

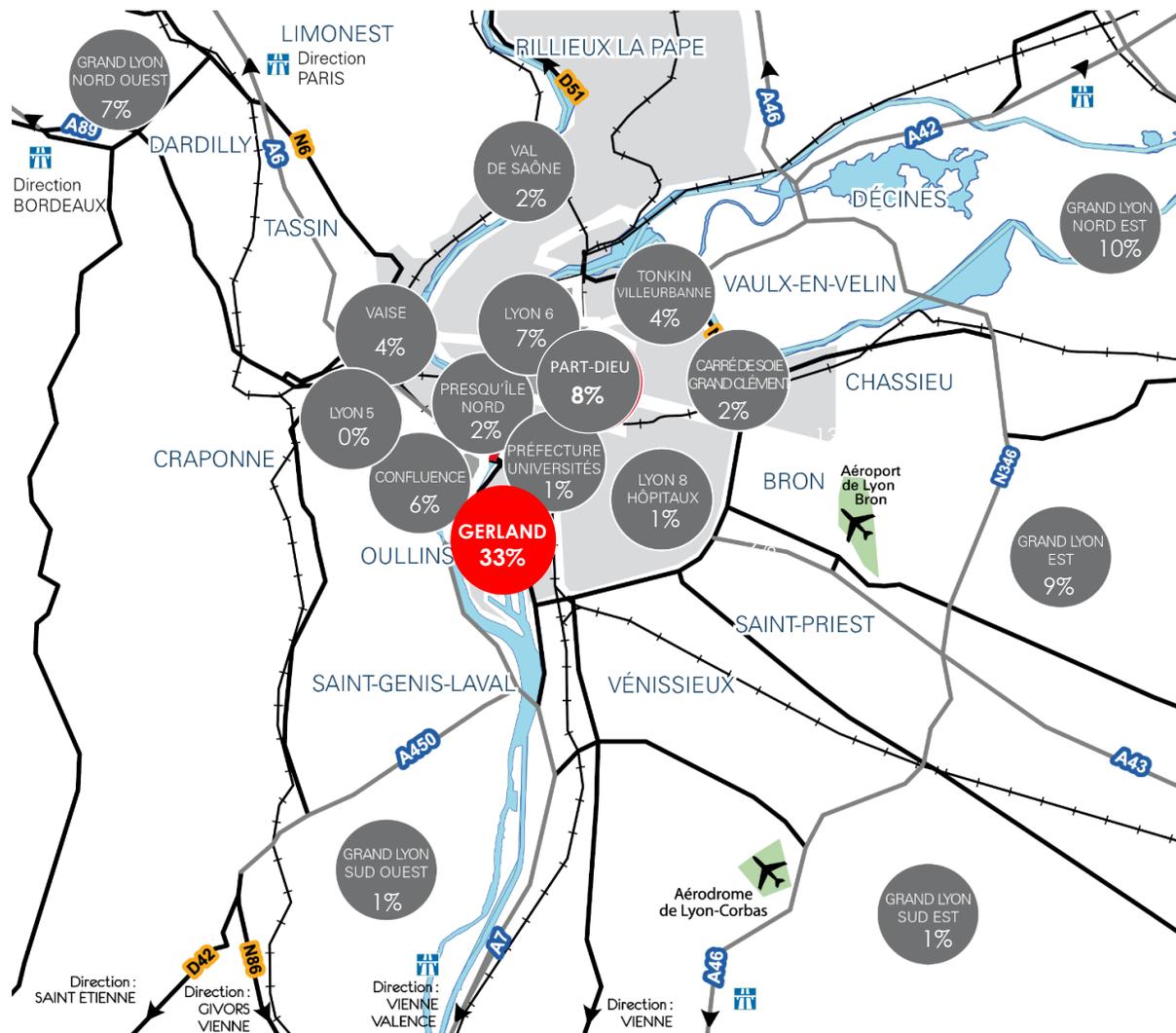
Étude de marché – Immobilier de Bureaux en région lyonnaise *S1 2019*



Sommaire

1. Répartition et évolution du volume par secteurs	3
2. Chiffres clés	4
3. Évolution de la demande placée et du nombre de transactions	6
4. Analyse de la demande placée	
1. Typologies de surfaces	7
2. Ventilation neuf / seconde main	8
3. Ventilation location / acquisition	10
5. Loyers et prix de vente moyens	12
6. Principales transactions	13
7. Projets à venir	14
8. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	15

Cartographie des secteurs représentatifs du marché au S1 2019*



Intramuros : 70%
Extérieurs : 30%
Hors agglomération : 1%

* en volume placé

De nouveaux records à la moitié de l'année !

Chiffres clés à fin juin 2019

Demande placée	223 434 m ² (129 711 m ² au S1 2018)
Nb transactions	291 transactions (297 au S1 2018)
Panier moyen	768 m ²
Loyer prime	303 €/m ² à la Tour Silex 2 (SOLVAY pour 9 900 m ²)
Part du neuf	68% (76 transactions)
Part de la location	69% (226 transactions)

L'année avait commencé sur les chapeaux de roue ; le 2^{ème} trimestre fait bien mieux en dépassant la barre des 120 000 m² placés, pour atteindre en milieu d'année un total de près de 100 000 m² de plus qu'à la même période en 2018.

