

Arthur  
Loyd

BRICE ROBERT RHÔNE-ALPES

Étude de marché 2018

ÉDITION 2019

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



Immeuble SKY56 - © Renaud ARAUD

BUREAUX – LOCAUX D'ACTIVITÉS – LOGISTIQUE – INVESTISSEMENT – ÉTUDES



# LES ÉQUIPES DE BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

## BUREAUX



Maryse  
CADEGROS  
Directeur Général



Valérie MELON  
Consultante  
Associée



Johanne LEPINE  
Consultante  
Associée



Pierre LABOPIN  
Consultant  
Associé



Frédéric BESSE  
Responsable  
grands comptes



Jonathan GARCIA  
Consultant  
Associé



Paul CHAILLIOUX  
Consultant



Thibaud GAILLARD  
Consultant



Léa LANUC  
Consultante

## INVESTISSEMENT



Pierre  
POUPONNEAU  
Consultant



Yasmina  
ZADAR  
Assistante



Dominique  
DEVARAINE  
Assistante



Louis-Robert  
LAJUGIE  
Directeur



Agnès BUGUET  
Directeur



Anne NICOLAON  
Analyste

## LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS  
Président



François SALLES  
Consultant  
Associé



Gregory SALICHON  
Consultant  
Associé



Arthur MUSY  
Consultant  
Associé



Clément DARLING  
Consultant



Edouard CHADAN  
Consultant



Vanessa RINIERI  
Assistante



Lauren HENRIQUES  
Assistante

## COMMERCES



Estelle POTIER  
Consultante



Marine GUTTON  
Consultante



Nadia TORDJMAN  
Assistante



Patricia GRANGEON  
Secrétaire Général



Mathias GARCIN  
Responsable  
Marketing



Pauline LIONTI  
Responsable  
Études



Lola RODAMEL  
Responsable  
social media



Adrien STIKER  
Chef de projet  
Marketing digital

## DIRECTION MARKETING DIGITAL / ÉTUDES



## IMMOBILIER D'ENTREPRISE LYON & AGGLOMÉRATION

# 2018 : UNE ANNÉE RECORD !

2018 est une année record pour l'immobilier d'entreprise dans notre agglomération tant en bureaux, locaux d'activités qu'en investissement.

Le marché lyonnais est le 1<sup>er</sup> derrière Ile de France et devient de plus en plus attractif pour les investisseurs aussi bien nationaux qu'internationaux.

Expert reconnu du marché Lyonnais, la Société Brice Robert Arthur Loyd réalise ainsi une excellente année 2018.

Fort de notre expertise, nous vous livrons notre nouvelle étude de marché qui intègre un focus sur les principaux secteurs géographiques de la métropole pour vous apporter tous les éléments clés afin de mieux appréhender ce marché.

Nos équipes et notre département Marketing/Études se feront un plaisir de vous commenter cette analyse et restent à votre disposition.



Jean-Pascal Denys  
Président

## LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



+70  
agences



350  
collaborateurs



3 000  
transactions



3,2 M m<sup>2</sup>  
commercialisés

## BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2018



1980  
Création de l'entreprise



32  
collaborateurs



248  
transactions



128 279 m<sup>2</sup>  
commercialisés

# SOMMAIRE

Bureaux  
page 5

1

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.6
2. Analyse de la demande placée p.7
3. Analyse des segments de surfaces p.8
4. Volumes placés par secteur d'activité NAF p.9
5. Segments de surface selon les secteurs p.10
6. Analyse de l'offre disponible à 1 an p.11
7. Les grands deals de 2018 p.12
8. Quelques projets à venir p.14
9. Analyse de 14 secteurs de l'agglomération Lyonnaise p.15
10. Conclusion et perspectives p.40

Locaux d'Activités  
page 41

2

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.42
2. Analyse de la demande placée p.43
3. Analyse des valeurs financières p.46
4. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.47
5. Les grandes transactions en 2018 p.48
6. Zoom sur le Grand Est p.49
7. Zoom sur les petites et moyennes surfaces dans le neuf p.51
8. Quelques projets à venir p.52
9. Conclusion et perspectives p.53

Logistique  
page 54

3

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.55
2. La demande placée p.56
3. L'offre immédiate p.57
4. L'offre potentielle p.57
5. Les valeurs locatives p.58
6. Conclusion et perspectives p.58

Investissement  
page 59

4

1. Les montants investis p.61
2. Répartition par typologie d'actifs p.62
3. Bureaux : répartition par secteur géographique p.63
4. Répartition par tranche de montants investis p.64
5. Évolution des taux prime p.65
6. Conclusion et perspectives p.65

Marketing/Études  
page 66

5

- Études et Marketing 360° p.66

1



Bureaux

# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

331 658 m<sup>2</sup>  
616 transactions

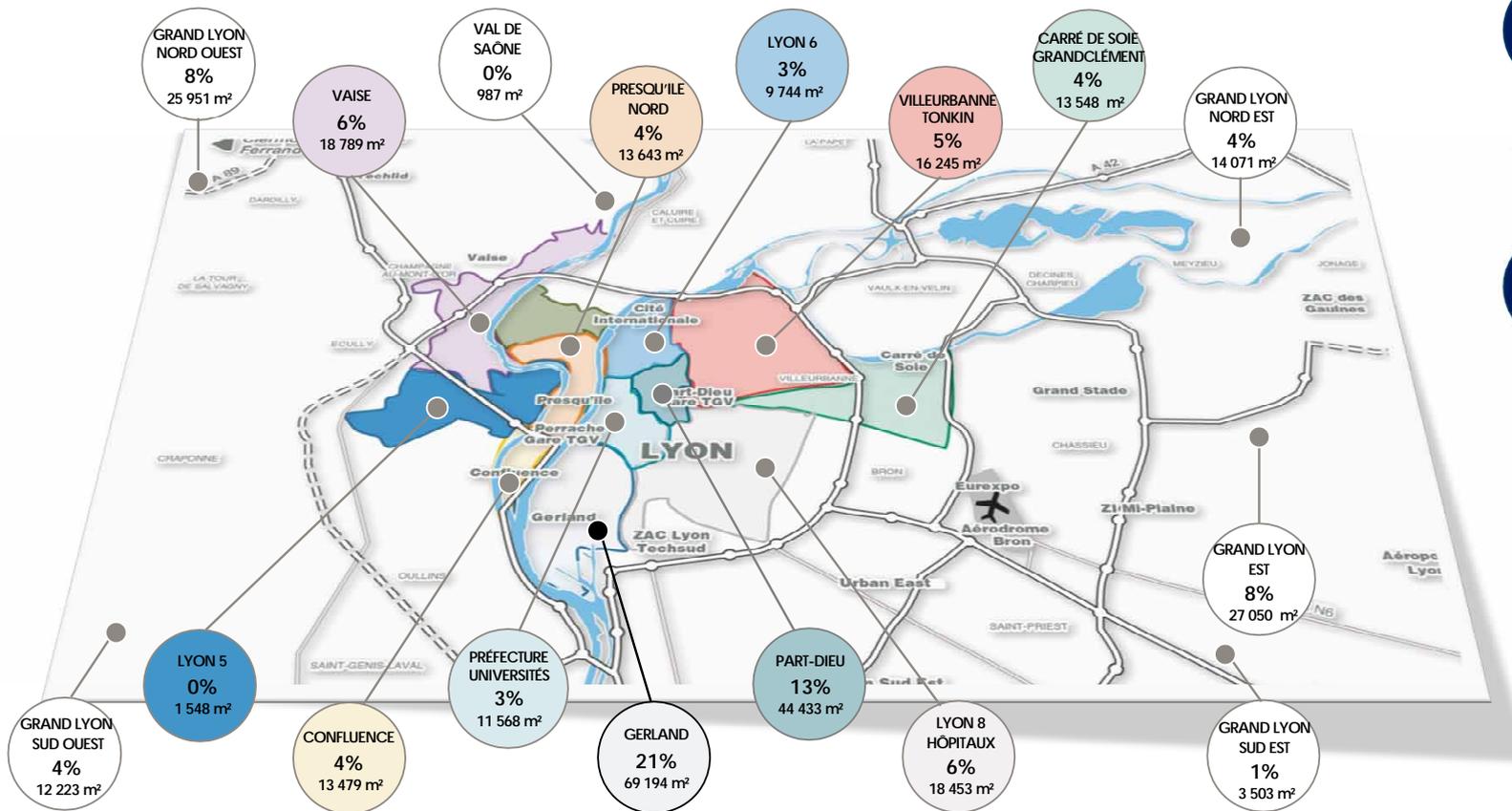
Acquisition

30%

70%

Location

Notre étude porte sur 17 secteurs représentatifs du marché



56%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

370 000 m<sup>2</sup>

6%

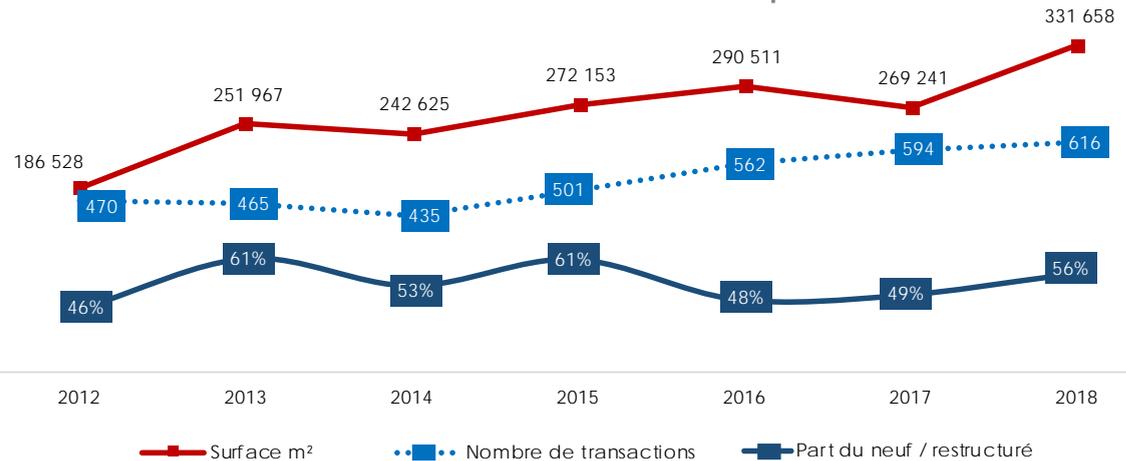
Taux de vacance à 6 mois

## 2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

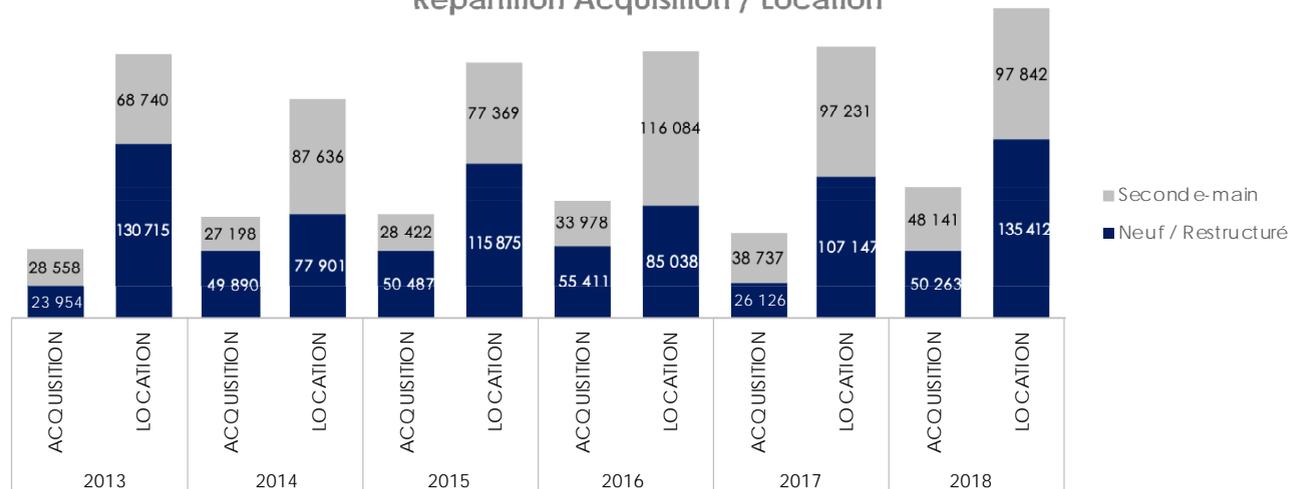
- 2018 est une année record pour le marché lyonnais qui dépasse largement et pour la première fois le seuil des **300 000 m<sup>2</sup>**.
- Le nombre de transactions atteint également un record historique de **616 deals**.
- Lyon reste un **marché locatif à 70%**.
- Cette année a été marquée par le retour des **mega deals**.
- **Gerland prend la place de leader avec 21%** de part de marché devant la Part-Dieu en pénurie d'offres.



Évolution de la demande placée



Répartition Acquisition / Location

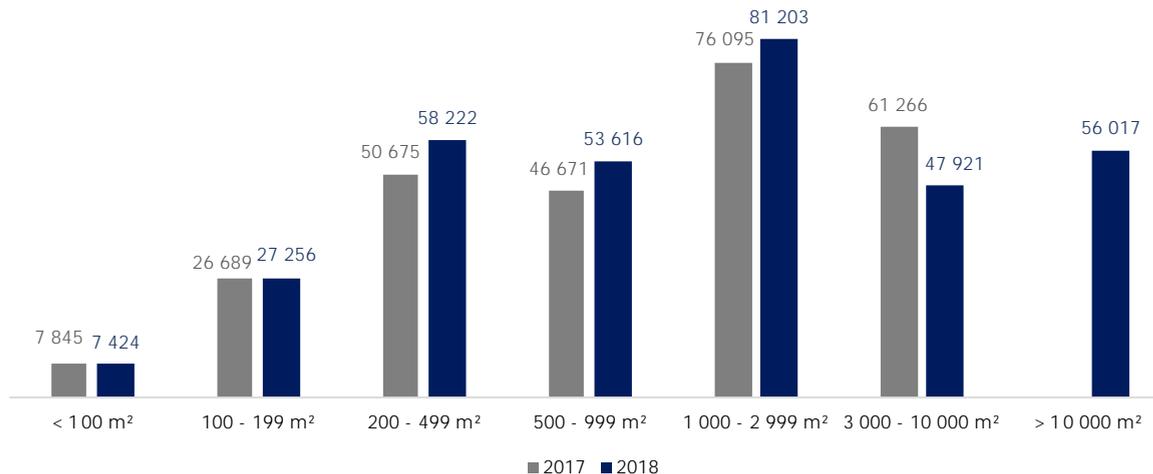




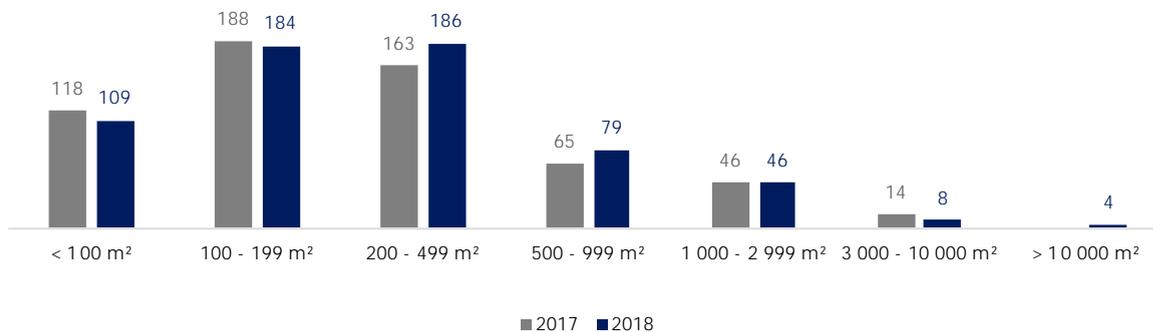
### 3. ANALYSE DES SEGMENTS DE SURFACES

- 2018 connaît un retour des **mega deals** (4 transactions > 10 000 m<sup>2</sup>), qui représentent à eux seuls plus de 55 000 m<sup>2</sup>.
- **ENGIE** signe la transaction la plus significative avec une surface de près de 20 000 m<sup>2</sup> à **Gerland** suivi d'**EDF** avec 15 000 m<sup>2</sup> à la **Part-Dieu**.
- Le marché des **PMS** (200 – 499 m<sup>2</sup>) connaît la **plus forte croissance** en volume par rapport à 2017 (+ 15%).

En volumes placés



En nombre de transactions





## 4. VOLUMES PLACÉS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ NAF

Top 5 des transactions (en volume placé)



- Avec **51 142 m<sup>2</sup>** placés, la **production et distribution électricité/gaz** occupe la 1<sup>ère</sup> place, animée par les 3 mega deals d'ENGIE et d'EDF.
- 50% des entreprises de ce secteur s'installent sur des **surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>**.
- Les **activités immobilières** arrivent en 2<sup>ème</sup> position en volume placé mais en 1<sup>ère</sup> position en nombre de transactions.



PRODUCTION ET DISTRIBUTION  
ÉLECTRICITÉ/GAZ

54 142 m<sup>2</sup>

8

16%



ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

28 151 m<sup>2</sup>

67

8%



INFORMATION ET  
COMMUNICATION

19 819 m<sup>2</sup>

50

6%



ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE

19 117 m<sup>2</sup>

39

6%



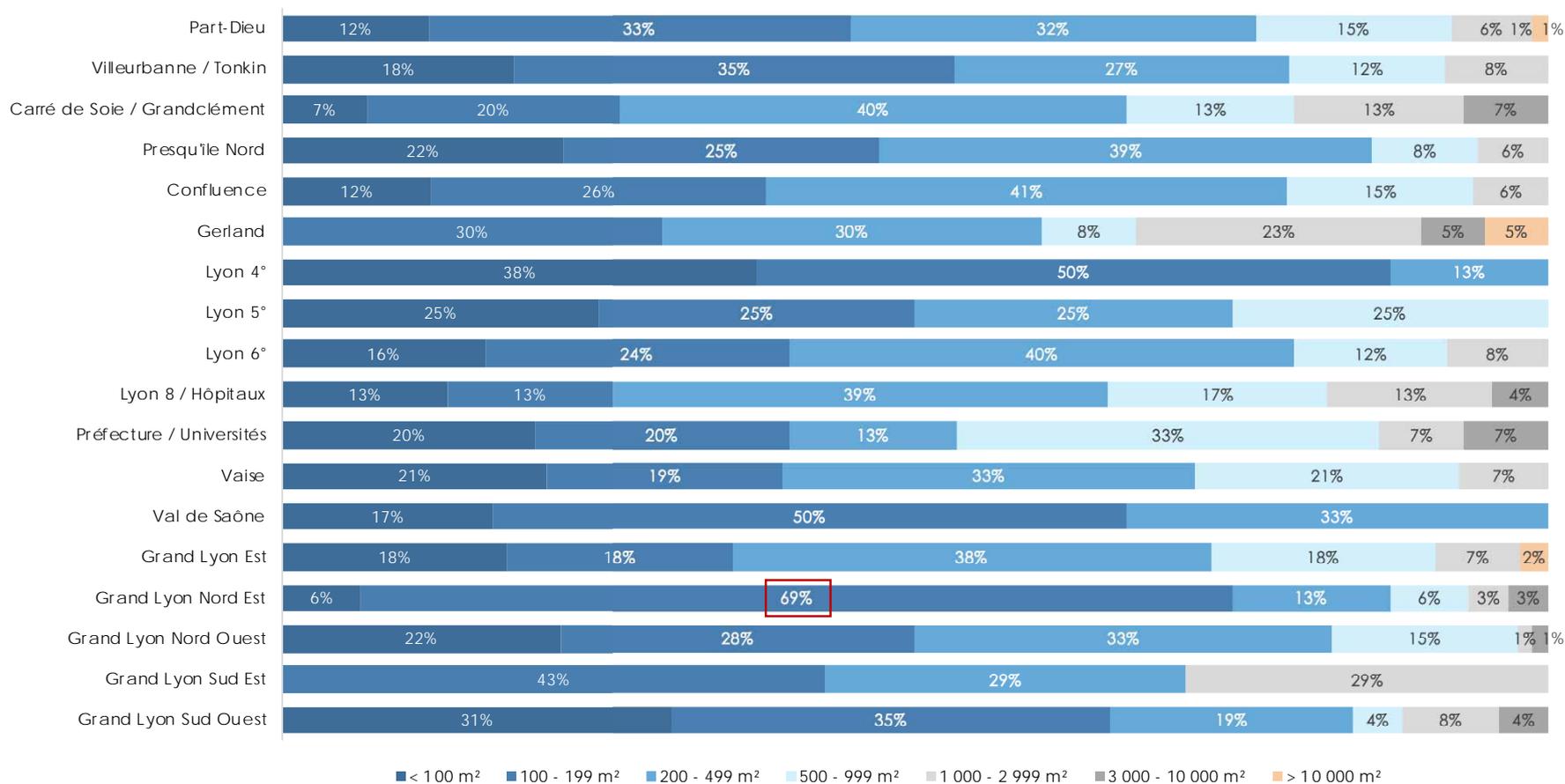
BANQUE ET ASSURANCE

17 739 m<sup>2</sup>

38

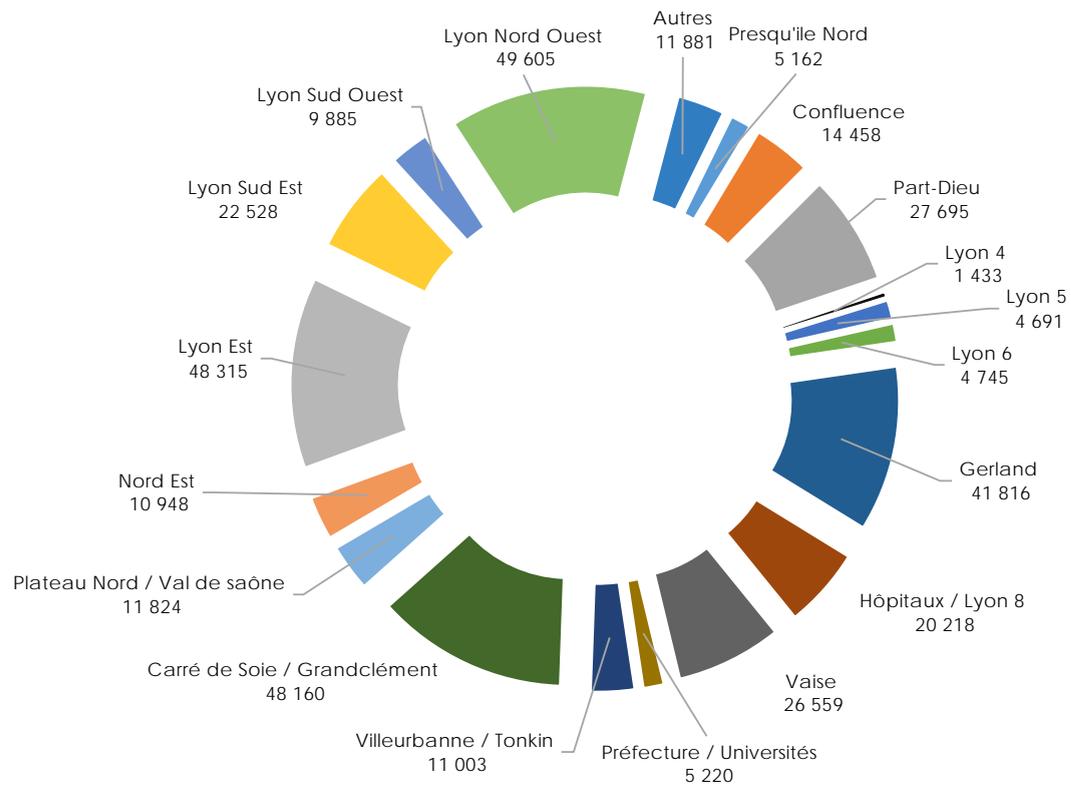
5%

## 5. SEGMENTS DE SURFACES SELON LES SECTEURS



- 69% des transactions réalisées sur le secteur Grand Lyon Nord Est se sont faites sur des surfaces entre 100 et 199 m².
- ¾ des transactions à la Part-Dieu ont été réalisées sur des petites surfaces (< 500 m²).
- La répartition des surfaces est hétérogène entre les secteurs.

## 6. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN



- L'offre disponible à 1 an est estimée à **plus de 370 000 m²** dans l'agglomération lyonnaise.
- Le taux de vacance global atteint **6%** avec de fortes disparités entre les secteurs.
- Le **taux faible de vacance de la Part-Dieu (2%) et de Lyon 6 (2%)** poussent les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs tels que Gerland, Lyon 8 ou Carré de Soie Grandclément ; ce dernier ayant le taux de vacance le plus important de l'agglomération (23%).

