

Conférence de Presse Immobilier d'Entreprise

AGGLOMÉRATION LYONNAISE
21 janvier 2011





IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2011, cap sur la reprise ?

AGGLOMÉRATION LYONNAISE

21 janvier 2011

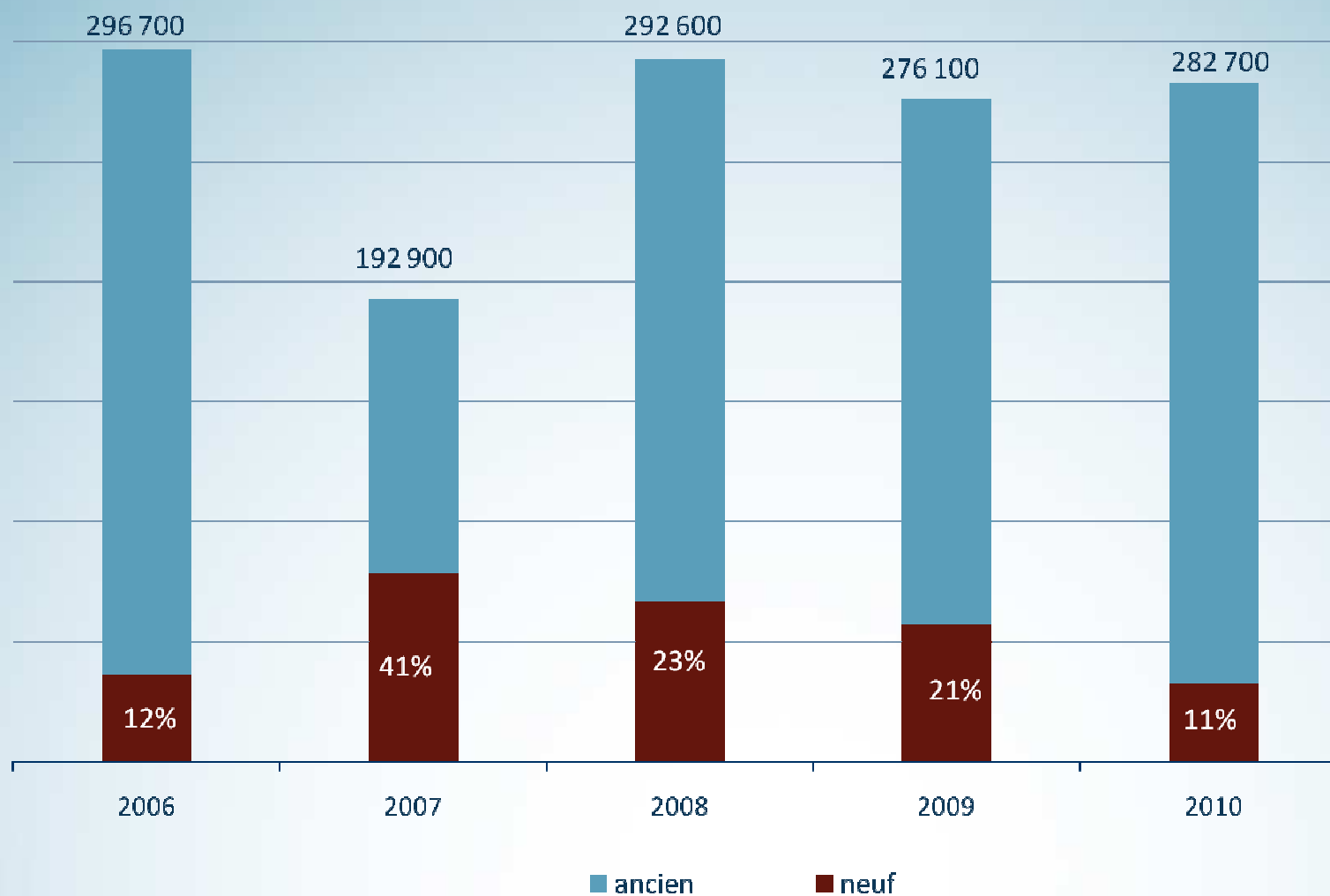


MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

2010



-entreprises-

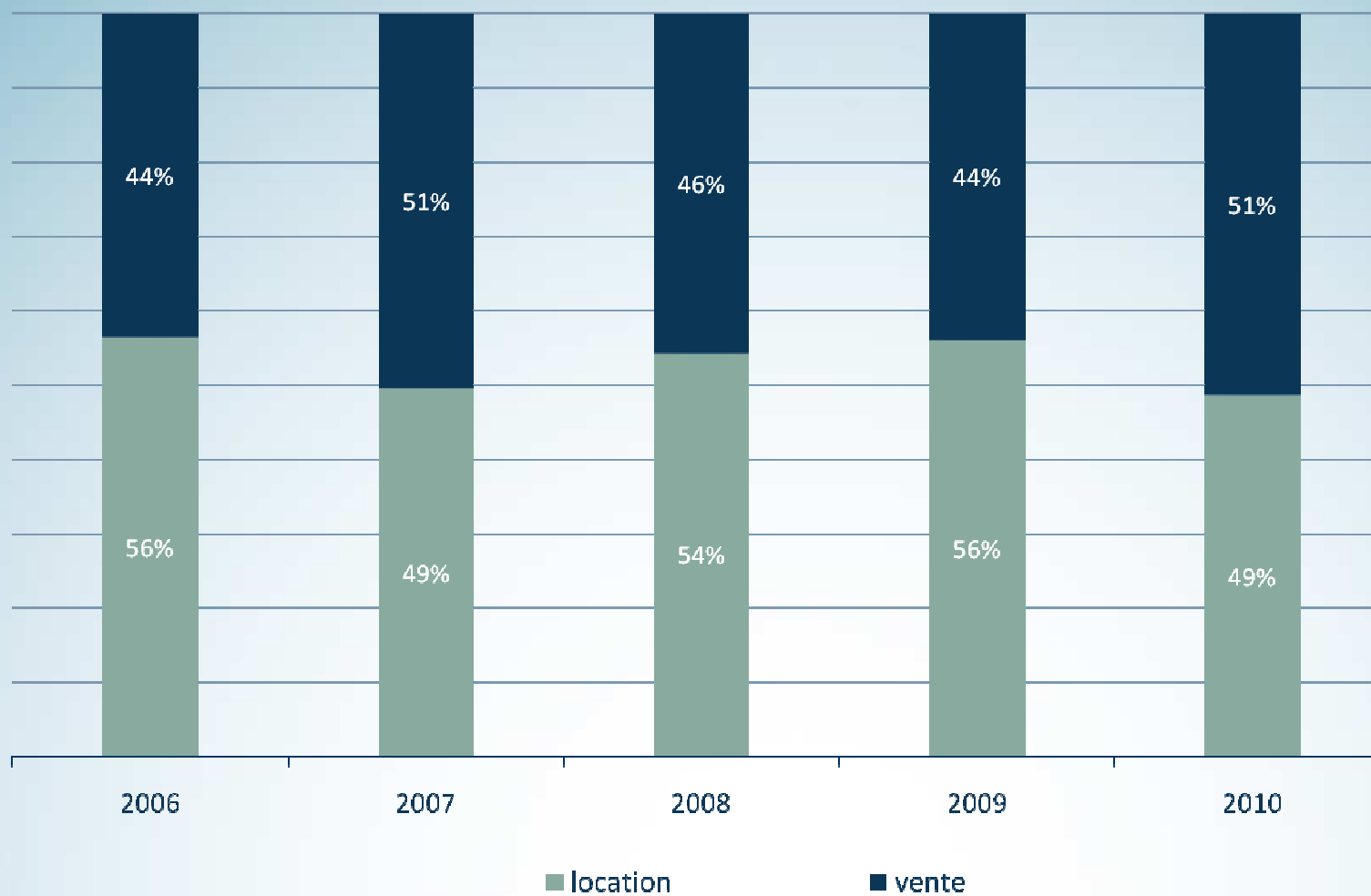
Évolution de la demande placée (m²) et part du neuf



