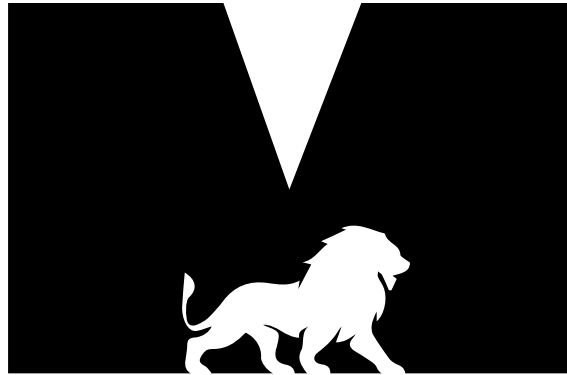


LYON

*Créé par*  
DCB INTERNATIONAL





LYON

*Créé par*

DCB INTERNATIONAL



## AVERTISSEMENT

Ce document s'adresse exclusivement à son destinataire qui l'a reçu de DCB International, ou de ses Mandataires. Les informations qu'il contient sont strictement confidentielles. Le destinataire ne peut les divulguer, en tout ou en partie, à des tiers sans l'accord écrit préalable de DCB International, à la seule exception des personnes directement mandatées par le destinataire afin de faciliter l'acquisition de l'Immeuble et sous réserve que ces tiers s'engagent à respecter les obligations de confidentialité figurant aux présentes.

Ce document et l'ensemble des informations qu'il contient sont communiquées à des fins d'information exclusivement, dans le cadre des présentations relatives au projet de vente de l'immeuble qui y est mentionné. Ce document est uniquement destiné à permettre aux investisseurs potentiels d'étudier l'éventuelle acquisition de l'Immeuble, en servant de support à ces présentations et aux discussions et/ou questions qu'elles pourraient susciter.

Ce document ne constitue pas un document contractuel et ne constitue ni un conseil ou une incitation à l'investissement, ni une offre ou promesse de vente de l'Immeuble. Le vendeur, DCB International, ses mandataires et toute société mentionnée dans le document ne sont liés par aucun engagement ni aucune obligation vis-à-vis du destinataire.

Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Les graphiques et tableaux utilisés dans ce document n'ont qu'un objectif d'illustration. Sauf indication contraire, les montants et valeurs sont exprimés en euros. Les données ont été établies sur la base d'informations comptables ou de marché et peuvent avoir été fournies par des tiers. Les données comptables n'ont pas toutes été auditées. Les chiffres cités sont relatifs aux années ou mois écoulés. Les chiffres peuvent se référer à des simulations de performances passées. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures et ne préjugent pas des performances futures. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées. Les marques et logos utilisés dans le document appartiennent à leur propriétaire et ne peuvent être utilisés sans l'autorisation de ceux-ci.

Il est rappelé à l'investisseur potentiel, qu'avant toute acquisition de l'Immeuble ou des parts de la société détentrice, il devra procéder à ses propres analyses juridique, fiscale, comptable et des avantages et risques relatifs à l'acquisition de l'Immeuble sans se fonder exclusivement sur les informations fournies par le vendeur, et consulter si nécessaire ses propres conseils ou autre professionnel compétent. Il appartient à l'investisseur potentiel de vérifier et déterminer la pertinence des informations contenues dans le présent document au regard de l'acquisition envisagée, et de fonder ses avis et analyses sur les informations qu'il jugera pertinentes.

Ni le vendeur, ni ses mandataires ne garantissent l'exactitude et l'exhaustivité des informations fournies, qui devront être vérifiées en temps utile par les investisseurs ou leurs conseils spécialisés. La responsabilité du vendeur ne saurait être engagée par toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document.

Le vendeur se réserve le droit, à tout moment, de décider de ne pas vendre, de rejeter une offre d'acquisition ou de mettre fin aux discussions en cours sans qu'aucune indemnité ne soit versée à l'investisseur potentiel même au titre de la couverture des frais que ce dernier aurait engagés dans le cadre de l'étude de l'Immeuble.





MILYON  
LA PART-DIEU





# SOMMAIRE

**1** POINTS CLÉS DE  
L'INVESTISSEMENT  
page 7

**2** LOCALISATION &  
ENVIRONNEMENT  
page 11

**3** FOCUS SUR  
LA PART-DIEU  
page 27

**4** PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF  
page 39

**5** ÉTUDE  
DE MARCHÉ  
page 59

**6** SITUATION &  
VALEURS LOCATIVES  
page 85

**7** MODALITÉS  
DE CESSION  
page 92





M LYON  
LA PART-DIEU





POINTS CLÉS DE  
L'INVESTISSEMENT







# 01 POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT



## POINTS CLÉS

### UNE LOCALISATION DANS UN QUARTIER TERTIAIRE D'EXCEPTION, LA PART-DIEU

- Une **localisation exceptionnelle** dans la 2<sup>ème</sup> ville de France, au sein du quartier central d'affaires de la Part-Dieu.
- A **proximité du hub de transport de la Part-Dieu** et à seulement 600 m de la future entrée sud de la gare TGV.
- Une **excellente accessibilité** en transports en commun : bus au pied de l'immeuble, tramway 4 à 3 min, métro D à 7 min.
- Au cœur d'un **projet urbanistique d'envergure**.

### UN IMMEUBLE MAGISTRAL

- Une **signature architecturale forte et végétalisée** inspirée par la « high line » de New York par KPF et Soho Atlas.
- L'immeuble bénéficie d'une **conception inégalable à la Part- Dieu** : des services adaptés pour tous les utilisateurs, des logements prestigieux aux services très haut de gamme.
- Un immeuble mixte en R+15 développant 29 650 m<sup>2</sup> composé d'environ : 24 650 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 500 m<sup>2</sup> de logements et d'un socle de commerce et services vitré à 360° sur 1 950 m<sup>2</sup>.
- M Lyon fait l'objet d'un **programme environnemental ambitieux** et disposera des certifications BREEAM niveau Very Good et NF HQE Bâtiment Durable et des labels Well et de connectivité.







## AU CŒUR D'UN MARCHÉ DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

- Le projet s'inscrit au sein du 1<sup>er</sup> pôle tertiaire de Région qui représente plus d'1 million de m<sup>2</sup>.
- Un marché dynamique et attractif qui a accueilli 18% de la demande placée lyonnaise.
- Un quartier tertiaire présentant une **carence de biens de qualité** et un **taux de vacance historiquement faible** (proche de 1%).

## UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE DE PRODUIT NEUF À LA PART DIEU

- M Lyon représente une opportunité rare d'acquérir une VEFA en blanc au sein d'un marché dynamique et très recherché par les utilisateurs.
- L'opération présente tous les atouts d'un immeuble non-IGH dernière génération et intègre les prestations exceptionnelles des plus grandes tours françaises.
- M Lyon constitue l'un des derniers projets de développement au cœur du quartier le plus prisé des Régions.







LOCALISATION &  
ENVIRONNEMENT







# 02 LOCALISATION & ENVIRONNEMENT



## UNE CITÉ D'ENVERGURE AU RAYONNEMENT EUROPÉEN

A l'instar de grandes villes européennes comme Milan et Barcelone, Lyon affiche l'ambition de devenir une puissance économique importante. Elle mise sur ses nouveaux quartiers et son urbanisme en plein renouveau pour attirer les talents. Lyon est ancrée depuis quelques années à la 6<sup>ème</sup> place d'un classement européen réalisé par EY et JLL des régions les plus attractives pour les investissements étrangers (Source : Why Invest in Lyon 2020).

### DES ATOUTS ÉCONOMIQUES

Cette attractivité, Lyon la doit à sa dynamique économique qui repose sur une grande diversité d'atouts :

- une **culture entrepreneuriale** (plus de 10 000 créations d'entreprises par an) ;
- de **grandes écoles** (plus de 120 000 étudiants) ;
- un **goût pour l'innovation** (10 000 chercheurs) ;
- Des **pôles de compétitivité** (santé, chimie, transports, numérique, textile).

La ville est considérée comme la plus business-friendly en France, ce qui lui vaut d'être la destination favorite des cadres, notamment des Franciliens. Car outre le climat propice aux affaires, avec de nombreux sièges sociaux de grandes entreprises, Lyon offre un cadre de vie prisé.

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DES MÉTROPOLIS EUROPÉENNE

	2019	VS 2018
MUNICH	770 000 m <sup>2</sup>	-21%
BRUXELLES	515 000 m <sup>2</sup>	42%
MILAN	488 000 m <sup>2</sup>	25%
LYON	438 000 m <sup>2</sup>	33%
BARCELONE	400 000 m <sup>2</sup>	13%
DUBLIN	310 000 m <sup>2</sup>	-17%





# TAILLE DES PARCS IMMOBILIERS TERTIAIRES DES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES



LYON,  
UNE GRANDE *métropole*  
EUROPÉENNE



# LYON, LA PREMIÈRE MÉTROPOLE DE RÉGIONS

## PANORAMA ÉCONOMIQUE

Installée durablement dans le palmarès des métropoles les plus attractives du monde pour son incomparable qualité de vie, Lyon est une terre d'entrepreneuriat, d'innovation et de créativité dans laquelle on retrouve une base tertiaire forte, des clusters de recherche et des filières d'excellence.

1,3 *million*  
habitants

135 000  
entreprises

1 500  
centres décisionnels

+4,4 %  
d'emploi en 5 ans

6,5 *millions*  
m<sup>2</sup> bureaux  
(+63% vs 2004 )

### LA MÉTROPOLE DE LYON EN QUELQUES CHIFFRES

1<sup>ère</sup>

VILLE FRANÇAISE POUR SA QUALITÉ DE VIE, INNOVATION ET PÔLE DE RECHERCHE ET ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

2<sup>ème</sup>

PÔLE ÉCONOMIQUE DE FRANCE APRÈS PARIS ET SECOND MARCHÉ D'EMPLOI

4 *pôles*

PÔLES TERTIAIRES D'ENVERGURE : PART-DIEU, GERLAND, CONFLUENCE ET CARRÉ DE SOIE

39<sup>ème</sup>

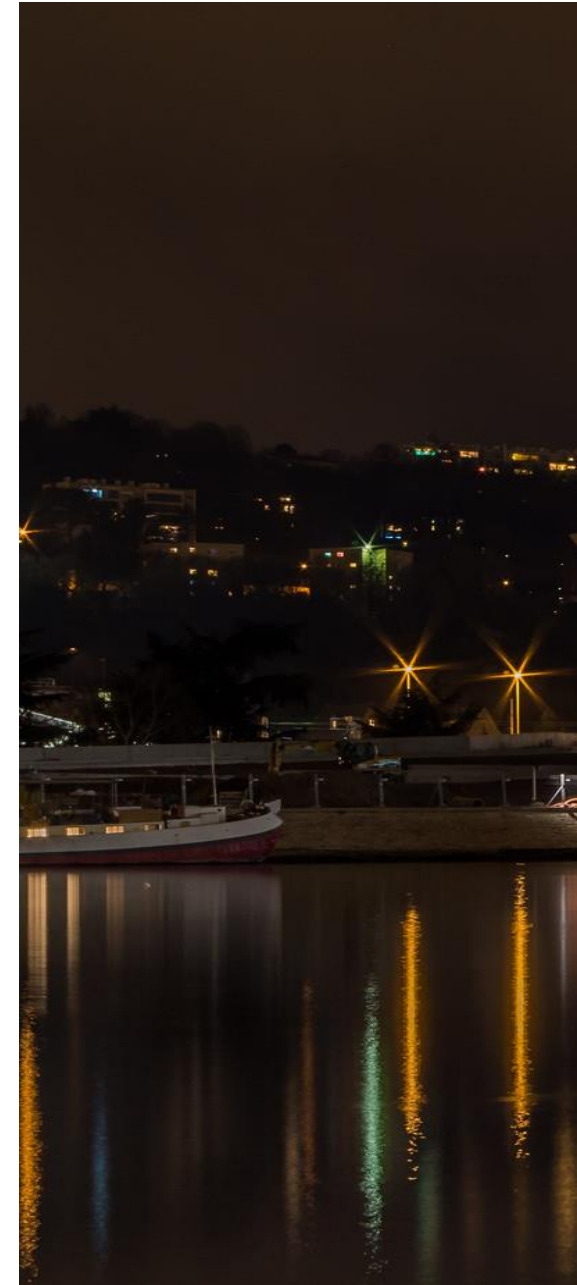
VILLE MONDIALE EN TERMES DE PIB

1/3

INVESTISSEMENT IMMOBILIER TERTIAIRE EN RÉGION SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

8<sup>ème</sup>

MÉTROPOLE INTERNATIONALE POUR SA VISION INNOVANTE EN TERMES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DEVANT LONDRES ET FRANCFORT





LOCALISATION  
& ENVIRONNEMENT





## LA PART-DIEU : UN QUARTIER D'AFFAIRES ET UN LIEU DE VIE PREMIER PLAN

### CHIFFRES CLÉS 2020

1 150 000  $m^2$   
DE BUREAUX

21 000  
HABITANTS

60 000  
EMPLOIS

2 500  
ÉTABLISSEMENTS

500 000  
DÉPLACEMENTS / JOUR  
DANS LE QUARTIER

14 000  
LOGEMENTS

300  
COMMERCES

## LYON, VILLE ATTRACTIVE

*L'agglomération Lyonnaise est aujourd'hui en France l'un des territoires les plus dynamiques.*

Le dynamisme de son tissu économique attire chaque année de nombreux investisseurs internationaux et de grands noms de l'économie mondiale.

Par ailleurs, la région lyonnaise a une longue tradition d'initiatives économiques et technologiques, ce qui contribue largement à sa renommée et à son attractivité.

Elle compte parmi ses réussites, 5 pôles de compétitivité dont deux à visibilité internationale : bio-santé et chimie

*"Lyon, 1<sup>ère</sup> ville de France à visiter"*

- New York Times



## CAPITALE DE LA GASTRONOMIE

*La cuisine Lyonnaise : une véritable institution*

Le patrimoine exceptionnel de Lyon attire chaque année plus de 5,5 millions de touristes. La ville offre à ses visiteurs le choix entre "bouchons" typiques, ambiance raffinée des grandes tables étoilées et variété des événements culturels.

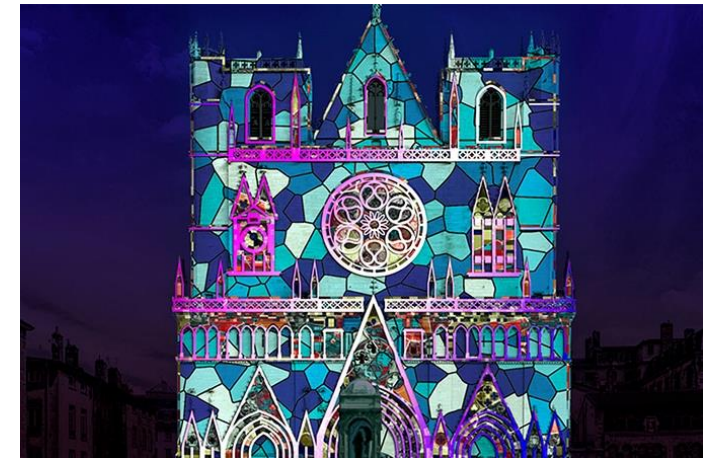
Lyon abrite dans ses murs les Halles Paul Bocuse : carrefour incontournable des goûts et des saveurs, référence internationale des gourmets.

## VILLE DES LUMIÈRES

*La racine du mot « lug » (de Lugdunum, nom antique de Lyon) qui signifie lumière.*

Chaque année, la ville accueille près de 4 millions de visiteurs pour la Fête des Lumières, où de nombreux touristes viennent admirer les jeux de lumière d'artistes internationaux.

Berceau du cinéma, c'est en 1895 que les frères Lumière mettent au point le premier cinématographe. Ainsi, c'est à Lyon que le premier film de l'histoire a vu le jour.







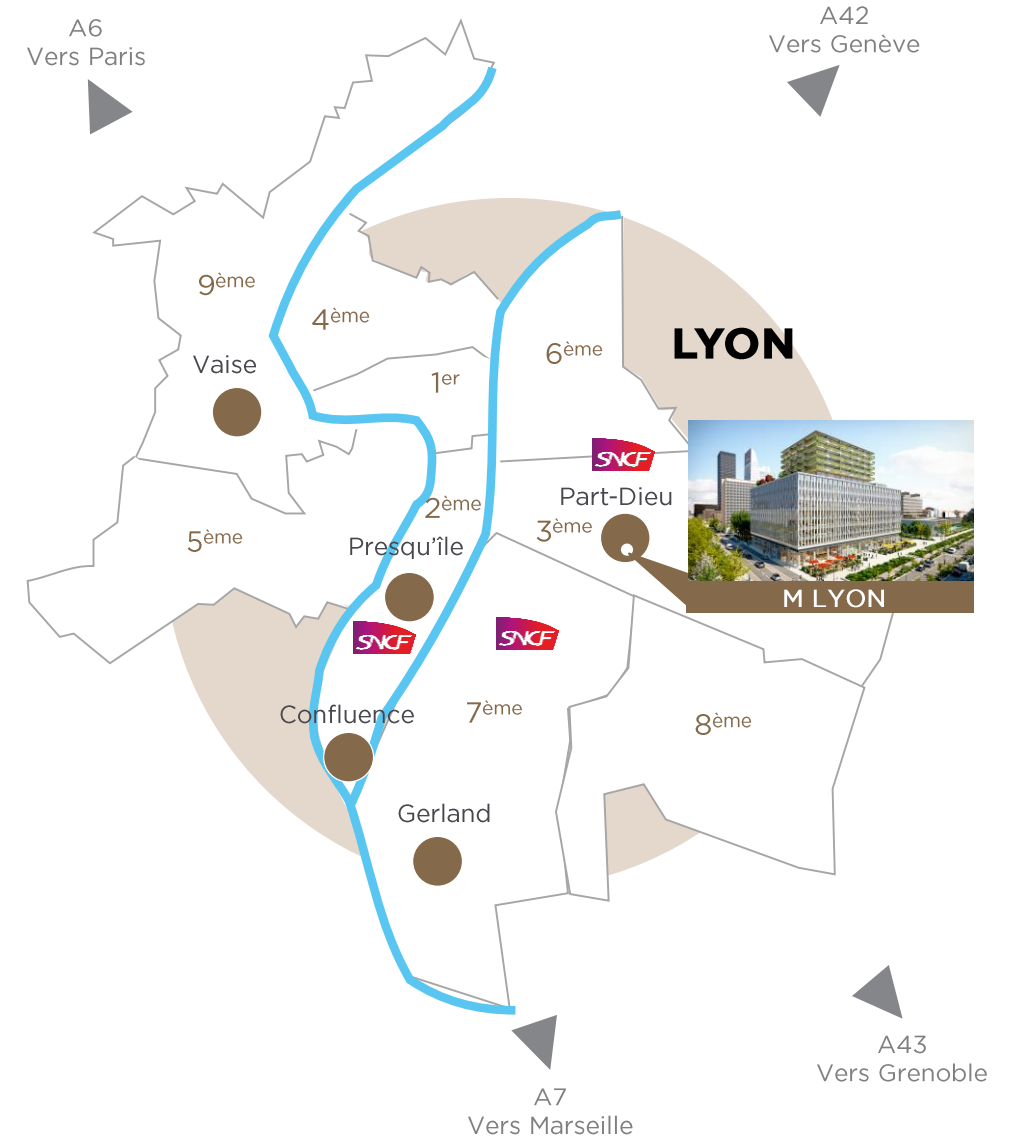
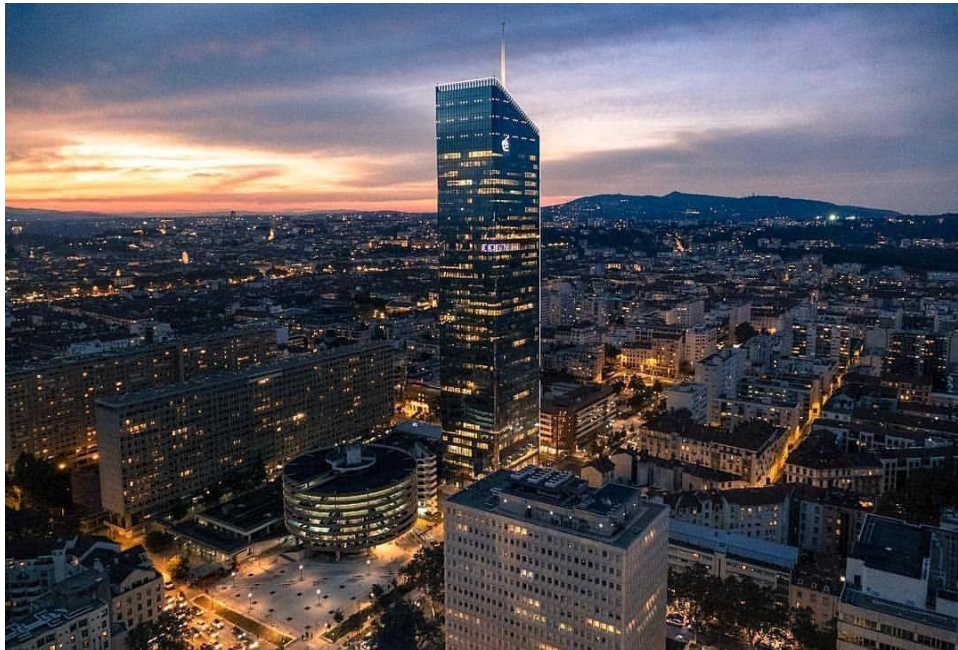
# UN ACTIF AU CŒUR DE LA PART DIEU

## 1<sup>ER</sup> QUARTIER CENTRAL D'AFFAIRES DE RÉGIONS

### UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE

La Part-Dieu constitue le 2<sup>ème</sup> pôle tertiaire français après la Défense, avec près de 1 148 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux (soit environ 20% du parc du Grand Lyon), regroupant 2 500 entreprises et administrations employant plus de 60 000 personnes.

