



Lyon - Ecully, le 4 juillet 2002

K552/pfo-A027R-RA.doc/LMI

RAPPORT

Analyse comparée du marché immobilier de bureaux de l'agglomération lyonnaise

- Lyon - Siège social
9 bis, route de Champagne
69134 - Ecully Cedex
Tél 33 (0) 4 72 18 12 00
Fax 33 (0) 4 72 18 13 90
- 193, rue de Bercy - BP 410
Tour Gamma A
75560 - Paris Cedex 12
Tél 33 (0) 1 53 02 26 00
Fax 33 (0) 1 53 02 27 40
- E-mail info@algoe.fr

ALGOE, société anonyme
au capital de 4 503 680 €
SIRET 352 885 925 000 29
NAF 741 G - RCS LYON B
N° intracommunautaire
FR 78 352 885 925

Philippe Fournand
philippe.fournand@algoe.fr

Teddy Breyton
teddy.breyton@algoe.fr

Assistante :
lydia.michaud@algoe.fr
Tél 04 72 18 13 14



S O M M A I R E

| | |
|--|-----------|
| 1. Préambule | 3 |
| 1.1. Les objectifs poursuivis par cette note | 3 |
| 1.2. La méthode et les sources employées | 4 |
| 2. La production de richesses dans les différentes agglomérations | 5 |
| 3. Analyse comparée des marchés | 7 |
| 3.1. Les tailles des marchés | 7 |
| 3.2. La vacance et l'offre future | 8 |
| 3.3. La commercialisation | 10 |
| 3.4. Les loyers pour les immeubles haut de gamme | 11 |
| 3.5. L'évolution des loyers au regard des salaires | 12 |
| 3.6. Les prix pour les immeubles haut de gamme | 13 |
| 3.7. En synthèse | 14 |
| 4. Le marché de l'investissement dans les différentes métropoles | 15 |
| 4.1. Les taux de rendement (valeur haute haut de gamme, zone centrale) | 15 |
| 4.2. Les investissements | 16 |
| 5. Synthèse : analyse multicritères | 19 |
| 6. Annexes | 22 |

1. Préambule

1.1. Les objectifs poursuivis par cette note

Le marché immobilier lyonnais a connu ces dernières années des changements significatifs qui en font aujourd'hui un marché attractif pour les investisseurs :

- Développement quantitatif du parc autour du quartier d'affaires de la Part Dieu ;
- Développement de produits aux normes internationales ;
- Maintien d'un rythme soutenu de commercialisation (autour des 200 00 m²/an sur 2000 et 2001) ;
- Progression du marché de l'investissement (320 m€ en 2000, 412 M€ en 2001 selon Jones Lang LaSalle).

Le marché lyonnais bénéficie d'une capacité de progression liée à la dynamique économique de la métropole lyonnaise et au potentiel de croissance des loyers.

La dynamique de ce marché participe étroitement à l'internationalisation de la métropole lyonnaise dans les flux d'investissements et dans l'attraction d'entreprises. Elle a également des impacts significatifs sur la morphologie urbaine de la ville.

Mais si le marché lyonnais a atteint une taille critique au niveau français, qu'en est-il de son positionnement européen ? Quel est son potentiel de développement et comment l'inscrire durablement dans la dynamique des marchés européens ?

Ces questions seront abordées lors de la journée du 8 juillet à Lyon, organisée sur la métropolisation, dans le cadre de l'atelier « une métropole qui attire les investisseurs ».

Cette note vise à fournir, dans cette perspective des éléments d'appréciation sur le positionnement européen du marché de l'immobilier de bureaux de la métropole lyonnaise.

Du point de vue des marchés immobiliers, la métropolisation peut s'envisager sous plusieurs angles :

- les profils d'occupation (nature des entreprises, sièges, spécialisation éventuelle sur un secteur d'activité...), une métropole attractive est aussi une métropole qui décide ;
- la qualité des immeubles (niveau de prestations offert pour les immeubles haut de gamme, existence de produits haut de gamme type centre d'affaires Régus) ;

- l'existence et la densité de quartier d'affaires à forte notoriété (part du parc immobilier localisé dans des centres d'affaires, présence d'immeuble de grandes hauteurs, notoriété des quartiers d'affaires...).
- Le nombre et le profil des investisseurs, notamment internationaux.

1.2. La méthode et les sources employées

L'agglomération lyonnaise est comparée à un panel de 6 métropoles : Barcelone, Glasgow, Manchester, Munich, Stuttgart, Turin. Ces villes ont été sélectionnées car elles ont des caractéristiques assez semblables à l'agglomération lyonnaise. Ce ne sont pas des capitales et leur marché de bureaux est généralement qualifié de « secondaire » par rapport au marché de la capitale (Londres, Berlin, Paris, Madrid, Milan)..

L'analyse porte également sur des métropoles françaises : millionnaires comme Lille et Marseille, plus spécialisée comme Grenoble.

L'analyse repose sur la sélection de critères permettant d'évaluer l'attractivité des marchés.

Les données mobilisées pour l'analyse ont été fournies par Jones Lang LaSalle et ses différentes agences européennes, qui se sont fortement mobilisés pour répondre à la demande du Grand Lyon et apporter des éléments d'information sur les marchés des métropoles du panel. Sans cette mobilisation, l'analyse qui suit n'aurait pas été possible.

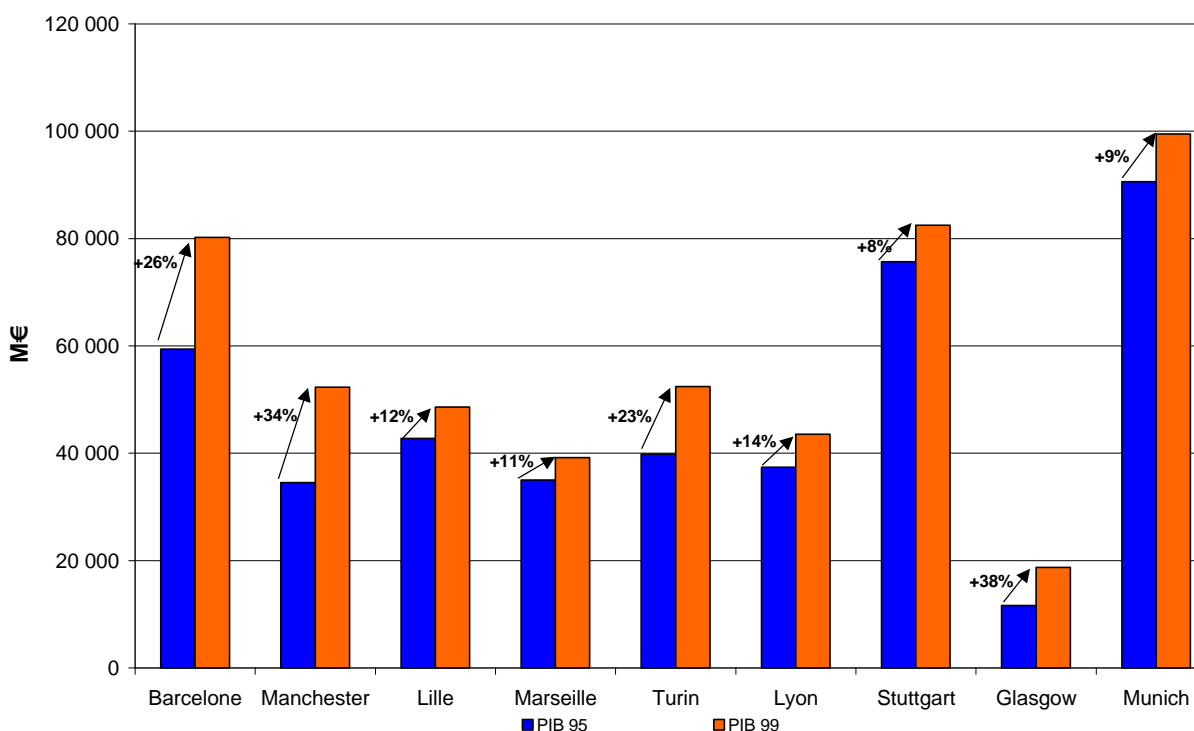
Elles ont été complétées pour la partie française par des éclairages apportés par l'étude annuelle d'Insignia Bourdais et par l'Observatoire régional des marchés de bureaux (ORB).

