

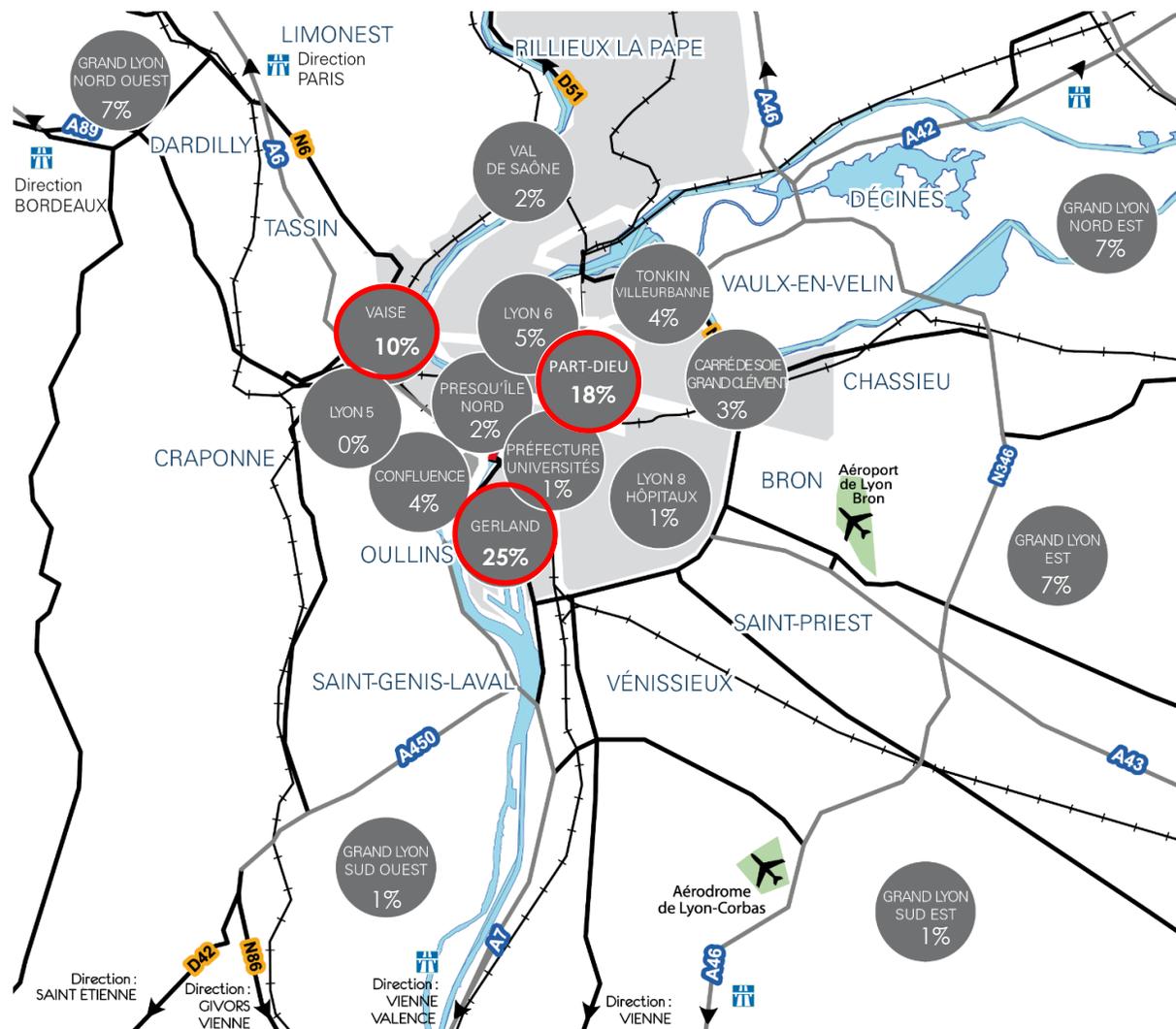
Étude de marché – Immobilier de Bureaux en région lyonnaise *T3 2019*



Sommaire

Cartographie des secteurs représentatifs du marché au 3T 2019	3
Chiffres clés	4
Évolution de la demande placée par secteurs	5
Évolution de la demande placée	6
Analyse de la demande placée	7
Neuf/seconde-main et acquisition/location	8
Ventilation des surfaces placées	9
Ventilation acquisition/location	10
Ventilation neuf/seconde-main	11
Loyers et prix de vente moyen	12
Principales transactions au 3T 2019	13
Projets à venir > 5 000 m²	14
L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	15

Cartographie des secteurs représentatifs du marché au 3T 2019



- 323 920 m² placés au T3 2019, soit +31% (+ 77 241m²) du volume transacté par rapport au T3 2018.
- Le volume placé en **intramuros** a quasiment doublé (+44%) par rapport au T3 2018 et totalise actuellement 74% de part de marché.

Intramuros : 74%
Extérieurs : 24%
Hors agglomération : 2%

Les records s'enchainent !

