

## Étude de marché - LOCAUX D'ACTIVITÉS

*S1 2019*



## Sommaire

---

<b>1. Ce qu'il faut retenir</b>	<b>3</b>
<b>2. Répartition du volume dans l'agglomération</b>	<b>4</b>
<b>3. Évolution de la demande placée</b>	
1. Par secteur	5
2. Par année	6
3. Par trimestre	7
<b>4. Analyse de la demande placée</b>	
1. Typologies de surfaces	8
2. Ventilation neuf / seconde-main	9
3. Ventilation acquisition / location	10
<b>5. Principales transactions (&gt; 1 000 m<sup>2</sup>)</b>	
1. À l'acquisition	11
2. À la location	12
<b>6. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd</b>	<b>13</b>

## Ce qu'il faut retenir en ce milieu d'année 2019

### Chiffres clés à fin juin 2019

<b>Demande placée</b>	175 859 m <sup>2</sup> placés (- 60 242 m <sup>2</sup> vs S1 2018)
<b>Nb transactions</b>	195 signatures (172 au S1 2018)
<b>Panier moyen</b>	902 m <sup>2</sup>
<b>Part du neuf</b>	18%
<b>Part de la location</b>	55%

### Un milieu d'année légèrement au-dessus de la moyenne

Avec **195 signatures** et **175 859 m<sup>2</sup> placés**, le volume placé à fin juin 2019 est en baisse par rapport au S1 2018 qui avait été exceptionnel (**-26%**).

Cette baisse ne traduit pas un manque de dynamisme du marché des locaux d'activités : en effet, le retard pris au 1<sup>er</sup> trimestre se rattrape en ce milieu d'année et le nombre de transactions est plus important que l'année dernière à la même période (mais concerne des plus petits volumes).

Les secteurs **Est** et **Sud-Est** représentent à eux deux **plus de la moitié du volume placé global**.

**Les extérieurs** quant à eux perdent de la part de marché par rapport au début d'année mais continuent sur leur belle lancée en totalisant **¼ des volumes transactés**.

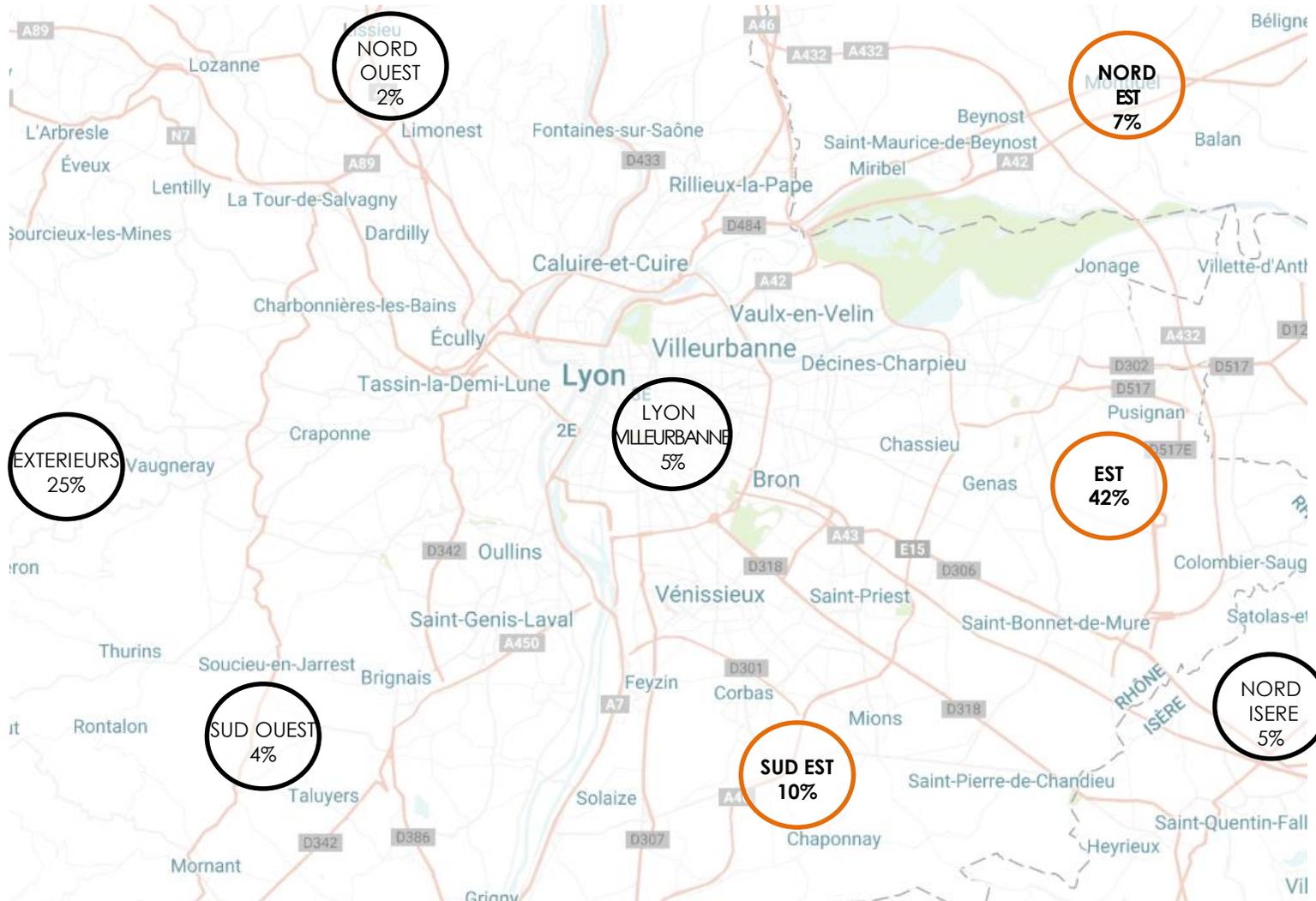
Compte-tenu de la structure du marché et des surfaces placées plus faibles, le **panier moyen** subit une forte baisse, le faisant passer **sous la barre des 1 000 m<sup>2</sup>**, en-dessous de la moyenne des 6 dernières années.

