INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

Simi 2010

L'immobilier d'entreprise en régions

Parc
Construction
Commercialisation
Valeurs

Avec le soutien de GSE design & build

L'immobilier d'entreprise en régions

Parc
Construction
Commercialisation
Valeurs

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Le pôle immobilier de l'IEIF traite et analyse l'essentiel des informations sur les marchés immobiliers français et européens.

Pour en savoir plus :
Elisabeth Folliard
tél : 01 44 82 63 73

Le pôle immobilier produit pour ses adhérents :

- des études statistiques sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement
- des études approfondies sur les problématiques qui intéressent les professionnels (solvabilité des ménages, démographie…)
- des études documentaires (revue de presse, actualité juridique et fiscale…)
- des ouvrages et revues de référence dans le secteur (*Le marché immobilier français, Réflexions immobilières*)…

La dynamique de la population 6
La dynamique de l'emploi 7

Bureaux

Parc 8
Construction 9
Commercialisation 10
Valeurs 11

Commerces

Parc 12
Construction 13
Commercialisation 13
Valeurs 14

Activités

Parc 16
Construction 16
Commercialisation 17
Valeurs 18

Les régions

Nord-
Pas-de-Calais
Haute-
Normandie
Picardie
Basse-
Normandie
Île-de-
France
Champagne-
Ardenne
Lorraine
Alsace
Bretagne
Pays
de la Loire
Centre
Bourgogne
Franche-
Comté
Poitou-
Charentes
Limousin
Auvergne
Rhône-Alpes
Aquitaine
Midi-
Pyrénées
Languedoc-
Roussillon
Provence-Alpes-
Côte d'Azur
Corse

L'immobilier d'entreprise en régions

Parc d'immobilier d'entreprise en 2009 en millions de m²

	Île-de-France	Régions
Bureaux	51,5	145,0
Rues commerçantes	4,0	13,6
Centres commerciaux	4,8	14,2
Retail parks	4,0	28,1
Entrepôts	22	>10

Sources : CB Richard Ellis, BNP Paribas, Cushman & Wakefield, Parcolog

Mises en chantier du 01/07/2009 au 30/06/2010 en milliers de m²

	Île-de-France	Régions
Bureaux	610,5	2 507,6
Commerces	239,5	3 482,7
Locaux industriels	162,7	3 652,1
Entrepôts	399,8	3 016,4

Source : Sit@del 2

Les 5 foncières qui ont le plus important patrimoine situé en régions :

En valeur

1	**Unibail-Rodamco**	5 881 M€
2	**Klépierre**	4 291 M€
3	**Foncière des Régions**	3 044 M€
4	**Mercialys**	2 191 M€
5	**Altarea-Cogedim**	1 375 M€

En surface

1	**Klépierre**	1 878 571 m²
2	**Gecina**	1 401 671 m²
3	**Mercialys**	660 764 m²
4	**Unibail-Rodamco**	579 289 m²
5	**Icade**	551 969 m²

Source : IEIF

Les 5 SCPI qui ont le plus important patrimoine situé en régions :

En valeur

1	**Notapierre**	380 M€
2	**Immorente**	378 M€
3	**Selectinvest 1**	353 M€
4	**Atlantique Mur Régions**	261 M€
5	**Crédit Mutuel Pierre 1**	223 M€

