

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Les signes d'amélioration de la conjoncture économique se multiplient en France et dans le monde. Contre toute attente et à l'inverse des anticipations des prévisionnistes, **le PIB français a progressé au 2^{ème} trimestre 2009**. Il s'est apprécié de 0,3 % d'après les premières données estimées de l'INSEE, notamment sous l'effet inattendu du commerce extérieur. De plus, dans un contexte exceptionnellement délicat, la consommation des ménages a résisté et a même accéléré au 2^{ème} trimestre.

Pourtant, ces relatives bonnes nouvelles ne doivent pas masquer **une conjoncture encore très dégradée**. Si la consommation et notamment les achats automobiles profiteront du prolongement de la prime à la casse, le recul de l'inflation ne sera pas éternel.

De ce fait, **de réelles incertitudes pèsent sur l'évolution de la consommation des ménages en 2010**. Par ailleurs, bien que le climat des affaires dans l'industrie et dans les services marchands s'améliore un peu, les entrepreneurs dans l'essentiel des branches restent encore extrêmement prudents vis-à-vis des perspectives futures d'activité.

La trésorerie des entreprises reste sous pression et l'accès au crédit ne s'est pas amélioré. Pire, en juillet 2009, le ralentissement des crédits accordés aux sociétés non financières s'est à nouveau accentué.

Ainsi, si les perspectives économiques se sont incontestablement améliorées, **les incertitudes sont encore trop nombreuses pour pouvoir parler d'une reprise durable de l'activité**.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↓
Offre immédiate ↑
Loyer « prime » ↓

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↓
Offre immédiate ↑
Loyer moyen neuf ↓

Dans tout le document :

- les évolutions de la demande placée sont indiquées par rapport au 1^{er} semestre 2008 ;

- les évolutions de l'offre immédiate et des loyers sont indiquées par rapport à fin 2008 ;

- les loyers sont indiqués en € facial HT HC/m²/an.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Métropoles régionales	Offre immédiate au 30/06/2009 (en m ²)	Part du neuf	Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009 (en m ²)	Part du neuf	Loyers neufs ou restructurés et évolution du « prime »	Loyers seconde main
Aix-en-Provence	55 000	↑	15 000	↓	140 / 170 =	100 / 140 =
Anancy	46 000	↑	10 500	↓	140 / 175 ↓	80 / 145 ↑
Avignon	22 900	↑	9 300	↑	140 / 145 ↓	80 / 120 ↓
Bordeaux	127 000	↑	38 900	↓	125 / 180 ↑	125 / 140 ↑
Caen	37 000	↑	7 500	↓	130 / 140 =	85 / 125 ↑
Clermont-Fd	32 000	↑	5 000	↓	130 / 145 ↓	110 / 130 ↑
Grenoble	115 000	↑	11 500	↓	135 / 160 ↑	80 / 120 ↓
Le Havre	20 000	↑	7 000	↑	120 / 160 =	80 / 120 ↓
Lille	220 000	↑	45 500	↓	185 ↓	115 / 150 =
Lyon	315 000	↑	61 300	↓	145 / 250 =	110 / 200 ↑
Marseille	160 000	↑	30 000	↑	130 / 250 ↓	90 / 200 ↑
Metz*	56 000	↓	17 000	↑	120 / 155 ↑	80 / 135 ↑
Montpellier*	35 000	↓	20 000	↓	100 / 148 ↑	79 / 122 ↓
Mulhouse	56 200	↑	8 000	=	110 / 165 ↓	50 / 150 ↑
Nancy	40 500	↓	18 100	↑	120 / 160 =	80 / 150 ↓
Nantes*	79 000	↑	31 000	↓	115 / 170 ↓	100 / 130 ↓
Nice	44 000	↓	12 000	↑	190 / 215 ↓	120 / 170 ↓
Orléans*	45 000	↓	18 000	↓	125 / 140 ↓	90 / 100 ↓
Rennes	100 000	↑	33 000	↑	165 / 185 ↑	120 / 160 ↑
Rouen	52 000	↑	12 000	↓	140 ↓	80 / 110 ↓
Sophia-Antipolis	41 000	↓	7 400	↓	190 / 200 =	125 / 155 ↓
Strasbourg	156 800	↑	29 100	↓	120 / 160 ↓	75 / 150 ↓
Toulouse	177 000	↑	52 700	↓	130 / 180 ↓	80 / 140 ↓

* Estimations N.D. : Non Déterminé

Source : CB Richard Ellis

Une demande placée en baisse

Les marchés régionaux s'ajustent avec une **baisse de la demande placée de 18 % par rapport à mi-2008**. Ainsi, au 1^{er} semestre 2009, 444 000 m² ont été commercialisés, soit 126 000 m² de moins qu'un an plus tôt. Bien que la crise impacte parfois sévèrement ces marchés, **globalement la province résiste mieux que l'Île-de-France** qui accuse une diminution de 25 % sur la même période.

La quasi-totalité des marchés de l'échantillon* affiche des résultats en baisse. Grenoble, Nantes, Lyon, Aix-en-Provence et Sophia-Antipolis ont été les plus touchés et affichent des évolutions annuelles allant de -30 % à -56 %.

Des facteurs conjoncturels limitent l'activité des marchés. Tout d'abord, la diminution du nombre de transactions et de leur taille moyenne. **Les grandes transactions se sont raréfiées** avec l'amenuisement des besoins et l'allongement des délais de réflexion. Par ailleurs, les **conditions d'obtention de crédit, très dégradées** et le **manque de visibilité des acteurs locaux** ont engendré un phénomène d'attente et de blocage des projets et plus particulièrement des comptes-propres et clés-en-main.

Enfin, **la demande exprimée, moins active**, diminue depuis plusieurs mois. Elle provient le plus souvent d'une **volonté de réduction des coûts immobiliers** (réduction de surfaces et/ou regroupements). Notons que certaines demandes exprimées ont pour but de satisfaire un besoin d'information des utilisateurs afin de mieux renégocier directement leurs baux. Cette concurrence des renégociations pèse aussi sur les volumes placés.

Cependant, **quelques marchés restent dynamiques face à la crise**. Citons dans l'échantillon*, Metz, Rennes, Marseille et Nice qui enregistrent une hausse de leur demande placée parfois significative, allant de +10 % à plus de +50 %.

Certaines caractéristiques des marchés de régions ont un impact positif sur l'activité, comme de bénéficier d'un tissu de PME assez important et varié pour maintenir la demande, et de disposer de programmes neufs. C'est une constante en régions puisqu'en dépit du contexte, **la part des locaux neufs s'est maintenue à 37 %** de la demande placée. Les utilisateurs régionaux se sont positionnés sur ces programmes dès lors que les offres étaient variées, bien placées et à des loyers soutenables.

Au 1^{er} semestre, les utilisateurs à la recherche de bureaux à Strasbourg, Bordeaux, Marseille ou Nice ont saisi l'opportunité que représentait leur panel d'offres neuves très bien localisées.