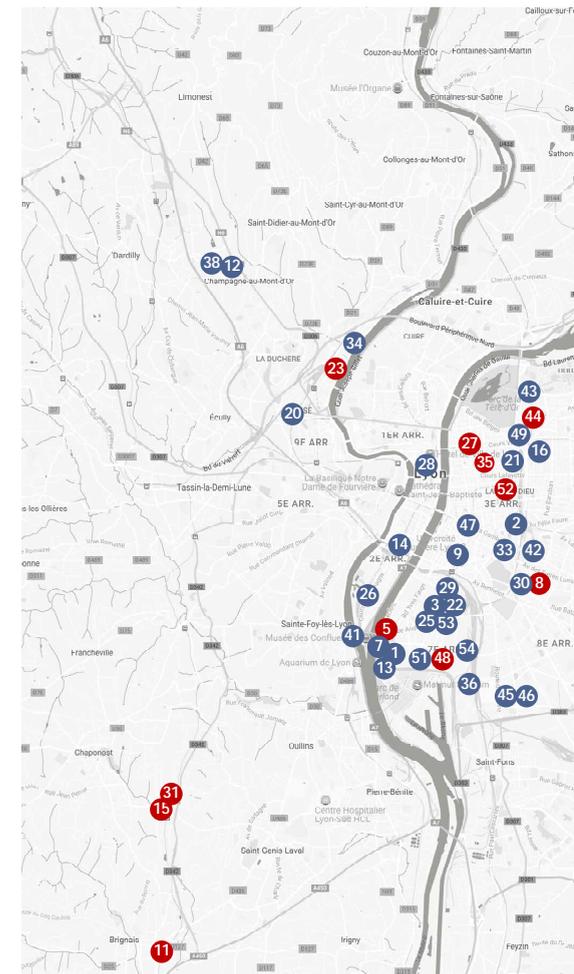


## 7. LES GRANDS DEALS DE 2018

> 2 000 m<sup>2</sup>

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
URBAN GARDEN	LYON 7EME	19 588 m <sup>2</sup>	NEUF	210 €	ENGIE	1	GERLAND
TO LYON	LYON 3EME	15 211 m <sup>2</sup>	NEUF	315 €	EDF	2	PART-DIEU
BRICK WALL	LYON 7EME	10 933 m <sup>2</sup>	NEUF	230 €	EDF	3	GERLAND
AVIATION BRON	BRON	10 285 m <sup>2</sup>	NEUF	2 700 €	BOBST	4	GRAND LYON EST
LE CONFLUENT BÂT 1	LYON 7EME	9 605 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	3 000 €	LA RÉGION	5	GERLAND
ILOT N	VILLEURBANNE	7 655 m <sup>2</sup>	NEUF	3 000 €	OPTEVEN	6	CARRÉ DE SOIE GD CLÉMENT
LE CONFLUENT BÂT 2	LYON 7EME	6 564 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	195 €	ESSCA	7	GERLAND
LE TRIPTYK	LYON 8EME	6 382 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	2 200 €	PANZANI	8	LYON 8 / HÔPITAUX
GALLIENI	LYON 7EME	5 636 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	220 €	GRDF	9	PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS
JONAGE	JONAGE	4 946 m <sup>2</sup>	NEUF	165 €	MOBILITY	10	GRAND LYON NORD EST
SIEGE OPAC	BRIGNAIS	3 752 m <sup>2</sup>	NEUF	2 700 €	OPAC	11	GRAND LYON SUD OUEST
RACING PARK	CHAMPAGNE MT D'OR	3 381 m <sup>2</sup>	NEUF	165 €	BUREAU VERITAS	12	GRAND LYON NORD OUEST
LE QUATUOR - 4C	LYON 7EME	2 958 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	195 €	CLUB MED	13	GERLAND
COURS DU MIDI	LYON 2EME	2 814 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	215 €	CHS DU VINATIER	14	PRESQU'ÎLE NORD
CHAPONOST	CHAPONOST	2 700 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	2 800 €	SERVICES DÉPARTEMENTAUX	15	GRAND LYON SUD OUEST
LE BERANGER	LYON 6EME	2 545 m <sup>2</sup>	NEUF	235 €	SALT FRANCE	16	PART-DIEU
GALLIN' CITY	VILLEURBANNE	2 465 m <sup>2</sup>	NEUF	175 €	CNAF	17	VILLEURBANNE / TONKIN
BRON	BRON	2 450 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	990 €	ENYO PHARMA	18	GRAND LYON EST
HOTEL D'ENTREPRISES BIOTECH	LYON 8EME	2 430 m <sup>2</sup>	NEUF	160 €	ERITEC	19	LYON 8 / HÔPITAUX
AMASIS	LYON 9EME	2 417 m <sup>2</sup>	NEUF	170 €	PÔLE EMPLOI	20	VAISE
LE LUGDUNUM	LYON 6EME	2 405 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	230 €	DHL INTERNATIONAL	21	PART-DIEU
SUN 7	LYON 7EME	2 358 m <sup>2</sup>	NEUF	185 €	PÔLE EMPLOI	22	GERLAND
RUE DE ST CYR	LYON 9EME	2 300 m <sup>2</sup>	NEUF	2 900 €	CAPEB	23	VAISE
POLE MEDICAL - OL CITY	DECINES CHARPIEU	2 300 m <sup>2</sup>	NEUF	3 000 €	PÔLE MEDICAL OL CITY	24	GRAND LYON NORD EST
CREPET	LYON 7EME	2 122 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	172 €	REGUS	25	GERLAND
KING CHARLES	LYON 2EME	2 050 m <sup>2</sup>	NEUF	250 €	JLL	26	CONFLUENCE

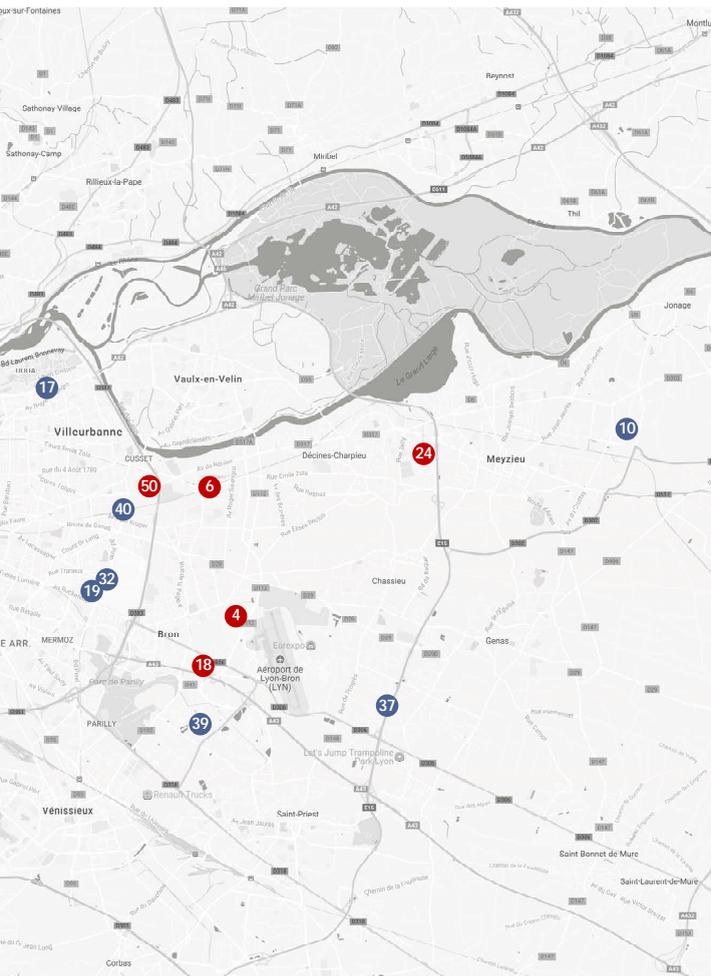
- Location
- Acquisition





## 7. LES GRANDS DEALS DE 2018

1 000 – 2 000 m<sup>2</sup>



IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
MARECHAL FOCH	LYON 6EME	2 000 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	5 200 €	CAPELLI	27	LYON 6
ST NIZIER	LYON 1ER	2 000 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	115 €	CHATEAUFORM'	28	PRESQU'ILE NORD
SUN 7	LYON 7EME	1 932 m <sup>2</sup>	NEUF	180 €	ADDIPSY	29	GERLAND
BLEND	LYON 8EME	1 921 m <sup>2</sup>	NEUF	175 €	BASIC FIT	30	LYON 8 / HÔPITAUX
74 ROUTE DE LA GARE	CHAPONOST	1 820 m <sup>2</sup>	NEUF	Valeur N.C.	BASTIDE BONDOUX	31	GRAND LYON SUD OUEST
HÔTEL D'ENTREPRISES BIOTECH	LYON 8EME	1 718 m <sup>2</sup>	NEUF	163 €	EDELIRIS	32	LYON 8 / HÔPITAUX
BE	LYON 3EME	1 603 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	230 €	ENEDIS	33	PART-DIEU
ESPACE 50	LYON 9EME	1 598 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	185 €	CMCIC	34	VAISE
LE PLACE VENDÔME	LYON 6EME	1 520 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	3 816 €	ADEQUAT INTERIM	35	LYON 6
LE KORNER	LYON 7EME	1 485 m <sup>2</sup>	NEUF	150 €	PÔLE EMPLOI	36	GERLAND
EDEN ROC	SAINT PRIEST	1 481 m <sup>2</sup>	NEUF	140 €	XPO LOGISTICS	37	GRAND LYON EST
LINUX	LIMONEST	1 474 m <sup>2</sup>	NEUF	180 €	CRÉDIT AGRICOLE	38	GRAND LYON NORD OUEST
CAMPUS ST PRIEST	SAINT PRIEST	1 355 m <sup>2</sup>	RESTRUCTURÉ	110 €	ASSYSTEM	39	GRAND LYON EST
ECHO	VILLEURBANNE	1 343 m <sup>2</sup>	NEUF	170 €	NFM TECHNOLOGIES	40	CARRÉ DE SOIE GD CLÉMENT
PAVILLON 52	LYON 2EME	1 280 m <sup>2</sup>	NEUF	250 €	QUARTUS	41	CONFLUENCE
SKY 56	LYON 3EME	1 276 m <sup>2</sup>	NEUF	295 €	MAIF	42	PART-DIEU
LE PATIO	VILLEURBANNE	1 264 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	185 €	OPTEVEN	43	VILLEURBANNE / TONKIN
EX IMMEUBLE DE L'IDRAC	VILLEURBANNE	1 251 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	2 325 €	PSYPRO LYON	44	VILLEURBANNE / TONKIN
PARC CLUB MOULIN À VENT	VENISSIEUX	1 246 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	140 €	LA MACIF	45	GRAND LYON SUD EST
PARC CLUB MOULIN À VENT	VENISSIEUX	1 184 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	130 €	N.C.	46	GRAND LYON SUD EST
50 RUE DE MARSEILLE	LYON 7EME	1 130 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	140 €	A GAMING GROUPE	47	PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS
LES JARDINS D'ENTREPRISE	LYON 7EME	1 111 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	2 101 €	HANDI LYON	48	GERLAND
LE MONCEAU	VILLEURBANNE	1 108 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	167 €	CLINIQUE DU PARC	49	VILLEURBANNE / TONKIN
MÉDIPOLE	VILLEURBANNE	1 090 m <sup>2</sup>	NEUF	2 561 €	EODD	50	CARRÉ DE SOIE GD CLÉMENT
LE SEVEN	LYON 7EME	1 071 m <sup>2</sup>	NEUF	210 €	VEOLIA / BIRDZ	51	GERLAND
LE REPHAEL	LYON 3EME	1 062 m <sup>2</sup>	NEUF	2 600 €	AMARIS	52	PART-DIEU
GREEN OFFICE LINK	LYON 7EME	1 042 m <sup>2</sup>	NEUF	200 €	HELPLINE	53	GERLAND
MINIPARC DE L'ARTILLERIE	LYON 7EME	1 037 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	102 €	HOSTELYON	54	GERLAND



## 8. QUELQUES PROJETS À VENIR

2019

2020

2021 et plus



**ILOT LAFAYETTE**  
6 900 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**PARKVIEW**  
22 235 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne / Tonkin



**URBAN GARDEN**  
5 000 m<sup>2</sup>  
Gerland



**WORK'IN PARK**  
22 125 m<sup>2</sup>  
Gerland



**ORGANDI**  
13 991 m<sup>2</sup>  
Carré de Soie /  
Grandclément



**LES JARDINS DU LOU**  
16 115 m<sup>2</sup>  
Gerland



**WORK#1 & #2**  
7 760 m<sup>2</sup>  
Confluence



**DELTALYS**  
25 358 m<sup>2</sup>  
Lyon Sud Est



**EPURE**  
4 502 m<sup>2</sup>  
Gerland



**RHÔNE ONE\***  
2 930 m<sup>2</sup>  
Gerland



**SILEX 2**  
15 000 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**EVERLAND**  
7 400 m<sup>2</sup>  
Grand Lyon Est



**LES LOGES OL**  
3 920 m<sup>2</sup>  
Grand Lyon Nord Est



**LE KBIS**  
7 660 m<sup>2</sup>  
Carré de Soie /  
Grandclément



**EMERGENCE**  
8 600 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**IMPULSE**  
7 055 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne / Tonkin



**INITIAL GRAND PARILLY**  
8 843 m<sup>2</sup>  
Lyon Sud Est



**EKLA**  
11 098 m<sup>2</sup>  
Gerland



**LE STADIUM**  
6 322 m<sup>2</sup>  
Grand Lyon  
Nord Est



**LE KARRE**  
9 193 m<sup>2</sup>  
Carré de Soie /  
Grandclément



**LE MULTIPOLE**  
16 000 m<sup>2</sup>  
Nord Est



**75 GERLAND\***  
4 687 m<sup>2</sup>  
Gerland

\* Surfaces à titre indicatif  
Liste non exhaustive



## 9. ANALYSE DE 14 SECTEURS DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE



Part – Dieu  
p. 16



Villeurbanne / Tonkin  
p. 18



Carré de Soie  
Grandclément p. 20



Gerland  
p. 22



Vaise / Lyon 5  
p. 24



Lyon 6  
p. 26



Presqu'île Nord  
p. 28



Confluence  
p. 30



Grand Lyon Nord Ouest  
p. 32



Grand Lyon Est  
p. 34



Lyon 8 / Hôpitaux  
p. 36



Préfecture / Universités  
p. 37



Grand Lyon Sud Ouest  
p. 38

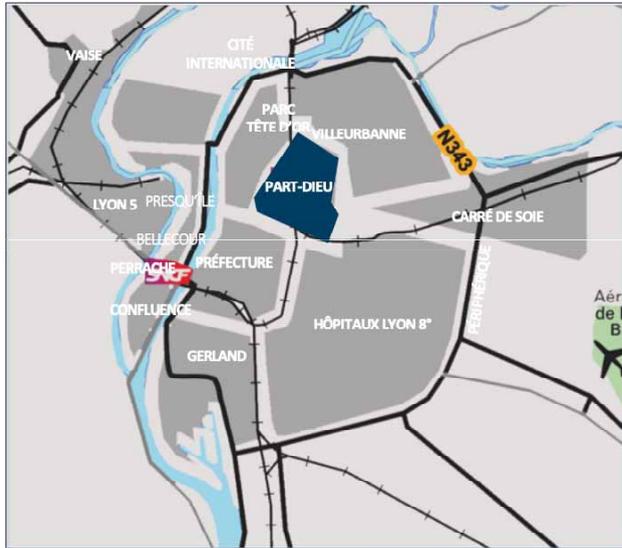


Grand Lyon Nord Est  
p. 39



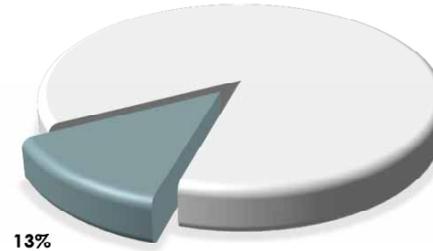
# PART-DIEU

44 433 m<sup>2</sup> placés – 78 transactions



## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 29%  
2017 : 16%



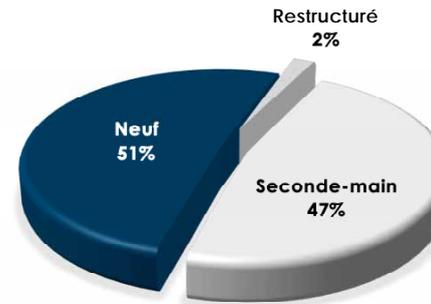
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

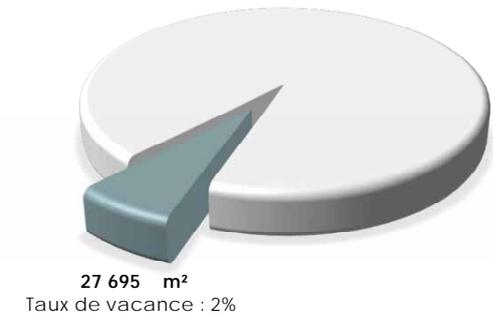
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

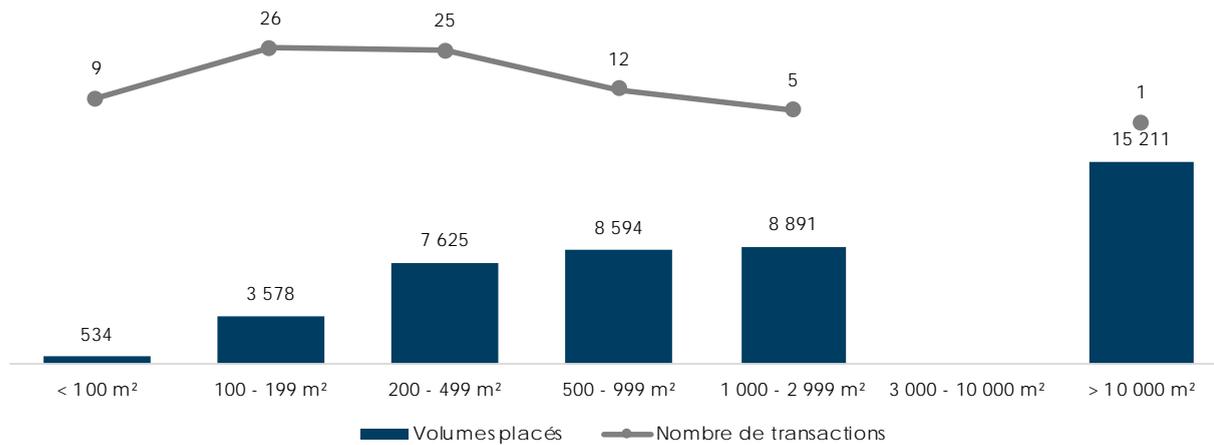


- Avec **44 433 m<sup>2</sup> placés** et **78 transactions**, la Part-Dieu est le 2<sup>ème</sup> secteur le plus sollicité de l'agglomération lyonnaise.
- Après une année 2016 exceptionnelle, les performances s'essouffent à cause du manque de fonciers disponibles.
- Les loyers continuent d'augmenter, le **loyer prime** dépassant la barre des **300 €/m<sup>2</sup>** en 2018.

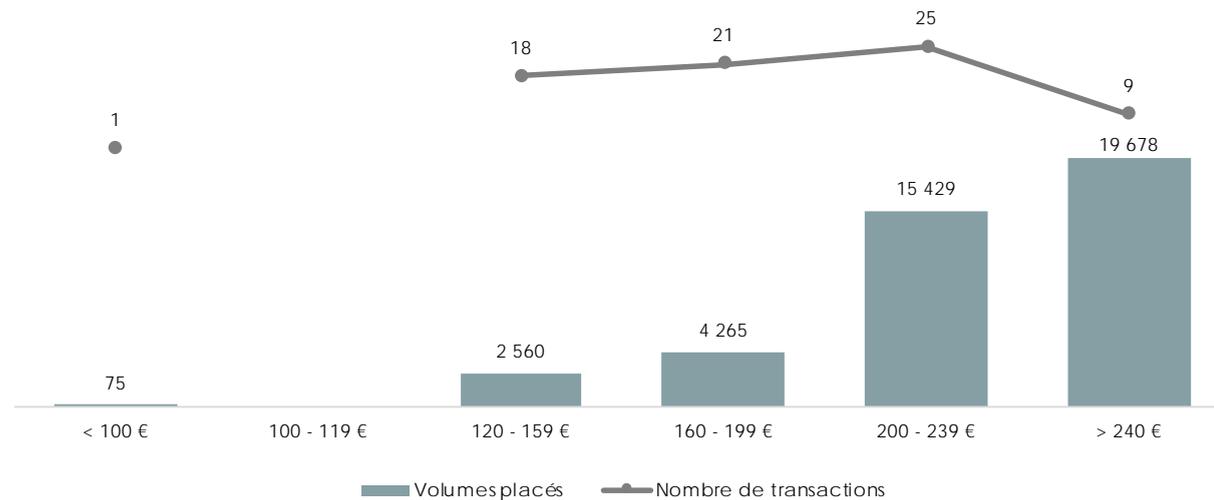
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	38 846	83 368	42 298	44 433	➔
Nombre de transactions	70	78	96	78	➔
Panier moyen	555	1 069	441	570	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	272 €/m <sup>2</sup>	276 €/m <sup>2</sup>	262 €/m <sup>2</sup>	293 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	175 €/m <sup>2</sup>	203 €/m <sup>2</sup>	171 €/m <sup>2</sup>	202 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	50%	65%	50%	53%	➔
Part de location	79%	67%	91%	95%	➔



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**EDF**  
15 211 m² au TO LYON  
Location – 315 €/m²



**SALT FRANCE**  
2 545 m² au BERANGER  
Location – 235 €/m²



**DHL INTERNATIONAL**  
2 405 m² au LUGDUNUM  
Location – 230 €/m²

### L'INFO EN PLUS



- Débutés fin 2017, les travaux d'agrandissement du centre commercial de la Part-Dieu seront terminés au printemps 2020. Avec cette nouvelle configuration, la surface du centre sera portée à 162 000 m² contre 127 000 m² auparavant. La fréquentation annuelle devrait ainsi passer de 33 à 40 millions de visiteurs, ce qui en fera le plus grand pôle commercial en centre ville d'Europe.
- Les travaux à la Part-Dieu (prévus jusqu'en 2023) ont toutefois un impact sur l'attrait pour ce secteur.

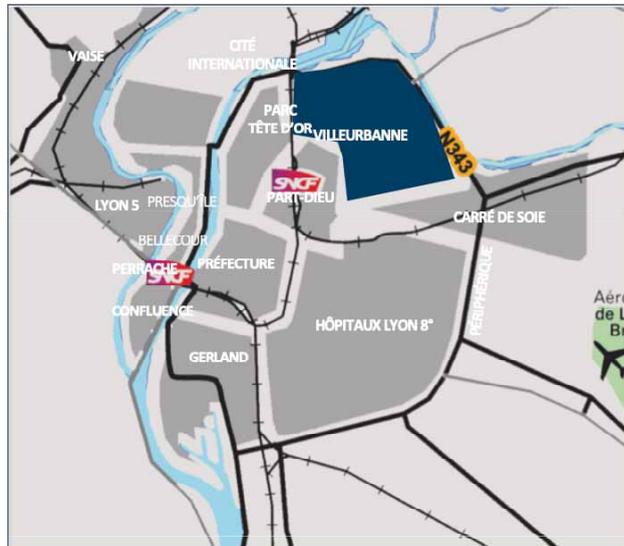
### LIVRAISONS FUTURES

- EMERGENCE
- TO LYON



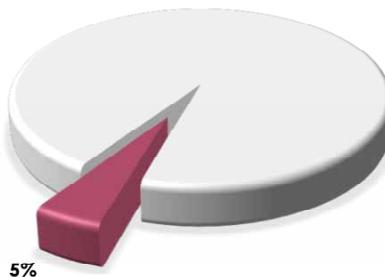
# VILLEURBANNE / TONKIN

16 245 m<sup>2</sup> placés – 49 transactions



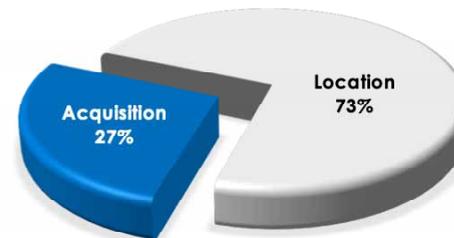
## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 9%  
2017 : 9%



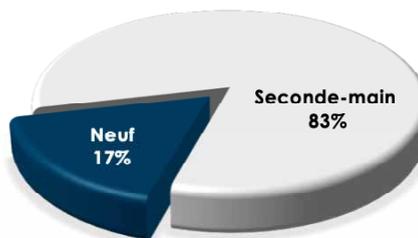
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



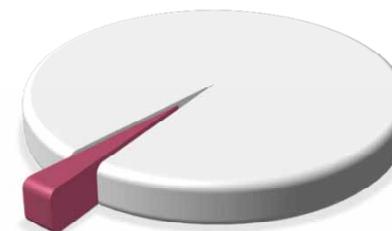
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 6%



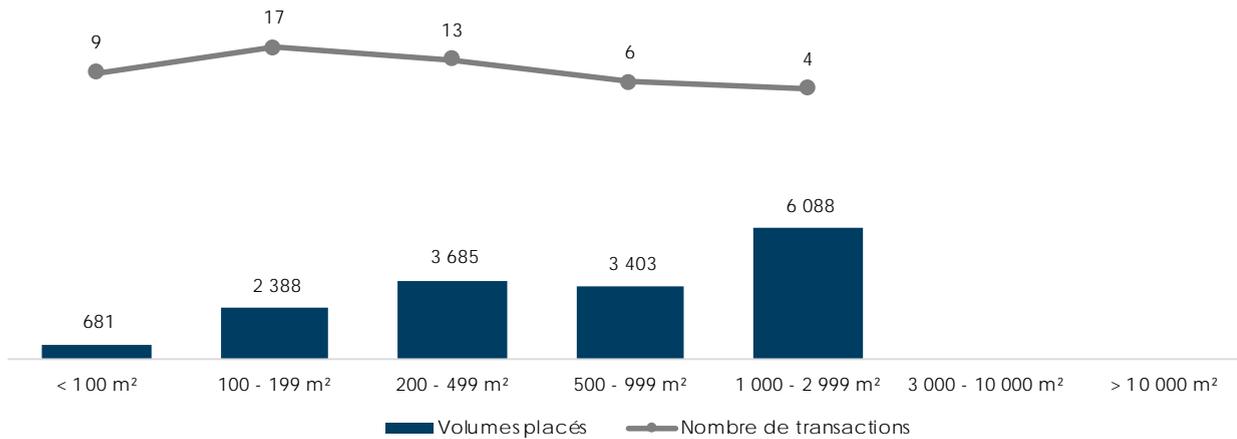
11 003 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 3%

- Après trois belles années, ce secteur connaît une baisse significative des volumes placés, alors que les transactions se maintiennent.
- Elle est une **zone de prédilection pour les PME** (42% des volumes placés se sont réalisés sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>) qui recherchent une **alternative à la Part-Dieu**, les loyers se stabilisant à **150 €/m<sup>2</sup> dans le seconde-main**.
- Le prix prime est de **2 500 €/m<sup>2</sup>**, rue Gabillot (**American Teacher**).

