

## 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

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

Avec près de 94 000 m<sup>2</sup> placés à fin mars 2019 et **137 transactions** réalisées, le marché comptabilise 30 500 m<sup>2</sup> de plus qu'à fin mars 2018, et ce, malgré un nombre moins important de transactions (- 18 transactions).

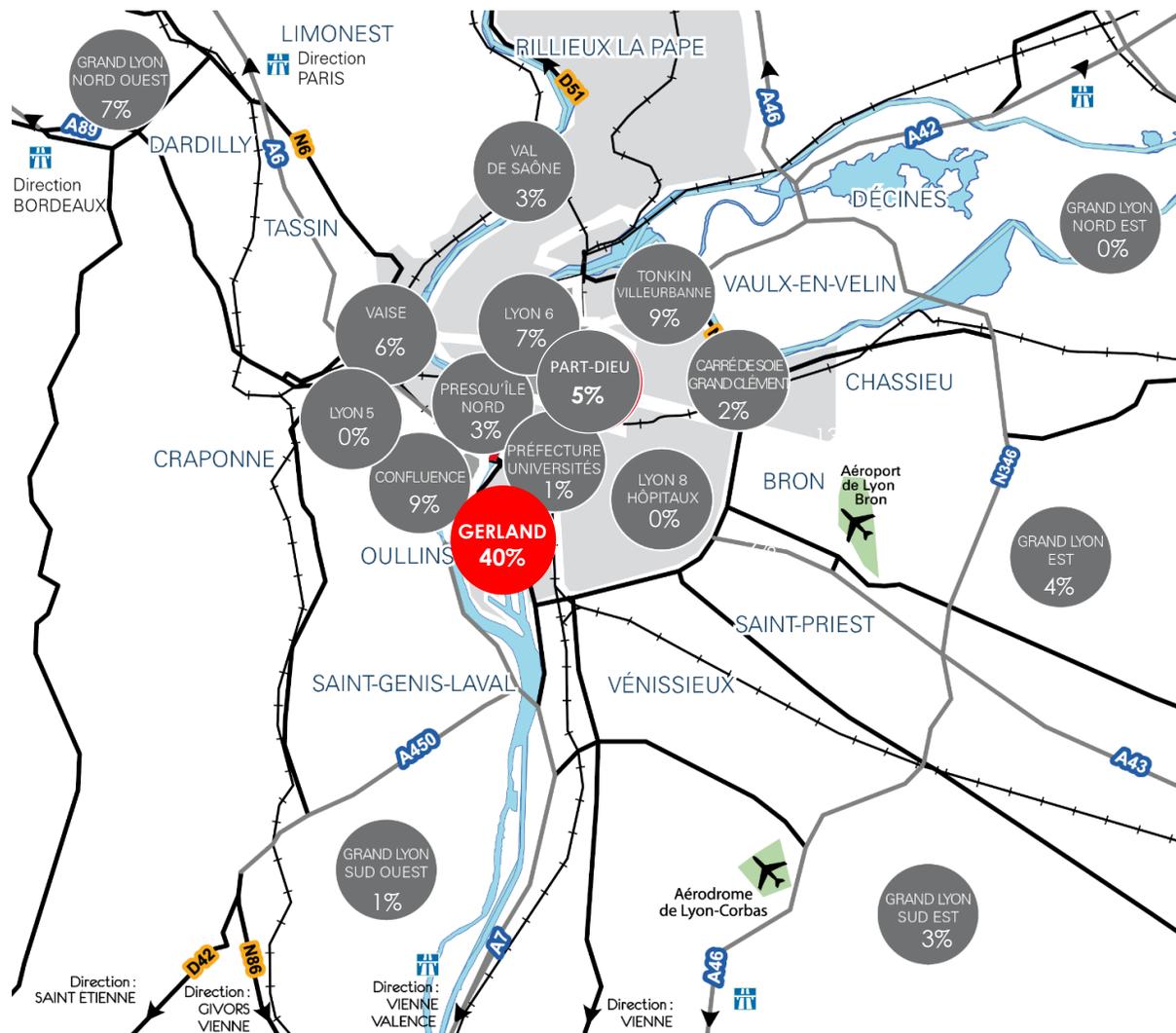
Le début d'année est également marqué par les grandes transactions : **7 deals de plus de 3 000 m<sup>2</sup> (vs 1 au T1 2018)**.

L'intramuros voit également ses volumes transactés doubler (+ 39 054 m<sup>2</sup>).

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**.