Les données sont assez hétérogènes selon les villes et incomplètes sur la partie investissement (limitées au taux de rendement et aux valeurs vénales). Ceci s'explique par les difficultés à obtenir des informations en dehors des marchés bien identifiés que sont Paris, Londres, Milan, Amsterdam, et qui représentent l'essentiel des investissements en Europe sur le marché de bureaux. Ceci semble appeler un effort dans la collecte d'informations et le suivi de ces marchés.

Par contre, l'analyse ne prend pas en compte les différences institutionnelles entre les pays tenant aux régimes juridique (baux) et fiscal.

2. La production de richesses dans les différentes agglomérations

Evolution du PIB entre 1995 et 1999 sur 9 agglomérations européennes



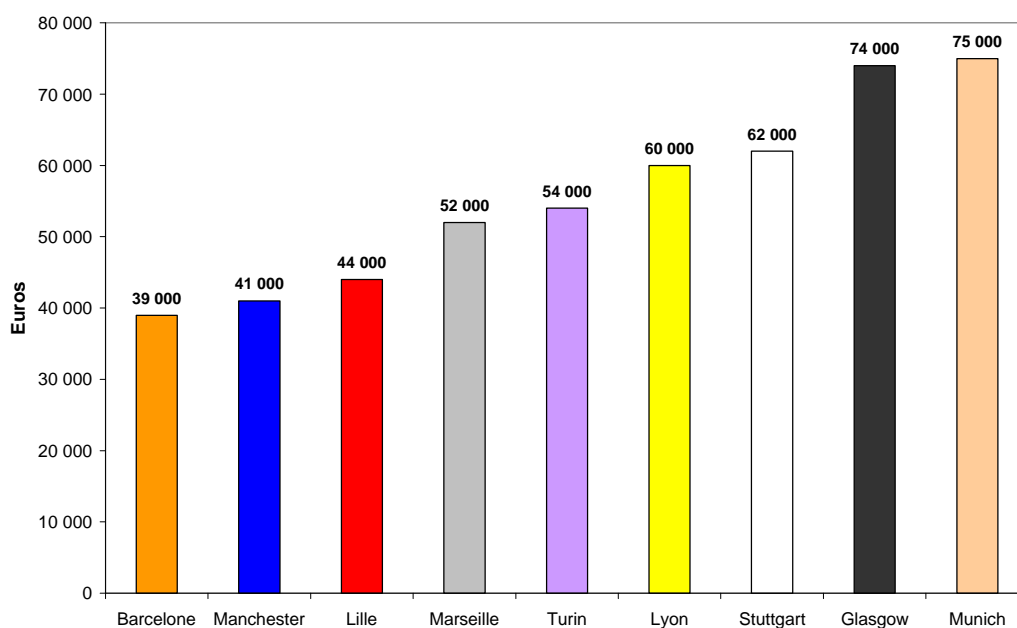
Agence d'urbanisme de la Région lyonnaise - Base Eurostat.

L'analyse effectuée par l'agence d'urbanisme porte sur les PIB des aires urbaines, en valeur absolue et rapportée à la population active. Ce mode de calcul présente quelques biais pour les agglomérations françaises : en s'appuyant sur un découpage départemental (NUTS 3), il n'intègre que très imparfaitement l'aire d'influence réelle des agglomérations françaises (pour Lyon, par exemple, l'activité économique de l'Isle d'Abeau et de la plaine de l'Ain n'est pas intégrée dans le calcul, alors que ces territoires appartiennent à l'aire urbaine lyonnaise).

L'agglomération lyonnaise apparaît au 6^{ème} rang avec un PIB (et une population active) plus de deux fois inférieur à celui de Munich et très éloigné de Stuttgart et de Barcelone. Ces agglomérations sont largement en têtes en terme de PIB et de population active (cf. notamment le biais lié au découpage retenu).

En terme de croissance du PIB, les agglomérations les plus dynamiques sont anglaises (Glasgow et Manchester) et latines (Barcelone et Turin). Les villes allemandes et françaises enregistrent des progressions moindres, Lyon connaissant la croissance la plus forte pour ce groupe de villes.

PIB / Population active de 9 agglomérations européennes



Agence d'urbanisme de la Région lyonnaise - Base Eurostat.

Si l'on rapporte le PIB à la population active, ce qui donne une mesure très imparfaite de la productivité des agglomérations, les villes allemandes et Glasgow apparaissent nettement en tête, suivie de Lyon et Turin. Manchester et Barcelone sont nettement derrière ; Manchester étant dans une situation paradoxale : un PIB en volume et rapporté à la population active assez faible mais une progression très forte du PIB entre 95 et 99.

Il existe donc des écarts importants entre les métropoles du panel, liés soit aux biais statistiques dus aux découpages retenus, soit aux différences de structure et de dynamique économique entre les pays.

Ces différences se retrouvent-elles au niveau des marchés ?

3. Analyse comparée des marchés

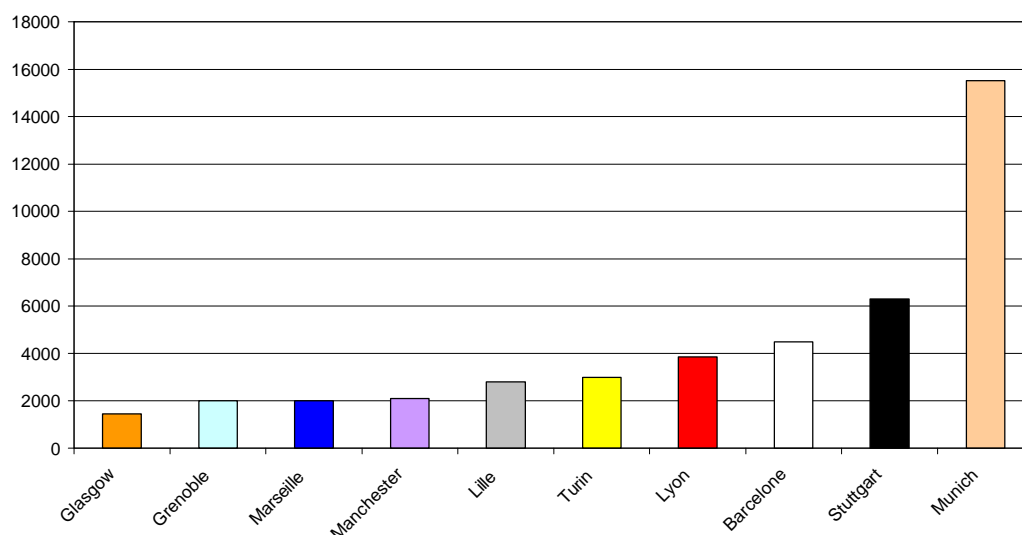
3.1. Les tailles des marchés

Elles sont évaluées à travers le parc total de bureaux. L'agglomération lyonnaise figure au 4^{ème} rang, avec un parc (4 M de m²) à peu près équivalent à celui de Barcelone (4, 5 M de m²). Les villes allemandes se détachent, notamment Munich avec un parc de plus de 15 M de m².

