

## Etude de marché – Immobilier de Bureaux en région lyonnaise *Cumul T3 2017*



## 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
4. Secteurs d'activités	12
5. Loyers et prix de vente moyens par secteurs	15
6. Principales transactions	16
7. Projets à venir	18
8. L'équipe Brice Robert Arthur Lloyd	19

## Ce qu'il faut retenir : un marché équilibré à fin septembre 2017

### Chiffres clés à fin septembre 2017

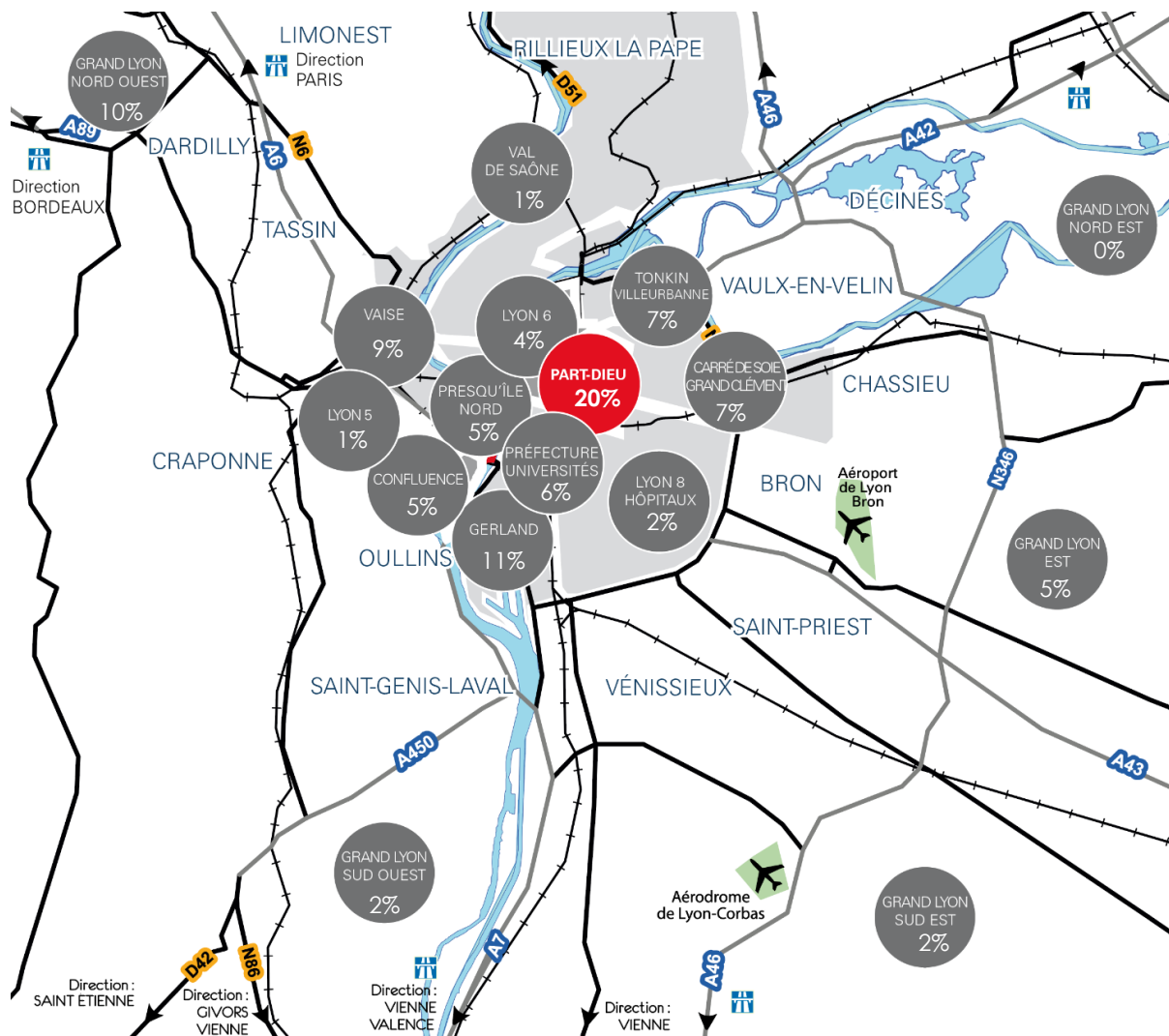
<b>Demande placée</b>	180 903 m <sup>2</sup> placés (- 23 500 m <sup>2</sup> vs cumul T3 2016)
<b>Nb transactions</b>	424 signatures (385 au cumul T3 2016)
<b>Panier moyen</b>	427 m <sup>2</sup>
<b>Loyer prime</b>	300 € au Grand Hôtel Dieu (PWC, Elior, Algorhythmic, Agap2)
<b>Part du neuf</b>	46%
<b>Part de la location</b>	80%

Avec plus de **180 000 m<sup>2</sup>** placés à fin septembre et **424 transactions** réalisées, le marché comptabilise 23 500 m<sup>2</sup> de moins que l'année précédente avec 40 transactions supplémentaires.

Ceci est principalement expliqué par la baisse en volume des deals > 1000 m<sup>2</sup> qui comptabilisent 87 000 m<sup>2</sup> au T3 2017 contre 124 000 m<sup>2</sup> l'an passé.

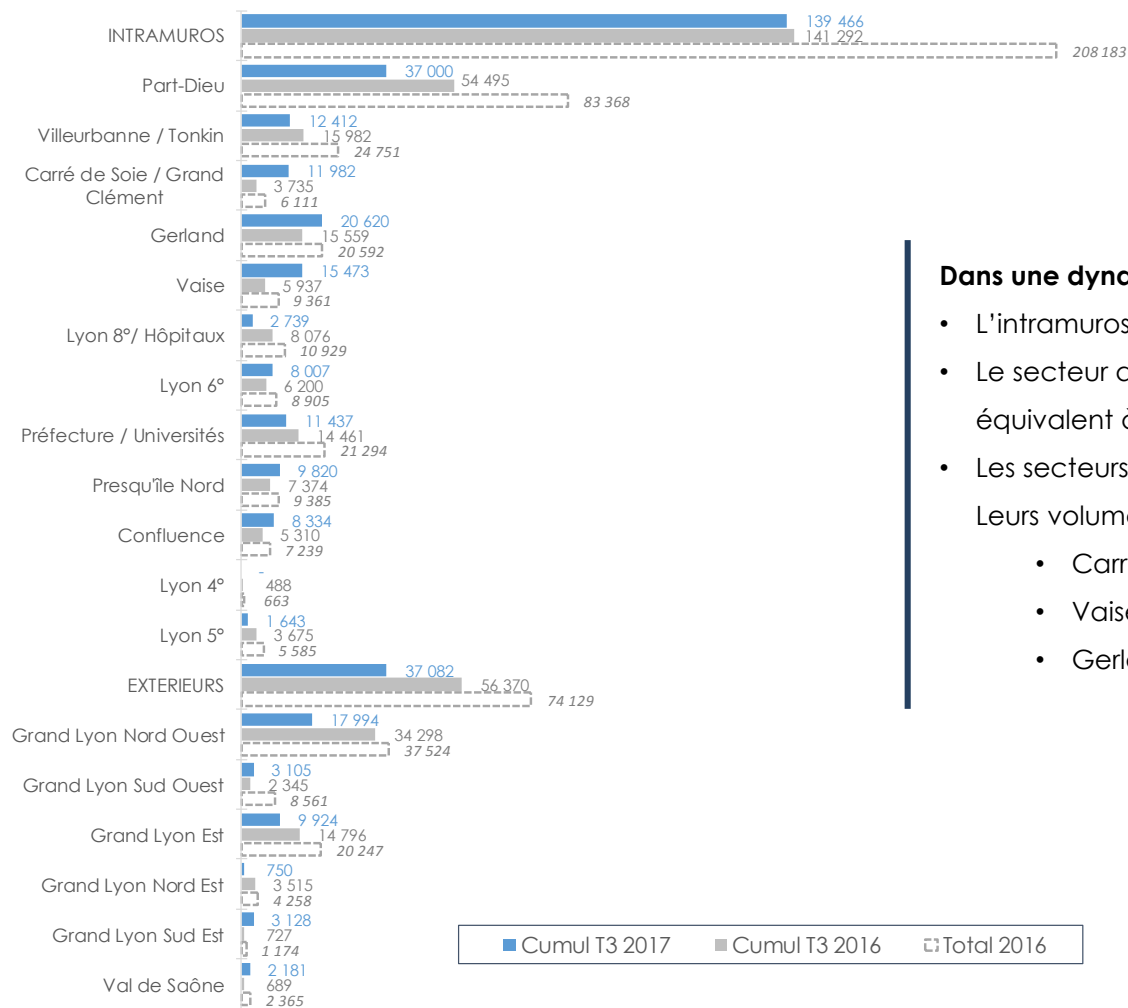
Les principaux megadeals de ces 3 premiers trimestres sont **Nextdoor** dans le **Silex 1** sur 5 400 m<sup>2</sup> à la Part-Dieu, **GRT Gaz** sur **5 300 m<sup>2</sup>** dans **Oxaya** à Gerland ou encore **Solutec** sur 5 081 m<sup>2</sup> dans **Gallin'City** à Villeurbanne.

