

Note de Conjoncture

3^E 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

La recherche de valeurs sûres
Le segment des bureaux plébiscité
Une typologie d'acquéreurs inchangée depuis deux ans
La stabilisation des taux « prime » est confirmée
« Retail parks » : une baisse des taux « prime »

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

Solidité des secteurs d'affaires traditionnels
De fortes disparités selon les marchés
Les mesures d'accompagnement comme variable d'ajustement

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

Immobilier de bureaux en régions : des marchés dynamiques

Au cours des dix dernières années, les marchés régionaux ont concentré environ 70 % de la construction totale d'immeubles de bureaux en France¹. « Le Désert Français », pour reprendre les termes d'un célèbre géographe, a ainsi constitué le principal gisement de croissance de l'immobilier tertiaire.

Le dynamisme de la construction a reposé sur l'accélération du processus de tertiarisation des métropoles régionales. Entre 2001 et 2010, les économies régionales ont ainsi enregistré une progression de 8,3 % de l'emploi salarié dans le secteur tertiaire², contre 3,1 % en région Ile-de-France. Les plus fortes progressions sont à mettre au crédit des agglomérations et des bassins économiques de Toulouse, Nantes, Rennes, Montpellier, Lyon, Bordeaux, Marseille et Nice. Ce développement du tissu économique tertiaire s'est naturellement traduit par un accroissement de la taille et de la profondeur des marchés. Pour preuve, les agglomérations de Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille et Toulouse affichent dorénavant des volumes annuels de transactions supérieurs à 100 000 m².

Pour autant, sur ces marchés régionaux, le redéploiement des utilisateurs vers les immeubles de bureaux neufs en constitue le véritable moteur. Ainsi la part des surfaces neuves représente entre 35 % et 50 % des transactions annuelles, chiffre qui dépasse 80 % sur le seul segment des grandes surfaces (> 1 000 m²). Cette situation engendre deux tendances distinctes. Tout d'abord, les relais de croissance des marchés immobiliers régionaux, notamment sur le segment des grands utilisateurs, ne sont pas identifiés. Après avoir largement contribué à l'absorption de l'offre neuve, le processus de regroupement du secteur public et parapublic touche en effet à sa fin. La demande dans les prochaines années dépendra ainsi du secteur privé, et notamment de la vitalité du tissu économique endogène de chaque métropole. Par ailleurs, la préférence marquée des utilisateurs pour les immeubles neufs renvoie à la difficulté de l'écoulement de l'offre de seconde main. Si le niveau de la vacance demeure globalement maîtrisée, l'accroissement du stock de produits anciens, voir obsolète, est une constance sur l'ensemble des marchés régionaux. Dans cette perspective, l'enjeu consistera à remettre une partie du parc aux normes du marché, à des coûts compatibles avec les niveaux de loyers pratiqués en région.

En conséquence, les investisseurs intervenant en régions auront tendance à privilégier, et sans doute durablement, les actifs neufs. À ce titre, les quartiers d'affaires développés autour des gares TGV (Part-Dieu, Euralille, Euratlantique, Euroméditerranée...) constituent des valeurs sûres, conciliant faible vacance et qualité de la desserte. Parallèlement, les bâtiments tertiaires aux derniers standards environnementaux situés dans les parcs tertiaires développés en périphérie d'agglomération drainent les PME, les pôles technologiques et les filiales régionales des groupes nationaux. Proposés à des montants unitaires inférieurs à 20 M€ et à des taux de rendement souvent supérieurs à 150 points de base aux taux en vigueur en Ile-de-France, ces actifs constituent des placements liquides, sécurisés et diversifiant.

« le redéploiement des utilisateurs vers les immeubles de bureaux neufs en constitue le véritable moteur. »

(1) ORIE (2011). L'immobilier d'entreprise dans l'économie nationale et francilienne - Rapport d'étape.

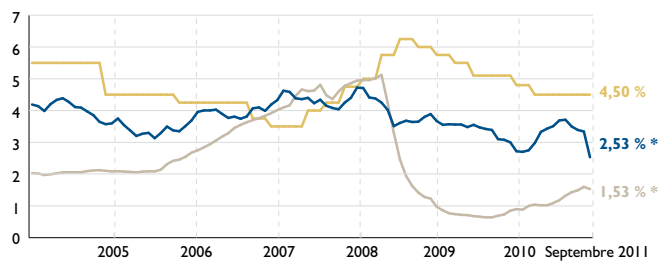
(2) INSEE



L'immobilier dans son environnement économique et financier

→ Contexte financier

TAUX INTERBANCAIRE, TAUX SANS RISQUE ET RENDEMENT IMMOBILIER



* au 09 septembre 2011

- OAT France à 10 ans - Moyenne mensuelle
- Rendement prime bureaux Paris QCA
- Euribor à 3 mois - Moyenne mensuelle

L'accumulation de signes inquiétants outre-atlantique et la crise latente de la dette des pays de la zone Euro sont venues secouer violemment les marchés financiers au début du mois d'Août. En réponse, la FED a annoncé le maintien de son taux directeur (proche de zéro) pendant au moins deux ans, tandis que la BCE procède au rachat massif (mais discrétionnaire) de titres de dettes dans la zone Euro. La politique de resserrement monétaire progressivement opérée par la BCE depuis le début de l'année devrait, par ailleurs, marquer une pause dans les prochains mois.

