



ENTREPRISES

LE MARCHE IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2018

AGGLOMERATION LYONNAISE

Avec les chiffres du 

Conférence de presse du 23 janvier 2019

FNAIM ENTREPRISES 16 ADHERENTS À VOTRE SERVICE





LES LOCAUX INDUSTRIELS

Jean-Pascal DENYS (Brice Robert)



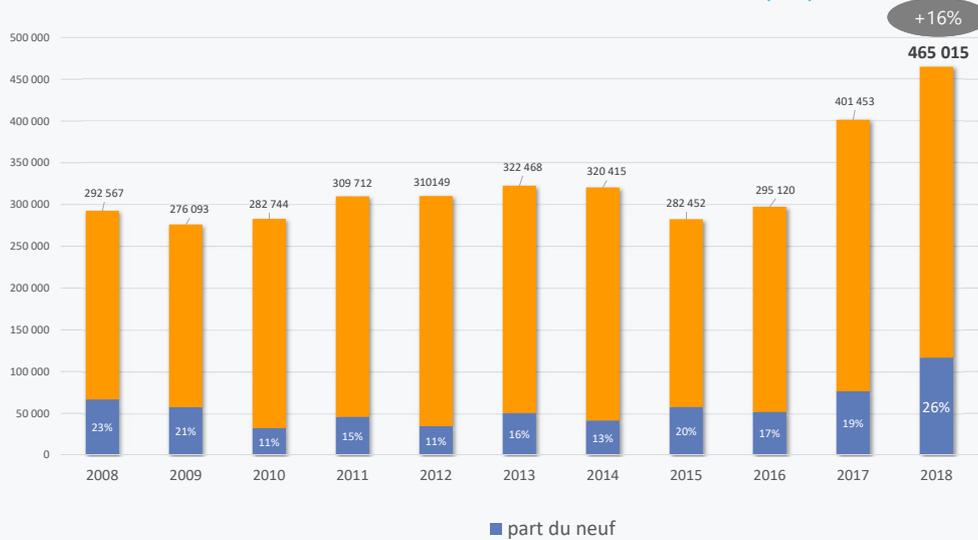
ENTREPRISES



© CECIM 2019

3

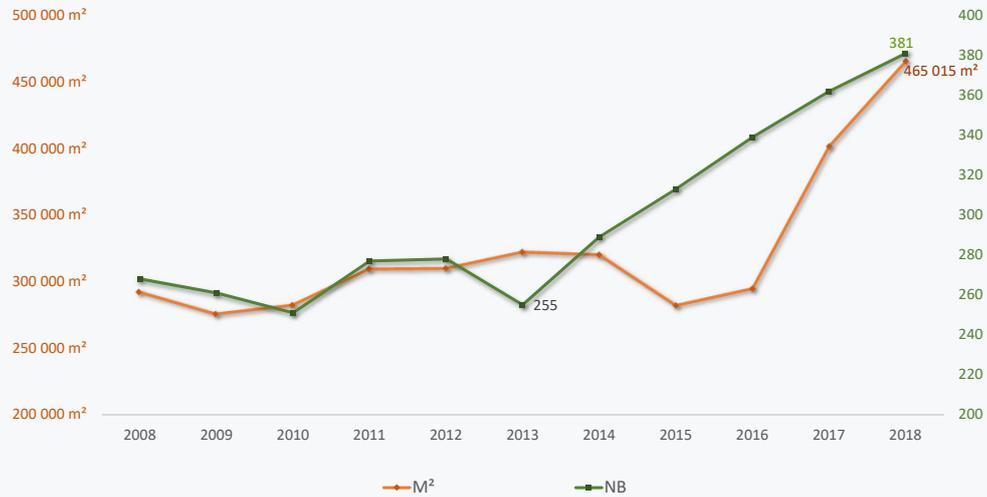
LOCAUX INDUSTRIELS - ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE (M²)



© CECIM 2019

4

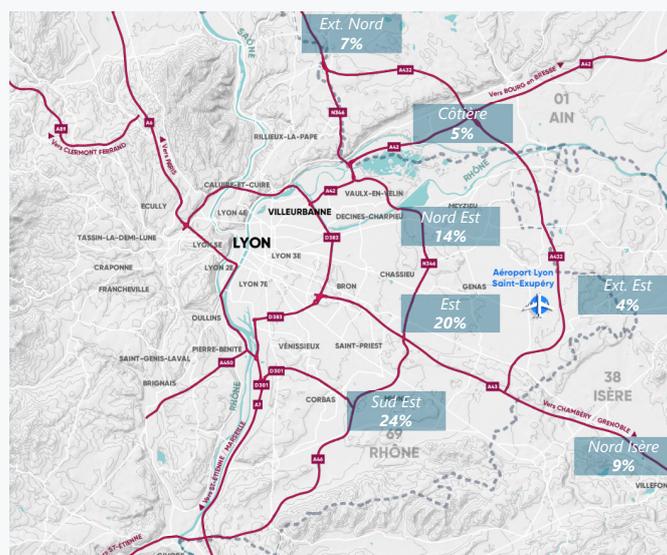
LOCAUX INDUSTRIELS - ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN M² ET EN NOMBRE



© CECIM 2019

5

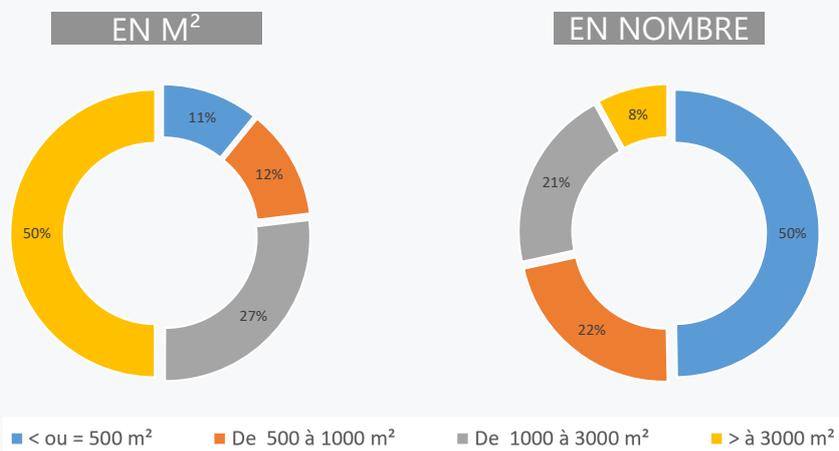
LOCAUX INDUSTRIELS - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE (M²)



