

IMMOBILIER D'ENTREPRISE AGGLOMERATION LYONNAISE



— *entreprises* —

Le marché 2008

bilan et perspectives

21 janvier 2009

Les membres



SOMMAIRE

Les locaux d'activité



Les entrepôts logistiques



Les bureaux



L'investissement



MARCHE DES LOCAUX D'ACTIVITE

2008



Bilan de l'année 2008



La demande

- 269 transactions réalisées représentant 293 000 m²
- Baisse sensible de la demande
- 8% des transactions supérieures à 3 000 m²
- Toujours la forte prédominance du secteur Est

L'offre

- 380 000 m² d'offre disponible, répartis à 75% sur les trois secteurs de l'Est lyonnais
- La majorité de cette offre est proposée à la location
- Le stock reste stable

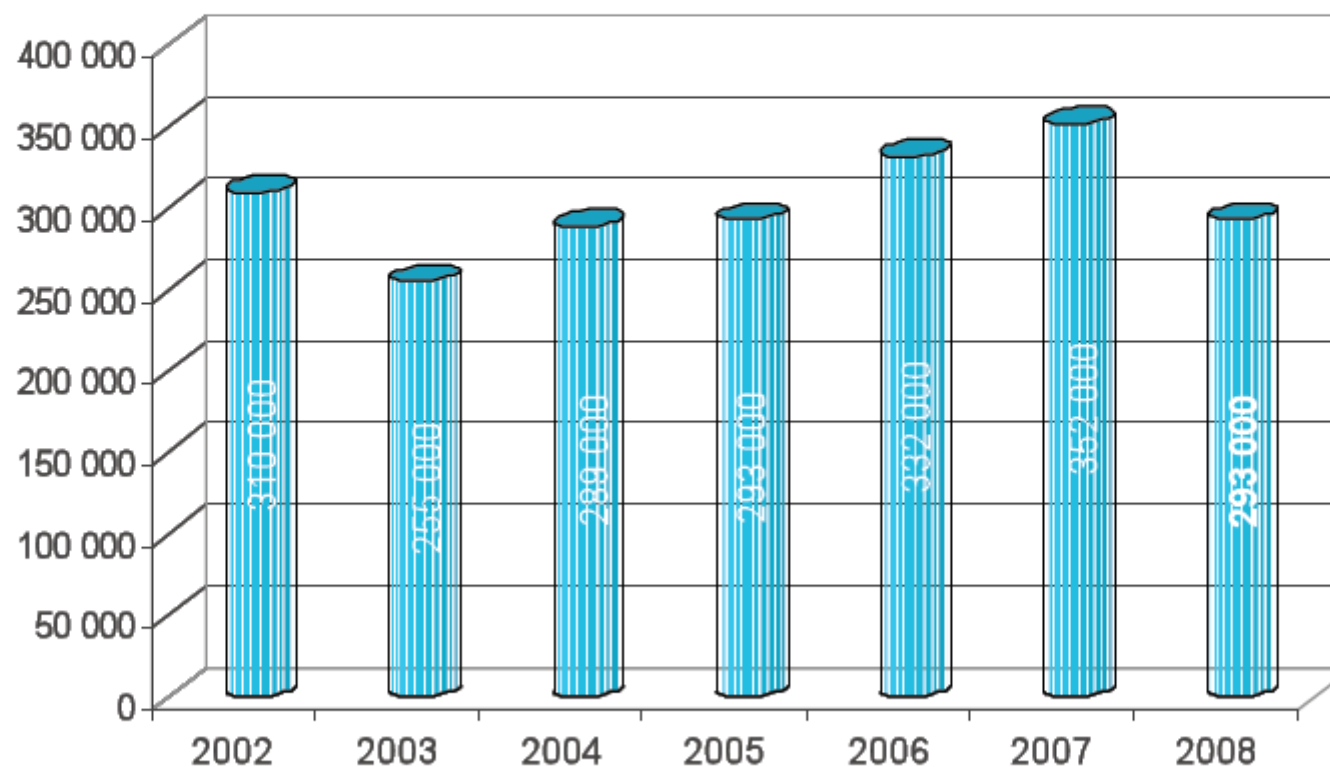
Les valeurs

- Un léger fléchissement se fait sentir à la location sur les locaux neufs
- Le peu d'offre à la vente a permis de maintenir les prix à l'acquisition

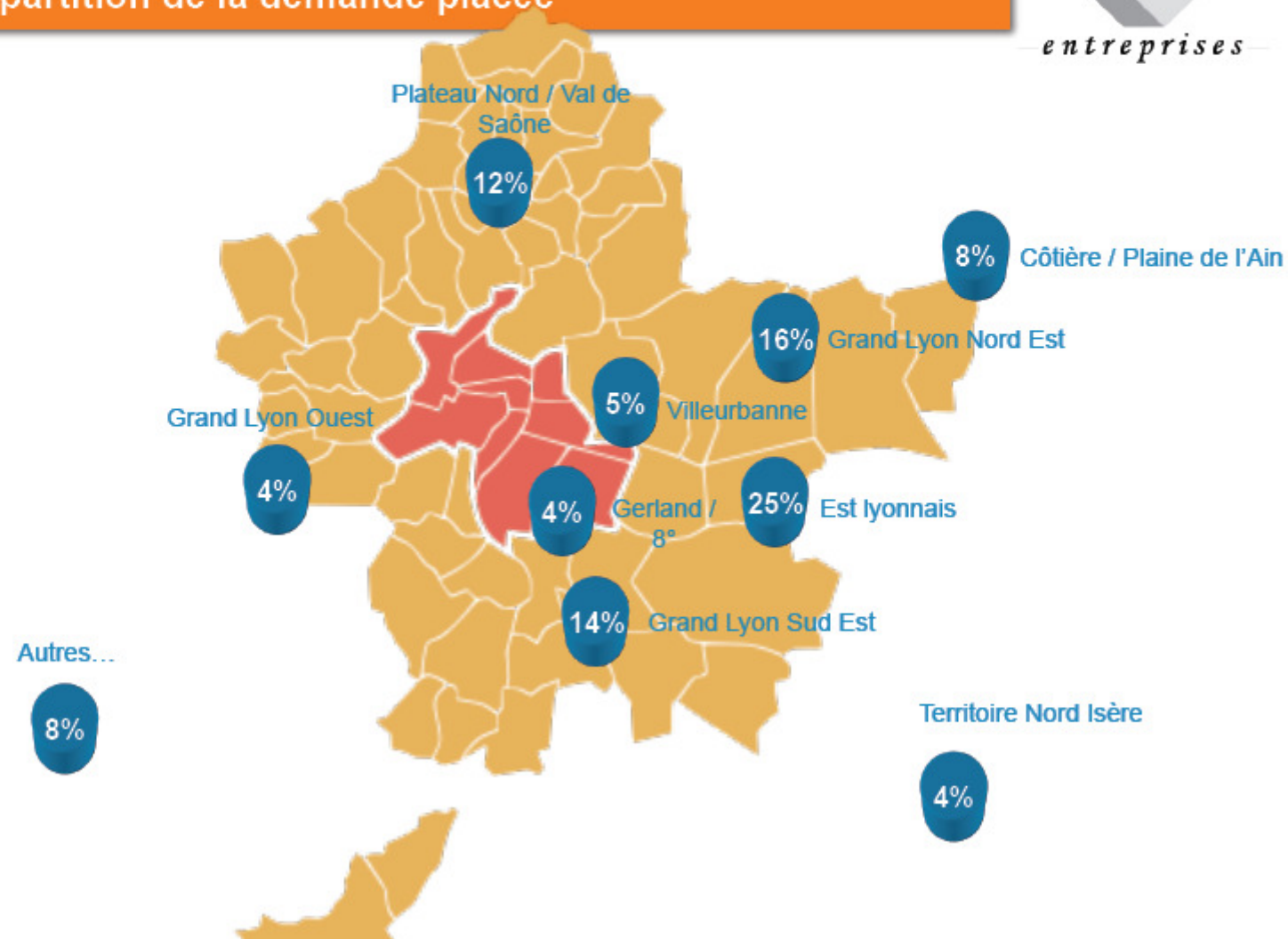
Évolution de la demande placée (m²)