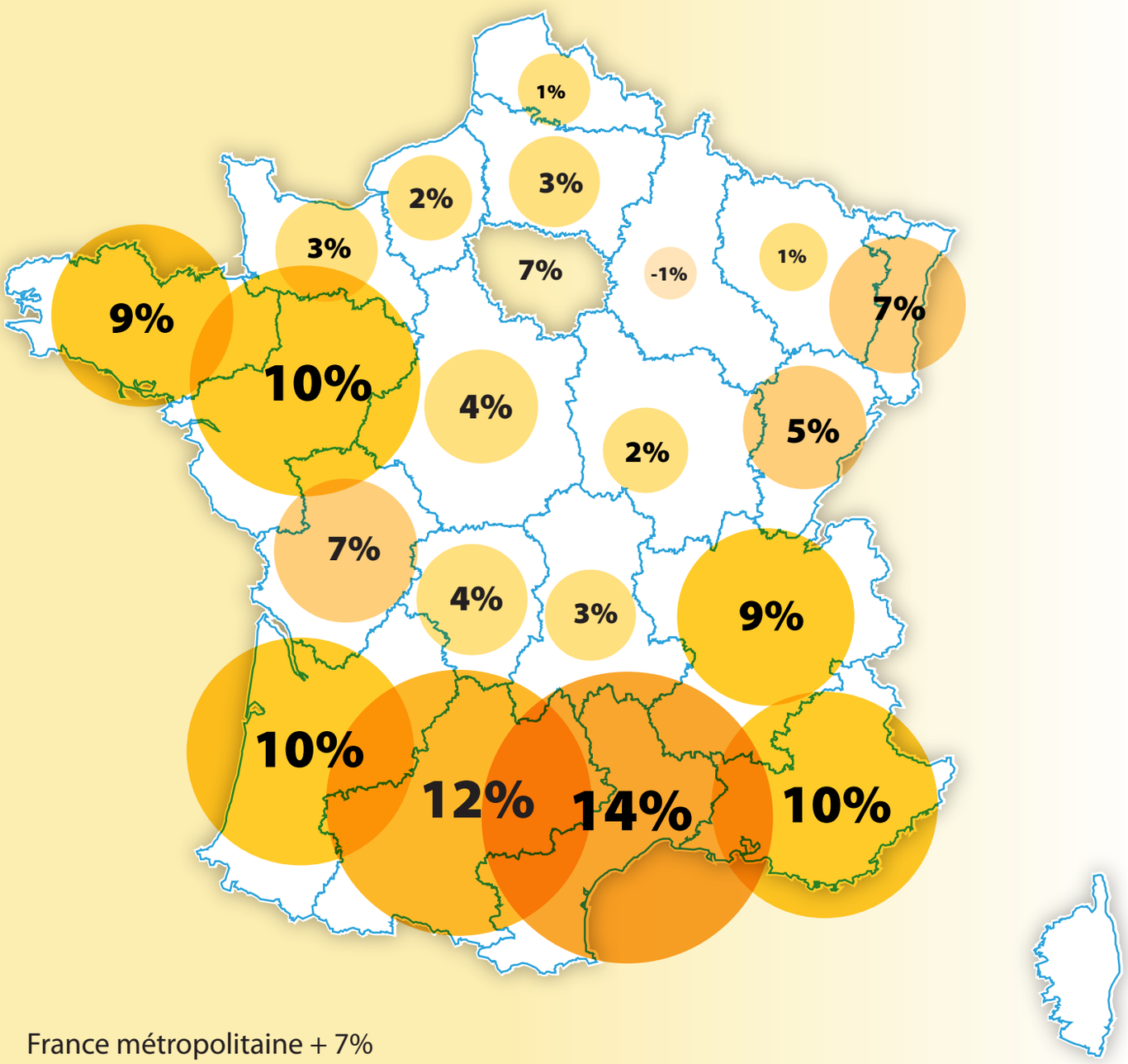
Source : IEIF

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

La dynamique de la population

10 ans : 1999 - 2009

Evolution en %



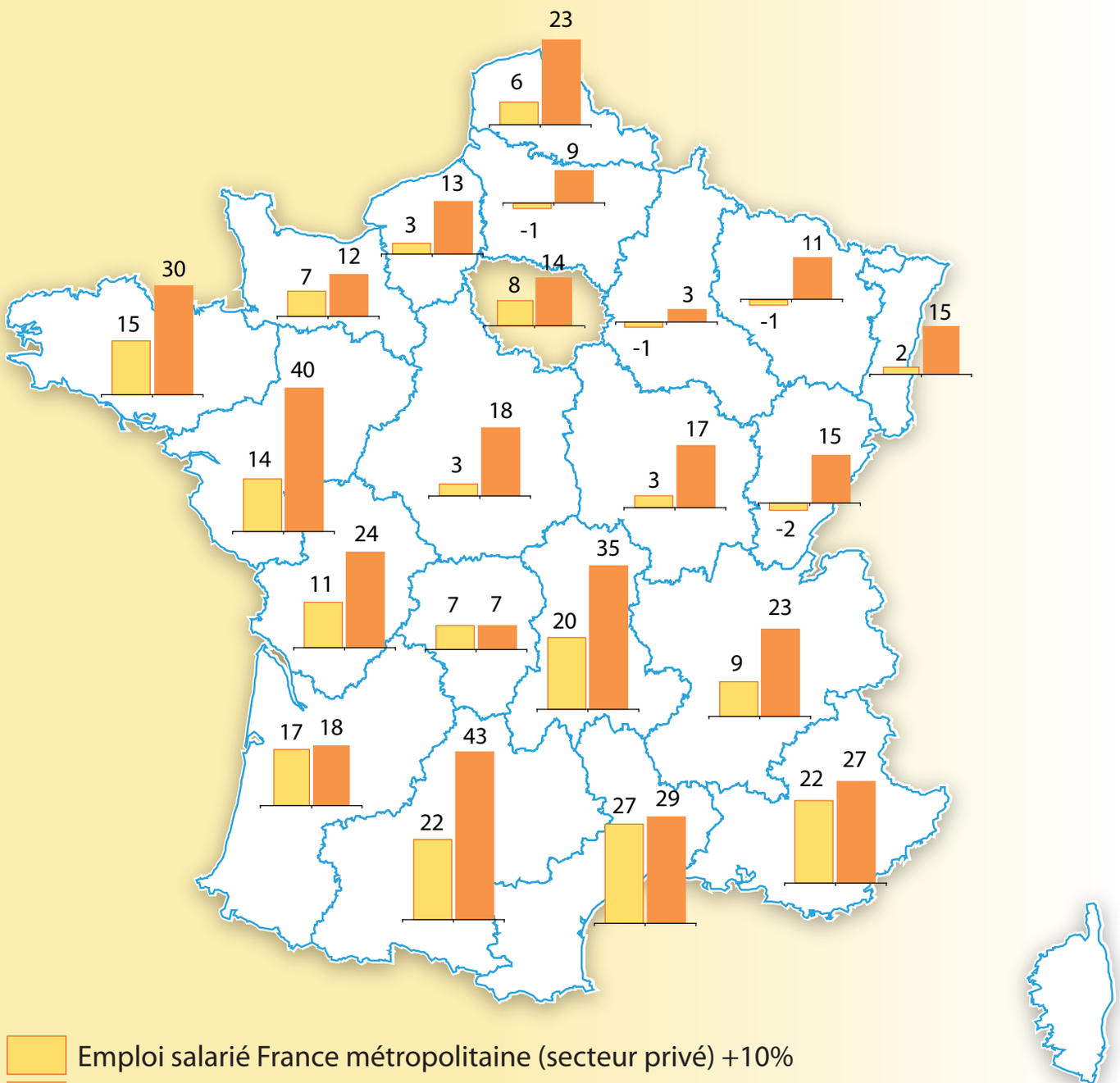
