

Immobilier de Bureaux en région lyonnaise

ÉTUDE DE MARCHÉ

3^{ème} TRIMESTRE 2020



WELINK, boulevard de l'Artilerie, Lyon 7^{ème}

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES – 15 rue Bossuet – 69006 LYON
Tél. : 04.72.83.08.08 / Fax : 07.72.83.08.09

1. L'avis de l'expert	03
2. Une année marquée par la crise sanitaire	04
3. Cartographie de la demande placée au 3T 2020	05
4. Analyse de la demande placée	06
5. Répartition et Évolution par secteur	07
6. Répartition par nombre de transactions et par tranche de surfaces	08
7. Ventilation par état d'immeubles et par nature de transactions	09
8. Principales transactions > 1 000 m²	10
9. Quelques livraisons de 2020	11
10. L'actualité Brice Robert Arthur Loyd	12
11. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	13

1. L'avis de l'expert



PAUL CHAILLIEUX
Consultant

Directement impacté par la crise sanitaire du Covid-19, le marché de l'immobilier d'entreprise Lyonnais poursuit son ralentissement au terme de ce 3ème trimestre 2020.

Le volume de demande placée enregistre une baisse significative de 50% par rapport à l'année précédente, sur la même période. On note une baisse de 20% du volume en comparaison avec la moyenne des 10 dernières années.

Autre indicateur intéressant, le net recul de 30% du nombre de transactions témoigne de l'incertitude liée à la période et de la difficulté à projeter son activité dans les années à venir.

Effet Covid ? Pas uniquement. Les grands projets étaient déjà absents des prévisions dès 2019.

Cette situation inédite amène les entreprises à mettre en place un télétravail « forcé ». On constate, désormais, suite au confinement, une interrogation de la part des preneurs quant à la manière d'aborder leur projet immobilier et de consommer les mètres carrés de bureaux.

Les habitudes de travail vont-elles changer sur le long terme ? Le télétravail est-il une solution durable ?

L'incertitude et l'attentisme sont de rigueur.

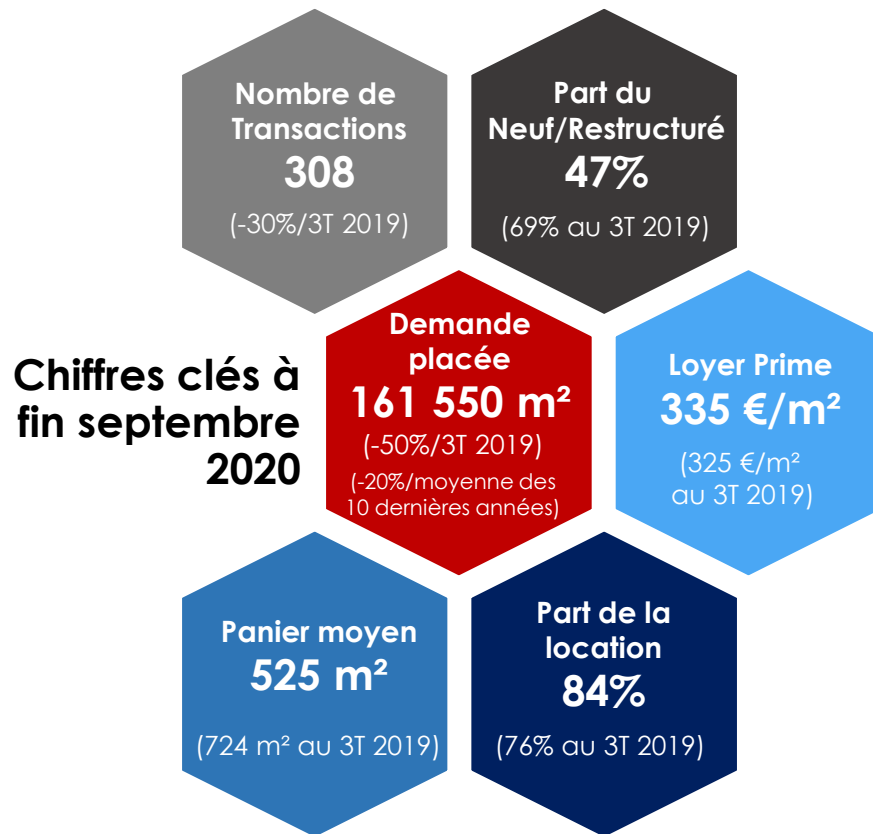
En revanche, nous conservons un certain dynamisme dans les transactions inférieures à 500 m² démontrant que les TPE/PME ont pour la plupart poursuivis leurs projets immobiliers.

