

France
1^{er} semestre 2019

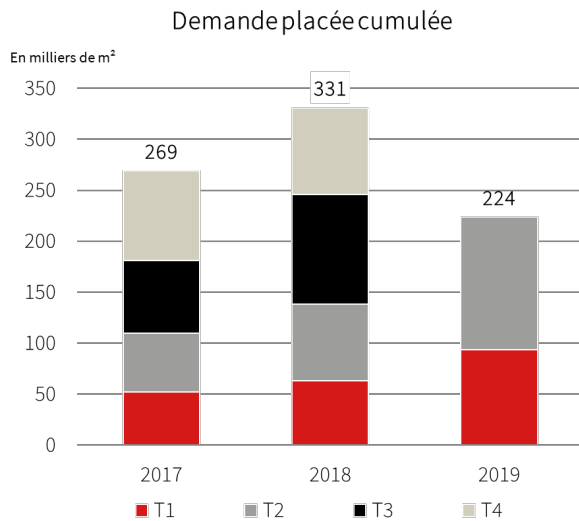
Grandes surfaces de bureaux en région lyonnaise



Grandes surfaces de bureaux en région lyonnaise

Un volume record enregistré au 1^{er} semestre

Après une année 2018 record, la dynamique sur le marché lyonnais ne faiblit pas, bien au contraire. Avec plus de **224 000 m² commercialisés** sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise, le marché tertiaire enregistre **sa meilleure performance sur un 1^{er} semestre**. Cela représente une hausse de 62 % par rapport au 1^{er} semestre 2018 et le double de la moyenne de ces 10 dernières années. Du jamais vu !

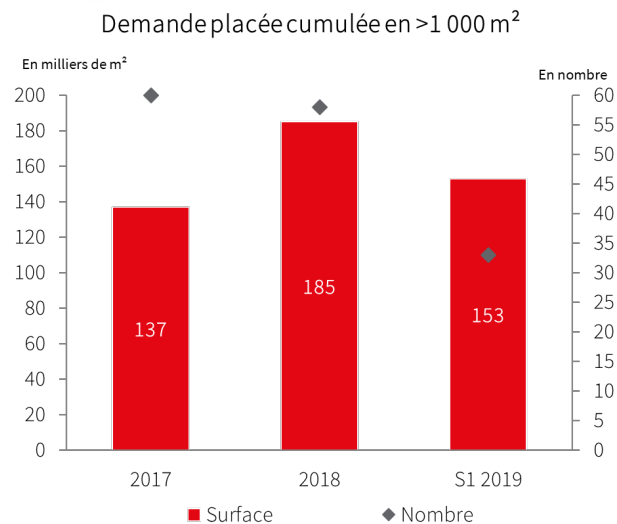


Le nombre de transactions reste relativement, quant à lui, stable avec 291 transactions recensées, soit 8 de moins que l'année dernière et 24 % de plus que la moyenne décennale. C'est dans la répartition des volumes qu'il faut chercher la différence.

Hausse significative des grands volumes

Les transactions de plus de 1 000 m² ont généré plus de **153 000 m² de volume commercialisé** sur cette première moitié d'année. C'est 2,6 fois plus que l'année dernière alors que l'on ne dénombre « que » 3 transactions de plus -

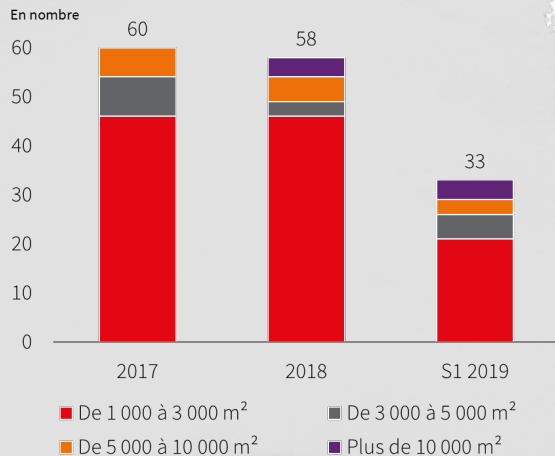
rappelons que le moyenne d'une année classique se situe autour des 60 000 m² sur ce segment.



La forte progression est notamment due à la concrétisation de très grandes transactions à savoir des signatures de plus de 5 000 m². Alors que l'on en compte en moyenne 6 sur une année, 7 ont d'ores-et-déjà été recensées sur l'agglomération lyonnaise à fin juin. Elles ont représenté à elles seules 96 000 m², soit 43% des volumes commercialisés ce semestre tous types de surface confondus.

