

EXTRAIT RAPPORT D'EXPERTISE BUREAU LYON

V ANALYSE PRODUIT

1. Éléments de valorisation

- Stationnement en sous-sol
- Terrasses aux derniers étages
- Rénovation extérieure récente
- Immeuble loué à son optimal

2. Éléments de dévalorisation

- Quartier peu tertiaire
- Adresse secondaire
- Hauteur sous plafond insuffisante
- Trame épaisse avec angle et cœur de plateau sombre.
- Prestations datées
- Charges élevées : 202 964 € pour l'ensemble de l'immeuble soit 72 €/m2/an.
- Travaux de rénovation à prévoir : changement des ventilo convecteurs et des plinthes techniques, rafraîchissement des revêtements, remplacement des faux plafonds.
- Amélioration coûteuse de la consommation énergétique à prévoir dans le cadre du décret tertiaire.

VI. ANALYSE MARCHÉ

Après une excellente année de rebond post covid en 2022 ; le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise a réalisé une contreperformance assez notable en ce début d'année 2023. Au total, 114 signatures ont été enregistrées, soit un volume commercialisé de 44 000 m². Par rapport à la même période l'an passé, le marché accuse un repli annuel de 41 %. Plusieurs éléments viennent éclairer cette chute de la demande placée, dont comme facteur aggravant, l'explosion du télétravail et la dégradation de l'environnement économique. Concernant les valeurs locatives, la contraction notable de l'activité a entraîné un relatif repli des loyers : sur le segment des

petites surfaces, l'activité est également en recul : passant de 126 signatures à 104, ce segment de marché enregistre un repli de 25 %. Il n'y a finalement que le créneau des surfaces intermédiaires qui fait mieux que résister et progresse de 31 % en un an. Les transactions les plus importantes du trimestre en termes de surfaces prises à bail n'excèdent pas 3 000 m². Malgré tout, cette recrudescence de l'activité entre 1 000 m² et 5 000 m² s'est révélée insuffisante pour compenser le recul du marché sur les autres tranches de surfaces. Géographiquement, le premier trimestre fut également le témoin d'un certain rééquilibrage du marché. Le secteur Lyon intra-muros représente toujours le cœur du marché de l'agglomération lyonnaise, concentrant 54 % de la demande placée. Mais cette part est en baisse, comparée aux années précédentes : à l'accoutumé, Lyon intramuros concentre aux alentours de 65 % du marché.

Comparables locatifs

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	SECTEUR
EUROPARC DU CHÊNE	BRON	2 975	SECONDE-MAIN	VALEUR N.C.	CERBALLANCE	19 GRAND LYON EST
VAISE INDUSTRIE	LYON 9	2 934	NEUF	220 €	YDES	20 VAISE
APRILUM 2	LYON 3	2 869	SECONDE-MAIN	245 €	OVH	21 PART-DIEU
DOMILYON	LYON 7	2 704	NEUF	230 €	HOSPICES CIVILS DE LYON	22 GERLAND
RACINES	LYON 9	2 500	NEUF	VALEUR N.C.	DIRECTION RÉGIONALE CENTRE EST DE SMABTP	23 VAISE
LE MONOLITHE	LYON 2	2 447	SECONDE-MAIN	190 €	CHARLES PERROUD	24 CONFLUENCE
39 CITÉ	LYON 3	2 427	RESTRUCTURE	235 €	CBS SCHOOL	25 VILLEURBANNE / TONKIN
LE VIP	LYON 3	2 400	SECONDE-MAIN	230 €	MEDPACE	26 PART-DIEU
NEXT	LYON 6	2 320	NEUF	330 €	IMAGIN OFFICE	27 PART-DIEU
DOCKSITE	LYON 9	2 304	SECONDE-MAIN	195 €	ALTEN	28 VAISE
THREE HOUSES	DARDILLY	2 202	NEUF	175 €	SPIE BATIGNOLES	29 GRAND LYON NORD OUEST
TOTEM	VILLEURBANNE	2 127	NEUF	195 €	NGEN	30 VILLEURBANNE / TONKIN
D-SIDE : IMMEUBLE DIPTYK 1	DECINES-CHARPIEU	2 000	NEUF	VALEUR N.C.	APF FRANCE HANDICAP	31 GRAND LYON NORD EST
ORGANDI	VILLEURBANNE	1 878	NEUF	190 €	METROPOLE DE LYON	32 CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
CAMPUS VERRAZZANO	LYON 9	1 762	SECONDE-MAIN	180 €	2022 ENVIRONMENTAL SCIENCE FR SAS	33 VAISE
KBIS	VAULX-EN-VELIN	1 730	NEUF	192 €	POLYEXPERT	34 CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
FIRST PARK 2	SAINT-PRIEST	1 676	NEUF	2 450 €	LIP INTERIM	35 GRAND LYON EST
LE BONNEL	LYON 3	1 525	SECONDE-MAIN	230 €	CEGEDIM	36 PART-DIEU
LE CRAB	LYON 7	1 500	SECONDE-MAIN	180 €	COSPIRIT	37 GERLAND

Il s'agit d'immeubles de qualité