

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

**2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.** Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

**La consommation a néanmoins tenu** grâce à la brutale décreue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (- 7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les

engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

**Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique** tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

**Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

## TENDANCES

Bureaux  
 Demande placée  
 Offre immédiate  
 Loyer « prime »



Évolution / fin 2008



- **Correspondant**  
GDI - CB Richard Ellis
- **Adresse**  
30 rue Joseph Vernet  
84 000 Avignon
- **Téléphone**  
04 90 85 96 00
- **Fax**  
04 90 85 96 40
- **E-mail**  
avignon@cbre.fr
- **Site web**  
www.cbre.fr
- **Contact**  
Pierre MURGUET

## Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	24,56 %
Département	13 %
Région	3,84 %
Autres	4,67 %
<b>Total</b>	<b>46,07 %</b>

Source : batifiscaltite.com

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

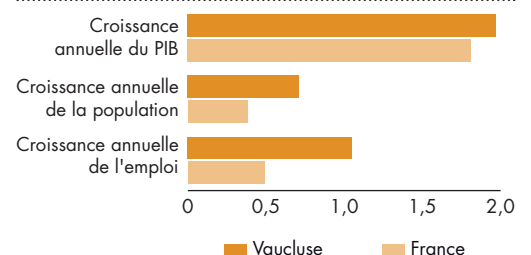
### Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	508
Population 2007	275 399
Emplois totaux 2008	133 918
Établissements 2008	23 373
Revenu moyen des ménages 2007	25 882 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	89
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	264

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

### Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies

## LES BUREAUX

### L'offre

**L'offre immédiate, en légère baisse, atteint 20 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009.** La part de bureaux neufs mise sur le marché a été plus importante qu'en 2008, limitant ainsi les tensions éventuelles sur le neuf. Le stock se localise au sud d'Avignon, particulièrement dans l'Agroparc et la ZI de Courtine. L'offre future certaine, pour 2010 et plus, atteint 4 000 m<sup>2</sup> et se situe pour l'essentiel dans l'Agroparc. La crise a provoqué des reports desancements « en blanc ». Toutefois, la mise en chantier de deux programmes de bureaux est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010. Il s'agit de deux immeubles, de 1 400 m<sup>2</sup> et 1 600 m<sup>2</sup>, qui devraient être livrés respectivement fin 2010 et courant 2011.

### La demande

En 2009, la demande exprimée auprès de l'agence GDI - CB Richard Ellis en 2009 augmente par rapport à 2008 passant de 12 600 m<sup>2</sup> à 13 400 m<sup>2</sup>. Les recherches des utilisateurs correspondent à l'offre immédiate en termes de localisation et de quantité. Seule la qualité peut être un frein à l'aboutissement des transactions. Contrairement à l'année 2008, les entreprises nationales sont les plus actives sur le marché locatif. **La demande placée a augmenté de 6 %.** La part du neuf se maintient à un bon niveau, alors que les pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres, qui représentent 45 % de la demande placée, enregistrent une forte hausse. Les mouvements des entreprises sont essentiellement dus à des ajustements de surfaces, donnant des transactions allant de 150 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> en moyenne, majoritairement signées en périphérie d'Avignon.

### Les valeurs

**Les valeurs locatives ont peu évolué.** Fin 2009, le loyer « prime », en baisse, atteint 150 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Un rétrécissement de la fourchette des loyers a été observé pour les bureaux neufs et restructurés.

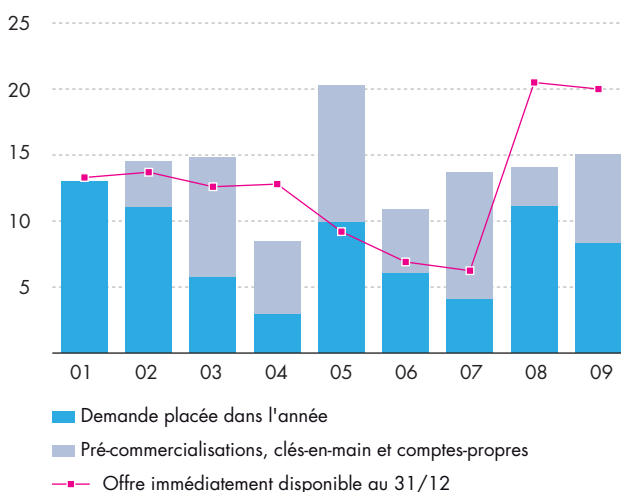
### Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	250 000 m <sup>2</sup>	↑	255 000 m <sup>2</sup>
Offre disponible au 31/12	20 500 m <sup>2</sup>	=	20 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	16 %		23,5 %
Taux de vacance au 31/12	8 %	↓	7,8 %
Demande placée dans l'année	14 100 m <sup>2</sup>	↑	15 000 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	3 000 m <sup>2</sup>		6 800 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	58 %		55 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	↓	1,3 année
Loyer du neuf et restructuré (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)	130 / 160		140 / 150
Loyer du seconde main (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)	80 / 100		80 / 130
Prix du neuf et restructuré (€ HD/m <sup>2</sup> )	1 560 / 1 720		1 700 / 1 900
Prix du seconde main (€ HD/m <sup>2</sup> )	850 / 1 500		900 / 1 200

Source : GDI - CB Richard Ellis

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : GDI - CB Richard Ellis

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou € HD/m <sup>2</sup> )
Agroparc	Pôle emploi	900	Bureaux	Location	Neuf	145
Agroparc	Affine / Afca	900	Bureaux	Vente	Ancien	1 000
Courtine	Adeco	500	Bureaux	Location	Neuf	140
Courtine	Delta sécurité	400	Bureaux	Location	Neuf	130

Source : GDI - CB Richard Ellis

## PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou € HD/m <sup>2</sup> )
Agroparc - First parc	1T 2011	1 400	Bureaux	First reality	Vente	1 900
Courtine - Equinoxe	1T 2011	1 200	Bureaux	Pragma	Vente	1 800

Source : GDI - CB Richard Ellis

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## LES INVESTISSEMENTS

Le marché de 2009 a été demandeur en actifs de bureaux. Les investisseurs ont signé pour 2 M€, les plus actifs recherchant à investir entre 300 000 € et 800 000 €. Les taux de rendement net immédiats se situent entre 7 % et 8 % pour les biens « prime », selon leur localisation. Ce taux oscille entre 9 % et 10 % pour les biens de seconde main.

## CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

**Auréli LEMOINE**  
Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

**Marie-Josée LOPES**  
Chargée d'études Régions

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78  
mj.lopes@cbre.fr