## Cartographie des secteurs représentatifs du marché (en volume placé)



**Intramuros : 77%**  
**Extérieurs : 20%**  
**Hors agglomération : 3%**

## Évolution de la demande placée par secteurs



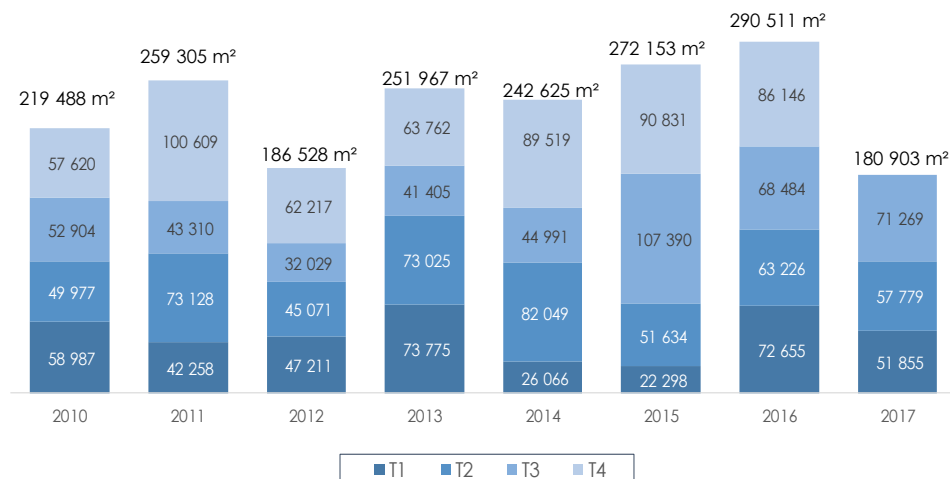
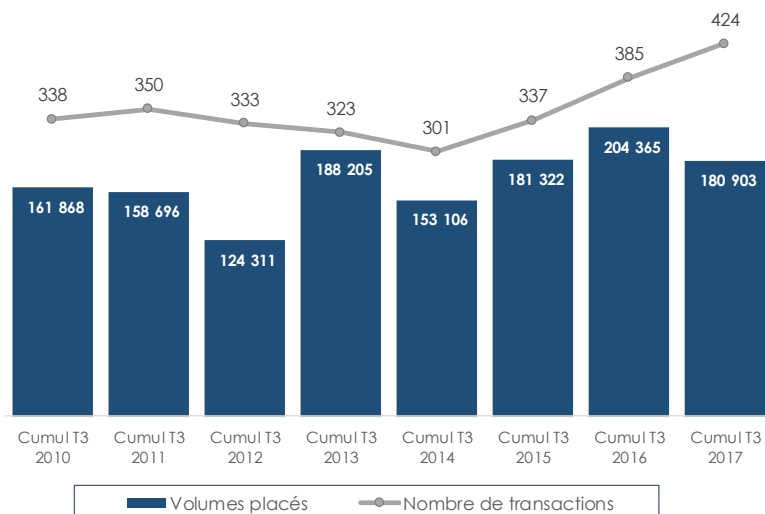
### Dans une dynamique positive

- L'intramuros représente **77%** du volume placé avec près de **140 000 m<sup>2</sup>**.
- Le secteur de la Part-Dieu reste en tête avec **37 000 m<sup>2</sup>**, un volume équivalent à l'ensemble des secteurs extérieurs
- Les secteurs alternatifs sont définitivement adoptés par les utilisateurs.

Leurs volumes transactés **augmentent et dépassent ceux de 2016** :

- Carré de soie avec 12 000 m<sup>2</sup> placés (+200%)
- Vaise avec 15 000 m<sup>2</sup> (+150%)
- Gerland avec 20 600 m<sup>2</sup> (+32%)...

## Évolution de la demande placée

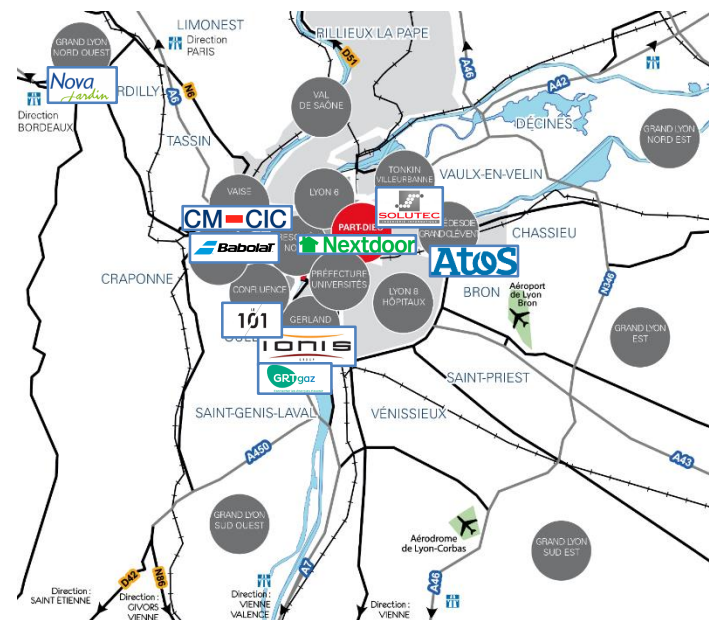
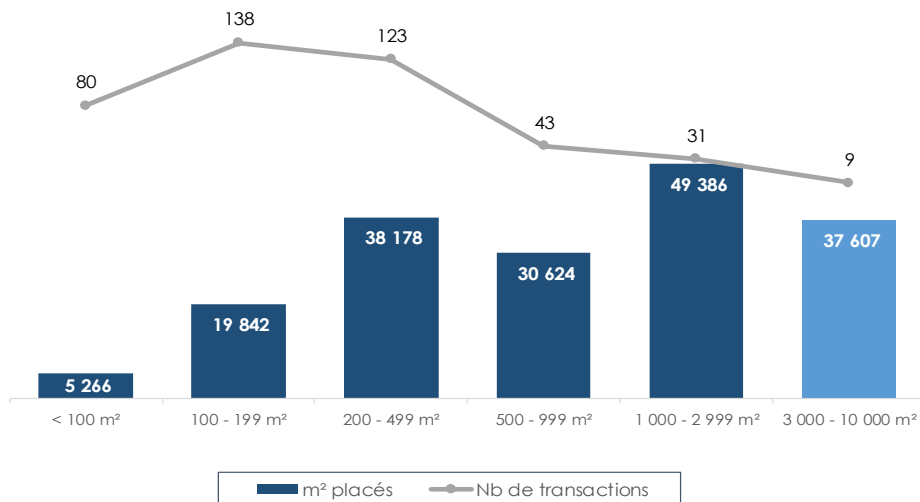


### Un record pour le T3 2017

- Belle performance pour le 3<sup>ème</sup> trimestre avec plus de **70 000 m² placés**.
- Les prévisions laissent espérer une fin d'année 2017 à **240 000 m² placés**.

