

## Etude de marché - LOCAUX D'ACTIVITÉS

**T1 2019**



PARC URBAIN EST (Vaulx en Velin)

## Sommaire

---

1. Ce qu'il faut retenir	3
2. Répartition du volume dans l'agglomération	4
3. Évolution de la demande placée	6
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	11
6. L'équipe Brice Robert Arthur Lloyd	13

## Ce qu'il faut retenir en ce début d'année 2019

### Chiffres clés à fin mars 2019

<b>Demande placée</b>	85 366 m <sup>2</sup> placés (- 54 316 m <sup>2</sup> vs T1 2018)
<b>Nb transactions</b>	84 signatures (71 au T1 2018)
<b>Panier moyen</b>	1 016 m <sup>2</sup>
<b>Part du neuf</b>	16%
<b>Part de la location</b>	60%

### Un début d'année dans la moyenne

Avec **84 signatures** et **85 366m<sup>2</sup> placés**, le volume placé à fin mars 2019 est en nette baisse par rapport au T1 2018 qui avait été exceptionnel (**-40% vs. T1 2018**).

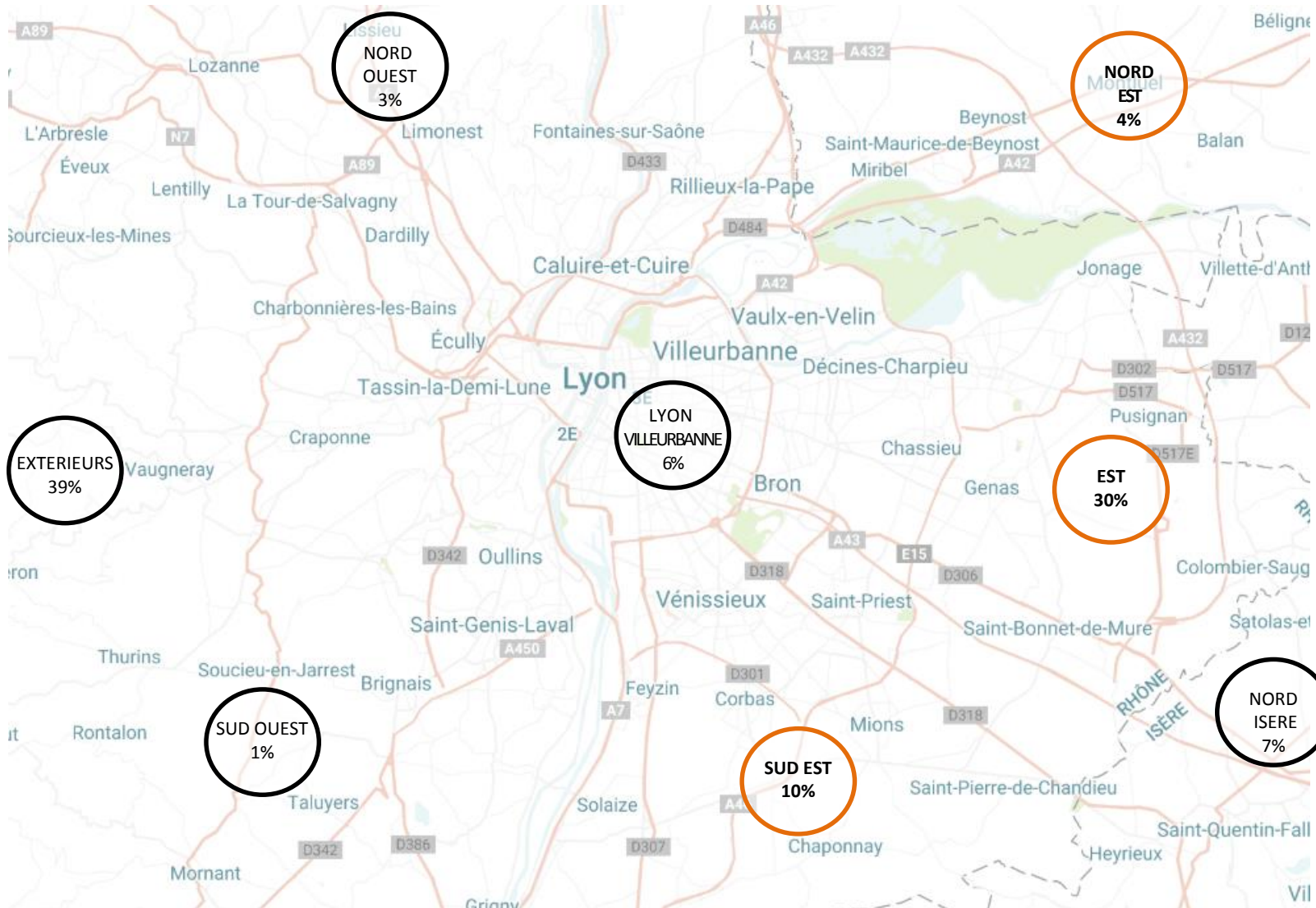
Les secteurs **Est** et **Sud-Est** représentent à eux deux 40% du volume placé global, presque autant que **les extérieurs** (39%).

