

immobilier d'entreprise JLL. La phase 2 du projet Confluence devrait continuer à dynamiser le secteur dans les années à venir.



Gerland Pour toutes les bourses

En matière d'immobilier de bureaux, il n'y a pas un, mais trois Gerland: Gerland Nord, autour de la place Jean-Macé jusqu'à la station de métro Jean-Jaurès. Le secteur central, autour de Jean-Jaurès et des Girondins, et enfin le secteur sud, qui concentre de nombreuses entreprises du secteur de la santé, plus proche du stade de Gerland. Le nord de Gerland accueille des activités multiples : de la « big pharma » en passant par des banques ou des sociétés informatiques. « Avec 210 à 230 euros/m² en prix de présentation, ce secteur représente plutôt le haut du panier », pointe Stéphane Jullien. Les tarifs s'adoucissent en descendant vers le sud, où il est possible de trouver des loyers autour de 130 à 160 euros/m² dans des immeubles de seconde main. Le quartier affiche le deuxième rang en surfaces de transactions effectuées intra-muros l'année dernière, derrière la Part-Dieu. Cela ne devrait pas ralentir puisque le sud de Gerland possède toujours des réserves de foncier, et présente l'avantage d'être très connecté aux transports. De plus, glisse Stéphane Jullien, « de gros noms devraient signer sur Gerland prochainement, entre les Girondins et le "boulevard scientifique" au sud ». Ce qui va, encore, renforcer l'attractivité du secteur.



Carré de Soie La réserve d'oxygène

Le quartier récent, limitrophe de Lyon et Vaulx-en-Velin, est l'une des rares réserves de foncier de la métropole lyonnaise. Avec un gros point fort : une connexion rapide au centre-ville de Lyon par métro, tramway ou bus. Pour l'instant tracté par de grosses locomotives qui ont investi de très grandes surfaces de plus de 10 000 m² (Veolia, Adecco, Alstom...), le quartier devrait, dans les prochaines étapes de son développement, accueillir des entreprises de plus petite taille.



Le Carré de Soie représente une des rares réserves foncières de Lyon.

Conseils pratiques pour réussir dans sa recherche

Alain Degraix, le secrétaire du réseau Fnaim Entreprises, nous dévoile sa boîte à outils pour être le plus efficace possible dans sa recherche de locaux.

1 – Internet

Les sites d'annonces gratuits comme Paruvendu.fr ou Leboncoin.fr peuvent servir avant tout pour les biens « entrée de gamme ». Il existe ensuite des sites professionnels. Pour le coworking : Bureauxapartager.com ou Hub-grade.com par exemple. Pour les locaux de plus de 100 m², Webimm.com, Bureauxlocaux.com, ou encore Cessionpme.com.

2 – Le mandat exclusif

« Le mandat de recherche donné à un agent est peu utilisé, et c'est dommage », note Alain Degraix. Ses avantages : cela fait gagner du temps à l'entreprise et permet, en outre, d'accéder à l'ensemble des offres du marché, y compris celles qui ne sont pas sur les sites, dans la mesure où l'agent immobilier va faire appel à ses confrères. Alain Degraix ajoute un conseil : limiter le mandat de recherche à un mois. « Soit le

produit existe et alors on l'aura trouvé, soit il n'existe pas au prix et sur le lieu attendu, et il faut revoir son cahier des charges et trouver des solutions innovantes. »

3 – Ne pas regarder seulement le montant du loyer

Ne regarder que le loyer est une grosse erreur. Il ne faut pas oublier de s'intéresser à la taxe foncière et aux charges locatives comme le chauffage, ainsi qu'au stationnement si l'entreprise en a un besoin impérieux pour son activité. « Dans l'ancien, vous pouvez vous en sortir tout compris à 235 euros (pour un prix du loyer de départ de 165 euros), alors que dans le moderne aux dernières normes, avec un loyer de 200 euros, vous pouvez vous en sortir à 250 euros, soit une marge pas énorme (l'économie étant réalisée notamment sur le chauffage) ». L'ancien est souvent plus « mal foutu », alors que le moderne bien agencé « permet de gagner 10 % de surface ». L'ancien, lui, est souvent plus riche en parkings souterrains que les bureaux modernes, pour qui le stationnement est beaucoup plus limité.