Nous pouvons évoquer la prise à bail de FRAMATOME avec 27 500 m² à Gerland sur l'immeuble « Work in Park », le campus RTE avec plus de 20 000 m² en construction à Jonage, la réalisation du nouveau siège du CIRC sur 11 300 m² à Gerland également, l'extension du centre de R&D RENAULT TRUCKS à St Priest sur une surface de plus de 11 000 m², ou encore SOLVAY prenant à bail 9 900 m² sur la Tour « Silex 2 » à la Part-Dieu – pour ne citer que les plus importantes.

Demande placée > 1 000 m² par tranche de surfaces



Sources : JLL/Cecim

Le segment intermédiaire – à savoir entre 1 000 et 3 000 m² - a également été actif sur cette première moitié d'année et profite de la dynamique générale observée sur l'agglomération. On décompte 21 signatures sur le semestre, contre 17 en moyenne. La hausse des volumes est plus significative. En effet, ce segment totalise 36 400 m² commercialisés, soit une hausse de 30 % par rapport à la moyenne observée depuis 10 ans. Notons que 9 transactions sur 10 se sont réalisées à la location sur ce segment de surface, faute d'opportunités à l'acquisition.

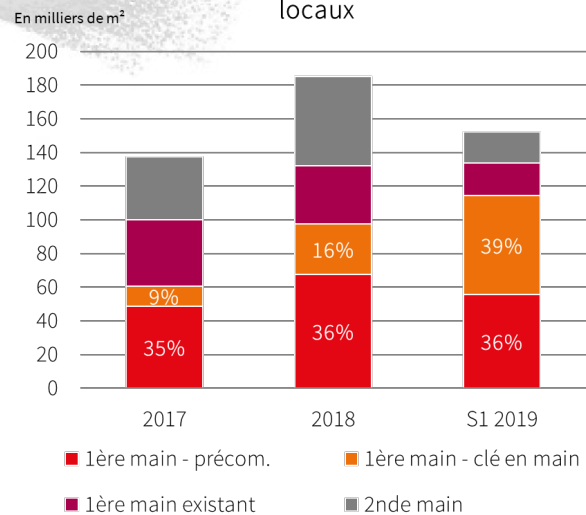
Nous pouvons citer les prises à bail de REGUS sur 2 840 m² dans le 6^{ème} arrondissement, ainsi que le CONSULAT DE LA RÉPUBLIQUE POPULAIRE DE CHINE pour 2 635 m² sur le même secteur. ANSYS s'est installé sur 2 610 m² sur l'immeuble « Le Patio » à Villeurbanne et la MATMUT posera ses bureaux sur le secteur de Gerland dans un futur bâtiment du programme « Les Jardins du Lou » à Gerland.

Les précommercialisations plébiscitées ce semestre

Le neuf reste privilégié par les utilisateurs sur les grandes surfaces. Cette année, les précommercialisations ont même été plus importantes qu'à l'accoutumée. Les grandes demandes ne trouvant pas toujours dans le stock un actif répondant à leur critère, les utilisateurs se sont tournés massivement vers des immeubles en précommercialisation, mais également vers les clés-en-main.

En effet, plus de trois mètres carrés sur quatre ont été signés sur des immeubles non livrés, soit environ 115 000 m² sur le semestre. Alors que les précommercialisations « classiques » sont restées dans les moyennes observées, le nombre de clés-en-main, ainsi que leurs volumes, ont été nettement plus importants.

Demande placée > 1 000 m² par état des locaux



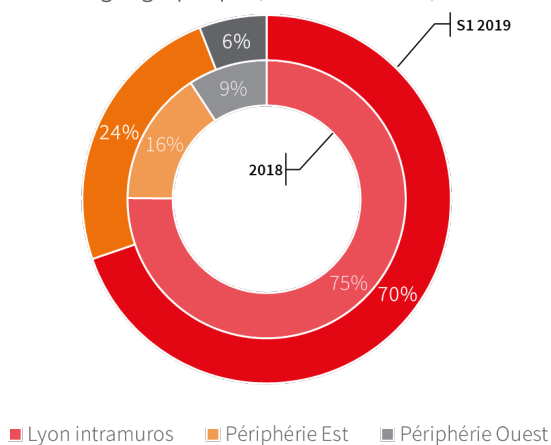
Sources : JLL/Cecim

Ce sont les très grandes signatures qui se font plus généralement sur des clés-en-main (5 sur les 7 transactions > 5 000 m² référencées), leur permettant ainsi de se créer un outil immobilier sur-mesure intégrant plus facilement des besoins spécifiques.

