

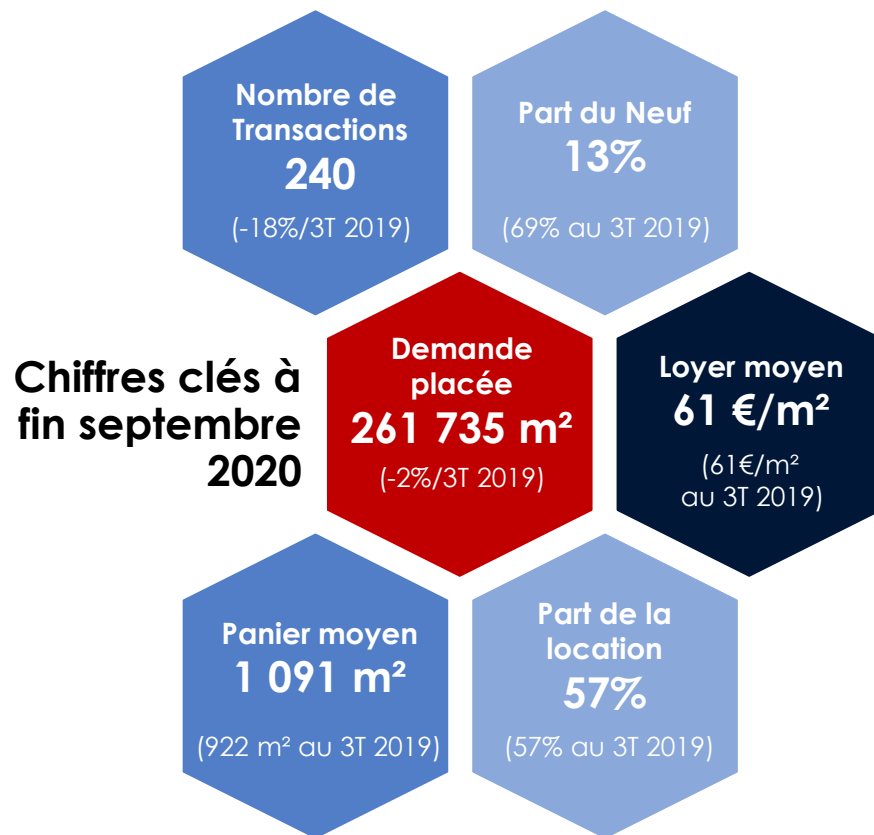
Locaux d'activités en région lyonnaise



215 chemin du Grand Revoyet à Saint-Genis-Laval

1. Chiffres clés au 3T 2020	03
2. Cartographie de la demande placée	04
3. Répartition et évolution par secteur	05
4. Évolution de la demande placée	06
5. Analyse de la demande placée	
A. Par trimestre	07
B. Pa typologies de surfaces	08
C. Ventilation neuf / seconde-main	09
D. Ventilation location / acquisition	10
6. Évolution des loyers moyens	11
7. Évolution des prix de vente moyens	12
8. Principales transactions > 2 000 m²	13
9. L'avis de l'expert	14
10. Quelques projets à venir en 2020	15
11. L'actualité Brice Robert Arthur Loyd	16
12. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	17

1. Chiffres clés au 3T 2020



Au 30 septembre 2020, le marché des locaux d'activités comptabilise **plus de 261 000 m² placés** et **240 transactions**, soit une **baisse de 2%** en volumes placés par rapport à fin septembre 2019. Le nombre de deals, quant à lui, chute de 18%.

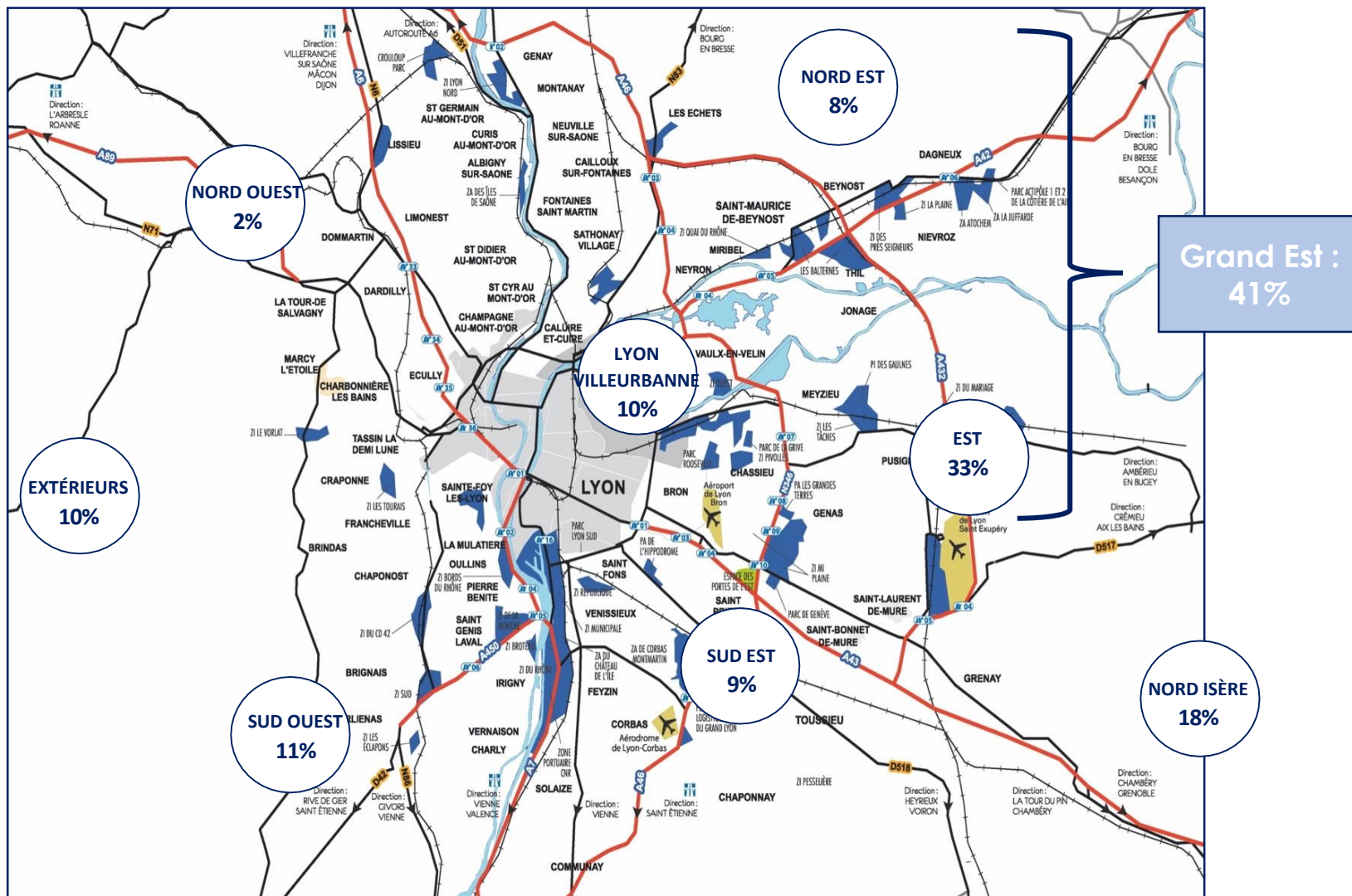
23 grandes transactions **de plus de 3 000 m²** (vs 20 au 3T 2019) ont été enregistrées. Le **panier moyen** augmente alors de **18%**, passant de 922 à **1 091 m²**.

