

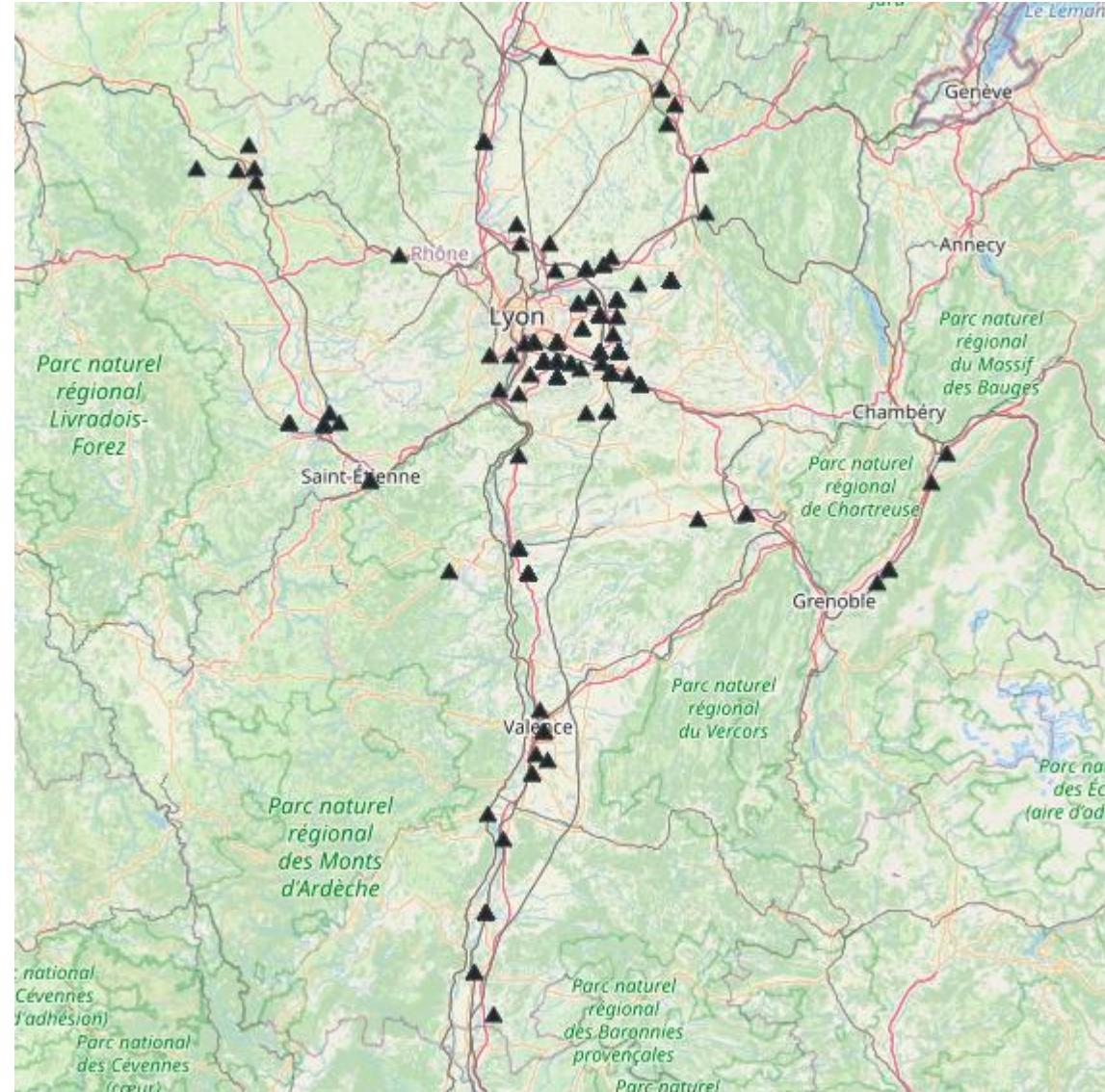


LE PARC LOGISTIQUE  
- Région Auvergne  
Rhône alpes  
QUELS NOUVEAUX BESOINS DES  
UTILISATEURS ?