Chiffres clés à fin septembre 2019

Demande placée	323 920 m ² (245 912 m ² au 3T 2018)
Nb transactions	445 transactions (448 au 3T 2018)
Panier moyen	728 m ²
Loyer prime	325 €/m ² (TO LYON)
Part du neuf	69% (95 transactions)
Part de la location	74% (352 transactions)

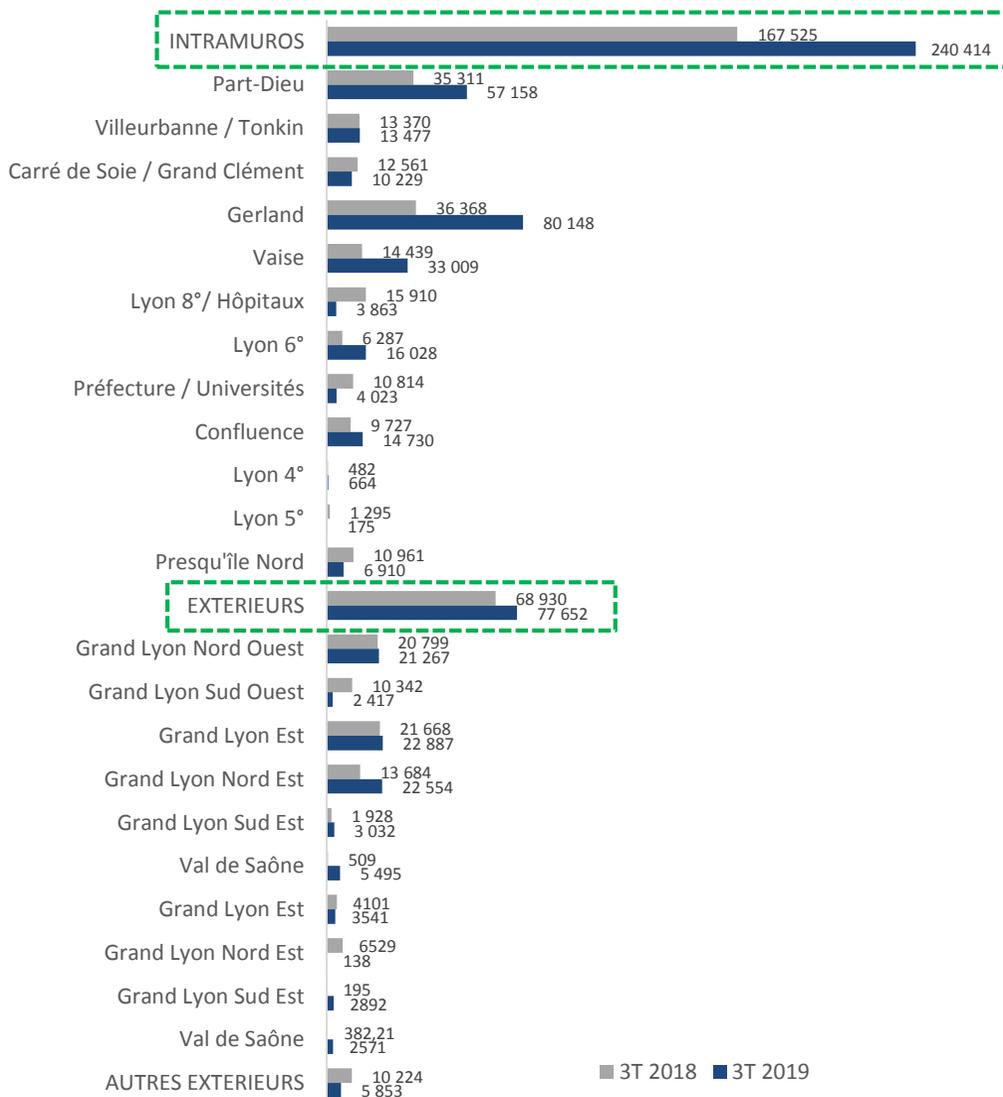
Ce troisième trimestre 2019 continue sur sa belle lancée, avec **une évolution de +31% par rapport au 3T 2018** sur la demande placée globale. Ce qui ouvre la perspective à plus de 400 000 m² placés d'ici la fin de l'année 2019.

Le nombre de transaction est en légère baisse par rapport au 3T de l'année dernière (-1%).

La part du neuf et des transactions locatives est en augmentation.

Le gap entre Gerland et Part-Dieu diminue par rapport au premier semestre, Part-Dieu enregistre la transaction la plus importante le **méga deal de 20 000 m² loués dans le TO LYON** par APICIL (325 €).

Évolution de la demande placée par secteurs



✓ **GERLAND** conserve sa place de leader avec plus de 80 000 m² placés, boosté par :

5 deals > 3 000 m² : **LA POSTE** avec 9 887 m² au 11 rue Saint Jean de Dieu ; **NEXANS R&D** avec 5 980 m² à **TECHSUD** ; **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** avec 4 729 m² aux **JARDINS DU LOU** ; **EKIUM Group** avec 3 371 m² au **SUN 7** ; **SIEMENS SAS** avec 3 498 m² au **Campus Jules Carteret**).

2 méga deals > 10 000 m² : **FRAMATOME** avec 27 480 m² au **WORK IN PARK** ; **CIRC** avec 11 319 m² au 1-3 rue du Vercors.

✓ Avec sa belle progression (+ 62% de volume placé vs T3 2018) **PART-DIEU** et ses 57 158 m² commercialisés prend la place de dauphin avec :

2 deals > 3 000 m² : **SOLVAY** avec 9 900 m² à la **TOUR SILEX 2** ; **REGUS PARUS SA** avec 9 686 m² au **TO LYON**.