Au final, l'analyse fait apparaître une césure entre un groupe de villes disposant d'un parc significatif dont le seuil se situe aux alentours de 4 M de m² et les villes disposant d'un parc plus faible (Manchester, Glasgow).

Au niveau français, le parc lyonnais représente près de deux fois celui de Marseille et est plus important que celui de Lille.

Comparaisons entre les tailles des marchés
(milliers de m² en 2001)



Source Jones Lang LaSalle

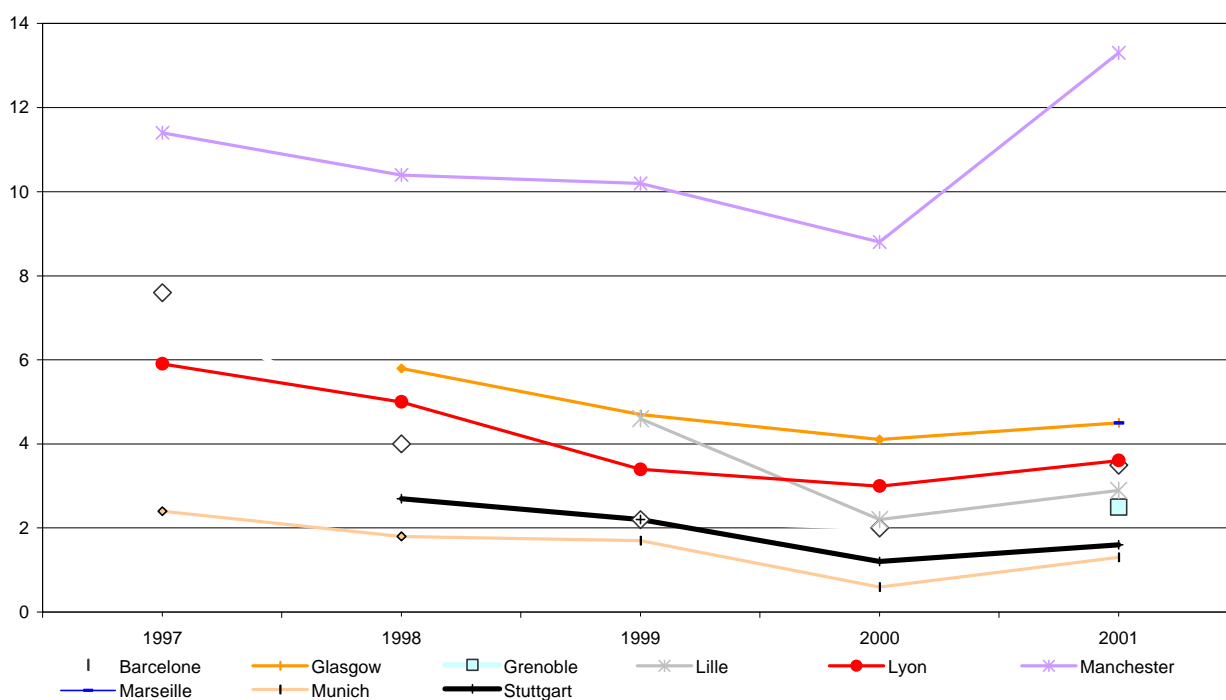
Pour mémoire, la taille du parc immobilier de bureaux francilien est d'environ 45 millions de m².

3.2. La vacance et l'offre future

L'analyse de la vacance¹ montre des marchés en majorité tendus, peu liquides² pour les utilisateurs avec des taux inférieurs à 5%. Les villes allemandes se distinguent avec des taux de vacance inférieurs à 2%. L'agglomération lyonnaise se situe dans une position moyenne avec un taux de 3,6%. Dans ce paysage, Manchester et Turin font exception avec des taux de vacance élevés, supérieur à 10.

L'année 2000 marque une augmentation de la vacance dans toutes les villes, plus forte sur Manchester et Barcelone que dans les autres villes. Néanmoins, en quatre années, Barcelone a réduit de plus de 4 points la vacance.

Taux de vacance



¹ Le taux de vacance est le rapport entre les surfaces immédiatement disponibles et le total du parc.

² La liquidité du marché indique : pour les utilisateurs, la plus ou moins grande disponibilité de locaux ; pour les investisseurs, la possibilité de revendre rapidement et sans perte leur patrimoine. Cet indicateur réfère à la taille du parc et à la fluidité des échanges sur le marché.

- Ce niveau de vacance s'accompagne d'une offre future plus ou moins modérée selon les villes³ :

| | Surface projetée | Evolution du parc |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| • Munich | 1 000 000 m ² | 6,5 % du parc |
| • Stuttgart | 610 000 m ² | 10 % du parc |
| • Barcelone | 400 000 m ² | 10 % du parc |
| • Lyon | 240 000 m ² | 5 % du parc |

Turin, Manchester, Glasgow, Lille Grenoble et Marseille : non-connu.

Deux groupes de villes ressortent :

- Barcelone et Stuttgart ont une offre future qui représente 10% du parc, soit plus d'un an de commercialisation à Barcelone et pas loin de 3 à Stuttgart ;
- Munich et Lyon ont une offre plus modérée, en phase avec les rythmes de commercialisation constatés.

Pour mémoire, en 2001, concernant la vacance et l'offre future sur les marchés parisiens et londoniens (2001-2005 en % du stock 2000):

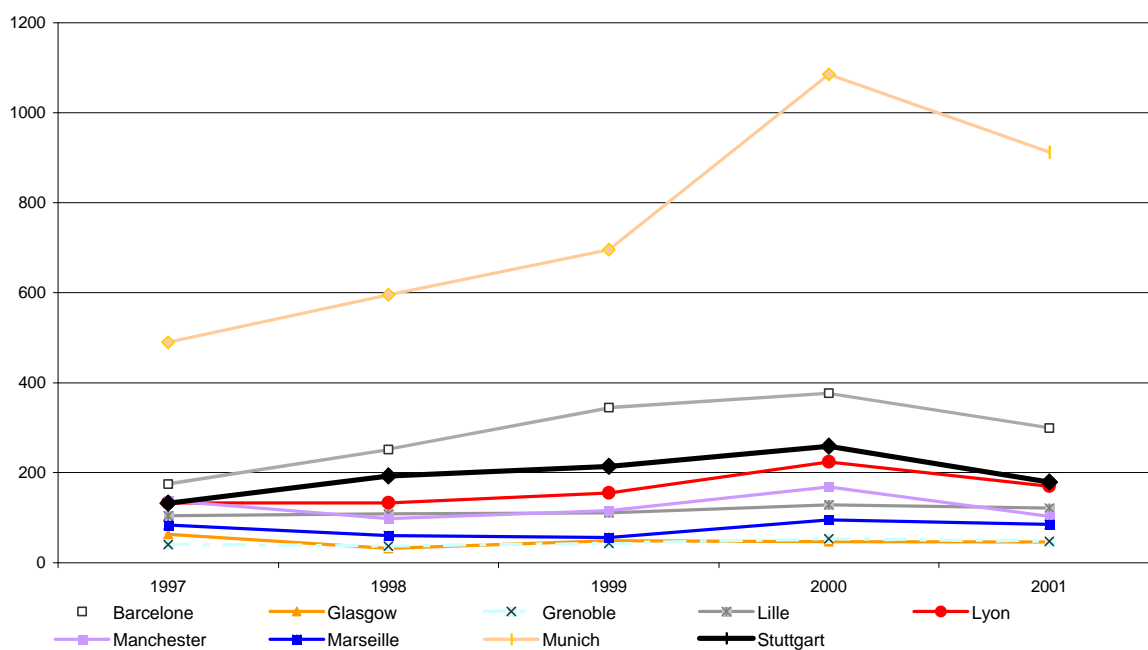
- *Paris : 2,6% et 2%*
- *Londres : 2,9% et 2%.*