Suite à l'année exceptionnelle du GRAND EST, en ce début d'année, les utilisateurs se sont orientés vers les extérieurs : la **SCI LE GENERAL** réalise la plus grosse transaction du trimestre avec l'acquisition de **11 000 m<sup>2</sup>** à Villefranche-sur-Saône.

La part du **neuf** connaît une forte chute par rapport au T1 2018 et ne représente plus que 16% du volume placé (20 transactions).

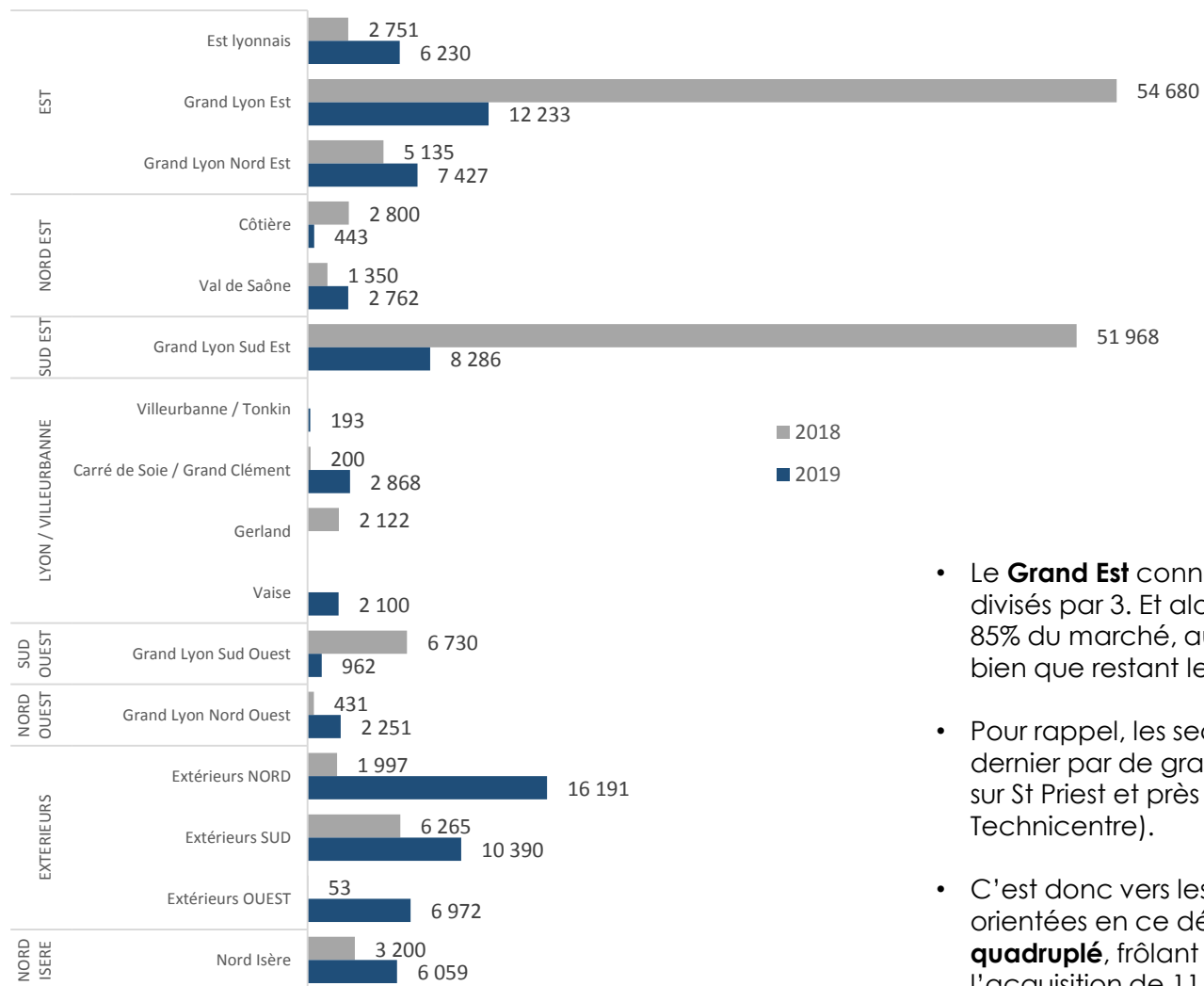
Alors que ces trois dernières années, le marché était majoritaire à l'acquisition, la tendance s'inverse en ce début d'année : **la location représente 60%** du marché en totalisant 56 transactions.