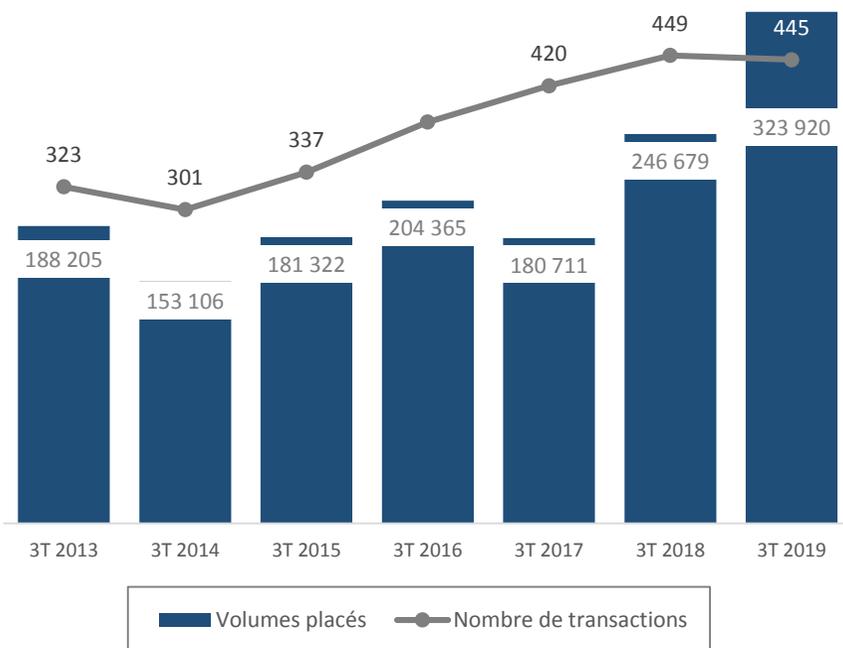
1 méga deal > 10 000 m² : **APICIL** avec 20 000 m² au **TO LYON**.

✓ **VAISE** apparaît à la troisième place avec près de 33 000 m² placés au 3T 2019 et enregistre néanmoins la plus belle progression des secteurs situés en Intramuros avec une demande placée quasiment multipliée par 3 par rapport au 3T 2018 grâce à :

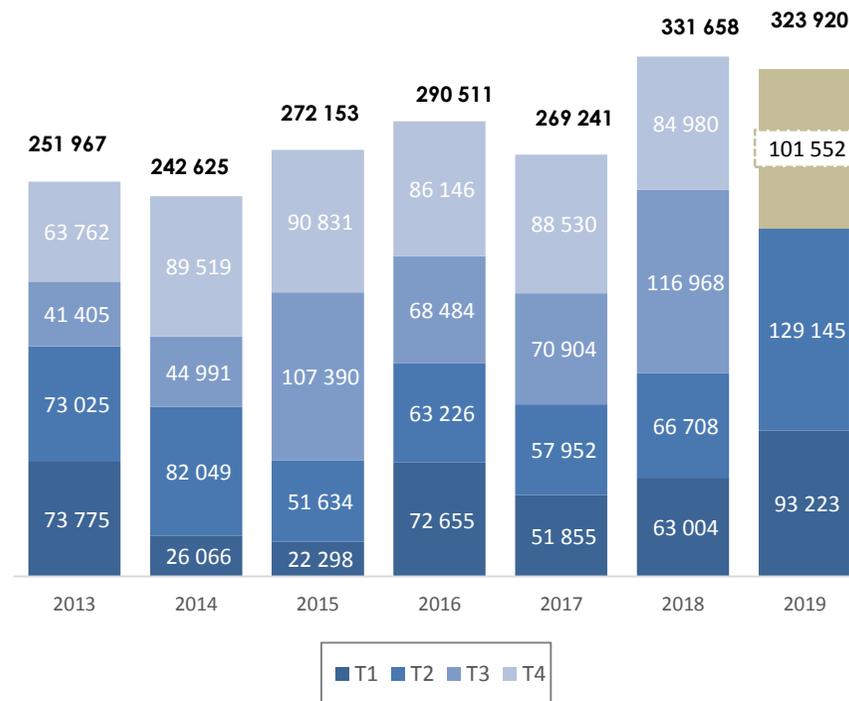
3 deals > 3 000 m² : **BANDAI NAMCO** avec 4 550 m² au **BLOCK** ; **FIDUCIAL** avec 3 402 m² au **ED'N SKY** ; **ROBOLOPIS** avec 3 010 à **VAISE INDUSTRIE**.

Évolution de la demande placée

Évolution **globale** de la demande placée au 3T depuis 2013 en volume (m²) et en nombre de transactions



Évolution globale de la demande placée **par trimestre** en volume (m²) de transactions