16 des 20 premières entreprises françaises sont présentes à la Part-Dieu, ainsi que d'importantes sociétés internationales. Leur présence confirme le positionnement du quartier comme un centre d'affaires européen de premier ordre.





## UN ENVIRONNEMENT DYNAMIQUE, AVEC DE NOMBREUX SERVICES À PROXIMITÉ

La Part-Dieu accueille :

- Différentes administrations d'État ou collectivités locales ;
- De nombreux établissements bancaires et d'assurance (sièges régionaux de la Caisse d'Épargne, Dexia, BNP Paribas, Société Générale) ;
- Des entreprises de conseil (EY, Oracle, Alliance Advertising...);
- Des sièges administratifs de grandes entreprises (siège régional d'EDF, sièges de plusieurs divisions de Rhodia, Areva...);
- Des grandes entreprises de co-working (Regus, Mama Works, Deskeo, Wellio, Nextdoor, Peexeo Coworking...).

Par ailleurs, la Part-Dieu propose une gamme étendue de services, avec notamment :

- Le centre commercial de la Part-Dieu, l'un des plus grands centres commerciaux urbains d'Europe, compte 267 magasins accueillant les plus grandes enseignes nationales et internationales (Apple, Galeries Lafayette, la FNAC...) et attirant 33 millions de visiteurs par an sur 125 000 m<sup>2</sup> ;
- Un grand complexe hôtelier proposant plus de 2 000 chambres allant du 1\* au 4\* ;
- 7 000 places de stationnement public.







# UN IMMEUBLE CONNECTÉ

## AU CŒUR DU PRINCIPAL HUB DE LYON

### UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA PART-DIEU

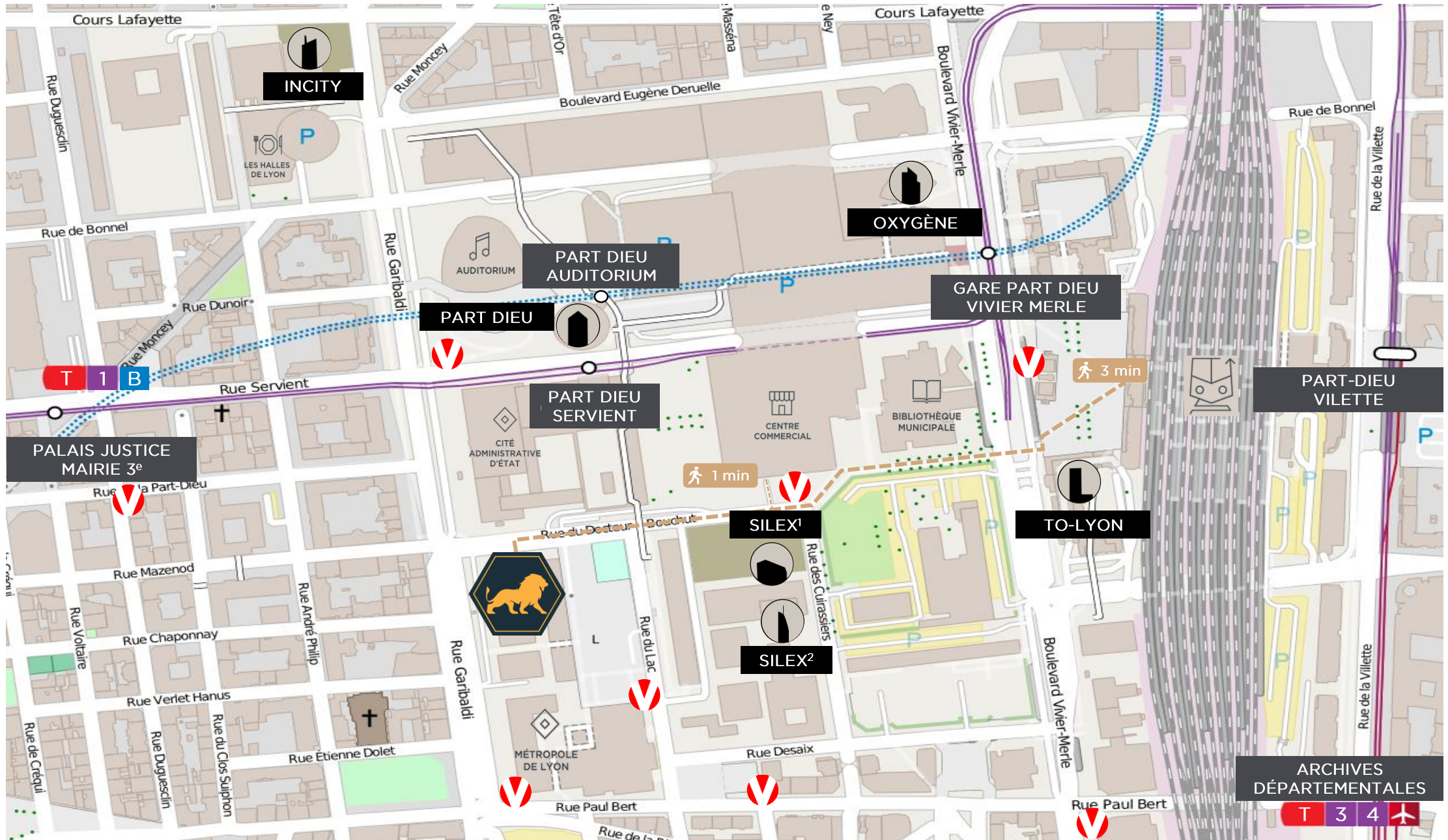
Le quartier de La Part-Dieu a été conçu autour de la gare TGV et a profité du plan de restructuration de ces dernières années, notamment en termes de transports.

Localisé à l'angle de la rue du Docteur Bouchot et de la rue Garibaldi, au cœur du Quartier Central des Affaires Lyonnais, l'immeuble bénéficie d'une excellente desserte locale et nationale.



### ACCÈS

GARE TGV	PART-DIEU	Part-Dieu à 700m
MÉTRO	LIGNE B Charpennes → Gare d'Oullins	Arrêt Place Guichard à 500m Arrêt Gare Part-Dieu Vivier Merle à 600m
TRAMWAY	LIGNE T1 IUT Feyssine → Debourg  LIGNE T4 Hopital Feyzin → Vénissieux - La Doua LIGNE T3 Part-Dieu → Meyzieu	Arrêt Part-Dieu Auditorium à 300m  Arrêt Part-Dieu Villette à 700m
BUS	LIGNE C25 LIGNE C13 LIGNE C9  LIGNE C6 LIGNE BUS 38 LIGNE BUS 70	Arrêt Part-Dieu Servient à 300m  Arrêt Gare Part-Dieu Vivier Merle à 600m
AÉROPORT	LYON SAINT EXUPERY	Navette Rhône-express, 30 min depuis la Gare SNCF Part-Dieu



LOCALISATION  
& ENVIRONNEMENT





# UN SECTEUR DE GRANDS COMPTES

## UNE LARGE VARIÉTÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉ

LOCALISATION  
& ENVIRONNEMENT

### Administrations et entreprises publiques



### Finance



### Ingénierie / Industrie



### Immobilier



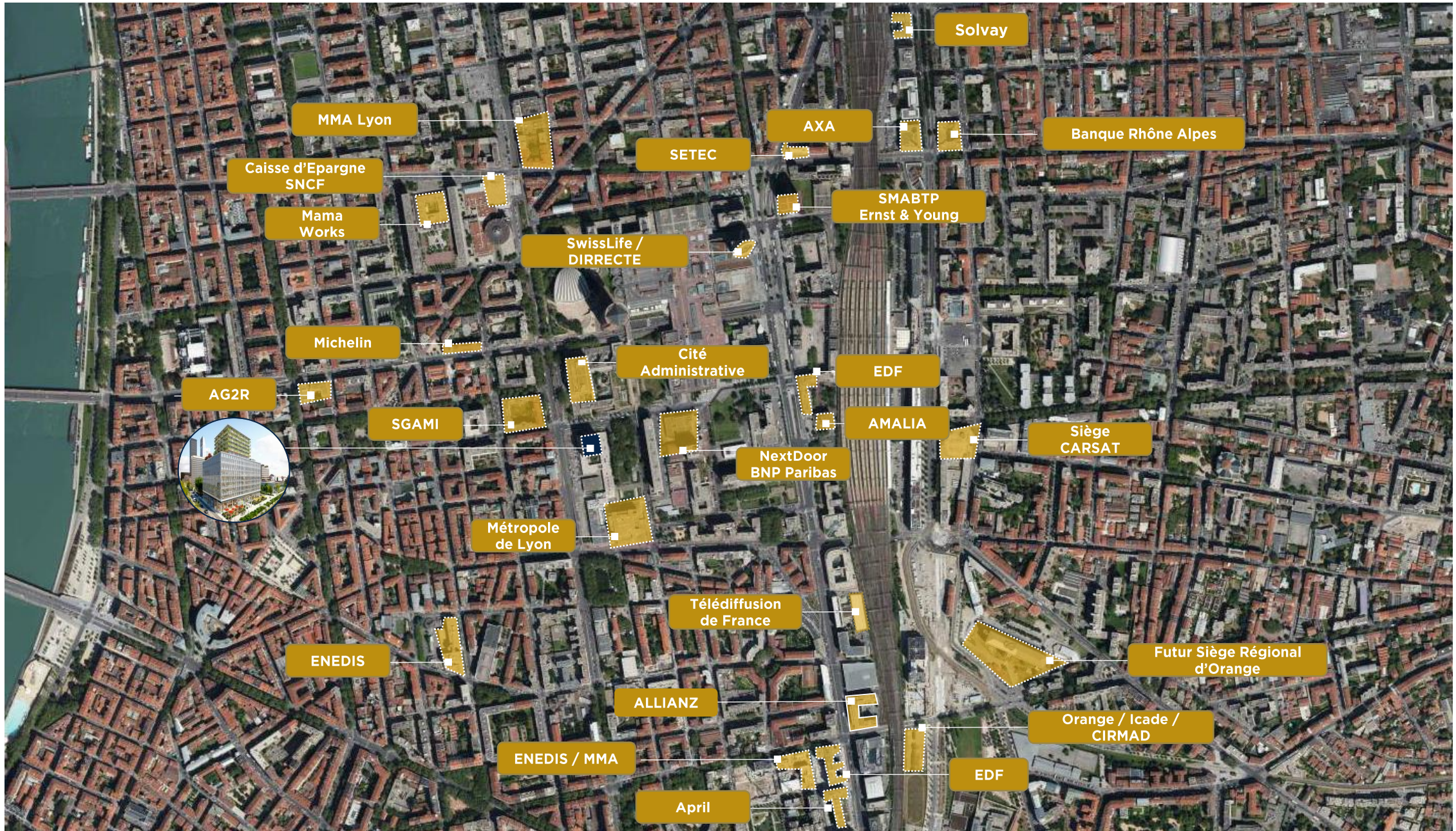
### Services



### Transports











# LA GARE DE LYON PART-DIEU

## UN ESPACE MODERNE DE SERVICES POUR LES VOYAGEURS

### LA RÉINVENTION D'UN HUB *métropolitain*

Avec la rénovation et l'agrandissement de la gare ferroviaire, la gare de Lyon Part-Dieu entend **conserver son titre de première gare de région et rester un Hub de transport de référence** en Europe.

Le pôle d'échange en quelques chiffres :

- En train : 30 Millions de voyageurs par an,
- **Objectif : pouvoir accueillir 200 000 utilisateurs en transit par jour en 2030** contre 125 000 en 2020,
- **150 TGV par jour,**
- 400 TER par jour,
- **120 destinations desservies par l'aéroport Saint-Exupéry accessible via la ligne de tram Rhône express** au départ de la gare de Lyon Part-Dieu,
- **Transports en commun : 165 000 utilisateurs par jour,**
- Création de 2 000 places de vélos supplémentaires.



LA GALERIE BÉRAUDIER : UN CONCENTRÉ DE SERVICES



UNE GARE PLUS GRANDE ET PLUS ACCUEILLANTE









LA PART-DIEU







**O 3 FOCUS SUR  
LA PART-DIEU**





# FOCUS DU QUARTIER D'AFFAIRES

## UN PROJET URBANISTIQUE COMPLET

# 1 AMBITION 3 ENJEUX

RÉINVENTER ET DESSINER UN QUARTIER PLUS FACILE À VIVRE,  
PLUS DURABLE ET ADAPTÉ AUX BESOINS DE TOUS LES  
UTILISATEURS DE CE QUARTIER.

### FACILITER LA MOBILITÉ

- Des transports mieux intégrés au quartier
- Une gare restructurée qui voit sa surface doublée
- Une offre de métro, bus et tramway renforcée



### AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

- 2 200 logements supplémentaires
- Des espaces publics plus agréables
- Redéveloppement du centre commercial La Part-Dieu



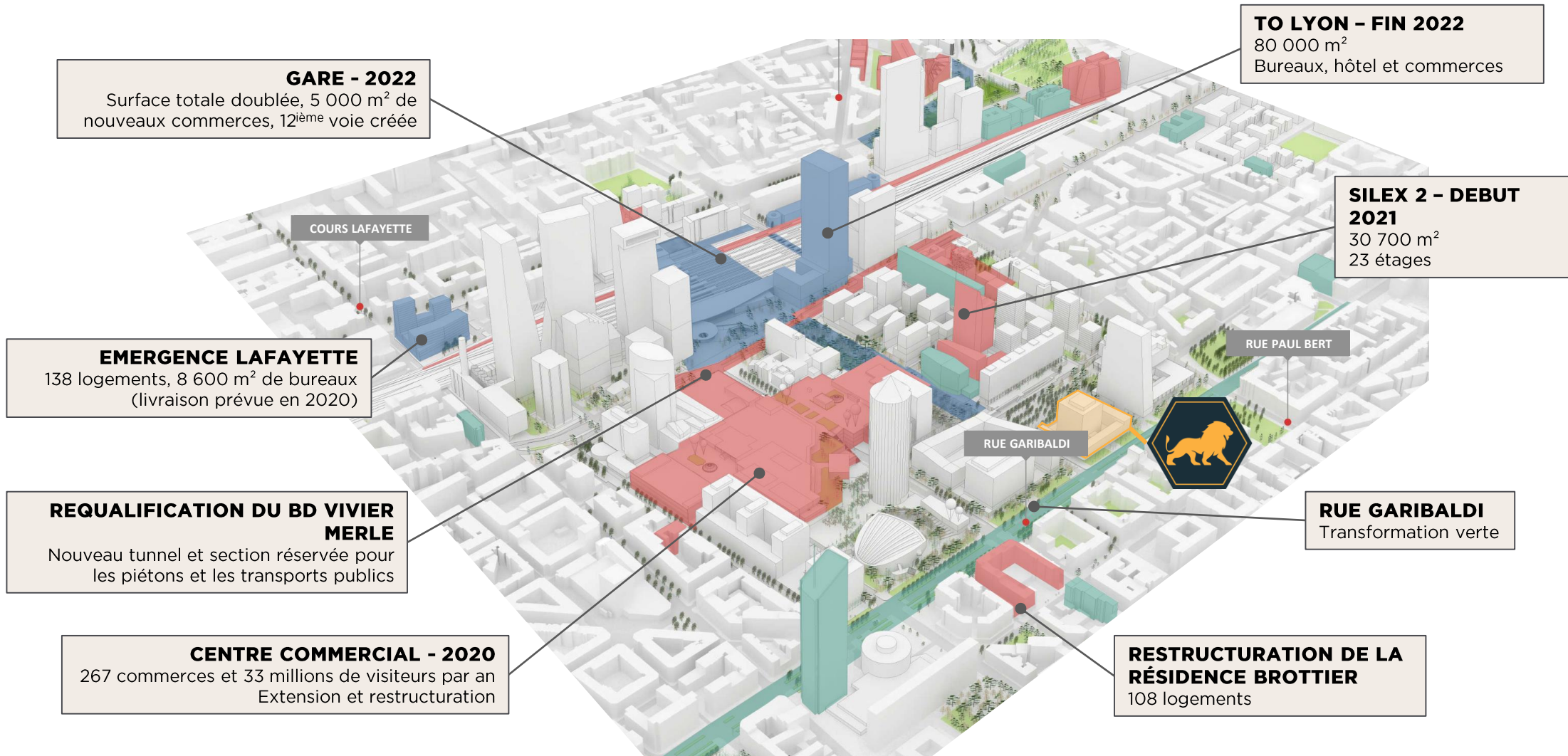
### SÉCURISER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- 35 000 employés supplémentaires au travers d'un programme de bureaux nouvelle génération