Source : CDC Ixis Immo

³ Projets connus et certains sur les deux années à venir

3.3. La commercialisation

Evolution des transactions



Source : Jones Lang LaSalle

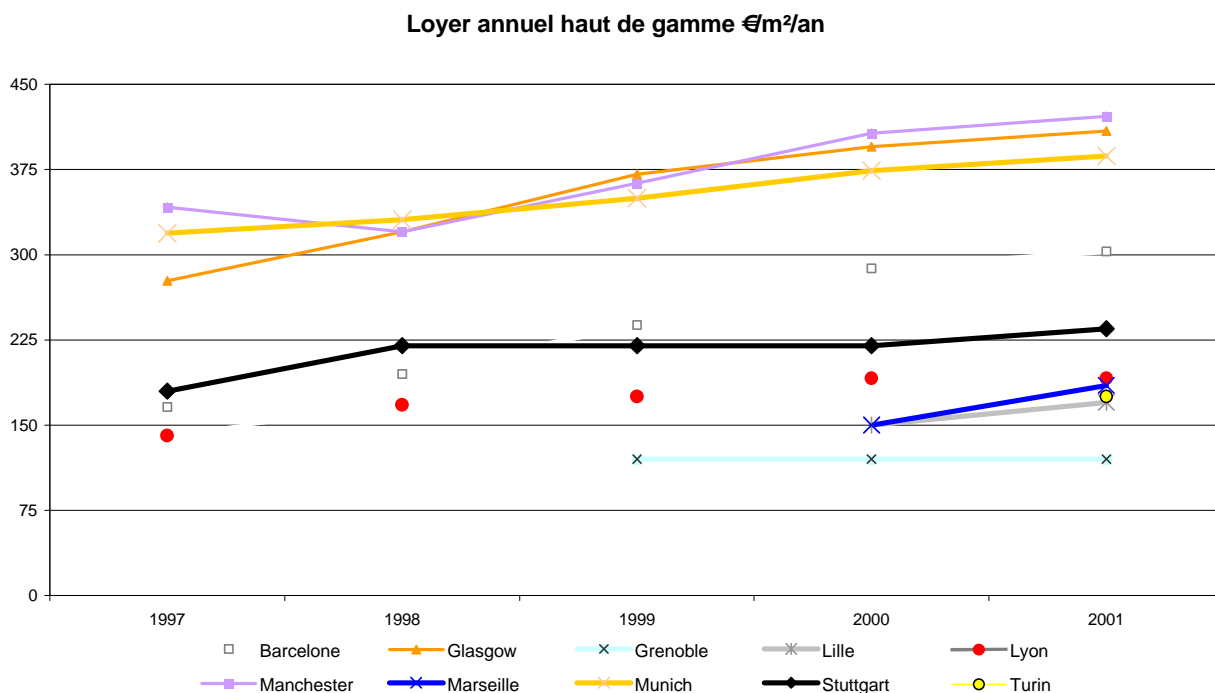
La tendance sur 5 ans fait ressortir plusieurs groupes de villes :

- les villes très dynamiques qui ont connu des progressions très fortes et ont atteint un seuil élevé en termes de transactions : Munich (près de 1M de m²/an pendant deux ans, une croissance de 86 % en 5 ans des transactions) et Barcelone (plus de 300 000 m²/an pendant deux ans, une progression de 71% sur cinq ans) ;
- les villes modérément actives qui se caractérisent par une progression continue des transactions (mais à un rythme plus modéré) et par des volumes plus faibles. Ce sont pour l'essentiel des villes françaises, Lyon se distinguant par un volume de transactions de près de 200 000 m²/an au cours des deux dernières années, soit près du double des autres agglomérations françaises millionnaires (Lille et Marseille) ;
- les villes en repli ou stagnantes : avec des volumes faibles pour Glasgow (50 000 m²) et Manchester (116 000 m²)
- Stuttgart représente un cas à part. En partant d'un niveau à peu près équivalent à celui de Lyon, les transactions ont connu une progression très importante entre 1997 et 2000, à un rythme légèrement inférieur à celui de Barcelone. Le repli enregistré en 2001 (- 80 000 m²) fait redescendre le niveau des transactions en 2001 au niveau de celui de l'agglomération lyonnaise (179 000 m² pour Stuttgart contre 170 000 m² pour Lyon)

De manière générale, les transactions sont en baisse en 2001, l'année 2000 ayant été exceptionnel pour l'ensemble du marché.

Pour mémoire, les commercialisations se montent, en région francilienne à 2 millions de m² en moyenne sur ces 3 dernières années

3.4. Les loyers pour les immeubles haut de gamme



Source Jones Lang LaSalle

Les tendances sur 5 ans font apparaître deux catégories de villes :

- Les villes aux loyers élevés, supérieurs à 200 € du m² : Barcelone, Munich, Stuttgart, Glasgow, Manchester, les villes britanniques étant les plus chères, ce qui peut s'expliquer pour des raisons tenant à la taille très étroite des marchés. Les villes françaises et Turin sont en dessous des 200 €, Lyon étant tout de même proche de cette valeur (191 €) ;
- Les villes enregistrant de fortes progressions de loyers : Barcelone (+82%), Glasgow (+47%), Lyon (+35%) Stuttgart (+ 30%), les autres villes ayant des progressions inférieures.

Les villes françaises ont des loyers légèrement inférieurs à Lyon (170 € pour Lille, 185 € pour Marseille) malgré des tailles de marché beaucoup moins importantes.

Pour mémoire, les loyers haut de gamme des marchés londoniens et parisiens :

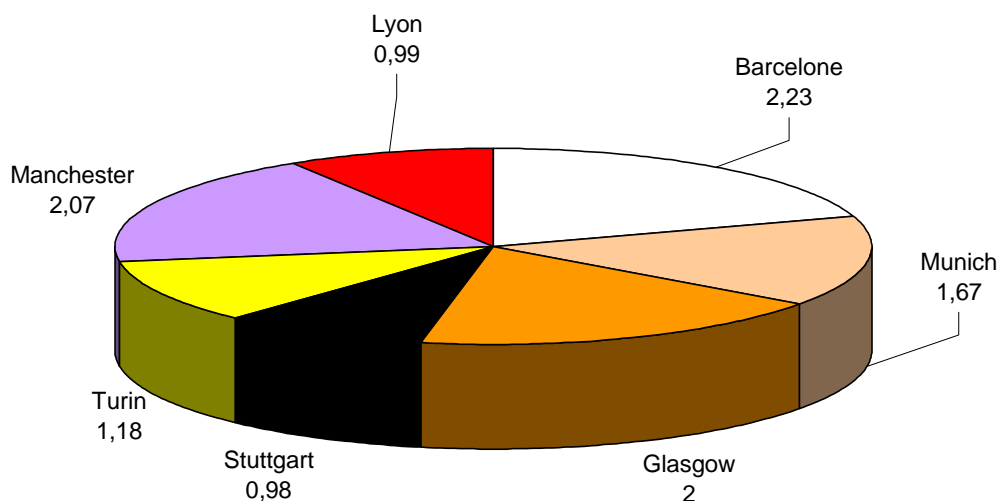
- Londres : 1 480 € du m²

- Paris : 762 € du m²

3.5. L'évolution des loyers au regard des salaires

En rapportant le loyer mensuel haut de gamme au m² au salaire horaire moyen dans l'industrie et les services dans chaque pays (source Eurostat), on cherche à identifier les villes où il existe un potentiel de progression des loyers.