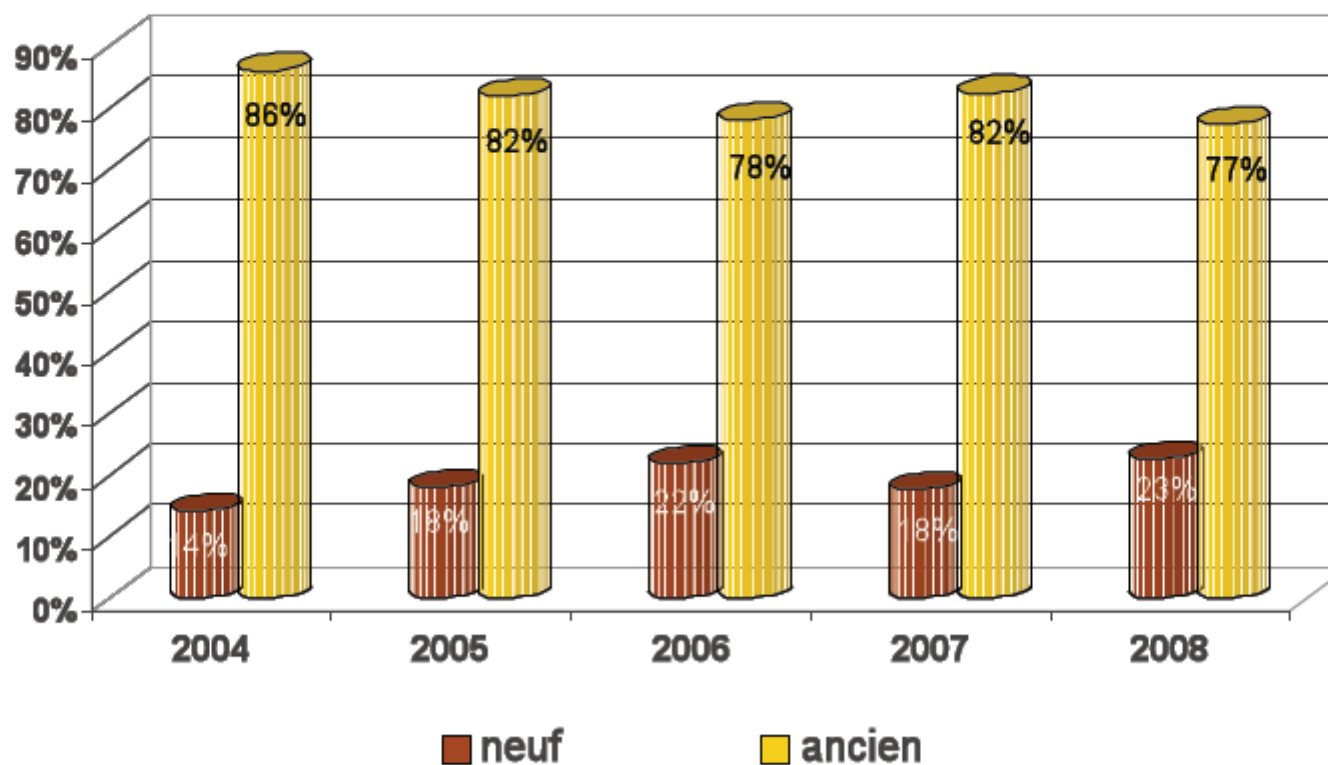
entreprises



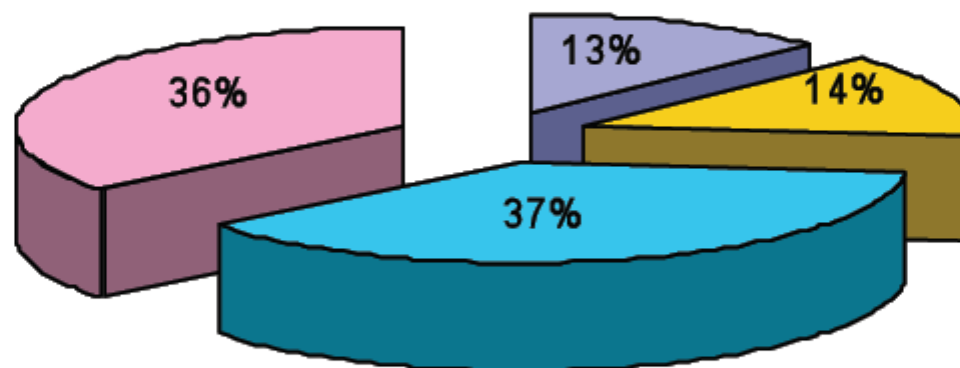
Répartition de la demande placée



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 2008



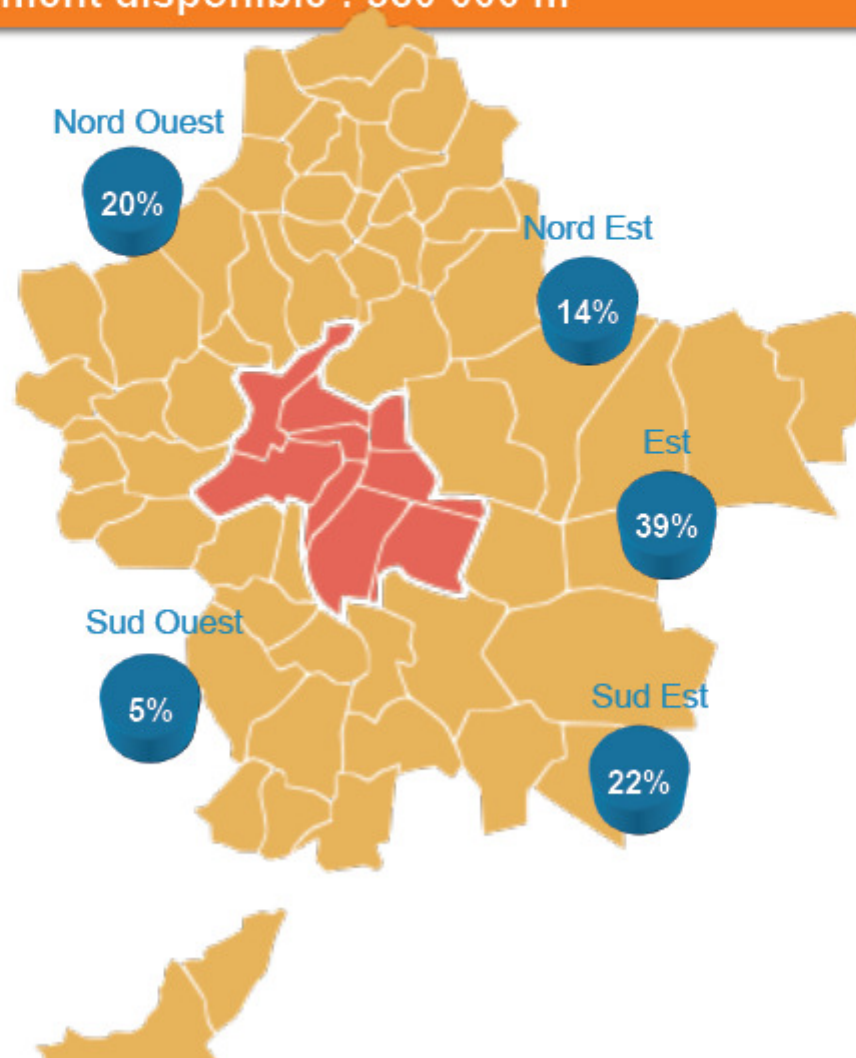
entreprises

Preneur	Surface (m²)	Lieu
NIDAPLAST	7 700	ST PRIEST
PROARMATURE	6 510	CORBAS
SOBECA	5 270	ST PRIEST
CIFFREO-BONA	4 900	ST PRIEST
DE GASPERIS	4 480	ST GENIS LAVAL
FIRAL	4 830	ST PRIEST
STILL	4 790	LEYMENT
IMS	4 500	SATOLAS ET BONCE
CLS	3 900	ST PRIEST
TARVEL	3 660	GENAS
IRISBUS	3 400	CORBAS

Offre immédiatement disponible : 380 000 m²



entreprises



Perspectives 2009



La demande