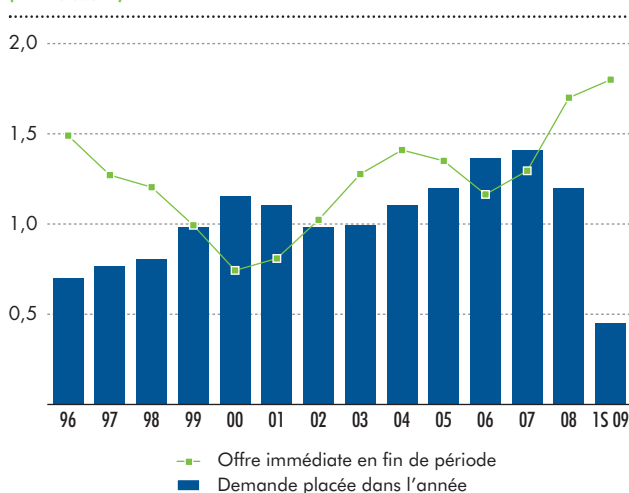
Une offre immédiate croissante

L'offre immédiate dans les 15 principales métropoles* s'établit à 1,8 million de m² au 1^{er} juillet 2009, soit une évolution de +6 % par rapport au début de l'année. Ce record de stockage est le résultat d'une tendance haussière amorcée dès 2003 et qui a été en plus soutenue en 2009 par le ralentissement du rythme de commercialisations. Quelques marchés ont toutefois vu leur stock disponible diminuer (Lille, Metz, Montpellier, Nancy et Nice / Sophia-Antipolis).

* Aix-en-Provence / Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice / Sophia-Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux dans les 15 principales métropoles régionales*

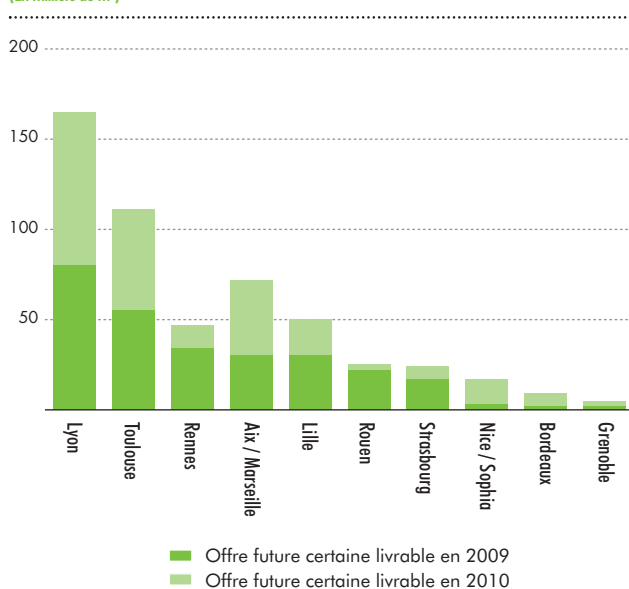
(En millions de m²)



Source : CB Richard Ellis

Répartition de l'offre future certaine au 1^{er} juillet 2009

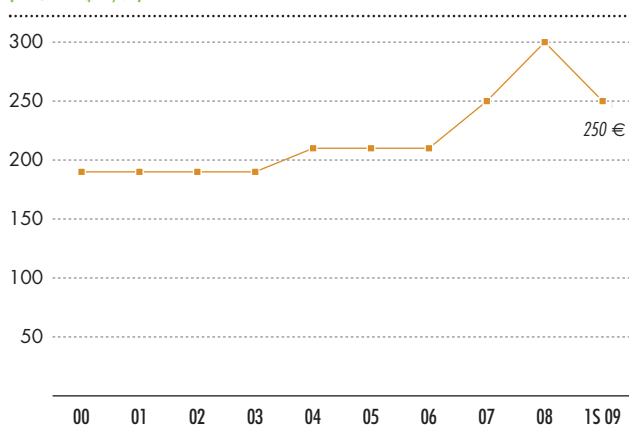
(En milliers de m²)



Source : CB Richard Ellis

Évolution du loyer « prime » dans les 15 principales métropoles régionales*

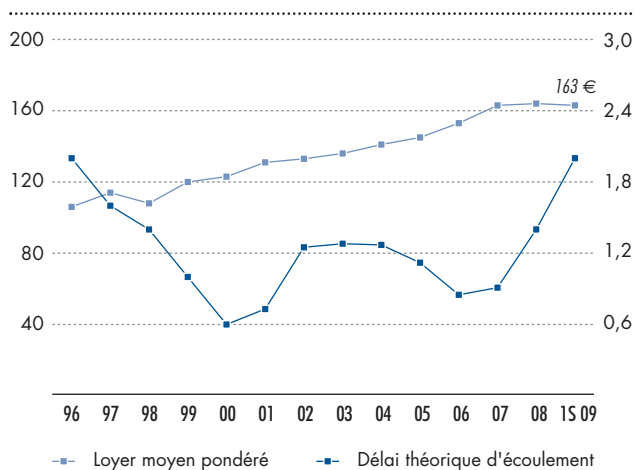
(En € HT HC/m²/an)



Source : CB Richard Ellis

Décalage théorique d'écoulement et loyer moyen pondéré des 15 principales métropoles régionales*

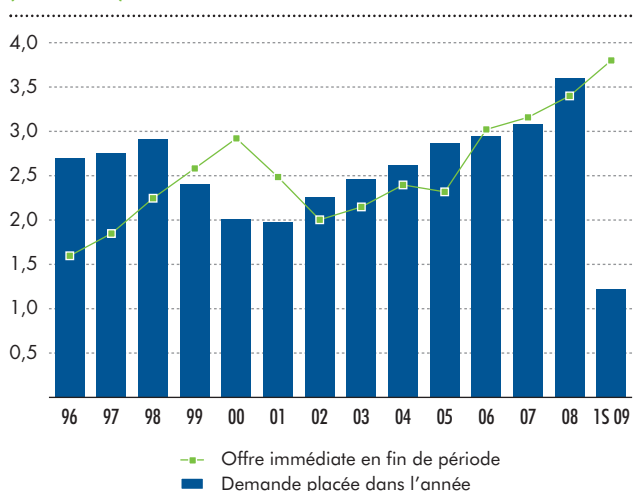
(En € HT HC/m²/an et en années)



Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts dans les 15 principales métropoles régionales*

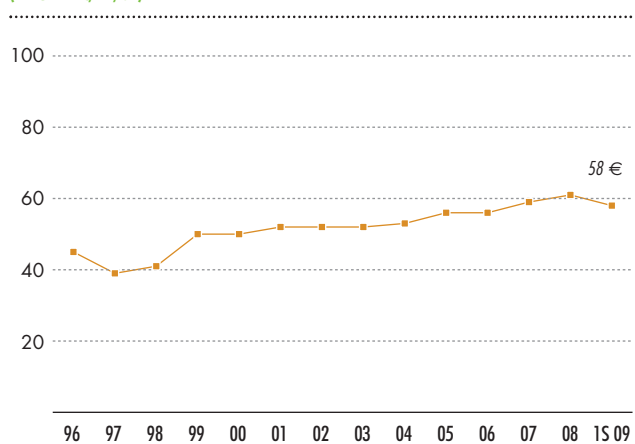
(En millions de m²)



Source : CB Richard Ellis

Évolution de la moyenne pondérée des loyers des locaux neufs ou restructurés dans les 15 principales métropoles régionales*

(En € HT HC/m²/an)



Source : CB Richard Ellis

Au 1^{er} semestre, la part des offres neuves disponibles, en recul de 3 points en 6 mois, s'élève à **26 %**. Compte-tenu de la commercialisation plus rapide des offres neuves et de l'arrêt brutal des lancements « en blanc », les stocks s'enrichissent progressivement de surfaces de bureaux de seconde main et comportent davantage d'offres obsolètes.

Très peu de livraisons auront lieu dans les 15 métropoles régionales* au 2nd semestre 2009 (300 000 m²) et en 2010 (250 000 m²). Le manque de visibilité entraîne le décalage des projets dans le temps ou leur suspension.

Des valeurs faciales préservées

Le loyer moyen des 15 principales métropoles régionales* à mi-année se situe à **163 € HT HC/m²/an**. Avec une inflexion moyenne inférieure à 1 % en 6 mois, les marchés régionaux ont limité la volatilité de leurs valeurs au prix toutefois d'avantages commerciaux plus fréquents et plus importants. Ainsi, lors des négociations, les franchises de loyers sont plus aisément concédées par les bailleurs. Le loyer économique est donc en baisse.