# FOCUS DU QUARTIER D'AFFAIRES

## CARTOGRAPHIE DU PROJET PART-DIEU

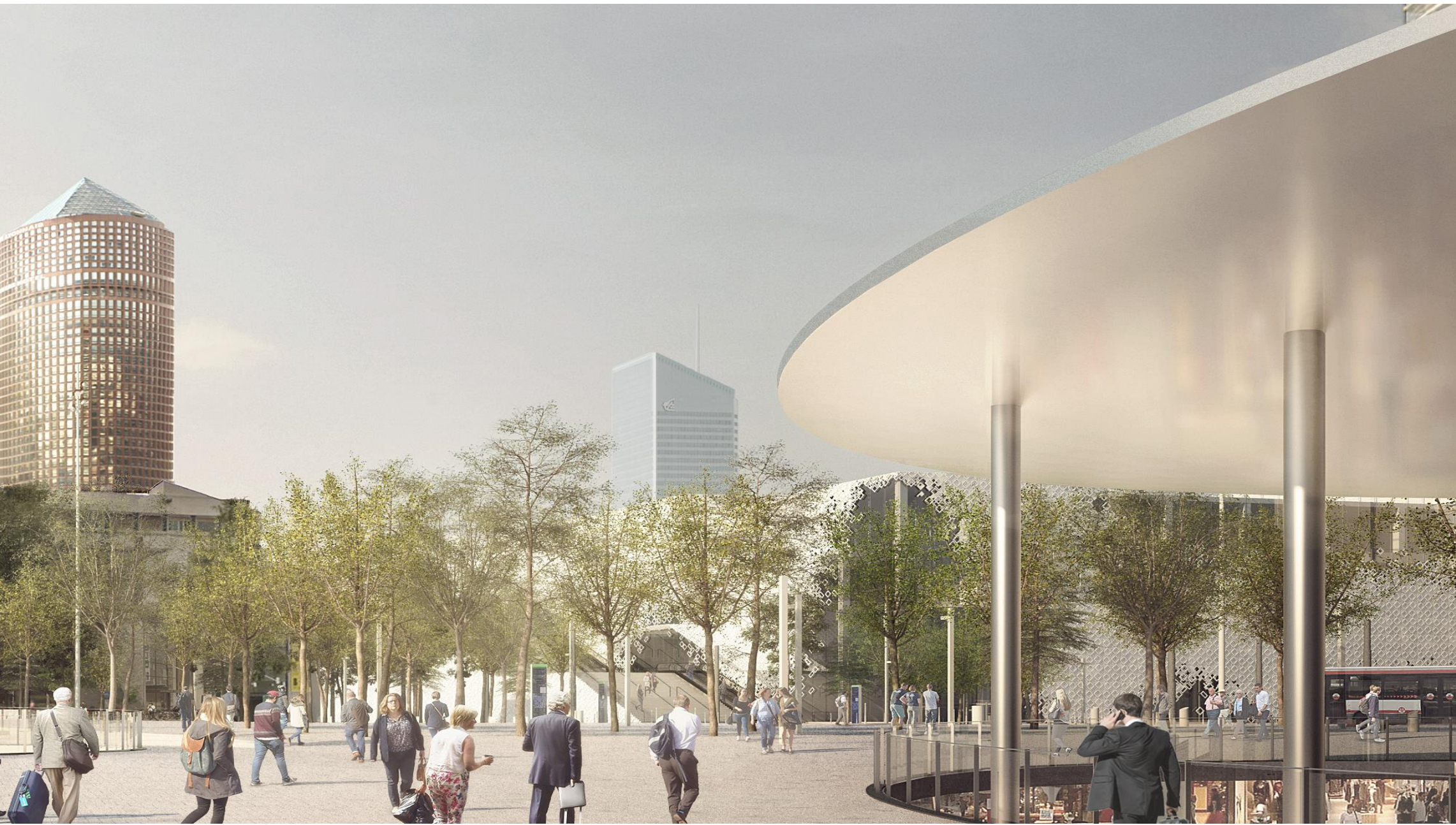






*Place Charles Béraudier*





FOCUS SUR  
LA PART-DIEU





# DES NOUVELLES MOBILITÉS DURABLES

## VERS UNE AMÉLIORATION DES TRANSPORTS ET DES MODES DOUX

### UNE GARE PART-DIEU

**+**  
**GRANDE**  
**ACCESSIBLE**  
**CONNECTÉE**

La gare a été construite en 1983 pour accueillir 35 000 voyageurs chaque jour, il y en a 120 000 aujourd'hui ! Sa surface va être doublée pour s'adapter aux fréquentations à l'horizon 2030. Autour, tout est repensé pour faciliter les déplacements.

▼ *Place de Francfort*

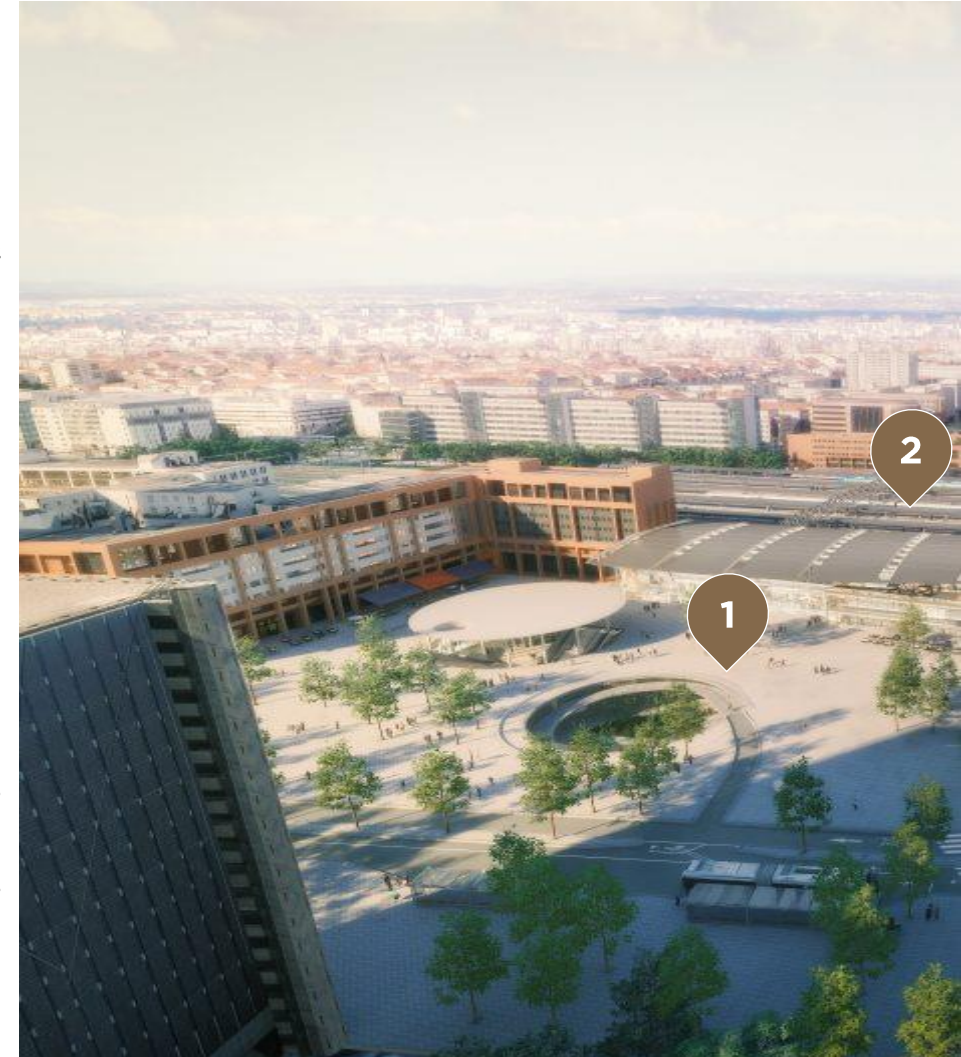


### 1 - UNE GARE OUVERTE SUR LA VILLE

Dès 2022, les trains emprunteront une 12<sup>e</sup> voie : la voie L. Elle facilitera les accès à la gare et améliorera la qualité de service. La nouvelle galerie commerciale Béraudier accueillera aussi des restaurants, un centre d'affaires, des espaces d'attente et des toilettes. Deux autres galeries seront créées : Villette et Pompidou connectées aux nouvelles entrées au sud de la gare. Le projet global est porté par la SNCF et la SPL Lyon Part-Dieu, aménageur pour la Métropole de Lyon, en partenariat avec l'État et la Région.

### 2 - UN NOUVEL ACCÈS AUX TRAINS

L'avenue Pompidou, qui relie la rue Paul Bert au boulevard Vivier Merle, passe sous les voies mais elle n'a pas de connexion avec la gare. Escaliers, escalators et ascenseurs mèneront directement aux six quais depuis la galerie Pompidou qui longera l'avenue. Celle-ci sera réaménagée avec de nouvelles bandes cyclables et le passage à 2 x 1 voie de circulation pour les bus et voitures.





### 3 - DEUX NOUVELLES PLACES

En 2022, la place Béraudier fonctionnera à deux niveaux : une place haute et une place basse connectée à la surface via deux grands puits de lumière. On y trouvera également une station pour les vélos (1 500 places), un accès au métro B, les taxis, les dépose-minutes et un parking de 600 places. Le lieu, ouvert sur l'extérieur et végétalisé, accueillera près de 1 500 m<sup>2</sup> de commerces et services. La place de Francfort a, quant à elle, été réaménagée en 2018 avec une soixantaine d'arbres et plus de place pour les piétons.

### 4 - PLUS DE CONFORT POUR LES PIÉTONS ET LES CYCLISTES

Le projet simplifiera les déplacements des piétons et des cyclistes. La rue Bouchut s'ouvrira sur le boulevard Marius Vivier Merle en 2020 et leur donnera plus de place. Une vaste promenade piétonne plantée reliera directement la gare à la rue Garibaldi. L'itinéraire cycliste plus sécurisé sera réaménagé. Des espaces de pause et de détente seront aménagés le long de la bibliothèque. Quant aux voitures qui passent aujourd'hui sur le boulevard Vivier Merle pour rejoindre le centre-ville, elles le feront soit par la rue Bouchut, soit sous terre.

## TRANSPORTS EN COMMUN PLUS FACILES

- La ligne du métro B a été automatisée par le Sytral en 2019.
- Deux pôles de bus seront créés côté Vivier Merle: l'un près de la station de tramway T1, et l'autre devant la Tour To Lyon.
- Dès 2019, le C3, ligne la plus fréquentée de Lyon, roulera sur ses voies réservées Cours Lafayette et permettra de rejoindre rapidement la Part-Dieu.
- Côté Vilette, la gare routière et la station Rhônexpress vont être réorganisées.







## LE BON VIVRE DE LA PART-DIEU, POUR UNE QUALITÉ DE VIE ET DES ESPACES ENCORE PLUS AGRÉABLES

### UNE NOUVELLE FAÇON D'HABITER

**Diversification de l'offre de logements actuelle** avec la réalisation d'immeubles neufs de standing tels que l'immeuble Bricks ou Sky Avenue (entre 4 500€/m<sup>2</sup> et 8 000€/m<sup>2</sup>) ou la rénovation d'immeubles existants à l'image de la résidence Desaix.

### LA PART DIEU 2030



+ 2 200  
LOGEMENTS



+ 4 000  
HABITANTS

### D'AUTRES MANIÈRES DE TRAVAILLER

**Renforcement de l'offre de bureaux existante avec la livraison de nombreux programmes emblématiques**, parfois mixtes à l'image de To-Lyon qui mêle habilement bureaux et hôtel de standing. D'ici 2030, les services qui facilitent la vie des entreprises et des salariés vont se multiplier : hôtels, lieux de séminaires, crèches et conciergeries d'entreprise ...



▲ Sky Avenue

▼ Sky 56

▼ Silex 1&2

▼ To Lyon





## DES ESPACES PLUS AGRÉABLES À VIVRE

Création d'espaces verts : **près de 600 arbres vont être plantés.**  
Les deux grandes places de chaque côté de la gare seront plus agréables, rendant les espaces publics plus accessibles. C'est l'un des principes du projet Part-Dieu :

- **Des espaces sans obstacles et bien éclairés**
- Des surfaces poreuses pour **faciliter l'infiltration des eaux de pluies**
- Une **nouvelle signalétique pour les piétons** : bornes wifi, panneaux directionnels au sol, plans de quartier etc.



30

HECTARES D'ESPACES PUBLICS  
NOUVEAUX OU RÉAMÉNAGÉS

## DU SHOPPING NOUVELLE GÉNÉRATION

D'ici 2020, **le centre commercial s'ouvrira sur le quartier avec de nouvelles entrées et une galerie rue Servient.** Sa nouvelle façade le rendra aussi plus lumineux. Le parking au sommet du bâtiment va devenir **un vaste toit-terrasse avec des espaces verts.**

Un cinéma multiplexe de 18 salles et 80 nouvelles enseignes ouvriront leurs portes. En rez-de-chaussée, des immeubles comme le 107 Servient vont accueillir des commerces.





# UN QUARTIER D’AFFAIRES QUI SE RÉINVENTE

## IMPLANter LES NOUVEAUX TALENTS

### LA PART DIEU 2030 C’EST :

**+** 40 000 EMPLOIS  
650 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX  
800 COMMERCES



### UNE OFFRE IMMOBILIÈRE DIVERSIFIÉE

210 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés depuis 2010 et 155 000 m<sup>2</sup> engagés d’ici 2023 : la **Part-Dieu s’affirme comme un quartier tertiaire de tout premier ordre en France et en Europe.**

Le parc tertiaire de la Part-Dieu offre 3 grandes typologies de produit de bureaux pour les utilisateurs :

- Un parc « **modulable accessible** » généralement composé d’immeubles anciennes générations **très flexibles dont les coûts immobiliers sont très compétitifs** comme la Tour Part-Dieu, Britannia...
- Part-Dieu présente des surfaces de **seconde main récentes et réhabilitées à des adresses et des immeubles reconnus** comme le Lugdunum ou Green Part-Dieu **dont les offres varient au gré des mouvements** des grands utilisateurs.
- Le **quartier se dote également d’offres neuves** d’immeubles IGH et non-IGH de dernière génération incluant de nombreuses prestations de services (SKY 56, Silex 2, To-Lyon...).

PART DIEU,  
UN TERRITOIRE EN *mouvement*

## LES COMMERCES REVISITÉS

**Pièce maîtresse du projet urbain, les « socles actifs » assurent une continuité entre le bâtiment et la rue**, en se connectant au « sol facile ». Ils consistent à intégrer dans chaque nouveau projet immobilier, sur la base d'une conception commune, un rez-de-chaussée de 7 mètres de haut minimum. En pied d'immeuble, transparents grâce à leurs surfaces vitrées, ils peuvent accueillir une grande diversité d'activités dans des espaces de qualité.

Ces nouveaux commerces s'organisent autour de 3 principaux axes:

- **Axe Est/Ouest en direction des quais du Rhône et de la Presqu'île** : rues Paul Bert, Bouchut, Servient, Deruelle.
- **Axe Nord /Sud** : rue de la Vilette, boulevard Vivier-Merle, rue Garibaldi.
- **Secteur Gare** : place Béraudier.

## UNE GAMME DE SERVICE COMPLÈTE POUR LES ENTREPRISES ET HABITANTS

La Part-Dieu ambitionne d'**étendre son offre commerciale globale** afin de rendre le quartier plus vivant, y compris en soirée, le week-end et pendant les vacances. L'implantation des nouveaux commerces **renforcera la qualité de services et d'usage des activités commerciales déjà implantées**, notamment à travers le projet du centre commercial.

- Les biens et services de proximité
- Les équipements (crèches notamment)
- La restauration rapide de gamme moyenne
- L'alimentation générale
- Les services classiques (sur des systèmes innovants)







PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF





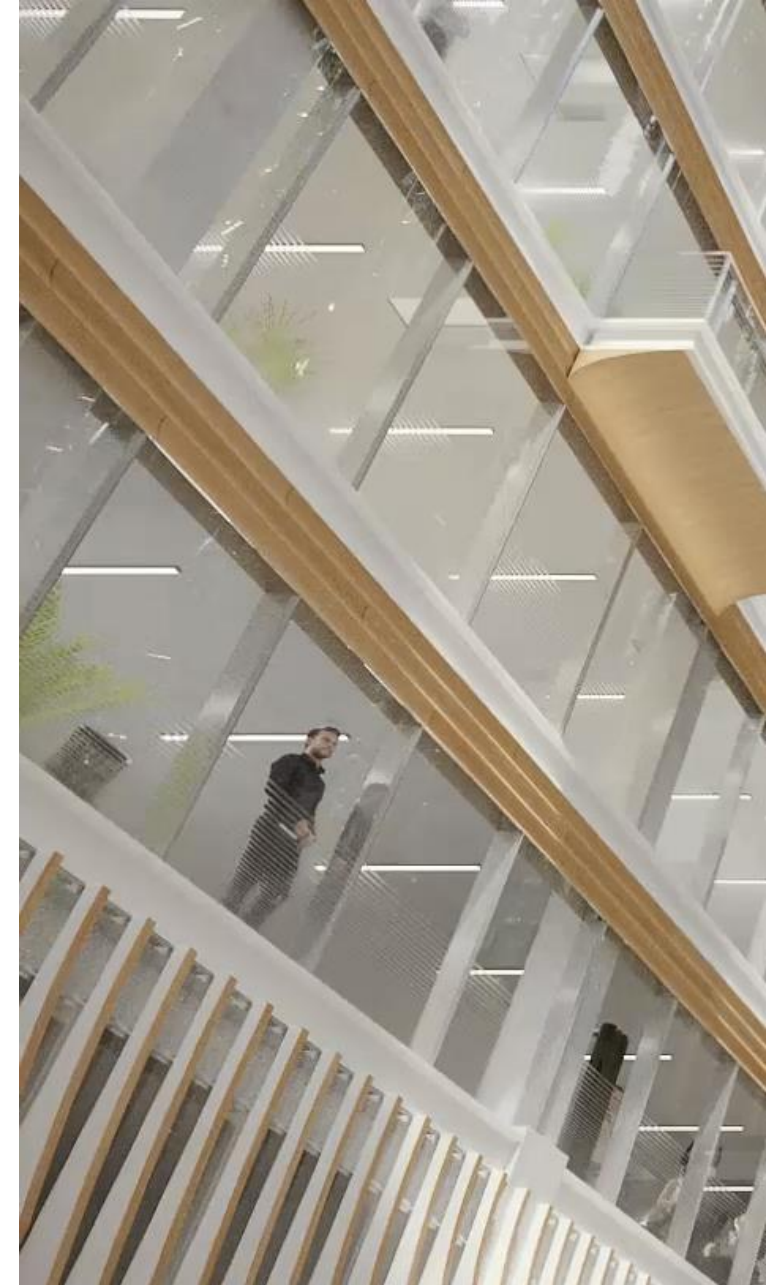


# 04 PRÉSENTATION DE L'ACTIF

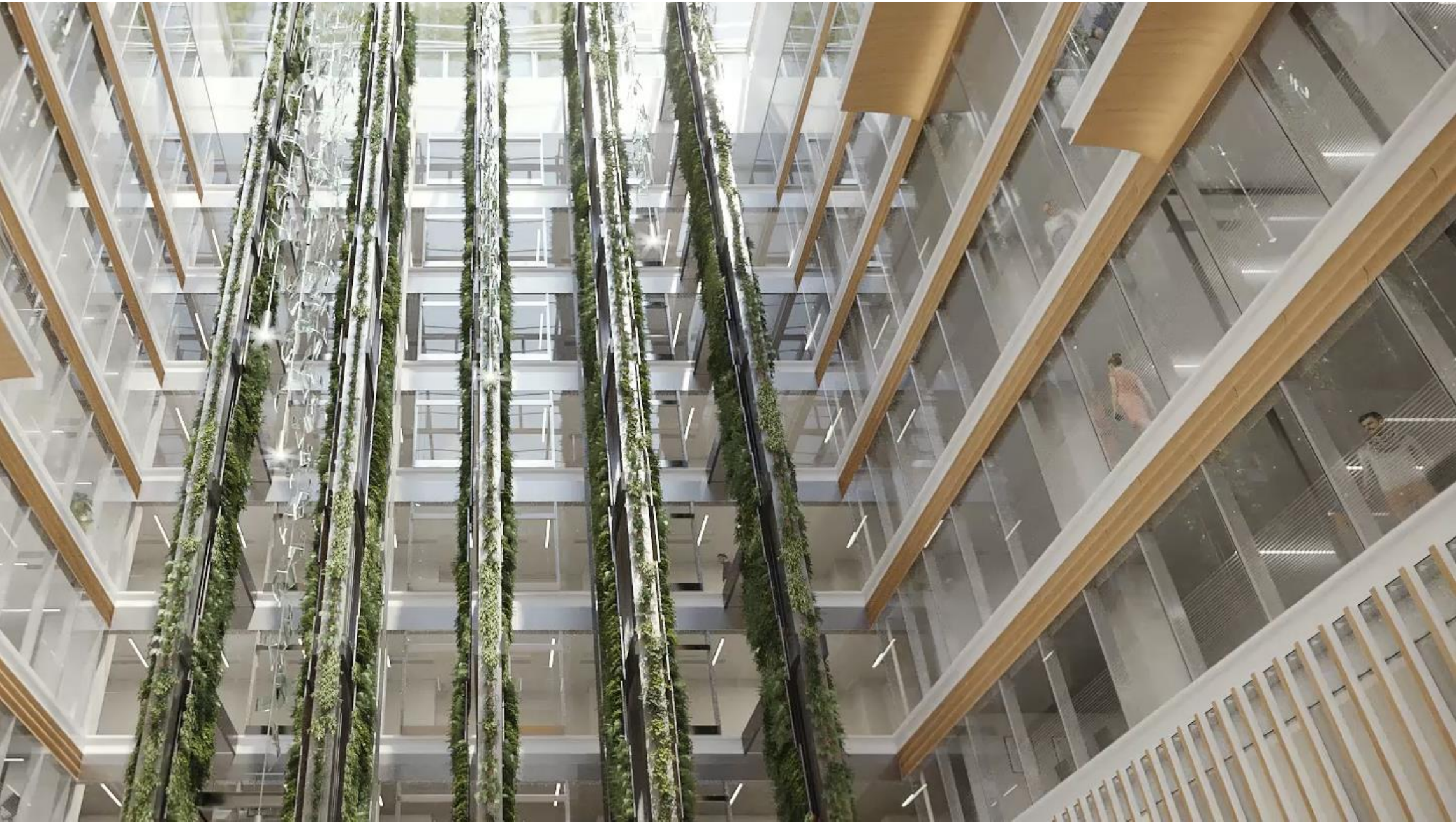




LA *marque*  
D'UN GRAND  
PROJET







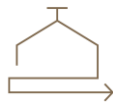
PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF



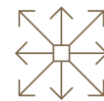


*M Lyon*

L'EXCEPTIONNEL LYONNAIS



Des services adaptés aux différents usages (espace détente, auditorium, pick-up store digital, espace livraison, brasserie, café coworking)



Épicentre d'un business district en pleine transformation, bureaux, logements, commerces, services et parkings (voitures, motos, vélos) y cohabitent de manière inédite et optimisée



Au cœur du quartier d'affaires de Lyon part-dieu, **M Lyon** bénéficie d'un emplacement privilégié

29 650  $m^2$

Un projet hybride mêlant espaces tertiaires, résidentiels et commerces dans lequel chaque catégorie d'utilisateur profite d'accès différenciés

24 650  $m^2$

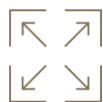
De bureaux et services desservis par un atrium de grande envergure sous verrière et ses 220  $m^2$  de terrasses

2 500  $m^2$

De logements de grand standing avec jardins suspendus, terrasse et piscine, espace fitness et yoga



Un projet engagé qui affiche excellence énergétique et haute performance environnementale



Un atrium bénéficiant de grands volumes

+ 3 000  $m^2$

Des plateaux de bureaux de grandes tailles, offre inédite à Lyon

1 950  $m^2$

De commerces en socle actif



Une signature architecturale forte et végétalisée inspirée par la « high line » de New York - KPF et Soho Atlas



PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF

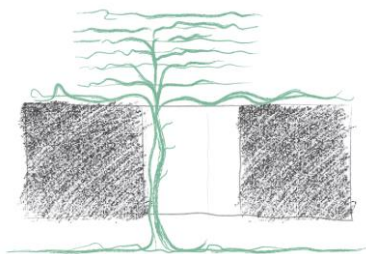




# UNE ARCHITECTURE INTERNATIONALE DE NEW YORK À LYON

PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF

Dessiné par le prestigieux cabinet d'architecture new-yorkais KPF et l'agence française Soho Atlas, l'édifice réinterprète la forte signature architecturale et historique du quartier Part-Dieu en se dotant de marqueurs contemporains sous influence « *smart building* ». Avant-gardiste, le bâtiment bénéficie d'une mise en lumière intérieure / extérieure et s'organise par fonctions déclinant trois signatures architecturales distinctes

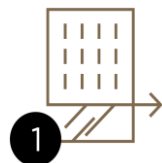


L'élément vert



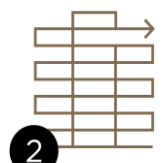
Bâti autour d'un « Élément Vert », le concept architectural M Lyon repose sur la création, à travers l'atrium, d'une connexion végétale entre le socle actif, où racine cet Élément Vert, les aménagements et de nombreuses terrasses végétalisées.

KPF



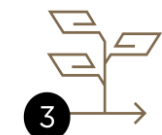
1

Un socle actif vitré et largement ouvert sur les espaces publics, accessible par toutes les façades



2

7 niveaux de bureaux desservis par un atrium spectaculaire de 40 mètres de haut,



3

6 niveaux de logements premium généreusement végétalisés

## UNE ARCHITECTURE *magistrale*



# UNE CONCEPTION EXCEPTIONNELLE

## UN IMMEUBLE AU SERVICE DES UTILISATEURS



PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF



## UNE *multitude* DE SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Bâtiment agile grâce à son ultra modularité M Lyon répond et anticipe les besoins de ses occupants en multipliant les services et fonctionnalités.

### LES BUREAUX



Une plaza minérale et végétalisée



Un auditorium et des espaces ouverts sur un jardin urbain



Des commerces : poste, pharmacie, café coworking, restaurants...



Des vestiaires, Douches Et sanitaires



165 places voiture  
54 places moto/scooter  
380 m<sup>2</sup> de places vélos

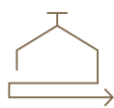


Une zone logistique  
Dédiée en r-1 permettant  
De réduire les nuisances  
Des livraisons

### LES LOGEMENTS



Des logements prestigieux avec vue incomparable sur la ville et la colline de Fourvière



Des services exclusifs :  
terrace, piscine, espace fitness  
et yoga, jardins







# UN IMMEUBLE VERTUEUX POUR LES ENJEUX DE DEMAIN

PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF

Édifice nouvelle génération répondant à une grande diversité d'usages (bureaux, logements et commerces), la force du projet M Lyon est de permettre à chaque catégorie d'utilisateurs de profiter d'un même niveau d'excellence, de confort et de fluidité dans ses flux, ses organisations et ses services. Conçu pour être d'une grande sobriété en termes de besoins énergétiques, le bâtiment se positionne pour être en phase avec les attentes d'aujourd'hui et de demain en matière de performance environnementale multipliant les innovations techniques et technologiques.

## CERTIFICATIONS VISÉES

**BREEAM®**

VERY GOOD



BÂTIMENT DURABLE

Labels Well et WiredScore à l'étude



## POINTS CLÉS

→ Ventilation naturelle  
→ par fenêtres  
→ ouvrantes



Éclairage  
100% led



Végétalisation  
naturelle de l'atrium  
et des terrasses



380 m<sup>2</sup> de local vélo  
avec vestiaires, douches et  
ascenseur privatif



Récupération des eaux grises  
des logements pour alimentation  
des toilettes de bureaux

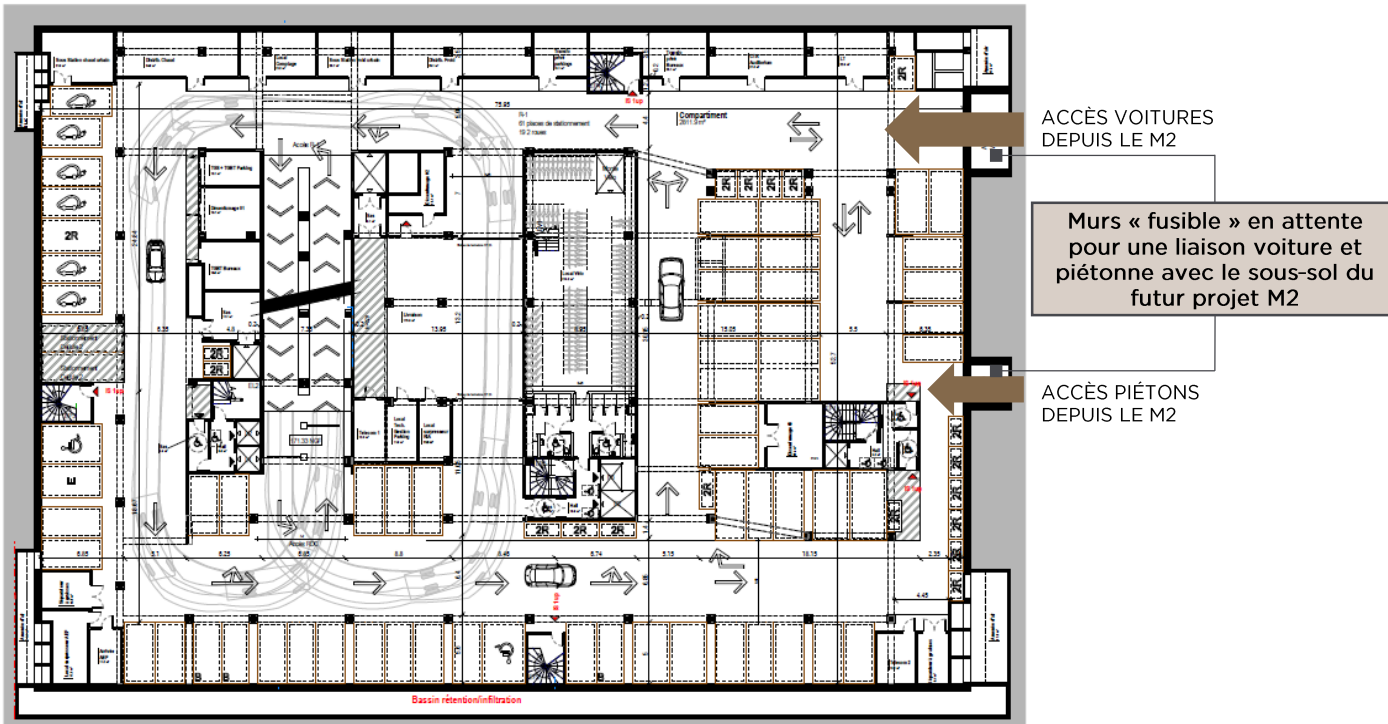
UN *modèle*  
DE BÂTIMENT INTELLIGENT



# UN SOUS-SOL POLYVALENT RÉPONDANT AUX NORMES DU FUTUR



## PARKING NIVEAU R-1



- 4 niveaux en infrastructure
- **Aire de livraison** - dimensionné pour les utilitaires (3m20 de hauteur)
- Dépose minute taxis
- 165 places pour voitures (dont voitures hybrides ou électriques) pour le M Lyon et 200 autres places seront réservées pour le projet M2 voisin
- 54 places pour les deux roues
- 380 m<sup>2</sup> pour les vélos



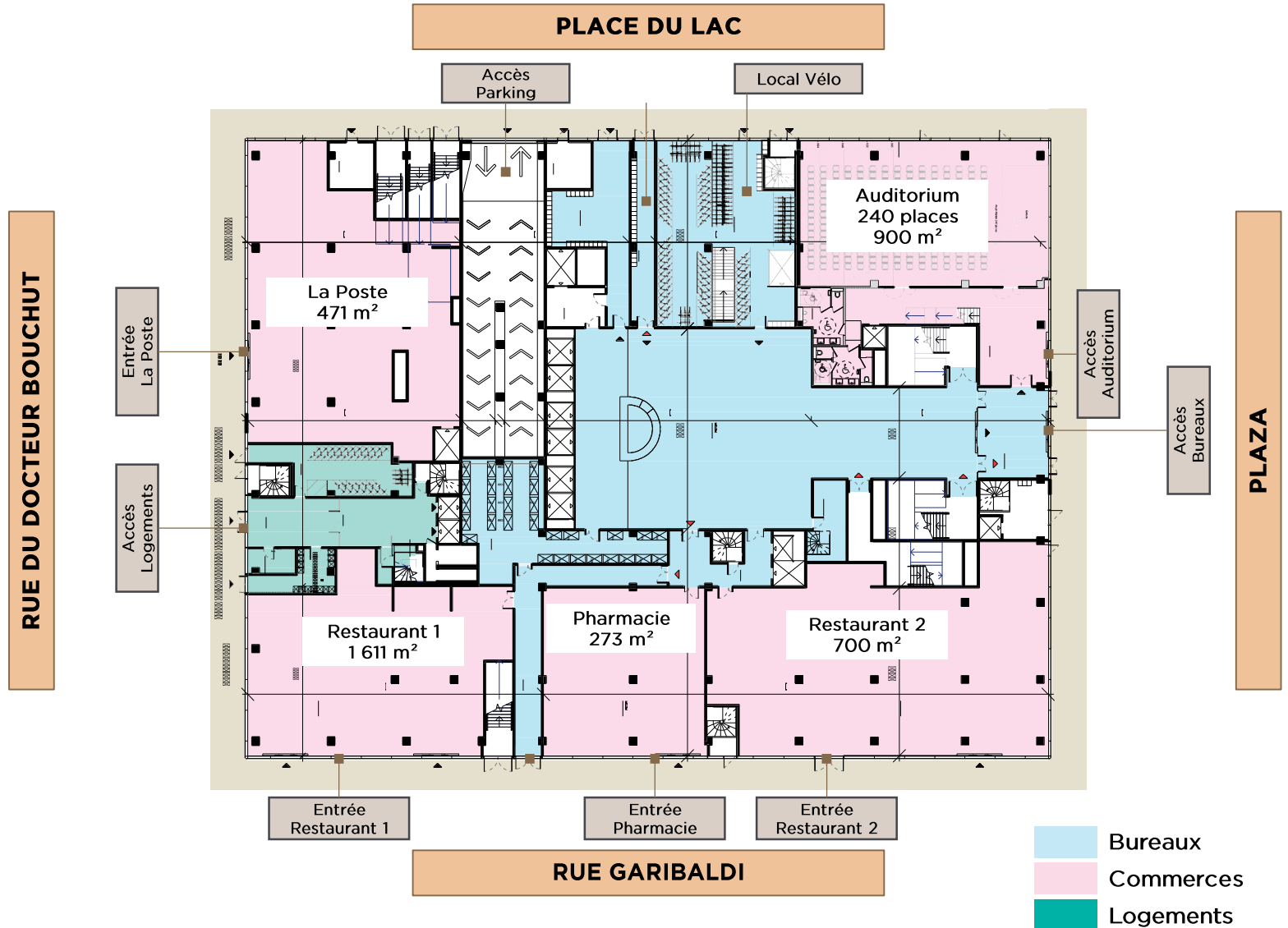


# UN IMMEUBLE OUVERT SUR TOUTES LES FACES AU BÉNÉFICE DES UTILISATEURS

## PRÉSENTATION DE L'ACTIF

M Lyon offrira des entrées distinctes en fonction des besoins des utilisateurs :

- Les logements ont un accès indépendant se situant rue du Docteur Bouchut
- **L'entrée principale pour les bureaux se fait sur la Plaza.** Les utilisateurs peuvent aussi **accéder par le local vélo situé côté Place du Lac.** Ils bénéficieront également d'un accès aux vestiaires avant de rejoindre les bureaux.
- Les commerces bénéficient d'entrée sur les rues



# UNE VITRINE À 360° SUR UN ANGLE STRUCTURANT

Grâce à son emplacement d'exception **visible depuis plusieurs centaines de mètres en amont et en aval des rues Garibaldi et du Docteur Bouchut**, le rez-de-chaussée vitré sera un atout incontournable pour les commerçants.

**L'implantation de La Poste et de la pharmacie permet à l'immeuble de répondre aux besoins de commerces de proximité** nécessaires pour faciliter le quotidien des utilisateurs de la Part-Dieu.

La placette Plaza qui séparera M Lyon du futur projet M2 et sur laquelle débouche l'accès aux bureaux permettra de **renforcer la visibilité et l'identité du projet au sein du premier secteur de Régions**.



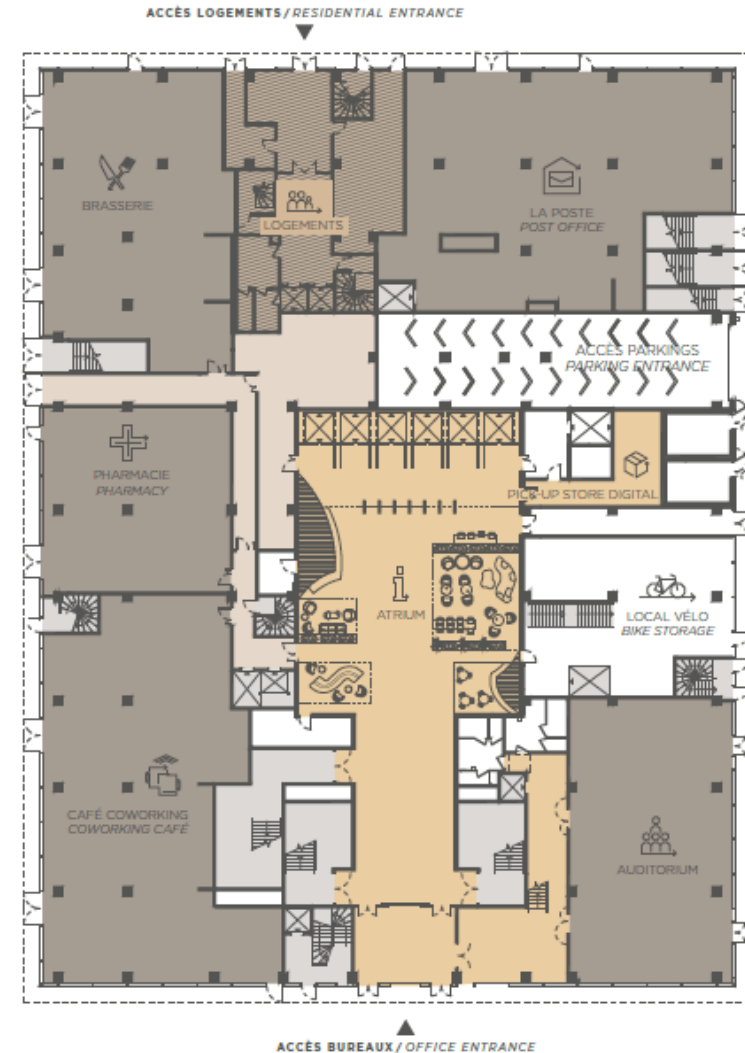
1 950 m<sup>2</sup> de commerces

Double hauteur sous-plafond

Système poteau/poutre/parois vitrées

Entouré de verdure (places ou voies piétonne arborées et aménagées)

Terrasse aménageable à la disposition des restaurateurs







# LES PLUS GRANDS PLATEAUX DE LA PART-DIEU

## UNE DIVISION HORIZONTALE RECHERCHÉE DES UTILISATEURS

DES ESPACES  
DE BUREAUX *modulables*

Les 7 étages de bureaux offrent des surfaces inédites, traitées sous forme de larges strates horizontales. **Une proposition hors-normes qui permet aux utilisateurs de profiter de plateaux ultra modulables et « panoramiques » de plus de 3 000 m<sup>2</sup> divisibles**, bénéficiant de terrasses privatives à chaque étage.

