

Étude de marché - LOCAUX D'ACTIVITÉS

3T 2019



Sommaire

1. Ce qu'il faut retenir	3
2. Répartition du volume dans l'agglomération	4
3. Évolution de la demande placée	
1. Par secteur	5
2. Par année	6
3. Par trimestre	7
4. Analyse de la demande placée	
1. Typologies de surfaces	8
2. Ventilation neuf / seconde-main	9
3. Ventilation acquisition / location	10
5. Principales transactions (> 1 000 m²)	
1. À l'acquisition	11
2. À la location	13
6. L'équipe Brice Robert Arthur Loyd	16

Ce qu'il faut retenir au 3T 2019

Chiffres clés à fin septembre 2019

Demande placée	280 316 m ² placés (- 23 095 m ² vs 3T 2018)
Nb transactions	295 signatures (241 au 3T 2018)
Panier moyen	950 m ²
Part du neuf et restructuré	23%
Part de la location	53%

L'écart avec le 3T 2018 se réduit !

Avec **295 signatures** et **280 316 m² placés**, le volume placé à fin septembre 2019 connaît une légère baisse par rapport au 3T 2018 qui avait été exceptionnel (**-8%**).

Le nombre de transactions est plus important que l'année dernière à la même période mais concerne des plus petits volumes.

Les secteurs **Est** et **Sud-Est** représentent à eux deux **plus de la moitié (52%) du volume placé global**.

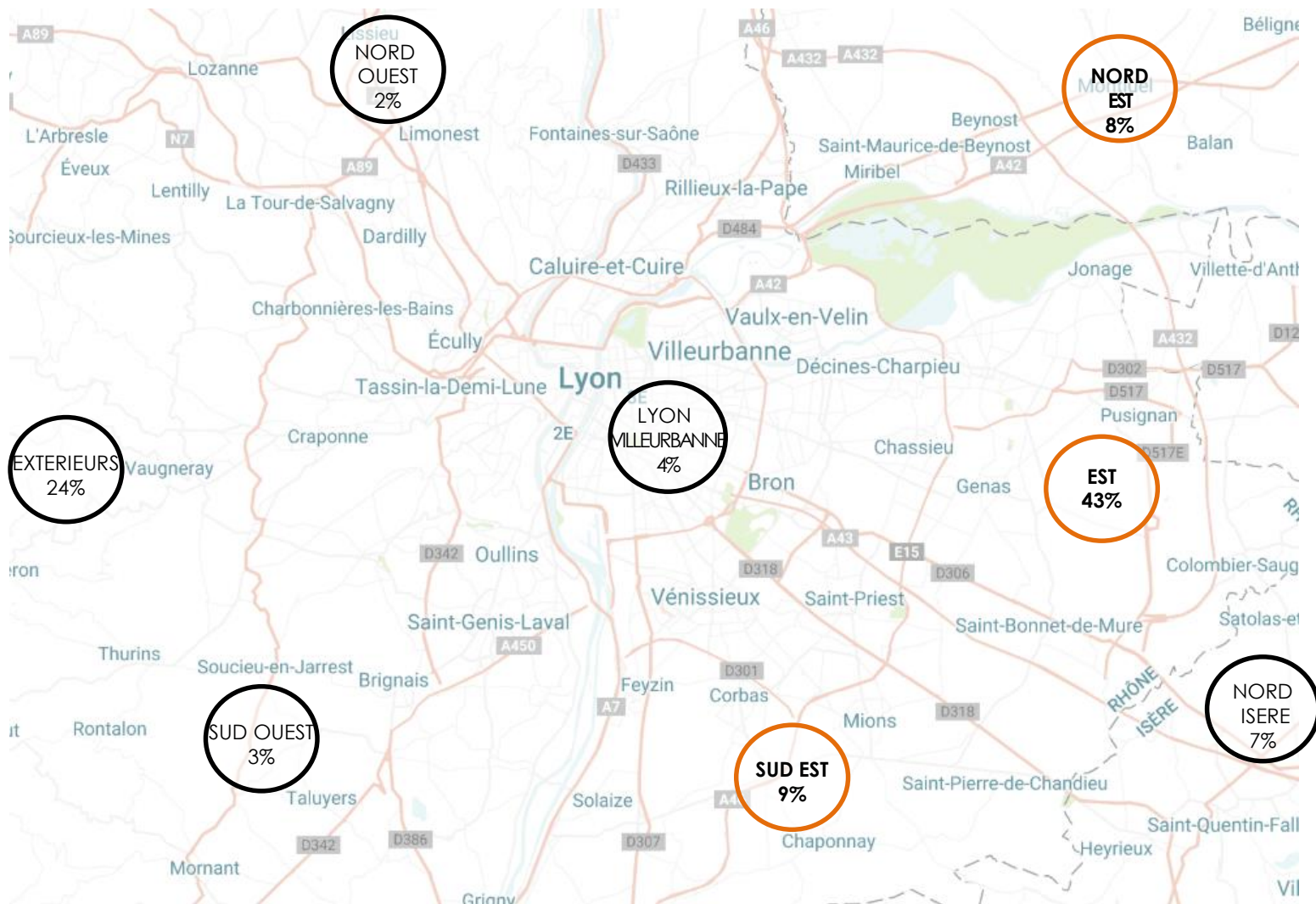
Le volume placé en extérieur quant à lui se maintient par rapport au début d'année et continuent sur sa belle lancée en totalisant **1/4 des volumes transactés**.