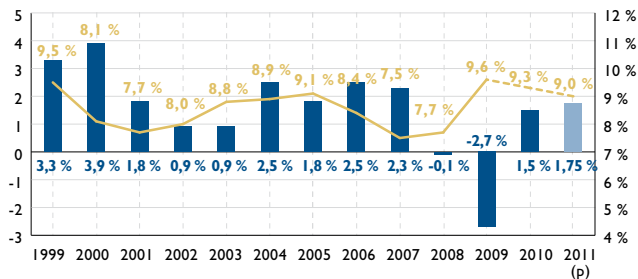
« Les vannes du crédit devraient se resserrer. »

Parallèlement, la solidité du secteur bancaire est de nouveau au centre des préoccupations. A la facture de la crise des « *subprimes* » est venu s'ajouter le risque d'une décote des dettes souveraines, auxquelles les banques sont fortement exposées. Au-delà de la défiance des investisseurs, qui se traduit par une attaque de la valeur boursière des établissements bancaires, les premiers signes d'un grippage du marché interbancaire sont apparus. Si la situation n'est pas comparable, pour l'heure, à celle de 2008, les vannes du crédit devraient se resserrer.

Conséquence sur le marché de l'investissement immobilier, le financement des actifs non sécurisés devrait demeurer difficile dans les prochains mois. Plus particulièrement, le retour des opérations « en blanc » perceptible depuis la fin de l'année 2010 pourrait être entravé. A contrario, l'immobilier « *prime* » devrait profiter de son statut de valeur refuge et voir affluer les investisseurs privés. Les taux immobiliers « *prime* » pourraient ainsi être de nouveau orientés à la baisse, dans le sillage des taux obligataires français et allemands.

→ Contexte économique

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



Sources : INSEE / EUROSTAT / MINEFI, août 2011.

- Croissance annuelle du PIB
- Taux de chômage métropolitain (au sens du BIT)

Le ralentissement conjoncturel de l'économie mondiale, attendu après le rebond de 2010, est désormais entamé. En cause, la hausse du prix des matières premières et la politique de resserrement monétaire anti-inflation mise en place par les pays émergents où la hausse des prix atteint plus de 6 %. Dans les pays développés, le ralentissement enregistré au 2^e trimestre a été plus important qu'anticipé, faisant ressurgir le spectre d'une nouvelle récession. Dans ce contexte, l'économie française a connu une croissance nulle, après un 1^{er} trimestre encourageant (+0,9 %). Simple ajustement lié à la fin de la prime à la casse ou signe d'un mal plus profond, la consommation des ménages enregistre le plus fort recul trimestriel depuis quinze ans (-0,7 %). Face à cette faible croissance, le gouvernement ne dispose d'aucune marge de manœuvre. En effet, la nécessité d'un retour à une situation budgétaire « normale » exclue toute politique de relance par l'accroissement des dépenses publiques et exige, au contraire, des mesures d'économies.

« La conjoncture macroéconomique n'augure pas d'une vive reprise des loyers et des taux de remplissage. »

Le marché de l'emploi demeure paradoxalement bien orienté. Pour la première fois depuis 2001, l'emploi dans l'industrie est en légère hausse au 2^e trimestre (0,2 %). Parallèlement, le secteur tertiaire continue de créer des emplois (+2 % sur un an). Compte tenu du décalage entre les créations d'emploi et la croissance, cette embellie ne devrait pas se poursuivre au 2^e semestre.

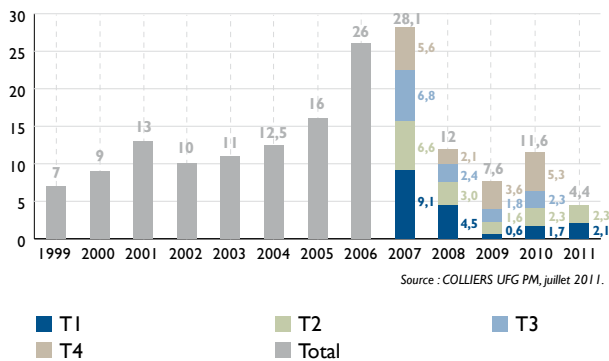
Sur le marché immobilier, la fragilité de la conjoncture macroéconomique n'augure pas d'une vive reprise des loyers et des taux de remplissage : c'est un scénario de reprise cyclique lente et inégale qui est entériné par les acteurs du marché.

Le marché de l'investissement en France

Un ralentissement en perspective

→ La recherche de valeurs sûres

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



Au premier semestre 2011, les engagements en immobilier d'entreprise ont atteint 4,4 Md€, en progression de 10 % sur un an. Si les opérations concluent cet été maintiennent cette dynamique au cours du troisième trimestre, la fin de l'année devrait être marquée par un ralentissement significatif de l'activité. Dans cette hypothèse, les volumes investis sur l'ensemble de l'année seront sensiblement inférieurs à ceux de 2010.