## Analyse de la demande placée au Cumul T3 Typologies de surfaces

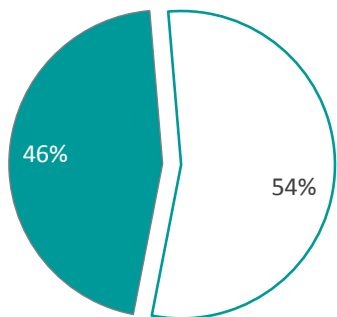
Panier moyen : 427 m<sup>2</sup>



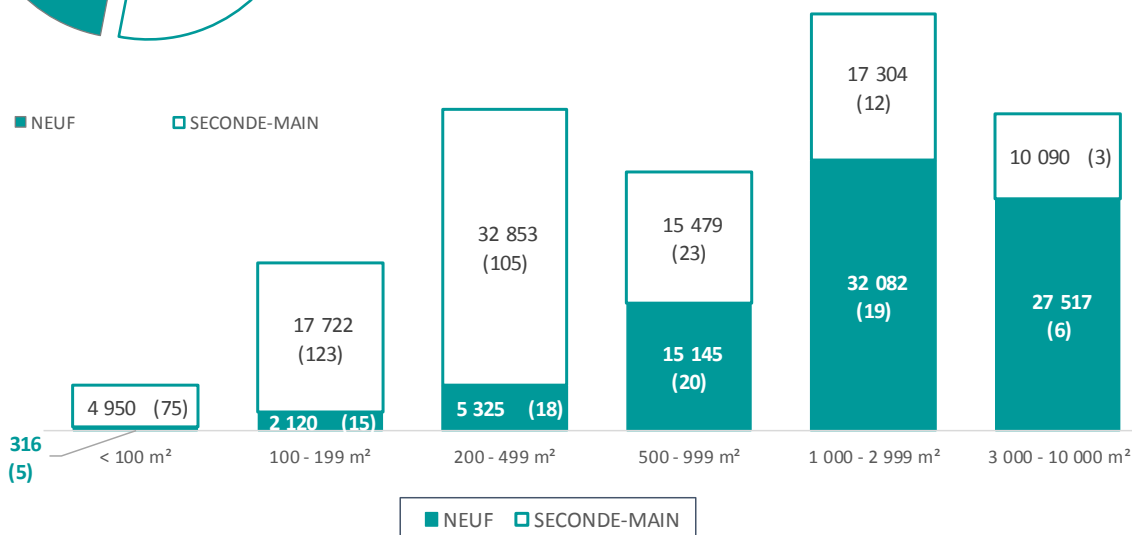
### Un marché sain et équilibré

- **9 mégas deals** réalisés sur l'ensemble de l'agglomération.
- Un marché plus équilibré que l'année 2016 avec des transactions ne dépassant pas **5 400 m<sup>2</sup>** (Nextdoor)
- Le segment des moyennes surfaces (200 - 500 m<sup>2</sup>) ont particulièrement performées cette année avec 123 transactions, (+30% en nombre et en volume)
- Le panier moyen atteint 427 m<sup>2</sup> contre 530 m<sup>2</sup> à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

## Analyse de la demande placée au Cumul T3 Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



■ NEUF □ SECONDE-MAIN



■ NEUF □ SECONDE-MAIN

Panier moyen dans le neuf : 994 m²  
Panier moyen dans le seconde-main : 288 m²

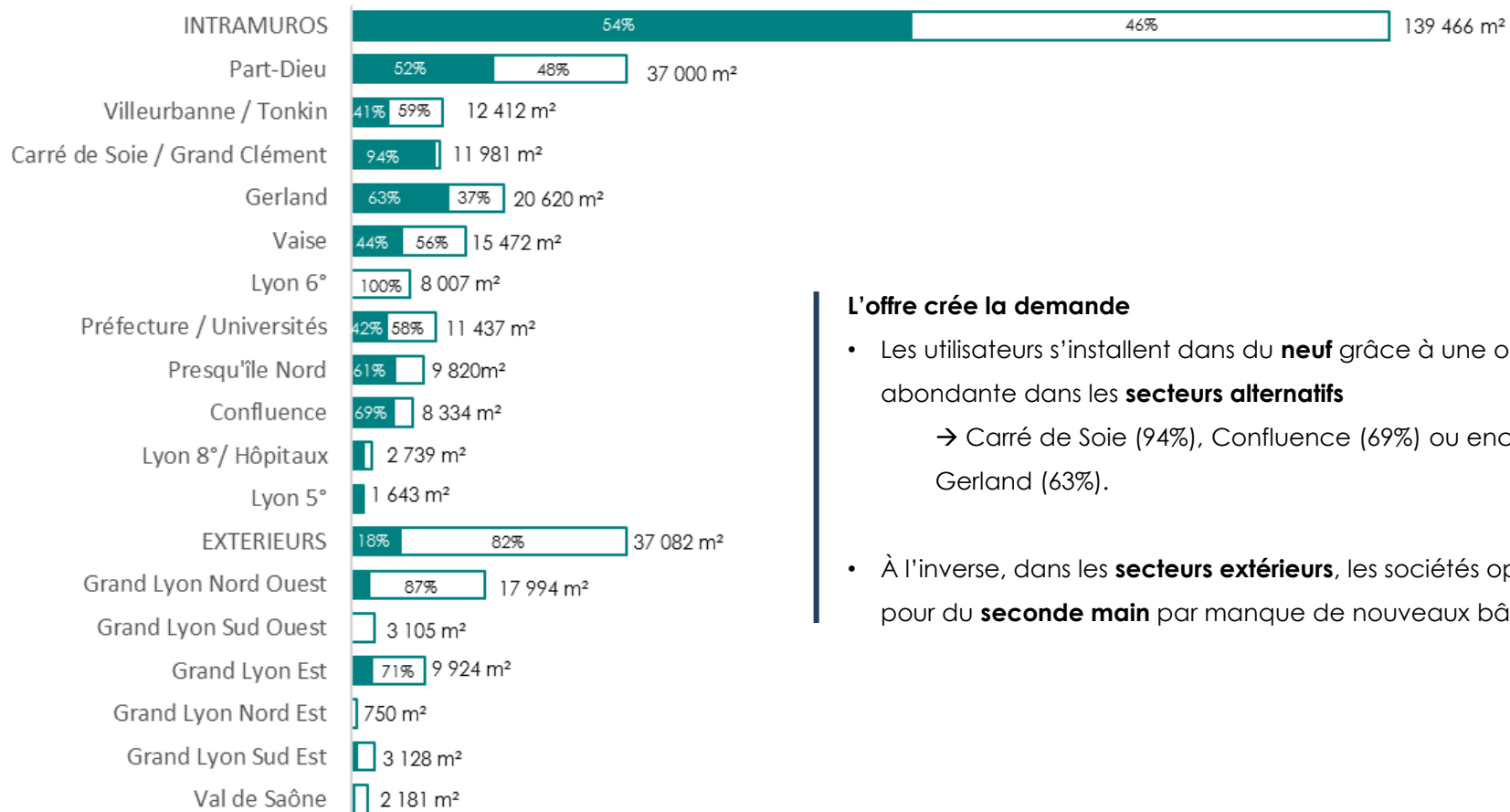
- CM-CIC**: 3 236 m², Vaïse
- Nova Jardin**: 3 384 m², Ecully
- IONIS**: 3 700 m², Lyon 07
- GRTgaz**: 5 297 m², Oxaya
- Nextdoor**: 5 408 m², Silex 1
- SOLUTEC**: 5 081 m², Gallin'City
- Babolat**: 4 891 m², L'Industrie
- Atos**: 3 440 m², View One
- 101**: 3 400 m², King Charles