Le marché reste sain avec peu d'offres disponibles et un taux de vacance de 4%.

Les bailleurs s'adaptent et la flexibilité accordée aux locataires devient le maître mot (franchise de loyer, accompagnement divers, etc...). A cela s'ajoutent les aides de l'état (chômage partiel, crédit d'état...).

Ainsi, le marché reste stable et les loyers sont maintenus.

2. Une année marquée par la crise sanitaire



PANIER MOYEN	
➤ À la location :	583 m ²
➤ À l'acquisition :	344 m ²

Avec **plus de 160 000 m² placés** et **308 transactions** réalisées à fin septembre 2020, le marché de l'immobilier de bureaux enregistre une **décroissance de 50%** par rapport à la demande placée au 3T 2019.

9 deals significatifs (*transactions supérieures à 3 000 m²*) ont été comptabilisés, versus 17 l'an dernier sur la même période.

Un mega deal (*transaction supérieure à 10 000 m²*) de **18 170 m²** a été conclu au Welink par ENEDIS, contre 5 au 3T 2019.

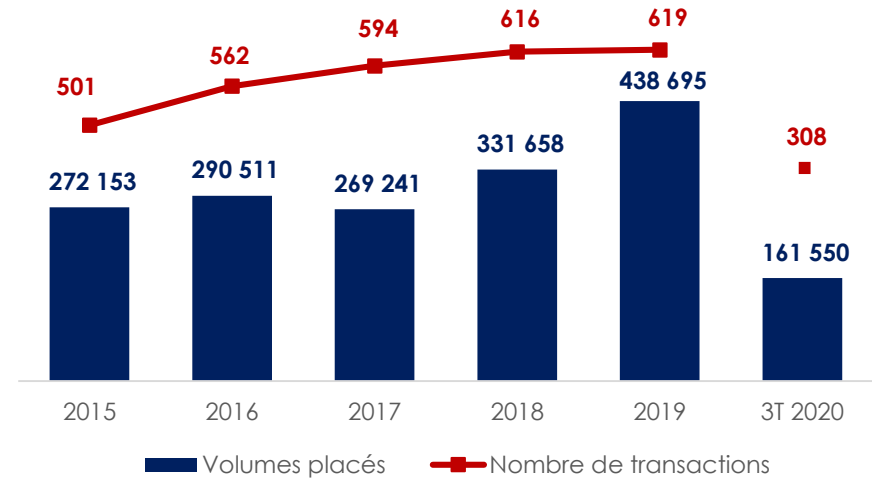
Le panier moyen, impacté par l'absence de grandes transactions, est de **525 m²**.

Le loyer prime, quant à lui, s'élève à **335 €/m²** au « Liberté », Lyon 3^{ème}.