## Répartition du volume placé dans l'agglomération lyonnaise au T1 2019



**Grand Est : 44%**

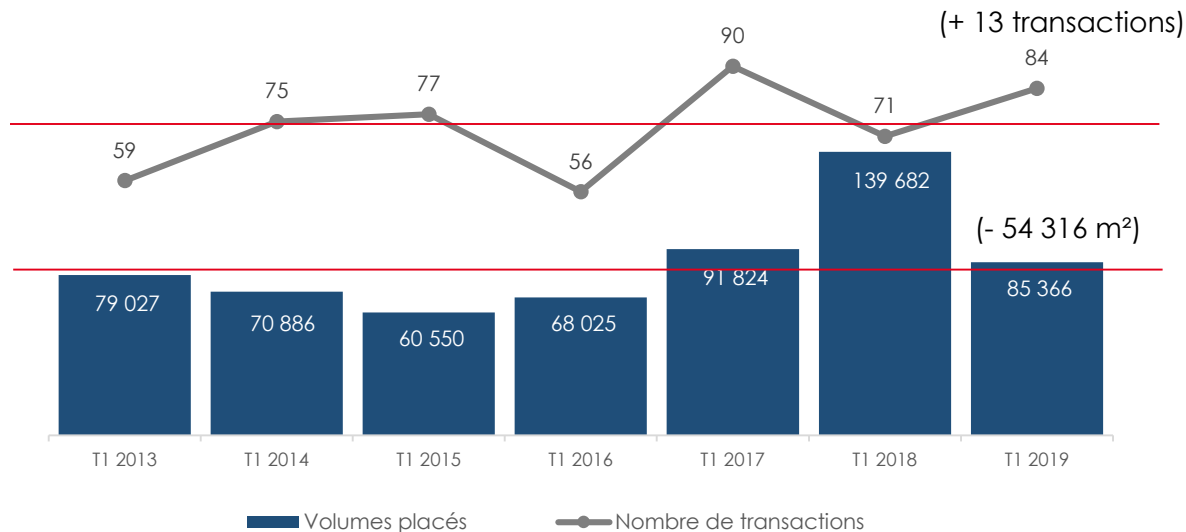
## Évolution de la demande placée par secteur – T1 2019



**GRAND EST :**  
 T1 2019 → 37 381 m² (- 81 303 m²)  
 T1 2018 → 118 684 m²

- Le **Grand Est** connaît une forte chute : les volumes transactés sont divisés par 3. Et alors qu'au T1 2018, ce grand secteur représentait 85% du marché, au T1 2019 il ne pèse plus que **44% du marché**, bien que restant leader.
- Pour rappel, les secteurs du Grand Est avaient été boostés l'an dernier par de grandes transactions (29 730 m² acquis par Ecodis sur St Priest et près de 40 000 m² acquis par la SNCF pour son Technicentre).
- C'est donc vers les **extérieurs** que les transactions se sont orientées en ce début d'année : les **volumes placés ont quadruplé**, frôlant les **40% de part de marché**, dus notamment à l'acquisition de 11 000 m² par la **SCI LE GENERAL** à Villefranche-sur-Saône.

