

BILAN 2017 Lyon

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



A member of
GVA Worldwide

67 Avenue Charles de Gaulle
Cité Internationale
33 700 Mérignac
Tél : 04 72 69 83 50
nct-lyon@nexity.fr



**CONSEIL &
TRANSACTION**

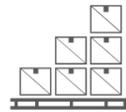
SOMMAIRE



PRÉAMBULE
p3



LE MARCHÉ DES BUREAUX
p5



LE MARCHÉ DES LOCAUX
INDUSTRIELS ET DE LA
LOGISTIQUE
p6



LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT
p7

PRÉAMBULE

Idéalement située sur le couloir rhodanien, à 2 heures de TGV de Paris, Lyon est la 2^{ème} plus grande agglomération urbaine en France après l'Île-de-France.

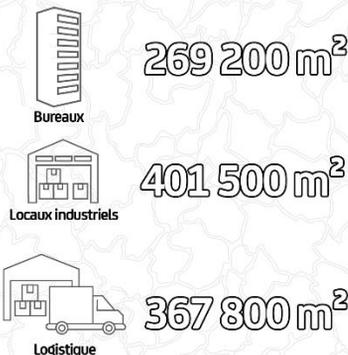
Lyon est également la 10^{ème} ville la plus attractive en Europe selon *Emerging trend in Real Estate Europe 2017*. Elle bénéficie d'un PIB régional conséquent (environ 11 % du PIB national) et d'un marché de l'emploi local très dynamique. Elle dispose de pôles de compétitivité dans plusieurs domaines : sciences de la vie, logiciel et numérique, technologies vertes, industries créatives ou textiles techniques.

Avec 269 000 m² de bureaux commercialisés, Lyon maintient sa 1^{ère} place sur le podium des marchés régionaux.

Sur le marché des locaux industriels, Lyon signe une année record et dépasse les 400 000 m² placés.

AGGLOMÉRATION LYONNAISE

Demande placée



Source : Nexity Conseil et Transaction - CECIM (Mars 2018)
Service Etudes et Recherche - Reproduction interdite

DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR – AGGLOMÉRATION LYONNAISE

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Demande placée bureaux Lyon intra-muros (m²)

| | |
|-------------------------------|--------|
| Part-Dieu | 42 298 |
| Gerland | 31 237 |
| Villeurbanne / Tonkin | 25 529 |
| Vaise | 20 076 |
| Presqu'île Nord | 17 312 |
| Carré de Soie / Grand Clément | 12 974 |
| Lyon 8° / Hôpitaux | 12 005 |
| Préfecture / Universités | 11 879 |
| Confluence | 11 147 |
| Lyon 6° | 10 041 |
| Lyon 5° | 1 643 |
| Lyon 4° | 96 |

Demande placée bureaux région lyonnaise (m²)

| | |
|-----------------------|----------------|
| Grand Lyon Nord Ouest | 31 532 |
| Grand Lyon Est | 18 096 |
| Grand Lyon Sud Ouest | 4 823 |
| Grand Lyon Sud Est | 4 772 |
| Nord Isère | 3 508 |
| Val de Saône | 3 112 |
| Grand Lyon Nord Est | 2 529 |
| Côtière | 1 953 |
| Est lyonnais | 1 161 |
| Extérieurs NORD | 592 |
| Vienne Agglo | 580 |
| Extérieurs SUD | 347 |
| Total général | 269 241 |

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Demande placée locaux d'activités Lyon intra-muros (m²)

| | |
|-------------------------------|-------|
| Carré de Soie / Grand Clément | 5 337 |
| Villeurbanne / Tonkin | 4 778 |
| Vaise | 1 571 |
| Gerland | 950 |
| Préfecture / Universités | 821 |
| Lyon 6° | 135 |

Demande placée locaux d'activités région lyonnaise (m²)

| | |
|-----------------------|----------------|
| Grand Lyon Est | 63 014 |
| Val de Saône | 56 580 |
| Grand Lyon Sud Est | 53 378 |
| Grand Lyon Nord Est | 49 928 |
| Côtière | 31 274 |
| Nord Isère | 29 063 |
| Extérieurs NORD | 28 692 |
| Grand Lyon Sud Ouest | 26 215 |
| Grand Lyon Nord Ouest | 13 306 |
| Extérieurs SUD | 11 144 |
| Est lyonnais | 9 304 |
| Vienne Agglo | 8 358 |
| Extérieurs OUEST | 6 725 |
| Plaine de l'Ain | 880 |
| Total général | 401 453 |

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Demande placée logistique région lyonnaise (m²)

