



IMMOBILIER D'ENTREPRISE AGGLOMERATION LYONNAISE



Le marché 2007 : bilan et perspectives

25 janvier 2008



AIRES D'ENTREPRISES



DE JOANNES



SOPREC



ARTHUR LOYD
BRICE ROBERT



DTZ



VURPAS
ENTREPRISES



ATIS REAL



ESPACE CONSULTANT REGIONS



CUSHMAN &
WAKEFIELD



BUREAUX VICTOR HUGO



ELYSEE CONSEIL



CB RICHARD
ELLIS BOURDAIS



JONES LANG LASALLE



COLLIERS C.L.S.
MALSCH ASSOCIÉS



L'IMMOBILIERE SAINT PIERRE



SOMMAIRE



► Les locaux d'activité

► Les entrepôts logistiques

► Les bureaux

► L'investissement



**LE MARCHE
DES LOCAUX
D'ACTIVITES
ET
INDUSTRIELS**

Bilan de l'année 2007

La demande

- 329 transactions réalisées par la Fnaim Entreprises (+ 19%)
- Légère hausse en volume de la demande placée (+ 6%)
- 28 transactions supérieures à 3 000 m²
- Toujours la forte prédominance du secteur Est (70% de la demande placée)

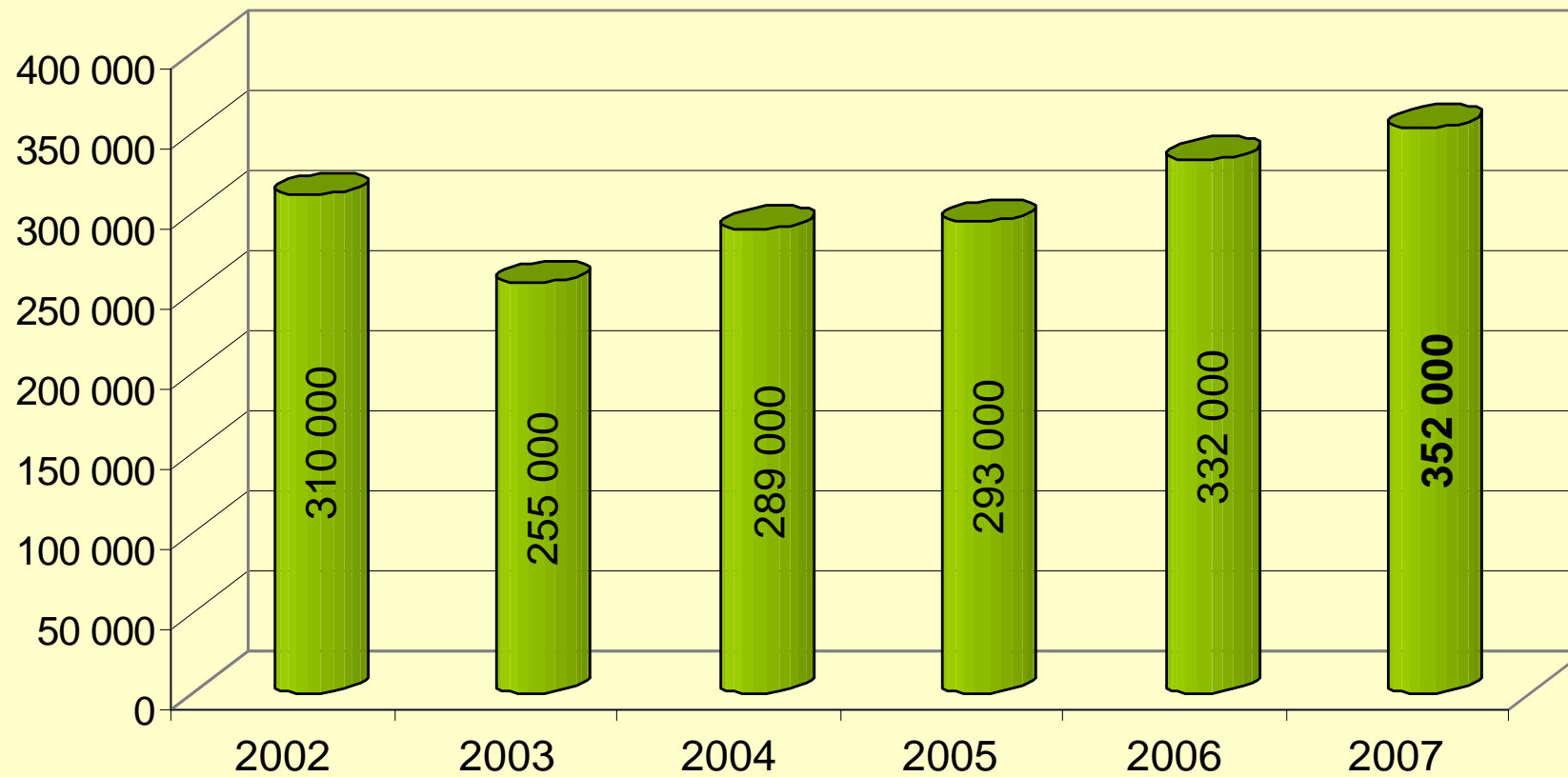
L'offre

- Forte augmentation de l'offre immédiatement disponible
- Près de 90% de cette offre est située dans le nord de l'agglomération