Loyer mensuel haut de gamme au m² rapporté au salaire horaire moyen



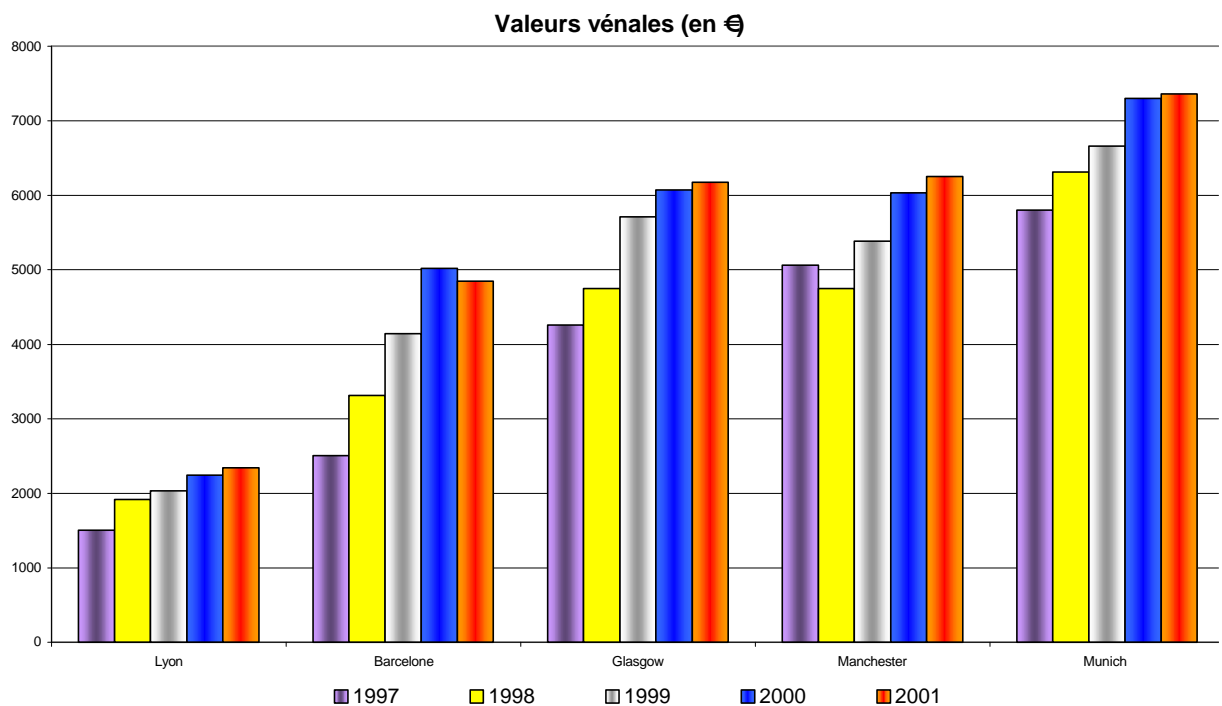
Source Eurostat - Jones Lang LaSalle

On identifie ainsi :

- des villes chères pour les utilisateurs : Barcelone, Manchester, Glasgow et, dans une moindre mesure, Munich, les explications peuvent tenir soit à une faiblesse des salaires (exemple l'Espagne), soit au niveau des loyers,
- des villes pour lesquelles le ratio faible, inférieur à 1 souligne que les loyers ne sont pas déconnectés des salaires et qu'il existe en théorie une marge de progression, c'est le cas pour Stuttgart, Lyon, Turin.

3.6. Les prix pour les immeubles haut de gamme

Les données ne sont disponibles que pour les 5 villes suivantes :



Tout comme pour les loyers, le rapport est de 1 à 3 entre Lyon et les agglomérations les plus chères. On distingue clairement trois situations :

- Les métropoles chères, Munich (plus de 7 000 €/m²), Manchester et Glasgow (chacune 6 100 €/m²) qui connaissent des progressions modérées ;

- Barcelone, dont les valeurs vénales explosent (+93%) et se rapprochent des précédentes (près de 5000 €) ;
- Lyon, avec des valeurs beaucoup moins élevées (2345 €) mais avec une forte progression (+ 55% en 5 ans) qui s'est poursuivie en 2001, contrairement à Barcelone.

Les autres métropoles françaises du panel ont des prix de vente au m² inférieurs de plus de 20% pour Lille et Marseille (1829 €) et de 44% pour Grenoble (1296 €) selon l'étude Insignia Bourdais sur le marché de l'immobilier d'entreprises dans les métropoles régionales.

3.7. En synthèse

Le marché immobilier lyonnais apparaît au 4^{ème} rang des métropoles du panel, si l'on se réfère à des indicateurs liés à la taille du parc ou encore à la commercialisation, devant Manchester, Turin, Glasgow. Rappelons ici qu'en matière de PIB, l'agglomération lyonnaise ne figure qu'au 6ème rang. Le PIB des agglomérations étant un indicateur très imparfait, le marché lyonnais de l'immobilier de bureaux est sans doute plus représentatif du poids réel économique de Lyon.

Seconde caractéristique majeure, le marché lyonnais paraît « sain » : la vacance est faible, l'offre future modérée en phase avec la commercialisation. Les prix (loyers et prix de vente) sont très compétitifs pour les entreprises notamment. De ce point de vue, le potentiel de progression des loyers est à apprécier plus finement, notamment au regard des autres métropoles européennes.

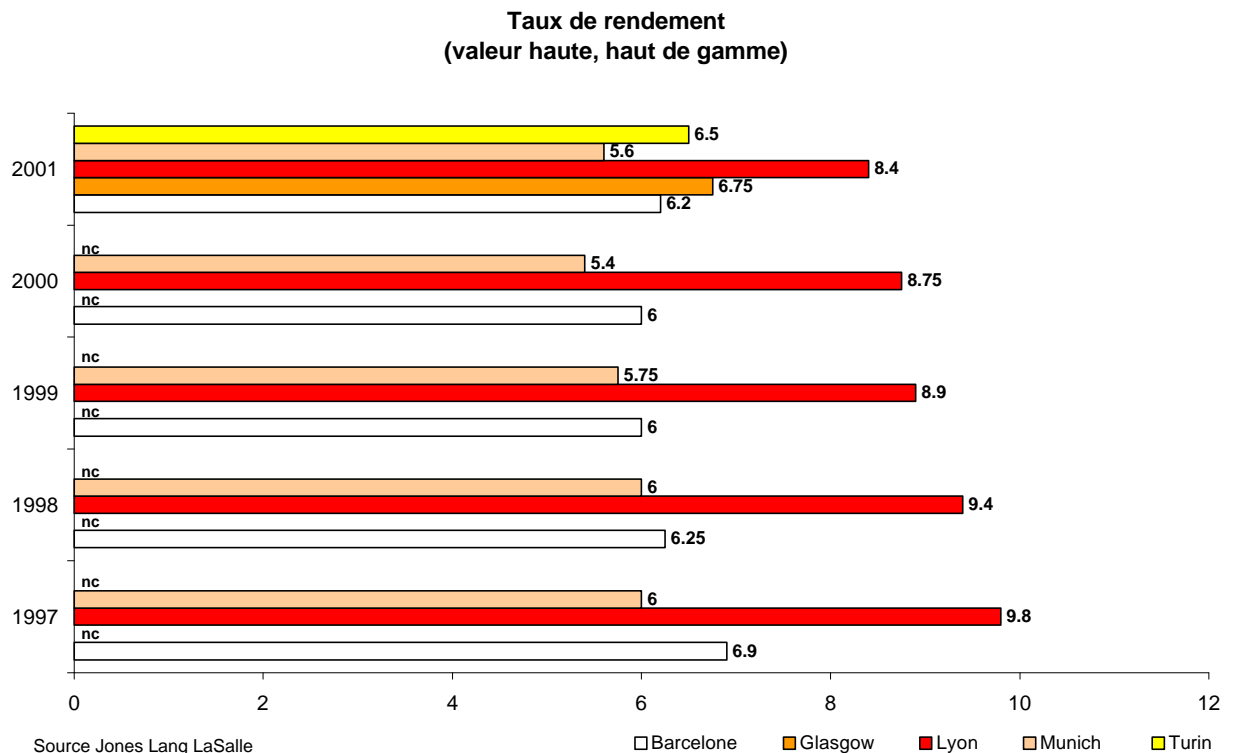
Troisième caractéristique du marché, une progression continue des variables prix, commercialisation et loyers, à un rythme plus modéré que les autres métropoles européennes. En 1997, les marchés de Barcelone, Stuttgart et Lyon sont assez similaires, notamment sur le plan de la commercialisation et des prix. En 5 ans, l'écart s'est accentué entre les marchés mais Lyon a continué sa progression et le marché apparaît plus sain et moins risqué que celui des deux autres villes.