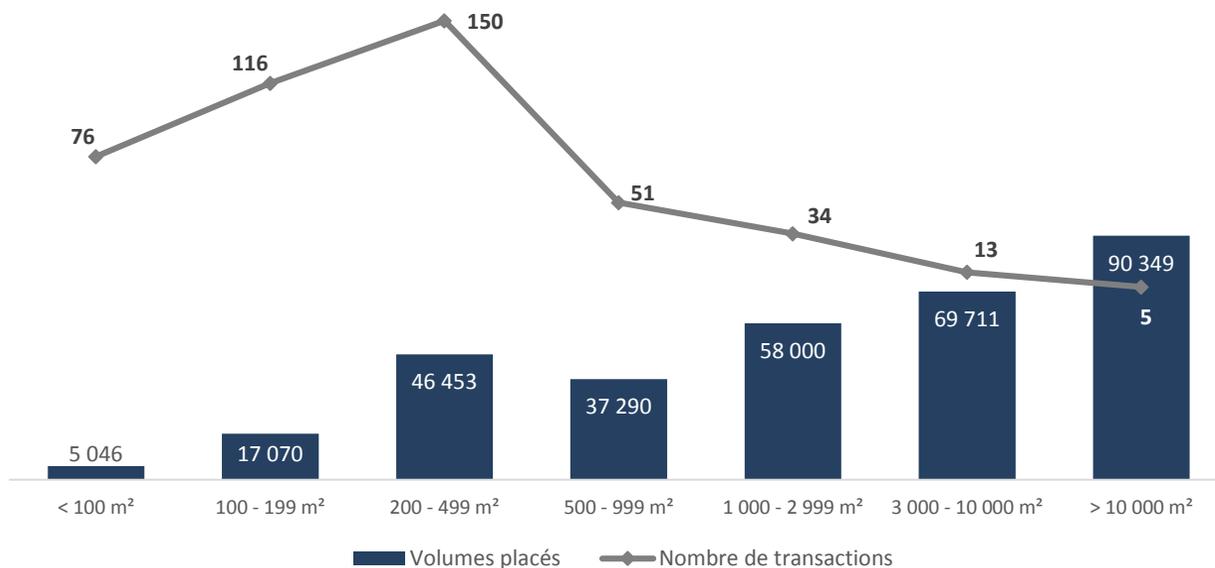


De nouveaux records

- Au 3T 2019 le **volume atteint sur l'ensemble de l'année 2018 est déjà dépassé**, et à travers un nombre de transactions moins important qu'au 3T 2018
- Les surfaces continuent à suivre la **tendance moyenne des 100 000 m² placés par semestre** depuis le 2T 2018
- La barre des 400 000 m² sera approchée d'ici la fin d'année

Analyse de la demande placée au 3T 2019

Panier moyen : 728 m²



Les mega deals continuent de dynamiser le marché

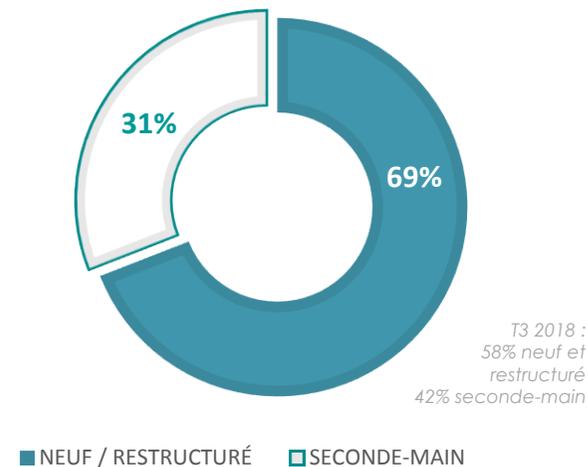
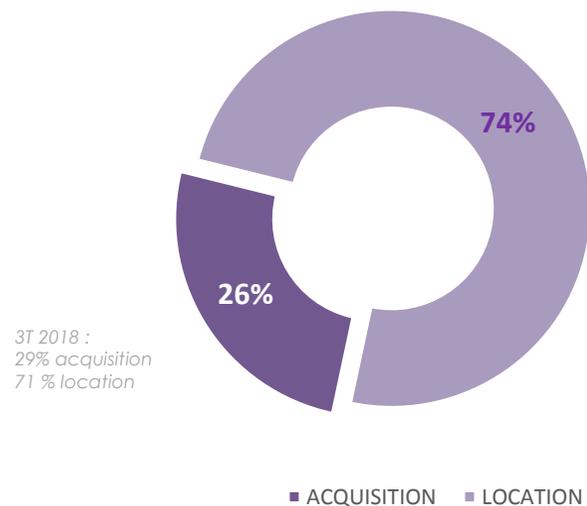
- **52 deals de plus de 1 000 m²** réalisés sur l'ensemble de l'agglomération (contre 48 au 3T 2018, soit une hausse de +8%)
- Les transactions de plus de 3 000 m² ont doublées (13 au 3T 2019 vs 7 au 3T 2018)
- **6 transactions sur 10** se sont signées **sur les PMS** (100 – 500 m²). A noter que, si elles restent dans la moyenne de ces dernières années, ces surfaces sont toutefois en léger repli en nombre de signatures par rapport au 3T 2018 (266 au 3T 2019 vs 274 au 3T 2018).
- Le **panier moyen** atteint **728 m²** contre 549 m² au 3T 2018, boosté par ces mega deals.

Analyse de la demande placée au 3T 2019

Neuf / seconde-main et acquisition/ location (%)

Panier moyen à la location : 687 m²
Panier moyen à l'acquisition : 880 m²

Panier moyen dans le neuf / restructuré : 2 033 m²
Panier moyen dans le seconde-main : 299 m²