Après un pic à 300 € HT HC/m²/an, le loyer « prime » redescend à **250 € HT HC/m²/an**. Cela s'explique plus par l'absence de transactions dans les secteurs les plus prisés que par une baisse des valeurs de ces localisations. Ce fut le cas à Strasbourg qui a un « prime » à 160 € faute de référence sur ce segment de marché.

Le loyer moyen facial devrait poursuivre sa baisse au 2nd semestre. Toutefois, pour les loyers « prime », des progressions devraient être enregistrées dans plusieurs villes avec la commercialisation prochaine d'offres neuves. Ce sera le cas à Strasbourg mais également à Lyon qui par ailleurs, pourrait revenir seule en tête des villes les plus chères de France hors Ile-de-France (notamment avec la Tour Oxygène).

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

L'offre immédiate continue sa croissance

Après une pause relative en 2006 et 2007, l'offre immédiate des 15 principales métropoles régionales* a repris sa croissance pour s'établir au 1^{er} juillet 2009 à **3,8 millions de m² (5 % en 6 mois)**. L'ensemble des marchés de l'échantillon, exceptés Lille, Montpellier et Orléans, s'inscrit dans cette tendance. Lille et Orléans, marchés pourtant « offreurs », ont bénéficié de commercialisations suffisantes pour diminuer leur stock. Montpellier, comme d'autres marchés, se caractérise en revanche par une carence aiguë de livraisons en 2009.

Le stock disponible comporte une faible part d'offres neuves estimée à **21 % (-2 points en 6 mois)**. Cela s'explique en particulier par la chute des projets « en blanc » et la commercialisation plus aisée des bâtiments neufs. Le stock s'enrichit d'offres inadaptées, plus difficiles à commercialiser. Certains secteurs d'activité comme la logistique sont de gros consommateurs de locaux neufs en raison de l'évolution constante des réglementations accélérant l'obsolescence des produits.

L'offre future certaine est en baisse. Compte-tenu du contexte économique, la plupart des projets est reportée ou classée « en gris ». L'offre « en blanc » est estimée à plus de 400 000 m² et l'offre « en gris » à plus de 1 400 000 m² pour les principales métropoles régionales*. Des tensions apparaissent au fur et à mesure que les stocks se « vident » de leurs offres de qualité et que les livraisons s'amenuisent.

La demande placée diminue

La demande placée du 1^{er} semestre 2009 s'élève à 1,2 million de m², soit une baisse de 15 % par rapport à mi-2008. Si la majorité des villes de l'échantillon accuse un recul, Lille, Aix-en-Provence/Marseille et Rouen gardent un rythme croissant de commercialisation. D'autres, observent un « temps d'arrêt ». L'inadéquation du stock à la demande est un facteur aussi important que la crise pour expliquer la situation de chaque marché.

La part du neuf en revanche est croissante. Elle passe de 22 % mi-2008 (300 000 m²) à 40 % mi-2009 (500 000 m²).

Au 1^{er} semestre, le recours à l'acquisition a représenté parfois une alternative privilégiée par les utilisateurs, mais pas de manière systématique. Des ventes à utilisateurs ou comptes-propres de grande taille ont soutenu le niveau de la demande placée dans certaines régions alors qu'ils ont été délaissés dans d'autres en raison d'un « blocage » des projets.

Les valeurs locatives baissent

Le loyer moyen des 15 principales métropoles a baissé de 5 % en 6 mois pour s'établir à 58 € HT HC/m²/an. Selon les régions et les secteurs d'activité, la baisse est plus ou moins « masquée » par l'augmentation des efforts commerciaux consentis par les bailleurs.

ZOOM : LA LOGISTIQUE EN FRANCE

(< 10 000 M²)

Recul de la demande placée

Avec 900 700 m² transactés au 1^{er} semestre 2009, le marché de la logistique en France accuse un recul de 31 % par rapport au 1^{er} semestre 2008. 80 % de la demande placée sont toujours répartis sur l'axe Nord/Sud, avec notamment un quart des commercialisations dans le couloir rhodanien, un autre quart en Ile-de-France, le reste étant réparti entre le grand nord et le grand sud (le premier marché étant en recul, face à une progression du second).

Un stock d'offres en hausse

Le stock immédiatement disponible poursuit sa hausse depuis le début de l'année (+ 17 %) et s'établit à 2,7 millions de m² au 1^{er} juillet 2009. Le marché logistique français reste donc sur-offreur (vacance de 11 %), particulièrement en Ile-de-France et dans le couloir rhodanien.

En raison de la conjoncture incertaine, de nombreux projets ont été reportés. L'offre « en gris » s'élève à 3,5 millions de m² au 1^{er} juillet 2009. En revanche, l'offre « en blanc » diminue à 586 100 m².

Des loyers attaqués

Après plusieurs trimestres de stabilité, les valeurs locatives faciales sont désormais attaquées sur tout le territoire. Elles sont comprises entre 33 € et 54 € HT HC/m²/an.

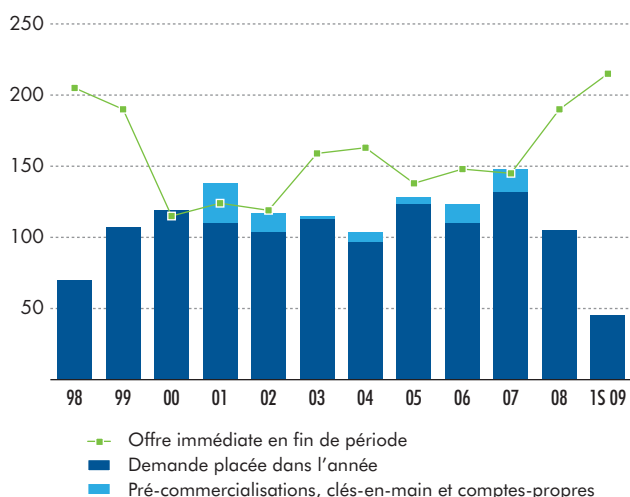
* Aix-en-Provence / Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice / Sophia-Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

Métropoles régionales	Offre immédiate au 30/06/2009 (en m ²)		Part du neuf	Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009 (en m ²)		Part du neuf	Loyers neufs ou restructurés et évolution du « prime »		Loyers seconde main	
Aix-en-Provence	360 000	↑	20 %	99 000	↓	59 %	40 / 100	=	30 / 70	=
Anncy	145 000	↑	N.S.	22 300	↑	39 %	80 / 100	↑	35 / 65	=
Bordeaux	287 400	↑	19 %	50 300	↓	51 %	45 / 78	↑	28 / 60	↑
Caen	183 000	↑	N.D.	24 000	↓	N.D.	45 / 50	↓	45 / 50	↑
Clermont-Ferrand	45 000	↑	10 %	10 000	↓	50 %	40 / 50	↓	20 / 40	=
Grenoble	88 000	↑	5 %	35 200	↓	1 %	78 / 84	↓	35 / 65	↑
Le Havre	220 000	↑	45 %	47 000	↑	30 %	47 / 65	↓	35 / 55	↑
Lille	358 100	↓	22 %	219 300	↑	61 %	41 / 55	↓	35 / 50	↓
Lyon	968 000	↑	24 %	320 600	↓	48 %	45 / 63	↓	35 / 55	↓
Marseille	90 000	↑	23 %	28 500	↑	N.D.	60 / 110	=	40 / 65	↑
Metz*	120 000	↑	19 %	35 200	↓	1 %	40 / 75	=	N.D.	N.D.
Montpellier*	40 000	↓	N.D.	21 400	↓	2 %	55 / 114	↑	50 / 71	↑
Mulhouse	199 800	↑	4 %	41 300	↑	20 %	45 / 100	=	22 / 90	↑
Nancy	18 000	↓	100 %	N.S.	↓	0 %	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
Nantes*	58 000	↑	N.D.	33 000	↓	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
Nice	100 000	=	N.D.	15 000	↓	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
Orléans*	270 000	↓	N.D.	60 000	↓	N.D.	40 / 60	↑	25 / 35	↓
Rennes	171 000	↑	20 %	52 000	↓	20 %	28 / 65	↓	30 / 55	↓
Rouen	119 500	↑	18 %	69 000	↑	1 %	44 / 60	=	20 / 50	=
Sophia-Antipolis	37 700	↑	11 %	6 300	↓	N.S.	100	↓	75	↓
Strasbourg	506 800	↑	12 %	114 400	↓	45 %	48 / 95	=	30 / 87	↓
Toulouse	162 700	↑	20 %	52 500	↓	37 %	40 / 95	=	38 / 75	=