Le **loyer moyen** s'établit à **61 €/m²** (surfaces incluant une quote-part de bureaux de 20%).

Sur le marché des locaux mixtes (locaux d'activités comprenant une part de bureaux supérieure à 50%), nous observons une valeur prime très exceptionnelle de **193 €/m²** sur une opération ponctuelle à Lyon 3^{ème}.

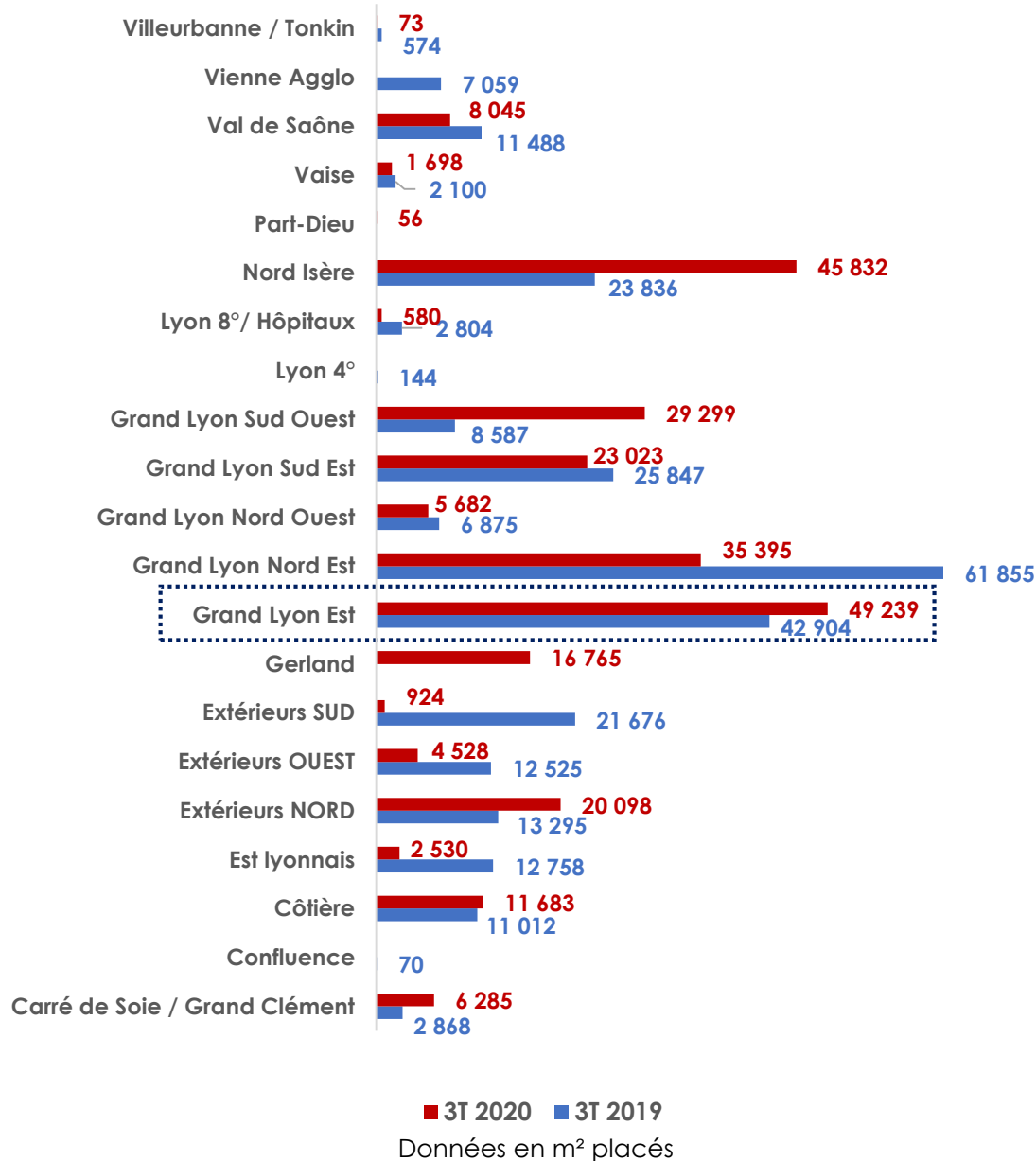
La part de la **location augmente** (pour rappel, elle représentait 52% au premier semestre), induit notamment par deux grands deals de la période signés à la location.

2. Cartographie de la demande placée



Données en m² placés au 3T 2020

3. Répartition et Évolution par secteur



A fin septembre 2020, l'**Est** (Grand Lyon Nord-Est, Grand Lyon Est et Est lyonnais) **atteint** les **87 000 m² placés**, soit **33%** du marché global. Cela s'explique principalement par les 9 deals de plus de 2 500 m² signés sur ce secteur, ainsi que par le nombre de transactions (83 signatures).

