

Etude de marché – Immobilier de Bureaux en région lyonnaise *T1 2019*



Siège du CIRC (Gerland)

Sommaire

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

Un début d'année 2019 prometteur

Chiffres clés à fin mars 2019

Demande placée	93 512 m ² (63 004 m ² au T1 2018)
Nb transactions	137 transactions (155 au T1 2018)
Panier moyen	683 m ²
Loyer prime	272 €/m ² à l'immeuble le Bossuet (REGUS pour 2 838 m ²)
Part du neuf	56%
Part de la location	71%

Avec près de 94 000 m² placés à fin mars 2019 et **137 transactions** réalisées, le marché comptabilise 30 500 m² de plus qu'à fin mars 2018, et ce, malgré un nombre moins important de transactions (- 18 transactions).

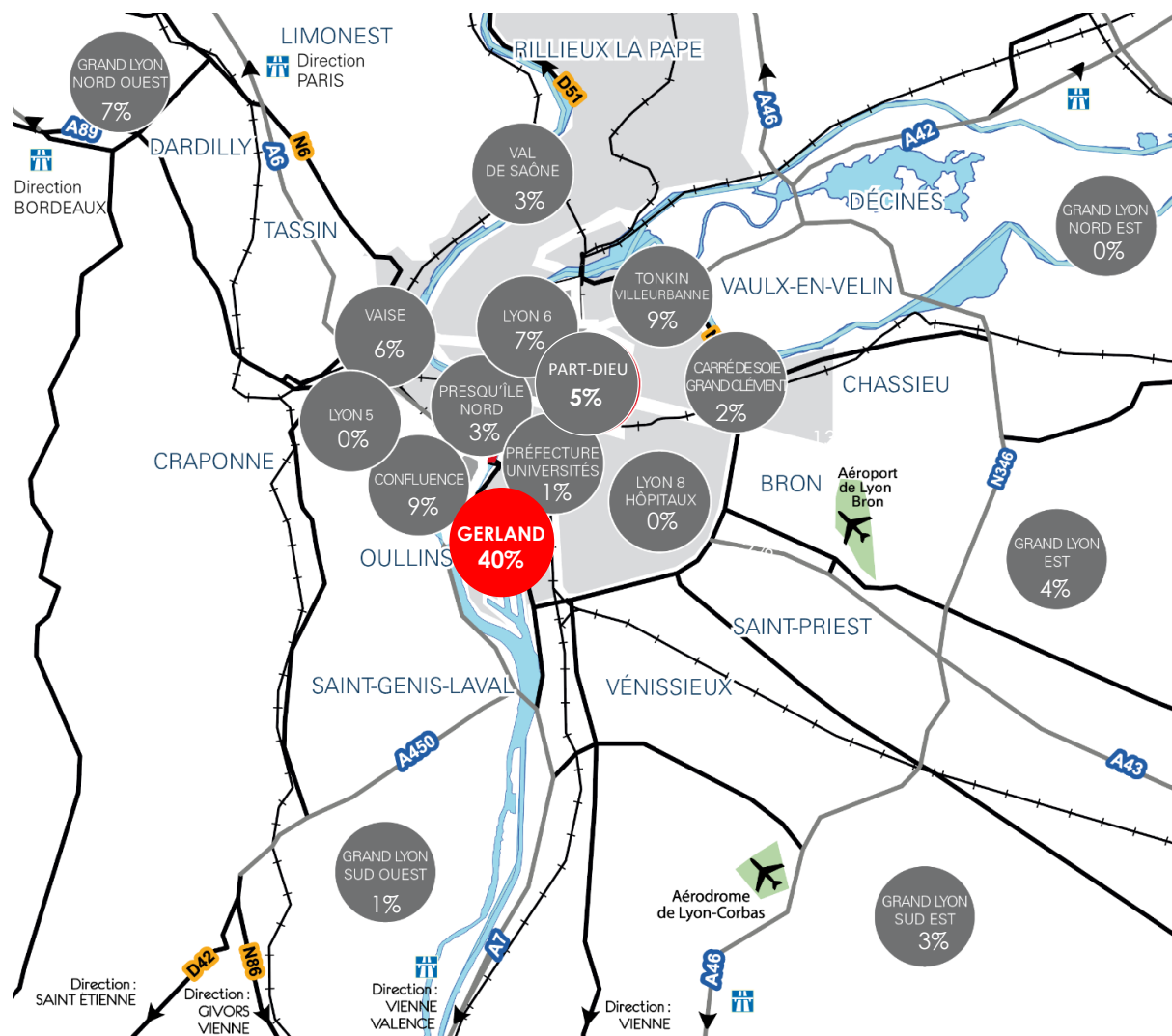
Le début d'année est également marqué par les grandes transactions : **7 deals de plus de 3 000 m² (vs 1 au T1 2018)**.

L'intramuros voit également ses volumes transactés doubler (+ 39 054 m²).

Avec les trois transactions majeures de l'agglomération lyonnaise sur le trimestre, **Gerland** prend une belle longueur d'avance sur les autres secteurs et atteint **40% de part de marché**.

