira encore plus de choix de déplacements aux usagers du pôle multimodal de la gare de Vaise [métro D, trains TER, gare routière]. En 2014, la livraison du nouveau « pont Schumann » renforcera la connexion avec le centre-ville et la Presqu'île.

34%
d'équipements
publics
et d'espaces verts



- Livrasons récentes :**
 - Rives Numériques 6 000 m²
 - L'adresse : 5 700 m² par Vinci
 - Espace 50 :
 - immeuble de bureaux ThPE :
 - le Lyon Ouest 4 000 m²
 - hôtels 3* de 102 chambres [groupe Métropole]
 - Restaurant « Quai 50 » : spécialités italiennes
- Livraison 2013 :**
 - Universaône : 12 500 m² de location tertiaire
 - Développé par Filyng
 - 1^{er} utilisateur : FIDAL sur 3 000 m²
- 2015 :**
 - Aménagement des Rives de Saône
- D'ici à 5 ans :**
 - 50 000 m² de surfaces d'immobilier tertiaire programmés
 - 650 logements et commerces programmés en cœur de quartier

GREENOPOLIS, UN NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉS À LYON VAISE

FOCUS



■ DES OPPORTUNITÉS

Projet urbain tourné vers le développement durable et la qualité de vie, Greenopolis est aujourd'hui l'une des seules opérations permettant d'acquérir des locaux en centre-ville. Porté par le promoteur em2c, le parc d'activités mixtes porte sur la reconversion d'un ancien téménement industriel. Avec trois réhabilités et sept bâtiments neufs proposés à la location ou à l'acquisition, le programme est rattaché à la zone franche de la Duchère. L'implantation d'une quinzaine d'entreprises comme La Plateforme du Bâtiment ou Password témoigne de l'attractivité de Greenopolis et souligne sa vocation mixte de bureaux, locaux d'activités et de négociation.

7 BÂTIMENTS NEufs / 3 BÂTIMENTS RÉHABILITÉS

LIVRAISON : FIN 2013



UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE OPTIMALE

Le promoteur em2c a soigné la dimension environnementale du programme dans toute la qualité du bâti :

- éclairage naturel et protections solaires,
- production centralisée de chaleur et rafraîchissement par une chufferie à bois couplée d'un groupe froid absorption,
- toitures végétalisées renforçant l'isolation et limitant les rejets d'eaux de pluie.

ILS ONT CHOISI VAISE

■ ENTREPRISES IMPLANTÉES

Numérique :
Electronic Arts, Namco Bandai Partners, Logica, Akka Technologies

Services :
Cegid, Apicil, Groupama, Solutec, Audigier, KPMG, Orange, Bayer, SQLI

■ LOISIRS

Multiplexe Pathé, I-Way

VILLEURBANNE, GRANDCLÉMENT, LE DÉVELOPPEMENT PROGRAMMÉ

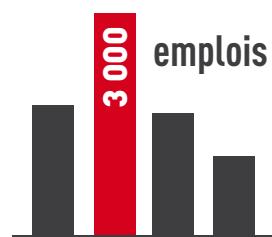
ONLYLYON 

LYON 7
ÎLOT CITROËN



Sa localisation enviable et sa très bonne desserte de transports en commun placent le quartier à quelques minutes de la Part-Dieu, à 30 minutes de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry et de l'hyper-centre et à proximité immédiate du boulevard Laurent Bonnevay et des grands axes autoroutiers.

Après le succès du pôle PIXEL, Grandclément se révèle comme un lieu d'implantation stratégique qui accueille désormais des grands comptes tels que ALSTOM Grid, Schneider Electric, Vinci Construction, SCHINDLER, AVIVA, Atos Worldline.



8 parcs d'activités

70 ha
à vocation économique

Desserte très dense :
T3-C3, Rhônexpress, Vélo'v...

390 établissements



PÔLE PIXEL :
PLACE À L'IMAGE, AU SON
ET À L'INNOVATION DES INDUSTRIES CRÉATIVES !

60 entreprises du cinéma, de l'audiovisuel, du jeu vidéo, du web et des nouveaux médias sur 16 000 m², c'est aujourd'hui les chiffres flatteurs qui décrivent le Pôle PIXEL.