## Évolution de la demande placée

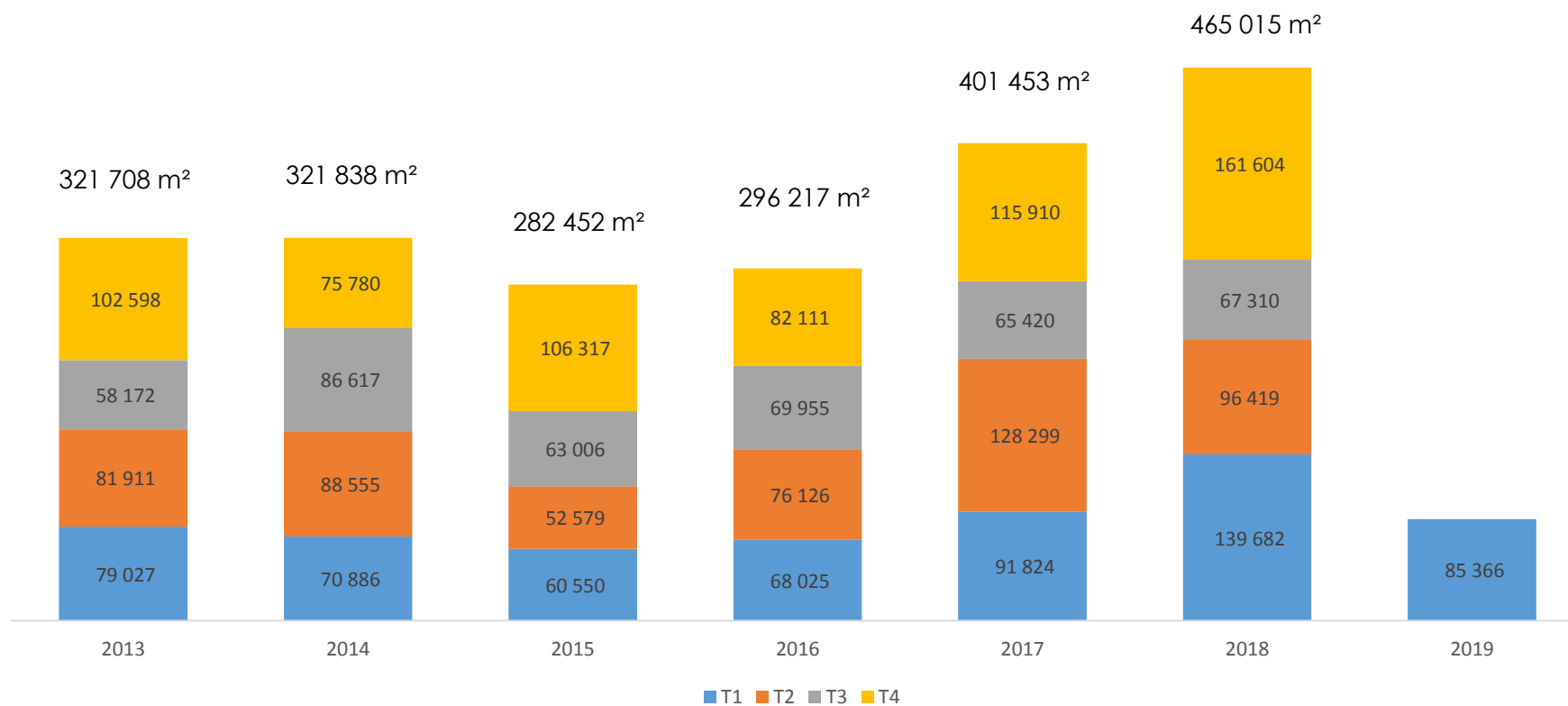


Moyenne :

- 73 transactions
- 85 051 m<sup>2</sup>

- Une forte chute en ce début d'année 2019 qui atteint **85 366 m<sup>2</sup>** soit près de 40% de moins qu'à la même période l'an dernier.
- Cette baisse ne traduit toutefois pas un manque de dynamisme : rappelons en effet que 2018 était une année record et 2019 reste au-dessus de la moyenne, tant en volumes placés qu'en nombre de transactions, laissant présager une belle année 2019.