Attaqués sur les marchés boursiers et voyant leurs notes de crédit dégradées, les établissements bancaires seront dans l'obligation de resserrer les vannes du crédit allouées au secteur immobilier. Les exigences en termes d'apport de fonds propres devraient se renforcer et donc limiter le recours à l'effet de levier. Dans ce contexte, le marché de l'investissement sera plus que jamais animé dans les prochains mois par les investisseurs

« Les acquéreurs continueront de se focaliser quasi-exclusivement sur les segments les moins risqués. »

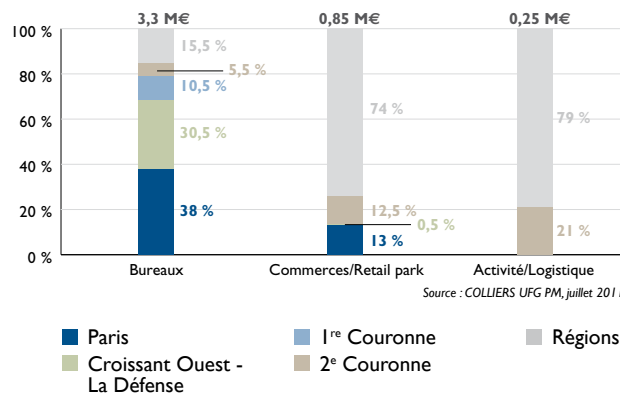
Un assouplissement des critères d'investissement est ainsi à exclure à court terme : les acquéreurs continueront de se focaliser quasi-exclusivement sur les segments les moins risqués, à savoir les commerces sécurisés ainsi que les bureaux loués sur les marchés tertiaires les mieux établis. Le marché apparaît ainsi comme durablement à deux vitesses : une tension persistante sur le segment des actifs « core » et un quasi-arrêt sur le segment des actifs secondaires.

en fonds propres, qui privilégieront les actifs de faibles montants unitaires.

Outre la frilosité des banques à l'égard du moindre risque, la forte dégradation des perspectives économiques conduit les investisseurs à une très grande prudence.

→ Le segment des bureaux plébiscité

LOCALISATION DES ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS AU 1^{ER} SEMESTRE 2011*



Principal moteur du marché de l'investissement en 2011, le segment des bureaux totalise 3,3 Md€ d'engagements, en hausse de 40 % par rapport à la même période en 2010. Les immeubles neufs ou récents, loués et disposant d'une bonne desserte en transports en commun constituent la principale cible des acquéreurs. Pour ces produits, les investisseurs ont élargi leurs critères aux pôles tertiaires de Première et Deuxième Couronne ainsi qu'aux grandes métropoles régionales. Concernant les immeubles anciens, seuls Paris et le Croissant Ouest demeurent liquides. Si le retour des opérations « en blanc » se dessinait (6 transactions recensées au premier semestre), la situation financière internationale de ces deux derniers mois pourrait stopper cette tendance. Le marché des actifs dits secondaires (marchés peu établis, immeubles vieillissants...) est quant à lui durablement bloqué, tant qu'une baisse significative des valeurs n'est pas actée.

« Les bureaux : moteur du marché de l'investissement. »

Les montants investis en commerces s'établissent à 850 M€ depuis le début de l'année et représentent 19 % des engagements semestriels. Après deux années marquées par les acquisitions de centres commerciaux d'envergure, seulement quatre transactions supérieures à 50 M€ ont été recensées en 2011. L'intérêt pour les commerces de pied d'immeuble situés sur les artères « prime » est toujours vif, ces actifs conjuguant risque maîtrisé et faible montant unitaire.

Le segment des locaux d'activités et de la logistique est toujours à la peine, avec moins de 5 % des engagements (250 M€). Exception faite de l'acquisition d'un portefeuille logistique par CARVAL auprès de GECINA (114 M€), ce segment de marché a été largement animé par des acquisitions inférieures à 10 M€.

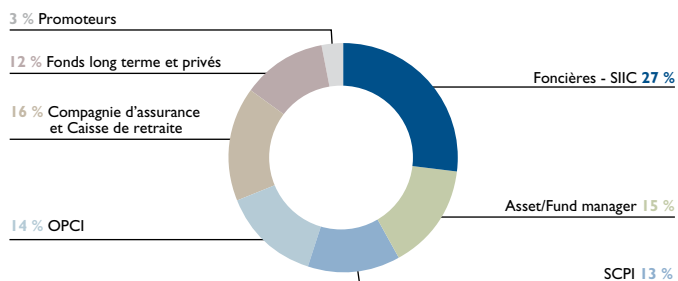
* Hors portefeuilles non localisés.

Le marché de l'investissement en France

Un ralentissement en perspective

→ Une typologie d'acquéreurs inchangée depuis deux ans

VENTILATION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPE D'ACQUÉREUR
(au 1^{er} semestre 2011)



Source : COLLIERS UFG PM, juillet 2011.