* Estimations N.D. : Non Déterminé N.S. : Non Significatif

Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

AIX-EN-PROVENCE* ET MARSEILLE

Les bureaux

	Aix-en-Provence*		Marseille	
Offre disponible au 30/06/09	55 000 m ²	↑	160 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	8 %		23 %	
Taux de vacance au 30/06/09	9,6 %	↑	7,3 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	15 000 m ²	↓	30 000 m ²	↑
Neufs ou restructurés	140 / 170 €	=	130 / 250 €	↓
Seconde main	100 / 140 €	=	90 / 200 €	↑

Source : CB Richard Ellis

L'offre immédiate, estimée à 215 000 m² au 1^{er} juillet 2009, a progressé en raison de livraisons neuves à Marseille et de plusieurs libérations à Aix-en-Provence*. Divers projets de grande taille, prisés sur ces marchés en sous-offre récurrente de bureaux neufs, alimenteront le stock d'ici 2013 (Euromed Center, Tour d'Arcenc à Marseille et Parc Cézanne à Aix-en-Provence).

Au 1^{er} semestre 2009, l'activité s'est maintenue grâce au dynamisme de Marseille. En effet, l'offre neuve disponible plus abondante au 1^{er} semestre a fait la différence en permettant enfin aux entreprises de se repositionner sur des bureaux de bonne qualité.

Les loyers faciaux sont globalement stables sur les deux sites bien que les franchises se multiplient. Le loyer « prime » se situe à 250 € HT HC/m²/an.

Les locaux d'activités et entrepôts

	Aix-en-Provence*		Marseille	
Offre disponible au 30/06/09	360 000 m ²	↑	90 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	20 %		23 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	99 000 m ²	↓	28 500 m ²	↑
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 000 m ²		N.S.	
Neufs ou restructurés	40 / 100 €	=	70 / 110 €	=
Seconde main	30 / 70 €	=	40 / 65 €	↑

N.S. : Non Significatif

Source : CB Richard Ellis

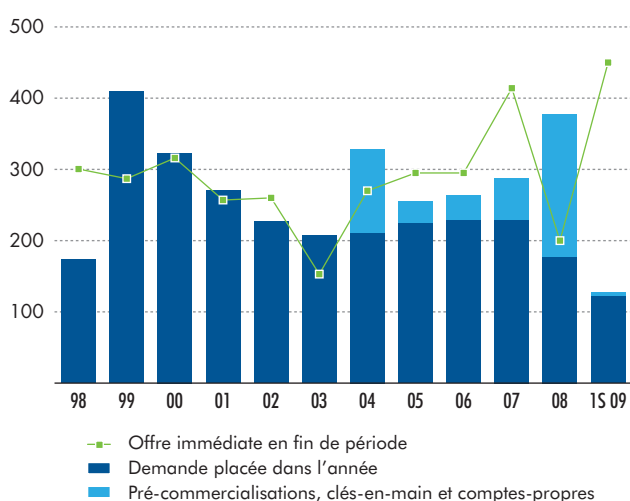
La livraison de plusieurs programmes en locaux d'activités et en entrepôts logistiques a entraîné une forte hausse de l'offre immédiate à Aix-en-Provence* et à Marseille depuis le début de l'année. 80 000 m² de locaux d'activités et 370 000 m² d'entrepôts étaient disponibles au 1^{er} juillet 2009 à Aix-en-Provence* et à Marseille. Hormis quelques projets d'entrepôts lancés « en blanc » à Aix-en-Provence, l'offre future s'est nettement réduite sur les deux villes.

La demande placée a diminué de 27 % à Aix-en-Provence* alors qu'elle s'est accrue de 14 % à Marseille par rapport au 1^{er} semestre 2008. L'activité a été portée par les transactions de seconde main. Par ailleurs, la part des pré-commercialisations et ventes utilisateurs demeure faible.

Les valeurs locatives ont peu évolué depuis le début de l'année.

* Aix-en-Provence et Plaine de La Crau

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée des locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

BORDEAUX

Les bureaux

Offre disponible au 30/06/09	127 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	29 %	
Taux de vacance au 30/06/09	6,2 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	38 900 m ²	↓
Neufs ou restructurés	125 / 180 €	↑
Seconde main	85 / 140 €	↑

Source : CB Richard Ellis

Bien que légèrement en hausse par rapport au début 2009, le stock disponible comporte une part stable d'offres neuves. Abondante en périphérie Ouest, l'offre neuve se raréfie à Bordeaux. L'arrêt desancements « en blanc » limite l'offre future puisque 1 500 m² seulement seront livrés d'ici fin 2009. Une raréfaction plus générale de bureaux neufs est prévisible à partir de 2010.

Au 1^{er} semestre 2009, la demande placée accuse une baisse de 9 % par rapport à mi-2008. Toutefois, la part du neuf, importante, s'élève à 42 %. Une partie notable des commercialisations provient de l'aboutissement de longues négociations entamées en 2008.

Par ailleurs, le segment des transactions supérieures à 1 000 m² devrait marquer davantage le marché 2009 puisque leur nombre annuel moyen (15) est presque déjà atteint à mi-année.

Le loyer « prime » a fortement augmenté en raison de la commercialisation de bureaux neufs très bien situés.

Les locaux d'activités et entrepôts

Offre disponible au 30/06/09	287 400 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	29 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	50 300 m ²	↓
Neufs ou restructurés	45 / 78 €	↑
Seconde main	28 / 60 €	↑

Source : CB Richard Ellis

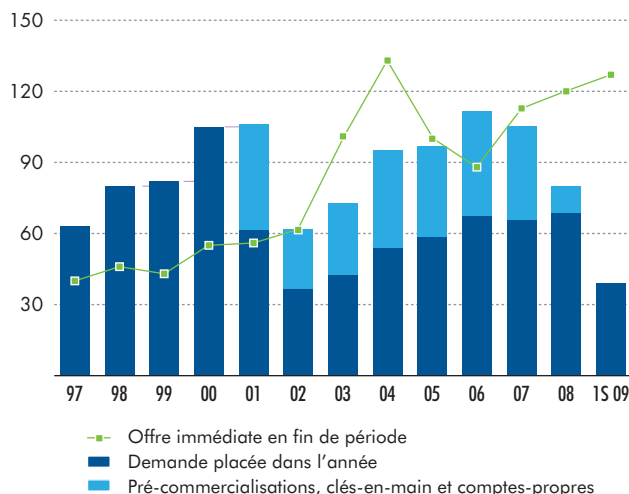
L'offre immédiate en locaux d'activités et entrepôts, en progression depuis le début de l'année, est dominée par les offres d'entrepôts. Sa répartition est diffuse sur l'ensemble de la CUB avec toutefois des volumes plus significatifs dans les secteurs de Bordeaux Nord, Sud-Ouest et Ouest. Le stock disponible se compose d'une majorité d'offres de seconde main ce qui, dans un contexte de ralentissement de la construction, devrait provoquer un déséquilibre de marché entre l'offre et la demande dans les prochains mois.