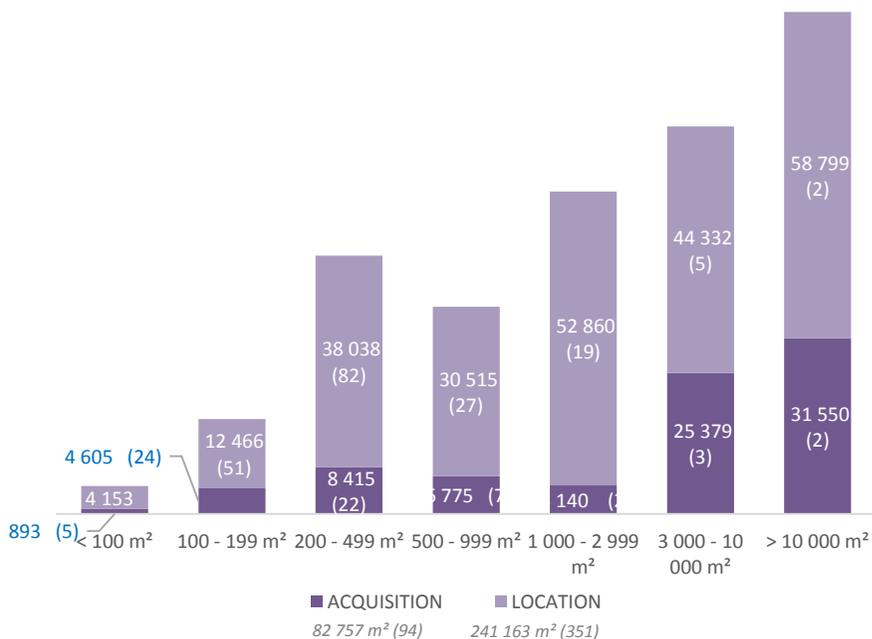


- **+37%** d'évolution sur la location par rapport au 3T 2018.
- **+17%** d'évolution globale sur l'acquisition par rapport au 3T 2018, même si le nombre des acquisitions est plus faible (94 vs 120 au 3T 2018), **le volume placé ne cesse d'augmenter**