Compte-tenu de la structure du marché et des surfaces placées plus faibles, le **panier moyen** subit une forte baisse, le faisant passer **sous la barre des 1 000 m²**, en-dessous de la moyenne des 6 dernières années (1 258m² au 3T 2018 vs 950 m² au 3T 2019).

La part du **neuf** décroît de **6pts** par rapport à celle du 3T 2018 (qui était exceptionnel) mais reste dans la moyenne des 6 dernières années avec une part de **23%**.

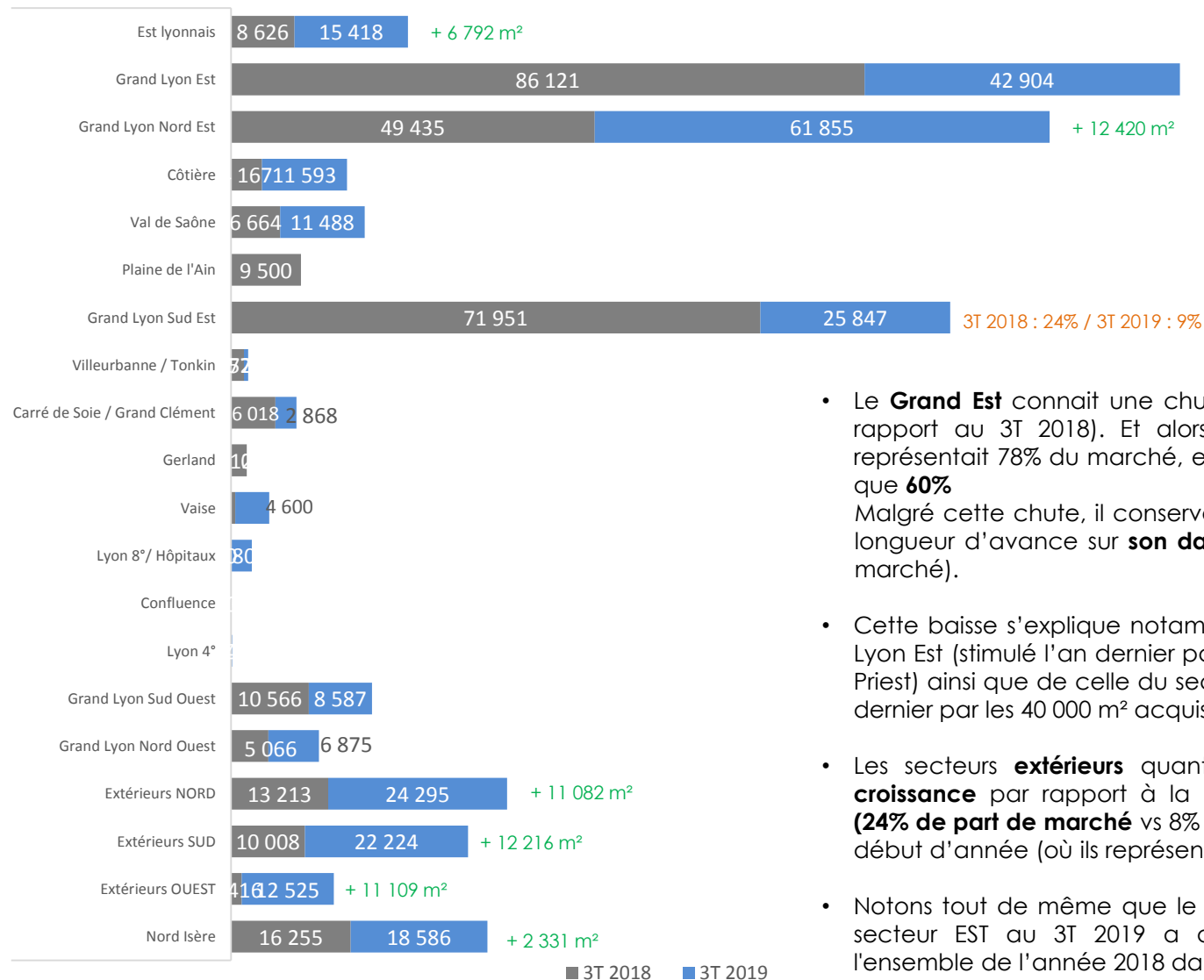
La **répartition location/acquisition devient plus homogène au 3T 2019**, le marché restant majoritairement **locatif, à 53%**.