La part du **neuf** est fortement en-dessous de celle du 1<sup>er</sup> semestre 2018 (qui était exceptionnel) mais reste dans la moyenne des 6 dernières années, à **18%**.

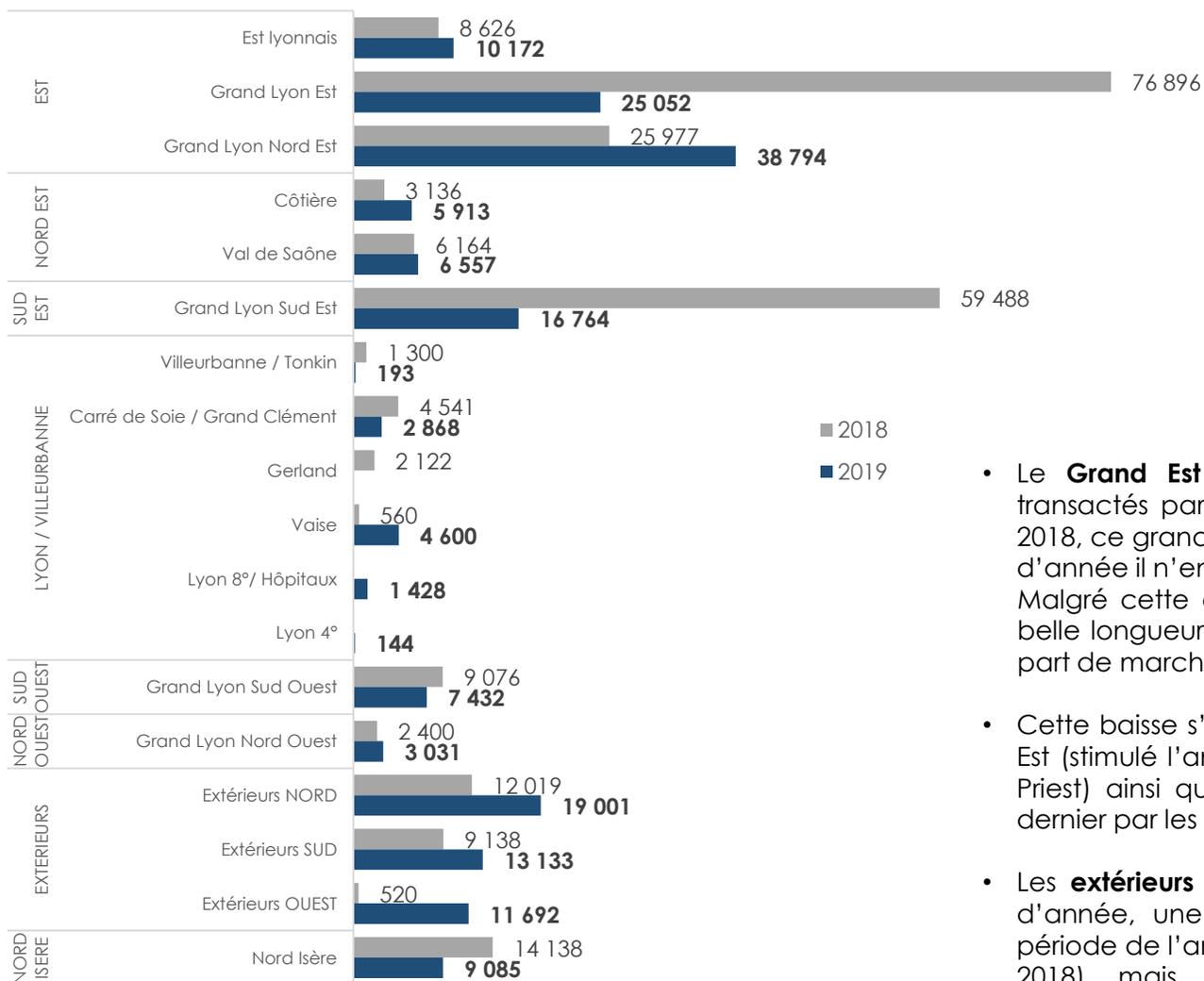
La **répartition location/acquisition devient plus homogène** en ce milieu d'année, le marché restant majoritairement **locatif**, à **55%**.