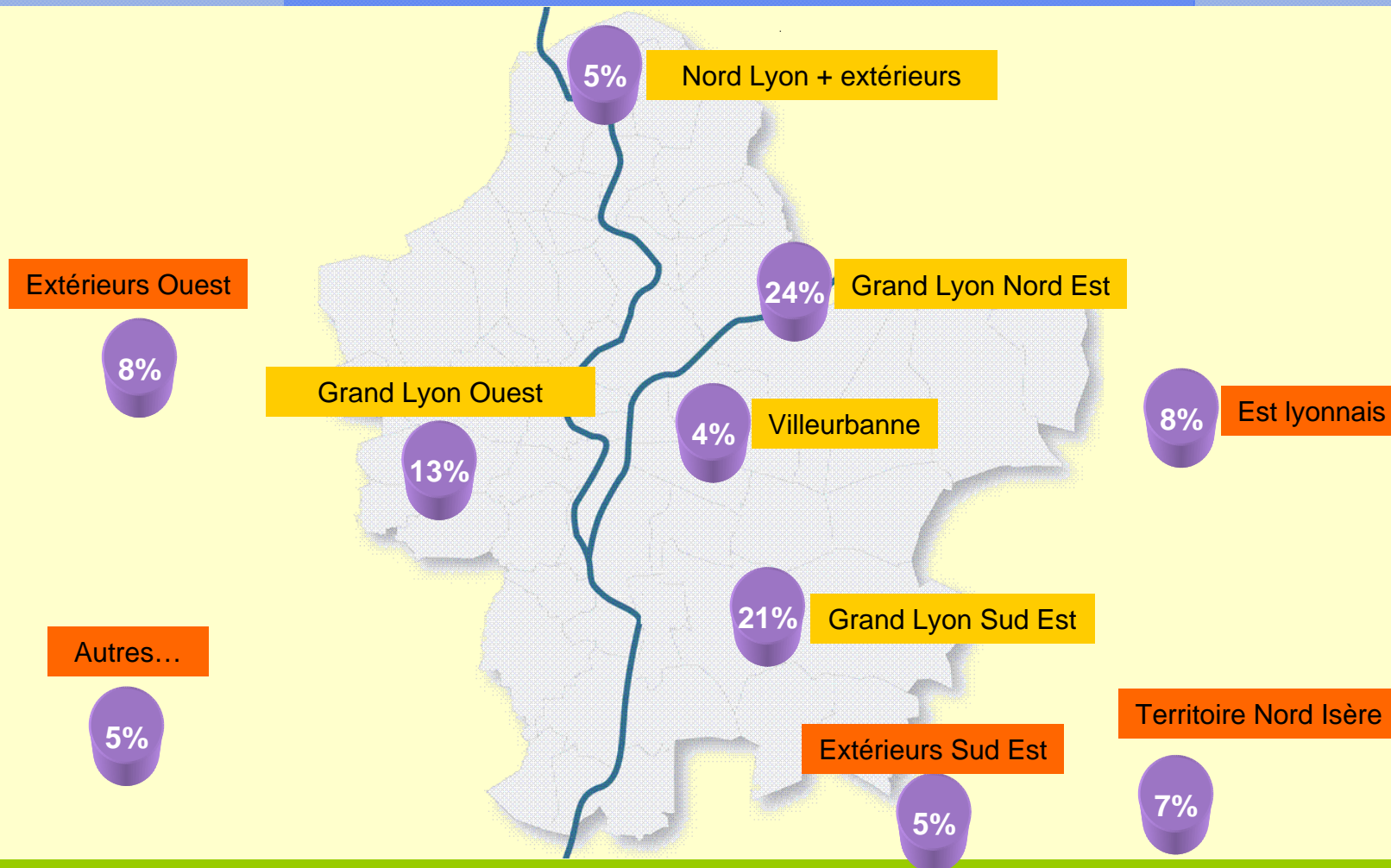
Les valeurs

- La valeur d'acquisition continue d'augmenter
- Stabilité des valeurs locatives

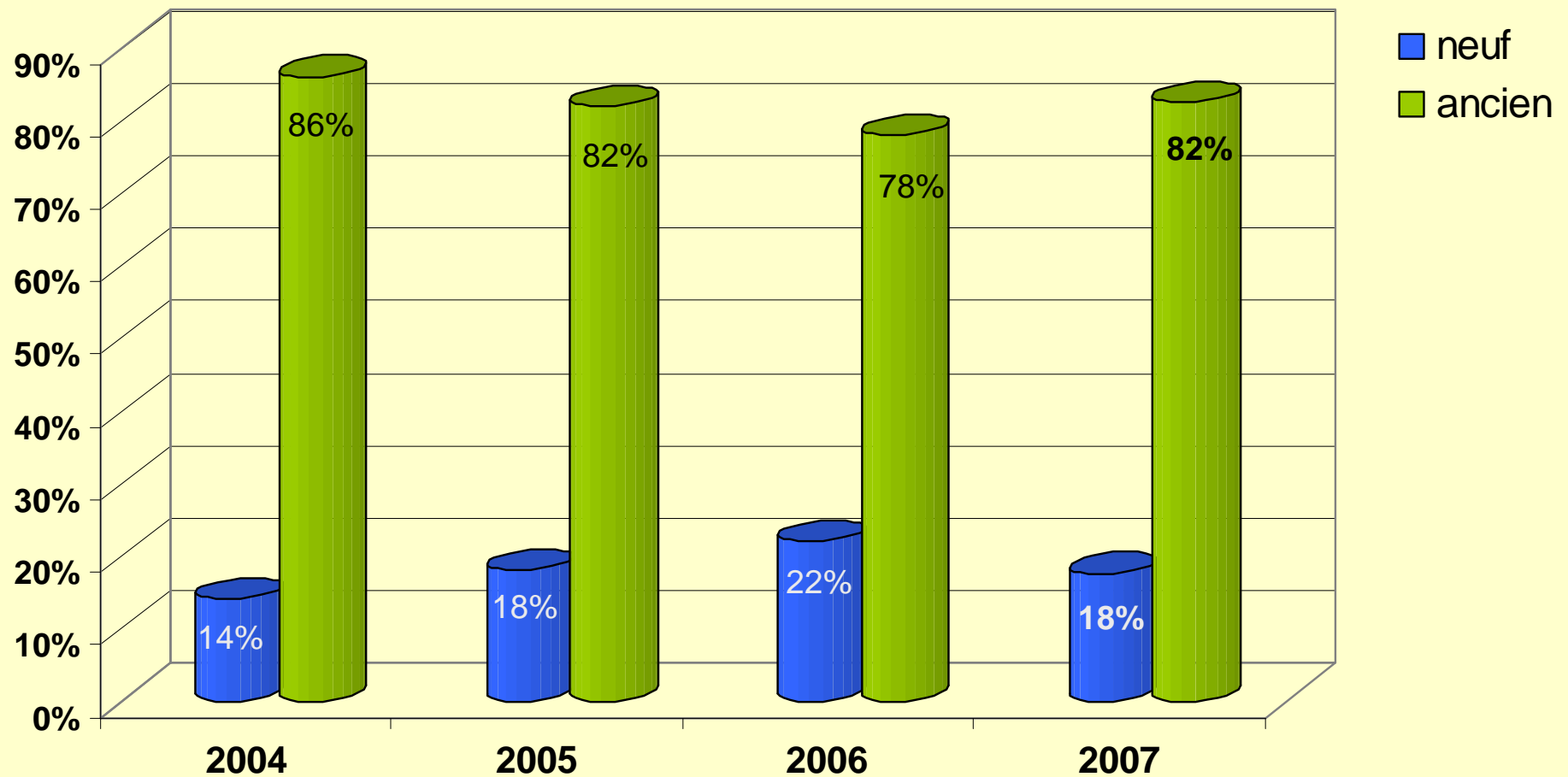
Évolution de la demande placée (m²)



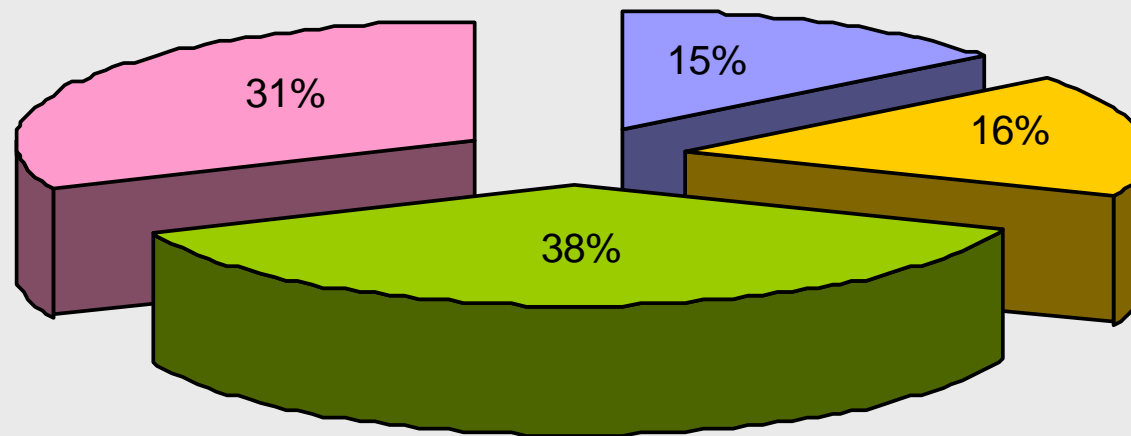
Répartition de la demande placée



La demande placée par nature de locaux



Répartition de la demande placée par taille



■ 0 à 500 m²

■ De 500 à 1000 m²

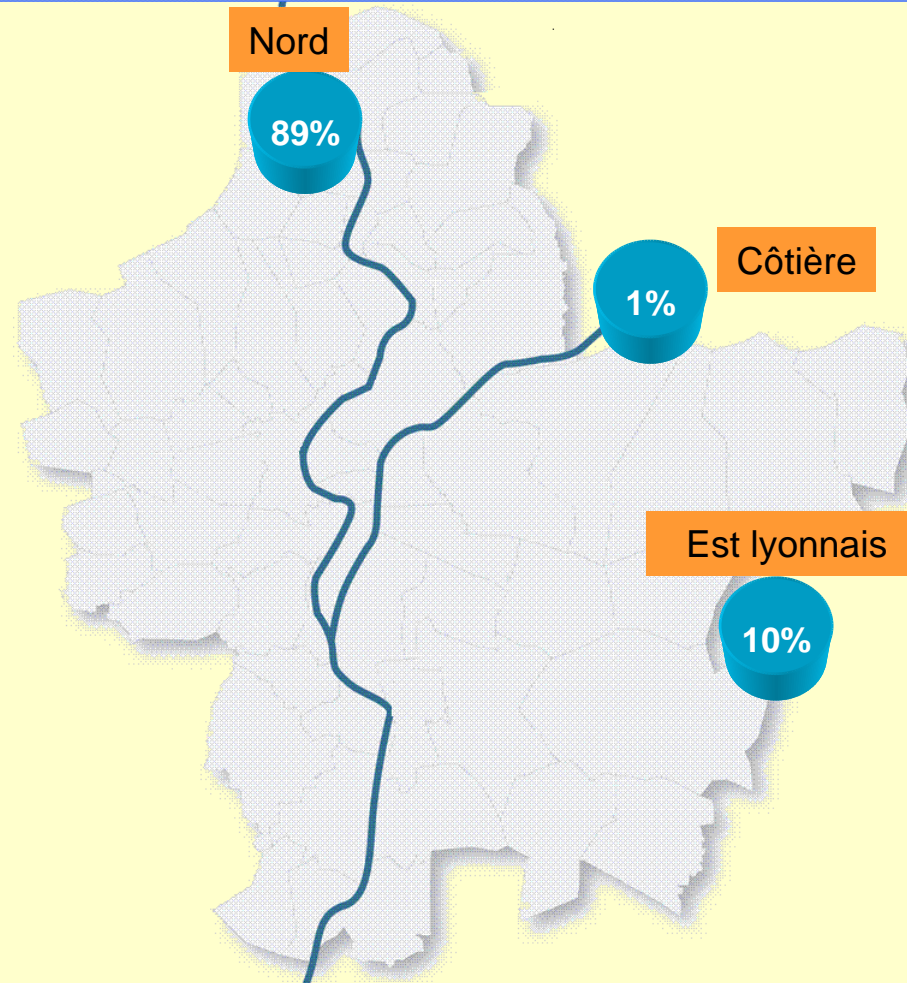
■ De 1000 à 3000 m²

■ > 3000 m²

Transactions significatives 2007

Preneur	Surface en m ²	Situation
EXACOMPTA	10 200	Genas
RICHARDSON	7 000	St Genis Laval
LVETEC	6 000	Pusignan
TIME	6 000	St Quentin Fallavier
LEVAC	5 500	Meyzieu
LOIRE MATERIAUX	4 900	Meyzieu
THERADOR	4 500	St Quentin Fallavier
NICHIYU	3 500	Genas
FAVRE COSMETIQUE	3 400	Blyes
MG	3 300	Chaponnay

Offre immédiatement disponible: 570 000 m²



Perspectives 2008

La demande

- Incertitude sur la demande à partir du 2ème trimestre.