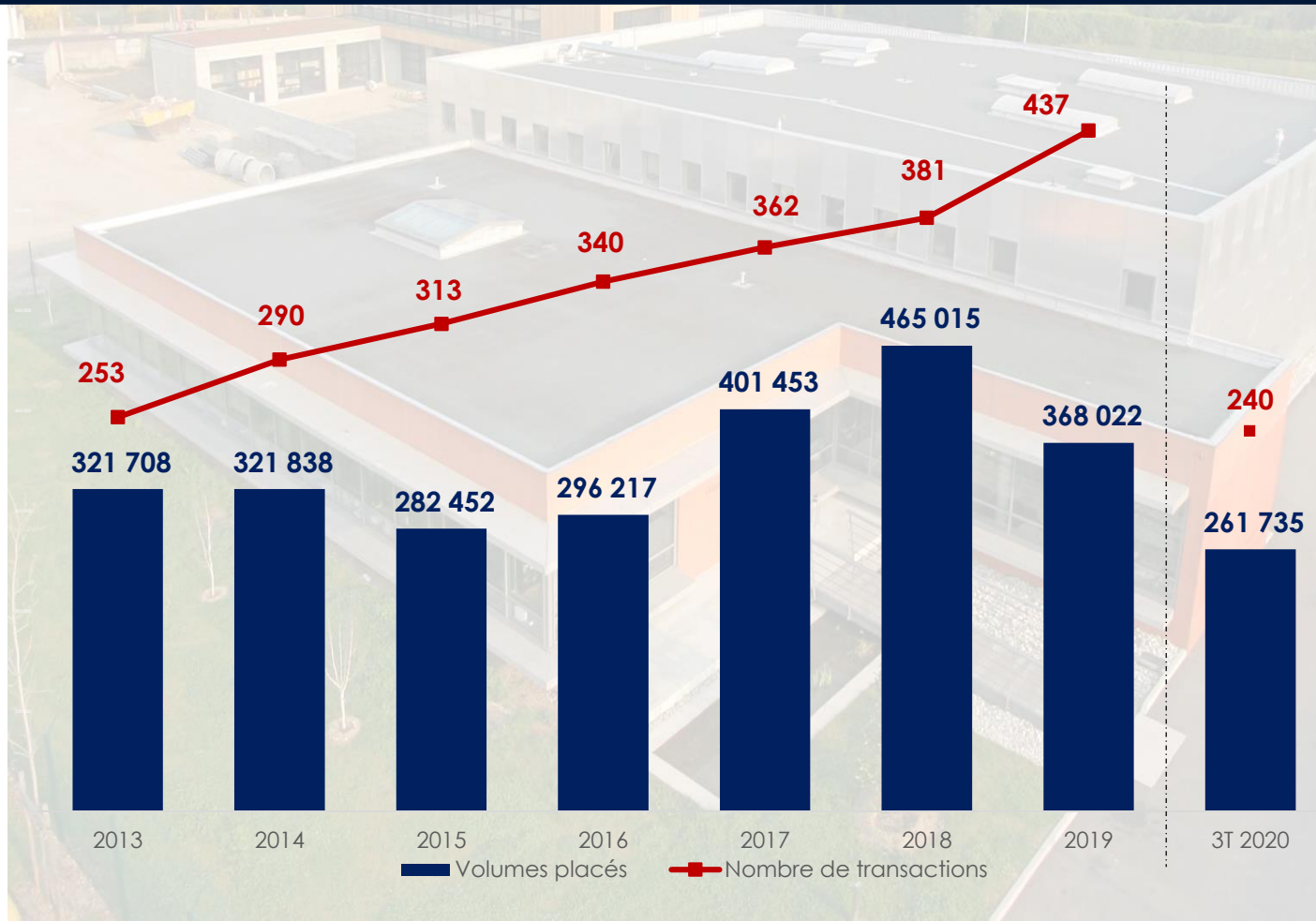
Le **Nord Isère**, à lui seul, enregistre près de **46 000 m² placés** pour 21 deals signés. Il progresse ainsi de **92%** par rapport au 3T 2019, grâce aux trois deals de plus de **5 000 m²**.

Le marché du **Grand Lyon Sud-Ouest** est dynamique en nombre de signatures et également à travers une opération de plus de 14 000 m². Il progresse ainsi de **241%** par rapport à fin septembre 2019.

Les Extérieurs Nord (+51%) et Carré de Soie / Grandclément (+119%) tirent également leur épingle du jeu, en affichant des **scores en forte progression**.

Gerland enregistre une forte demande placée de près de 17 000 m², dont une signature de la Métropole de 15 000 m².

4. Évolution de la demande placée



- Depuis 2013, la **moyenne** des volumes placés avoisine les **351 000 m²** pour **339 deals**.
- Les trois dernières années ont atteint des **records**, avec une moyenne proche des **412 000 m² placés**.
- Le **nombre de transactions** ne cesse d'évoluer également : **+73%** en 6 ans.