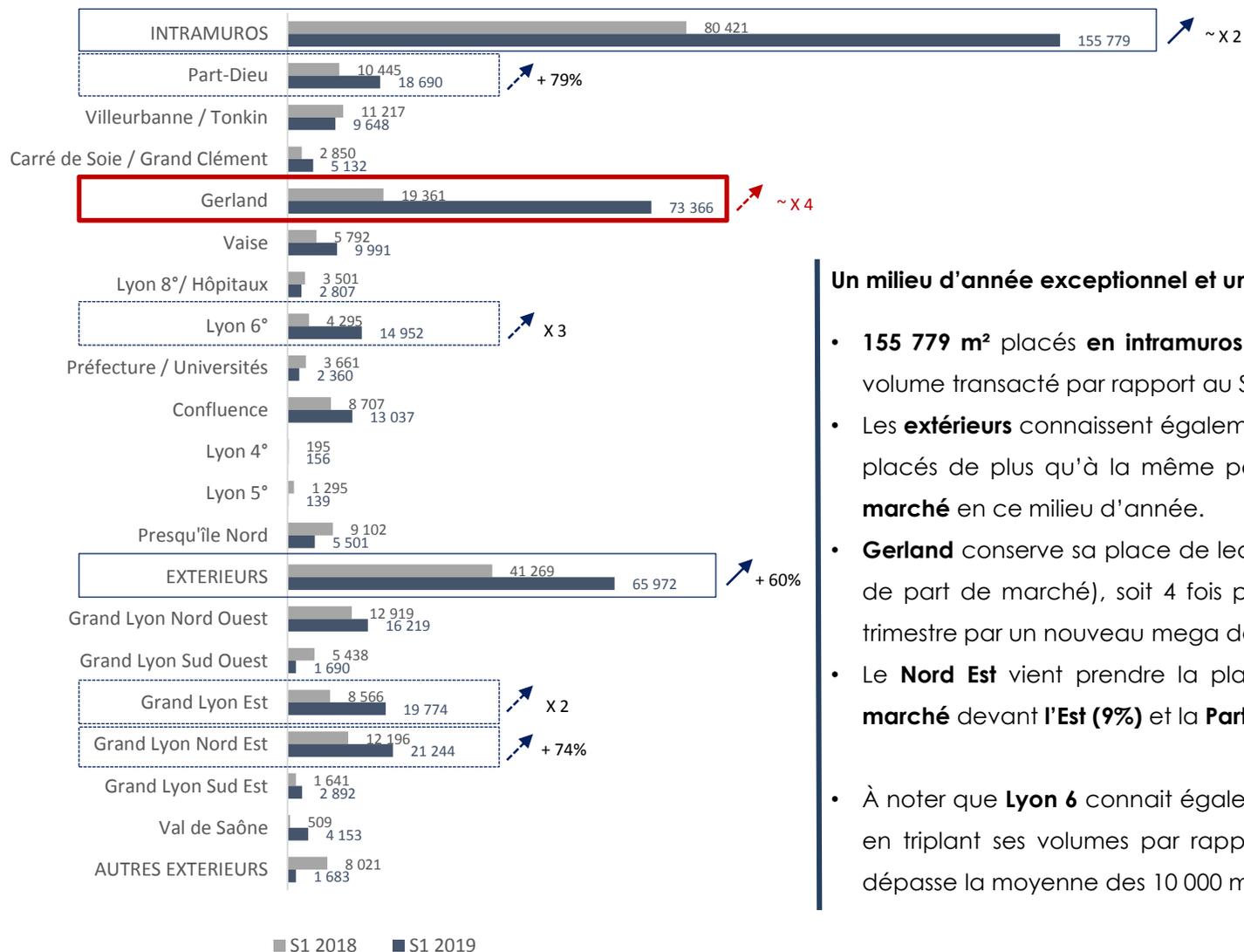
Gerland conserve sa longueur d'avance, avec, encore ce trimestre, la plus grosse transaction : 27 480 m² loués par FRAMATOME au WORK IN PARK. A noter que sa part de marché baisse légèrement par rapport au 1^{er} trimestre, mais pèse encore 1/3 des volumes transactés.

C'est le **Nord Est** qui a profité de cette belle dynamique ce 2^{ème} trimestre, lui valant la place de dauphin avec **10% de part de marché**, devant **l'Est (9%)** et la **Part-Dieu (8%)**.

Les extérieurs ont été boostés par deux grosses transactions à l'acquisition, représentant à elles seules ¼ des volumes placés ce 2^{ème} trimestre : **RTE qui acquiert 20 250 m²** pour son Campus à Jonage et **Renault Trucks qui investit 11 300 m²** dans son centre de R&D à St Priest.

Les gros deals ont également stimulé le **marché du neuf**, le faisant passer à **68%** (vs moyenne de 50% depuis 2010).

