

LYON Presqu'île

Marché de l'immobilier commercial

Bilan 2007 et Tendances 2008



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux



Présentation du Cabinet THOMAS BROQUET CONSEIL

L'expertise du Cabinet

Le réseau d'implantation Thomas Broquet Conseil

Notre clientèle

Le marché de l'immobilier commercial en Presqu'île

La demande

L'offre

L'arrivée de nouvelles enseignes

État du marché

Présentation de l'appareil commercial lyonnais

Périmètre commercial de la Presqu'île

Critères de valorisation d'un local commercial

Pondération des surfaces

Méthode de calcul de la valeur locative

Les principales rues commerçantes de Lyon

Typologie des principales rues commerçantes

Valeurs locatives des rues principales

Valeurs nationales

Valeurs locatives moyennes et valeurs des rues n°1

Conclusion

Bilan de l'année 2007

Évolutions de la Presqu'île

Effets observés et prévisibles

Grands projets urbains et nouvelles tendances





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE



Présentation du Cabinet THOMAS BROQUET CONSEIL



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



Depuis sa création en 2000, le **Cabinet THOMAS BROQUET CONSEIL** s'est **spécialisé en Immobilier commercial** et particulièrement en **Commerce** et **Investissement**.

- Notre mission : **accueillir, orienter et trouver la meilleure implantation commerciale pour nos clients**
- Secteurs d'intervention : **centres-villes, centres commerciaux, galeries commerciales, retail parks, bruts de béton, murs commerciaux, immeubles, terrains...**

- Notre expertise : **Conseil en immobilier commercial**

Etudes de pré-commercialisation

Estimations gratuites de valeur

Cession

Location

Vente

Développement d'enseignes

Stratégie d'implantation

Investissement



Jo Malone 95 rue Edouard Herriot Lyon 2





Le réseau d'implantation Thomas Broquet Conseil

➤ Les agences :

- L'agence de **Lyon, siège social**, emploie 13 personnes.
- Les agences de **Lille** et **Strasbourg**.
- Une **prochaine ouverture dans le sud** de la France.

➤ Régions d'intervention :

Rhône-Alpes, Auvergne, Bourgogne, Midi-Pyrénées, PACA, Ouest, Est, Nord.

➤ Partenariats : CPN à Marseille

France Transactions à Toulouse.

DEVCO FRANCE à Bordeaux





Notre clientèle :

- Enseignes nationales et internationales
- Franchises
- Commerçants indépendants



La Tribu des Oiseaux 40 rue Sala Lyon 2 février 2007

Parmi nos clients :

Alain Afflelou, Annick Goutal, André, Apicil, Arcus, Arche, Armand Thiery, Axa, Azuleros, Baccarat, Bang&Olufsen, Banque Populaire, Becquet, Bernardaux, Bocage, Boffi, Bouygues Télécom, Cache Cache, Calvin Klein, Cartier, Catherine Lafon, Celio, Cerise et Potiron, Chemins Blancs, Club Med, Comptoir de Famille, Cop Copine, Côté Maison, Courir, Descamps, Devernois, Diesel, Dinh Van, ED, El Corte Ingles, Elena Miro, Eram, Esprit, Etam, Famille Mary, France Telecom, Franprix, Futon Boutique, Geox, Générique, GMF, Gérard Darel, Happy, Hartford, Ikks, Interior's, Internity, Italian Design, Jacqueline Riu, Jeff de Bruges, Jo Malone, Jolidon, Jules, Kid Cool, Kitchen Bazar, Kronometry, La Carte des vins, Lancel, LCL, Leonidas, Livosges, L'Occitane, Lollipops, Lynx, Mac, Manfield, Maje, Maison Home Design, Mango, Marietton, Marionnaud, Massimo Dutti, Mexx, Monoprix, Na!, Napapijri, Neowi, Nespresso, Nexity, Oliviers & Co, One Step, Orcanta, Oysho, Palais des Thés, Pal Zileri, Pepe Jeans, Picard, Paul, Puma, Réserve Naturelle, Sandro, SFR, Shampoo, Sia, SNCF, Soho, Starbucks Coffee, Sud Express, Swarovsky, Tape à l'oeil, Terre et Mer, The Body Shop, The Phone House, Un jour ailleurs, Valority, Veolia, Voile de Chine, Voisin, Yukako, Yves Rocher, Zadig et Voltaire, Zara, Zilli...