- Bureaux ceinturés de parois et baignés de lumière naturelle
- Auditorium de 218 places accessible depuis l'Atrium et la future placette PLAZA pour des conférences externes
- Monte-charges pour un espace réceptif entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage
- Finition bois adapté acoustiquement en rez-de-chaussée pour l'auditorium

EXEMPLE DE DIVISION



# UN IMMEUBLE À LA POINTE

## CARACTÉRISTIQUES ET TABLEAU DE SURFACE



### LES + TECHNIQUES



Des plateaux de bureaux de + 3 000 m<sup>2</sup>



2m70 de hauteur libre du R+3 au R+8



Une capacité d'accueil de 1 pers / 9 m<sup>2</sup> su.



Éclairage 100% LED



12,5% ratio des parties communes



Un immeuble de bureaux respectant le code du travail

### TABLEAU DE SURFACES BUREAUX ET SERVICES

NIVEAU	SURFACE UTILE BRUTE LOCATIVE	EFFECTIF BUREAU
R+8	3 193,1 m <sup>2</sup>	323
R+7	3 245,8 m <sup>2</sup>	329
R+6	3 245,8 m <sup>2</sup>	329
R+5	3 245,8 m <sup>2</sup>	329
R+4	3 227,5 m <sup>2</sup>	329
R+3	3 219,6 m <sup>2</sup>	326
R+2	3 218,0 m <sup>2</sup>	323
R+1 ESPACE RÉCEPTION / AUDITORIUM	770,1 m <sup>2</sup>	311
RDC AUDITORIUM	1 384,3 m <sup>2</sup>	228
SOU-SOL	73,8 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>24 778,1 m<sup>2</sup></b>	<b>2 827</b>

*Informations susceptibles d'évoluer - en cours d'études techniques.  
Tolérance admise pour les surfaces communiquées 3 %*



# DESCRIPTIF TECHNIQUE BUREAUX

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES



### DIMENSIONNEMENT / FINITIONS

- Hauteur sous plafond : 2,70 m dans les bureaux (R+3 au R+8)
- Plénum Faux-plancher = minimum 70 mm
- Trame de façade de 1,35 m

### DENSITÉ DE POPULATION

- Moyenne de 1 personne / 9 m<sup>2</sup> SU
- Densité moyenne pour les bureaux de 326 personnes par niveau

### GESTION TECHNIQUE BÂTIMENT

- Gestion technique Bâtiment (GTB)
- Mesure gestion des énergies consommées
- Gestion de l'ensemble des consignes et des programmations

### SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

- Émission du chaud / froid par réseau 4 tubes, alimenté par le réseau urbain à minima pour le chaud
- Installation d'un boîtier de commande pour décaler le point de consigne d'un différentiel variable géré depuis la GTB

### RENOUVELLEMENT DE L'AIR

- Traitement de l'air neuf hygiénique par des Centrales de Traitement d'Air installées dans les locaux techniques
- 25 m<sup>3</sup> / h / utilisateur pour les espaces bureaux et 30 m<sup>3</sup> / h / utilisateur pour les salles de réunion

### GESTION ET ALIMENTATION EN ÉNERGIE

- Système de comptage pour chaque niveau
- Distribution des courants forts sur les plateaux via le faux-plancher
- Une nourrice pour 9 m<sup>2</sup> de surface aménageable de bureaux

### ÉCLAIRAGE

- Installation de luminaires LED
- Pilotage automatique d'allumage / extinction / par des détecteurs de présence
- Niveau prévisionnel d'éclairage minimum au-dessus des postes de travail de 300 Lux

### FIBRE OPTIQUE

- Mise en place des cheminements entre la limite de la propriété et le local fibre
- Mise en place d'un chemin câble dédié concessionnaires depuis le local fibre jusqu'au pied de la colonne

### ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

- Batterie de 6 ascenseurs desservant les locaux de bureaux du RDC au R+8
- 2 ascenseurs desservant du R-4 au RDC
- 1 monte-charge desservant du R-4 au RDC
- 1 monte-charge desservant du R-1 au R+8

### DÉSENFUMAGE

- Le principe général de désenfumage des plateaux est mécanique

### SÉCURITÉ ET CONTRÔLE D'ACCÈS

- Système de contrôle d'accès sans fil

### CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

- BREEAM niveau Very Good
- NF HQE Bâtiment durable

### LES SOUS-SOLS ET STATIONNEMENTS BUREAUX

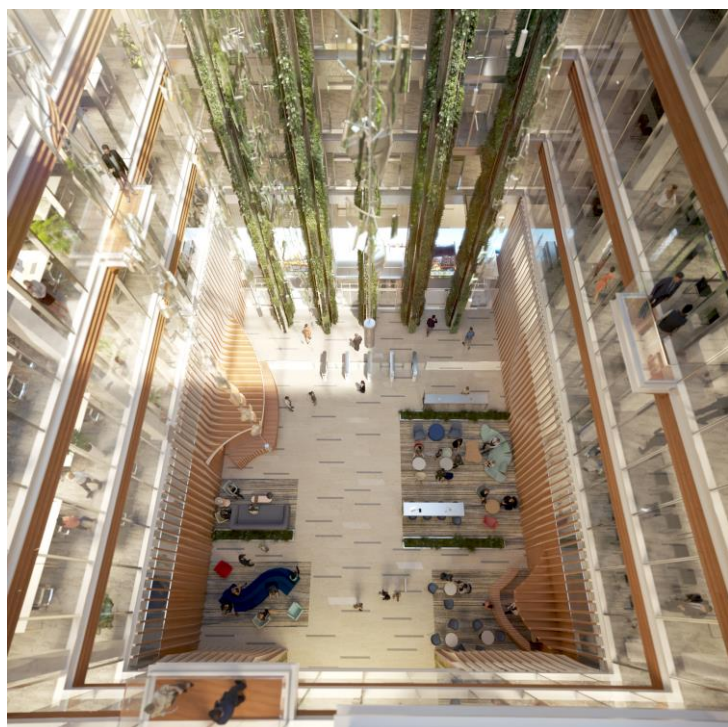
- Aire de livraison au 1er niveau de sous-sol, hauteur d'accès limitée à 3,2 m
- 165 places voiture
- 54 places moto/scooter
- 381 m<sup>2</sup> de places vélos



# UNE ARCHITECTURE MAGISTRALE

## UN HALL D'ENTRÉE MAJESTUEUX

### UN ATRIUM VÉGÉTALISÉ *monumental* AU CŒUR DE M LYON



M Lyon propose une architecture aussi remarquable intérieurement qu'extérieurement grâce à un majestueux atrium que nous retrouvons dès l'entrée de l'immeuble.

Point central du bâtiment, l'atrium sous verrière laisse passer la lumière zénithale à travers un sublime lustre de plusieurs dizaines de mètres de haut et s'ouvre, à l'accueil, sous forme de hall monumental.

À la manière des grandes réalisations new-yorkaises de KPF, il s'anime d'ascenseurs de verres, de balcons intérieurs et d'un parti-pris architectural fort.

Les utilisateurs pourront librement échanger, s'informer, travailler au sein de corners dédiés et accéder à un espace café.







PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF





# UNE TOITURE NATURELLE

## LA 5<sup>ÈME</sup> FAÇADE VÉGÉTALISÉE

### DES APPARTEMENTS *modernes* SUR UN JARDIN SUSPENDU

M Lyon abritera, à partir du 9<sup>ème</sup> étage, 5 plateaux de logements prestigieux autour d'une placette arborée en toiture.

L'architecte a prévu une verrière végétalisée qui permettra de réintégrer la nature en ville.

30 appartements de grand standing viendront compléter l'espace en superstructure. Ce bloc résidentiel sera revêtu d'une seconde peau végétale verticale.





# DES APPARTEMENTS PREMIUM DANS UNE LOCALISATION PRISÉE



Il est prévu **2 500 m<sup>2</sup> de logement haut de gamme sur 5 niveaux** (à partir du 9ème étage) **avec au pied de l'ensemble résidentiel un panel de service exclusif** inégalé sur la métropole de Lyon :

- Piscine
- Salle de Fitness et de yoga
- Jardin et terrasse aménagée

Les logements bénéficieront d'une finition premium à partir de matériaux de qualité. Les parties communes feront l'objet d'un traitement comparable aux logements en termes de finition.

Les appartements profiteront d'une vue dégagée en fonction de leur orientation sur la ville de Lyon, la colline de Fourvière ou encore la chaîne des Alpes.

Les grandes typologies de logement (à partir du T3) offriront une double ou d'une triple orientation.

Chaque logement disposera d'un balcon filant avec un garde corps végétalisé par des plantes grimpantes.



Plan du rez-de-chaussée logements et terrasses végétalisées

Plan d'étage courant de logements





PRÉSENTATION  
DE L'ACTIF







ÉTUDE  
DE MARCHÉS







# 05 ÉTUDES DE MARCHÉ





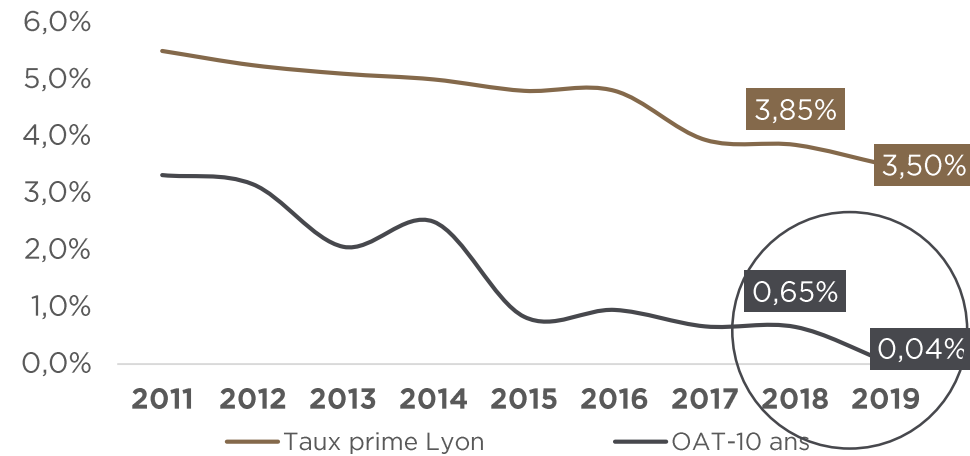
# *Investissement*

# DES CONDITIONS DE MARCHÉ EXCEPTIONNELLES À LYON

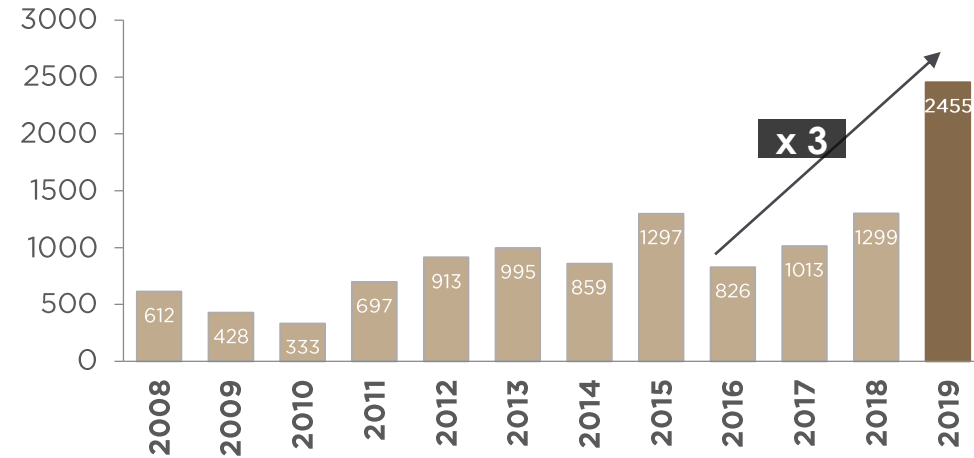
## UNE PRIME DE RISQUE ATTRACTIVE, DES TAUX OBLIGATAIRES AU PLUS BAS



ÉVOLUTION DU TAUX PRIME ET OAT DEPUIS 2011



ÉVOLUTION DU VOLUME INVESTISSEMENT DEPUIS 2008



### POINTS CLÉS DE 2019

**Importante collecte des SCPI : fort appétit pour les actifs core**

**Manque structurel d'offre dans Lyon Part-Dieu**

**Compétition sur les volumes > 50/100 M€ drivée par les investisseurs nationaux**



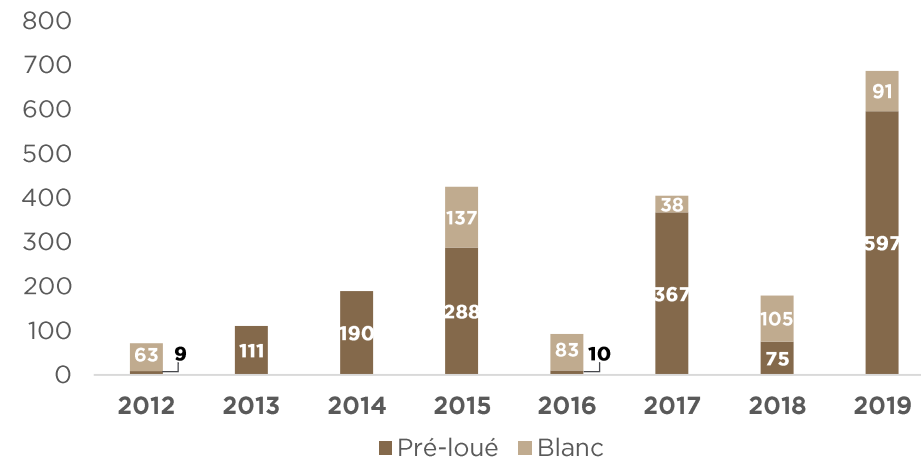


# LE MARCHÉ INVESTISSEMENT BUREAUX À LYON

ANIMÉES PAR LES VEFA



## ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN VEFA SUR LA MÉTROPOLE LYON



Le marché lyonnais a affiché une année exceptionnelle : près de 2,5 Mds€ ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, tiré notamment par le portefeuille d'Amundi, composé principalement d'actifs commerce (> 600 M€) ainsi que plusieurs opérations > 100 M€.

Les bureaux ont totalisé 1,3 Md€, un niveau record aussi dans cette classe d'actifs. Plusieurs transactions > 50 M€ ont boosté les volumes, totalisant un peu plus de la moitié des volumes.

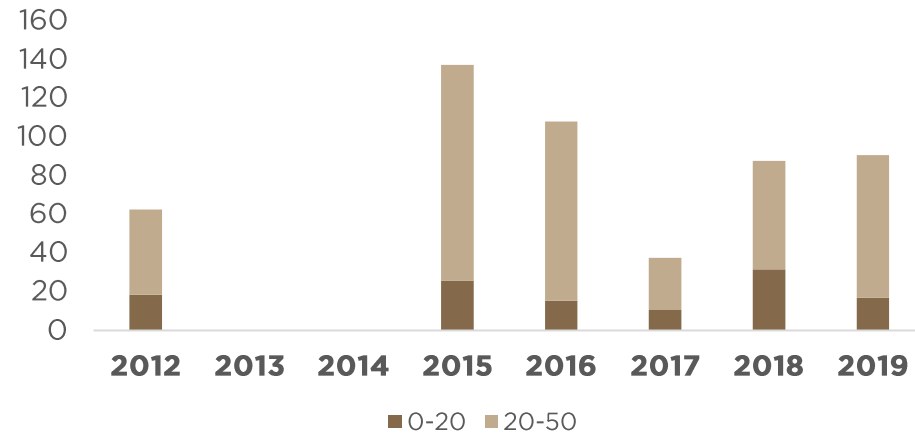
En parallèle, dans un contexte de tension à l'offre couplée à un taux de pré-commercialisation élevé, les investisseurs se sont positionnés sur des VEFA. Ces opérations ont totalisé près de 700 M€, dont une grande majorité sur des immeubles pré-loués. Ainsi, les opérations en blanc ont représenté seulement 16 % des volumes.

# VEFA BUREAUX À LYON

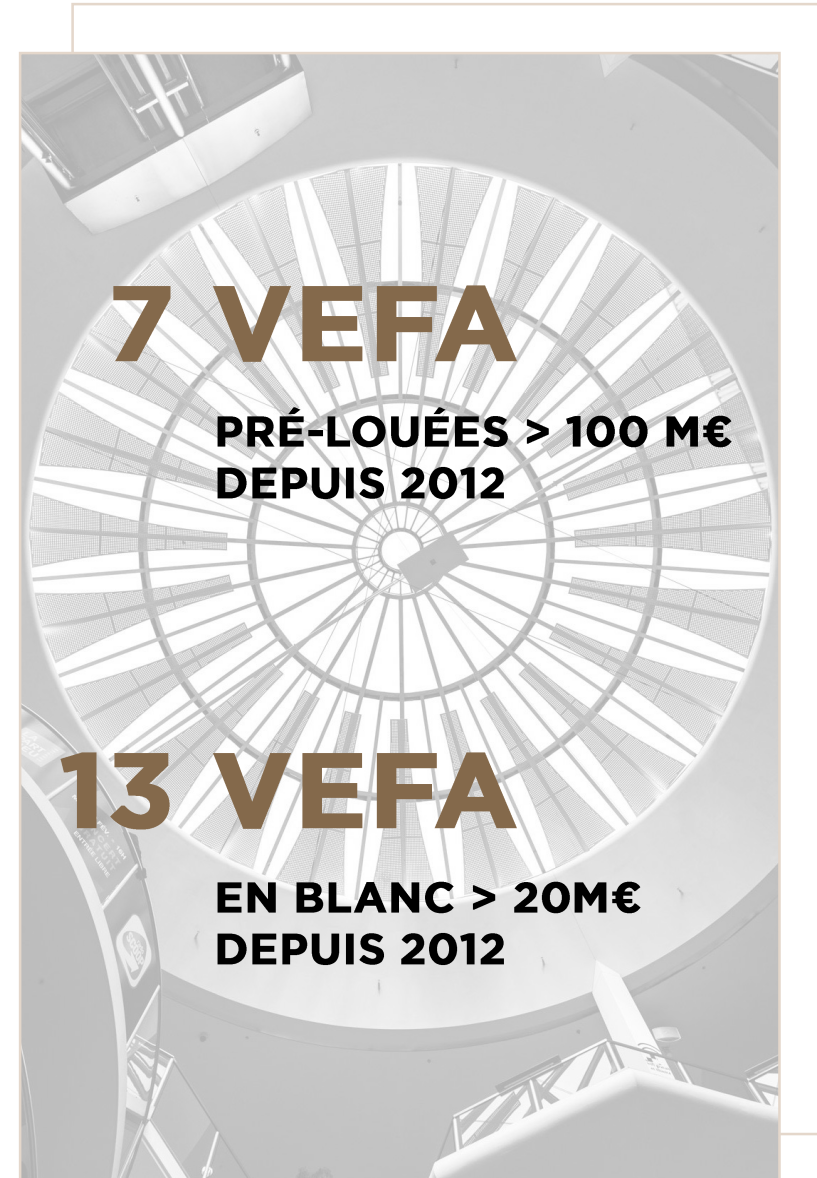
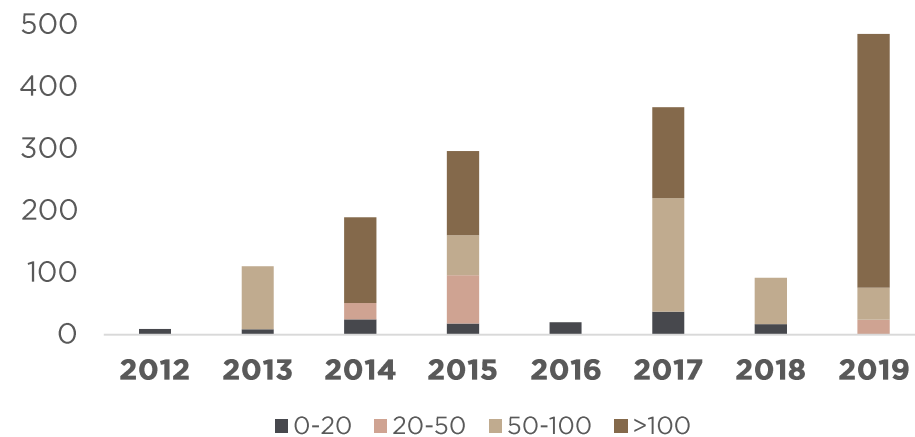
## RÉPARTITION PAR TAILLE D'OPÉRATIONS