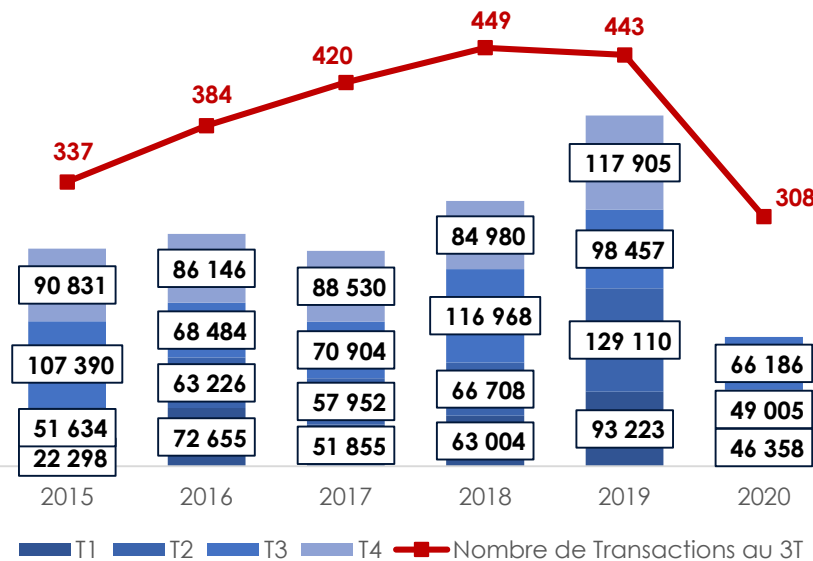
La **part locative atteint les 84%**, boostée par les transactions les plus significatives du semestre.

Nous devrions atteindre les **200 000 m² d'ici fin 2020**, soit une demande placée plus fidèle à la moyenne des 10 dernières années de 250 000 m².