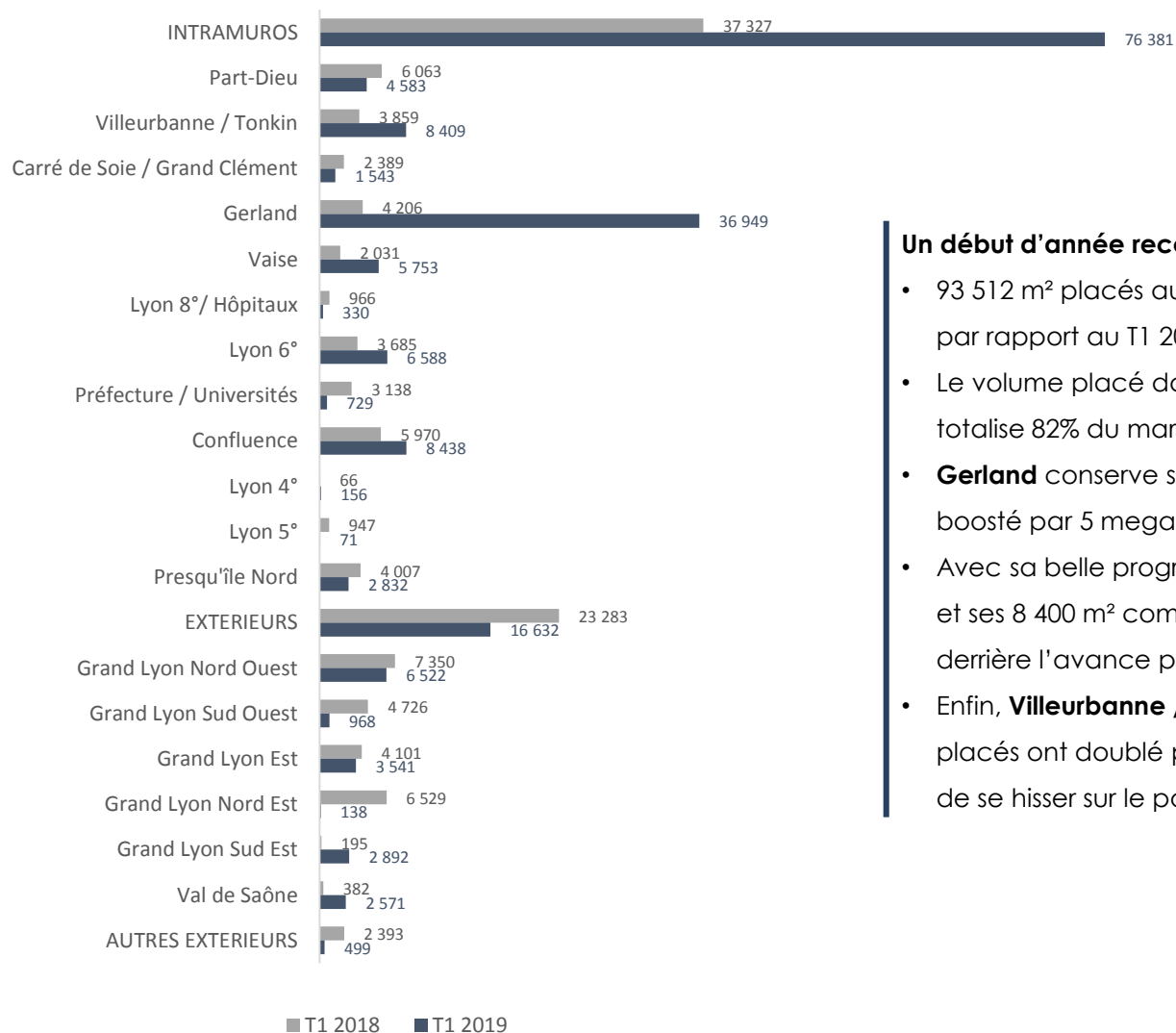
Le CIRC signe la transaction la plus significative en louant **11 319 m²** à Gerland (rue du Vercors), suivi de **La Poste** qui acquiert 9 887 m² rue Saint Jean de Dieu à Gerland.