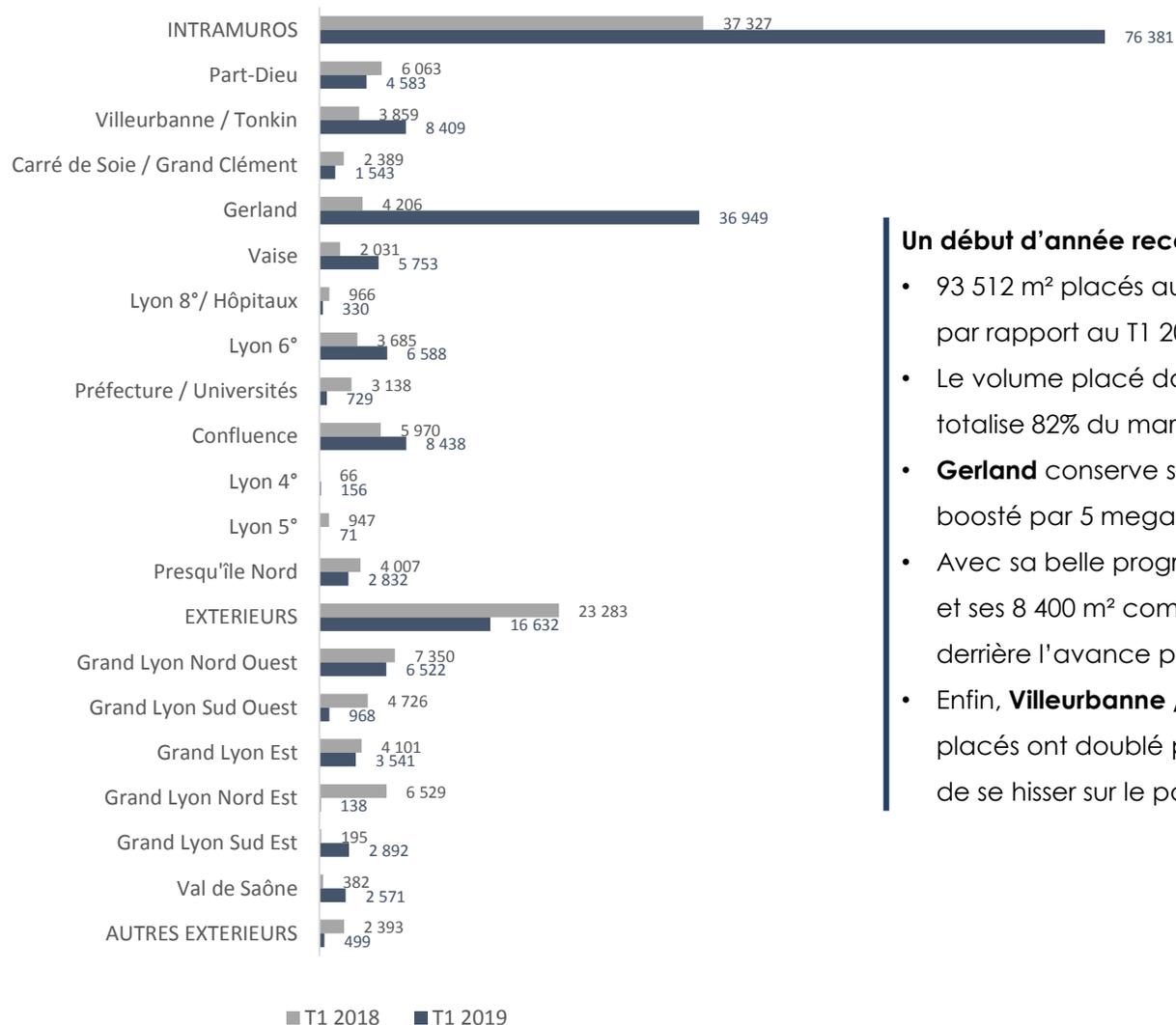
**Le CIRC** signe la transaction la plus significative en louant **11 319 m<sup>2</sup>** à Gerland (rue du Vercors), suivi de **La Poste** qui acquiert 9 887 m<sup>2</sup> rue Saint Jean de Dieu à Gerland.