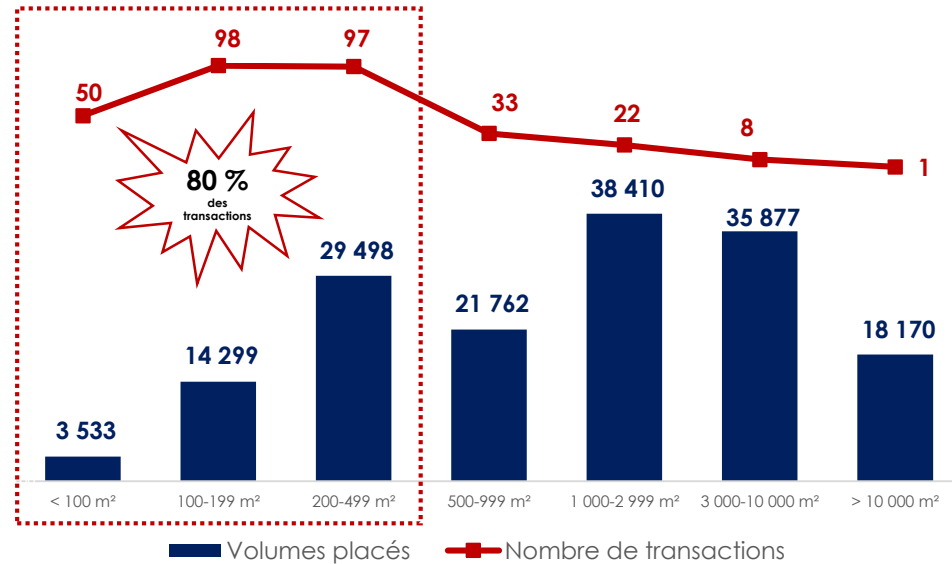
4. Analyse de la demande placée



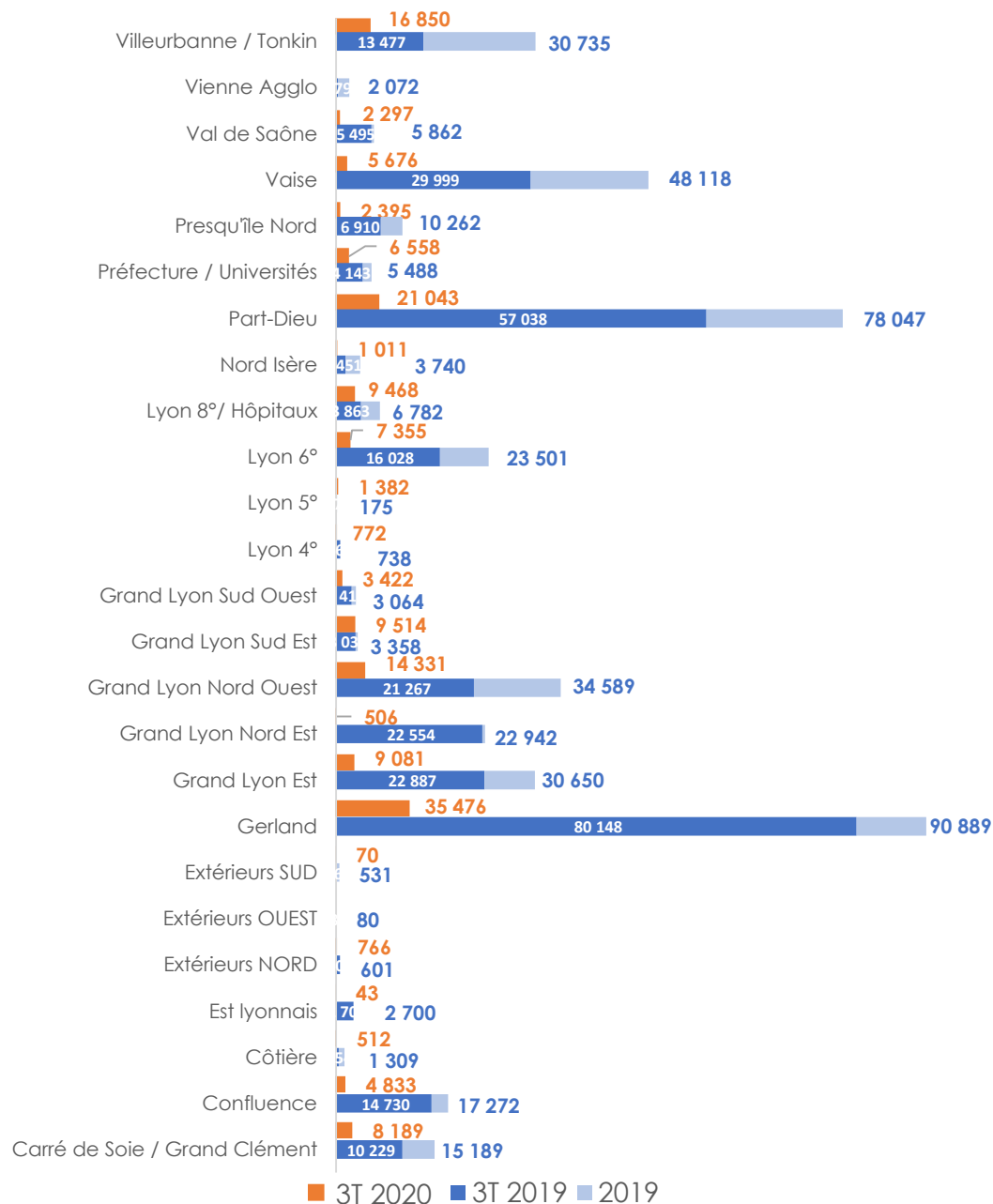
Par trimestre



3^{ème} Trimestre 2020
Par typologie de surfaces



5. Répartition et Évolution par secteur



Au 30 septembre 2020, avec plus de **161 000 m² commercialisés**, les secteurs **Intramuros** représentent **74%** de la demande placée totale.

Gerland monte sur la **1^{ère} marche du podium** avec **19 transactions** et **35 476 m² placés**, soit 22% de part de marché en volume, grâce au deal de 18 170 m² signé par ENEDIS au « WeLink ».

La **Part-Dieu** devient le challenger, avec la signature de 6 845 m² par la Métropole de Lyon.

Le secteur de **Villeurbanne/Tonkin** arrive à la 3^{ème} place en enregistrant 16 850 m² placés, dont une transaction de près de 5 000 m² par le CESI.

En parallèle, quelques secteurs intramuros, tels que Vaise, Presqu'île Nord, Lyon 6^{ème} et Confluence, connaissent une baisse significative, engendrée par une offre disponible faible.

Nous notons que la répartition des volumes placés par secteur est **homogène** en ce milieu d'année.