- Neuf/seconde main, une répartition équilibrée



## Analyse de la demande placée au Cumul T3

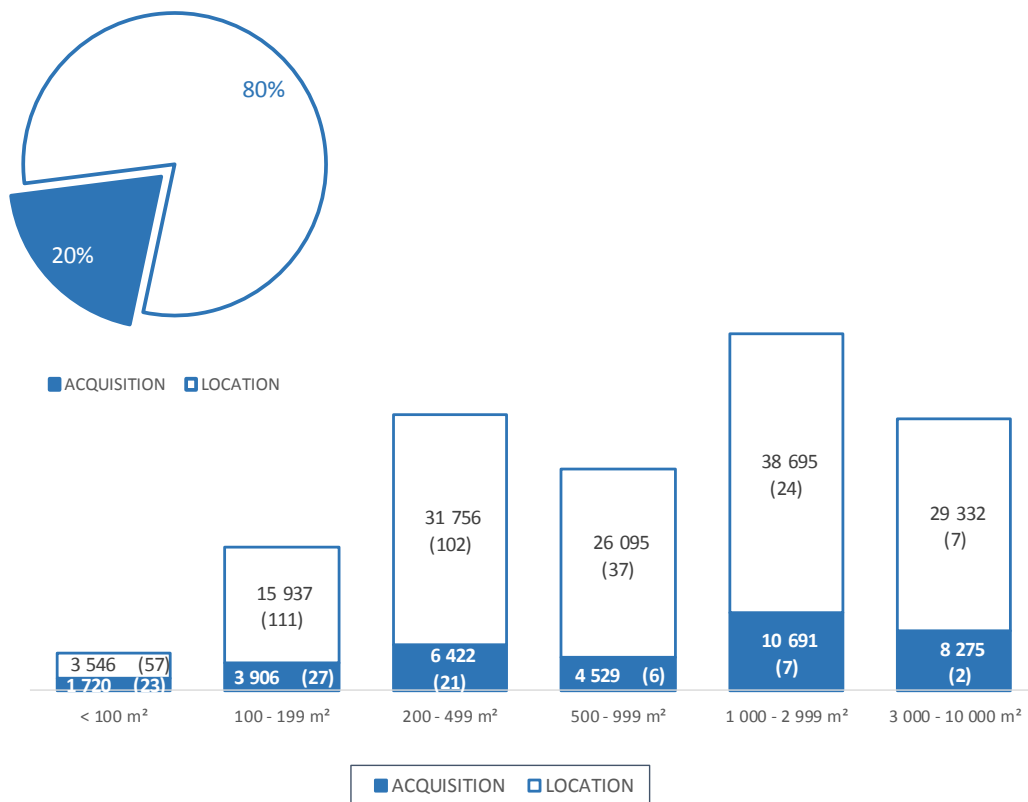
### Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



#### L'offre crée la demande

- Les utilisateurs s'installent dans du **neuf** grâce à une offre abondante dans les **secteurs alternatifs**
  - Carré de Soie (94%), Confluence (69%) ou encore Gerland (63%).
- À l'inverse, dans les **secteurs extérieurs**, les sociétés optent pour du **seconde main** par manque de nouveaux bâtiments.

## Analyse de la demande placée au Cumul T3 Ventilation acquisition / location (en volume)



Panier moyen à la location : 430 m²  
Panier moyen à l'acquisition : 413 m²

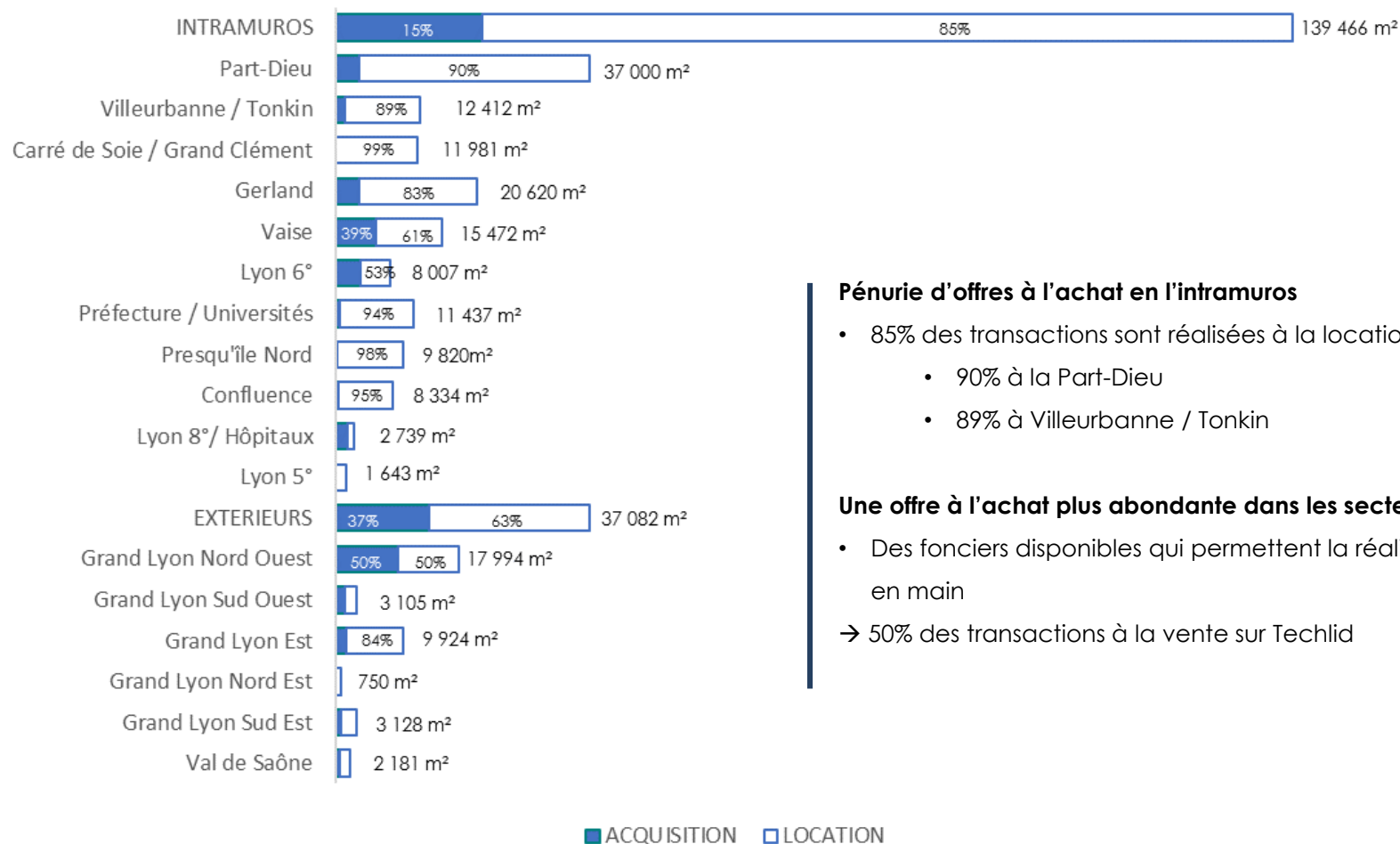
- Nextdoor**: 5 408 m² Silex 1
- GRTgaz**: 5 297 m² Oxaya
- Atos**: 3 440 m² View One
- IONIS**: 3 700 m² Lyon 07
- CM-CIC**: 3 236 m² Vaise
- Babolat**: 4 891 m² L'Industrie
- SOLUTEC**: 5 081 m² Gallin'City
- 101**: 3 400 m² King Charles
- Nova Jardin**: 3 384 m² Ecully

### 80% des transactions à la location

- **Diminution de 50% des ventes**, passant de 71 000 m² placés à fin décembre 2016 (106 deals) à 35 453 m² à fin décembre 2017 (86 deals) .
- Cette baisse de l'acquisition s'explique par **l'absence des grands deals de 2016**.