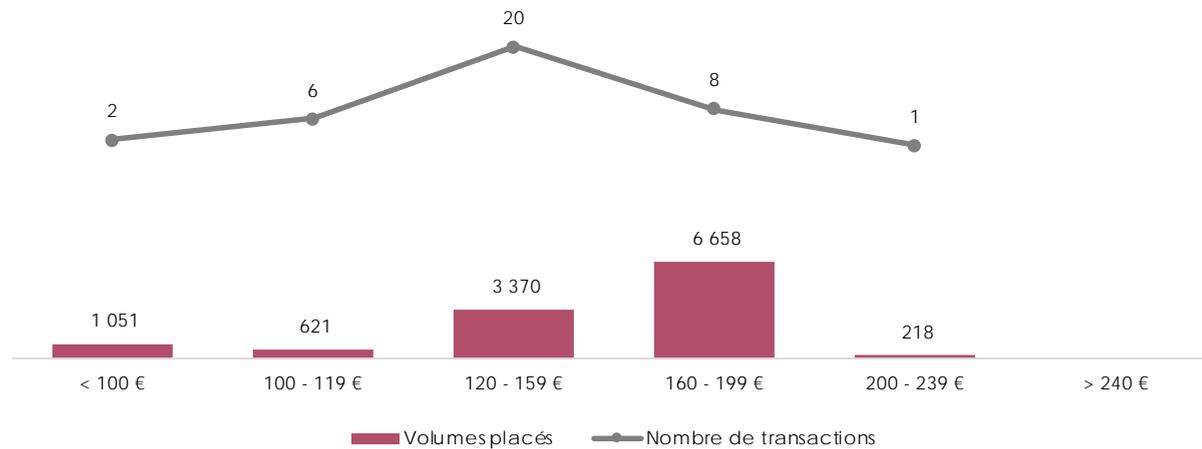
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	17 794	24 751	25 529	16 245	→
Nombre de transactions	39	42	48	49	→
Panier moyen	456	589	532	332	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	175 €/m <sup>2</sup>	*	175 €/m <sup>2</sup> **	175 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	134 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	151 €/m <sup>2</sup>	147 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf / restructuré	9%	0%	40%	17%	→
Part de location	38%	70%	67%	73%	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



CNAF  
2 465 m² au Gallin' City  
Location - 175 €/m²



OPTEVEN  
1 264 m² au Patio  
Location - 185 €/m²



PSYPRO LYON  
1 251 m² à l'Ex Immeuble Idrac  
Acquisition - 2 325 €/m²

## L'INFO EN PLUS



- Le secteur Villeurbanne / Tonkin a la particularité de regrouper tout type d'investisseur.
- Le **Patio** (immeuble restructuré en 2012) possède un **taux de vacance nul**.

## LIVRAISONS FUTURES

- PARKVIEW**

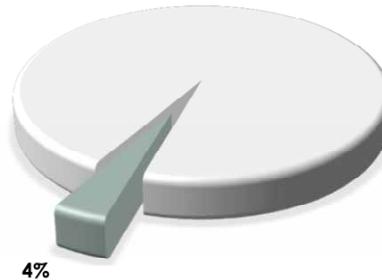


# CARRÉ DE SOIE / GRANDCLÉMENT 13 548 m<sup>2</sup> placés – 15 transactions



Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 2%  
2017 : 5%



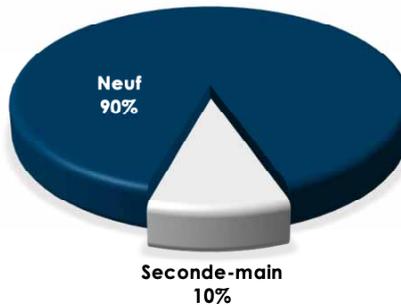
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



Ventilation Neuf / Seconde-main

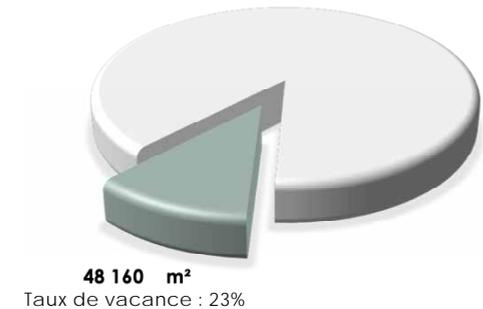
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

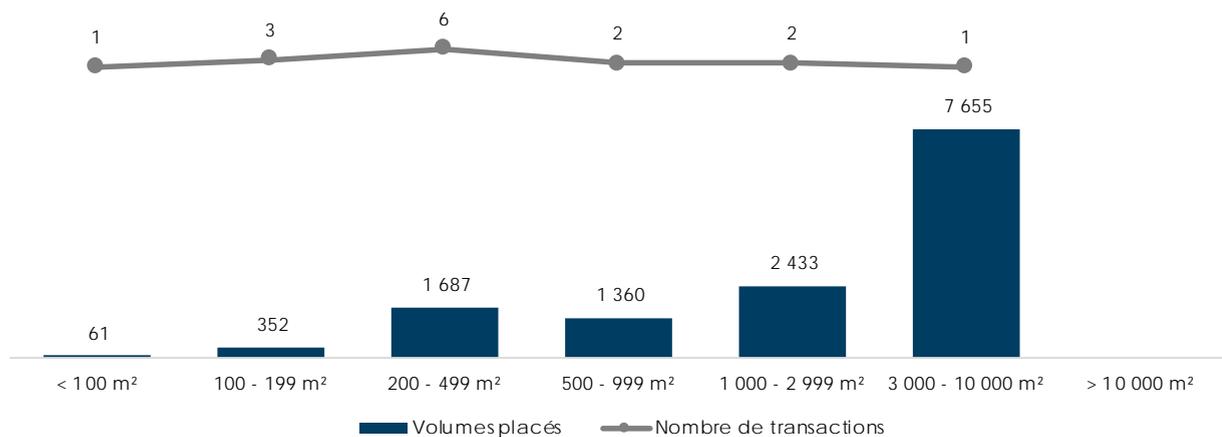


- Avec **13 548 m<sup>2</sup> placés** en 2018, le même score qu'en 2017, Carré de Soie semble se stabiliser.
- L'**acquisition** représente **67% des volumes placés**, avec l'opération d'OPTEVEN à l'Ilôt N pour 7 655 m<sup>2</sup>.
- La **part du neuf** est logiquement considérable, dans ce pôle tertiaire, pour atteindre **90%**.
- Carré de Soie/Grandclément reste un secteur d'opportunité, notamment pour les grands utilisateurs (9 000 m<sup>2</sup> à l'ORGANDI).
- Les valeurs locatives dans le seconde-main ont augmenté et atteignent **146 €/m<sup>2</sup>** en 2018, compte-tenu d'une certaine pénurie.

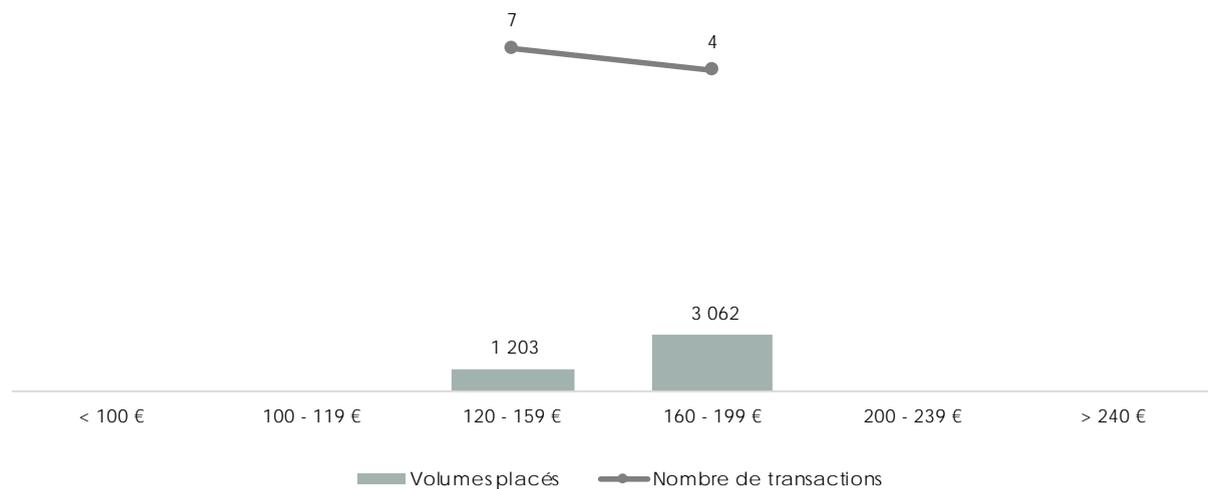
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	23 317	6 111	12 974	<b>13 548</b>	➔
Nombre de transactions	11	11	12	<b>15</b>	➔
Panier moyen	2 120	556	1 081	<b>903</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	176 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	183 €/m <sup>2</sup>	<b>174 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	127 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>	101 €/m <sup>2</sup>	<b>146 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	91%	39%	93%	<b>90%</b>	➔
Part de location	100%	100%	99%	<b>33%</b>	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**OPTEVEN**  
7 655 m<sup>2</sup> à l'Ilot N  
Acquisition – 3 000 €/m<sup>2</sup>



**NFM TECHNOLOGIES**  
1 343 m<sup>2</sup> à l'Echo  
Location – 170 €/m<sup>2</sup>



**EODD**  
1 090 m<sup>2</sup> au Médipôle  
Acquisition – 2 561 €/m<sup>2</sup>

## L'INFO EN PLUS



- **Bel Air Camp** s'est illustré comme une réussite sur le secteur Carré de Soie / Grandclément (co-working, fab lab...).

## LIVRAISONS FUTURES

- **ORGANDI**
- **LE KARRÉ**
- **LE K-BIS**

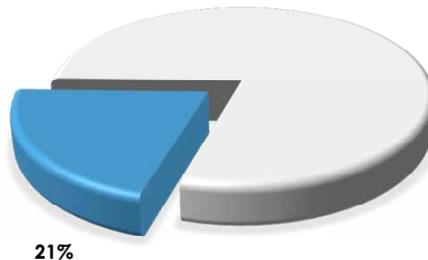


## GERLAND

69 194 m<sup>2</sup> placés – 40 transactions

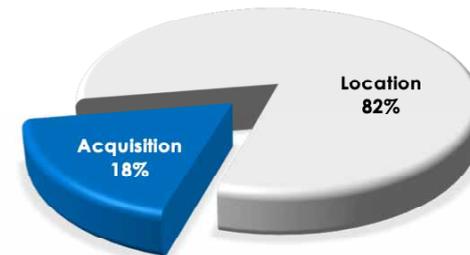
### Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 7%  
2017 : 12%



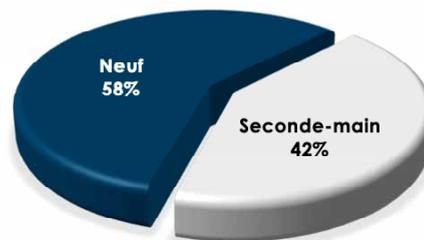
### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



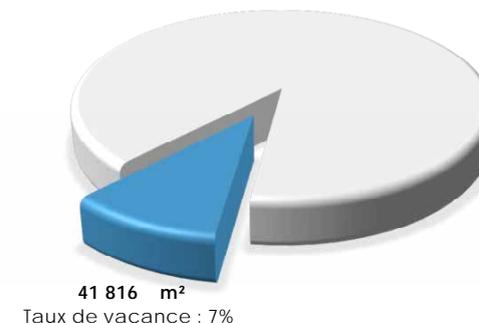
### Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 56%



### Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 6%

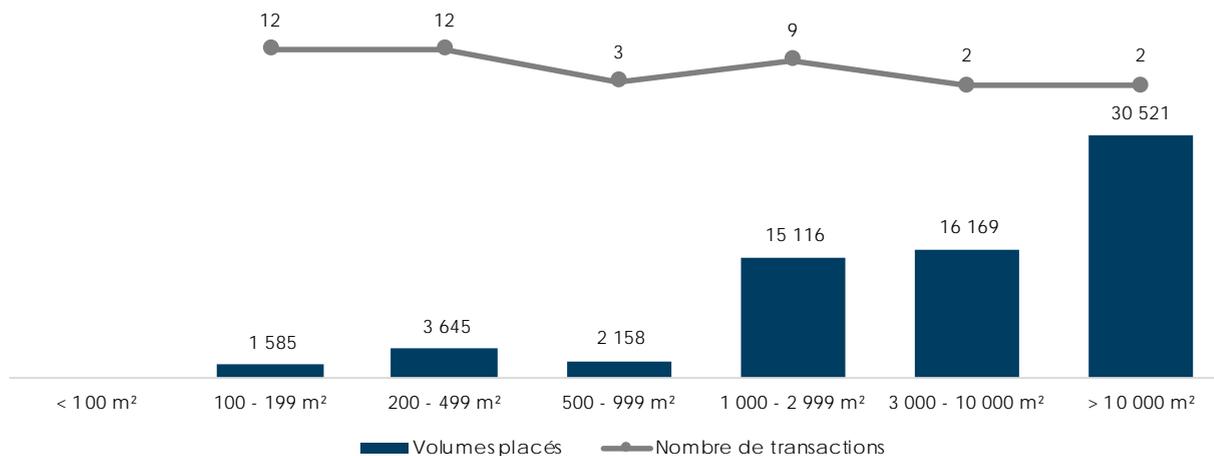


- Gerland re-devient le 1<sup>er</sup> secteur devant la Part-Dieu avec **69 194 m<sup>2</sup> placés**, soit 1/5<sup>ème</sup> du volume transacté dans l'agglomération lyonnaise.
- Ce secteur a été animé par 3 mega deals (ENGIE avec 19 588 m<sup>2</sup>, EDF avec 10 933 m<sup>2</sup> et LA RÉGION qui a acheté 9 605 m<sup>2</sup>).
- Gerland connaît également une belle croissance des loyers, qui atteignent **210 €/m<sup>2</sup>** dans le neuf en 2018.
- Compte-tenu d'une offre neuve livrée ou à venir, il s'installe durablement comme une alternative sérieuse et abordable (loyer inférieur de 25%) à la Part-Dieu.

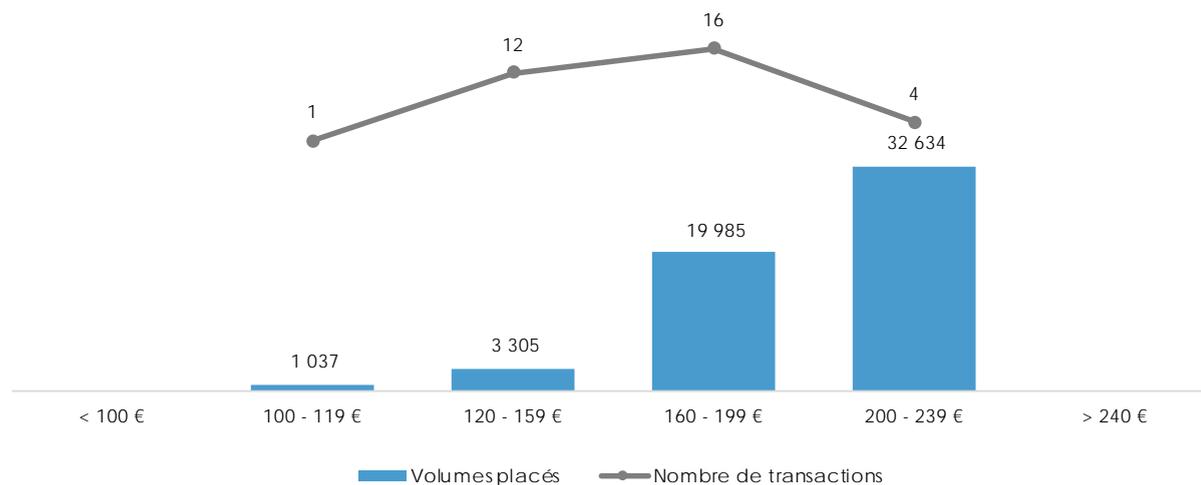
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	65 165	20 592	31 237	<b>69 194</b>	➔
Nombre de transactions	33	40	37	<b>40</b>	➔
Panier moyen	1 975	515	844	<b>1 730</b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	201 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	191 €/m <sup>2</sup>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	147 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>	166 €/m <sup>2</sup>	<b>180 €/m<sup>2</sup></b>	➔
Part du neuf / restructuré	91%	15%	70%	<b>58%</b>	➔
Part de location	73%	78%	88%	<b>82%</b>	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**ENGIE**  
19 588 m² à URBAN GARDEN  
Location – 210 €/m²



**EDF**  
10 933 m² au BRICKWALL  
Location – 230 €/m²



**LA RÉGION**  
9 605 m² au Confluent Bât. 1  
Acquisition – 3 000 €/m²

## L'INFO EN PLUS



- En 2022, le secteur Gerland accueillera les **10 000 étudiants** de l'EM LYON qui s'installeront sur l'ancien site industriel de Nexans, situé au nord du quartier.
- Fin 2018, le **Conseil de la Métropole de Lyon** a voté en faveur d'une aide de **5,5 millions d'euros** visant à redéployer le Centre International de Recherche en Infectiologie (CIRI) sur Lyon Gerland. La livraison est prévue à l'**automne 2020** et celle du CIRC en 2021.

## LIVRAISONS FUTURES

- EPURE
- LES JARDINS DU LOU
- EKLA
- RHÔNE ONE

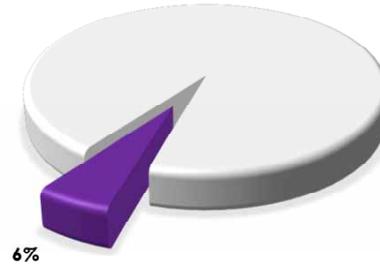


## VAISE / LYON 5

20 336 m<sup>2</sup> placés – 47 transactions

### Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 5%  
2017 : 8%



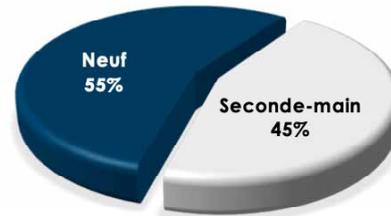
### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



### Ventilation Neuf / Seconde-main

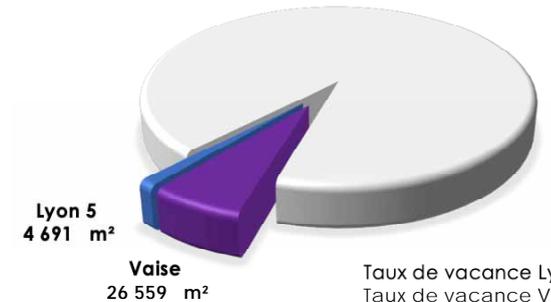
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



### Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



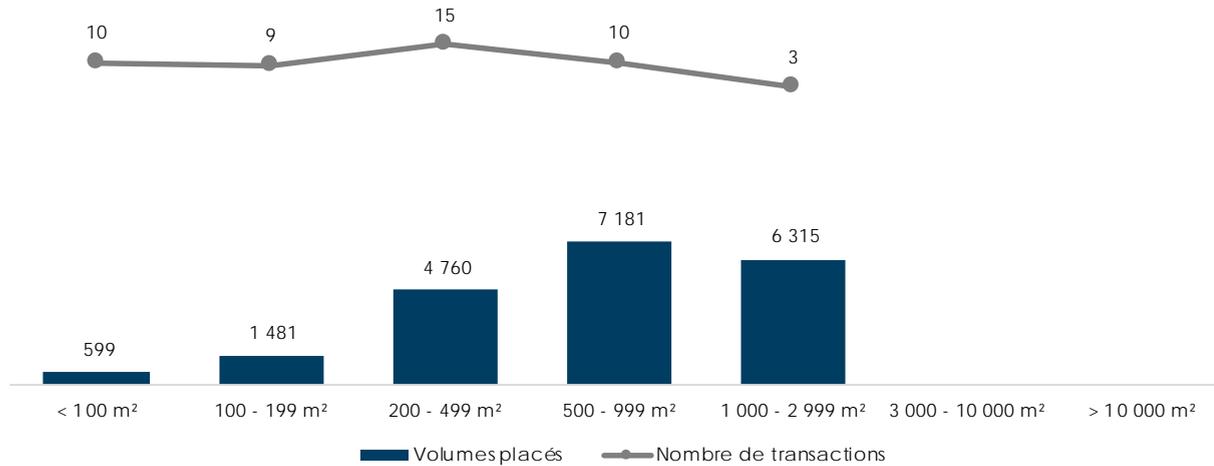
Taux de vacance Lyon 5 : 13%  
Taux de vacance Vaise : 6%

- Vaise et Lyon 5 représentent **6%** du volume placé, soit une légère baisse par rapport à l'an dernier, probablement dû au manque de surfaces supérieures à 3 000 m<sup>2</sup> au sein d'un même immeuble en 2018.
- Ces secteurs attirent principalement les **PME** (51% des transactions sont réalisées sur des surfaces entre 100 et 500 m<sup>2</sup>).
- Le stock disponible à 1 an est faible sur Lyon 5 et atteint **26 559 m<sup>2</sup>** sur Vaise. Néanmoins, l'offre à venir dans des programmes de qualité (Fifty Five, Agrippa, Rue de Saint Cyr, La Vague...) permettra au secteur de renouer avec les chiffres de 2015.