6. Répartition par nombre de transactions et par tranche de surfaces



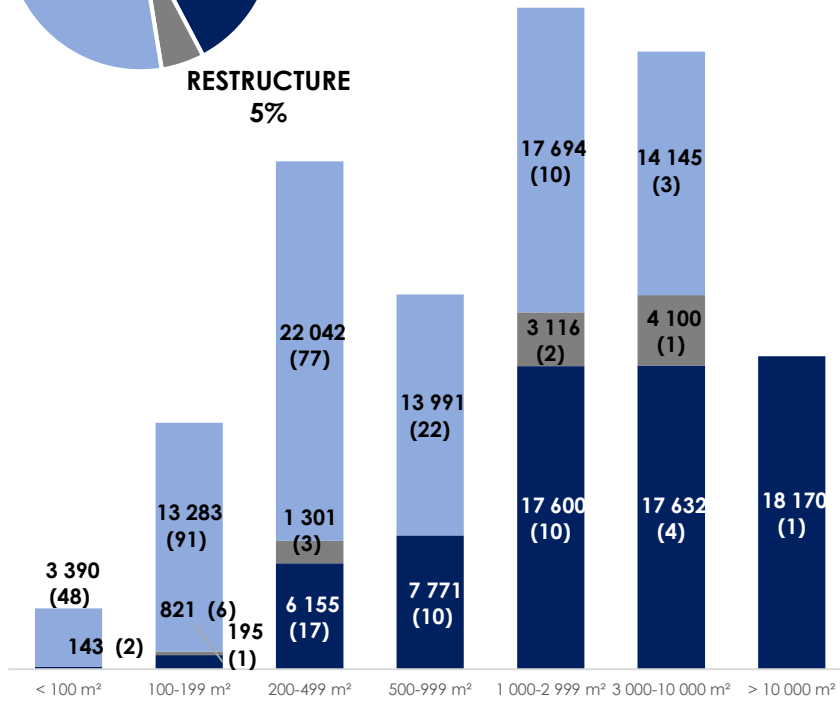
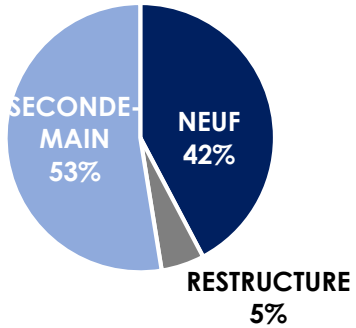
- < 100 m²
- 100 - 199 m²
- 200 - 499 m²
- 500 - 999 m²
- 1 000 - 2 999 m²
- 3 000 - 10 000 m²
- > 10 000 m²