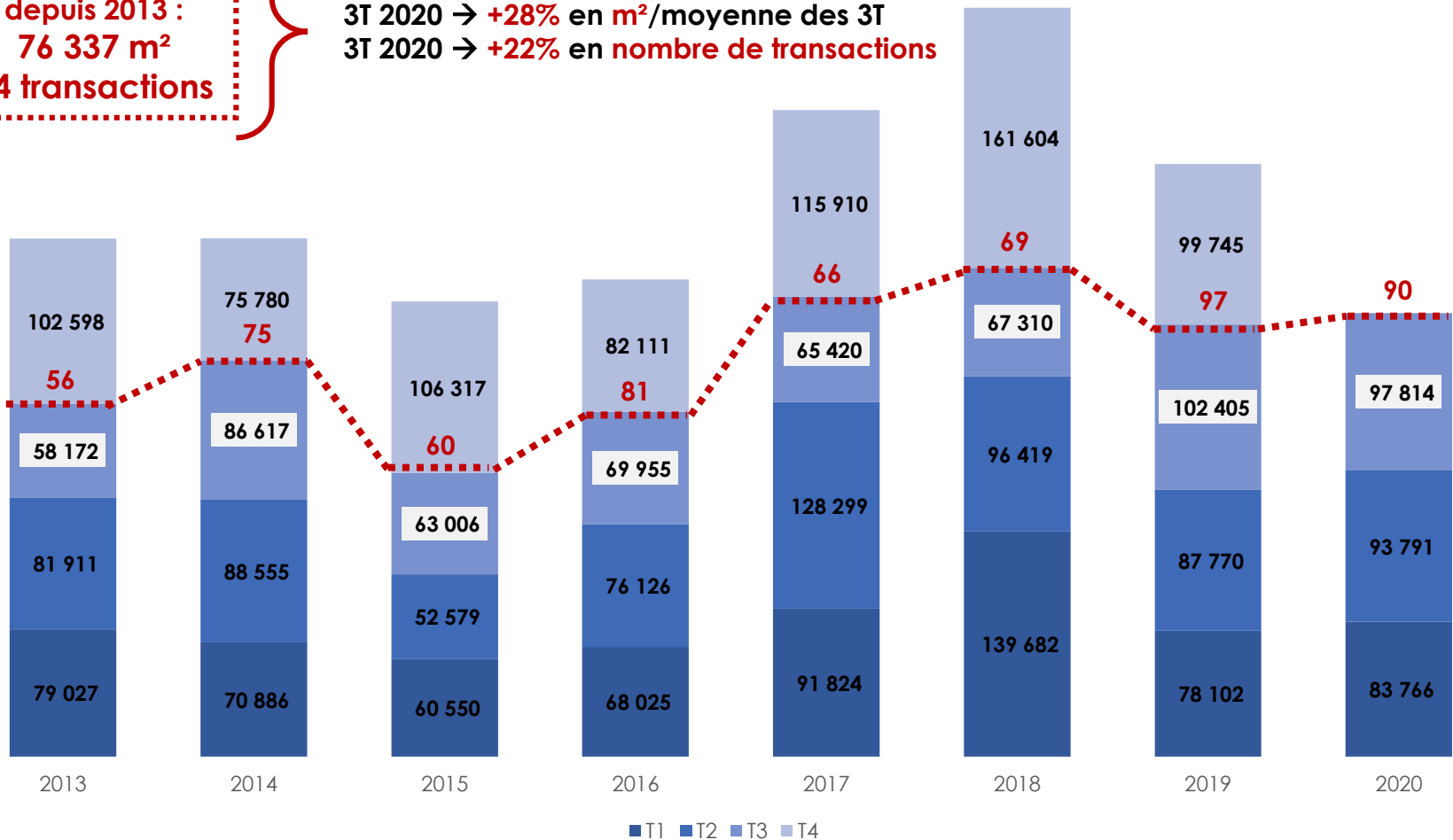
5. Analyse de la demande placée

Par trimestre

Moyenne des T3 depuis 2013 :
76 337 m²
74 transactions

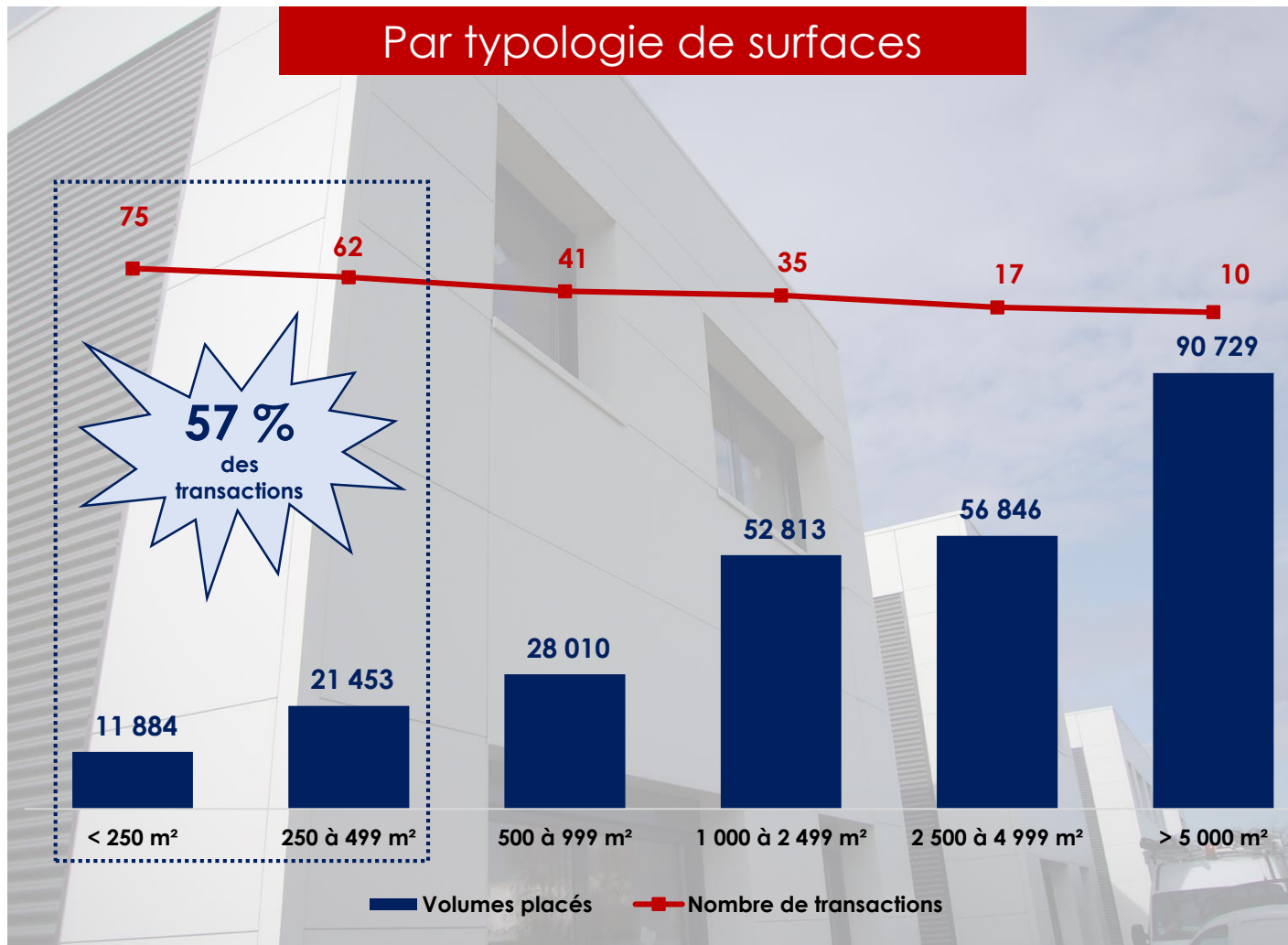
3T 2020 → +28% en m²/moyenne des 3T
3T 2020 → +22% en nombre de transactions

Nombre de Transactions du T3



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4

5. Analyse de la demande placée



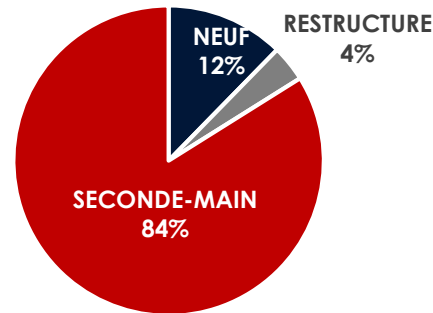
- A fin septembre 2020, le **panier moyen des surfaces signées** s'élève à **1 091 m²**.
- **57%** des transactions ont été conclues pour des surfaces **inférieures à 500 m²**.
- **Près d'un tiers** d'entre elles concernaient des surfaces de moins de **250 m²**.