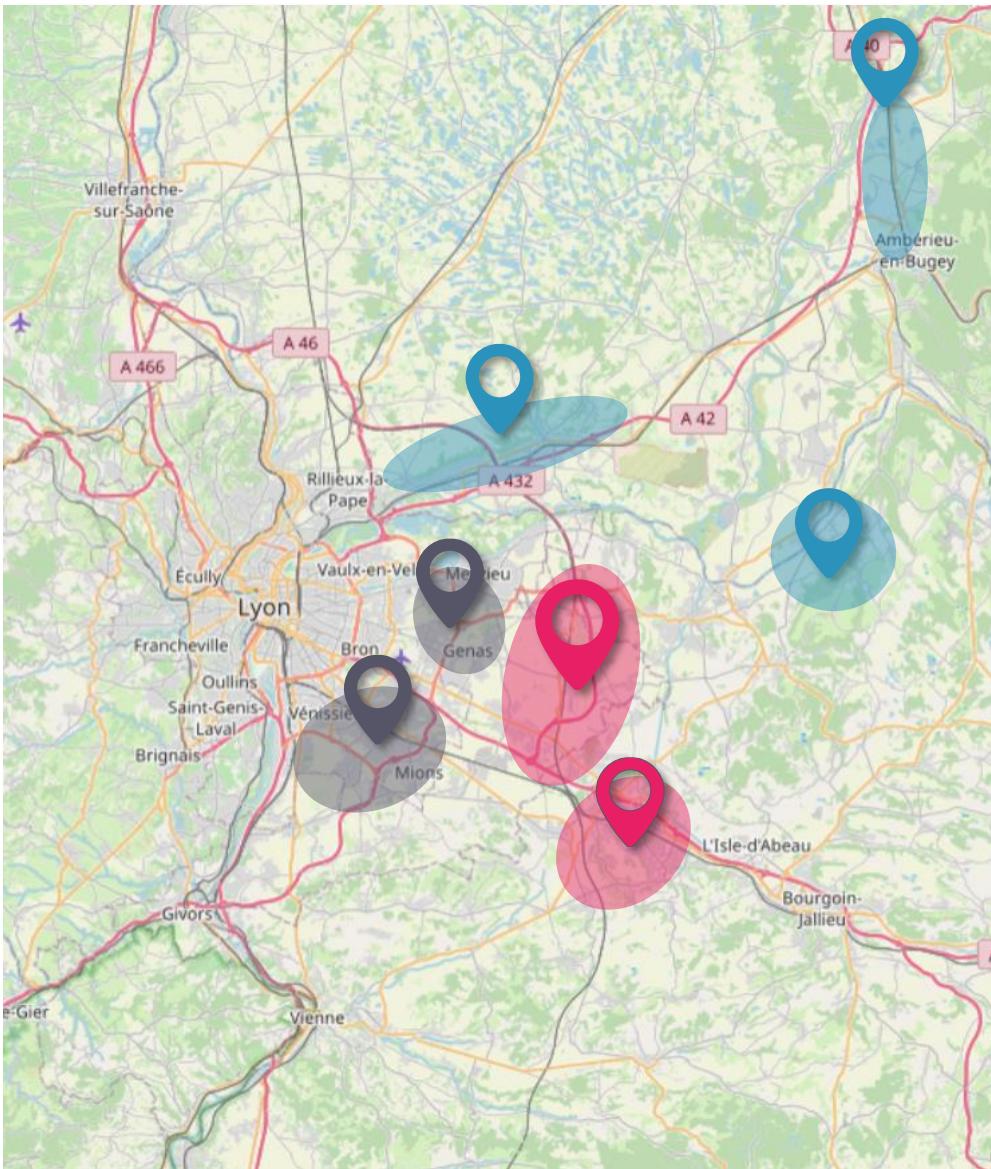
Arthur  
Lloyd  
LOGISTIQUE

# Région Auvergne-Rhône-Alpes : un parc de 7,7 millions de m<sup>2</sup>, centré sur la grande région Lyonnaise

*Implantations d'entrepôts de classe A, B ≥ 10 000 m<sup>2</sup> et messageries*



# Répartition de l'offre en grande région lyonnaise



Bâtiments de classe A, B et messageries  $\geq 10\,000\text{ m}^2$



Le parc logistique de l'Auvergne Rhône Alpes reste principalement centré (à hauteur de 64 %) dans la proche région de Lyon, point de passage obligé dans la vallée du Rhône (également l'un des principaux bassins de population en France). Ces différentes zones connaissant aujourd'hui une situation de quasi-pénurie en termes d'offres.