- Volume de la demande défavorisé par un contexte économique incertain

L'offre

- 90 000 m² de locaux neufs à livrer en 2009
- Peu de foncier disponible immédiatement dans l'agglomération pour les PME/PMI

Les valeurs

- Stabilité des valeurs à la location comme à la vente

MARCHE DES ENTREPÔTS LOGISTIQUES

2008



Bilan de l'année 2008

*La demande*

- 430 000 m² dont 130 000 m² en direct
- Seulement 4 transactions supérieures à 20 000 m².
- Le secteur Est lyonnais (Rocade Est et Isle d'Abeau) demeure le plus dynamique

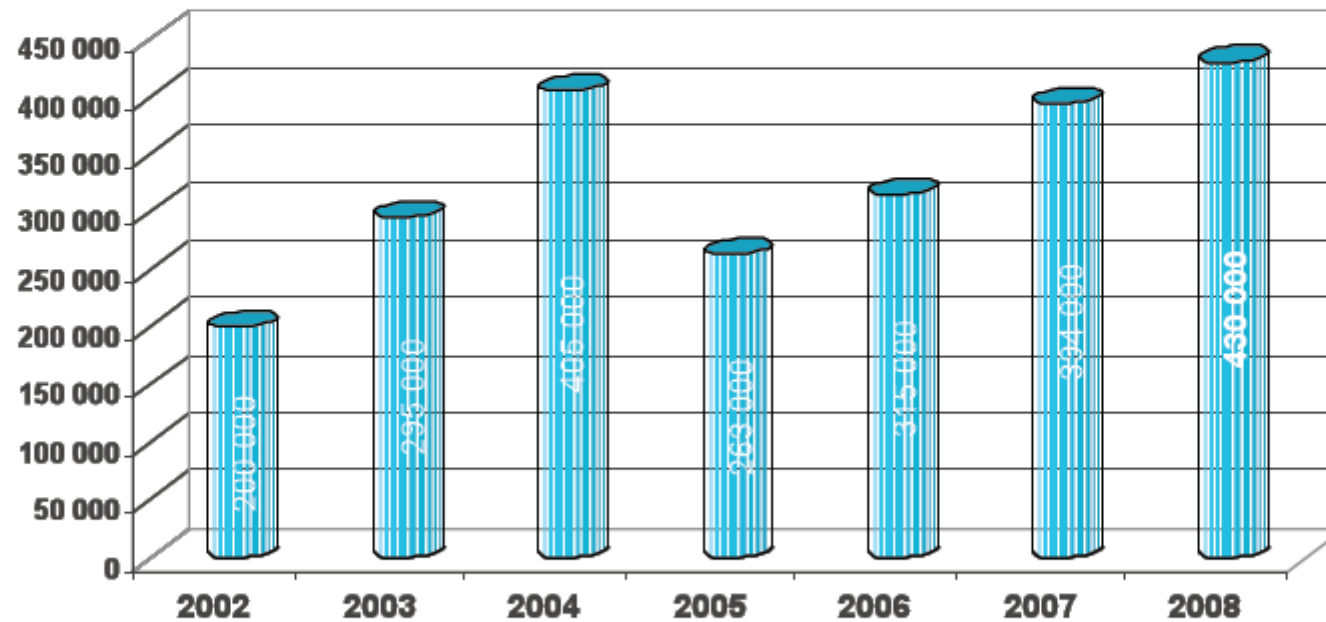
L'offre

- Offre disponible immédiatement : 340 000 m² d'entrepôt avec autorisation ICPE et 180 000 m² d'entrepôts non autorisés