—entreprises—

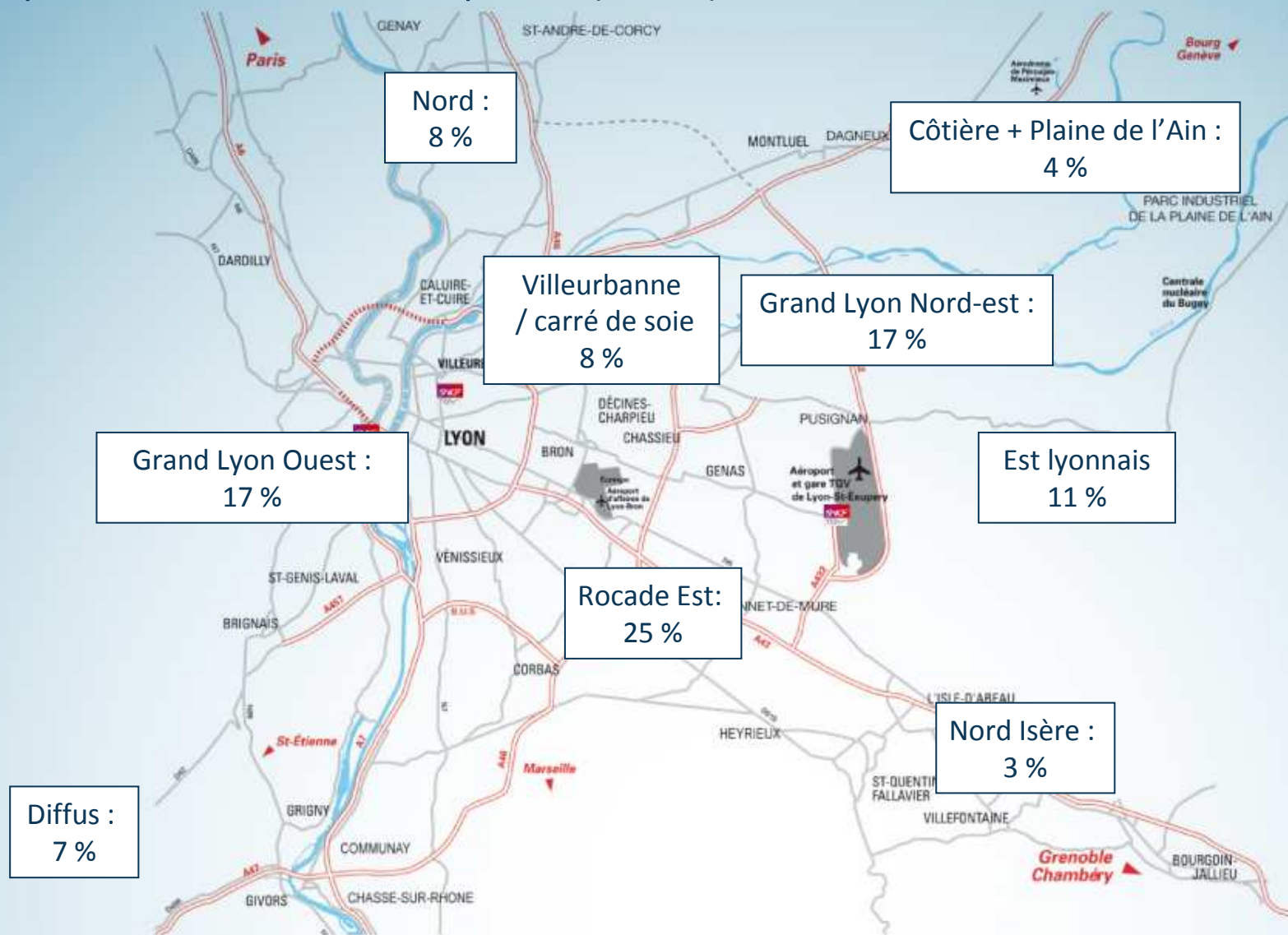


Évolution de la répartition location-vente



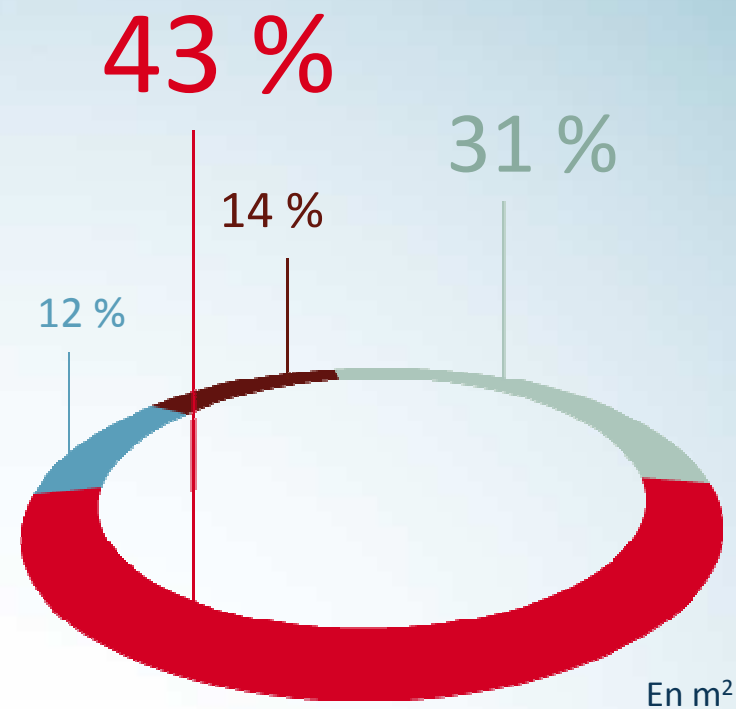
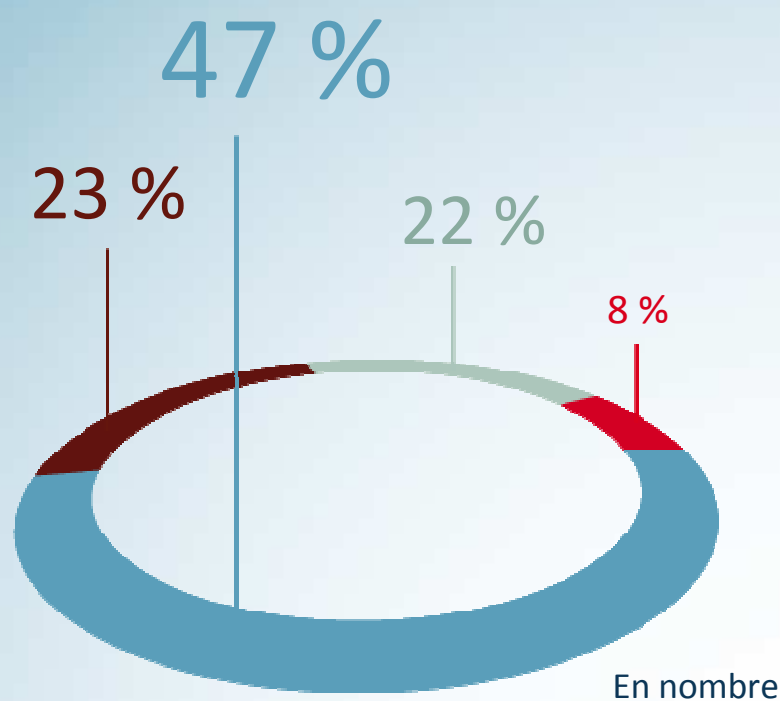


Répartition de la demande placée (en m²)





Répartition de la demande placée par taille



■ <500 m²

■ 500 - 999 m²

■ 1 000 - 2 999 m²

■ > 3 000 m²



—entreprises—



Transactions significatives 2010

Preneur	Surface (m ²)	Lieu	
 FIDUCIAL	FIDUCIAL	16 625	LES CHERES
 COPABOIS	COPABOIS	10 500	CORBAS
 GRAND LYON	GRAND LYON	7 200	VAUX-EN-VELIN
 SOCCER	SOCCER	6 610	SAINT-PRIEST
 KARTING GENAS	KARTING GENAS	5 700	GENAS
 VIALON	VIALON EMBALLAGES	5 610	CHAPONNAY
 GNFA	GNFA	5 600	SAINT-PRIEST
 SOTIS	SOTIS	5 520	SAINT-GENIS-LAVAL
 EUROSANIT	EUROSANIT	5 440	PART-DIEU
 TNM	TNM	5 300	DAGNEUX



—entreprises—



Offre de locaux d'activité disponibles à moins de 6 mois (m²)





Bilan 2010

• LA DEMANDE PLACÉE

- L'activité reste soutenue,
- Un marché qui continue de bien se porter à l'acquisition (52 % de la demande),
- Une baisse sensible des valeurs dans l'ancien, stabilité dans le neuf.

• L'OFFRE

- Une offre de bâtiments anciens qui s'accumule (530 000 m²),
- Une offre neuve immédiate et à court terme limitée.

PERSPECTIVES 2011

- Le dynamisme sur le segment des grandes surfaces (supérieures à 3 000 m²) devrait se confirmer (projet en cours de finalisation),
- Retour des clés en mains dédiés (peu nombreux cette année), l'offre de bâtiments anciens étant peu adaptée aux nouveaux projets industriels,
- Reprise de l'activité industrielle perceptible.

