

ÉTUDE DE MARCHÉ

Edition 2018



ETUDE DU MARCHÉ 2017

- > BUREAUX
- > LOCAUX D'ACTIVITÉS, ENTREPÔTS
- > LOGISTIQUE
- > INVESTISSEMENT

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Johanne LEPINE
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant



Paul CHAILLIOUX
Consultant



Nadia TORDJMAN
Assistante



Dominique DEVARAINE
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président
Directeur Général



François SALLES
Consultant
Associé



Gregory SALICHON
Consultant
Associé



Arthur MUSY
Consultant



Clément DARLING
Consultant



Vanessa RINIERI
Assistante



Lauren HENRIQUES
Assistante

COMMERCES



FREDÉRIC BESSE
Manager



Estelle POTIER
Consultante



Laura DOUCEDE
Consultante



Mélanie DEBIAIS
Assistante



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Anne NICOLAON
Analyste

INVESTISSEMENT



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Marketing



Fleur du BOURGUET
Etudes



Laura MONG
Marketing Direct



2017 a été une très belle année pour l'immobilier d'entreprise dans notre agglomération tant en bureaux, locaux d'activités qu'en investissement.

2018, une nouvelle année, l'année du changement :

Monsieur Brice Robert, président fondateur, m'a confié la présidence de la société Brice Robert Arthur Loyd pour en assurer son management et son développement.

Nous vous livrons notre nouvelle étude de marché et nous vous suggérons un focus sur les principaux secteurs géographiques de la métropole et souhaitons vous apporter tous les éléments clés pour mieux appréhender ce marché.

Nos équipes restent, bien entendu, à votre disposition pour vous commenter cette analyse.

Jean-Pascal Denys – Président

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2017



1980

Création de l'entreprise



30

collaborateurs



244

transactions



30 000 m²

de bureaux commercialisés



51 000 m²

de locaux d'activité commercialisés

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2017



71

agences



340

collaborateurs



2 130

transactions



1,8 M m²

commercialisés

SOMMAIRE

BUREAUX

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs	p.6
2. Analyse de la demande placée	p.7
3. Analyse des segments de surfaces	p.8
4. Volumes placés par secteurs d'activités NAF	p.9
5. Analyse de l'offre disponible à 6 mois	p.11
6. Les grands deals de 2017	p.13
7. Quelques projets à venir	p.15
8. Analyse de 13 secteurs de l'agglomération Lyonnaise	p.16
9. Conclusion et perspectives	p.39

LOCAUX D'ACTIVITES

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs	p.41
2. Analyse de la demande placée	p.42
3. Analyse des valeurs financières	p.45
4. Analyse de l'offre disponible à 6 mois	p.46
5. Implantations des grands groupes en 2017	p.47
6. Zoom sur le Grand Est	p.48
7. Quelques projets à venir	p.50
8. Conclusion et perspectives	p.51

LOGISTIQUE

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs	p.53
2. La demande placée	p.54
3. L'offre immédiate	p.55
4. L'offre potentielle	p.55
5. Les valeurs locatives	p.56
6. Conclusion et perspectives	p.56

INVESTISSEMENT

1. Les montants investis	p.58
2. Répartition par typologie d'actifs	p.59
3. Bureaux : répartition par secteur géographique	p.59
4. Répartition par tranche de montants investis	p.60
5. Évolution des taux prime	p.61
6. Conclusion et perspectives	p.61

BUREAUX



BUREAUX

1-CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande Placée

269 241 m²
594 transactions

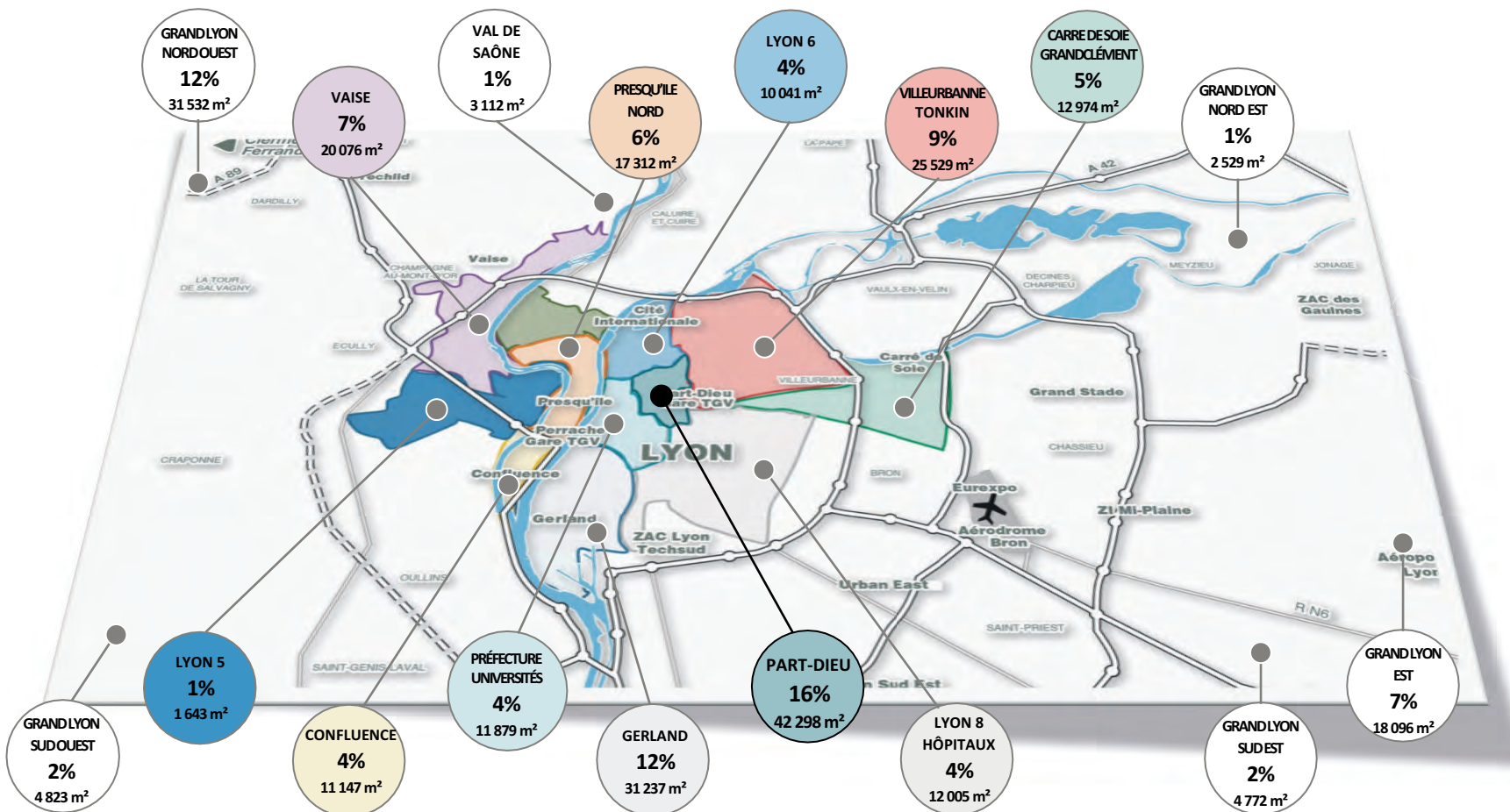
Acquisition

24%

76%

Location

Notre étude porte sur un découpage en 17 secteurs représentatifs du marché



50%

Part du Neuf/Restructuré dans les volumes placés

Offre disponible à 6 mois

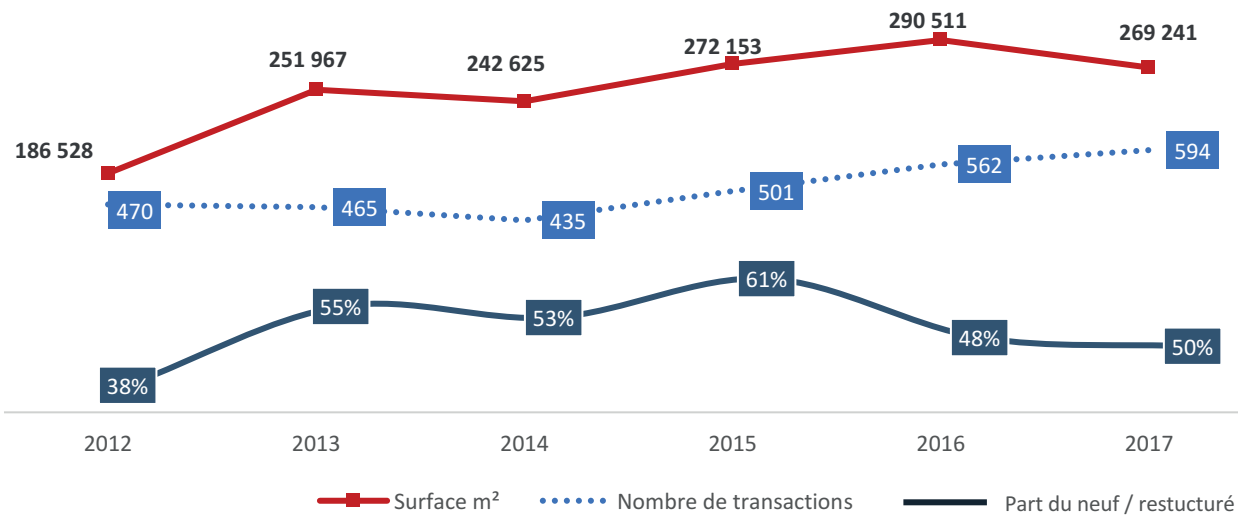
397 000 m²

6%

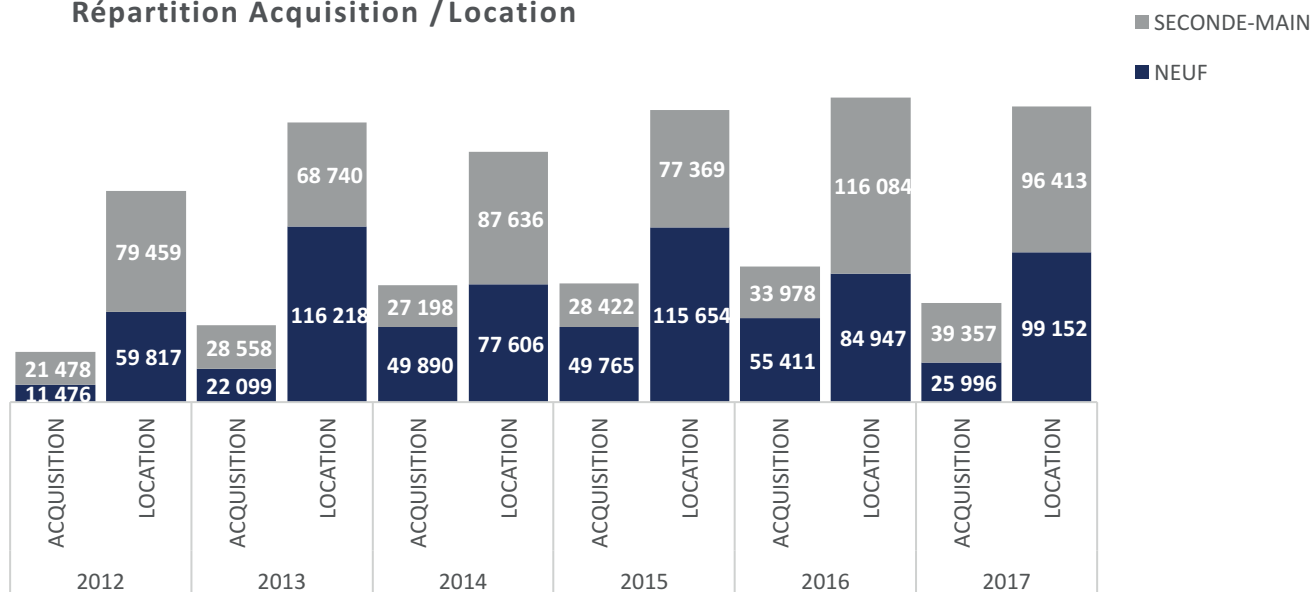
Taux de vacance à 6 mois

2-ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

Evolution de la demande placée



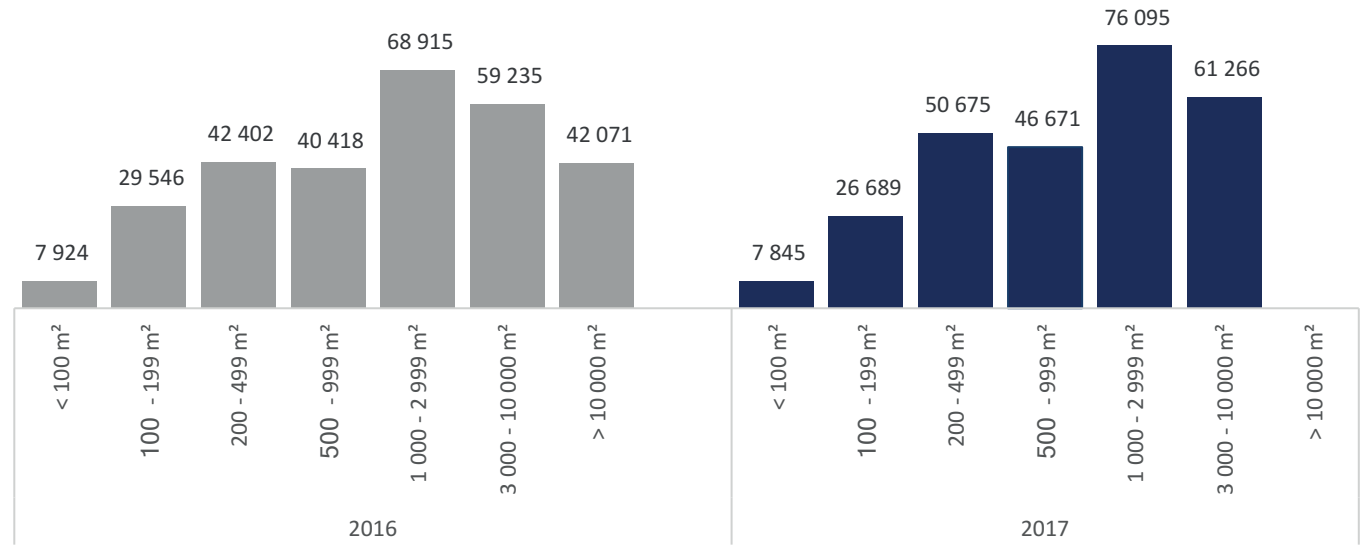
Répartition Acquisition / Location



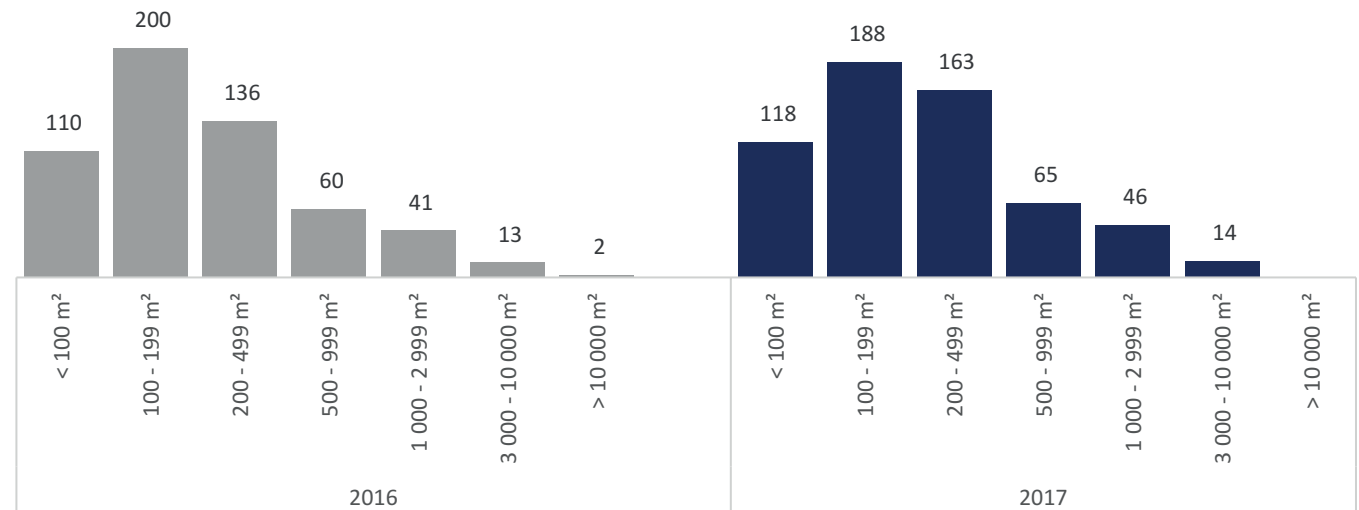
- Un marché de bureaux toujours aussi dynamique avec une demande placée de **270 000 m²**.
- Le volume est au-dessus de la **moyenne décennale** (240 000 m²) sans atteindre le pic de 2016.
- Le nombre de transactions ne cesse d'augmenter pour atteindre un **record historique** de 594 deals.
- Lyon reste un **marché locatif à 76 %**. Le manque d'offres à la vente utilisateur influe le volume d'acquisition. (24% en 2017 contre 30% en 2016).
- Le marché **s'équilibre** avec une répartition des volumes placés sur tout le territoire lyonnais. La **Part-Dieu confirme sa place de leader** avec **16%** de part de marché.

3-ANALYSE DES SEGMENTS DE SURFACES

En volumes placés



En nombre de transactions

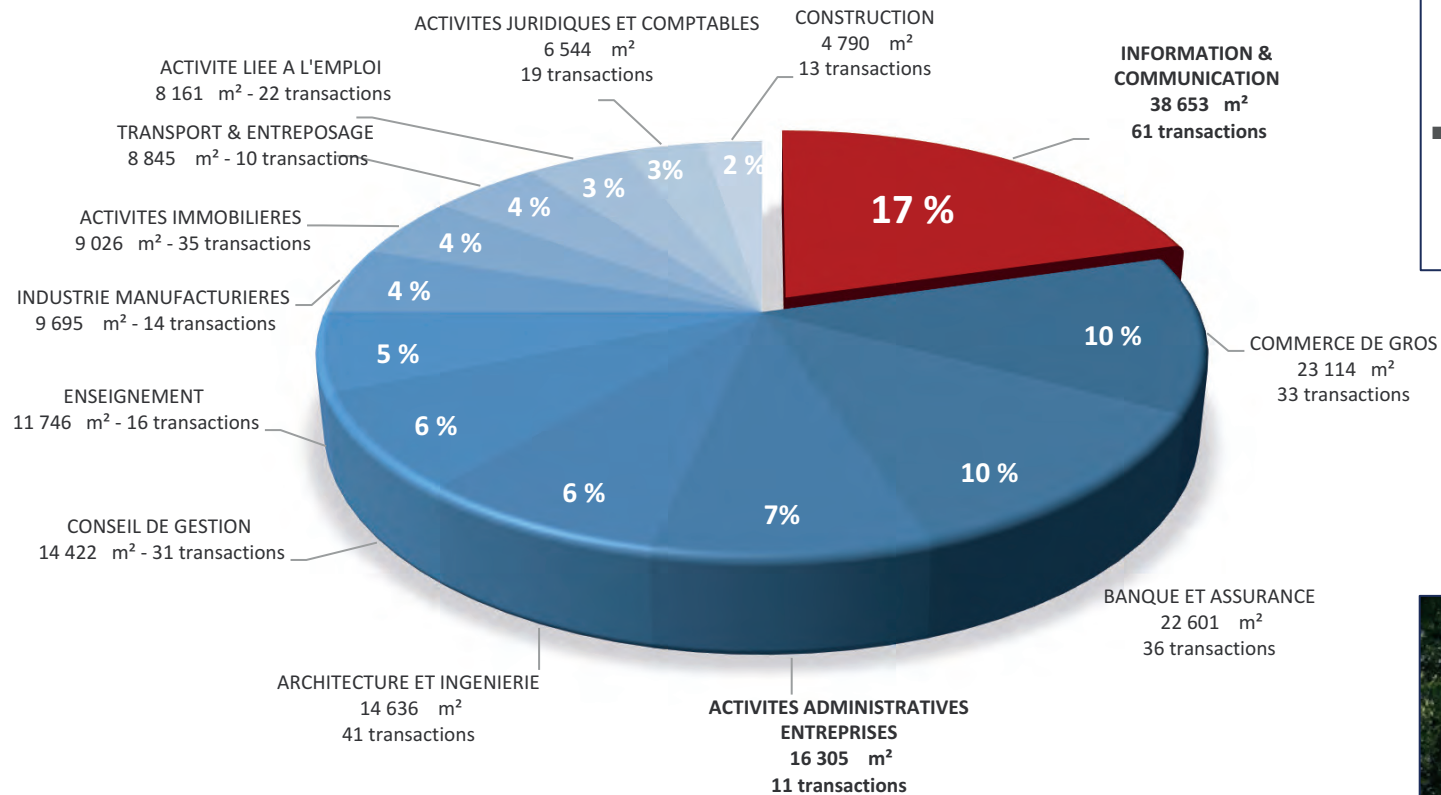


- Le marché lyonnais **retrouve les standards** des années précédentes avec l'absence de transactions XXL (> 10 000 m²).
- Le **Ministère de la Justice** signe la transaction la plus significative de l'année avec **5 855 m²** sur **l'Angle Sud à Gerland**.
- Le marché des PMS **performe particulièrement** avec une augmentation de 19% en nombre et en volume par rapport à 2016.
- La métropole de Lyon propose une offre attractive pour **tous types d'entreprises**, des TPE aux grands groupes internationaux.



4-VOLUMES PLACES PAR SECTEUR D'ACTIVITE NAF

(> 10 transactions)



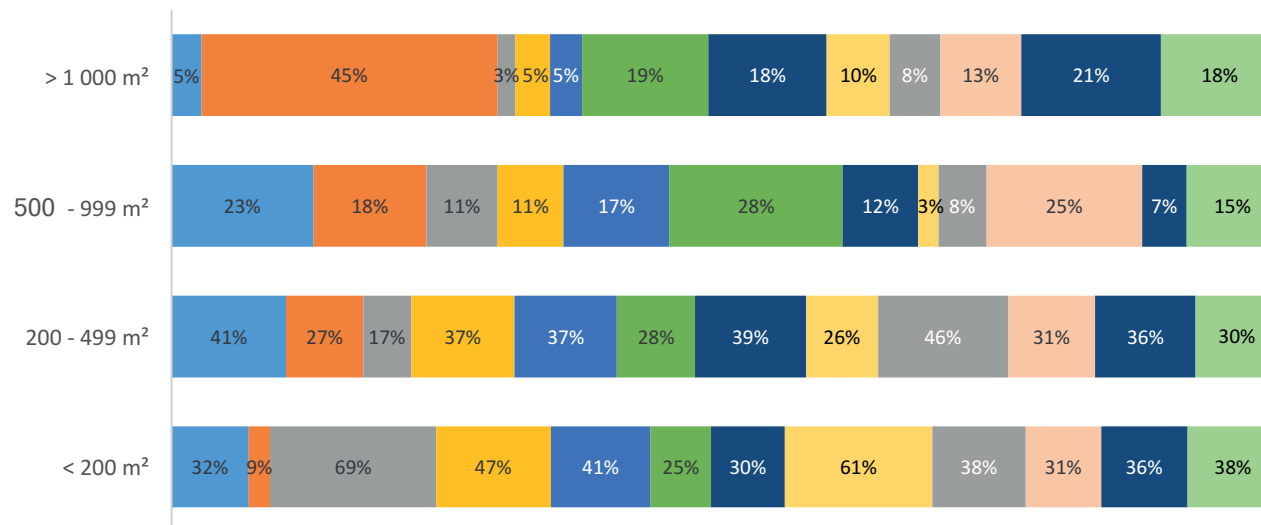
- **L'information et la communication** représente 16% des volumes placés avec 61 transactions.
- 18% des entreprises de ce secteur s'installent sur des **surfaces supérieures à 1 000 m²** comme Solutec (5 084 m²), Orange (2 372 m²) ou encore Atos (3 440 m²).
- A noter la présence **des activités administratives des entreprises** (dont le coworking) qui arrivent à la 4^{ème} position avec 16 000 m² placés.



