

# Note de Conjoncture

I<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2011

## SOMMAIRE

### L'immobilier dans son environnement économique et financier p. 2

Contexte financier  
Contexte économique

### Le marché de l'investissement en France p. 3/4

Le retour des grandes opérations  
Les pôles tertiaires périphériques de nouveau attractifs  
Des investisseurs institutionnels très actifs  
Vers une stabilisation des taux « prime » en 2011  
Un marché toujours à deux vitesses  
Principales opérations sur le marché locatif en Ile-de-France en 2010

### Le marché locatif en Ile-de-France p. 5

Les quartiers d'affaires établis plébiscités  
La qualité de l'offre se dégrade dans Paris  
La stabilisation des valeurs locatives est confirmée

### Le marché en régions p. 6/7

L'agglomération d'Aix-Marseille  
Lille et son agglomération  
Lyon et son agglomération  
Toulouse et son agglomération

### Baromètre et tableau de synthèse p. 8

## Pénurie conjoncturelle, mutations structurelles

Un spectre hante l'immobilier français. À l'issue d'une phase brutale de ralentissement économique et de contraction de l'activité immobilière, le gel de la construction de bureaux à partir de 2008 entraînerait paradoxalement à un horizon très proche une situation de pénurie de surfaces neuves.

Pénurie ? Deux ans à peine après la récession la plus sévère depuis 1945 ? Alors que le taux de vacance en Ile-de-France atteint 7 % ? Alors que tous les propriétaires savent que pour attirer un locataire dans leurs immeubles, il convient de ne pas lésiner sur les mois de franchise ? Et pourtant...

Plusieurs indicateurs quantitatifs indiquent clairement une raréfaction de l'offre neuve dans les années à venir. Il n'y a ainsi qu'un seul programme de bureaux indépendant supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> dans le QCA disponible en 2011. Un utilisateur qui souhaiterait se positionner sur un immeuble neuf de plus de 10 000 m<sup>2</sup> dans le quadrilatère Arcueil - Montrouge - Châtillon - Malakoff devra attendre 2012. Le scénario est identique à la Part Dieu. Plus globalement, dans une offre de bureau restée stable en 2010, l'offre neuve massivement livrée en 2009 n'a pas déstabilisé le marché. Mieux, elle est en voie d'absorption progressive, le stock de seconde main connaissant quant à lui un gonflement continu. Ainsi, la part du stock d'offre neuve est passée de 28 % à 25 % entre 2009 et 2010 dans Paris et de 43 % à 18 % dans l'agglomération lyonnaise.

Cette tendance est générée par des facteurs structurels et conjoncturels désormais bien identifiés. L'obsolescence structurelle du parc de bureaux français, entretenue par la maîtrise de la production, est accélérée par les nouvelles normes énergétiques et environnementales. Par ailleurs, la récente récession a, comme souvent, aiguisé le phénomène de discrimination, favorisant les bureaux neufs et rationnels destinés à des entreprises en adaptation permanente à un contexte concurrentiel mouvant, au détriment des locaux inadaptés.

Par ailleurs, le phénomène de discrimination touche également la qualité des localisations, comme en témoigne le retour massif des utilisateurs vers les centres-villes de Paris (43 % de la demande placée en Ile-de-France) ou de Lyon (54 % de la demande placée sur l'agglomération l'ont été à la Part Dieu, à la Confluence et à Gerland) en 2010. C'est donc essentiellement dans les meilleures zones qu'apparaissent les situations de rareté.

Dans cette perspective, que faire ? Pour les utilisateurs, s'impose aujourd'hui une réflexion sur un positionnement en amont sur des projets encore dans les cartons, afin de ne pas subir dans quelques mois un renversement du rapport de force en faveur des propriétaires. Pour les propriétaires d'immeubles de seconde main, il est grand temps de réfléchir à la régénération de leur patrimoine. Pour les investisseurs enfin, alors que le cycle immobilier est en phase de reprise graduelle, le contexte n'a jamais été aussi propice à la prise de risque locatif et au lancement de projets en blanc sur des marchés bien établis.

« L'obsolescence structurelle du parc de bureaux français est accélérée par les nouvelles normes énergétiques et environnementales. »

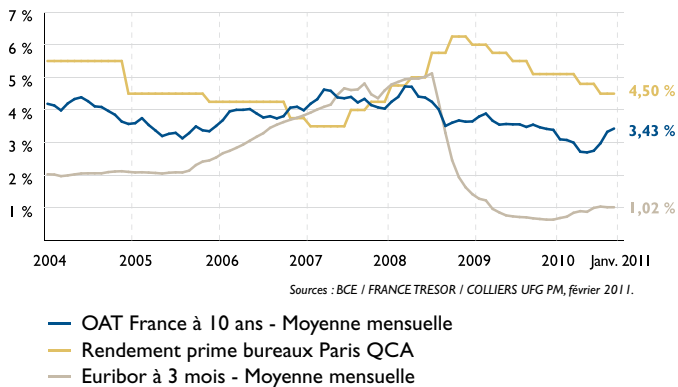


www.colliers-ufg-pm.fr

# L'immobilier dans son environnement économique et financier

## → Contexte financier

TAUX INTERBANCAIRE, TAUX SANS RISQUE ET RENDEMENT IMMOBILIER



Au début de l'année 2011, le contexte financier dans lequel s'inscrit l'immobilier a évolué : alors que 2010 avait été marquée par les craintes sur la dette souveraine européenne, c'est l'incertitude liée au risque inflationniste qui prédomine désormais. En effet, la politique monétaire très accommodante menée depuis la crise de 2008 par les banques centrales des pays développés ainsi que le dynamisme économique des pays émergés, au 1er rang desquels la Chine, sont venus mettre une

pression haussière sur l'ensemble des matières premières, les hissant aux niveaux du pic de l'été 2008.