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE

Le Marché de l'immobilier commercial en Presqu'île



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



La demande

- **Demande très active exprimée par les enseignes** françaises, internationales et **les commerçants indépendants**
- **Objectifs d'une implantation en centre-ville**
 - positionnement sur un marché à fort potentiel de pouvoir d'achat
 - valorisation de leur image nationale
 - prises de parts de marché
- **Deux types de demandes :**
 1. Demandes d'enseignes locales, nationales et internationales
 - **Petites à moyennes surfaces, de 20 à 300 m²**
 2. Demandes de grands groupes d'enseignes nationales et internationales
 - **Moyennes à grandes surfaces, supérieures à 300 m²**





L'offre

- D'une manière générale, l'offre de centre-ville est très limitée
- Petites et moyennes surfaces < 300 m² : l'offre la plus courante, mais en raréfaction
- Moyennes à grandes surfaces de plus de 300 m² : quasiment indisponibles

- Un marché particulier : qui fonctionne avec des cessions élevées moyennant des montants de loyers faibles.
- En Presqu'île, l'offre en loyer pur est quasi inexistante
- L'offre disponible est en inadéquation avec l'étendue de la demande



Swarovski 92 rue Edouard Herriot Lyon 2 avril 2001





Lyon a vu arriver de nouvelles enseignes

- **Développement de l'attraction de Lyon ces dernières années**
 - Grands événements internationaux culturels et sportifs
 - Tourisme à Lyon densifié et internationalisé
- **Intérêt croissant des enseignes nationales et internationales pour le centre-ville**
 - Recherche d'un emplacement prime sur les grands axes commerciaux
 - Première ou seconde implantation en province après un positionnement réussi sur Paris et en Europe
- **Prédominance du secteur de l'équipement de la personne**



Récemment arrivés en Presqu'île :