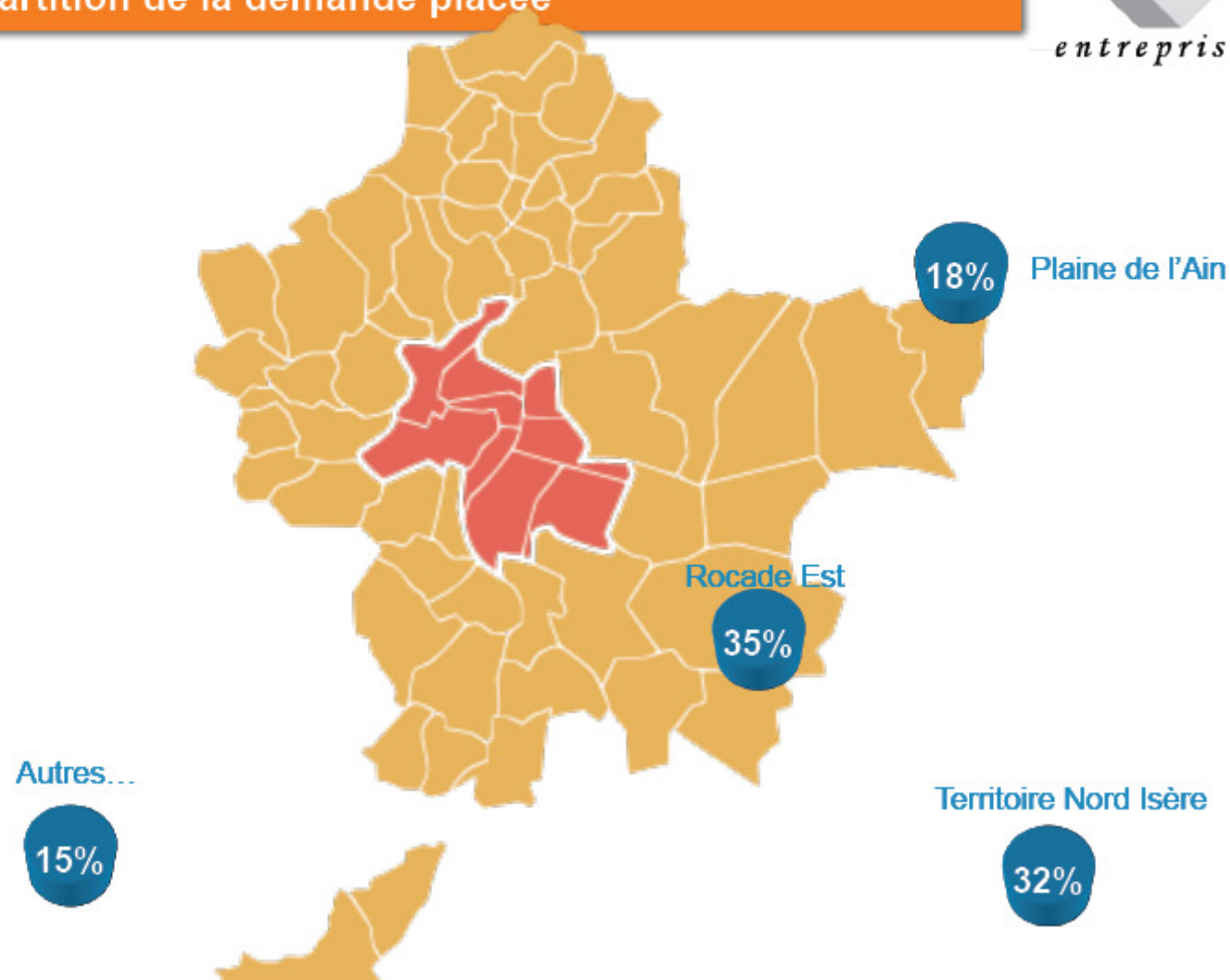
Valeurs

- 45 à 48 Euros/m²/an dans les entrepôts neufs classe A selon les secteurs géographiques
- 39 à 42 Euros/m²/an dans les entrepôts récents selon les secteurs géographiques

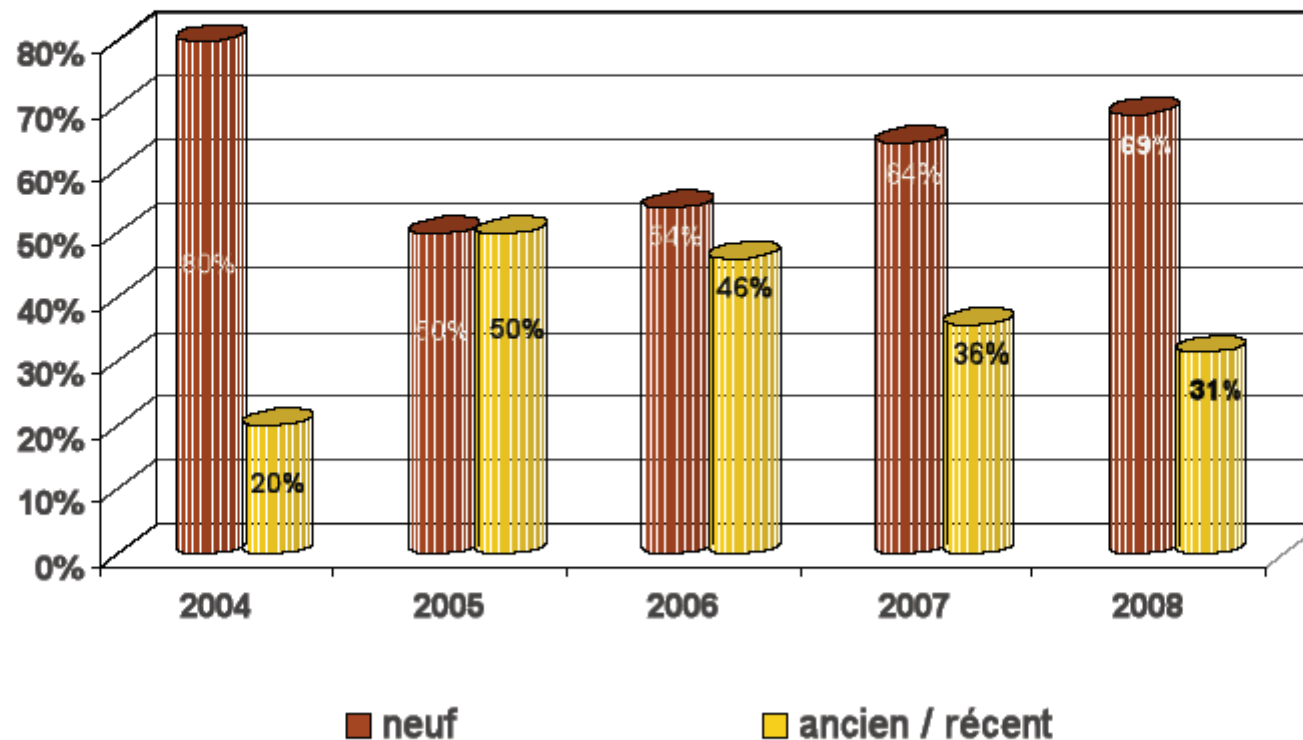
Évolution de la demande placée (m²)