7. Ventilation par état d'immeubles et par nature de transactions

Ventilation Neuf / Seconde-Main

Données en m² placés au 3T 2020



■ Neuf ■ Restructuré ■ Seconde-Main

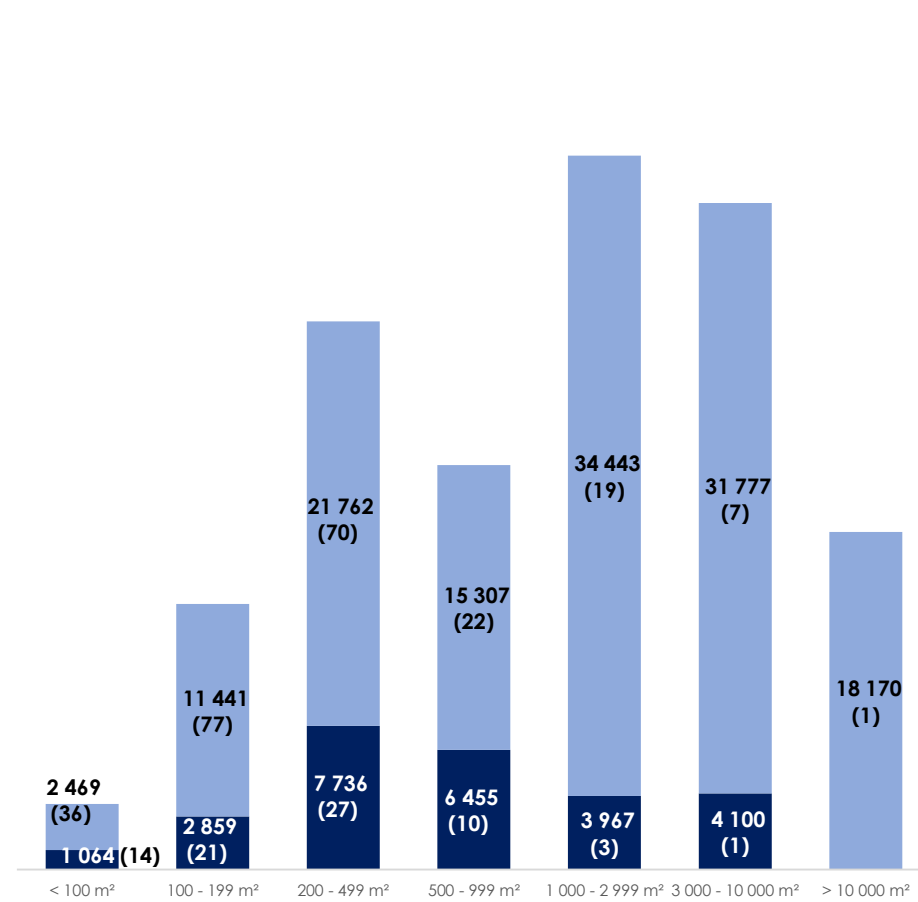
68 292 m²

8 367 m²

84 890 m²

Ventilation Location / Acquisition

Données en m² placés au 3T 2020



■ Acquisition ■ Location

26 180 m²
16%

135 370 m²
84%

8. Principales transactions > 1 000 m²

Secteur	Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Nature	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer
Gerland	ENEDIS	WELINK	boulevard de l' Artillerie	LYON 7EME	LOCATION	18 170	NEUF	Valeur N.C.
Part-Dieu	METROPOLE DE LYON	Tour PartDieu	129 rue Servient	LYON 3EME	LOCATION	6 845	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.
Grand Lyon Sud Est	ALDES	MODUL'R - Bât A et B	20 boulevard Irène Joliot Curie	VENISSIEUX	LOCATION	6 000	NEUF	Valeur N.C.
Villeurbanne / Tonkin	CESI	KALY	15 avenue Albert Einstein	VILLEURBANNE	LOCATION	4 988	NEUF	180 €
Lyon 6 ^e	L'AUXILIAIRE		18-24 rue Garibaldi	LYON 6EME	ACQUISITION	4 100	RESTRUCTURE	Valeur N.C.
Grand Lyon Nord Ouest	CREDIT AGRICOLE CENTRE EST IMMOBILIER	ECULLY PARC - EX IBM	chemin de la Sauvegarde	ECULLY	LOCATION	3 860	SECONDE-MAIN	130 €
Villeurbanne / Tonkin	IT CE	PARKVIEW A&B	2 boulevard du 11 novembre 1918	VILLEURBANNE	LOCATION	3 494	NEUF	220 €
Grand Lyon Nord Ouest	CREDIT AGRICOLE	MANITOWOC	66 chemin du Moulin Carron	DARDILLY	LOCATION	3 440	SECONDE-MAIN	165 €
Gerland	GROUPE M6	Les Jardins du LOU - Bât. 1à 6	avenue Tony Garnier	LYON 7EME	LOCATION	3 150	NEUF	220 €
Lyon 8 ^e / Hôpitaux	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	LE TRIPTYK	37 rue Saint Romain	LYON 8EME	LOCATION	2 920	SECONDE-MAIN	155 €
Gerland	SLCI	GRAVITY	75 rue de Gerland	LYON 7EME	LOCATION	2 758	NEUF	225 €
Part-Dieu	COVEA	L'Atrium Part-Dieu	107-09 boulevard Marius Vivier Merle	LYON 3EME	LOCATION	2 627	SECONDE-MAIN	230 €
Gerland	ENGIE	URBAN GARDEN	1 rue Alexander Fleming	LYON 7EME	LOCATION	2 486	NEUF	210 €
Grand Lyon Est	3IS LYON INSTITUT INTERNATIONAL DE L IMAGE ET DU SON		7 rue du 35ème Régiment d'Aviation	BRON	LOCATION	2 261	SECONDE-MAIN	115 €
Gerland	QUARTUS IMMOBILIER		259 rue Marcel Mérieux	LYON 7EME	LOCATION	2 213	NEUF	240 €