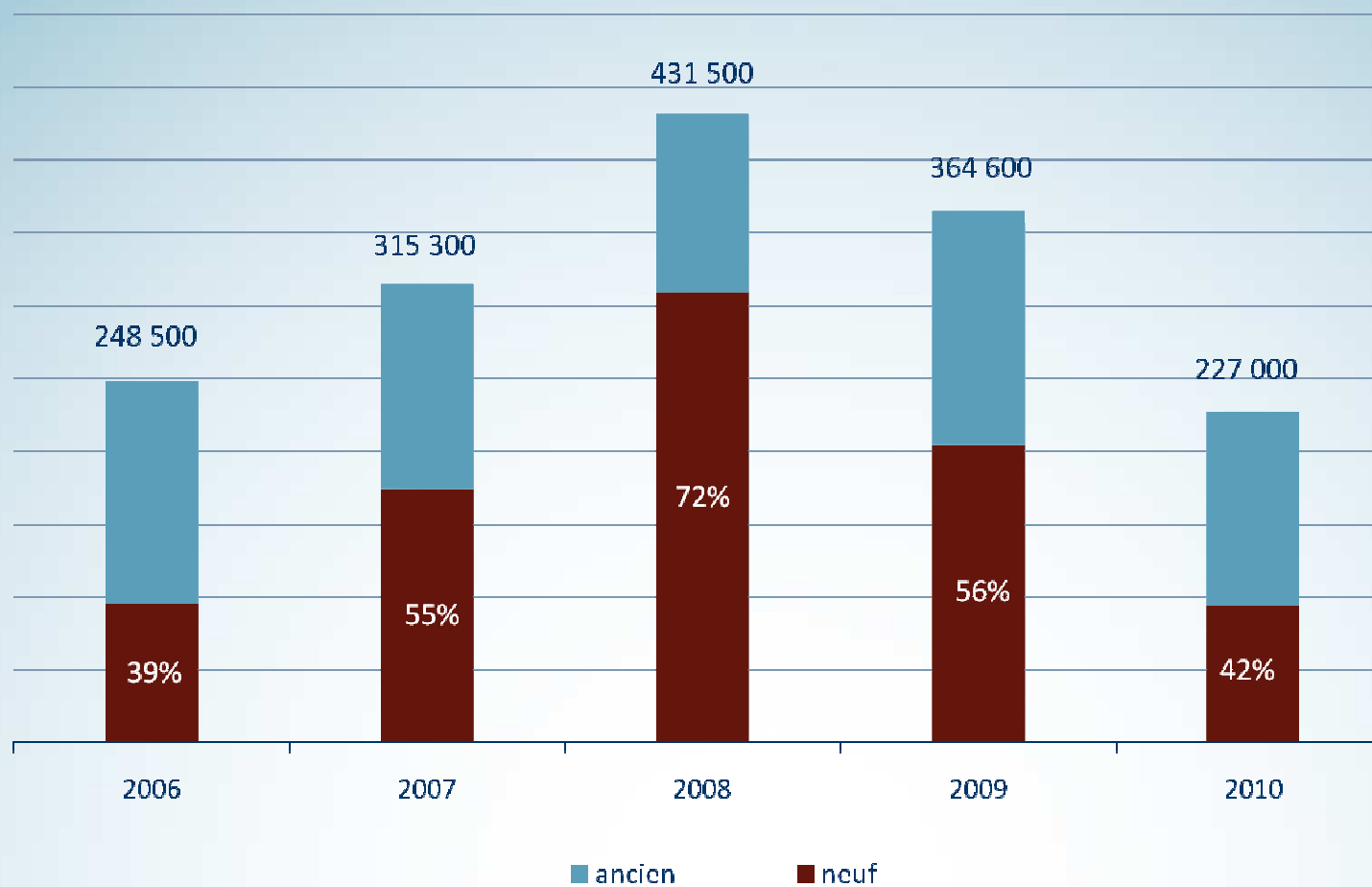


MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

2010

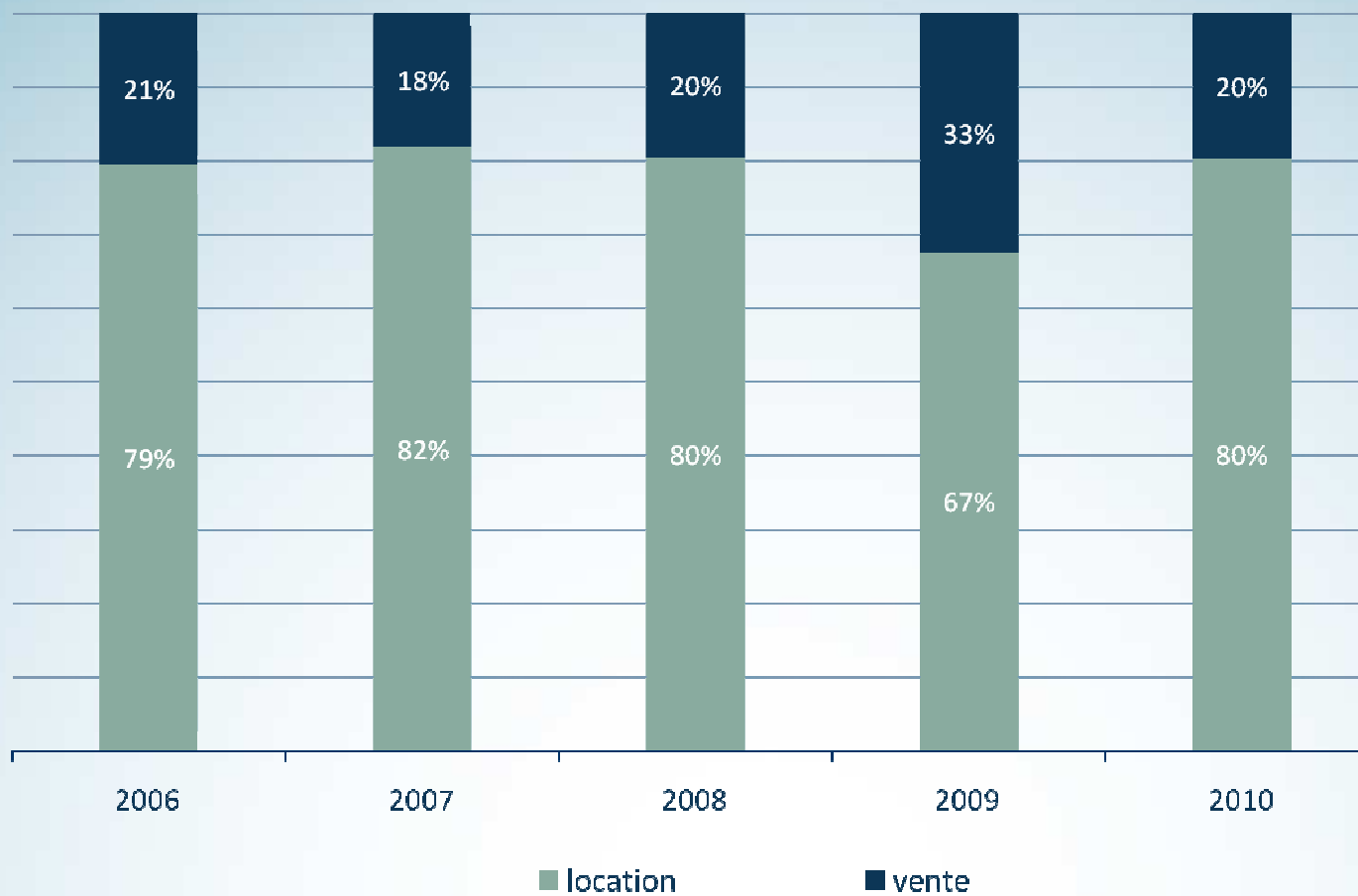


Évolution de la demande placée (m²) et part du neuf





Évolution de la répartition location-vente



*entreprises*

Offre logistique disponible à moins de 6 mois (m²)



Bilan 2010

• LA DEMANDE PLACÉE

- Année difficile avec une forte baisse (plus bas niveau de demandes placées depuis 10 ans),
- Beaucoup de mesures d'accompagnement dans les négociations,
- Baisse des valeurs des bâtiments vides depuis plus de 12 mois.

• L'OFFRE

- Un stock historiquement élevé : 616 000 m², dont 26 % de neuf,
- Des bailleurs qui sont conscients de la nécessité de répondre à la demande notamment en envisageant des arbitrages.