Répartition du volume placé dans l'agglomération lyonnaise au 3T 2019



Grand Est : 60%

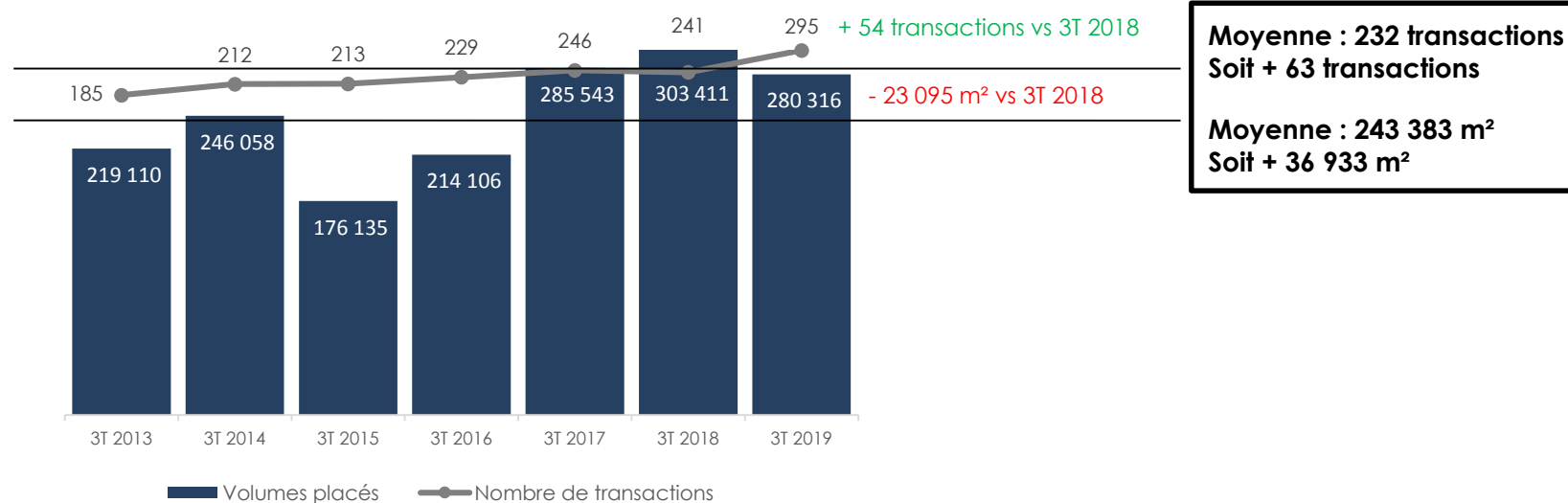
Évolution de la demande placée par secteur – 3T 2019

**GRAND EST :**

3T 2019 → 169 105 m²
 (- 67 359 m² vs 3T 2018 = 236 464 m²)

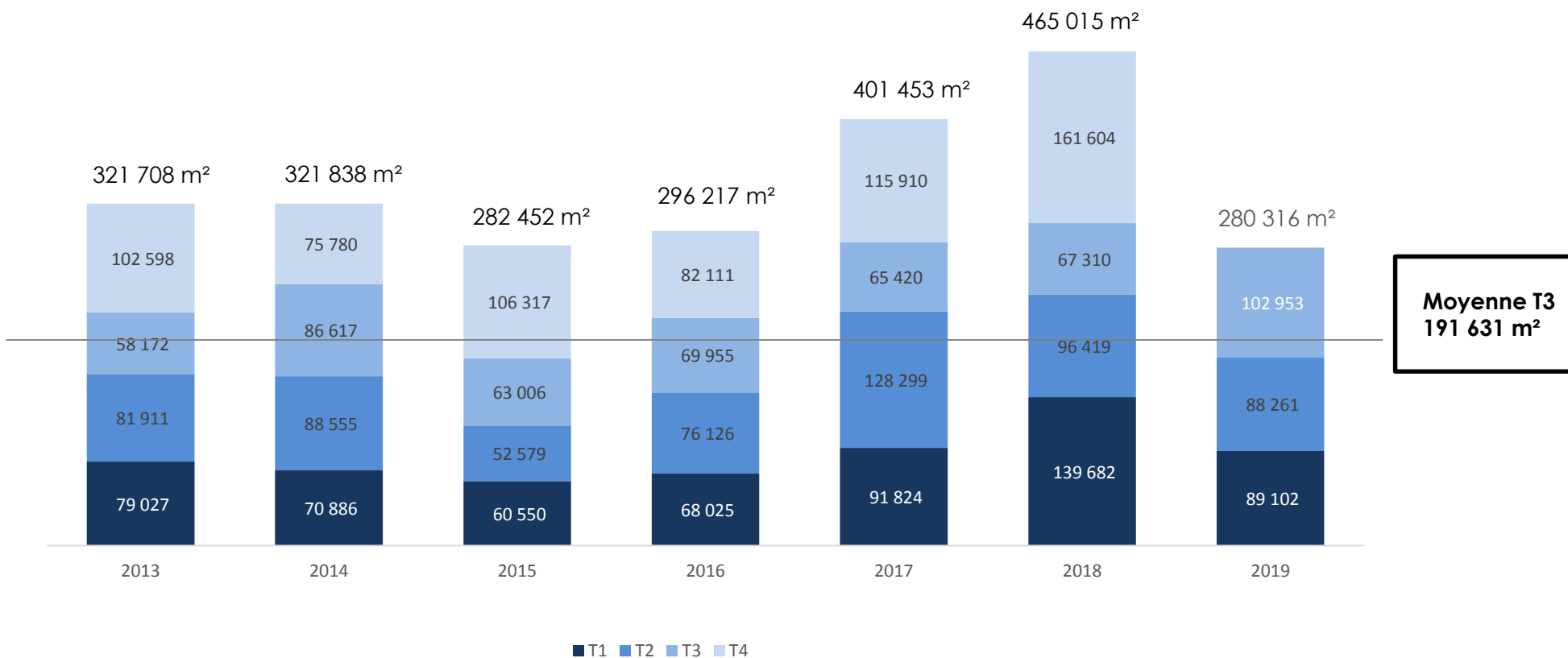
- Le **Grand Est** connaît une chute (-28 % de volumes transactés par rapport au 3T 2018). Et alors qu'au 3T 2018, ce grand secteur représentait 78% du marché, en ce milieu d'année il n'en pèse plus que **60%**
 Malgré cette chute, il conserve sa place de leader avec une belle longueur d'avance sur **son dauphin les extérieurs (24% de part de marché)**.
- Cette baisse s'explique notamment par la chute du secteur Grand Lyon Est (stimulé l'an dernier par les 29 730 m² acquis par Ecodis à St Priest) ainsi que de celle du secteur Grand Lyon Sud-Est (boosté l'an dernier par les 40 000 m² acquis par la SNCF).
- Les secteurs **extérieurs** quant à eux connaissent une **très forte croissance** par rapport à la même période de l'année dernière (**24% de part de marché** vs 8% au 3T 2018), mais pèsent moins qu'au début d'année (où ils représentaient 3% des volumes placés).
- Notons tout de même que le volume exclusivement placé dans le secteur EST au 3T 2019 a déjà dépassé le volume placé sur l'ensemble de l'année 2018 dans le même secteur.