5. Analyse de la demande placée

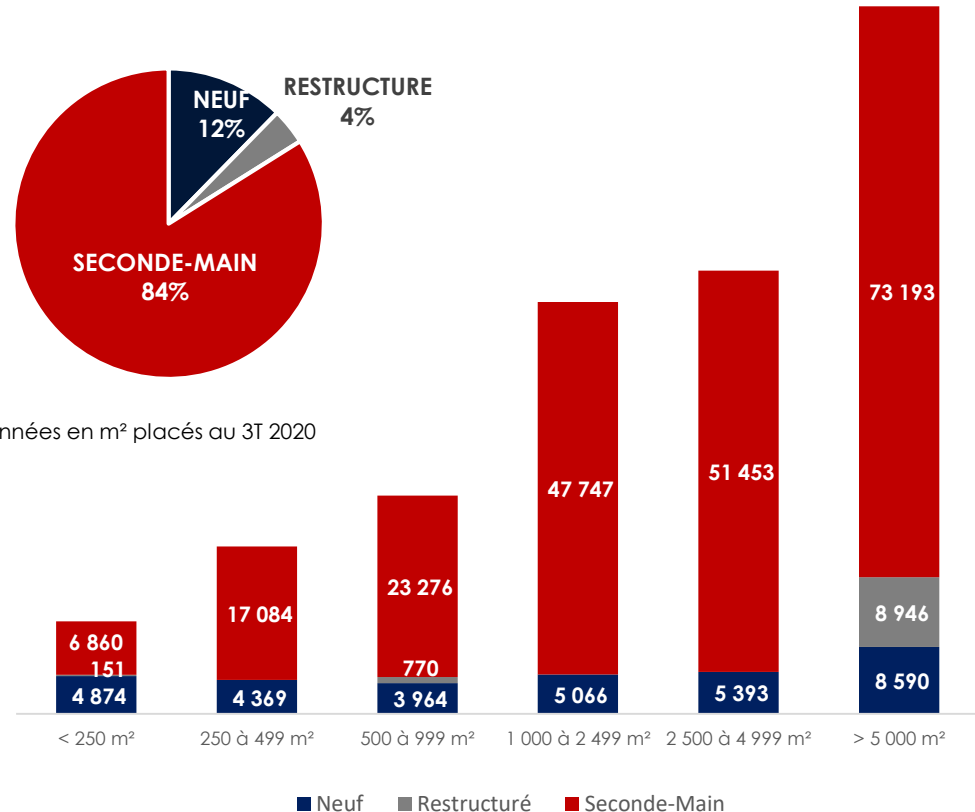
Ventilation Neuf / Seconde-Main

Neuf/Restructuré : 42 122 m² pour 60 transactions

Seconde-Main : 219 613 m² pour 180 transactions



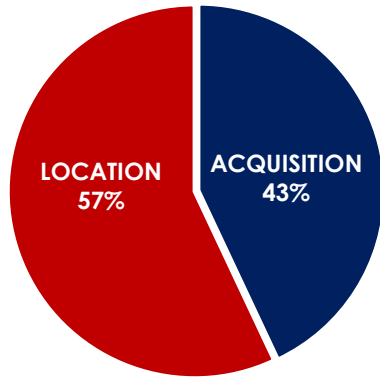
Données en m² placés au 3T 2020



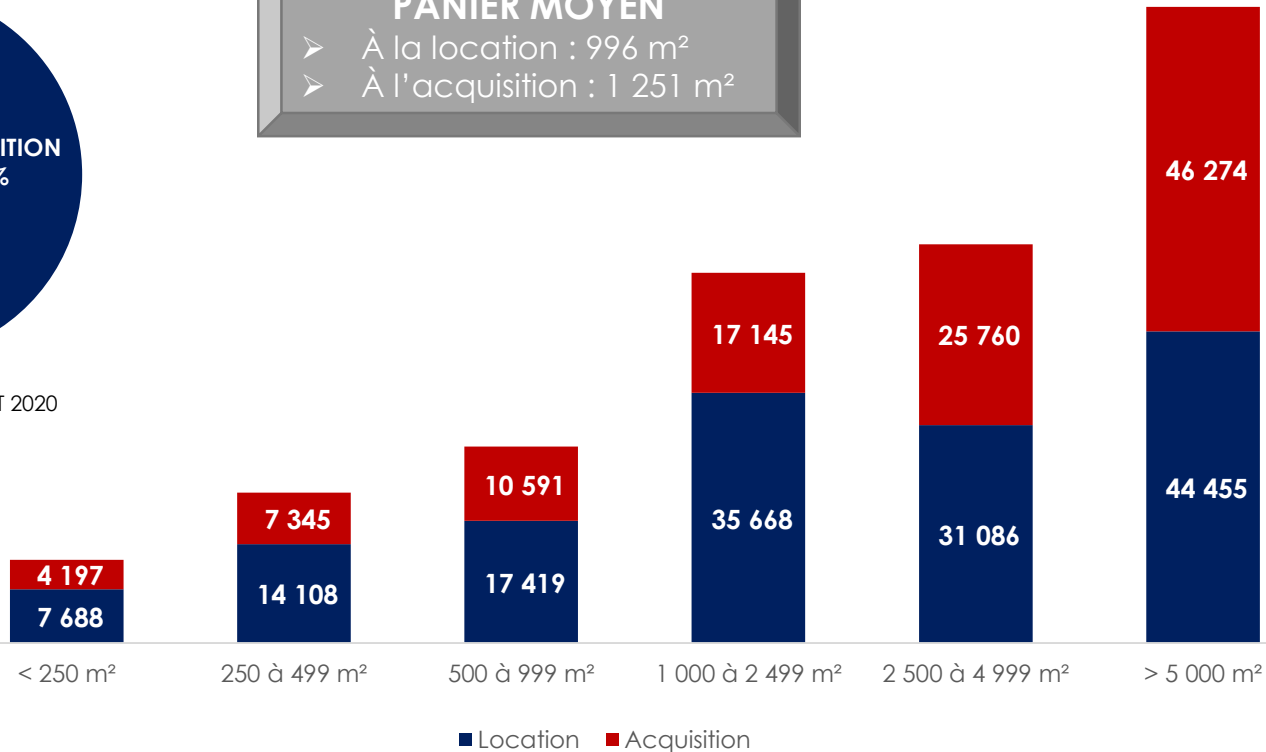
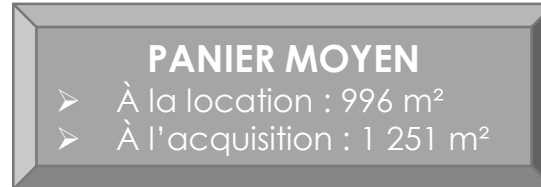
- A fin septembre 2020, la part du **seconde-main** atteint les **84%**.
- **21 mega deals** (> 3 000 m²) **sur 23** ont été réalisés sur ce segment.

5. Analyse de la demande placée

Ventilation Location / Acquisition

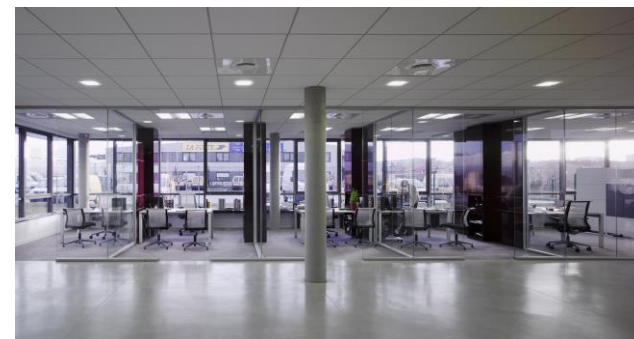
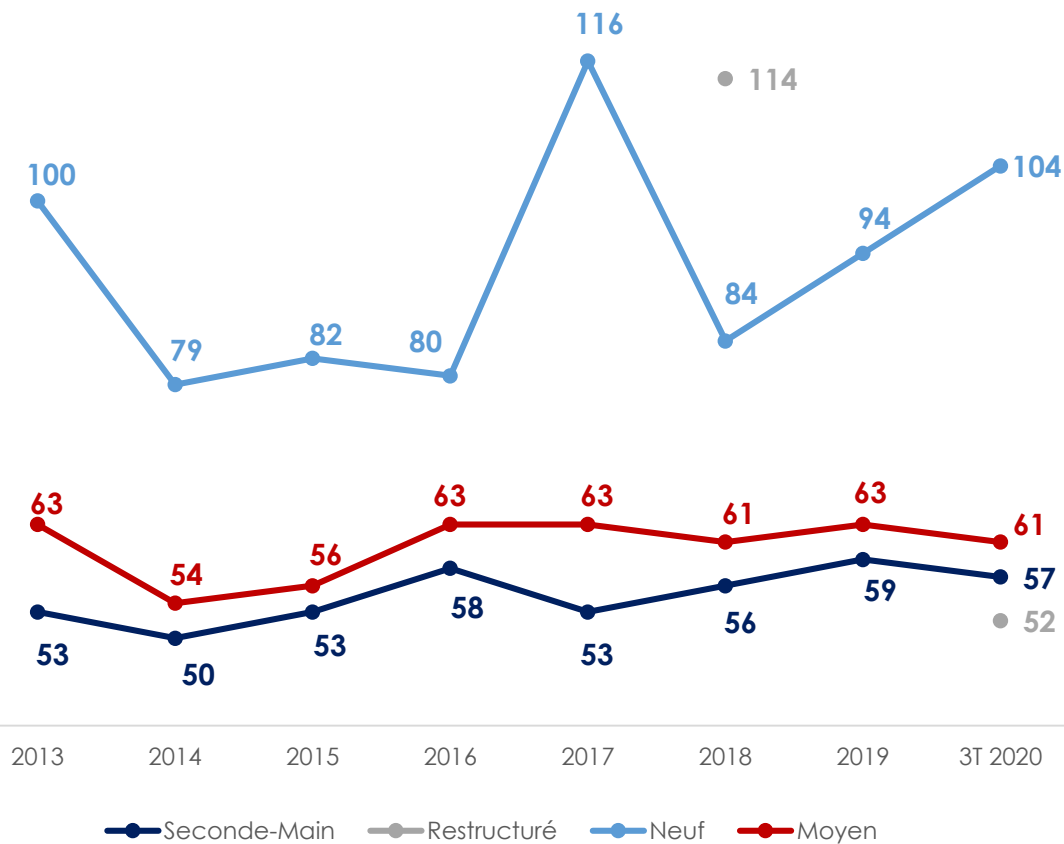