Évolution de la demande placée par secteurs

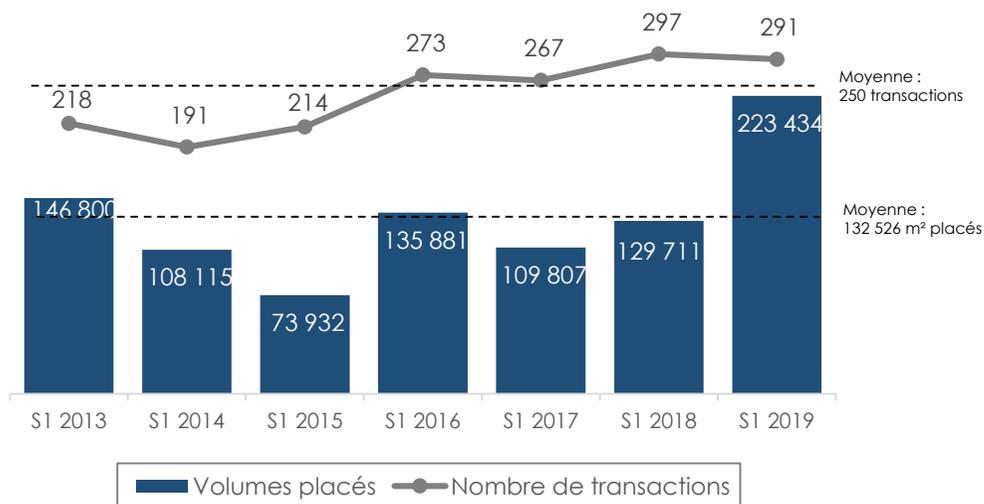


Un milieu d'année exceptionnel et un attrait pour la périphérie

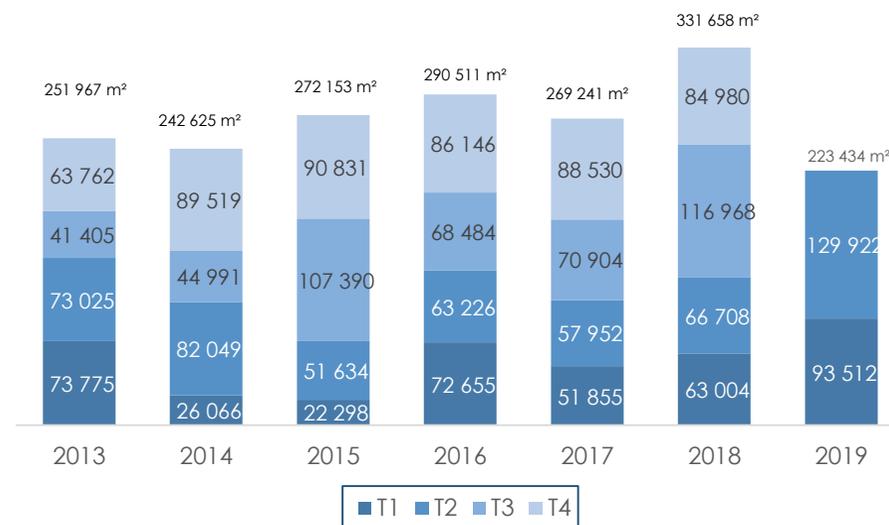
- **155 779 m²** placés **en intramuros** au S1 2019, soit presque 2 fois plus de volume transacté par rapport au S1 2018.
- Les **extérieurs** connaissent également une forte croissance avec 24 703 m² placés de plus qu'à la même période l'an dernier, pesant ainsi **1/3 du marché** en ce milieu d'année.
- **Gerland** conserve sa place de leader avec **plus de 70 000 m²** placés (1/3 de part de marché), soit 4 fois plus qu'au 1^{er} semestre 2018, boosté ce trimestre par un nouveau mega deal (27 480 m² acquis par FRAMATOME).
- Le **Nord Est** vient prendre la place de dauphin avec **10% de part de marché** devant l'**Est (9%)** et la **Part-Dieu (8%)**.
- À noter que **Lyon 6** connaît également une belle progression ce trimestre, en triplant ses volumes par rapport à la même période l'an dernier et dépasse la moyenne des 10 000 m² placés sur les trois dernières années.

Évolution de la demande placée

Évolution de la demande placée en volume et en nombre de transactions



Évolution de la demande placée par trimestre

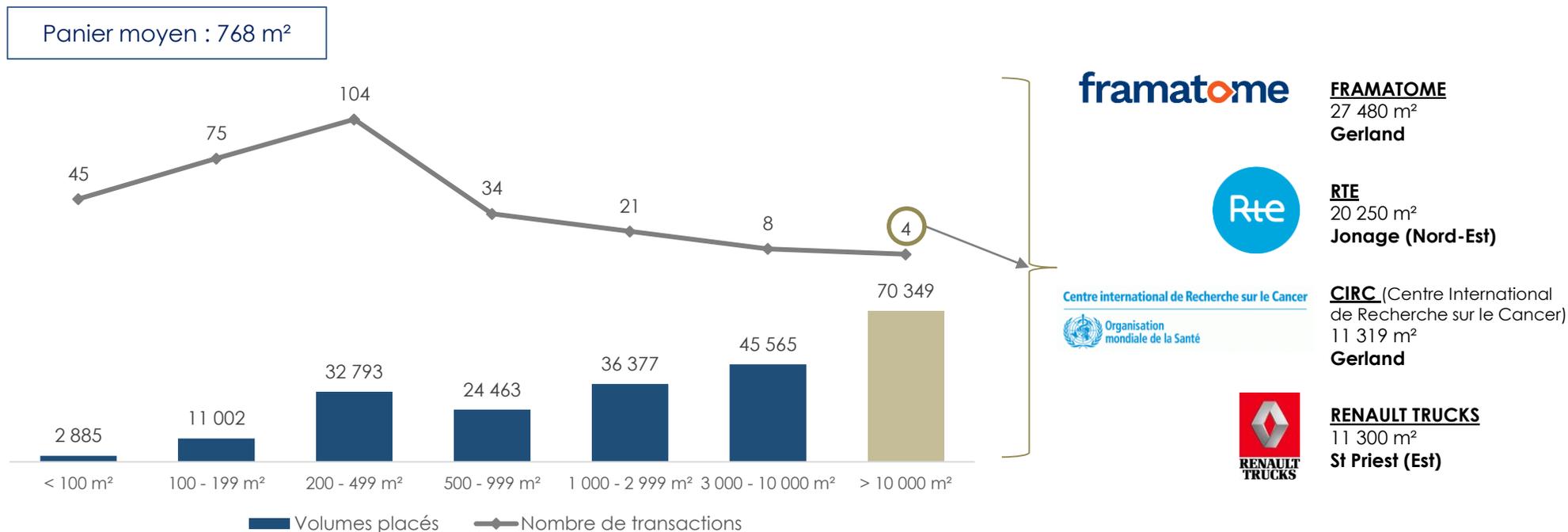


Un nouveau record en volume placé

- **223 434 m² placés** au S1 2019 soit plus de 90 000 m² de plus que la moyenne des 6 dernières années.
- Ce deuxième trimestre, encore plus dynamique que le 1^{er} tend à confirmer nos prévisions de nouveau record pour l'année 2019, qui devrait largement dépasser le seuil des 350 000 m² placés.