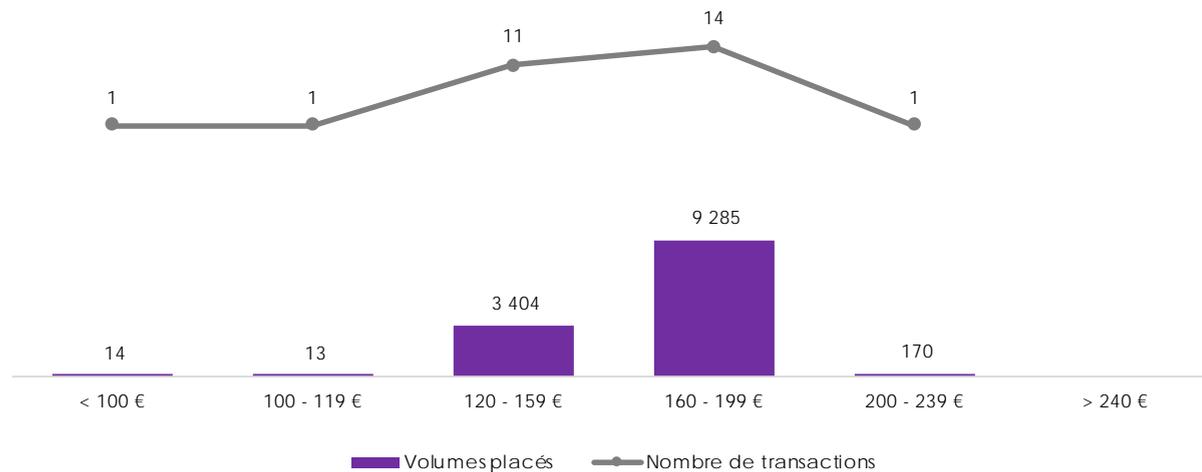
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	31 914	14 946	21 719	20 336	→
Nombre de transactions	49	37	32	47	→
Panier moyen	651	404	679	433	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	Vaise : 185 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : *	Vaise : 177 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : 150 €/m <sup>2</sup>	Vaise : 177 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : 153 €/m <sup>2</sup> **	Vaise : 171 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : 150 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	Vaise : 155 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : 100 €/m <sup>2</sup>	Vaise : 160 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : 122 €/m <sup>2</sup>	Vaise : 168 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : *	Vaise : 174 €/m <sup>2</sup> Lyon 5 : *	→
Part du neuf / restructuré	73%	43%	48%	55%	→
Part de location	49%	70%	70%	68%	→



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**Pôle Emploi**  
2 417 m² à AMASIS  
Location - 170 €/m²



**CAPEB**  
2 300 m² Rue de St Cyr  
Acquisition - 2 900 €/m²



**CMCIC**  
1 598 m² à l'ESPACE 50  
Location - 185 €/m²

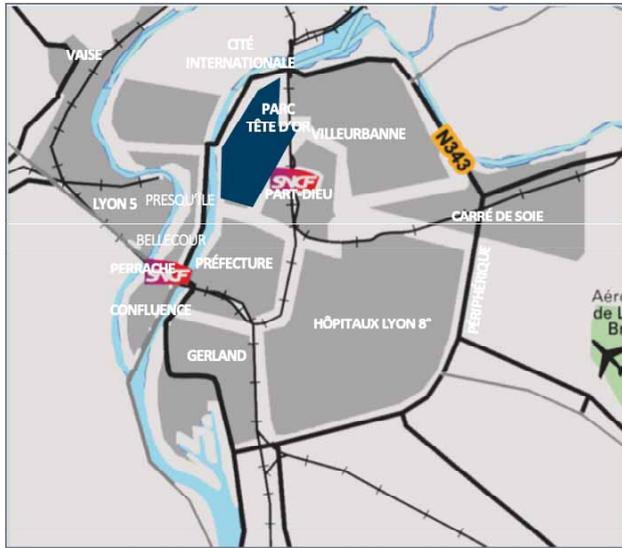
### L'INFO EN PLUS



- Le quartier de la Duchère devient le **1<sup>er</sup> éco-quartier de niveau 4** en France. Il s'agit de l'échelon le plus élevé du label EcoQuartier mis en place en 2013 par le ministère du logement visant à récompenser les efforts mis en œuvre en matière de transition écologique et de développement durable.

### LIVRAISONS FUTURES

- FIFTY FIVE**

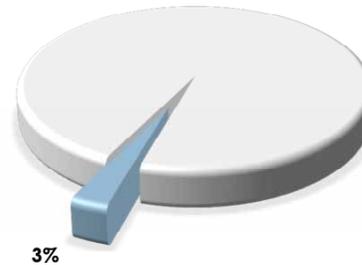


## LYON 6

9 744 m<sup>2</sup> placés – 25 transactions

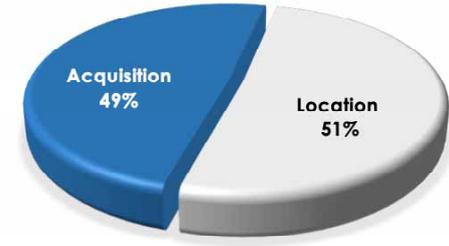
### Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 3%  
2017 : 4%



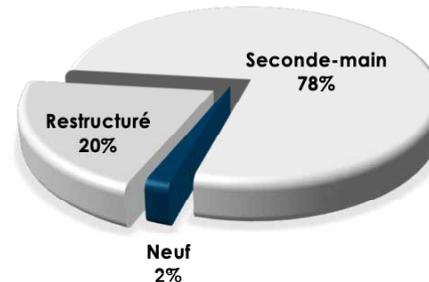
### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



### Ventilation Neuf / Seconde-main

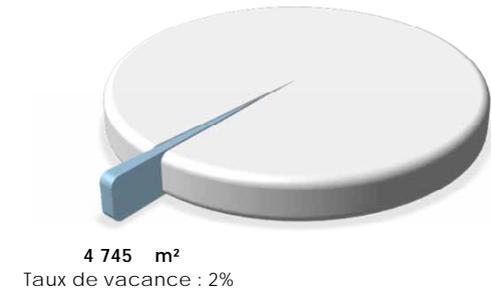
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



### Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

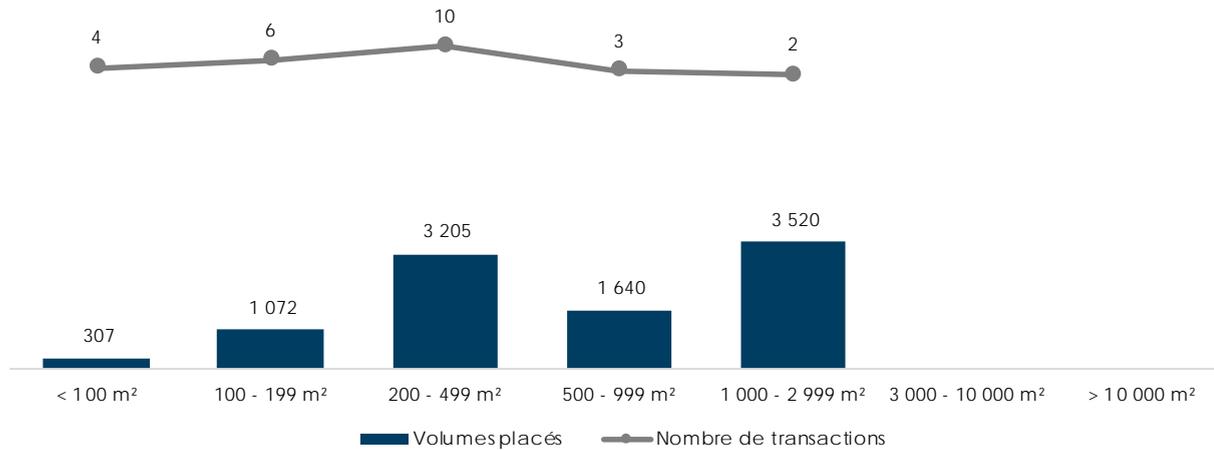


- Les transactions CAPELLI et ADEQUAT INTERIM ont sensiblement influencé ce secteur, représentant 1/3 des transactions et portent la part de l'acquisition à 49%.
- La pénurie d'offre se fait ressentir avec une baisse de 44% du nombre de transactions.
- Quartier principalement résidentiel, Lyon 6 représente 3% du marché de l'agglomération lyonnaise.
- Avec 4 700 m<sup>2</sup> disponibles à 1 an, l'offre reste très limitée.
- Les loyers moyens sont stables et atteignent 190 €/m<sup>2</sup> dans le seconde-main.

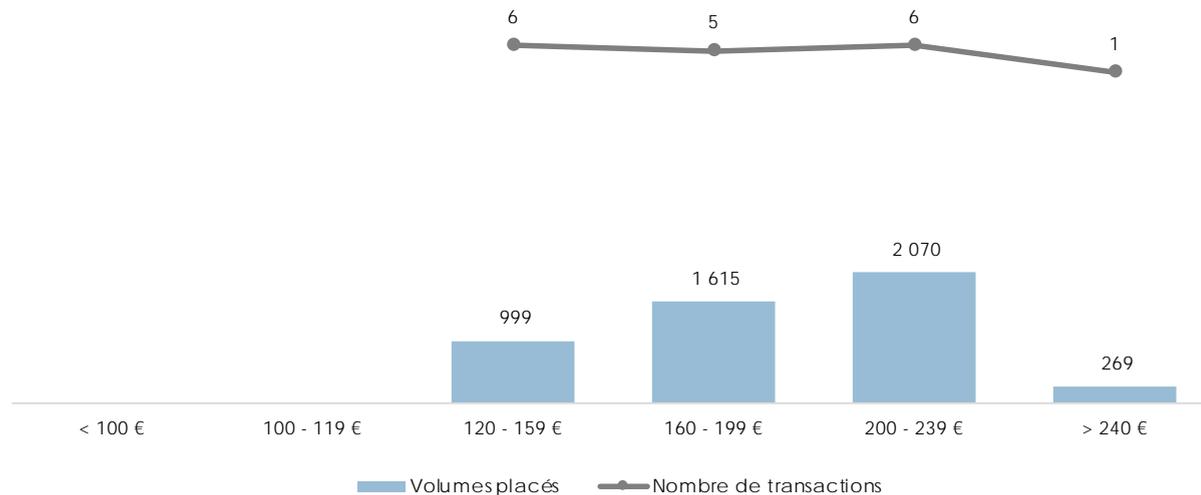
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	10 614	8 905	10 041	9 744	→
Nombre de transactions	43	36	38	25	→
Panier moyen	247	247	264	390	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	*	*	*	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	187 €/m <sup>2</sup>	189 €/m <sup>2</sup>	193 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf / restructuré	0	0%	0%	22%	→
Part de location	85%	85%	58%	51%	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



CAPELLI  
2 000 m² av Maréchal Foch  
Acquisition – 3 500 €/m²



ADEQUAT INTERIM  
1 520 m² au Place Vendôme  
Acquisition – 1 520 €/m²



N.C.  
579 m² au City One  
Location – 220 €/m²

## L'INFO EN PLUS



- La **fédération "le 6"** est née en 2015 d'une volonté des commerçants de fédérer et de dynamiser le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. Elle dénombre dans le 6<sup>ème</sup> **7 600 sociétés dont environ 1 500 commerces et 50 000 salariés.**
- En novembre 2015 a été inaugurée l'**application « Le 6 facile »**, où l'on retrouve un annuaire géolocalisé des commerçants et entreprises, des associations de l'arrondissement, des actualités de Lyon 6 et des infos citoyennes pour communiquer directement avec la municipalité.

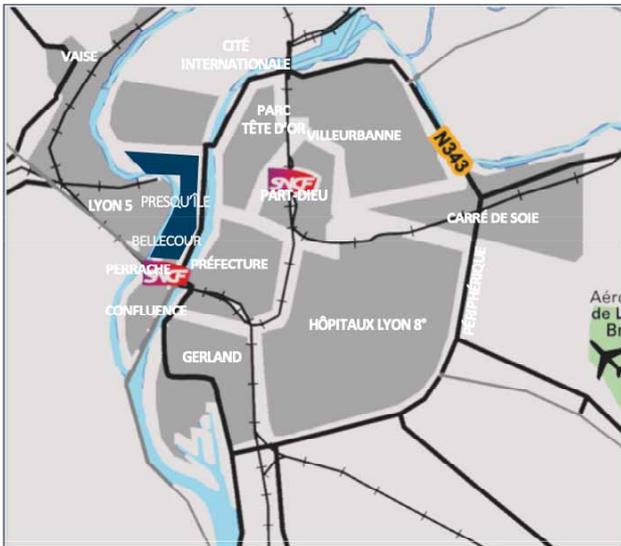
## LIVRAISONS FUTURES

- ILOT LAFAYETTE**



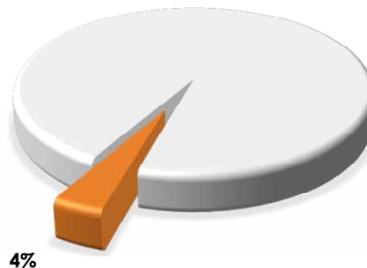
# PRESQU'ILE NORD

13 643 m<sup>2</sup> placés – 36 transactions



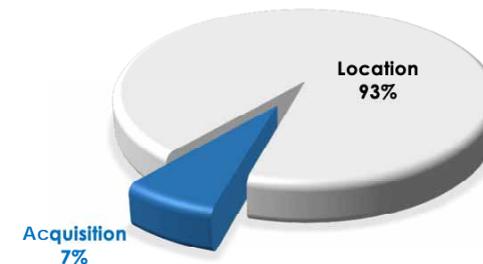
## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 3%  
2017 : 6%



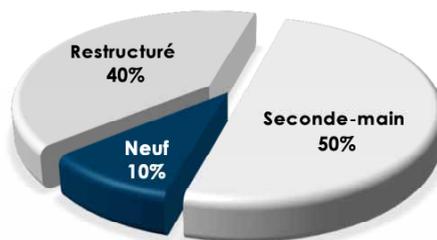
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



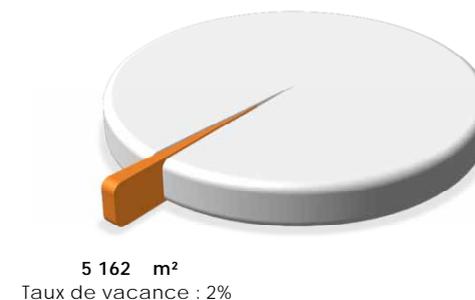
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 6%

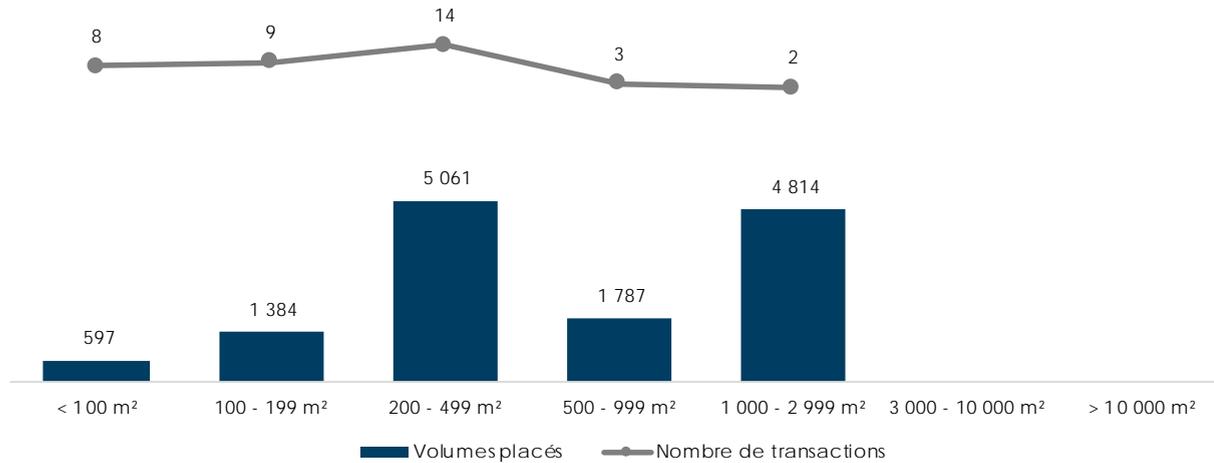


- La Presqu'île Nord est structurellement marquée par les transactions de **petites surfaces** (< 500 m<sup>2</sup>) qui en 2018 représentent 52% des volumes placés.
- Peu d'immeubles de bureaux sont en effet présents dans ce secteur, les surfaces disponibles sont très souvent contraintes par les limites architecturales des immeubles « d'habitation ».
- Après une année record en 2017 grâce à la livraison du Grand Hôtel Dieu, le secteur revient à des volumes plus traditionnels.
- La Presqu'île Nord connaît une rareté de l'offre à venir, avec **5 162 m<sup>2</sup>** disponibles à 1 an.
- Ce secteur reste à **93% locatif**.

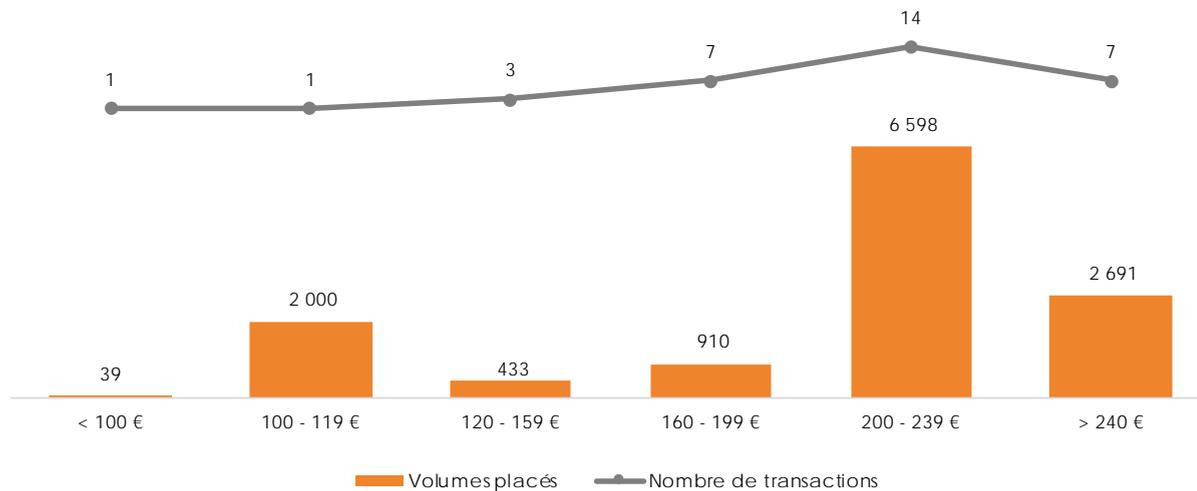
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	9 885	9 385	17 742	13 643	→
Nombre de transactions	47	47	48	36	→
Panier moyen	210	200	370	379	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	180 €/m <sup>2</sup>	*	300 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	198 €/m <sup>2</sup>	219 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	209 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf / restructuré	7%	0%	65%	50%	→
Part de location	88%	80%	98%	93%	→



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**CHS DU VINATIER**  
2 814 m² Cours du midi  
Location – 215 €/m²



**CHATEAUFORM'**  
2 000 m² Place St Nizier  
Location – 115 €/m²



**ASYS**  
661 m² rue du Pdt Carnot  
Location – 300 €/m²

## L'INFO EN PLUS



- Le secteur de la Presqu'île s'est vu attribuer par la Fédération pour la Promotion du Commerce Spécialisé (PROCOS) le **lauréat du meilleur centre-ville marchand en France en 2019**.
- 1,2 milliards d'euros**, c'est le chiffre d'affaires annuel des **1 750 commerçants** de cet arrondissement.

## LIVRAISONS FUTURES

- Aucune sur ce secteur

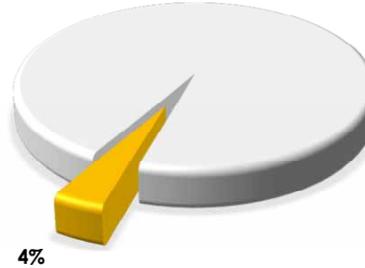


# CONFLUENCE

13 479 m<sup>2</sup> placés – 34 transactions

## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 2%  
2017 : 4%



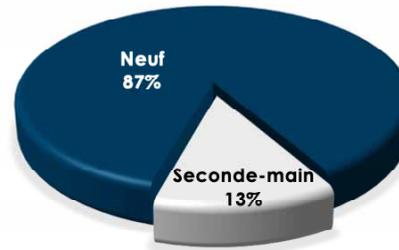
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

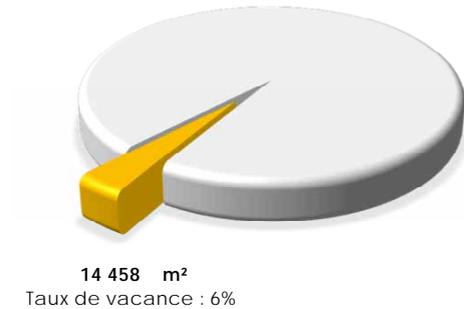
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

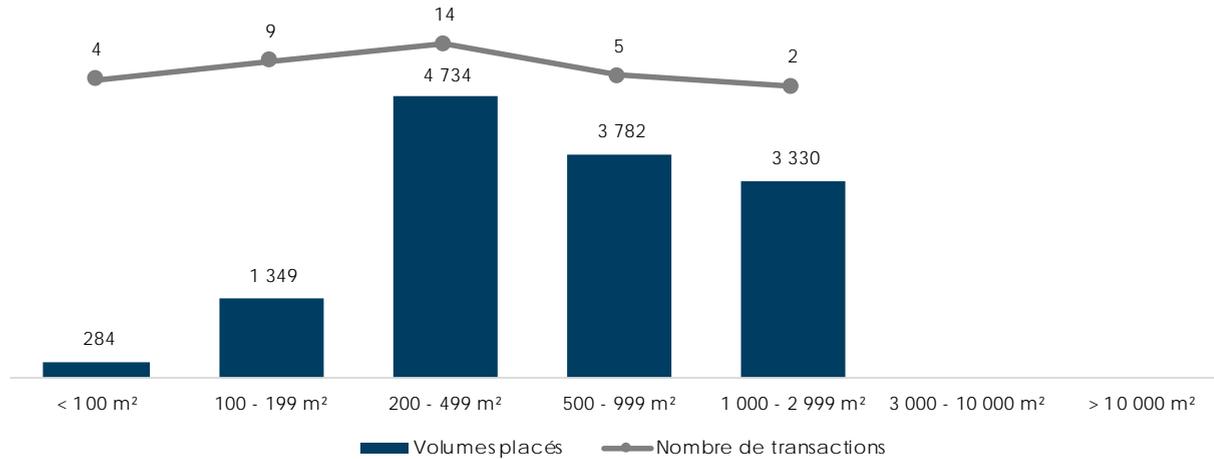


- Confluence est en perpétuelle croissance depuis plus de 10 ans.
- Les loyers moyens dans le neuf restent stables et s'établissent à **237 €/m<sup>2</sup>** et le loyer prime en 2018 s'élève à **285 €/m<sup>2</sup>**.
- On constate une baisse significative du panier moyen en **l'absence de deals supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup>**.
- L'offre neuve déjà livrée et à venir continue d'attirer les utilisateurs.

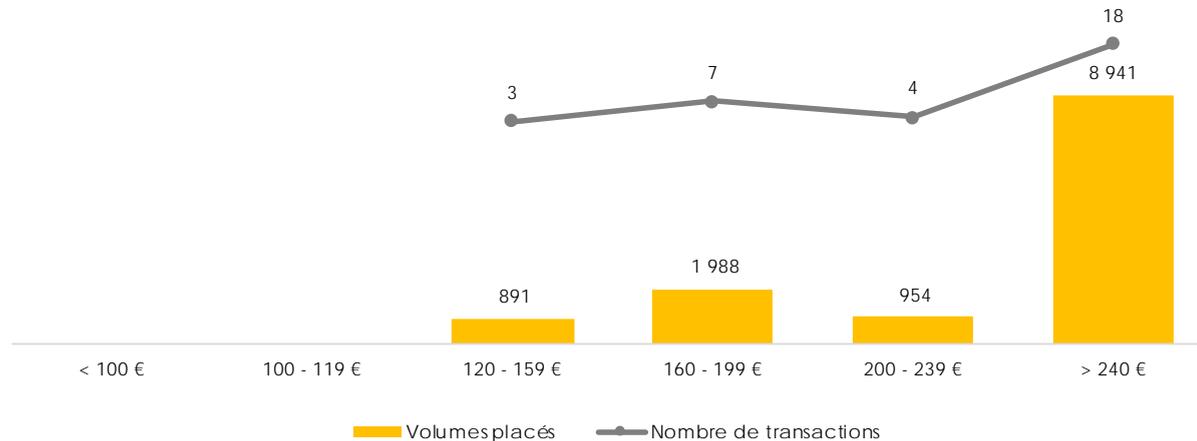
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	7 447	7 239	10 987	13 479	➔
Nombre de transactions	19	21	21	34	➔
Panier moyen	392	345	523	396	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	211 €/m <sup>2</sup>	238 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	237 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	194 €/m <sup>2</sup>	174 €/m <sup>2</sup>	166 €/m <sup>2</sup>	185 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	67%	85%	74%	87%	➔
Part de location	83%	38%	85%	95%	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**JLL**  
2 050 m<sup>2</sup> au KING CHARLES  
Location – 250 €/m<sup>2</sup>



**QUARTUS**  
1 280 m<sup>2</sup> au PAVILLON 52  
Location – 250 €/m<sup>2</sup>



**ORANGE CYBER DEFENSE**  
992 m<sup>2</sup> à CONVERGENCE  
Location – 250 €/m<sup>2</sup>

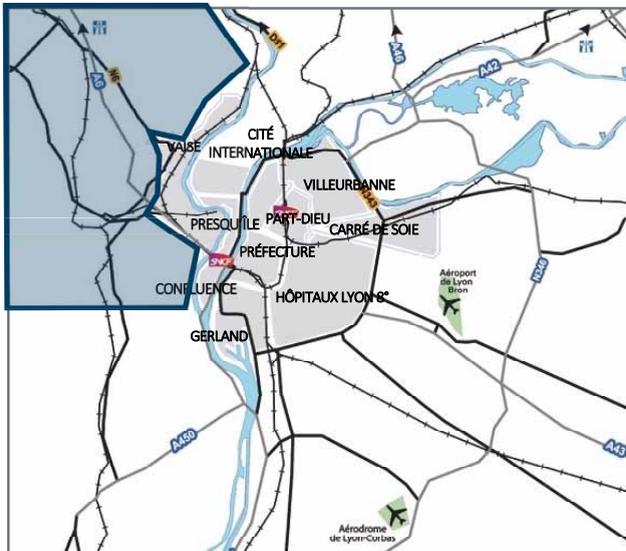
## L'INFO EN PLUS



- Le projet **Lyon Living Lab Confluence** est conduit par un **groupement public/privé de 12 partenaires** réunis en consortium et qui implique près de **70 partenaires** dans une démarche d'innovation ouverte (start-ups, acteurs institutionnels ou grands groupes).
- Début 2020 au cœur du nouveau quartier Confluence naîtra le projet du **Hub LUMEN** Cité de la Lumière, un site sans équivalence en Europe, dans un immeuble de 5 800 m<sup>2</sup> et de 8 étages.