# 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

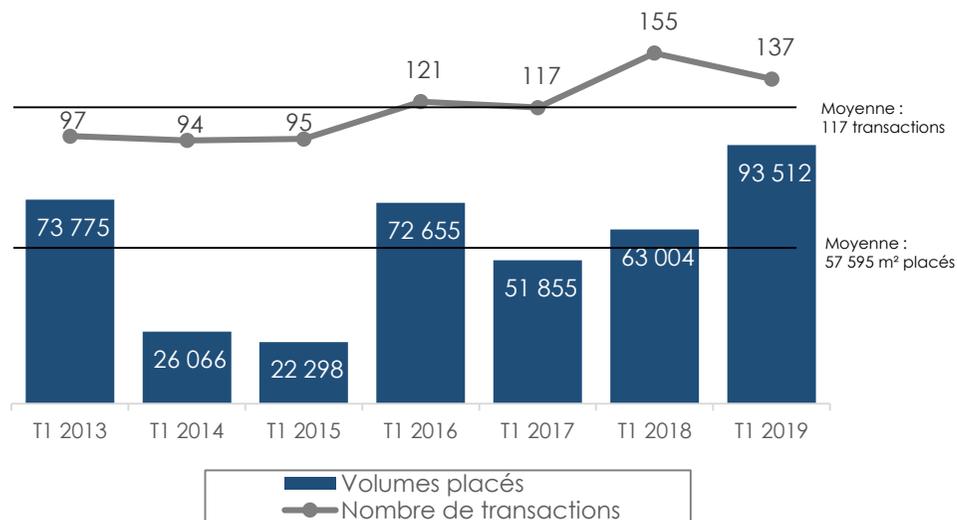


### Un début d'année record

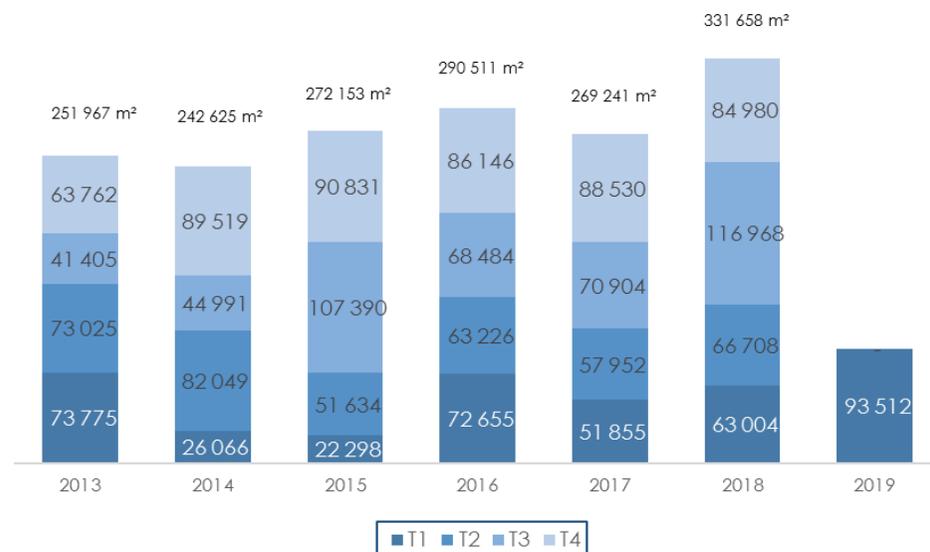
- 93 512 m<sup>2</sup> placés au T1 2019, soit + 48% (+ 30 508 m<sup>2</sup>) du volume transacté par rapport au T1 2018.
- Le volume placé dans **l'intramuros a doublé** par rapport au T1 2018 et totalise 82% du marché.
- **Gerland** conserve sa place de leader avec près de 37 000 m<sup>2</sup> placés, boosté par 5 mega deals (> 3 000 m<sup>2</sup>).
- Avec sa belle progression (+ 40% de volume placé vs T1 2018), **Confluence** et ses 8 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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