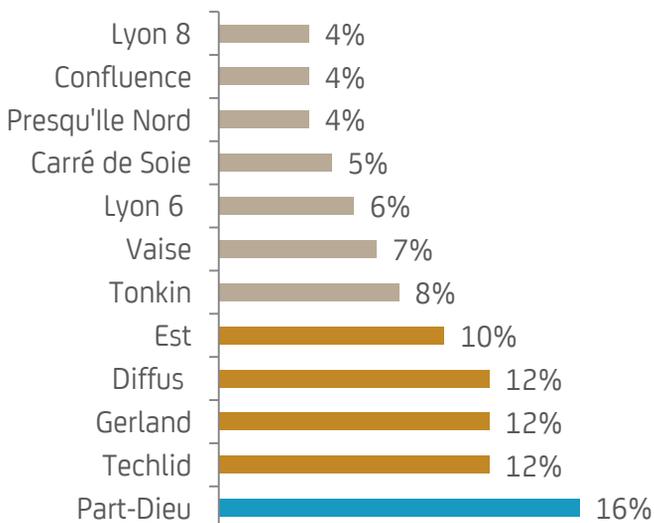
| | |
|----------------------|----------------|
| Extérieurs NORD | 110 105 |
| Nord Isère | 100 041 |
| Grand Lyon Est | 54 157 |
| Côtière | 37 699 |
| Extérieurs OUEST | 24 298 |
| Extérieurs SUD | 20 471 |
| Grand Lyon Nord Est | 15 383 |
| Est lyonnais | 5 606 |
| Total général | 367 760 |



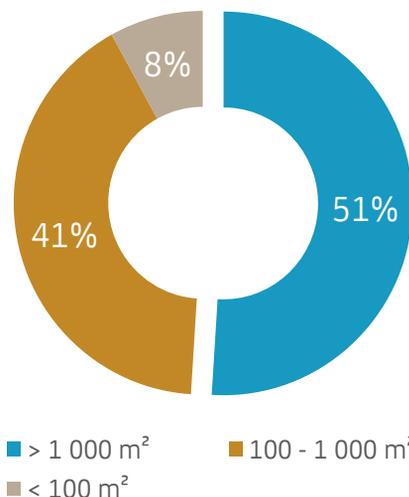
UN NOMBRE RECORD DE TRANSACTIONS

Avec **594 transactions totalisant 269 000 m²** en 2017, le marché lyonnais poursuit sa bonne dynamique bien qu'en légère baisse par rapport à 2016 qui avait atteint un nouveau record de demande placée sous l'effet de plusieurs grandes signatures. Une baisse à relativiser, dans la mesure où la demande placée (hors méga-deal > 15 000 m²) a continué de progresser et le nombre global de transactions n'a cessé d'augmenter depuis 2014. En 2017, **6 transactions > 5 000 m²** ont représenté 12 % du marché global, toutes réalisées à Lyon **intra-muros**.

Répartition géographique de la demande placée en 2017 (en volume)



Répartition de la demande placée en volume en 2017



Parmi les deals les plus significatifs : la prise à bail du Ministère de la justice : 5 900 m² dans le quartier de Gerland rue Crépet, Médicina : 5 700 m² sur le site du Bioparc ou encore Nextdoor sur Silex 1 : 5 400 m² et dans le Grand Hôtel Dieu : 3 500 m².

60 transactions de plus de 1 000 m² ont été enregistrées. Bien que supérieures en nombre par rapport à 2016, leur volume a baissé de 19 %. En effet, l'augmentation du nombre de transactions entre 1 000 et 3 000 m² (46 transactions) n'a pas compensé la baisse des plus de 3 000 m² limitées à 14 transactions.



Locaux industriels



+ 36 %
/2016

401 500 m²

Logistique



- 4 %
/2016

367 800 m²

384

TRANSACTIONS

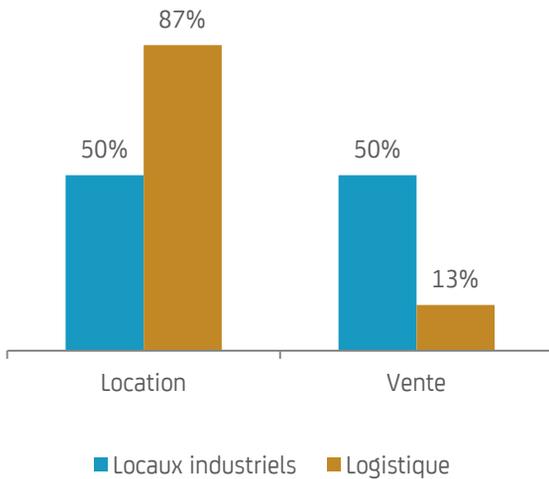
769 300 m²

+ 13 %
/2016

Valeurs locatives moyennes (€/m²/an)

| | Neuf | Ancien |
|--------------------|------|--------|
| Locaux industriels | 96 | 64 |
| Logistique | 43 | 43 |