La demande placée du 1^{er} semestre, en baisse, s'est orientée davantage vers les communes de la Rive Droite de la CUB.

Néanmoins, la seule transaction significative, un entrepôt classe A de 6 500 m², a été signée à Cestas, dans le Sud-Ouest. Le reste des transactions neuves se trouve essentiellement sur la Rive Droite hors CUB.

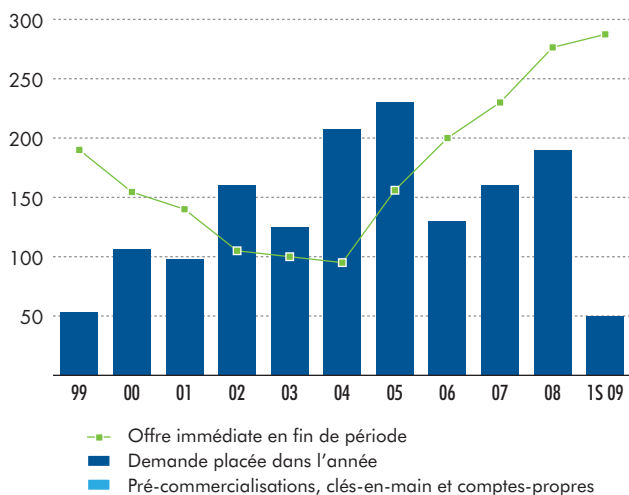
Les valeurs sont en hausse même si les écarts se creusent entre les loyers de Bordeaux, qui croissent, et ceux de la périphérie, qui tendent à la baisse.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

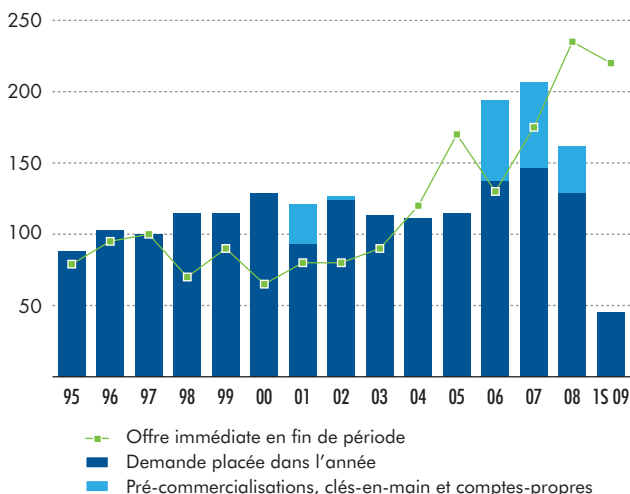
Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée des locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

LILLE

Les bureaux

Offre disponible au 30/06/09	220 000 m ²	↓
Part du neuf ou restructuré	27 %	
Taux de vacance au 30/06/09	5,5 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	45 500 m ²	↓
Neufs ou restructurés	185 €	↓
Seconde main	115 / 150 €	=

Source : CB Richard Ellis

La baisse de l'offre immédiate de 5 % en 6 mois témoigne du maintien de l'activité au 1^{er} semestre 2009. Lille demeure un marché offreur avec une part significative de bureaux de qualité disponibles qui permet un réel choix aux utilisateurs et rend les négociations plus favorables à ces derniers.

Même si l'activité est en recul de 8 % par rapport à mi-2008, le 1^{er} semestre 2009 a été assez dynamique avec 45 500 m². Des recherches de bureaux de grande taille sont en cours de négociation mais, le délai de réflexion s'allongeant, aucune transaction de plus de 1 500 m² n'a encore été signée. En revanche, la répartition des transactions demeure identique à celle des années précédentes.

Les loyers faciaux sont stables dans le neuf mais les aménagements deviennent plus importants. Le loyer « prime » est à 185 € HT HC/m²/an.

Les locaux d'activités et entrepôts

	Activités		Entrepôts	
Offre disponible au 30/06/09	210 000 m ²	↓	148 100 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	10 %		52 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	40 000 m ²	↓	179 300 m ²	↑
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 000 m ²		109 400 m ²	
Neufs ou restructurés	55 €	↓	41 / 44 €	=
Seconde main	40 / 50 €	=	35 / 39 €	↓

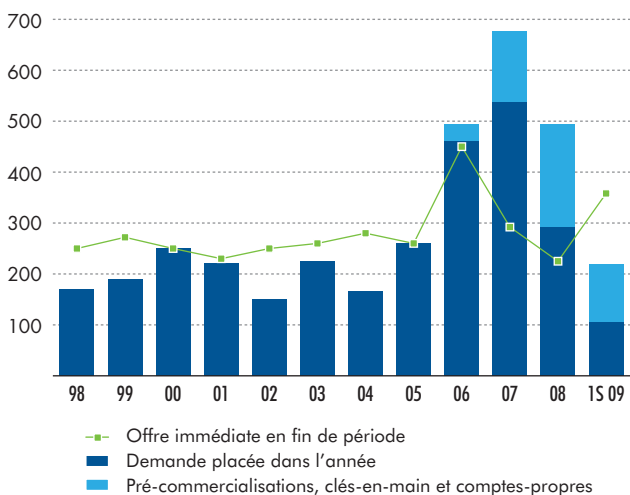
Source : CB Richard Ellis

L'offre immédiate de locaux d'activités a diminué de 11 % depuis le début de l'année et se caractérise par des locaux anciens. L'offre immédiate en logistique a, pendant la même période, baissé de 34 %. L'arrêt des lancements « en blanc » pose problème pour les appels d'offres prestataires qui ont en moyenne un démarrage objectif à 6 mois.

Au 1^{er} semestre 2009, la demande placée des locaux d'activités accuse une baisse de 20 % par rapport à mi-2008. Le marché de la logistique, quant à lui, a enregistré une croissance de 23 %. Après un 1^{er} trimestre atone, un certain regain d'activité est notable, dû notamment à une transaction de 27 000 m². Ce marché est essentiellement porté par les recherches de bâtiments neufs ou récents aux dernières normes.

Les valeurs locatives ont peu évolué. Toutefois, les mesures d'accompagnement deviennent significatives sur le marché de la logistique.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

LYON

Les bureaux

Offre disponible au 30/06/09	315 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	44 %	
Taux de vacance au 30/06/09	7 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	61 300 m ²	↓
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	23 300 m ²	
Neufs ou restructurés	145 / 250 €	=
Seconde main	110 / 200 €	↑

Source : CB Richard Ellis

Depuis début 2009, l'offre immédiate a augmenté en raison de plusieurs livraisons et du faible niveau de commercialisation. Toutefois, le secteur de la Part-Dieu, toujours dynamique, manque encore d'offre neuve de grande taille. Actuellement, seuls trois immeubles peuvent répondre à des demandes supérieures à 7 000 m².

Le marché lyonnais subit la crise et accuse une baisse de la demande placée de 43 % par rapport au 1^{er} semestre 2008. Depuis le début de l'année, le marché porte davantage sur les petites et moyennes transactions. Néanmoins, les pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres sont plus nombreux.

Les bureaux neufs restent prisés. Les valeurs locatives des produits neufs, stables, oscillent entre 145 € et 250 €. Ce palier peut être dépassé pour des bureaux atypiques ou exceptionnels.