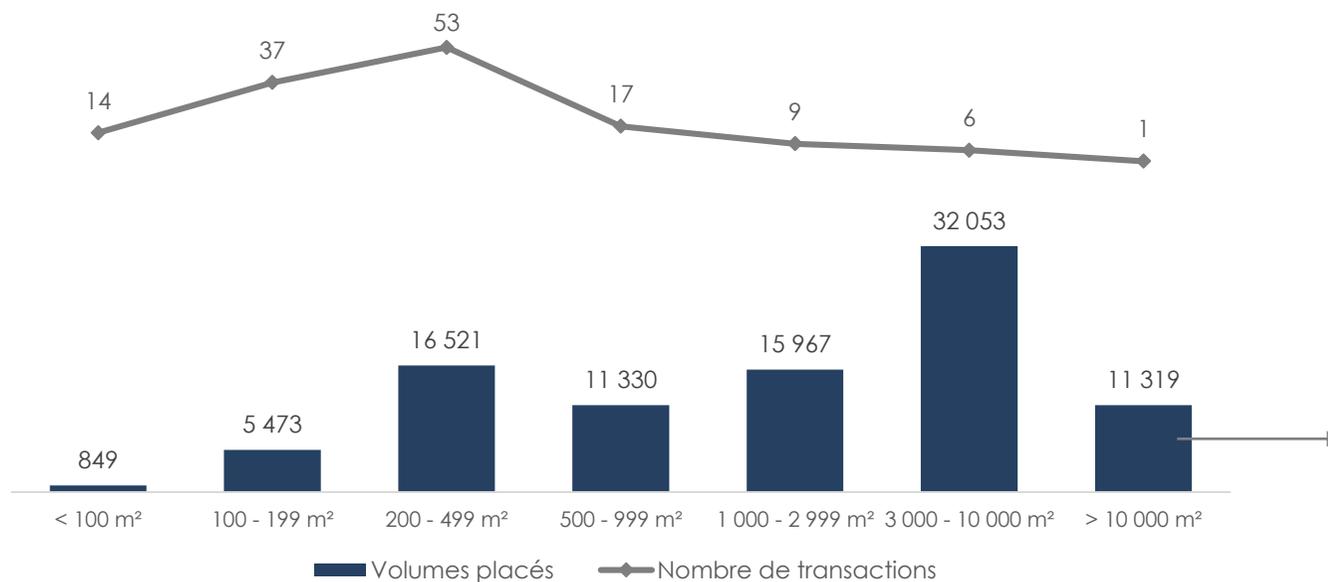
### Un record en volume placé

- 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 m<sup>2</sup>



Centre international de Recherche sur le Cancer



Organisation  
mondiale de la Santé

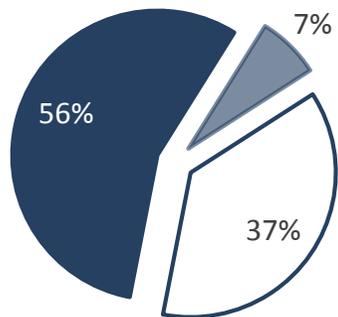
**CIRC (Centre International de  
Recherche sur le Cancer)**

Location de 11 319 m<sup>2</sup>  
Rue du Vercors  
Gerland

### Un marché dynamisé par les grands deals

- **7 deals de plus de 3 000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> contre 406 m<sup>2</sup> au T1 2018.

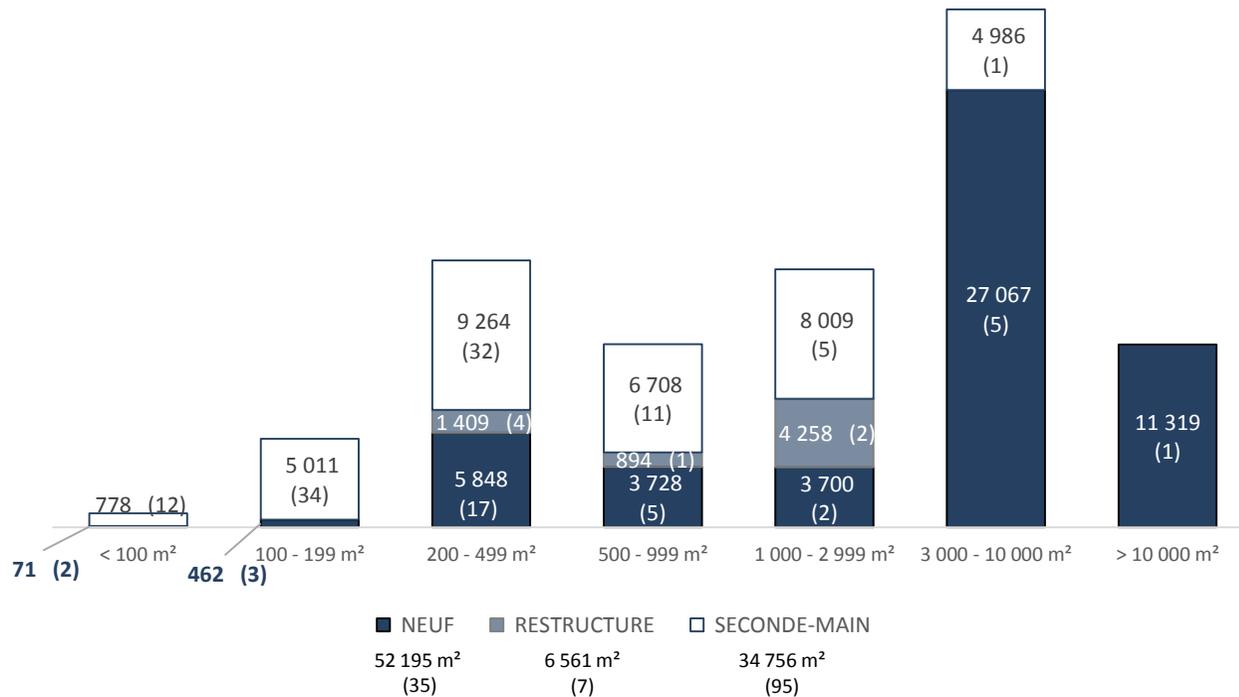
## Analyse de la demande placée au T1 2019 Ventilation neuf / seconde-main (en volume)