## LIVRAISONS FUTURES

- H7 (Halle Girard) : réhabilitation**
- ORANGERIE**
- ARABESK**

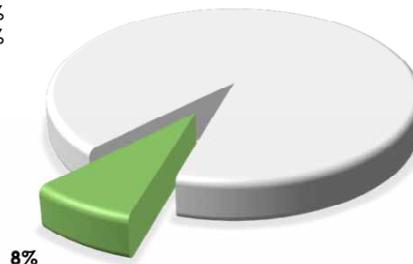


# GRAND LYON NORD OUEST

25 951 m<sup>2</sup> placés – 82 transactions

## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 13%  
2017 : 12%



## Ventilation Acquisition / Location

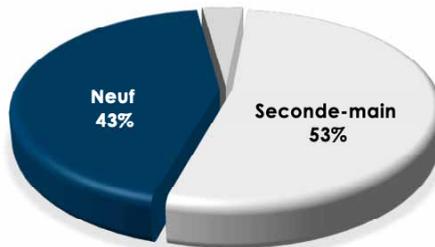
Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 56%

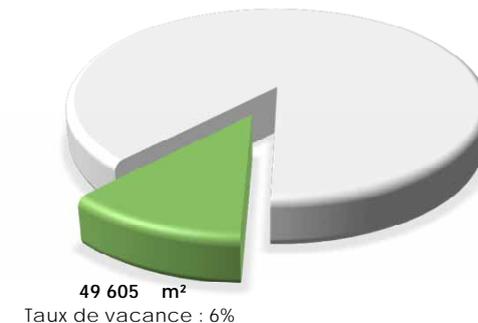
Restructuré  
4%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



Alors qu'il était le 2<sup>ème</sup> marché l'an dernier, le Nord Ouest lyonnais perd en part de marché mais reste dynamique (+ 20% de transactions par rapport à 2017).

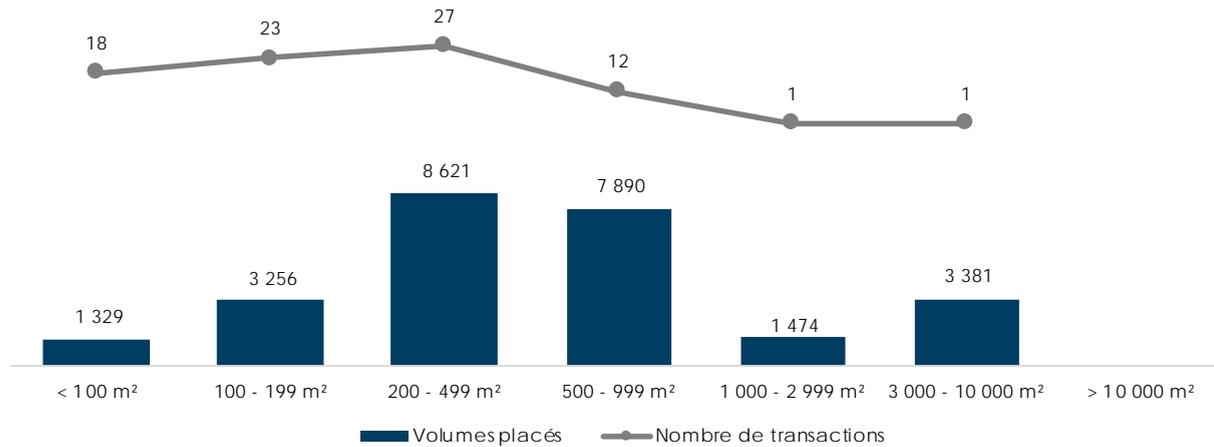
Ce secteur offre des loyers compétitifs en légère augmentation en 2018 : **155 €/m<sup>2</sup> dans le neuf**. Le marché de l'acquisition reste en effet très dynamique grâce à ses immeubles à architecture valorisante.

Le **stock immédiat** de près de **50 000 m<sup>2</sup>** offre de nombreuses opportunités et de possibilités d'implantation, ce qui rend ce secteur attractif, répondant à la fois aux demandes des grandes entreprises mais aussi aux TPE/PME.

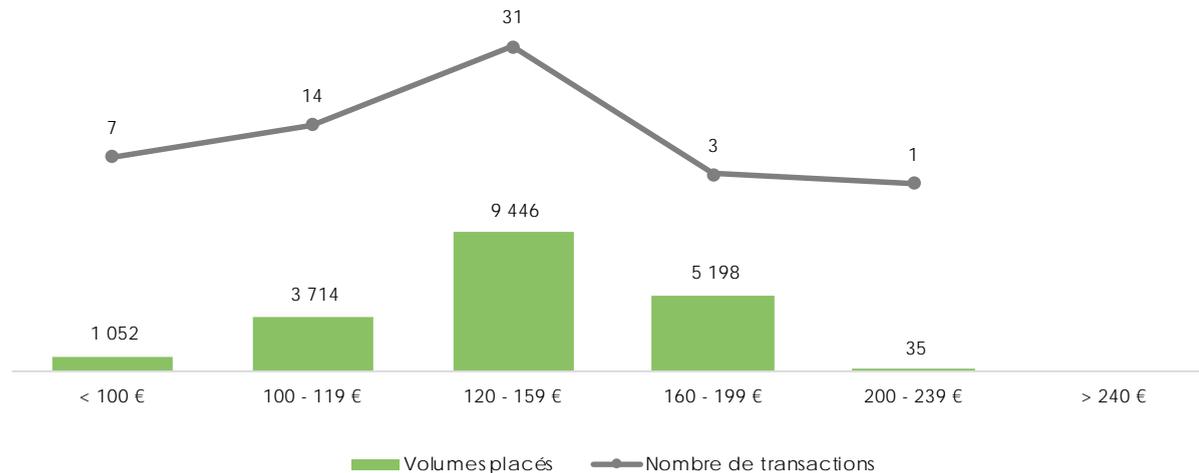
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	17 671	37 524	31 532	25 951	→
Nombre de transactions	51	66	68	82	→
Panier moyen	346	569	464	316	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	157 €/m <sup>2</sup>	172 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	114 €/m <sup>2</sup>	123 €/m <sup>2</sup>	128 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf / restructuré	24%	67%	41%	47%	→
Part de location	63%	63%	62%	75%	→



### Segments de surfaces



### Valeurs locatives



### TOP 3 DES TRANSACTIONS



**BUREAU VERITAS**  
 3 381 m² au RACING PARK  
 Location – 165 €/m²

**CRÉDIT AGRICOLE**  
 1 474 m² au LINUX  
 Location – 180 €/m²



**TECHNOALPIN France**  
 941 m² au Campus  
 Acquisition – 2 300 €/m²

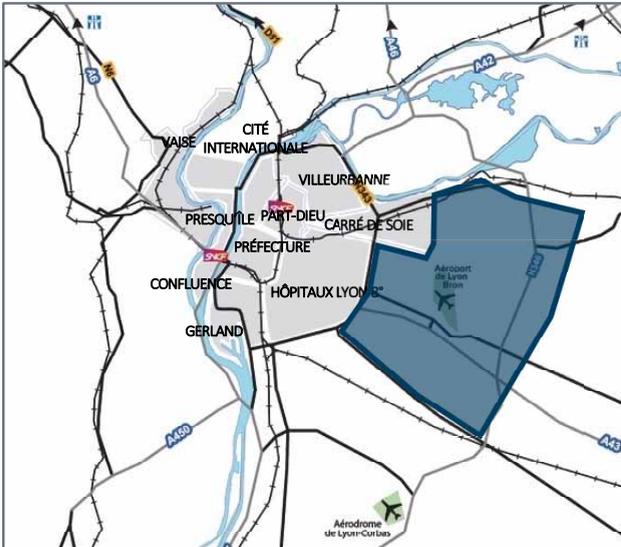
### L'INFO EN PLUS



- Le 21 mars 2019 à TECHLID aura lieu la 2<sup>ème</sup> édition des rencontres RSE & développement durable. Des témoignages, exemples, conseils, outils pratiques pour apporter un large choix d'actions RSE & développement durable faciles à mettre en œuvre en entreprise. Cette rencontre s'adresse aux entreprises de l'Ouest Lyonnais à destination de tous les Dirigeants, DRH ou RRH, Chargés de Missions RSE, Responsables Achats...

### LIVRAISONS FUTURES

- MINIPARC 2.0
- INCURVE

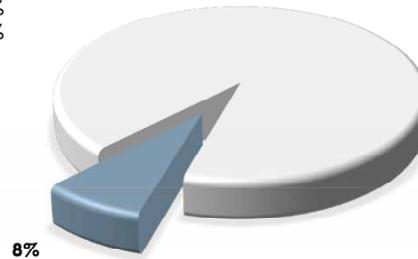


# GRAND LYON EST

27 050 m<sup>2</sup> placés – 45 transactions

## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 7%  
2017 : 7%



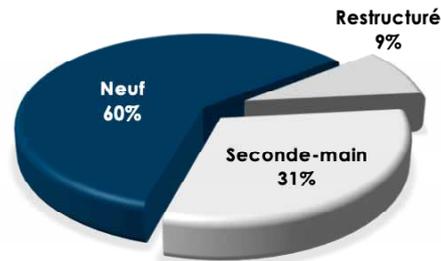
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

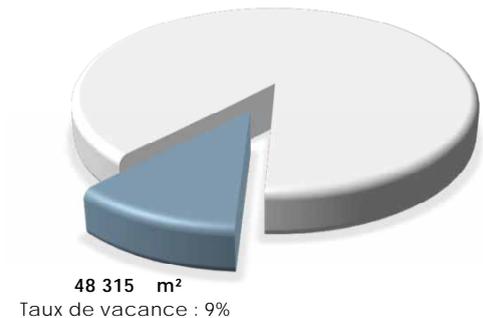
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

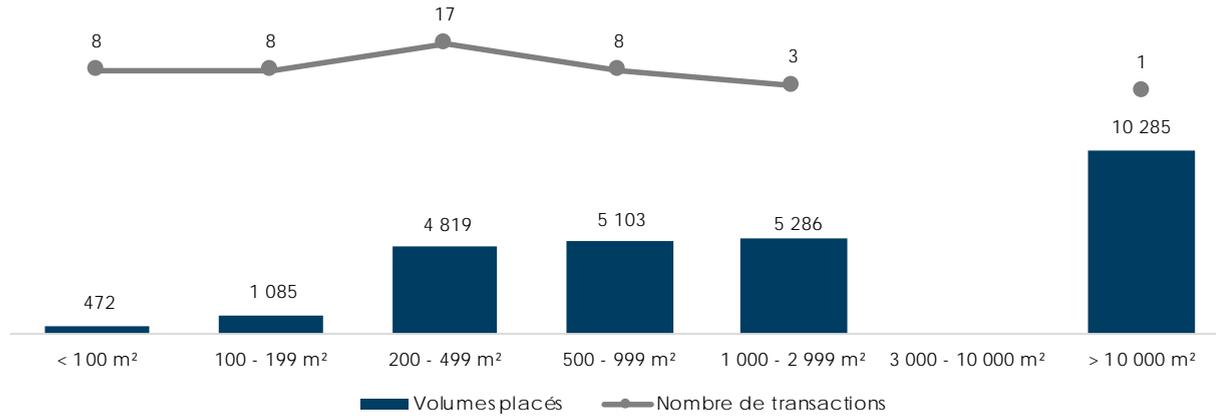


- Grand Lyon Est a été animé par la transaction BOBST (10 285 m<sup>2</sup>). En dehors de cette transaction, ce secteur est plutôt en baisse et le stock augmente.
- Malgré cette perte de vitesse, le territoire présente toujours des attraits (transports en commun, centres commerciaux d'intérêt régional) et les utilisateurs y restent fidèles.
- La valeur moyenne dans le seconde-main se rapproche de celle du neuf en raison de la disparité géographique et de la qualité des offres.

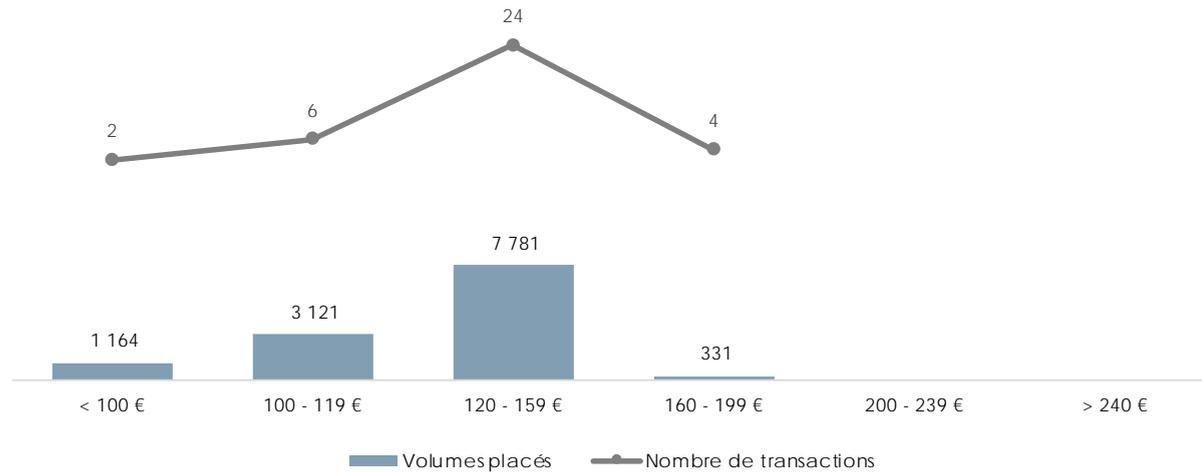
	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	20 847	20 247	18 096	27 050	➔
Nombre de transactions	45	61	60	45	➔
Panier moyen	463	332	302	601	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	139 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	131 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	115 €/m <sup>2</sup>	119 €/m <sup>2</sup>	121 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	73%	63%	43%	69%	➔
Part de location	68%	84%	68%	46%	➔



## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**BOBST**  
10 285 m² à AVIATION BRON  
Acquisition – 2 700 €/m²



**ENYO PHARMA**  
2 450 m² à Bron  
Acquisition – 990 €/m²



**XPO LOGISTICS**  
1 481 m² à l'EDEN ROC  
Location – 140 €/m²

## L'INFO EN PLUS



- Le Salon International de la Restauration, de l'Hôtellerie et de l'Alimentation (SIRHA) créé à Lyon en 1983 avec pour président d'honneur Paul Bocuse ne cesse de se développer et de gagner en notoriété.
- La Capitale gastronomique a ainsi accueilli à l'Eurexpo pas moins de **225 031 professionnels** dont **30 581 visiteurs internationaux** pour cette édition 2018, en augmentation de **8% par rapport à 2017**.

## LIVRAISONS FUTURES

- VAILLANCE**
- EVERLAND**



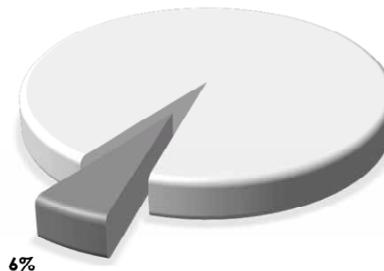
# LYON 8 / HOPITAUX

18 453 m<sup>2</sup> placés – 23 transactions



## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 4%  
2017 : 4%



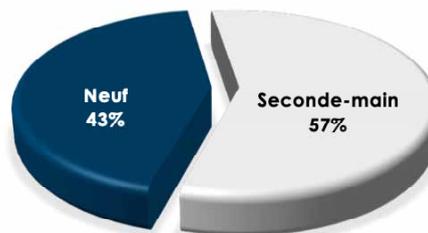
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

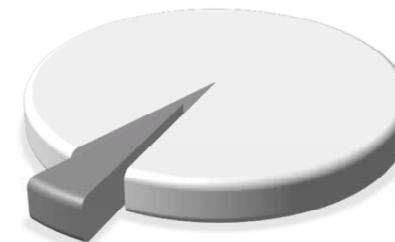
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



20 218 m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 9%

- Lyon 8 / Hôpitaux a été **boosté par la vente à utilisateurs** (PANZANI qui représente 1/3 des volumes placés).
- L'offre diffuse ne permet pas, sur ce territoire, l'émergence d'un quartier d'affaires.
- La vente à utilisateurs est une opportunité à étudier pour les mandants institutionnels qui ont du mal à écouler leur stock locatif.

## TOP 3 DES TRANSACTIONS

PANZANI  
6 382 m<sup>2</sup> au TRIPTYK  
Acquisition – 2 200 €/m<sup>2</sup>

ERITEC  
2 430 m<sup>2</sup> à HOTEL d'entreprises Biotech  
Location – 160 €/m<sup>2</sup>

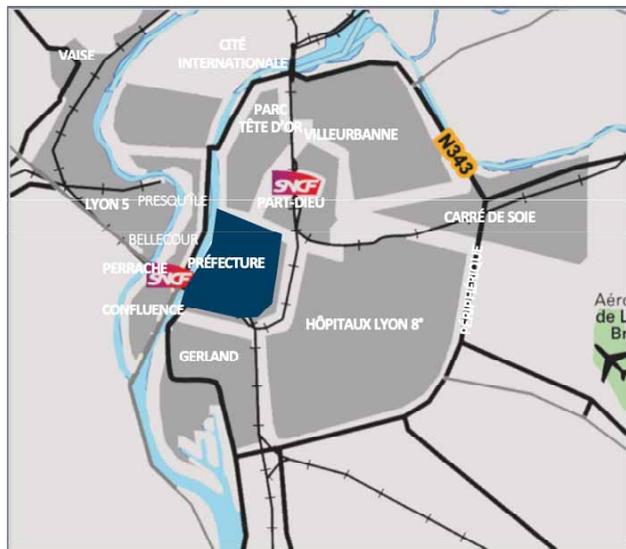
BASIC FIT  
1 921 m<sup>2</sup> au BLEND  
Location – 175 €/m<sup>2</sup>

	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	2 564	10 929	12 005	18 453	➔
Nombre de transactions	10	21	11	23	➔
Panier moyen	256	520	1 091	802	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	139 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup> **	*	163 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	116 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	149 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	13%	1%	62%	43%	➔
Part de location	91%	75%	12%	41%	➔



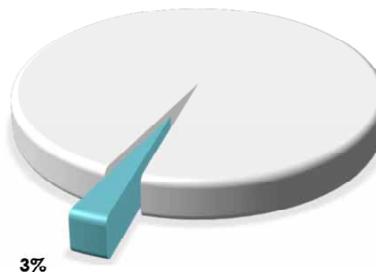
# PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS

11 568 m<sup>2</sup> placés – 15 transactions



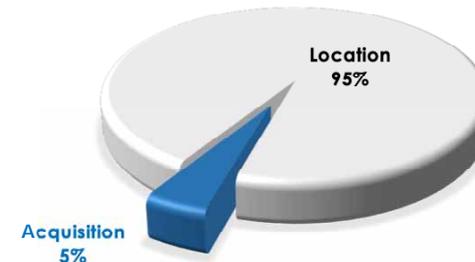
## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 7%  
2017 : 4%



## Ventilation Acquisition / Location

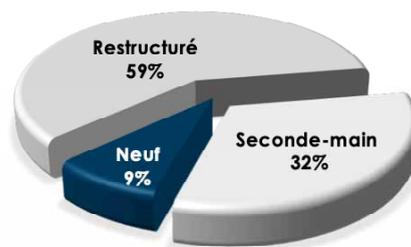
Taux de location total marché : 70%



- Préfecture / Universités se stabilise autour des **11 000 m<sup>2</sup> transactés** mais le **nombre de transactions est divisé par deux** par rapport à 2017.
- Le secteur a été boosté par la transaction de GRDF, qui représente près de la moitié des volumes placés. En 2018 ont également eu lieu de **grosses opérations neuves ou restructurées dans le diffus**.
- Les opportunités de développement tertiaire sont rares à cause de la densité urbaine.

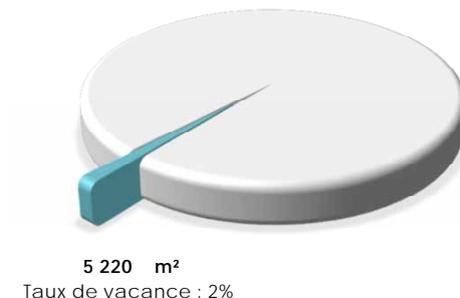
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 6%



### TOP DES TRANSACTIONS

GRDF  
5 636 m<sup>2</sup> au GALLIENI  
Location – 220 €/m<sup>2</sup>

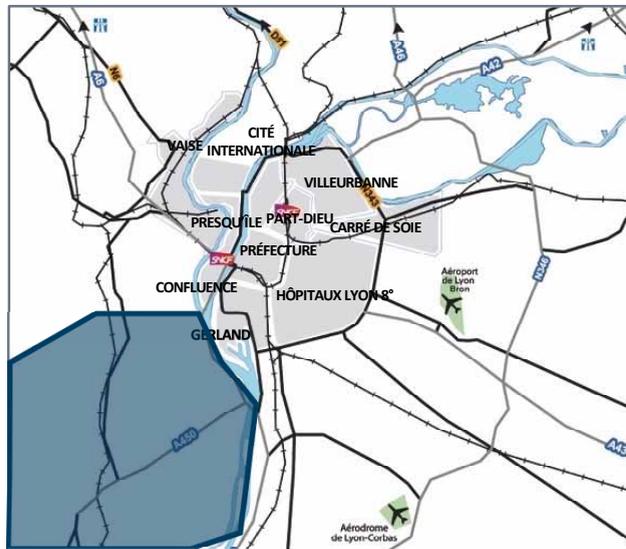
A GAMING GROUP  
1 130 m<sup>2</sup> Rue de Marseille  
Location – 140 €/m<sup>2</sup>

	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	6 786	21 294	11 879	<b>11 568</b>	→
Nombre de transactions	23	40	33	<b>15</b>	→
Panier moyen	295	532	360	<b>771</b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	198 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	211 €/m <sup>2</sup>	<b>214 €/m<sup>2</sup></b>	→
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	154 €/m <sup>2</sup>	176 €/m <sup>2</sup>	172 €/m <sup>2</sup>	<b>152 €/m<sup>2</sup></b>	→
Part du neuf / restructuré	46%	61%	43%	<b>68%</b>	→
Part de location	77%	62%	95%	<b>95%</b>	→



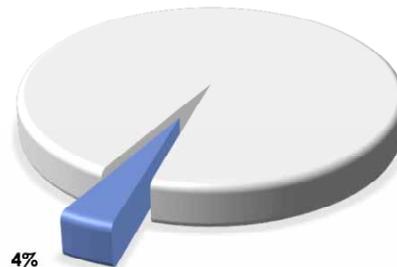
# GRAND LYON SUD OUEST

12 223 m<sup>2</sup> placés – 26 transactions



## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 3%  
2017 : 2%



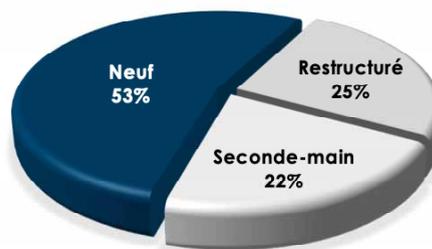
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

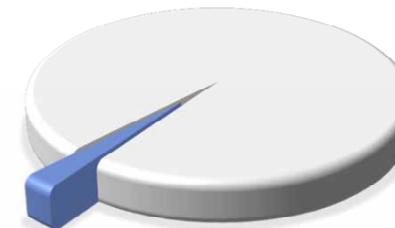
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



9 885 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 5%

- Ce secteur est tiré par les services et **administrations publiques** (Services Départementaux, OPAC...), sur des opérations de clé en mains.
- Les loyers moyens ont ainsi augmenté, pour atteindre **161 €/m<sup>2</sup>** dans le neuf.
- Les transactions réalisées se sont faites à **90% à l'achat**, et notamment grâce au redéveloppement d'anciens sites industriels.