Soutenu dès l'origine par la Région Rhône-Alpes, le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne, le pôle Pixel abrite également le pôle de compétitivité Imagine et Rhône-Alpes Cinéma, le fonds régional de co-production destiné à financer et assurer la promotion des films de long-métrage tournés en région Rhône-Alpes (www.rhone-alpes-cinema.fr).

Pôle régional de référence et espace incontournable en Rhône-Alpes de l'effervescence créative et de l'innovation, le Pôle PIXEL offre des conditions d'hébergement enviables :

- Un hôtel d'entreprises « PIXEL Entreprises »,
- Un auditorium de post-production son,
- Un laboratoire de restauration numérique,
- 3 studios de tournage,
- Une école de cinéma et une brasserie.

www.polepixel.fr

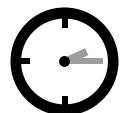


■ UN BÂTIMENT CLASSÉ

Situé dans la quartier de la Guillotière, sur la rive gauche du Rhône, à deux pas des facultés, l'immeuble Citroën est une institution lyonnaise. Œuvre Art Déco de référence, elle était à sa construction la plus grande « station de service » du monde. Cette ambition de service renaît dans une rénovation tertiaire menée par le promoteur 6^{ème} Sens et le designer artistique Jean-Yves Arrivetz.

■ UN AMÉNAGEMENT HAUT DE GAMME

L'exigence de qualité d'aménagement est moteur de la qualité totale du programme : avec une certification BREEAM, une conformité aux normes ERP et à l'accessibilité PMR les trois plateaux de plus de 5000 m² visent à offrir une grande flexibilité d'aménagement et à cultiver la vocation d'accueil et d'ouverture du bâtiment. Plus qu'une opportunité d'implantation, l'immeuble Citroën est une invitation à s'inscrire dans l'histoire.



A 10 min en TC
de la Part-Dieu et de
la Presqu'île



PC PURGÉ EN MARS 2013

**LIVRAISON :
FIN DEUXIÈME SEMESTRE 2014**

PRESQU'ÎLE GRAND HÔTEL DIEU

ONLYLYON 



L'équipe Eiffage / Intercontinental / Didier Repellin / Albert Constantin

a remporté la consultation pour la reconversion de l'Hôtel Dieu avec un projet mixte prestigieux offrant à ce lieu d'exception une nouvelle vie sur plus de 64 500 m² shon.

Entre attractivité internationale et enrichissement de l'offre de commerces et de services locaux, le Grand Hôtel Dieu propose de sublimer l'architecture et le patrimoine du plus grand monument de Lyon en mixant les usages :

- Séjour : un hôtel intercontinental d'environ 140 chambres
- Echange : un centre de congrès complémentaire de l'offre existante dans l'agglomération
- Travail : des solutions d'implantation tertiaire prestigieuses et fonctionnelles pour des sociétés de service
- Evasion : des espaces de détente et de découverte dans les jardins et cours existants
- Tentation : de nouveaux commerces de rez-de-chaussée en cœur de ville
- Découverte : La Cité Internationale de la Gastronomie concentrée sur 3 500 m² autour de trois fonctions intégrées (Espace muséal, Centre de Formation aux métiers de bouche et un Centre de ressources) et développée autour d'un parcours du goût composé de commerces et restaurants et en synergie avec l'hôtel et le centre de conférences.

DÉBUT DES TRAVAUX EN 2013

LIVRAISON PRÉVUE EN 2016

Programmation de
64 500 m²
SHON dont :

Hôtel de luxe : 21 000 m² SHON

Centre de convention
de 300 à 500 places

Commerces : 16 000 m² SHON

Ensemble tertiaire : 15 000 m² SHON
dont 10 700 m²
de constructions neuves

Cité internationale de la Gastronomie :
3 500 m² SHON

Parking souterrain : 260 places



■ ULTRA-CENTRAL ET CONNECTÉ

Situé entre l'écoquartier de la Confluence, projet urbain majeur, et la Presqu'île historique, Convergence est au cœur du centre névralgique de Lyon. Convergence est directement connecté aux principaux axes de communication de l'agglomération, au centre d'un carrefour multimodal : l'accès direct aux autoroutes A6 et A7 ainsi que les portes de la gare TGV/TER/bus/métro de Lyon Perrache sont à deux pas.