## Parcs de la rocade-est

Dans la Rocade-Est sont localisées **les zones logistiques historiques de la région lyonnaise**. Le parc estimé y atteint **937 000 m<sup>2</sup>** (de Chaponnay à Meyzieu). Si la zone demeure **extrêmement prisée par les utilisateurs**, de par sa proximité avec Lyon, les **opportunités d'implantations y sont rares** (forte tension sur un foncier déjà urbanisé, et une compétition croissante avec d'autres classes d'actifs immobiliers). Au T4 2023, le taux de vacance sous 6 mois y atteignait **0,5 %**.

## Parcs du Nord-Isère

Avec **2,7 millions de m<sup>2</sup> de plateformes logistiques**, les parcs du nord Isère (centrés sur **St-Quentin-Fallavier** et **l'aéroport St-Exupéry**) s'affirment également comme les zones les plus actives de la région lyonnaise, en termes de demande placée. Aujourd'hui, le manque de fonciers disponibles a amené les développeurs (ex : Segro) à miser sur le redéveloppement de friches. Au T4 de l'année 2023, le **taux de vacance sous 6 mois y atteignait 0,7 %**.

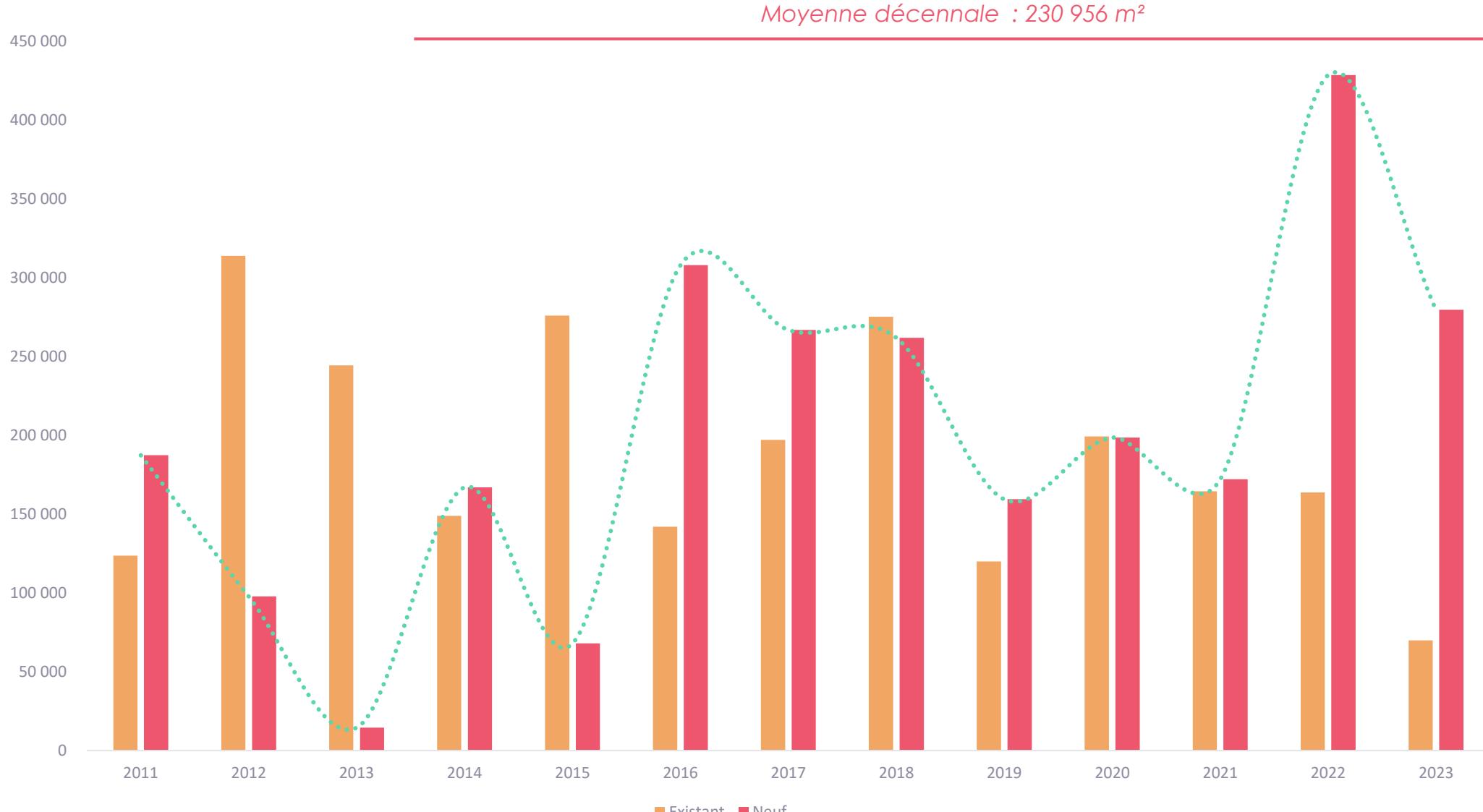
## Parcs de la Plaine de l'Ain

Si les implantations logistiques de la Plaine de l'Ain se sont d'abord concentrées sur le **PIPA**, et de manière plus diffuse, entre La Boisse et Bressolles, les utilisateurs et développeurs ont depuis **identifié des solutions plus au nord de Lyon** (à Pont d'Ain ou ST Jean de Veyl), du fait du manque d'offre à sa proximité directe. Aujourd'hui, le parc de la Plaine de l'Ain étendu atteint ainsi **1,2 million de m<sup>2</sup>, avec un taux de vacance de 1,5 %** (tenant en compte l'offre disponible sous 6 mois).