Villeurbanne / Tonkin	Louis Dreyfus Company	PARK VIEW A&B	2 boulevard du 11 novembre 1918	VILLEURBANNE	LOCATION	2 165	NEUF	220 €
Préfecture / Universités	IWG	LE LIBERTE	41 cours de la Liberté	LYON 3EME	LOCATION	2 084	RESTRUCTURE	335 €
Vaise	ACTUAL		36 rue du Sergent Michel Berthet	LYON 9EME	LOCATION	1 858	SECONDE-MAIN	175 €
Gerland	PACIFICA	EPURE	30 allée Léopold Sédar Senghor	LYON 7EME	LOCATION	1 693	NEUF	210 €
Grand Lyon Nord Ouest	CREDIT AGRICOLE	Le Campus (anglais - américain - australien)	18 chemin des Cuers	DARDILLY	LOCATION	1 596	SECONDE-MAIN	135 €
Grand Lyon Sud Ouest	TENOR	Les Jardins de la Saulaie	12 avenue des Saules	OULLINS	LOCATION	1 515	SECONDE-MAIN	130 €
Grand Lyon Sud Est	ASSOCIATION MESSIDOR		44 Boulevard Marcel Sembat	VENISSIEUX	ACQUISITION	1 500	SECONDE-MAIN	880 €
Carré de Soie / Grand Clément	INTELICIA THE MARKETING GROUP	LE KARRE	2 rue Maurice Moissonnier	VAULX EN VELIN	LOCATION	1 396	NEUF	185 €
Grand Lyon Nord Ouest	CITYWORK	INCURVE	1 route du Pérolier	DARDILLY	ACQUISITION	1 390	NEUF	3 200 €
Grand Lyon Est	EIFFAGE génie civil		5 allée des Droits de l'Homme	BRON	LOCATION	1 309	SECONDE-MAIN	115 €
Carré de Soie / Grand Clément	BEL AIR CAMP	LE FAKTO	44 avenue Paul Kruger	VILLEURBANNE	LOCATION	1 284	NEUF	130 €
Carré de Soie / Grand Clément	DELAWARE	ECHO	55-63 avenue Paul Kruger	VILLEURBANNE	LOCATION	1 138	NEUF	150 €
Lyon 6 ^e	INOVA SOFTWARE	Hôtel Particulier - Villa Crillon	89 rue Tronchet	LYON 6EME	LOCATION	1 105	SECONDE-MAIN	291 €
Confluence	Alliance santé Confluence	CARE	75 rue Delandine	LYON 2EME	ACQUISITION	1 077	NEUF	3 858 €
Villeurbanne / Tonkin	PLAY'IN PARK	EX - CITE DES ANTIQUAIRES	117 boulevard de Stalingrad	VILLEURBANNE	LOCATION	1 032	RESTRUCTURE	190 €
Part-Dieu	BCM ENERGY		23-25 boulevard Jules Favre	LYON 6EME	LOCATION	1 003	SECONDE-MAIN	200 €



- Sur 308 transactions enregistrées au cours du 3^{ème} trimestre 2020, nous recensons **31 transactions de plus de 1 000 m²**, soit **10%**.
- Parmi elles, **quatre** transactions ont été conclues à l'**acquisition**.
- **La moitié** de ces deals concerne des **biens neufs** ou **restructurés**.
- Dans le **seconde-main**, le **loyer moyen** des surfaces de **plus de 1 000 m²** est de **162 € HT/m²**, il est de **213 € HT/m²** dans le **neuf/restructuré**.