L'offre

- Les livraisons en blancs seront moins soutenues. La poursuite du développement des parcs d'activité s'effectuera au 1er semestre 2009.

Les valeurs

- Pas de sur-stock. Les valeurs en neuf continueront d'évoluer.



LES ENTREPÔTS LOGISTIQUES

Bilan de l'année 2007

La demande

- 34 transactions réalisées par la Fnaim Entreprises (+ 36%)
- Avec 394 000 m² placée, on note une hausse significative de la demande (+ 25%) qui confirme la bonne santé du marché lyonnais
- La quasi-totalité des transactions concerne l'Est lyonnais, de la plaine de l'Ain au Nord-Isère.

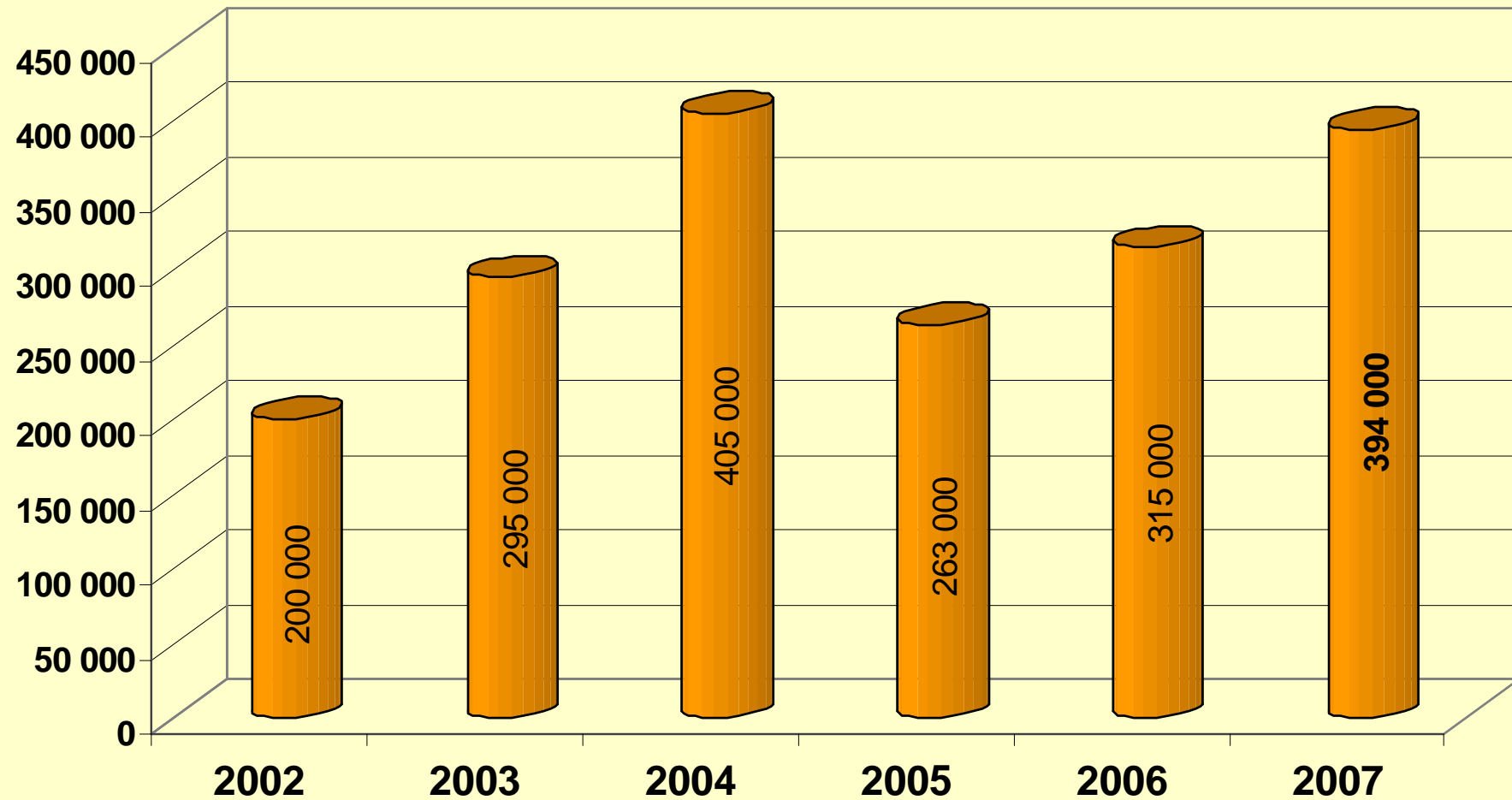
L'offre

- Forte augmentation de l'offre immédiatement disponible (+ 36%)
- Plus de la moitié de cette offre est située dans le Nord-Isère (53%)