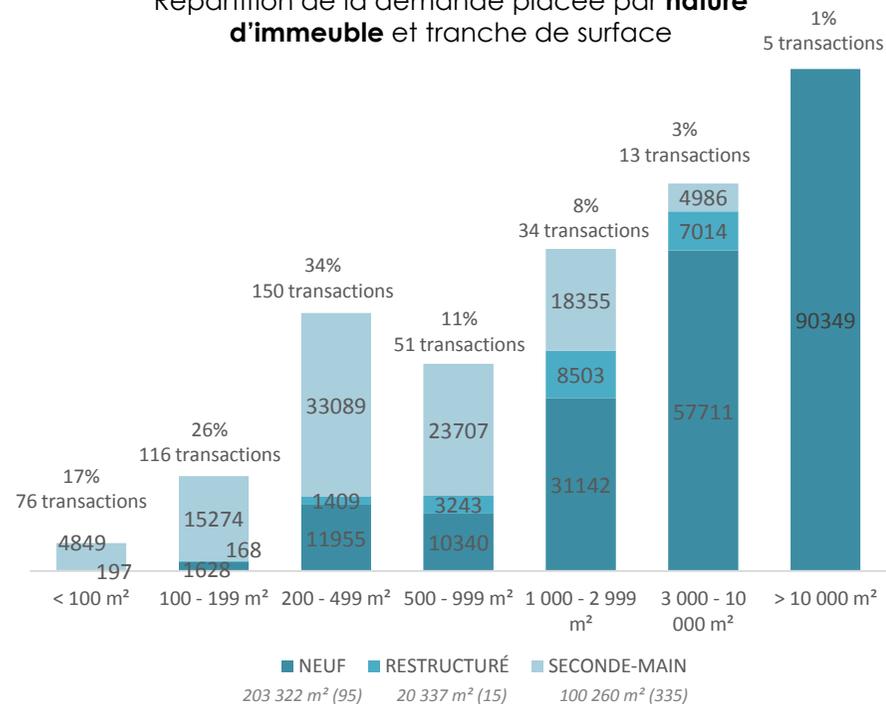
Analyse de la demande placée au 3T 2019

Ventilation des surfaces placées

Répartition des **acquisitions/locations** au 3T 2019 par tranche de surface



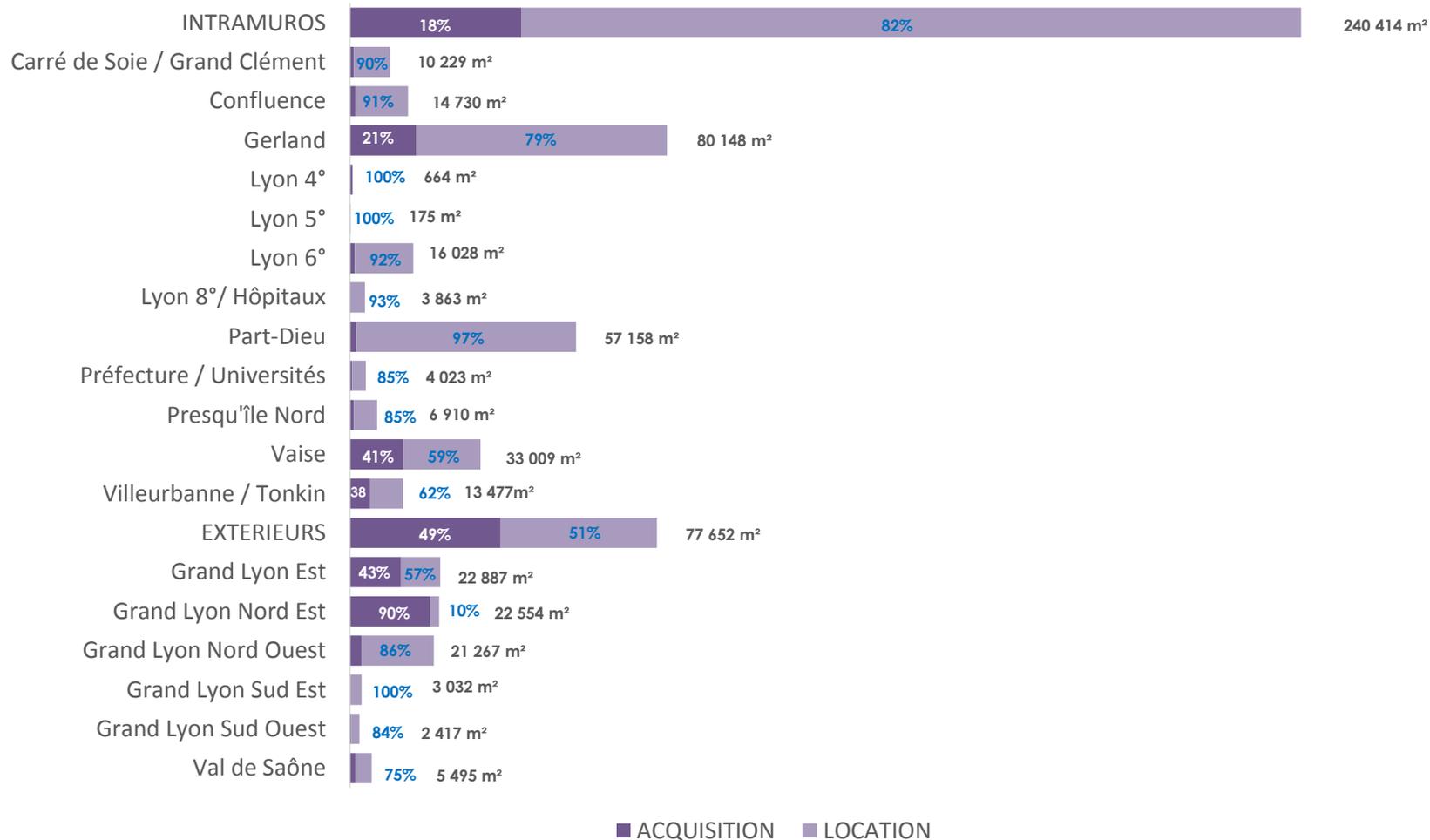
Répartition de la demande placée par **nature d'immeuble** et tranche de surface



- **88%** des transactions concerne des surfaces comprises **entre 15 m² et 999 m²** (393 transactions soit près de **9 transactions sur 10**)
- **11%** des transactions se font sur des surfaces > **1 000 m²** dont **8% exclusivement sur des surfaces de 1 000 à 2 999 m²**
- **50%** des entreprises ciblent des surfaces supérieures à 494 m² dans le neuf