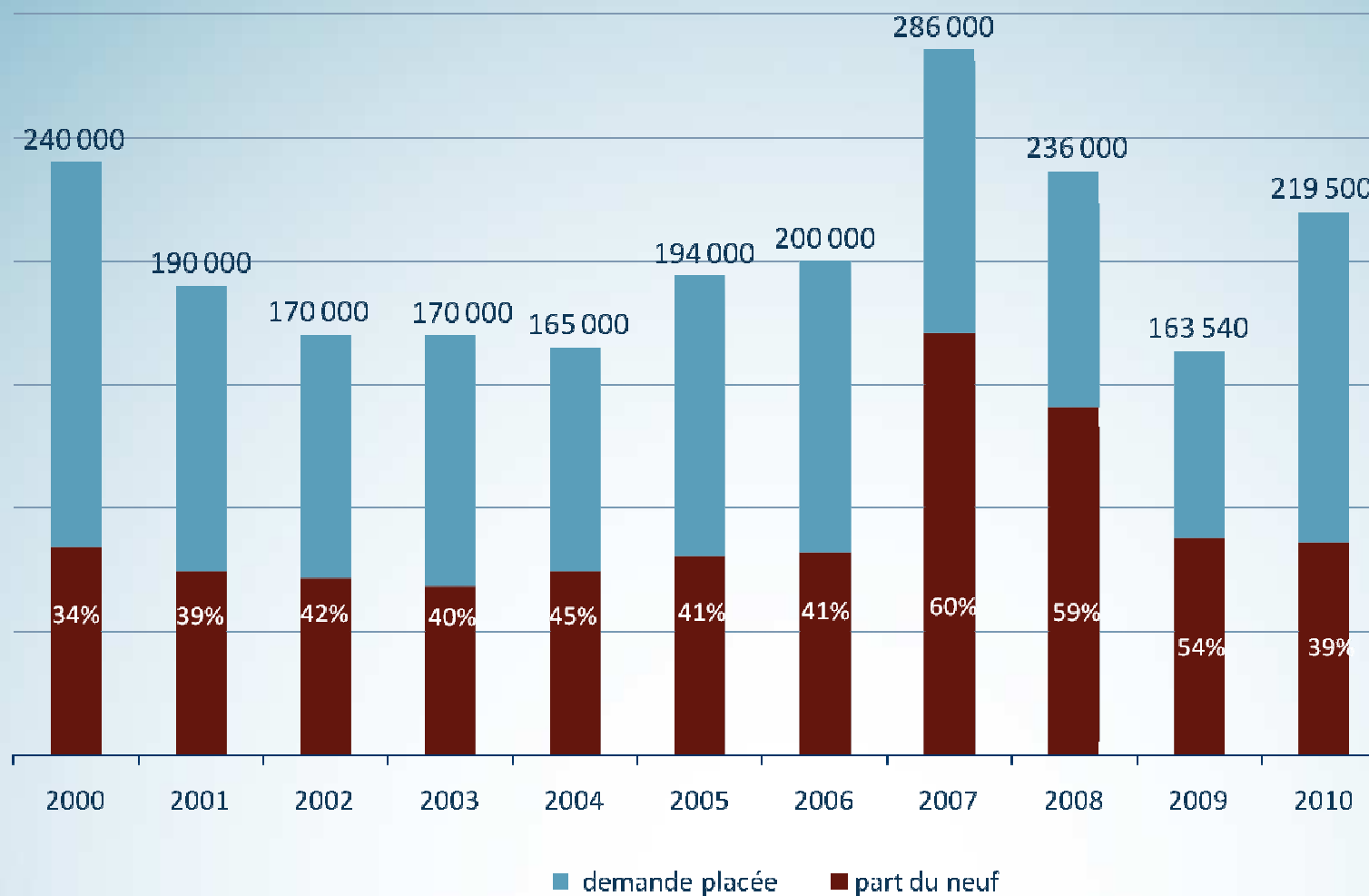
• PERSPECTIVES 2011

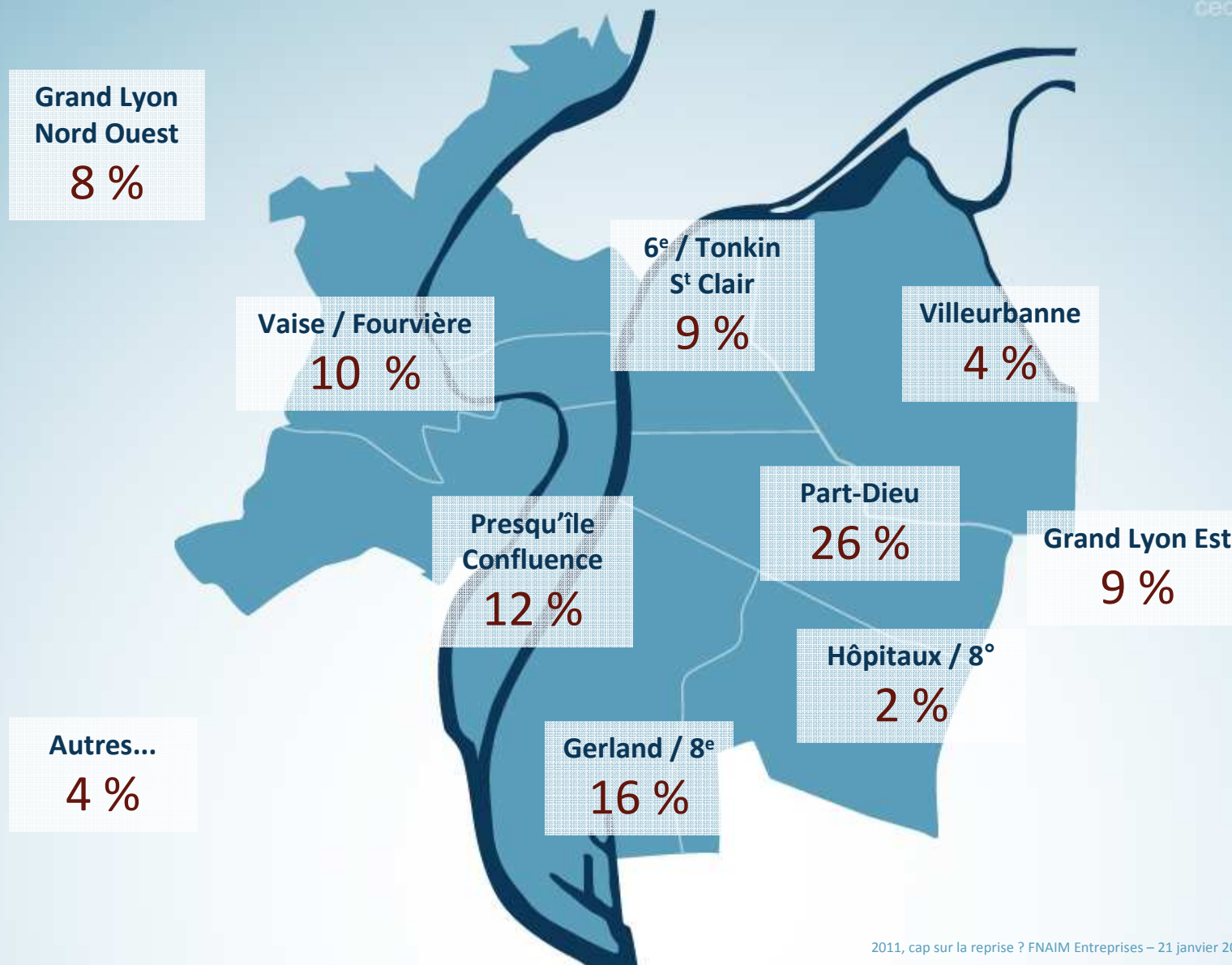
- La rareté du foncier devrait permettre d'écouler une partie du stock existant et de fluidifier le marché,
- La période est opportune pour les utilisateurs,
- Un retour à la normale est envisagé mi 2012.



