

TRACK RECORD

CAPITAL MARKETS 2025



VALORIS
Commercial Real Estate



11 ans
d'existence



20
collaborateurs



160
Transactions en 2024



Champ d'action **national**





TRACK RECORD RETAIL



RETAIL DE 1 687 M²
DESTOCK JEANS & IXINA

Champagne-au-Mont-d'Or
69410

Vendeur : Primonial Reim
Acheteur : Progama



COMMERCE
BASILIC & CO

Cours Lafayette
69003

Vendeur : Vendeur Privé
Acheteur : Foncière Privée



RETAIL
ACTION – 1 380 M²

Frejus
83600

Vendeur : Propriétaire Privé
Acheteur : SCI Osmo Énergie



RETAIL PARK
LIDL & MARIE BLACHERE

Mably
42300

Vendeur : 6ème Sens retail
Acheteur : Progama



COMMERCE
NATURALIA

Lyon
69002

Vendeur : Keys Reim
Acheteur : Colliers Global Investors



PORTEFEUILLE 6 RDC
COMMERCES DE 500 M²

Centre-ville Mâcon
71000

Vendeur : Osmose
Acheteur : Progama



CRECHE PEOPLE & BABY
165 M²

Lyon
69002

Vendeur : Whiterock
Acheteur : Norma Capital

« La classe d'actif du retail et du commerce reste très liquide sur un marché tendu, et continue d'être plébiscité par les investisseurs privés et les institutionnels. Les taux de rendement restent compétitifs grâce à la diversité des preneurs potentiels et la qualité des emplacements. »



Jérémie BOSSAN
Chargé d'affaires
service Capital
Markets



ZOOM SUR DEUX CESSIIONS D'IMMEUBLES MIXTES EN CENTRE VILLE

RÉALISÉES PAR VALORIS REAL ESTATE

IMMEUBLE MIXTE RÉSIDENTIEL/BUREAUX/COMMERCE VALUE ADD

Lyon 69002 – 1645 m²
97 Rue du Président Edouard Herriot
Vendeur : Vendeur privé
Acheteur : Foncière privée

IMMEUBLE MIXTE RÉSIDENTIEL/COMMERCE À RÉHABILITER

Lyon 69001 – 730 m²
10 Rue Pizay
Vendeur : Vendeur privé
Acheteur : SACVL

DEAL 2025



« Ces deux opérations en centre ville de LYON démontrent l'appétit des investisseurs sur l'acquisition de bloc mixte permettant de diversifier le risque au travers des différentes typologies au sein même des actifs.. »



TRACK RECORD BUREAUX



LES MAISONS D'ENTREPRISES

Lyon 69009
Vendeur : Privé
Acheteur : Privé



PLUG & PLAY

Limonest 69760
Vendeur : DCB International
Acheteur : Norma Capital



LE PARKS

Lyon 69009
Vendeur : Fontanel
Acheteur : Remake Live



BUREAUX CLUB MED LYON

Lyon 69002
Vendeur : 6ème Sens Immobilier
Acheteur : Foncière privée



IMMEUBLE DE BUREAUX

Fontaine 38600
Vendeur : Vendeur privé
Acheteur : Serris Reim



LE 380

Villeurbanne 69100
Vendeur : Cedral participation
Acheteur : Foncière du CA



CLÉ EN MAIN VEOLIA

Beaune 21200
Vendeur : DCB International
Acheteur : Brilhac



BUREAUX EN COPROPRITÉ

Lyon 69006
Vendeur : Foncière privée
Acheteur : Paref Gestion



ECONOCOM

Noisy-le-Grand 93160
Vendeur : DCB International
Acheteur : Remake Live



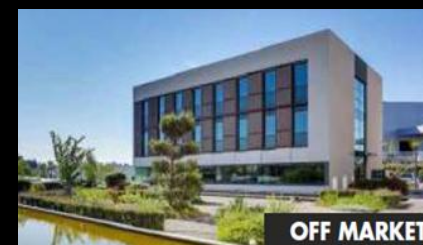
FIREWORKS

Rillieux-la-Pape 69140
Vendeur : DCB International
Acheteur : Foncière Magellan



LOT DE CORPO

Lyon 69003
Vendeur : Vendeur privé
Acheteur : Foncière privée



LE SOLEIL LEVANT

Champgne 69410
Vendeur : Primonial
Acheteur : Investisseur privé



TRACK RECORD ACTIVITE/MESSAGERIE/LOGISTIQUE



BÂTIMENT DE 4 900 M² VENDU 100 % LOUÉ À SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Valoris Real Estate a accompagné la cession d'un actif logistique de 4 879 m² situé au 13 rue du Morellon, au cœur de la zone des Chesne à Saint-Quentin-Fallavier (Isère), première plateforme logistique de France et troisième à l'échelle européenne. L'immeuble, intégralement loué à deux occupants, a été acquis par Roche Dubar & Associés. Valoris Real Estate est intervenu en qualité de conseil auprès du vendeur comme de l'acquéreur.