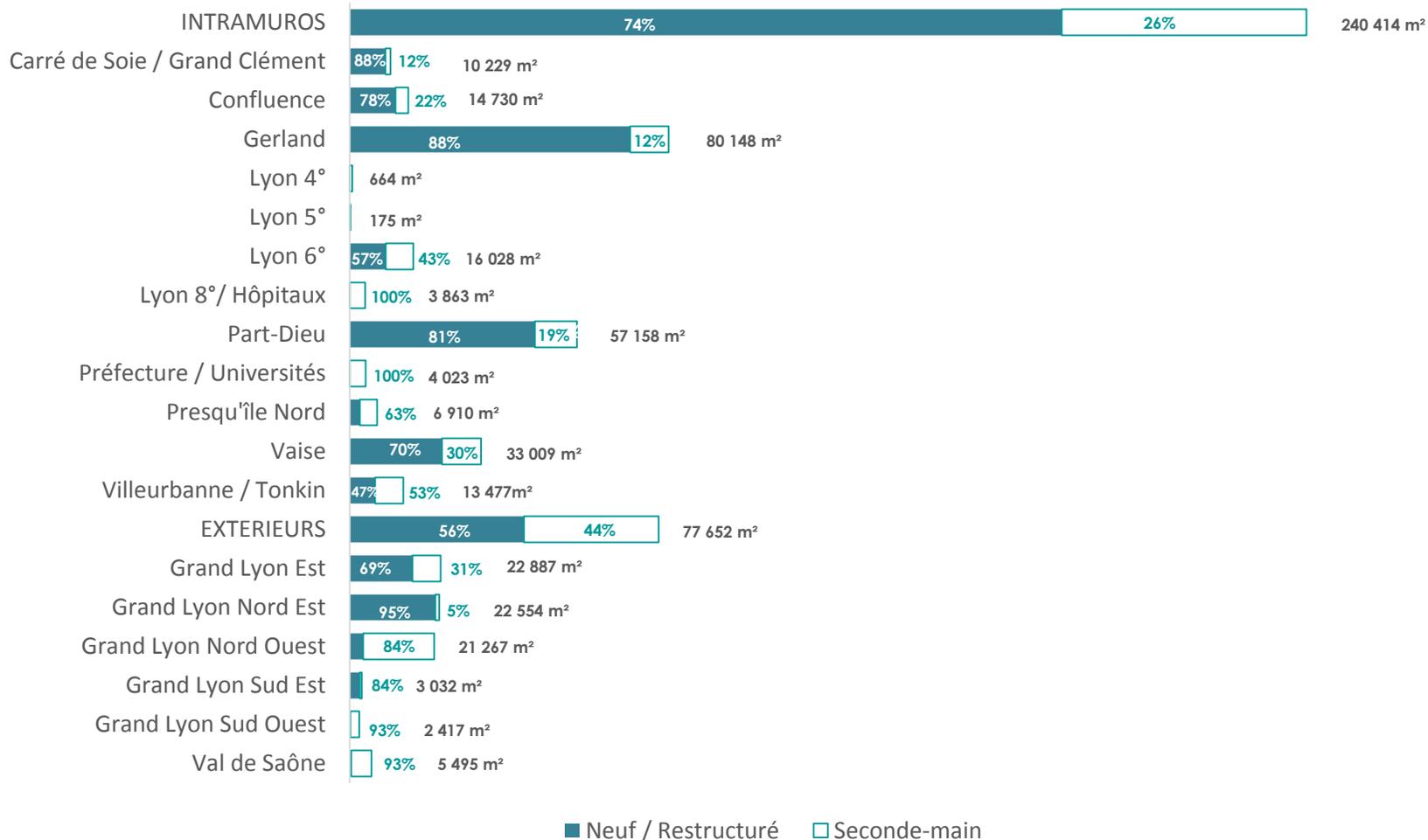
Analyse de la demande placée au 3T 2019

Ventilation acquisition / location (%)



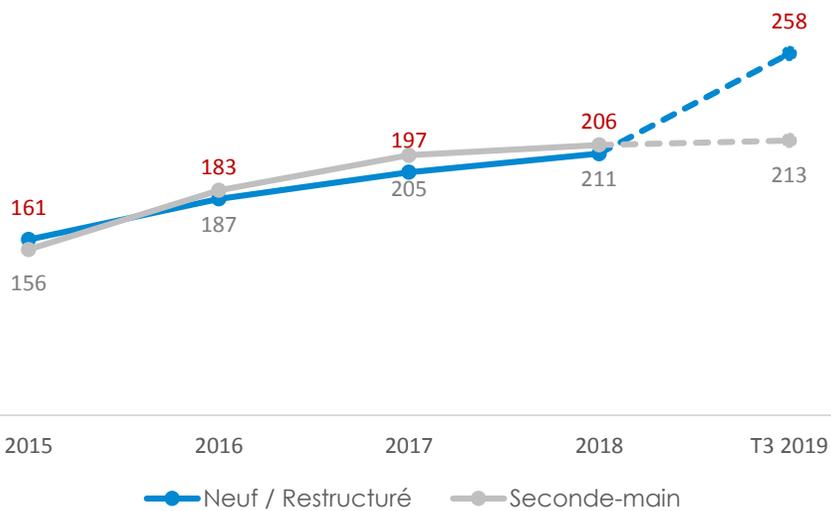
Analyse de la demande placée au 3T 2019

Ventilation neuf / seconde-main (%)