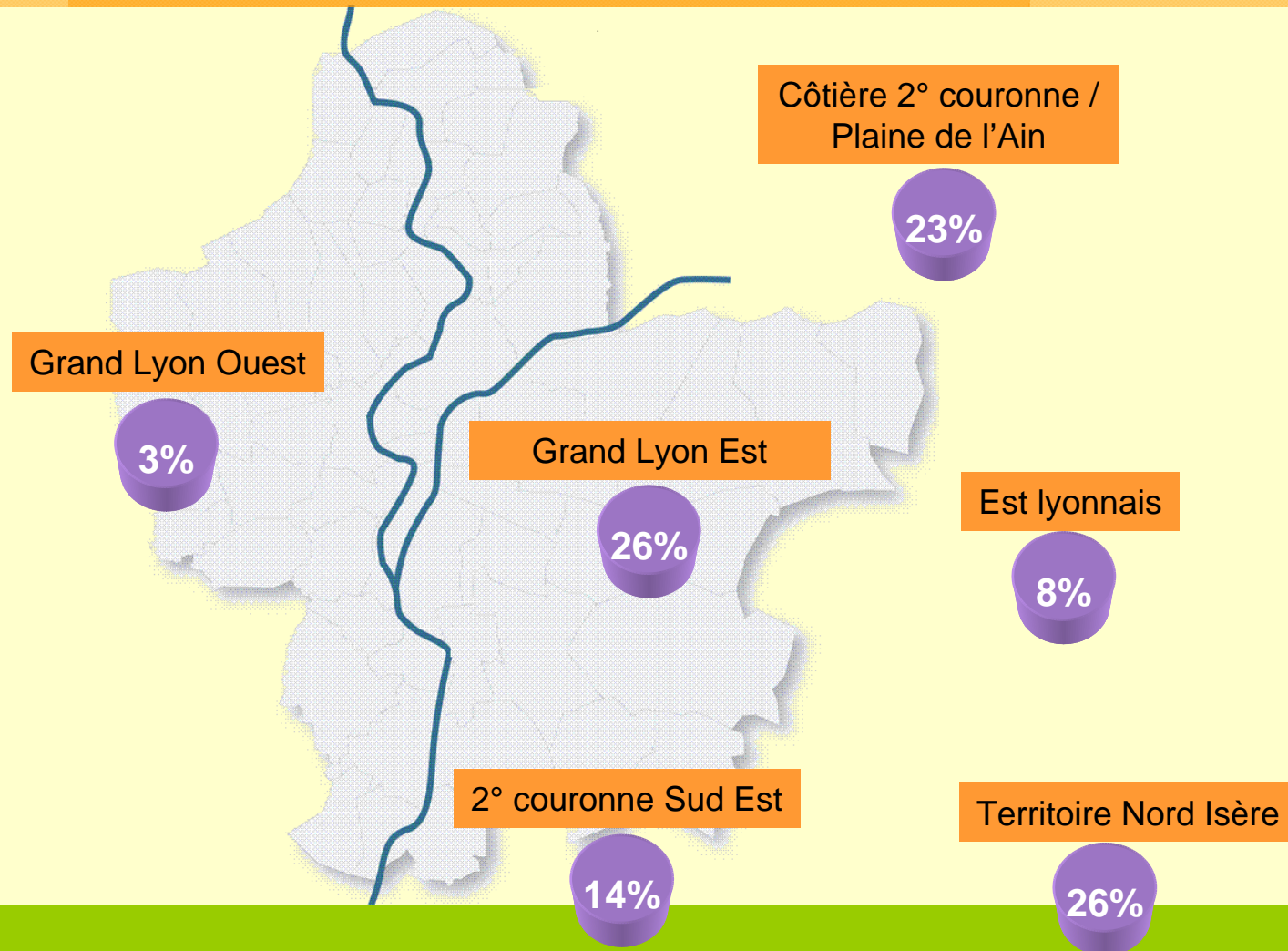
Valeurs

- Stabilité générale des valeurs

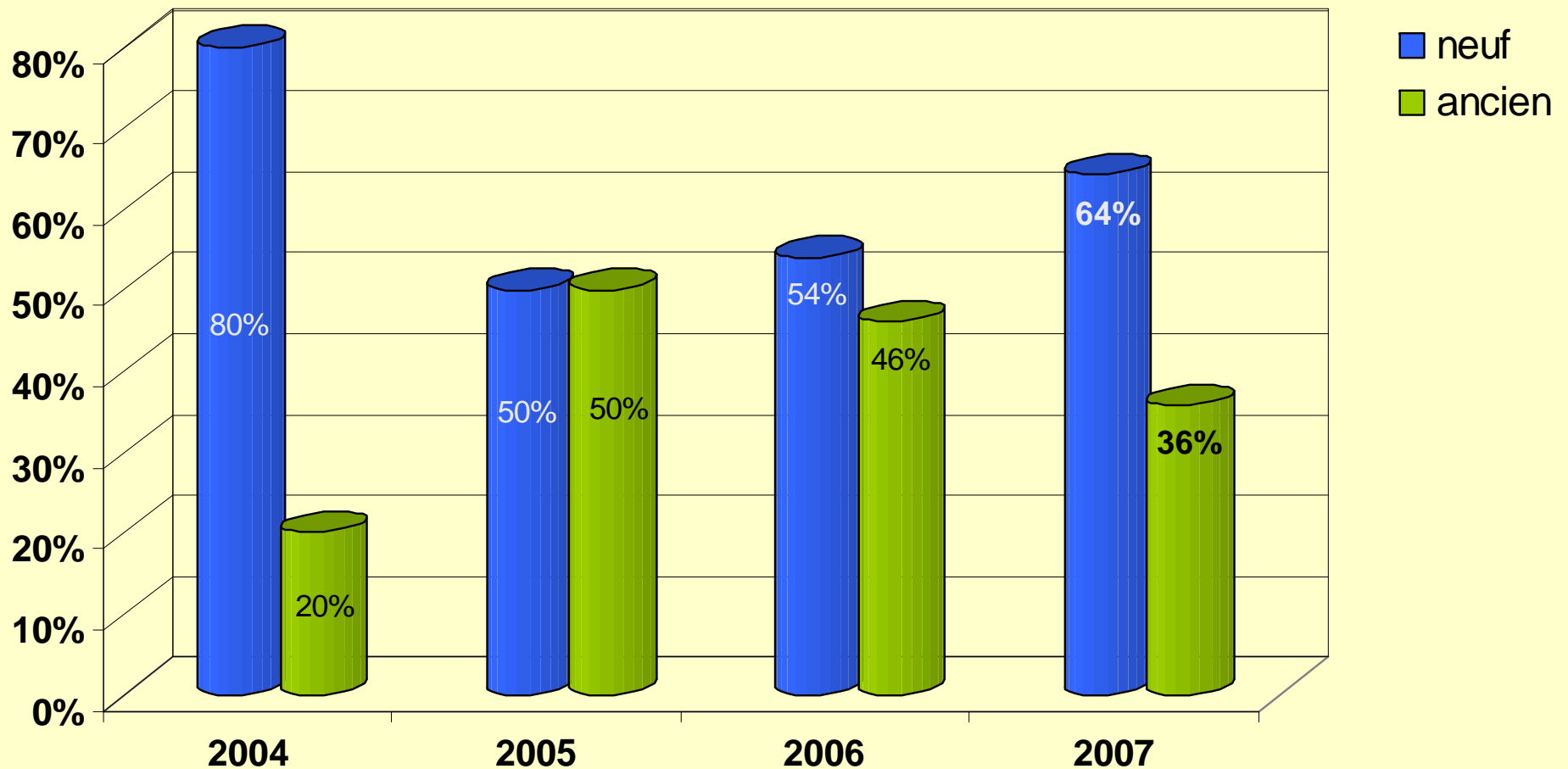
Évolution de la demande placée (m²)



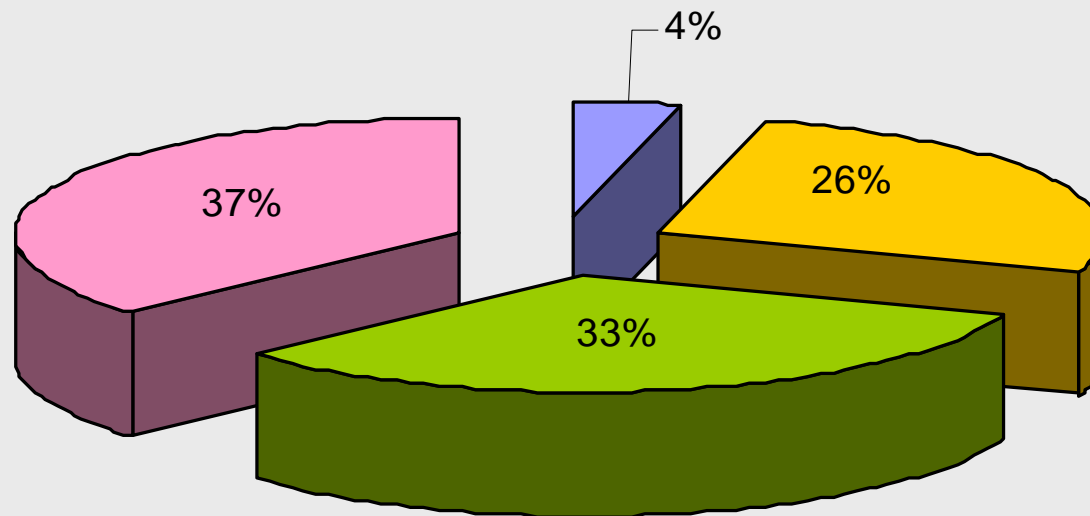
Répartition de la demande placée



La demande placée par nature de locaux



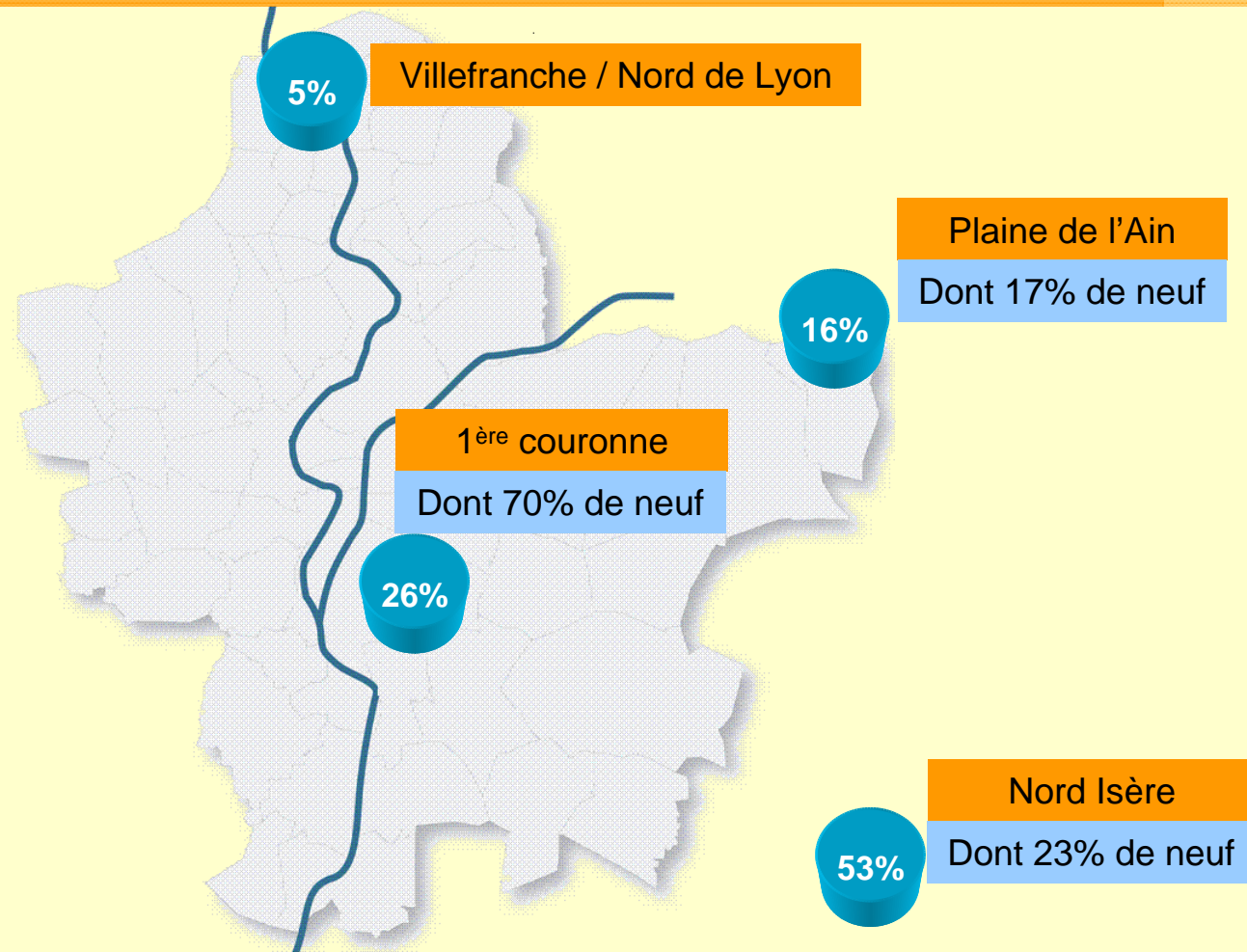
Répartition de la demande placée par taille