Répartition location/vente (en volume)



2^{ÈME} AGGLOMÉRATION INDUSTRIELLE DE FRANCE

Lyon, une des plus importantes régions industrielles et plateformes logistiques en France, signe **une année d'exception pour le marché des locaux industriels**, avec plus de 400 000 m² commercialisés en 2017. C'est une **performance inégalée depuis 10 ans**, principalement due au dynamisme des surfaces supérieures à 3 000 m². L'Est de Lyon qui concentre la majorité des transactions soit 172 000 m².

Côté logistique, le manque de plateforme XXL freine la demande, en légère baisse de 4% par rapport à 2016. **Le placement se maintient toutefois au-dessus de la moyenne décennale (328 000 m²)**. L'offre disponible a, quant à elle, été multipliée par 2,5 par rapport à 2016 mais sur les 370 000 m² d'offre immédiate, les plateformes XXL se font rares; ce qui pourrait pousser certains chargeurs à changer de secteur d'implantation.

Évolution du marché des locaux d'activité et des entrepôts



908 M €



Volume d'investissement en immobilier d'entreprise



83 %

De bureaux en volume

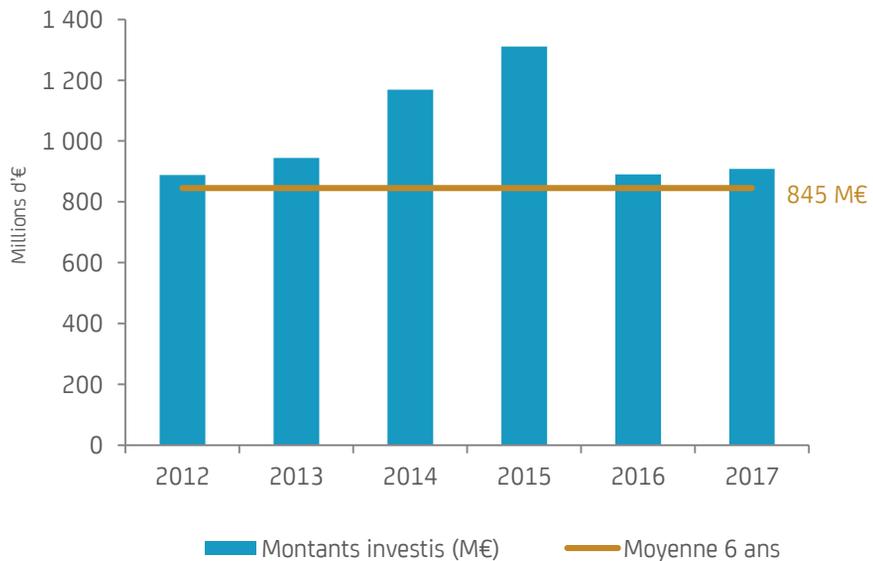
Lyon est le challenger régional de Paris et une destination prisée pour les investisseurs immobiliers français et étrangers qui souhaitent diversifier.

À 908 millions d'euros, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise à Lyon est resté relativement stable (+ 2%) par rapport à 2016.

Le bureau reste l'actif le plus prisé des investisseurs, en effet avec 752 millions d'euros investis, les bureaux représentent 83 % du montant total investi et atteignent ainsi un nouveau record.

Les taux « prime » ont atteint des niveaux historiquement bas à 3,9 % pour les bureaux et 4,75 % en logistique.

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise



Transactions significatives [Marché de l'investissement bureaux 2017](#)

| Bâtiment, localisation | Acquéreur | Vendeur | Surface (m ²) | Prix de vente (M €) |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Le New Deal, Lyon 7 ^e | DEKA IMMOBILIEN | 6 ^{ème} SENS IMMOBILIER | 22 000 | 122 ,4 |
| Rue du Vercors, Lyon 7 ^e | SCI COEUR DE GERLAND | UNOFI - GESTION D'ACTIFS | 2 399 | 4,3 |
| Galaxie, Lyon 3 ^e | FONCIERE SGV | N.C | 1 800 | N.C. |
| Place Bellecour, Lyon 2 ^e | FONCIERE ET TERRITOIRE | CARRE D'OR | 310 | 2,1 |
| Rue Edouard Herriot, Lyon 1 ^{er} | CILOGER | AXA REIM | 1 968 | N.C. |