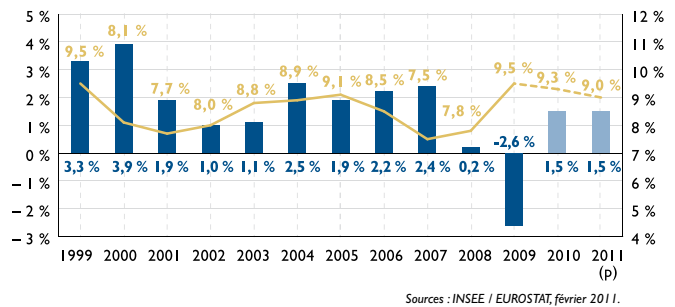
Ce contexte d'inflation importée est suscep-

tible d'avoir un double impact sur l'immobilier. D'un côté, les banques centrales préparent le marché à une hausse de leurs taux directeurs, tandis que les taux longs se sont déjà partiellement rééchelonnés : ceci aura nécessairement un effet sur les taux de rendement immobiliers, dont la phase baissière est désormais achevée. En revanche, le retour du risque inflationniste devrait justifier le positionnement des investisseurs sur une classe d'actifs dont les revenus locatifs sont indexés sur les prix. À ce titre, l'indexation des loyers sur l'ICCC, qui intègre les variations des matières premières, devrait en particulier favoriser le segment des bureaux.

« Le retour du risque inflationniste devrait favoriser le segment des bureaux. »

## → Contexte économique

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB ET TAUX DE CHÔMAGE EN FIN DE PÉRIODE



Avec une croissance calée sur 1,5 % en 2010 et en 2011, l'économie française demeure freinée par sa faible compétitivité, par une consommation bridée et par des dépenses publiques gelées. Dans ce contexte, les créations d'emplois, principal moteur de l'activité immobilière, ont été faibles en 2010. Elles demeurent très dépendantes de l'emploi intérimaire et du secteur des services, alors que l'industrie continue à perdre des emplois.

« Les créations d'emplois ont été faibles en 2010. »

De fait, la situation conjoncturelle accentue les mutations structurelles en cours : désindustrialisation, polarisation du territoire autour de villes tournées vers les services et les marchés internationaux, perte de vitesse économique et démographique des agglomérations secondaires...

Cette mutation dessine un paysage immobilier à deux vitesses. Parmi les segments gagnants : l'habitation en centre-ville, les bureaux dans les marchés établis des cinq plus grandes agglomérations, le commerce de proximité et le haut de gamme et la logistique moderne tournée vers l'import... Parmi les perdants de cette nouvelle donne : les locaux d'activité, les locaux industriels, le commerce situé dans des bassins de population peu denses et les bureaux dans les agglomérations secondaires.

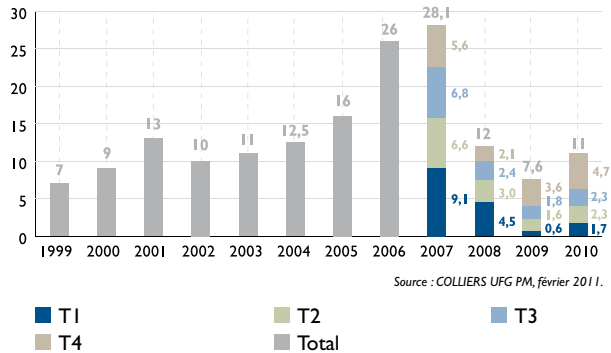


# Le marché de l'investissement en France

## Une majorité d'investisseurs toujours réticents à la prise de risque

### → Le retour des grandes opérations

MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (M€)



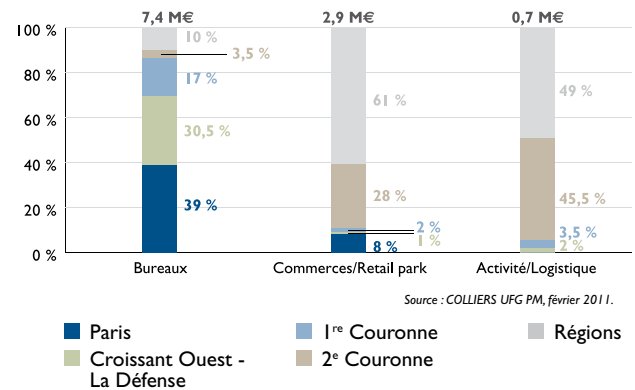
En 2010, les volumes investis en immobilier d'entreprise atteignent 11 Md€, en progression de 45 % par rapport à 2009. Limitée jusqu'en septembre, la reprise s'est accélérée en fin d'année : 4,7 Md€ ont ainsi été investis au 4<sup>e</sup> trimestre, un résultat trimestriel jamais enregistré depuis la fin de l'année 2007.

Cette amélioration réside en partie dans le retour des transactions supérieures à 100 M€, puisque 23 opérations de cette catégorie, totalisant 4,3 Md€, ont été recensées en 2010, contre 2,3 Md€ en 2009. Les actifs dont la valeur est comprise entre 20 et 50 M€ demeurent toutefois les plus recherchés par les investisseurs et donc les plus liquides. En effet, si l'assouplissement des conditions de financement est patent, du fait notamment de la baisse des taux d'emprunt, les exigences en termes de fonds propres demeurent élevées.

