

IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR LE TERRITOIRE DU GRAND LYON

NOTE DE CONJONCTURE N°4 : Période du 01.01.05 au 31.12.05  
*THE SITUATION OF THE PROPERTY MARKET IN 2005*  
*GREATER LYON - FRANCE*

**LYON METROPOLE : LE MARCHÉ CONFIRME SES AMBITIONS**

**GREATER LYON : THE MARKET CONFIRMS ITS AMBITIONS**

**En bureaux / *office space* : 194 000 m<sup>2</sup> placés en 2005**

- ◆ Le marché de bureaux lyonnais a confirmé son dynamisme global et la réalité d'une adéquation de l'offre à la demande utilisateurs.
- ◆ 194 000 m<sup>2</sup> ont été placés dont 41% dans le neuf : cela représente une augmentation de la demande placée de 18% par rapport à l'année 2004.
- ◆ Répartition géographique équilibrée : l'attractivité de la place lyonnaise se maintient (23 % de la demande placée sur le site de la Part Dieu) mais la demande placée en périphérie est et ouest de Lyon se développe, pour des surfaces moyennes.
- ◆ Les niveaux de prix sont restés stables dans l'ancien comme dans le neuf : en valeur locative, le seuil des 205 € HT HC/ m<sup>2</sup>/an a été atteint sur les sites de la Part Dieu et de La Cité Internationale.
- ◆ Les valeurs locatives (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an) :

**Neuf / *Prime* :**

Part Dieu et Cité Internationale : 205 €  
Périphérie : 130 à 140 €

**Ancien / *Second hand* :**

Part Dieu et environs : 130 à 170 €  
Périphérie : 90 à 130 €

**KEYNOTES :**

*With 194,000 m<sup>2</sup> marketed by the end of 2005 the Lyon office property market has confirmed its overall dynamism. The increase of 18% in the demand satisfied in comparison to 2004 has strengthened Lyon's position as France's leading regional property market. Lyon's attractiveness continues (23% were marketed in Lyon Part Dieu, second French office district) though the demand for business premises on the eastern and western outskirts of Lyon.*

## En locaux industriels et d'activité / **industrial activities** : 265 000 m<sup>2</sup> placés en 2005

- ⊕ La demande est restée soutenue, avec 265 000 m<sup>2</sup> placés dont 14% dans le neuf.
- ⊕ Les transactions, effectuées dans tous les secteurs de la production industrielle, montrent un marché équilibré dans sa structure
- ⊕ L'année 2005 a été consacrée à reconstituer une offre adaptée aux utilisateurs, essentiellement sur l'est et le sud-est de la métropole : 50% de la demande concerne ces zones.
- ⊕ Les valeurs locatives (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an) sont stables. On constate néanmoins un delta de plus en plus important entre le neuf et l'ancien (34 à 70 €).

### **KEYNOTES :**

*265 000 m<sup>2</sup> were marketed in 2005, with new premises totalling 14%. The renewal of supply in business activities will be ensured by the forthcoming delivery of new enterprise parks, in the east and the southeast sectors of Greater Lyon.*

## En locaux logistiques / **logistics** : une année 2005 stable après l'euphorie de 2004

- ⊕ On constate une baisse significative de la demande placée, avec 263 000 m<sup>2</sup> placés dont près de 50% dans des locaux neufs et 50% dans l'Isle d'Abeau.
- ⊕ Les transactions effectuées intéressent pour majorité des prestataires logistiques.
- ⊕ Les valeurs locatives (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an) :
  - Neuf / Prime :**  
Stabilité des loyers : 44 à 47 € en fonction des secteurs géographiques.
  - Ancien / Second hand :**  
Baisse des loyers dans les locaux sans autorisation DRIRE : moins de 37 €.