Avec des bureaux certifiés Haute Qualité Environnementale (HQE), le programme promet une consommation énergétique minimale, pour un confort maximal.

■ UN PATRIMOINE A INVESTIR

Convergence s'inscrit dans La Vie Grande Ouverte, projet global de revalorisation des îlots Saint-Paul et Saint-Joseph, anciennes prisons de Lyon. Pensé comme un ensemble, le programme marie espace de vie, espaces verts et espaces de travail pour offrir confort, fonctionnalité, détente, réflexion et qualité de vie.

Avec des bureaux certifiés Haute Qualité

Environnementale (HQE), le programme

promet une consommation énergétique

minimale, pour un confort maximal.

37 000 m²

occupés par l'université catholique

3 bâtiments reliés à vocation
mixtes pour des commerces
logements et bureaux

11 300 m²

un lot de 6 100 m²

un lot de 4 300 m²

bâtiment patrimonial de 900 m²

LIVRAISON :
4^{ème} TRIMESTRE 2014

LES PÔLES MIXTES

PÔLE ÉCONOMIQUE OUEST, QUALITÉ EXCEPTIONNELLE D'INFRASTRUCTURES ET DE TRAVAIL

Situé au nord ouest de Lyon,

le pôle économique ouest est immédiatement accessible par le périphérique nord, l'A46 et l'A6. Le site est également relié au pôle multimodal de la gare de Vaise par le bus « Techlid express ». Cette desserte le connecte à toute l'agglomération grâce au Réseau Ferroviaire Express de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise.

Avec une offre variée d'implantations, le pôle économique ouest séduit les entreprises par son potentiel résidentiel et la qualité de son environnement.

TRAVAILLER ET VIVRE AU VERT

Le pôle est organisé autour de Techlid,

qui assure l'animation, la promotion et le développement économique de sept communes : Champagne au Mont d'Or, Charbonnières les Bains, Dardilly, Ecully, La Tour de Salvagny, Limonest et Tassin la Demi-Lune.

Les structures partenaires des entreprises comme la CCI - ou l'association des chefs d'entreprises participent à la croissance du second pôle d'emploi de l'agglomération.

Réputé pour son cadre de vie naturel et qualitatif haut-de-gamme, le site est organisé pour faciliter la vie des entreprises et de leurs employés : collecte sélective des déchets, ressources humaines, réseaux et services de télécommunications à haut débit, crèches inter-entreprises, conciergerie, centres de médecine du travail, hôtels, restaurants, et quelques 600 commerces dans les centres-villes ou centres commerciaux tous proches.



87% D'ACTIVITÉ
TERTIAIRE



de l'École de Management de Lyon, l'École Centrale de Lyon, l'Institut Textile et Chimique (ITECH) et l'Institut Paul Bocuse

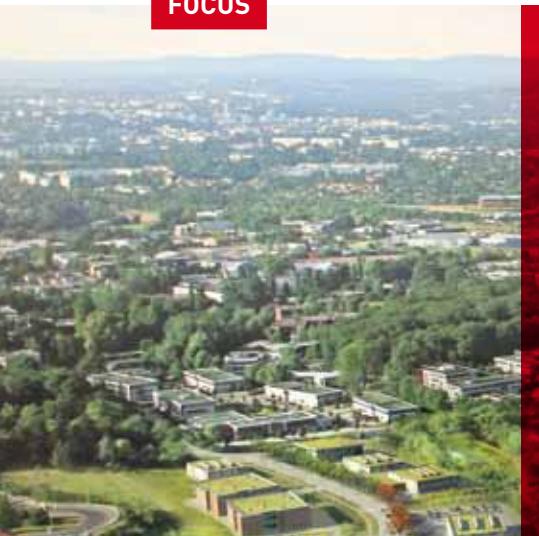
550
enseignants-chercheurs

850
consultants



PARC D'ACTIVITÉS DU PUY D'OR – LIMONEST

FOCUS



Le parc du Puy d'Or constitue sur 21 hectares

une offre foncière d'envergure pour le Pôle économique de l'Ouest Lyonnais (Techlid), second pôle d'emploi de l'agglomération lyonnaise. Ce parc implanté dans un environnement de qualité concilie accessibilité, qualité paysagère et services.