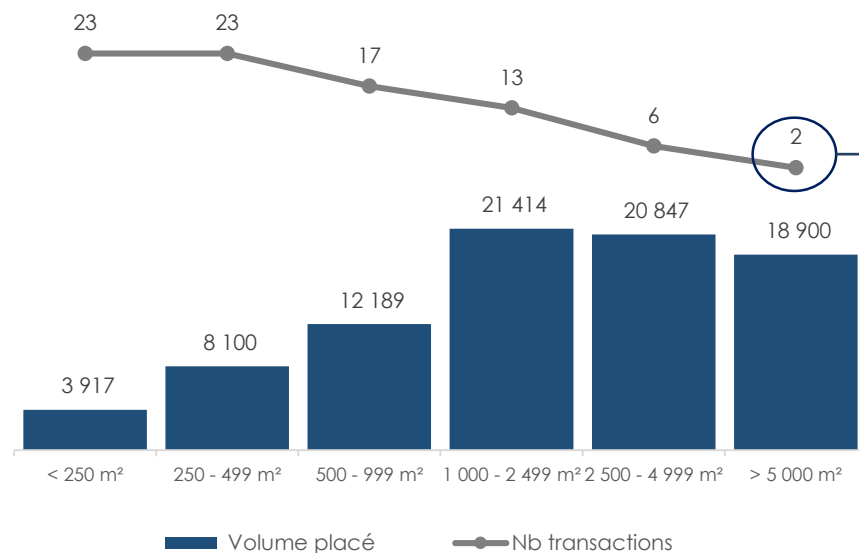
## Évolution de la demande placée Par trimestre