Enfin, il est difficile, compte tenu des données disponibles, d'identifier le poids des quartiers d'affaires dans chaque métropole. Pour celles dont on dispose de quelques données (Lyon, Munich, Stuttgart, Barcelone), les caractéristiques sont très similaires : une vacance très faible, une part se situant entre 20 et 30% de la commercialisation. Pour Stuttgart, le quartier d'affaires représente 50% des surfaces prévues à la construction.

4. Le marché de l'investissement dans les différentes métropoles

4.1. Les taux de rendement⁴ (valeur haute haut de gamme, zone centrale)

L'analyse porte sur 5 métropoles



Conséquence logique des différences de prix, les taux de rendement haut de gamme sur l'agglomération lyonnaise sont supérieurs à ceux des autres métropoles : l'écart est de près de 3 points avec Munich, de plus de deux points avec Barcelone.

L'écart se réduit : en 1997, il était de plus de 3 points avec Barcelone et de près de quatre avec Munich.

⁴ Taux de rendement brut : Rapport entre le loyer et la valeur d'acquisition, il est calculé sur les immeubles de haut de gamme.

4.2. Les investissements

Les données sont ici très hétérogènes selon les métropoles et les pays. Elles peuvent faire apparaître des différences significatives selon les sources.

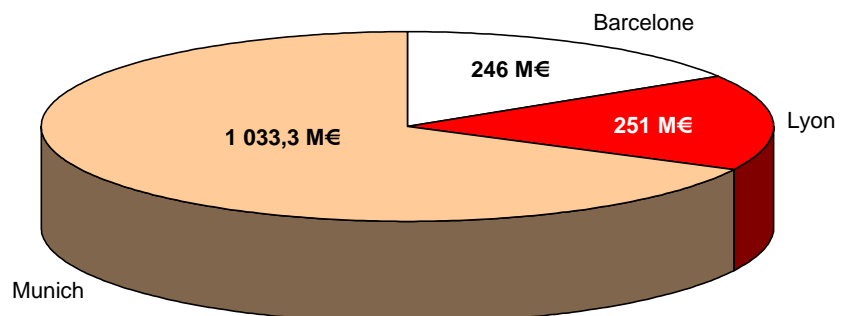
On présentera successivement les données issues de Jones Lang LaSalle puis celles d'Insignia Bourdais au niveau national.

Pour mémoire, le montant des investissements en bureaux sur les marchés parisiens et londoniens en 2000 :

- Paris : 7 200 M€
 - Londres : 13 300 M€
- Source : CDC Ixis Immo

4.2.1. L'INVESTISSEMENT DANS LES METROPOLES EUROPEENNES

Investissement en immobilier de bureau / Moyenne sur 3 ans en M€



Source Jones Lang LaSalle

Les données sont issues des agences européennes de J.L.L. Elles sont fondées sur la connaissance du marché qu'ont les experts de Jones Lang LaSalle (activité du cabinet et estimations de l'activité du marché).

Elles portent sur l'ensemble des investissements réalisés dans l'acquisition d'immeubles de bureaux par des investisseurs dans une fin de location ou de revente. Ceci exclut les acquisitions réalisées par des entreprises pour leur compte dans un but d'occupation des locaux. Ces données sont très difficiles à obtenir : l'attention des investisseurs et des professionnels est en effet très concentré sur les principales places européennes (Paris, Londres) qui captent l'essentiel des flux.

Munich apparaît comme le marché le plus actif avec une forte progression des investissements au cours de ces deux dernières années. Le marché paraît dominé par des investisseurs nationaux avec des opérations d'acquisition de très grande ampleur : 150 M€ ce qui est comparable au marché parisien.

Barcelone et Lyon ont des niveaux d'activité équivalents : mais le marché barcelonais se caractérise par un faible nombre d'opérations de taille importante, 80 M€ pour la plus importante. Les opérations sont plus nombreuses sur le marché lyonnais avec une taille plus réduite (30 M€). Il est tiré par des opérations d'externalisation de grandes entreprises d'EDF et de France Télécom et par la mise sur le marché d'immeubles sur le quartier de la Part-Dieu (20% des investissements) et sur sa zone d'attraction proche (Part Dieu, 6^{ème} et Villeurbanne = 50% des investissements).

Manchester a connu une forte progression en 2001, essentiellement due à une importante opération de cession de plusieurs bâtiments occupés.

On ne dispose pas de données sur Stuttgart et Turin :

- Sur Stuttgart, l'activité d'investissement est limitée à quelques opérations compte tenu du faible niveau d'offre. Elle devrait repartir avec les projets en cours ;
- Sur Turin, le marché est très faible, limité à quelques opérations de cession d'immeubles occupés. L'économie turinoise apparaît comme très dépendante de Fiat et comme n'offrant pas de perspectives de développement tertiaire.

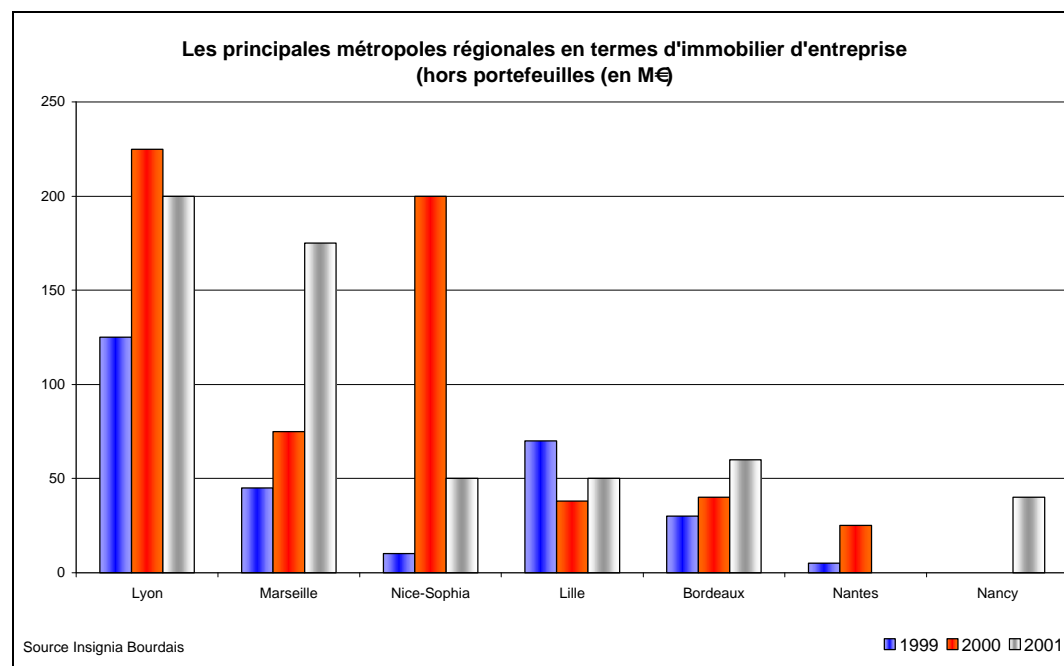
L'une des singularités de Lyon, vis-à-vis de ces métropoles, réside dans la très forte activité des investisseurs étrangers. En 2001, les $\frac{3}{4}$ des investissements dans l'immobilier d'entreprises sur Lyon auraient été effectués par des investisseurs américains et allemands selon Jones Lang LaSalle.