## Analyse de la demande placée au Cumul T3

### Ventilation acquisition / location (en volume)



#### Pénurie d'offres à l'achat en l'intramuros

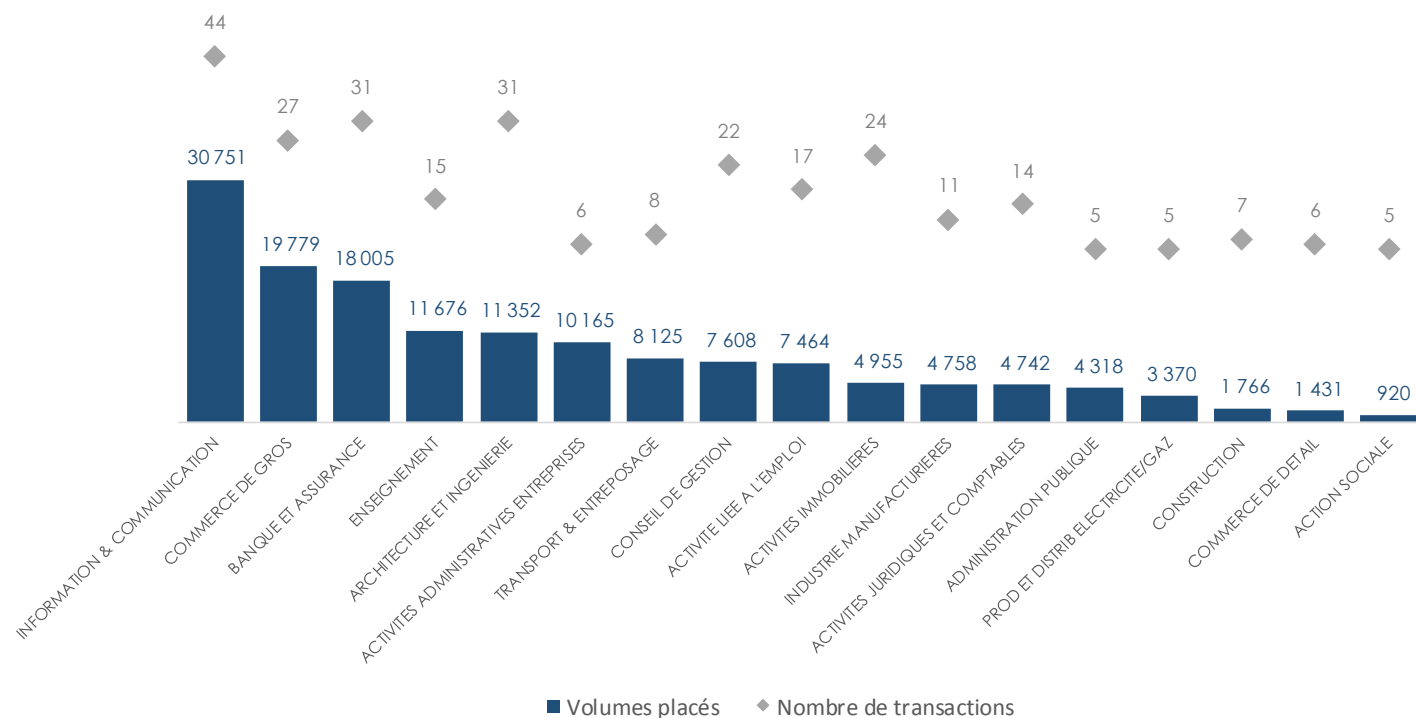
- 85% des transactions sont réalisées à la location.
  - 90% à la Part-Dieu
  - 89% à Villeurbanne / Tonkin

#### Une offre à l'achat plus abondante dans les secteurs extérieurs

- Des fonciers disponibles qui permettent la réalisation de clés en main
- 50% des transactions à la vente sur Techlid

## Analyse de la demande placée au Cumul T3

Secteurs d'activités significatifs (> 5 transactions)



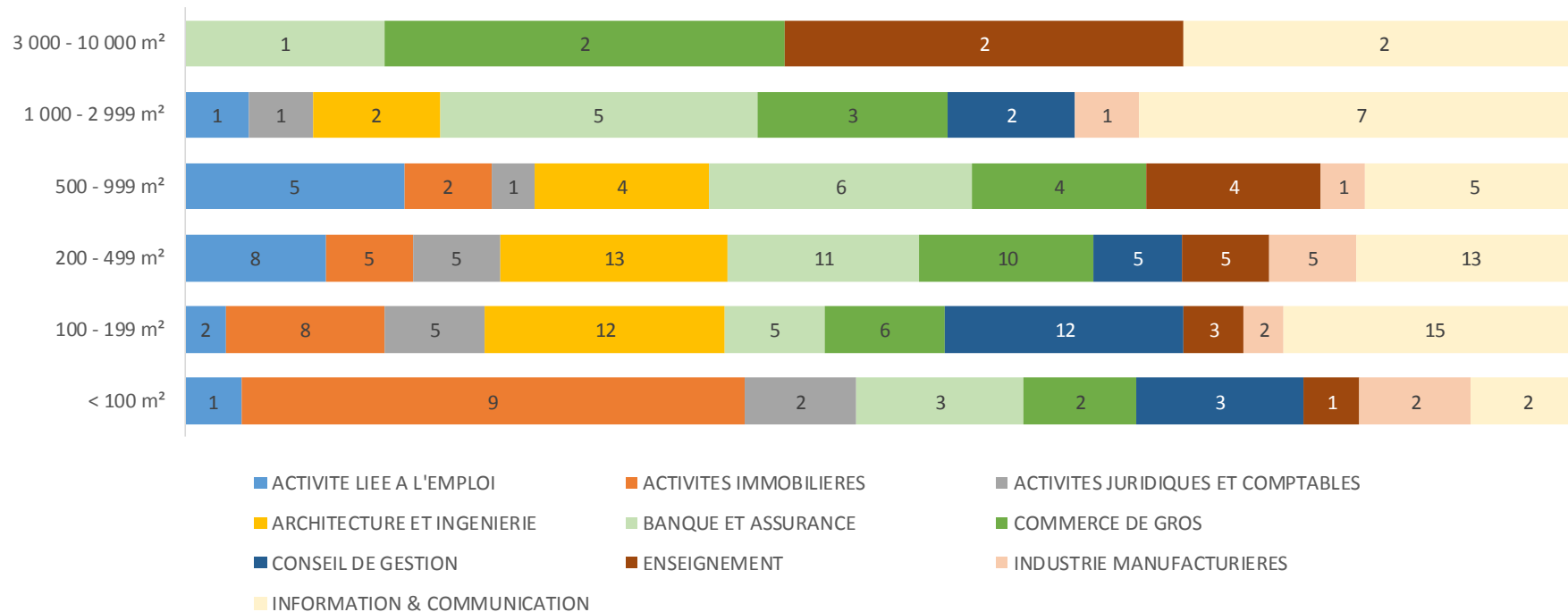
### L'Information & Communication, secteur leader

- Le secteur de **l'information et de la Communication** reste en tête avec plus de **30 000 m² placés** et **44 transactions**.

→ Solutec (5 081 m² à Gallin City), Atos (3 410 m² au View One), Orange (2 372 m² au Sky 56) ...

## Analyse de la demande placée au Cumul T3

Surfaces occupées par secteurs d'activités (> 10 transactions)



### A chaque secteur sa surface

- Le secteur de l'Information et de la Communication s'implante sur **tous les types de surfaces**