Données en m² placés au 3T 2020



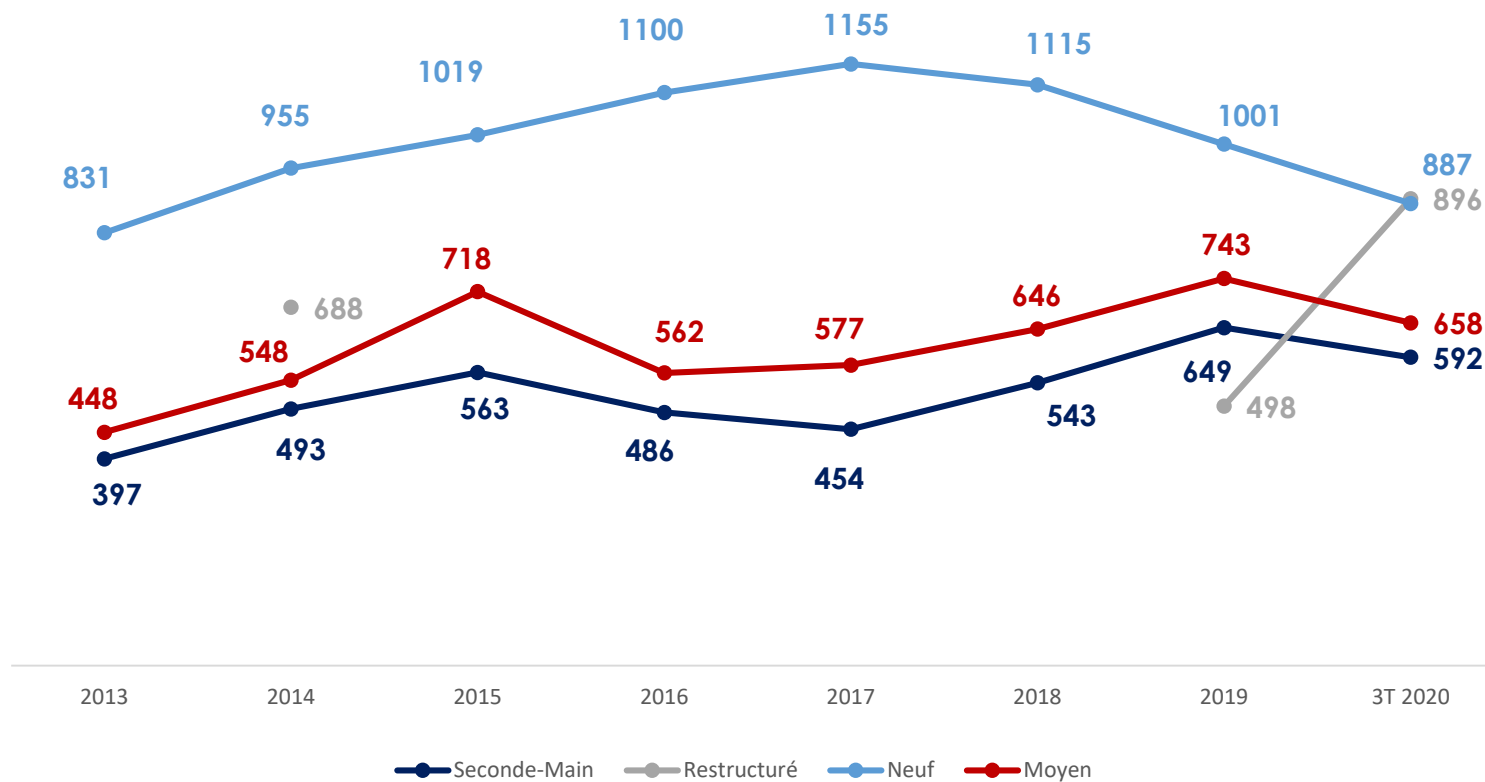
- La part de l'**acquisition** représente **43%** au 30 septembre 2020.
- La part de la **location** a fortement **progressé**, induit par le deal de **14 150 m²** à l'Ecoparc du Dôme à Chaponost. Cette part atteint les **63%** en nombre de deals.

6. Évolution des loyers moyens



- Depuis 2013, le **loyer des locaux d'activités** s'élève en moyenne à **61 €/m²**.
- Dans le **seconde-main**, le loyer moyen est de **55 €/m²**. Il est important de noter la stabilité de ce marché sur les 7 années étudiées, avec des variations qui restent relativement faibles.
- Dans le **neuf**, il atteint les **92 €/m²**. Cette valeur est susceptible d'être fortement impactée en fonction de la surface des bureaux comprise dans chaque opération.

7. Évolution des prix de vente moyens



- Depuis les 7 dernières années, le **prix de vente des locaux d'activités** est en moyenne de **613 €/m²** (neuf/restructuré et seconde-main confondus).
- Sur cette même période, dans le **seconde-main**, le prix de vente moyen est de **522 €/m²**.
- Dans le **neuf**, il culmine à **1 008 €/m²**.