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS VEFA EN BLANC  
DEPUIS 2012



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS VEFA EN BLANC  
DEPUIS 2012











## LES TRANSACTIONS VEFA PRÉ-LOUÉES

6 VEFA &gt; 100 M€



	<b>TOUR TO-LYON PART DIEU</b>	<b>URBAN GARDEN GERLAND</b>	<b>SILEX 1 &amp; 2 PART DIEU</b>	<b>NEW DEAL GERLAND</b>
<b>Cession</b>	4T 2019	3T 2019	4T 2017	2T 2017
<b>Surface Bureaux</b>	58 000 m <sup>2</sup>	27 000 m <sup>2</sup>	42 950 m <sup>2</sup>	21 768 m <sup>2</sup>
<b>Montant HD</b>	414m€	105m€	275m€ (50%)	125m€
<b>Prix / m<sup>2</sup> HD</b>	7 138 €	3 890 €	6 400 €	5 740 €
<b>Acquéreur</b>	APICIL	Fonds Américain	ACM	DEKA
<b>Vendeur</b>	VINCI / Euroéquipement	Sogelym Dixence	Covivio	6 <sup>ème</sup> Sens
<b>Livraison</b>	2T 2023	4T 2020	2017 / 2021	2T 2017
<b>Etat locatif à la vente</b>	90% loué 	70% loué 	35% loué 	95% loué 
<b>Taux de rendement estimé</b>	c.4,20%	4,35%	4,70%	4,15%

# LES TRANSACTIONS VEFA EN BLANC

TRANSACTIONS 2019



ÉTUDES DE  
MARCHÉ



	<b>LYCORNE CONFLUENCE</b>	<b>EKLAA GERLAND</b>	<b>FIFTY FIVE VAISE</b>	<b>WORK #2 CONFLUENCE</b>
<b>Cession</b>	En cours sur 2020	2T 2019	4T 2019	3T 2019
<b>Surface Bureaux</b>	4 973 m <sup>2</sup>	10 929 m <sup>2</sup>	5 500 m <sup>2</sup>	2 264 m <sup>2</sup>
<b>Montant HD</b>	< 30 M€	52,9 M€	20,9 M€	12 M€
<b>Prix / m<sup>2</sup> HD</b>	5 400 €	4 840 €	4 720 €	5 300 €
<b>Acquéreur</b>	Conf.	AEW	Newton Offices	IMMOVALOR
<b>Vendeur</b>	Bouygues Immobilier	Sogelym Dixence	DCB International / 6ème Sens	Linkcity
<b>Livraison</b>	2022	1T 2021	3T 2020	4T 2021
<b>Etat locatif à la vente</b>	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc
<b>Taux de rendement estimé</b>	c.4,75 %	5,20%	5,70 % sans GL	4,70%





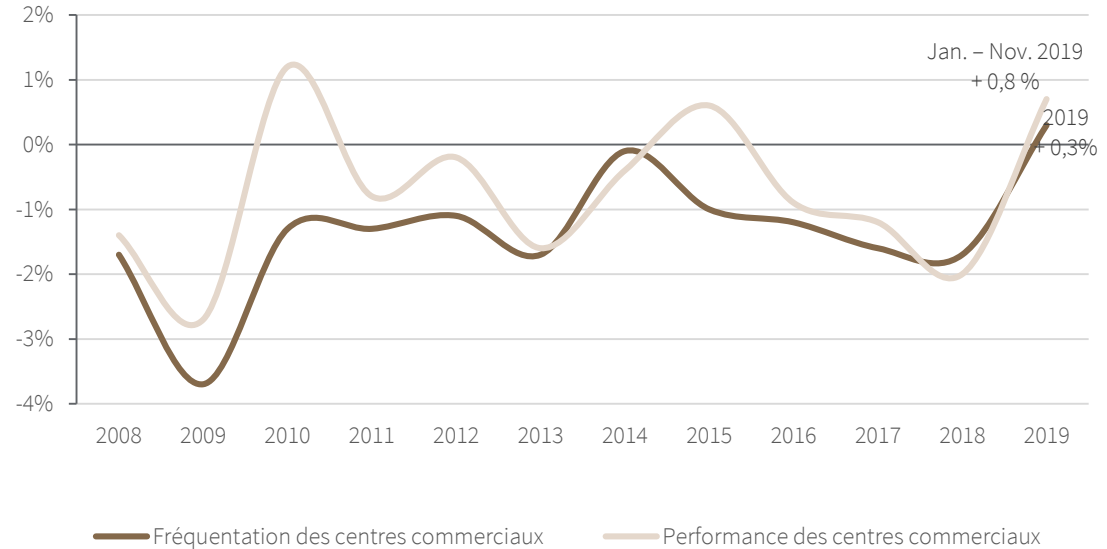
ÉTUDES  
DE MARCHÉS

# *Commerces*

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE



## INDICES CNCC FRANCE



La tension observée depuis plusieurs années sur le marché locatif des commerces en France est toujours d'actualité. Les actifs de 1<sup>er</sup> ordre restent en effet très demandés par les enseignes, tandis que l'offre est toujours rare. Cette situation maintient les valeurs locatives prime à des niveaux élevés : à 23 500 €/m<sup>2</sup>/an pour les pieds d'immeubles, 2 300 €/m<sup>2</sup>/an pour les centres commerciaux et 210 €/m<sup>2</sup>/an pour les retail-parks, ces derniers ayant connu une hausse de 5 % en fin d'année.







# *Désidentiel*

# LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

## LYON : AU TOP DE LA LOCATION RÉSIDENTIELLE



LYON : L'UN DES MARCHÉS LOCATIFS LES PLUS DYNAMIQUES DE FRANCE.



*Population*

20 600 habitants en 2019

+ 3 000 habitants d'ici 2030

(+15%)



*Revenu*

28 100 €/m<sup>2</sup> revenu médian



*Habitation*

13 500 logements en 2019

+ 2 200 logements d'ici 2030

(+16%)



*Détention*

35% part de propriétaire

*Lyon 3<sup>ème</sup>*



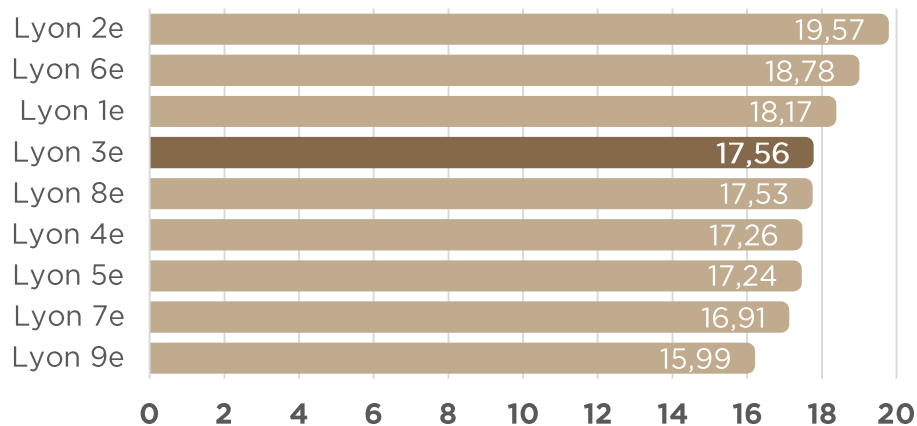


# LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

## LE BOOM LOCATIF

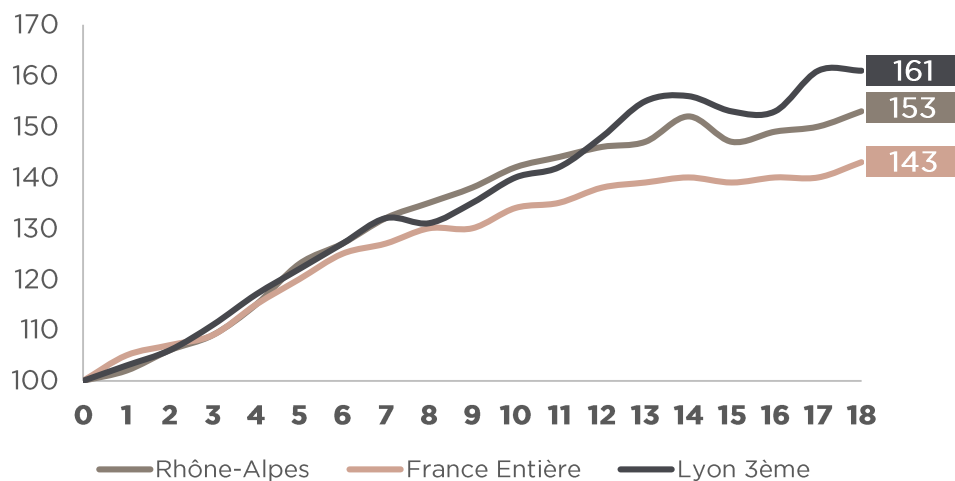
### LOYERS €/M<sup>2</sup> PAR SECTEURS

EN 2019



### ÉVOLUTION DES INDICES DE LOYER

DEPUIS 2000



- Les loyers lyonnais augmentent de 10,2 % sur 1 an.
- Le loyer moyen à Lyon, charges comprises, enregistre 10,2 % de hausse annuelle pour une location vide, ce qui correspond à un ratio de 17,58 €/m<sup>2</sup>,
- A contrario, le loyer meublé, charges comprises, a augmenté de 9,5% sur une année.
- Si l'on compare le loyer moyen charges comprises des neuf arrondissements de Lyon, le 2e est le plus cher au mètre carré (19,57 €/m<sup>2</sup>), suivi du 6ème, chic et huppé, et du 1er réputé pour son côté branché et vivant. A l'inverse, le 9<sup>ème</sup> arrondissement, plus récent, est le moins cher (15,99 €/m<sup>2</sup>).

### Où est la demande locative la plus forte sur Lyon ?

A Lyon, les locataires du parc privé recherchent le plus souvent dans le 3e arrondissement, :

- Quartier le plus peuplé de la ville.
- Quartier animé de la Part-Dieu, considéré comme le second centre-ville
- Proximité du centre Commercial et de la Gare
- Proche des universités.

LYON 3 <sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT Caractéristiques du marché	ENSEMBLE
Surface moyenne habitable des logement (en m <sup>2</sup> )	54,7
Durée moyenne d'occupation des logements (en mois)	42,9
Taux de mobilité résidentielle (en %)	27,9
Part des logements loués après travaux (en %)	18,3







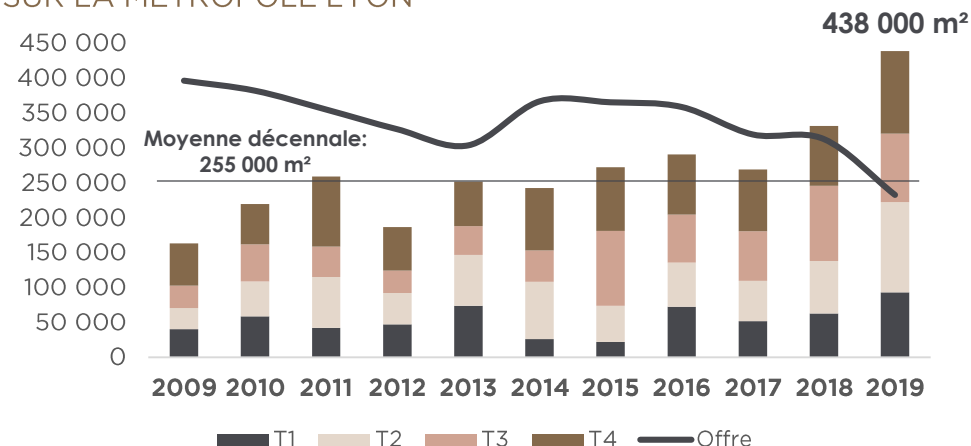
# Bureaux

# UNE DYNAMIQUE LOCATIVE SANS ÉGAL

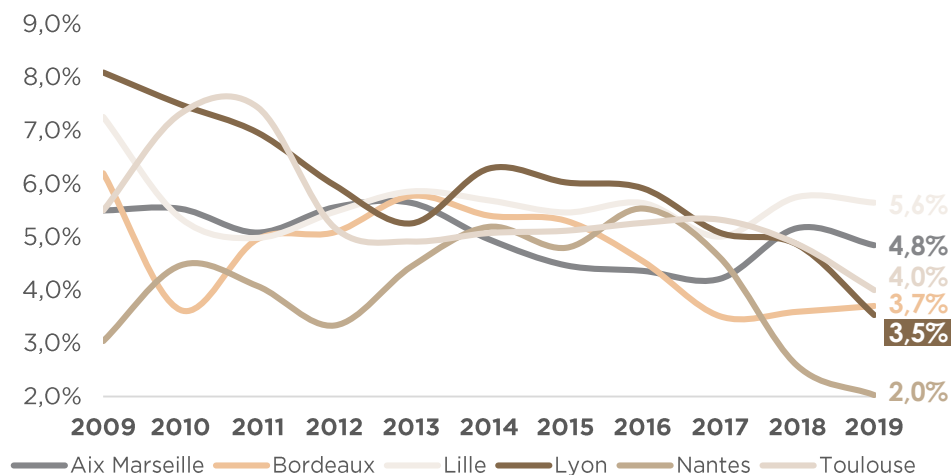
## SOUTENUE PAR DES EXCELLENT FONDAMENTAUX



### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DE L'OFFRE SUR LA MÉTROPOLE LYON



### UNE VACANCE TRÈS FAIBLE EN RÉGIONS



La Métropole de Lyon se positionne comme le marché locatif dynamique en région qui s'appuie sur un renouveau illustré par :

- Un nombre croissant de transactions, avec **plus de 600 recensées**, mais également une **hausse de la surface moyenne des opérations**;
- Les surfaces > 1 000 m<sup>2</sup>, ont tiré le marché et porte sur les 2/3 du volume placé dont **13 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**;
- Faute d'offre existante suffisante dans les secteurs plus établis, **les pré-commercialisations ont porté le marché. Elles totalisent 28% du marché** tout comme les clés en main et comptes propres à hauteur de 20%. Au total **près de 61% des transactions ont porté sur des surfaces neuves**.

Lyon connaît une baisse du taux de vacance, génératrice de tensions sur l'offre de qualité dans les secteurs établis :

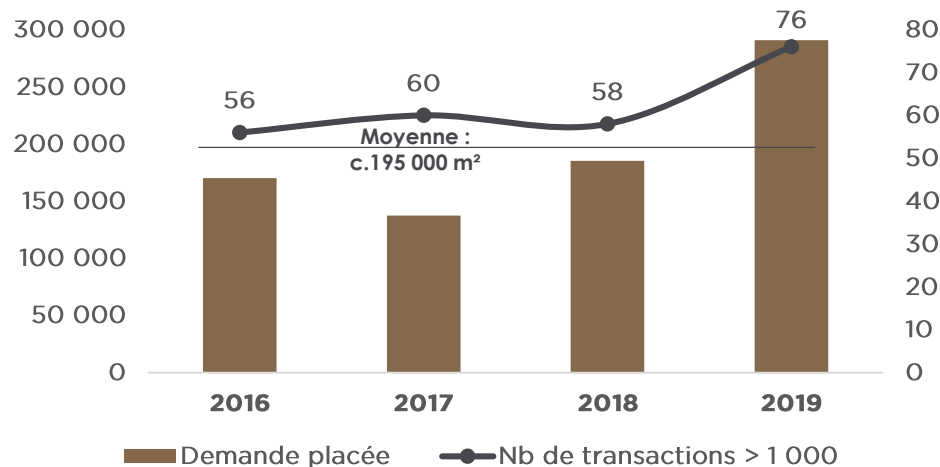
- Une **demande placée importante qui a asséché le stock d'offres** et en particulier le neuf qui s'établit à 232 700 m<sup>2</sup>.
- La **part du neuf totalise 28%** du stock. Cependant des disparités persistent entre les zones à l'image de **la Part-Dieu et de la Presqu'île où le neuf est quasi inexistant**.
- Le **taux de vacance passe sous la barre des 4%**, traduisant une tension sur l'offre importante notamment sur les surfaces neuves.