Les locaux d'activités et entrepôts

	Activités		Entrepôts	
Offre disponible au 30/06/09	380 000 m ²	=	588 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	5 %		37 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	147 300 m ²	↑	173 300 m ²	↓
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	22 100 m ²		90 100 m ²	
Neufs ou restructurés	55 / 63 €	↓	45 €	↓
Seconde main	37 / 55 €	↓	35 / 40 €	↑

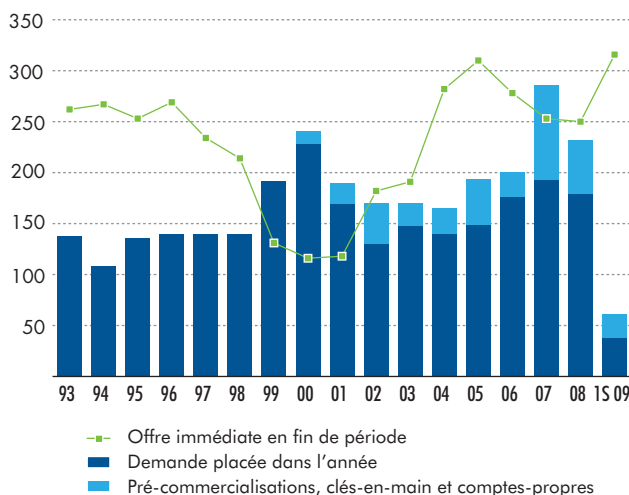
Source : CB Richard Ellis

L'offre immédiate des locaux d'activités et entrepôts a peu évolué depuis le début de l'année. Seule la part des entrepôts neufs accuse une baisse significative. Le stock immédiat d'entrepôts a été alimenté notamment par des livraisons sur l'Isle d'Abeau ainsi que par des bâtiments classe A de seconde main. Le marché des locaux d'activités reste limité en offres neuves.

Avec une progression de 1,5 % de la demande placée, le marché des locaux d'activités résiste bien. La part du neuf est faible (19 %) mais les pré-commercialisations et ventes utilisateurs se sont maintenues au même niveau qu'en 2008 à mi-année. La demande placée semestrielle d'entrepôts a baissé de 40 % par rapport à mi-2008. 2 transactions de plus de 40 000 m² (Hartmann et Décathlon) ont cependant été enregistrées. Par ailleurs, les chargeurs demeurent les acteurs les plus actifs alors que les prestataires se mettent en retrait. Le neuf représente toujours une part très importante (73 %) de la demande placée.

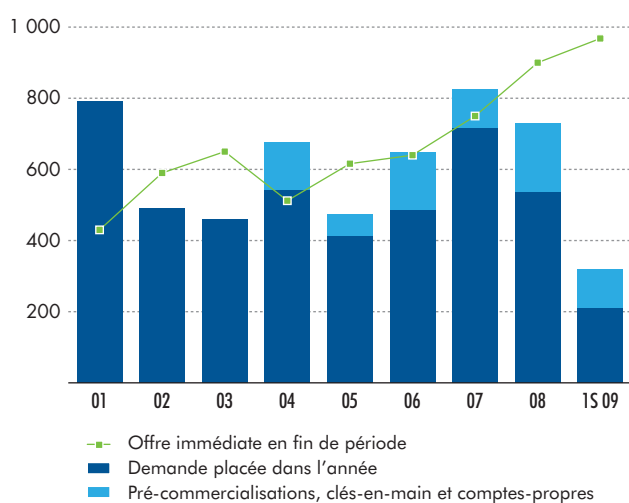
Les valeurs locatives ont peu évolué. Elles restent en adéquation avec le marché.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

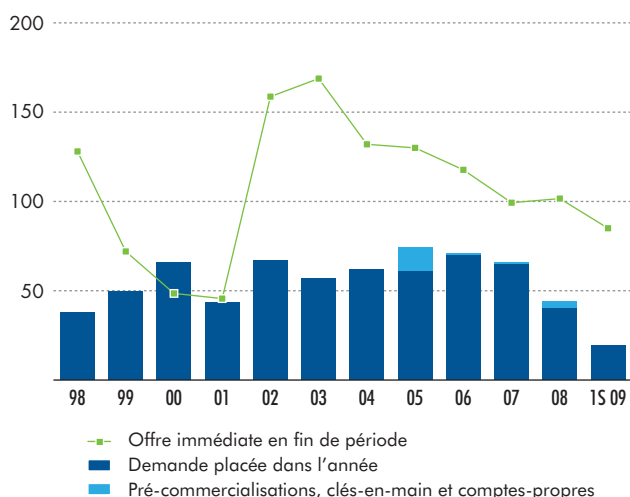
Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)

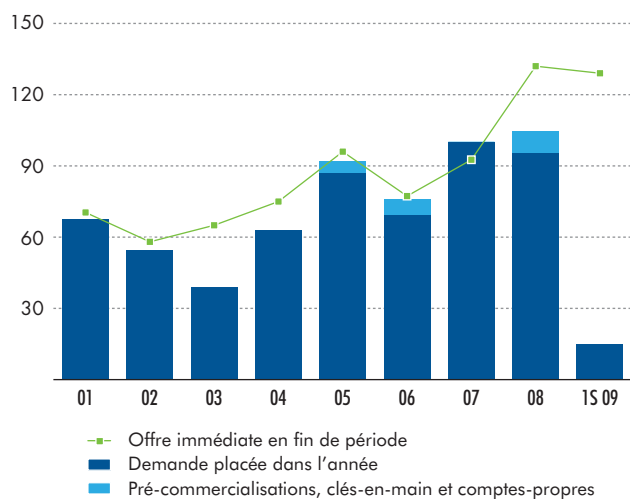
Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

Source : FICI - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)

Source : FICI - CB Richard Ellis

NICE ET SOPHIA-ANTIPOLIS

Les bureaux

	Nice		Sophia-Antipolis	
Offre disponible au 30/06/09	44 000 m ²	↓	41 000 m ²	↓
Part du neuf ou restructuré	59 %	↓	20 %	↓
Taux de vacance au 30/06/09	13,7 %	↓	3,8 %	↓
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	12 000 m ²	↑	7 400 m ²	↓
Locaux neufs ou restructurés	190 / 215 €	↓	200 €	=
Locaux de seconde main	120 / 170 €	↓	125 / 155 €	↑

Source : FICI - CB Richard Ellis

Depuis janvier 2009, l'offre immédiate a baissé de 21 % à Sophia-Antipolis et de 2 % seulement à Nice.

Le stock disponible de Sophia-Antipolis devrait peu évoluer d'ici la fin de l'année puisqu'aucune fermeture de site n'est prévue et qu'un seul programme de 2 500 m², le WTC 5, sera livré. Le départ de Schneider Electric en 2010, en revanche, impactera lourdement le stock avec la libération de 9 000 m². L'offre future certaine qui alimentera le marché en 2010 s'élève à 3 800 m². Il s'agit du programme Business Pôle. Aucun programme ne sera livré à Nice au 2nd semestre 2009 et aucune offre probable n'est prévue d'ici 2012. Seuls 10 200 m² neufs (Mériquia) alimenteront ce marché en 2010.

La demande placée de Sophia-Antipolis a diminué de 48 % par rapport à mi-2008. Le nombre de transactions ainsi que leur surface moyenne ont baissé. La part du neuf atteint 31 %. A Nice, la demande placée a progressé de 20 % par rapport à mi-2008. Toutefois, les recherches de bureaux tendent à la baisse depuis octobre 2008.

Les valeurs locatives sont stables à Sophia-Antipolis et ont diminué à Nice. Les avantages commerciaux consentis par les bailleurs se sont toutefois généralisés sur les deux sites.