\*Sources : estimations Arthur Loyd Research

## Evolution de la demande placée de surfaces neuves en Auvergne Rhône Alpes

m<sup>2</sup>

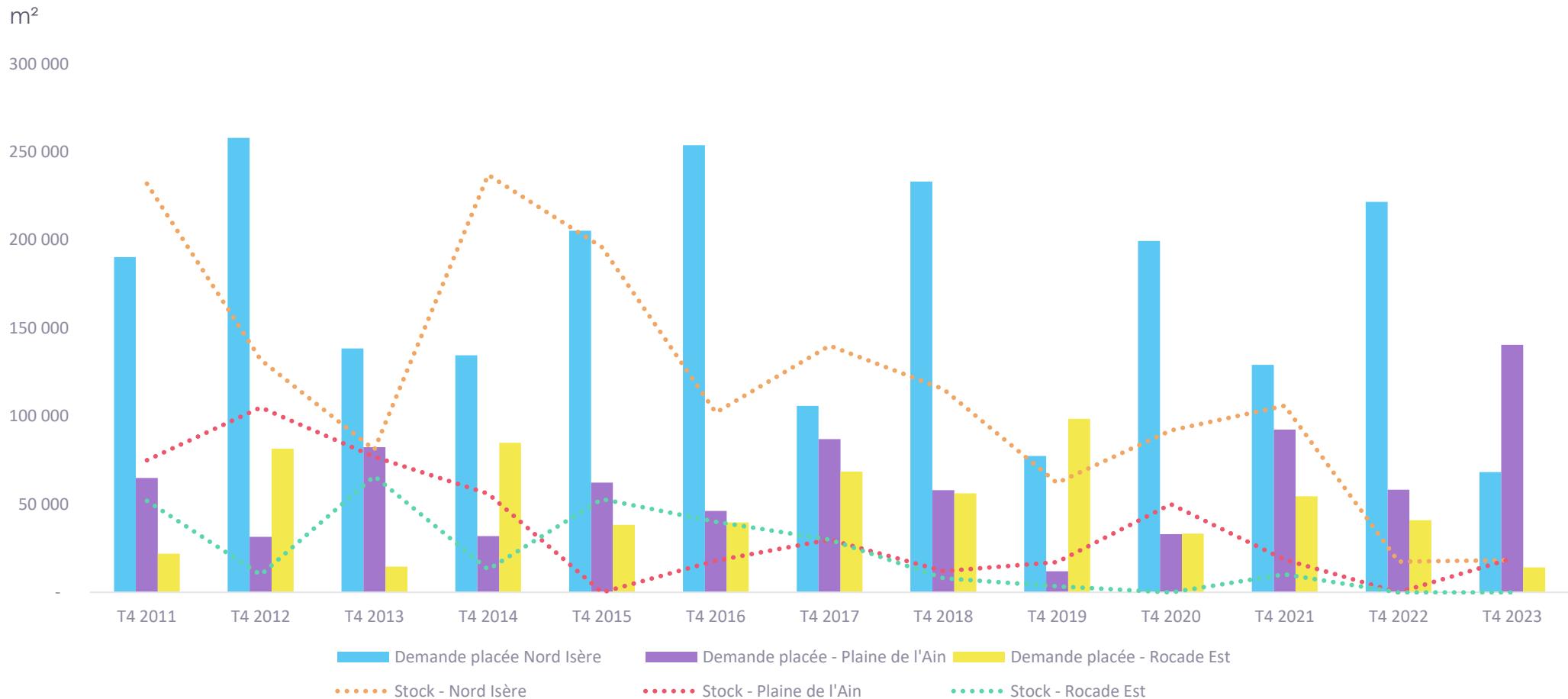


## Utilisateurs à l'origine de la construction de surfaces neuves en Auvergne Rhône Alpes (2017 – 2023)

Preneur	Surface (m <sup>2</sup> )	Preneur	Surface (m <sup>2</sup> )
LIDL	218 679	INTERSPORT	36 000
ITM	140 000	LOGIDIS	35 000
SOCARA	109 000	XPO LOGISTICS	34 471
ALLOPNEUS	84 000	SPI LOGISTICS	32 000
EASYDIS	83 300	MORIN	31 600
ALAIN	79 000	U LOGISTIQUE	31 484
CARREFOUR	72 000	LTR ET ALAIN (LOG'LOIRE)	30 000
ID LOGISTICS	64 645	SONEPAR	30 000
ACTION	64 000	STEF TFE	30 000
TEREVA	62 083	TRANSPORT BERT	30 000
CDISCOUNT	60 000	RHENUS	29 900
DARTY	60 000	SPI	29 900
GLD	60 000	LDLC	26 000
TRANSPORTS CHARVIN	58 322	BLONDEL	25 271
SAMSE	56 000	CONFORAMA	25 227
MARKET MAKER	49 312	ASTR'IN	24 000
COGEDEM	43 000	BERT	24 000
DESCOURS ET CABAUD	43 000	BOIRON	24 000
SKIPPER LOGISTIQUE	40 952	DDS	23 000
BUT	38 219	DIMOTRANS	22 500
REXEL	37 983	LA VIE CLAIRE	22 500
SPI GROUP	37 000	PAPETERIES PICHON - GROUPE MANUTAN	21 600

En Auvergne-Rhône-Alpes, **80 utilisateurs se sont positionnés sur des surfaces neuves ou à construire entre 2017 et 2023 (2,6 de m<sup>2</sup> de surfaces logistiques au total)**, aussi bien sur des grands volumes que des moyennes et petites surfaces (arrivée de nouveaux entrants, regroupements, positionnements sur des bâtiments adaptés aux critères qualitatifs actuels).

## Evolution de la demande placée et du stock dans les 3 principaux pôles de la région lyonnaise



Le manque d'offre pénalise le marché des utilisateurs en région lyonnaise (**taux de vacance de 0,9 % sous 6 mois dans ses 3 principaux pôles**), et amène à une baisse importante de la demande placée sur l'existant, ainsi qu'à une forte progression des valeurs locatives. En fin d'année 2023, les valeurs des bâtiments de classe A variaient ainsi entre **65 et 67 € HT / m<sup>2</sup> /an**, alors qu'elles oscillaient entre 43 et 47 € / m<sup>2</sup> /an en fin d'année 2016. Une hausse que n'a connu aucun autre secteur géographique en France !