Le secteur Gerland : leader du marché des grandes surfaces

Le secteur de Gerland – Lyon 7^e a été particulièrement plébiscité ce semestre. Grâce à ses nombreuses disponibilités foncières, issues de la libération d'anciens sites industriels tombés en désuétude, le secteur fait aujourd'hui peau neuve. Il va d'ailleurs accueillir 3 des 5 clés-en-main signés ce semestre : le CIRC, LA POSTE et NEXANS RECHERCHE & DEVELOPPEMENT pour un total de 27 200 m². Il verra également s'installer les salariés de FRAMATOME sur la zone Techsud et d'EKIUM GROUP sur 4 700 m² sur « Les Jardins du Lou ». Ces grands groupes, issus majoritairement de l'industrie ou de la chimie, ont trouvé dans le BioDistrict de Gerland un environnement et un immobilier sur-mesure.

Demande placée > 1 000 m² par secteur géographique (S1 2019 vs 2018)



Sources : JLL/Cecim

La périphérie a cependant regagné quelques points après une année 2018 en demi-teinte. Les signatures dans l'Est du Campus RTE et de RENAULT TRUCKS RECHERCHE & DEVELOPPEMENT se sont faites à proximité directe des sites industriels de ces groupes.

Sur ce premier semestre, les utilisateurs ont fait tomber les barrières puisque 55 % ont changé de secteur (hors créations de sites et regroupements), tout en restant en

quasi-totalité en intramuros. Notons cependant que 45 % des grands utilisateurs ont choisi de rester sur leur secteur d'origine.

Après les grands regroupements des années passées, la tendance se maintient avec 3 transactions de ce type sur cette première moitié d'année. Là encore, les modifications des modes de travail n'y sont pas étrangères. Dans leur réflexion, les directions immobilières prennent davantage en compte les modes d'utilisation des espaces de travail. Les regroupements de leurs entités leur permettent de rationaliser et de faire évoluer ces espaces.

Sans surprise, le domaine des services aux entreprises reste moteur des grands mouvements d'une façon générale. Notons cependant que les transactions supérieures à 5 000 m² ont globalement été portées par des grands groupes industriels ou du domaine de l'énergie-chimie. La bonne santé du marché tertiaire lyonnais vient également de sa diversité économique et notamment du dynamisme de son tissu industriel.

Une offre de plus de 1 000 m² en baisse

Malgré un contexte global de contraction de l'offre – avec moins de 300 000 m² disponibles – le stock vacant des surfaces de plus de 1 000 m² reste globalement stable par rapport à fin 2018. Il totalise à fin juin un peu plus de 200 000 m², soit 69 % du stock lyonnais. Les disponibilités des mètres carrés de dernière génération sont à un niveau plus bas qu'à l'accoutumée avec 40 % de surfaces neuves ou restructurées contre 46 % en moyenne depuis 10 ans.

Le manque de solutions disponibles à court ou moyen terme pousse les grands utilisateurs à se rabattre sur des surfaces de seconde main de qualité avec des prestations haut de gamme. Le nombre important de précommercialisations en est également la conséquence directe : 75 % des surfaces supérieures à 1 000 m² commercialisées l'ont été sur des immeubles qui sont à construire.