SEGMENTS DE SURFACES SELON LES ACTIVITES NAF

(en nombre de signatures – activités Naf > 10 transactions)

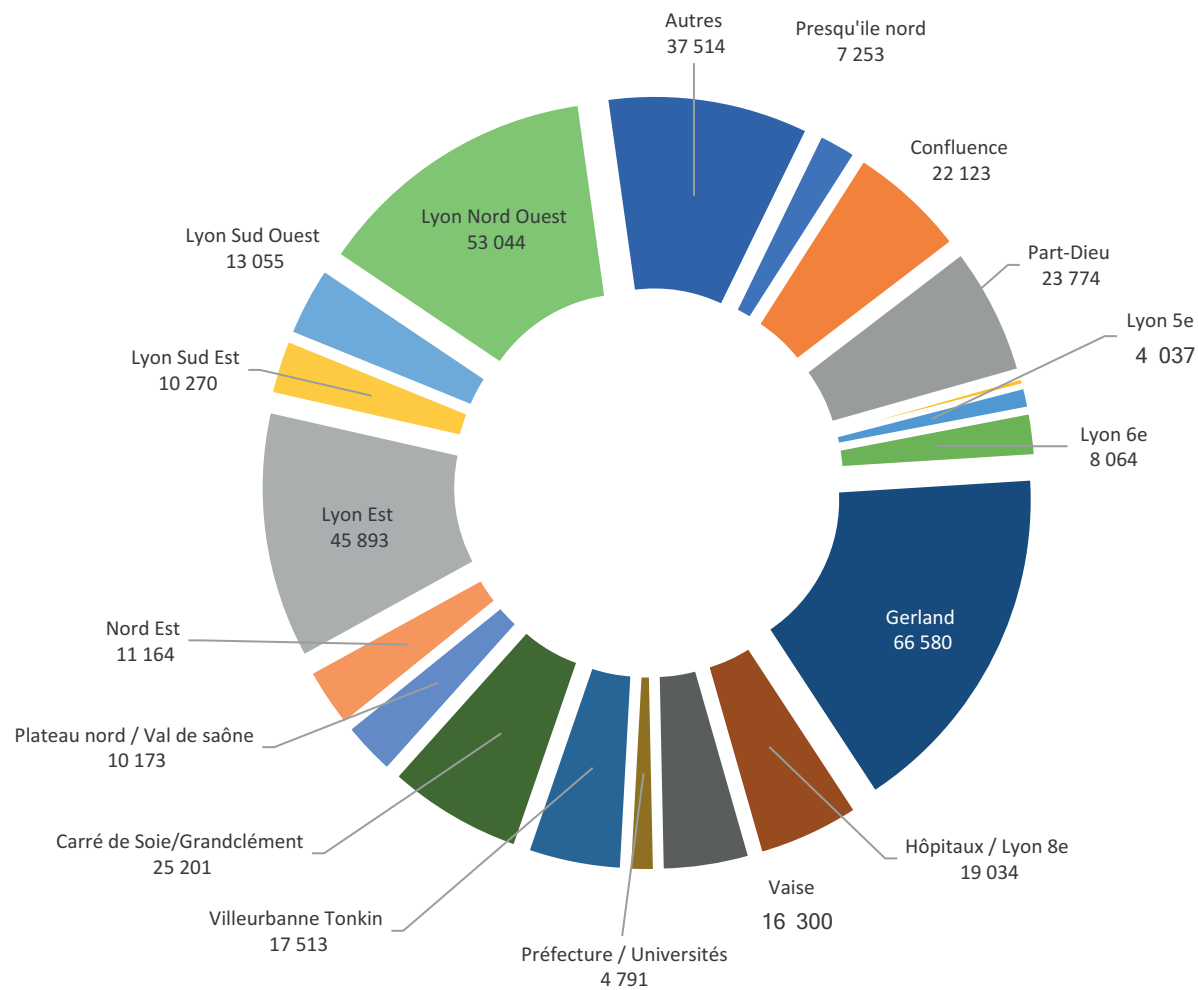
- Nous constatons par ce graphique que les activités administratives des entreprises sont 45% à s'installer sur des **surfaces supérieures à 1 000 m²** lié au succès que rencontre l'activité de coworking.
- Les entreprises du secteur Information & Communication sont plus nombreuses à s'être implantées sur des surfaces > 500 m² par rapport à l'année dernière (33% en 2017 contre 20% en 2016).
- Le conseil de gestion et les activités immobilières sont à plus de 60% installées sur des petites surfaces.



- ACTIVITE LIEE A L'EMPLOI
- ACTIVITES ADMINISTRATIVES ENTREPRISES
- ACTIVITES IMMOBILIERES
- ARCHITECTURE ET INGENIERIE
- COMMERCE DE GROS
- CONSTRUCTION
- INDUSTRIE MANUFACTURIERES
- ACTIVITES JURIDIQUES ET COMPTABLES
- BANQUE ET ASSURANCE
- CONSEIL DE GESTION
- ENSEIGNEMENT
- INFORMATION & COMMUNICATION



5-ANALYSE DE L'OFFRE DISPONIBLE A 6 MOIS



A la location ou à la vente
En m²

- L'offre disponible à 6 mois est estimée à 397 000 m² dans l'agglomération lyonnaise.
- Le taux de vacance global atteint 6% avec de fortes disparités entre les secteurs.
- Le taux faible de vacance record de la Part-Dieu (2%) pousse les entreprises à s'orienter vers des secteurs alternatifs tels que Gerland, Confluence ou la Soie.



6-LES GRANDS DEALS DE 2017

Intramuros

Secteur Part-Dieu

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
TOUR SILEX 1	LYON 3EME	5 408 m ²	NEUF	280	NEXTDOOR	●
SKY 56	LYON 3EME	2 372 m ²	NEUF	295	ORANGE	●
LE 107	LYON 3EME	2 118 m ²	RESTRUCTURE	250	MICHELIN	●
CITY HALL	LYON 3EME	1 782 m ²	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	MAMA WORKS	●
S.I.S.	LYON 6EME	1 413 m ²	SECONDE-MAIN	2 939	MUTUALIA	●
TERRALTA	LYON 3EME	1 221 m ²	NEUF	250	MAAF/COVEA	●
TERRALTA	LYON 3EME	1 221 m ²	NEUF	250	TDF	●
TOUR SILEX 1	LYON 3EME	1 184 m ²	NEUF	280	BNP	●
TOUR SILEX 1	LYON 3EME	1 166 m ²	NEUF	280	AXXES SAS	●
LE 107	LYON 3EME	1 046 m ²	RESTRUCTURE	260	SIPAREX ING	●
149 COURS LAFAYETTE	LYON 6EME	1 000 m ²	SECONDE-MAIN	132	OFI	●

Secteur Villeurbanne / Tonkin

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
SEGECO	LYON 6	5 200 m ²	NEUF	Valeur N.C.	SEGECO	●
GALLIN' CITY	VILLEURBANNE	5 081 m ²	NEUF	175	SOLUTEC	●
LE MONCEAU	VILLEURBANNE	1 473 m ²	SECONDE-MAIN	150	POLYTEL	●
LE PATIO	VILLEURBANNE	1 420 m ²	SECONDE-MAIN	185	REGUS	●
CRISTAL PARC	VILLEURBANNE	1 254 m ²	SECONDE-MAIN	167	ESKER	●
73 FRANCIS DE PRESSENSÉ	VILLEURBANNE	1 009 m ²	SECONDE-MAIN	1 487	PENGUIN WORLD	●

Secteur Carré de Soie / Grand Clément

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
VIEW ONE	VILLEURBANNE	3 440 m ²	NEUF	185	ATOS	●
EPSILON	VILLEURBANNE	2 541 m ²	NEUF	170	VEOLIA	●
SADENA	VILLEURBANNE	2 207 m ²	NEUF	192	SUEZ ENV.	●
VIEW ONE	VILLEURBANNE	1 296 m ²	NEUF	185	MCES	●

Secteur Gerland

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
ANGLE SUD	LYON 7EME	5 855 m ²	RESTRUCTURE	160	MINISTERE JUSTICE	●
OXAYA	LYON 7EME	5 297 m ²	NEUF	190	GRT GAZ	●
LE QUATUOR	LYON 7EME	2 695 m ²	SECONDE-MAIN	195	METROPOLE LYON	●
LE SEVEN	LYON 7EME	2 200 m ²	NEUF	210	HARDIS	●
GREEN OFFICE LINK	LYON 7EME	2 079 m ²	NEUF	210	MACIF	●
TECHNOPARK BÂT B	LYON 7EME	1 980 m ²	NEUF	1 998	GENOWAY	●
AMBRE - ÎLOT M	LYON 7EME	1 291 m ²	NEUF	215	CAPGEMINI	●
LE FONTENAY	LYON 7EME	1 110 m ²	SECONDE-MAIN	160	EDEIS	●

Secteur Vaise

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
L'INDUSTRIE	LYON 9EME	4 891 m ²	NEUF	Valeur N.C.	BABOLAT	●
LE MURANO	LYON 9EME	3 236 m ²	SECONDE-MAIN	180	CMCIC	●
CAP 9	LYON 9EME	1 276 m ²	SECONDE-MAIN	170	ATS STUDIOS	●
CAMPUS VERRAZZANO	LYON 9EME	1 200 m ²	SECONDE-MAIN	170	DYNASTIE	●
L' ADRESSE	LYON 9EME	1 150 m ²	NEUF	165	BIMP	●

Secteur Lyon 8 / Hôpitaux

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
BIOPARC - LOT C	LYON 8EME	5 736 m ²	NEUF	Valeur N.C.	MEDICINA	●
ESPACE BATAILLE	LYON 8EME	2 975 m ²	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	MINISTERE INTERIEUR	●
BIOPARC - LOT C	LYON 8EME	1 710 m ²	NEUF	Valeur N.C.	TECH SOFT 3D	●

Secteur Préfecture / Universités

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
16 RUE ETIENNE ROGNON	LYON 7EME	3 470 m ²	SECONDE-MAIN	173	IONIS	●
TANGRAM	LYON 7EME	2 168 m ²	NEUF	195	GFI	●

Secteur Presqu'île Nord

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
GRAND HOTEL DIEU	LYON 2EME	3 494 m ²	NEUF	300	NEXTDOOR	●
GRAND HOTEL DIEU	LYON 2EME	2 773 m ²	NEUF	300	PWC	●
GRAND HOTEL DIEU	LYON 2EME	1 357 m ²	NEUF	300	ELIOR	●

Secteur Lyon 6

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
CITE INTERNATIONALE	LYON 6EME	1 319 m ²	SECONDE-MAIN	3 412	INELYS	●
LE PLACE VENDÔME	LYON 6EME	1 200 m ²	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	ADEQUAT INTERIM	●

Secteur Confluence

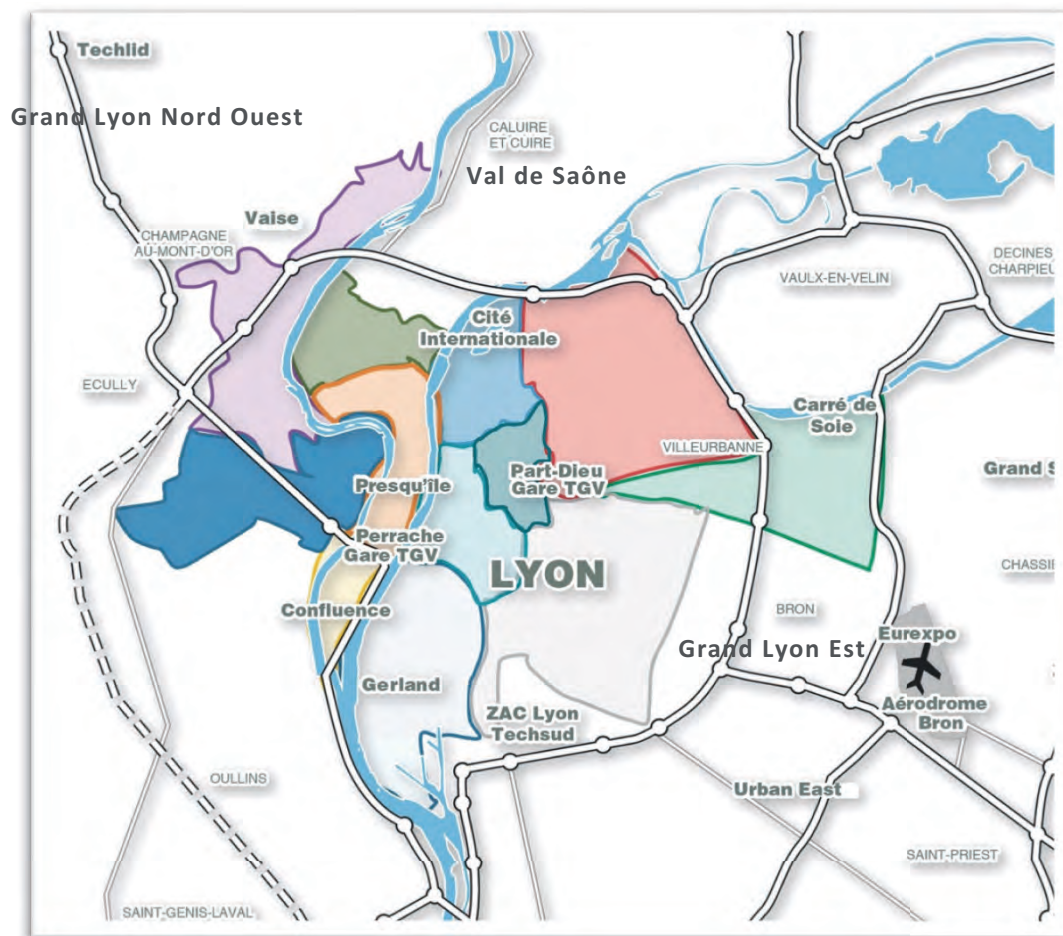
IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
KING CHARLES	LYON 2EME	3 400 m ²	NEUF	250	ECOLE 101	●
LES LOGES DE SAONE	LYON 2EME	1 091 m ²	NEUF	3 666	CYTHIA	●

Secteur Lyon 5

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	
Ô SAONE	LYON 5EME	1 643 m ²	NEUF	153	DSC BROSSETTE	●

● Acquisition ● Location

Périphérie



Secteur Grand Lyon Nord Ouest

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR
CHEMIN DES MOUILLES	ECULLY	3 384	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	SBM DVLPT / NOVAJARDIN
BÂT LDLC	LIMONEST	3 374	NEUF	150	LDLC
LE VERNAL	DARDILLY	2 373	NEUF	150	STANLEY
TERRASSES DES BRUYÈRES	LIMONEST	2 200	NEUF	160	EDF ENR
NEOS	DARDILLY	1 826	NEUF	2 265	FOEDERIS
PARC DE CRECY	SAINT DIDIER	1 662	SECONDE-MAIN	1 602	SWORD GROUP
65 CH MOULIN CARRON	DARDILLY	1 620	SECONDE-MAIN	150	IMERYS
PARC DE CRECY	SAINT DIDIER	1 407	SECONDE-MAIN	1 244	ARTHREX

Secteur Grand Lyon Est

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR
EVEREST PARK	GENAS	2 600	NEUF	130	BONDUELLE
21 RUE MARYSE BASTIÉ	BRON	2 030	SECONDE-MAIN	1 278	SAMSIK
URBAN EAST - EDEN PARK T1	SAINT PRIEST	1 200	NEUF	2 000	TEAM WORK

Secteur Val de Saône

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR
CITÉ PARK BÂT 1	CALUIRE	1 020	SECONDE-MAIN	155	ELCIMA

Secteur Nord Isère

IMMEUBLE	COMMUNE	SURFACE	ETAT	PRIX / LOYER	PRENEUR
NC	VAULX MILIEU	1 217	NEUF	NC	NC

7-QUELQUES PROJETS À VENIR

2018

2019

2020 et plus



COURS DU MIDI
Confluence



ORGANDI
Carré de Soie



OXAYA
Gerland



SKY 56
Part-Dieu



GRAND HÔTEL DIEU
Presqu'île Nord



FACTORY
Confluence



KARRÉ
Carré de Soie



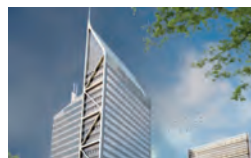
BIOPARC
Hôpitaux / Lyon 08



ZAC DU PUISOZ
Lyon Sud est



LES LOGES OL
Lyon Nord Est



SILEX 2
Part-Dieu



EKLAA
Gerland



BERTHELOT
Préfecture
Universités



PARKVIEW
Tonkin



URBAN GARDEN
Gerland



TO LYON
Part-Dieu



EUREKA
Confluence



SUN7
Gerland

8-ANALYSE DÉTAILLÉE DES SECTEURS DE L'AGGLOMÉRATION



Part - Dieu



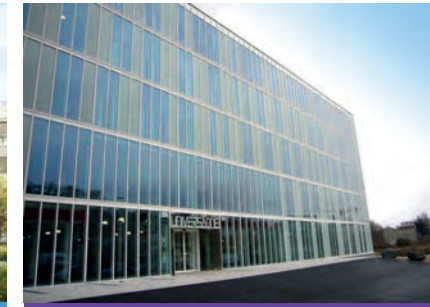
Villeurbanne / Tonkin



Carré de Soie / Grand Clément



Gerland



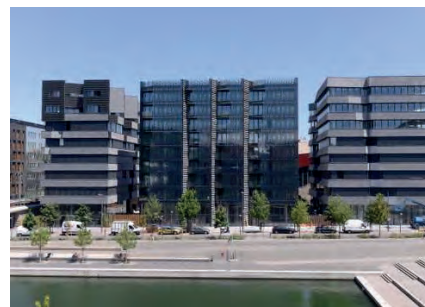
Vaise / Lyon 5



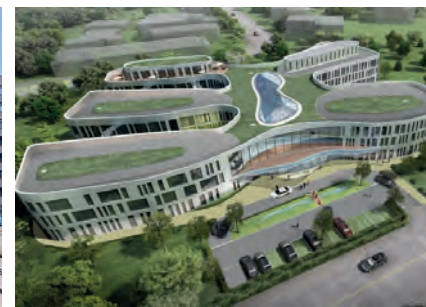
Lyon 06



Presqu'île Nord



Confluence



Grand Lyon Nord Ouest



Grand Lyon Est



Lyon 8 / Hôpitaux



Préfecture / Universités

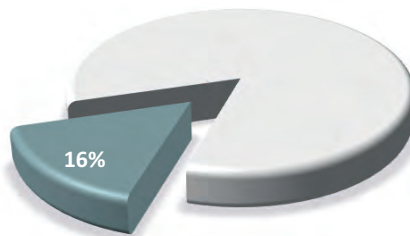


Grand Lyon Sud Ouest



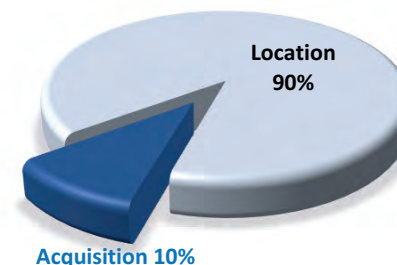
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 14%
2016 : 29%



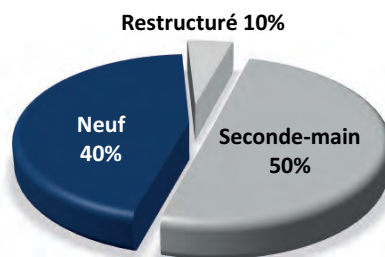
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

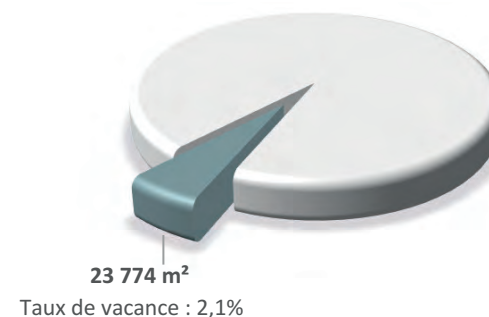
Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

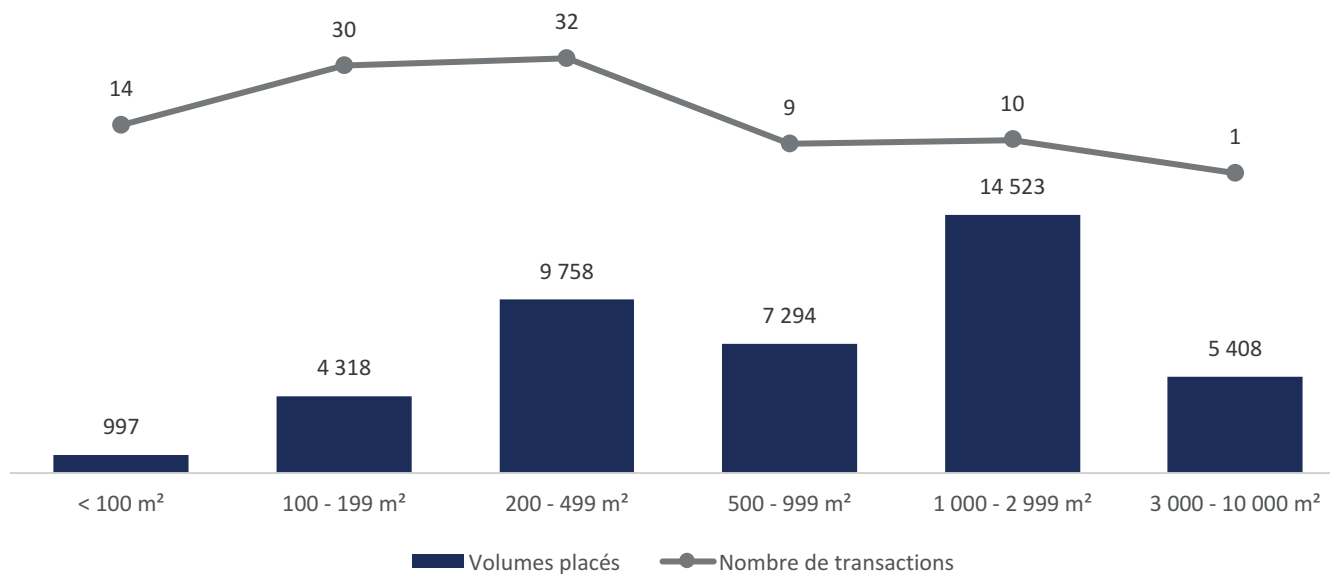
Taux de vacance total marché : 6%



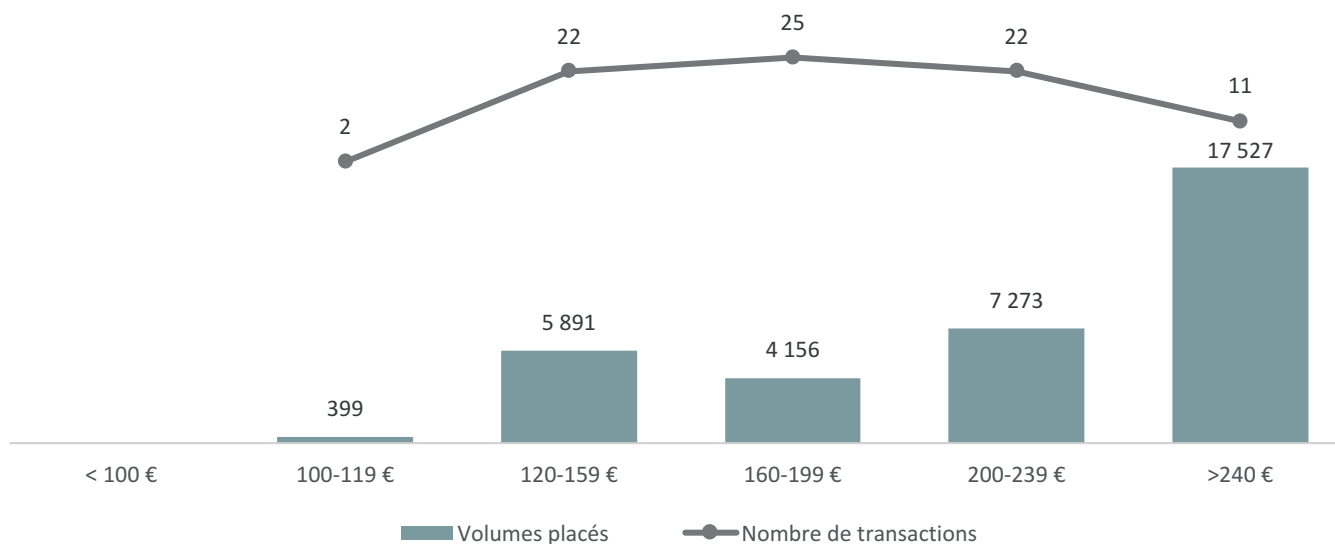
- Avec 42 000 m² placés et 96 transactions, la Part-Dieu est le secteur le plus sollicité de l'agglomération lyonnaise.
- La Part-Dieu **retrouve son équilibre** après une année 2016 exceptionnelle, boostée par les transactions XXL de Orange.
- Le quartier d'affaires de Lyon sait également répondre à l'évolution des modes de travail et notamment le coworking avec l'installation de Nextdoor au Silex 1.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	42 374	38 846	83 368	42 298	➔
Nombre de transactions	76	70	78	96	➔
Panier moyen	557	555	1069	441	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	264 €/m ²	272 €/m ²	276 €/m ²	265 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	174 €/m ²	175 €/m ²	203 €/m ²	181 €/m²	➔
Part du neuf	44%	50%	65%	45%	➔
Part de location	54%	79%	67%	90%	➔