France métropolitaine + 7%

Source : Insee

La dynamique de l'emploi

10 ans : 1999 - 2009

Evolution en %



Emploi salarié France métropolitaine (secteur privé) +10%

Dont emploi de bureaux (secteur privé) + 20%

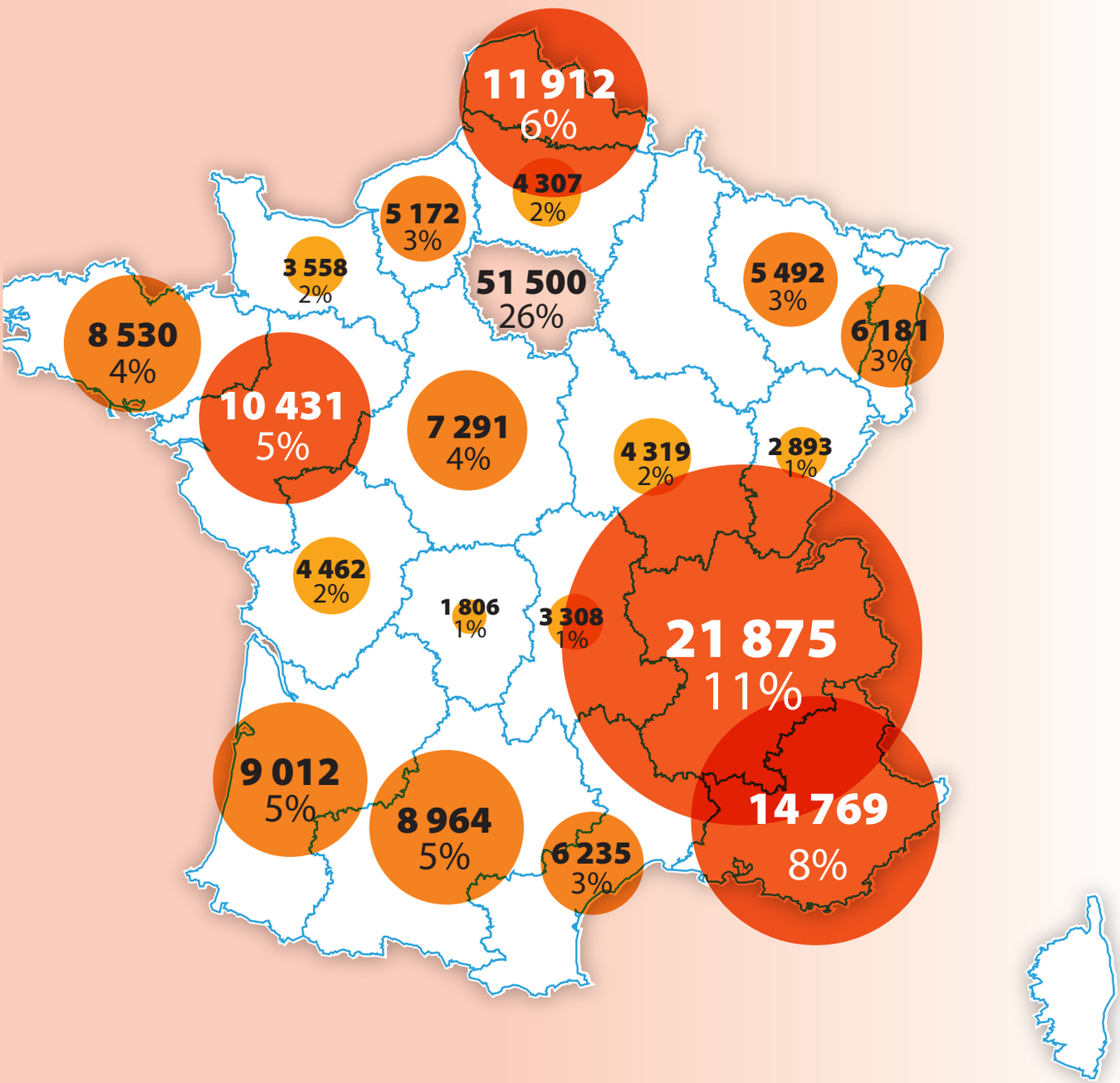
Source : IEIF sur données Pôle Emploi

Bureaux

Parc

Parc de bureaux en 2009

en milliers de m² et en %



Sources : - Ile-de-France : BNP Paribas Real Estate d'après DADS-ORIE
- Régions : estimations CB Richard Ellis