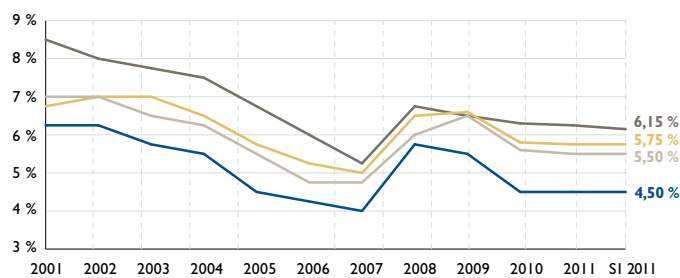
Avec seulement 29 % des engagements, les investisseurs étrangers tardent à faire leur retour sur le marché français. Toutefois,

les plus grandes opérations de l'année sont à mettre à leur crédit : après l'acquisition par DEKA d'un immeuble de 32 000 m² dans Paris QCA pour un montant de 330 M€, le fonds de pension norvégien Norges Bank fait une entrée remarquée sur le marché français avec l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles prestigieux parisiens auprès d'AXA REIM pour 700 M€.

Les compagnies d'assurance et caisses de retraite sont les principaux acteurs actifs sur le segment des grandes transactions. La dernière en date (comptabilisée au 3^e trimestre) est le fait de PREDICA et de la SCOR qui se sont positionnés sur « River Ouest » à Bezons, un immeuble neuf de 65 000 m². Portée par une collecte record, les SCPI ont drainé 13 % des engagements. A la recherche d'actifs neufs d'un montant inférieur à 50 M€, elles sont particulièrement dynamiques sur les marchés régionaux. Représentant 12 % des acquéreurs, les investisseurs privés devraient demeurer très actifs au 2^e semestre.

→ La stabilisation des taux « prime » est confirmée

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - BUREAUX



Source : COLLIERS UFG PM, juillet 2011.

— Paris QCA — Première couronne
— La Défense et Péri Défense — Grandes métropoles régionales

L'échelle des taux de rendement sur le segment des bureaux n'a pas connu d'évolution significative depuis le début de l'année. Pour les actifs « prime », les taux oscillent dorénavant entre 4,7 % dans Paris QCA et 6,15 % en Deuxième Couronne et en région. Pour les immeubles « pierre de taille » de Paris QCA, valeurs refuge par excellence, la forte compétition entre investisseurs conduit à une pression supplémentaire des taux : certains actifs se négocient actuellement sur la base de taux inférieurs à 4,5 %. Les immeubles fonctionnels, multi-locataires et situés dans des marchés locatifs équilibrés (Paris, Boulogne, Levallois...) génèrent des taux de rendement supérieurs de 100 à 150 points de base par rapport au taux « prime ».

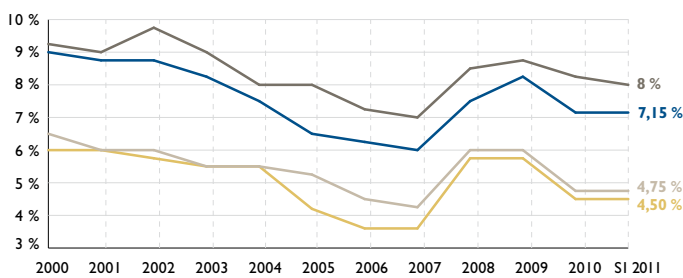
« L'évolution des taux sur le segment des actifs sécurisés est intimement liée à celle des marchés obligataires »

les taux sans risque étaient orientés à la hausse depuis fin 2010 et laissent présager une stabilisation voire une légère progression des taux immobiliers, la récente « panique » financière s'est traduite par une baisse de l'OAT 10 ans sous la barre des 3 %.

Dans les prochains mois, l'évolution des taux sur le segment des actifs sécurisés est intimement liée à celle des marchés obligataires. Si

→ « Retail parks » : une baisse des taux « prime »

RENDEMENTS INITIAUX PRIME - ACTIVITÉS - ENTREPÔTS - COMMERCES



Source : COLLIERS UFG PM, juillet 2011.

— Commerces de pieds d'immeuble — Entrepôts
— Centres commerciaux — Locaux d'activités

La concurrence entre investisseurs pour des commerces de centre-ville sur les emplacements numéro 1 reste vive. Les taux de rendement « prime » n'ont toutefois pas évolué et s'établissent toujours entre 4,5 % et 5,5 %. Sur le segment des centres commerciaux, les dernières transactions font ressortir des taux compris entre 4,8 % et 5,4 % pour les meilleurs actifs. La baisse des taux de rendement « prime » s'est diffusée depuis le début de l'année au segment des « retail parks », dorénavant compris entre 6 % et 7 %.

« La baisse des taux de rendement « prime » s'est diffusée depuis le début de l'année au segment des « retail parks ». »

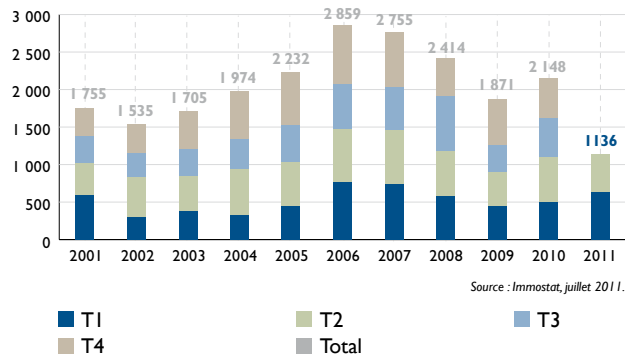
Le segment de la logistique demeure considéré comme risqué par les investisseurs. Seuls les entrepôts de classe A, situés sur la dorsale Nord-Sud et loués sur de longues périodes répondent aux critères des investisseurs. Ces opérations font ressortir des taux de rendement compris entre 7,15 % et 8,75 %. Sur le segment des locaux d'activités, les acquisitions portent uniquement sur des actifs d'un montant inférieur à 5 M€. Pour les actifs situés en région parisienne, le taux de rendement « prime » est estimé à 8 %.