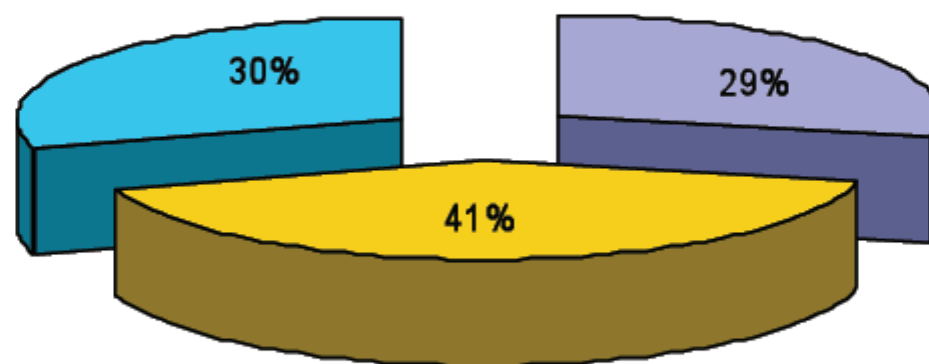
Répartition de la demande placée



La demande placée par nature de locaux



Répartition de la demande placée par taille



■ 5 000 à 10 000 m²

■ 10 000 à 20 000 m²

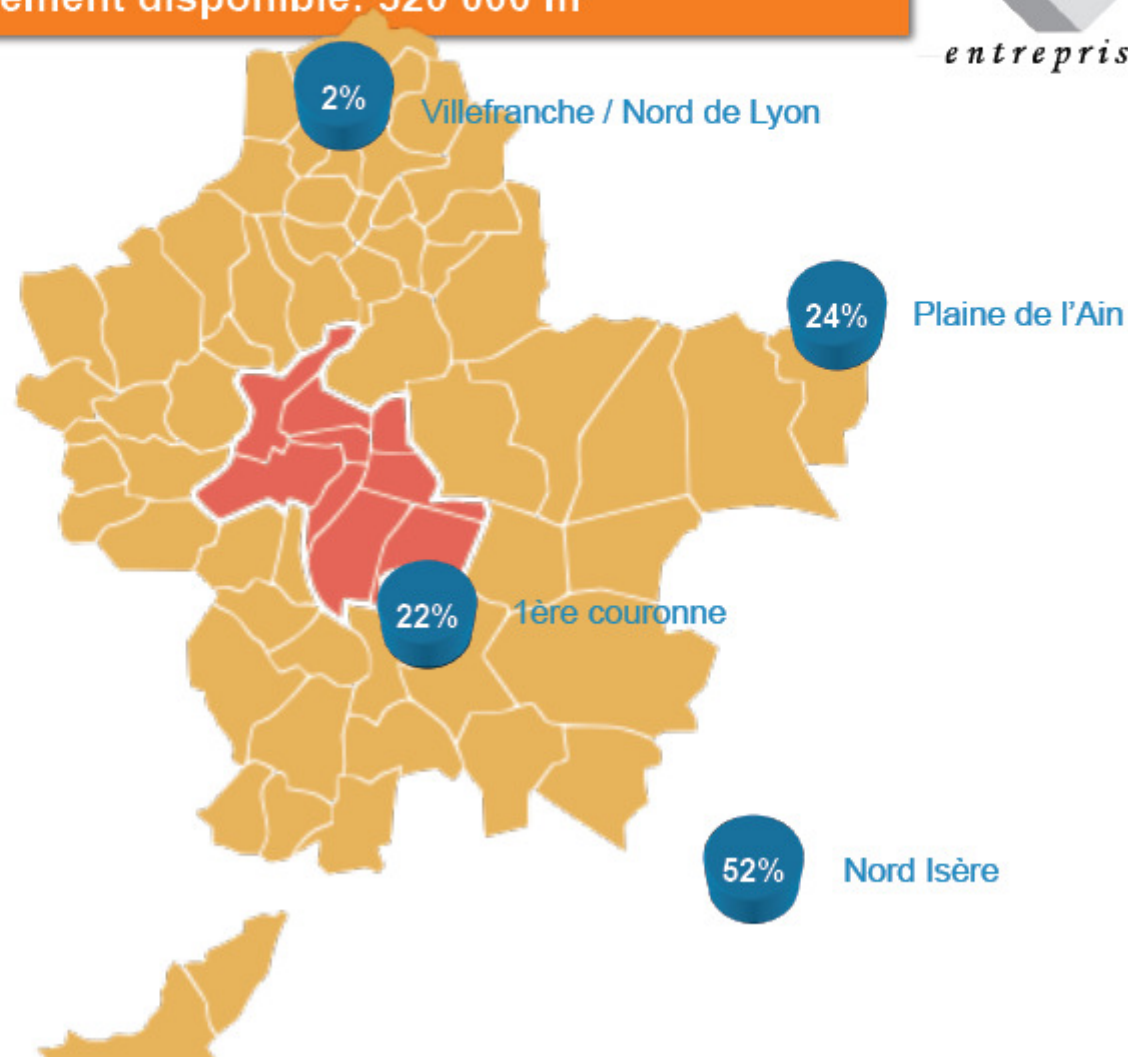
■ > 20 000 m²

Transactions significatives 2008



Preneur	Surface (m²)	Lieu
DANONE	37 450	AMBERIEU EN BUGEY
CHEVALIER	35 000	ST VULBAS
WINCANTON	18 460 + 16 770	ST QUENTIN FALLAVIER
GEODIS	14 950	CORBAS
WALTER	14 730	CORBAS
LOGIRIS	12 740	CORBAS
TECUMSEH	12 230	VAULX-MILIEU
MILITZER & MUNCH	11 250	VAULX-MILIEU
FM Logistique	10 190	SATOLAS ET BONCE
DIMOTRANS	10 140	SATOLAS ET BONCE

Offre immédiatement disponible: 520 000 m²



Perspectives 2009



La demande

- Ralentissement de la demande placée.
- Les prestataires logistiques continueront d'animer ce marché

L'offre

- Pas de nouvelles offres lancées en blanc en 2009 par les investisseurs
- Seuls 115 000 m² d'entrepôts neufs seront livrés au cours de l'année 2009
- Le stock de bâtiments anciens sera restructuré, ou loué a des activités non soumises aux ICPE ou démoli pour réaliser des projets de bâtiments type clef en main
- Le déblocage de fonciers par les collectivités est nécessaire afin de poursuivre le développement de l'offre logistique sur la région.

Les valeurs

- Sur les premiers mois de l'année 2009, les valeurs seront sans doute chahutées par les utilisateurs ce qui sera traduit par de fortes mesures d'accompagnement.
- En fin 2009/2010, les valeurs devraient reprendre leur stabilité de 2008

MARCHE DE BUREAUX

2008



Comparaison des performances bureaux



entreprises

	Demande placée (m²)	Évolution 2007/2008	Stock disponible (m²)	Loyer HT/m²/an Haut de gamme
Paris*	236 000	-14%	2 745 000	830 €
Francfort*	596 000	-5%	1 845 000	450 €
Amsterdam**	395 000	-18%	837 000	335 €
Barcelone**	314 000	-23%	396 000	300 €
LYON	236 000	-17%	300 000	260 €
Milan*	270 000	0%	784 000	550 €
Dublin**	167 000	-39%	553 000	592 €
Lille*	148 000	-26%	248 000	200 €
Marseille / Aix*	100 000	-33%	192 000	215 €
Toulouse*	122 000	-13%	202 000	205 €

* Données AtisReal

** Données Jones Lang Lasalle

Bilan de l'année 2008

*La demande placée*

- Excellente année, avec 236 000 m² placés, dont 200 000 m² traités par la profession. Résultat équivalent à 2007
- 476 transactions réalisées, légère baisse, qui traduit une augmentation des demandes de grandes surfaces
- 10% des demandes concernent des transactions supérieures à 1000 m²
- 58% des demandes se sont positionnées sur Lyon intra muros (nb)
- Près de 60% de la demande s'est portée sur du neuf (en m²)

L'offre

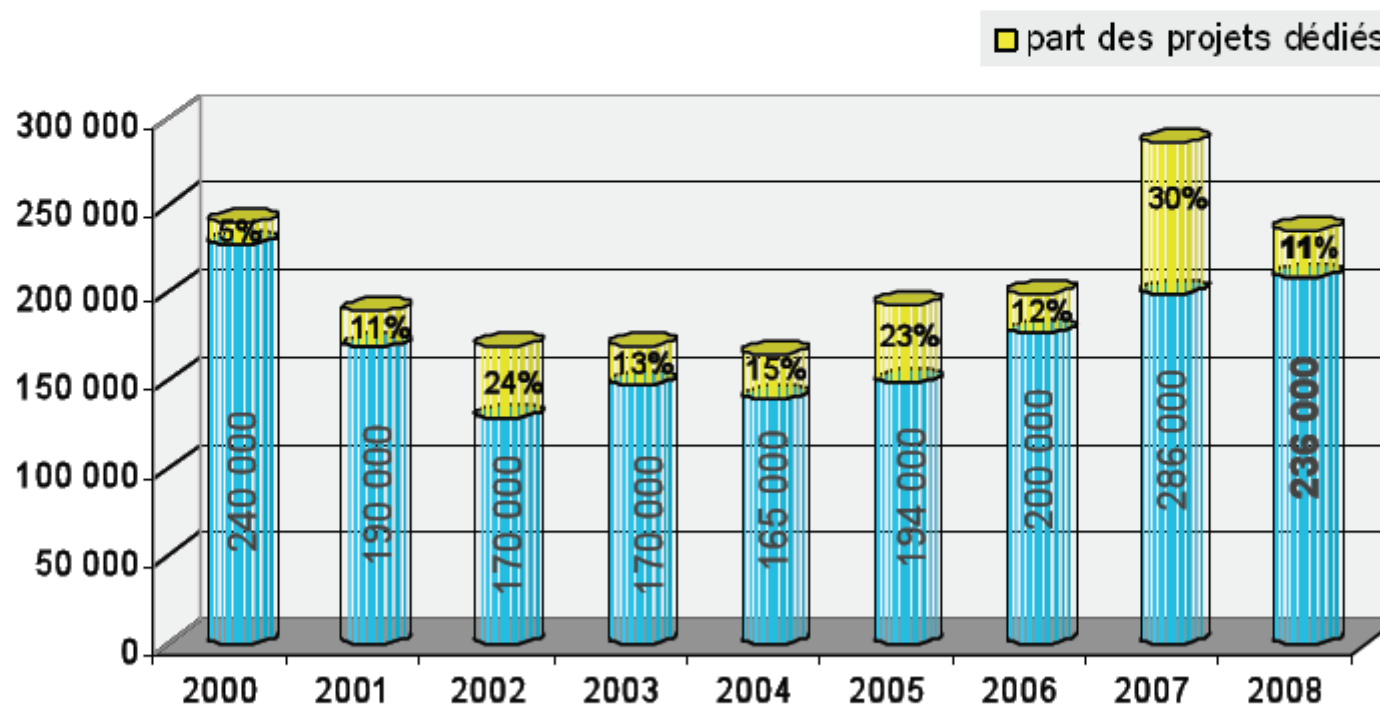
- 300 000 m² disponibles immédiatement (- de 6 mois) dont 29% dans le neuf (86 000 m²) au 1^{er} janvier 2009.
- Cette offre représente un peu plus d'un an de commercialisation (15 mois)
- L'offre est de plus en plus qualitative, tendance HQE confirmée