# Répartition du volume placé dans l'agglomération lyonnaise au S1 2019

**Grand Est : 59%**



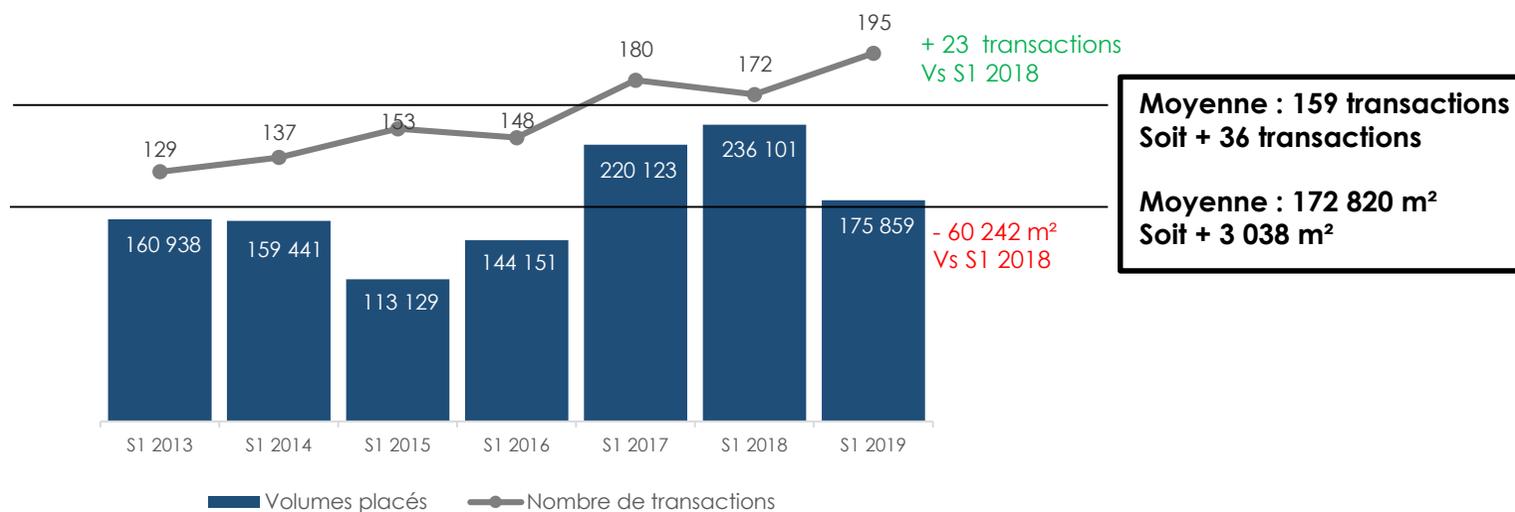
## Évolution de la demande placée par secteur – S1 2019



