

IMMOBILIER D'ENTREPRISE - LYON - FRANCE

Note de conjoncture n° 13
Période du 01.01.08 au 30.06.08

REAL ESTATE MARKET IN GREATER LYON - France
Period from 01.01.08 to 30.06.08

ACTUALITE METROPOLITAINE

1^{er} janvier 2008 : l'Agence pour le Développement Economique de la Région Lyonnaise (l'Aderly) a réalisé son bilan 2007. L'Aderly a contribué à l'implantation ou au développement d'entreprises internationales emblématiques sur Lyon telles que la biotech américaine Genzyme Polyclonals SAS, le japonais numéro un mondial des chariots élévateurs Nichiyu, le siège français de la banque italienne Micos Banca.

30 avril 2008 : Genzyme, entreprise pionnière en biotechnologies démarre la construction de son nouveau site de bioproduction dans le parc Techsud, à Lyon Gerland. Genzyme confirme ainsi le développement de ses capacités industrielles en France avec un investissement de 105 millions d'euros. Ce projet a été mené avec le soutien du Grand Lyon et de l'Aderly, avec les acteurs du pôle de compétitivité mondial Lyonbiopôle et l'Agence Française pour les Investissements Internationaux. Les deux sites lyonnais seront regroupés sur Gerland. L'effectif de 210 salariés sera renforcé de 50 postes supplémentaires. Genzyme s'est engagé collectivement dans une démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale). Si le site Genzyme obtient cette certification, il deviendra le premier établissement de bioproduction en France à bénéficier d'une telle homologation.

29 mai 2008 : « Lyon Cité Campus » labellisé dans le cadre de l'appel à projet national lancé par l'Etat français. L'objectif de ce plan national est d'aboutir à la création des grands campus internationaux de demain. Elle permettra la rénovation des 10 premiers grands campus en France, dont la sélection aboutira d'ici la fin de l'année. Ce plan bénéficiera d'un effort de financement exceptionnel de la part de l'Etat français, à hauteur de 5 milliards d'euros.

2 sites emblématiques présentés par l'université de Lyon (PRES) ont été retenus :

- Le Campus Charles Mérieux / Lyon Gerland (Biosciences humaines et sociales), ce qui récompense 30 ans d'investissements publics sur ces thématiques, en lien avec le Pôle de Compétitivité Lyon Biopôle et le Réseau Thématique de Recherche Avancée Finovi.
- Le domaine scientifique de La Doua / Villeurbanne en tant que principal pôle de compétence français en sciences et technologies au service du développement durable, en lien avec les Pôles de Compétitivité Axelera, Lyon Urban Truck & Bus et Techtera.

26 Juin 2008 : l'ACI Europe (Airports Council International) élit l'Aéroport international de Lyon-Saint Exupéry comme « meilleur aéroport européen » de la catégorie 5-10 millions de passagers/an. Ont également été primés les aéroports de Ångelholm-Helsingborg (Suède), Turin (Italie), Manchester (Royaume-Uni), Madrid-Barajas (Espagne).

L'aéroport de Lyon Saint Exupéry a été récompensé pour l'ouverture de nouvelles lignes (direct Lyon-New York le 16 juillet 2008) et l'augmentation de l'offre low cost au départ de Lyon en 2008 (ouverture de la première base régionale française d'EasyJet). En 2007, l'aéroport a dépassé le seuil des 7,3 millions de passagers (+8,6 % par rapport à 2006). Le jury a également souligné l'importante politique de services aux clients mise en place par l'aéroport, qui a récemment décroché la certification de services Qualicert.

9 juillet 2008 : pause de la première pierre du futur siège de la Région Rhône Alpes à Confluence. Le futur siège de la Région, créé par l'architecte Christian de Portzampac (tour LVMH à New York, Philharmonie du Luxembourg, Ambassade de France à Berlin...) sera livré en 2010. Le bâtiment offrira 46 000 m² de bureaux pour une capacité d'accueil de 1 500 personnes. 1 000 m² de panneaux photovoltaïques seront installés sur l'immeuble.

Bureaux - 1^{er} semestre 2008

Office spaces

Demande placée :

115 222 m² ont été placés (demande placée hors investissements), soit une baisse de -1,8% par rapport à 2007 sur la même période (117 353 m² placés) :

- 21% des m² ont été vendus auprès des utilisateurs
- 55% des m² ont été placés dans le neuf, principalement sur Part Dieu et Gerland (Triangle, Solaris Plaza), Vaise, Techlid (Innovalia) et dans l'est. 71% des surfaces placées dans le neuf concernent des transactions de plus de 1 000 m².