Analyse de la demande placée au S1 2019

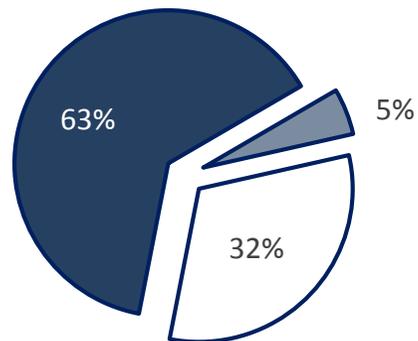
Typologies de surfaces



Les mega deals continuent de dynamiser le marché

- **12 deals de plus de 3 000 m²** (soit le même nombre que sur toute l'année 2018) réalisés sur l'ensemble de l'agglomération.
- **6 transactions sur 10** se sont signées **sur les PMS** (100 – 500 m²). A noter que, si elles restent dans la moyenne de ces dernières années, ces surfaces sont toutefois en léger repli en nombre de signatures par rapport au S1 2018 (179 vs 187).
- Le **panier moyen** atteint **768 m²** contre 437 m² au S1 2018, boosté par ces mega deals.

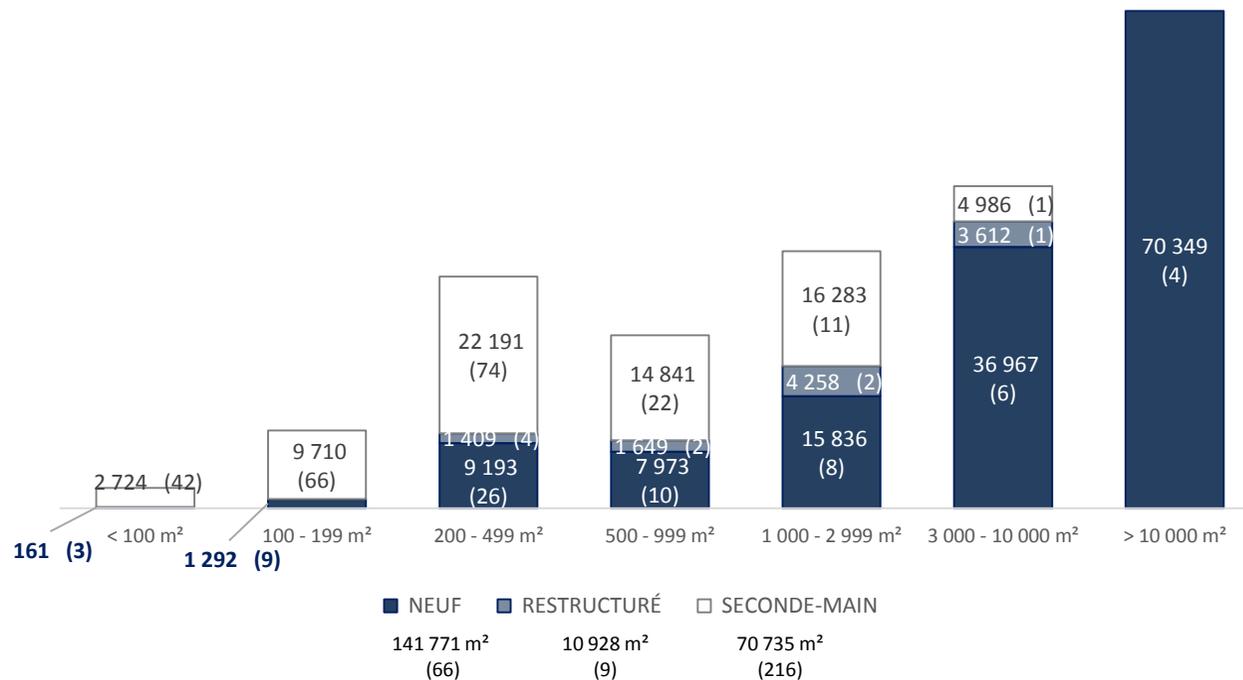
Analyse de la demande placée au S1 2019 Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



