

Etude de marché - LOCAUX D'ACTIVITÉS

T1 2019



PARC URBAIN EST (Vaulx en Velin)

Sommaire

1. Ce qu'il faut retenir	3
2. Répartition du volume dans l'agglomération	4
3. Évolution de la demande placée	6
4. Analyse de la demande placée	
1. Typologies de surfaces	8
2. Ventilation neuf / seconde-main	9
3. Ventilation acquisition / location	10
5. Principales transactions	11
6. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	13

Ce qu'il faut retenir en ce début d'année 2019

Chiffres clés à fin mars 2019

Demande placée	85 366 m ² placés (- 54 316 m ² vs T1 2018)
Nb transactions	84 signatures (71 au T1 2018)
Panier moyen	1 016 m ²
Part du neuf	16%
Part de la location	60%

Un début d'année dans la moyenne

Avec **84 signatures** et **85 366m² placés**, le volume placé à fin mars 2019 est en nette baisse par rapport au T1 2018 qui avait été exceptionnel (**-40% vs. T1 2018**).

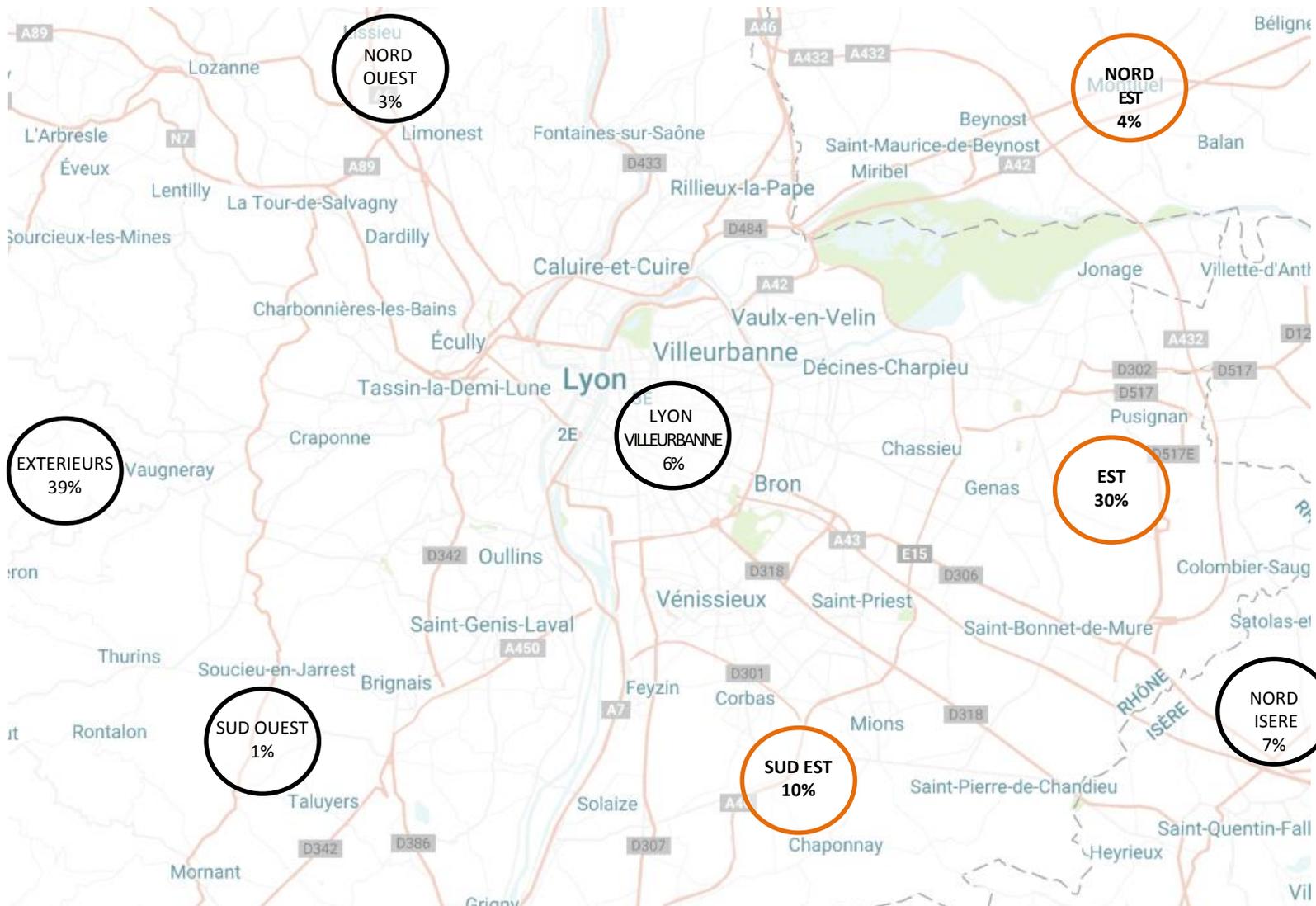
Les secteurs **Est** et **Sud-Est** représentent à eux deux 40% du volume placé global, presque autant que **les extérieurs** (39%).