Cette présence est liée à des facteurs conjoncturels, liés à la masse des capitaux à placer et à l'attractivité des placements immobiliers, mais elle reflète aussi la qualité et l'attractivité du site lyonnais dans les choix d'allocations opérés par ces investisseurs.

Sur les villes allemandes, les investisseurs étrangers ne représenteraient que 20% du marché (Munich). Cette proportion est à peu près la même sur Barcelone, avec une forte présence des investisseurs allemands.

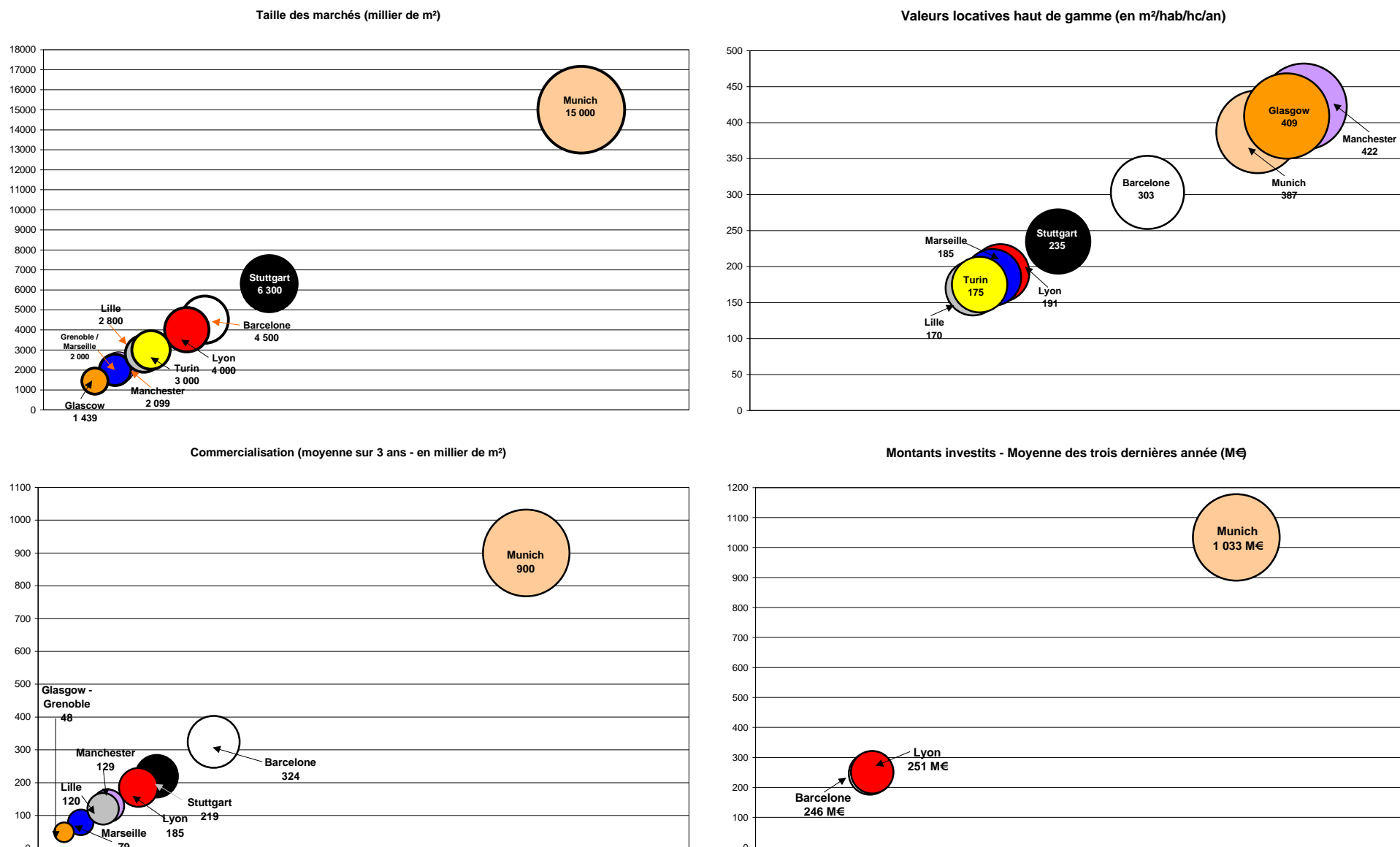
Vis-à-vis des autres métropoles françaises, Lyon apparaît comme le second site d'investissement en France, largement devant des villes comme Marseille ou Lille.

4.2.2. LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DANS LES METROPOLES REGIONALES FRANÇAISES



Les données fournies par Insignia Bourdais portent sur l'ensemble des produits d'immobilier d'entreprises mais le bureau représente 70% des engagements. Sur trois ans, l'agglomération lyonnaise concentre une part importante des investissements en région. On note le décollage de Marseille autour de l'opération Euroméditerranée notamment et de sa périphérie (Aix). Les autres agglomérations restent à un niveau inférieur.

5. Synthèse : analyse multicritères



En synthèse, le marché de l'immobilier lyonnais de bureaux se situe :

- Au 4^{ème} rang en ce qui concerne les variables locatives (commercialisation, offre)
- Au second rang en terme d'investissements, à égalité avec l'agglomération de Barcelone.

Ce classement vient pondérer celui opéré sur les PIB, qui place l'agglomération au 6^{ème} rang. D'autres facteurs viennent en appui de ces affirmations : la forte présence d'investisseurs étrangers, la progression des valeurs et leur faible volatilité, l'adéquation entre offre transaction.... Le marché lyonnais se comporte comme une « obligation » là où d'autres sont des « actions ».

L'attractivité des marchés pour les investisseurs peut s'évaluer au regard du couple rendement/risque, ce qui suppose que les marchés réunissent des qualités

- de performance : rendement et progression des valeurs locatives et vénales, adéquation entre le rythme de commercialisation et l'offre programmée ;
- de liquidité tenant à la taille du marché pour à la fois absorber les opérations d'investissement et autoriser des sorties avec plus value.

Sur cette base, on peut distinguer trois types de marché parmi le panel des métropoles européennes retenues :

- des métropoles de rang international, ayant atteint un seuil quant au développement de leur marché de bureau :
 - Munich ;
 - Barcelone.

Les tailles de marché sont importantes, la liquidité, mesurée par la taille du parc ou par les investissements, est bonne et les rendements également.

Munich apparaît comme un marché sain : le taux de vacance est très faible, l'offre future modérée et en phase avec le rythme de commercialisation ou le volume des investissements et les loyers ne paraissent pas déconnectés.