■ NEUF ■ RESTRUCTURE □ SECONDE-MAIN

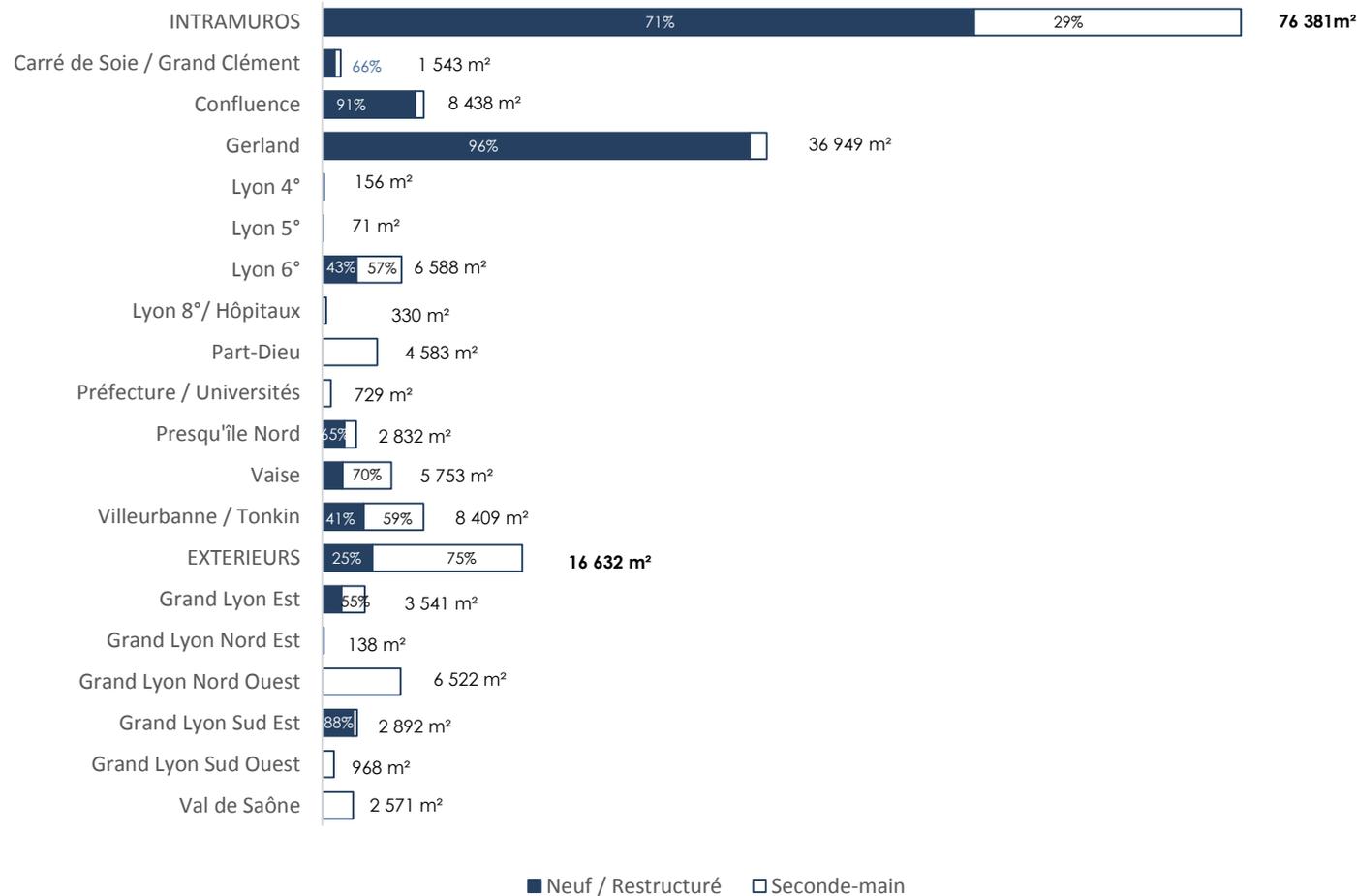
T1 2018 : 49% neuf / 9% restructuré / 42% seconde-main

Panier moyen dans le neuf : 1 491 m<sup>2</sup>  
Panier moyen dans le seconde-main : 366 m<sup>2</sup>



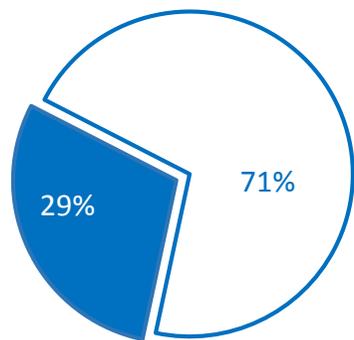
63% du volume se fait dans le neuf ou dans le restructuré au T1 2019.