© CECIM 2019

6

LOCAUX INDUSTRIELS - RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE 2018 PAR TAILLE



© CECIM 2019

7

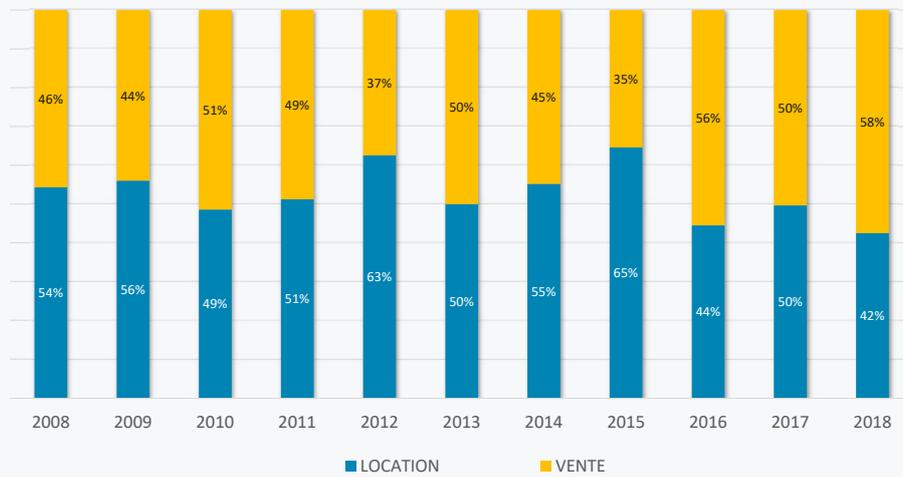
LOCAUX INDUSTRIELS - TOP TEN DES TRANSACTIONS



© CECIM 2019

8

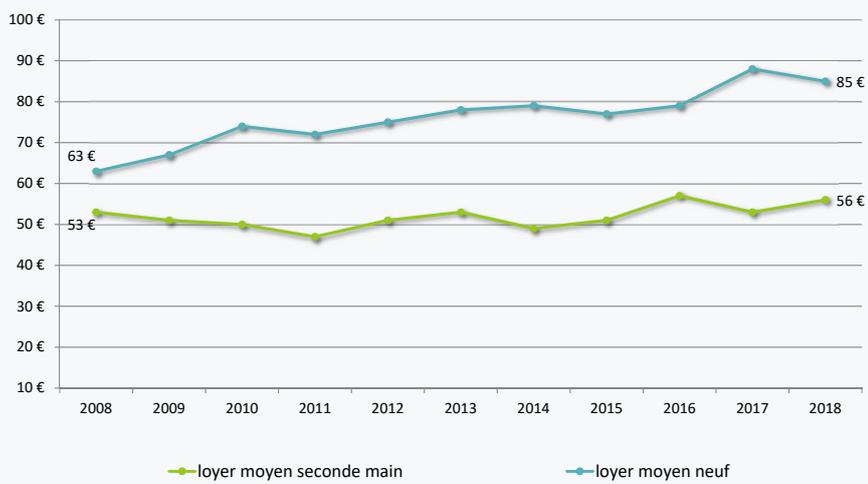
LOCAUX INDUSTRIELS - ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION LOCATION-VENTE (EN M²)



© CECIM 2019

9

LOCAUX INDUSTRIELS - ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES (EN € / M²)



© CECIM 2019

10

LOCAUX INDUSTRIELS - OFFRE DISPONIBLE À MOINS DE 6 MOIS (M²)



© CECIM 2019

11



LA LOGISTIQUE

Jean-Pascal DENYS (Brice Robert)



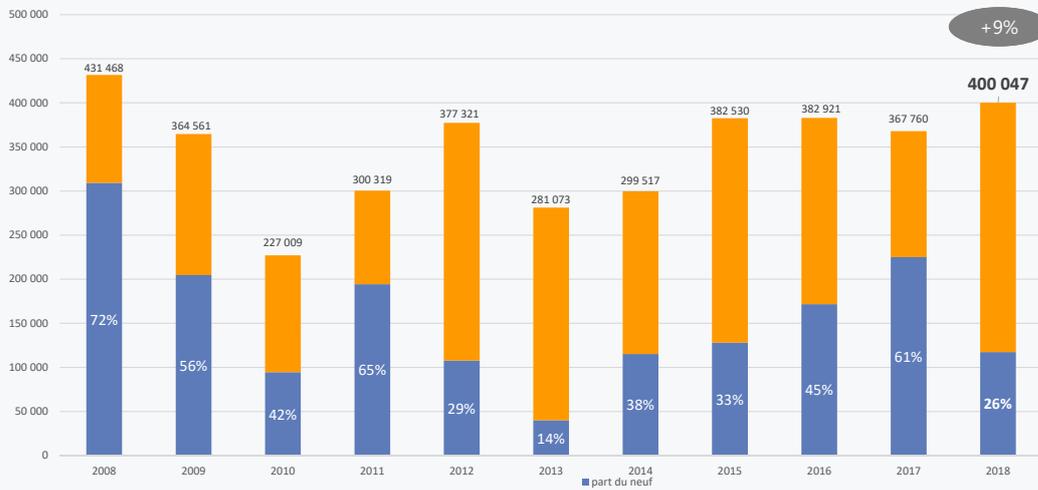
ENTREPRISES



© CECIM 2019

12

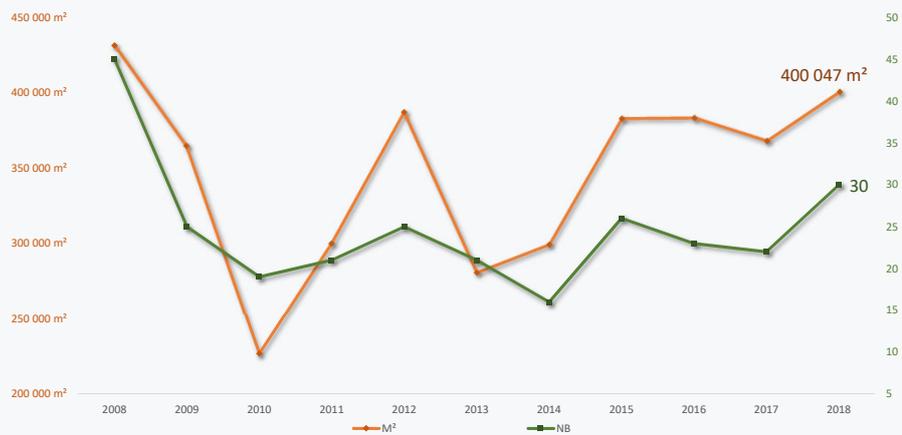
LOGISTIQUE - ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE (M²)