■ 500 à 3 000 m²■ 3 000 à 10 000 m²■ 10 000 à 20 000 m²■ > 20 000 m²

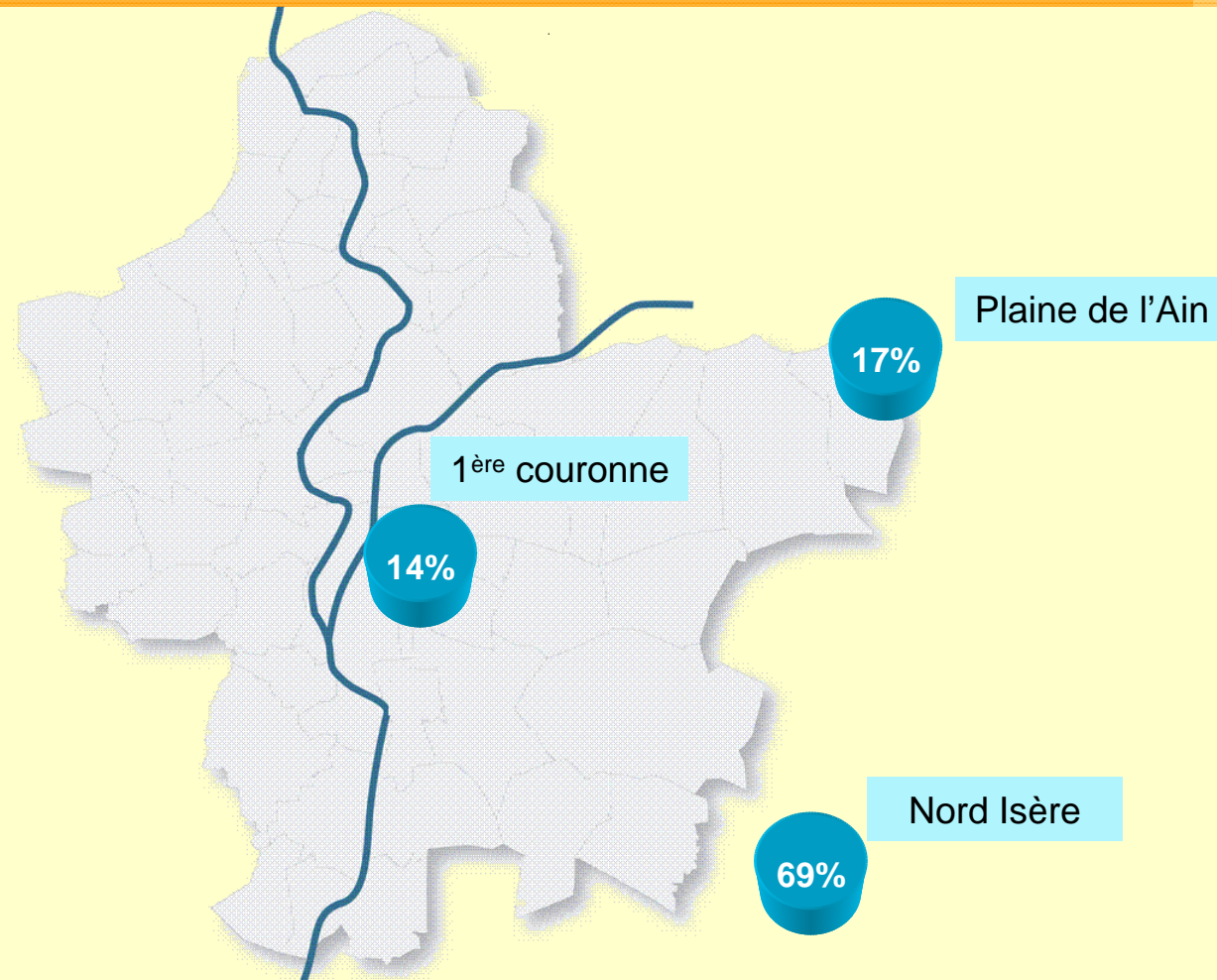
Transactions significatives 2007

Preneur	Surface en m ²	Situation
KUEHNE ET NAGEL	33 000	Isle d'Abeau
TRANSALLIANCE	32 000	Corbas
GEODIS	30 000	Chaponnay
REXEL	25 000	Plaine de l'Ain
VENTE PRIVEE.COM	20 300	Plaine de l'Ain
SHNEIDER ELECTRIQUE	20 000	Isle d'Abeau
DIMOTRANS	12 000	Isle d'Abeau
MGF	11 000	Isle d'Abeau

Offre immédiatement disponible: 380 000 m²



Projets en cours et à construire: 290 000 m²



Perspectives 2008

La demande

- Les fondamentaux restent en place. Le niveau de la demande placée en 2008 restera intéressant.

L'offre

- Le peu de livraison d'entrepôts neufs en 2008 favorisera l'absorption du stock immédiat.

Les valeurs

- Le contexte de l'offre permettra aux valeurs de se maintenir.



LE MARCHE
DES
BUREAUX

Comparaison des performances bureaux

	Demande placée (m ²)	Évolution 2006/2007	Stock disponible (m ²)	Loyer HT/m ² /an Haut de gamme
Paris*	2 713 000	-5%	2 979 000	825 €
Francfort*	629 000	1%	1 992 000	450 €
Amsterdam**	494 000	+27%	872 000	330 €
Barcelone*	362 000	+2%	773 000	324 €
Lyon	286 000	43%	253 000	260 €
Milan**	265 000	-13%	845 000	500 €
Dublin**	276 000	+8.2%	341 000	645 €
Lille*	200 000	7%	182 300	175 €
Marseille / Aix*	152 000	-19%	108 400	210 €
Toulouse*	147 000	-10%	111 000	207 €

* Données AtisReal

** Données Jones Lang Lasalle

Bilan de l'année 2007

La demande placée

- Année exceptionnelle, avec 286 000 m² placés (+ 43%). La meilleure année depuis 2000 grâce notamment à l'importance de projets dédiés tel que le Conseil Régional (39 000 m²) ou Eiffage (9 000 m²) tous deux sur Confluence, mais aussi la SNCF (15 500 m²) ou l'OPAC (10 000 m²).
- 579 transactions réalisées, soit 4% de plus qu'en 2006
- 46% de la demande placée constitués de transactions supérieures à 1000 m²
- 55% des demandes (en nombre) se sont positionnées sur Lyon intra muros
- 58% de la demande (en volume) s'est portée sur du neuf

L'offre

- 253 000 m² disponibles immédiatement (- de 6 mois) dont 32% dans le neuf (80 000 m²) au 1^{er} janvier 2008.
- Baisse homogène de l'offre (10%) tant sur le neuf que sur l'ancien