SUR 13 HECTARES, UN PARC TERTIAIRE ET MIXTE, SERVICES COMPRIS.

Divisé en 14 lots représentant 13 hectares cessibles, le parc d'activités du Puy d'Or est dédié à pour l'accueil d'activités tertiaires en façade de la RD 306 (ex N6) et d'activités mixtes (70 % tertiaires / 30 % activités).

Développé par SERL@immo², filiale du groupe SERL, un pôle de services viendra compléter l'offre déjà existante à proximité, en proposant de la restauration et une crèche.

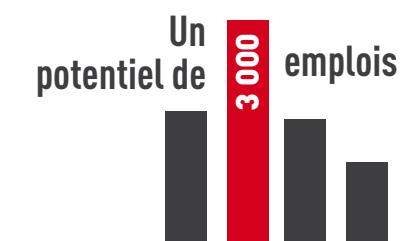
Résolument orienté vers la valorisation du patrimoine naturel existant, l'aménagement du Parc d'activités et les programmes immobiliers développés cultivent l'intégration environnementale et la qualité architecturale.

D'ICI 2015, LE TRÈS HAUT DÉBIT

Le parc du Puy d'Or fait partie des 10 opérations prioritaires de la Communauté urbaine, qui souhaite ainsi mettre en œuvre un réseau fibre optique à destinations des entreprises : d'ici 2015, le parc du Puy d'Or sera entièrement fibré.

ENCORE PLUS ACCESSIBLE

Le parc d'activités est accessible via l'autoroute A6, sortie Techlid pôle économique (n°34). Il est situé en façade de la RD 306 (ex N6). Toutes les 10 minutes aux heures de pointe, la ligne de bus n°6 desservira le parc depuis la gare multimodale de Vaise et le connectant simplement au Réseau ferroviaire Express de l'Aire métropolitaine Lyonnaise. À noter que deux arrêts supplémentaires au cœur du site ont été décidés en concertation avec le SYTRAL.



RESTE À COMMERCIALISER : **29 400 M² SDP**

ILS ONT DÉJÀ CHOISI LE PARC DU PUY D'OR



PORTE DES ALPES, UN SITE EN EXPANSION À L'EST DE LYON

Avec 1 450 hectares de surface,

Portes de Alpes offre des belles possibilités aux investisseurs en quête de vastes territoires en limite d'agglomération. Espace à la fois stratégique et accueillant, il bénéficie d'une forte dynamique de croissance économique et démographique, et accueille deux grands projets d'aménagement : le Parc Technologique de Saint-Priest et le Parc Urban'East.

PARC TECHNOLOGIQUE DE SAINT-PRIEST, UNE QUALITÉ RECONNUE

Depuis 10 ans le Parc Technologique de Lyon à Saint-Priest développe sur près de 140 hectares un concept d'aménagement innovant et durable, croisant économie, écologie et dimension sociale. Accueillant des entreprises à haute valeur ajoutée, dans des filières aussi pointues que les biotechnologies, les sciences de l'environnement ou l'informatique, le parc a reçu le trophée des entreprises publiques locales (EPL).

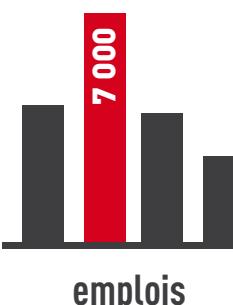
ILS ONT CHOISI LE PARC TECHNOLOGIQUE

- biotechnologies et santé :** Depuy France - groupe Johnson & Johnson, Merial - Sanofi, Mylan
- environnement :** Gamesa Énergie France, SMA France
- ingénierie industrielle :** Schneider Electric, Irisbus, Linde Gas, Siemens, Mitsubishi Electric, ABMI, Somfy, Alfa-Laval, Assystem
- services :** Cap Gemini, Sully Group et Intrum Justitia, SFR, France Telecom Ecodime, Cirtil
- la Cité de l'Environnement** premier bâtiment de bureaux à énergie positive en France qui regroupe en un même lieu des acteurs (urbanistes, architectes, bureaux d'études aménageurs, assistants à maître d'ouvrage...) ayant des compétences reconnues en matière de qualité environnementale dans le domaine de l'aménagement urbain du territoire.