© CECIM 2019

13

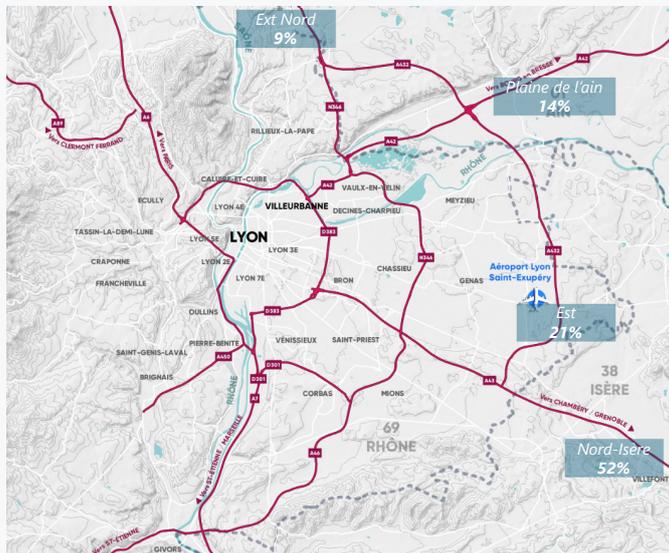
LOGISTIQUE - ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN M² ET EN NOMBRE



© CECIM 2019

14

LOGISTIQUE - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE (M²)



© CECIM 2019

15

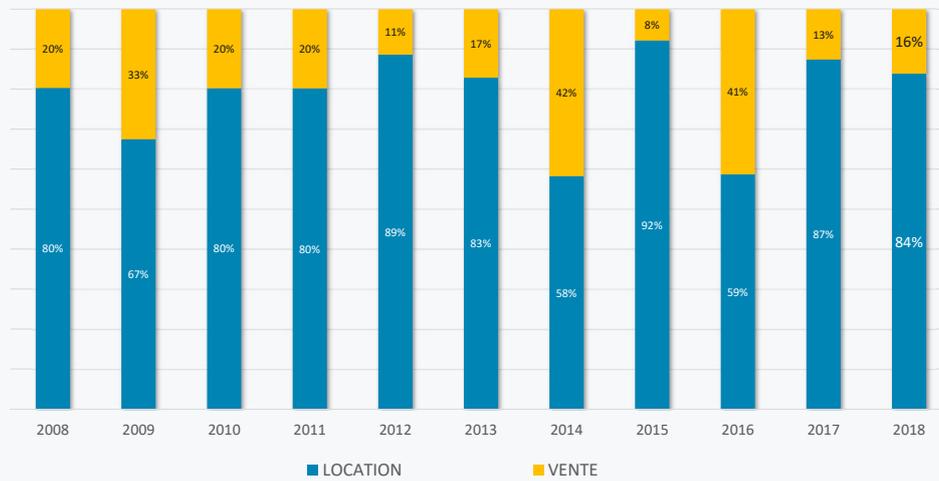
LOGISTIQUE - TOP TEN DES TRANSACTIONS

<p>XPO</p> <p>XPOLogistics</p> <p>49 856 M²</p> <p>Nord-Isère</p>	<p>Téréva</p> <p>téréva</p> <p>34 000 M²</p> <p>Puignan</p>	<p>SNC OIA</p> <p>groupe auchan</p> <p>30 661 M²</p> <p>Nord-Isère</p>	<p>ASTR'IN</p> <p>Astrin</p> <p>méthodes & solutions transport</p> <p>24 000 M²</p> <p>Plaine de l'Ain</p>	<p>TRANSMEC</p> <p>transmec group</p> <p>21 869 M²</p> <p>Nord-Isère</p>
<p>PAREDES</p> <p>paredes</p> <p>Solutions d'hygiène et de protection professionnelles</p> <p>21 275 M²</p> <p>Nord-Isère</p>	<p>EBERHARDT</p> <p>E+F</p> <p>EBERHARDT FRÈRES</p> <p>20 746 M²</p> <p>Plaine de l'Ain</p>	<p>DUPESSÉY</p> <p>DUPESSÉY</p> <p>GRUPE</p> <p>20 600 M²</p> <p>Nord-Isère</p>	<p>XPO</p> <p>XPOLogistics</p> <p>18 474 M²</p> <p>Pont d'Ain</p>	<p>ITM</p> <p>Intermarché</p> <p>us. Interopérateurs</p> <p>13 353 M²</p> <p>Nord-Isère</p>

© CECIM 2019

16

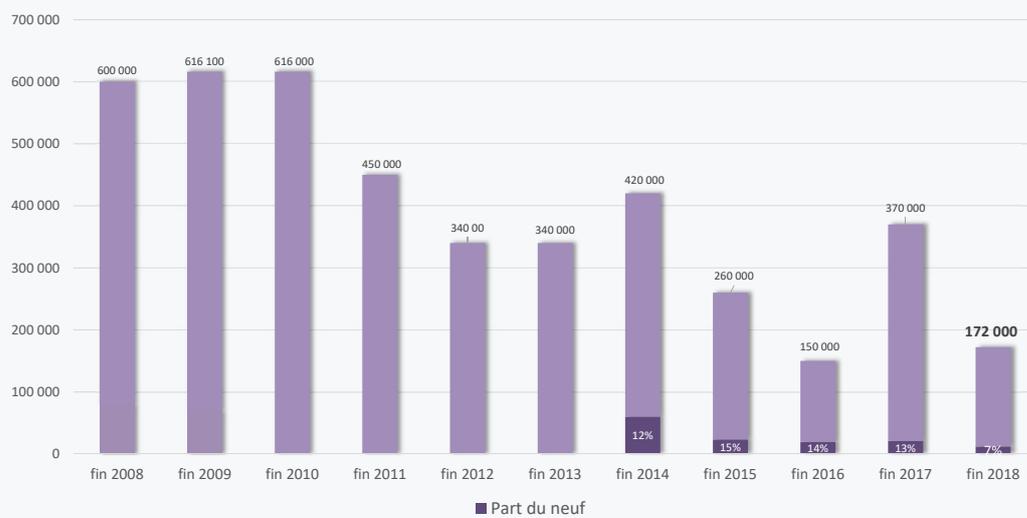
LOGISTIQUE - ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION LOCATION-VENTE (EN M²)