Au cours de ce 1^{er} semestre, les secteurs attractifs de la demande placée (neuf et ancien) sont :

- Lyon Part Dieu : 18 % des m² placés (34 % avec les secteurs adjacents)
- Lyon Est : 20% des m² placés
- Lyon Gerland : 9% des m² placés
- Lyon Vaise : 9% des m² placés
- Grand Lyon nord ouest : 9% des m² placés
- Lyon Presqu'île / Confluence : 7% des m² placés

Perspectives 2008 :

Si l'année 2008 n'atteindra pas les chiffres exceptionnels de 2007 (286 000 m² placés : année exceptionnelle due à la réalisation de projets importants sur Lyon Confluence) elle a toutefois bien démarré ce qui laisse penser que le seuil symbolique des 200 000 m² placés devrait -a minima- être atteint.

Principales transactions :

Plusieurs transactions significatives ont été enregistrées.

Nom du preneur	Surface	Lieu
UNILOG	7 319 m ²	Vaise
MERCK GENERIC	6 978 m ²	Saint Priest
SIEMENS	4 677 m ²	Saint Priest
SNCF	4 150 m ²	Lyon 3ème
ATIH	2 205 m ²	Part Dieu
MATMUT	2 213 m ²	Saint Priest
Ministère de l'intérieur	2 100 m ²	Lyon presqu'île
LVL	1 847 m ²	Cité internationale
GTM	1 797 m ²	Bron
Roiret Services	1 730 m ²	Saint Priest
Arkema	1 717 m ²	Lyon 7ème
Imagine	1 123 m ²	Cité internationale

Valeurs locatives réalisées (en € HT HC/m²/an) :

Neuf / prime : 260 €

Office space / Results – January to June 2008 :

Transactions involving 115,222 sq. m. (not including investments) were finalized. The number of sq.m. involved in these transactions can be broken down as follows :

- 21% of the real estate was sold to users, 79% was rentals
- 55% of the real estate was newly built in Part Dieu, Gerland, Vaise, Techlid

The Part Dieu sector accounted for 18 % of the transactions, strengthening its status as Lyon's main business district. The performances of the Lyon Vaise (9%), Lyon 6th and Prefecture-Hospitals districts (34%) and Techlid (9%) sectors are also noteworthy.

Rental prices (not including VAT or fees / sq. m./ year) :

New properties : € 260

Locaux industriels - 1^{er} semestre 2008
Industrial buildings

Demande placée :

145 005 m² ont été placés hors investissements (194 537 m² au 1^{er} semestre 2007) soit une baisse de 25,5% dont 87% placés dans l'ancien.

Le marché des locaux industriels se montre en retrait par rapport à la même période en 2007. 45% des m² placés ont été vendus à des utilisateurs : la part d'acquisition se montre toujours soutenue, ce qui confirme la confiance des industriels dans le marché lyonnais.

Secteur toujours très attractif : la 1^{ère} couronne de l'agglomération, qui concentre 47% de la demande placée depuis le début de l'année 2008. La demande placée hors agglomération représente également une part importante (27 % du total), grâce à une offre en cours de développement.

Perspectives 2008 :

La part de la demande placée dans l'ancien reste toujours prédominante, compte tenu d'un déséquilibre entre l'offre de foncier à bâtir et la demande.

Valeurs locatives réalisées (en € HT HC/m²/an) :

Les valeurs locatives progressent légèrement.

Principales transactions :

Nom du preneur	Surface	Lieu
MIS négoce	4500m ²	Isle d'Abeau (Lyon 2 ^{ème} couronne)
Tarvel	3 700 m ²	Genas (Lyon 2 ^{ème} couronne)
Or Brun	3 400 m ²	Genas (Lyon 2 ^{ème} couronne)
Locaposte	1 821 m ²	Rillieux (Lyon 1 ^{ère} couronne)

Les valeurs locatives (en € HT HC/m²/an) réalisées :

Neuf : stagnation des valeurs locatives

Ancien : stabilisation des valeurs locatives

Industrial buildings / Results – January to June 2008

Transactions involving 145,005 sq. m., (not including investments) were completed:

- 87% in existing facilities
- 45% sold to users (including 20% in new buildings)

This market decreased compared to the same period of time in 2007 (194 537 sq.m. for the 1st half-year 2007). 45% of placed sq.m. was sold to users : the percentage of acquisitions is still high, which confirms industrials trust in Lyon market.