Les acquéreurs ont ciblé leur recherche sur des actifs très bien situés, avec de bonnes signatures et, de préférence, de construction récente. À ce titre, les cessions d'actifs par des promoteurs ont doublé en 2010, pour atteindre 2 Md€. Si le marché des actifs secondaires est en revanche toujours grippé, un petit groupe d'acquéreurs s'est positionné sur des actifs de bureaux « en blanc » et à travailler, situés dans les quartiers d'affaires établis.

### → Les pôles tertiaires périphériques de nouveau attractifs

LOCALISATION DES ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS EN 2010\*



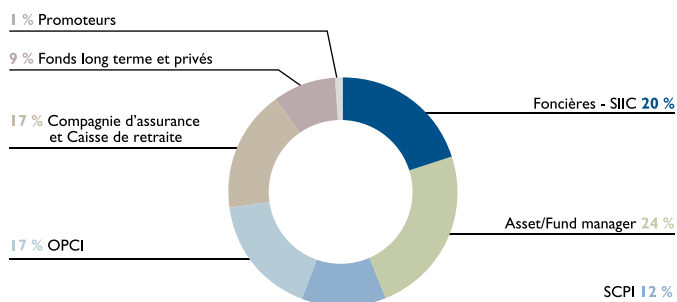
Avec 7,4 Md€, le segment des bureaux a drainé 65 % des engagements. Les investisseurs privilégient toujours les quartiers d'affaires établis, Paris et le Croissant Ouest polarisant à cet égard 70 % des montants investis en bureaux. Contraints par une rareté de l'offre dans Paris QCA et échaudés par la rapide compression des taux de rendement, les investisseurs ont toutefois progressivement assoupli leurs critères au profit des actifs « prime » situés dans les principaux pôles tertiaires d'Ile-de-France ainsi que dans les grandes agglomérations régionales.

L'engouement des investisseurs pour les commerces ne s'est démenti tout au long de l'année : 2,9 Md€ ont été investis en 2010, en progression de 53 % sur un an. Ce dynamisme repose sur les acquisitions de grands centres commerciaux (65 % des engagements), situés quasi-exclusivement en régions. Sur le segment des commerces de pieds d'immeuble, les bons emplacements, de préférence parisiens, demeurent très recherchés par les investisseurs. Les montants investis en logistique et en locaux d'activités atteignent 700 M€ et représentent 6 % des engagements. Le retour des investisseurs est perceptible sur le segment depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2010, mais uniquement sur les actifs les plus sécurisés.

\* Hors portefeuilles non localisés.

### → Des investisseurs institutionnels très actifs

VENTILATION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPE D'ACQUÉREUR



En 2010, les acteurs étrangers se sont à nouveau inscrits en retrait, avec seulement un tiers des engagements. Si les investisseurs allemands ont été présents sur tous les types d'actifs (1,1 Md€), les engagements des autres investisseurs non domestiques ont surtout concerné des actifs de bureaux situés en Ile-de-France.

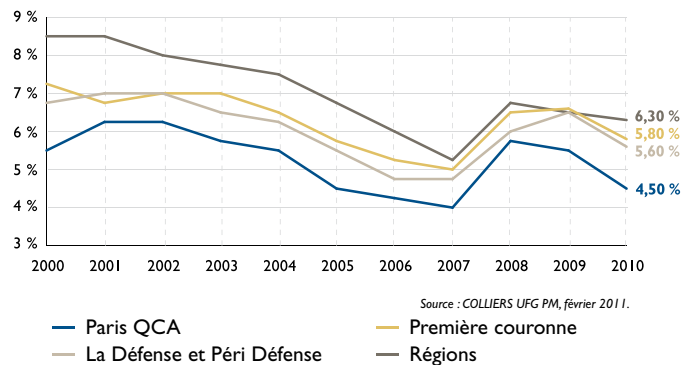
Depuis 2009, les investisseurs aux stratégies « core » et disposant de fonds propres importants sont les acteurs les plus actifs sur le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances et caisses de retraite ont investi 1,7 Md€ (17 % des engagements) et les SCPI 1,2 Md€ (12 %). Avec 1,7 Md€ et notamment six opérations d'un montant unitaire supérieur à 100 M€, les OPCI se sont imposés comme un véhicule adapté aux acquisitions d'envergure. Les SIIC font toujours preuve d'une forte activité à l'acquisition et se positionnent dorénavant sur des opérations spéculatives, à l'image de GECINA qui s'est porté acquéreur d'un développement « en blanc » à Gennevilliers.

# Le marché de l'investissement en France

## Une majorité d'investisseurs toujours réticents à la prise de risque

### → Vers une stabilisation des taux « prime » en 2011

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - BUREAUX



Dans un marché animé par des investisseurs que leur aversion au risque oriente quasi-uniquement vers les actifs sécurisés, une chute très rapide des taux « prime » a été constatée en 2010. Dans un premier temps cantonnée au QCA de Paris, cette pression sur les taux s'est diffusée à l'ensemble des pôles tertiaires.

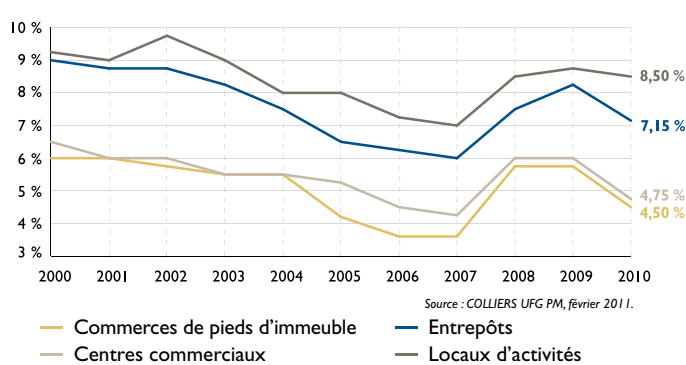
Les taux oscillent dorénavant entre 4,5 % dans Paris QCA, 5,6-5,8 % en 1<sup>re</sup> Couronne et 6,3 % dans les grandes métropoles régionales. Si la baisse des taux « prime » semble être arrivée à son terme, une hausse progressive des valeurs vénales dans les quartiers d'affaires établis n'est pas à exclure, du fait de l'augmentation des valeurs locatives pour les meilleurs produits.