Les valeurs

NEUF:	loyer top:	260 € / m ²	ANCIEN:	loyer moyen:	140 € / m ²
	loyer moyen:	195 € / m ²		loyer médian:	130 € / m ²
	loyer médian:	175 € / m ²			

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

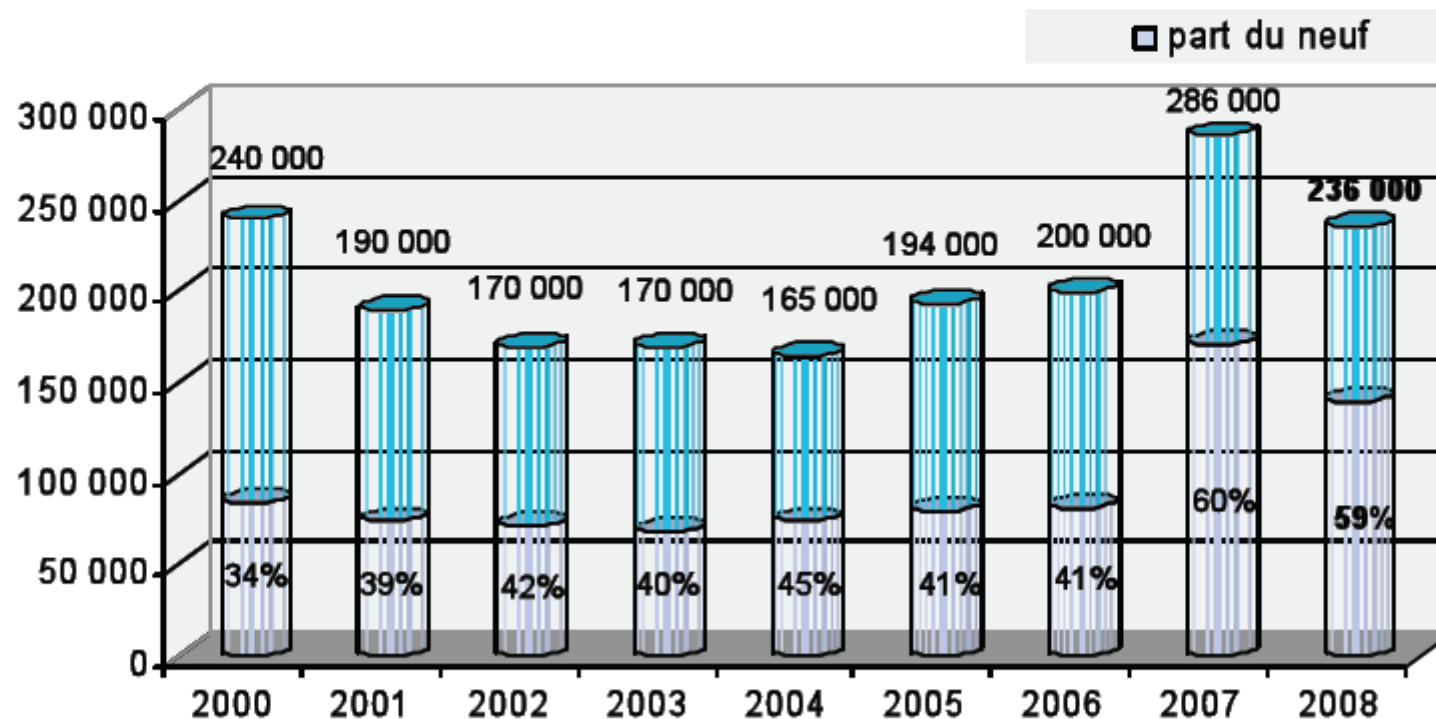
— entreprises —



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



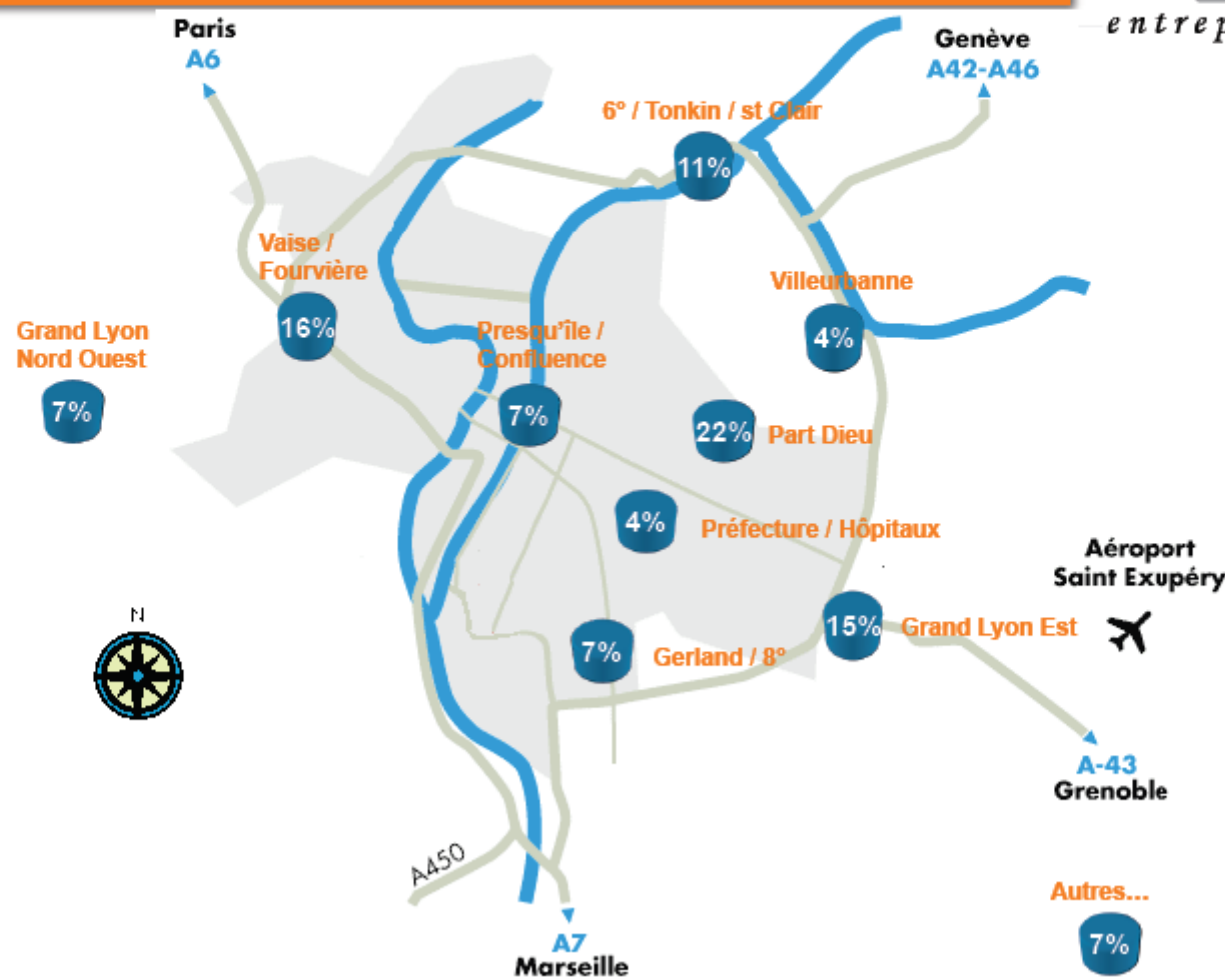
entreprises



Répartition de la demande placée (en m²)