Évolution de la demande placée



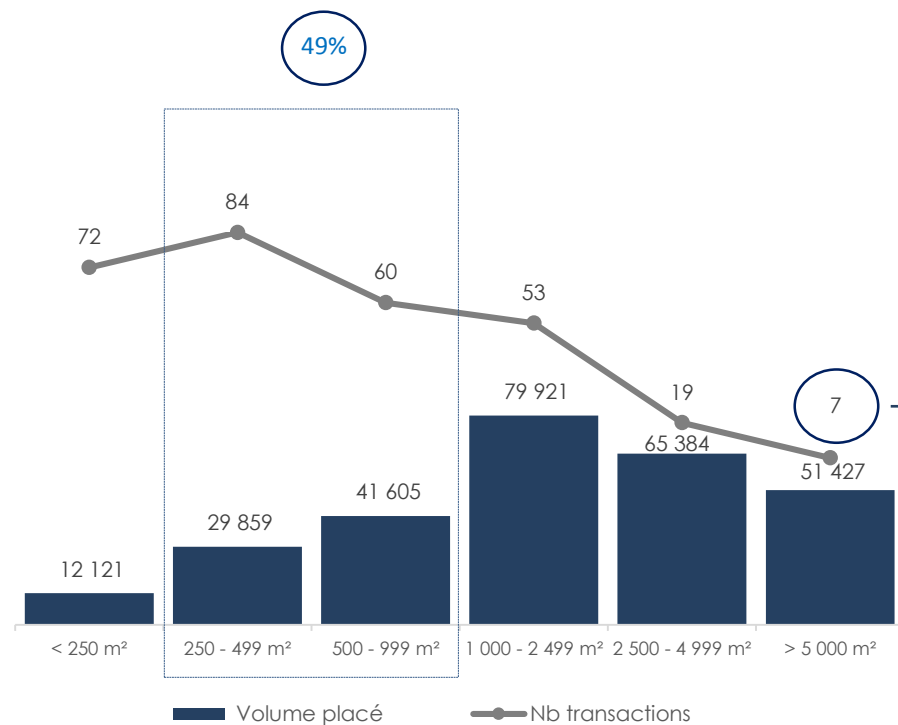
- Les **volumes placés**, représentant **280 316 m² au 3T 2019** chutent par rapport à la même période l'an dernier (- 8%), mais restent tout de même au-dessus de la moyenne.
- Le **nombre de transactions** en revanche **augmente** et se situe largement au-dessus de la moyenne des 6 dernières années, traduisant un marché qui reste dynamique, et ce, même à la suite de l'année 2018 qui avait été exceptionnelle.