Barcelone a connu un développement particulièrement fort au cours de ces 5 dernières années alors que sur certains indicateurs la situation en 1997 était assez semblable, à l'agglomération lyonnaise (taux de vacance, commercialisation, loyers). Mais la progression a été forte et le marché barcelonais semble avoir atteint un autre stade de développement. Toutefois, il paraît présenter un risque plus important compte tenu de la volatilité constatée par le passé des loyers et du risque de sur offre. Barcelone aura-t-il un comportement « d'action » ?

- des métropoles, dont le marché immobilier est en phase de développement, avec des dynamiques toutefois différenciées :
 - Lyon, dont le marché est en phase de croissance sur à peu près tous les indicateurs retenus mais avec des différentiels importants par rapport aux autres marchés européens sur le plan des valeurs locatives ou vénales. Le marché lyonnais paraît compétitif pour les utilisateurs ainsi que pour les investisseurs si l'on en juge au regard des montants investis ces deux dernières années. La liquidité du marché est bonne comparée aux autres métropoles (hors Munich).
 - Stuttgart, dont le marché a connu une forte progression mais avec un repli important en 2001. L'agglomération dispose cependant d'un potentiel de progression lié au dynamisme de l'économie locale et au niveau des loyers, mais les risques de sur-offre ne sont pas loin ;
 - Glasgow et Manchester sont des marchés « paradoxaux ». Leur taille (et donc leur liquidité) est étroite : le parc et les commercialisations sont faibles et les indicateurs inférieurs à ceux de l'agglomération lyonnaise. Mais leur « performance » en terme de rendement ou de valeur est très élevée sur le haut de gamme. Ceci semble indiquer l'existence de deux marchés cloisonnés, de qualité élevée sur lequel des investisseurs se positionnent, et un de seconde main de qualité médiocre, marqué par une vacance importante. Compte tenu de cette structure et d'un potentiel de progression qui paraît faible, le risque semble ici plus élevé que sur des marchés plus sains.
 - A bien des égards, Turin offre une situation similaire : les informations disponibles sont très faibles mais montrent une vacance élevée et des investisseurs ne pouvant se positionner que sur des immeubles occupés. L'importance du stock de seconde main et sa qualité très hétérogène semble constituer ici un réel frein à l'investissement, renforcé par l'image "Fiat" de l'agglomération.
- des métropoles de "rang secondaire », Marseille, Lille, Grenoble, les deux premières ayant enregistré des progressions significatives mais restant encore assez loin de la taille et des performances du marché lyonnais.

A ce stade, il est par contre plus difficile d'évaluer les marchés aux regards des autres critères de métropolisation :

- le profil des investisseurs n'est pas connu pour toutes les métropoles. A Lyon, les investisseurs étrangers sont présents de façon importante depuis plusieurs années.
- le profil des occupants n'est pas non plus connu. La capacité décisionnelle et les fonctions métropolitaines de l'agglomération lyonnaise font débat : elles sont élevées par rapport aux autres métropoles françaises mais il est difficile de comparer le marché lyonnais avec les marchés des autres métropoles européennes sur les profils d'utilisateurs. Le marché lyonnais est-il en capacité d'attirer des utilisateurs internationaux ?

-
- L'existence de quartiers d'affaires est un autre critère important en terme d'image : la Part Dieu à Lyon réunit des qualités tenant à la concentration de l'offre, aux volumes des transactions, etc... ;
 - La qualité des produits pour lesquels on ne dispose pas de véritable échelle de notation selon les métropoles.

Au final, si les indicateurs quantitatifs permettent d'évaluer plus ou moins bien l'attractivité des marchés, ils ne permettent pas réellement d'apporter un éclairage sur les dynamiques en œuvre. Il semble nécessaire de les compléter avec d'autres critères (profils d'occupation...).

6. Annexes

- Les tailles des marchés

| | Parc de bureaux en milliers de m ² |
|------------|--|
| Glasgow | 1439 |
| Grenoble | 2000 |
| Marseille | 2000 |
| Manchester | 2099 |
| Lille | 2800 |
| Turin | 3000 |
| Lyon | 4000 |
| Barcelone | 4491 |
| Stuttgart | 6300 |
| Munich | 15520 |
| Genève | NC |

- Loyers annuels haut de gamme

| Loyer annuel haut de gamme (€/ m ²) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|--|------|------|------|------|------|
| Barcelone | 166 | 195 | 238 | 288 | 303 |
| Glasgow | 277 | 320 | 371 | 395 | 409 |
| Grenoble | | | 120 | 120 | 120 |
| Lille | | | | 150 | 170 |
| Lyon | 141 | 168 | 175 | 191 | 191 |
| Manchester | 342 | 320 | 363 | 407 | 422 |
| Marseille | | | | 150 | 185 |
| Munich | 319 | 331 | 350 | 374 | 387 |
| Stuttgart | 180 | 220 | 220 | 220 | 235 |
| Turin | | | | | 175 |
| Genève | | | | | |

- Taux de vacance

| Taux de vacance | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Barcelone | 7,6 | 4 | 2,2 | 2 | 3,5 |
| Genève | - | - | - | - | - |
| Glasgow | | 5,8 | 4,7 | 4,1 | 4,5 |
| Grenoble | | | | | 2,5 |
| Lille | | | 4,6 | 2,2 | 2,9 |
| Lyon | 5,9 | 5 | 3,4 | 3 | 3,6 |
| Manchester | 11,4 | 10,4 | 10,2 | 8,8 | 13,3 |
| Marseille | | | | | 4,5 |
| Munich | 2,4 | 1,8 | 1,7 | 0,6 | 1,3 |
| Stuttgart | | 2,7 | 2,2 | 1,2 | 1,6 |
| Turin | - | - | - | - | - |

- La commercialisation

| Volume de transaction (milliers de m ²) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|---|------|------|------|------|------|
| Barcelone | 175 | 252 | 345 | 377 | 300 |
| Glasgow | 63 | 32 | 49 | 47 | 46 |
| Grenoble | 40 | 37 | 43 | 53 | 48 |
| Lille | 105 | 108 | 111 | 129 | 121 |
| Lyon | 133 | 133 | 155 | 224 | 170 |
| Manchester | 138 | 98 | 116 | 168 | 103 |
| Marseille | 84 | 61 | 56 | 96 | 122 |
| Munich | 490 | 595 | 696 | 1085 | 912 |
| Stuttgart | 132 | 193 | 214 | 259 | 179 |
| Turin | | | | | |

- Les valeurs vénales

| Valeurs vénales (en €) | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|------------------------|------|------|------|------|------|
| Lyon | 1504 | 1917 | 2033 | 2242 | 2345 |
| Barcelone | 2502 | 3312 | 4139 | 5017 | 4846 |
| Glasgow | 4259 | 4744 | 5715 | 6071 | 6171 |
| Manchester | 5065 | 4744 | 5384 | 6034 | 6250 |
| Munich | 5801 | 6311 | 6661 | 7303 | 7363 |
| Marseille | | | | | 1829 |
| Grenoble | | | | | 1296 |

| Evolution de la valeur vénale (en €) | 1997-1998 | 1998-1999 | 1999-2000 | 2000-2001 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Barcelone | 24% | 20% | 18% | -4% |
| Glasgow | 10% | 17% | 6% | 2% |
| Lyon | 22% | 6% | 9% | 4% |
| Manchester | -7% | 12% | 11% | 3% |
| Munich | 8% | 5% | 9% | 1% |

- L'investissement

| Investissement (en M €) | 1999 | 2000 | 2001 |
|-------------------------|------|------|------|
| Lyon | 119 | | 335 |
| Barcelone | 142 | 276 | 319 |
| Manchester | | 22 | 109 |
| Munich | 400 | 1200 | 1500 |