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



NEXTDOOR
5 408 m² au Silex 1
Location – 280 €/m²



ORANGE
2 372 m² au Sky 56
Location – 295 €/m²



MICHELIN TYRE
2 118 m² au 107
Location – 250 €/m²

Top 3 des secteurs d'activités

1. Services aux entreprises

8 031 m² - 3 transactions

2. Banque & Assurance

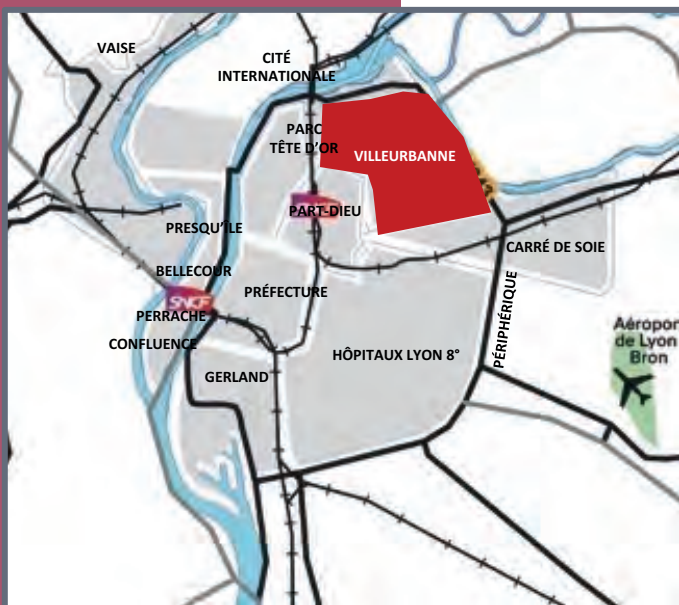
7 352 m² - 13 transactions

3. Information & Communication

6 784 m² - 13 transactions

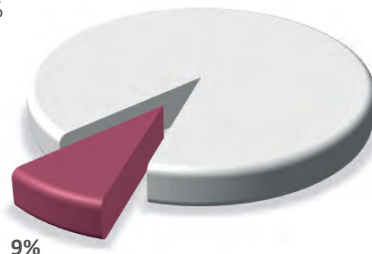
LIVRAISONS 2018

- SKY 56



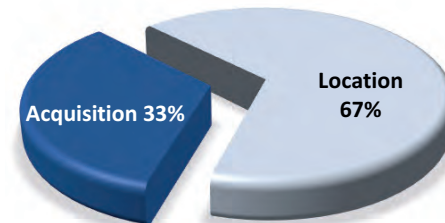
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 7%
2016 : 9%



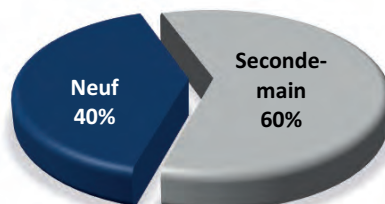
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

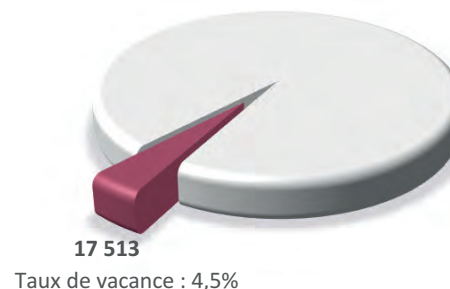
Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

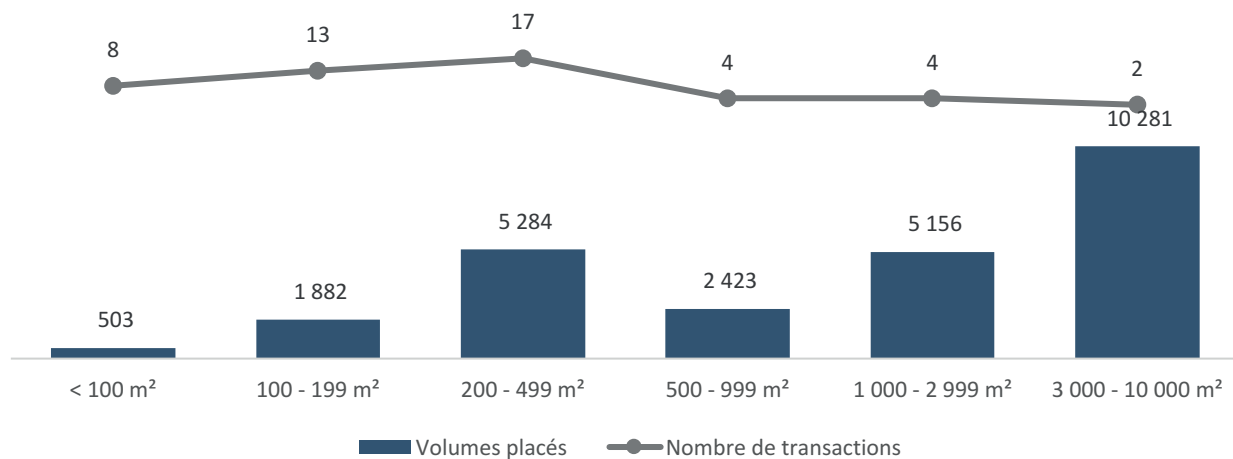


- Villeurbanne/ Tonkin connaît une croissance régulière depuis quelques années et atteint **25 000 m² pour 48 transactions** cette année.
- Ce secteur conserve son statut d'alternative pour les PME qui recherchent la proximité de la gare de la Part-Dieu avec des loyers compétitifs.
- Deux transactions globalisent 40% du volume placé dans le neuf avec les signatures de **Segeco** (5200 m²) et **Solutec** à Gallin'City (5 081 m²).
- Le marché est équilibré avec un **stock à 6 mois de 18 000 m²**. La livraison future du Parkview confirme l'intérêt du secteur et participe à son développement.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	18 914	17 794	24 751	25 529	➔
Nombre de transactions	41	39	42	48	➔
Panier moyen	461	456	589	532	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	175€/m ²	175 €/m ²	*	175 €/m²**	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	134 €/m ²	134 €/m ²	150 €/m ²	151 €/m²	➔
Part du neuf	14%	9%	0%	40%	➔
Part de location	66%	38%	70%	67%	➔

* Pas de référence ** 1 seule valeur

Segments de surfaces



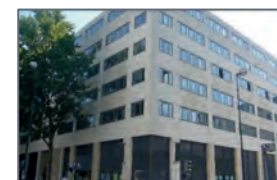
Top 3 des transactions



SEGECO
5 200 m² - Lyon 06
Acquisition – NC

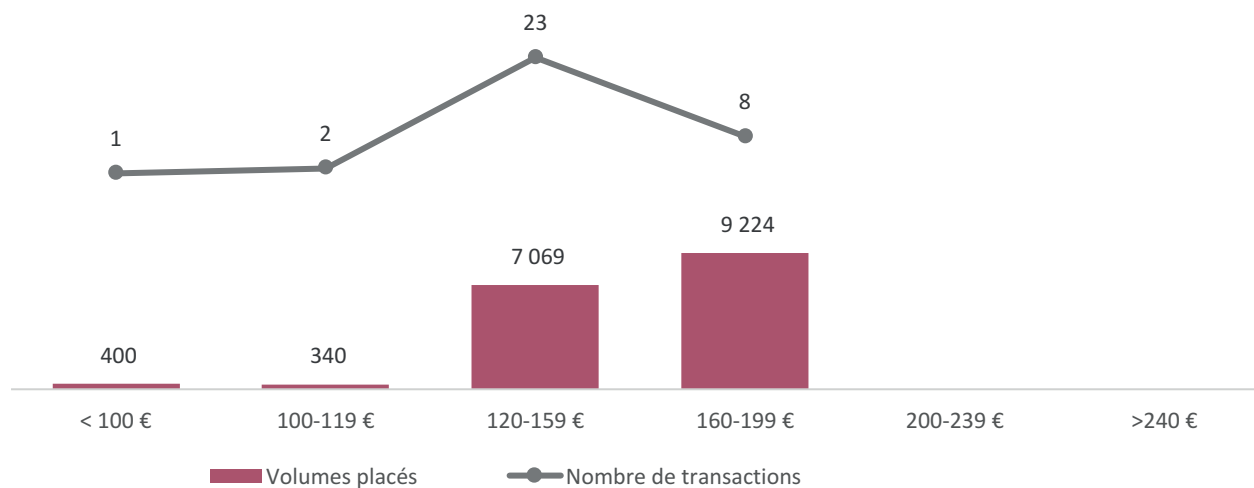


SOLUTEC
5 081 m² à Gallin'City
Location – 175 €/m²



POLYTEL
1 473 m² au Monceau
Location – 150 €/m²

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

1. Information & Communication

7 767 m² - 7 transactions

2. Conseil de gestion

5 787 m² - 5 transactions

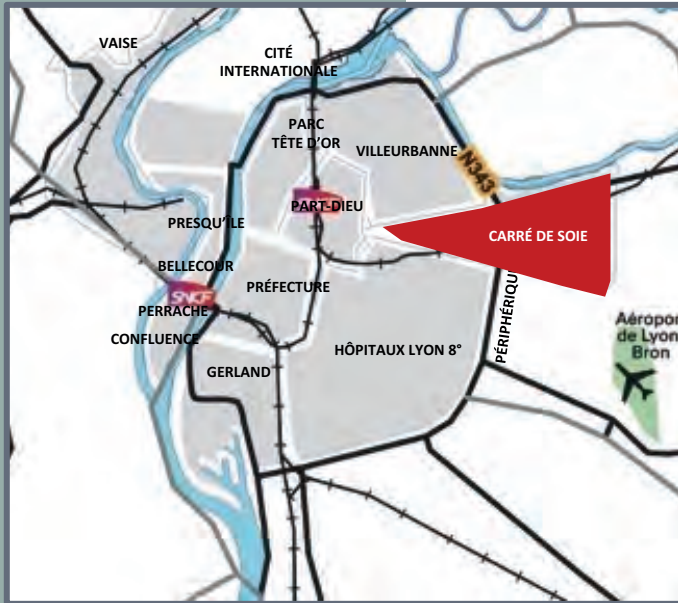
3. Activité liée à l'emploi

1 148 m² - 4 transactions

LIVRAISONS 2018

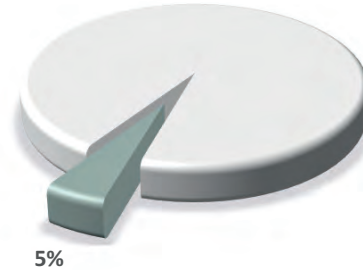
• GALLIN' CITY

• LE 380



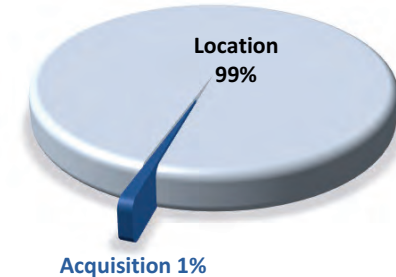
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 9%
2016 : 2%



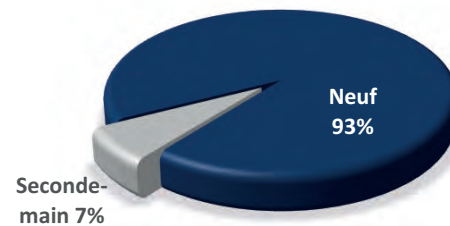
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

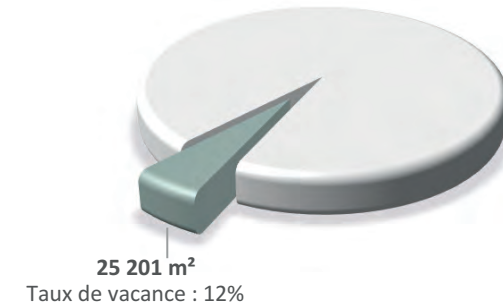
Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

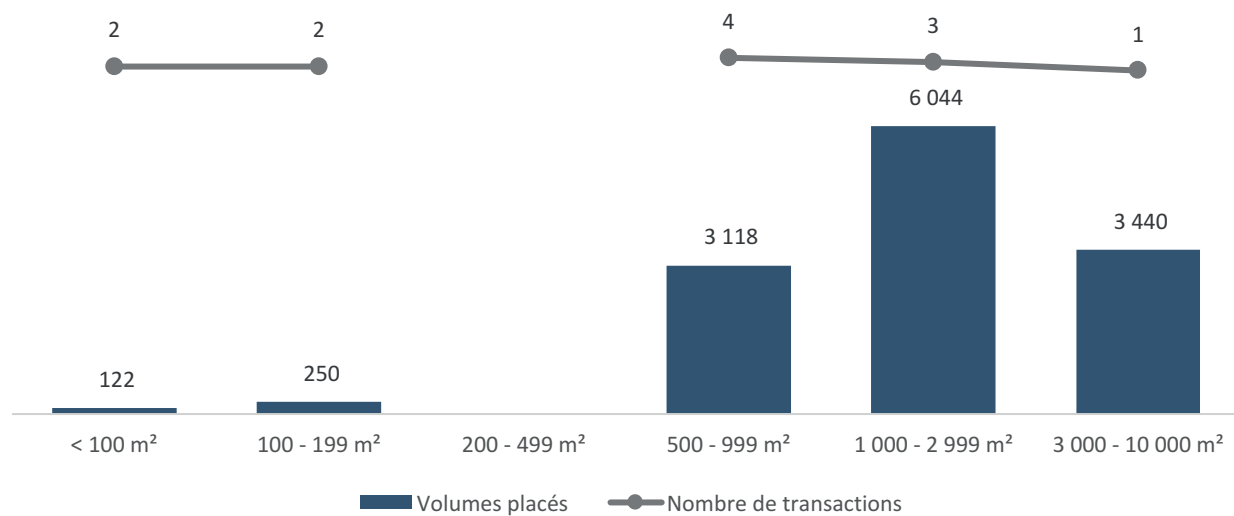
Taux de vacance total marché : 6%



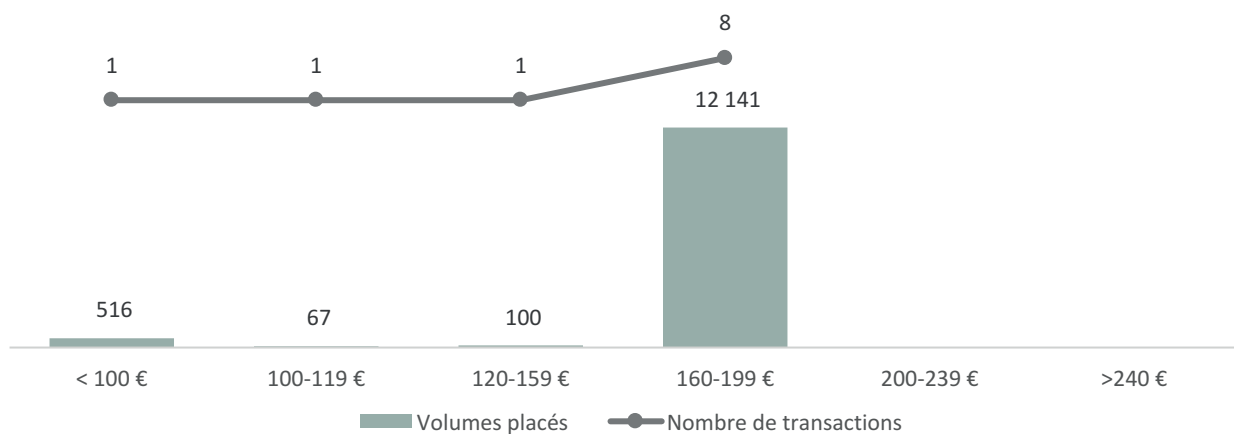
- Carré de Soie connaît une croissance forte avec **13 000 m² placés** soit le double du volume transacté en 2016.
- Il continue d'attirer les **grandes entreprises** et atteint un panier moyen de 1 081 m² (Suez, Véolia, Atos ...).
- Ce secteur a la particularité de proposer une offre à **93% dans le neuf**.
- Les valeurs locatives moyennes augmentent régulièrement pour atteindre **183€/m²** en 2017. La valeur prime est de **192€/m²** à Sadena (Suez).

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	5 874	23 317	6 111	12 974	➔
Nombre de transactions	10	11	11	12	➔
Panier moyen	587	2120	556	1081	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	168 €/m ²	176 €/m ²	180 €/m ²	183 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	111 €/m ²	123 €/m ²	123 €/m ²	101 €/m²	➔
Part du neuf	58%	91%	39%	93%	➔
Part de location	100%	100%	100%	99%	➔

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



ATOS
3 440 m² à View One
Location – 185 €/m²



VEOLIA
2 541 m² à Epsilon
Location – 170 €/m²



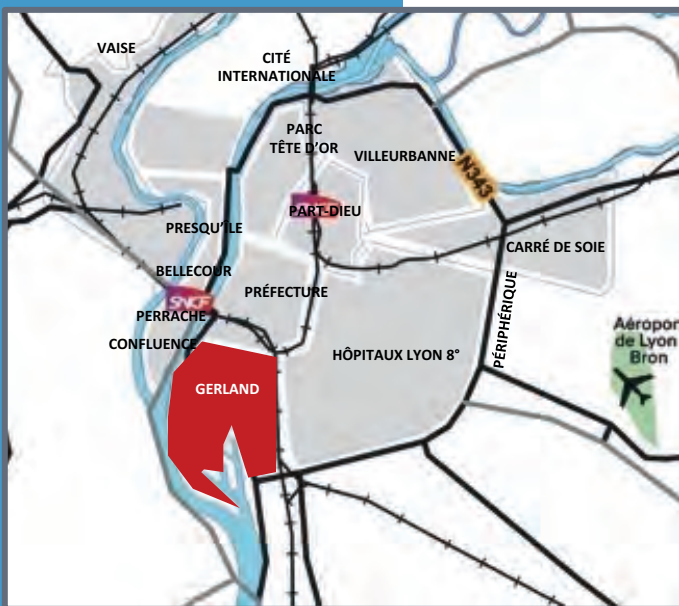
SUEZ
2 207 m² à Sadena
Location – 192 €/m²

Top 3 des secteurs d'activités

- 1. Information & Communication**
3 440 m² - 1 transaction
- 2. Prod et distrib d'électricité/gaz**
2 541 m² - 1 transaction
- 3. Architecture & Ingénierie**
2 207 m² - 1 transaction

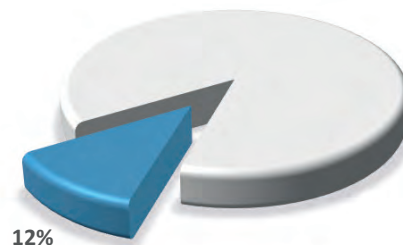
LIVRAISONS 2018

- **ORGANDI**



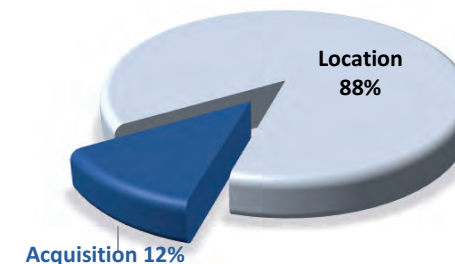
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 24%
2016 : 7%



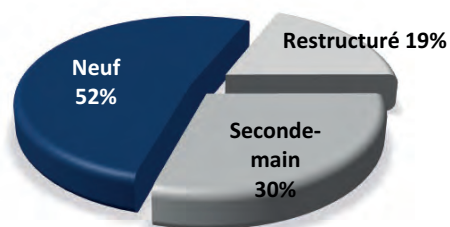
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



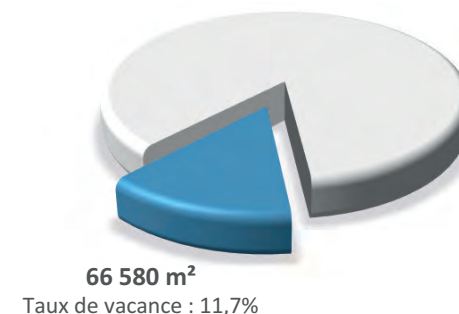
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

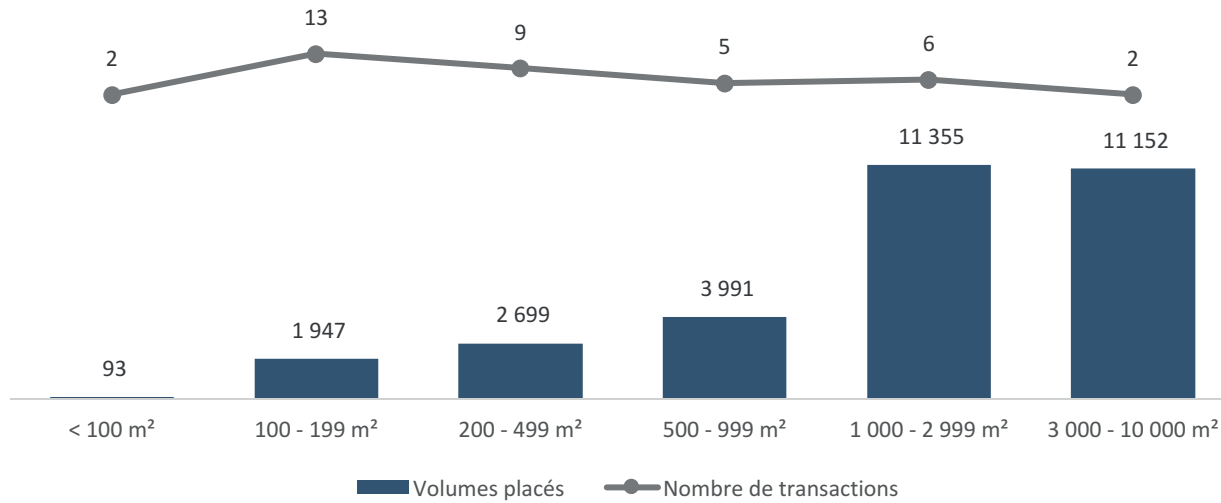
397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



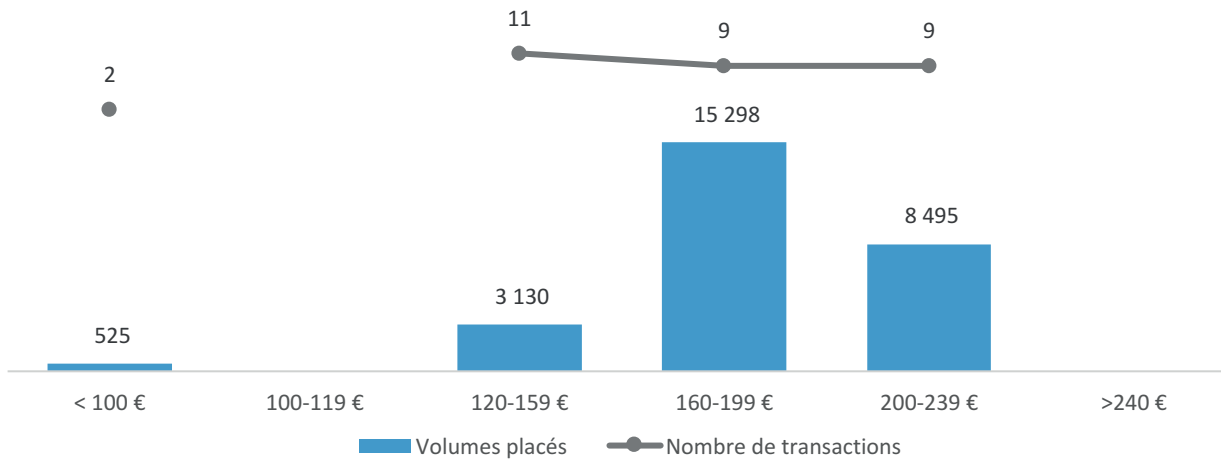
- Gerland est le 2^{ème} secteur avec 31 237 m² placés soit 12% du volume transacté dans l'agglomération au même niveau que l'Ouest Lyonnais.
- Depuis plusieurs années, Gerland attire de grandes entreprises (RTE, EDF, Capgemini ...) et conserve sa place de challenger. Il accueille cette année la transaction la plus significative : le **Ministère de la Justice**. L'EM Lyon devrait prochainement quitter son campus dans l'Ouest pour s'installer sur ce secteur.
- Ce secteur répond à tous les **types de demandes**, des TPE aux grandes entreprises avec un **panier moyen de 844 m²**.
- Les mouvements opérés par **Sanofi** ont fortement contribué à l'augmentation du stock.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	44 601	65 165	20 592	31 237	➔
Nombre de transactions	22	33	40	37	➔
Panier moyen	2027	1975	515	844	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	192 €/m ²	200 €/m ²	180 €/m ²	190 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	179 €/m ²	147 €/m ²	153 €/m ²	167 €/m²	➔
Part du neuf	62%	91%	15%	52%	➔
Part de location	76%	73%	78%	88%	➔

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



MINISTERE DE LA JUSTICE
5 855 m² à Angle Sud
Location – 160 €/m²



GRT GAZ
5 297 m² à Oxaya
Location – 190 €/m²



METROPOLE DE LYON
2 695 m² au Quatuor
Location – 195 €/m²

Top 3 des secteurs d'activités

1. Information & Communication

3 556 m² - 5 transactions

2. Banque & Assurance

2 663 m² - 3 transactions

3. Architecture & Ingénierie

2 152 m² - 6 transactions

LIVRAISONS 2018

- OXAYA



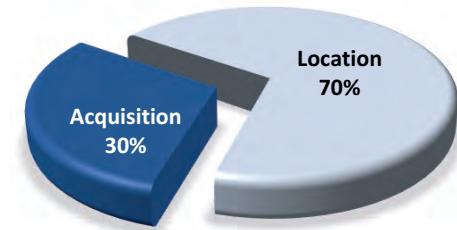
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 12%
2016 : 5%



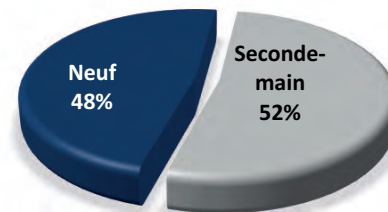
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