© CECIM 2019

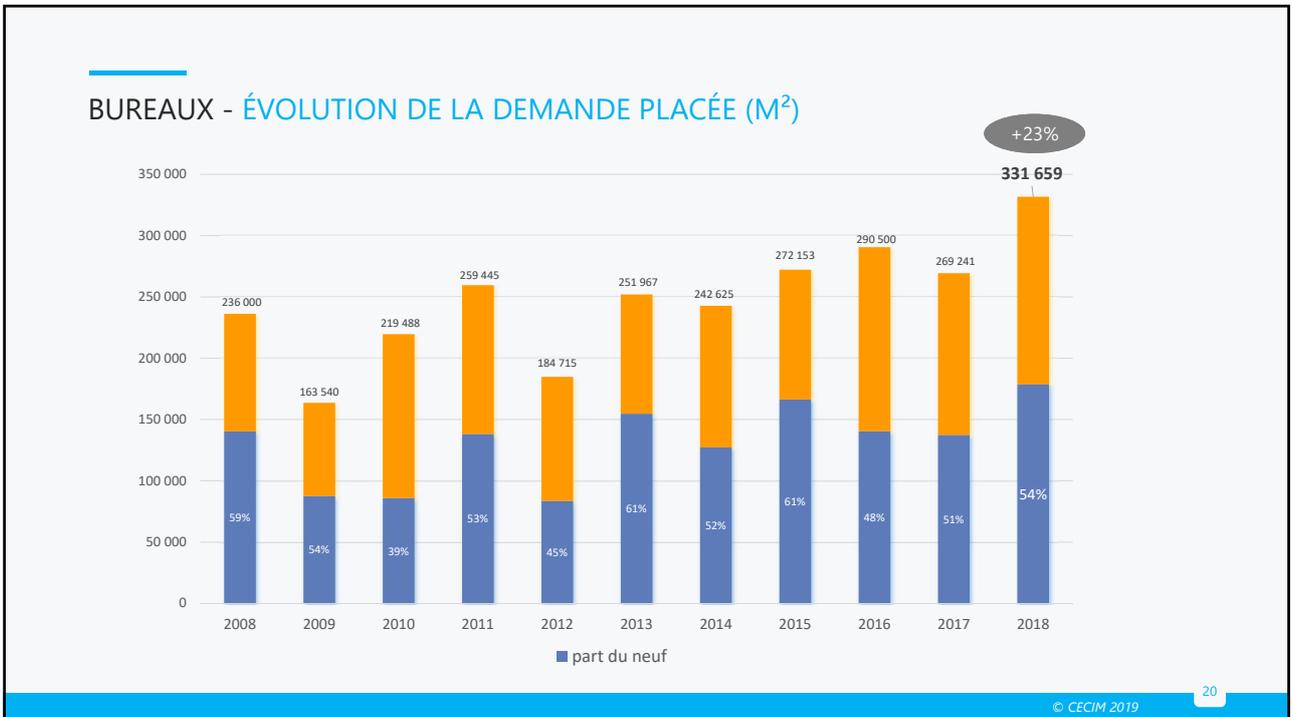
17

LOGISTIQUE- OFFRE DISPONIBLE À MOINS DE 6 MOIS (M²)