Équipement de la personne

- H&M
- Géox
- Massimo Dutti
- Pepe Jeans
- Bérénice
- Zara

Brasserie et restauration à thème

- Starbucks Coffee
- Sushi Shop

Équipement de la maison

- Zara Home, Sïa, Côté Maison, Becquet





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE

État du marché



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



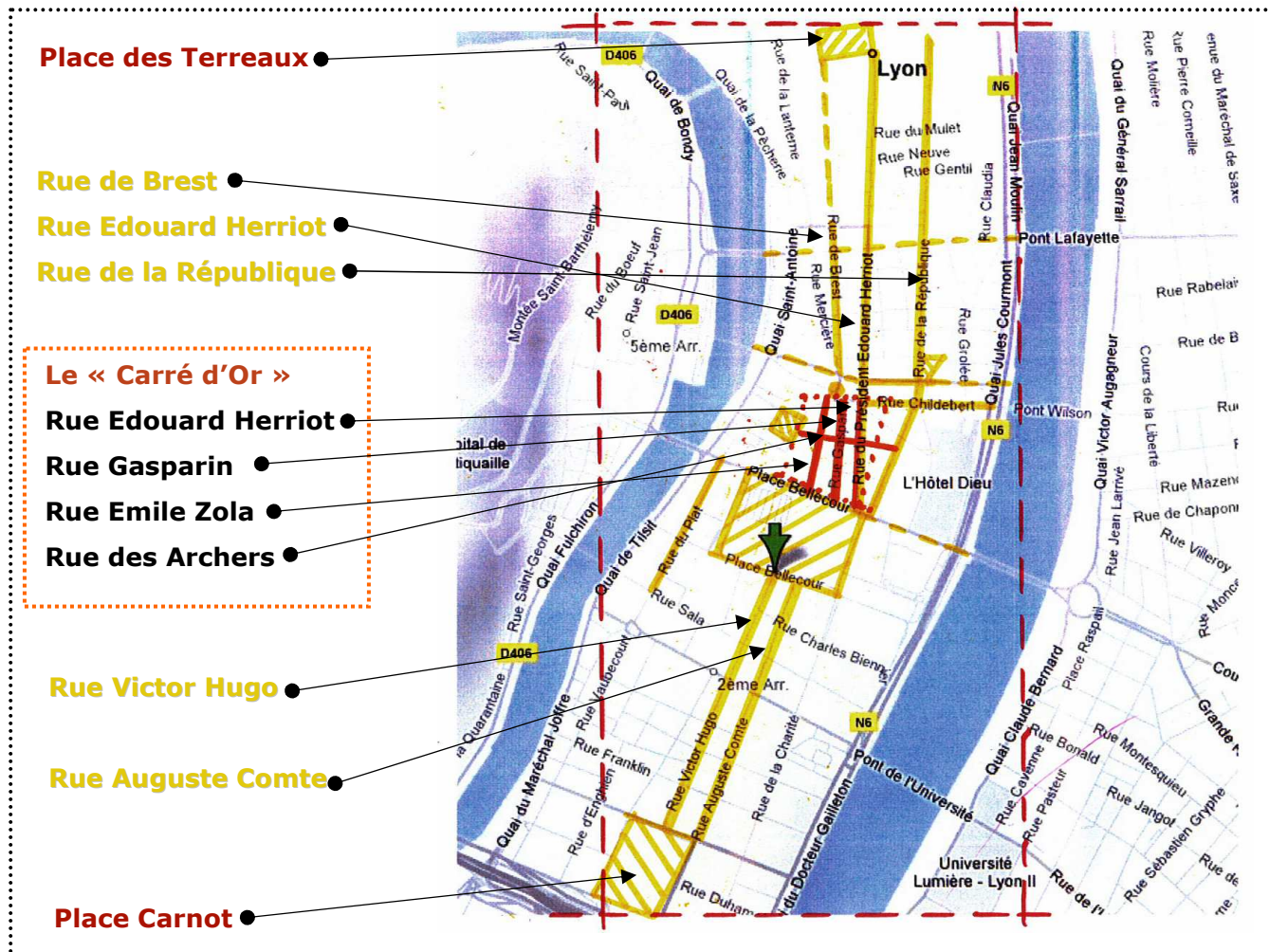
L'appareil commercial lyonnais

- **La Presqu'île**, l'entre 2 fleuves de la place Carnot jusqu'à la place des Terreaux
 - **Les rues Mass Market** : République et Victor Hugo
 - **Les rues Haut de Gamme – Luxe** : Edouard Herriot, Gasparin, Emile Zola, Archers, Jean de Tournefort
 - **Les rues moyen gamme** : Brest, Auguste Comte
- A l'est, le **centre commercial Part-Dieu** avec ses 260 boutiques, continue de dynamiser l'offre commerciale du 3ème arrondissement.
- D'autres quartiers, dans les **6ème et 8ème arrondissements**
De type **n°1bis ou n°2**, moyen gamme : Avenue de Saxe, Cours Vitton, Avenue des Frères Lumières
- Les **galeries commerciales de périphérie**
Ecully Grand Ouest, Auchan Porte des Alpes, Saint Genis 2, Carrefour Givors, Auchan Caluire





Le périmètre commercial de la Presqu'île





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE

Critères de valorisation d'un local commercial



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



Pondération des surfaces : **Méthode commune de pondération des surfaces de Commerce**

Objectifs :

- **Rationaliser les surfaces**
- **Obtenir une unité de base** pour calculer la valeur locative
- **Pouvoir comparer des magasins** aux surfaces disparates

Principe. La pondération des surfaces de commerce permet de ramener à une unité de base, le « mètre carré pondéré », la valeur locative d'un magasin. Elle autorise la comparaison avec d'autres dans une même rue ou dans des rues équivalentes.

Comité. Cpp fondé par Atisreal, Cushman&Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle.

Périmètre. La présente méthode s'applique aux locaux isolés de centre-ville et de périphérie. Elle exclut les centres commerciaux. Elle considère des surfaces simples et permet, par extension, d'interpréter les plus complexes.

MÉTHODE DE CENTRE-VILLE

• Rez-de-chaussée

Les 10 premiers mètres à partir de la façade sont comptés à 100% (zone A), les 10m suivants à 50%, les 10 autres à 30%, le reste étant uniformément pondéré à 20%. Lorsque la façade est égale ou inférieure à 5m, la zone A ne prend en compte que les 7,5 premiers mètres.

• Sous-sol

A condition qu'elle soit commercialement exploitable, la surface est pondérée à 30%.

• Premier étage

La surface est pondérée à 30%. Si l'étage double la hauteur de la façade du RDC, les 5 premiers mètres sur rue peuvent être pondérés à 50% (bande de double hauteur).

• **Deuxième étage** La surface est pondérée à 20%.

• **Troisième étage et suivants** La surface est pondérée à 10%.