**GRAND EST :**  
 S1 2019 → 103 252 m² (- 77 035 m²)  
 S1 2018 → 180 287 m²

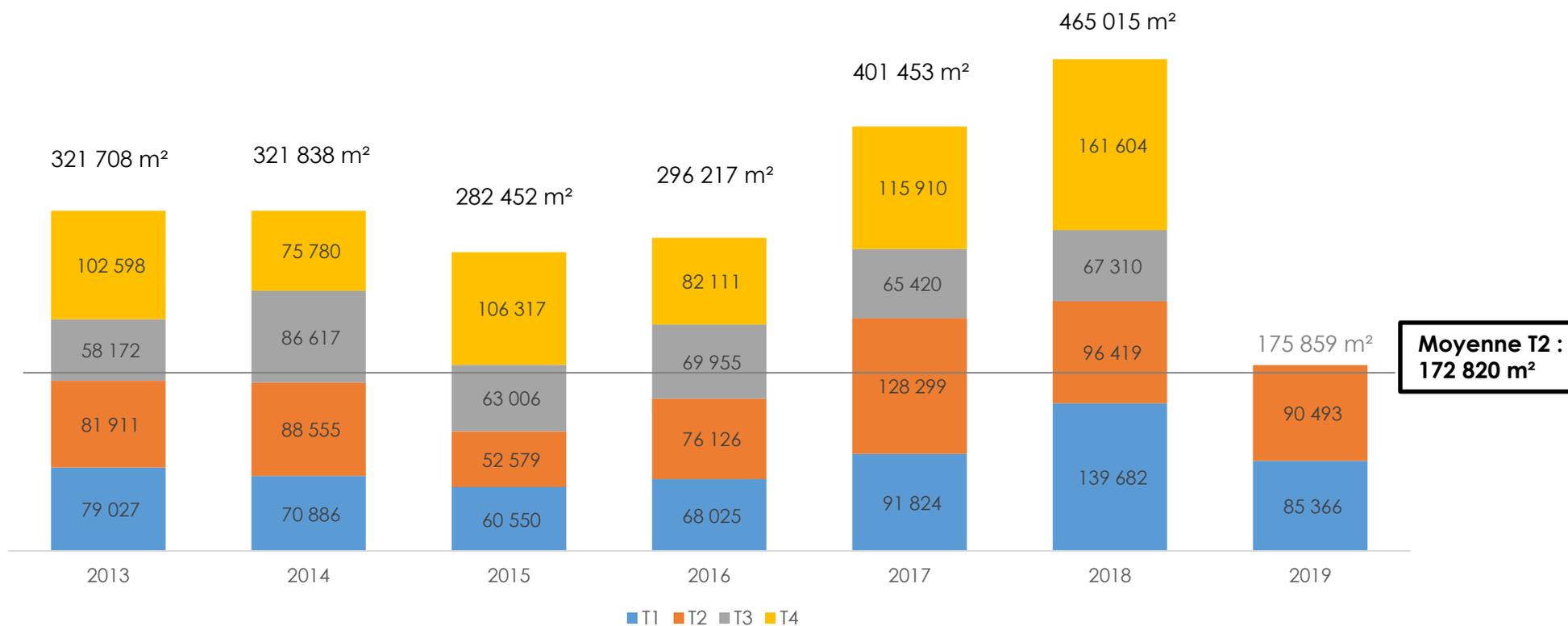
- Le **Grand Est** connaît une forte chute (-43 % de volumes transactés par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018). Et alors qu'au S1 2018, ce grand secteur représentait 76% du marché, en ce milieu d'année il n'en pèse plus que **59%**. Malgré cette chute, il conserve sa place de leader avec une belle longueur d'avance sur **son dauphin les extérieurs (25%** de part de marché).
- Cette baisse s'explique notamment par la chute de Grand Lyon Est (stimulé l'an dernier par les 29 730 m² acquis par Ecodis à St Priest) ainsi que de celle de Grand Lyon Sud-Est (boosté l'an dernier par les 40 000 m² acquis par la SNCF).
- Les **extérieurs** quant à eux connaissent, comme en ce début d'année, une **très forte croissance** par rapport à la même période de l'année dernière (**25% de part de marché** vs 9% au S1 2018), mais pèsent moins qu'au début d'année (où ils représentaient 39% des volumes placés).

## Évolution de la demande placée



- Les **volumes placés**, représentant **175 859 m²** en ce milieu d'année **chutent** par rapport à la même période l'an dernier (- 26%), mais restent légèrement au-dessus de la moyenne.
- Le **nombre de transactions** en revanche **augmente** et se situe largement au-dessus de la moyenne des 6 dernières années, traduisant un marché qui reste dynamique, et ce, même à la suite de l'année 2018 qui avait été exceptionnelle.

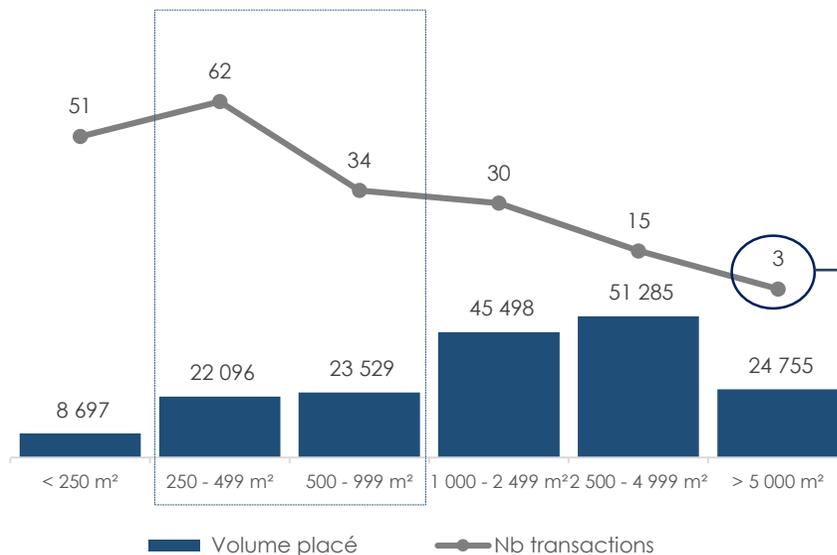
## Évolution de la demande placée Par trimestre