9. Quelques livraisons de 2020



PARKVIEW
22 335 m²
Villeurbanne /
Tonkin



INITIAL
8 843 m²
Sud Est

**LES JARDINS
DU LOU**
16 265 m²
Gerland



SUN7
7 603 m²
Préfecture /
Universités



RACING PARK
5 000 m²
Nord Ouest



PARHELION
11 947 m²
Villeurbanne /
Tonkin



IMPULSE
7 055 m²
Villeurbanne /
Tonkin



PARC EVEREST
5 222 m²
Genas



LE KBIS
6 950 m²
Carré de Soie /
Grandclément



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'ajouter 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.



11. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd Lyon

BUREAUX



Maryse
CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant
Associé



Paul CHAILLOUX
Consultant



Thibaud
GAILLARD
Consultant



Corentin FAVROT
Consultant



Yasmina ZABAR
Assistante



Vanessa
HUGOT-MERLOT
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président



François SALLES
Consultant
Associé



Gregory SALICHON
Consultant
Associé



Arthur MUSY
Consultant
Associé



Clément DARLING
Consultant



Édouard CHADAN
Consultant



Lauren HENRIQUES
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante

COMMERCES



Estelle POTIER
Consultante



Sandrine MUNOZ
Consultante



Bastien SORG
Consultant



Vanessa RINIERI
Assistante

INVESTISSEMENT



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Ivan AYGUESPARSSE
Consultant



Anaïs PIGEROULET
Analyste

RESSOURCES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable
Marketing



Charlotte IVANOFF
Responsable
Études



Lola RODAMEL
Responsable
Social Media



CRÉATEUR ^{「DE」} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2019



+70
agences



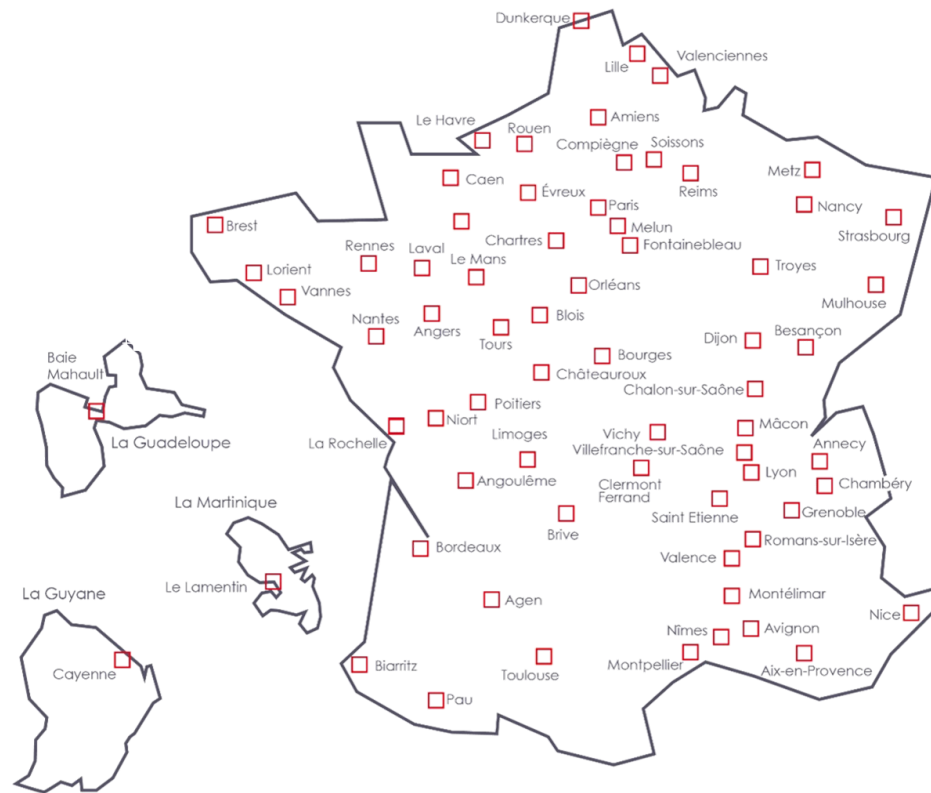
350
collaborateurs



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 :   