Évolution de la demande placée Par trimestre



Analyse de la demande placée au 3T 2019

Typologies de surfaces



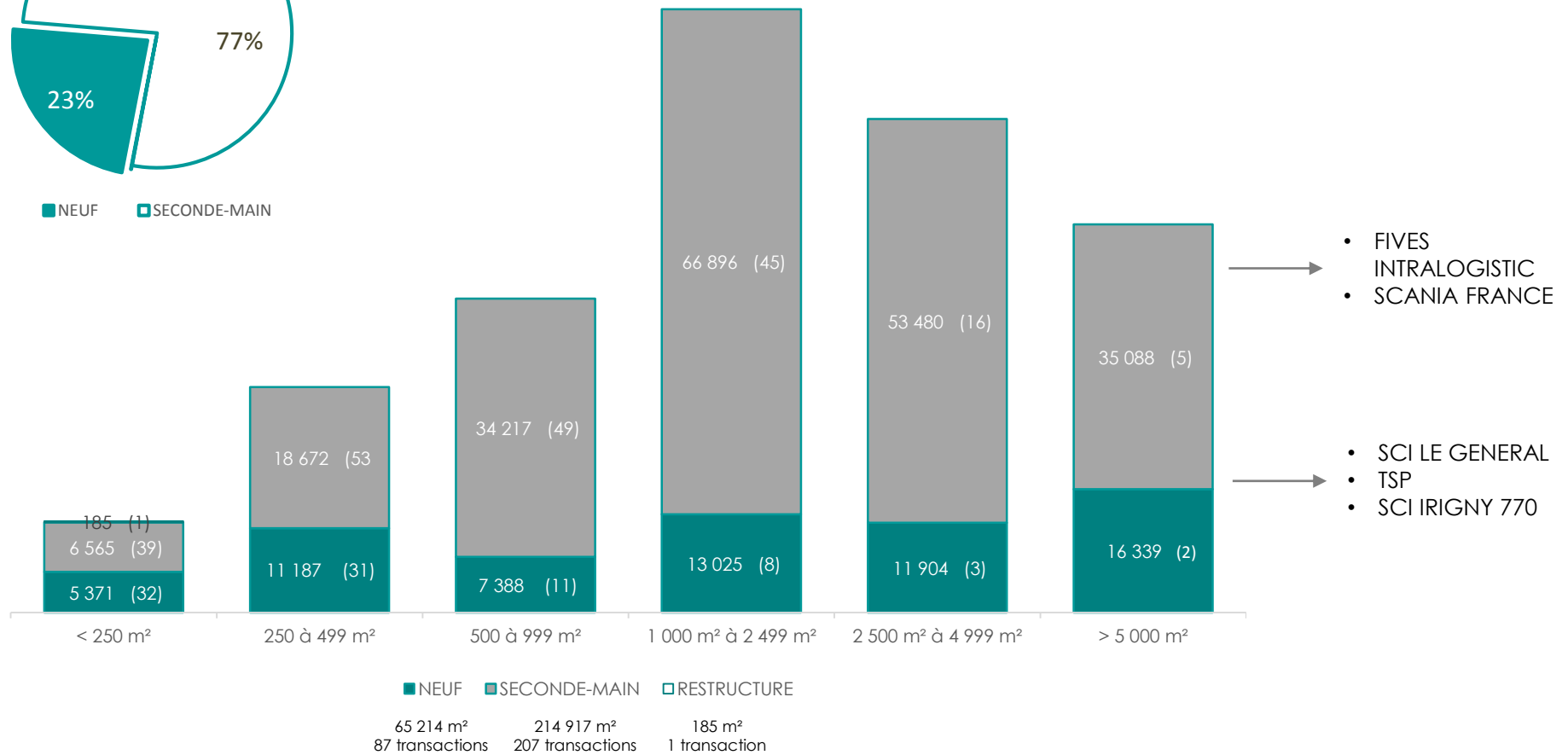
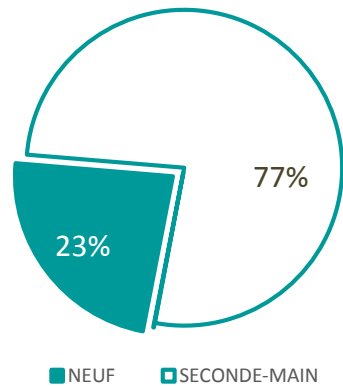
Panier moyen : 950 m²

- SCI LE GENERAL – 11 000 m²
Villefranche-sur-Saône (Acquisition)
- TSP – 7 900 m²
Rue de Savoie - Loire Sur Rhône (Location)
- SCI IRIGNY 770 – 5 855 m²
Rue du Broteau – Irigny (Acquisition)
- FIVES INTRALOGISTICS – 3 6339 m²
PLATIERES à Chasse sur Rhône (Acquisition Neuf)
- SCANIA FRANCE – 5 085 m²
115 rue des Frères Lumières à Chaponnay (Acquisition)

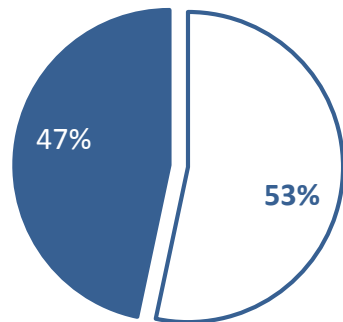
- Près d'une transaction sur deux concerne les PMS (250 à 1 000 m²).

Analyse de la demande placée au 3T 2019

Répartition neuf / seconde-main (en volume)

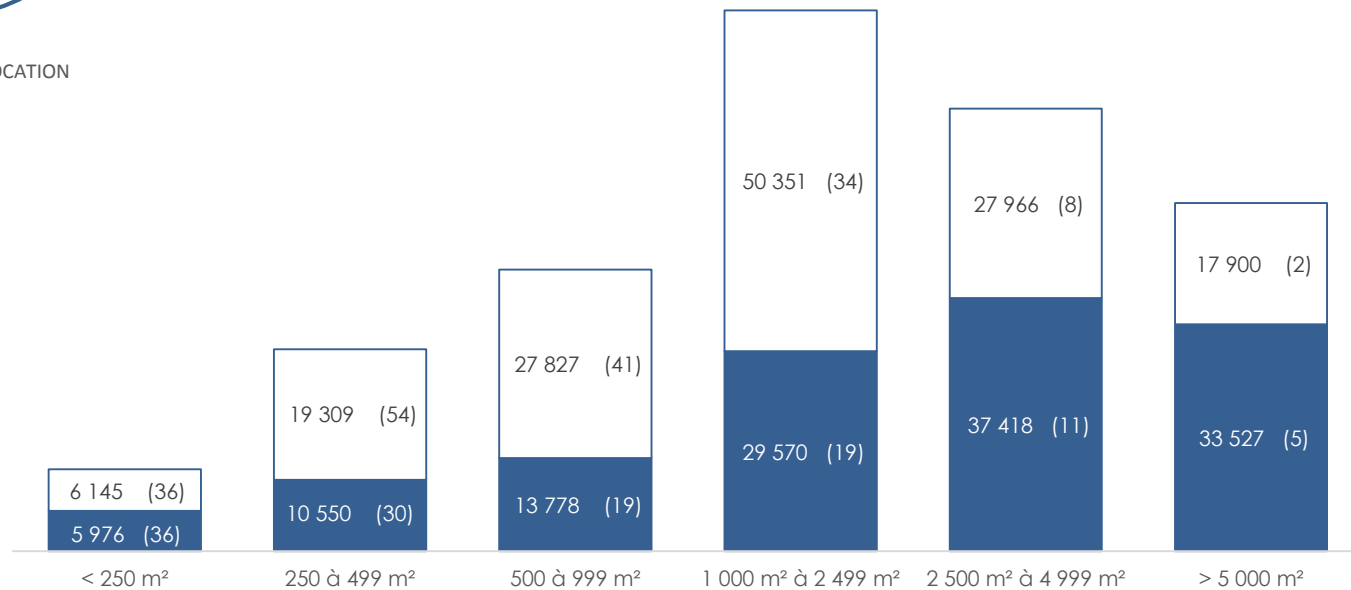


Analyse de la demande placée au 3T 2019 Répartition acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION

Panier moyen à la location : 854 m²
Panier moyen à l'acquisition : 1 090 m²



■ ACQUISITION ■ LOCATION

130 819 m² 149 497 m²
120 transactions 175 transactions

Principales transactions à l'acquisition au 3T 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse	Commune	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
Extérieurs NORD		1220 avenue de l'Europe	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	11000	SECONDE-MAIN	391 €	SCI LE GENERAL
Vienne Agglo	PLATIERES	chemin de la Jaconne	CHASSE SUR RHONE	6 339	NEUF	N.C.	FIVES INTRALOGISTICS
Grand Lyon Sud Ouest	Bât. 1	rue du Broteau	IRIGNY	5855	SECONDE-MAIN	190 €	SCI IRIGNY 770
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	31 rue des Alpes	VAULX EN VELIN	5 248	SECONDE-MAIN	572 €	
Extérieurs SUD		115 rue des Frères Lumière	CHAPONNAY	5 085	SECONDE-MAIN	531 €	SCANIA FRANCE
Est lyonnais		avenue de Gaspar Monge	SAINT BONNET DE MURE	4355	NEUF	1 515 €	MAFELEC
Grand Lyon Nord Est		82 rue Elisée Reclus	DECINES CHARPIEU	4240	SECONDE-MAIN	660 €	SCI DEMAROSY
Côtière		rue du Chat Botté	BEYNOST	4 200	NEUF	N.C.	
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	2 rue du Dauphiné	CORBAS	3 726	SECONDE-MAIN	429 €	SCI DASMA
Grand Lyon Est		35 rue Roger Salengro	GENAS	3349	NEUF	N.C.	
Grand Lyon Est	Bât. 1	6 rue de Bourgogne	SAINT PRIEST	3280	SECONDE-MAIN	488 €	TRANSPORTS LAVAL
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	2 rue Antonin Dumas	VENISSIEUX	3200	SECONDE-MAIN	594 €	
Nord Isère		50 rue de la Garenne	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3200	SECONDE-MAIN	516 €	
Extérieurs SUD		115 rue des Frères Lumière	CHAPONNAY	2 708	SECONDE-MAIN	598 €	FINAMUR
Est lyonnais	ZA de Terre Valet	1 avenue des Catelines	SAINT LAURENT DE MURE	2660	SECONDE-MAIN	395 €	
Vaise	Bât. 1	24 avenue Joannès Masset	LYON 9EME	2500	SECONDE-MAIN	1 176 €	ARIOSTE
Nord Isère		13 rue du Morellon	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 400	SECONDE-MAIN	114 €	

Principales transactions à l'acquisition au 3T 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse	Commune	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
Carré de Soie / Grand Clément	PARC URBAIN EST	103-5 rue Alexandre Dumas	VAULX EN VELIN	2370	NEUF	1 059 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	20 rue Paul et Marc Barbezat	DECINES CHARPIEU	2370	SECONDE-MAIN	633 €	
Extérieurs SUD		115 rue des Frères Lumière	CHAPONNAY	2175	SECONDE-MAIN	598 €	
Nord Isère	PERIPARK	25 rue du Mollaret	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2064	NEUF	432 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	2 rue Sigmund Freud	VAULX EN VELIN	1 950	SECONDE-MAIN	487 €	
Grand Lyon Nord Ouest		13 rue de l'Acqueduc	LENTILLY	1 400	SECONDE-MAIN	1000 €	
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	7 boulevard Lucien Sampaix	SAINT FONS	1 350	SECONDE-MAIN	1630 €	
Nord Isère		29 rue Condorcet	VILLEFONTAINE	1 325	SECONDE-MAIN	666 €	
Grand Lyon Nord Est		29 avenue du Docteur Schweitzer	JONAGE	1319	NEUF	899 €	
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	27 rue Marcel Mérieux	CORBAS	1 315	SECONDE-MAIN	837 €	
Est lyonnais		13 rue du Claret	CHARVIEU CHAVAGNEUX	1282	SECONDE-MAIN	671 €	Mr Régis FAVROT
Nord Isère		rue du Lac	NIVOLAS VERMELLE	1 270	SECONDE-MAIN	1191 €	
Lyon 8 ^e / Hôpitaux	Immeuble Pitance	131 rue Bataille	LYON 8EME	1260	SECONDE-MAIN	1 044 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	13 rue Jacques Monod	VAULX EN VELIN	1200	SECONDE-MAIN	692 €	
Est lyonnais		1 rue Marius Berliet	SAINT BONNET DE MURE	1 200	SECONDE-MAIN	667 €	
Grand Lyon Nord Est		1-3 rue du Marais	VILLEURBANNE	1160	SECONDE-MAIN	647 €	
Grand Lyon Est		2 rue Henri Becquerel	GENAS	1130	SECONDE-MAIN	796 €	TECHNO-BAT
Grand Lyon Nord Est		26-30 avenue Pablo Picasso	VAULX EN VELIN	1 030	SECONDE-MAIN	808 €	