8. Principales transactions > 2 000 m²

Secteur	Type	Commentaire	Adresse	Nature	Surface	Etat	Prix ou loyer
Gerland	Local industriel	Métropole	LYON 7EME	ACQUISITION	15 136	Ancien	Valeur N.C.
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel	La Boutique Officielle	ECOPARC DU DOME 2 rue du Dôme CHAPONOST	LOCATION	14 150	Ancien	64 €
Nord Isère	Local industriel		DC16 2 rue Blaise Pascal VAULX-MILIEU	LOCATION	9 803	Ancien	45 €
Grand Lyon Nord Est	Local industriel	Groupe Innov8	Bât. 3 61 rue Emile Zola DECINES CHARPIEU	ACQUISITION	8 946	Restructuré	896 €
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel		Bât. 1 215 chemin du Grand Revoyet SAINT GENIS LAVAL	LOCATION	8 590	Ancien	Valeur N.C.
Extérieurs NORD	Local industriel	SAS JARI	754 rue de la Liberté JASSANS RIOTTIER	ACQUISITION	7 900	Ancien	354 €
Grand Lyon Sud Est	Local industriel	SCI QR	Bât. 1 51 avenue de la République VENISSIEUX	ACQUISITION	7 238	Ancien	345 €
Grand Lyon Est	Local mixte	FINAMUR & NATIOCREDIBAIL	13 rue Jean Rostand GENAS	ACQUISITION	7 054	Ancien	567 €
Nord Isère	Local industriel	Obo Bettermann	DC16 2 rue Blaise Pascal VAULX-MILIEU	LOCATION	6 662	Ancien	45 €
Nord Isère	Local industriel		DC16 2 rue Blaise Pascal VAULX-MILIEU	LOCATION	5 250	Ancien	45 €
Grand Lyon Est	Local industriel	KLOECKER METALS	6 rue Henri Becquerel GENAS	LOCATION	4 758	Ancien	45 €
Côtière	Local industriel		432 rue des Barronières BEYNOST	ACQUISITION	4 395	Ancien	523 €
Grand Lyon Est	Local industriel	Cebel	29 rue Roger Salengro GENAS	LOCATION	4 043	Ancien	54 €
Val de Saône	Local industriel		70 passage Henri Malartre GENAY	LOCATION	3 880	Ancien	45 €
Grand Lyon Est	Local industriel	CHOPARD	rue Lionel Terray GENAS	LOCATION	3 660	Ancien	55 €
Nord Isère	Local industriel		29 rue de Anjou SAINT QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	3 390	Ancien	295 €
Nord Isère	Local industriel	SCI PRE DE LA MORGE	68 avenue des Arrivaux SAINT QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	3 350	Ancien	552 €
Grand Lyon Nord Est	Local industriel		Bât. 1 2 avenue Eugène Henaff VAULX EN VELIN	ACQUISITION	3 210	Ancien	514 €
Nord Isère	Local industriel		PERIPARK 25 rue du Mollaret SAINT QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	3 192	Ancien	453 €
Extérieurs NORD	Local industriel	SAS EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES	23 allée des Erables TREVOUX	LOCATION	3 161	Ancien	47 €
Grand Lyon Nord Ouest	Local industriel	Cookson Metaux Precieux	5 chemin du Plateau DARDILLY	LOCATION	3 135	Ancien	53 €
Extérieurs NORD	Local industriel	INIMEX	424-28 rue Camille Desmoulins VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	LOCATION	3 093	Ancien	45 €
Grand Lyon Est	Local industriel		Bât. 1 57 rue du Progrès CHASSIEU	ACQUISITION	3 000	Ancien	791 €
Grand Lyon Nord Est	Local mixte		PARC DES GAULNES rue Henri Schneider MEYZIEU	LOCATION	2 856	Neuf	107 €
Côtière	Local industriel		Zone des 2B zone des 2B BELIGNEUX	ACQUISITION	2 686	Ancien	564 €
Nord Isère	Local mixte	SCI CORIFI	PARC DE L'ALOUETTE Carrefour des RD518 - RD75 BONNEFAMILLE	ACQUISITION	2 537	Neuf	48 €
Grand Lyon Est	Local industriel	ACCES INDUSTRIE	Bât. 1 rue Louis Gattefosse SAINT PRIEST	LOCATION	2 500	Ancien	56 €
Nord Isère	Local industriel		rue du Morellon SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	2 444	Ancien	55 €
Grand Lyon Nord Est	Local industriel		Bât. 1 20 rue Paul et Marc Barbezat DECINES CHARPIEU	LOCATION	2 370	Ancien	49 €
Grand Lyon Est	Local industriel		6 rue Georges Besse GENAS	LOCATION	2 370	Ancien	72 €
Grand Lyon Sud Est	Local industriel		Bât. 1 8-10 avenue Gabriel Péri CORBAS	ACQUISITION	2 300	Ancien	522 €
Côtière	Local industriel		300 route de Strasbourg MIRIBEL LES ECHETS	ACQUISITION	2 279	Ancien	505 €
Nord Isère	Local industriel		25 rue du Mollaret SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	2 101	Ancien	45 €
Grand Lyon Sud Ouest	Local industriel		47 chemin de Penachy SAINT GENIS LAVAL	LOCATION	2 000	Ancien	48 €
Nord Isère	Local industriel		18 rue du Ruisseau SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	2 000	Ancien	40 €

- A fin septembre 2020, le marché des locaux d'activités est constitué à **15%** de transactions **supérieures à 2 000 m²**.
- **31%** d'entre elles ont été faites dans l'**Est** (*Grand Lyon Est et Grand Lyon Nord-Est*).
- Il y a eu **20 signatures à la location et 15 à l'acquisition** sur ce segment de surfaces.

9. L'avis de l'expert



ARTHUR MUSY
Consultant Associé

A fin septembre 2020, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise reste stable en volume des m² placés par rapport à fin septembre 2019.

Nous notons toutefois une légère baisse du nombre de transactions d'environ 7% sur les surfaces supérieures à 500 m².

En revanche, nous constatons un fort engouement pour les surfaces inférieures à 500 m², qui représentent aujourd'hui 57% des transactions réalisées sur le marché.

La part de la location progresse pour atteindre 57% du marché en volume transacté. Cela s'explique en partie par le deal de 14 150 m² à l'Ecoparc du Dôme et par le manque d'offres disponibles à la vente.

Le marché de l'Est lyonnais performe de nouveau et conserve son statut de leader en concentrant 41% de part de marché.

Malgré le contexte économique difficile, le marché des locaux d'activités montre sa résilience. De nombreuses opérations d'envergure, telles que Deltalys à Vénissieux (62 000 m²), Highlands à Rillieux-la-Pape (6 400 m²), Mi-Parc à Chassieu (4 400 m²), Milky Park à Décines-Charpieu (3 700 m²), Parc Renaissance à Vénissieux (9 000 m²), sont lancées et maintenues.

La commercialisation des parcs d'activités continue donc d'animer le marché lyonnais, qui devrait atteindre les 340 000 m² placés d'ici la fin de l'année.

10. Quelques projets à venir en 2020



PARC AVENIR
Genas



32 RUE COLIERE
Corbas



MULTIPOLE
Décines-Charpieu



ILOT DES SABLES
Vaulx Milieu



PARC AVENIR
Givors



**ACTIPARK
DE LA RICHIASSIERE**
Genay



SPIRIT
Chassieu



PARC ACT'Y
Saint-Priest



LES PLATTES 4
Vourles

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON FÊTE SES 40 ANS !



1980

création par M. Brice Robert. Il a su réunir les associés qui lui ont permis d'additionner les compétences nécessaires à une prise de marché significative sur l'aire économique de la métropole de Lyon.

1987

société Brice Robert crée un réseau de 24 agences dans les principales métropoles françaises en partenariat avec un grand groupe immobilier de l'époque.

1992

la société Brice Robert s'associe au réseau Arthur Loyd, ce qui lui permet de contribuer au développement d'une enseigne au niveau national, de bénéficier d'un échange d'informations et de services entre chaque ville, tout en conservant son indépendance juridique et financière.