### TOP DES TRANSACTIONS

OPAC  
3 752 m<sup>2</sup> au Siège OPAC  
Acquisition – 2 700 €/m<sup>2</sup>

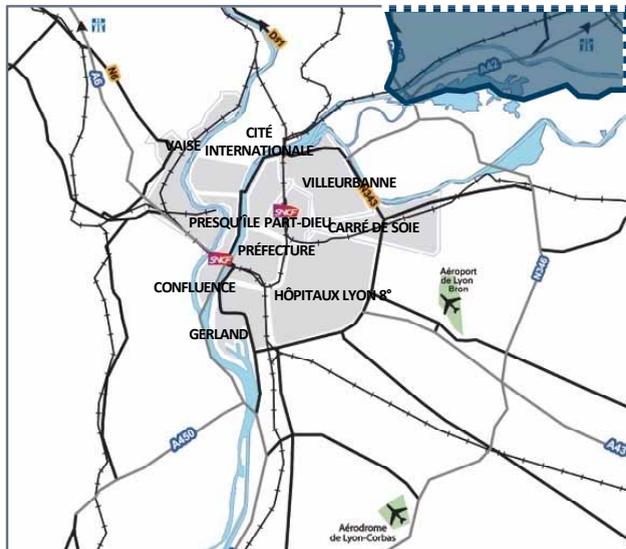
SERVICES DÉPARTEMENTAUX  
2 700 m<sup>2</sup> à Chaponost  
Acquisition – 1 820 €/m<sup>2</sup>

	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	2 094	8 561	4 823	12 223	➔
Nombre de transactions	10	15	26	26	➔
Panier moyen	209	571	186	470	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	125 €/m <sup>2</sup>	*	130 €/m <sup>2</sup> **	161 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	97 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>	119 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	57%	64%	10%	78%	➔
Part de location	93%	16%	68%	10%	➔



# GRAND LYON NORD EST

14 071 m<sup>2</sup> placés – 32 transactions



## Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2016 : 2%  
2017 : 1%



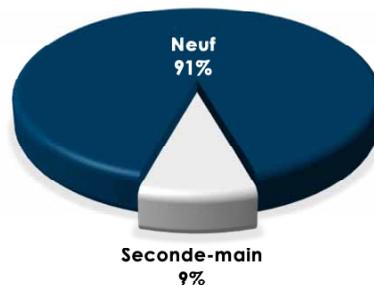
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 70%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

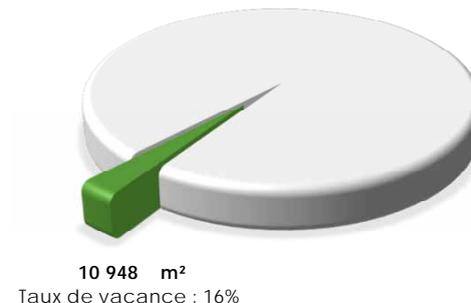
Part du neuf / restructuré total marché : 56%



## Stock disponible à 1 an

376 147 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



- Grand Lyon Nord Est a presque quintuplé ses volumes placés, passant de près de 3 000 m<sup>2</sup> à 14 000 m<sup>2</sup>, sous l'influence du Pôle Médical OL City et MOBILITY qui représentent la moitié des volumes placés du secteur.
- Les loyers moyens ont ainsi augmenté, pour atteindre **163 €/m<sup>2</sup>** dans le neuf.
- Les transactions réalisées se sont faites à **91%** dans le **neuf**.

**TOP DES TRANSACTIONS**

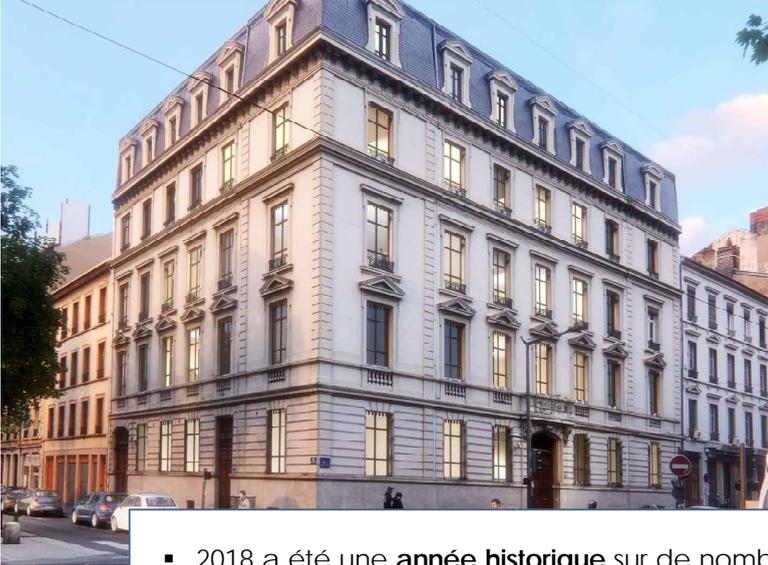
**MOBILITY**  
4 946 m<sup>2</sup> à Jonage  
Location – 165 €/m<sup>2</sup>

**POLE MÉDICAL OL CITY**  
2 300 m<sup>2</sup> au POLE MÉDICAL OL CITY  
Acquisition – 3 000 €/m<sup>2</sup>

	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	1 535	4 258	2 529	14 071	➔
Nombre de transactions	6	9	8	32	➔
Panier moyen	256	473	316	440	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	128 €/m <sup>2</sup> **	159 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	163 €/m <sup>2</sup>	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	120 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup>	➔
Part du neuf / restructuré	57%	75%	26%	91%	➔
Part de location	66%	85%	53%	47%	➔



## 10. CONCLUSION & PERSPECTIVES



- 2018 a été une **année historique** sur de nombreux points : la demande placée a en effet augmenté de 23% et le nombre de transactions a largement dépassé le seuil jamais atteint des 600.
- Cette année a également été marquée par le **retour des mega deals** absents en 2017 (4 transactions > 10 000 m<sup>2</sup> : ENGIE, EDF et BOBST).
- Grâce au dynamisme des promoteurs et malgré les mega deals, **le stock se maintient**, affirmant l'équilibre entre l'offre et la demande.
- Néanmoins, on note déjà une **tension sur les locaux inférieurs à 500 m<sup>2</sup> sur tous les secteurs** et particulièrement à la Part-Dieu. Cette situation pourrait favoriser les centre d'affaires et le co-working, si les bailleurs ne divisent pas leurs locaux.



## Locaux d'Activités



# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande placée

465 015 m<sup>2</sup>  
381 transactions



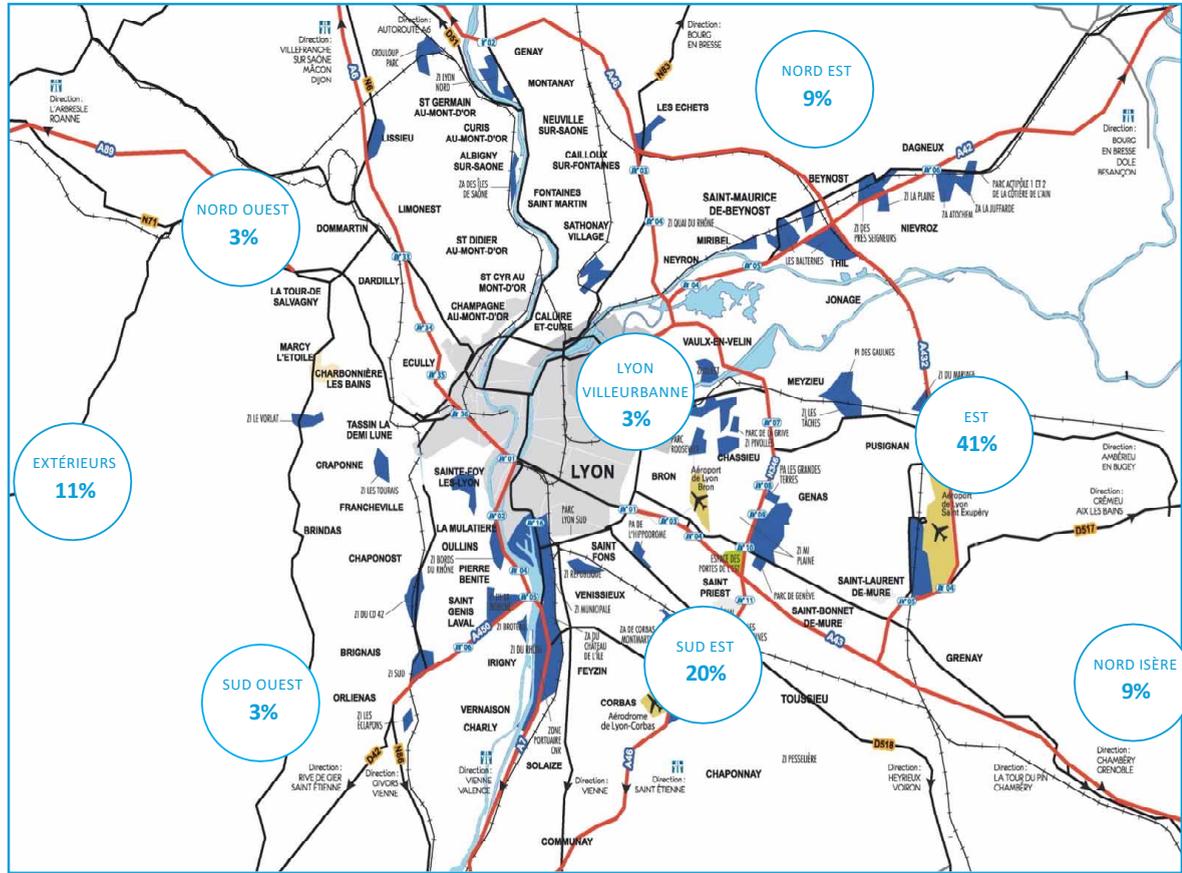
Acquisition

58%

42%

Location

Notre étude porte sur un découpage en 8 secteurs représentatifs du marché

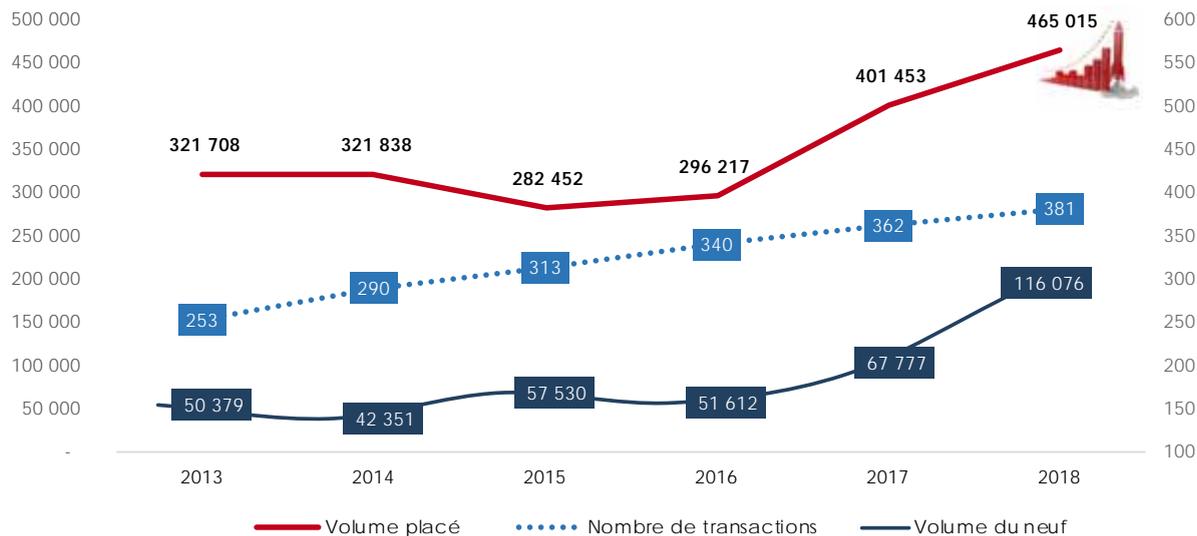


25% Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

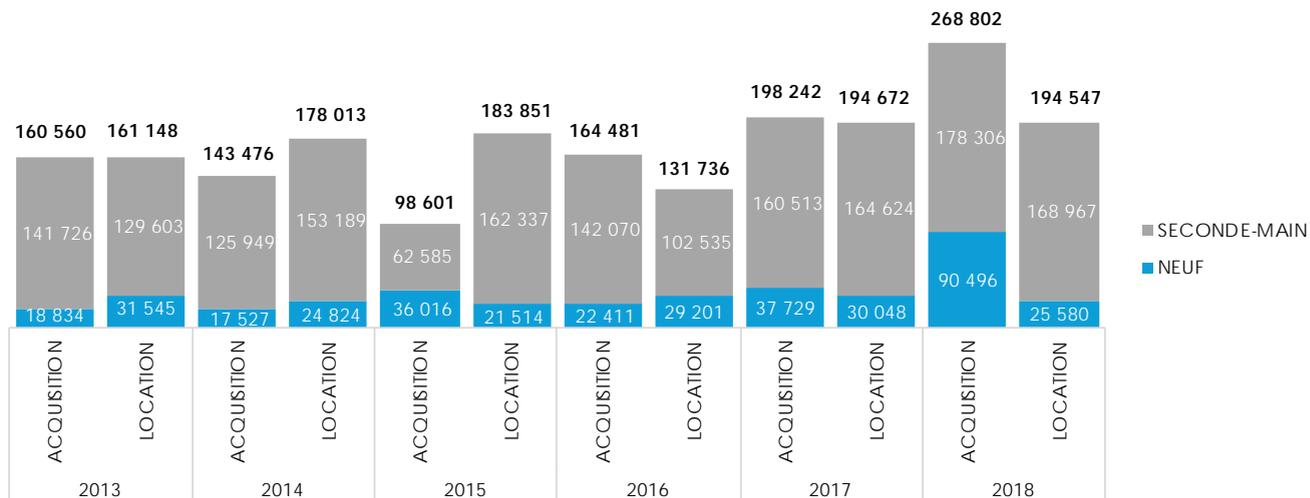
Offre disponible à 6 mois 560 000 m<sup>2</sup>



## 2. ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE



- 2018 est une **année record** avec plus de **460 000 m²** placés et **381 transactions**.
- Le marché a été boosté par les transactions à l'acquisition (58% des volumes placés) qui sont d'ailleurs les 4 plus grosses transactions de l'année. Celles-ci représentent à elles seules 1/5 des volumes totaux placés.
- **62% des deals** se sont toutefois signés à la **location** et ce, principalement sur des surfaces inférieures à 2 500 m².
- **La part du neuf continue d'augmenter** avec 25% du volume placé, soit près de 50 000 m² supplémentaires par rapport à 2017.





## Volume placé par secteur

SECTEUR	2016		2017		EVOLUTION 2017-2018	2018	
EST	151 669 m <sup>2</sup>	51%	121 727 m <sup>2</sup>	30%	➔	192 956 m <sup>2</sup>	41%
SUD EST	29 919 m <sup>2</sup>	10%	53 897 m <sup>2</sup>	13%	➔	93 445 m <sup>2</sup>	20%
SUD OUEST	21 850 m <sup>2</sup>	7%	26 215 m <sup>2</sup>	7%	➔	15 079 m <sup>2</sup>	3%
NORD EST	25 580 m <sup>2</sup>	9%	88 734 m <sup>2</sup>	22%	➔	43 081 m <sup>2</sup>	9%
LYON / VILLEURBANNE	13 545 m <sup>2</sup>	5%	13 592 m <sup>2</sup>	3%	➔	13 875 m <sup>2</sup>	3%
NORD OUEST	13 253 m <sup>2</sup>	4%	13 306 m <sup>2</sup>	3%	➔	12 482 m <sup>2</sup>	3%
NORD ISERE	16 132 m <sup>2</sup>	5%	29 063 m <sup>2</sup>	7%	➔	43 497 m <sup>2</sup>	9%
EXTERIEURS	24 269 m <sup>2</sup>	8%	54 919 m <sup>2</sup>	14%	➔	50 600 m <sup>2</sup>	11%
<b>Total</b>	<b>296 217 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>401 453 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	➔	<b>465 015 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

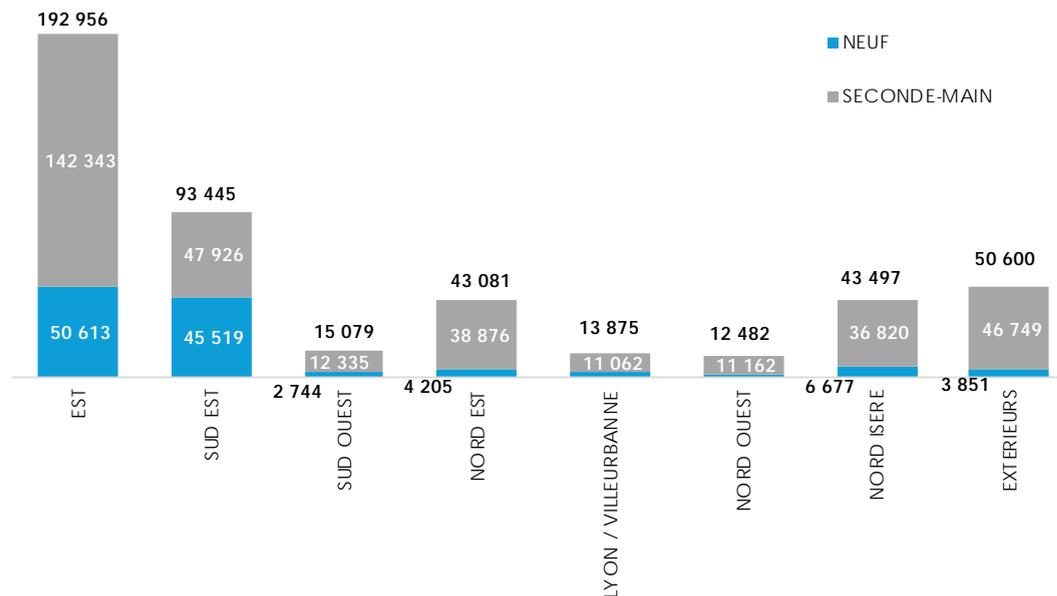
- Le marché du Grand Est (Est et Sud Est) augmente sa part avec près de **290 000 m<sup>2</sup> transactés et 61% du volume placé !**
- SNCF et ECODIS ont en effet boosté les transactions sur le Grand Est totalisant près de 70 000 m<sup>2</sup> placés.
- Le Nord Isère porté par les grandes transactions est en progression avec 14 000 m<sup>2</sup> placés de plus qu'en 2017.
- L'année 2018 a également été marquée par les **transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>** en hausse avec 15 transactions contre 11 en 2017 et une augmentation de 76% en volume.

## Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 249 m <sup>2</sup>		250 - 499 m <sup>2</sup>		500 - 999 m <sup>2</sup>		1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>		2 500 - 4 999 m <sup>2</sup>		> 5 000 m <sup>2</sup>	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	159	9	25	12	27	17	24	10	21	4	5	4	1
SUD EST	51	3	1	6	11	2	9	4	8	2	3	2	-
SUD OUEST	26	5	6	4	4	0	0	1	5	1	0	-	-
NORD EST	22	2	-	2	6	2	3	1	3	1	0	1	1
LYON / VILLEURBANNE	25	-	8	1	5	3	4	4	0	0	0	-	-
NORD OUEST	20	2	6	2	4	0	4	1	0	1	0	-	-
NORD ISERE	21	1	4	1	1	2	0	3	5	0	0	3	1
EXTERIEURS	57	11	6	4	10	3	10	2	5	3	1	1	1
<b>Total 2018</b>	<b>381</b>	<b>33</b>	<b>56</b>	<b>32</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>54</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
<b>Total 2017</b>	<b>362</b>	<b>23</b>	<b>60</b>	<b>24</b>	<b>61</b>	<b>26</b>	<b>53</b>	<b>31</b>	<b>48</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>3</b>
<b>Total 2016</b>	<b>340</b>	<b>31</b>	<b>59</b>	<b>37</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>



## Répartition Neuf / Seconde-main par secteur



## Répartition Neuf / Seconde-main par typologies de surfaces

	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 249 m <sup>2</sup>	25	8	33	10	46	56	89
250 - 499 m <sup>2</sup>	18	14	32	21	47	68	100
500 - 999 m <sup>2</sup>	6	23	29	3	51	54	83
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	7	19	26	6	41	47	73
2 500 - 4 999 m <sup>2</sup>	3	9	12		9	9	21
> 5 000 m <sup>2</sup>	2	9	11	1	3	4	15
<b>Total général</b>	<b>61</b>	<b>82</b>	<b>143</b>	<b>41</b>	<b>197</b>	<b>238</b>	<b>381</b>



PARC DES GAULNES  
Meyzieu

- L'Est regroupe **41% du volume total** avec 192 956 m<sup>2</sup>. Dans le **neuf**, il représente également la majorité des volumes placés avec **50 613 m<sup>2</sup> (44%)**.
- **73% des transactions dans le neuf** se sont faites sur des **surfaces inférieures à 499 m<sup>2</sup>**.
- **62% des transactions** se sont réalisées à **la location**.

### L'INFO EN PLUS

Animée par l'émergence de nouvelles technologies, l'**industrie 4.0** désigne une nouvelle génération d'usines connectées, robotisées et intelligentes. Avec la révolution numérique, les frontières entre le monde physique et digital s'amenuisent pour donner vie à une **usine 4.0** interconnectée dans laquelle les collaborateurs, les machines et les produits interagissent. L'**industrie 4.0** est aujourd'hui un défi mais aussi une véritable opportunité pour l'industrie française.



### 3. ANALYSE DES VALEURS FINANCIÈRES

#### Valeurs locatives moyennes par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m²/an)			Seconde-main (€ HT HC/m²/an)		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
EST	75 - 85	85 - 100	<b>85 - 100</b>	40 - 55	40 - 65	<b>45 - 70</b>
SUD EST	75 - 85	80 - 95	<b>80 - 95</b>	50 - 55	50 - 65	<b>50 - 65</b>
SUD OUEST	75 - 85	80 - 95	<b>90 - 105</b>	50 - 55	50 - 65	<b>55 - 70</b>
NORD EST	75 - 85	80 - 95	<b>85 - 105</b>	50 - 55	50 - 65	<b>50 - 65</b>
LYON / VILLEURBANNE	85 - 100	90 - 115	<b>90 - 115</b>	60 - 80	60 - 90	<b>70 - 95</b>
NORD OUEST	90 - 110	90 - 120	<b>100 - 120</b>	65 - 90	60 - 90	<b>70 - 95</b>
NORD ISÈRE	65 - 85	70 - 85	<b>65 - 80</b>	35 - 45	35 - 50	<b>35 - 55</b>
EXTÉRIEURS	70 - 85	70 - 85	<b>70 - 85</b>	35 - 45	35 - 50	<b>35 - 50</b>

- Après la hausse de 2017, les **valeurs locatives** du neuf et du seconde-main **se stabilisent**. Elles se situent dans le seconde-main dans la fourchette de **54 – 58 €/m²**.
- Les **prix moyens** restent également stables par rapport à 2017.

#### Valeurs moyennes à l'acquisition par secteur

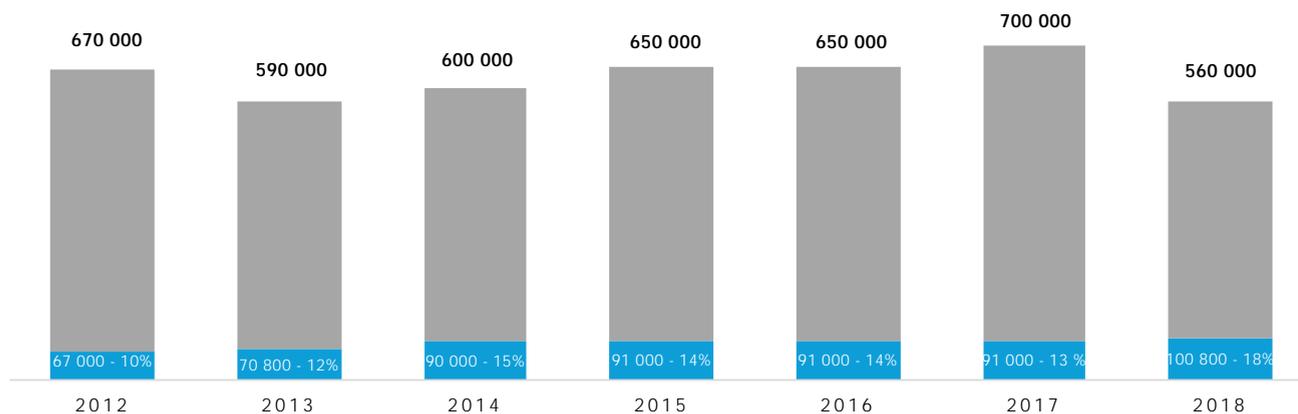
SECTEURS	Neuf (€ HT/m²)			Seconde-main (€ HT/m²)		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
EST	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	<b>1 000 - 1 300</b>	450 - 700	450 - 800	<b>450 - 800</b>
SUD EST	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	<b>1 000 - 1 300</b>	500 - 650	500 - 750	<b>500 - 750</b>
SUD OUEST	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	<b>1 000 - 1 200</b>	500 - 650	500 - 900	<b>500 - 900</b>
NORD EST	900 - 1 100	900 - 1 100	<b>1 000 - 1 200</b>	500 - 650	500 - 750	<b>450 - 750</b>
LYON / VILLEURBANNE	1 200 - 1 500	1 200 - 1 500	<b>1 200 - 1 500</b>	850 - 1 000	850 - 1 050	<b>800 - 1 050</b>
NORD OUEST	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	<b>1 200 - 1 500</b>	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	<b>1 000 - 1 200</b>
NORD ISÈRE	900 - 1 100	900 - 1 100	<b>900 - 1 100</b>	300 - 500	300 - 500	<b>300 - 500</b>
EXTÉRIEURS	800 - 1 000	800 - 1 000	<b>900 - 1 100</b>	350 - 500	300 - 550	<b>300 - 550</b>

 **L'INFO EN PLUS**

- L'AIMR est une association à but non lucratif loi 1901 créée en 1965 par des chefs d'entreprises de Meyzieu, qui s'est étendue ensuite à la ZAC des Gaulnes à Jonage puis aux ZA de Mariage et Satolas Green à Pusignan.
- Aujourd'hui, elle est un interlocuteur représentant 200 entreprises et 8 000 salariés. L'ensemble de sa stratégie est dénommée SIEL (Synergie Industrielles de l'Est Lyonnais) qui s'inscrit dans une logique de développement durable et d'écologie industrielle et territoriale.