• Mezzanine

A condition qu'elle soit commercialement exploitable (en dur, taille suffisante, HP>2,80m), la surface est pondérée à 25%.

• Réserves et locaux techniques

La surface est pondérée à 10%.

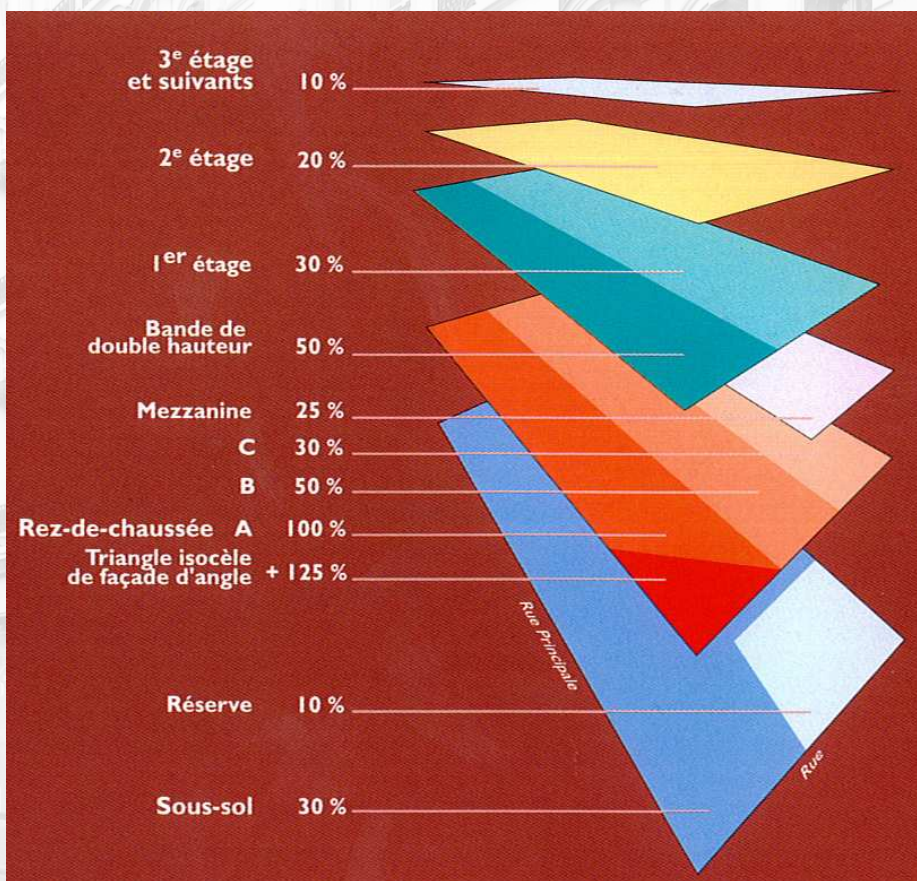
• Magasin d'angle

La surface du triangle formé par les deux façades est pondérée à 125% dans la limite d'un côté de 5 mètres.





Schéma de pondération des surfaces de Commerce



METHODE DE PERIPHERIE

- **Rez-de-chaussée**
La surface est pondérée à 100%.
- **Réserves et locaux techniques**
La surface est pondérée à 10%

600 M² BRUTS = 220 M² PONDERES

Exemple : un magasin de 600 m² ouvrant sur 10 m de façade avec un rez-de-chaussée de 150 m², un sous-sol de 100 m², trois étages de 100 m² chacun et une réserve de 50 m².

- Rez-de-chaussée zone A : 10 m de largeur de façade x 10 m de profondeur = 100 m² pondérés ;
- zone B : 10 m de largeur x 5 m de profondeur = 50 m² x 0,50 = 25 m² pondérés
- Sous-sol : 100 m² x 0,30 = 30 m² pondérés
- Premier étage : 100 m² x 0,30 = 30 m² pondérés
- Deuxième étage : 100 m² x 0,20 = 20 m² pondérés
- Troisième étage : 100 m² x 0,10 = 10 m² pondérés
- Réserve : 50 m² x 0,10 = 5 m² pondérés

Total : 30 m² (sous-sol) + 100 m² (rez-de-chaussée zone A) + 25 m² (rez-de-chaussée zone B) + 30 m² (premier étage) + 20 m² (deuxième étage) + 10 m² (troisième étage) + 5 m² (réserve) = 220 m² pondérés