entreprises



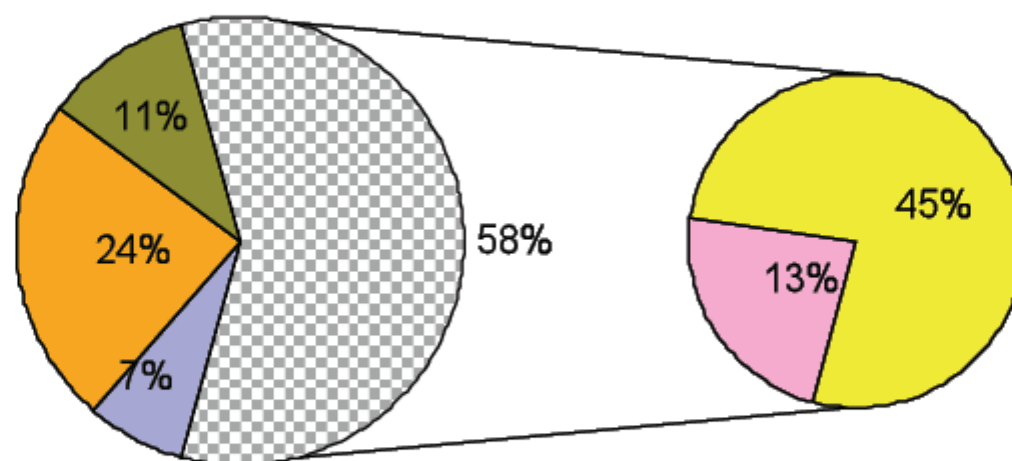
Évolution de la répartition entre le neuf et l'ancien

Secteurs	2007		2008	
	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN
Presqu' île / Confluence	88%	12%	40%	60%
Vaise / Fourvière	54%	46%	87%	13%
Grand Lyon Nord-Ouest	46%	54%	55%	45%
6° / Tonkin / St Clair	55%	45%	45%	55%
Grand Lyon Est	79%	21%	72%	28%
Villeurbanne	2%	98%	44%	66%
Part-Dieu	59%	41%	66%	34%
Préfecture / Hopitaux	16%	84%	19%	81%
Gerland / 8°	42%	58%	34%	66%

Répartition de la demande placée par taille (en m²)



entreprises



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

Transactions significatives 2008



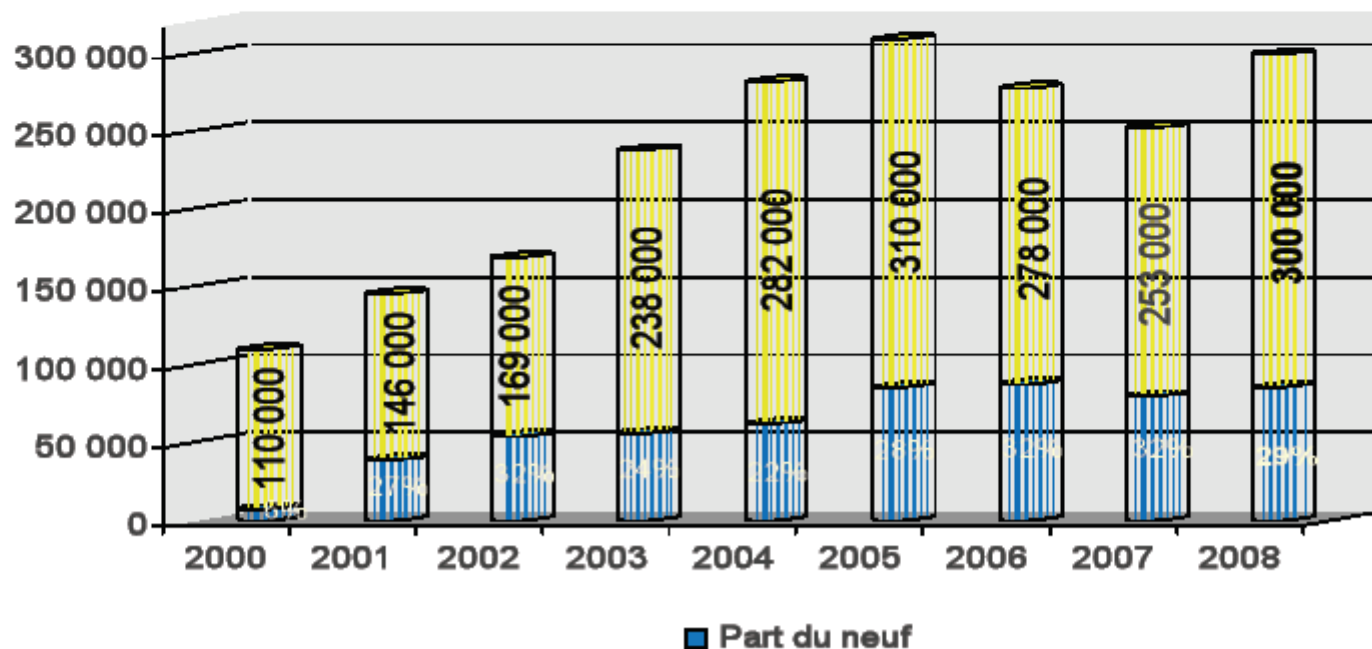
Preneur	Surface (m²)	Lieu
EGIS RAIL	11 820	6° / PART-DIEU
SNCF	8 630 + 4 030 + 2 970	LYON 3° / LYON 2°
LOGICA IT- UNILOG	7 320	VAISE
MYLAN	6 980	ST PRIEST
SIEMENS	4 700	ST PRIEST
NEW DEAL Groupe Intergra	4 480	ST PRIEST
AKKA TECHNOLOGIES	3 990	VAISE
GRAND LYON	3 320	PART-DIEU
MERIAL	3 200	GERLAND
ERDF	3 100	PART-DIEU
TRANE	2 120	DARDILLY

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



entreprises

Stock neuf		Stock seconde main		Livraisons prévues en 2009 (Chantiers démarrés)
Lyon intra-muros:	51 000 m ²	Lyon intra-muros:	122 000 m ²	
Extérieur:	35 000 m ²	Extérieur:	92 000 m ²	90 100 m ²



Perspectives 2009



La demande

- Probable baisse de la demande en nombre qui ne se traduira pas forcément par une baisse du volume car de nombreuses demandes en grandes surfaces sont actuellement enregistrées
- La demande sera liée au climat de confiance