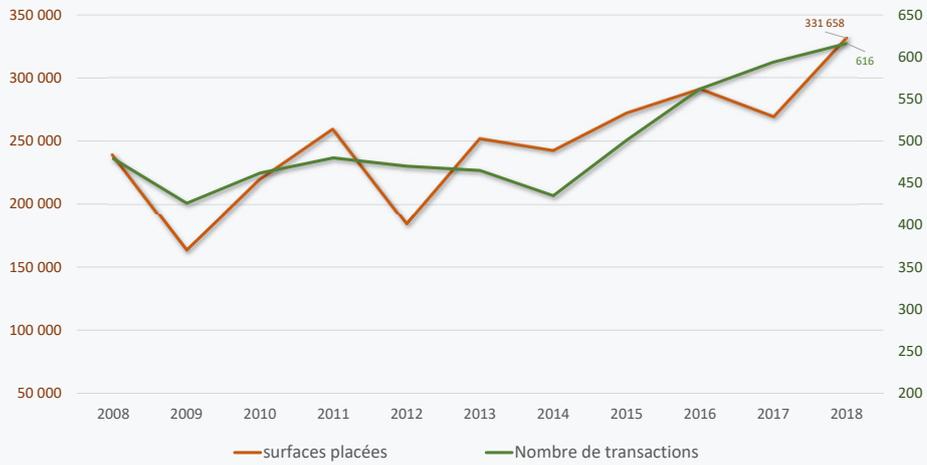


© CECIM 2019

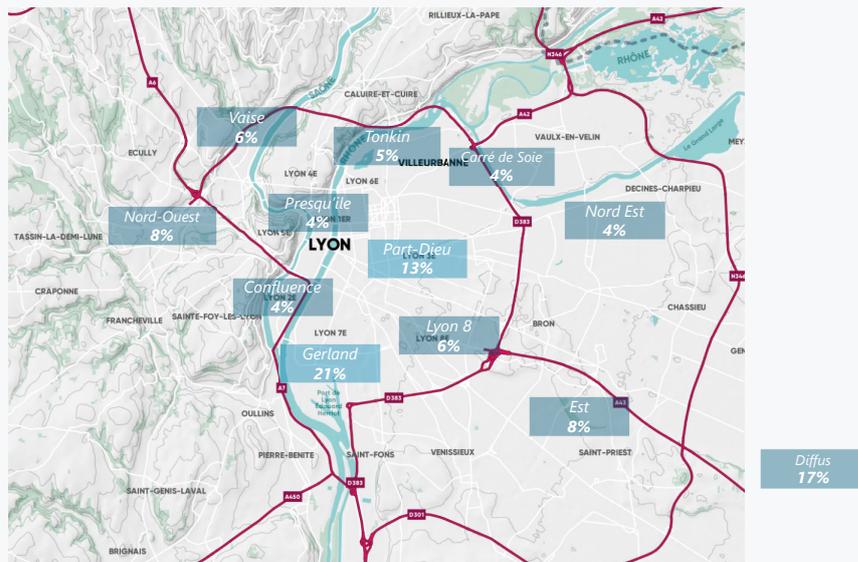
18



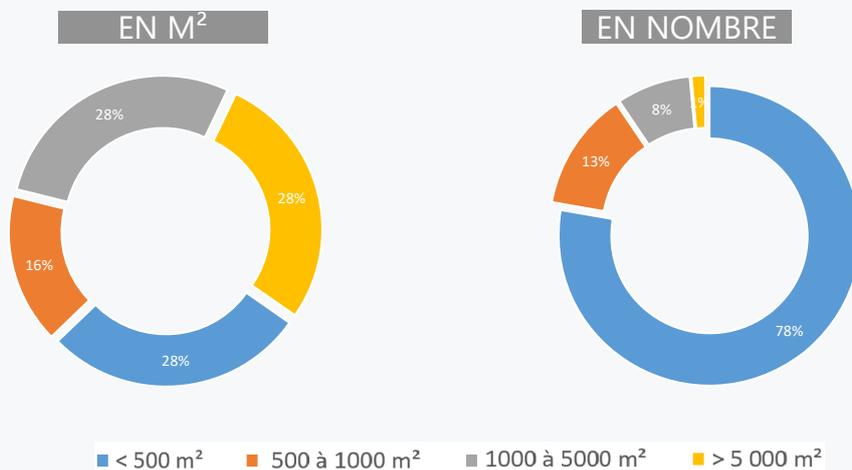
BUREAUX - ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN M² ET EN NOMBRE



BUREAUX - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE (M²)



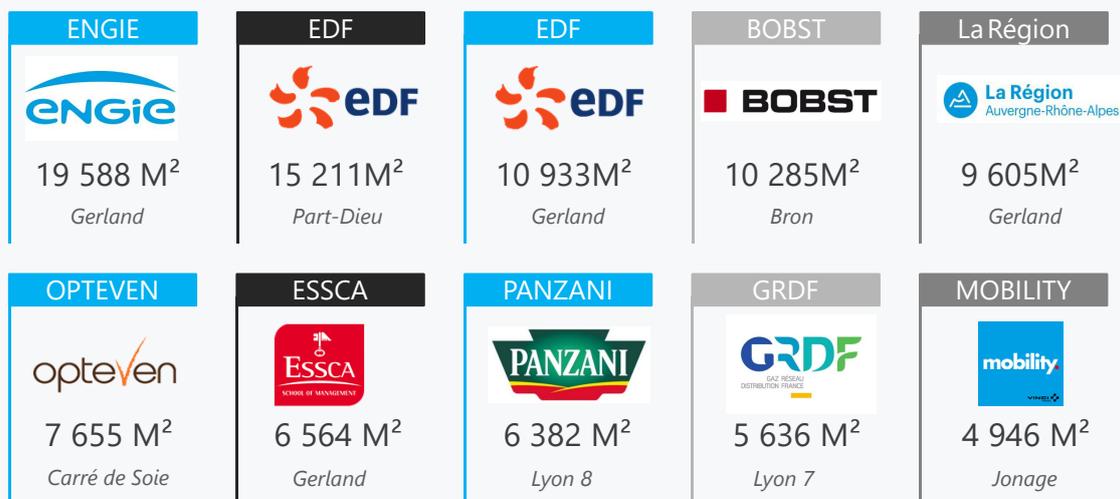
BUREAUX - RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE 2018 PAR TAILLE



© CECIM 2019

23

BUREAUX - TOP TEN DES TRANSACTIONS



© CECIM 2019

24

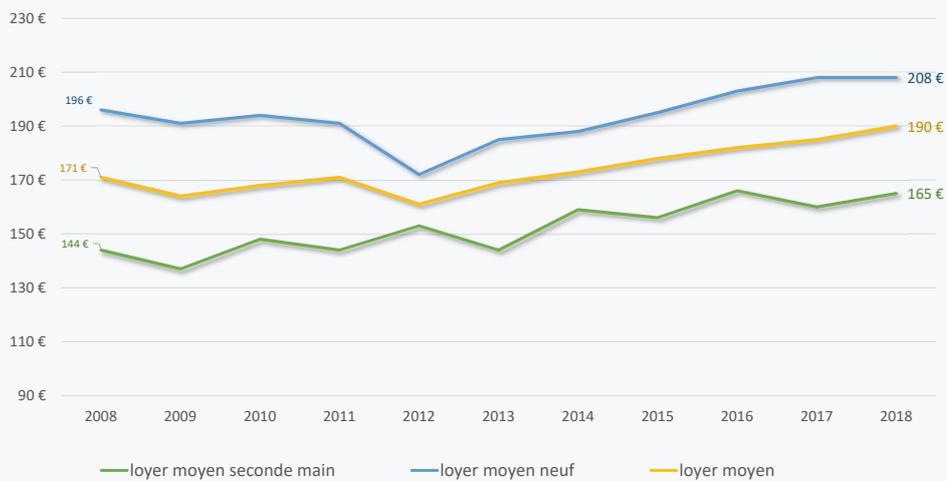
BUREAUX - ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION LOCATION-VENTE (EN M²)



© CECIM 2019

25

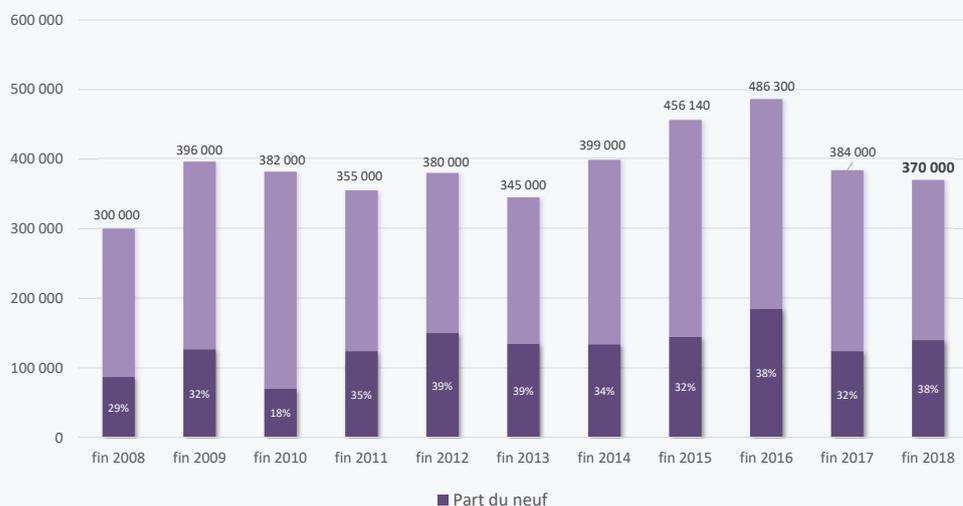
BUREAUX - ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES (EN € / M²)