MARCHÉ DES BUREAUX

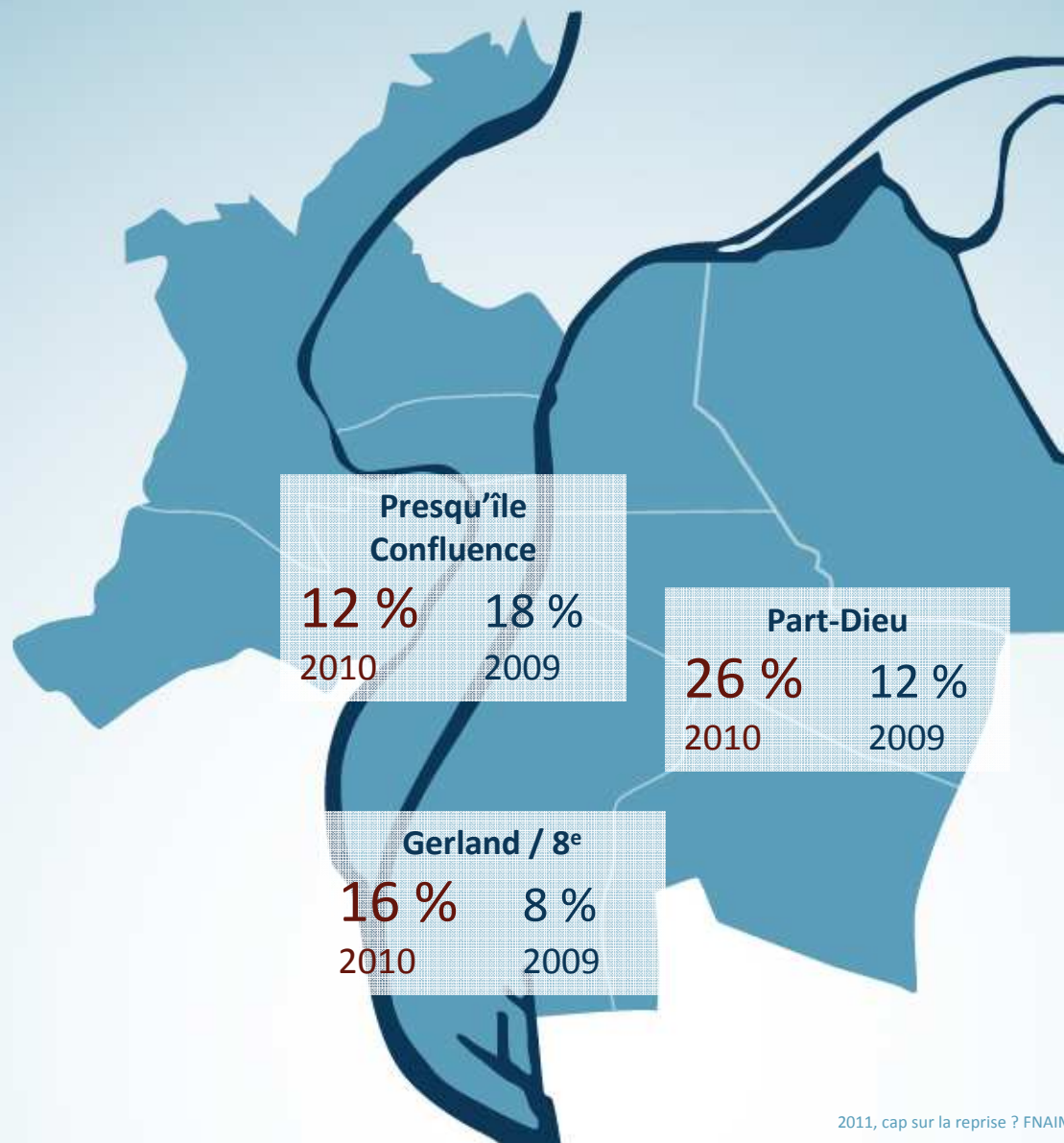
2010

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



















Répartition géographique de la demande placée (en m²)



—entreprises—

Répartition géographique de la demande placée (en m²)

Comparaison des performances bureaux

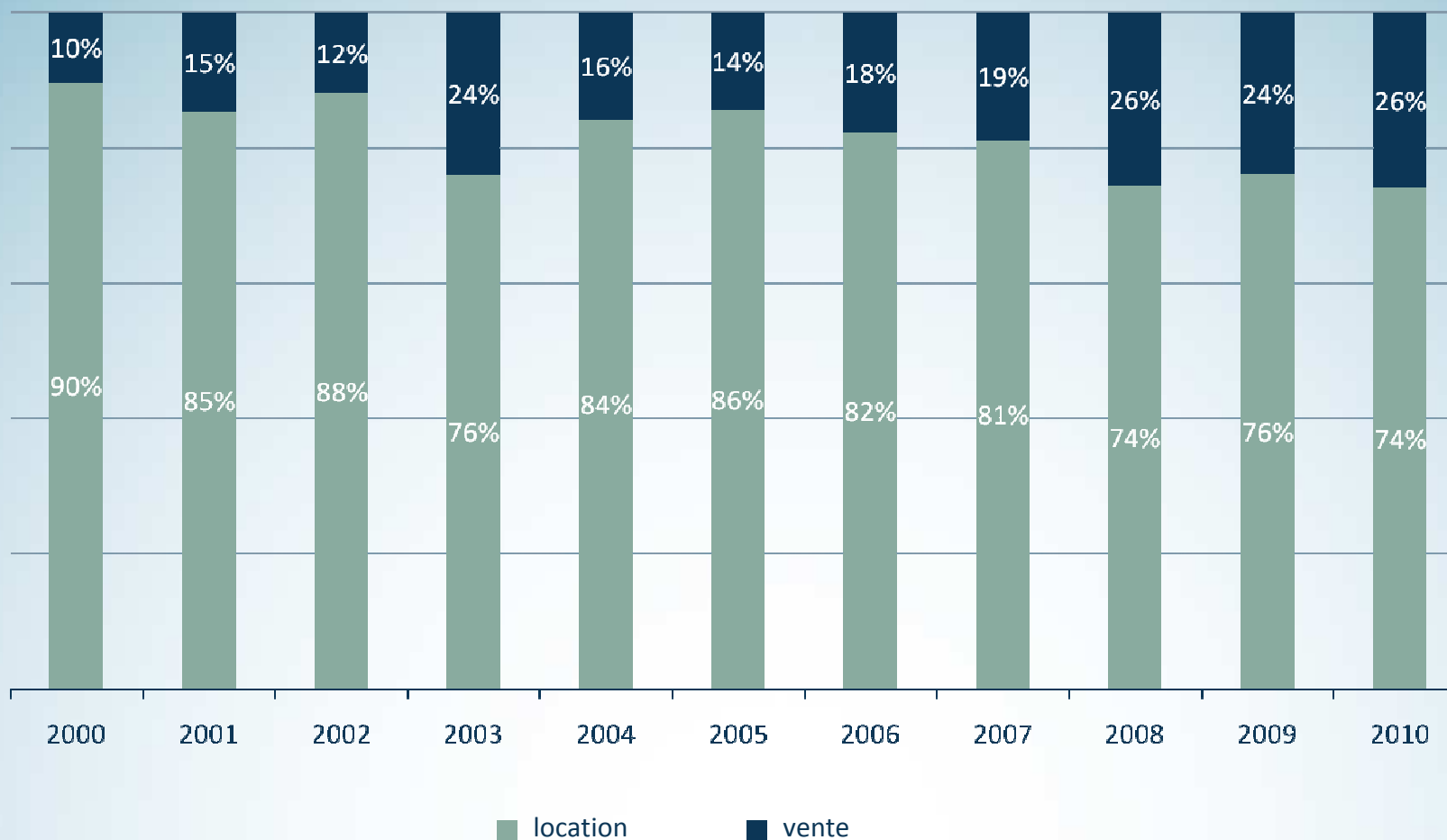
Secteurs	NEUF		ANCIEN	
	2009	2010	2009	2010
Presqu' île / Confluence	61% 	76%	39% 	24%
Vaise / Fourvière	62% 	38%	38% 	62%
Grand Lyon Nord-Ouest	43% 	51%	57% 	49%
6° / Tonkin / St Clair	24% 	11%	76% 	89%
Grand Lyon Est	49% 	50%	51% 	50%
Villeurbanne	68% 	8%	32% 	92%
Part-Dieu	50% 	9%	50% 	91%
Préfecture / Hôpitaux	43% 	24%	57% 	76%
Gerland / 8°	34% 	71%	66% 	29%



—entreprises—

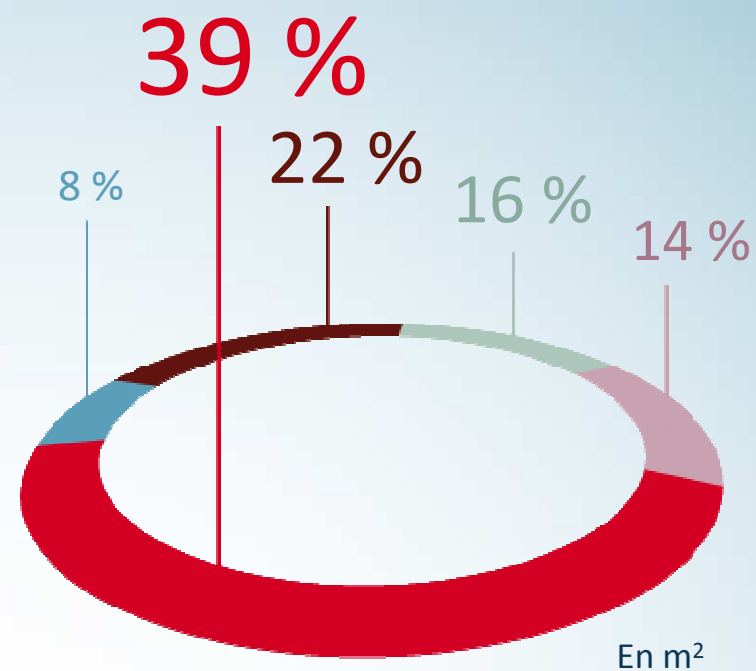
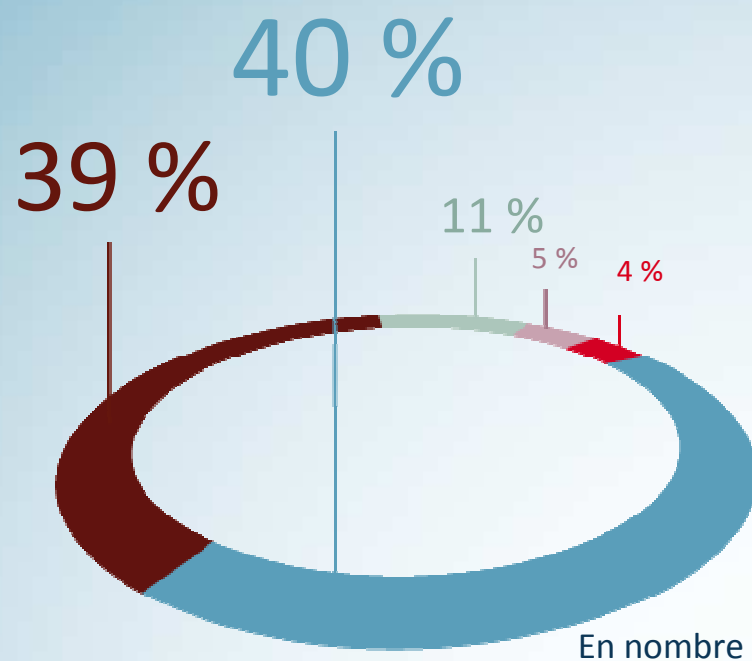