■ NEUF ■ RESTRUCTURÉ ■ SECONDE-MAIN

S1 2018 : 41% neuf / 8% restructuré / 51% seconde-main

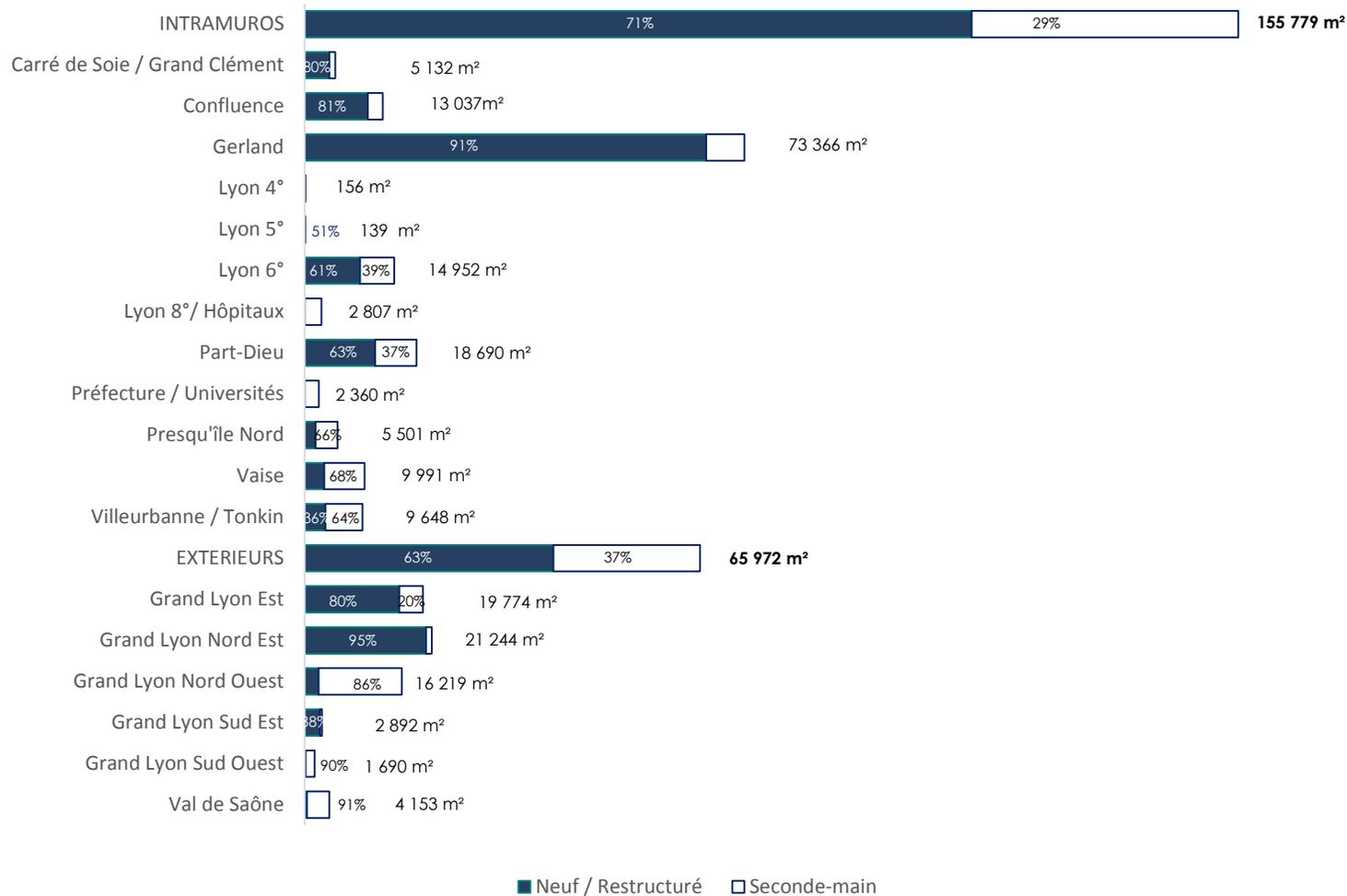
Panier moyen dans le neuf / restructuré : 2 036 m²
Panier moyen dans le seconde-main : 327 m²



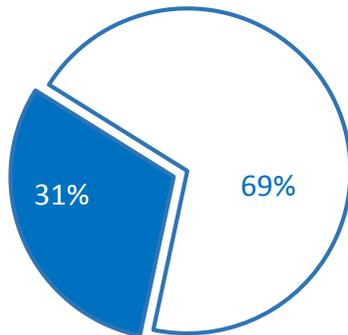
- **68% du volume placé** concerne des transactions dans le **neuf ou dans le restructuré** au S1 2019, soit une nette progression par rapport au S1 2018, due aux 11 des 12 mega deals réalisés dans le neuf.
- En nombre de transactions en revanche, **7 sur 10 sont signées dans le seconde-main**.

Analyse de la demande placée au S1 2019

Ventilation neuf / seconde-main (en volume)

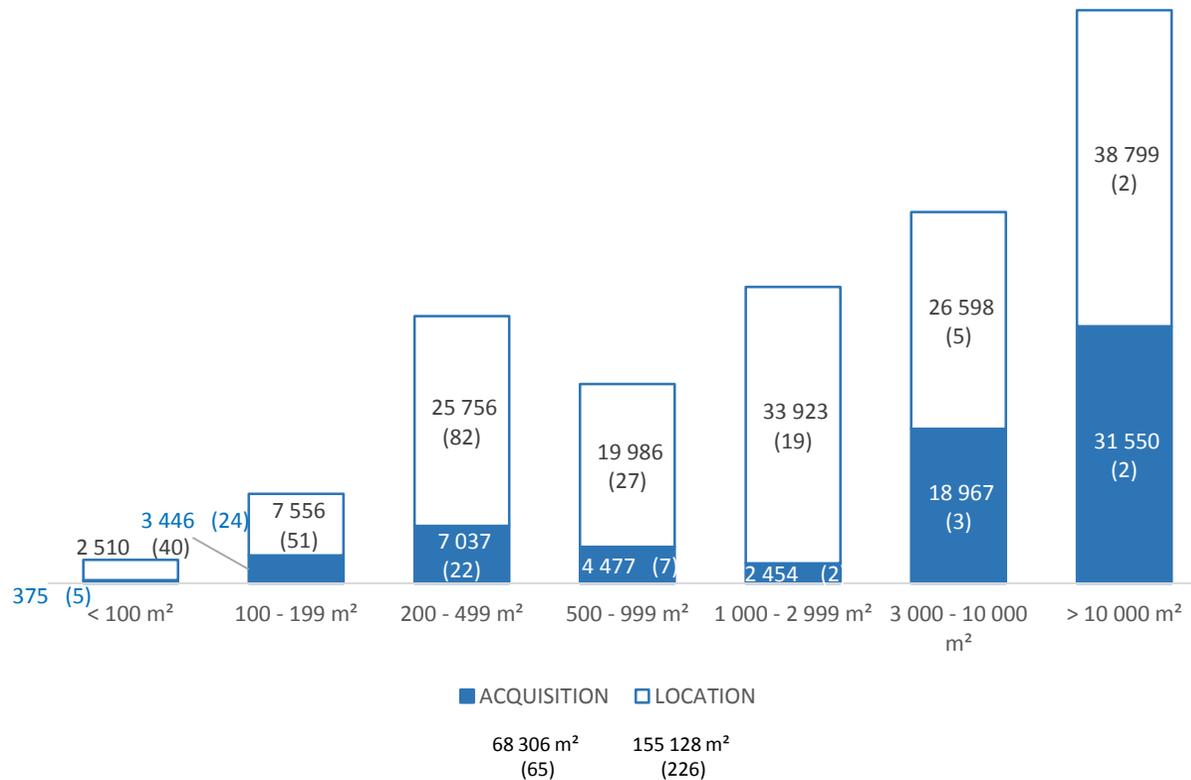


Analyse de la demande placée au S1 2019 Ventilation acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION

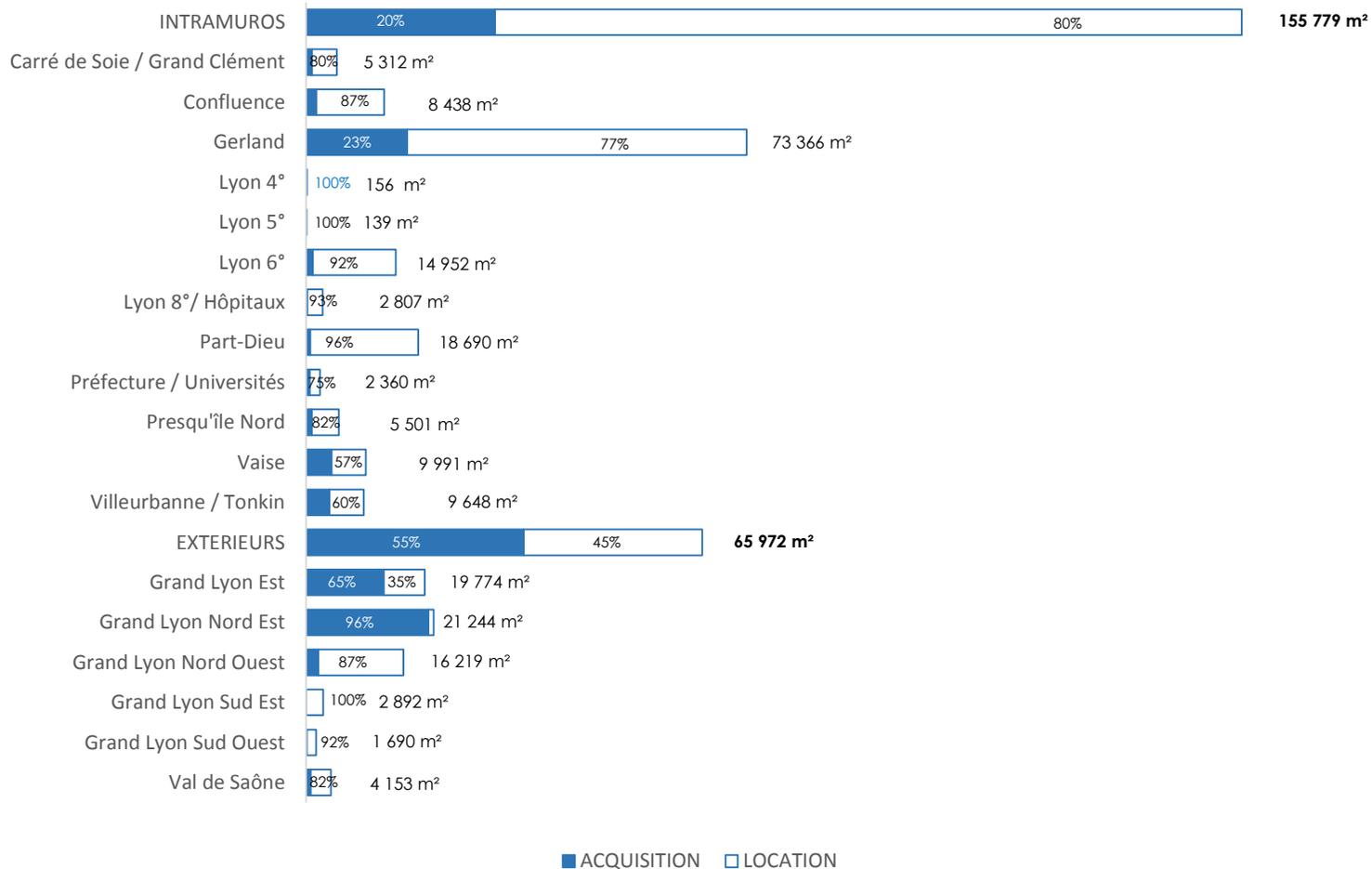
S1 2018 : 21% acquisition / 79 % location



- **1/3 des volumes placés** proviennent de transactions **à l'acquisition**.
- En ce qui concerne les **grandes surfaces** (> 3 000 m²), **58% des transactions** se sont signées **à la location**.

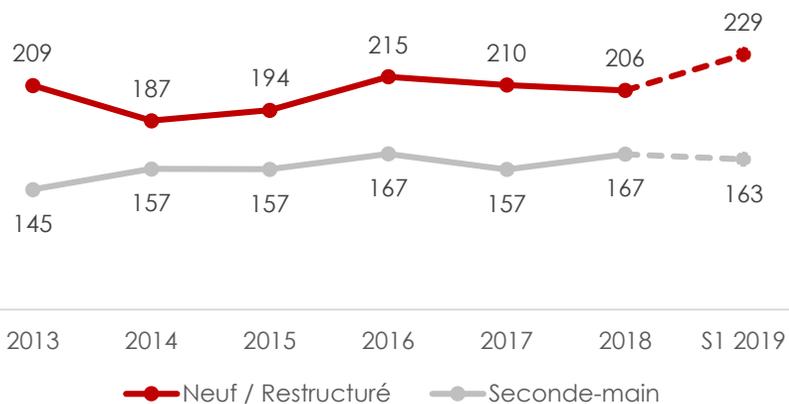
Analyse de la demande placée au S1 2019

Ventilation acquisition / location (en volume)