## 4. ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS



- L'offre disponible cette année atteint **560 000 m² dont 100 000 m² dans le neuf**, soit une chute de 150 000 m².
- L'absorption de cette offre est en effet une conséquence de l'année record que nous avons connue.



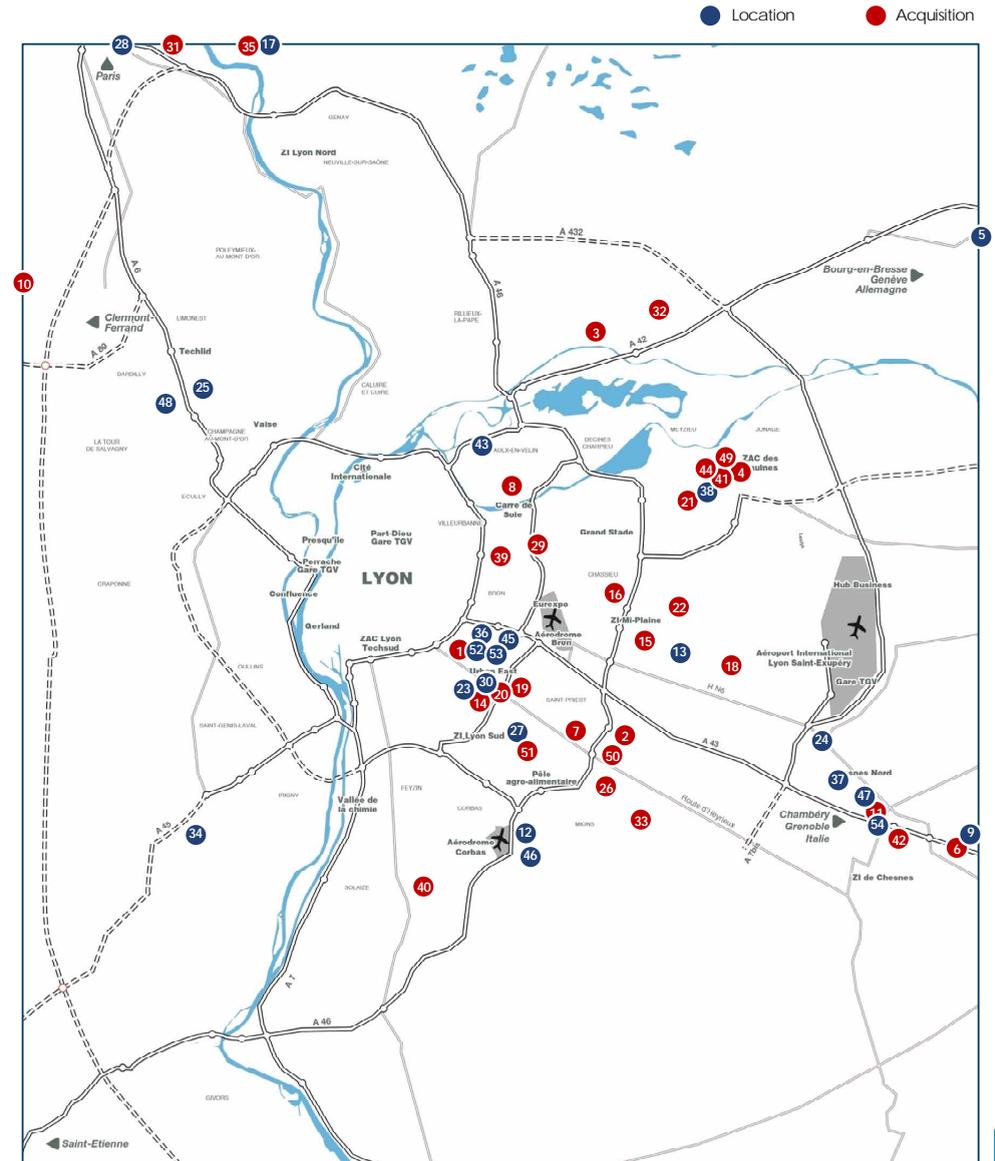
### L'INFO EN PLUS

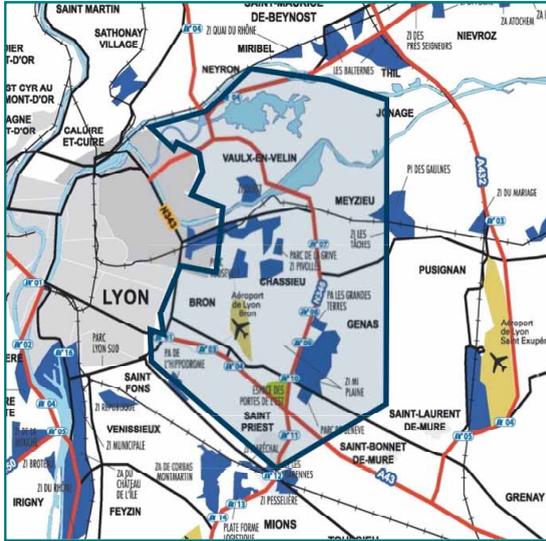
- **La Vallée de la Chimie de Lyon** est le berceau de la chimie française. Elle s'étend de Lyon 7<sup>ème</sup> à Solaize, sur les deux rives du Rhône et accueille le pôle de compétitivité Axelera qui a pour ambition d'accélérer la construction d'une filière chimie et environnement de dimension internationale.
- De nombreux projets y voient le jour, portés notamment par la Métropole de Lyon, comme la **plateforme d'innovation collaborative Axel'One** qui s'appuie sur le développement de 3 projets immobiliers dédiés à la R&D des matériaux et procédés innovants, dont deux sont situés sur le territoire de la Vallée de la Chimie. Total y a ouvert son nouveau centre de recherche dédié aux biocomposants à Solaize.
- « **L'appel des 30 !** » est un appel à projets unique en Europe visant à consolider la dynamique d'innovation de la Vallée de la Chimie. Créé par la métropole de Lyon en partenariat étroit avec 30 partenaires privés et publics engagés pour la vallée, la première édition a été lancée en 2014.



## 5. LES GRANDES TRANSACTIONS EN 2018 (> 2 000 m<sup>2</sup>)

SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
SUD EST	VENISSIEUX	39 920	NEUF	1	SNCF
EST	ST PRIEST	29 730	SECONDE-MAIN	2	ECODIS
NORD EST	MIRIBEL LES ECHETS	17 529	SECONDE-MAIN	3	CC Miribel
EST	MEYZIEU	12 143	NEUF	4	MERIAL
NORD EST	BLYES	9 500	SECONDE-MAIN	5	GEFCO
NORD ISERE	VILLEFONTAINE	8 357	SECONDE-MAIN	6	MARKET MAKER
EST	ST QUENTIN FALLAVIER	7 307	SECONDE-MAIN	7	THERMADOR
EST	ST PRIEST	6 880	SECONDE-MAIN	8	PERRAUD EMBALLAGE
NORD ISERE	VAULX EN VELIN	6 875	SECONDE-MAIN	9	WE RIDE
EXTERIEURS	VAULX-MILIEU	6 400	SECONDE-MAIN	10	NEOREV
NORD ISERE	LOZANNE	5 498	SECONDE-MAIN	11	PLATTARD CARRELAGES
EXTERIEURS	ST QUENTIN FALLAVIER	5 221	NEUF	12	
EST	CHAPONNAY	5 065	SECONDE-MAIN	13	
SUD EST	GENAS	5 010	SECONDE-MAIN	14	FRET INDUSTRIE
EST	VENISSIEUX	5 000	SECONDE-MAIN	15	
EST	GENAS	4 880	SECONDE-MAIN	16	Globe Express
EXTERIEURS	CHASSIEU	4 840	SECONDE-MAIN	17	
EST	REYRIEX	4 500	SECONDE-MAIN	18	PROUDREED BETA
EST	ST BONNET DE MURE	4 400	NEUF	19	
SUD EST	ST PRIEST	4 250	NEUF	20	
EST	VENISSIEUX	4 006	SECONDE-MAIN	21	
EST	MEYZIEU	3 801	NEUF	22	
SUD EST	GENAS	3 596	SECONDE-MAIN	23	
EST	VENISSIEUX	3 581	SECONDE-MAIN	24	GRUAU
NORD OUEST	ST LAURENT DE MURE	3 581	SECONDE-MAIN	25	
SUD EST	LIMONEST	3 579	SECONDE-MAIN	26	OPAL
SUD EST	MIONS	3 560	SECONDE-MAIN	27	
EXTERIEURS	CORBAS	3 400	SECONDE-MAIN	28	SERVICE PALETTE
EST	AMBERIEUX	3 400	SECONDE-MAIN	29	
SUD EST	VAULX EN VELIN	3 300	SECONDE-MAIN	30	
EXTERIEURS	VENISSIEUX	3 150	SECONDE-MAIN	31	
NORD EST	TREVOUX	2 950	SECONDE-MAIN	32	COFIEM ELECTRONICS
EST	BEYNOST	2 800	SECONDE-MAIN	33	STE CIVILE BEYNOST SPORT
SUD OUEST	TOUSSIEU	2 726	SECONDE-MAIN	34	EBARA PUMPS
EXTERIEURS	VOURLS	2 663	SECONDE-MAIN	35	POLYTROPIC
EST	REYRIEX	2 500	SECONDE-MAIN	36	
EST	ST PRIEST	2 473	SECONDE-MAIN	37	
EST	ST LAURENT DE MURE	2 434	SECONDE-MAIN	38	
LYON / VILLEURBANNE	MEYZIEU	2 430	SECONDE-MAIN	39	VILLE DE MEYZIEU
EXTERIEURS	VILLEURBANNE	2 327	SECONDE-MAIN	40	
EST	ST SYMPHORIEN D'OZON	2 316	SECONDE-MAIN	41	
NORD ISERE	MEYZIEU	2 290	NEUF	42	
EST	ST QUENTIN FALLAVIER	2 278	SECONDE-MAIN	43	
EST	VAULX EN VELIN	2 248	SECONDE-MAIN	44	
EST	MEYZIEU	2 223	NEUF	45	
EXTERIEURS	ST PRIEST	2 200	SECONDE-MAIN	46	
NORD ISERE	CHAPONNAY	2 200	SECONDE-MAIN	47	
NORD OUEST	ST QUENTIN FALLAVIER	2 164	SECONDE-MAIN	48	
EST	DARDILLY	2 162	SECONDE-MAIN	49	
EST	MEYZIEU	2 155	NEUF	50	
SUD EST	S PRIEST	2 093	NEUF	51	
EST	CORBAS	2 089	SECONDE-MAIN	52	
EST	ST PRIEST	2 027	NEUF	53	
EST	ST PRIEST	2 017	SECONDE-MAIN	54	





## 6. ZOOM GRAND EST (EST & SUD EST)

286 401 m<sup>2</sup> placés – 210 transactions

61% du volume placé

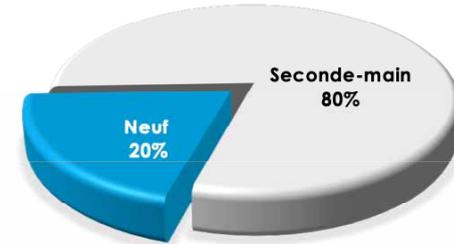
### Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 42%



### Ventilation Neuf / Seconde-main

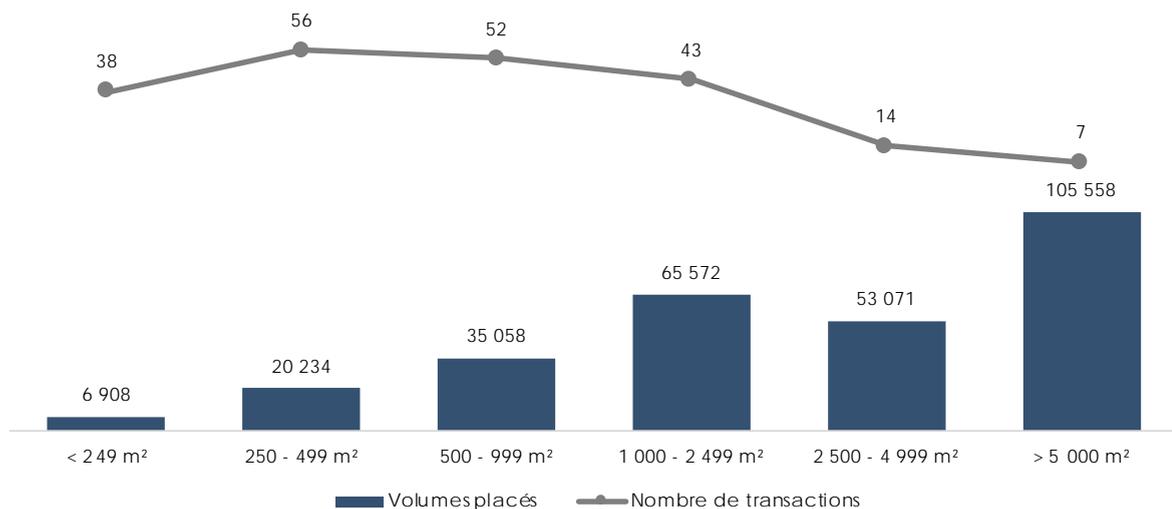
Part du neuf / restructuré total marché : 25%



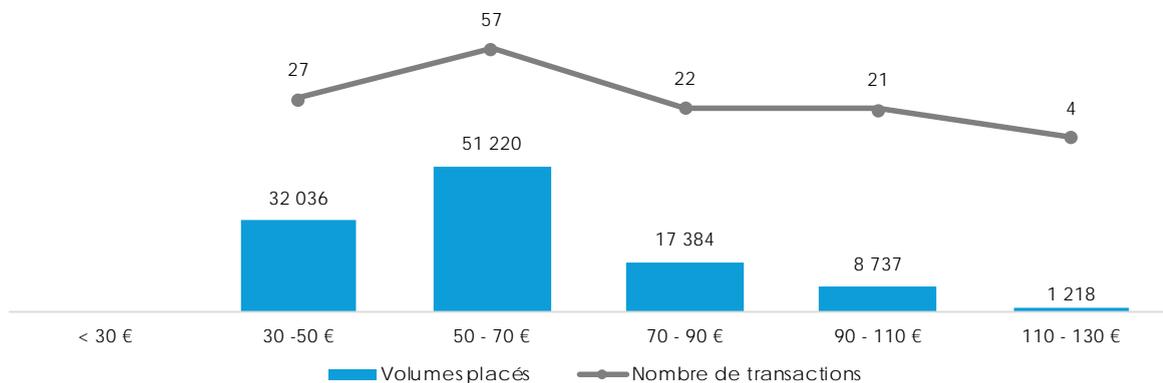
- Le Grand Est connaît une forte progression par rapport à 2017 et représente **61% des volumes placés** en 2018.
- Le marché du Grand Est concerne **majoritairement des transactions à l'acquisition (59%)**.
- Avec un **panier moyen de 1 364 m<sup>2</sup>**, boosté par les mega deals, le Grand Est répond à tous les types d'entreprises, des TPE aux grands comptes.

	2015	2016	2017	2018	TENDANCE
Volumes placés	172 200	181 588	175 624	286 401	↗
Nombre de transactions	188	182	178	210	↗
Paniers moyens	916	998	987	1 364	↗
Part du neuf	23%	17%	20%	34%	↗
Part de location	64%	43%	59%	41%	↘

## Typologie des surfaces transactées



## Valeurs locatives transactées



## TOP 3 DES TRANSACTIONS



**SNCF**  
39 920 m<sup>2</sup> rue des Frères Amadeo à Venissieux  
Acquisition – Valeur N.C.



**ECODIS**  
29 730 m<sup>2</sup> Rue Nicéphore Niepce à Saint-Priest  
Acquisition – Valeur N.C.



**MERIAL**  
12 143 m<sup>2</sup> rue Henri Schneider à Merial  
Acquisition – Valeur N.C.

## L'INFO EN PLUS



- Le nouveau **Campus industriel à Venissieux** s'étendra sur les 11 hectares du site Bosch actuel qui va être reconverti dans le cadre du projet de réaménagement mené par la Métropole de Lyon.
- Avec **35 000 m<sup>2</sup> actuellement et 25 000 en développement**, ce projet pourra recevoir 10 à 12 start-ups ou PME. Cette nouvelle zone devrait être la **vitrine de l'industrie du futur à Lyon** grâce à ses résidents et les zones d'activités présentes à proximité.

## TENDANCES ET PERSPECTIVES

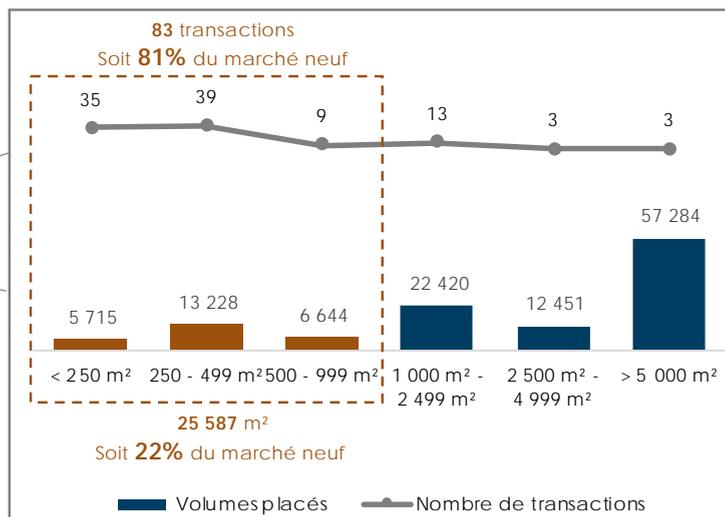
Demande →  
Evolution du stock ↘  
Loyers →



## 7. ZOOM SUR LES PETITES ET MOYENNES SURFACES (< 1 000 m<sup>2</sup>) DANS LE NEUF

### Typologie des surfaces transactées

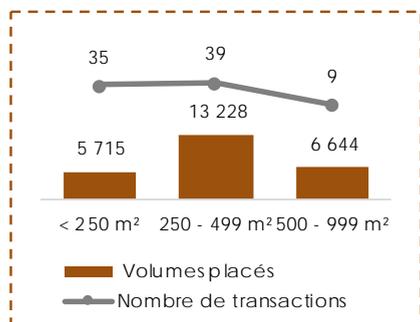
Part du Neuf  
En nombre de transactions  
sur le marché total



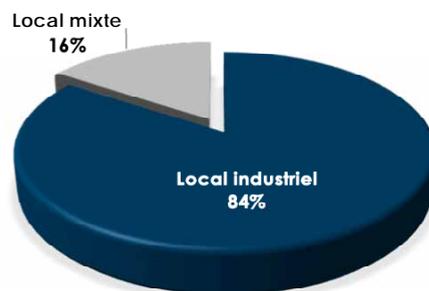
- En 2018, **27% des transactions** se sont faites dans le marché neuf.
- Parmi ces transactions dans le neuf, **83%** se sont réalisées sur des **surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>**.
- Le marché continue de se tertiariser : dans le neuf, sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 16% des deals oncernent des locaux mixtes (versus 8% en 2016).

### Répartition Locaux mixtes / Locaux industriels

Neuf (< 1 000 m<sup>2</sup>)  
83 transactions



Nombre de transactions



### L'INFO EN PLUS



#### Navette autonome de Navya : MIA

- Bâptisée ainsi pour « Mobilité Intelligente Autonome », la navette va circuler sur un trajet d'1,2 kilomètre dans la ZAC de Gaulnes pendant deux ans et reliera le terminus du tram T3 au siège régional d'Eiffage Énergie Systèmes.
- D'une capacité de quinze personnes, ce véhicule autonome et 100 % électrique circulera avec un agent de bord pouvant intervenir en cas d'urgence ou pour des raisons de sécurité.
- Ce projet est soutenu par les groupes RTE et Veolia.



## 8. QUELQUES PROJETS À VENIR

2019

2020



**MAJOLAND**  
Meyzieu



**PARC EVEREST**  
Genas



**BO PRIEST II**  
Saint-Priest



**PARC ILIADE**  
Vénissieux



**PARC SATHONAY**  
Sathonay Camp



**PARC DU MONT BLANC**  
Corbas



**COT'PARC**  
Dagneux



**PARC AVENIR**  
Genas



**MULTIPOLE (EM2C)**  
Décines Charpieu



## 9. CONCLUSION & PERSPECTIVES



ECODIS  
Saint-Priest

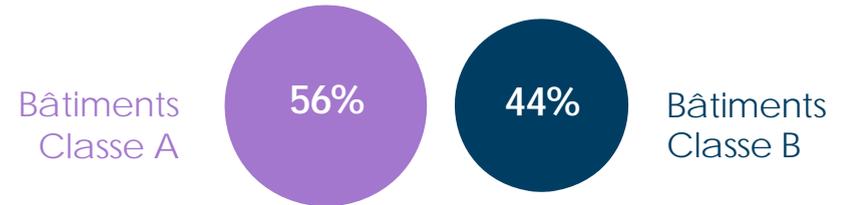
- Après une année exceptionnelle en 2017, 2018 est une **année record** tant en volumes placés qu'en nombre de transactions.
- Ce sont les **grandes transactions** qui ont porté le marché en 2018, avec notamment celle de la SNCF de 40 000 m<sup>2</sup> qui a tiré le marché vers le haut.
- Le mouvement de tertiarisation du marché des locaux d'activités se confirme vers un 70/30.
- Les prix restent stables mais la **pénurie de foncier et de locaux existants** principalement à la vente en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne risquent d'impacter les valeurs à la hausse.
- Nous notons que de nombreuses transactions de **moyennes et grandes surfaces risquent de s'orienter en 2<sup>ème</sup> couronne**.
- Le marché des locaux d'activités, second marché national, **traduit le dynamisme industriel marquant de notre agglomération**. Dans ce contexte économique avec des taux d'intérêt qui restent bas, nous restons confiants pour l'année 2019.