Une part croissante, mais toujours minoritaire, d'investisseurs se positionne depuis quelques mois sur des opérations « en blanc » très bien desservies par les transports en commun ou des immeubles à valoriser dans Paris. Les rendements attendus sont supérieurs à 7,5 %.

« Les rendements attendus sont supérieurs à 7,5 %. » anciens avec un risque locatif ou une localisation secondaire est en revanche toujours bloqué.

### → Un marché toujours à deux vitesses

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - ACTIVITÉS - ENTREPÔTS - COMMERCES



Soutenue par des valeurs locatives toujours élevées et une certaine résilience des chiffres d'affaires des enseignes, la concurrence entre investisseurs pour des commerces de centre-ville sur les emplacements « prime » est restée vive en 2010. Les taux de rendement ont ainsi fortement baissé et s'établissent entre 4,5 % et 5,5 % pour les meilleurs actifs. Les autres emplacements subissent en revanche une forte décote. Le potentiel de rebond de la consommation des ménages demeure toutefois faible à court terme et devrait limiter la hausse des valeurs en 2011.

Après 18 mois durant lesquels les opérations d'investissement étaient insignifiantes, le segment de la logistique enregistre depuis l'été 2010 un retour des investisseurs. Seuls les entrepôts de classe A, avec une très forte préférence pour le neuf, et situés sur la dorsale Nord-Sud, répondent aux critères des investisseurs. Ces opérations font ressortir des taux de rendement compris entre 7,2 % et 8 %.

« Le segment de la logistique enregistre depuis l'été 2010 un retour des investisseurs. »

Compte tenu de la faible concurrence sur ce type d'actifs, les taux ne devraient pas connaître d'évolution significative en 2011.

## Principales opérations sur le marché locatif en Ile-de-France en 2010

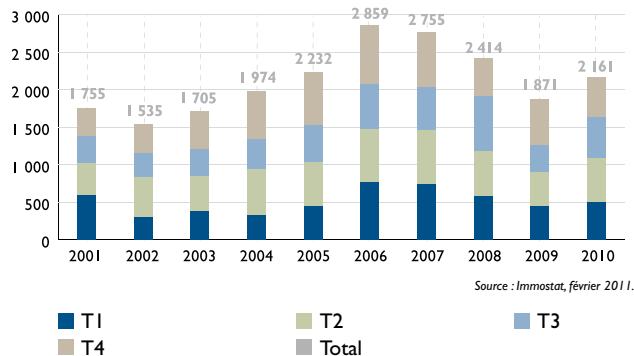
Adresse	Surface	Propriétaire	Preneur	Loyer	État des locaux
A2, B2 et C2 ZAC Claude Bernard - Paris 19 <sup>e</sup>	41 000 m <sup>2</sup>	SEB Asset Management	BNP PARIBAS	350 €/m <sup>2</sup>	Immeuble neuf THPE - Livraison 2012
TOUR FIRST - La Défense	37 300 m <sup>2</sup>	Beacon Capital Partners	ERNST & YOUNG	590 €/m <sup>2</sup>	Immeuble restructuré HQE - Livraison 2011
TOUR OLIVIER DE SERRES 78 rue Olivier de Serres - Paris 15 <sup>e</sup>	23 700 m <sup>2</sup>	Allianz	FRANCE TELECOM	400 €/m <sup>2</sup>	Immeuble restructuré HQE Livraison 2009
54-56 rue de la Boétie - Paris 8 <sup>e</sup>	19 800 m <sup>2</sup>	Kanam	SANOFI AVENTIS	NC	Immeuble haussmannien en état d'usage
HORIZONS ZAC du Trapèze - Boulogne	15 500 m <sup>2</sup>	Gecina	LABORATOIRE ROCHE	500 €/m <sup>2</sup>	Immeuble neuf HQE - Livraison 2011

## Le marché locatif en Ile-de-France

### Un rebond en attendant la reprise

#### → Les quartiers d'affaires établis plébiscités

DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE (en milliers de m<sup>2</sup>)



En 2010, la demande de surfaces de bureaux placée auprès d'utilisateurs s'est établie à 2,16 millions de m<sup>2</sup>, en hausse de 16 % par rapport à 2009. Le marché francilien affiche ainsi une performance en ligne avec le niveau moyen des dix dernières années. Dans un contexte économique peu porteur en termes de créations d'emplois (+ 0,7 % sur un an à la fin 2010), la demande de petites et moyennes surfaces a progressé de 20 % et retrouve un niveau comparable à celui de 2008. Avec un volume placé en progression de 7 %, les grands utilisateurs ont poursuivi leur politique de rationalisation immobilière et de regroupement dans des immeubles de qualité. Toutefois, ce bon résultat masque une baisse de la taille moyenne des transactions, le volume total d'opérations supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> atteignant le point bas de 2002.

Si la recherche d'économies est une préoccupation majeure, les utilisateurs ne transigent pas sur la qualité de la localisation et privilégient les quartiers d'affaires établis. Avec plus de 920 000 m<sup>2</sup> placés, Paris a ainsi concentré 43 % de la demande placée et retrouve un volume de commercialisation proche du haut de cycle de 2006 (1 million de m<sup>2</sup>). Exception faite de Boulogne et de Levallois, les marchés périphériques, et plus particulièrement ceux de 2<sup>e</sup> couronne, affichent des niveaux de transactions décevants au regard du stock disponible.