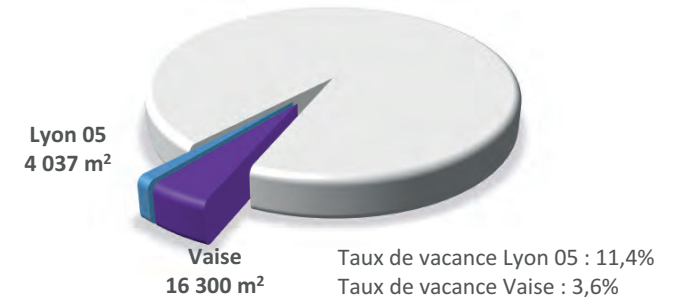
Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

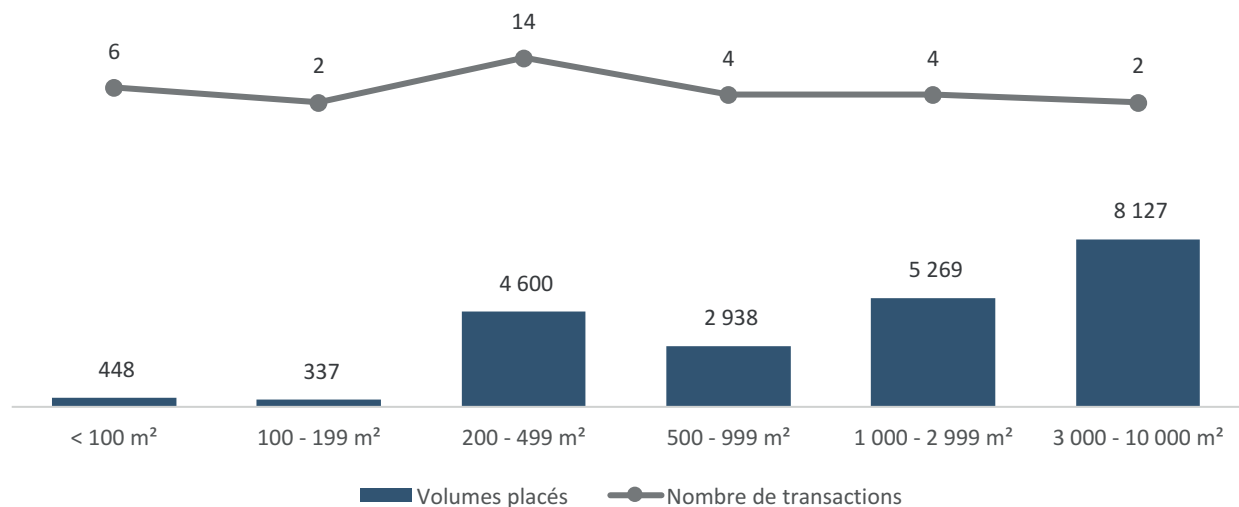


- Vaise et Lyon 5 représentent **8%** du volume placé.
- Ces 2 arrondissements s'adressent principalement **aux PME** (surfaces entre 200 et 500 m²) qui représentent **40% des transactions**.
- Ils offrent des prestations de qualité avec des loyers plus attractifs que d'autres secteurs en intramuros.
- Le stock disponible à 6 mois est relativement faible sur Lyon 5 et atteint 16 000 m² sur Vaise.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	11 162	31 914	14 946	21 719	➔
Nombre de transactions	35	49	37	32	➔
Panier moyen	319	651	404	679	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	Vaise : 195€/m ² Lyon 5 : 180 €/m ² **	Vaise : 185€/m ² Lyon 5 : *	Vaise : 177€/m ² Lyon 5 : 150 €/m ²	Vaise : 177€/m² Lyon 5 : 150 €/m²**	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	Vaise : 139€/m ² Lyon 5 : *	Vaise : 156€/m ² Lyon 5 : 100 €/m ²	Vaise : 160 €/m ² Lyon 5 : 122 €/m ²	Vaise : 167€/m² Lyon 5 : *	
Part du neuf	50%	73%	42%	48%	➔
Part de location	52%	48%	70%	70%	➔

* Pas de référence ** 1 seule valeur

Segments de surfaces



Top 3 des transactions



BABOLAT
4 891 m² à l'Industrie
Acquisition – NC

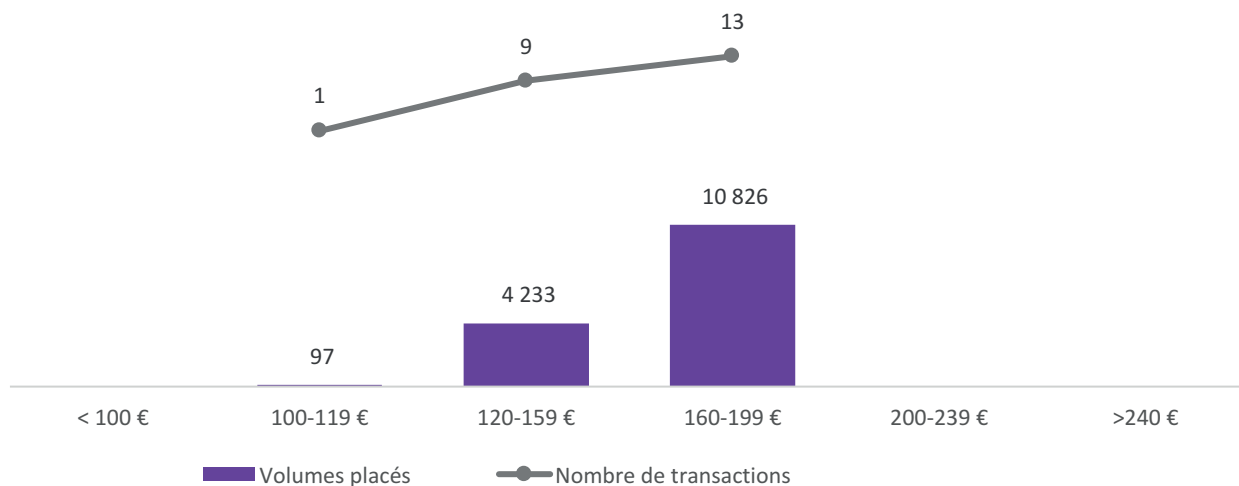


CMCIC
3 236 m² au Murano
Location – 180 €/m²



DSC BROSETTE
1 643 m² à O'Saône
Location – 153 €/m²

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

1. Commerce de gros

8 037 m² - 4 transactions

2. Banque & Assurance

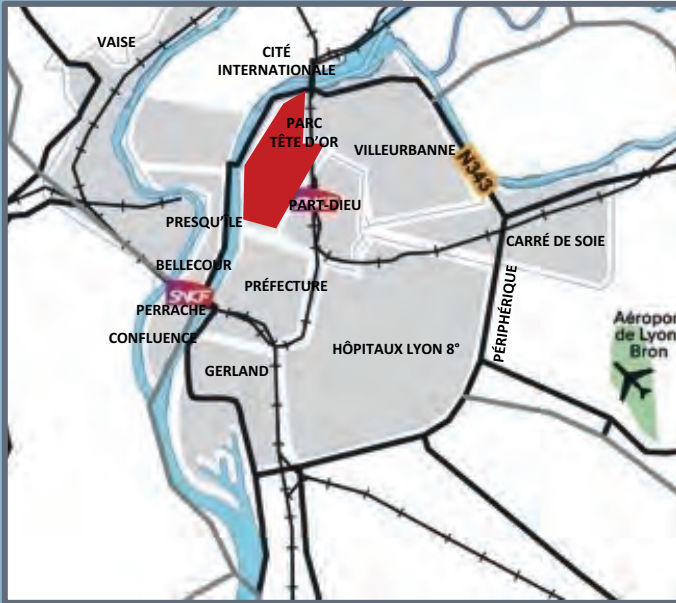
4 183 m² - 3 transactions

3. Information & Communication

2 900 m² - 4 transactions

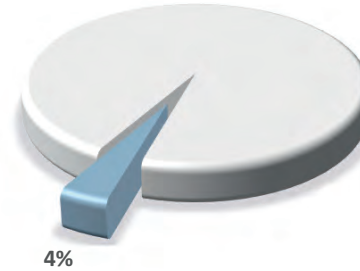
LIVRAISONS 2018

- AMASIS



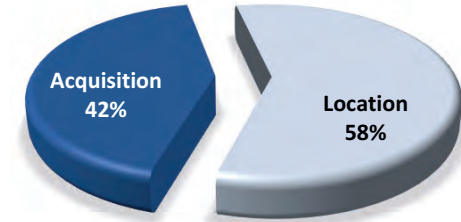
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 4%
2016 : 3%



Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%



8 064 m²

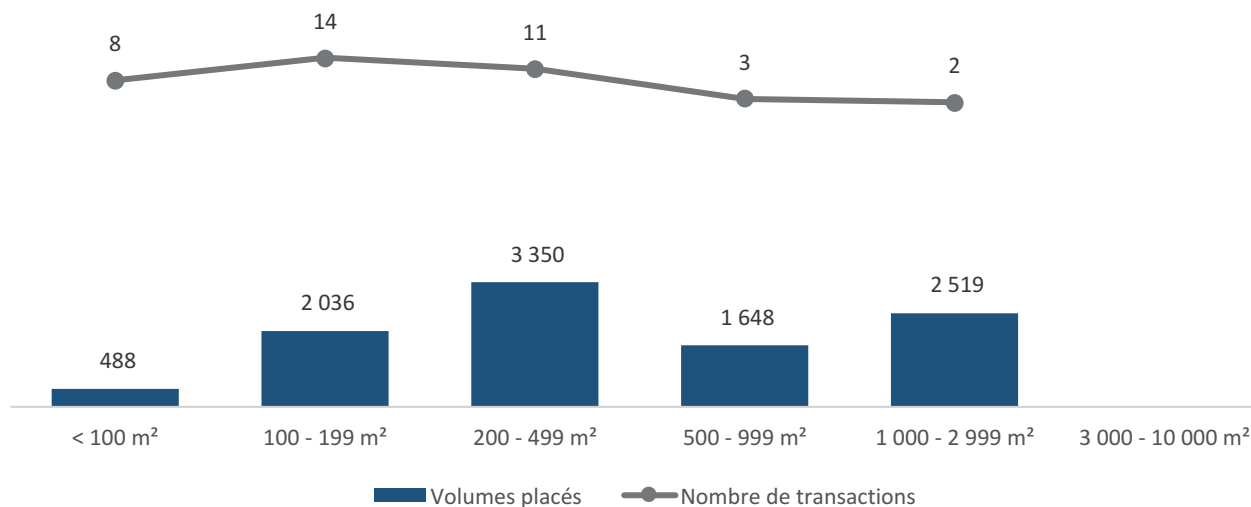
Taux de vacance : 3,1%

- Quartier principalement **résidentiel**, Lyon 6 globalise **38 transactions** pour **10 000 m²** transactés.
- Secteur **très recherché**, il propose une offre qualitative en cœur de ville. Il s'adresse principalement aux PME avec un **panier moyen de 264 m²**.
- Avec une offre limitée de **8 000 m²**, les loyers moyens dans le seconde-main atteignent les **200 €/m²**, juste derrière ceux de la Presqu'île à 220 €/m².
- De nouveaux **projets de restructuration** verront le jour prochainement.

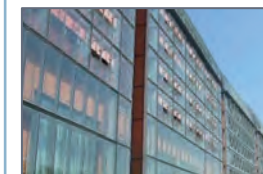
	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	10 249	10 614	8 905	10 041	➔
Nombre de transactions	26	43	36	38	➔
Panier moyen	394	247	247	264	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	*	*	*	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	203 €/m ²	187 €/m ²	189 €/m ²	197 €/m²	➔
Part du neuf	0%	0%	0%	0%	➔
Part de location	83%	85%	85%	58%	➔

* Pas de référence

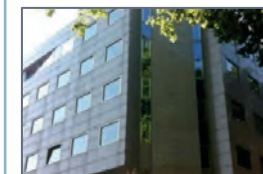
Segments de surfaces



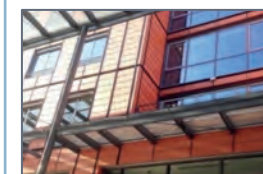
Top 3 des transactions



INELYS
1 319 m² à la Cité Internationale
Acquisition – 3 412 €/m²

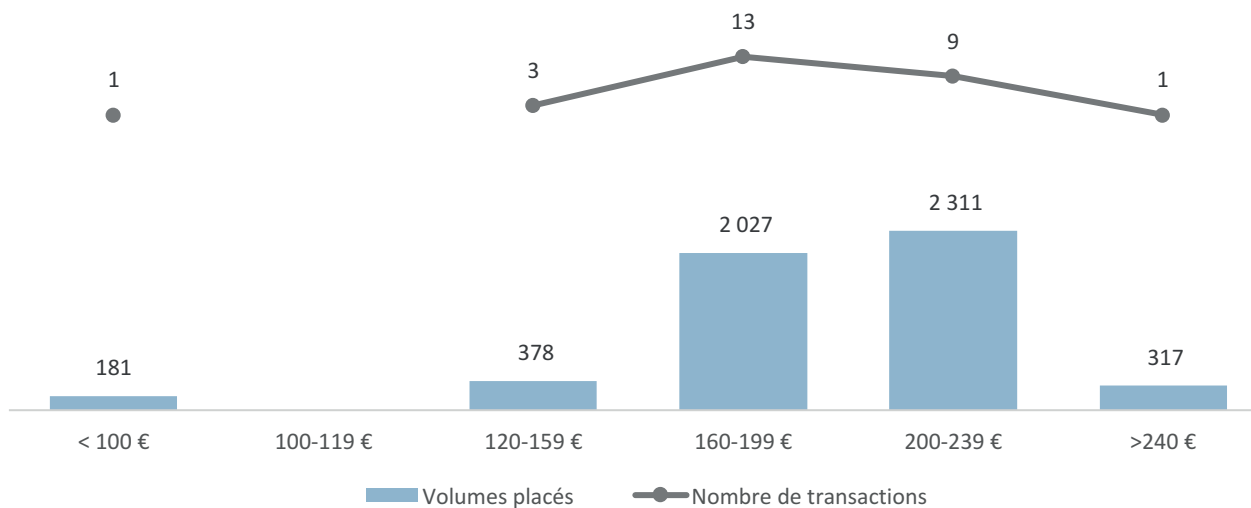


ADEQUAT INTERIM
1 200 m² au Place Vendôme
Acquisition – NC



BANQUE POPULAIRE
579 m² au City One
Location – NC

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

- 1. Activité liée à l'emploi**
1 674 m² - 2 transactions
- 2. Activités juridiques comptables**
1 559 m² - 3 transactions
- 3. Conseil de gestion**
1 305 m² - 4 transactions

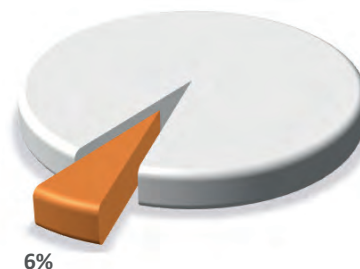
LIVRAISONS 2018

- **BÉRANGER BUILDING**
- **69 RUE DUQUESNE**



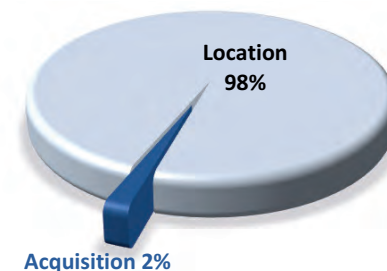
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 4%
2016 : 3%



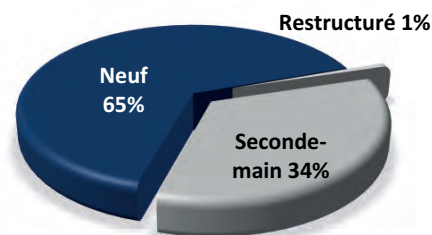
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

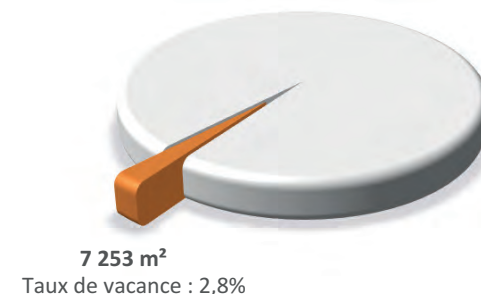
Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

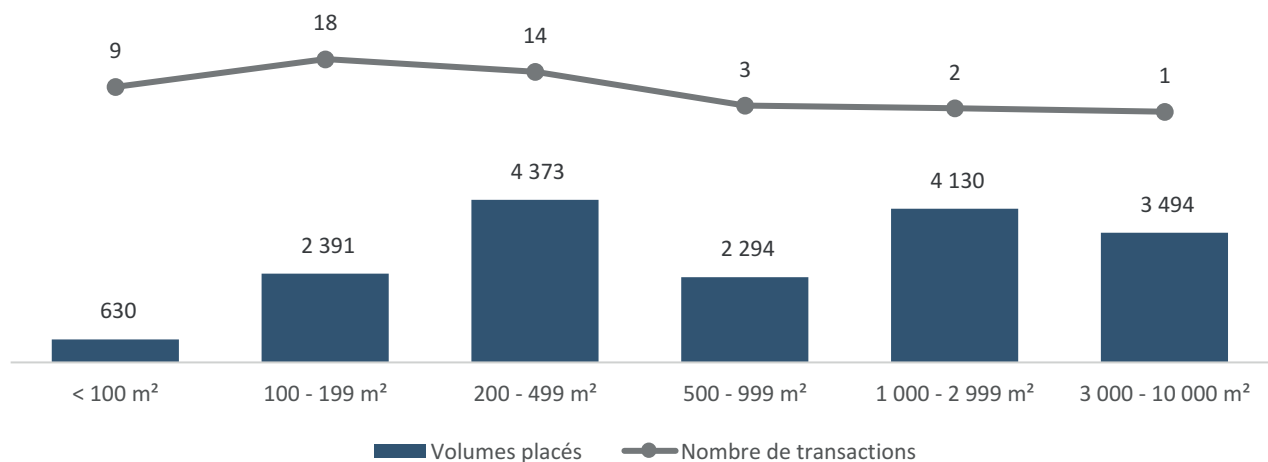


- La Presqu'île Nord, en centre-ville, est le secteur plébiscité des TPE et PME.
- Le projet emblématique du Grand Hôtel Dieu a transformé le marché en offrant des surfaces restructurées ou neuves inexistantes depuis plusieurs années sur ce secteur : **65% du volume transacté** sur la Presqu'île se réalise dans cette rénovation d'envergure, soit 11 000 m².
- Ce secteur présente **les valeurs locatives dans l'ancien les plus significatives** avec plus de **220 €/m²**, grâce à une offre de seconde-main de grande qualité.
- Avec un stock immédiat de **7 000 m²**, les entreprises devront opter pour des solutions alternatives comme Confluence pour rester en cœur de ville.

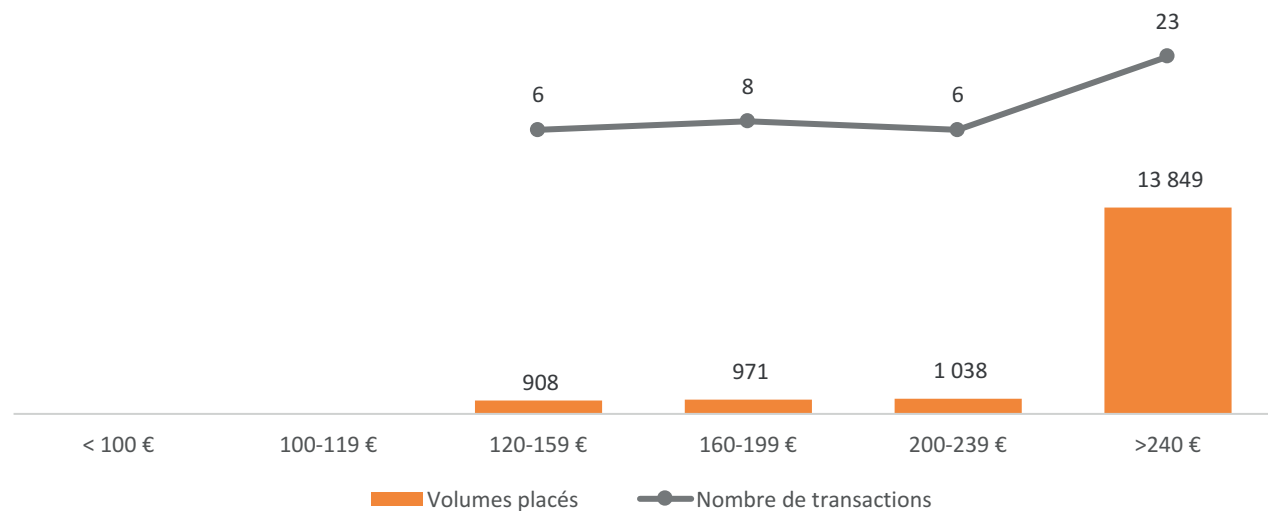
	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	9 522	9 885	9 385	17 312	➔
Nombre de transactions	37	47	47	47	➔
Panier moyen	257	210	200	368	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	280 €/m ² **	180 €/m ²	*	300 €/m²	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	195 €/m ²	199 €/m ²	219 €/m ²	220 €/m²	➔
Part du neuf	8%	0%	0%	65%	➔
Part de location	57%	88%	80%	98%	➔

* Pas de référence ** 1 seule valeur

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



NEXTDOOR
3 494 m² au Grand Hôtel Dieu
Location - 300 €/m²

PWC
2 773 m² au Grand Hôtel Dieu
Location - 300 €/m²

ELIOR
1 357 m² au Grand Hôtel Dieu
Location - 300 €/m²

Top 3 des secteurs d'activités

- 1. Banque & Assurance**
4 812 m² - 4 transactions
- 2. Conseil de gestion**
3 631 m² - 7 transactions
- 3. Hébergement & Restauration**
1 357 m² - 1 transaction

LIVRAISONS 2018

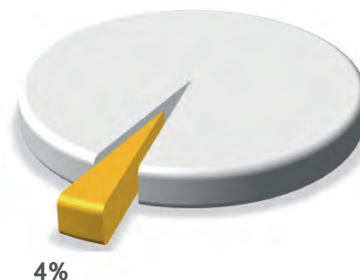
- **GRAND HÔTEL DIEU**



- Confluence, est un quartier en **perpétuelle croissance** depuis plus de 10 ans.
- Réelle alternative à la Presqu'île ou à la Part-Dieu, il séduit de plus en plus d'entreprises pour son offre de grandes surfaces dans des bâtiments neufs.
- La proximité du pôle multimodal et la qualité des nouveaux immeubles place le **loyer prime transacté à 250 €/m²** dans 4 immeubles emblématiques : King Charles, Convergence, Unity et Pavillon 52.