Évolution de la répartition location-vente en volumes





Répartition de la demande placée par taille



■ < 150 m²

■ 150 - 499 m²









■ 500 - 999 m²

■ 1 000 - 1 999 m²

■ > 2 000 m²



Transactions significatives 2010

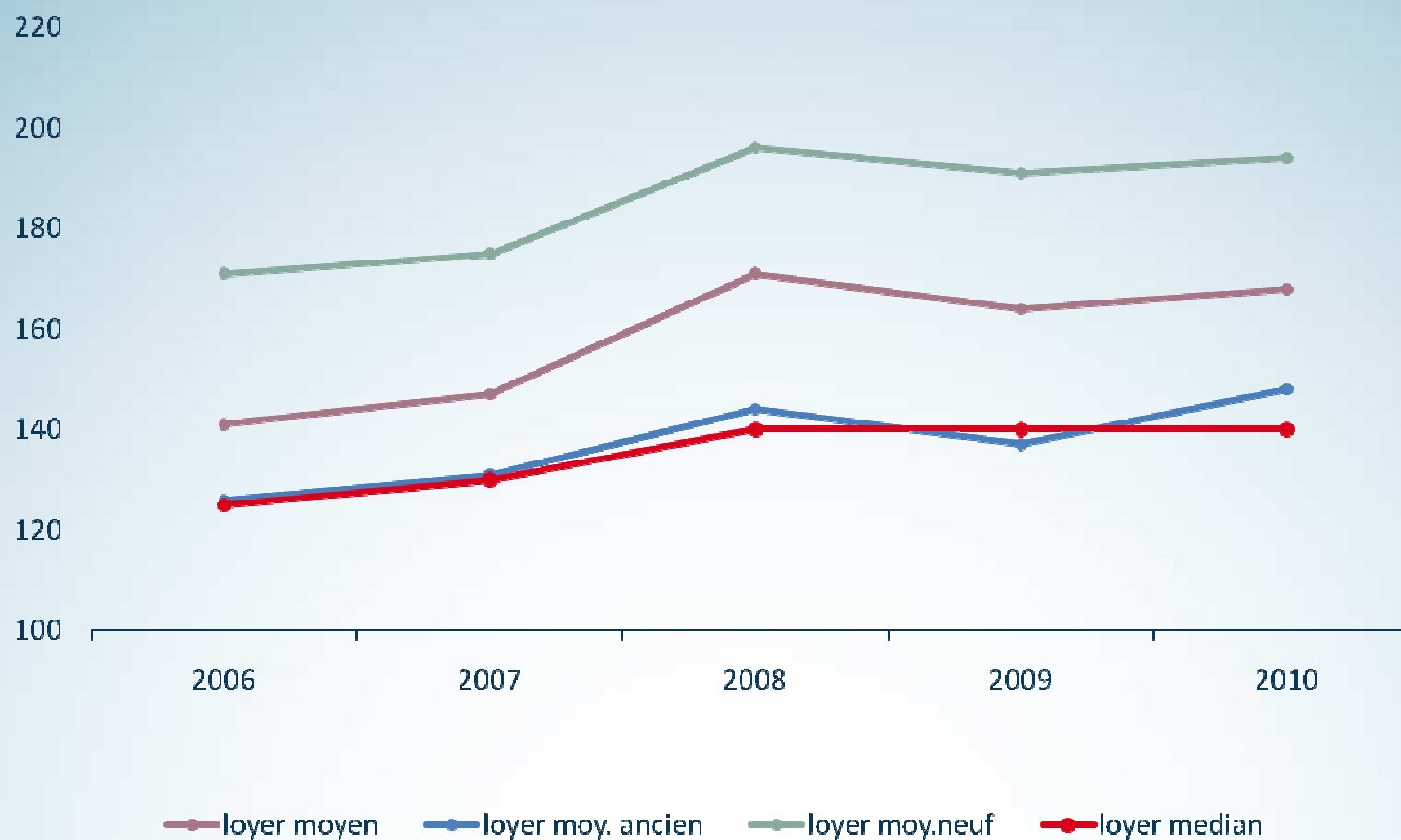
Preneur	Surface (m ²)	Lieu
 DREAL <small>Direction régionale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Logement</small>	14 820	PART-DIEU
 GL EVENTS	8 500	CONFLUENCE
 POLE-EMPLOI	7 820 + 2 700	GERLAND + PART-DIEU
 PRO BTP	6 430	VAISE
 BANQUE DE FRANCE <small>EUROSYSTEME</small>	5 800	CONFLUENCE
 SNC-LAVALIN	5 400	GERLAND
 INTRUM JUSTITIA	4 210	SAINT-PRIEST
 SITA MOS SUEZ	3 058	GERLAND
 ERDF <small>ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION FRANCE</small>	2 300	PART-DIEU
 GENERALI VIE	1 940	DARDILLY



—entreprises—



Bilan de l'année 2010 : les valeurs des loyers (en €)