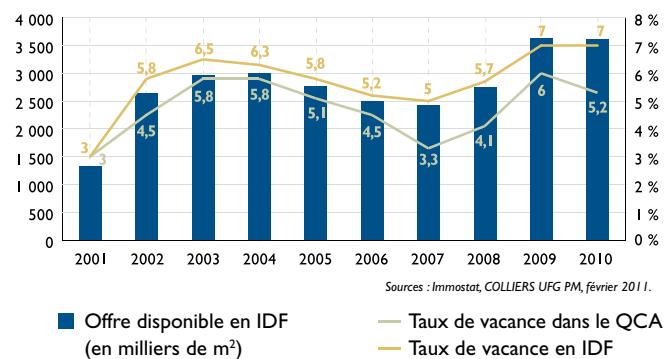
#### → La stabilisation des valeurs locatives est confirmée

Favorisée par une demande locative raffermissée, le 2<sup>e</sup> semestre 2010 a été marqué par une stabilisation des valeurs locatives sur l'ensemble des marchés franciliens, et ce uniquement sur les immeubles de qualité et bien situés, cibles privilégiées des utilisateurs. Concernant les avantages commerciaux, qui demeurent à des niveaux élevés, aucune inflexion n'a été constatée : les mesures d'accompagnement représentent en moyenne 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement.

Après une année 2009 anémique sur le plan des transactions « prime », près d'une trentaine de transactions sur des immeubles parisiens à des loyers supérieurs à 700 €/m<sup>2</sup> ont été recensées en 2010. La baisse de l'offre de 1<sup>re</sup> main dans Paris QCA pourrait conduire à un allègement progressif des avantages commerciaux consentis par les propriétaires. Timide en 2009, l'ajustement des loyers s'est accéléré début 2010 dans les

#### → La qualité de l'offre se dégrade dans Paris

OFFRE DISPONIBLE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE

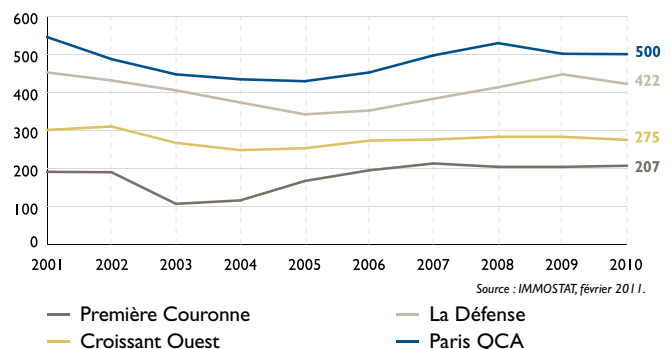


Estimé à 3,6 millions de m<sup>2</sup>, le stock d'offre immédiate est resté inchangé depuis douze mois. Cette stabilisation est due à un niveau de commercialisations soutenu conjugué à des libérations limitées de petites et moyennes surfaces. En conséquence, le taux de vacance francilien se maintient à 7 %. Cette tendance positive reflète toutefois de grandes disparités suivant les secteurs et la qualité des produits.

Dans le marché parisien, le regain d'activité sur l'ensemble des segments de surfaces s'est traduit par un recul de 10 % de l'offre disponible. Les taux de vacance oscillent dorénavant entre 3,5 % dans Paris Nord-Est, 5,3 % dans Paris QCA et 5,5 % dans Paris Sud. Les locaux neufs ou restructurés représentent ¼ du stock total, une part qui ne cesse de baisser depuis 2007. Si les disponibilités dans l'offre en chantier sont estimées à seulement 120 000 m<sup>2</sup>, plus de 250 000 m<sup>2</sup> sont prêts à être lancés pour une livraison en 2013.

Le marché du Croissant Ouest demeure toujours en situation de suroffre, avec un taux de vacance de 11 %. Le quartier d'affaires de La Défense voit l'offre disponible augmenter de 35 %, essentiellement constituée de grandes surfaces de seconde main. Le stock disponible en 1<sup>re</sup> couronne est orienté à la baisse (- 11 %) tandis qu'une progression de près de 10 % est constatée en 2<sup>e</sup> couronne.

#### MOYENNE DES LOYERS (PAR AN, HT/HC) FACIAUX DE SECONDE MAIN (en €/m<sup>2</sup>/an HT HC)



marchés périphériques et a permis de reconstituer une échelle de valeurs cohérente avec Paris. Sur le segment des moyennes et grandes surfaces, les valeurs des immeubles neufs bien servis semblent se stabiliser.

## Le marché en régions

### → L'agglomération d'Aix-Marseille



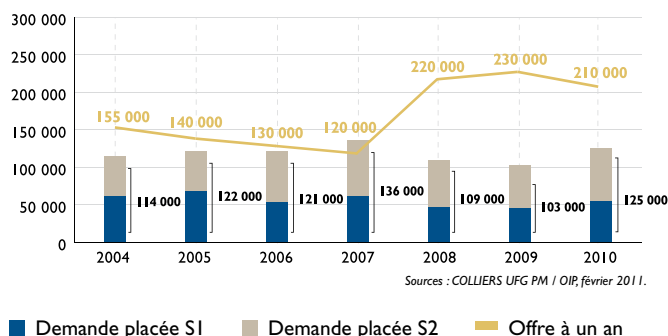
Loyer facial prime : 240 €/m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 7 %  
Taux de rendement  
prime bureaux : 6,5 %

Au cours de l'année 2010, la demande de surfaces de bureaux placée auprès d'utilisateurs s'est élevée à 125 000 m<sup>2</sup>, en progression de 20 % par rapport à 2009. Ce rebond d'activité trouve sa source dans une demande dynamique sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, émanant principalement du secteur public. Les deux plus importantes transactions de l'année ont porté sur 8 859 m<sup>2</sup> dans « M Square » (Régionale de Santé) et 8 470 m<sup>2</sup> dans « Cœur Capelette » (Pôle Emploi), deux programmes neufs situés à Marseille.