### **KEYNOTES :**

*263 000 m<sup>2</sup> were marketed in 2005, including nearly 50% in the new premises in the east sector of Greater Lyon (Isle d'Abeau).*

**QUELQUES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES**

**THEY SET UP IN LYON**

**BUREAUX / OFFICE SPACE**

Preneur	Surface en m <sup>2</sup>	Situation
APRIL	14 000	Part-Dieu
SFR	6 000	St Priest
DGI	4 160	Bron
Alma consulting group	3 300	Lyon 9
Aural	3 000	Lyon 8
SNCF	3 000	Part-Dieu
Transiciel SOGETI	2 500	Villeurbanne
Conseil Régional	2 000	Ouest
Irisbus	2 000	St Priest

**LOCAUX D'ACTIVITES / INDUSTRIAL ACTIVITES**

Preneur	Surface en m <sup>2</sup>	Situation
Multi-Pass	8 500	Ain
LEROY-MERLIN	6 700	Dardilly
RTK	6 000	Beynost
Relais Pneux	5 780	Beynost
GUIGARD	5 200	Nord Ouest
TRD Inox	4 930	St Priest
Kit Veranda	4 250	Feyzin
SGB	4 000	Genas
SGB	3 374	Genas

**LOGISTIQUE / LOGISTICS**

Preneur	Surface en m <sup>2</sup>	Situation
ACR	22 400	Isle d'Abeau
Smoby	22 000	Dagneux
LU	22000	Isle d'Abeau
UPS	19 000	Isle d'Abeau
Geodis	15 000	Isle d'Abeau
GEFCO	10 560	Toussieux
Darfeuille	10 000	Marennes
Doumenge	12 000	Chaponnay
Extension LDLC.com	8 000	Isle d'Abeau

**2005 : UNE ANNEE RECORD POUR L'INVESTISSEMENT**

**2005 : A RECORD YEAR FOR INVESTMENT**

- ✦ Plus de 600 millions d'euros ont été investis dans la métropole lyonnaise en 2005 (+39 % par rapport à 2004) : 62% en tertiaire, 25% en logistique, 13% en locaux de production.
- ✦ Le profil des investisseurs continue de s'élargir à l'international : 44% d'entre eux ont leur siège à l'étranger.

**KEYNOTES :**

*More than €600 M were invested in Greater Lyon : 62% for the service sector, 25% for logistics, 13% for industrial production premises. The origin of investment is increasingly international.*

**LES GRANDS PROJETS METROPOLITAINS**

**AMBITIOUS URBAN PROJECTS**

✦ **LYON CONFLUENCE / LYON CONFLUENCE** : *beginning of the first programs*

2005 a vu la concrétisation de la mise en service du tramway et l'attribution de 55% des droits à construire de la 1<sup>ère</sup> phase du projet (360 000 m<sup>2</sup> SHON) à : Unibail/MAB (Hôtel Lyon Confluence) ; ING Real Estate/Atemi (Bureaux) ; Géode et DCB International ; SNCF ; SFCI ; Nexity Apollonia ; Marnigan/Alliade.

Les prochaines étapes du projet :

2006 : lancement des travaux de la place nautique, des îlots nord et du Pôle de Loisirs ;  
2007 : livraison de bâtiments pour des sièges sociaux (journal le Progrès, groupe Espace Radios), réhabilitation du bâtiment des Douanes, aménagement des espaces publics de la place des archives ;  
2008 : livraison de plus de 150 000 m<sup>2</sup> SHON pour le pôle de loisirs et de commerces et deux premiers immeubles résidentiels et tertiaires, en bordure de la place nautique et du parc.

✦ **AÉROPORT INTERNATIONAL LYON SAINT-EXUPÉRY / LYON SAINT EXUPERY INTERNATIONAL AIRPORT** : *the French government agreed ULYS (three buildings of office spaces and a hotel NH HOTELES)*

L'Etat a accordé l'autorisation de développer le programme immobilier ULYS qui comprendra trois bâtiments de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> SHON chacun (livraison 2008) et un hôtel 4 étoiles de 248 chambres à l'enseigne NH HOTELES. Le programme immobilier est développé par CIRMAD, et a trouvé son investisseur auprès de la Compagnie Foncière Franco-Suisse.

**Retrouvez le Grand Lyon et tous ses secteurs de développement au MIPIM,  
à CANNES - PALAIS DES FESTIVALS du 14 au 17 MARS 2006  
Stand H424 - 4<sup>ème</sup> étage - Salon des Ambassadeurs**

*où seront exposées les maquettes :*  
*- de Lyon Confluence,*  
*- des Nouveaux Urbains (La Part Dieu),*  
*- de la Tour Oxygène (La Part Dieu).*