Confrontés à cette problématique de forte tension foncière, les utilisateurs doivent donc aujourd'hui identifier des solutions dans **d'autres secteurs géographiques, ou renoncer à leurs projets**. Pour les entreprises déjà en place, quitter les immeubles dont elles sont locataires pour des bâtiments mieux adaptés à leur besoin représente le **risque d'une forte progression de leurs coûts immobiliers**.

## Conclusion

---

- Les **utilisateurs demeurent fortement demandeurs de surfaces en région lyonnaise** (un des plus importants carrefours et bassins de consommation dans l'Hexagone). Le manque d'offre sur les bâtiments existants de classe A ou B s'inscrit comme une tendance durable dans la région : face à **l'augmentation globale des valeurs locatives**, les utilisateurs déjà en place ne sont par ailleurs pas enclins à quitter leurs sites pour de nouvelles implantations, qui feraient nettement progresser leurs coûts immobiliers.
- Si par ailleurs des utilisateurs ont pu se positionner au cours des dernières années sur des bâtiments de grand volume (avec une moindre exigence sur la localisation exacte du bâtiment), nombre d'utilisateurs se positionnent également sur des **moyennes et petites surfaces (64 % du parc recensé en région Auvergne Rhône Alpes s'étend sur moins de 40 000 m<sup>2</sup>)**. Ces différents preneurs ayant un besoin plus précis sur la localisation exacte du bâtiment, qui devra donc se rapprocher davantage des principaux points de desserte (les grands pôles urbains comme Lyon donc).
- Alors que des utilisateurs cherchent toujours à se positionner sur le marché lyonnais (**croissance interne nécessitant des extensions de bâtiments, regroupement de sites, arrivée de nouveaux entrants sur le marché**), il faut également songer à un **redéveloppement de certains parcs logistiques anciens, n'étant plus conformes aux normes environnementales les plus performantes**. Ainsi plusieurs projets ont-ils d'ores et déjà réalisés à St Quentin Fallavier (zone de Chesnes) ou Corbas.

## Conclusion

---

- Au vu de tous ces enjeux, alors qu'il importe de limiter l'inflation des loyers en région lyonnaise (avec des utilisateurs déjà confrontés à différents défis financiers, telle la reconversion de leurs flottes de camions), et que la population de la région lyonnaise croît bien au-delà de la moyenne française, la **construction de 250 000 m<sup>2</sup> supplémentaires par an** au cours des 10 prochaines années (dans la lignée de la période 2017-2021), est à nos yeux une fourchette basse à respecter.
- La législation actuelle réglementant les distances de sécurité dans les entrepôts, la consommation de foncier non bâti n'est à ce stade pas un levier que les acteurs du marché pourraient activer : pour chaque projet d'entrepôt, ce n'est ainsi **que 40 à 50 % du terrain qui est bâti**. Au total, la construction de 250 000 m<sup>2</sup> de plateformes logistiques chaque année devrait ainsi impliquer la **réservation de 50 à 60 ha de fonciers**.
- **Aux yeux d'Arthur Loyd Logistique**, la réservation de 60 hectares de fonciers est un minimum à mettre en place chaque année en région Auvergne Rhône Alpes. A noter que **nous considérons la vallée du Rhône, au sud de Lyon, comme le futur réservoir foncier de la région**.
- **Bien entendu, la mise en œuvre du ZAN rebat les cartes de façon importante et nécessite plus que jamais une planification région/CL voire état pour intégrer les plateformes logistiques au sein de la politique de réindustrialisation.**



# CRÉATEUR DE POSSIBILITÉS

---

LOGISTIQUE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

---



[arthur-loyd-logistique.com](http://arthur-loyd-logistique.com)



@ArthurLoyd



[/company/ArthurLoydLogistique](https://www.linkedin.com/company/arthurloydlogistique)