MESSAGERIE À ÉTAGES 5 342 M²

Corbas
69960

Vendeur : DCB International
Acheteur : SEGRO



BÂTIMENT LOGISTIQUE 4 450 M²

Genas
69740

Vendeur : privé
Acheteur : Mileway



PARC D'ACTIVITÉS 1 462 M²

Beynost
01700

Vendeur : Propriétaire privé
Acheteur : TGC IMMOBILIER



OFF-MARKET

BÂTIMENT INDUSTRIEL 1 329 M²

Chaponost
69630

Vendeur : Investisseur privé
Acheteur : Ambergris

« Le marché de l'investissement en immobilier d'activités et de logistique confirme son attractivité en 2025. Les grands utilisateurs renforcent leurs positions, validant ainsi les choix stratégiques des investisseurs, désormais pleinement engagés sur cette classe d'actifs en plein essor. »



Juliette CAUDARD
Présidente -
Responsable service
Capital Market



ZOOM SUR 2 CESSIONS RÉCENTES VALUE ADD

RÉALISÉES PAR VALORIS REAL ESTATE

CESSION EN APPEL D'OFFRE 2 000 M² DE BUREAUX À LYON



Cession d'un actif de bureau situé à Lyon 7 propriété d'une assurance / mutuelle au profit de Roche Dubar.

Valoris Real Estate a conseillé un vendeur institutionnel et l'acquéreur, Roche Dubar & Associés, dans la vente d'un immeuble de bureaux de 2 000 m² à Lyon 7, dans le cadre d'une acquisition value-add. Notre acquéreur prévoit un achat / revente aux utilisateurs.

Situé entre Préfecture/Universités et Gerland, ce secteur dynamique représente 17 % de la demande de bureaux à Lyon au 1^{er} semestre 2024, avec près de 170 000 m² placés en trois ans.

VENTE OFF-MARKET ACTIF À RESTRUCTURER



Le promoteur DCB International acquiert un immeuble de bureaux de 1 069 m²

Valoris Real Estate a conseillé la société de gestion immobilière lyonnaise AMDG dans la vente d'un immeuble de bureaux en R+1 de 1m² situé cours Albert Thomas dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon

C'est le promoteur DCB International qui acquiert ce bâtiment en l'état avec un projet de réhabilitation et une surélévation du bâtiment avec l'ajout d'un étage supplémentaire et d'un attique, portant la surface totale de 2 300 m²



« Ces deux acquisitions illustrent la tendance du marché tertiaire en 2025 : les investisseurs suivent désormais le mouvement initié par les utilisateurs, qui cherchent à se recentrer en hypercentre. Malgré le ralentissement de la demande placée, les opérations de bureaux restent plébiscitées et continuent d'attirer des acteurs convaincus du potentiel de ces emplacements stratégiques. »

CONTACTS

« Nous avons à cœur de vous accompagner sur toutes les tailles d'investissement, aussi bien sur la cession ou l'acquisition d'actif unitaire que sur des portefeuilles d'actifs, que vous soyez investisseur privé ou institutionnel.

Notre approche globale optimise la réussite de vos placements financiers.

Notre service investissement est spécialisé dans la réalisation d'opérations portant sur des actifs de bureaux, locaux d'activités, cellules logistiques et commerces.



Juliette CAUDARD
Présidente -
Responsable service
Capital Markets
07 82 82 66 93
jcb@valoris-re.com



Jérémy BOSSAN
Chargé d'affaires
service Capital Markets
06 71 86 24 52
jbo@valoris-re.com



Tina ORSINGER
Analyste Capital Markets
04 78 82 63 81
to@valoris-re.com





Connaissance locale des investisseurs privés et des investisseurs institutionnels



Très bonne maîtrise du marché local



Un reporting et une visibilité certaine pour le propriétaire



Conviction pour céder et pour atteindre nos « main cases »