## Analyse de la demande placée au S1 2019

### Typologies de surfaces

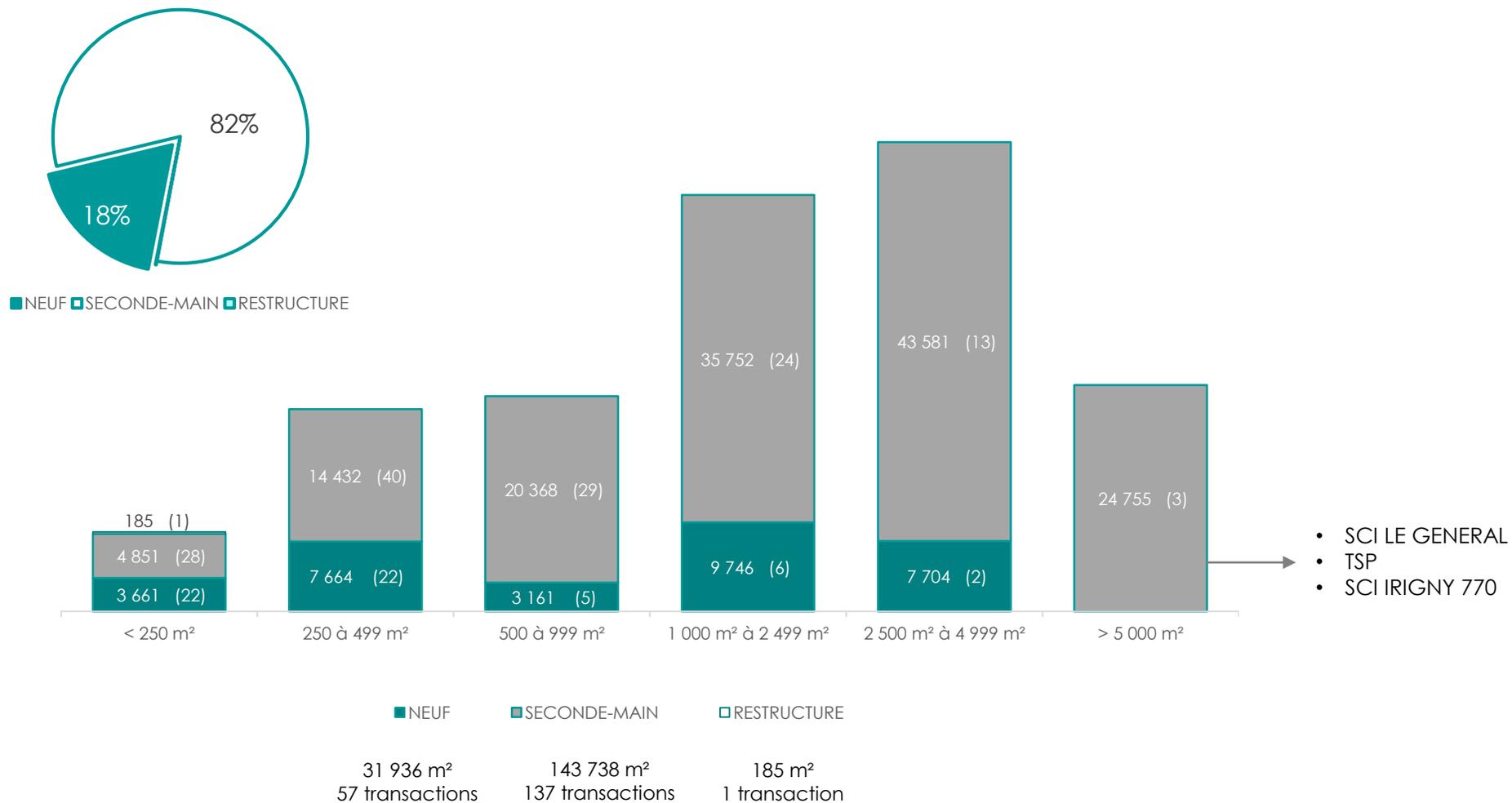
Panier moyen : 902 m<sup>2</sup>



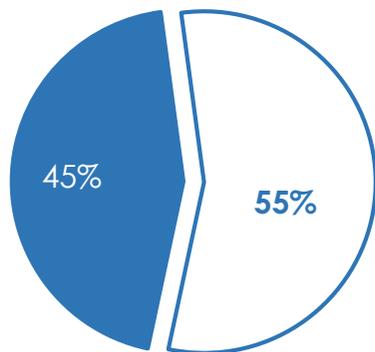
- SCI LE GENERAL – 11 000 m<sup>2</sup>  
Villefranche-sur-Saône (Acquisition)
- TSP – 7 900 m<sup>2</sup>  
Rue de Savoie - Loire Sur Rhône (Location)
- SCI IRIGNY 770 - 5 855 m<sup>2</sup>  
Rue du Broteau – Irigny (Acquisition)

- Près d'une transaction sur deux concerne les PMS (250 à 1 000 m<sup>2</sup>).