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



## Analyse de la demande placée au T1 2019

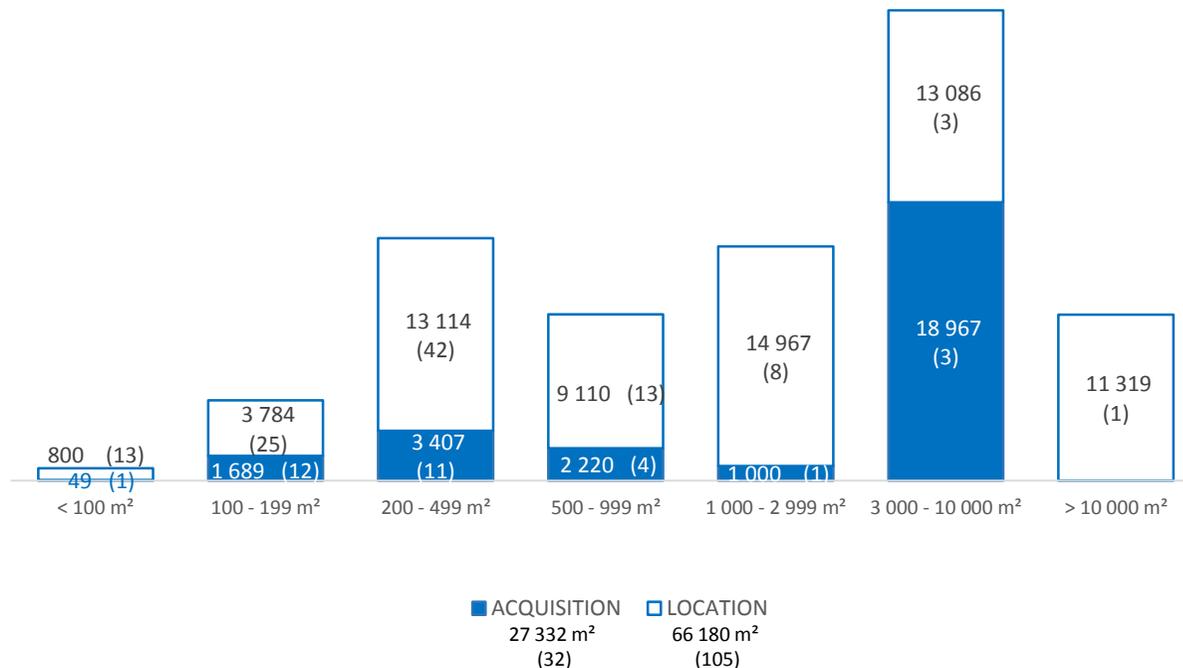
### Ventilation acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION

T1 2018 : 27% acquisition / 73 % location

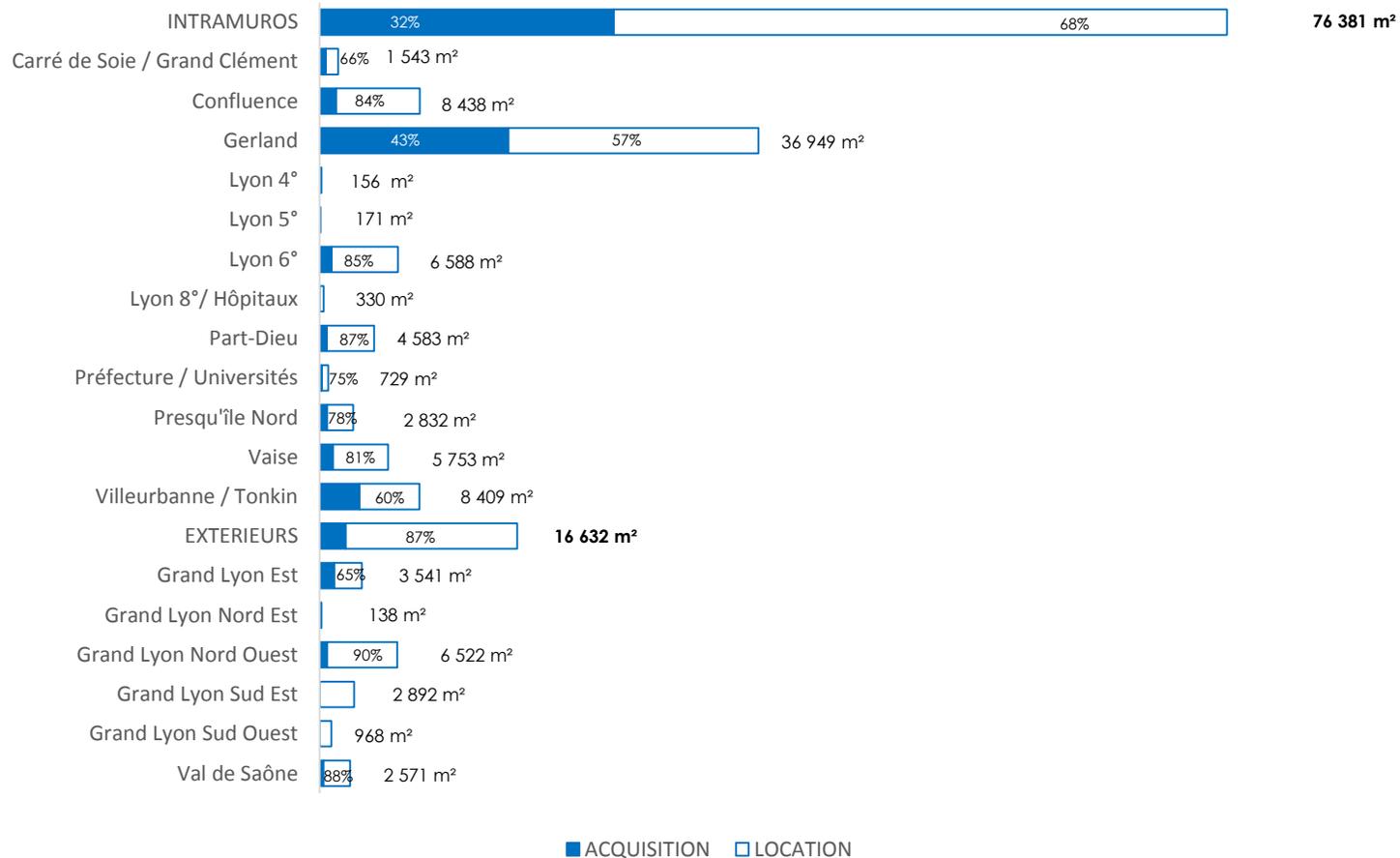
Panier moyen à la location : 630 m<sup>2</sup>  
Panier moyen à l'acquisition : 854 m<sup>2</sup>