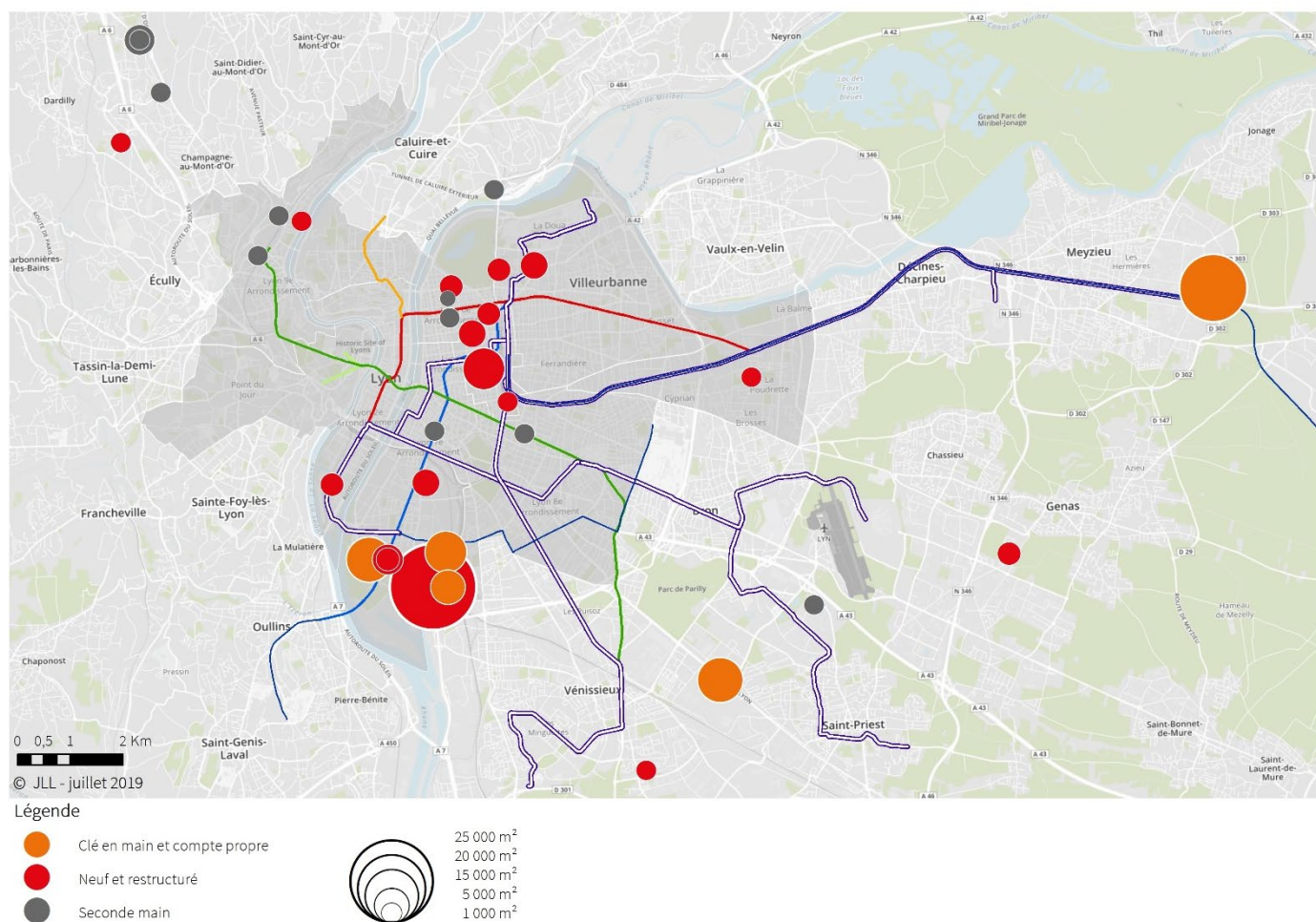
Quelles perspectives ?

En progression durable depuis plusieurs années, le marché tertiaire de l'agglomération lyonnaise continue sur sa lancée. L'agglomération a franchi pour la première fois la barre des 300 000 m² commercialisés l'année dernière et devrait, cette année, surpasser ce record. En effet, d'autres grands projets sont bien engagés et le seuil des 350 000 m² de demande placée devrait être dépassé.

Du côté de la production neuve de bureaux, 69 000 m² de nouvelles surfaces tertiaires sont venues abonder le parc lyonnais depuis le début de l'année. 46 % de ces surfaces étaient déjà précommercialisés lors de leur livraison. 57 000 m² sont encore en chantier et devraient être finalisés d'ici la fin de l'année, dont plus de la moitié a déjà trouvé preneur. Si les chantiers ne prennent pas de retard, le parc lyonnais devrait atteindre les 6 290 000 m² à la fin de l'année. La cadence des livraisons devrait nettement s'accélérer en 2020.

Enfin, au regard du fort dynamisme actuel du marché lyonnais et du taux de vacance actuel, **une progression des loyers est attendue**, notamment sur les immeubles neufs du secteur Part-Dieu, toujours en tension.

Transactions > 1 000 m² réalisées en région lyonnaise sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2019



Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Saint-Denis

3 rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

« La Boursidière » - BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lyon

« King Charles » - 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26
F : +33 (0)4 78 89 04 76

Marseille

21 rue de la République
13002 Marseille
T : +33 (0)4 95 09 13 13
F : +33 (0)4 95 09 13 00

Bordeaux

16 cours de Tournon
33000 Bordeaux
T : +33 (0)5 57 83 60 44
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lille

46 rue de Valenciennes
59000 Lille
T : +33 (0)3 20 17 93 10
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Contacts

Magali Von Kanel
Consultante Senior Recherche
Etudes & Recherche
T : +33 (0)4 78 17 13 13
magali.vonkanel@eu.jll.com

Stéphane Jullien
Directeur Bureaux Lyon
Agence
T : +33 (0)4 78 17 13 31
stephane.jullien@eu.jll.com

www.jll.fr

Jones Lang LaSalle

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.