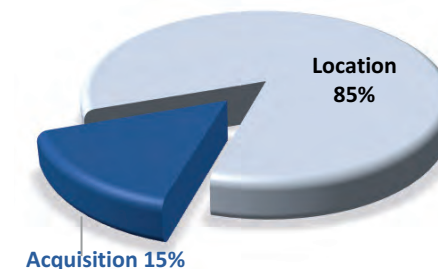
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 3%
2016 : 2%



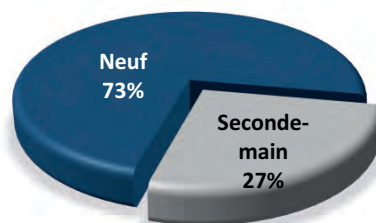
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



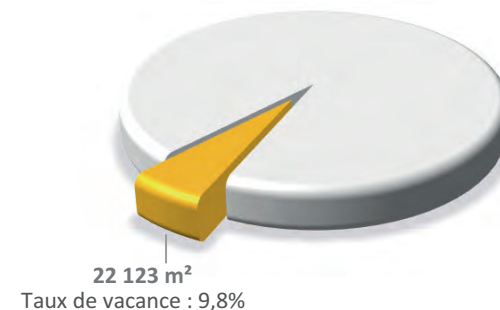
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



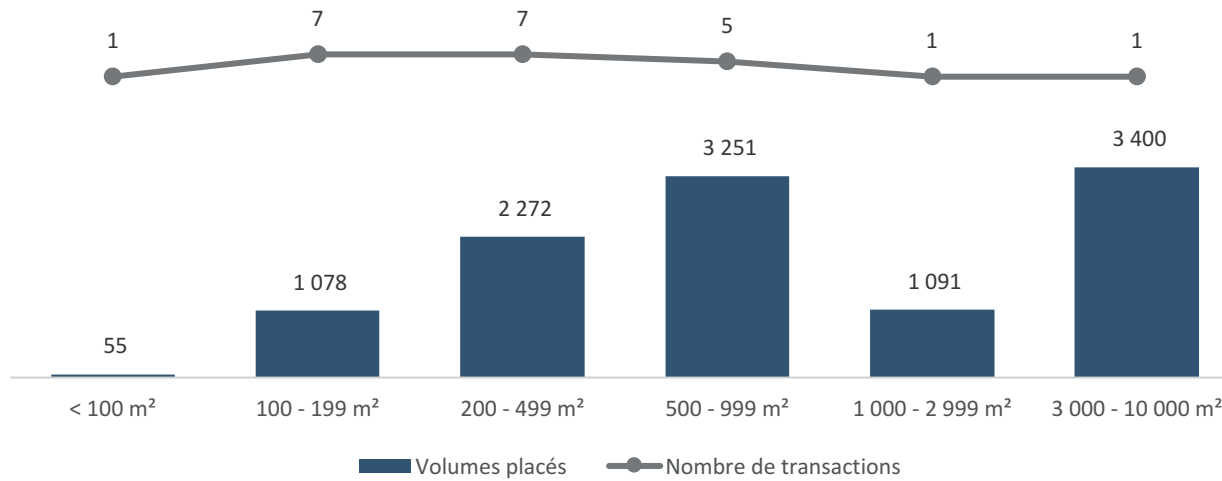
Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	13 069	7 447	7 239	11 147	➔
Nombre de transactions	12	19	21	22	➔
Panier moyen	1089	392	345	507	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	240 €/m ²	226 €/m ²	238 €/m ²	238 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	161 €/m ²	194 €/m ²	185 €/m ²	169 €/m²	➔
Part du neuf	86%	67%	85%	73%	➔
Part de location	97%	83%	38%	85%	➔

Segments de surfaces



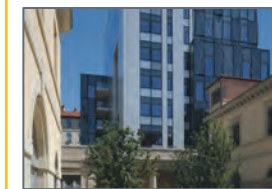
Top 3 des transactions



ECOLE 101
3 400 m² au King Charles
Location – 250 €/m²

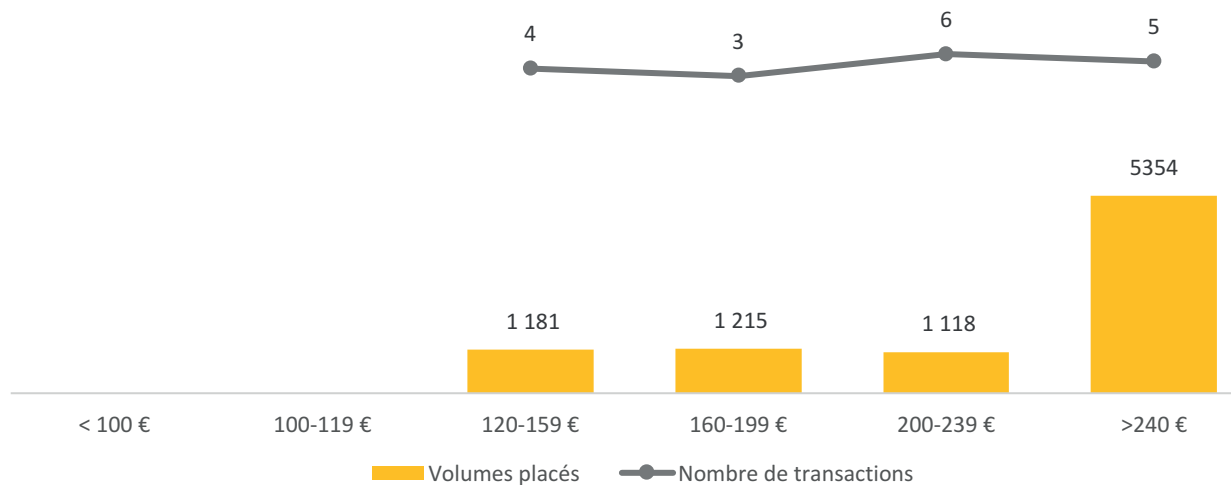


CITYA
1 091 m² aux Loges de Saône
Acquisition – 3 666 €/m²



CHEMINOVA
636 m² à Convergence
Location – 250 €/m²

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

1. Enseignement

5 213 m² - 4 transactions

2. Architecture & Ingénierie

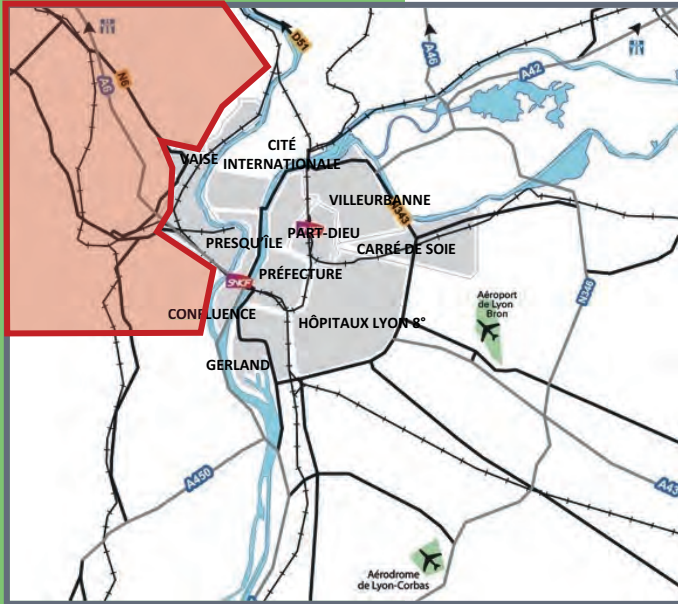
1 101 m² - 3 transactions

3. Information & Communication

772 m² - 4 transactions

LIVRAISONS 2018

- **FACTORY**
- **COURS DU MIDI**
- **LES LOGES DE SAÔNE**
- **KING CHARLES**
- **YCONE**



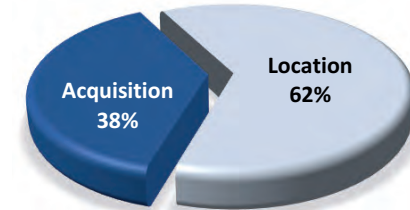
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 6%
2016 : 13%



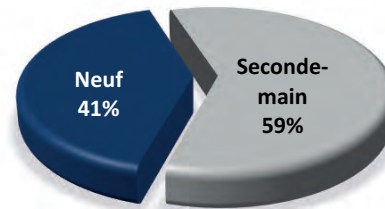
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 6%

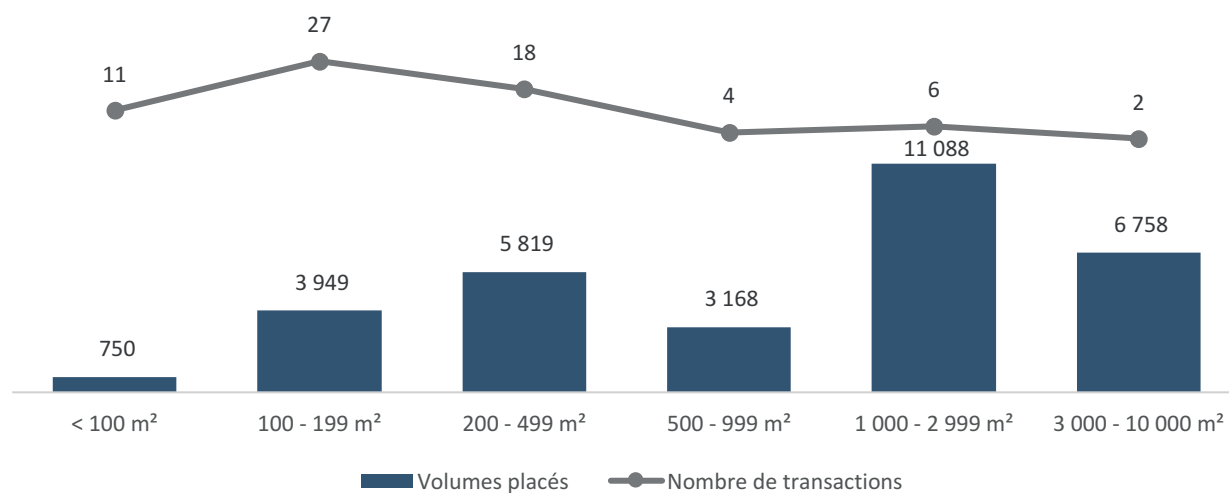


53 044 m²
Taux de vacance : 6,4%

- L'Ouest Lyonnais est le 2^{ème} secteur de l'agglomération (12%) avec Gerland.
- Avec une croissance constante tant en volume qu'en nombre de transactions, le Grand Lyon Nord Ouest offre un **cadre de travail privilégié**, des loyers compétitifs et de nombreux emplacements de parking. Le marché « vente à utilisateurs » est le plus actif de l'agglomération.
- Le **stock immédiat de plus 50 000 m²** propose de nombreuses opportunités pour les PME/PMI. Les rares fonciers encore disponibles, très souvent maîtrisés par les promoteurs, permettent la réalisation de clés en main.
- Ce secteur périphérique comptabilise **peu de flux exogènes**.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	30 144	17 671	37 524	31 532	➔
Nombre de transactions	51	51	66	68	➔
Panier moyen	591	346	569	464	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	146 €/m ²	157 €/m ²	172 €/m ²	153 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	117 €/m ²	117 €/m ²	123 €/m ²	128 €/m²	➔
Part du neuf	72%	23%	67%	41%	➔
Part de location	40%	63%	63%	62%	➔

Segments de surfaces



Top 3 des transactions



SBM DEVELOPPEMENT
3 384 m² à Ecully
Acquisition – NC

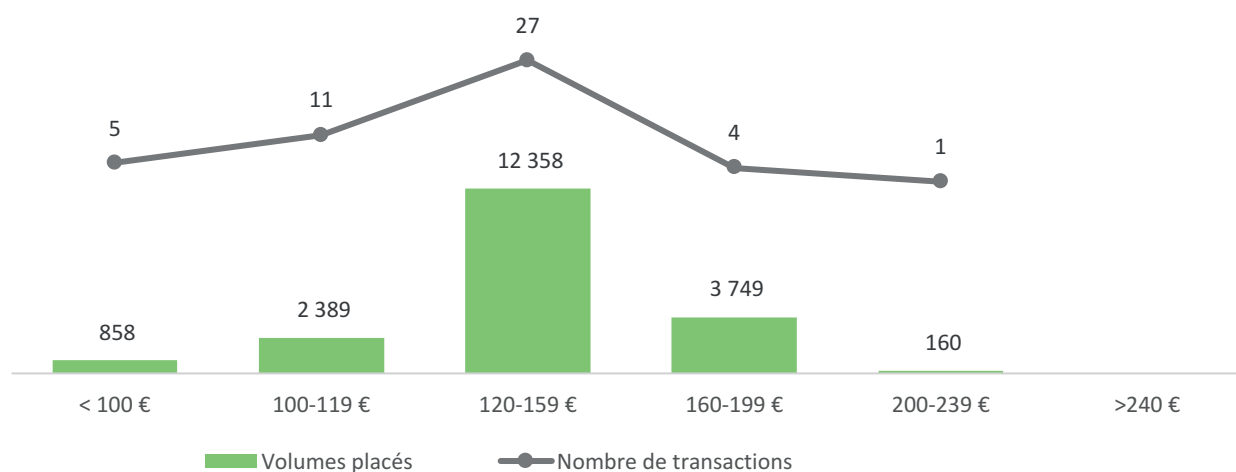


LDLC
3 374 m² chez LDLC à
Limonest
Location – 150 €/m²



STANLEY
2 373 m² au Vernal à
Dardilly
Location – 150 €/m²

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

1. Commerce de gros

8 163 m² - 7 transactions

2. Information & Communication

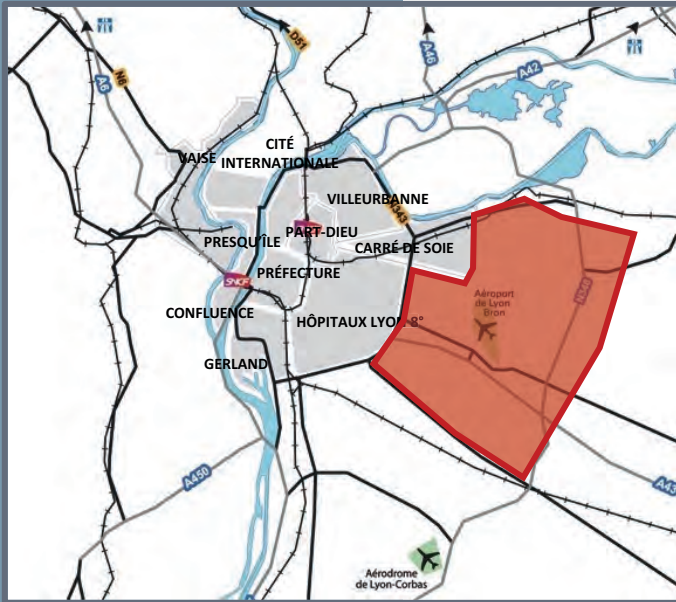
5 603 m² - 12 transactions

3. Industrie manufacturière

3 518 m² - 6 transactions

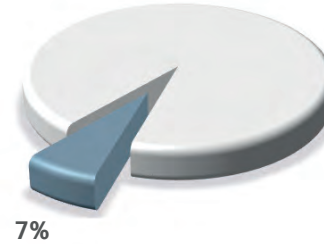
LIVRAISONS 2018

- **CAMPUS 2**
- **TERRASSES DES BRUYÈRES**
- **L'OR'IZON**



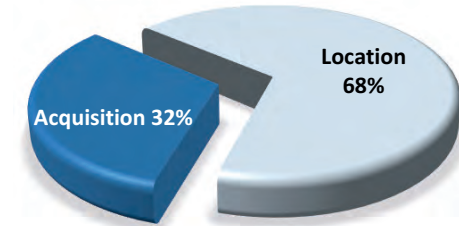
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 8%
2016 : 7%



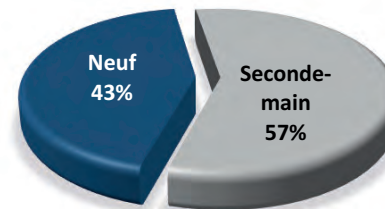
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



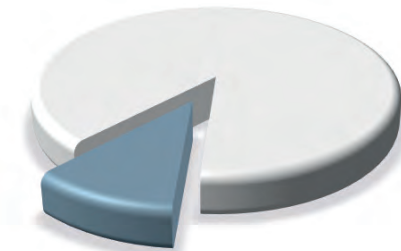
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%

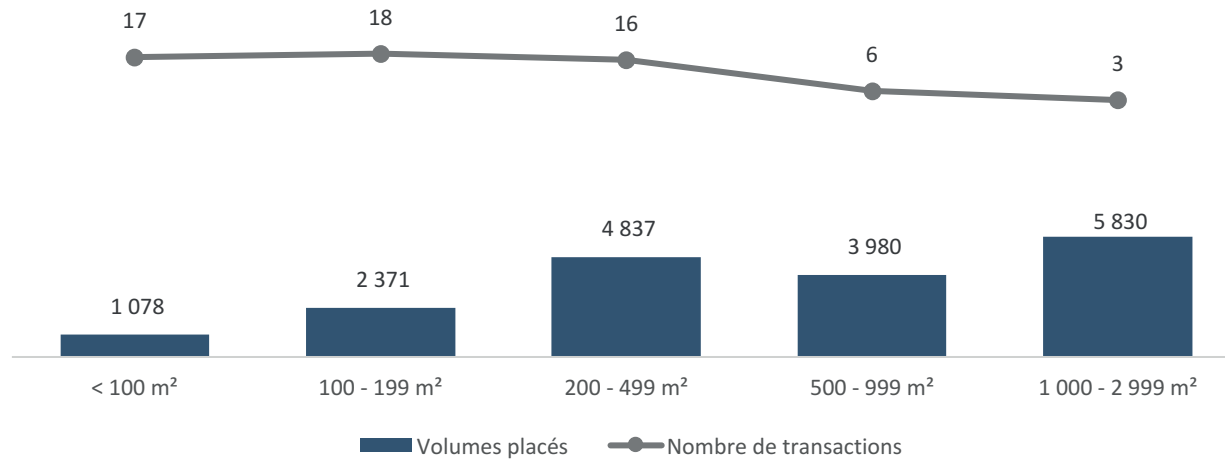


45 893 m²
Taux de vacance : 8,7%

- L'Est Lyonnais comptabilise **18 000 m² avec 60 transactions** représentant 7% du volume transacté dans l'agglomération.
- La valeur moyenne dans le seconde-main tend à se rapprocher de celle du neuf en raison de la disparité géographique et de la qualité des offres.
- C'est un secteur stratégique pour les entreprises nationales et régionales grâce à la **proximité directe de nombreux axes autoroutiers et de l'aéroport**.
- Avec un parc vieillissant et peu d'offres qualitatives en grandes surfaces, les grands comptes s'orientent vers la construction de clés en main.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	15 834	20 847	20 247	18 096	➔
Nombre de transactions	45	45	61	60	➔
Panier moyen	352	463	332	302	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	131 €/m ²	139 €/m ²	137 €/m ²	130 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	109 €/m ²	114 €/m ²	119 €/m ²	121 €/m²	➔
Part du neuf	53%	73%	63%	43%	➔
Part de location	80%	68%	84%	68%	➔

Segments de surfaces



Top 3 des transactions



BONDUELLE
2 600 m² au Parc Everest à Genas
Location – 130 €/m²

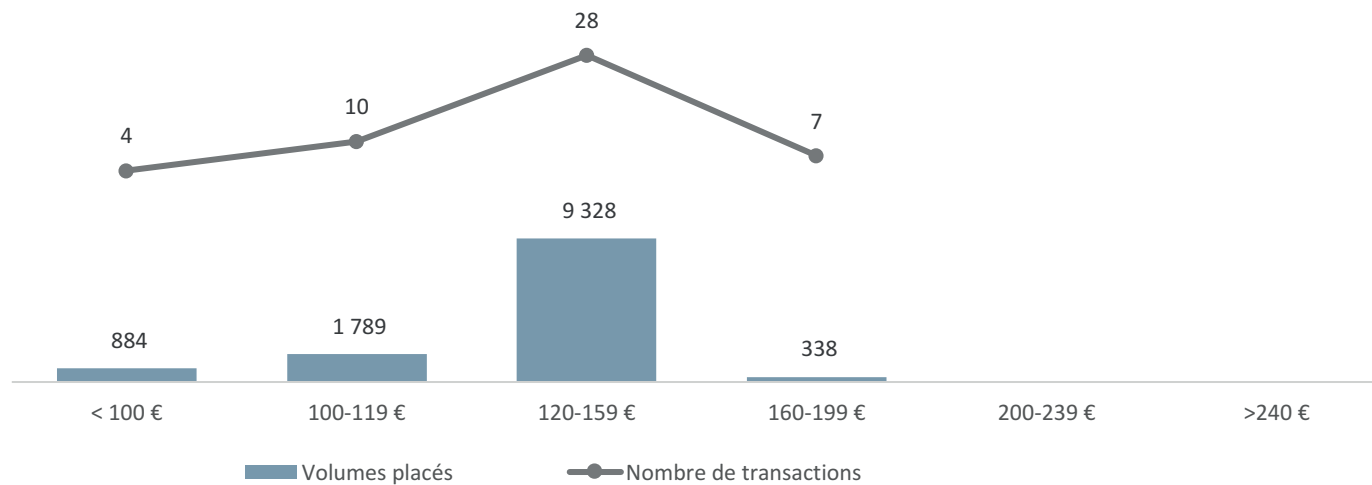


SAMSIC
2 030 m² à Bron
Acquisition – 1 278 €/m²



TEAM WORK
1 200 m² à Urban East à Saint-Priest
Acquisition – 2 000 €/m²

Valeurs locatives



Top 3 des secteurs d'activités

- 1. Commerce de gros**
3 207 m² - 13 transactions
- 2. Architecture & Ingénierie**
1 504 m² - 7 transactions
- 3. Information & Communication**
1 330 m² - 6 transactions

LIVRAISONS 2018

- EDEN ROC
- PARC EVEREST

SECTEUR ÉLARGI

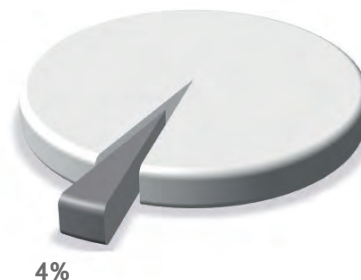
- ZAC DU PUISOZ (VÉNISSIEUX)
- PARC OL (DÉCINES)



- Le secteur Lyon 8 / Hôpitaux connaît une année atypique avec 3 transactions significatives à l'achat qui représentent 88% du volume transacté.
- La ville souhaite poursuivre sa volonté de développer le projet Lyon Biopôle grâce au Bioparc qui accueille cette année Médicina sur 5 736 m².

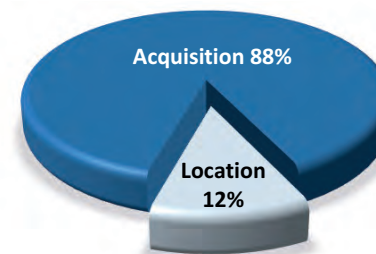
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 1%
2016 : 4%



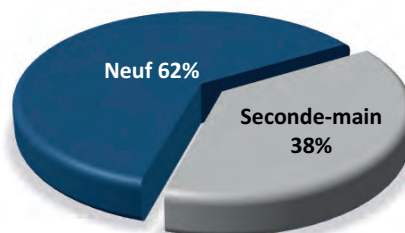
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



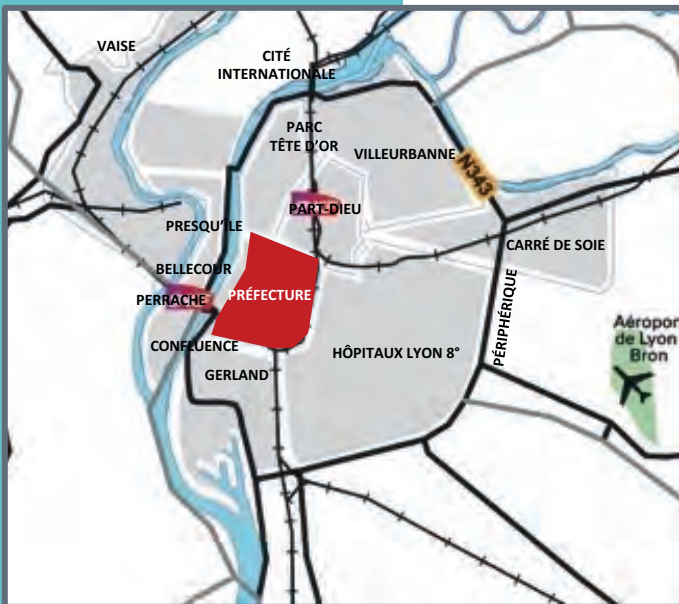
19 034 m²
Taux de vacance : 8,5%

Top 3 des transactions

- **MEDICINA**
5 736 m² au Bioparc
Acquisition - NC
- **MINISTERE DE L'INTERIEUR**
2 975 m² à l'espace Bataille
Acquisition - NC
- **TECH SOFT 3D**
1 710 m² au Bioparc
Acquisition - NC

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	5 577	2 564	10 929	12 005	➔
Nombre de transactions	10	10	21	11	➔
Panier moyen	558	256	520	1091	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	145 €/m ²	139 €/m ²	130 €/m ² **	*	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	144 €/m ²	117 €/m ²	152 €/m ²	150 €/m²	➔
Part du neuf	65%	13%	1%	62%	➔
Part de location	100%	91%	75%	12%	➔

* Pas de référence ** 1 seule valeur



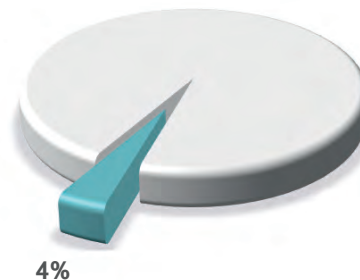
- Après une forte croissance en 2016 due aux transactions sur le **New Deal**, le secteur de la Préfecture / Universités retrouve ses standards avec **12 000 m² placés et 33 transactions**.
- On observe une **forte disparité** des loyers dans le neuf en raison du positionnement géographique des offres.