Les valeurs

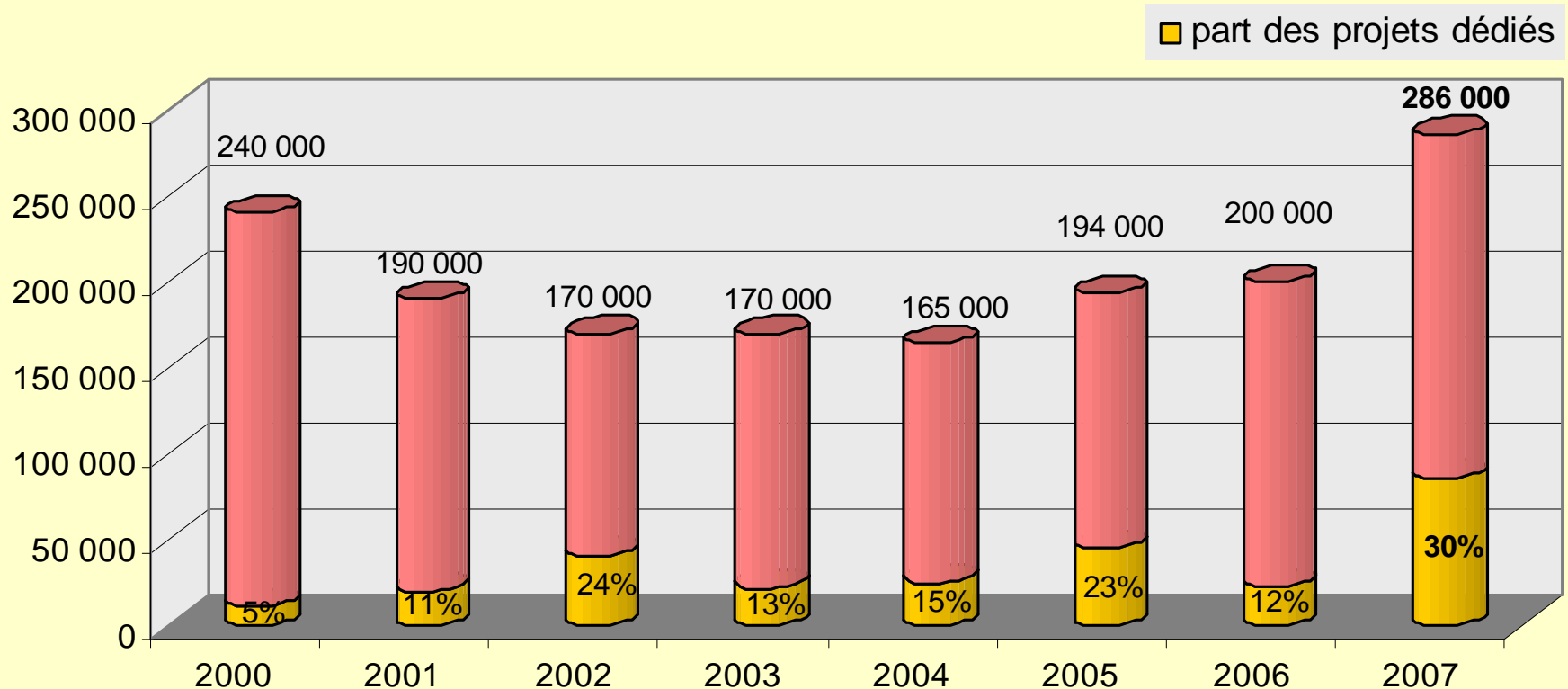
NEUF:

loyer top:	260 €/ m ²
loyer moyen:	176 €/ m ²
loyer médian:	145 €/ m ²

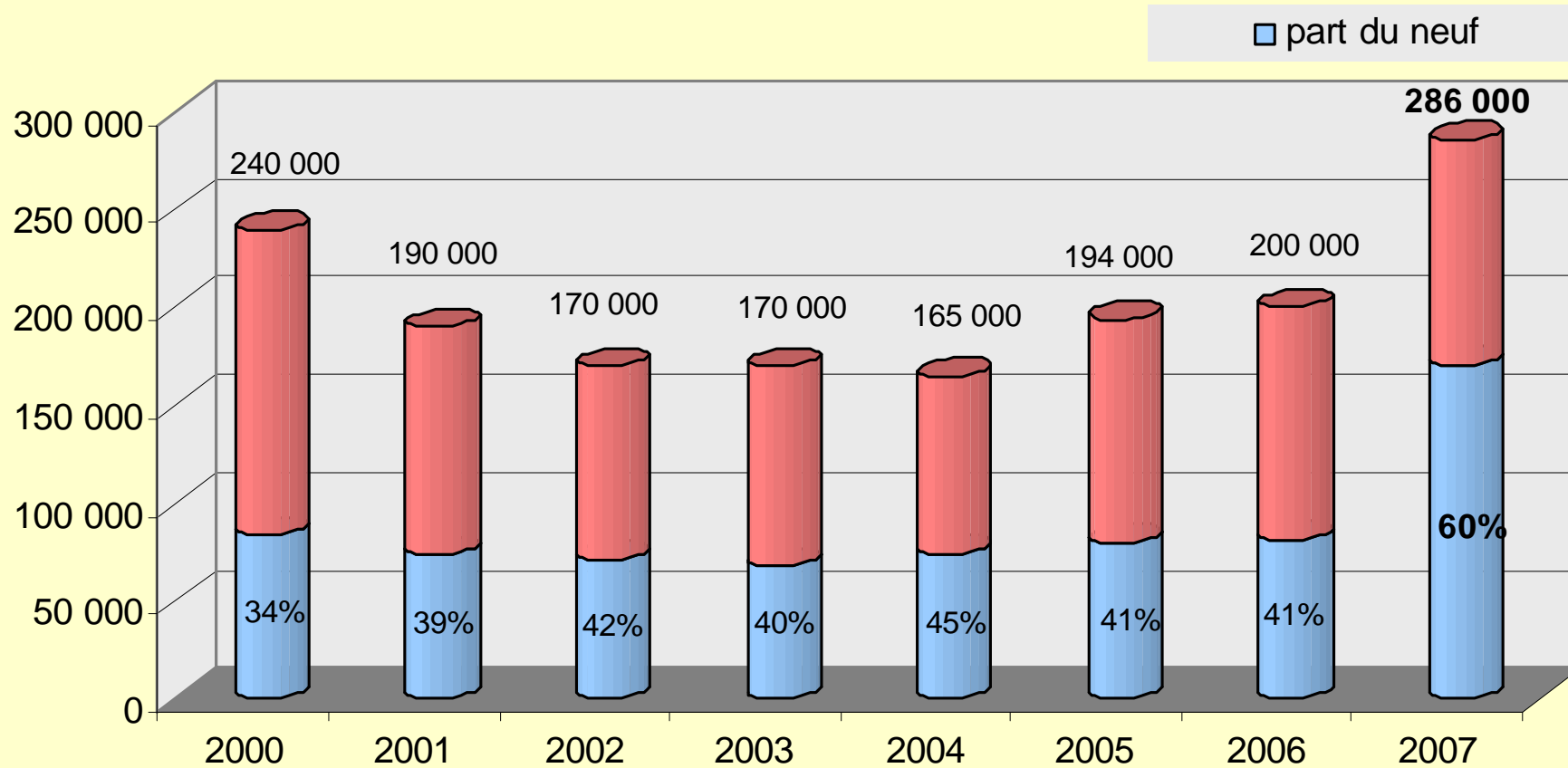
ANCIEN:

loyer moyen:	131 €/ m ²
loyer médian:	120 €/ m ²

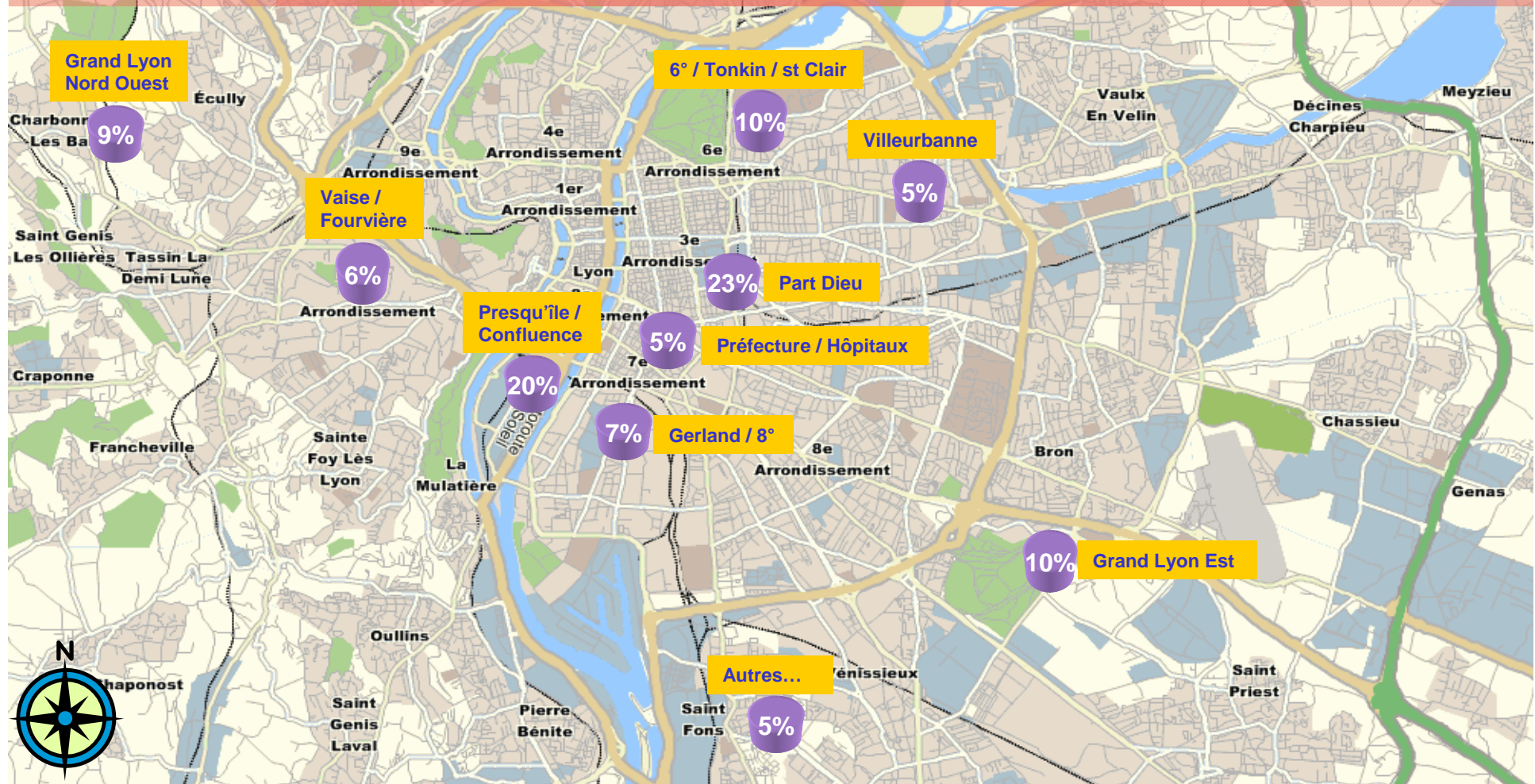
Part relative des projets dédiés dans la demande placée (m²)