Critères de valorisation d'un local commercial

Pour établir l'estimation du montant de cession nous tenons compte des paramètres suivants :

- **positionnement du produit** par rapport à la demande
- **configuration des locaux** (linéaire de vitrine, surface de vente au RDC, état...)
- **positionnement dans la rue** (type d'emplacement, gamme de la rue...)
- **perspectives futures du secteur** (urbanisation, travaux, développement...)
- **accessibilité** (possibilités de stationnement, transports urbains à proximité)

Méthode de calcul de la valeur locative

Valeur locative en euros/m²/an/HT/HC/ZONE A = $\frac{10\% \text{ du montant de cession} + \text{loyer annuel HT HC}}{\text{surface pondérée en m}^2}$





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE

Les principales rues commerçantes de Lyon



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



Rue de la République . 1^{ère} portion . Place Bellecour à place de la République



Rue piétonne . Emplacement n°1 . Mass market . Flux piéton très important . Espace commercial populaire . Cible de clientèle jeune . Prédominance des enseignes nationales .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
3/an	faible	600 €	forte	1800 à 2100 €	moyenne

Enseignes parties

La Redoute, Celio Sport, Générique, Pallio, Pizza del Arte, Pizza Marzano...

Répartition des enseignes par activité

Restauration	Équipement de maison/ décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
Mac Donald's, Quick, Pomme de Pain, Hippopotamus, La Brioche Dorée, Häagen-Daz,	Zara Home	Zara, Liberto	Benetton, Etam, Jennyfer, Morgan	Madigan, Celio, Milano		Grand Optical, Alain Afflelou, Solaris	Fnac, Nature et Découverte	Eram, Heyraud	Thomas Cook, Voyages, SFR, CIC, Banque, France Telecom		The Body Shop, Yves Rocher	Go Sport





Rue de la République . 2^{ème} portion . Place de la République à Cordeliers – rue Grenette



Rue piétonne . Emplacement n°1 . Mass market .
Flux piéton très important . Espace commercial « sénior ».
Cible de clientèle féminine . Prédominance des enseignes nationales .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
5/an	faible	600 €	forte	1500 à 1800 €	moyenne

Enseignes parties

Disc King, Sergio Tacchini, TCL, HM...

Répartition des enseignes par activité

Restauration	Équipement de maison/ décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
American Sandwich	Habitat, Ligne Roset	Le Printemps, Levi's Store, Chevignon, H&M	Camaïeu, Kookai, Etam lingerie, Pimkie, Darjeeling, Naf Naf, Kactus Sud Express	Jules		Augis 1830 Lissac Optique Bijou Brigitte Ciré		San Marina, André, Minelli, France Arno, Eram, La Chaussaria	Bouygues, Photo Station, France Telecom	Voisin Monoprix	Nocibé Sillage Parashop	Foot Locker





Rue de la République . 3^{ème} portion . Cordeliers à Hôtel de Ville



Rue semi-piétonne . Emplacement n°1 bis. Moyen gamme . Échangeur transports urbains . Espace commercial peu développé . Prédominance des services . Évolution commerciale en cours

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
3/an	faible	400 €	forte	700 à 1000 €	forte

Enseignes parties

Lancel, Fashion Girl, Banque Palatine...

Répartition des enseignes par activité

Restauration	Équipement de maison/ décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé
Pizza Del Arte L'Entrecôte, Les 3 Brioches, Starbuck's Coffee	L'Homme Moderne, La Carterie, Emir Tapis	Pierre Cardin				Ravel	France Loisirs		LCL, Eco Permis, Selectour HSBC, Veolia Crédit Mutuel, Sofinco, SFR, Look Société Générale, BNP	Monoprix Debeaux	





Rue Victor Hugo . Place Bellecour à place Carnot



Rue piétonne . Emplacement n°1 . Mass market .

Flux piéton très important . Espace commercial populaire .

Cible de clientèle jeune . Prédominance des enseignes nationales .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
5/an	faible	200 €	moyenne	600 à 1200 €	faible

Enseignes parties

La Redoute, Celio Sport, Générique, Pallio, Pizza del Arte, Pizza Marzano...