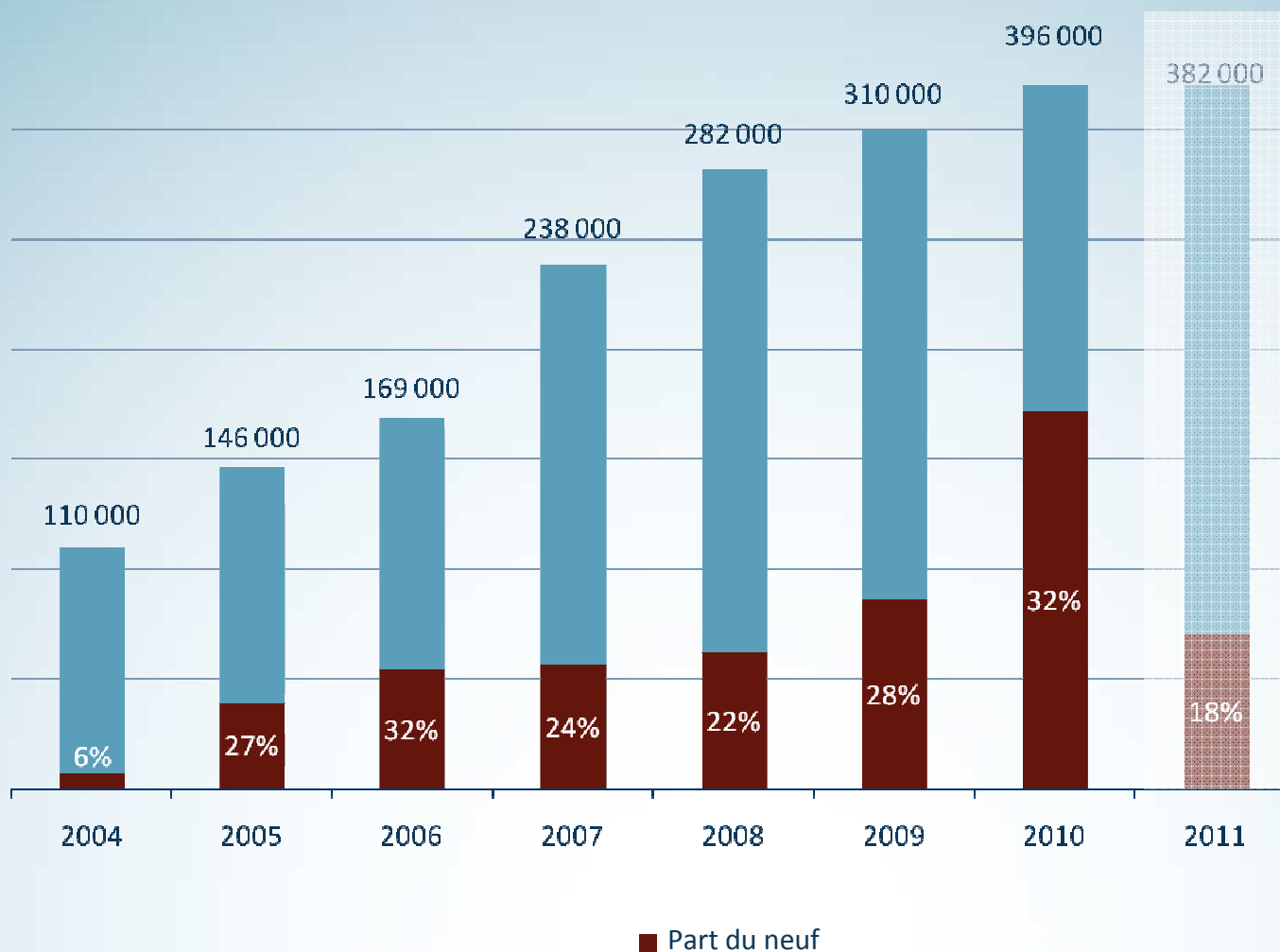
Comparaison des performances bureaux

	Demande placée (m ²)	Évolution 2007/2008	Stock disponible (m ²)	Loyer HT/m ² /an Haut de gamme
Paris	2 161 000	+ 16 %	3 604 000	830 €
Francfort	516 000	+ 22 %	2 157 000	420 €
Amsterdam	232 000	+ 5 %	1 220 000	350 €
Barcelone	228 000	+ 20 %	760 000	300 €
LYON	219 500	+34 %	382 000	250 €
Milan	308 000	+ 64 %	650 000	520 €
Manchester	102 000	+0 %	316 000	350 €
Lille	171 000	+ 20 %	240 000	185 €
Marseille / Aix	135 000	+ 42 %	220 000	250 €
Toulouse	141 000	+4 %	230 000	190 €

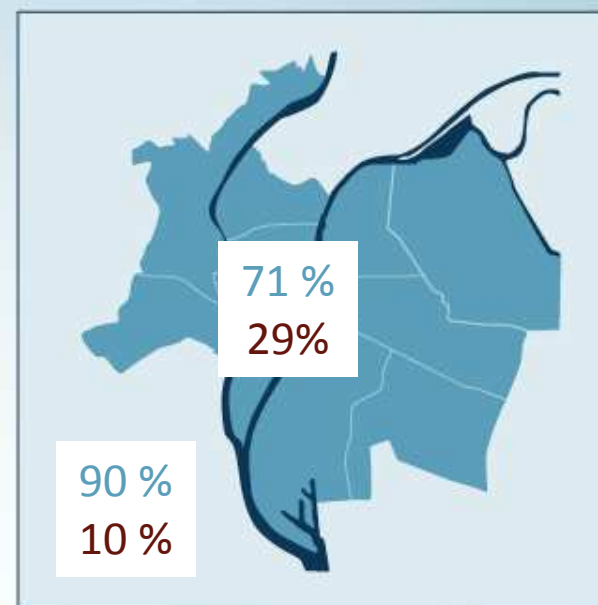
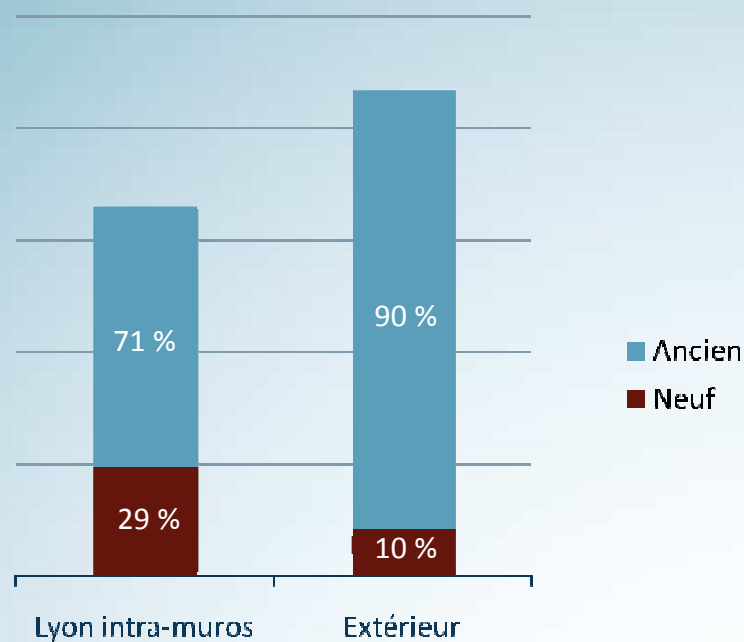
* Données CBRE / BNP PARIBAS REAL ESTATE



-entreprises-

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

2010 : Ventilation de l'offre de bureaux disponibles à moins de 6 mois



	Ancien	Neuf
Lyon intra-muros	116 400 m ²	48 600 m ²
Extérieur	195 500 m ²	21 500 m ²
TOTAL	311 900 m²	70 100 m²



—entreprises—



Bilan 2010

• LA DEMANDE PLACÉE

- Retour du volume de transactions à un excellent niveau : 219 500 m²,
- Un résultat notamment porté par les grandes transactions.

• L'OFFRE

- Du fait de l'absence de lancement d'opérations en blanc, pénurie d'offre neuve à moyen terme.
- Une seconde main gonflée par l'obsolescence.

• PERSPECTIVES 2011

- De grandes demandes, issues du secteur privé, devraient se positionner en 2011,
- Aucun projet d'envergure ne verra le jour avant 2012
- Un travail est nécessaire sur la restructuration du stock.