Le marché locatif en Ile-de-France

Une reprise en pente douce

→ Solidité des secteurs d'affaires traditionnels

DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE (en milliers de m²)



Au cours du premier semestre 2011, les surfaces de bureaux placées auprès des utilisateurs ont atteint 1,14 millions de m². Le volume de transaction est ainsi sensiblement orienté à la hausse par rapport à la même période de 2010 (+ 4 %). La reprise demeure toutefois fragile, en témoigne le ralentissement enregistré au deuxième trimestre (503 000 m² contre 590 000 m² un an plus tôt).

La bonne tenue du marché francilien est essentiellement le fait des petites et moyennes surfaces, respectivement en hausse de + 8 % et + 12 % sur un an. Dans le Quartier Central des Affaires de Paris, la demande de petites surfaces demeure soutenue, tandis qu'une progression de 55 % est constatée sur le segment des moyennes surfaces. Dans le sillage de Paris, les communes tertiaires établies du Croissant Ouest (Boulogne, Levallois et Neuilly) renouent avec les niveaux d'activités d'avant crise sur le segment des petites surfaces.

Les grands utilisateurs sont moins actifs en ce début d'année (370 000 m² placés, en repli de 7 % sur un an). Les entreprises, et surtout leurs salariés, portent une attention particulière à la qualité de la desserte et de l'environnement urbain. Ainsi, 3/4 des transactions de grandes surfaces concernent des immeubles situés dans Paris et le Croissant Ouest.

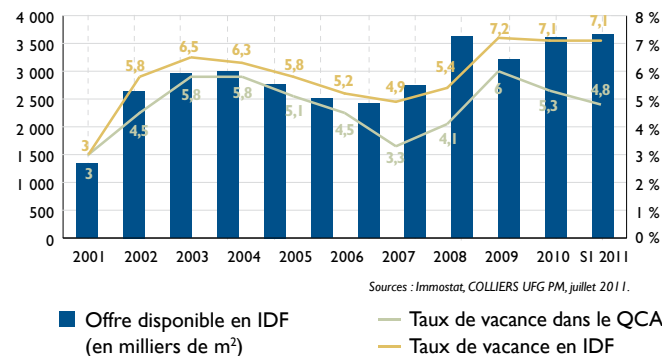
→ Les mesures d'accompagnement comme variable d'ajustement

Dans l'ensemble des marchés franciliens, le premier semestre 2011 a été marqué par une consolidation des valeurs locatives pour les surfaces neuves. Les avantages commerciaux demeurent toutefois élevés et systématiques. Soucieux de préserver les loyers faciaux, les propriétaires consentent en moyenne 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement.

Sur les surfaces de seconde main, la stabilisation des valeurs locatives est confirmée dans les pôles tertiaires mais la tension à la baisse perdue pour les produits excentrés ou situés dans des marchés en suroffre. Dans Paris et les secteurs d'affaires traditionnels du Croissant Ouest, la vacance maîtrisée sur le segment des petites surfaces pourrait se traduire par une légère pression à la hausse des valeurs. Dans les secteurs émergents, principalement en Première Couronne, la bonne tenue des valeurs moyennes de

→ De fortes disparités selon les marchés

OFFRE DISPONIBLE IMMÉDIATE ET TAUX DE VACANCE

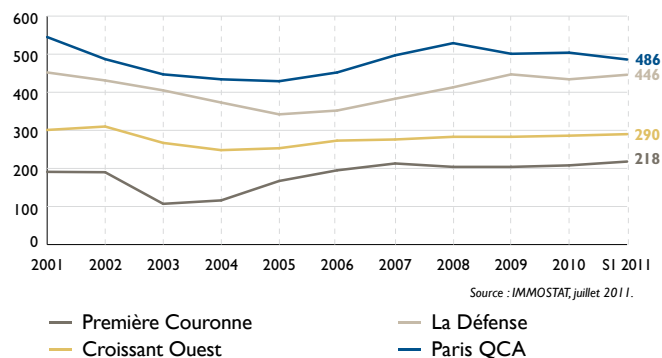


Estimé à 3,6 millions de m², le stock d'offre immédiate est resté inchangé depuis dix huit mois. Cette stabilisation reflète toutefois une absorption nette positive des bureaux à l'échelle francilienne, les livraisons de surfaces neuves intervenues depuis janvier 2010 s'élevant à plus de 800 000 m².

L'offre disponible continue de se réduire dans l'ensemble des marchés parisiens, et tout particulièrement dans le Quartier Central des Affaires (-17 % sur un an). Les taux de vacance oscillent désormais entre 3,1 % (Paris Nord Est), 4,8 % (Paris QCA) et 5,6 % (Paris Sud). L'assèchement de l'offre neuve dans la capitale (160 000 m² disponibles, soit 20 % du stock disponible) se traduit depuis quelques mois par le retour des opérations « en blanc ».