Top 3 des transactions

- **IONIS**
3 470 m² rue Etienne Rognon
Location – 173 €/m²
- **GFI**
2 168 m² au Tangram
Location – 195 €/m²
- **REX ROTARY**
931 m² à Hélios 7
Location – 210 €/m²

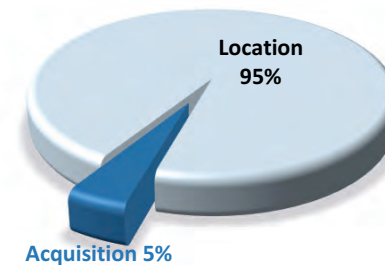
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 2%
2016 : 7%



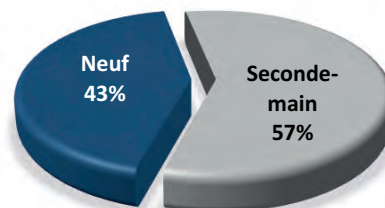
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



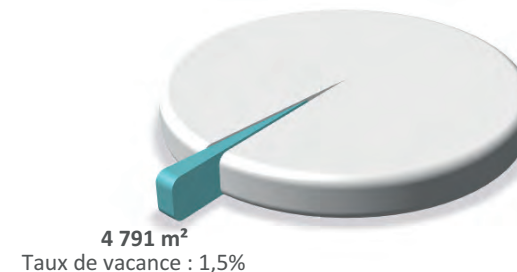
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%

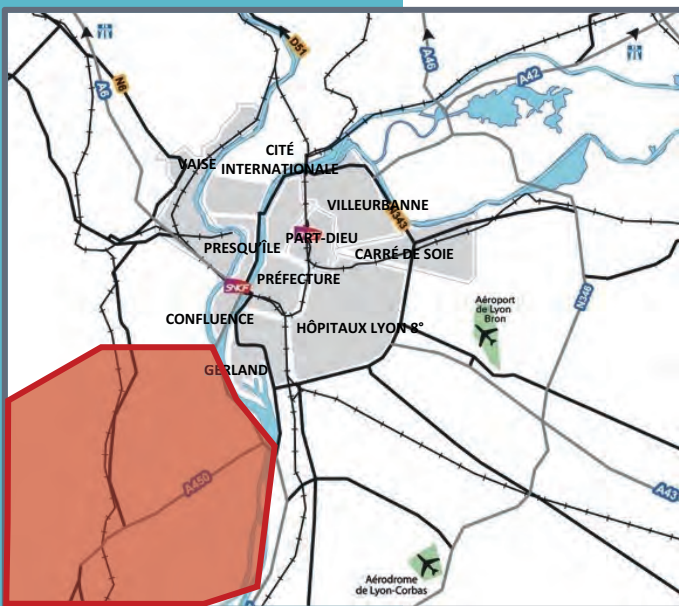


Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	15 211	6 786	21 294	11 879	➔
Nombre de transactions	21	23	40	33	➔
Panier moyen	724	295	532	360	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	217 €/m ²	198 €/m ²	245 €/m ²	209 €/m²	➔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	142 €/m ²	154 €/m ²	176 €/m ²	172 €/m²	➔
Part du neuf	82%	46%	61%	43%	➔
Part de location	91%	77%	62%	95%	➔



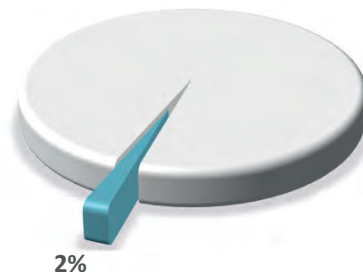
- Le secteur Grand Lyon Sud Ouest attire principalement des petites entreprises avec un panier moyen de 186 m².
- L'offre est principalement en seconde main, seulement **2 transactions ont été réalisées dans le neuf** sur Green Valley à Francheville.

Top des transactions

- **PREMEX EXPERTISE**
634 m² au Parc des Saules, à Oullins
Location – 94 €/m²
- **ARHM**
366 m² au Green Valley à Francheville
Location – 130 €/m²

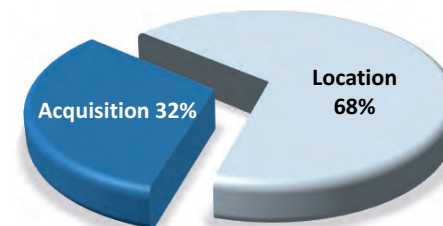
Part de marché dans l'agglomération lyonnaise

2015 : 1%
2016 : 3%



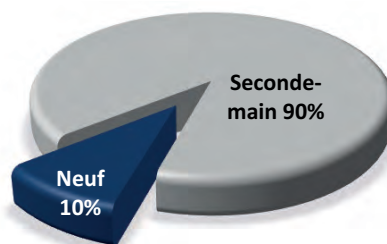
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



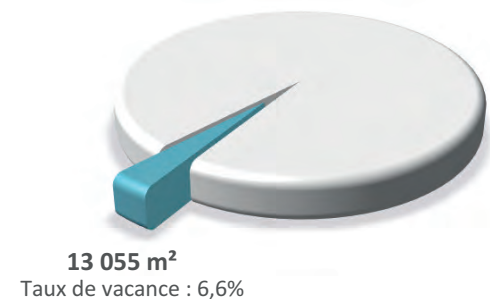
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf total marché : 46%



Stock disponible à 6 mois

397 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 6%



	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	1 100	2 094	8 561	4 823	➔
Nombre de transactions	8	10	15	26	➔
Panier moyen	138	209	571	186	➔
Valeurs locatives moyennes dans le neuf	*	125 €/m ²	*	130 €/m²**	
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	119 €/m ²	71 €/m ²	118 €/m ²	107 €/m²	➔
Part du neuf	0%	57%	64%	10%	➔
Part de location	77%	93%	16%	68%	➔

* Pas de référence ** 1 seule valeur

9-CONCLUSION & PERPECTIVES



- L'année 2017 est **revenue à l'équilibre** après une année 2016 exceptionnelle boostée par des deals XXL.
- La métropole séduit toujours les entreprises régionales et nationales et confirme sa capacité à répondre aux attentes de tous les utilisateurs. Les quartiers d'affaires intramuros et l'offre géographique large et équilibrée renforcent la place de Lyon en tant que challenger de Paris.
- 30 % des transactions de plus de 3 000 m² sont réalisés par des implantations d'envergure nationale (Nextdoor, Michelin ...).
- Lyon répond de manière positive aux évolutions des modes de travail avec l'implantation de Nextdoor sur deux immeubles emblématiques lyonnais (Silex 1 et Grand Hôtel Dieu) ainsi que Mama Work au City Hall...
- Ancrées dans la société du « tout, tout de suite », les entreprises anticipent leur déménagement à plus court terme et préfèrent s'implanter dans des immeubles disponibles rapidement.
- L'année 2018 va poursuivre sa croissance dans les mêmes tendances : un **marché sain et équilibré**.

LOCAUX D'ACTIVITES



LOCAUX D'ACTIVITÉS

1-CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

Demande
Placée

401 453 m²
362 transactions

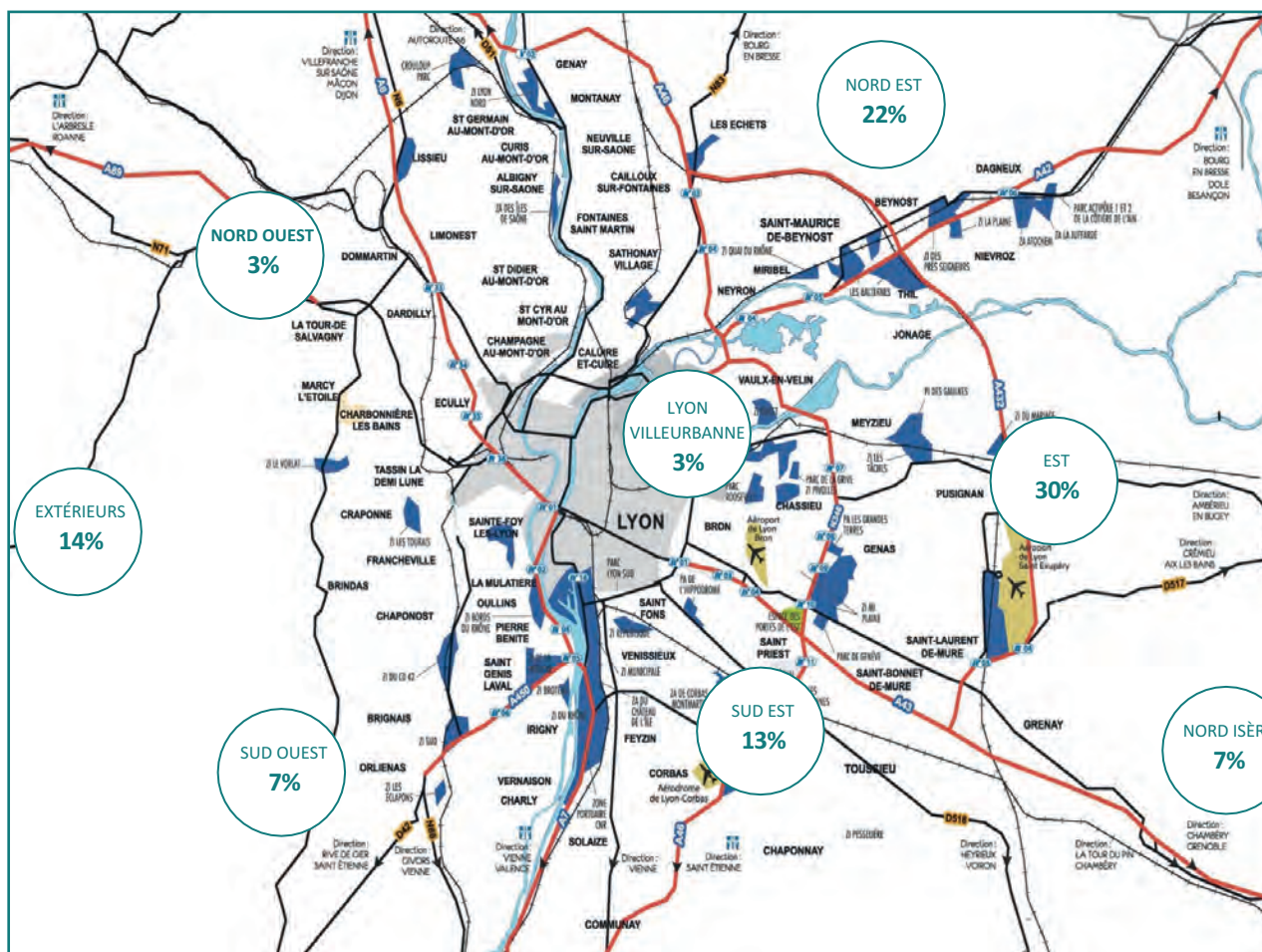
Acquisition

50%

50%

Location

Notre étude porte sur un découpage en 8 secteurs représentatifs du marché



19% Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

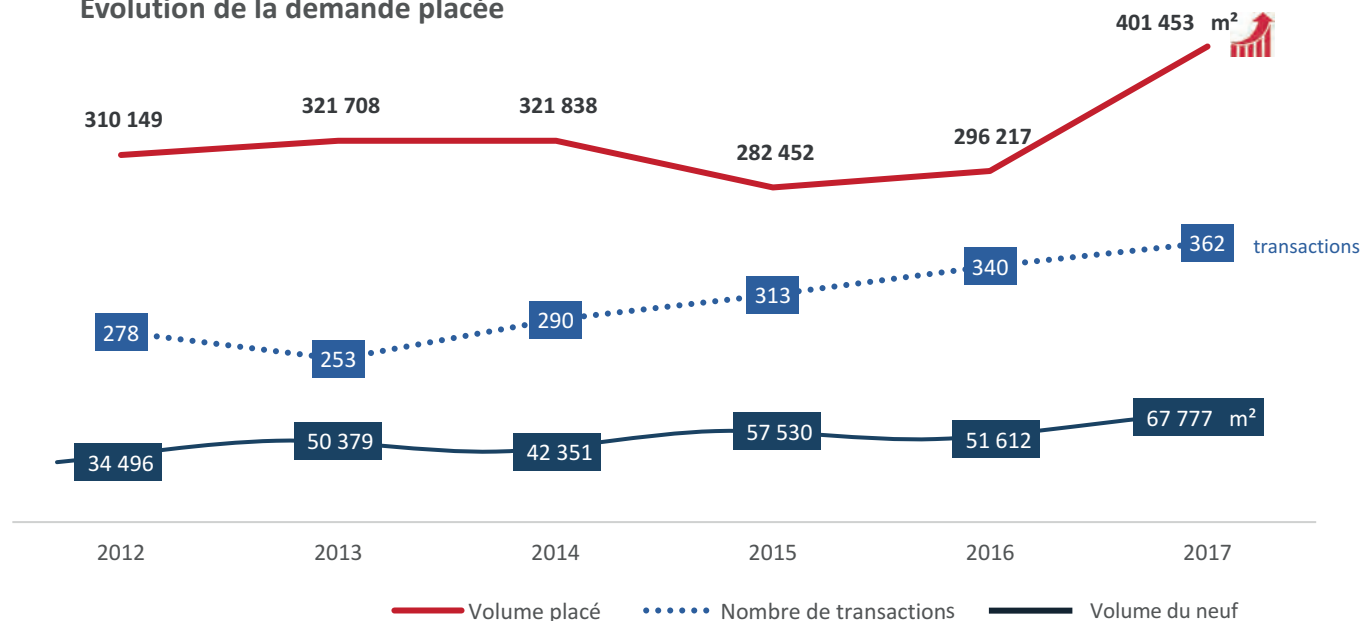
Offre disponible à 6 mois

700 000 m²

2-ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

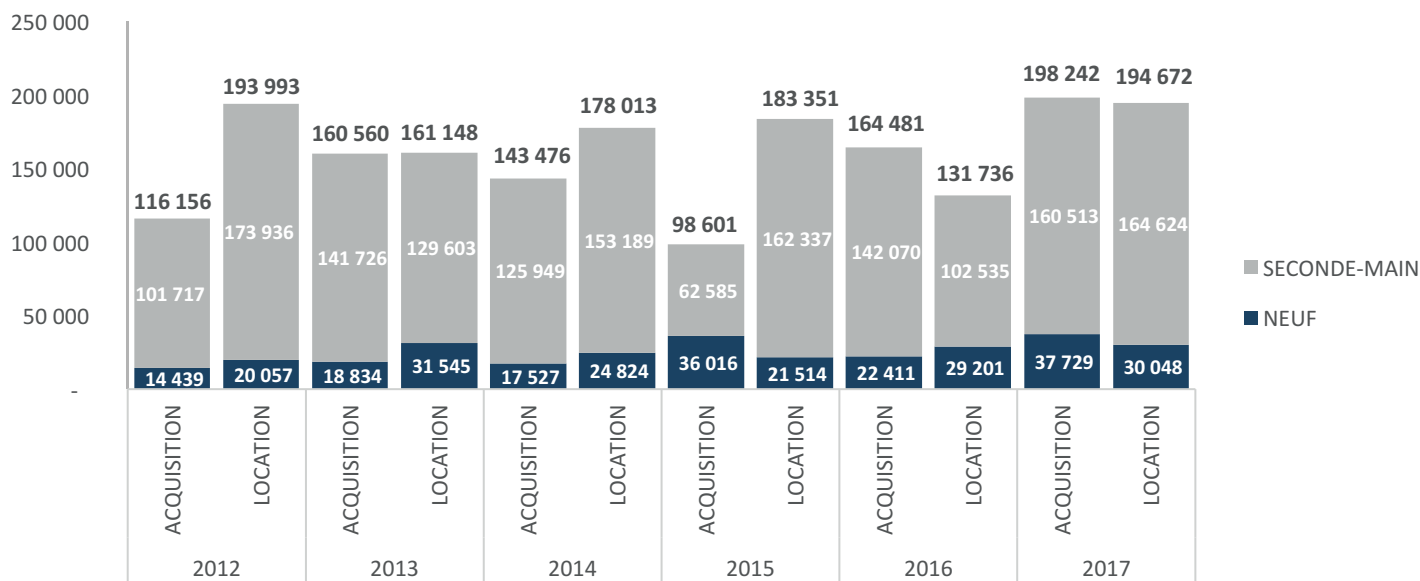


Evolution de la demande placée



- 2017 est une année **EXCEPTIONNELLE** avec plus de **400 000 m²** placés et **362 transactions** !
- Nous constatons une **parité entre acquisition et location** en volume mais **65% des deals** se signent à la **location**.
- La **part du neuf augmente légèrement** avec 19% du volume et près de 70 000 m² placés, soit 16 000 m² supplémentaires par rapport à 2016.

Répartition Acquisition / Location (en m²)



Volume placé par secteur

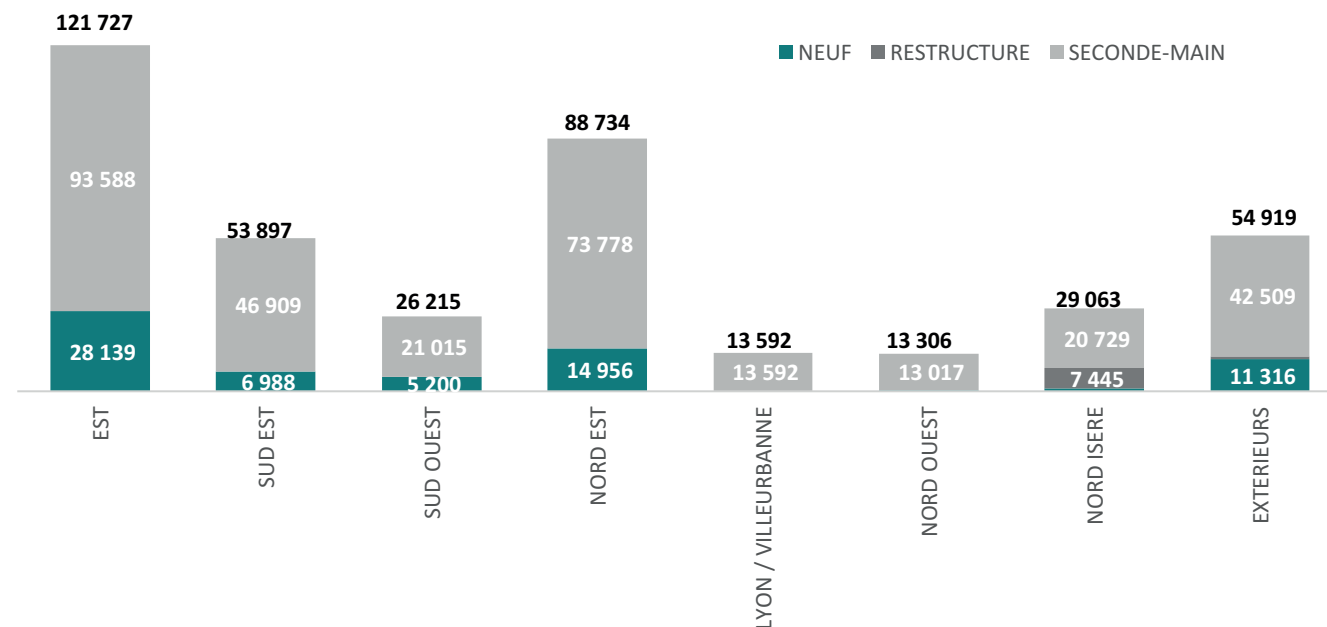
SECTEUR	2015		2016		EVOLUTION 2016-2017	2017	
	m ²	%	m ²	%		m ²	%
EST	122 932 m ²	44%	151 669 m ²	51%	→	121 727 m ²	30%
SUD EST	49 268 m ²	17%	29 919 m ²	10%	→	53 897 m ²	13%
SUD OUEST	20 647 m ²	7%	21 850 m ²	7%	→	26 215 m ²	7%
NORD EST	28 975 m ²	10%	25 580 m ²	9%	→	88 734 m ²	22%
LYON / VILLEURBANNE	15 426 m ²	5%	13 545 m ²	5%	→	13 592 m ²	3%
NORD OUEST	12 580 m ²	4%	13 253 m ²	4%	→	13 306 m ²	3%
NORD ISERE	11 342 m ²	4%	16 132 m ²	5%	→	29 063 m ²	7%
EXTERIEURS	21 282 m ²	8%	24 269 m ²	8%	→	54 919 m ²	14%
Total	282 452 m²	100%	296 217 m²	100%	→	401 453 m²	100%

- Le marché du **Grand Est** (Est et Sud Est) reste constant avec près de **175 000 m² transactés et 43% du volume placé**.
- Le **Nord Est** connaît une **année sans précédent** avec 60 000 m² placés de plus que 2016. Cette hausse du volume s'explique notamment par **2 deals XXL** (> 10 000 m²) : KR Promotion (25 000 m²) à Rillieux et EPF (13 000 m²) à Ambérieu en Bugey.
- L'année 2017 est marquée par un **nombre important de grands deals** (36 transactions > 2 500 m²) qui double par rapport aux années précédentes (21 en 2016 et 20 en 2015).

Répartition Acquisition / Location par segment de surfaces

SECTEUR	Total	< 249 m ²		250 à 499 m ²		500 à 999 m ²		1 000 m ² à 2 499 m ²		2 500 m ² à 4 999 m ²		> 5 000 m ²	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	137	9	23	8	24	14	18	13	19	4	3	1	1
SUD EST	41	1	5	3	7	1	4	3	11	2	2	1	1
SUD OUEST	32	1	8	1	5	1	10	1	4	-	-	-	1
NORD EST	32	5	4	3	2	2	1	6	1	3	1	4	-
LYON / VILLEURBANNE	26	0	8	2	3	2	9	1	1	-	-	-	-
NORD OUEST	24	0	5	1	10	1	4	1	2	-	-	-	-
NORD ISERE	24	0	3	2	6	2	1	2	3	2	3	-	-
EXTERIEURS	46	7	4	4	4	3	6	4	7	2	3	2	-
Total 2017	362	23	60	24	61	26	53	31	48	13	12	8	3
Total 2016	340	31	59	37	59	32	41	33	27	11	2	5	3
Total 2015	313	7	68	27	55	25	50	21	40	4	9	3	4

Répartition Seconde-main / Neuf par secteur



Répartition Seconde-main / Neuf par typologies de surfaces

	ACQUISITION				LOCATION				TOTAL
	NEUF	RESTRUCTURÉ	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	RESTRUCTURÉ	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 249 m ²	15		8	23	16		44	60	83
250 à 499 m ²	10		14	24	17	1	43	61	85
500 à 999 m ²	8		18	26	9		44	53	79
1 000 m ² à 2 499 m ²	5		26	31	7	1	40	48	79
2 500 m ² à 4 999 m ²	2	1	10	13	2	1	9	12	25
> 5 000 m ²	1		7	8			3	3	11
Total général	41	1	83	125	51	3	183	237	362

- L'Est regroupe la majorité du volume placé dans le neuf avec 28 139 m² (41%) .
- Le marché du neuf se réalise majoritairement sur des petites et moyennes surfaces : 82% des transactions dans le neuf sont sur des surfaces inférieures à 1 000 m².
- 56% des signatures dans le neuf se font à la location.

3-ANALYSE DES VALEURS FINANCIÈRES

Valeurs locatives moyennes par secteur

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m ² /an)			Seconde-main (€ HT HC/m ² /an)		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Est	85	75 - 85	85 - 100	53	40 - 55	40 - 65
Sud Est	84	75 - 85	80 - 95	54	50 - 55	50 - 65
Sud Ouest	55	75 - 85	85 - 100	49	50 - 55	50 - 65
Nord Est	102	75 - 85	80 - 95	49	50 - 55	50 - 65
Lyon / Villeurbanne	*	85 - 100	90 - 115	71	60 - 80	60 - 90
Nord Ouest	96	90 - 110	90 - 120	91	65 - 90	60 - 90
Nord Isère	55	65 - 85	70 - 85	36	35 - 45	35 - 50
Extérieurs	69	70 - 85	70 - 85	43	35 - 45	35 - 50

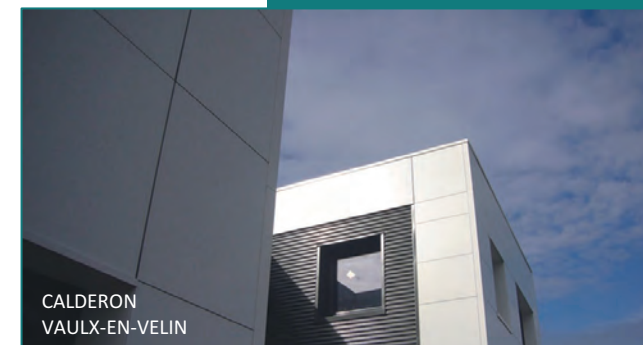
* Pas de références

- Le loyer moyen dans le seconde-main (**53€/m²**) connaît une légère baisse cette année liée aux grands deals transactés dans des bâtiments vieillissants (58€/m² en 2016).
- L'augmentation des coûts de construction impacte irrémédiablement les valeurs locatives dans le neuf.
- Après une forte hausse en 2016, les prix moyens à la vente se **stabilisent en 2017**.