# Analyse de la demande placée au Cumul T3

## Zoom sur l'information et la communication

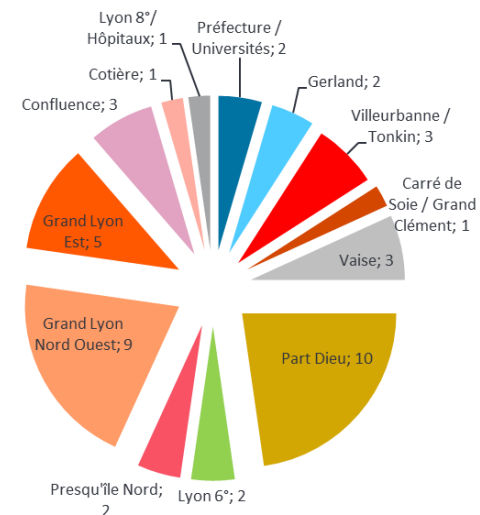


30 751 m<sup>2</sup>

44 transactions

96% en location

67 % dans le neuf



### Principales transactions (top15)

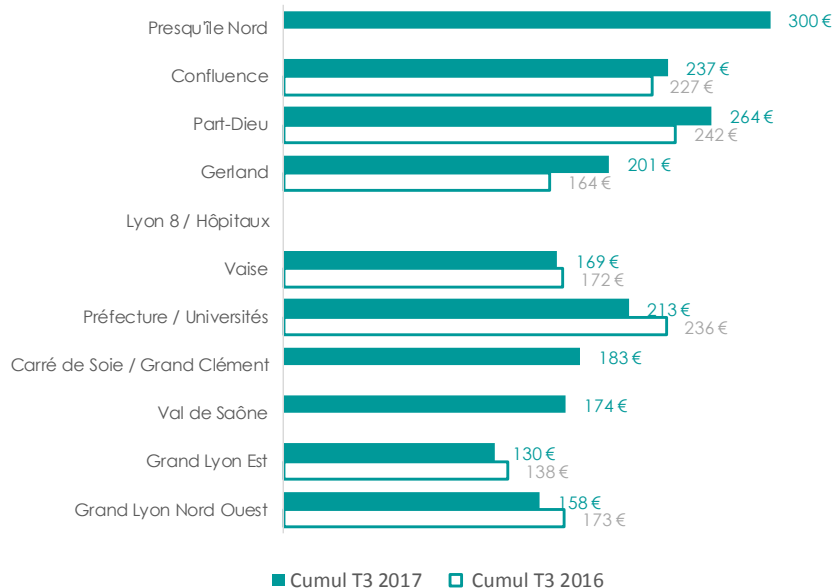
LOCATION, NEUF	SOLUTEC - Gallin' City, 73 avenue Galline VILLEURBANNE	5081 m <sup>2</sup>	175 €
LOCATION, NEUF	ATOS - VIEW ONE, 39 rue de la Soie VILLEURBANNE	3440 m <sup>2</sup>	185 €
LOCATION, NEUF	ORANGE - SKY 56, rue du Général Mouton Duvernet LYON 3EME	2372 m <sup>2</sup>	295 €
LOCATION, NEUF	HARDIS - LE SEVEN, 67-69 avenue Tony Garnier LYON 7EME	2200 m <sup>2</sup>	210 €
LOCATION, NEUF	GFI - LE TANGRAM, 21 boulevard des Tchécoslovaques LYON 7EME	2168 m <sup>2</sup>	195 €
ACQUISITION, NEUF	TECH SOFT 3D - BIOPARC - LOT C, avenue Rockefeller LYON 8EME	1710 m <sup>2</sup>	Valeur N.C. €
ACQUISITION, SECONDE-MAIN	SWORD Group - PARC DE CRECY, 6 rue Claude Chappe SAINT DIDIER AU MONT D OR	1662 m <sup>2</sup>	1602 €
LOCATION, SECONDE-MAIN	ATS STUDIOS - CAP 9, 31 rue Gorge de Loup LYON 9EME	1276 m <sup>2</sup>	170 €
LOCATION, NEUF	TDF - TERRALTA, 77-77b boulevard Marius Vivier Merle LYON 3EME	1221 m <sup>2</sup>	250 €
LOCATION, NEUF	OPEN - BE, 92 avenue Félix Faure LYON 3EME	968 m <sup>2</sup>	230 €
LOCATION, SECONDE-MAIN	TECHNODIGIT -, 14 porte du Grand Lyon NEYRON	682 m <sup>2</sup>	111 €
LOCATION, NEUF	ALGORYTHMIC - GRAND HOTEL DIEU, 1 Place Hôpital LYON 2EME	665 m <sup>2</sup>	300 €
LOCATION, SECONDE-MAIN	BUSINESS DECISION CORPORATE SERVICE - City One, 84-94 quai Charles de Gaulle LYON 6EME	564 m <sup>2</sup>	230 €
LOCATION, SECONDE-MAIN	SULLY GROUP - WOODSTOCK Douglas 3/4 - Bât. n°6/7, 97 rue Alexandre Borodine SAINT PRIEST	559 m <sup>2</sup>	130 €
LOCATION, SECONDE-MAIN	RIP TESSI - Gerland Plaza, 1 boulevard Chambeaud de La Bruyère LYON 7EME	472 m <sup>2</sup>	153 €

### L'image, fer de lance du secteur de la communication :

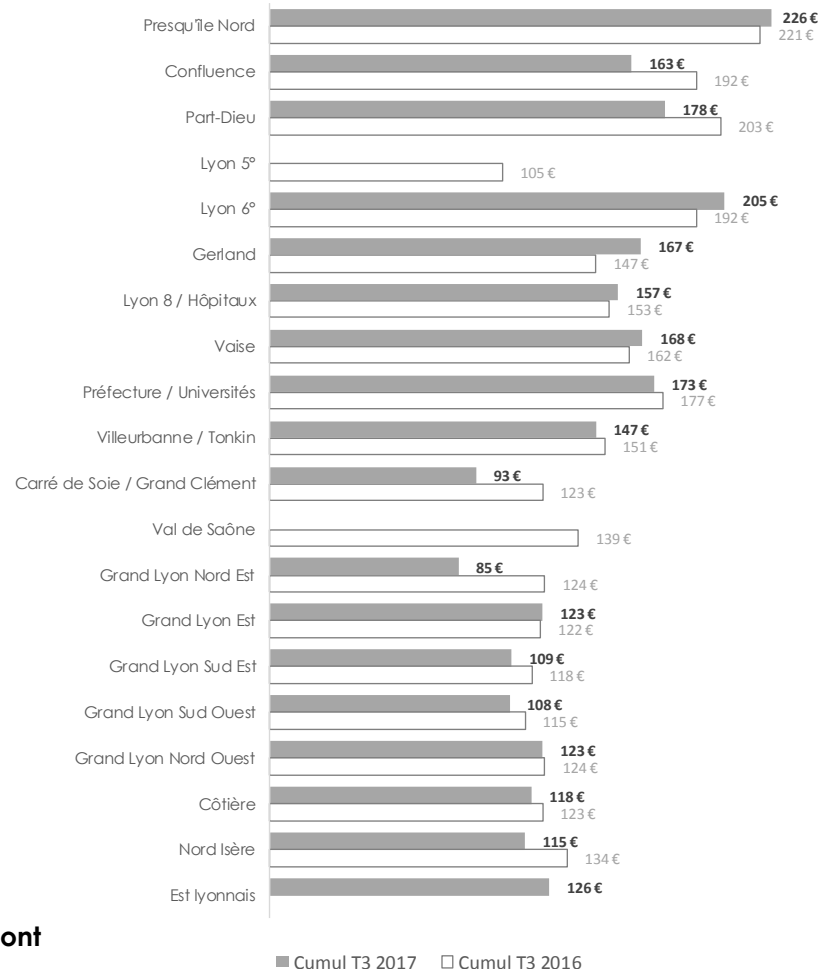
- Des bâtiments neufs
- Des secteurs stratégiques : Part-Dieu ou l'Ouest.
- Préférence pour la location