L'offre

- Ralentissement des constructions d'immeubles « en blanc »
- Manque d'offre dans le neuf sur la Part-Dieu
- Confluence, Gerland, et Villeurbanne concentrent la grande majorité des offres disponibles à court terme

Les valeurs

- Les valeurs locatives seront maintenues car:
 - l'offre est de meilleure qualité
 - L'indice a beaucoup augmenté
 - La vacance du parc est faible (moins de 5%)

INVESTISSEMENTS

2008



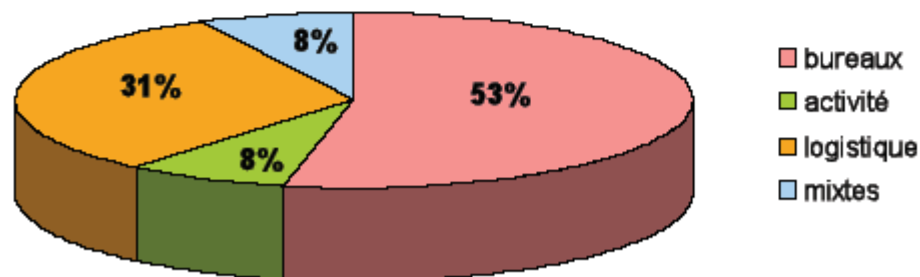
Bilan de l'année 2008

*Montants investis*

- Le marché Lyonnais a bien résisté dans un marché général défavorable
- Près de 832 millions d'euros investis sur l'agglomération
- Maintien des volumes des marchés de bureaux et logistique
- Augmentation des taux de rentabilité constatée sur le deuxième semestre

Typologie➤ Près de 832 millions investis dont:

- 443 M € en bureaux
- 65 M € en activité
- 259 M € en logistique.
- 63 M € en locaux mixtes

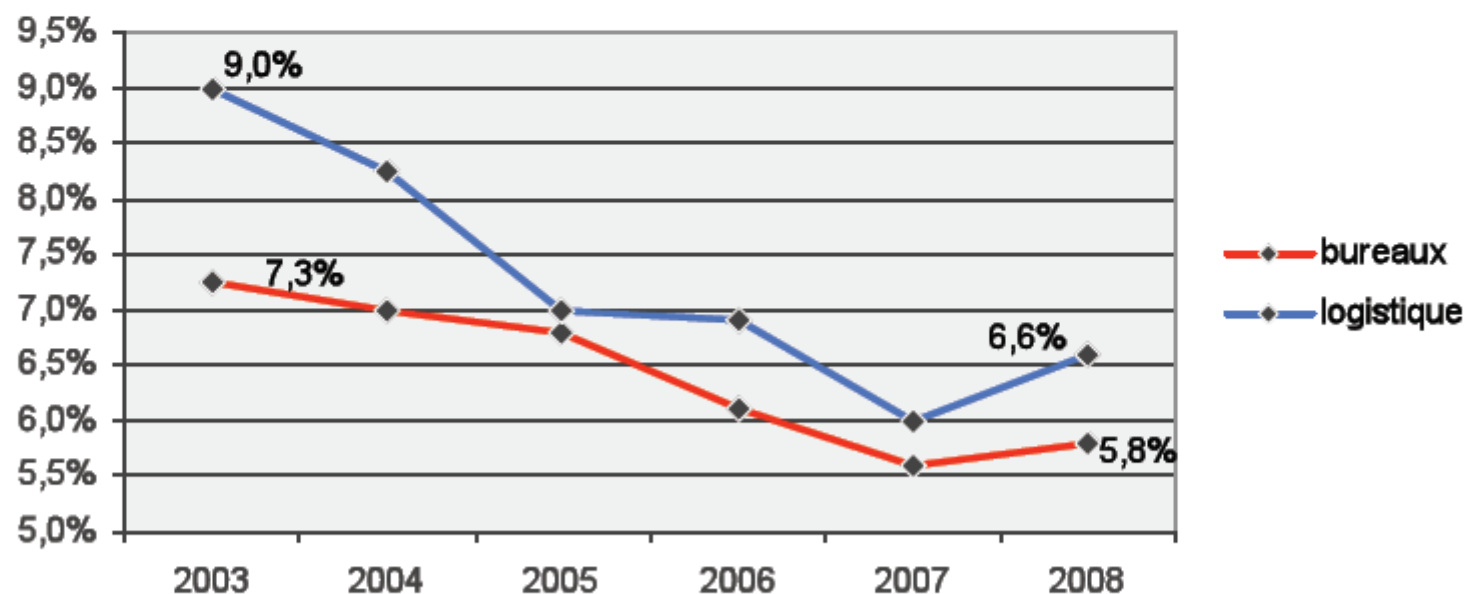


Evolution des taux primes



— entreprises —

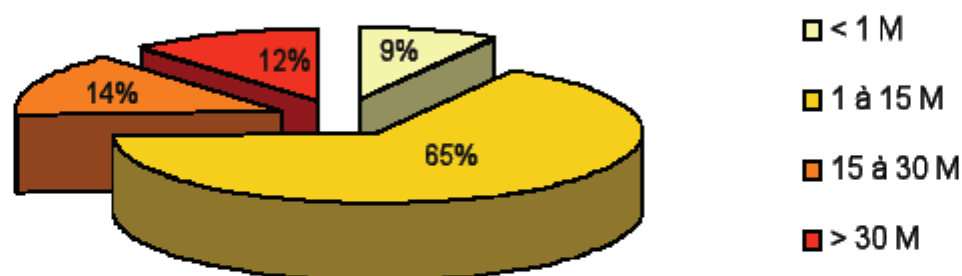
- Forte évolution à la hausse des taux de rentabilité entre le début et la fin 2008 avec:
- en bureaux une transaction à 5,8 % au début de l'année et 6,5 % en décembre,
 - en logistique, une transaction à 6,60 % en début d'année, et 7,40 % en décembre



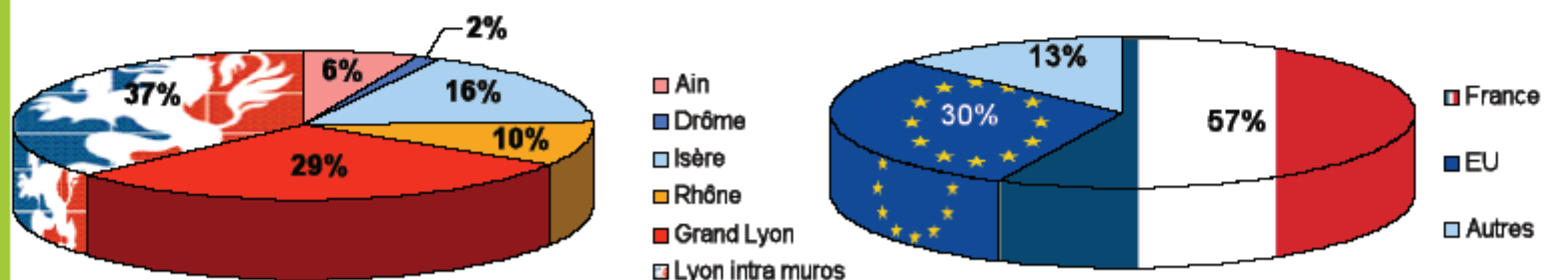
Sources: AtisReal

Typologie des investissements

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



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



Perspectives 2009



- Tendance radicalement inversée par rapport à début 2008 du fait de la rareté des capitaux disponibles
- Poursuite de la remontée relative des taux de rentabilité constatée
- Recherche des opérations sécurisées sur des engagements supérieurs à 3 ans
- Pas d'investissement « en blanc » à attendre