Un parc de
140 ha

Parc technologique
de Saint-Priest

200
entreprises



1 HÔTEL 4*

★★★★
Golden Tulip
de 133 chambres

PARC URBAN'EST, NOUVEAU BOOSTER DE LA DYNAMIQUE À L'EST

FOCUS



En complément du parc technologique de Saint-Priest, le parc Urban'East propose des surfaces importantes aux entreprises en développement. En cours d'aménagement le Parc Urban'East devient un élément clef du devenir de l'est de la métropole en proposant des bâtiments livrés clé en main à l'acquisition ou à la location, tertiaires ou mixtes.

Près de 100 ha, dont :



CONNECTÉ PAR NATURE

Directement relié aux grands axes de circulation (A43 et Rocade Est), le site est desservi par trois lignes de bus qui le relient au pôle multimodal de la gare de Vénissieux, où arrivent le métro D, le tramway T4 et le TER.

En termes de service et d'environnement, le site jouxte un des plus grands espaces arborés de l'agglomération, le parc de Parilly, et est à proximité immédiate du parc des expositions Eurexpo et de plusieurs zones commerciales.

PARC INDUSTRIEL DES GAULNES MEYZIEU JONAGE

ONLYLYON 



Le parc industriel des Gaulnes,

prolongement de la ZI Meyzieu, est situé sur les communes de Meyzieu et Jonage à l'est de Lyon. Le site offre une grande surface équipée pour accueillir des activités industrielles, tertiaires et logistiques qui a déjà séduit plus de 21 entreprises. Les dernières installations en date - Campus Véolia, le centre de formation de RTE et l'entreprise Würth Elektronik – confirment l'attrait des grandes sociétés pour ce site parfaitement desservi.

DES OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

FONCIER :

- Un espace dédié aux PME de 5000 à 15 000 m²
- Des grandes parcelles de plus de 20 000 m²

IMMOBILIER en location ou en accession :

- Parc d'affaires SUNSTONE de 5,7 hectares développé par Bouygues Immobilier,
- Parc d'activités mixtes de 6 hectares, dont 2,3 ha en accession et 3,7 ha en location.

SERVICES ET QUALITÉ DE VIE

Avec une trame paysagère qui traverse le site du Nord au Sud et propose une liaison douce piétons / cyclistes, l'aménagement paysager du parc des Gaulnes offre des conditions de vie au travail enviables. Les entreprises et leurs salariés peuvent également compter sur une offre de services variés et utiles, disponibles au sein même du parc d'activités.

- Un restaurant inter-entreprises « La Parenthèse »,
- Une association d'entreprises dynamique, 34 berceaux en crèche inter-entreprises,
- Un hôtel Kyriad*** en construction dans le parc d'affaires Sunstone,
- 15 hectares de trame paysagère.



ACCESSIBILITÉ

A 30 minutes du centre de Lyon et à 10 minutes de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry et la gare TGV en transports en commun (tramway T3 et navette Rhônexpress), le site est également desservi par l'A46, plusieurs lignes de bus et la navette ZI 2, et bénéficie de 450 places de stationnement.

AÉROPORT LYON-SAINT EXUPÉRY, LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN CLASSE AFFAIRE



Plateforme multimodale de premier plan,

l'aéroport Lyon-Saint Exupéry accueille une multitude de commerces, de services, d'entreprises et d'activités. Avec des vols directs et en aller-retour journée pour toutes les grandes métropoles européennes et la mise en service en 2011 d'un troisième terminal dédié au trafic low cost, l'offre aérienne est renforcée. Tout comme la connexion au centre-ville avec la liaison express directe « Rhônexpress », qui met La Part-Dieu et la Presqu'île à 30 minutes. Des conditions optimales qui dynamisent les opérations immobilières engagées. L'ambition est clairement affichée : offrir à la métropole un « city airport » performant et attractif aux portes du monde.