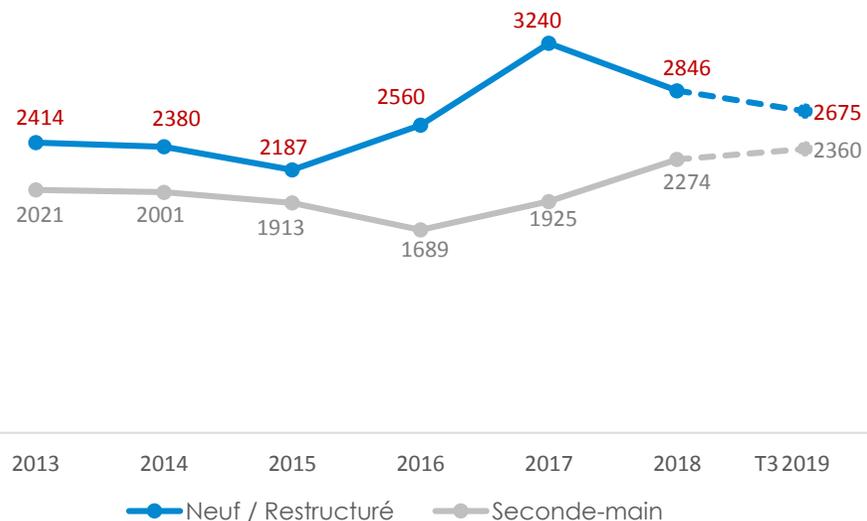


Loyers et prix de vente moyens

Loyer moyen



Prix de vente moyen



Principales transactions (> 2 000 m²) au 3T 2019

Nom bâtiment	Adresse		Commune	Nature	Surface m ²	Etat immeuble	Prix ou loyer	CATE NAF	PRENEUR
WORK IN PARK	1 bld	Chambaud de la Bruyère	LYON 7EME	LOCATION	27 480	NEUF	160 €	COMMERCE DE GROS	FRAMATOME
CAMPUS RTE	23 avenue	Lionel Terray	JONAGE	ACQUISITION	20 250	NEUF	Valeur N.C.	PROD ET DISTRIB ELECTRICITE/GAZ	RTE
TO LYON	45 bld	Marius Vivier Merle	LYON 3EME	LOCATION	20 000	NEUF	325 €		APICIL
NOUVEAU CIRC	1-3 rue du	Vercors	LYON 7EME	LOCATION	11 319	NEUF	Valeur N.C.	SANTE	CIRC
Renault Trucks - Centre de R & D	99 route de	Lyon	SAINT PRIEST	ACQUISITION	11 300	NEUF	2 920 €	INDUSTRIE MANUFACTURIERE	Renault Trucks Extension
Tour Silex 2	9 rue des	Cuirassiers	LYON 3EME	LOCATION	9 900	NEUF	303 €	INDUSTRIE MANUFACTURIERE	SOLVAY
LA POSTE	11 rue	Saint Jean de Dieu	LYON 7EME	ACQUISITION	9 887	NEUF	Valeur N.C.	TRANSPORT & ENTREPOSAGE	LA POSTE
TO LYON	45 bld	Marius Vivier Merle	LYON 3EME	LOCATION	9 686	NEUF	325 €		REGUS PARIS SA
TECHSUD	avenue	Tony Garnier	LYON 7EME	ACQUISITION	5 980	NEUF	Valeur N.C.	ARCHITECTURE ET INGENIERIE	NEXANS R ET D
Le Bois des Côtes 2	300 route	Nationale 6	LIMONEST	LOCATION	4 986	SECONDE-MAIN	135 €	INFORMATION & COMMUNICATION	CREDIT AGRICOLE
Les Jardins du LOU - Bât. 1 à 6	avenue	Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	4 729	NEUF	220 €	BANQUE ET ASSURANCE	SOCIETE GENERALE
Le Blok - Ilô 7	rue	Joannès Carret	LYON 9EME	LOCATION	4 550	NEUF	Valeur N.C.		BANDAI NAMCO ENTERTAINMENT
	109 rue	Tête d'Or	LYON 6EME	LOCATION	3 612	RESTRUCTURE	232 €	ACTIVITES JURIDIQUES ET COMPTABLES	MAZARS
Campus Jules Carteret	19 avenue	Jules Carteret	LYON 7EME	LOCATION	3 498	NEUF	200 €		SIEMENS SAS
ED'N Sky	40 rue du	Sergent Michel Berthet	LYON 9EME	ACQUISITION	3 402	RESTRUCTURE	Valeur N.C.		FIDUCIAL
SUN 7	5 Rue	Abraham BLOCH	LYON 7EME	LOCATION	3 371	NEUF	185 €	BANQUE ET ASSURANCE	EKIUM Group
IMPULSE (3 bât.)	73-77 avenue	Galline	VILLEURBANNE	ACQUISITION	3 100	NEUF	Valeur N.C.	INFORMATION & COMMUNICATION	UBISOFT ENTERTAINMENT
VAISE INDUSTRIE	21 rue	Joannès Carret	LYON 9EME	ACQUISITION	3 010	NEUF	Valeur N.C.		ROBOPOLIS
LE KARRE	rue de la	Poudrette	VAULX EN VELIN	LOCATION	2 902	NEUF	185 €		OI manufacturing
	132 rue	Bossuet	LYON 6EME	LOCATION	2 838	RESTRUCTURE	272 €	ACTIVITES ADMINISTRATIVES ENTREPRISES	REGUS
Parc EVEREST	54 rue	Marcel DASSAULT	GENAS	LOCATION	2 798	NEUF	159 €	INDUSTRIE MANUFACTURIERE	SOLVAY – RHODIA OPERATIONS
CONSULAT REPUBLIQUE POPULAIRE DE CHINE	69 rue	Duquesne	LYON 6EME	LOCATION	2 635	NEUF	Valeur N.C.	ACTIVITES EXTRA TERRITORIALES	CONSULAT DE CHINE
Le Patio	35-37 rue	Louis Guérin	VILLEURBANNE	LOCATION	2 610	SECONDE-MAIN	185 €	INFORMATION & COMMUNICATION	ANSYS FRANCE
Les Jardins du LOU - Bât. 1 à 6	avenue	Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	2 400	NEUF	220 €	BANQUE ET ASSURANCE	MATMUT
ILOT LAFAYETTE	120 rue	Masséna	LYON 6EME	LOCATION	2 268	RESTRUCTURE	270 €		SYSTRA
Ecole d'Architecture	rue	Paul Montrochet	LYON 2EME	LOCATION	2 200	NEUF	250 €	ENSEIGNEMENT	STRATE ECOLE DESIGN
Le Levant Les Jardins d'Eole	allée des	Séquoïas	LIMONEST	LOCATION	2 072	SECONDE-MAIN	120 €		EVERGREEN GARDEN

Exemples de projets à venir > 5 000 m²

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



EKLA A
11 000 m² livrés au 4T 2020
Gerland



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



FIFTY FIVE
5 000 m² livrés en juin 2020
Vaise



IMPULSE
5 511 m² livrés fin 2020
Villeurbanne / Tonkin



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



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



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



ALPIERRE
6 000 m² livrés au 3T 2021
Vaise



PARKVIEW
22 335 m² livrés en août 2020
Villeurbanne/Tonkin



URBAN GARDEN
5 770 m² livrés au 1T 2021
Gerland

L'équipe Brice Robert Arthur Loyd

BUREAUX



Maryse
CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Johanne LEPINE
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant
Associé



Paul
CHAILLIOUX
Consultant



Thibaud
GAILLARD
Consultant



Corentin FAVROT
Consultant



Yasmina ZABAR
Assistante



Vanessa HUGOT-MERLOT
Assistante

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



Lauren HENRIQUES
Assistante

COMMERCES



Estelle POTIER
Consultante



Sandrine MUNOZ
Consultante



Bastien SORG
Consultant



Vanessa RINIERI
Assistante

INVESTISSEMENT



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Anaïs PIGEROULET
Analyste

RESSOURCES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Audrey VALENTIN
Responsable Études



Lola RODAMEL
Marketing