Principales transactions à la location au 3T 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Num voie	Commune	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	4 avenue Lionel Terray	MEYZIEU	10 000	NEUF	N.C.	
Extérieurs SUD		112 rue de Savoie	LOIRE SUR RHONE	7900	SECONDE-MAIN	32 €	TSP
Extérieurs OUEST		lieu dit le Clairin	SAINT ROMAIN EN GIER	4720	SECONDE-MAIN	30 €	SCHMOLZ + BICKENBACH
Extérieurs OUEST		17 rue de Verdun	PONTCHARRA SUR TURDINE	4580	SECONDE-MAIN	24 €	Eric Favre Wellness
Grand Lyon Nord Est		15 rue Jean Corona	VAULX EN VELIN	3477	SECONDE-MAIN	33 €	LYON BUREAU
Grand Lyon Est	Parc Eurogal	119 route d'Heyrieux	SAINT PRIEST	3 465	SECONDE-MAIN	43 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	1 ter avenue du Docteur Schweitzer	MEYZIEU	3327	SECONDE-MAIN	69 €	
Côtière		160 rue de Palverne	MIRIBEL LES ECHETS	2885	SECONDE-MAIN	52 €	
Extérieurs NORD		424-28 rue Camille Desmoulins	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	2850	SECONDE-MAIN	56 €	XLPR
Grand Lyon Est		5 rue Jean Rostand	GENAS	2662	SECONDE-MAIN	51 €	MAISON ANTOINE BAUD
Grand Lyon Est		5 rue Clément Ader	GENAS	2 402	SECONDE-MAIN	55 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	34 avenue Bruyères	DECINES CHARPIEU	2145	SECONDE-MAIN	51 €	
Extérieurs NORD		20 chemin du Pontet	CIVRIEUX D'AZERGUES	2 110	SECONDE-MAIN	40 €	
Vaise	Bât. 1	101 avenue Sidoïne Apollinaire	LYON 9EME	2100	SECONDE-MAIN	43 €	
Grand Lyon Sud Est		2 chemin du Génie	VENISSIEUX	2100	SECONDE-MAIN	69 €	

Principales transactions à la location au 3T 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Num voie	Commune	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR
Nord Isère	PERIPARK	251 rue du Mollaret	SAINT QUENTIN FALLAVIER	2 090	SECONDE-MAIN	42 €	
Côtière		54 chemin des Barmettes	BELIGNEUX	1910	SECONDE-MAIN	42 €	
Grand Lyon Est	URBAN EAST - Y PARC	avenue des Temps Modernes	SAINT PRIEST	1 903	NEUF	88 €	
Est lyonnais		301 rue Pierre et Marie Curie	SAINT PIERRE DE CHANDIEU	1875	SECONDE-MAIN	96 €	
Grand Lyon Est		131 rue d'Arsonval	CHASSIEU	1800	SECONDE-MAIN	55 €	SOLIPAC
Grand Lyon Est	Bât. 1	171 chemin du Lortaret	SAINT PRIEST	1 800	SECONDE-MAIN	61 €	
Extérieurs OUEST		151 impasse du Chêne	CHALEINS	1692	SECONDE-MAIN	53 €	
Val de Saône		1101 rue du Companet	RILLIEUX LA PAPE	1580	NEUF	39 €	
Extérieurs NORD		4501 rue Benoît Mulsant	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	1 500	SECONDE-MAIN	40 €	
Lyon 8°/ Hôpitaux	Pépinière d'entreprises	601 avenue Rockefeller	LYON 8EME	1 376	NEUF	203 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	551 rue Paul et Marc Barbezat	DECINES CHARPIEU	1320	SECONDE-MAIN	45 €	PERRIER CONSTRUCTEUR
Grand Lyon Sud Est	INNOVESPACE	rue Marcel Mérieux	CORBAS	1294	NEUF	74 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	161 rue de Lombardie	DECINES CHARPIEU	1264	SECONDE-MAIN	70 €	
Grand Lyon Nord Est		51 rue du Canal	VILLEURBANNE	1260	SECONDE-MAIN	40 €	
Grand Lyon Nord Est		51 rue du Canal	VILLEURBANNE	1260	SECONDE-MAIN	48 €	EM TRANSIT

Principales transactions à la location au 3T 2019 (> 1 000 m²)