Valoris acteur challengeur des gros cabinets de conseil



Un travail sur mesure pour ses clients apprécié par les acquéreurs




Une équipe dédiée



Un calendrier maîtrisé



Un track record rassurant dans un contexte chahuté



Panorama

Immobilier d'entreprise
Région lyonnaise

INVESTISSEMENT

 **VALORIS**
Commercial Real Estate



2025

→ La baisse des volumes bureaux profite aux locaux industriels

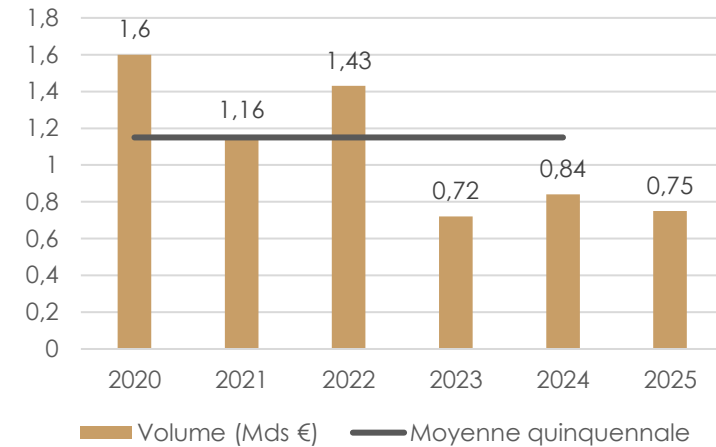
Dans un contexte qui demeure fragile, les volumes investissements enregistrés sur le marché lyonnais sont en retrait à fin 2025. Le regain d'activité observé sur la seconde partie de l'année n'a pas suffi à compenser un début d'année morose. Au total, 750 M€ ont été engagés sur l'ensemble de l'année, toutes classes d'actifs confondues. Ce volume est en retrait de 11% sur un an et est en dessous de la moyenne quinquennale (-37%). Ces résultats sont le reflet d'un marché où les acteurs font preuve de prudence dans leurs prises de décisions, lesquels portent leur choix sur des actifs sécurisés aux conditions locatives solides. On constate en revanche, que les variations sur les trois dernières années sont faibles. Si les volumes investis ont fortement baissé à partir de 2022, la période 2023-2024 montre une relative stabilité.

Les bureaux qui, historiquement, animent le marché lyonnais sont en retrait cette année. Avec 247 M€ investis, le volume est en baisse de 39% par rapport aux résultats 2024. Depuis 2023, la part que représentent les bureaux est en baisse. De 76 % en 2022, ils passent à 33% cette année avec une moyenne à 55 % sur 2023 et 2024.

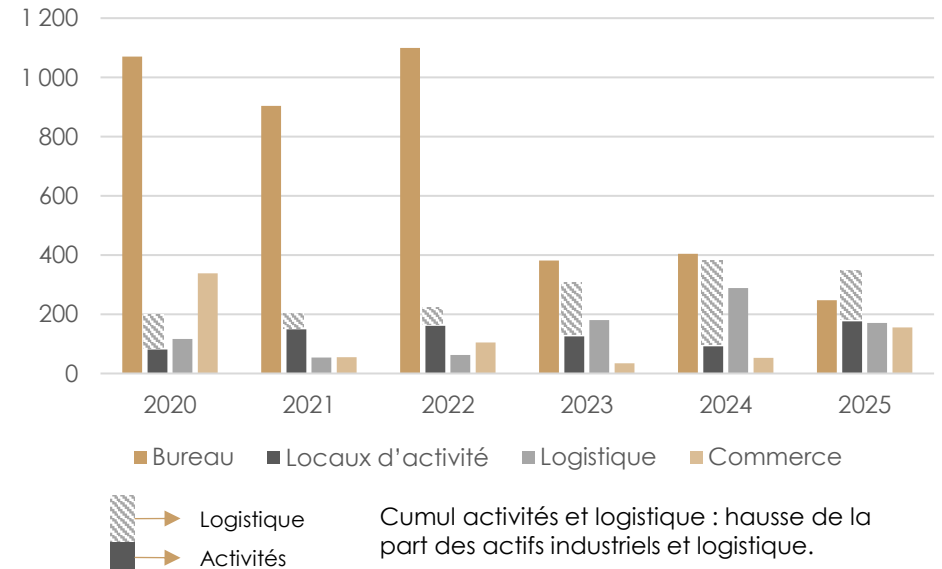
Cette redistribution des investissements profite particulièrement aux locaux d'activités et à la logistique qui suscitent l'intérêt des investisseurs, notamment en raison de taux attractifs. La part qu'ils représentent est en progression ces trois dernières années. En 2025, avec 347 M€ d'euros cumulés, ils captent 46% des volumes engagés (contre 16% en 2022). Le report des investisseurs sur ces classes d'actifs que l'on a déjà pu observer sur 2024 va se confirmer sur les mois à venir avec des taux record.