Valeurs moyennes à l'acquisition par secteur

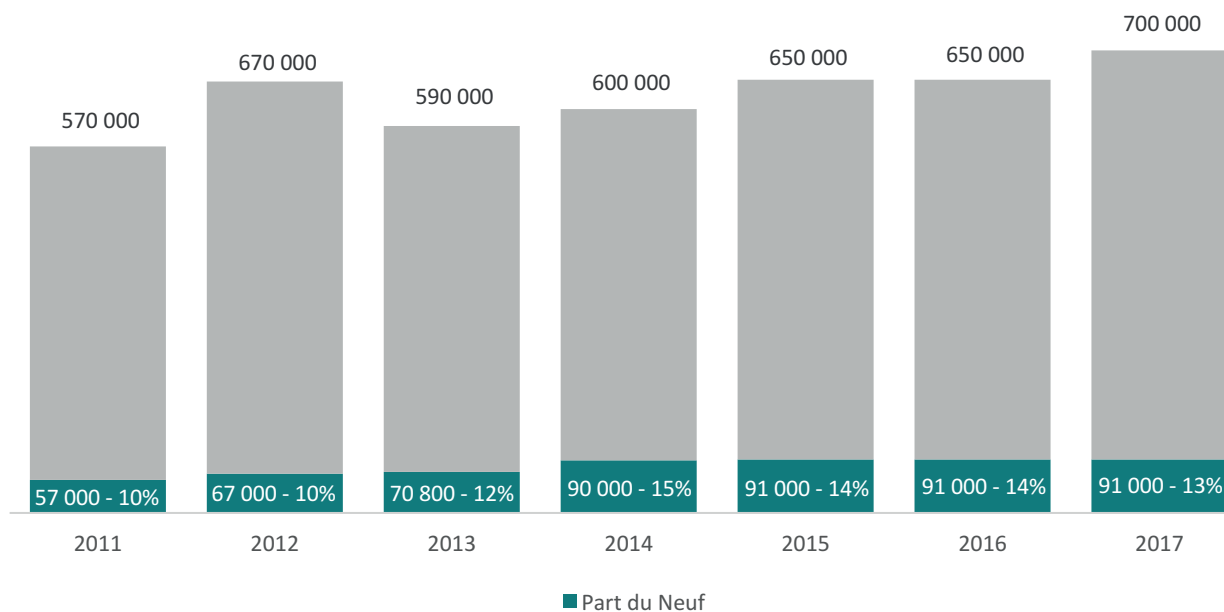
SECTEURS	Neuf (€ HT/m ²)			Seconde-main (€ HT/m ²)		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Est	1 077	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	561	450 - 700	450 - 800
Sud Est	901	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200	681	500 - 650	500 - 850
Sud Ouest	831	1 000 - 1200	1 000 - 1200	652	500 - 650	500 - 900
Nord Est	*	900 - 1 100	900 - 1 100	549	500 - 650	500 - 750
Lyon / Villeurbanne	*	1 200 - 1 500	1 200 - 1 500	881	850 - 1 000	850 - 1 050
Nord Ouest	1 229	1 200 - 1 400	1 200 - 1 400	911	1 000 - 1 200	1 000 - 1 200
Nord Isère	*	900 - 1 100	900 - 1 100	432	300 - 500	300 - 550
Extérieurs	*	800 - 1 000	800 - 1 000	338	350 - 500	300 - 550

* Pas de références



4-ANALYSE DE L'OFFRE

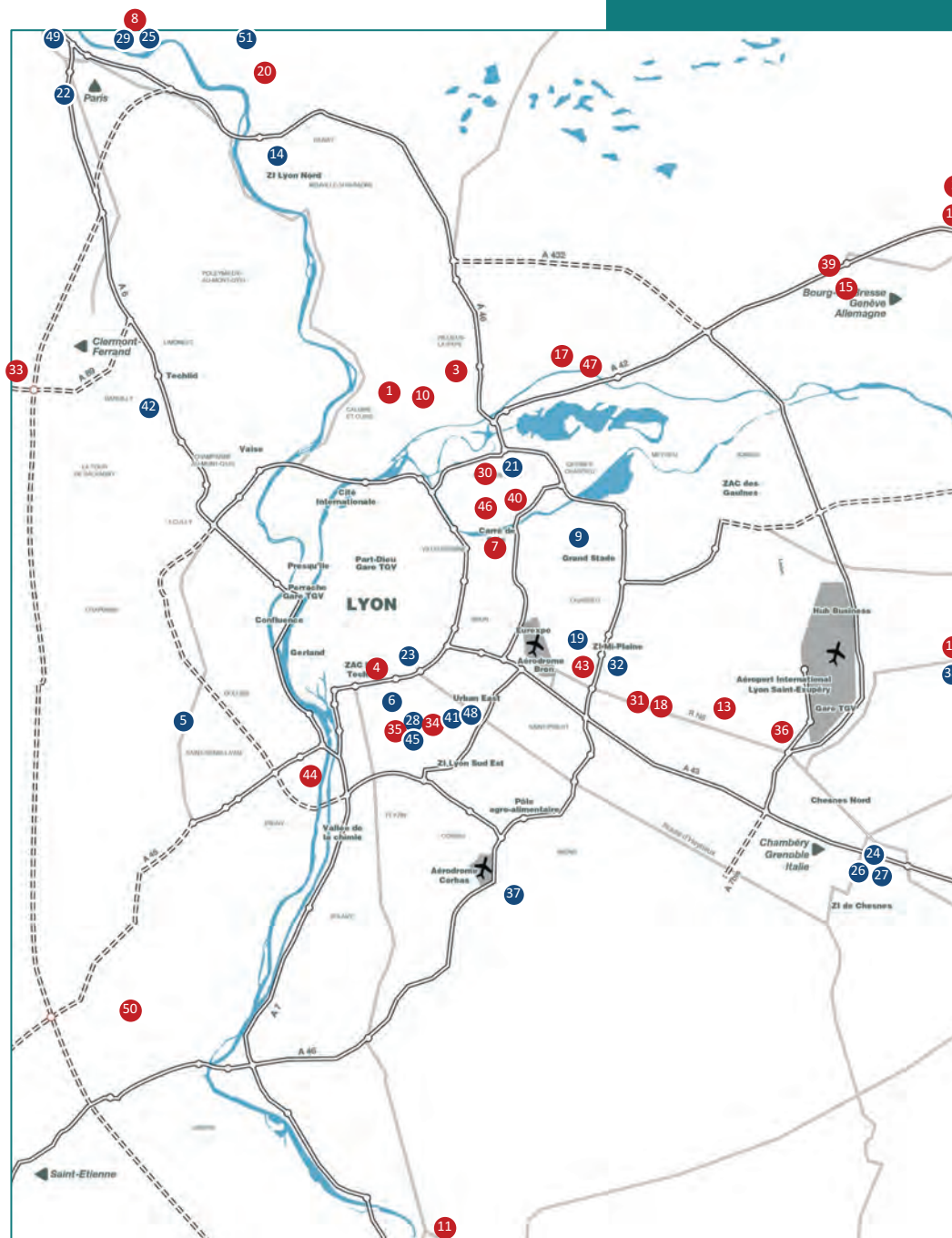
Offre disponible à 6 mois en m²



- L'offre disponible cette année atteint **700 000 m² dont 91 000 m² dans le neuf.**
- L'offre neuve contribue à **renouveler le parc** principalement sur les petites et moyennes surfaces, majoritairement sur le Grand Est.

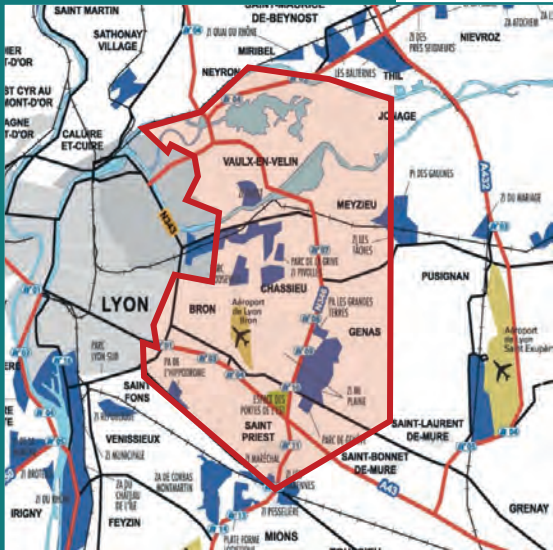
5-IMPLANTATIONS DES GRANDS GROUPES (> 2000 m²)

SECTEUR	COMMUNE	SURFACE	ETAT	N°	PRENEUR
VAL DE SAÔNE	RILLIEUX LA PAPE	25 259	SECONDE-MAIN	1	EPF
CÔTIÈRE	AMBERIEU EN BUGEY	13 250	SECONDE-MAIN	2	SCI MISTRALE
VAL DE SAÔNE	RILLIEUX LA PAPE	9 965	NEUF	3	AKAR SUD
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	7 360	SECONDE-MAIN	4	ELIMMO
GRAND LYON SUD OUEST	CHAPONOST	7 056	SECONDE-MAIN	5	
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	6 237	SECONDE-MAIN	6	
GRAND LYON NORD EST	DECINES CHARPIEU	6 228	SECONDE-MAIN	7	
EXTÉRIEURS NORD	JASSANS RIOTTIER	5 850	SECONDE-MAIN	8	AO2B
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	5 280	SECONDE-MAIN	9	MAFDEL
VAL DE SAÔNE	RILLIEUX LA PAPE	5 200	SECONDE-MAIN	10	H+VALVES & CREAT
VIENNE AGGLO	PONT EVEQUE	5 000	SECONDE-MAIN	11	SARL SKAFIN
CÔTIÈRE	AMBERIEU EN BUGEY	4 750	SECONDE-MAIN	12	SAS JMPS EPOXY
EST LYONNAIS	SAINT BONNET DE MURE	4 500	SECONDE-MAIN	13	
VAL DE SAÔNE	GENAY	4 402	SECONDE-MAIN	14	EUROCAST REYRIEUX
CÔTIÈRE	BALAN	4 090	SECONDE-MAIN	15	
NORD ISÈRE	CREMIEU	4 000	RESTRUCTURÉ	16	FONCIERE DES PLATIERES
CÔTIÈRE	MIRIBEL LES ECHETS	3 887	SECONDE-MAIN	17	
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	3 800	NEUF	18	GESTIMM-NORD
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	3 769	SECONDE-MAIN	19	TOOL STATION
EXTÉRIEURS NORD	REYRIEUX	3 582	NEUF	20	LOKASE
GRAND LYON NORD EST	VAULX EN VELIN	3 500	SECONDE-MAIN	21	INITIAL
EXTÉRIEURS NORD	POMMIERS	3 397	NEUF	22	
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	3 381	NEUF	23	FELIX TRANSPORT
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 350	SECONDE-MAIN	24	ABRASERVICE
EXTÉRIEURS NORD	JASSANS RIOTTIER	3 240	SECONDE-MAIN	25	KUEHNE ET NAGEL
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 145	RESTRUCTURÉ	26	CIFFREO BONA
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 863	SECONDE-MAIN	27	
GRAND LYON SUD EST	CORBAS	2 733	SECONDE-MAIN	28	
EXTÉRIEURS NORD	JASSANS RIOTTIER	2 715	SECONDE-MAIN	29	LA BOUTIQUE OFFICIELLE
GRAND LYON NORD EST	VAULX EN VELIN	2 700	SECONDE-MAIN	30	AUTOMOBILES
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	2 615	SECONDE-MAIN	31	NAVYA
GRAND LYON EST	GENAS	2 589	SECONDE-MAIN	32	LEASEPLAN FRANCE
EXTÉRIEURS OUEST	PONTCHARRA	2 500	SECONDE-MAIN	33	LYSEO
GRAND LYON SUD EST	MIONS	2 500	SECONDE-MAIN	34	
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	2 500	SECONDE-MAIN	35	
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 500	SECONDE-MAIN	36	
EXTÉRIEURS SUD	CHAPONNAY	2 475	SECONDE-MAIN	37	
NORD ISÈRE	VILLEMOIRIEU	2 400	SECONDE-MAIN	38	STEEL FORM
CÔTIÈRE	BELIGNEUX	2 370	SECONDE-MAIN	39	FIVES INTRA LOGISTICS
GRAND LYON NORD EST	VAULX EN VELIN	2 200	SECONDE-MAIN	40	COMPAGNIE DES TANNEURS
GRAND LYON SUD EST	MIONS	2 194	SECONDE-MAIN	41	
GRAND LYON NORD OUEST	DARDILLY	2 155	SECONDE-MAIN	42	TRANSPORTS ROUTE SERVICES
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	2 145	NEUF	43	CENTRALE BIO
GRAND LYON SUD OUEST	IRIGNY	2 125	SECONDE-MAIN	44	AC LOGISTIQUE
GRAND LYON SUD EST	CORBAS	2 076	SECONDE-MAIN	45	
GRAND LYON NORD EST	VAULX EN VELIN	2 070	SECONDE-MAIN	46	
CÔTIÈRE	MIRIBEL LES ECHETS	2 069	SECONDE-MAIN	47	KR PROMOTION
GRAND LYON SUD EST	MIONS	2 063	SECONDE-MAIN	48	EVERIAL
EXTÉRIEURS NORD	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	2 050	SECONDE-MAIN	49	
EXTÉRIEURS OUEST	MORNANT	2 010	SECONDE-MAIN	50	
EXTÉRIEURS NORD	REYRIEUX	2 000	SECONDE-MAIN	51	VR2



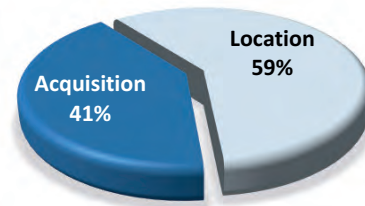
● Acquisition ● Location

GRAND EST (EST – SUD EST) 175 624 m² placés - 178 transactions – 43% du volume placé



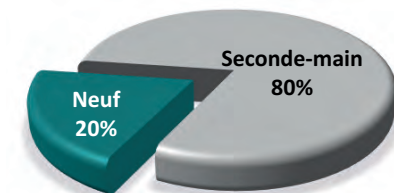
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 50%



Ventilation Neuf / Seconde-main

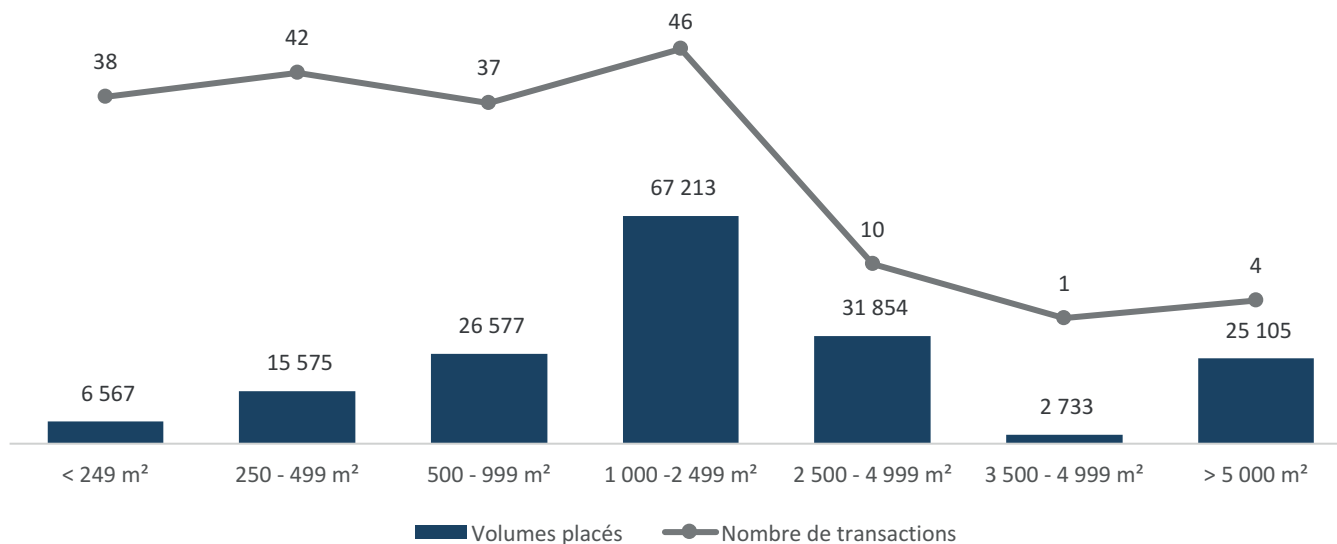
Part du neuf total marché : 19%



- Le Grand Est reste stable.
- C'est un marché équilibré entre location et acquisition.
- Le Grand Est comptabilise le plus grand volume dans le neuf avec plus de 35 000 m² transactés (20%).
- Avec un panier moyen de 980 m², le Grand Est peut satisfaire tous les types d'entreprises de la TPE aux grands comptes.

	2014	2015	2016	2017	TENDANCE
Volumes placés	201 316	172 200	181 588	175 624	➔
Nombre de transactions	185	188	182	178	➔
Paniers moyens	1088	916	998	987	➔
Part du neuf	13%	23%	17%	20%	➔
Part de location	57%	64%	43%	59%	➔

Typologies des surfaces transactées



Top 3 des transactions



AUTOMOBILE
7 360 m² chemin du Génie à Vénissieux
Acquisition – 340 €/m²

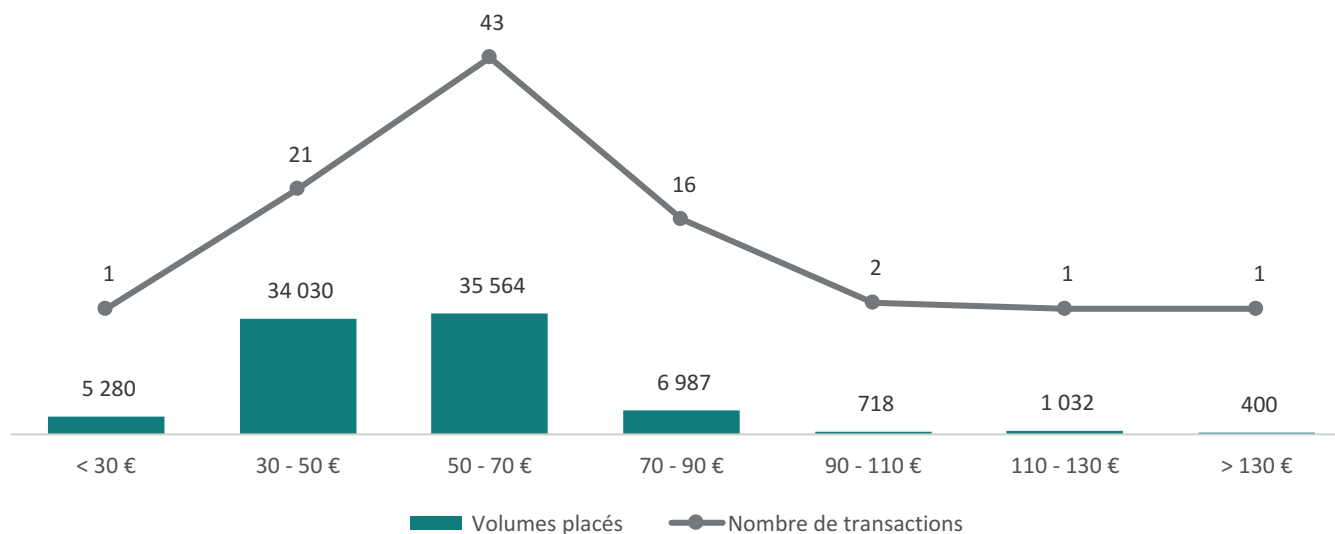


NAVYA
6 237 m² rue André Sentuc à Vénissieux
Location – 41€/m²



FELIX TRANSPORT
6 228 m² rue Wilson à Décines Charpieu
Acquisition – 358 €/m²

Valeurs locatives transactées dans le seconde-main



TENDANCES ET PERSPECTIVES

Demande →

Évolution du stock →

Création de surface →

Loyers →

Prix →

7- QUELQUES PROJETS A VENIR

2018

2019



JACQUARD II
Chassieu



MAJOLAND
Meyzieu



BARBEZAT
Décines-Charpieu



PARC EVEREST
Genas



ACTIPARC DES CHÊNES
Saint-Genis-les-Ollières



PARC BLÉRIOT
Chassieu



BO PRIEST II
Saint-Priest



GREENOPOLIS 3
Lyon-Vaise



PARC ILIADE
Vénissieux



PARC SAINT-BONNET-DE-MURE
Saint-Bonnet-de-Mure



PARC SATHONAY
Sathonay Camp

8-CONCLUSION & PERSPECTIVES



- L'année 2017 est une **année exceptionnelle** liée aux deals XXL réalisés principalement dans le Nord Est. Le volume placé en 2018 devrait **revenir dans les standards** avec un marché plus équilibré en termes de typologie de surfaces.
- Nous constatons que la **tertiarisation ne cesse d'augmenter** et se confirme par une proportion 70/30.
- La **pénurie de foncier en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes** se poursuit et impacte les valeurs.
- Les bons résultats de ces dernières années traduisent **le dynamisme industriel de la région** et sa capacité à attirer des **grands groupes comme les PME-PMI dans la métropole.**

LOGISTIQUE



SAINT-QUENTIN-FALLAVIER
ISÈRE



PONT D'AIN
AIN



SAINT-LAURENT-DE-MURE
RHÔNE



SAINT-QUENTIN-FALLAVIER
ISÈRE

1-CHIFFRES CLÉS ET CARTOGRAPHIE DES SECTEURS

**Demande
Placée**

356 000 m²
20 transactions

Bâtiments
Classe A

70%

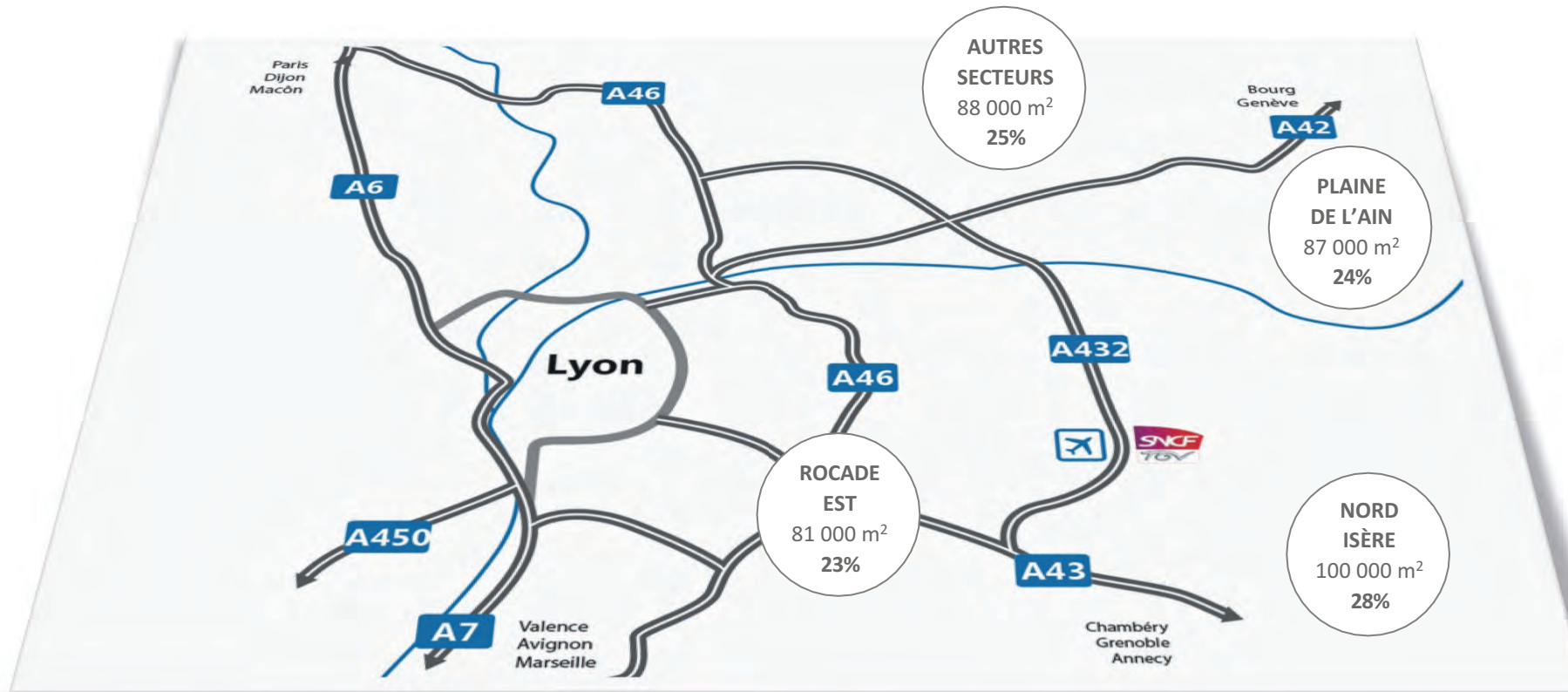
30%

Bâtiments
Classe B

Répartition de la demande placée par secteur

Offre disponible
à 6 mois

200 000 m²



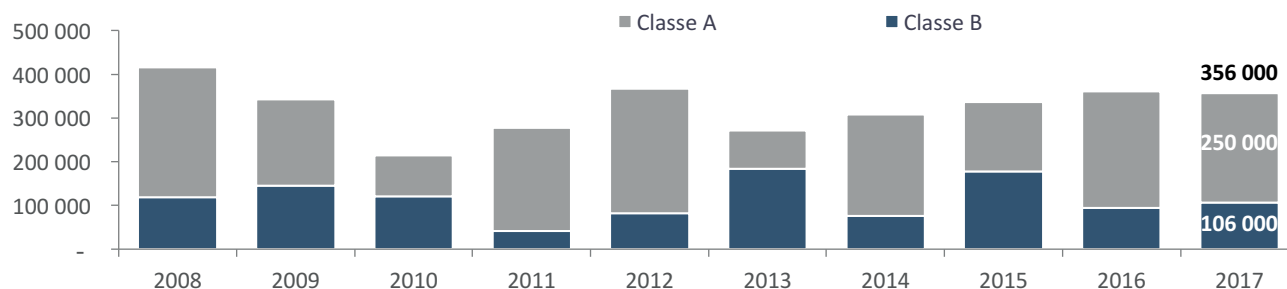
2-LA DEMANDE PLACÉE

Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
ACTION	Belleville	64 000 m ²
DESCOURS ET CABAUD	Pont d'Ain	43 000 m ²
GLD	Villard-Bonnot	24 000 m ²
XPO LOGISTICS	Saint-Quentin-Fallavier	24 000 m ²
GEFCO	Saint-Quentin-Fallavier	20 786 m ²
GEODIS	Saint-Quentin-Fallavier	19 500 m ²
STEF TFE	Vaulx-Milieu	18 000 m ²
BBL/CHARVIN LOGISTIQUE	Saint-Quentin-Fallavier	18 000 m ²
OKAIDI	Dagneux	18 000 m ²
XPO LOGISTICS	Dagneux	18 000 m ²