- 71% des transactions se font à la location.
- Au T1 2019, la répartition acquisition / location sur les grandes surfaces (> 3 000 m<sup>2</sup>) est homogène.

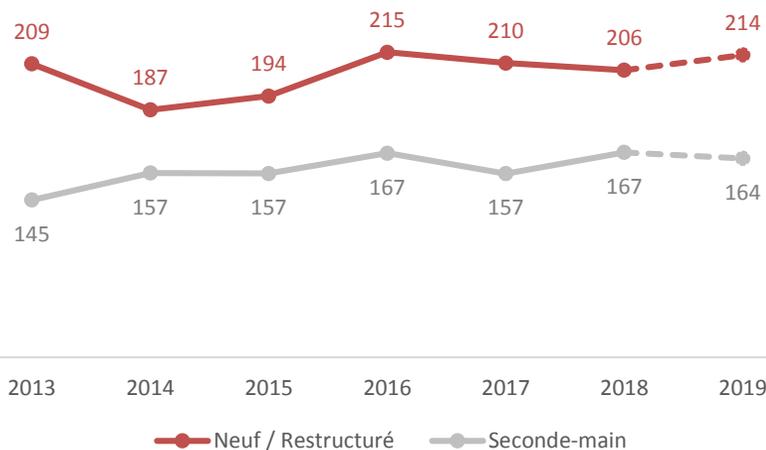
## Analyse de la demande placée au T1 2019