CONNECTÉ, MULTI-MODAL ET ACCUEILLANT

Plate-forme multimodale aérienne (plus de 115 destinations directes), ferroviaire (TGV) et routière (nœud autoroutier A6, A7, A42, A43), l'aéroport offre aux entreprises des possibilités d'échanges uniques en Europe. La gare TGV dédiée, qui place l'aéroport à moins de deux heures du centre de Paris, sera connectée au réseau ferroviaire européen de fret express EuroCarex et au futur Lyon-Turin.

A l'échelle régionale, l'aéroport bénéficie de liaisons simples et rapides avec la Loire, l'Ain, la Drôme, le Nord, Paca, le Sud de la Bourgogne et Turin avec une interconnexion TER en moins de 30 minutes à la gare TGV de la Part-Dieu par le tram « Rhônexpress » : cette politique de transport orientée développement durable associe les entreprises du site depuis une dizaine d'années.

Grâce à un large éventail de commerces, de services et d'établissements de restauration, d'une crèche inter-entreprises, la plateforme aéroportuaire est également un lieu de vie pour les dirigeants et les 5 300 salariés des 200 entreprises implantées sur le site.

LYON-SAINT EXUPÉRY : UN VASTE CHOIX D'IMPLANTATIONS ET D'INVESTISSEMENTS

Grâce à une réserve foncière de 900 hectares, unique en France, plus de 40 000 m² de surfaces louables et plus de 200 000 m² de terrains l'Aéroport Lyon-Saint Exupéry offre des opportunités aux investisseurs, promoteurs et utilisateurs exigeants : Le groupe DB-Schenker, n°2 du transit international, a d'ores et déjà réuni ses activités à Lyon-Saint Exupéry, dans un ensemble de 20 000 m².



aéroport en région :
une centaine de
destinations nationales,
européennes et
intercontinentales



implantées sur la plateforme



hub d'Air France
et base low-cost
d'easyJet



UNE DYNAMIQUE PORTÉE PAR DES OPÉRATIONS COMPLÉMENTAIRES :

L'ensemble tertiaire Hub Business situé à quelques pas des aérogares, propose :

- 10 000 m² de bureaux,
- Hôtel 4* de 245 chambres et suites,
- Centre d'affaires et de conférences de 2 000 m²
- 50 places de parking

Porté par le Groupe CFA Rhône Alpes, l'aménagement et la commercialisation d'un programme immobilier, Airparc offre, sur 6 hectares situés à l'entrée sud de la plateforme, 29 500 m² shon qui hébergent :

- Un parc mixte d'immeubles de bureaux et d'activités d'environ 18 500 m² shon et 660 places de stationnement,
- Un centre de formation aéronautique exploité par la société Air Campus Simulflight Center, d'environ 11 000 m² shon et 215 places de stationnement.
- Hotel Ibis Budget et Hotel Kyriad 2*

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE, UN TERRITOIRE À INVESTIR

ONLYLYON



Pôle économique majeur de la métropole lyonnaise,
la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) offre en proximité immédiate de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry et de sa gare TGV des opportunités aux investisseurs, promoteurs et utilisateurs.

TECHNOLOGIE ET INNOVATION, EN NORD ISÈRE

■ LE PARC TECHNOLOGIQUE PORTE DE L'ISÈRE

est un pôle d'activité d'envergure métropolitaine dédié à l'industrie de pointe et aux services à valeur ajoutée. Il offre des possibilités d'implantation diversifiées tant en foncier qu'en implantation tertiaire et mixte.

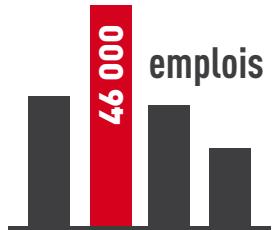
ASTUS Construction, une plate-forme d'innovations pour la construction durable

Labellisée par le Plan Bâtiment-Energie Grenelle, la plateforme ASTUS Construction est implantée en proximité immédiate du parc technologique. Elle accompagne les entreprises dans leurs projets de développement de produits, services et procédés innovants dans les domaines des assemblages et usages.