Évolution de la demande placée (m²) et part du neuf



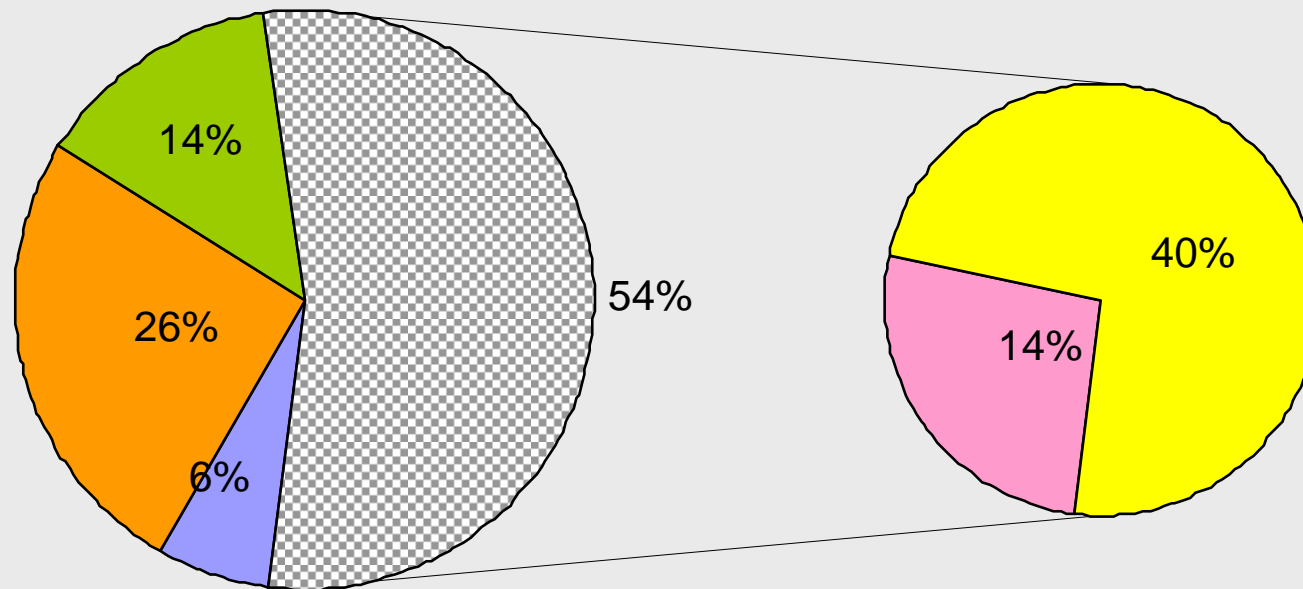
Répartition de la demande placée (en m²)



Évolution de la répartition entre le neuf et l'ancien

Secteurs	2006		2007	
	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN
Presqu' île / Confluence	69%	31%	88%	12%
Vaise / Fourvière	13%	87%	54%	46%
Grand Lyon Nord-Ouest	37%	63%	46%	54%
6° / Tonkin / St Clair	34%	66%	55%	45%
Lyon Est	57%	43%	79%	21%
Villeurbanne	27%	73%	2%	98%
Part-Dieu	41%	59%	59%	41%
Préfecture / Hopitaux	27%	73%	16%	84%
Gerland / 8°	29%	71%	42%	58%

Répartition de la demande placée par taille (en m²)



■ < ou = 149 m²
 ■ De 150 à 499 m²
 ■ De 500 à 999 m²
■ de 1000 à 1999 m²
 ■ > à 2000 m²

Transactions significatives 2007

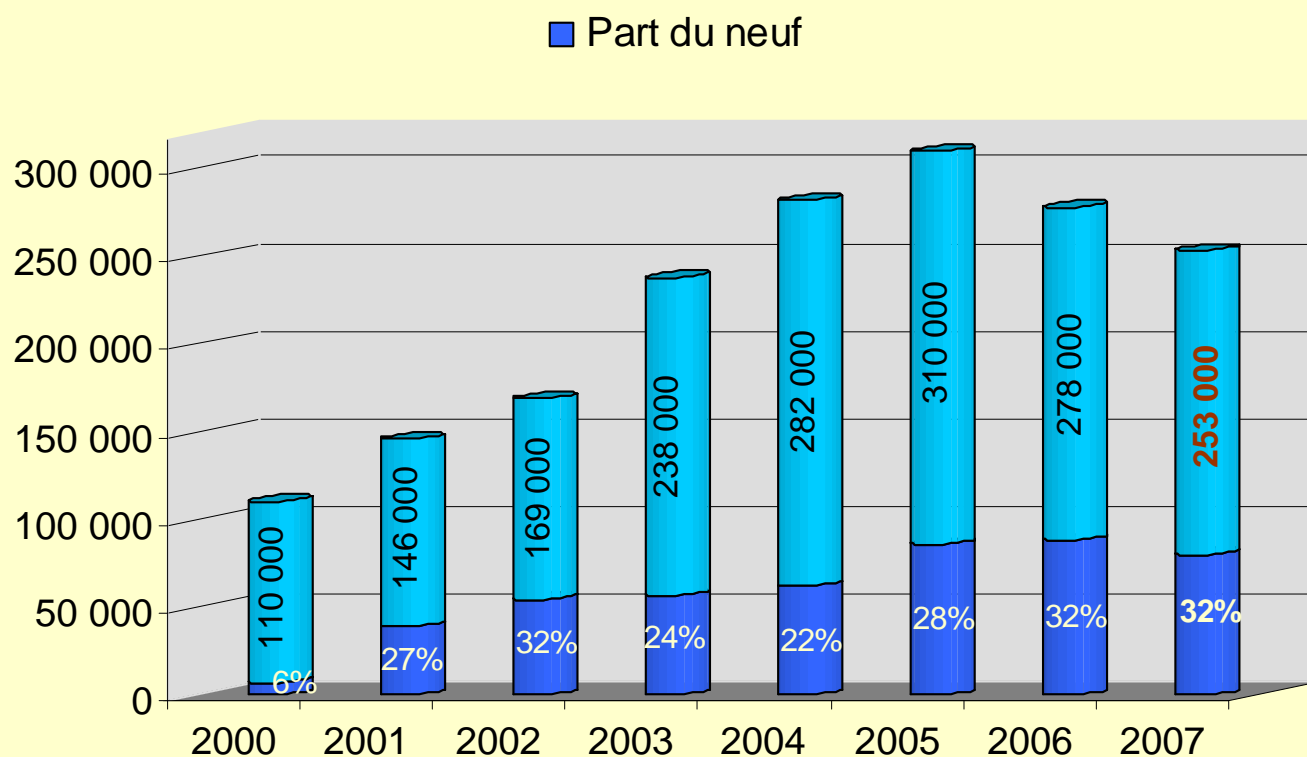
Preneur	Surface en m ²	Situation
SNCF	15 500	Part-Dieu
CIRTIL	8 400	St Priest
COFACE Services	6 900	Vaise
SANOFI MONDE	4 800	Gerland
AG2R	4 300	Lyon 3°
CIBA	3 000	Cité Internationale
JET MULTIMEDIA	2 750	Villeurbanne
OSEO	2 600	Lyon 6°
DIMO GESTION	2 100	Limonest



LES BUREAUX



Offre de bureaux disponibles à moins de 6 mois (m²)



Stock neuf

Lyon intra-muros 47 000 m²

Extérieur 33 000 m²

Stock seconde main

Lyon intra-muros 110 000 m²

Extérieur 63 000 m²

Perspectives 2008

La demande

- Les demandes exprimées au dernier trimestre 2007 devant générer les signatures début 2008 sont en légère baisse par rapport au même trimestre 2006.
- Des sociétés importantes sont en phase de recherche, la tendance à l'augmentation de la surface moyenne placée dans le neuf devrait alors se maintenir en 2008.