### Ventilation acquisition / location (en volume)

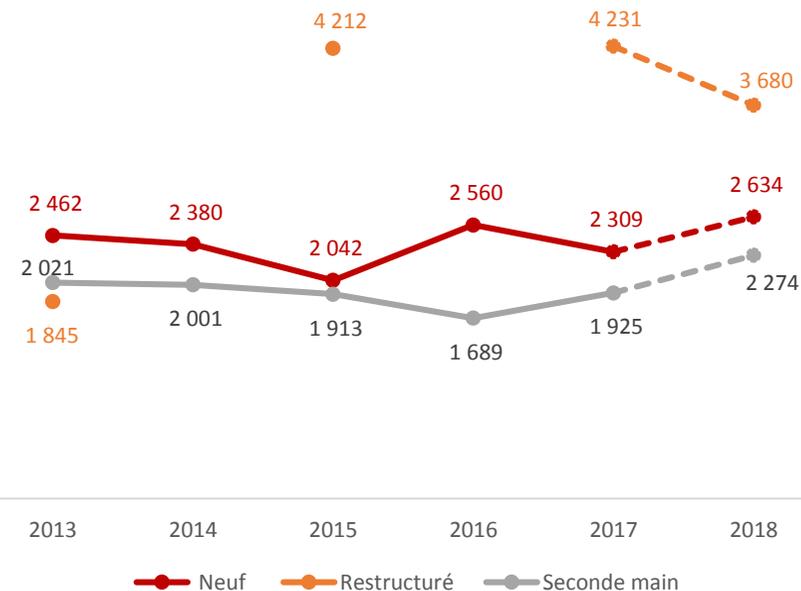


## Loyers et prix de vente moyens

Loyers moyens

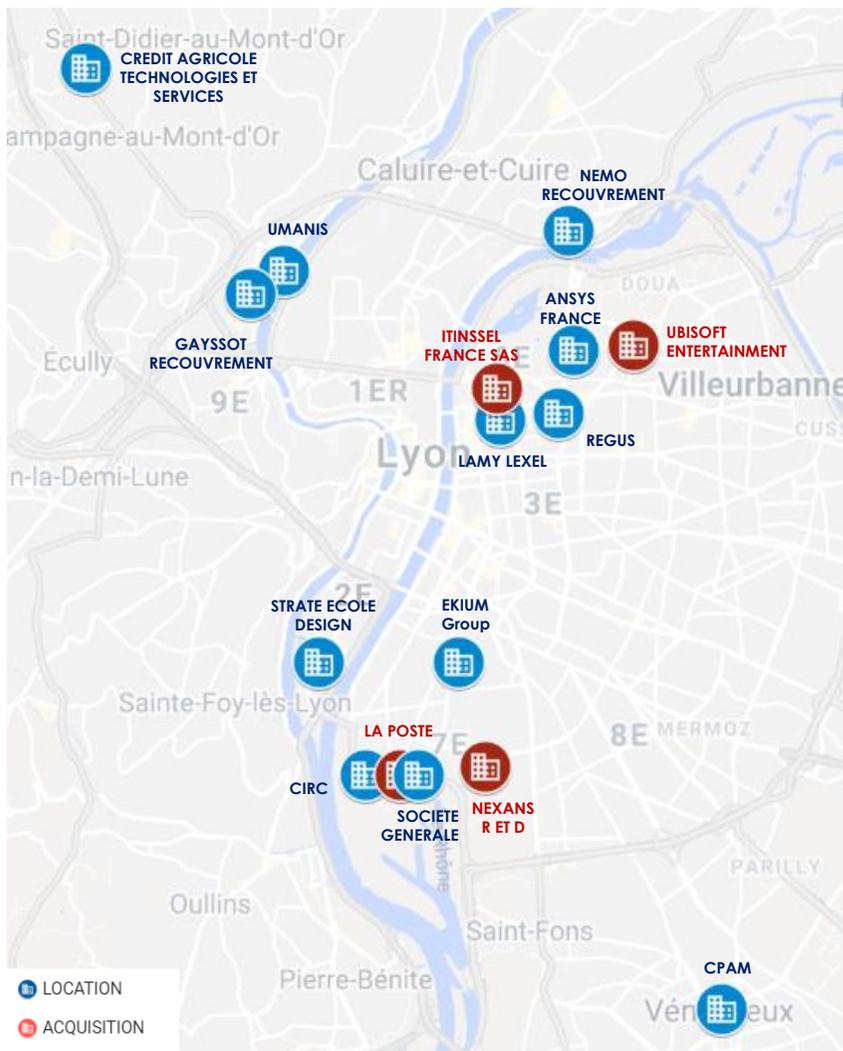


Prix moyens



- 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 m<sup>2</sup>)



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.	SIERGE 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 m<sup>2</sup> disponibles  
Carré de Soie / Grandclément

**Organdi**

14 000 m<sup>2</sup> disponibles  
Carré de Soie / Grandclément

**View One**

6 100 m<sup>2</sup> disponibles  
Carré de Soie / Grandclément

**Epure**

4 500 m<sup>2</sup> livrés en déc. 2019  
Gerland

**Les Jardins du Lou**

16 000 m<sup>2</sup> livrés au 2T 2020  
Gerland

**Kbis**

7 400 m<sup>2</sup> livrés en juin 2020  
Carré de Soie / Grandclément

**Eklaa**

11 000 m<sup>2</sup> livrés au 3T 2020  
Gerland

**Rhône One**

2 500 m<sup>2</sup> livrés au 3T 2020  
Gerland

**Silex 2**

15 000 m<sup>2</sup> livrés au 4T 2020  
Part-Dieu

**Impulse**

7 000 m<sup>2</sup> livrés au 1T 2021  
Villeurbanne / Tonkin

**Urban Garden**

5 700 m<sup>2</sup> livrés au 1T 2021  
Gerland

**Einstein**

5 000 m<sup>2</sup> livrés au 1T 2021  
Villeurbanne / Tonkin

**WORK #1 & #2**

7 100 m<sup>2</sup> livrés au 2T 2021  
Confluence

**Lycorne**

4 600 m<sup>2</sup> 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

### COMMERCES



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 m<sup>2</sup>

commercialisés

Le réseau Arthur Lloyd

1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL  
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



74  
agences



350  
collaborateurs



3 000  
transactions



3,2 M m<sup>2</sup>  
commercialisés



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