Evolution de la demande placée



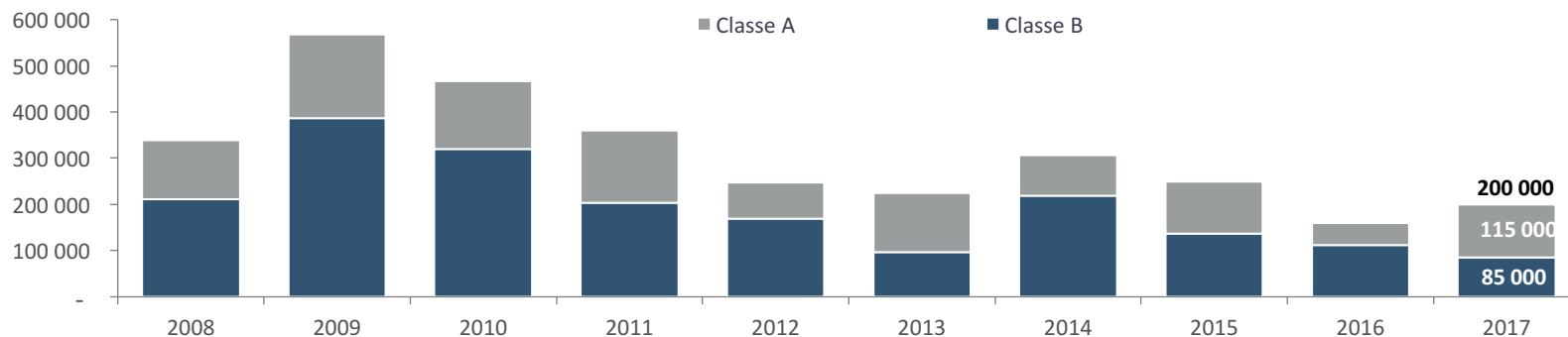
Répartition de la demande placée par taille de transactions

SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
INFÉRIEUR À 10 000 M ²	44 000 m ²	13%	7
DE 10 000 M ² À 19 999 M ²	136 000 m ²	38%	8
DE 20 000 M ² À 39 999 M ²	69 000 m ²	19%	3
SUPÉRIEUR À 40 000 M ²	107 000 m ²	30%	2
Total	356 000 m²	100%	20

- Un marché toujours dynamique
- Demande soutenue et offre neuve adaptée sur un périmètre élargi autour de Lyon
- Ratio prestataires / chargeurs équilibré : 55% / 45%
- 6 clés-en-main pour un total de 97 000 m²
- Succès des opérations en blanc
- Nouvelle géographie de la demande placée : hégémonie Nord-Isère menacée par problématique du foncier

3-L'OFFRE IMMÉDIATE

Evolution de l'offre immédiate



- Niveau d'offre immédiatement disponible à 6 mois toujours faible
- 40% de l'offre immédiate constituée de bâtiments de classe B
- Succès et poursuite du blanc avec 2 nouvelles opérations en 2018

Répartition de l'offre par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	140 000 m ²	70%
ROCADE EST	30 000 m ²	15%
PLAINE DE L'AIN	30 000 m ²	15%
TOTAL	200 000 m²	100%

4-L'OFFRE POTENTIELLE

Offre potentielle de développement

- Hausse significative des projets mais en intégrant un périmètre très élargi
- Moins de 50 000 m² de projets en gris sur les secteurs prime
- Mise en œuvre politique foncière toujours compliquée, mais ponctuellement opportunités pour des opérations ou clients choisis, y compris en requalification

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	312 000 m ²	8
ROCADE EST	78 000 m ²	2
PLAINE DE L'AIN	40 000 m ²	1
Total 2017	430 000 m²	11
Secteurs alternatifs autour de Lyon		
Nord de Lyon	310 000 m ²	4
Sud et Est de Lyon	160 000 m ²	3
Autres Vallée du Rhône	180 000 m ²	5

5-LES VALEURS LOCATIVES

Valeurs locatives (€ HT HC/m²/an)

SECTEUR	CLASSE A	CLASSE B
Valeurs de présentation	43 - 47	39 - 43
Valeurs transactées	41- 46	38 - 42



- Légère évolution à la hausse
- Valeurs présentées proches des valeurs transactées
- Hors cas spécifiques, maintien des mesures d'accompagnement (généralement un mois par année d'engagement)

6-CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

- Dopée par l'Île-de-France et la grande distribution, l'année 2017 restera un très grand millésime pour le marché de l'immobilier logistique français avec une demande placée record de près de 3,3 millions de m² (+ 20 % par rapport à 2016). Si la performance de Lyon est moins spectaculaire puisqu'elle se maintient à un niveau de commercialisation sensiblement égal à celui de 2016, elle se situe toutefois dans la fourchette haute de la moyenne des dix dernières années.
- En région lyonnaise, comme au niveau national, on estime que les perspectives du marché sont positives, compte tenu que les dynamiques observées seront encore à l'œuvre en 2018. Réorganisation de la supply-chain de la grande distribution, intégration de mécanisation et robotisation, évolution des modes de consommation (e-commerce), nouvelle réglementation (cellules de 12 000 m²...) et enfin embellie du climat économique, incitent à l'optimisme pour cette année.
- Du fait de la rareté endémique du foncier dédié à la logistique en région lyonnaise, on assiste à l'émergence de nouveaux projets de développement dans un périmètre élargi (régions de Saint-Etienne ou de Bourg-en-Bresse), qui devraient permettre de répondre aux demandes XXL pouvant s'exprimer.



LE NEW DEAL
LYON 7



LE SILEX
LYON 3



PÔLE PIXEL
VILLEURBANNE

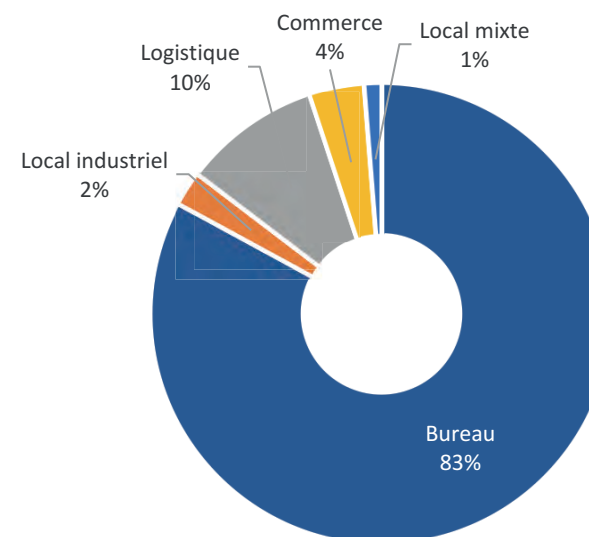
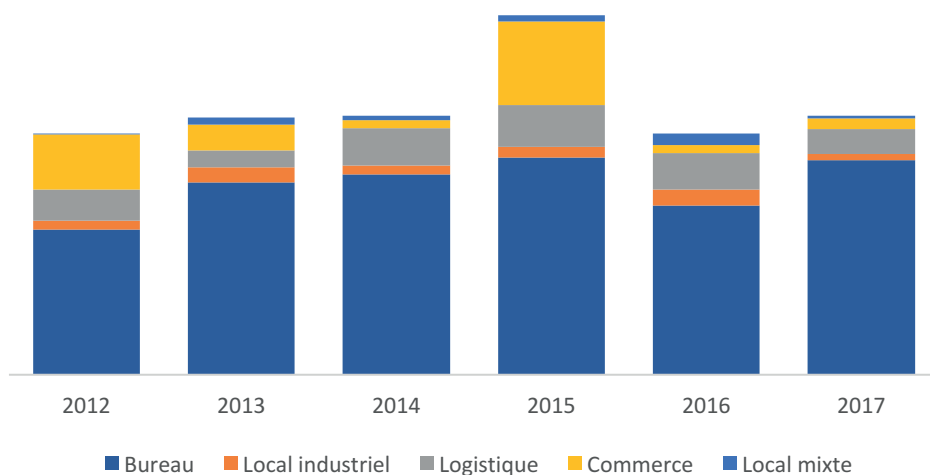
INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT

1-LES MONTANTS INVESTIS (en millions d'euros)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bureau	219	259	159	227	116	363	509	672	702	760	592	752
Local industriel	57	28	15	14	24	18	29	56	32	37	56	22
Logistique	55	36	43	8	46	10	109	58	128	147	129	87
Commerce	0	0	0	0	0	0	193	89	29	292	26	35
Local mixte	3	8	2	1	6	3	5	26	16	23	42	11
Pôle santé	0	0	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0
Total	334	331	220	250	192	394	845	900	994	1 259	845	907

- Le volume des investissements **est toujours conséquent** mais bridé par le **peu d'offres disponibles**.
- La majeure partie des transactions investissement est toujours réalisée sur le **bureau (plus de 80%)**.
- Les autres classes d'actifs sont également recherchées par les investisseurs. Le **peu d'offres** explique les volumes de transaction faibles.

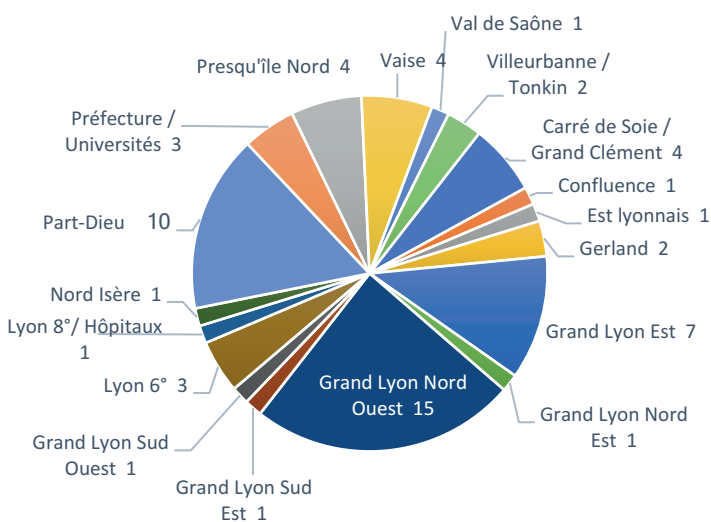


2-RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

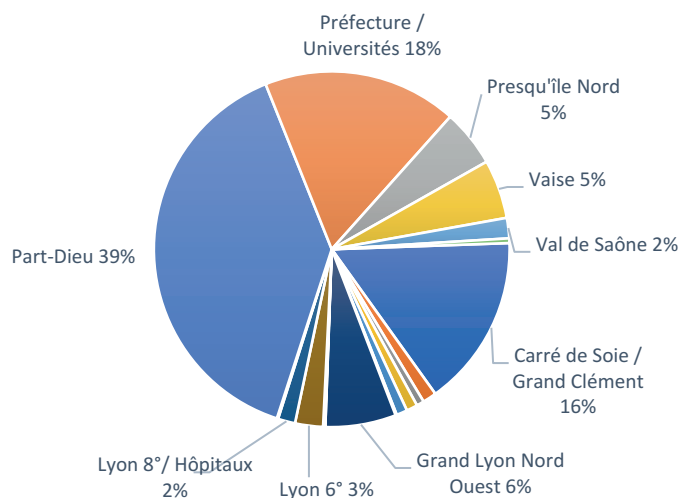
	Bureau		Local industriel		Logistique		Local mixte		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	8,5	21	3,6	6			1,6	2	0,9	1	14,5	30
1 à 5 M€	45,9	17	18,4	9	11,9	3	4,0	2			80,1	31
5 à 15 M€	97,9	11			34,9	3	5,2	1			138,0	15
15 à 50 M€	201,4	9			40,8	2			34,2	1	276,3	12
> 50 M€	398,6	4									398,6	4
Total 2017	752	62	22	15	87	8	11	5	35	2	907	92
Total 2016	592	60	56	17	129	8	42	5	26	9	845	99

3-BUREAUX : RÉPARTITION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

En nombre de transactions



En % de montants investis (M€)



- Le montant moyen des investissements en 2017 atteint **9,8 millions d'euros**, soit près d'1,5 million de plus que l'an passé.
- 2017 voit le retour des deals XL.
- Les secteurs les plus recherchés par les investisseurs en bureau sont **la Part-Dieu, Gerland et le Carré de Soie**.
- **La Préfecture, le Carré de Soie et la Part-Dieu** regroupent les volumes les plus importants (73% des montants investis).
- Le **Grand Lyon Nord Ouest** (Techlid) reste le marché **le plus dynamique** en nombre de transactions avec 15 deals.
- Les **foncières privées** demeurent les acteurs majeurs des investissements réalisés dans les **secteurs périphériques** de la métropole.

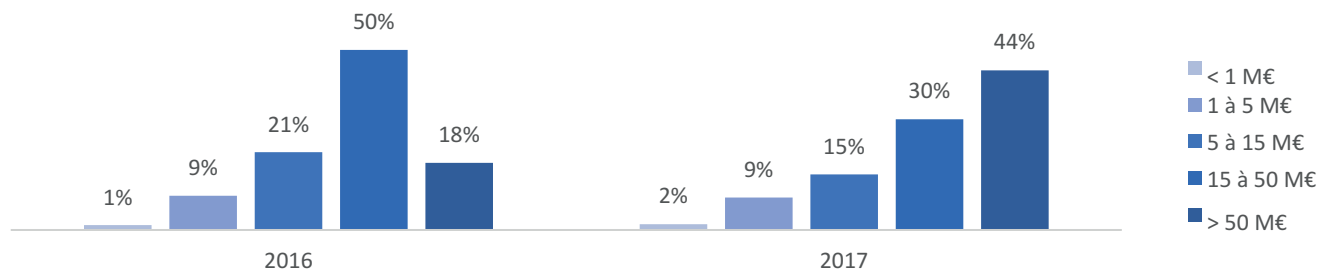
4-RÉPARTITION PAR TRANCHE DE MONTANTS INVESTIS

- L'année 2017 a été marquée par d'importantes transactions. Les plus significatives en terme de volume ont été réalisées sur :
 - Le **New Deal** dans le 7^{ème} arrondissement par un investisseur allemand (plus de 120M€)
 - Le **Silex** à la Part Dieu avec la prise de participation d'un assureur français dans l'opération (plus de 144M€)
 - Le **New Age** à la Part Dieu acquis par un promoteur qui redéveloppera l'immeuble au départ du locataire Orange (plus de 60M€)

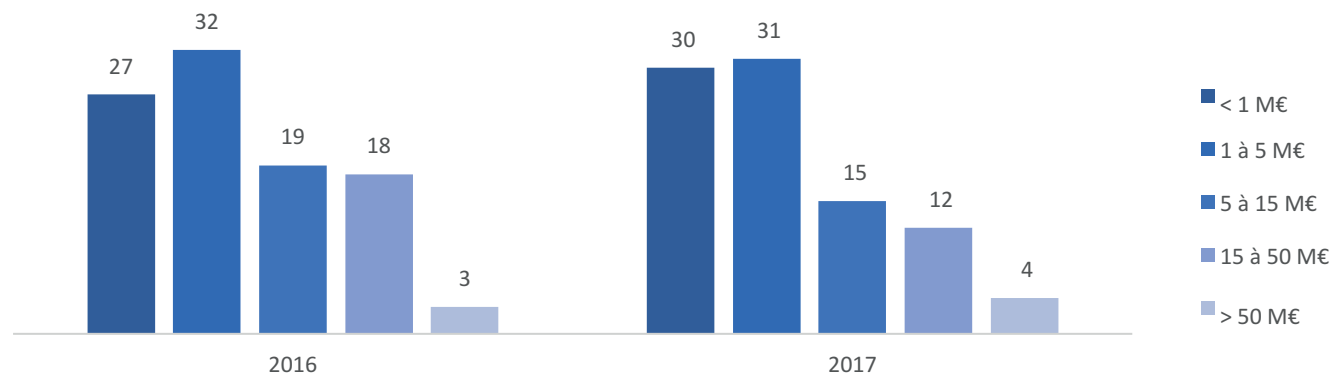
- Près des deux tiers des transactions sont réalisés sur des **volumes unitaires inférieurs à 5M€** représentant environ 10% des montants investis.

- Les 4 transactions >50 M€ représentent quant à elles 44 % des montants investis (3 transactions représentant 18% des montants en 2016).

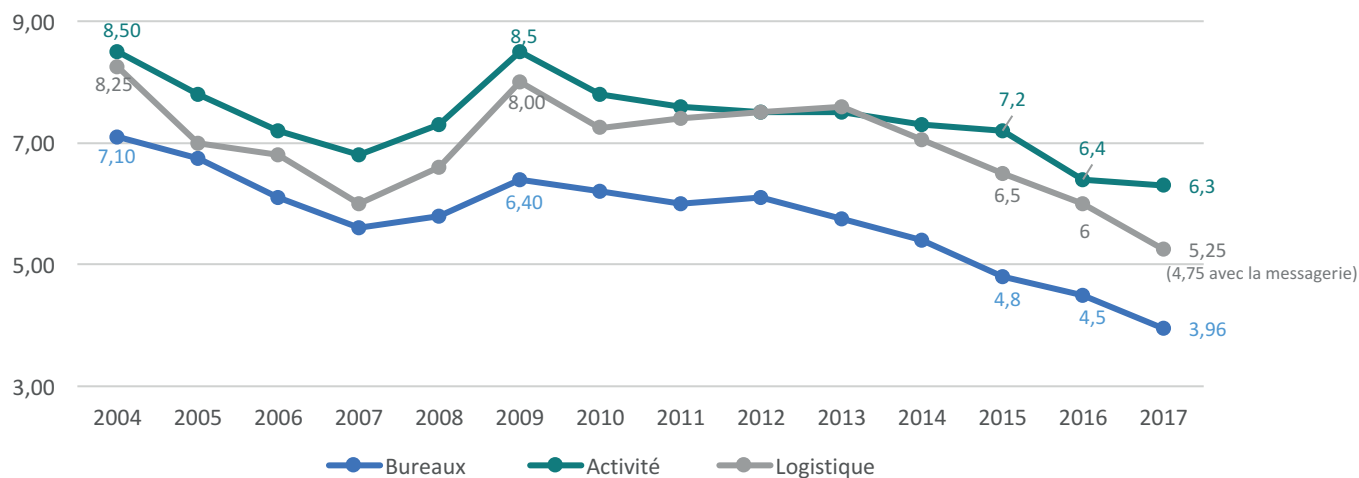
En montants investis (M€)



En nombre de transactions



5-ÉVOLUTION DES TAUX PRIME



- Le **taux prime lyonnais a été réalisé à la Part Dieu** sur un immeuble de 4 500m² lourdement restructuré en 2013. Il a été acquis par une SCPI à 3,96%.
- L'ensemble des classes d'actifs connaît une **compression des taux** et plus particulièrement la logistique.
- Le marché Lyonnais reste **moins cher que le marché parisien** tant en termes de loyer que de prix métrique. Néanmoins, les taux de rendement continuent de baisser pour se rapprocher des taux de la capitale.



6-CONCLUSION & PERSPECTIVES

- **L'attrait de la métropole pour les investisseurs ne cesse de s'accroître**, en dépit du peu de produits disponibles et de la poursuite de la compression des taux. Observée de manière régulière depuis 2012, elle se confirme en 2017.
- Les **acteurs privés** restent très actifs et s'adaptent à la baisse des rendements.
- L'attractivité des **opérations en blanc** se maintient, favorisée par le peu d'offres disponibles et le faible taux de vacance de certains secteurs.
- Les rénovations, les bâtiments neufs et les projets à venir confortent le **rajeunissement général du parc immobilier** de l'agglomération.
- Le **marché reste attentiste quant à l'évolution des taux en 2018**, suite à la hausse des taux d'intérêt observée aux Etats Unis fin 2017 et à l'évolution incertaine de l'inflation en France.

UNE SELECTION DE NOS TRANSACTIONS

Bureaux



LDLC
Bâtiment LDLC
Limonest



ESKER
Tour Cristal Parc
Villeurbanne



MCE5
View one
Villeurbanne

Activité



ROLESCO
Saint-Fons



SWAGELOK
Genas



MAFELEC
Saint-Bonnet-de-Mure

Logistique



DSV
Saint-Laurent-de-Mure



DESCOURS & CABAUD
Pont-d'Ain



CHARVIN / BBL
Saint-Quentin-Fallavier

Investissement



PRÉ DE L'ETANG
Limonest
Bureaux



POLE PIXEL
Villeurbanne
Bureaux et activités



LE SERVANT
Lyon 7
Bureaux



Cette étude a été réalisée par :

Jean-Pascal DENYS

Maryse CADEGROS

Valérie MELON

Louis-Robert LAJUGIE

Agnès BUGUET

Fleur du BOURGUET

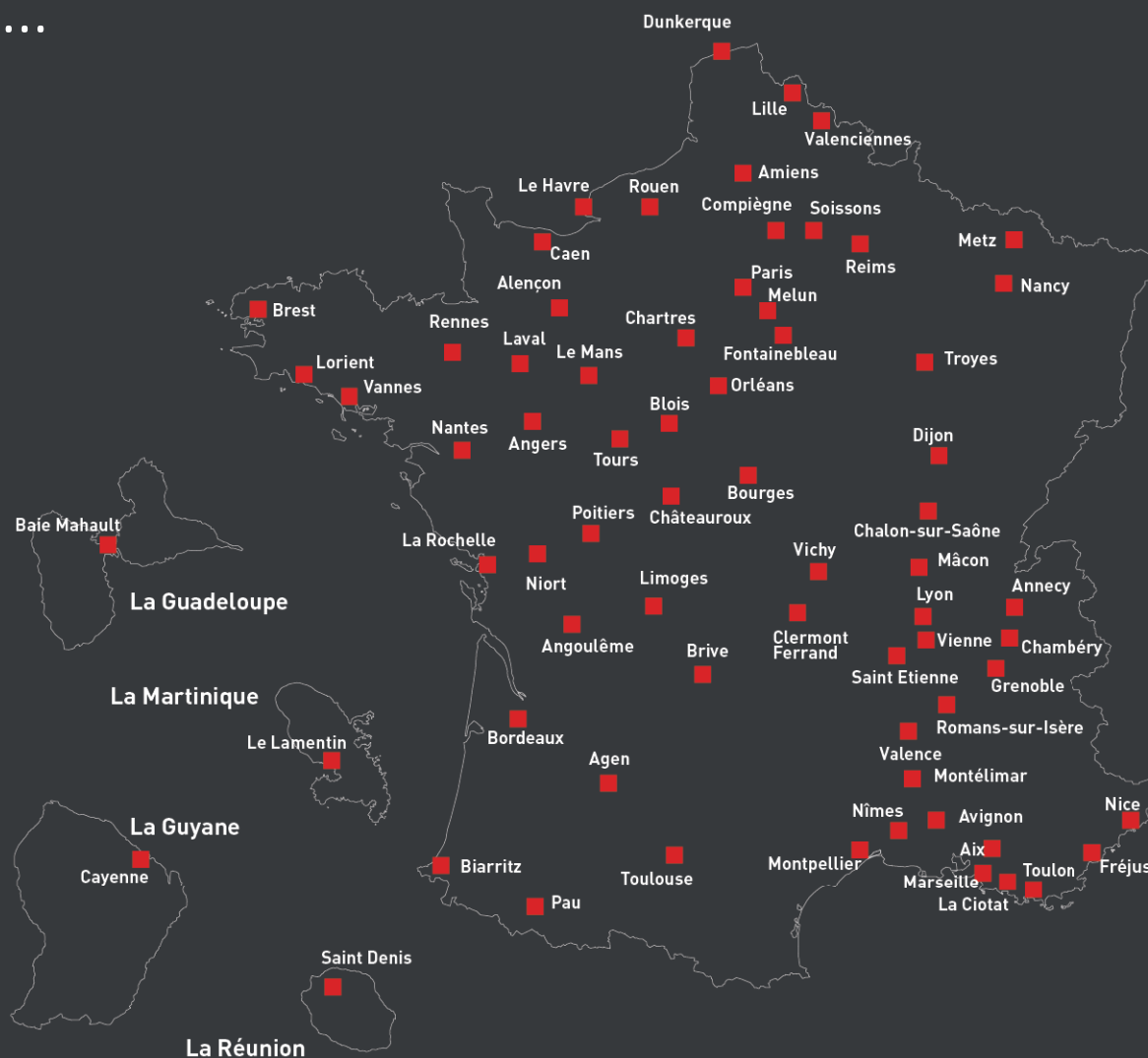
Mathias GARCIN

Sources :

CECIMOBS Janvier 2018 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjoncture Immobilière)
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE - Département Etudes : Chantal LATREILLE et Didier TERRIER

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

- 71 agences en France,
- 340 collaborateurs,
- 1 800 000 m² commercialisés,
- 2 130 transactions...



BRICE ROBERT ARTHUR LOYD

15 rue Bossuet - 69006 Lyon

Tél. 04 72 83 08 08 - Fax : 04 72 83 08 09

E-mail : contact@bricerobert.com

Edition 2018

Suivez-nous sur : [in](#) [f](#) [G+](#) [Twitter](#)

Toutes nos offres sur www.arthur-loyd-lyon.com