L'offre de grandes surfaces pèse toujours sur la vacance des marchés du Croissant Ouest. Ainsi, le secteur Péri-Défense affiche un taux de vacance de 14,5 %, la Boucle Nord de 14 % et la Boucle Sud de 10 %. Face à cette situation de suroffre, un ralentissement significatif des mises en chantier est constaté depuis 2008 : l'offre en chantier disponible est estimée à 130 000 m². Avec un taux de vacance de 8,5 %, les autres marchés de première couronne sont caractérisés par la prédominance de l'offre de grandes surfaces (250 000 m², soit 50 % du stock disponible).

LOYERS FACIAUX MOYENS DE SECONDE MAIN (en €/m²/an HT HC)



transactions réside en premier lieu dans l'amélioration de l'offre de seconde main. En effet, le développement important du parc, initié à la fin des années 90, se traduit aujourd'hui par la remise sur le marché de surfaces restructurées et fonctionnelles.

Le marché en régions

→ L'agglomération d'Aix-Marseille



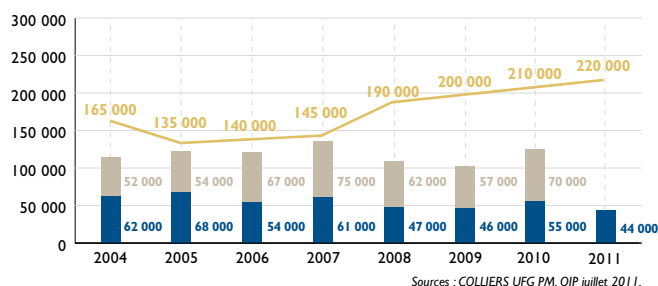
Loyer facial «prime» : 250 €/m²
Taux de vacance : 7,5 %
Taux de rendement
«prime» bureaux : 6,15 %

Au cours du 1^{er} semestre 2011, la demande de surfaces de bureaux placée auprès d'utilisateurs s'est élevée à 44 000 m², en baisse de 20 % par rapport à la même période de 2010. À Marseille, les grandes transactions, nombreuses en 2010, ont fait défaut depuis le début de l'année. La plus importante est le fait de l'Établissement Français du Sang, qui s'est positionné sur 1 390 m² dans le 8^e arrondissement. Le marché d'Aix-en-Provence concentre 35 % de la demande, grâce au bon écoulement de l'offre neuve.

Estimé à 220 000 m² fin juin, l'offre disponible ne cesse de s'alourdir depuis 2008. Située principalement dans les quartiers périphériques, la part de l'offre neuve s'est en revanche réduite et ne représente plus que 20 % du stock total. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains trimestres, les nouveaux développements n'étant pas prévus avant 2013.

Dans les arrondissements du centre de Marseille et dans le secteur Euroméditerranée, les valeurs locatives sur des immeubles

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE DANS L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE (en m²)



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

neufs se maintiennent, oscillant entre 190 €/m² et 250 €/m². Dans les parcs d'activités tertiaires d'Aix-en-Provence, la valeur moyenne de transaction sur des immeubles neufs est de 150 €/m². L'exigence accrue des utilisateurs sur la qualité des locaux recherchés conduit en revanche à un ajustement important des valeurs de seconde main.

Sur le marché de l'investissement, les volumes investis ont atteint 205 M€ au premier semestre, contre 75 M€ pour l'ensemble de l'année 2010. L'opération la plus importante a été réalisée par Grosvenor, qui a acquis le centre commercial Marseille Bonneveine pour 98 M€. Sur le segment des bureaux, Notapierre s'est porté acquéreur de « Cœur Capelette » pour 37,8 M€, immeuble BBC de 11 370 m² et pré-commercialisé.

→ Lille et son agglomération

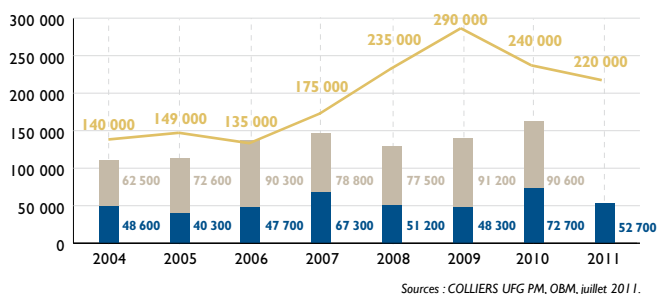


Loyer facial «prime» : 200 €/m²
Taux de vacance : 5,2 %
Taux de rendement
«prime» bureaux : 6,5 %

52 700 m² de bureaux ont été placés sur le marché lillois au 1^{er} semestre 2011, un niveau sensiblement en dessous de la moyenne de ces cinq dernières années (57 500 m²). Une baisse du nombre de transactions a été constatée sur l'ensemble des segments de surfaces. Enregistrant le plus faible niveau de commercialisation depuis 2006, les surfaces neuves ont représenté 25 % de la demande. Lille Centre, les Grands Boulevards et Villeneuve-d'Ascq continuent de s'imposer comme les secteurs privilégiés par les utilisateurs.