# DES TRANSACTIONS D'AMPLEUR ANIMÉES PAR LES GRANDS UTILISATEURS

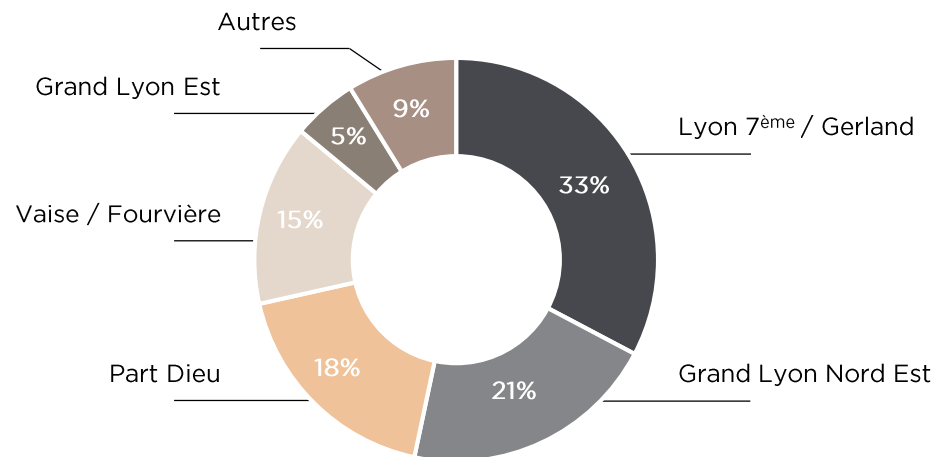
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE > 1 000 M<sup>2</sup>



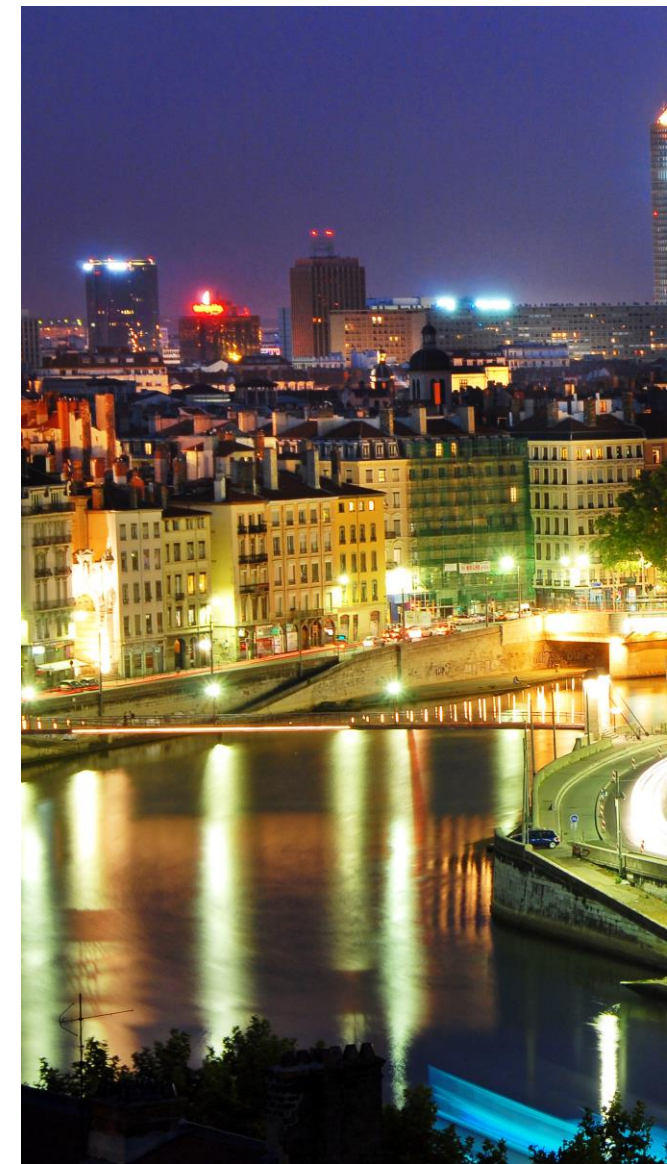
**63 transactions en moyenne par an depuis 2016 dont 8 à 9 > 5 000 m<sup>2</sup>**

**Priorité aux surfaces neuves pour les grands utilisateurs : 82% de la demande > 1 000 m<sup>2</sup>** sur la métropole a porté sur des surfaces neuves ou restructurées, avec une grande majorité de pré-commercialisations (clés-en-main et comptes propres compris)

### RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE > 1 000 M<sup>2</sup>



Les secteurs de **Gerland, la Techlid et la Part-Dieu ont capté plus de 70% des transactions > 1 000 m<sup>2</sup>**. Gerland continue d'attirer les grands utilisateurs de l'énergie tandis que la **Part-Dieu a le vent en poupe auprès des utilisateurs du service et de la finance.**





## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE > 9 000 M<sup>2</sup>

Immeuble / Localisation	Preneur	Surface	Type de contrat (Location / Vente)	État
Work in Park, Lyon 07	Framatome	27 500 m <sup>2</sup>	Location	Neuf
Campus RTE, Jonage	RTE	20 300 m <sup>2</sup>	Vente	Neuf
To Lyon, Lyon 03	APICIL	20 000 m <sup>2</sup>	Location	Neuf
Corner Part-Dieu, Lyon 03	Allianz	14 000 m <sup>2</sup>	Vente	Ancien
Siège CIRC, Lyon 07	CIRC	11 300 m <sup>2</sup>	Location	Neuf
Saint Priest	Reanult Trucks	11 300 m <sup>2</sup>	Vente	Neuf
Silex 2, Lyon 03	Solvay	9 900 m <sup>2</sup>	Location	Neuf
Lyon 07	Poste Immo	9 800 m <sup>2</sup>	Vente	Neuf
To Lyon, Lyon 03	Regus	9 600 m <sup>2</sup>	Location	Neuf
Kaly, Villeurbanne	Dalkia	9 300 m <sup>2</sup>	Location	Neuf

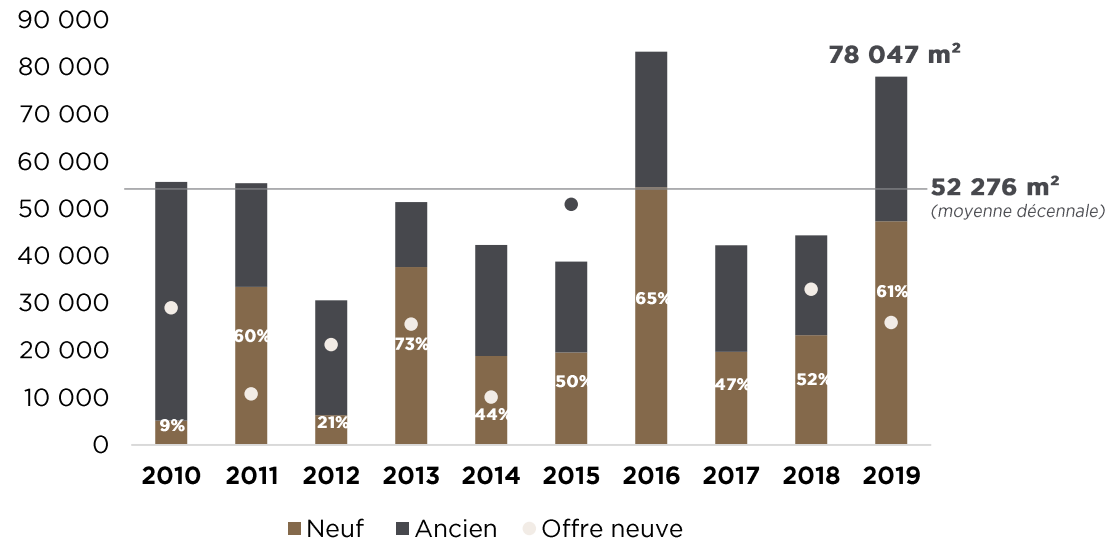
**LES OFFRES NEUVES SONT TOUJOURS TRÈS  
PLÉBISCITÉES PAR LES GRANDS UTILISATEURS**





## LA PART-DIEU UN QUARTIER PRISÉ

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DE L'OFFRE NEUVE À LA PART-DIEU



Le volume placé de bureaux à la Part-Dieu a **augmenté de 76%** (vs 2018) et atteint plus de **78 047 m<sup>2</sup>** en 2019.

Cette hausse est principalement due au retour des grandes transactions. Au nombre de **6, les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>** représentent 80% des volumes commercialisés.

Parmi les transactions les plus significatives :

- Les **2 prises à bail sur le TO-LYON** : 20 000 m<sup>2</sup> par Apicil et 9 600 m<sup>2</sup> par Regus.
- **L'acquisition de l'immeuble Corner Part-Dieu** par Allianz pour leur siège Régional
- L'opération **Silex<sup>2</sup>** affiche une nouvelle prise à bail **par Solvay sur 9 900 m<sup>2</sup>**

**Le placement a majoritairement eu lieu dans le secteur de Gerland et la Part-Dieu** qui concentrent respectivement **21% et 18 %** des volumes commercialisés.



# UN VÉRITABLE SUCCÈS LOCATIF

## HISTORIQUE DES MOUVEMENTS LOCATIFS



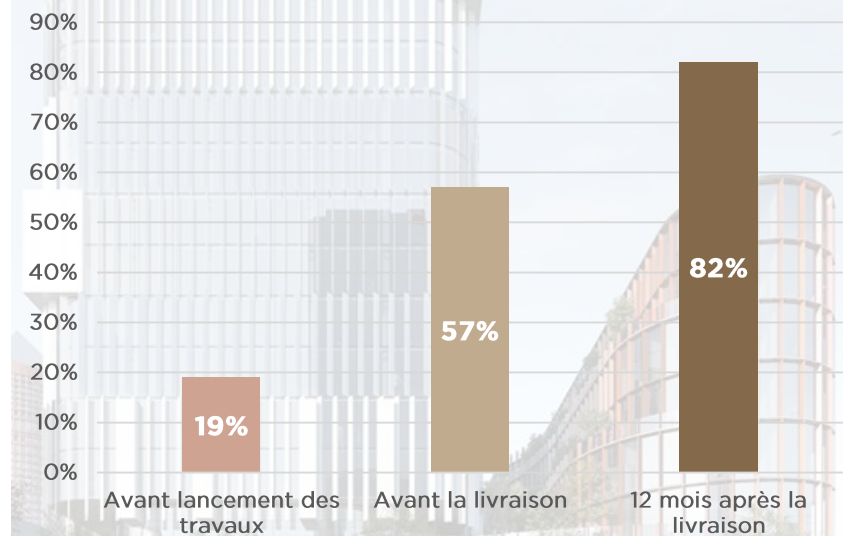
### 10 IMMEUBLES NEUFS OU RESTRUCTURÉS LIVRÉS DEPUIS 2010, TOTAL c. 207 087 M<sup>2</sup>

	2010	2011	2012	2013	2013
					
Nom	<b>OXYGENE</b>	<b>GREEN PART DIEU</b>	<b>LUGDUNUM</b>	<b>BE</b>	<b>VELUM</b>
Surface	29 120 m <sup>2</sup>	10 840 m <sup>2</sup>	21 300 m <sup>2</sup>	11 373 m <sup>2</sup>	14 279 m <sup>2</sup>
Tx à la livraison	70%	100%	70%	43%	100%
Tx 1 an ap. livraison	70%	100%	100%	62%	100%

	2014	2015	2015	2018	2019
					
Nom	<b>EQUINOX</b>	<b>TERRALTA</b>	<b>INCITY</b>	<b>SKY 56</b>	<b>ORANGE</b>
Surface	10 175 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	41 000 m <sup>2</sup>	33 000 m <sup>2</sup>	26 000 m <sup>2</sup>
Tx à la livraison	0%	12%	100%	79%	100%
Tx 1 an ap. livraison	48%	41%	100%	90%	100%

### TAUX DE REMPLISSAGE DES IMMEUBLES > 10 000 M<sup>2</sup> À LA PART DIEU



*Une excellente liquidité locative*



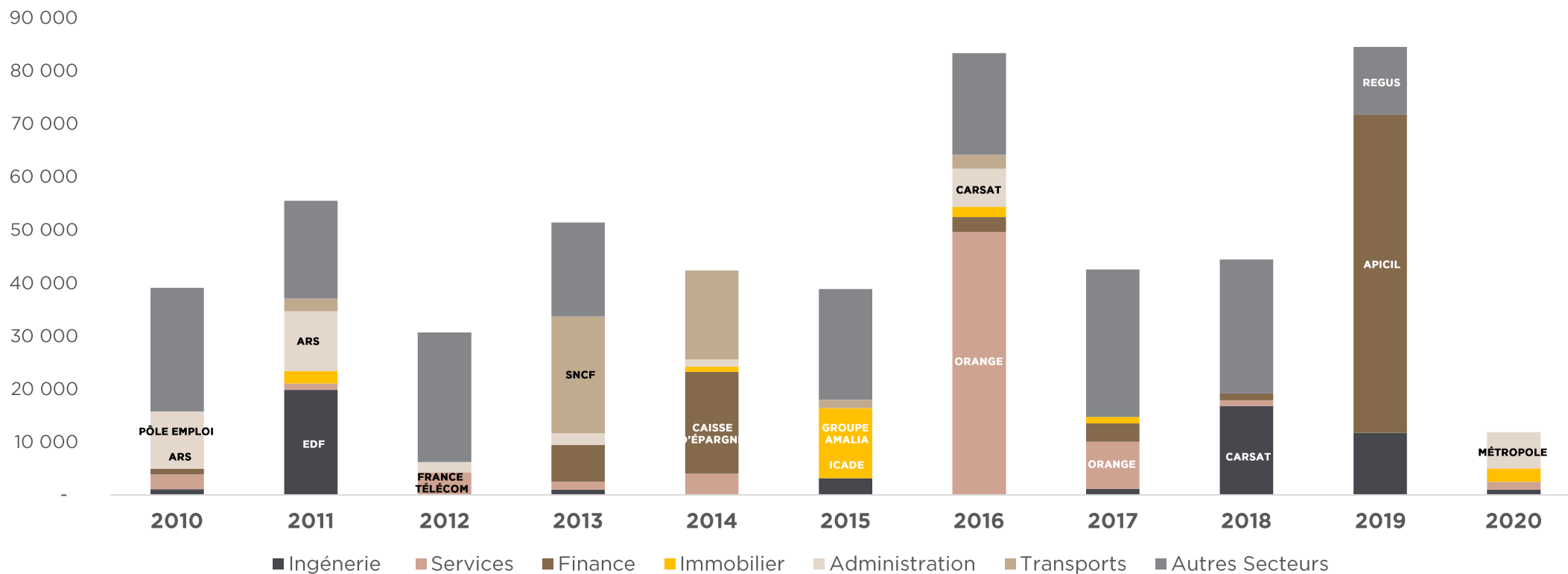


# LA DIVERSITÉ DES GRANDS UTILISATEURS

AU SEIN DE LA PART DIEU

## HISTORIQUE DES TRANSACTIONS LOCATIVES

GRAND UTILISATEURS À LA PART DIEU



PART DIEU,  
LE SECTEUR LE PLUS *attractif*





ÉTUDE

ARCHITECTURALES





# L'OFFRE FUTURE COMPARABLE

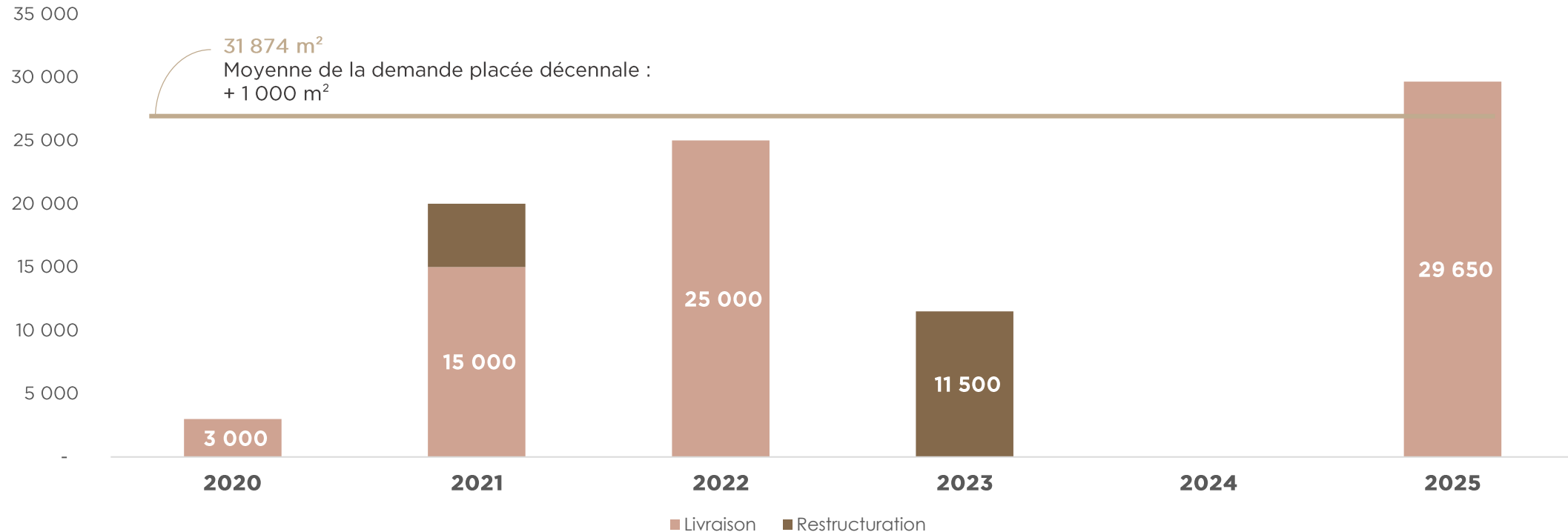
## AU SEIN DE LA PART DIEU

ÉTUDES DE  
MARCHÉ

	2020	2021	2021	2022	2022
					
Nom	<b>PART-DIEU CENTRAL</b>	<b>SILEX<sup>2</sup></b>	<b>TOUR PART-DIEU</b>	<b>CORNER PART-DIEU</b>	<b>NEW AGE</b>
Surface totale	8 500 m <sup>2</sup>	30 000 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	19 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Surface disponible	3 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Loyer	315 €/m <sup>2</sup>	290 € à 340 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	310 €/m <sup>2</sup>	295 €/m <sup>2</sup>
Type de disponibilité	Livraison	Livraison	Rénovation lourde	Livraison	Livraison
Date de disponibilité	T4 2020	T4 2020	S2 2021	T4 2021	T1 2022

	2023	2023	2025
			
Nom	<b>TO-LYON</b>	<b>ÉTOILE PART-DIEU</b>	<b>M LYON</b>
Surface totale	58 000 m <sup>2</sup>	11 500 m <sup>2</sup>	29 650 m <sup>2</sup>
Surface disponible	0 m <sup>2</sup>	11 500 m <sup>2</sup>	29 650 m <sup>2</sup>
Loyer	325 €/m <sup>2</sup>	À restructurer	-
Type de disponibilité	Livraison	Restructuration	Livraison
Date de disponibilité	S2 2022	S1 2023	2025

## ÉCHÉANCIER DE L'OFFRE FUTURE COMPARABLE À LA PART DIEU



Le secteur prisé de la gare devrait voir son stock d'offres se renouveler à l'horizon 2025, notamment grâce à l'arrivée de d'immeubles neufs et d'immeubles à restructurer.

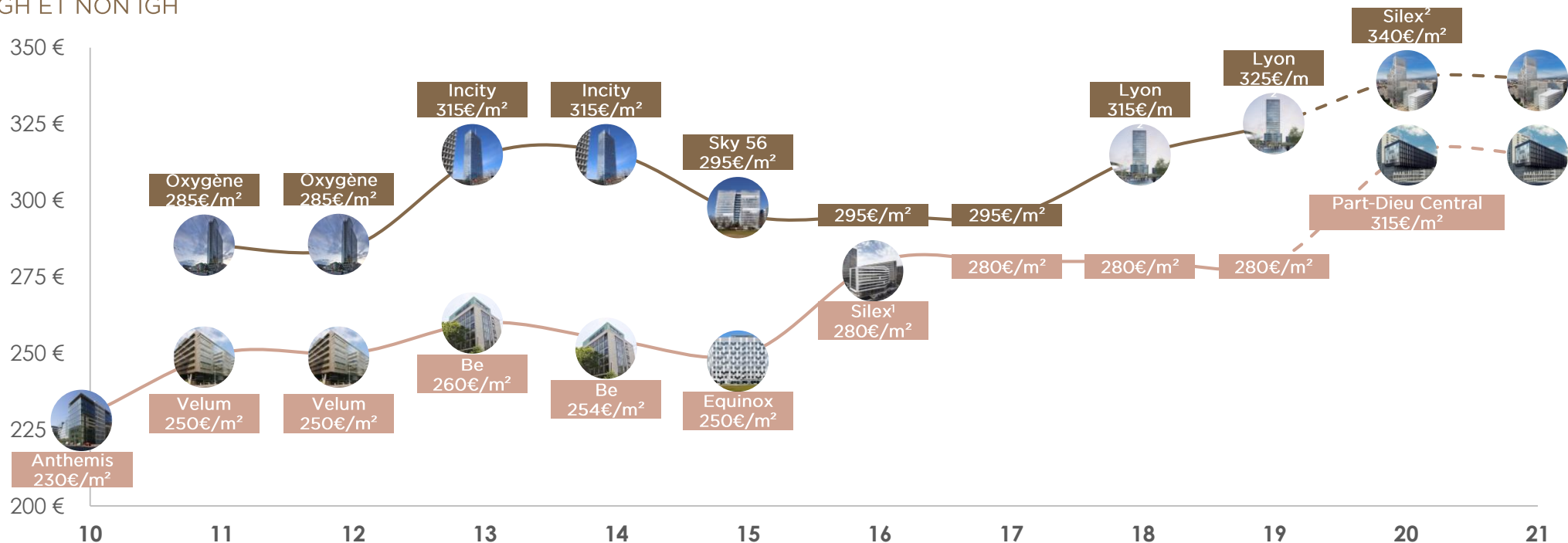
**Les livraisons de surfaces neuves représentent près de 66% de l'offre future, dont les 2/3 sont déjà pris à bail.**

**Toutefois la tension restera perceptible avec un stock d'offre annuel qui s'inscrit en deçà de la demande placée moyenne sur les surfaces > 1 000 m<sup>2</sup> qui s'établit à 31 874 m<sup>2</sup>.**



# PART DIEU : HAUSSE GÉNÉRALISÉE DES VALEURS LOCATIVES AU SEIN DE LA PART DIEU

## HISTORIQUE DES VALEURS LOCATIVES IGH ET NON IGH



**Les loyers prime lyonnais ont connu une augmentation significative au cours de ces 10 dernières années**, plus particulièrement sur le secteur de la Part-Dieu, liée à la livraison d'immeuble nouvelle génération au loyer ambitieux ayant connu un très vif succès.