Avec des mises à disposition de halles technologiques (halle d'essai de 1 000 m², laboratoires, ateliers, espaces extérieurs de démonstration), de conseils/expertises, de prestations de formation, sensibilisation et prospective, ASTUS construction est un véritable catalyseur d'innovation. ASTUS Construction accueille également une pépinière d'entreprises innovantes et 2 hectares de terrain disponibles pour des projets tertiaires.

5 600
entreprises

dont 270 de plus de 20 salariés



**Parc technologique
Porte de l'Isère :**
• 10 hectares de foncier disponibles
• programmes tertiaires et mixtes Airstream et Business Campus : livraison 2013 & 2014

ASTUS Construction :
2 hectares de foncier disponibles à vocation tertiaire

Parc international de Chenes :
• 1 parc logistique terrestre de France avec plus de 2 millions de m² d'usines logistiques
• Des implantations de renom : Lafarge, Parex Group, Valeo, Aerova, Martinet Traiteur

Médiopôle :
• 4 structures hospitalières, 700 lits et 1 500 salariés
11 000 m² SHON tertiaire HQE (Synergy)
• 13 000 m² shon sur 2 îlots dédiés aux activités de santé

2e
**PÔLE D'EMPLOI
DE L'ISÈRE**

PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN, LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE AUX PORTES DE LYON

Et s'il était possible de conjuguer performance économique, savoir-faire industriel et qualité de vie humaine dans un parc industriel réellement novateur ?

Premier parc industriel européen certifié ISO 14001, enregistré EMAS (Eco Management Audit Scheme) et labellisé LUCIE pour sa gestion de l'environnement et son engagement en matière sociétale, le parc industriel développe près de 330 hectares de foncier immédiatement disponibles et viabilisés.

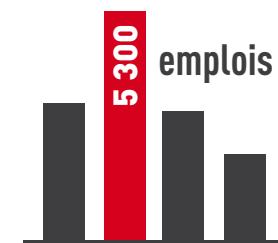


Situé à 35 minutes de Lyon et 25 minutes de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry, le parc bénéficie du dynamisme de la métropole et de ses acteurs tout en offrant un cadre de vie et de travail exceptionnel. Développé autour de trois axes stratégiques que sont la protection de l'environnement, la maîtrise d'un rythme de commercialisation et la diversité des activités accueillies, le parc compte aujourd'hui plus de 130 entreprises sur près de 900 ha.



UN PARC ACTIF PAR NATURE

- Un club d'entreprises dynamique et entreprenant
- Des services multiples : contrats mutualisés, restauration, agences de travail temporaire, agence de voyage, hôtel 3*, médecine du travail, garage automobile, station essence, centre aquatique,
- Une culture du bien-être des salariés avec des ateliers de théâtre et une chorale,
- ... et un club de polo.



plus de
130
entreprises



■ 35 ANS D'EXPÉRIENCE ET D'INNOVATION AU SERVICE DES ENTREPRISES

Pour répondre aux besoins les plus spécifiques des industriels, le parc industriel de la Plaine de l'Ain a su développer et maintenir des équipements performants :

- fibre optique,
- réseaux séparatifs EU/EP/AEP,
- réserves en eau potable,
- bassins de sécurité
- STEP,
- etc.

En développant une pépinière d'entreprises et des offres locatives de bureaux, d'ateliers ou d'entrepôts logistiques, le parc s'adapte au mieux aux besoins actuels et futurs de chaque entreprise. Ses 330 hectares de foncier disponibles en font aujourd'hui l'une des plus grosses réserves foncières de la région lyonnaise.