## Loyers moyens par secteurs au Cumul T3

Loyers moyens dans le Neuf



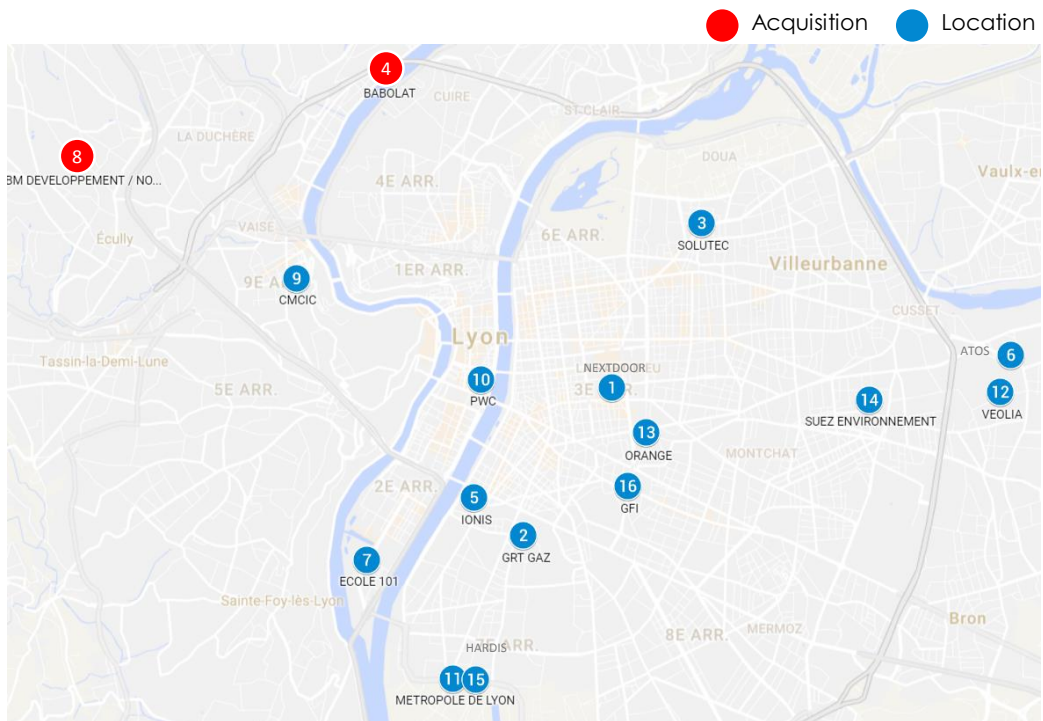
Loyers moyens dans le Seconde-Main



### Des loyers en hausse dans le neuf, stables dans l'ancien

- Les **loyers dans le neuf augmentent** dans les secteurs plébiscités par les clients (Part-Dieu, Confluence, Gerland ...)
- Dans le **seconde-main les valeurs locatives restent stables**.
- Compte tenu du manque d'offre sur certains secteurs les **loyers dans l'ancien ont tendance à augmenter (Part-Dieu)**.

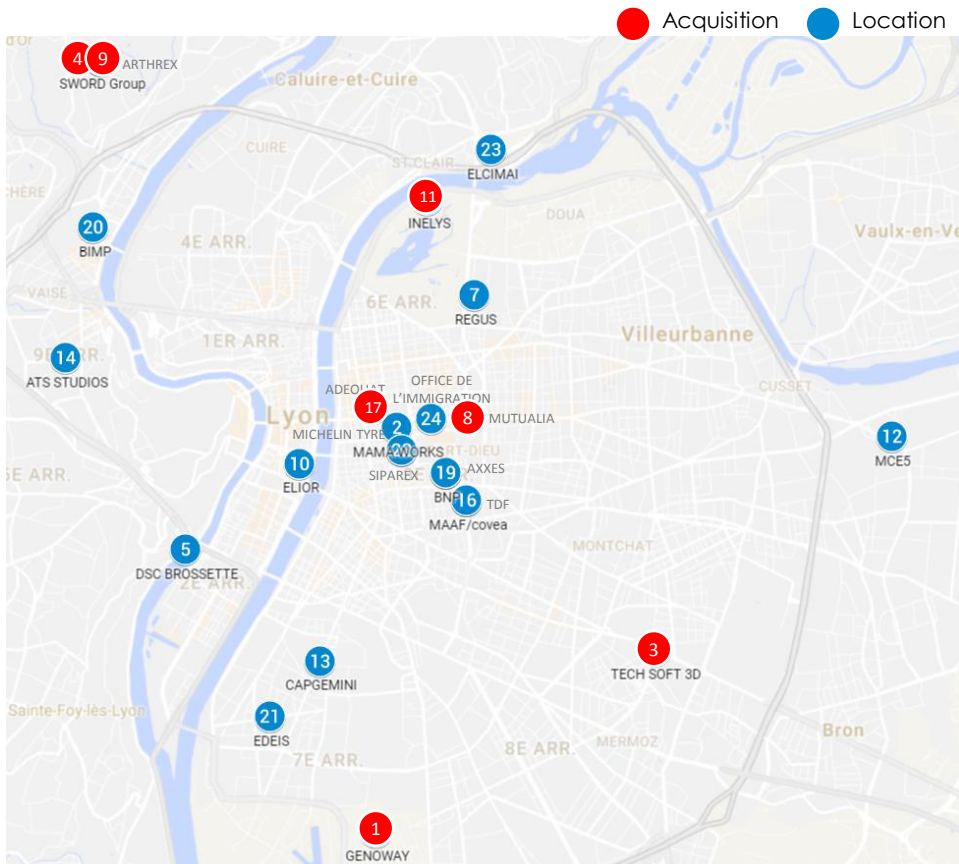
## Principales transactions (> 2 000 m<sup>2</sup>)



Nom bâtiment	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
1. Tour Silex 1	LOCATION	5 408	NEUF	280 €	NEXTDOOR
2. OXAYA	LOCATION	5 297	NEUF	190 €	GRT GAZ
3. Gallin' City	LOCATION	5 081	NEUF	175 €	SOLUTEC
4. L'INDUSTRIE	ACQUISITION	4 891	NEUF	Valeur N.C.	BABOLAT
5. Lyon 7	LOCATION	3 470	SECONDE-MAIN	173 €	IONIS
6. VIEW ONE	LOCATION	3 440	NEUF	185 €	ATOS
7. KING CHARLES	LOCATION	3 400	NEUF	250 €	ECOLE 101
8. Ecully	ACQUISITION	3 384	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	SBM DEVELOPPEMENT / NOVAJARDIN
9. Le Murano	LOCATION	3 236	SECONDE-MAIN	180 €	CMCIC
10. GRAND HOTEL DIEU	LOCATION	2 773	NEUF	300 €	PWC
11. LE QUATUOR	LOCATION	2 695	SECONDE-MAIN	195 €	METROPOLE DE LYON
12. EPSILON	LOCATION	2 541	NEUF	170 €	VEOLIA
13. SKY 56	LOCATION	2 372	NEUF	295 €	ORANGE
14. SADENA	LOCATION	2 207	NEUF	192 €	SUEZ ENVIRONNEMENT
15. LE SEVEN	LOCATION	2 200	NEUF	210 €	HARDSIS
16. LE TANGRAM	LOCATION	2 168	NEUF	195 €	GFI



## Principales transactions (1 000 – 2000 m<sup>2</sup>)



Nom bâtiment	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
1. Technopark Bât B	ACQUISITION	1 980	NEUF	1 998 €	GENOWAY
2. CITY HALL	LOCATION	1 782	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	MAMA WORKS
3. BIOPARC - LOT C	ACQUISITION	1 710	NEUF	Valeur N.C.	TECHSOFT 3D
4. PARC DE CRECY	ACQUISITION	1 662	SECONDE-MAIN	1 602 €	SWORD Group
5. O' SAÔNE	LOCATION	1 643	NEUF	153 €	DSC BROSSETTE
6. Le 107	LOCATION	1 556	NEUF	250 €	MICHELIN TYRE
7. Le Patio	LOCATION	1 420	SECONDE-MAIN	185 €	REGUS
8. S.I.S.	ACQUISITION	1 413	SECONDE-MAIN	2 939 €	MUTUALIA
9. PARC DE CRECY	ACQUISITION	1 407	SECONDE-MAIN	1 244 €	ARTHREX
10. GRAND HOTEL DIEU	LOCATION	1 357	NEUF	300 €	ELIOR
11. CITE INTERNATIONALE	ACQUISITION	1 319	SECONDE-MAIN	3 412 €	INELYS
12. VIEW ONE	LOCATION	1 296	NEUF	185 €	MCE5
13. Nexans AMBRE - Îlot M	LOCATION	1 291	NEUF	215 €	CAPGEMINI
14. CAP 9	LOCATION	1 276	SECONDE-MAIN	170 €	ATS STUDIOS
15. TERRALTA	LOCATION	1 221	NEUF	250 €	MAAF/covea
16. TERRALTA	LOCATION	1 221	NEUF	250 €	TDF
17. Le Place Vendôme	ACQUISITION	1 200	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	ADEQUAT INTERIM
18. Tour Silex 1	LOCATION	1 184	NEUF	280 €	BNP
19. Tour Silex 1	LOCATION	1 166	NEUF	280 €	AXXES SAS
20. L' adresse	LOCATION	1 150	NEUF	165 €	BIMP
21. Le Fontenay	LOCATION	1 110	SECONDE-MAIN	145 €	EDEIS
22. Le 107	LOCATION	1 046	NEUF	260 €	SIPAREX ING
23. Cité Park Bât 1	LOCATION	1 020	SECONDE-MAIN	155 €	ELCIMAÏ
24. Cours Lafayette	LOCATION	1 000	SECONDE-MAIN	132 €	OFFICE Français DE L'IMMIGRATION