© CECIM 2019

26

BUREAUX - OFFRE DISPONIBLE À MOINS DE 6 MOIS (M²)



23 janvier 2019

© CECIM 2019

27

BUREAUX - OFFRE DISPONIBLE À MOINS DE 6 MOIS (M²)

	ANCIEN	NEUF	TOTAL
INTRA-MUROS (Lyon – Villeurbanne / Carré de Soie)	115 000	100 000	215 000
PERIPHERIE	115 000	40 000	155 000
			370 000

23 janvier 2019

© CECIM 2019

28

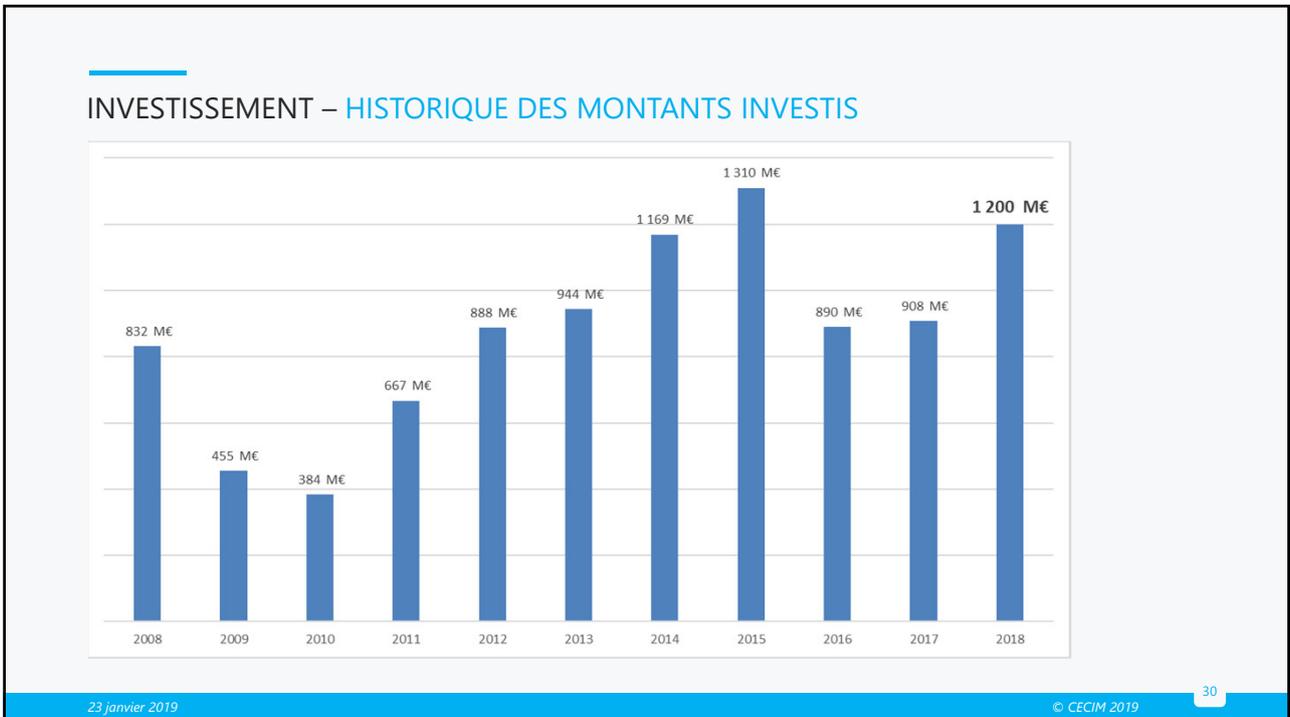
INVESTISSEMENT

Patryck PIOT (PROPERTY ENTREPRISES)

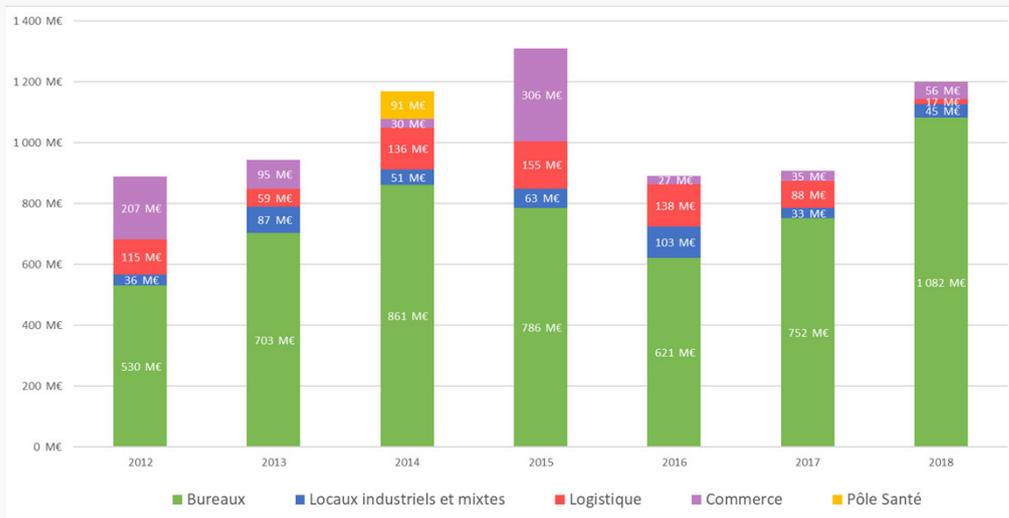
FNAIM
ENTREPRISES

cecimobs

© CECIM 2019 29



INVESTISSEMENT – EVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PAR CLASSES D'ACTIFS