CONTACTS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Grand Lyon
Direction des Services
aux Entreprises
20 rue du Lac - BP 3103
69 399 Lyon Cedex 03
www.economie.grandlyon.com

Émilie Mollard et Sébastien Delestra
Tél. : +33 (0)4 78 63 46 57

**LYON VAISE,
PÔLE ÉCONOMIQUE OUEST,
PORTE DES ALPES,
RHÔNE AMONT, GRANDCLÉMENT :**

Emmanuelle Boucheron
Tél. : +33 (0)4 78 63 49 85
eboucheron@grandlyon.org

Hajo Bakker
Tél. : +33 (0)4 26 99 39 29
hbakker@grandlyon.org

LYON PART-DIEU
Fabien Guisseau
Tél. : +33 (0)4 26 99 39 64
fguisseau@grandlyon.org

LYON CONFLUENCE
Tél. : +33 (0)4 78 38 74 00
info@lyon-confluence.fr

LYON CARRÉ DE SOIE
Tél. : +33 (0)4 69 64 54 00
carredesoie@grandlyon.org

LYON GERLAND
Audrey RUT
Tél. : + 33 (0)4 37 65 39 10
arut@grandlyon.org

PUY D'OR ET ZAC DES GAULNES

SERL
4 boulevard Eugène Deruelle
BP 3099
69 398 Lyon Cedex 03

Anne-Marie Merle
Tél. : +33 (0)4 72 61 50 22
am.merle@serl.fr

Marc Vouillon
Tél. : +33 (0)4 72 61 50 30
m.vouillon@serl.fr

www.serl.fr

AÉROPORTS DE LYON

BP 113
69 125 Lyon-Saint Exupéry
Aéroport - France
www.lyonaeroports.com

Hervé Tardy
Tél. : +33 (0)4 72 22 73 43
herve.tardy@lyonaeroports.com

PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN

Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain
www.plainedelain.fr

Émilie Brot-Viounnikoff
Tél. : 33 (0)4 74 46 54 17
emilie.brot@plainedelain.fr

TERRITOIRE NORD ISÈRE

Service économique
17 avenue du Bourg
38 080 L'Isle d'Abeau
www.capi-agglo.fr
Tél. : 33 (0)4 74 27 69 13
economie@capi38.fr

L'ADERLY ET LE GRAND LYON, DES PARTENAIRES DISPONIBLES

Que vous soyez
une PME
ou une grande société,
l'Aderly (Agence pour
le Développement
Économique de
la Région Lyonnaise)
et le Grand Lyon
sont à votre disposition
pour faciliter votre
implantation.

**Vous êtes une entreprise
française ou étrangère
souhaitant vous implanter
en région lyonnaise ?**
Accompagnement dans
vos démarches administratives,
assistance à l'élaboration
de votre cahier des charges,
sélection de sites d'implantation
adaptés à vos besoins spécifiques,
recrutement de vos futurs
collaborateurs, gestion
de la mobilité de vos salariés...
l'Aderly est à vos côtés pour
vous accompagner tout au long
de votre projet et vous mettre
en relation avec les décideurs
locaux et le monde des affaires,
la presse ou les prescripteurs
locaux.

**Vous souhaitez investir ou vous
développer sur le territoire ?**
Le Grand Lyon est votre
interlocuteur pour la recherche
de sites ou la mise en relation
avec les professionnels
de l'immobilier. À ce titre,
le Grand Lyon développe
le Schéma d'Accueil
des Entreprises, visant
essentiellement à apporter
une réponse foncière et
immobilière adaptée à
la demande des entreprises.

Brochure réalisée par
SAENTYS & J'articule



Crédits photos :

Item corporate
Asylum pour SPLA Confluence
Jacques Leone pour le Grand Lyon
Jean-Luc Mege Photographies
Asylum pour le Grand Lyon
Asylum pour 8^{ème} sens
e-maginiers Kreation
Thierry Bazin pour SPLA Lyon Confluence
Rhone-Alpes Studios
Arte charpentier
ICADE-cimad_Chaix et Morel-AFAA
Sogelym-Dixence-Atelier de la Rize-AIA
Architectes-Albert Constantin
Valode & Pistre Architectes
LAUC
Marie Carrier
Jacques Damez pour SPLA Confluence
Cyril Thomas pour Bouygues-Asylum pour
SPLA Lyon Confluence
Atelier Vera & Barrand pour Nacarat
Serl
Devillers Zen
Studio Erick Sallot
Julie-Marie Gene Gobelin
Muriel Chaulet
Calatrava
Chassignole
ULM38-M.Viriot