Les locaux d'activités et entrepôts

	Nice		Sophia-Antipolis	
Offre disponible au 30/06/09	100 000 m ²	=	37 700 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	10 %		11 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	15 000 m ²	↓	6 300 m ²	↓
Locaux neufs ou restructurés	80 / 100 €	=	100 €	↓
Locaux de seconde main	60 / 70 €	=	75 €	↓

Source : FICI - CB Richard Ellis

L'offre immédiate a augmenté de 18 % à Sophia-Antipolis et s'est stabilisée à Nice par rapport à janvier. La part du neuf est peu significative sur les deux sites et la crise a entraîné une réduction sévère des offres futures. En effet, aucun projet « en blanc » n'est enregistré et un seul projet « en gris », 5 000 m² à Mouans Sartoux, est recensé. Ces marchés souffriront d'un manque d'offre neuve dans les prochains mois.

La demande placée est en décroissance de 40 % à Nice et de 71 % à Sophia-Antipolis. Ces marchés sont très tendus. Les mouvements d'entreprises se font avant tout, soit pour devenir propriétaire et ainsi maîtriser les coûts immobiliers, soit par obligation (regroupements). Les valeurs locatives ont peu évolué depuis janvier même si les négociations sont difficiles.

STRASBOURG

Les bureaux

Offre disponible au 30/06/09	156 800 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	17 %	
Taux de vacance au 30/06/09	5,6 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	29 100 m ²	↓
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 800 m ²	
Neufs ou restructurés	120 / 160 €	↓
Seconde main	75 / 150 €	↓

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

La croissance de l'offre immédiate s'est atténuée depuis fin 2008 notamment en raison de l'arrêt desancements « en blanc ». Après l'augmentation de l'offre neuve due aux nombreuses livraisons ces derniers mois, le stock comporte une part plus significative de bureaux anciens plus difficile à commercialiser. Divers projets tertiaires sont envisagés à Strasbourg mais le contexte économique incertain retarde leur lancement.

La demande placée au 1^{er} semestre 2009 affiche un recul annuel de 24 %. Cela s'explique par l'absence de grandes transactions et le recours à davantage de renégociations de baux de la part des utilisateurs qui limitent ainsi leurs coûts immobiliers. Si les comptes-propres et clés-en-main ont fortement diminué, la demande placée neuve locative a augmenté de 22 % en un an.

Les loyers faciaux évoluent très peu. Cependant, le manque de transactions haut de gamme, situées dans les secteurs prisés entraîne une baisse provisoire des valeurs locatives des bureaux neufs. Ainsi, le loyer « prime » tombe à 160 € HT HC/m²/an.

Les locaux d'activités et entrepôts

	Activités		Entrepôts	
Offre disponible au 30/06/09	312 000 m ²	↓	194 800 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	4 %		26 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	83 300 m ²	↑	31 100 m ²	↓
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	24 500 m ²		19 500 m ²	
Neufs ou restructurés	60 / 95 €	=	48 / 53 €	=
Seconde main	42 / 87 €	↓	30 / 48 €	=

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

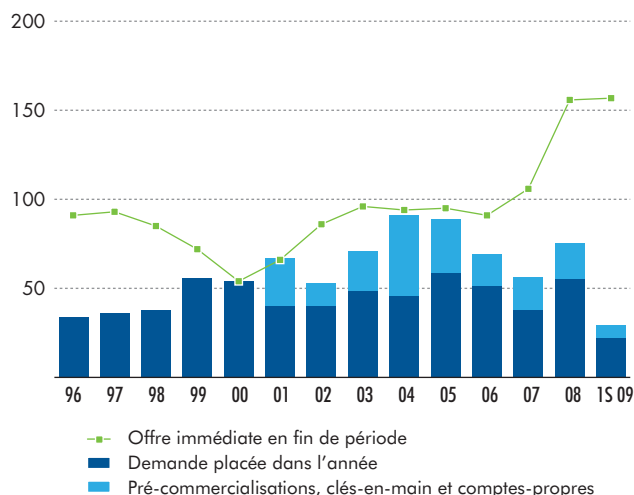
La limitation des livraisons « en blanc », la sortie de certaines offres du marché pour restructuration de site et le maintien de l'activité expliquent la tendance baissière de l'offre immédiate en locaux d'activités. Toutefois, l'augmentation des défaillances d'entreprises des derniers mois devrait entraîner une remontée de l'offre. Le stock disponible en entrepôts est, quant à lui, en hausse par rapport à fin 2008 avec une part du neuf plus importante.

Le marché des locaux d'activités s'est bien tenu au 1^{er} trimestre 2009. Une grande transaction (La Poste) et des entreprises locales performantes, notamment en raison d'un tissu industriel très varié ont permis une hausse de la demande placée en locaux d'activités. En revanche, le retrait du marché des chargeurs et la baisse des appels d'offres ont abouti à une diminution de la demande placée en entrepôts.

Les loyers faciaux des locaux d'activités et entrepôts ont très peu évolué alors que les franchises se multiplient pour les locaux d'activités.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

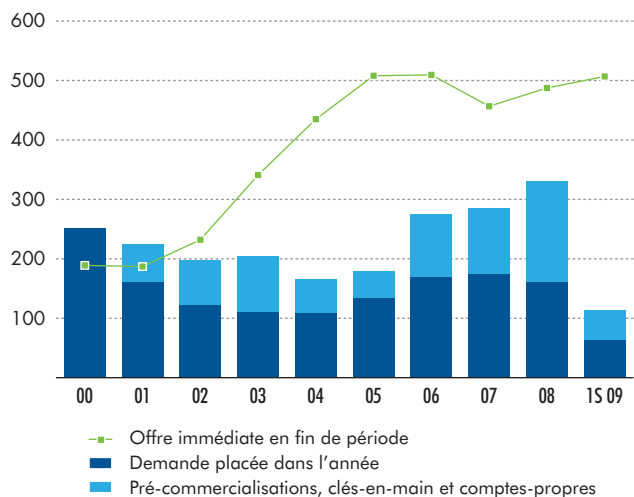
(En milliers de m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

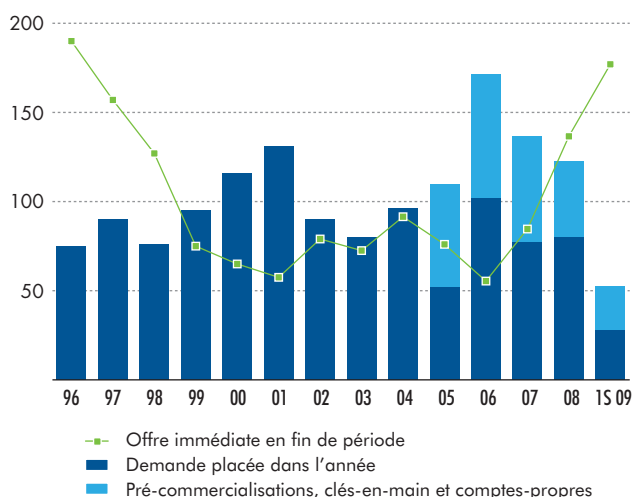
Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(En milliers de m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en bureaux

(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

TOULOUSE

Les bureaux

Offre disponible au 30/06/09	177 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	38 %	
Taux de vacance au 30/06/09	5,3 %	↑
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	52 700 m ²	↓
<i>Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres</i>	25 000 m ²	
Neufs ou restructurés	130 / 180 €	=
Seconde main	80 / 140 €	↓

Source : CB Richard Ellis

L'offre immédiate a augmenté de 30 % en 6 mois. La hausse de la part du neuf (+ 4 points) est due à une importante vague de livraisons en 2009, qui va se poursuivre en 2010. Le secteur aéronautique, déjà pourvu en offre, sera prochainement alimenté par des immeubles en cours de construction sur la zone d'Andromède à Blagnac. Toulouse est donc un marché offreur avec une part significative d'offres de qualité. Compte tenu de l'abondance des livraisons à court terme, les nouveaux projets sont actuellement suspendus.