## Analyse de la demande placée au T1 2019

### Typologies de surfaces

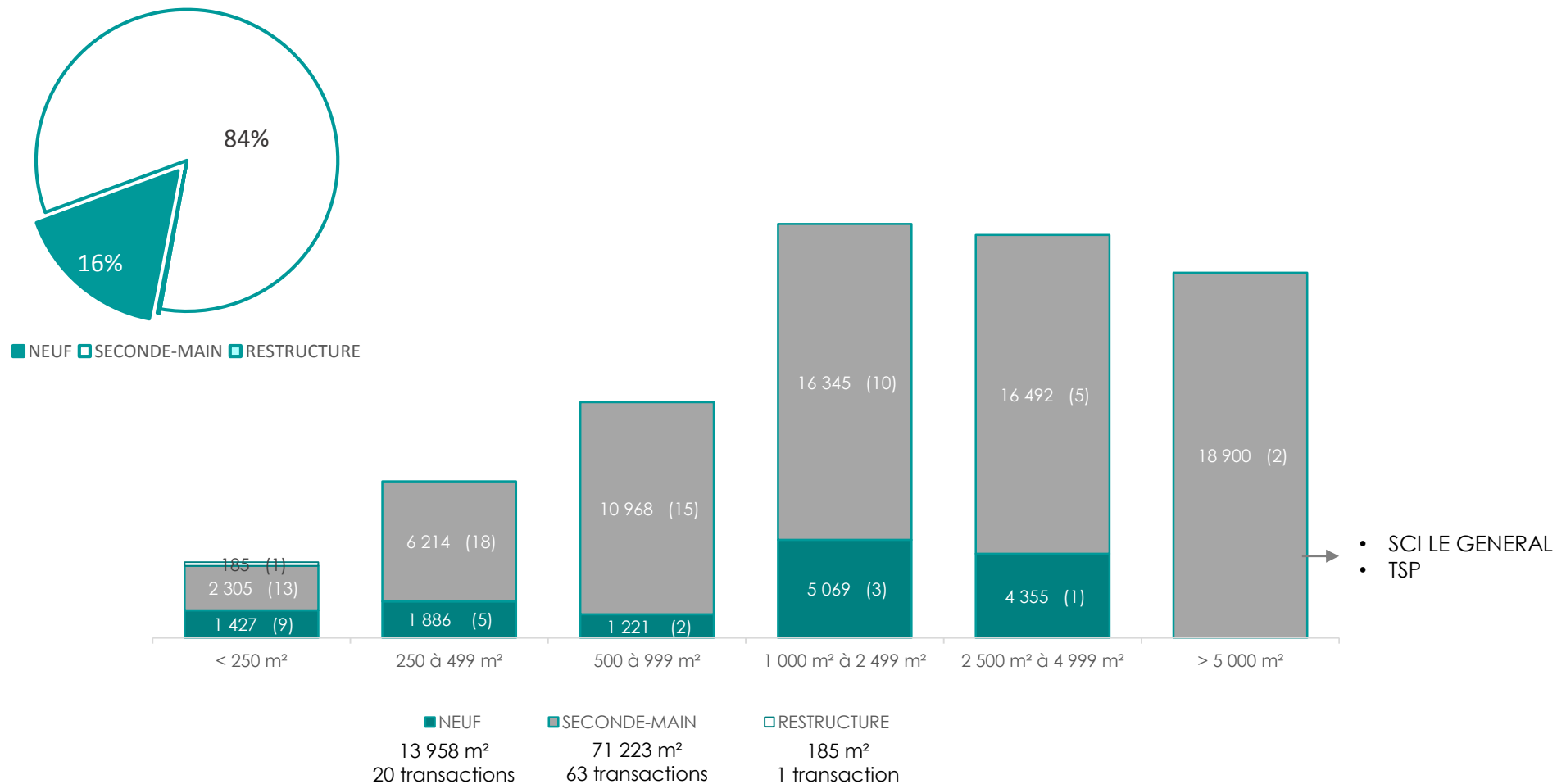
Panier moyen : 1 016 m<sup>2</sup>



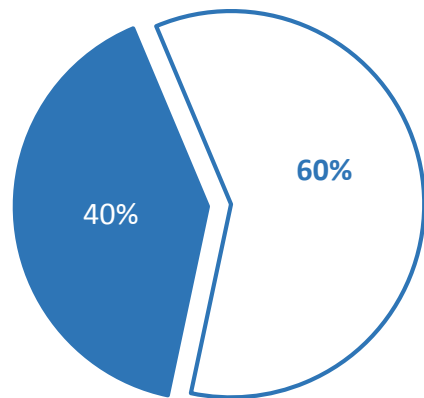
- SCI LE GENERAL – 11 000 m<sup>2</sup>  
Villefranche-sur-Saône (Acquisition)
- TSP – 7 900 m<sup>2</sup>  
Rue de Savoie - Loire Sur Rhône (Location)



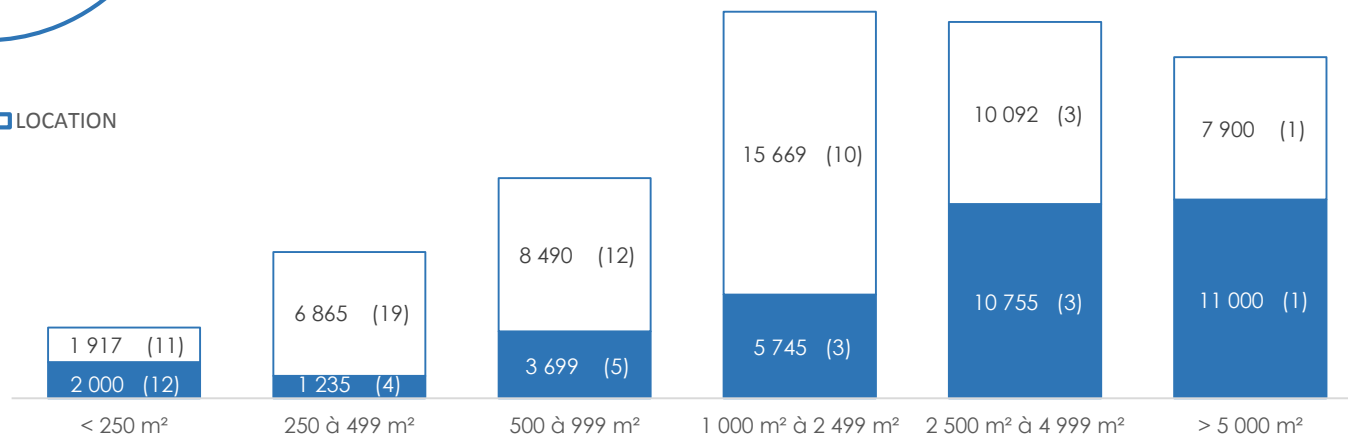
## Analyse de la demande placée au T1 2019 Répartition neuf / seconde-main (en volume)



## Analyse de la demande placée au T1 2019 Répartition acquisition / location (en volume)



■ ACQUISITION ■ LOCATION



■ ACQUISITION ■ LOCATION  
 34 434m² 50 933 m²  
 28 transactions 56 transactions