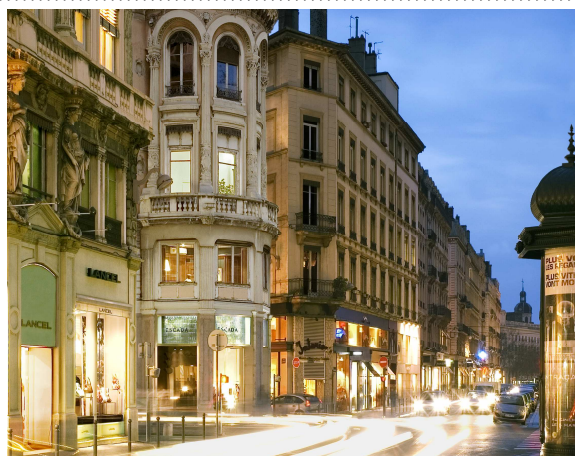
Répartition des enseignes par activité

Restauration	Équipement de maison/décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
Mac Donald's, La Brioche Dorée, Paul, Les 3 Brioches,	Maison du Monde	Oliver Grant,	Camaïeu, Pimkie, Sinequanone, Jacqueline Riu, Alain Manoukian, Canelle Lingerie, La City, Tout Le Monde en Parle	Jules, Casual	La Compagnie des Petits, Tout Compte Fait, Orchestra, Du Pareil au Même	Lynx Optique, Claire's, reserve Naturelle, Alain Afflelou Le Bonheur du Coiffeur	O'CD, Micromania Bookan, Maxi Livres	France Arno, San Marina, Bata, Texto, Bocage, Minelli, La Botterie	Promo Vacances France Telecom, SFR, Internity, Société Générale, Banque Populaire, LCL, The Phone House, HSBC, Bouygues	Nicolas, Voisin, l'Eau Vive	MAC, Marionnaud,	Courir





Rue Edouard Herriot . 1^{ère} portion . Place Bellecour à place des Jacobins



**Rue à circulation . Emplacement n°1 . Haut de gamme . Chic .
Flux piéton important . Enseignes classiques . Clientèle CSP+ et aisée
Très recherchée par les enseignes nationales et internationales .**

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
2/an	moyenne	350 €	moyenne	environ 1220 €	moyenne

Enseignes parties

Springfield, Gucci, Arche, Mac Douglas, La Bagagerie, Prénatal, Folli Folli, Weinberg, Préférence, Tintoretto, Maison de Famille, Laura Ashley, Guy Laroche...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/ décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé
Pizza Pino	Carré Blanc, Interior's	Oliver Grant, Lacoste, BCBG, Mexx,	Infinitif, Chacok, Christian Dior, Max Mara,		Petit Bateau, Natalys	Cartier, Swarovski, Beaumont et Finet, Dinh Van, Herzo		Sequoia, Manfield, Furla, Bocage, Hermes, Louis Vuitton, Lancel, Salamander, Longchamp	LCL,		MAC, Jo Malone





Rue Edouard Herriot . 2^{ème} portion . Place des Jacobins à rue Grenette



Rue à circulation . Emplacement n°1 . Moyen gamme . Flux piéton important . Enseignes nationales, internationales et indépendants . Clientèle plus « mature » / senior . Très recherchée par les enseignes nationales, internationales et commerçants indépendants.

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
1/an	moyenne	300 €	moyenne	environ 1000 €	moyenne

Enseignes parties

Springfield, Gucci, Arche, Mac Douglas, La Bagagerie, Prénatal, Folli Folli, Weinberg, Préférence, Tintoretto, Maison de Famille, Laura Ashley, Guy Laroche...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/ décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé
	Linvosges, Sia, Maison Home Design, Comptoir de Famille, Becquet,	Esprit, Cyrillus, Aigle, Zara, Mexx, Armand Thiery,	Armand Thiery, Orcanta, Elena Miro, Zapa, Princesse Tam Tam, Lulu Castagnette, Repetto, Les Carnets d'Edouard	Armand Thiery, De Fursac, Chevignon	IKKS, Petit Boy, Cyrillus, Catimini, Clayeux,	Swatch, Reminiscence, Mont Blanc, Lollipops,		Geox,			Annick Goutal, Marionnaud, The Body Shop, Sephora, Dietetic Center





Rue Edouard Herriot . 3^{ème} portion . Rue Grenette à place des Terreaux



Rue à circulation . Emplacement n°1 . Fashion . Tendance . Flux piéton important . Enseignes pointues et novatrices . Clientèle Jeune et tendance . De plus en plus recherchée par les enseignes nationales et internationales .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
5/an	forte	300	moyenne	environ 800 €	forte