Estimé fin juin à 220 000 m², le stock disponible poursuit lentement sa décline. Plus particulièrement, l'offre de 1^{re} main est en baisse de 11 % sur douze mois. Si 121 000 m² de surfaces neuves sont en projet, seulement 18 000 m² sont actuellement en chantier. L'offre de seconde main devrait, quant à elle, s'orienter à la hausse sous l'effet des libérations de surfaces.

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE DANS L'AGGLOMÉRATION LILLOISE (en m²)



■ Demande placée S1 ■ Demande placée S2 — Offre immédiate

Les valeurs locatives des immeubles neufs sont restées stables ces derniers mois. À Lille-Centre et Euralille, les valeurs des immeubles neufs sont comprises entre 150 €/m² et 200 €/m², contre 110 €/m² et 150 €/m² à Villeneuve-d'Ascq et aux Grands Boulevards.

Sur le marché de l'investissement, le marché lillois a attiré 60 M€ de capitaux. Aucune opération d'un montant supérieur à 20 M€ n'a été enregistrée au premier semestre. Concentrant 85 % des engagements, les opérations en bureaux ont essentiellement concerné des immeubles neufs, comme l'illustre l'acquisition du programme « Europe Azur » (6 700 m²) à Euralille par Fructipierre pour 16,4 M€.

→ Lyon et son agglomération



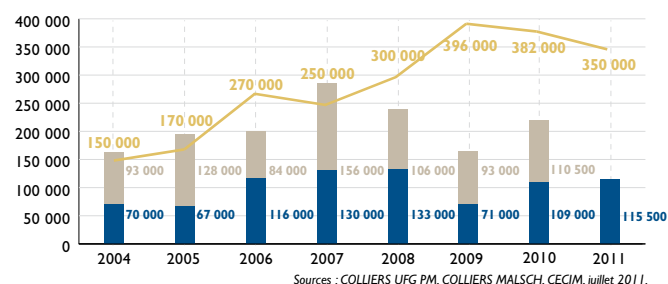
Loyer facial « prime » : 270 €/m²
Taux de vacance : 6,5 %
Taux de rendement
« prime » bureaux : 6 %

Au 1^{er} semestre 2011, 115 500 m² ont été placés dans l'agglomération lyonnaise, en hausse de 4,5 % sur un an. En ligne avec la tendance de 2010, la part du neuf atteint 40 % de la demande placée. Par ailleurs, le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² concentre 45 % de la demande placée. Tous segments de surfaces confondus, les utilisateurs continuent de privilégier le centre-ville de Lyon, notamment le quartier d'affaires de la Part Dieu qui capte 29 % de la demande.

A un niveau de 350 000 m², l'offre disponible s'est significativement réduite depuis le début de l'année. Le taux de vacance demeure toutefois élevé, autour de 7 %. Il est à noter que si l'offre reste maîtrisée dans Lyon intra-muros et l'Ouest, les secteurs périphériques Est sont en situation de suroffre, avec notamment une part importante d'offres de seconde main.

Les valeurs locatives des immeubles neufs sont globalement stables depuis 2010, mais une hausse est constatée pour les produits « prime » du centre-ville. Les valeurs moyennes de

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE À MOINS DE 6 MOIS DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE (en m²)



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

transactions dans le neuf sont actuellement comprises entre 190 et 230 €/m² à Lyon intra-muros, et entre 130 et 170 €/m² en périphérie. L'augmentation brutale du stock en périphérie s'est traduite par une baisse des valeurs de seconde main.

Les montants investis dans l'agglomération lyonnaise ont atteint près de 220 M€ au 1^{er} semestre, contre 75 M€ un an plus tôt. Les engagements en bureaux s'élèvent à 160 M€, avec notamment l'acquisition « en blanc » de l'Ambre par Suravenir pour 38 M€, immeuble BBC situé à Gerland. En commerce, la seule transaction significative a porté sur le « retail park » Mâcon Sud pour 20,7 M€ à un taux proche de 6 %.

→ Toulouse et son agglomération

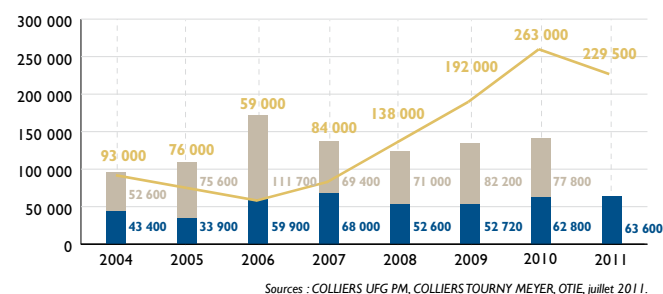


Loyer facial « prime » : 200 €/m²
Taux de vacance : 6,5 %
Taux de rendement
« prime » bureaux : 6,5 %

Au 1^{er} semestre 2011, 63 600 m² ont été commercialisés, un niveau légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Ce dynamisme repose sur les mouvements des grands utilisateurs vers le parc neuf, comme par exemple Airbus et Téléperformance, qui se sont installés respectivement sur 13 000 m² et 6 000 m² dans la ZAC Andromède à Blagnac. Ainsi, 10 transactions supérieures à 1 000 m² ont été recensées ce semestre, représentant 60 % de la demande placée. Après une année 2010 atone, le segment des petites surfaces a retrouvé un certain dynamisme : le nombre de transactions inférieures à 1 000 m² a ainsi augmenté de 30 %.