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES
Marché utilisateurs de bureaux 2017

| L/V | Bâtiment/Localisation | Preneur | Surface (m ²) | État | Loyer (€ HT HC/m ² /an) Prix (€ HC HD/m ²) |
|----------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Location | Gerland | MINISTERE DE LA JUSTICE | 5 855 | Restructuré | 160 |
| Vente | BIOPARC - LOT C/ Lyon 8 ^o | MEDICINA | 5 736 | Neuf | N.C. |
| Location | Tour Silex 1/Part-Dieu | NEXTDOOR | 5 408 | Neuf | 280 |
| Location | OXAYA/Gerland | GRT GAZ | 5 297 | Neuf | 190 |
| Vente | Cours Vitton angle Bd Stalingrad/ Lyon 6 | SEGECO | 5 200 | Neuf | N.C. |
| Location | Gallin'City /Villeurbanne | SOLUTEC | 5 081 | Neuf | 175 |

Marché utilisateurs des locaux d'activités 2017

| L/V | Localisation | Preneur | Surface (m ²) | État | Loyer (€ HT HC/m ² /an) Prix (€ HC HD/m ²) |
|----------|--------------------|------------------------|---------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| Vente | Rilleux-la-Pape | KR PROMOTION | 25 259 | Ancien | 150 |
| Vente | Amberieux en Bugey | EPF | 13 250 | Ancien | 150 |
| Vente | Rilleux-la-Pape | EVERIAL | 9 965 | Neuf | 1 495 |
| Vente | Vénissieux | GARAGE DE L'ATLANTIQUE | 7 360 | Ancien | 340 |
| Location | Chaponost | FIVES INTRA LOGISTICS | 7 056 | Ancien | 26 |
| Location | Vénissieux | NAVYA | 6 237 | Ancien | 41 |

Marché utilisateurs de la logistique 2017

| L/V | Localisation | Preneur | Surface (m ²) | État | Loyer (€ HT HC/m ² /an) Prix (€ HC HD/m ²) |
|----------|-------------------------|-------------------|---------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| Location | Belleville/ Saône | ACTION | 60 234 | Neuf | 41 |
| Location | Pont d'Ain | DESCOURS & CABAUD | 42 710 | Neuf | 41 |
| Vente | Les Olmes | BOIRON | 24 298 | Neuf | N.C. |
| Location | Satolas et Bonce | GEFCO | 20 786 | Ancien | 43 |
| Location | Saint Quentin Fallavier | GEODIS | 19 905 | Ancien | 41 |
| Location | Dagneux | XPO LOGISTICS | 19 288 | Ancien | N.C. |



Julien CHAVRY
Directeur
LYON
Tél. : 04 72 69 83 50
jchavry@nexity.fr

BUREAUX



Pamela FAVIER
04 72 69 70 46
06 12 63 08 12
pfavier@nexity.fr



Nicolas MAINGUY
04 72 69 83 46
06 60 55 04 23
nmainguy@nexity.fr



Sophie LUSTENBERGER
04 72 69 83 48
06 12 58 31 04
slustenberger@nexity.fr

ACTIVITÉS & LOGISTIQUE



Guillaume HOURCADE
Directeur
Activité & Logistique
04 72 69 83 41
07 78 37 64 73
ghourcade@nexity.fr



Maxime TOLEDO
04 72 69 83 42
06 11 14 50 37
mtoledo@nexity.fr



Céline COTASSON-FAUVET

**Directrice Études
et Recherche**

01 56 88 94 11

ccotassonfauvet@nexity.fr



Claude PICARD

Chargé d'Études géomarketing

01 56 88 55 26

cpicard@nexity.fr



Omar BEL KHYATE

Analyste BI

01 56 88 56 84

obelkhyate@nexity.fr



Nour-Marie ZEIN

Chargée d' Études

01 56 88 94 81

nmzein@nexity.fr



Amel CHERGUI

Assistante Chargée d'Études

01 56 88 81 85

achergui@nexity.fr



SIÈGE SOCIAL

43- 47, avenue de la Grande Armée
CS 61714
75782 PARIS CEDEX 16

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00
Etudes-nct@nexity.fr

Directeur des Études et de la Rédaction :
Céline Cotasson-Fauvet

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION (anciennement dénommée KEOPS) - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Société par actions simplifiée au capital de 8 209 357,50 € - RCS Paris B 431 315 159 - SIRET : 431 315 159 00191
Siège Social : 43-47 avenue de la Grande Armée - CS 61714 - 75782 Paris cedex 16 –
Garantie financière auprès de la société C.E.G.C dont le siège social est 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 La Défense
Carte professionnelle "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce" n° CPI 7501 2015 000 001 959 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France