Le marché s'est maintenu au 1^{er} semestre 2009 puisque la demande placée a baissé de seulement 1 % par rapport à mi-2008. La part du neuf, à 57 %, est en hausse et se compose presque exclusivement de pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres. Elle se caractérise également par des transactions de plus de 2 000 m².

Le loyer « prime » est stable. Les loyers faciaux des bureaux neufs ont peu évolué. Néanmoins, les mesures d'accompagnements de loyer sont en hausse. D'importants écarts existent entre les bureaux anciens selon leur qualité et leur localisation.

Les locaux d'activités et entrepôts

Offre disponible au 30/06/09	162 700 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	20 %	
Demande placée au 1 ^{er} sem. 2009	52 500 m ²	↓
<i>Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres</i>	18 000 m ²	
Neufs ou restructurés	40 / 95 €	=
Seconde main	38 / 75 €	=

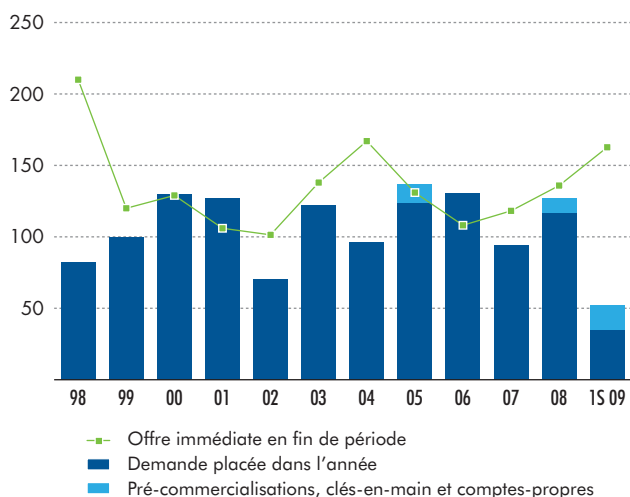
Source : CB Richard Ellis

L'offre immédiate a augmenté de 20 % depuis le début de l'année 2009. Le stock de locaux d'activités s'élève à 109 300 m² et celui d'entrepôts à 53 400 m² avec une majorité de locaux inférieurs à 5 000 m². L'offre à un an reste limitée puisqu'un seul programme, 10 000 m² d'entrepôt logistique, sera livré.

La demande placée du 1^{er} semestre 2009 a baissé de 38 % par rapport à mi-2008. L'activité s'est pour l'essentiel basée sur les locaux d'activités, majoritairement anciens. 54 transactions ont été réalisées dont 16 de locaux d'activités neufs inférieurs à 500 m² et 1 d'entrepôt de 9 000 m² sur le programme du Port Sec de Barcelone sur Eurocentre.

Les valeurs locatives sont stables grâce à la généralisation des accompagnements commerciaux.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

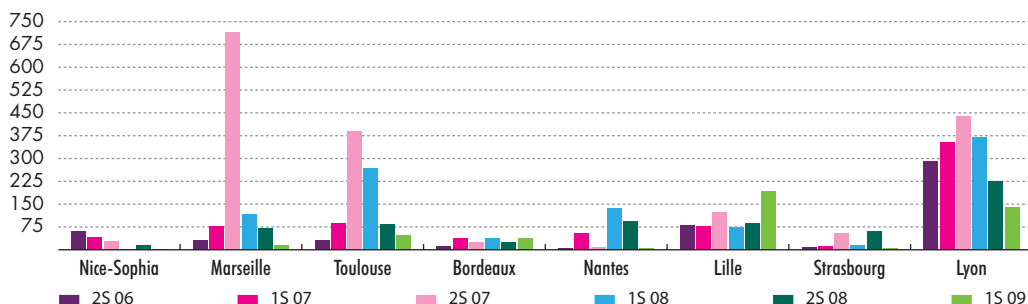
(En milliers de m²)

Source : CB Richard Ellis

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Évolution des engagements en immobilier d'entreprise dans les principales métropoles régionales

(En millions d'euros - hors portefeuilles multi-sites)



Source : CB Richard Ellis

Avec moins d'**1 milliard d'euros engagé** au 1^{er} semestre 2009, le marché de l'investissement en régions a connu une **chute moins spectaculaire** (- 49 % sur un an) qu'à l'échelle nationale (- 68 %). Après le trou d'air du début d'année (seulement 240 millions d'euros échangés), le **marché a été animé au 2^{ème} trimestre par les 1^{ères} grandes signatures de l'année** : le portefeuille Alcudia (334 millions d'euros, pour l'essentiel en régions, cédés par Casino à Mercylis) et le « 31 » à Lille (160 millions d'euros). Ces gros « deals » portant sur des actifs commerciaux, **la part du « retail » atteint 63 %** des engagements. A l'inverse, les marchés de l'activités/logistique (15 %) et des bureaux (22 %) tournent au ralenti suite à l'effondrement des transactions en VEFA, difficilement finançables. Par ailleurs, en raison de l'importance du portefeuille Alcudia, la part des investissements localisés dans les 8 principales villes recule à 45 %. Si Lille rafle la 1^{ère} place grâce à sa transaction exceptionnelle, **la plupart des métropoles régionales ont vu leurs engagements s'effondrer**, Lyon et surtout Bordeaux se distinguant toutefois par une relative résistance.

Engagements en régions

(En millions d'euros)

2000	607
2001	735
2002	946
2003	1 327
2004	1 449
2005	3 212
2006	3 001
2007	4 375
2008	3 110
1 ^{er} semestre 2009	966

Source : CB Richard Ellis

Signe des **difficultés persistantes à acter le « repricing »**, les arbitrages entre investisseurs sont restés atones (19 % des investissements). Le poids élevé des ventes utilisateurs (35 %) s'explique par la transaction Alcudia. Ce sont donc les promoteurs qui ont pour l'essentiel alimenté l'offre (46 %) mais les VEFA ont cédé la place à des cessions d'actifs neufs, déjà livrés et loués. Côté acquéreurs, les foncières, acteurs traditionnels du marché régional, sont redevenues leaders (41 % des engagements), grâce notamment à la transaction Alcudia. L'acquisition du « 31 » par des anglo-saxons marque le **début du retour des fonds** (25 %). Du côté des investisseurs en capitaux propres, les institutionnels (23 %), SCPI et assureurs pour l'essentiel, sont de plus en plus concurrencés par les privés (11 %). Malgré la réapparition d'acteurs internationaux au 2^{ème} trimestre, **les investisseurs français dominent toujours fortement** (67 %). S'agissant des **rendements « prime »**, après plus d'un an de hausse continue, la tendance est à la **stabilisation dans les grandes métropoles régionales**, à l'image de Lyon et de Marseille, ou du moins au ralentissement de la progression. En revanche, l'élargissement de la hiérarchie des taux se poursuit pour les actifs secondaires ou non sécurisés.

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

© 2009 CB Richard Ellis, Inc.

Bureaux CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBERY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
chambery@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 34 20
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Anne de CADENET
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 54
patrick.duez@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 42
stanislas.leborgne@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaullies.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMIENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 66 29
nice@fci-cbre.com

ORLÈANS

Bertrand BARRET
Tél : 02 38 54 32 32
Fax : 02 38 54 75 76
secretariat.cbri@bourdaisvion.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kermarrec.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fci-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien 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