## Analyse de la demande placée au S1 2019 Répartition neuf / seconde-main (en volume)

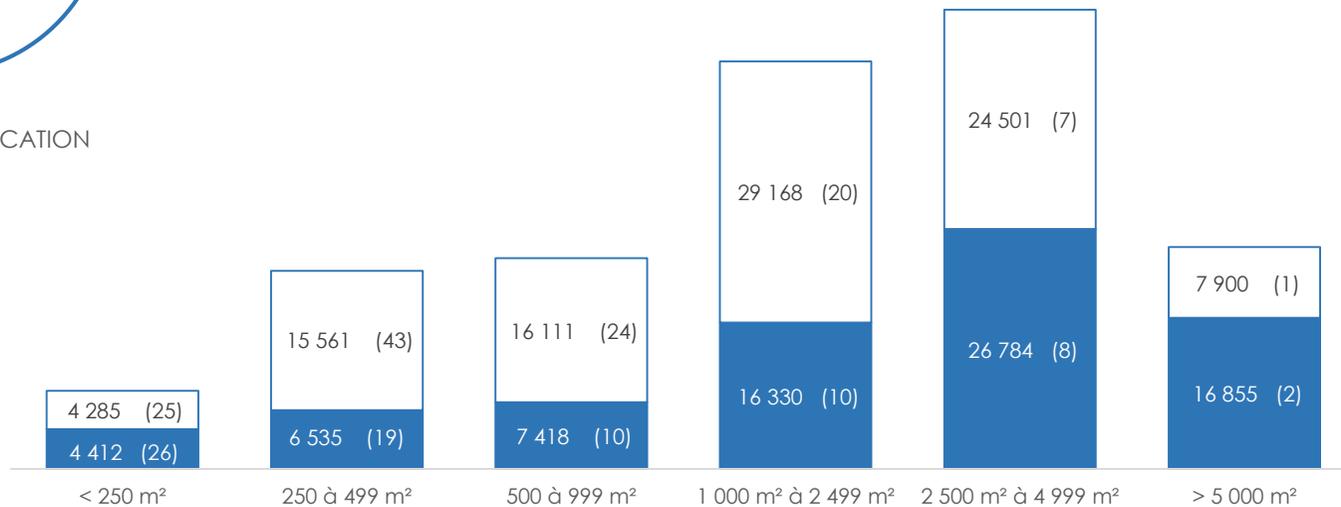


## Analyse de la demande placée au S1 2019 Répartition acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION

Panier moyen à la location : 813 m<sup>2</sup>  
Panier moyen à l'acquisition : 1 044 m<sup>2</sup>



■ ACQUISITION ■ LOCATION

78 334 m<sup>2</sup>      97 525 m<sup>2</sup>  
75 transactions      120 transactions

## Principales transactions à l'acquisition au S1 2019 (> 1 000 m<sup>2</sup>)

Secteur	Nom bâtiment		Adresse		Commune	Surface	Etat immeuble	Prix	PRENEUR
Extérieurs NORD		1220	avenue de l'	Europe	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	11 000	SECONDE-MAIN	391 €	SCI LE GENERAL
Grand Lyon Sud Ouest	Bât. 1		rue du	Broteau	IRIGNY	5 855	SECONDE-MAIN	190 €	SCI IRIGNY 770
Est lyonnais			avenue de	Gaspar Monge	SAINT BONNET DE MURE	4 355	NEUF	1 515 €	MAFELEC
Grand Lyon Nord Est		82	rue	Elisée Reclus	DECINES CHARPIEU	4 240	SECONDE-MAIN	660 €	SCI DEMAROSY
Grand Lyon Est		35	rue	Roger Salengro	GENAS	3 349	NEUF	N.C.	
Grand Lyon Est	Bât. 1	6	rue de	Bourgogne	SAINT PRIEST	3 280	SECONDE-MAIN	488 €	TRANSPORTS LAVAL
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	2	rue	Antonin Dumas	VENISSIEUX	3 200	SECONDE-MAIN	594 €	
Nord Isère		50	rue de la	Garenne	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 200	SECONDE-MAIN	516 €	
Est lyonnais	ZA de Terre Valet	1	avenue des	Catelines	SAINT LAURENT DE MURE	2 660	SECONDE-MAIN	395 €	
Vaise	Bât. 1	24	avenue	Joannès Masset	LYON 9EME	2 500	SECONDE-MAIN	1 176 €	ARIOSTE
Carré de Soie / Grand Clément	PARC URBAIN EST	103-5	rue	Alexandre Dumas	VAULX EN VELIN	2 370	NEUF	1 059 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	20	rue	Paul et Marc Barbezat	DECINES CHARPIEU	2 370	SECONDE-MAIN	633 €	
Extérieurs SUD		115	rue des	Frères Lumière	CHAPONNAY	2 175	SECONDE-MAIN	598 €	
Nord Isère	PERIPARK	25	rue du	Mollaret	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 064	NEUF	432 €	
Grand Lyon Nord Est		29	avenue du	Docteur Schweitzer	JONAGE	1 319	NEUF	899 €	
Est lyonnais		13	rue du	Claret	CHARVIEU CHAVAGNEUX	1 282	SECONDE-MAIN	671 €	Mr Régis FAVROT
Lyon 8 <sup>e</sup> / Hôpitaux	Immeuble Pitance	131	rue	Bataille	LYON 8EME	1 260	SECONDE-MAIN	1 044 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	13	rue	Jacques Monod	VAULX EN VELIN	1 200	SECONDE-MAIN	692 €	
Grand Lyon Nord Est		01-mars	rue du	Marais	VILLEURBANNE	1 160	SECONDE-MAIN	647 €	
Grand Lyon Est		2	rue	Henri Becquerel	GENAS	1 130	SECONDE-MAIN	796 €	TECHNO-BAT