Cartographie des secteurs représentatifs du marché (en volume placé) au T1 2019



Intramuros : 82%
Extérieurs : 18%
Hors agglomération : 1%

Évolution de la demande placée par secteurs

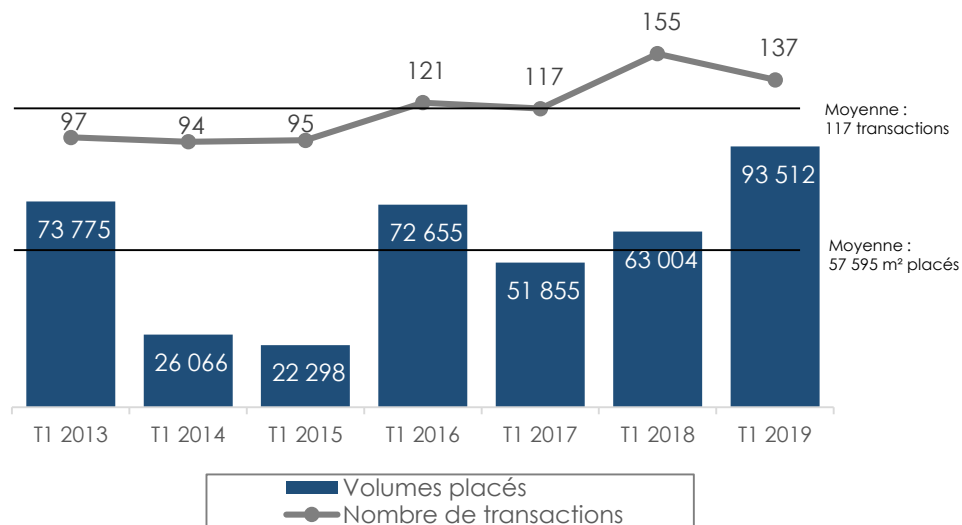


Un début d'année record

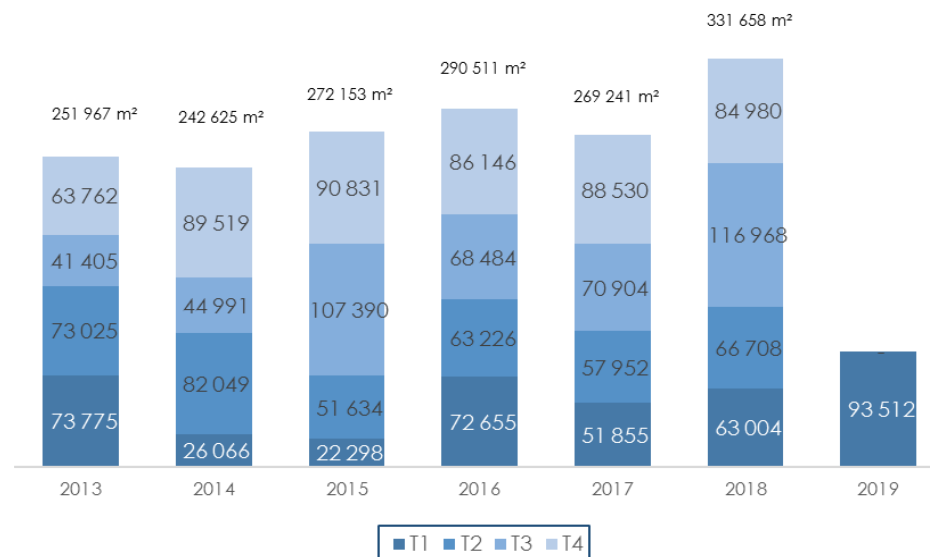
- 93 512 m² placés au T1 2019, soit + 48% (+ 30 508 m²) du volume transacté par rapport au T1 2018.
- Le volume placé dans **l'intramuros a doublé** par rapport au T1 2018 et totalise 82% du marché.
- **Gerland** conserve sa place de leader avec près de 37 000 m² placés, boosté par 5 mega deals (> 3 000 m²).
- Avec sa belle progression (+ 40% de volume placé vs T1 2018), **Confluence** et ses 8 400 m² commercialisés prend la place de dauphin, mais reste loin derrière l'avance prise par Gerland.
- Enfin, **Villeurbanne / Tonkin** connaît la plus forte croissance : les volumes placés ont doublé par rapport au T1 2018 (soit + 4 550 m²), lui permettant de se hisser sur le podium, tout juste derrière Confluence.

Évolution de la demande placée

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



Évolution de la demande placée par trimestre



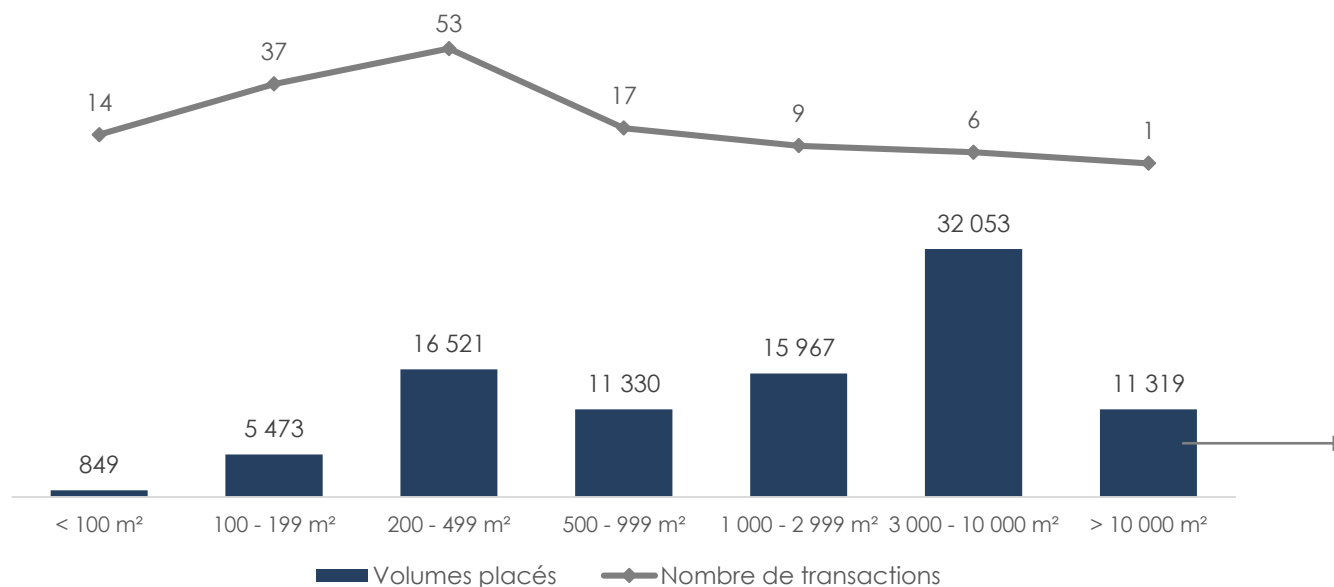
Un record en volume placé

- 93 512 m² placés au T1 2019 soit près de 36 000 m² de plus que la moyenne des 6 dernières années et ce, même avec un nombre inférieur de transactions par rapport au T1 2018.
- Ce premier trimestre très performant laisse présager une excellente année 2019, qui pourrait à nouveau largement dépasser le seuil des 300 000 m² records placés de l'année dernière.

Analyse de la demande placée au T1 2019

Typologies de surfaces

Panier moyen : 683 m²



Centre international de Recherche sur le Cancer



Organisation
mondiale de la Santé

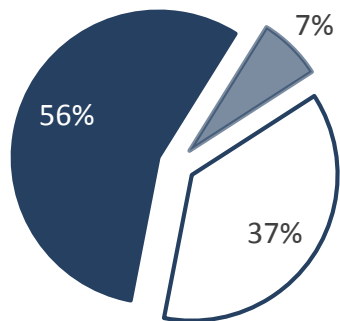
**CIRC (Centre International de
Recherche sur le Cancer)**

Location de 11 319 m²
Rue du Vercors
Gerland

Un marché dynamisé par les grands deals

- **7 deals de plus de 3 000 m² (vs 1 seul au T1 2018)** réalisés sur l'ensemble de l'agglomération.
- Près de 7 transactions sur 10 se sont faites sur les PMS (100 – 500 m²). Bien que supérieures aux moyennes de ces dernières années, ces surfaces sont toutefois en très léger repli par rapport au T1 2018.
- Le panier moyen atteint 683 m² contre 406 m² au T1 2018.