Estimé à 210 000 m<sup>2</sup>, le stock d'offres à un an ressort en baisse de 8,5 % tout en demeurant significatif. Située principalement dans les quartiers périphériques, la part de l'offre neuve s'est réduite et ne représente plus que 25 % du stock total. Si plus de 150 000 m<sup>2</sup> sont prêts à être lancés, les disponibilités dans l'offre en chantier sont limitées à 40 000 m<sup>2</sup> à Marseille et 30 000 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence.

Dans les arrondissements du centre de Marseille et dans le sec-

#### DEMANDE PLACÉE ET OFFRE À UN AN DANS L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE (en m<sup>2</sup>)



teur Euroméditerranée, les valeurs locatives sur des immeubles neufs se maintiennent entre 200 €/m<sup>2</sup> et 240 €/m<sup>2</sup>. Dans les parcs d'activités tertiaires d'Aix-en-Provence, ces valeurs oscillent entre 135 €/m<sup>2</sup> et 170 €/m<sup>2</sup>. L'exigence accrue des utilisateurs sur la qualité des locaux recherchés conduit en revanche à un ajustement à la baisse des valeurs de seconde main.

Sur le marché de l'investissement, les volumes investis ont atteint 70 M€, en ligne avec la tendance de 2009, mais très faible au regard de la taille du marché. L'opération la plus importante a été réalisée par la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse qui a acquis en état futur d'achèvement un immeuble de 10 000 m<sup>2</sup> situé quai d'Arcenc, pour 39 M€.

### → Lille et son agglomération

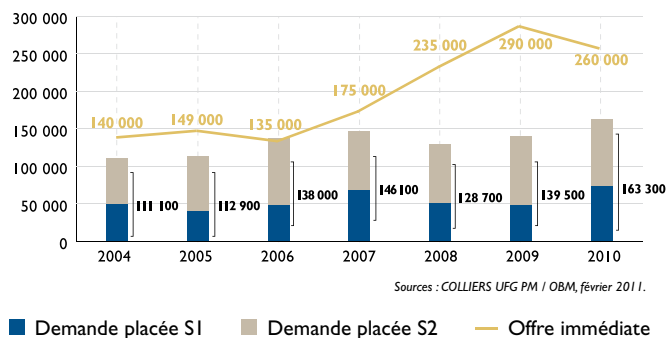


Loyer facial prime : 210 €/m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 6,5 %  
Taux de rendement  
prime bureaux : 6,5 %\*  
\* Estimation.

Avec 163 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2010, le marché lillois enregistre sa meilleure performance des dix dernières années. Dans un marché porté par l'objectif de rationalisation et de modernisation de leur outil immobilier par les utilisateurs, les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> concentrent 50 % des volumes commercialisés, les 2/3 portant sur des surfaces neuves. Par ailleurs, avec plus de 65 % de la demande placée, Euralille, les Grands Boulevards et Villeneuve-d'Ascq s'imposent comme les secteurs privilégiés par les utilisateurs.

Ces bons résultats ont conduit à une diminution de 10 % du stock disponible, estimé à la fin 2010 à 260 000 m<sup>2</sup>. Compte tenu de besoin des utilisateurs en surfaces neuves, le stock de 1<sup>er</sup> main a décliné de 28 % en un an pour s'établir à 66 000 m<sup>2</sup>. Un seul programme en chantier est actuellement disponible (4 900 m<sup>2</sup>), mais 125 000 m<sup>2</sup> de programmes sont prêts à être lancés. L'offre de seconde main devrait s'orienter à la hausse sous l'effet des libérations de surfaces.

#### DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE DANS L'AGGLOMÉRATION LILLOISE (en m<sup>2</sup>)



Les valeurs locatives des immeubles neufs sont restées stables en 2010, même si la part des transactions supérieures à 150 €/m<sup>2</sup> a fait un bond marqué, passant de 18,5 % à 43,5 % en un an. À Lille-Centre et Euralille, les valeurs des immeubles neufs sont comprises entre 150 €/m<sup>2</sup> et 210 €/m<sup>2</sup>, contre 125 €/m<sup>2</sup> et 145 €/m<sup>2</sup> à Villeneuve-d'Ascq.

Sur le marché de l'investissement, le marché lillois a attiré 210 M€ de capitaux. Concentrant 50 % des engagements, les opérations en bureaux ont uniquement concerné des immeubles neufs, comme l'illustre l'acquisition du programme « Perspective » à Euralille, livrable en 2012 et acquis par le Crédit Mutuel pour 45 M€.

## → Lyon et son agglomération



Loyer facial prime : 250 €/m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 7,5 %  
Taux de rendement  
prime bureaux : 6,3 %

Avec 219 500 m<sup>2</sup> commercialisés en 2010, la demande placée dans l'agglomération lyonnaise a progressé de 33 % par rapport à 2009 et enregistre la 3<sup>e</sup> meilleure performance de ces dix dernières années. Cette reprise s'est appuyée sur les mouvements des grands utilisateurs, comme l'illustre l'augmentation de 25 % de la taille moyenne des transactions. Conséquence d'une rareté de l'offre neuve, la part du neuf s'est établie à 39 %, contre 55 % en moyenne au cours des trois dernières années.