Suite à l'année exceptionnelle du GRAND EST, en ce début d'année, les utilisateurs se sont orientés vers les extérieurs : la **SCI LE GENERAL** réalise la plus grosse transaction du trimestre avec l'acquisition de **11 000 m²** à Villefranche-sur-Saône.

La part du **neuf** connaît une forte chute par rapport au T1 2018 et ne représente plus que 16% du volume placé (20 transactions).

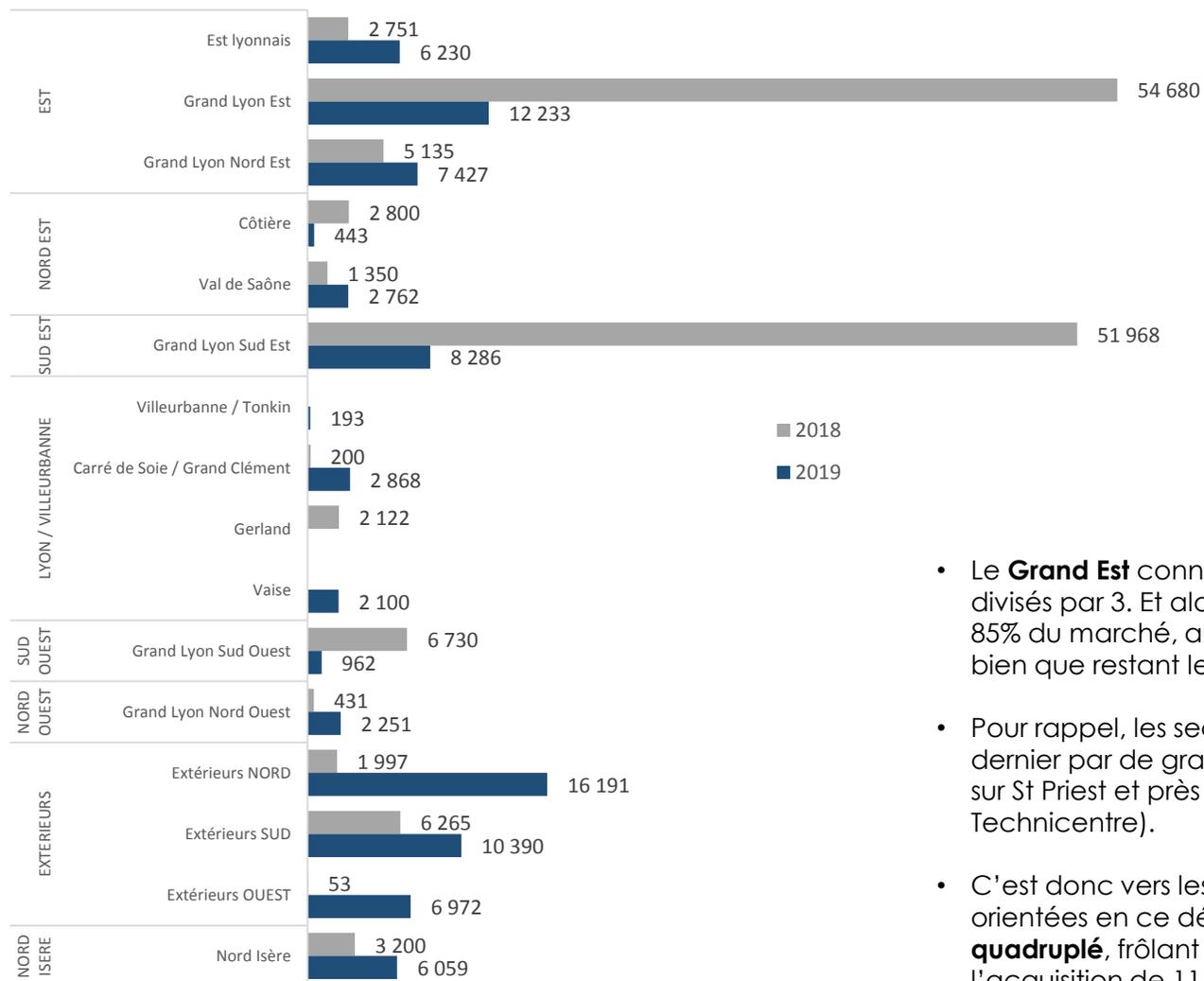
Alors que ces trois dernières années, le marché était majoritaire à l'acquisition, la tendance s'inverse en ce début d'année : **la location représente 60%** du marché en totalisant 56 transactions.