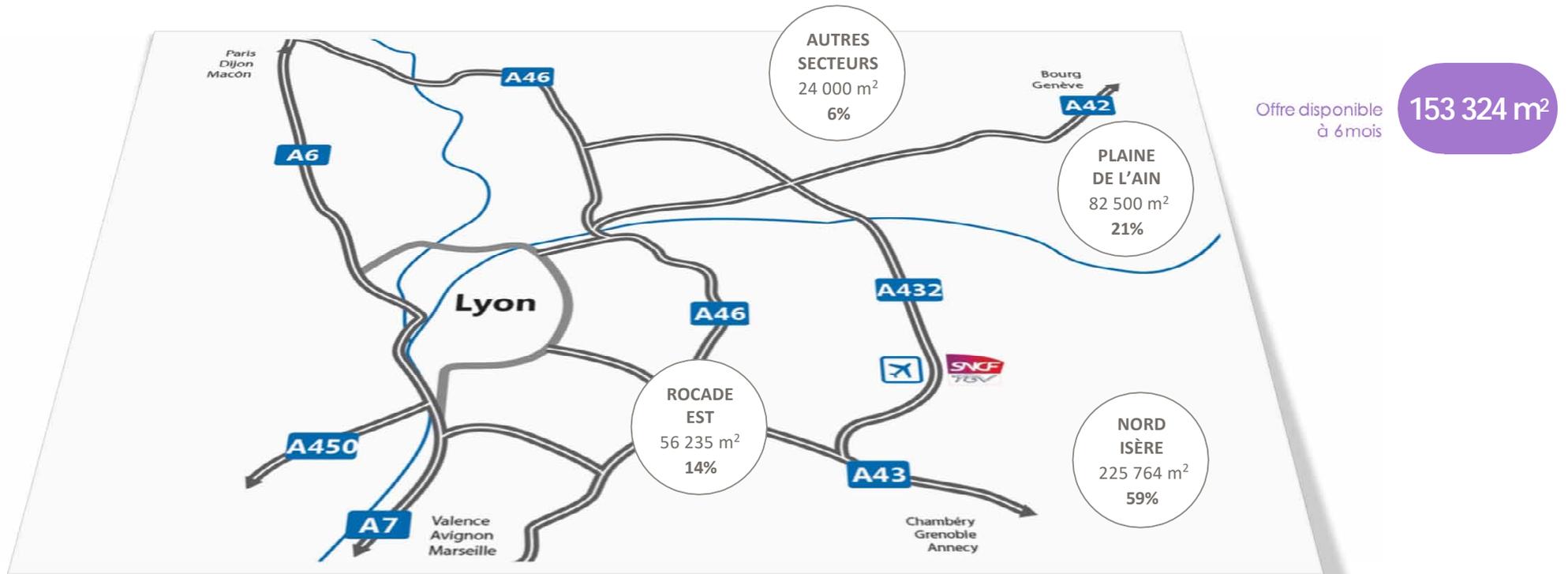
Logistique



# 1. CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS



Répartition de la demande placée par secteur



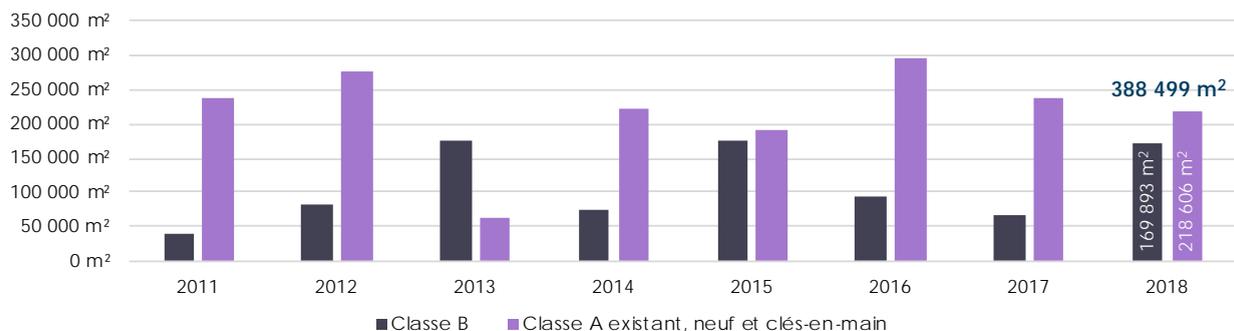


## 2. LA DEMANDE PLACÉE

### Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
XPO LOGISTICS	Saint-Quentin-Fallavier	50 000 m <sup>2</sup>
TEREVA	Pusignan	34 000 m <sup>2</sup>
AUCHAN INTERNATIONAL	Saint-Quentin-Fallavier	30 000 m <sup>2</sup>
KINGSPAN LIGHT ET AIR ECODYS	Saint-Priest	29 000 m <sup>2</sup>
BOIRON	Les Olmes	24 000 m <sup>2</sup>
EBERHARDT	Saint-Vulbas	22 000 m <sup>2</sup>
TRANSMEC	Satolas-et-Bonce	22 000 m <sup>2</sup>
PAREDES	Saint-Quentin-Fallavier	21 000 m <sup>2</sup>

### Evolution de la demande placée par typologie de bâtiment



### Répartition de la demande placée par taille de transactions

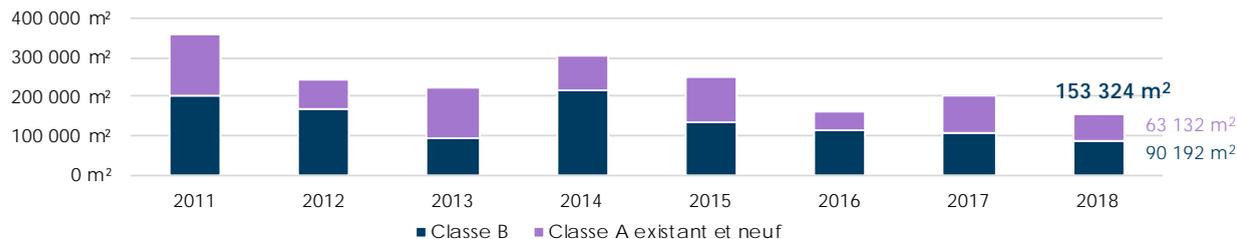
SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
< 10 000 m <sup>2</sup>	44 628 m <sup>2</sup>	13%	8
10 000 à 19 999 m <sup>2</sup>	111 546 m <sup>2</sup>	28%	8
20 000 à 39 999 m <sup>2</sup>	182 469 m <sup>2</sup>	46%	7
> 40 000 m <sup>2</sup>	49 856 m <sup>2</sup>	13%	1
<b>Total</b>	<b>388 499 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>24</b>

- La demande placée atteint son niveau record
- Les grandes surfaces sont toujours plébiscitées
- On observe une parité chargeurs / prestataires
- Le secteur Nord Isère prédomine
- Les bâtiments de classe A sont en tête





### 3. L'OFFRE IMMÉDIATE



#### Répartition de l'offre immédiate par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	115 324 m <sup>2</sup>	75%
ROCADE EST	8 000 m <sup>2</sup>	5%
PLAINE DE L'AIN	12 000 m <sup>2</sup>	8%
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	18 000 m <sup>2</sup>	12%
<b>Total</b>	<b>153 324 m<sup>2</sup></b>	

- Le stock est en pénurie : moins de 6 mois de commercialisation
- Seuls 2 bâtiments sont supérieurs à 20 000 m<sup>2</sup>
- 2018 n'a connu aucune opération en blanc



### 4. L'OFFRE POTENTIELLE

#### Offre potentielle de développement

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	273 000 m <sup>2</sup>	7
ROCADE EST	78 000 m <sup>2</sup>	2
PLAINE DE L'AIN	193 000 m <sup>2</sup>	4
<b>Total</b>	<b>544 000 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>
<b>Secteurs alternatifs autour de Lyon – 9 projets</b>		
NORD DE LYON	222 000 m <sup>2</sup>	
SUD ET EST DE LYON	149 000 m <sup>2</sup>	

- La problématique du foncier est toujours présente
- Toutefois, en périmètre élargi, des offres alternatives émergent
- La requalification est possible, comme par exemple SOCARA à Saint-Quentin-Fallavier



## 5. LES VALEURS LOCATIVES

Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)

CLASSE A	CLASSE B
42 - 47	37 - 44

- Les valeurs ont significativement augmenté : elles dépassent **47€ en prime**
- Les mesures d'accompagnement se réduisent fortement

## 6. CONCLUSION & PERSPECTIVES



- La demande placée s'est reportée sur des bâtiments de classe B (+ 151% par rapport à l'année 2017).
- Les bâtiments de Classe A dominent toujours avec 55% des volumes commercialisés.
- La demande placée se concentre au sein du parc international des Chesnes (Nord-Isère).
- L'hégémonie Nord Isère est menacée par la problématique du foncier déjà amorcée en 2017.
- 69% de l'offre immédiate est constituée de bâtiments de classe B.
- Nous observons une pénurie d'offre sur les bâtiments de classe A.

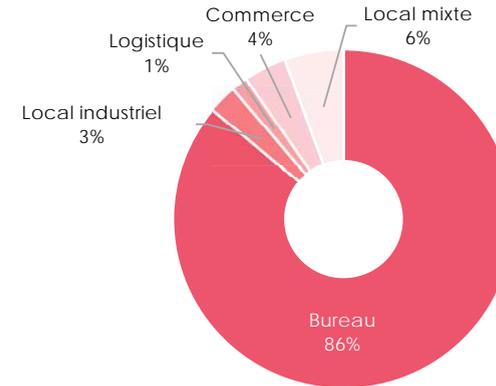


Investissement



# 1. LES MONTANTS INVESTIS (en millions d'euros)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bureau	509	672	702	760	592	752	<b>958</b>
Local industriel	29	56	32	37	56	22	<b>30</b>
Logistique	109	58	128	147	129	87	<b>17</b>
Commerce	193	89	29	292	26	35	<b>45</b>
Local mixte	5	26	16	23	42	11	<b>62</b>
Pôle santé	0	0	86	0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>845</b>	<b>900</b>	<b>994</b>	<b>1 259</b>	<b>845</b>	<b>907</b>	<b>1 112</b>



- En investissement aussi, 2018 est une année record. Plus de 1,1Mds€ investis sur l'agglomération lyonnaise, confirmant ainsi Lyon dans sa place de **1<sup>er</sup> marché de France hors IDF** et faisant d'elle l'une des villes les plus attractives en Europe (12<sup>ème</sup> ville d'Europe).
- Les loyers maîtrisés, la politique de développement urbain encadré, le faible taux de vacance, l'activité économique et industrielle soutenue ainsi que le dynamisme général de la Métropole attirent et rassurent les investisseurs.
- **Le Bureau reste la classe d'actif la plus recherchée** par les investisseurs institutionnels, faute de produits neufs de grande taille dans les autres classes.
- Les investisseurs privés restent extrêmement actifs, rassurés par la **stabilité du marché** et séduits par les prix métriques moins élevés que ceux de Paris.



## 2. RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

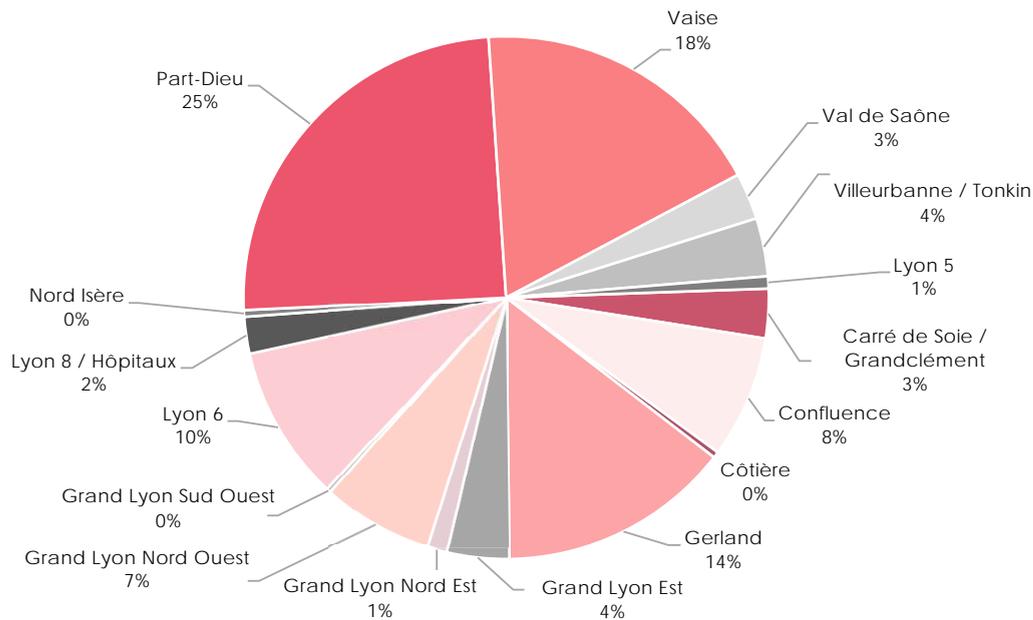
	Bureau		Local industriel		Logistique		Local mixte		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	1,9	4	2,7	7			0,4	1	0,2	1	5,2	13
1 à 5 M€	36,6	12	27,7	10	4,2	1	2,8	1			78,2	26
5 à 15 M€	122,7	14			12,7	2					135,4	16
15 à 50 M€	356,6	14							38,0	1	394,6	15
> 50 M€	440,1	6									499,0	7
<b>Total 2018</b>	<b>958</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>62</b>	<b>3</b>	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>1 112</b>	<b>77</b>
<b>Total 2017</b>	<b>752</b>	<b>62</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>87</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>907</b>	<b>92</b>

- Quelle que soit la typologie d'actifs, **les particuliers restent très présents** et animent majoritairement les tranches de volume inférieures à 5 M€.
- **Les bureaux concentrent la majorité des investissements.** C'est la seule classe d'actifs qui a proposé cette année des immeubles neufs ou récents, loués avec des baux de longue durée à des locataires de grande qualité et dans des volumes conséquents.

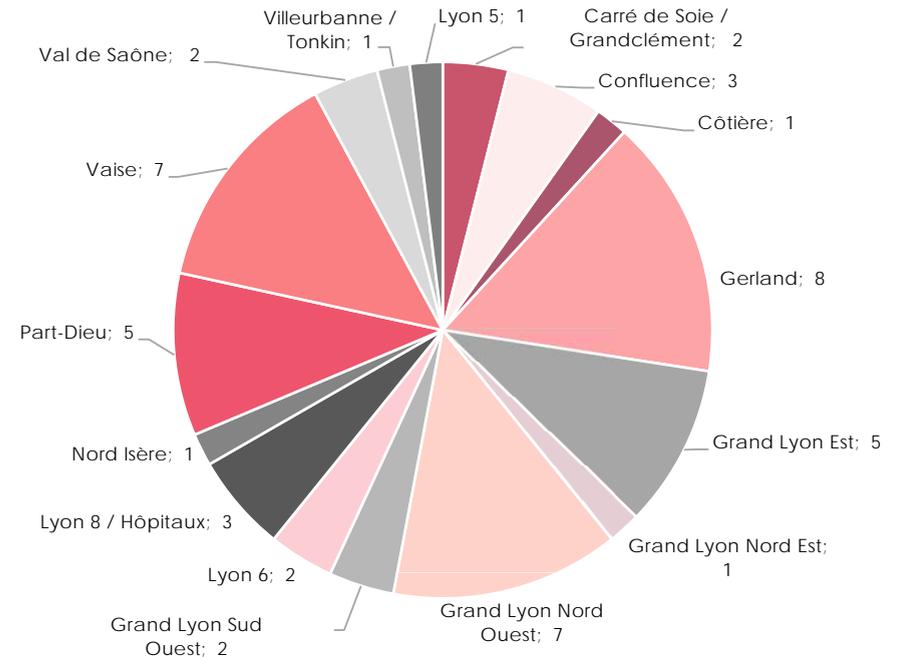


### 3. BUREAUX : RÉPARTITION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

En % de montants investis (M€)



En nombre de transactions

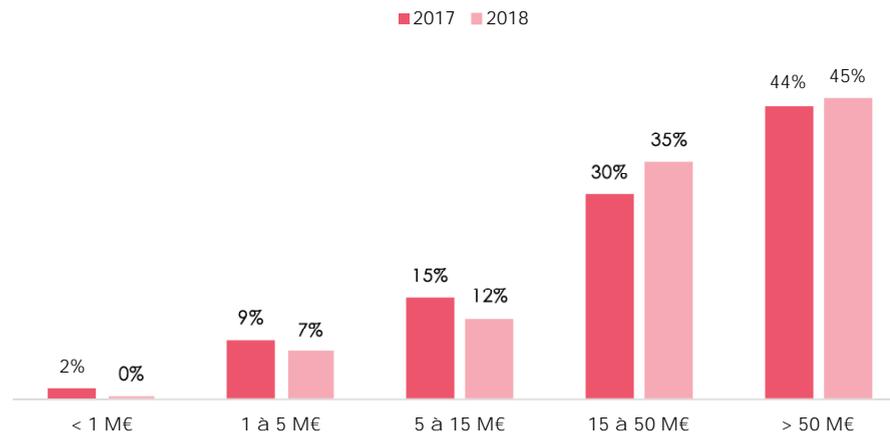


- **La Part-Dieu reste le 1<sup>er</sup> marché d'investissement** en 2018, favorisé en cela par quelques transactions significatives (Thiers Lafayette 86 M€, portefeuille Gecina 265 M€, Discover 21 M€).
- La position de **Vaise** en deuxième place s'explique par d'importantes transactions en 2018.
- **Gerland**, secteur émergent sur le marché de l'investissement, se place en troisième position en proposant des immeubles de grande taille d'excellente qualité.



## 4. RÉPARTITION PAR TRANCHE DE MONTANTS INVESTIS

En montants investis (M€)



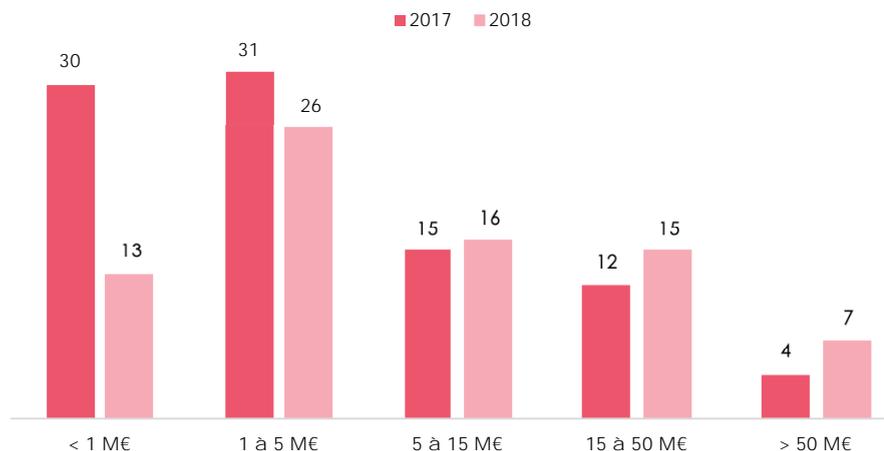
- **7 deals de plus de 50 M€ totalisent 45% des montants investis** (6 en bureaux et 1 en locaux mixtes) en 2019. Ces méga deals bureaux portent **sur la Part-Dieu** (Thiers Lafayette, Panoramic, le Terralta), **Cité Internationale** (City One), **Gerland** (le BrickWall) et **Vaise** (le Docksite).

- Ces opérations de bureaux se concentrent dans Lyon intra muros, faute de grandes opérations disponibles sur les extérieurs.

- L'agglomération enregistre **77 transactions investissement**, dont 70% portent sur des montants inférieurs à 15 M€ et **plus de 50% sur des montants inférieurs à 5 M€**.

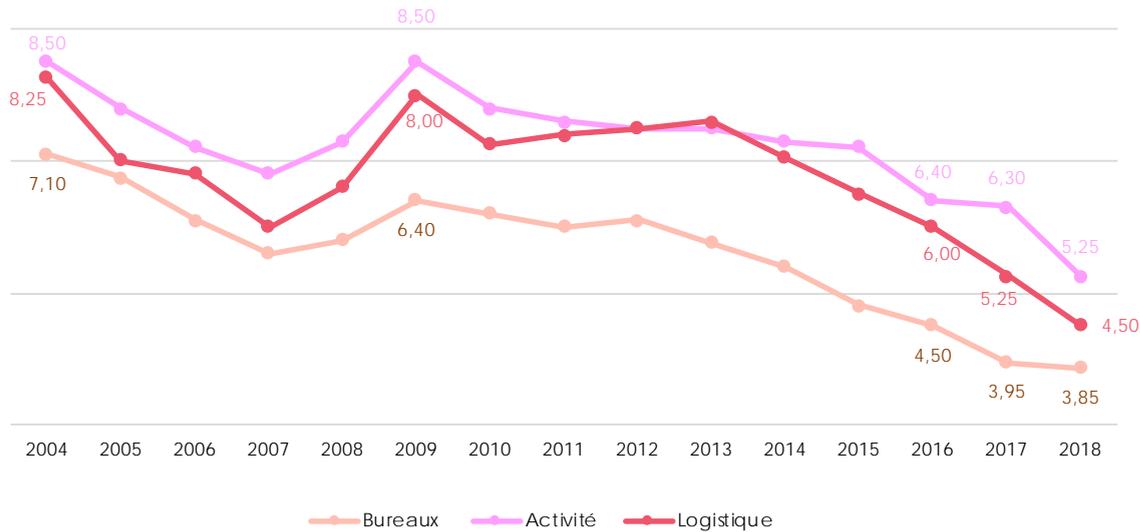
- La vente du portefeuille lyonnais de Gecina à Primonial a fortement impacté les chiffres des transactions 2018 (plus de 265 M€).

En nombre de transactions





## 5. ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



**Bureaux** : Les taux prime continuent leur descente pour se rapprocher des taux prime parisiens. Les actifs vendus à moins de 4% hors Part-Dieu sont des actifs neufs ou totalement restructurés, d'excellente qualité, loués à des mono-utilisateurs dans le cadre de baux longs (EDF, GRDF...). Pour ces actifs, il n'y a plus de différence de taux entre Part-Dieu et Gerland (le taux prime 2018 a été à Gerland, à 3,85%). En revanche, si l'actif est ancien, en copropriété ou en multilocation, les taux se maintiennent entre 4,20% et 4,90% (pour Lyon intramuros).

**Activité** : Les taux continuent leur baisse. Les actifs prime sont soit des actifs neufs de grande taille, bien situés et loués à de grands utilisateurs nationaux, soit des parcs entiers, neufs et totalement loués (transaction prime : Parc 3000 à Décines).

**Logistique** : La logistique devient de plus en plus chère et les investisseurs qu'ils soient pure players ou fonds dédiés, sont disposés à payer les actifs sur la base de taux inférieurs à 5% pour du prime de grande taille et disposant de réserves foncières.

## 6. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

- La métropole de Lyon reste le **premier marché des régions**. Elle dépasse le milliard d'euros investis.
- En 2018, le taux prime s'est établi à 3,85% sur un immeuble de bureau. 2019 enregistrera des transactions réalisées sur la base de taux inférieurs à ceux de 2018.
- Les bâtiments neufs, projets à venir et rénovations viennent conforter le rajeunissement du parc immobilier de l'agglomération.
- On note d'ores et déjà que des transactions importantes vont se réaliser sur 2019, laissant entrevoir une année portant toujours plus haut le marché lyonnais.



## QUELQUES UNES DE NOS SIGNATURES

BUREAUX



**CNAF**  
Gallin'City  
2 465 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne / Tonkin



**POLE EMPLOI**  
Sun 7  
2 358 m<sup>2</sup>  
Gerland



**NFM TECHNOLOGIES**  
ECHO  
1 343 m<sup>2</sup>  
Carré de Soie/Grandclément

ACTIVITÉS



**MAFELEC**  
4 355 m<sup>2</sup>  
Saint Bonnet de Mure



**KONTIKI**  
2 700 m<sup>2</sup>  
Dommartin



**GLOBE EXPRESS**  
4 880 m<sup>2</sup>  
Genas

LOGISTIQUE



**XPO LOGISTICS**  
49 856 m<sup>2</sup>  
Saint-Quentin-Fallavier (38)



**AUCHAN INTERNATIONAL**  
30 600 m<sup>2</sup>  
Saint-Quentin-Fallavier (38)



**EBEBARDT FRERES**  
22 000 m<sup>2</sup>  
Saint-Vulbas (01)

INVESTISSEMENT



**GALLIN'CITY**  
7 546 m<sup>2</sup> de bureaux  
Villeurbanne



**OSAKA**  
3 426 m<sup>2</sup> de bureaux  
Lyon 8



**PARC D'ACTIVITÉ**  
5 509 m<sup>2</sup>  
Chassieu



## ÉTUDES ET MARKETING 360°

Expertise – Conseil – Personnalisation

Notre équipe études et marketing se tient à votre disposition pour vous accompagner dans chacun de vos projets : grands comptes, investisseurs, grands utilisateurs, PME PMI, directeurs immobilier... à chacun son étude !



Mathias GARCIN  
Responsable  
Marketing



Pauline LIONTI  
Responsable  
Études



Lola RODAMEL  
Responsable  
Social Media



Adrien STIKER  
Chef de projet  
Marketing digital



### RECHERCHE DE LOCAUX

Déterminer votre situation, comprendre le marché, trouver le meilleur scénario, choisir la meilleure stratégie d'implantation.



### COMMERCIALISATION D'ACTIF

Suivre vos objectifs, trouver des solutions nouvelles, optimiser la valeur de vos actifs.



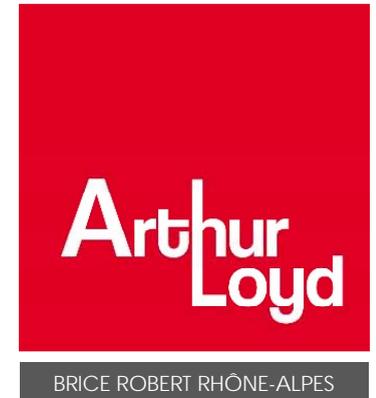
### INVESTISSEMENT

Bénéficier d'évaluations, de conseils stratégiques selon les tendances de marché et son évolution.

**Vous souhaitez en savoir plus ?  
Contactez notre Responsable Études**



Pauline LIONTI  
paulinelionti@bricerobert.com  
04 72 83 08 08



Cette étude a été réalisée par :  
Jean-Pascal DENYS  
Maryse CADEGROS  
Valérie MELON  
Louis-Robert LAJUGIE  
Agnès BUGUET  
Anne NICOLAON  
Pauline LIONTI  
Mathias GARCIN