A very dynamic sector: the 1st ring of the metropolitan area which gathers 47% of the demand.

Rental prices (not including VAT or fees / sq. m./ year) :

Rentals value increases slightly.

Locaux logistiques - 1^{er} semestre 2008
Logistical buildings

Sur le 1^{er} semestre 2008

Hors investissement, les surfaces placées auprès d'utilisateurs sont croissantes : 22 transactions ont été réalisées pour 192 724 m² de demande placée soit une hausse de 44 % par rapport au 1er semestre 2007 (133 367 m² placés) :

- 58% des surfaces ont été placées dans le neuf,
- 24% des surfaces placées ont été vendues à utilisateurs, 76% placées en locatif.

On note une vente investisseur de 31 628 m² dans le périmètre de la métropole lyonnaise.

Principales transactions :

Nom du preneur	Surface	Lieu
Ikéa	9 500 m ²	Toussieu
Torray	9 000 m ²	Dagneux

Les valeurs locatives réalisées (en € HT HC/m²/an) :

Neuf : 45 à 50 €/m² (légère progression due la qualité des produits neufs)

Logistical buildings / Results – January to June 2008

Not including investments, 192,724 sq. m. were placed (+ 44% compared to 1st half-year in 2007) with :

- 58% of the spaces was placed in new buildings
- 24% of the total surface area was sold to users and 76% involved in rentals.

Investors sales represent 31 628 sq.m within the Lyon metropolitan area.

Rental prices (not including VAT or fees / sq. m./ year) :

New properties : 45 à 50 €/sq.m. (slight increase thanks to good quality of facilities)

Locaux commerciaux - Bilan 2007 **Commercial buildings**

Le parc commercial est estimé sur le Grand Lyon à environ **1,5 million de m²** toutes formes de distribution confondues.

L'offre commerciale des commerces de moins de 300m² (environ 700 000m²) est située à 55% sur la commune de Lyon, à 10% pour Villeurbanne. Le solde est situé sur le reste du territoire communautaire.

L'offre commerciale des grandes surfaces (+ de 300m²) est située à 70% en dehors de Lyon/Villeurbanne.

La dépense des ménages du Grand Lyon est évaluée à **6 336M€** contre **6 732M€** pour le chiffre d'affaires des commerces du Grand Lyon, attestant d'une attractivité des commerces de l'agglomération Lyonnaise. Le CA des commerces du Grand Lyon se décompose de la manière suivante : 1 900M€ pour les commerces de moins de 300m², 4 721 M€ pour les grandes surfaces (+ 300m²) et 110 M€ pour les autres formes d'offres telles que les cafés-hôtels-restaurants, achats directs (producteurs) et indirects (type comité d'entreprise) et vente par correspondance.

Le **Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial de l'agglomération Lyonnaise**, document d'orientation et de stratégie en matière de développement commercial, est actuellement en cours de révision. Il a notamment pour objectif de caler les ambitions de développement commercial de l'agglomération à horizon 2015. Des échanges avec les professionnels de la filière : commerçants, groupes de distribution, enseignes, promoteurs, investisseurs... sont encore en cours de réalisation.

Commercial buildings / Results – January to June 2008

Retail represents 1.5 million sq.m. in Lyon area with:

- 700 000 sq.m. for retails below 300sq.m.: 65% of them are located in Lyon and Villeurbanne.
- Over 300 sq.m.: 70 % are located outside the city of Lyon.

The Commercial Urban Planning Master Plan, strategic document for trade development policy, is being revised and will soon determine expectations until 2015.

Retrouvez toute l'actualité économique de la métropole lyonnaise, ses projets urbains et immobiliers sur le site internet du Grand Lyon :

www.entreprendre.grandlyon.com

Greater Lyon Business news and its urban and real estate projects can be found on :

www.business.grandlyon.com

Our teams remain at your entire disposal for any information you may require :

CECIM

61 rue de la République - F-69002 Lyon
phone: (+ 33) 4.78.92.93.96
e-mail groques@cecimobs.net

Grand Lyon - Greater Lyon

Direction des Services aux Entreprises
20 rue du Lac - F-69003 Lyon
phone: (+ 33) 4.78.63.49.85
e-mail: eboucheron@grandlyon.org