L'offre

- Compte tenu d'un rythme de demande placée d'au moins 200 000 m² par an, l'offre disponible ne représente que 15 mois d'écoulement.
- Les surfaces neuves immédiatement disponibles pourraient être insuffisantes.
- Arrivée opportune de charges foncières (confluence, Tech Sud, puis ZAC des « Gaulnes », SLI Vaise carré de soie, Renault Trucks...)

Les valeurs

- Le niveau très faible d'offre neuve conjugué au dynamisme du marché a conduit à une augmentation mécanique des loyers dès le 2nd semestre 2007. Ce phénomène devrait se poursuivre en 2008 et entraîner également une hausse des loyers de 2nd main ... si la vigueur du marché se maintient...



LES INVESTISSEMENTS

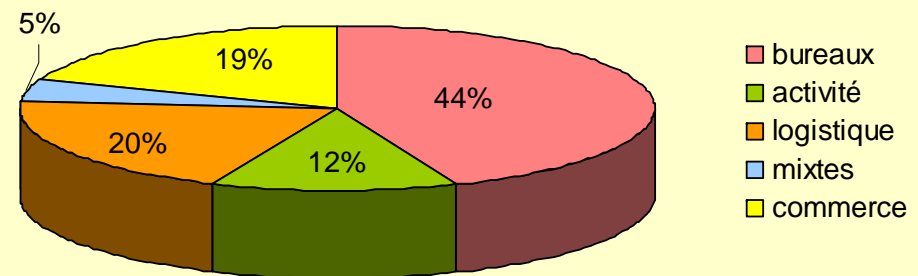
Bilan de l'année 2007

Montants investis

- Lyon toujours leader sur le marché des régions en immobilier d'entreprises
- Plus de 1, 133 milliards investis: un nouveau record pour le marché lyonnais
- + 48 % d'augmentation par rapport à 2006
- Des taux primes en baisse dans tous les types de produits

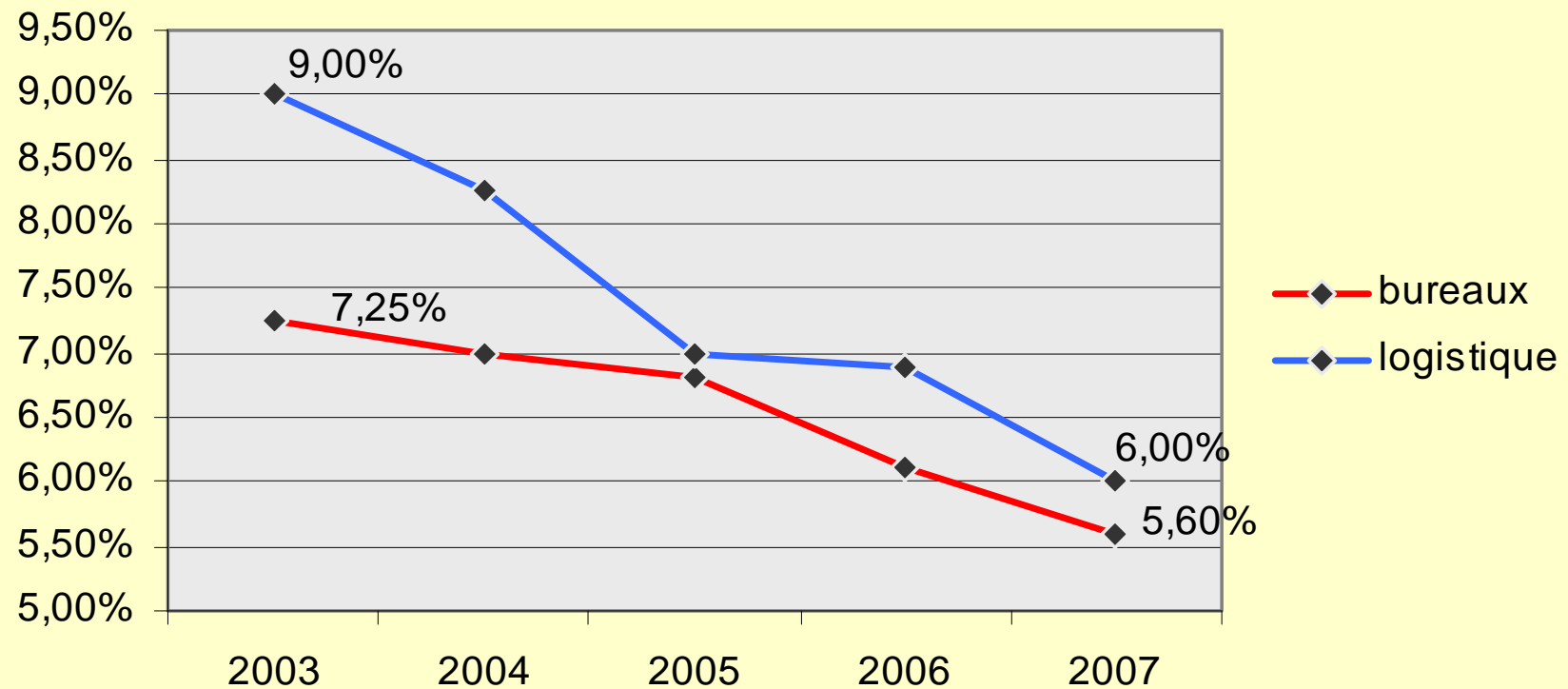
Typologie

- 1, 133 milliards investis dont:
 - 497 M en bureaux (+26%)
 - 141 M en activité (+156%)
 - 226 M en logistique. (+8%)
 - 53 M en locaux mixtes
 - 216 M en commerces (+102%)



Evolution des taux primes

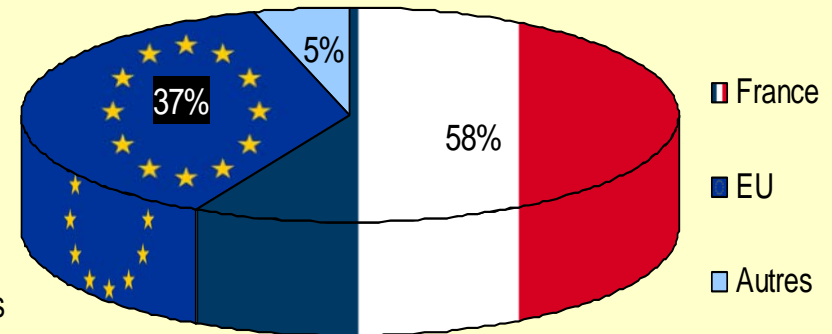
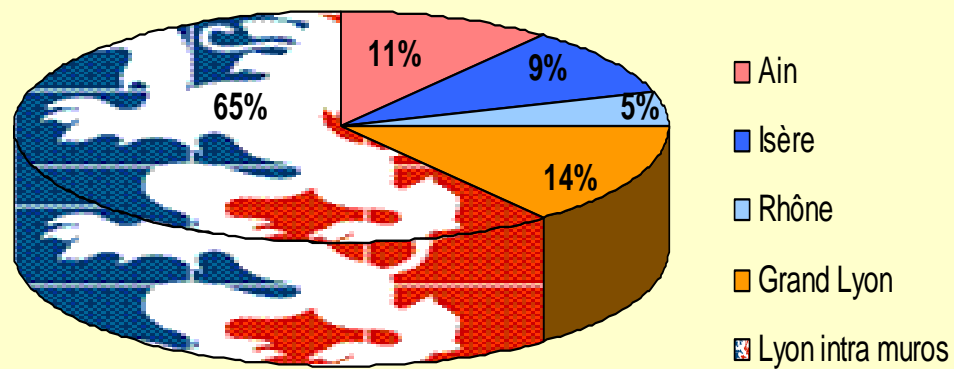
➤ Une baisse constante depuis 2004



Sources: AtisReal

Typologie des investissements

➤ Répartition géographique des investissements (% des montants investis):



Perspectives 2008

Tendances

- Toujours une surabondance de capitaux sur les marchés (malgré « l'effet, subprime ») principalement d'origine internationale et un faible taux de vacance principalement en bureaux.
- Une plus grande prudence des banques associée à une hausse du coût de crédit favorise les investisseurs n'ayant pas ou peu recours à l'effet de levier (fonds souverains etc ...)
- Les prises de positions de plus en plus agressives des investisseurs ces 5 dernières années peuvent conduire à une rareté de l'offre (position de stand-by des propriétaires susceptibles d'arbitrer).
- Des opportunités foncières intéressantes mises sur le marché...
- Des taux de capitalisation probablement corrigés à la hausse (entre 0,5 et 1,5 % en fonction du risque et de la taille de l'investissement)