En dépit d'une baisse sensible du stock disponible (- 3,5 %), le taux de vacance demeure élevé, autour de 7,5 %. À ce jour, l'offre à moins de 6 mois atteint 382 000 m<sup>2</sup>, soit un peu plus de 20 mois de commercialisation. Alors que le stock de seconde main a progressé de 39 % ces douze derniers mois, l'offre neuve s'est réduite de 59 % dans le même temps. Ainsi, les disponibilités dans l'offre neuve s'élèvent à 70 000 m<sup>2</sup>, dont 48 500 m<sup>2</sup> dans Lyon intra-muros.

Les valeurs locatives des immeubles neufs se sont stabilisées en

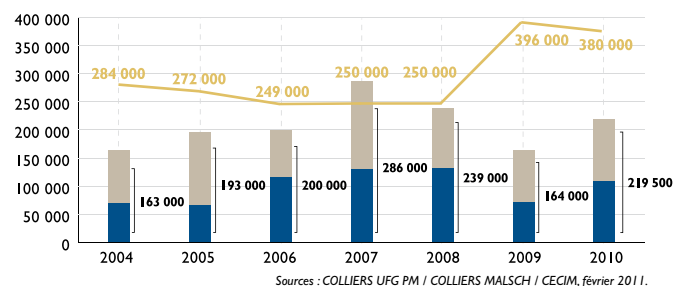
## → Toulouse et son agglomération



Loyer facial prime : 200 €/m<sup>2</sup>  
Taux de vacance : 7,5 %  
Taux de rendement  
prime bureaux : 6,5 %\*  
\* Estimation.

En 2010, 140 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés dans l'agglomération toulousaine, un niveau stable par rapport à 2009 et légèrement supérieur à la moyenne des dix dernières années. Ce dynamisme repose sur les mouvements des grands utilisateurs, comme par exemple Sanofi-Aventis, qui s'est installé sur 27 000 m<sup>2</sup> dans la zone du Canceropôle. Ainsi, 28 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont été recensées en 2010, représentant 65 % de la demande placée annuelle. Bien qu'en diminution de 20 % par rapport à 2009, la demande portant sur des immeubles neufs concentre plus de la moitié des surfaces commercialisées.

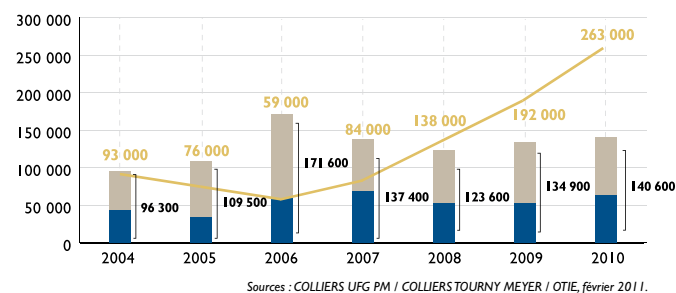
Ce bon niveau de commercialisation n'a toutefois pas permis d'enrayer l'augmentation de l'offre disponible, les mouvements d'utilisateurs s'inscrivant dans un contexte d'absorption nette négative et de livraisons d'immeubles neufs à un rythme élevé. Ainsi, le stock disponible a pratiquement doublé depuis 2008 pour s'établir début 2011 à 263 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve est estimée à 127 000 m<sup>2</sup>, les 2/3 des surfaces étant situés à proximité

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE À MOINS DE 6 MOIS DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE (en m<sup>2</sup>)

■ Demande placée S1 ■ Demande placée S2 — Offre à - de 6 mois

2010 mais pourraient repartir à la hausse en 2011. Les valeurs moyennes de transactions dans le neuf sont actuellement comprises entre 190 et 230 €/m<sup>2</sup> à Lyon intra-muros, et entre 140 et 170 €/m<sup>2</sup> en périphérie. Compte tenu de l'augmentation brusque du stock en périphérie, une baisse des valeurs de seconde main pourrait être observée dans les prochains mois.

Les montants investis dans l'agglomération lyonnaise ont atteint 390 M€ en 2010, un niveau en baisse de 15 % par rapport à 2009. Les engagements en bureaux s'élèvent à 200 M€ (contre 380 M€ en 2009), le marché lyonnais souffrant d'une pénurie de produits sécurisés et labélisés. Le retour des opérations « en blanc » est à signaler, avec notamment l'acquisition du Sunway par Foncière Inea pour 22 M€, immeuble BBC situé à Gerland.

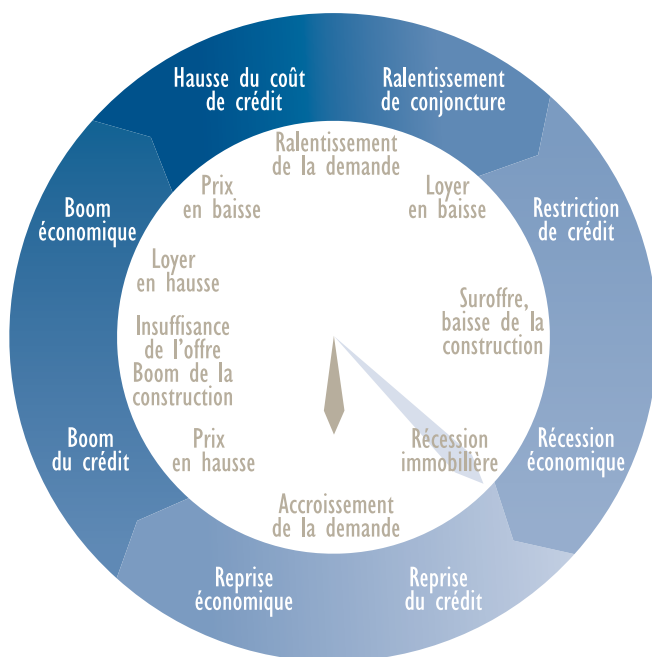
DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE (en m<sup>2</sup>)

■ Demande placée S1 ■ Demande placée S2 — Offre à un an

du Canceropôle et dans le nouveau quartier Andromède. Les valeurs locatives des immeubles neufs ou récents sont restées stables en 2010, les mesures d'accompagnement étant toutefois systématiques. Si le loyer « prime » s'établit à 200 €/m<sup>2</sup> dans le centre-ville en raison de la rareté de l'offre, le loyer moyen « prime » dans l'agglomération oscille entre 125 €/m<sup>2</sup> (Labège, Colomiers et Basso-Cambo) et 150 €/m<sup>2</sup> (Blagnac et Balma).