On note également cette année une présence très marquée des commerces avec un volume de 156 M€. Ce montant est essentiellement porté par une seule opération : l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 par Mercialis pour un montant supérieur à 100 M€. Retail Park, pied d'immeubles constituent une valeur refuge pour les investisseurs en raison de leur forte liquidité.

Volumes investis (Mds €)



Volumes investis par typologies d'actifs



+ Zoom bureaux : l'impact de l'absence des gros volumes

Le marché des bureaux reste fragile en 2025. L'absence de gros volumes impacte directement les résultats sur cette classe d'actifs : aucune opération supérieure à 30 M€ n'a été enregistrée en 2025, pas plus qu'en 2024. On note également cette année l'absence de VEFA qui animent traditionnellement le marché de l'investissement bureaux sur la métropole lyonnaise (une seule en 2024).

L'ensemble des autres volumes sont en retrait, particulièrement ceux compris entre 15M€ et 50M qui marquent le pas avec une baisse des volumes investis de 43% pour seulement 2 transactions de moins qu'en 2024. Les opérations de 5M€ à 15M€ suivent de près avec un recul de 38% et 4 transactions de moins. Les volumes inférieurs à 5M€ sont le seul segment en hausse, + 16% par rapport à 2024, pour un nombre de transactions inférieur (6 cette année contre 9 en 2024).

Au vu de ces résultats, le panier moyen se contracte avec 11,2M€ investis en moyenne cette année contre 13,5M€ en 2024.

+ Les extérieurs conservent le lead

Sur la période 2020-2022, l'intramuros concentrait en moyenne 75 % des volumes investis. En 2023, la dynamique s'inverse : les secteurs extérieurs prennent l'ascendant. Cette année encore, ils représentent 66 % des volumes engagés à l'échelle de la métropole.

Historiquement soutenu par des transactions tertiaires d'envergures, l'intramuros est aujourd'hui pénalisé par l'absence de signatures significatives sur ce segment. Les investissements bureaux demeurent toutefois très majoritairement localisés au sein du périmètre intramuros. Seules 3 opérations ont été recensées en périphérie, sur la première couronne lyonnaise à Saint-Priest sur le Parc Technologique et la ZAC Urban East et Limonest sur Plug & Play.

Volumes bureaux par segments

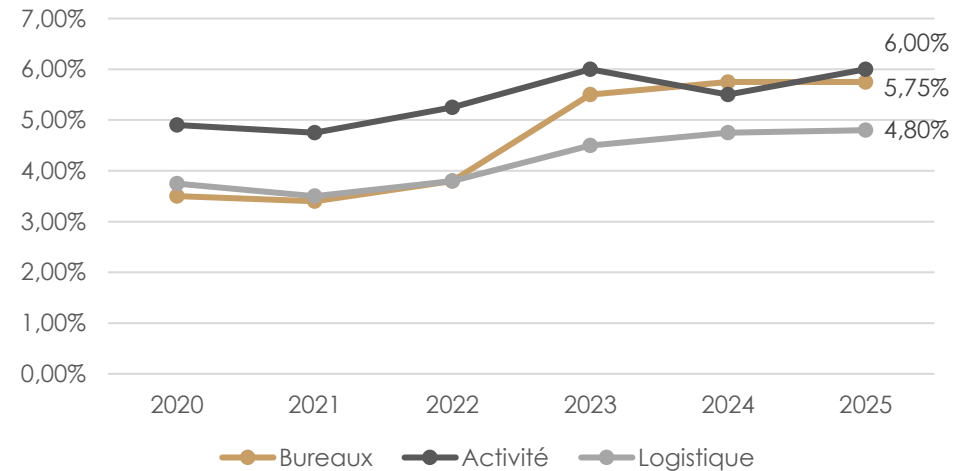
	0-5 M€		5-15 M€		15-50 M€		> 50 M€	
	Volume	Nb	Volume	Nb	Volume	Nb	Volume	Nb
Bureau	21,3	6	74,6	8	151	8	0	0
Variation à 1 an	16%	-33%	-38%	-27%	-43%	-20%	0%	0%

Taux prime Bureau :

5,75%

5,75% en 2024

Evolution des taux prime





22 Rue Laure Diebold
69009 Lyon

WWW.VALORIS-RE.COM