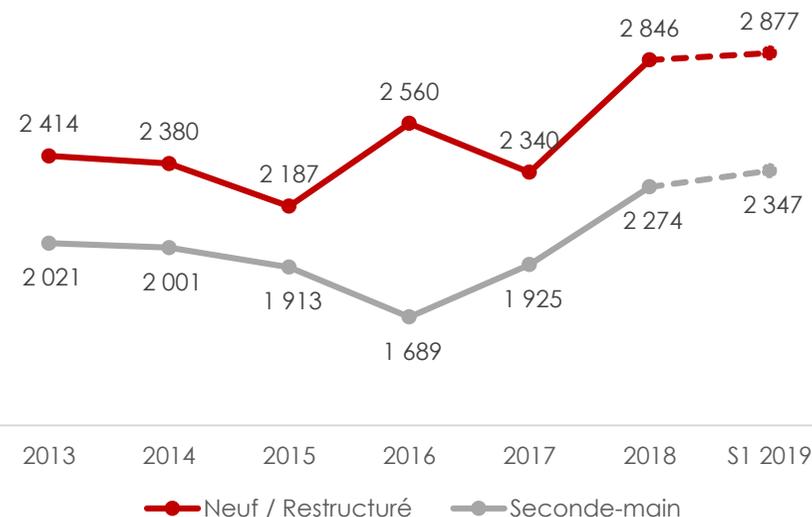


Loyers et prix de vente moyens

Loyers moyens

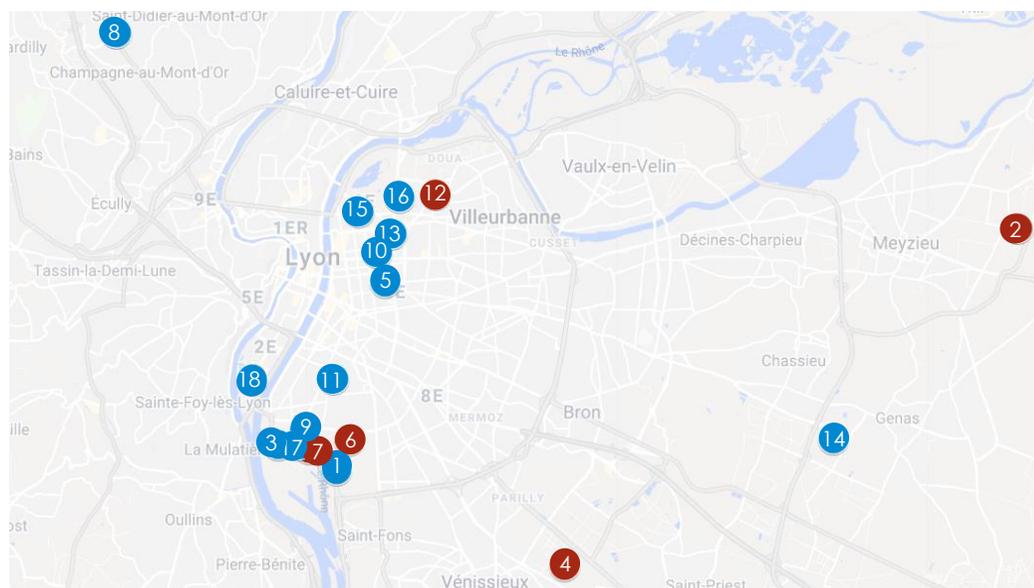


Prix de vente moyens



- Les **loyers dans le neuf** connaissent une **forte progression**, aussi bien en intramuros qu'en périphérie. Dans le **seconde-main**, ils restent **stables**.
- En ce qui concerne les **loyers moyens**, ceux-ci **augmentent en intramuros** mais restent **stables en périphérie**.
- Les **prix de vente moyens** quant à eux augmentent nettement en périphérie.

Principales transactions (> 2 000 m²) au S1 2019



	Nom bâtiment	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
1	WORK IN PARK	boulevard Chambaud de la Bruyère	LYON 7EME	LOCATION	27 480	NEUF	Valeur N.C.	FRAMATOME
2	CAMPUS RTE	23 Avenue Lionel Terray	JONAGE	ACQUISITION	20 250	NEUF	Valeur N.C.	RTE
3	NOUVEAU CIRC	1-3 rue du Vercors	LYON 7EME	LOCATION	11 319	NEUF	Valeur N.C.	CIRC
4	Renault Trucks - Centre de R & D	39 route de Lyon	SAINT PRIEST	ACQUISITION	11 300	NEUF	2 920 €	RENAULT TRUCKS EXTENSION
5	Tour Silex 2	39 rue des Cuirassiers	LYON 3EME	LOCATION	9 900	NEUF	303 €	SOLVAY
6	LA POSTE	11 rue Saint Jean de Dieu	LYON 7EME	ACQUISITION	9 887	NEUF	Valeur N.C.	LA POSTE
7	TECHSUD	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	ACQUISITION	5 980	NEUF	Valeur N.C.	NEXANS R ET D
8	Le Bois des Côtes 2	300 route Nationale 6	LIMONEST	LOCATION	4 986	SECONDE-MAIN	135 €	CRÉDIT AGRICOLE
9	Les Jardins du LOU - Bât. 1 à 6	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	4 729	NEUF	220 €	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
10		109 rue Trête d'Or	LYON 6EME	LOCATION	3 612	RESTRUCTURÉ	232 €	MAZARS
11	SUN 7	5 Rue Abraham BLOCH	LYON 7EME	LOCATION	3 371	NEUF	185 €	EKIUM Group
12	IMPULSE (3 bât.)	73-77 avenue Galline	VILLEURBANNE	ACQUISITION	3 100	NEUF	Valeur N.C.	UBISOFT ENTERTAINMENT
13		132 rue Bossuet	LYON 6EME	LOCATION	2 838	RESTRUCTURÉ	272 €	REGUS
14	Parc EVEREST	54 rue Marcel DASSAULT	GENAS	LOCATION	2 798	NEUF	159 €	SOLVAY - RHODIA OPERATIONS
15	CONSULAT REPUBLIQUE POPULAIRE DE CHINE	69 rue Duquesne	LYON 6EME	LOCATION	2 635	NEUF	Valeur N.C.	CONSULAT DE CHINE
16	Le Paléo	35-37 rue Louis Guérin	VILLEURBANNE	LOCATION	2 610	SECONDE-MAIN	185 €	ANSYS France
17	Les Jardins du LOU - Bât. 1 à 6	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	2 400	NEUF	Valeur N.C.	MATMUT
18	Ecole d'Architecture	rue Paul Montrochet	LYON 2EME	LOCATION	2 200	NEUF	250 €	STRATE ÉCOLE DESIGN