## Exemples de projets à venir



**Organdi**  
15 000 m<sup>2</sup> livrés en 2018  
Carré de Soie



**Oxaya**  
7 000 m<sup>2</sup> livrés en 2018  
Gerland



**Cours du Midi**  
6 012 m<sup>2</sup> livrés en 2018  
Presqu'île



**Karré 1**  
10 000 m<sup>2</sup> livrés en 2019  
Carré de Soie



**Bioparc**  
9 900 m<sup>2</sup> livrés en 2019  
Hôpitaux / Lyon 8



**Sun 7**  
7 000 m<sup>2</sup> livrés en 2019  
Gerland



**Silex 2**  
29 000 m<sup>2</sup> livrés en 2020  
Part-Dieu



**Parkview**  
22 000 m<sup>2</sup> livrés en 2020  
Villeurbanne / Tonkin

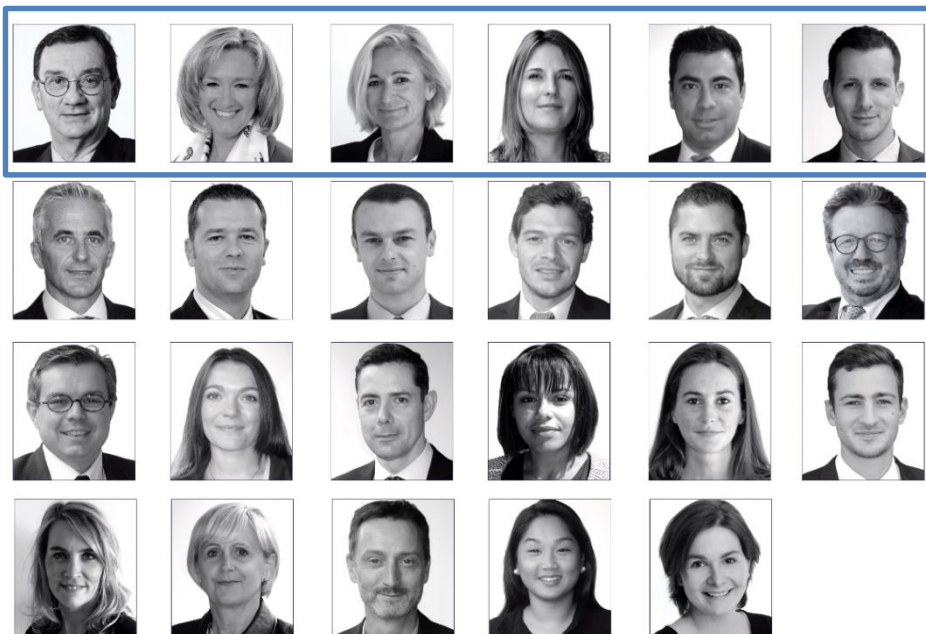


**Urban Garden**  
28 000 m<sup>2</sup> livrés en 2020  
Gerland



**To Lyon**  
51 000 m<sup>2</sup> livrés en 2021  
Part-Dieu

## L'équipe Brice Robert Arthur Lloyd



### Service Bureaux

- Brice ROBERT Président, Investissements Montage d'Affaires
- Maryse CADEGROS Manager : 06.11.40.35.76
- Valérie MELON Consultante Montage d'Affaires : 06.11.14.85.49
- Johanne LEPINE-DEVOLFE Consultante : 06.18.69.65.33
- Jonathan GARCIA Consultant : 06.10.07.21.80
- Pierre LABOPIN Consultant : 06.14.18.00.81

### Service Investissement

- Louis-Robert LAJUGIE Directeur : 06.20.73.47.56
- Nicolas CHOMETTE Directeur : 06.25.70.82.17
- Anne NICOLAON Analyste : 06.18.08.25.65

### Agence Vienne Nord-Isère

- Stéphanie GAGNAIRE Consultante : 06.64.34.30.47

### Service Activité

- Jean-Pascal DENYS Manager : 06.09.85.60.31
- François SALLES Consultant : 06.25.46.65.71
- Grégory SALICHON Consultant : 06.14.37.40.18
- Arthur MUSY Consultant : 06.24.93.10.22
- Clément DARLING Consultant : 07.71.43.86.73

### Service Commerce

- Frédéric BESSE Manager : 06.26.32.66.07
- Estelle POTIER Consultante : 06.25.93.34.51
- Laura DOUCÈDE Consultante : 06.46.44.12.12
- Paul CHAILLOUX Consultant : 06.78.16.76.24

- Patricia GRANGEON Secrétaire Général : 06.76.92.59.36
- Mathias GARCIN Marketing
- Laura MONG Marketing direct
- Fleur du BOURGUET Responsable Études

## BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2016 À LYON C'EST :



**1980**  
Création de  
l'entreprise



**26**  
collaborateurs



**164**  
transactions



**29 164 m<sup>2</sup>**  
de bureaux  
commercialisés

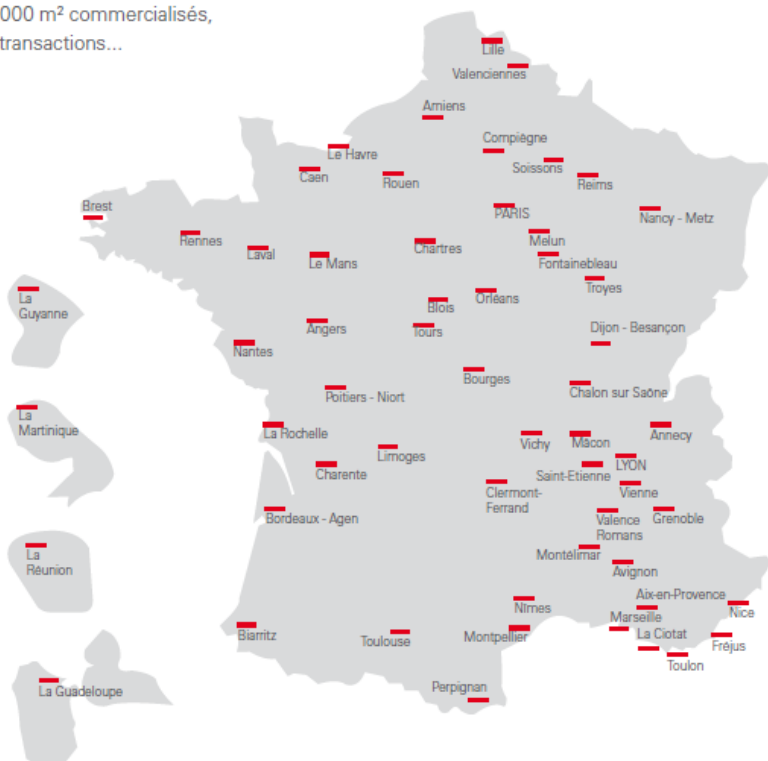


**60 735 m<sup>2</sup>**  
de locaux d'activité  
commercialisés

## Le réseau Arthur Loyd

La puissance et la disponibilité  
d'un réseau majeur...

- 74 agences en France,
- 330 collaborateurs,
- 1 825 000 m<sup>2</sup> commercialisés,
- 2 100 transactions...



# ARTHUR LOYD

1<sup>er</sup> réseau partenaire

**LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2016  
EN FRANCE C'EST :**



**74**  
agences



**330**  
collaborateurs



**2 100**  
transactions



**1,825M m<sup>2</sup>**  
commercialisés