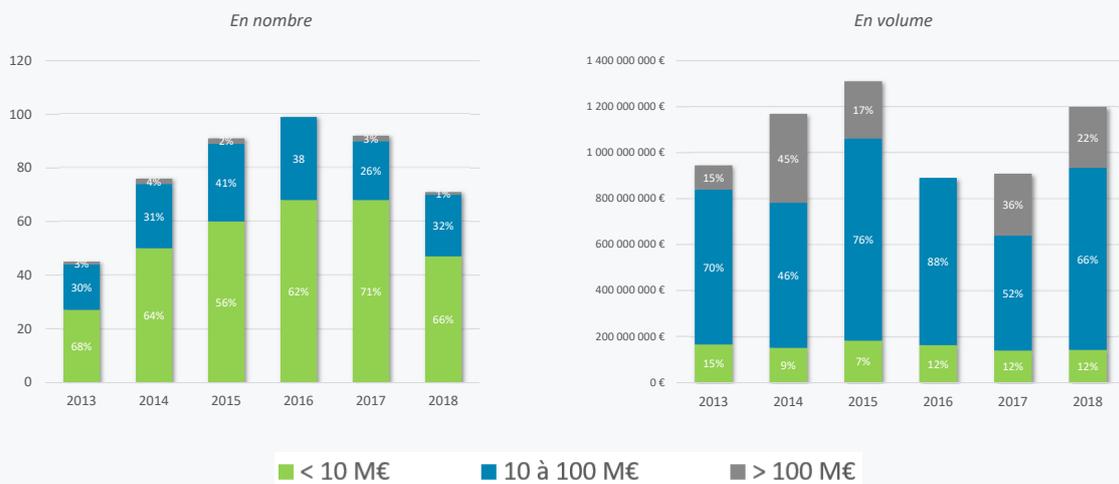


23 janvier 2019

© CECIM 2019

31

INVESTISSEMENT – VENTILATION DES INVESTISSEMENTS PAR TRANCHE

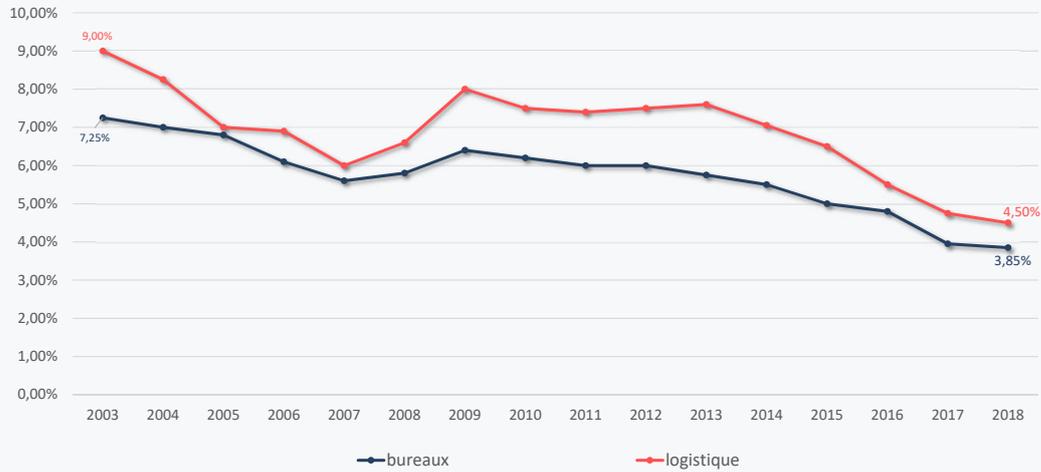


23 janvier 2019

© CECIM 2019

32

INVESTISSEMENT – HISTORIQUE DES TAUX PRIMES

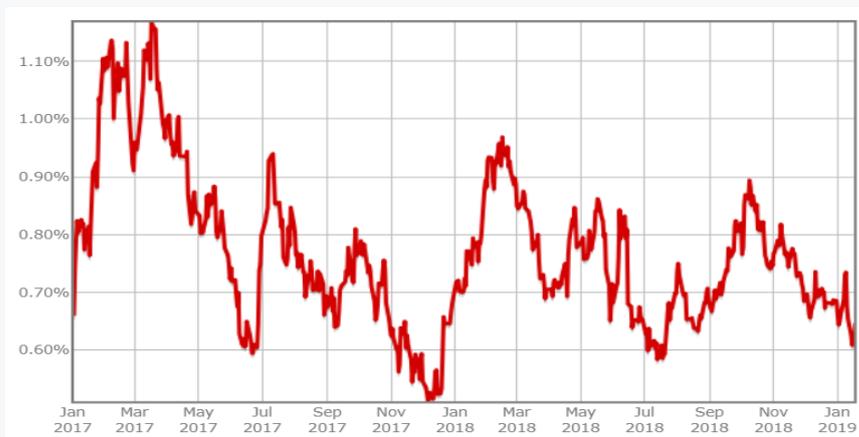


23 janvier 2019

© CECIM 2019

33

INVESTISSEMENT – EVOLUTION DES TAUX A 10 ANS SUR 24 MOIS



(Source: Agence France Trésor)

23 janvier 2019

© CECIM 2019

34



ENTREPRISES

MERCI



cecimobs

MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AGGLOMERATION LYONNAISE - BILAN 2018 & PERSPECTIVES 2019

Conférence de presse de la Fnaim Entreprises du 23 février 2019

LOCAUX INDUSTRIELS

Demande

- Avec plus de 450 000 m² placés, l'année 2018 surpasse 2017 qui avait déjà été exceptionnelle (sachant que la moyenne des 12 dernières années est à 320 000 m²).
- Le nombre de transactions quant à lui est en hausse pour la 5^{ème} année consécutive (381 vs 362 en 2017). C'est une augmentation de 126 transactions en 5 ans.
- Les transactions de plus de 5 000 m² sont en nette hausse avec 15 transactions contre 11 en 2017. Et avec une augmentation 76% en volume
- Ce sont donc les grandes transactions qui ont porté le marché en 2018. Une très grande transaction de près de 40 000 m² avec la SNCF a tiré le marché vers le haut.
- Le neuf poursuit sa progression pour atteindre 26% du volume placé. Un record !
- Est et Sud Est, avec 48% des transactions placées, restent les zones prioritaires pour nos entreprises
- Le Nord Isère, porté par de grandes transactions, est en progression en volume.

Valeurs

- Les valeurs locatives du neuf se stabilisent, après la hausse de 2017.
- Les valeurs locatives en seconde main restent également stables, dans une fourchette de 54 - 58 €/m² moyens.

Offre

- L'offre en ce début d'année s'établit à 560 000 m² disponibles dont 100 000 m² de neuf. Ce stock diminue de 150 000 m². L'absorption de cette offre a été conséquente en 2018, notamment en raison de l'année exceptionnelle que nous avons connue.