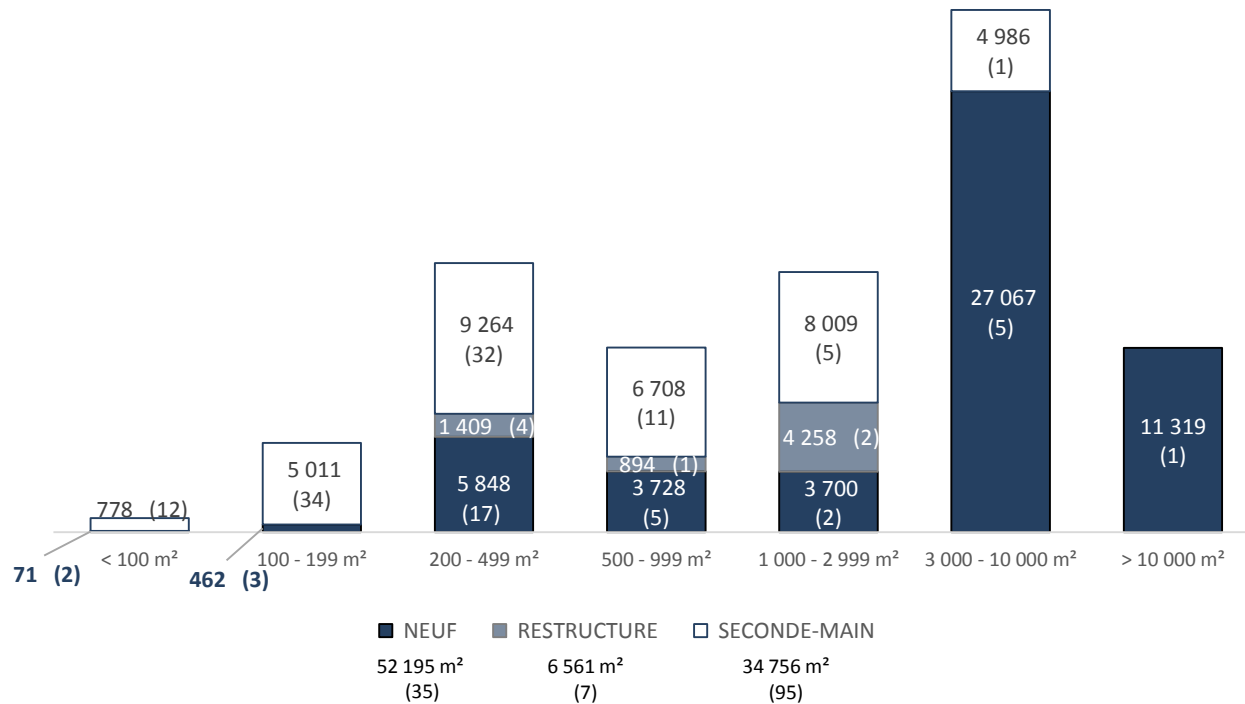
Analyse de la demande placée au T1 2019 Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



■ NEUF ■ RESTRUCTURE □ SECONDE-MAIN

T1 2018 : 49% neuf / 9% restructuré / 42% seconde-main

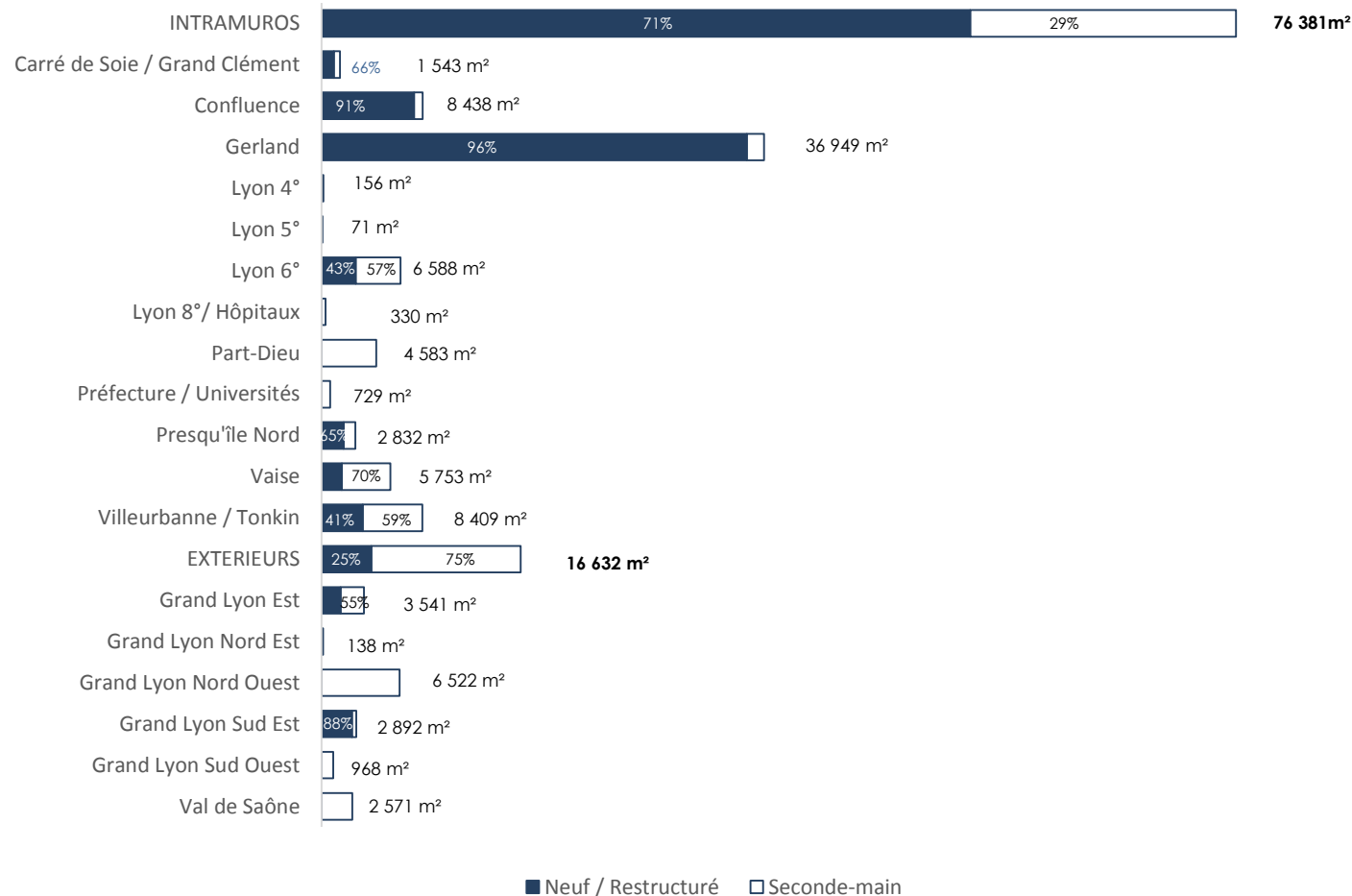
Panier moyen dans le neuf : 1 491 m²
Panier moyen dans le seconde-main : 366 m²