La pression sur les loyers a été particulièrement **catalysée par le dynamisme de la demande locative**, portée par les grands utilisateurs en quête de siège régional ou de regroupement stratégique.

Dans le contexte actuel de marché et en prenant en compte les livraisons futures, cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir. **Les loyers prime dans le QCA devraient approcher les 340 € HT HC /m<sup>2</sup>/an en 2021.**

Dans un contexte de croissance généralisée, **ces fortes augmentations de valeurs locatives se diffusent naturellement vers l'ensemble des secteurs** comme la Presqu'île ou bien Gerland.



ÉTUDES DE  
MARCHÉ





SITUATION &  
VALEURS LOCATIVES







# 06 SITUATION & VALEURS LOCATIVES





## PRÉAMBULE DE LA VALEUR LOCATIVE

M Lyon est un ensemble immobilier comprenant :

- Environ 26 650 m<sup>2</sup> de surfaces utiles de bureaux
- Environ 1 950 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces (surfaces pondérées)
- Environ 2 450 m<sup>2</sup> de surfaces à usage résidentiel
- 165 places de parking en infrastructure
- 120 places dédiées aux motos / 2 roues

L'immeuble n'a pas été pré commercialisé à ce stade, à l'exception de certains lots de commerces (cellule 2 : La Poste, cellule 5 : Pharmacie) qui s'inscrivent dans le cadre du projet Part-Dieu 2030.

Ces locataires actuellement occupants de l'immeuble qui sera déconstruit, ont signé un protocole d'accord avec un loyer avantageux au regard de l'emplacement.

# DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

## BUREAUX

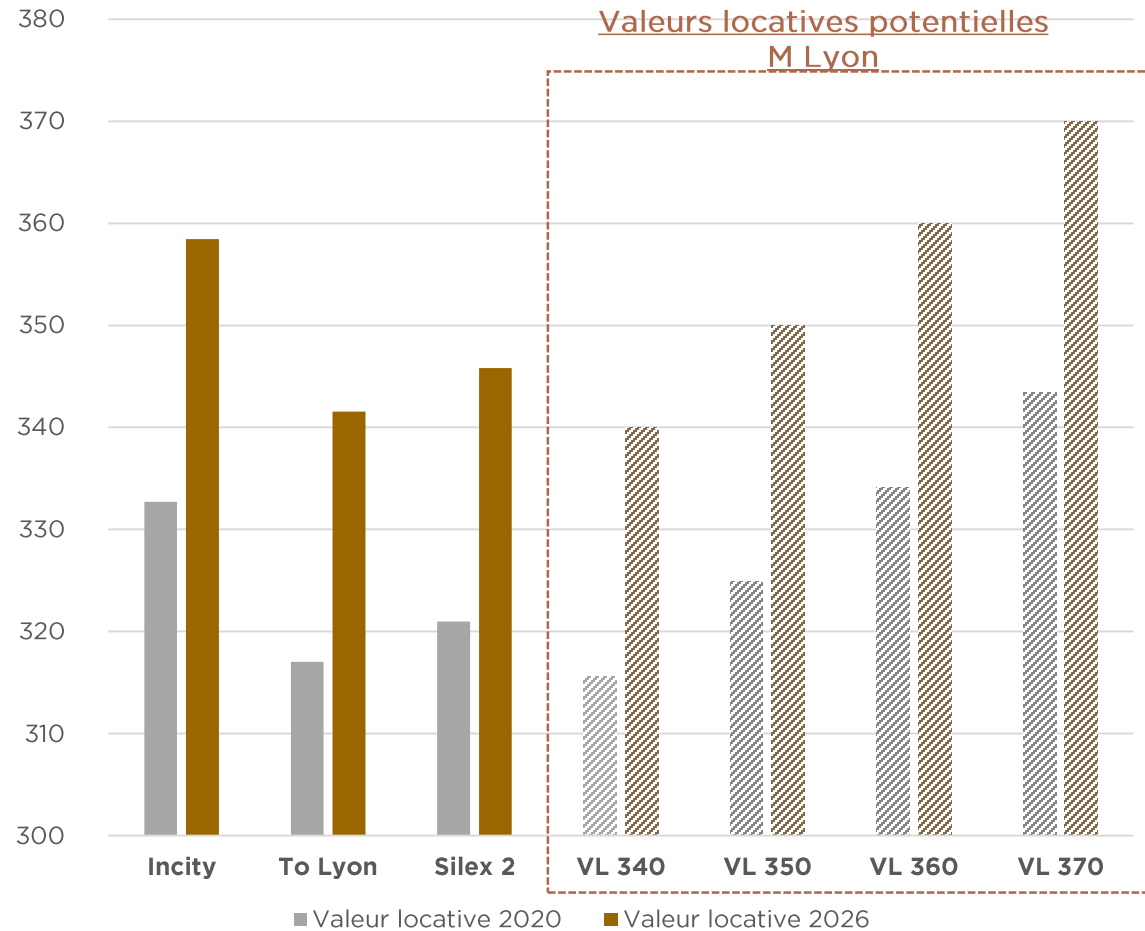


La Part-Dieu présente des **programmes emblématiques, comparables à l'opération M Lyon**, dont les valeurs locatives sont les plus élevées du secteur : Les tours Incity, To-Lyon et Silex<sup>2</sup>.

L'histogramme ci-contre présente la valeur locative en 2020 et en 2026, date projetée de la livraison de M Lyon, en retenant un taux d'indexation de 1,25% par an correspondant à la variation annuelle moyenne de l'ILAT observée depuis 2011.

Nous avons également simulé l'évolution de plusieurs valeurs locatives pour M Lyon comprise entre 330 € et 370 €/m<sup>2</sup>/an HT HC (valeur livraison) : références VL 330 à VL 370.

**PROJECTION DES VALEURS LOCATIVES BUREAUX**  
LOYER €/M<sup>2</sup> HT HC



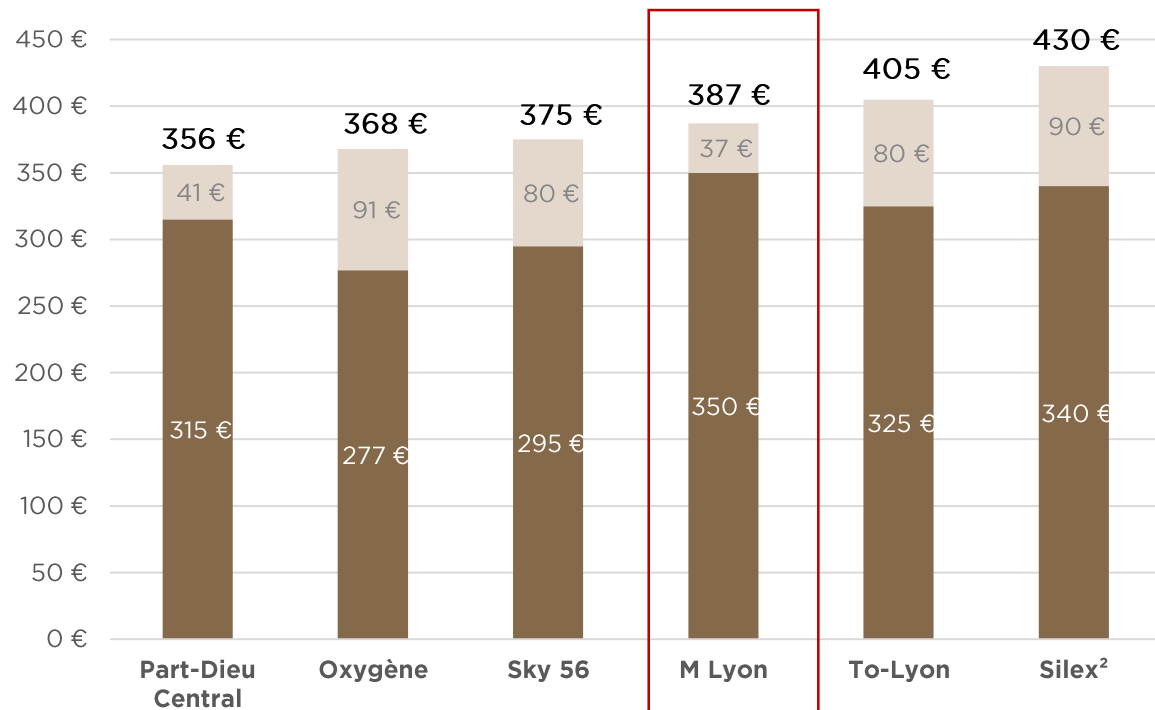




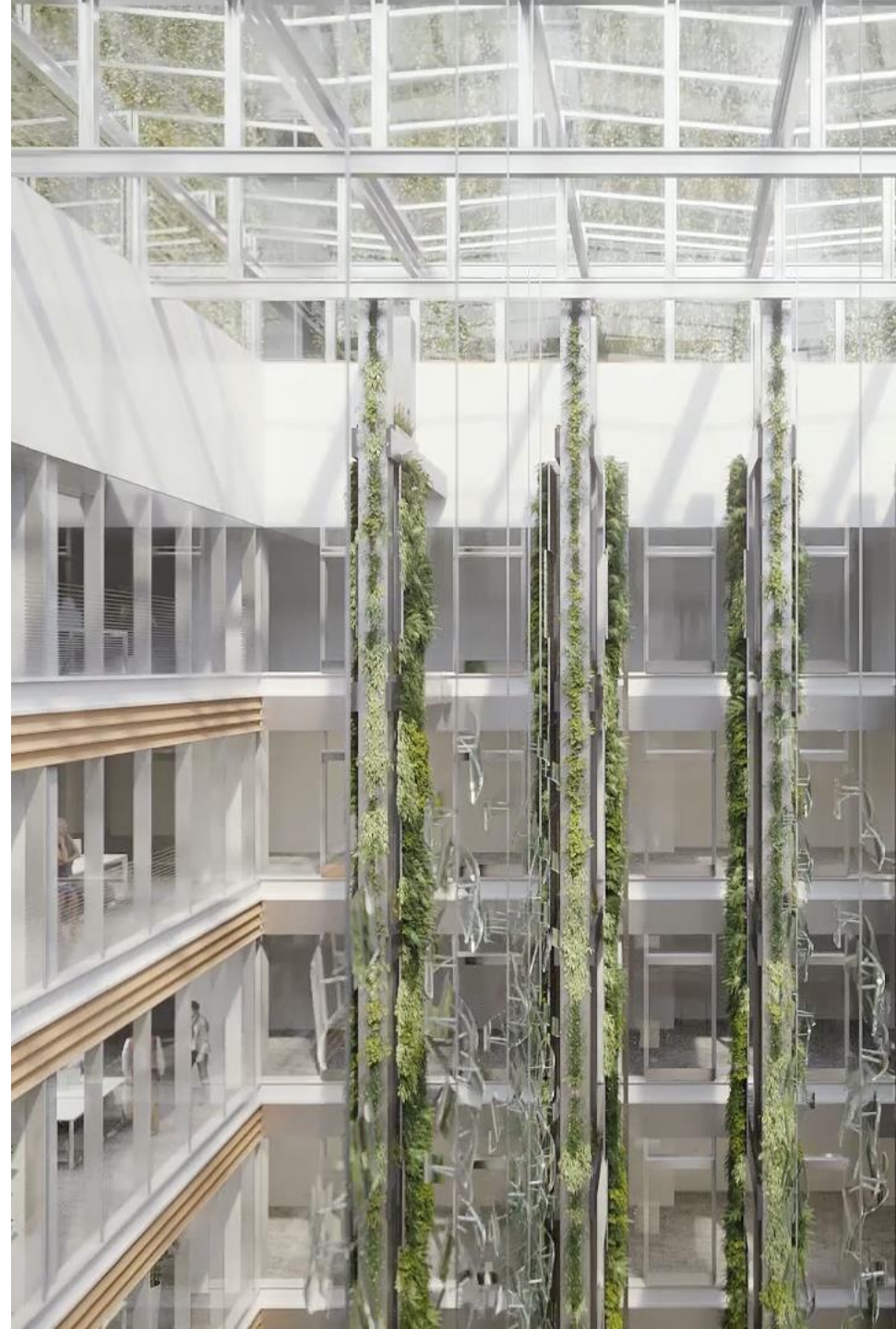
# LA LIQUIDITÉ DES IMMEUBLES > 10 000 M<sup>2</sup>

## HISTORIQUE DES MOUVEMENTS LOCATIFS

BENCHMARK DU COÛT IMMOBILIER  
DES ACTIFS EMBLÉMATIQUES



■ Loyer €/m<sup>2</sup> HT HC   ■ Charges €/m<sup>2</sup>



# DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

## À LA LIVRAISON



	BUREAUX	COMMERCES	RÉSIDENTIEL	TERRASSES	PARKINGS	PARKING MOTO	VELO	TOTAL
<b>Surface locative</b> (Nb de pkg.)	24 778,7m <sup>2</sup>	1 945,4 m <sup>2</sup> *	2 467,7m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	160 u.	56 u.	370,5 m <sup>2</sup>	
<b>Loyer €/m<sup>2</sup></b> (€/u.)	350€/m <sup>2</sup> HT HC	<b>431 €</b> (Rest. 2) <b>295 €</b> (Pharm. / La P.) <b>646 €</b> (Rest. 1)	<b>NA **</b>	<b>175€/u.</b> HT HC	<b>2 000 €/u.</b> HT HC	<b>500 €/u.</b> HT HC	<b>120 €/u.</b> HT HC	
<b>Loyer Potentiel</b> €	<b>8 672 545 €</b>	<b>680 890 €</b>	<b>NA **</b>	<b>38 850 €</b>	<b>320 000 €</b>	<b>28 000 €</b>	<b>44 460 €</b>	<b>9 784 745 €</b>

\* Surface des commerces : surface pondérée (La Poste : 405 m<sup>2</sup>, Restaurant 1 : 398 m<sup>2</sup>, Restaurant 2 : 553 m<sup>2</sup>, Pharmacie : 219 m<sup>2</sup>)

\*\* La surface de 2 467,70 m<sup>2</sup> de SU résidentiel est composée de 34 logements et 34 stationnements.  
Le prix de la nue-propriété est de 8 636 950 € HT, hors stationnement.  
L'usufruit sera quant à lui vendu par DCB International.





SITUATION &  
VALEURS LOCATIVES





MODALITÉS  
DE CESSION







**07 MODALITÉS  
DE CESSION**



# MODALITÉS DE CESSION & CALENDRIER DE VENTE

**Processus de vente :** Appel d'offres

**Signature prévisionnelle d'une promesse de vente :** 2T 2021

## CONTENU DE L'OFFRE INDICATIVE

- Présentation de l'acquéreur
- Prix de l'actif immobilier spécifié hors droits
- Détail des sources de financement envisagées
- Description et nature des audits souhaités pour l'acquisition
- Processus interne de validation de l'investissement
- Coordonnées de la personne à contacter dans le cadre des échanges relatifs à l'offre et étude notariale
- Le caractère recevable de la LOI est conditionné aux conclusions satisfaisantes d'une procédure de KYC. Il conviendra de joindre les documents suivants à la LOI : extrait kbis de moins de 3 mois, pièce d'identité, statuts à jour certifiés conformes, financement, présentation de la société et Track record

**Type de cession :** Asset deal

**Régime de cession :** Droits réduits (1,80%)

**Honoraires :** A la charge du vendeur







## CONTACTS

JLL, BNP RE et CBRE sont mandatés en tri-exclusivité pour organiser la cession de M Lyon situé Rue Garibaldi à Lyon.  
Pour toute information complémentaire, merci de contacter :



### **CORINNE BUISSON**

Directeur Investissement  
Grand Lyon

+ 33 (0)6 11 95 71 38  
+ 33 (0)4 78 63 62 44

[corinne.buisson@realestate.bnpparibas](mailto:corinne.buisson@realestate.bnpparibas)

### **BENOIT DE FOUGEROUX**

Directeur  
Grand Lyon

+ 33 (0)6  
+ 33 (0)4

[benoit.de-fougeroux@realestate.bnpparibas](mailto:benoit.de-fougeroux@realestate.bnpparibas)

### **ROMAIN DUBOIS**

Analyste investissement

+ 33 (0)4 78 63 62 59

[romain.d.dubois@realestate.bnpparibas](mailto:romain.d.dubois@realestate.bnpparibas)



### **CHLOÉ TEXEIRA**

Responsable Investissement  
Grand Lyon

+ 33 (0)6 75 30 91 53  
+ 33 (0)4 72 83 48 54

[chloe.teixeira@cbre.fr](mailto:chloe.teixeira@cbre.fr)

### **FREDERIC LEDOIT**

Responsable Investissement  
Grand Lyon

+ 33 (0)6 84 21 44 01  
+ 33 (0)4 72 83 48 18

[frederic.ledoit@cbre.fr](mailto:frederic.ledoit@cbre.fr)

### **CHARLES STOLL**

Head of Analyst

+ 33 (0)6 58 07 07 54  
+ 33 (0)1 53 64 37 83

[charles.stoll@cbre.fr](mailto:charles.stoll@cbre.fr)



### **GILLES DES FONTAINES**

Directeur Investissement  
Grand Lyon

+ 33 (0)6 61 87 16 98

[gilles.desfontaines@eu.jll.com](mailto:gilles.desfontaines@eu.jll.com)

### **VINCENT DELATTRE**

Directeur Investissement  
Régions

+ 33 (0)6 89 88 91 46

[vincent.delattre@eu.jll.com](mailto:vincent.delattre@eu.jll.com)

### **AMANDINE VAN PRAET**

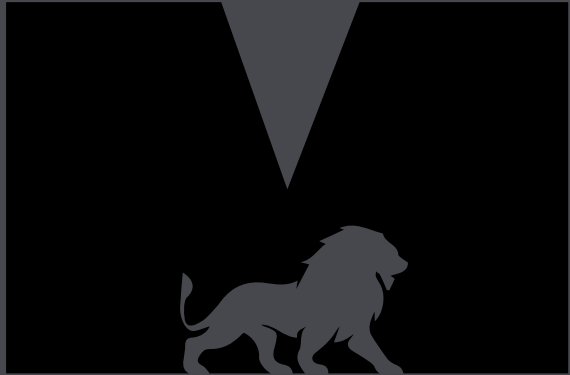
Responsable équipe analystes  
régions

+ 33 (0)6 50 15 91 57

[amandine.vanpraet@eu.jll.com](mailto:amandine.vanpraet@eu.jll.com)



MODALITÉS  
DE CESSIION



LYON