Principales transactions à la location au S1 2019 (> 1 000 m<sup>2</sup>)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse			Commune	Surface	Etat immeuble	Loyers	PRENEUR
Extérieurs SUD		112	rue de	Savoie	LOIRE SUR RHONE	7 900	SECONDE-MAIN	32	TSP
Extérieurs OUEST			lieu dit le	Clairin	SAINT ROMAIN EN GIER	4 720	SECONDE-MAIN	30	SCHMOLZ + BICKENBACH
Extérieurs OUEST		17	rue de	Verdun	PONTCHARRA SUR TURDINE	4 580	SECONDE-MAIN	24	Eric Favre Wellness
Grand Lyon Nord Est		15	rue	Jean Corona	VAULX EN VELIN	3 477	SECONDE-MAIN	33	LYON BUREAU
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	1 ter	avenue du	Dr Schweitzer	MEYZIEU	3 327	SECONDE-MAIN	69	
Côtière		160	rue de	Palverne	MIRIBEL LES ECHETS	2 885	SECONDE-MAIN	52	
Extérieurs NORD		424-28	rue	Camille Desmoulins	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	2 850	SECONDE-MAIN	56	XLPR
Grand Lyon Est		5	rue	Jean Rostand	GENAS	2 662	SECONDE-MAIN	51	MAISON ANTOINE BAUD
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	34	avenue	Bruyères	DECINES CHARPIEU	2 145	SECONDE-MAIN	51	
Vaise	Bât. 1	101	avenue	Sidoïne Apollinaire	LYON 9EME	2 100	SECONDE-MAIN	43	
Grand Lyon Sud Est		2	chemin du	Génie	VENISSIEUX	2 100	SECONDE-MAIN	69	
Côtière		54	chemin des	Barmettes	BELIGNEUX	1 910	SECONDE-MAIN	42	
Est lyonnais		30	rue	Pierre et Marie Curie	SAINT PIERRE DE CHANDIEU	1 875	SECONDE-MAIN	96	
Grand Lyon Est		13	rue d'	Arsonval	CHASSIEU	1 800	SECONDE-MAIN	55	SOLIPAC
Extérieurs OUEST		15	impasse du	Chêne	CHALEINS	1 692	SECONDE-MAIN	53	
Val de Saône		110	rue du	Companet	RILLIEUX LA PAPE	1 580	NEUF	39	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	55	rue	Paul et Marc Barbezat	DECINES CHARPIEU	1 320	SECONDE-MAIN	45	PERRIER CONSTRUCTEUR
Grand Lyon Sud Est	INNOVESPACE		rue	Marcel Mérieux	CORBAS	1 294	NEUF	74	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	16	rue de	Lombardie	DECINES CHARPIEU	1 264	SECONDE-MAIN	70	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du	Canal	VILLEURBANNE	1 260	SECONDE-MAIN	40	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du	Canal	VILLEURBANNE	1 260	SECONDE-MAIN	48	EM TRANSIT
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	220-22	avenue du	24 août 1944	CORBAS	1 230	SECONDE-MAIN	35	
Grand Lyon Nord Ouest	Le SWEN PARC - 6 Bâtiments	1	rue des	Vergers	LIMONEST	1 132	SECONDE-MAIN	71	
Grand Lyon Est	PARC RN'BOW 1	155	route de	Grenoble	SAINT PRIEST	1 119	NEUF	100	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du	Canal	VILLEURBANNE	1 073	SECONDE-MAIN	66	EM TRANSIT
Nord Isère	SWEN PARC		avenue de	Tharabie	SAINT QUENTIN FALLAVIER	1 011	SECONDE-MAIN	45	
Grand Lyon Est	Bât. 1	42	avenue du	Progrès	CHASSIEU	1 003	SECONDE-MAIN	42	
Grand Lyon Sud Est		4	avenue du	24 août 1944	CORBAS	1 000	SECONDE-MAIN	78	KILOUTOU ENERGIE