63% du volume se fait dans le neuf ou dans le restructuré au T1 2019.

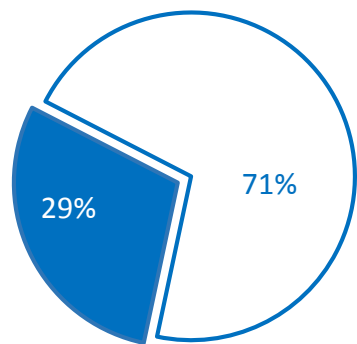
Analyse de la demande placée au T1 2019

Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



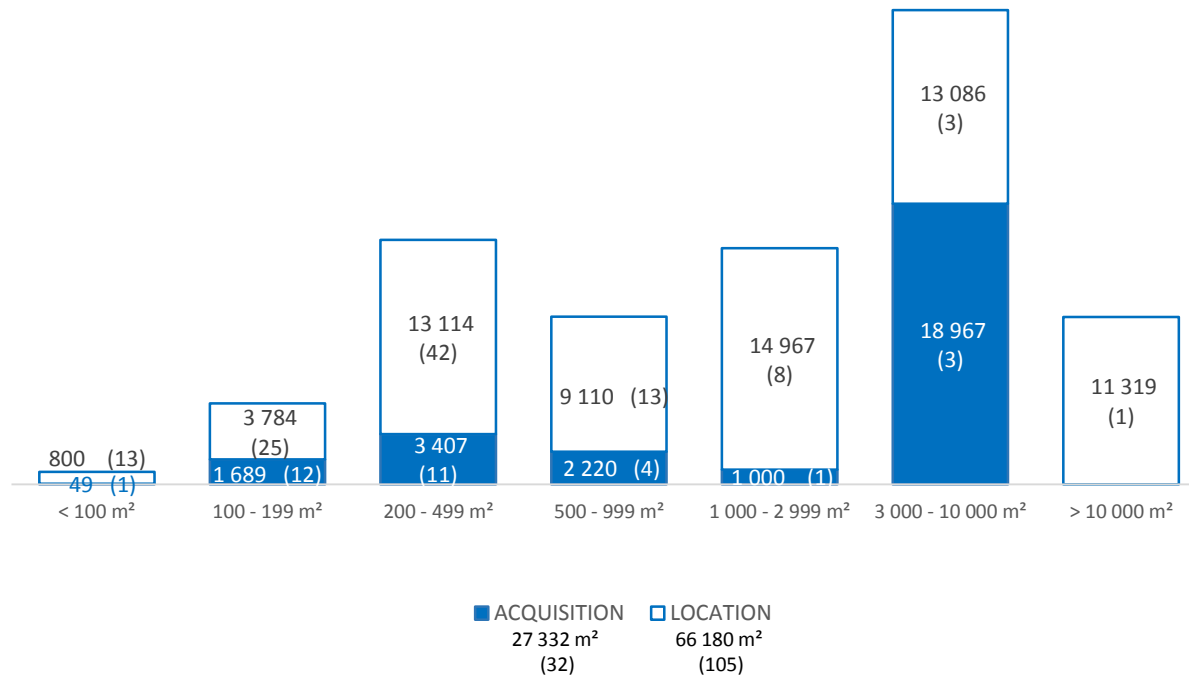
Analyse de la demande placée au T1 2019

Ventilation acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION

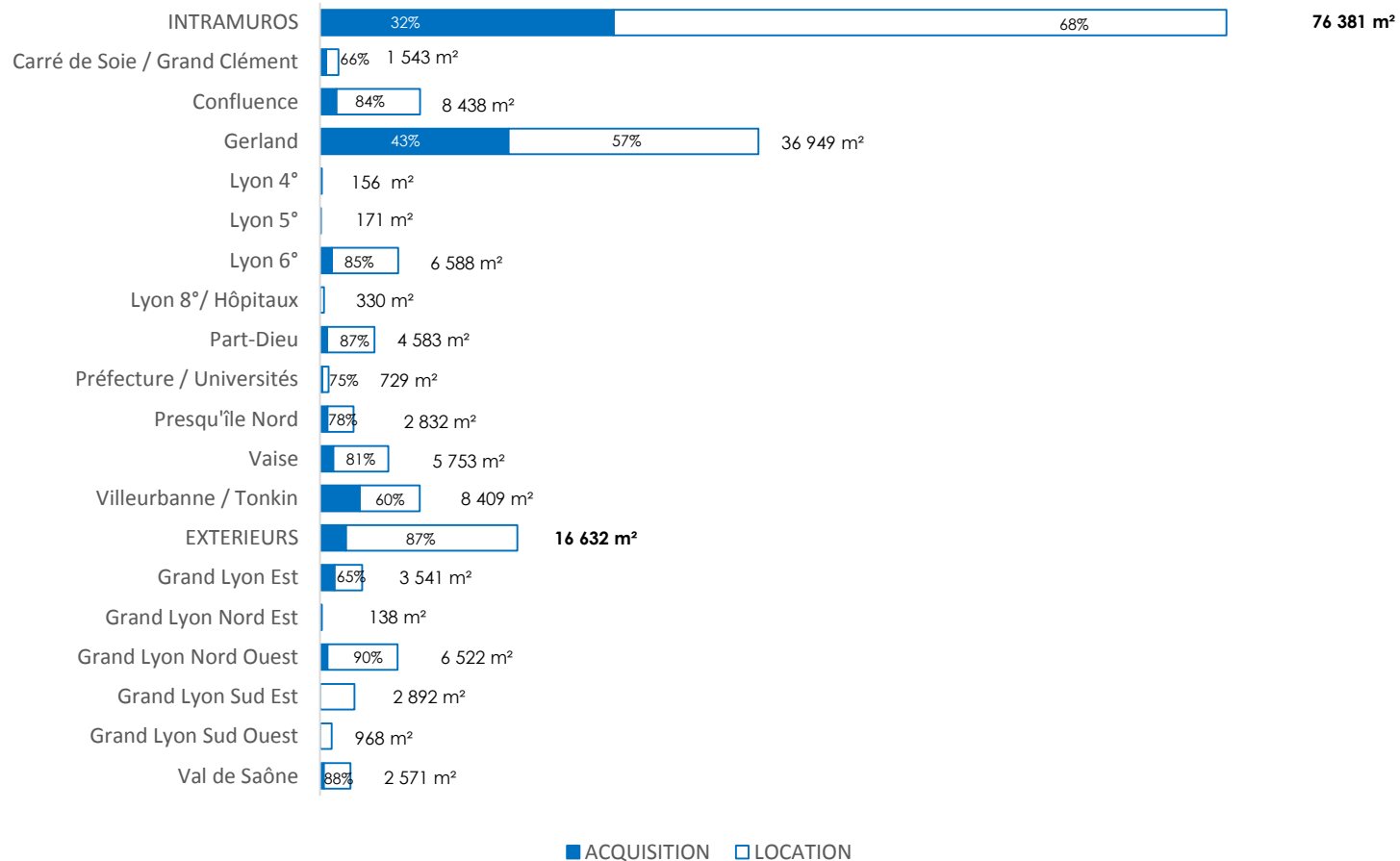
T1 2018 : 27% acquisition / 73 % location



- 71% des transactions se font à la location.
- Au T1 2019, la répartition acquisition / location sur les grandes surfaces (> 3 000 m²) est homogène.

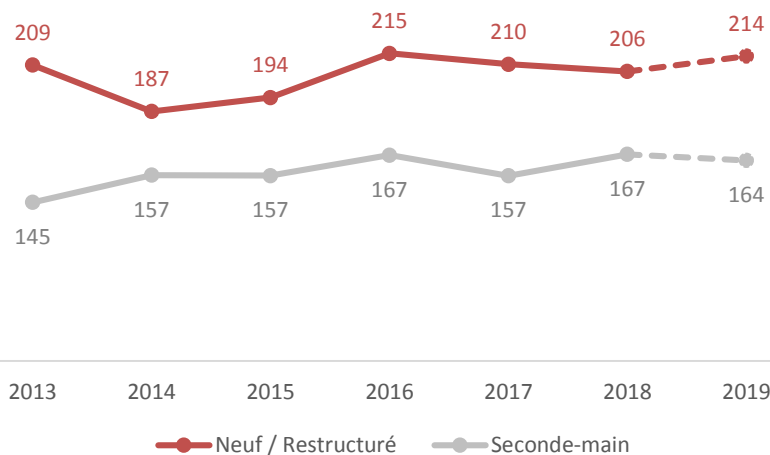
Analyse de la demande placée au T1 2019

Ventilation acquisition / location (en volume)