Perspectives 2019

- Le mouvement de tertiarisation du marché des locaux d'activités se confirme vers un 70/30.
- Les prix restent stables mais la pénurie de foncier et de locaux existants principalement à la vente en 1^{ère} et 2^{ème} couronne risquent d'impacter les valeurs à la hausse.
- Du fait de ce contexte, nous notons que de nombreuses transactions de moyennes et grandes surfaces risquent de s'orienter en 2^{ème} couronne.
- Le marché des locaux d'activités, second marché national, traduit le dynamisme industriel marquant de notre agglomération, et nous restons confiants dans ses capacités à répondre au défi stratégique de la Métropole.

LOGISTIQUE

Demande

- 10 ans après, la barre symbolique des 400 000 m² placés a été de nouveau atteinte en 2018.
- L'agglomération lyonnaise conforte une nouvelle fois son statut de 2^{ème} pôle logistique national.
- La demande placée a évolué de 9% en volume et de 20% en nombre (31 Transactions).
- La commercialisation d'entrepôts livrés en blanc a été un succès en 2018.
- La part du neuf représente 1/3 des volumes.
- Les utilisateurs plébiscitent la prise à bail des entrepôts de Classe A (85% des volumes) bénéficiant d'ICPE, voire pour les sites neufs d'une certification environnementale.
- Le marché est toujours orienté vers le Nord Isère avec plus de 50 % des implantations.
- Le seul entrepôt XXL existant de 50 000 m² dans un rayon de plus de 300 km autour de Lyon n'a pas eu de difficulté à trouver un locataire.

Valeurs

- La pression sur l'offre, la qualité des sites commercialisés et l'attractivité régionale ont permis d'atteindre des valeurs locatives ambitieuses :
 - Classe A neuf à 47,5 €/m²
 - Classe A existant entre 42 et 45€/m² selon les secteurs

Offre

- L'offre disponible à 6 mois en 2019 enregistre une baisse attendue de 45%
- Seuls 172 000 m² (dont 12 000 m² de neuf) seront disponibles en 2019 sur le marché dont 2 bâtiments > à 20 000 m².
- Aucun lancement en blanc n'est prévu pour une livraison d'ici fin 2019.
- L'offre en 2019 est 3 fois inférieur à 2008.

Perspectives 2019

- Une année de transition se prépare sur le marché logistique de Lyon du fait du manque d'offres existantes répondant aux attentes grandissantes des chargeurs, 3PL et E-commerce.
- Ce manque d'offre a très clairement freiné le niveau de transactions en 2018 et cela s'amplifiera en 2019.
- La réserve foncière nécessaire au développement du marché étant insuffisante, les investisseurs/développeurs nationaux et internationaux se positionnent sur des friches d'entrepôts à démolir pour des implantations en 2020/2021.
- Le projet de logistique urbaine sur le Port Edouard Herriot de Lyon constituera une réponse novatrice attendue par les acteurs et les élus pour la distribution de colis.

LES BUREAUX

Demande

- 2018 est une excellente année et de surcroît historique à plusieurs titres :
 - Progression spectaculaire de la demande placée +23%
 - La barre symbolique des 300 000 m² est largement dépassée pour s'établir à 331 659 m²
 - Le seuil jamais atteint des 600 transactions est également dépassé pour s'établir à 616 transactions.
- Cette année marque le retour des mega-deals absents en 2017 (4 transactions > 10 000 m²).
- La part du neuf est toujours aussi importante : 54 % de la demande placée
- Gerland reste le 1^{er} secteur et capte 1/5 des transactions devant la Part Dieu. Le reste des transactions est réparti de façon assez équitable.

Valeurs

- Les valeurs sont globalement en hausse constante depuis 2012 (neuf et seconde main) avec un loyer prime qui se confirme à 300 €/m² pour la deuxième année consécutive.
- Le loyer moyen atteint la barre des 190 €/m²

Offre

- Malgré la forte demande placée cette année le stock d'offres évolue peu et se stabilise à 370 000 m² soit un peu plus de 18 mois de demande placée en moyenne.
- Si les mega-deals dynamisent la demande placée en revanche ils ne puisent pas dans ce stock d'offre neuve.
- Notons une augmentation de la part de l'offre neuve due à quelques opérations lancées en blanc, livrées ou proches de la livraison.

Perspectives 2019

- Les fondamentaux restent solides pour l'année 2019
- Des mégas-deal sont en cours et devraient être signés au cours de l'année, à l'instar du CIRC.
- La pénurie devrait subsister à la Part-Dieu.
- Les autres secteurs constitueront un relai de croissance pour répondre à une demande toujours aussi forte.
- Les loyers devraient se maintenir, voire progresser dans les secteurs à plus forte tension.

INVESTISSEMENT

Bilan

- L'attractivité de la métropole de Lyon couplée à un fort dynamisme tertiaire continue d'attirer toujours plus les investisseurs.

- Avec 1,2 milliards investis, le volume se situe au-dessus de la moyenne des 5 dernières années (environ 1,1 milliards d'€).
- Zoom sur les bureaux :
 - Avec 90% des montants investis, les bureaux restent toujours de très loin la principale classe d'actifs, représentant à eux seuls le milliard d'€. Un record !
 - Les deals supérieurs à 40 millions d'euros sont deux fois supérieurs à l'année précédente, représentant 80% des montants investis.
 - Ils se situent majoritairement dans les secteurs tertiaires établis, à savoir la Part-Dieu, Gerland et Vaise.
 - Le taux de rentabilité prime se situe à 3.85% ; la moyenne des taux, selon la qualité et la situation des actifs, étant bien au-dessus.

Perspectives 2019

- La stabilité du taux OAT en 2019 (0.675% sur 10 ans, source Banque de France) devraient conforter les taux de rendements :
 - Les investisseurs institutionnels restent très présents.
 - Le marché lyonnais reste très attractif, de par son dynamisme économique et tertiaire.
 - La collecte des SCPI, même si elle est en baisse, reste importante.
 - Tous les types d'actifs tertiaires continuent à être regardés par les investisseurs : value-added, Core, ou lancements en blanc.
- Le taux prime en logistique devrait encore baisser cette année.
- Le marché des locaux industriels et mixtes continue d'attirer aussi bien des investisseurs régionaux (foncier ou family office) que des investisseurs institutionnels.
- Malgré une offre disparate et le statu quo quant à l'IFI, les plus-values limitées de ce marché ainsi que les taux OAT devraient assurer la pérennité des investissements 2019.