Répartition du volume placé dans l'agglomération lyonnaise au T1 2019



Grand Est : 44%

Évolution de la demande placée par secteur – T1 2019



GRAND EST :
T1 2019 → 37 381 m² (- 81 303 m²)
T1 2018 → 118 684 m²

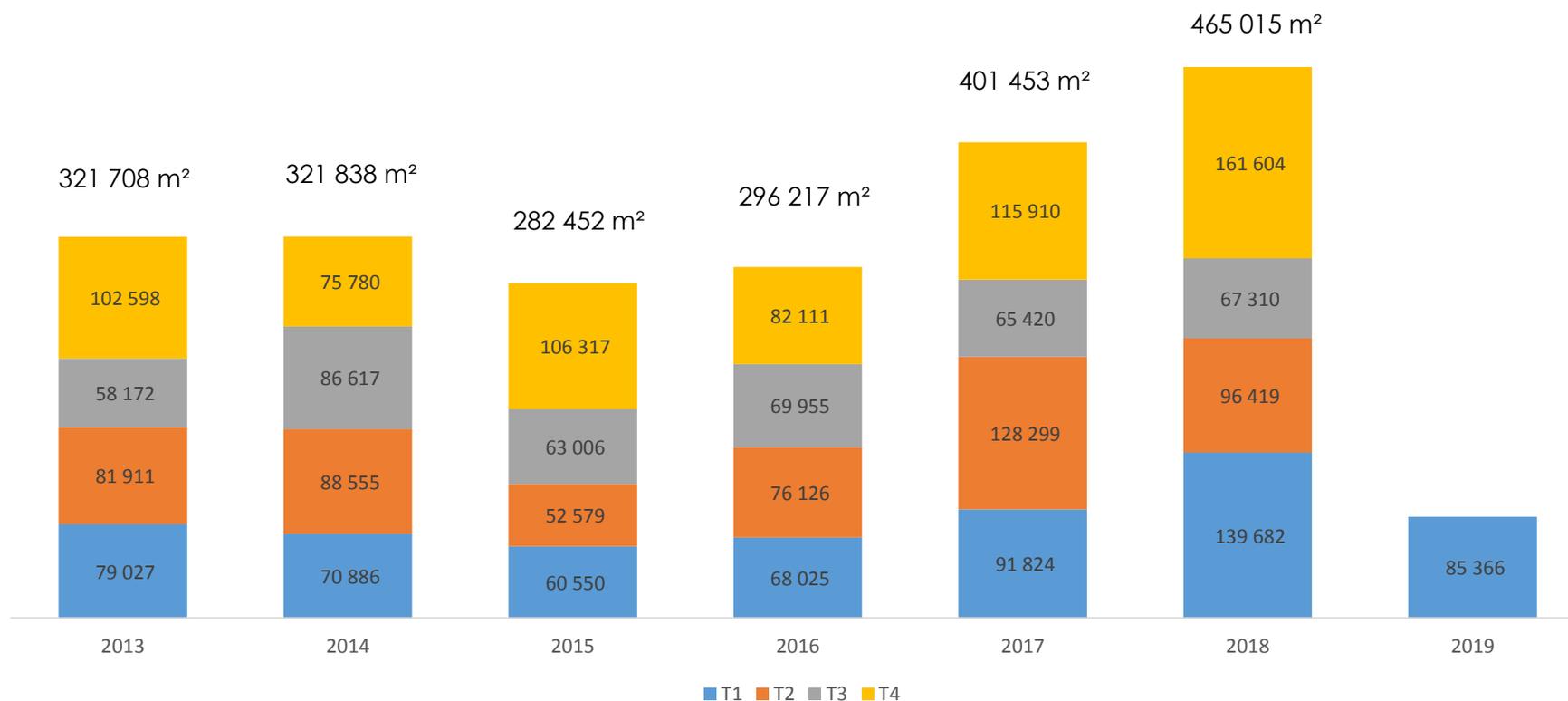
- Le **Grand Est** connaît une forte chute : les volumes transactés sont divisés par 3. Et alors qu'au T1 2018, ce grand secteur représentait 85% du marché, au T1 2019 il ne pèse plus que **44% du marché**, bien que restant leader.
- Pour rappel, les secteurs du Grand Est avaient été boostés l'an dernier par de grandes transactions (29 730 m² acquis par Ecodis sur St Priest et près de 40 000 m² acquis par la SNCF pour son Technicentre).
- C'est donc vers les **extérieurs** que les transactions se sont orientées en ce début d'année : les **volumes placés ont quadruplé**, frôlant les **40% de part de marché**, dus notamment à l'acquisition de 11 000 m² par la **SCI LE GENERAL** à Villefranche-sur-Saône.