Enseignes parties

Springfield, Gucci, Arche, Mac Douglas, La Bagagerie, Prénatal, Folli Folli, Weinberg, Préférence, Tintoretto, Maison de Famille, Laura Ashley, Guy Laroche...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
Mac Donald's		Diesel, Somewhere, Façonnable, Massimo Dutti Pepe Jeans, Miss Sixty	Sinequanone, Princesse Tam Tam, Lulu Castagnette	Isac	Catimini		Virgin		Club Med, Thomas Cook voyages, Asia	Leonidas, Nicolas	Physiomins	Puma





Rue de Brest . Place des Jacobins à Saint Nizier



Rue à circulation . Emplacement n°1 bis . **Moyen gamme et Trendy** . Flux piéton important . **Nouvelles enseignes pointues** . Nombreux commerçants **indépendants** . Cible de clientèle **CSP+, fashion et féminine** . Rue de plus en plus **recherchée par les enseignes** .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
7/an	forte	200 €	moyen	800 à 1100 €	forte

Enseignes parties

Voodoo, Donaldson, Les Carnets d'Edouard, Offshore Legends, Purple, Ventilo, Vallège...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
	Côté Maison Lallalère	St James Calvin Klein	Comptoir des Cotonniers, Bérénice, Closed, Solola, One Step, St James, Ycône Terre et Mer, Garella, Sandro			Lyon Optique				Palais des Thés, La Minaudière, Paul, Casino		





« Carré d'Or » . Rues Emile Zola . Gasparin . des Archers . Jean de Tourne . Edouard Herriot



Rue à faible circulation . Emplacement n°1 . Haut de gamme - Luxe . Positionnement chic . Cible de clientèle aisée . Fréquentation féminine . Environnement calme et intimiste lié au commerce de luxe .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
6/an	moyen	300 €	faible	800 à 1300 €	moyenne

Enseignes parties

Irene Van Ryb, Plume Plume, Elena Sorel, Lanvin, Plein Sud, Cacharel...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
	Benoît Utile, Benoit Guyot Descamp	JC Castelbajac	Maje, Catherine Lafon, Nitya, Xavanne, Ventilo, Gérard Darel, Elégance, Didier Parakian, Jean Charles de Castelbajac, Vento		Bonpoint, Pom d'Api, Marese Younly	Dolce, Agatha, saint Tropez, Wolford, Beaumont& Finet		Robert Clergerie, Charles Jourdan, Stéphane Kelian Arche	Nexity	Pignol, Olivers & Co, Malleval	L'artisan Parfumeur, Marionnaud, Jo Malone	





Rue Auguste Comte . Place Bellecour à place Carnot



Rue à circulation . **Emplacement n°2** . **Moyen gamme** . **Flux piéton faible** . **Nouvelles enseignes pointues** . **Nombreux commerçants Indépendants et antiquaires** . **Cible de clientèle CSP+ et féminine** . **Rue de plus en plus recherchée** .

Volume des transactions annuelles	Évolution des prix de cession	Loyers de base moyens en €/m ² /an	Évolution des loyers de base	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	Évolution des valeurs locatives
5/an	faible	200 €	moyenne	350 à 450 €	moyenne

Enseignes parties

Antiquaires indépendants...

Répartition des enseignes par activité

Resto	Équipement de maison/décoration	Prêt-à-porter mixte	Prêt-à-porter femme	Prêt-à-porter homme	Prêt-à-porter enfant	Bijouterie / accessoires /optique	Culture / loisirs	Chaussures / Maroquinerie	Services	Alimentaire	Hygiène/ beauté/ santé	Sport
			Agnès B. Lola Luise Della					Paraboot				





Valeurs locatives des rues principales de la Presqu'île

Principaux sites commerciaux	Type d'emplacement	Gamme	Valeurs locatives en euros/m ² /an
Rue de la République 1/3 Place Bellecour à place de la République	Centre-ville N°1	Mass market	1800 à 2100 €
Rue de la République 2/3 Place de la République à Cordeliers – rue Grenette	Centre-ville N°1	Moyen gamme	1500 à 1800 €
Rue de la République 3/3 Cordeliers à Hôtel de Ville	Centre-ville Semi-piéton N°1 bis	Moyen gamme services (+ équip. personne et maison en devenir)	800 à 1000 €
Rue Victor Hugo	Centre-ville N°1	Mass market	600 à 1200 €
Rue Edouard Herriot	Centre-ville N°1	Moyen / haut de gamme	800 à 1300 €
Rues Emile Zola, Gasparin, Archers	Centre-ville N°1	Haut de gamme	800 à 1300 €
Rue de Brest	Centre-ville N°1 bis	Moyen gamme	800 à 1100 €
Rue Auguste Comte	Centre-ville N°2	Moyen gamme	350 à 450 €