Secteur	Nom bâtiment	Num voie		Commune	Surface	Etat immeuble	Prix ou loyer	PRENEUR	
Grand Lyon Nord Est		29	boulevard	Charles de Gaulle	DECINES CHARPIEU	1 260	SECONDE-MAIN	39 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 2	45	rue	Paul et Marc Barbezat	DECINES CHARPIEU	1 250	SECONDE-MAIN	58 €	
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	220-22	avenue du	24 août 1944	CORBAS	1230	SECONDE-MAIN	35 €	
Grand Lyon Est	Bât. 1	26	rue	Monseigneur Ancel	SAINT PRIEST	1 199	SECONDE-MAIN	73 €	
Grand Lyon Est		16	Boulevard	Urbain Verrier	SAINT PRIEST	1 199	SECONDE-MAIN	115 €	
Grand Lyon Nord Ouest	Le SWEN PARC	1	rue des	Vergers	LIMONEST	1132	SECONDE-MAIN	71 €	
Grand Lyon Est	PARC RN'BOW 1	155	route de	Grenoble	SAINT PRIEST	1119	NEUF	100 €	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du	Canal	VILLEURBANNE	1073	SECONDE-MAIN	66 €	EM TRANSIT
Est lyonnais		33	rue des	Bruyères	PUSIGNAN	1 050	SECONDE-MAIN	65 €	
Extérieurs NORD		400	rue	Joseph Léon Jacquemard	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	1 044	SECONDE-MAIN	40 €	
Nord Isère	SWEN PARC		avenue de	Tharabie	SAINT QUENTIN FALLAVIER	1011	SECONDE-MAIN	45 €	
Grand Lyon Est	Bât. 1	42	avenue du	Progrès	CHASSIEU	1003	SECONDE-MAIN	42 €	
Grand Lyon Sud Est		4	avenue du	24 août 1944	CORBAS	1000	SECONDE-MAIN	78 €	KILOUTOU ENERGIE
Val de Saône		53	avenue	Carnot	NEUVILLE SUR SAONE	1 000	SECONDE-MAIN	34 €	

L'équipe Brice Robert Arthur Lloyd

BUREAUX



Maryse
CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Johanne LEPINE
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant
Associé



Jonathan GARCIA
Consultant
Associé



Paul
CHAILLIOUX
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



Edouard CHADAN
Consultant



Lauren HENRIQUES
Assistante

COMMERCES



Estelle POTIER
Consultante



Sandrine MUNOZ
Consultante



Bastien SORG
Consultant



Vanessa RINIERI
Assistante

INVESTISSEMENT



Louis-Robert
LAJUGIE
Directeur



Agnès BUGUET
Directeur



Anaïs PIGEROULET
Analyste

RESSOURCES



Patricia GRANGEON
Secrétaire Général



Mathias GARCIN
Responsable Marketing



Audrey VALENTIN
Responsable Études



Lola RODAMEL
Marketing

L'ensemble de l'équipe des Locaux d'Activités reste à votre disposition pour répondre à vos questions et se fera un plaisir de vous apporter ses conseils.

Le réseau Arthur Loyd



CRÉATEUR «DE» POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2018



74
agences



350
collaborateurs



3 000
transactions



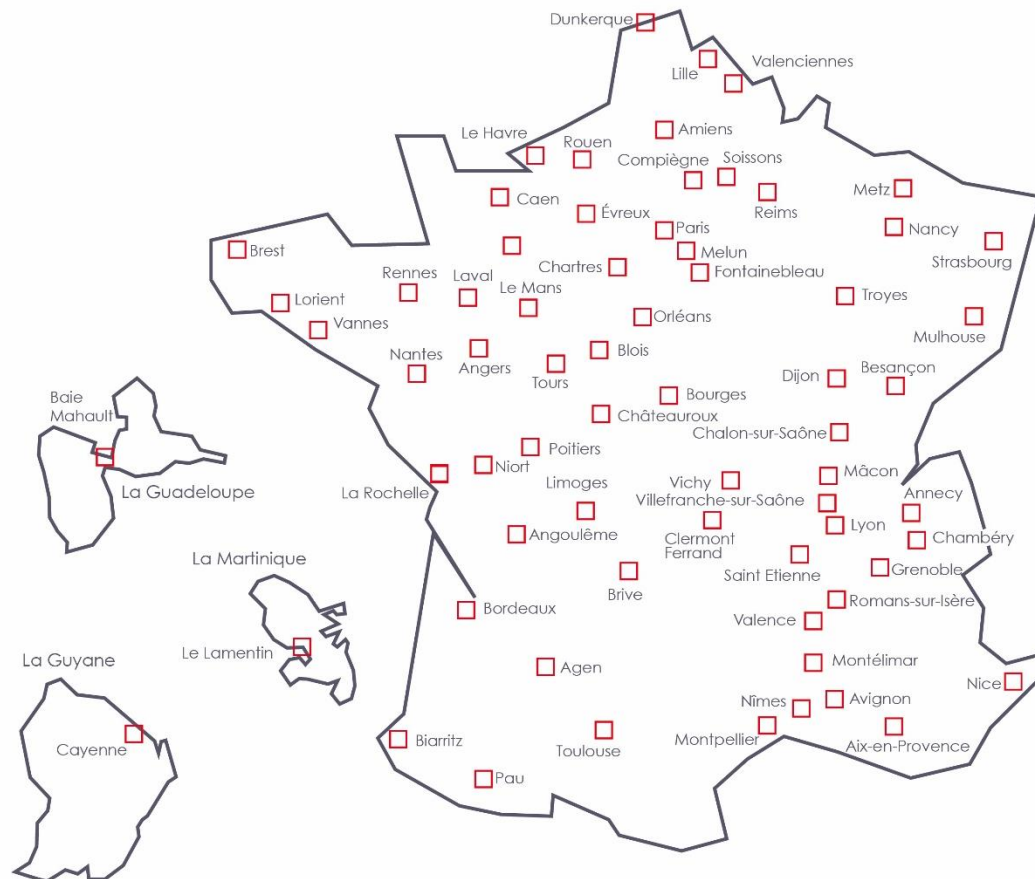
3,2 M m²
commercialisés

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON

15 rue Bossuet - 69006 Lyon

Tél : 04 72 83 08 08 -

E-mail : contact@bricerobert.com



Suivez-nous sur : **inf**