Évolution de la demande placée



- Une forte chute en ce début d'année 2019 qui atteint **85 366 m²** soit près de 40% de moins qu'à la même période l'an dernier.
- Cette baisse ne traduit toutefois pas un manque de dynamisme : rappelons en effet que 2018 était une année record et 2019 reste au-dessus de la moyenne, tant en volumes placés qu'en nombre de transactions, laissant présager une belle année 2019.

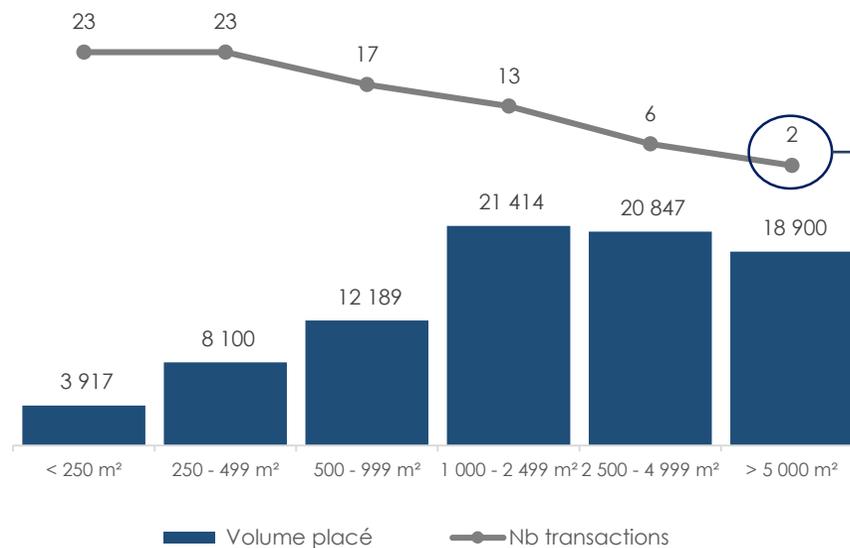
Évolution de la demande placée Par trimestre