Thomas Broquet Conseil



CHASSEUR D'ADRESSE

Valeurs nationales :

**Grandes villes de France, valeurs locatives
moyennes et valeurs des rues N°1**



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil



Villes >150 000 habitants	Nombre d'habitants	Valeurs locatives moyennes en €/m ² /an	RUES N°1 Valeurs locatives en €/m ² /an
PARIS	2 153 000 hab.	1291 €	600 à 6600 € *Champs-Élysées 4600 à 10 000€
NICE	342 440 hab.	1104 €	600 à 1500 €
LILLE	171 140 hab.	1053 €	1000 à 2200 €
STRASBOURG	252 340 hab.	1035 €	800 à 2000 €
BORDEAUX	213 300 hab.	994 €	600 à 2000 €
MARSEILLE	800 550 hab.	928 €	500 à 1700 €
TOULOUSE	358 700 hab.	783 €	500 à 2000 €
NANTES	245 000 hab.	698 €	800 à 1500 €
RENNES	197 540 hab.	670 €	700 à 1100 €
LYON	415 500 hab.	664 €	500 à 2200 €
GRENOBLE	150 800 hab.	510 €	457 à 1067 €
ST ETIENNE	199 400 hab.	441 €	480 à 720 €





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE



Conclusion



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ [info@thomas-broquet-conseil](mailto:info@thomas-broquet-conseil.com)



Bilan de l'année commerciale 2007

- Le **marché des transactions de commerces** a été **globalement très actif en 2007**
- Les **valeurs locatives demeurent faibles** dans le centre-ville de Lyon par rapport à d'autres grandes villes de France (Lille, Strasbourg...)
- **Intérêt croissant des enseignes internationales** pour les grands centres villes français en recherche constante d'emplacements n°1 et 1bis en Province après une première implantation réussie à Paris
- **L'équipement de la personne a été le secteur d'activité le plus dynamique** en termes d'implantation et de développement





Évolutions de la Presqu'île durant les 8 dernières années

- **Implantation en Presqu'île des indépendants et des enseignes** nationales et internationales modifiée :
- **Tendance inversée : aujourd'hui 70% de succursales d'enseignes contre 30% d'indépendants** (avant 30% d'enseignes pour 70% d'indépendants)
- **Augmentation de 20 à 30% des prix de cession** sur les 3 dernières années sur certaines rues
- **Revalorisation à la hausse des loyers** dû au changement d'attitude des bailleurs
- **Tentatives de dé plafonnement des loyers** pour se rapprocher de la valeur locative globale





➤ **Conséquences :**

- Rééquilibrage entre loyers et prix de cession
- Prépondérance des succursales sur les indépendants

➤ **Retour des mégastores** (Virgin, H&M, Etam, Massimo Dutti, Zara...)

➤ **Extension des rues de la Presqu'île**

(début des rues Herriot et République, attractivité des rues de Brest, Auguste Comte...)

➤ **Modernisation des enseignes :** Fashion, tendance, bohème chic, *jeanners*... dans l'air du temps et en rupture avec l'image traditionaliste et bourgeoise de Lyon





Effets observés et prévisibles

- **Émergence des nouveaux quartiers,**
due à la **saturation du périmètre commercial** actuel :
 - **Grôlée Carnot**
 - **Extension de la Presqu'île avec Lyon Confluence**
 - **Pentes de la Croix Rousse**

- **Nouvel engouement pour le centre-ville** suite à la paupérisation des centres commerciaux

- **Les causes du retour des enseignes en centre-ville :**
 - **la politique agressive des bailleurs de centres commerciaux**
 - **l'augmentation des loyers**





Thomas Broquet Conseil

CHASSEUR D'ADRESSE

FIN



Thomas Broquet Conseil
commerce investissement bureaux

74 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON tel/ 04.72.56.73.73 fax/ 04.72.56.73.74
web/ www.thomas-broquet-conseil.com mail/ info@thomas-broquet-conseil