## L'équipe Brice Robert Arthur Loyd



### BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2018 À LYON C'EST :



1980

Création de l'entreprise



32

collaborateurs



248

transactions



128 279 m<sup>2</sup>

commercialisés

## L'équipe dédiée à vos besoins

L'ensemble de l'équipe des Locaux d'Activités reste à votre disposition pour répondre à vos questions et se fera un plaisir de vous apporter ses conseils.

### ÉQUIPE LOCAUX D'ACTIVITÉS



**Jean-Pascal DENYS**  
Manager Activités



**François SALLES**  
Consultant Associé



**Gregory SALICHON**  
Consultant Associé



**Arthur MUSY**  
Consultant Associé



**Edouard CHADAN**  
Consultant



**Clément DARLING**  
Consultant



**Vanessa RINIERI**  
Assistante



**Lauren HENRIQUES**  
Assistante



**Mathias GARCIN**  
Responsable Marketing



**Pauline LIONTI**  
Responsable Études



**Lola RODAMEL**  
Marketing

### ÉQUIPE MARKETING

## Le réseau Arthur Loyd



# CRÉATEUR «DE» POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



**74**  
agences



**350**  
collaborateurs



**3 000**  
transactions



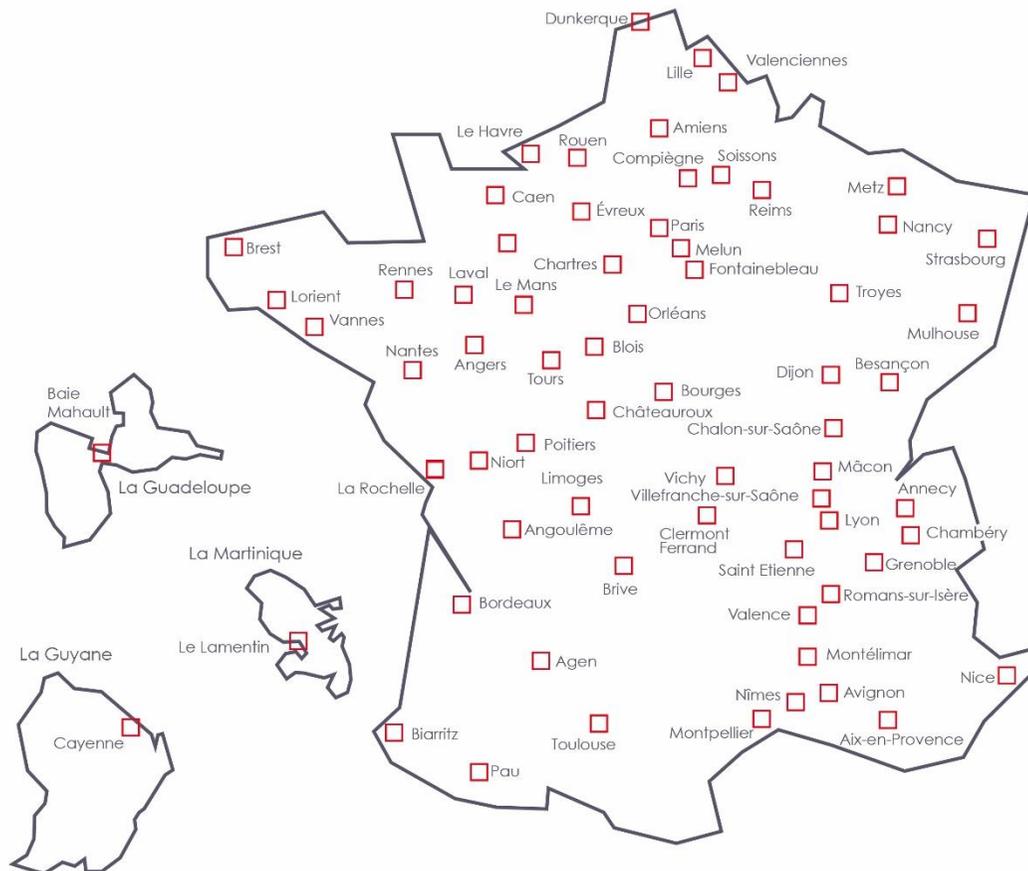
**3,2 M m<sup>2</sup>**  
commercialisés

### BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

15 rue Bossuet - 69006 Lyon

Tél : 04 72 83 08 08 -

E-mail : [contact@bricerobert.com](mailto:contact@bricerobert.com)



Suivez-nous sur : **inf**