Analyse de la demande placée au T1 2019

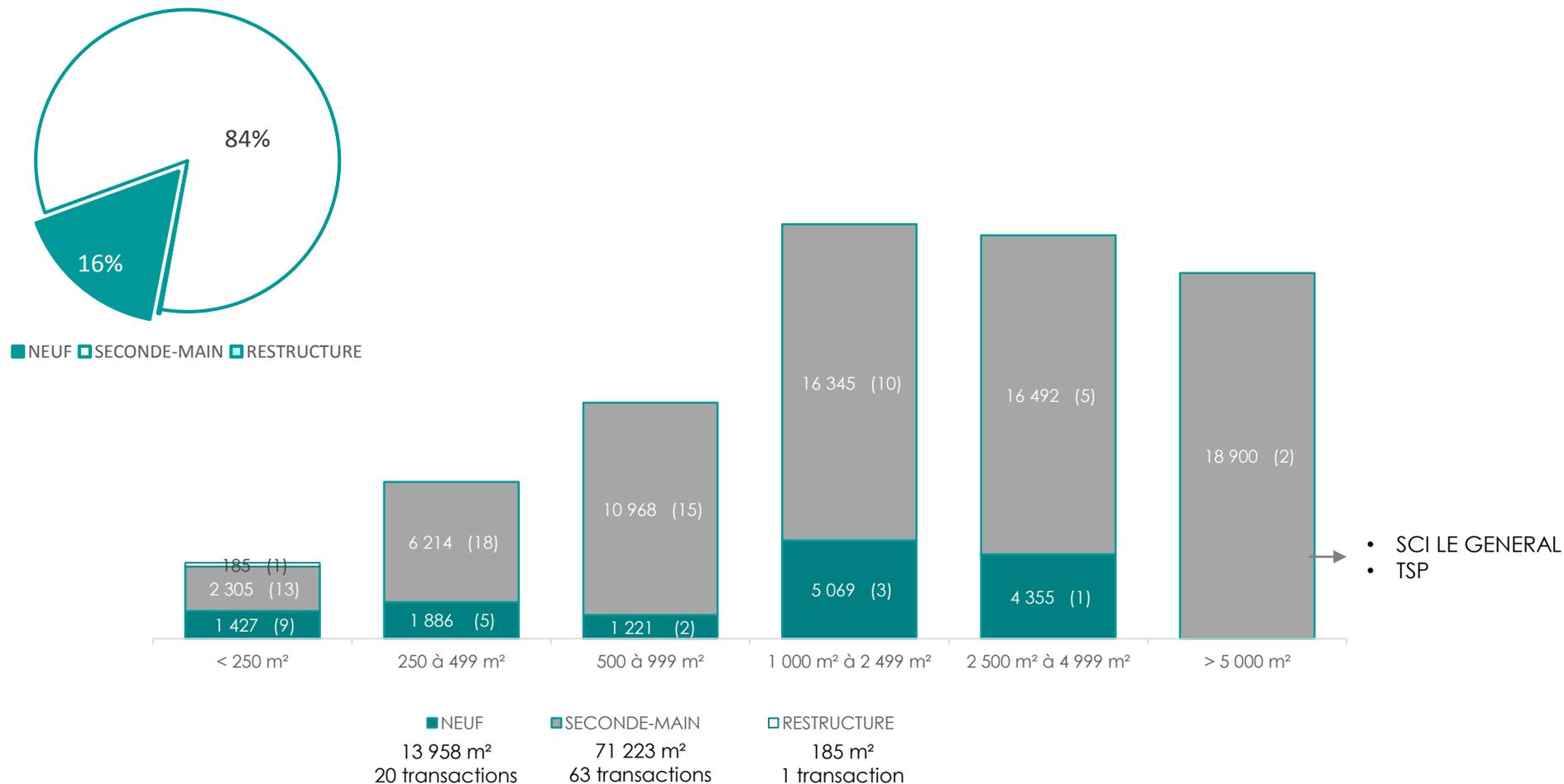
Typologies de surfaces

Panier moyen : 1 016 m²

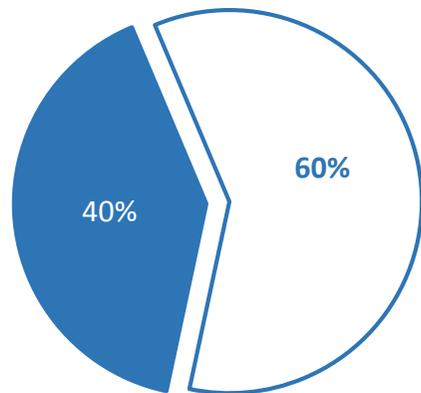


- SCI LE GENERAL – 11 000 m²
Villefranche-sur-Saône (Acquisition)
- TSP – 7 900 m²
Rue de Savoie - Loire Sur Rhône (Location)