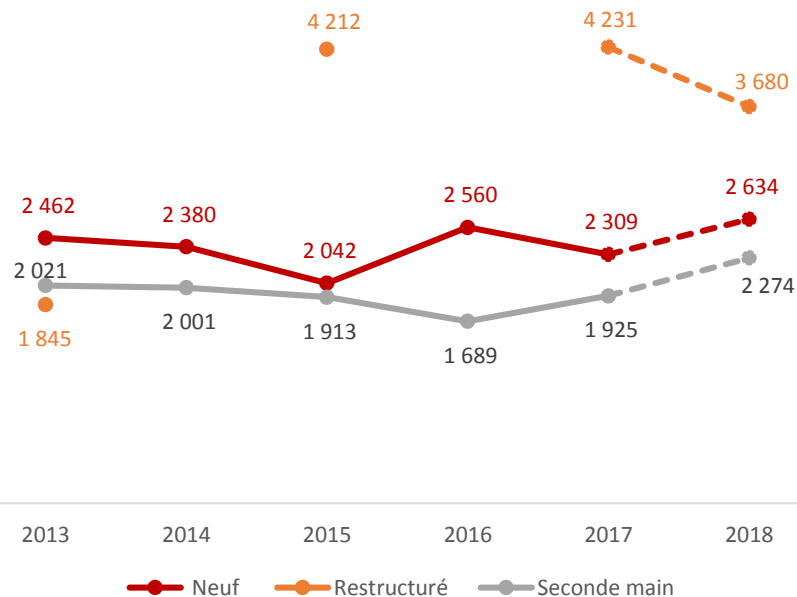


Loyers et prix de vente moyens

Loyers moyens

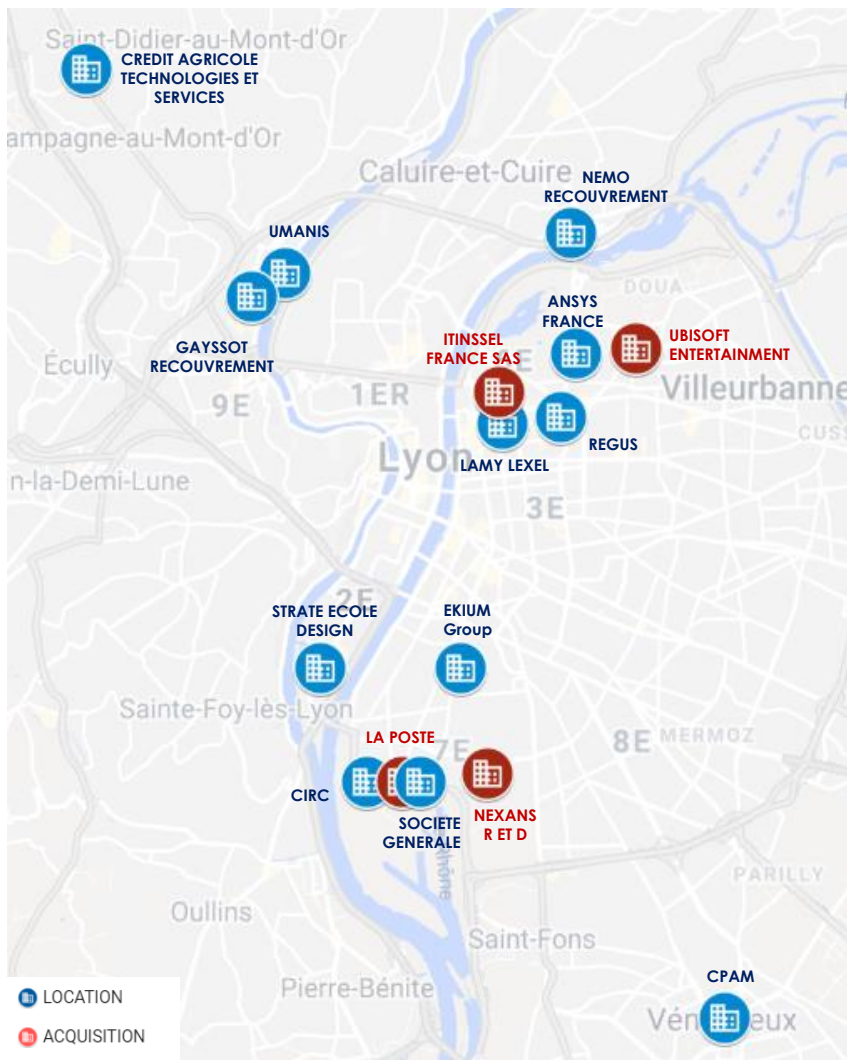


Prix moyens



- Les loyers dans le seconde-main et le récent de qualité augmentent, notamment dû à la pénurie de l'offre à la Part-Dieu.
- Dans les secteurs périphériques, les loyers restent stables.

Principales transactions (> 1 000 m²)



Nom bâtiment	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
NOUVEAU CIRC	1-3 rue du Vercors	LYON 7EME	LOCATION	11 319	NEUF	N.C.	CIRC
LA POSTE	11 rue Saint Jean de Dieu	LYON 7EME	ACQUISITION	9 887	NEUF	N.C.	LA POSTE
TECHSUD	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	ACQUISITION	5 980	NEUF	N.C.	NEXANS R ET D
Le Bois des Côtes 2	300 route Nationale 6	LIMONEST	LOCATION	4 986	SECONDE-MAIN	135 €	CREDIT AGRICOLE TECHNOLOGIES ET SERVICES
Les Jardins du LOU - Bât. 1à 6	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	4 729	NEUF	N.C.	SIEGE REGIONAL SOCIETE GENERALE
SUN 7	5 Rue Abraham BLOCH	LYON 7EME	LOCATION	3 371	NEUF	185 €	EKIUM Group
IMPULSE	73-77 avenue Galline	VILLEURBANNE	ACQUISITION	3 100	NEUF	N.C.	UBISOFT ENTERTAINMENT
Le Bossuet	132 rue Bossuet	LYON 6EME	LOCATION	2 838	RESTRUCTURE	272 €	REGUS
Le Patio	35-37 rue Louis Guérin	VILLEURBANNE	LOCATION	2 610	SECONDE-MAIN	185 €	ANSYS FRANCE
Ecole d'Architecture	rue Paul Montrochet	LYON 2EME	LOCATION	2 200	NEUF	250 €	STRATE ECOLE DESIGN
Ex LVL	25 rue Bossuet	LYON 6EME	LOCATION	1 956	SECONDE-MAIN	218 €	LAMY LEVEL
Grand Parilly Bât. ESSENCIEL	Adresse en cours de création	VENISSIEUX	LOCATION	1 500	NEUF	175 €	CPAM
Le Front de Saône	2 quai du Commerce	LYON 9EME	LOCATION	1 420	RESTRUCTURE	190 €	UMANIS
OPEN CITY	5-7 avenue de Poumeyrol	CALUIRE ET CUIRE	LOCATION	1 293	SECONDE-MAIN	170 €	NEMO RECOUVREMENT
L'@dresse	51 TER rue de Saint Cyr	LYON 9EME	LOCATION	1 150	SECONDE-MAIN	179 €	GAYSSOT RECOUVREMENT
	61 rue Sully	LYON 6EME	ACQUISITION	1 000	SECONDE-MAIN	4 877 €	ITINSEL FRANCE SAS