Le stock immédiatement disponible est orienté à la baisse depuis le début de l'année pour s'établir à 229 500 m². Si l'attrait des produits neufs s'est traduit par une baisse de 24 % de l'offre de première main (97 000 m² disponibles), l'offre de seconde main demeure en revanche stable (132 000 m²).

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE (en m²)

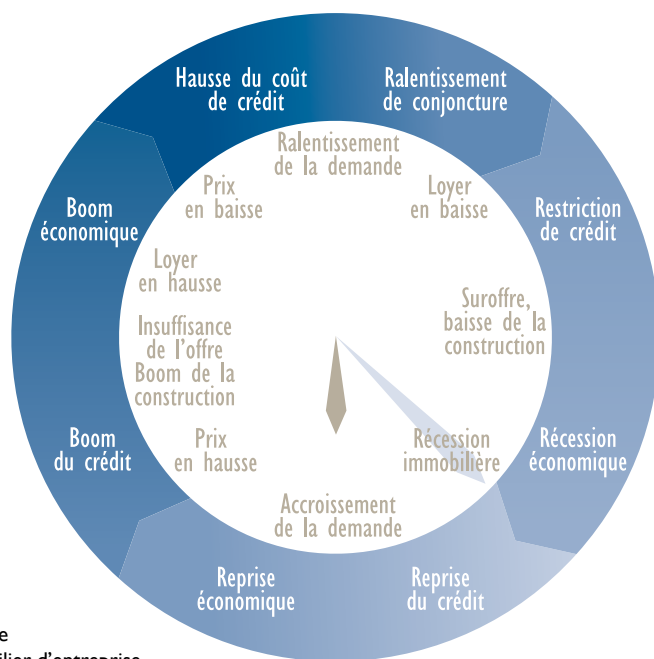


■ Demande placée S1 ■ Demande placée S2 — Offre à un an

Les valeurs locatives des immeubles neufs ou récents n'ont pas connu d'évolution significative en 2011, les mesures d'accompagnement étant toutefois systématiques. Si le loyer « prime » s'établit à 200 €/m² dans le centre-ville en raison de la rareté de l'offre, les valeurs des immeubles neufs dans l'agglomération oscillent entre 125 €/m² (Labège, Colomiers et Basso-Cambo) et 160 €/m² (Blagnac et Balma).

Sur le marché de l'investissement, 60 M€ ont été investis au 1^{er} semestre. Après une année 2010 marquée par les acquisitions en commerces (190 M€), une seule opération significative est à signaler ce semestre : BNP Paribas REIM s'est porté acquéreur de commerces de centre-ville pour 16 M€.

→ Le baromètre Colliers UFG PM

SITUATION AU 3^E TRIMESTRE 2011

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

→ Tableau de synthèse

	Demande placée au 1 ^{er} septembre 2011	Offre disponible fin juin 2011	Taux de vacance	Loyer « prime »
Paris QCA	193 500 m ²	337 000 m ²	4,8 %	750 - 830 €/m ²
Paris Sud	143 000 m ²	278 000 m ²	5,4 %	490 - 830 €/m ²
Paris Nord Est	77 000 m ²	93 000 m ²	3,3 %	300 - 350 €/m ²
La Défense	59 000 m ²	209 000 m ²	6,3 %	480 - 590 €/m ²
Croissant ouest	350 500 m ²	872 000 m ²	11,5 %	250 - 600 €/m ²
Première couronne	84 500 m ²	486 000 m ²	8,3 %	200 - 350 €/m ²
Deuxième couronne	176 000 m ²	1 242 000 m ²	6,6 %	180 - 240 €/m ²
Lille	53 000 m ²	220 000 m ²	5,2 %	200 €/m ²
Lyon	115 500 m ²	350 000 m ²	7,0 %	270 €/m ²
Marseille	44 000 m ²	220 000 m ²	7,5 %	250 €/m ²
Toulouse	63 500 m ²	229 500 m ²	6,5 %	200 €/m ²

Sources : IMMOSTAT, OBM, CECIM, OIP, COLLIERS UFG PM, COLLIERS MALSH et COLLIERS TOURNAY MEYER, juillet 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 :

Alain Ruiz

Tél. : +33 (0)1 48 88 49 39

email : aruiz@colliers-ufgpm.fr

Services Corporate :

Jérôme Berrué

Tél. : +33 (0)1 45 63 73 70

email : jberrue@colliers-ufgpm.fr

COLLIERS INTERNATIONAL

5 continents

61 pays

512 bureaux

12 500 professionnels

1 142 M€ de chiffre d'affaires

73 972 transactions (en 2010)

CONTACT**NOTE DE CONJONCTURE**3^e trimestre 2011**PUBLICATION 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 Scudier

Rédaction :

Renaud Roger

Document 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 UFG PM est le représentant français de Colliers International. Colliers UFG PM represents Colliers International in France.

**COLLIERS
UFG PM**www.colliers-ufg-pm.fr