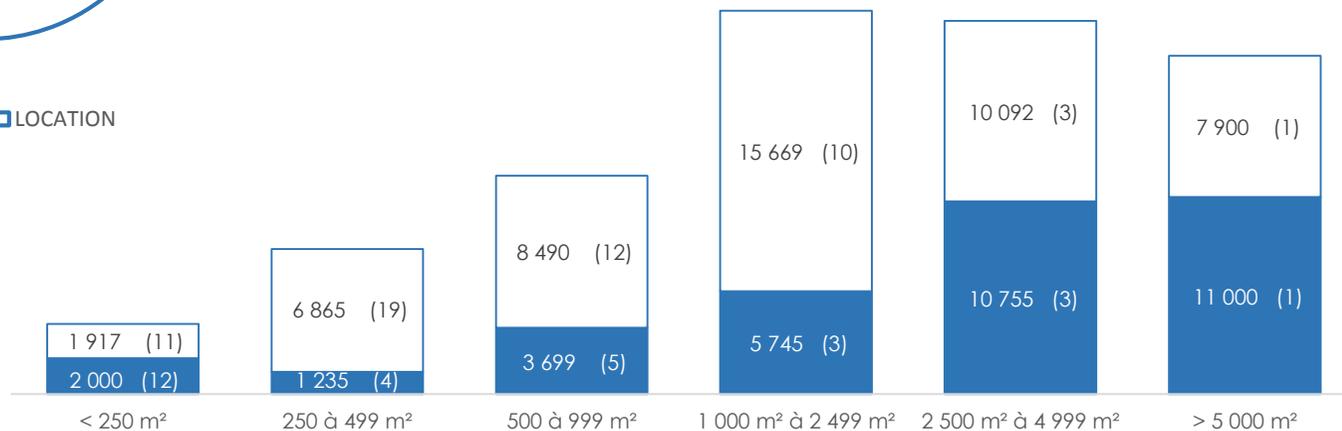
Analyse de la demande placée au T1 2019 Répartition neuf / seconde-main (en volume)



Analyse de la demande placée au T1 2019 Répartition acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION



■ ACQUISITION 34 434m² 28 transactions
 ■ LOCATION 50 933 m² 56 transactions

Panier moyen à la location : 910 m²
 Panier moyen à l'acquisition : 1 230 m²

Principales transactions à l'acquisition au T1 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse			Commune	Surface	Etat immeuble	Prix	PRENEUR
Extérieurs NORD		1220	avenue de l'	Europe	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	11 000 m ²	SECONDE-MAIN	391 €	SCI LE GENERAL
Est lyonnais			avenue de	Gaspar Monge	SAINT BONNET DE MURE	4 355 m ²	NEUF	1 515 €	MAFELEC
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	2	rue	Antonin Dumas	VENISSIEUX	3 200 m ²	SECONDE-MAIN	594 €	
Nord Isère		50	rue de la	Garenne	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 200 m ²	SECONDE-MAIN	516 €	
Carré de Soie / Grand Clément	PARC URBAIN EST	103-5	rue	Alexandre Dumas	VAULX EN VELIN	2 370 m ²	NEUF	1 059 €	
Extérieurs SUD		115	rue des	Frères Lumière	CHAPONNAY	2 175 m ²	SECONDE-MAIN	598 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	13	rue	Jacques Monod	VAULX EN VELIN	1 200 m ²	SECONDE-MAIN	692 €	

Principales transactions à la location au T1 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse		Commune	Surface	Etat immeuble	Loyers	PRENEUR
Extérieurs SUD		112	rue de Savoie	LOIRE SUR RHONE	7 900 m ²	SECONDE-MAIN	32 €	TSP
Extérieurs OUEST		17	rue de Verdun	PONTCHARRA SUR TURDINE	4 580 m ²	SECONDE-MAIN	24 €	Eric Favre Wellness
Extérieurs NORD		424-28	rue Camille Desmoulins	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	2 850 m ²	SECONDE-MAIN	56 €	XLPR
Grand Lyon Est		5	rue Jean Rostand	GENAS	2 662 m ²	SECONDE-MAIN	51 €	
Vaise	Bât. 1	101	avenue Sidoïne Apollinaire	LYON 9EME	2 100 m ²	SECONDE-MAIN	43 €	
Grand Lyon Sud Est		2	chemin du Génie	VENISSIEUX	2 100 m ²	SECONDE-MAIN	69 €	
Est lyonnais		30	rue Pierre et Marie Curie	SAINT PIERRE DE CHANDIEU	1 875 m ²	SECONDE-MAIN	96 €	
Grand Lyon Est		13	rue d'Arsonval	CHASSIEU	1 800 m ²	SECONDE-MAIN	55 €	
Extérieurs OUEST		15	impasse du Chêne	CHALEINS	1 692 m ²	SECONDE-MAIN	53 €	
Val de Saône		110	rue du Companet	RILLIEUX LA PAPE	1 580 m ²	NEUF	39 €	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du Canal	VILLEURBANNE	1 260 m ²	SECONDE-MAIN	40 €	
Grand Lyon Nord Ouest	Le SWEN PARC – 6 Bâtiments	1	rue des Vergers	LIMONEST	1 132 m ²	SECONDE-MAIN	71 €	
Grand Lyon Est	PARC RN'BOW 1	155	route de Grenoble	SAINT PRIEST	1 119 m ²	NEUF	100 €	
Nord Isère	SWEN PARC		avenue de Tharabie	SAINT QUENTIN FALLAVIER	1 011 m ²	SECONDE-MAIN	45 €	