Exemples de projets à venir

**Le Karré**

9 200 m² disponibles
Carré de Soie / Grandclément

**Organdi**

14 000 m² disponibles
Carré de Soie / Grandclément

**View One**

6 100 m² disponibles
Carré de Soie / Grandclément

**Epure**

4 500 m² livrés en déc. 2019
Gerland

**Les Jardins du Lou**

16 000 m² livrés au 2T 2020
Gerland

**Kbis**

7 400 m² livrés en juin 2020
Carré de Soie / Grandclément

**Eklaa**

11 000 m² livrés au 3T 2020
Gerland

**Rhône One**

2 500 m² livrés au 3T 2020
Gerland

**Silex 2**

15 000 m² livrés au 4T 2020
Part-Dieu

**Impulse**

7 000 m² livrés au 1T 2021
Villeurbanne / Tonkin

**Urban Garden**

5 700 m² livrés au 1T 2021
Gerland

**Einstein**

5 000 m² livrés au 1T 2021
Villeurbanne / Tonkin

**WORK #1 & #2**

7 100 m² livrés au 2T 2021
Confluence

**Lycorne**

4 600 m² livrés au 4T 2021
Confluence

L'équipe Brice Robert Arthur Lloyd

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



Pierre POUPONNEAU
Consultant



Dominique DEVARAINE
Assistante



Yasmina ZADAR
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



Vanessa RINIERI
Assistante



Lauren HENRIQUES
Assistante

COMMERCE



Estelle POTIER
Consultante



Marine GUTTON
Consultante



Nadia TORDJMAN
Assistante

RESSOURCES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Pauline LIONTI
Responsable
Études



Lola RODAMEL
Marketing



Adrien STIKER
Marketing

INVESTISSEMENT



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Anne NICOLAON
Analyste

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



1980

Création de l'entreprise



32

collaborateurs



248

transactions



128 279 m²

commercialisés

Le réseau Arthur Lloyd

1^{ER} RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



74
agences



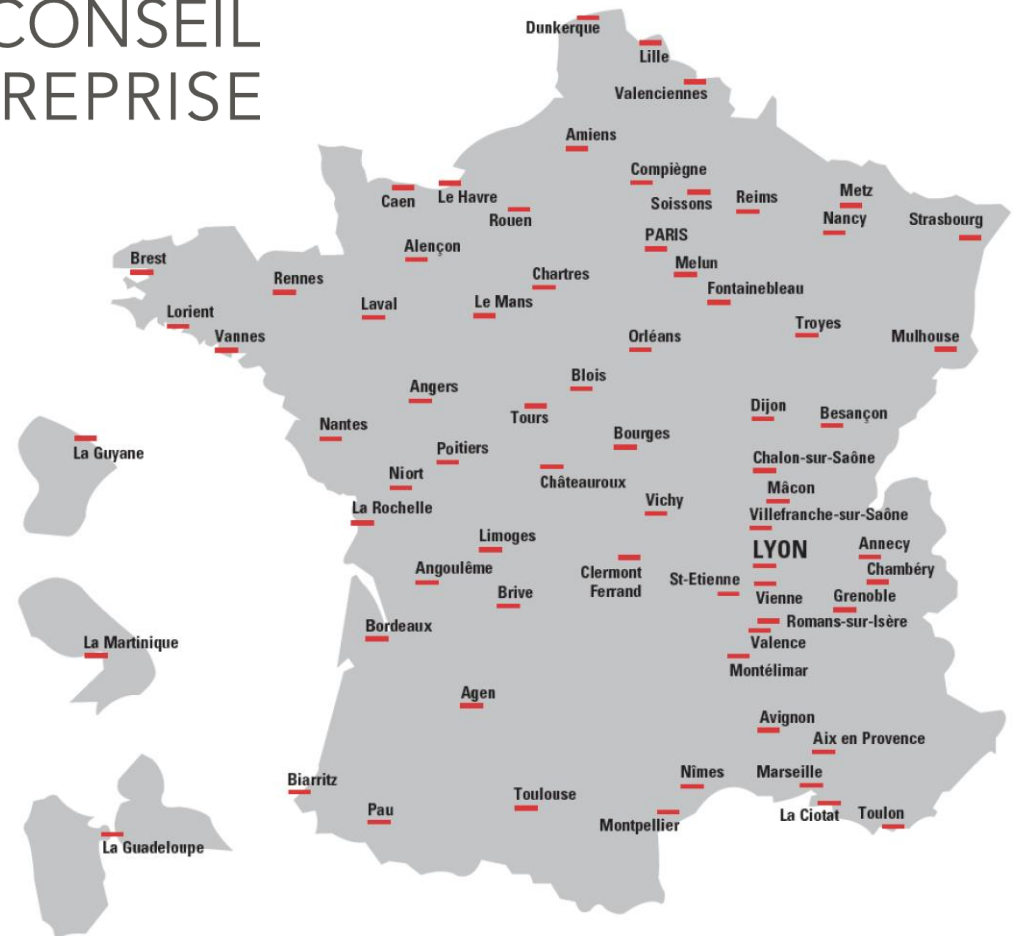
350
collaborateurs



3 000
transactions



3,2 M m²
commercialisés



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