INVESTISSEMENT

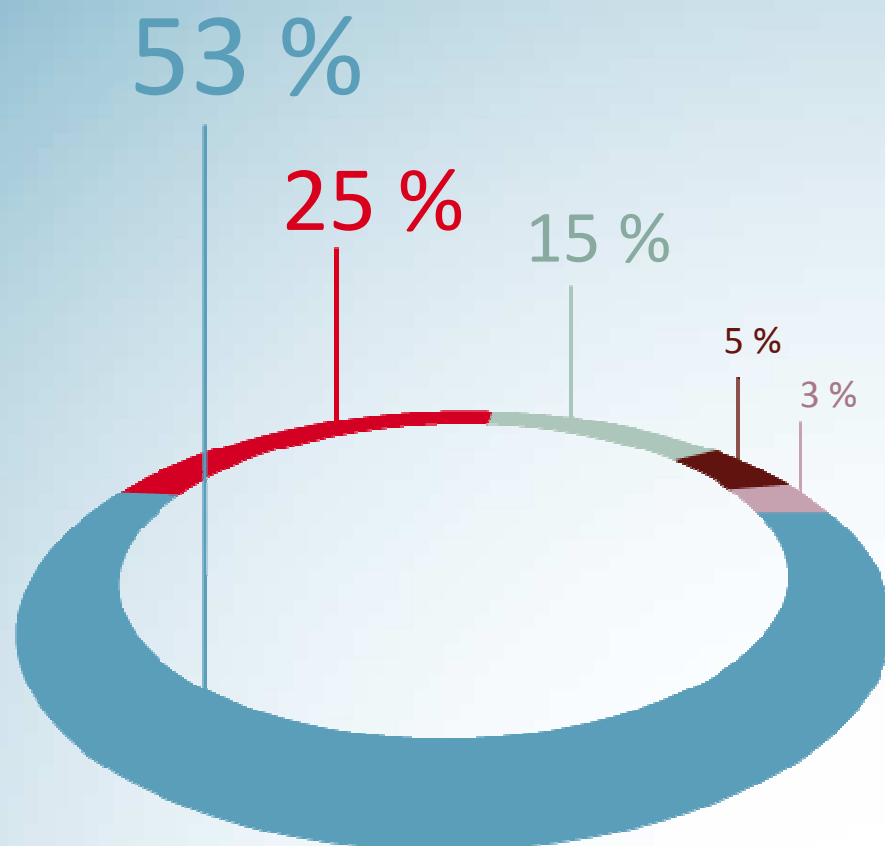
2010



—entreprises—



Répartition par typologie



■ Bureaux

■ Locaux mixtes

■ Logistique

■ Locaux d'activités

■ Commerce

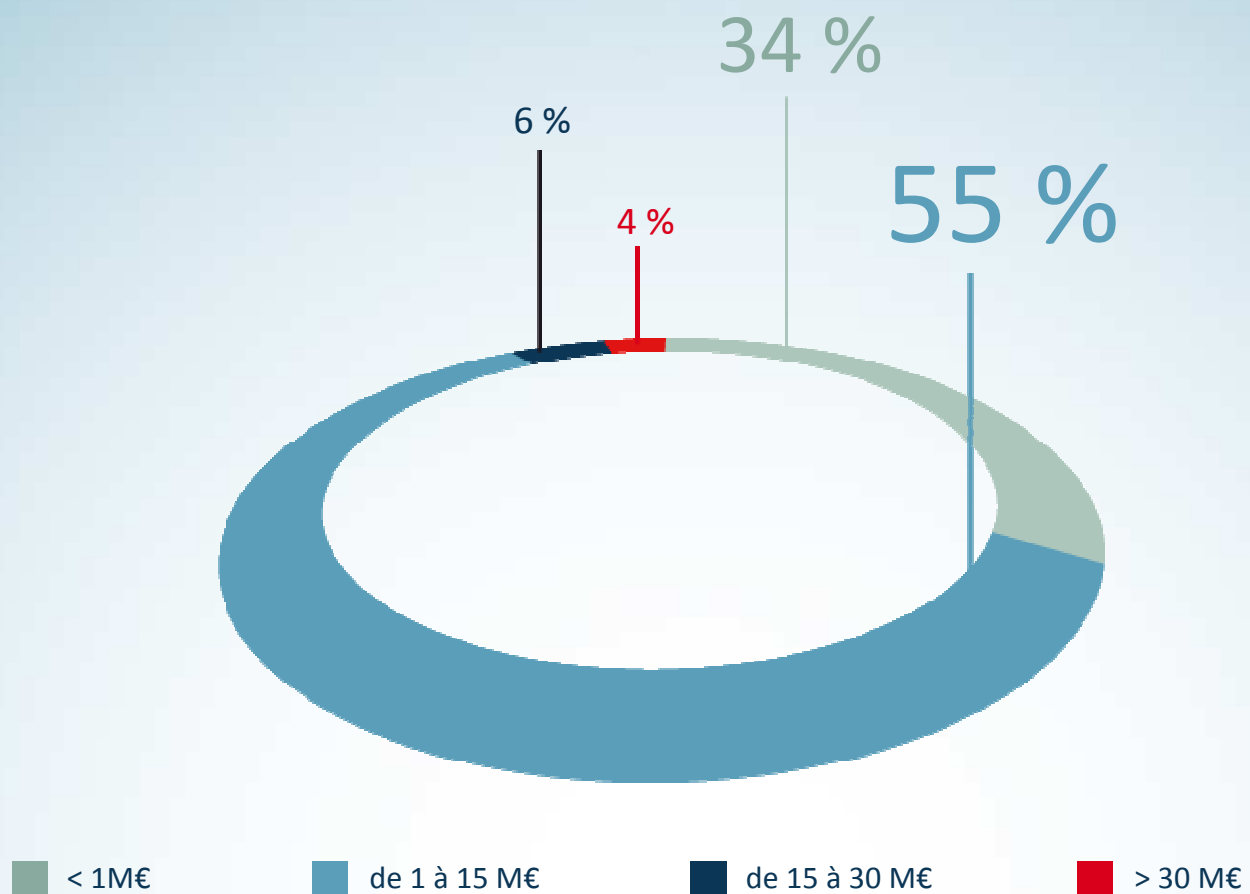
Près de 384 millions investis dont :

- 203 M € en bureaux
- 95 M € en locaux mixtes
- 56 M € en logistique.
- 20 M € en locaux d'activité
- 10 M € en locaux commerce



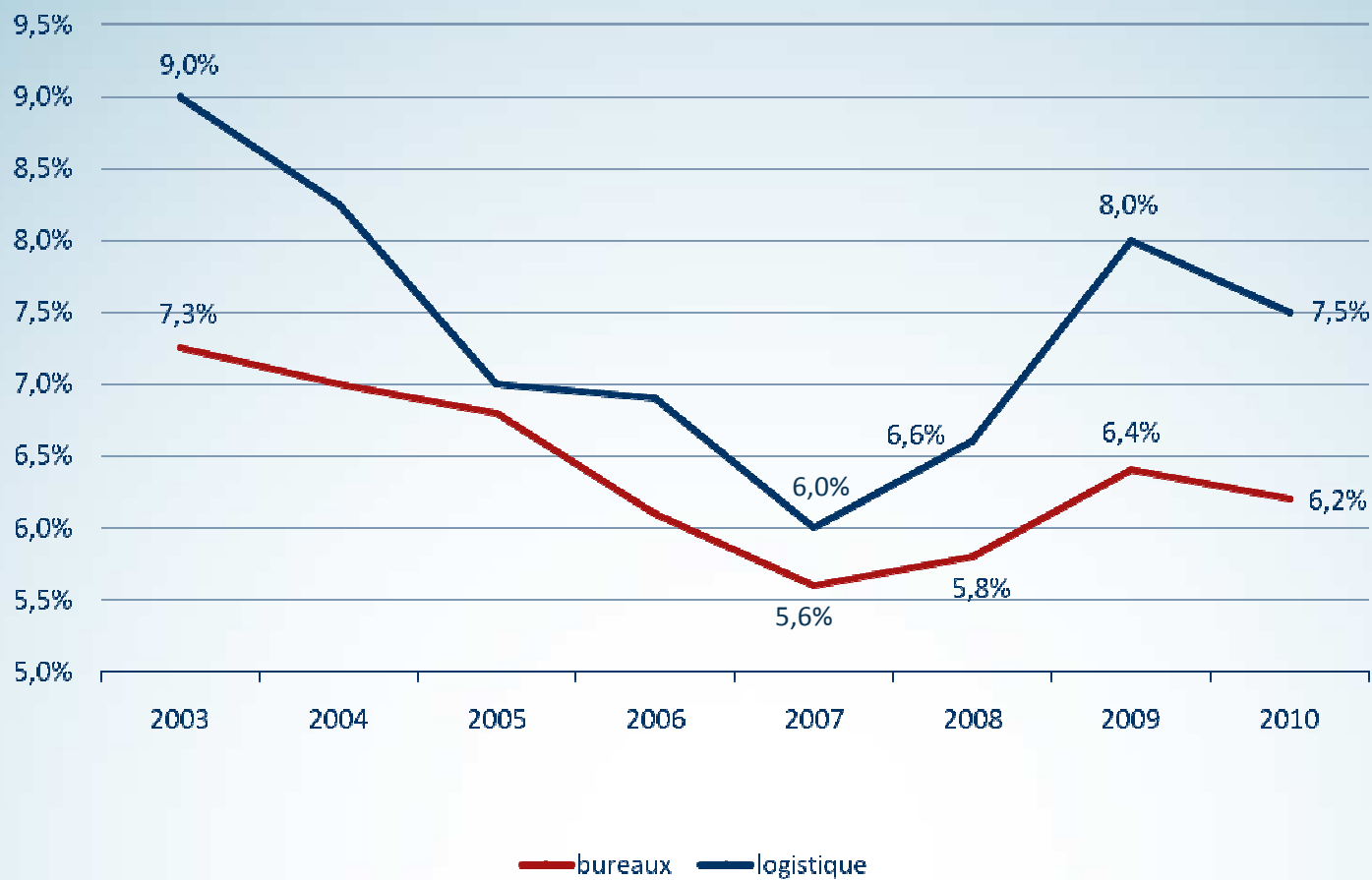
Typologie des investissements

Répartition par tranches de montants investis (% du nb de transactions) :





Évolution des taux Prime





• BILAN

- Un volume équivalent à 2004,
- Un marché qui tarde à redémarrer faute d'offres,
- Un rôle primordial des investissements privés pour les petits et moyens volumes,
- Des signes favorables en fin d'année avec deux ventes d'immeubles en blanc.

• BUREAUX

- Une part relative en baisse au profit d'actifs mixtes,
- Le choix de la qualité (actifs récents, neufs ou à développer),
- Des taux qui continuent de baisser pour les meilleurs actifs.

• ACTIVITÉ

- Une part relative en hausse,
- Des taux de rendement toujours attractifs.

• LOGISTIQUE

- Un niveau d'investissements faible car le marché locatif est défaillant,
- Des taux de rendement tout de même tirés vers le bas pour les immeubles sécurisés.

• PERSPECTIVES 2011

- Bonne tenue du marché de bureaux en 2010,
- Meilleures perspectives de l'économie (le taux de croissance devrait avoir une incidence positive sur l'absorption de nouvelles surfaces),
- Des fonds importants liquides souhaitant se positionner sur des projets tertiaires en particulier,
- Une activité qui sera conditionnée par l'évolution des taux d'intérêts.

OFYS REAL ESTATE

99 rue Servient

69003 LYON

info@ofys.fr