1999

prise de position forte sur le marché tertiaire sur le quartier de la Part-Dieu. Brice Robert Arthur Loyd a été à l'initiative de près de 100 000 m² d'immeubles de bureaux réalisés à la Part-Dieu entre 1999 et 2010 (Le Bonnel, Le Part-Dieu, le Panoramic...).

2018

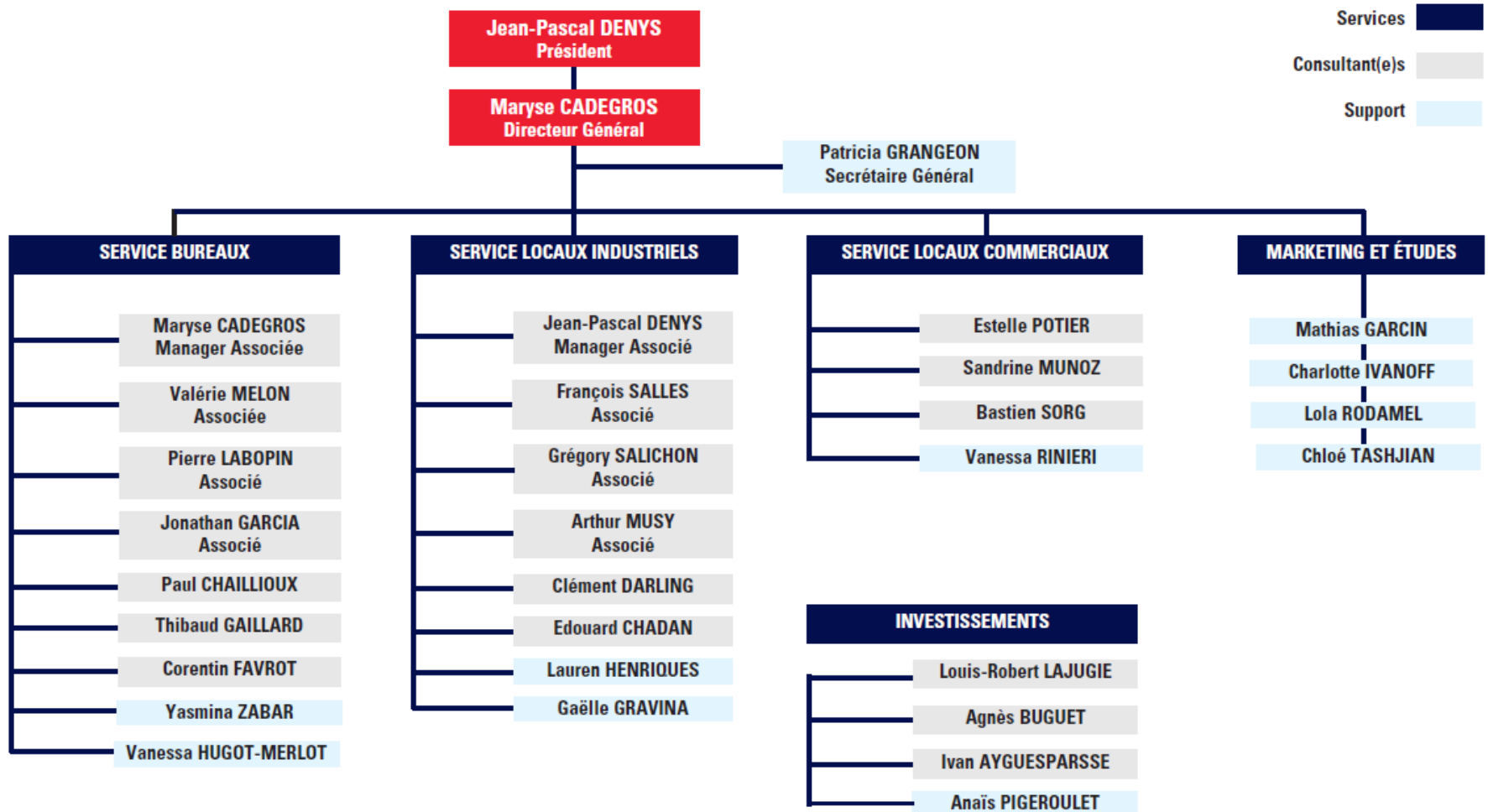
Brice Robert cède sa place à Jean-Pascal Denys.

2020

40 ans de la société Brice Robert Arthur Loyd.



12. L'équipe BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON





CRÉATEUR ^{「DE」} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2019



+70
agences



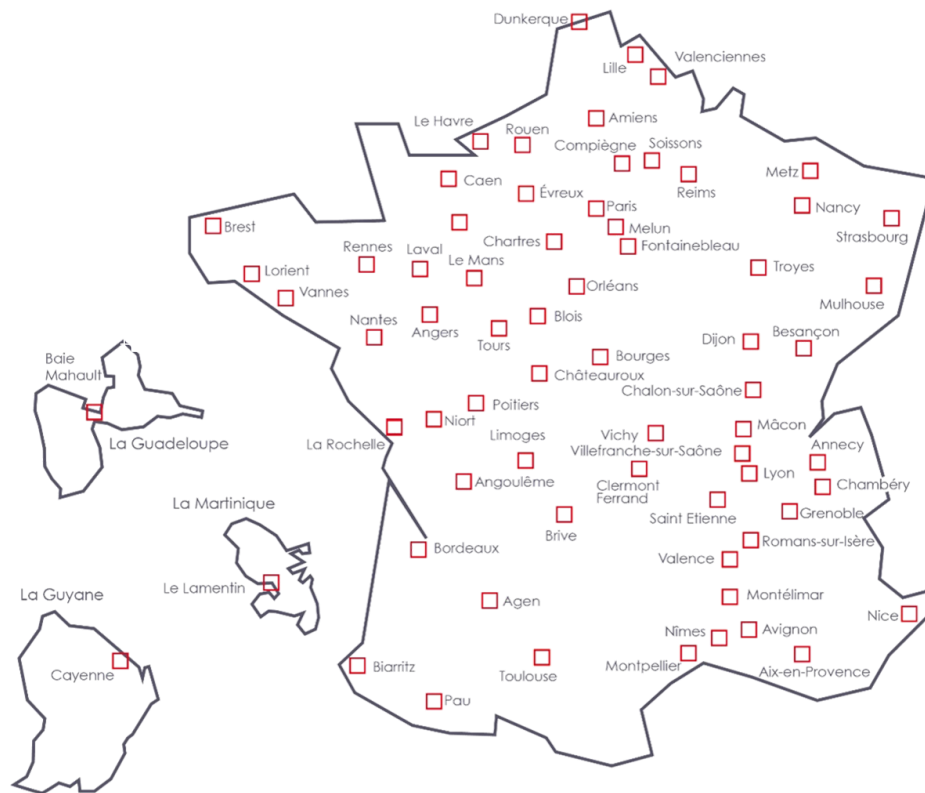
350
collaborateurs



3 070
transactions



3,26 M m²
commercialisés



BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

15 rue Bossuet - 69006 Lyon

Tél : 04 72 83 08 08

E-mail : contact@bricerobert.com

Suivez-nous sur :