Sur le marché de l'investissement, plus de 170 M€ ont été investis, quasi exclusivement sur le segment du commerce. L'opération la plus significative en bureaux a été l'acquisition par Suravenir du « Phoenix » pour 27 M€, un immeuble neuf THPE situé à Toulouse.

## → Le baromètre Colliers UFG PM

SITUATION AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2011

- Cycle économique
- Cycle de l'immobilier d'entreprise

## → Tableau de synthèse

	Demande placée en 2010	Offre disponible fin 2010	Taux de vacance	Offre en chantier disponible	Loyer prime
Paris QCA	423 500 m <sup>2</sup>	372 000 m <sup>2</sup>	5,3 %	20 000 m <sup>2</sup>	750 - 830 €/m <sup>2</sup>
Paris Sud	284 000 m <sup>2</sup>	291 000 m <sup>2</sup>	5,6 %	33 000 m <sup>2</sup>	500 - 700 €/m <sup>2</sup>
Paris Nord Est	137 500 m <sup>2</sup>	101 000 m <sup>2</sup>	3,4 %	41 000 m <sup>2</sup>	300 - 350 €/m <sup>2</sup>
La Défense	154 000 m <sup>2</sup>	195 000 m <sup>2</sup>	5,9 %	92 000 m <sup>2</sup>	500 - 590 €/m <sup>2</sup>
Croissant ouest	407 000 m <sup>2</sup>	828 000 m <sup>2</sup>	11 %	134 500 m <sup>2</sup>	310 - 505 €/m <sup>2</sup>
Première couronne	313 000 m <sup>2</sup>	489 000 m <sup>2</sup>	8,5 %	75 000 m <sup>2</sup>	260 - 400 €/m <sup>2</sup>
Deuxième couronne	364 500 m <sup>2</sup>	1 217 000 m <sup>2</sup>	6,5 %	103 000 m <sup>2</sup>	180 - 240 €/m <sup>2</sup>
Lille	163 500 m <sup>2</sup>	260 000 m <sup>2</sup>	6,5 %	5 000 m <sup>2</sup>	150 - 210 €/m <sup>2</sup>
Lyon	219 500 m <sup>2</sup>	382 000 m <sup>2</sup>	7,5 %	70 000 m <sup>2</sup>	190 - 250 €/m <sup>2</sup>
Marseille	125 000 m <sup>2</sup>	210 000 m <sup>2</sup>	7 %	70 000 m <sup>2</sup>	200 - 240 €/m <sup>2</sup>
Toulouse	140 500 m <sup>2</sup>	263 000 m <sup>2</sup>	7,5 %	13 000 m <sup>2</sup>	150 - 200 €/m <sup>2</sup>

Sources : IMMOSTAT, OBM, CECIM, OIP, COLLIERS UFG PM, COLLIERS MALSCH et COLLIERS TOURNAY MEYER, février 2011.

## → CONTACTS

**Investissement :**

Olivier de Molliens

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 12

email : odemolliens@colliers-ufgpm.fr

**Analyse et Évaluation :**

Clémence Maquet

Tél. : +33 (0)1 48 88 73 69

email : cmaquet@colliers-ufgpm.fr

**Agence :**

Bruno de Chazeaux

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 29

email : bdechazeaux@colliers-ufgpm.fr

**Études et Recherche :**

Renaud Roger

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 17

email : rroger@colliers-ufgpm.fr

**Property Management :**

Isabelle Vogel

Tél. : +33 (0)1 48 88 48 65

email : ivogel@colliers-ufgpm.fr

**Services Corporate :**

Jérôme Berrué

Tél. : +33 (0)1 45 63 73 70

email : jberrue@colliers-ufgpm.fr

COLLIERS INTERNATIONAL

480 bureaux

61 pays

5 continents

15 000 collaborateurs  
à travers le monde

## CONTACT

NOTE DE CONJONCTURE  
1<sup>er</sup> trimestre 2011PUBLICATION ÉDITÉE PAR :  
Colliers UFG PM, société par  
actions simplifiée de UFG-LFP

## SIÈGE SOCIAL

9, boulevard Gouvion-Saint-Cyr  
75017 Paris - FRANCE

Tél. : +33 (0)1 48 88 47 00

Fax : +33 (0)1 48 88 47 01

contact@colliers-ufgpm.fr

www.colliers-ufg-pm.fr

Directeur de la publication :  
Jean-Louis ScudierRédaction :  
Renaud RogerDocument édité et diffusé  
par le service communication  
de Colliers UFG PM.Version anglaise disponible  
sur www.colliers-ufg-pm.frRéalisation : *t a m a t a*Tous droits de reproduction  
interdits, sauf accord  
de Colliers UFG PM.Colliers International est un groupement  
mondial de sociétés indépendantes. Colliers  
International is a worldwide affiliation of  
independently owned and operated companies.COLLIERS  
UFG PM

www.colliers-ufg-pm.fr