L'équipe Brice Robert Arthur Loyd

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 m²

commercialisés

Le réseau Arthur Lloyd

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

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



74
agences



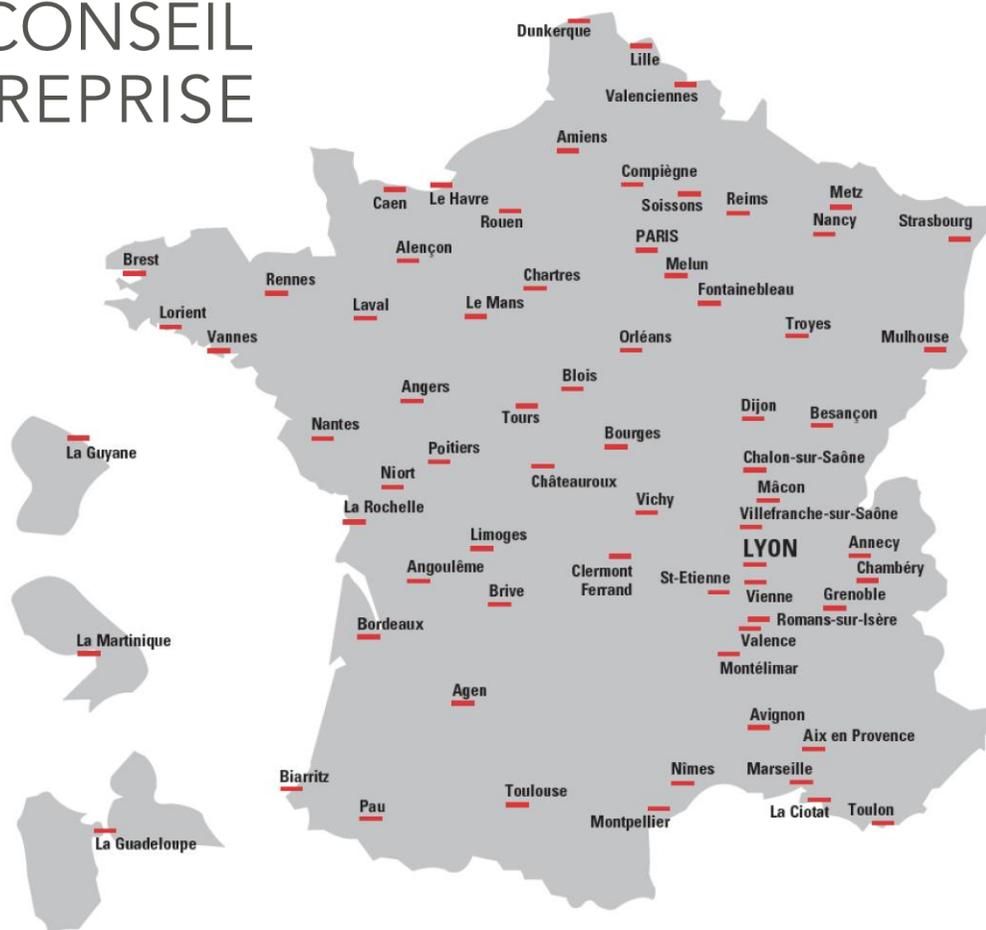
350
collaborateurs



3 000
transactions



3,2 M m²
commercialisés



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