Exemples de projets à venir > 5 000 m²



KBIS
7 583 m² livrés en juin 2020
Carré de Soie / Grandclément



EKLA A
11 000 m² livrés au 4T 2020
Gerland



KALY
5 000 m² livrés au 1T 2021
Villeurbanne / Tonkin



FIFTY FIVE
5 000 m² livrés en juin 2020
Vaise



IMPULSE
5 511 m² livrés fin 2020
Villeurbanne / Tonkin



WORK #1 & #2
7 100 m² livrés au 2T 2021
Confluence



LES JARDINS DU LOU
16 176 m² livrés en juin 2020
Gerland



SILEX 2
14 369 m² livrés au 1T 2021
Part-Dieu



ALPIERRE
6 000 m² livrés au 3T 2021
Vaise



PARKVIEW
22 335 m² livrés en août 2020
Villeurbanne/Tonkin



URBAN GARDEN
5 770 m² livrés au 1T 2021
Gerland

L'équipe Brice Robert Arthur Loyd



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Jean-Pascal DENYS
Président

BUREAUX



Valérie MELON
Consultante Associée



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Johanne LEPINE
Consultante Associée



Paul CHALLIOUX
Consultant



Pierre LABOPIN
Consultant Associé



Thibaud GAILLARD
Consultant



Yasmina ZADAR
Assistante

LOCAUX D'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

COMMERCES



Estelle POTIER
Consultante



Vanessa HUGOT-MERLOT
Assistante - Standard



Louis-Robert LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Anne NICOLAON
Analyste

RESSOURCES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable Marketing



Pauline LIONTI
Responsable Études



Lola RODAMEL
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



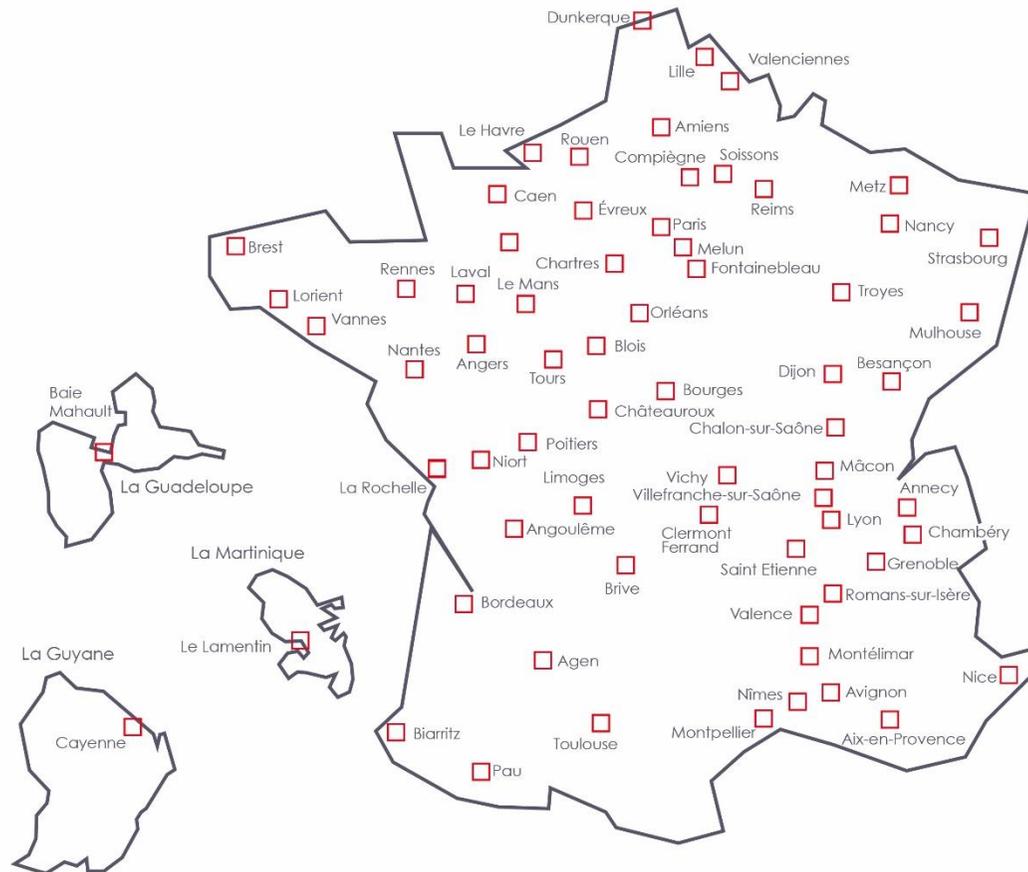
3,2 M m²
commercialisés

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

15 rue Bossuet - 69006 Lyon

Tél : 04 72 83 08 08 -

E-mail : contact@bricerobert.com



Suivez-nous sur : [inf](#) [@](#) [t](#)