Panier moyen à la location : 910 m²  
 Panier moyen à l'acquisition : 1 230 m²

Principales transactions à l'acquisition au T1 2019 (> 1 000 m<sup>2</sup>)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse			Commune	Surface	Etat immeuble	Prix	PRENEUR
Extérieurs NORD		1220	avenue de l'	Europe	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	11 000 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	391 €	SCI LE GENERAL
Est lyonnais			avenue de	Gaspar Monge	SAINT BONNET DE MURE	4 355 m <sup>2</sup>	NEUF	1 515 €	MAFELEC
Grand Lyon Sud Est	Bât. 1	2	rue	Antonin Dumas	VENISSIEUX	3 200 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	594 €	
Nord Isère		50	rue de la	Garenne	SAINT QUENTIN FALLAVIER	3 200 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	516 €	
Carré de Soie / Grand Clément	PARC URBAIN EST	103-5	rue	Alexandre Dumas	VAULX EN VELIN	2 370 m <sup>2</sup>	NEUF	1 059 €	
Extérieurs SUD		115	rue des	Frères Lumière	CHAPONNAY	2 175 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	598 €	
Grand Lyon Nord Est	Bât. 1	13	rue	Jacques Monod	VAULX EN VELIN	1 200 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	692 €	

## Principales transactions à la location au T1 2019 (> 1 000 m<sup>2</sup>)

Secteur	Nom bâtiment	Adresse			Commune	Surface	Etat immeuble	Loyers	PRENEUR
Extérieurs SUD		112	rue de	Savoie	LOIRE SUR RHONE	7 900 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	32 €	TSP
Extérieurs OUEST		17	rue de	Verdun	PONTCHARRA SUR TURDINE	4 580 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	24 €	Eric Favre Wellness
Extérieurs NORD		424-28	rue	Camille Desmoulins	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	2 850 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	56 €	XLPR
Grand Lyon Est		5	rue	Jean Rostand	GENAS	2 662 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	51 €	
Vaise	Bât. 1	101	avenue	Sidoïne Apollinaire	LYON 9EME	2 100 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	43 €	
Grand Lyon Sud Est		2	chemin du	Génie	VENISSIEUX	2 100 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	69 €	
Est lyonnais		30	rue	Pierre et Marie Curie	SAINT PIERRE DE CHANDIEU	1 875 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	96 €	
Grand Lyon Est		13	rue d'	Arsonval	CHASSIEU	1 800 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	55 €	
Extérieurs OUEST		15	impasse du	Chêne	CHALEINS	1 692 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	53 €	
Val de Saône		110	rue du	Companet	RILLIEUX LA PAPE	1 580 m <sup>2</sup>	NEUF	39 €	
Grand Lyon Nord Est		5	rue du	Canal	VILLEURBANNE	1 260 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	40 €	
Grand Lyon Nord Ouest	Le SWEN PARC – 6 Bâtiments	1	rue des	Vergers	LIMONEST	1 132 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	71 €	
Grand Lyon Est	PARC RN'BOW 1	155	route de	Grenoble	SAINT PRIEST	1 119 m <sup>2</sup>	NEUF	100 €	
Nord Isère	SWEN PARC		avenue de	Tharabie	SAINT QUENTIN FALLAVIER	1 011 m <sup>2</sup>	SECONDE-MAIN	45 €	

## L'équipe Brice Robert Arthur Loyd

### BUREAUX



Maryse  
CADEGROS  
Directeur Général



Valérie MELON  
Consultante  
Associée



Johanne LEPINE  
Consultante  
Associée



Pierre LABOPIN  
Consultant  
Associé



FRÉDÉRIC BESSE  
Responsable  
grands comptes



Jonathan GARCIA  
Consultant  
Associé



Paul CHAILLIOUX  
Consultant



Thibaud GAILLARD  
Consultant



Pierre POUPONNEAU  
Consultant



Dominique DEVARAINE  
Assistante



Yasmina ZADAR  
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



Vanessa RINIERI  
Assistante



Lauren HENRIQUES  
Assistante

### COMMERCES



Estelle POTIER  
Consultante



Marine GUTTON  
Consultante



Nadia TORDJMAN  
Assistante

### RESSOURCES



Patricia GRANGEON  
Secrétaire Général



Mathias GARCIN  
Responsable  
Marketing



Pauline LIONTI  
Responsable  
Études



Lola RODAMEL  
Marketing



Adrien STIKER  
Marketing

### INVESTISSEMENT



Louis-Robert  
LAJUGIE  
Directeur



Agnès BUGUET  
Directeur



Anne NICOLAON  
Analyste

## BRICE ROBERT ARTHUR LOYD RHÔNE-ALPES EN 2018 À LYON C'EST :



1980

Création de l'entreprise



32

collaborateurs



248

transactions



128 279 m<sup>2</sup>

commercialisés