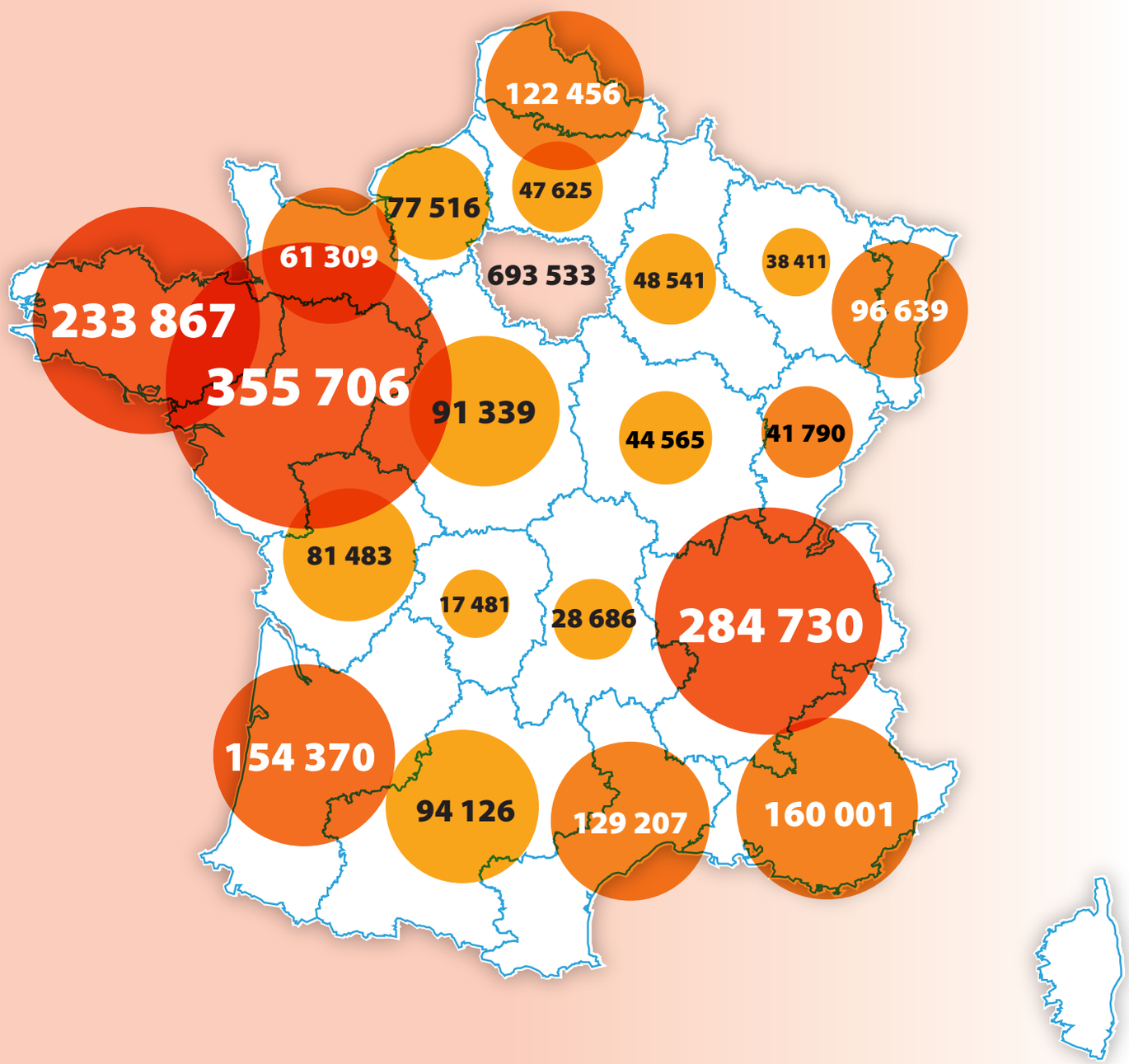
Bureaux

Construction

Mises en chantier de bureaux

du 01/10/2009 au 30/09/2010

en m² - France métropolitaine 2 911 840 m²



Source : SOeS Sit@del 2

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Bureaux

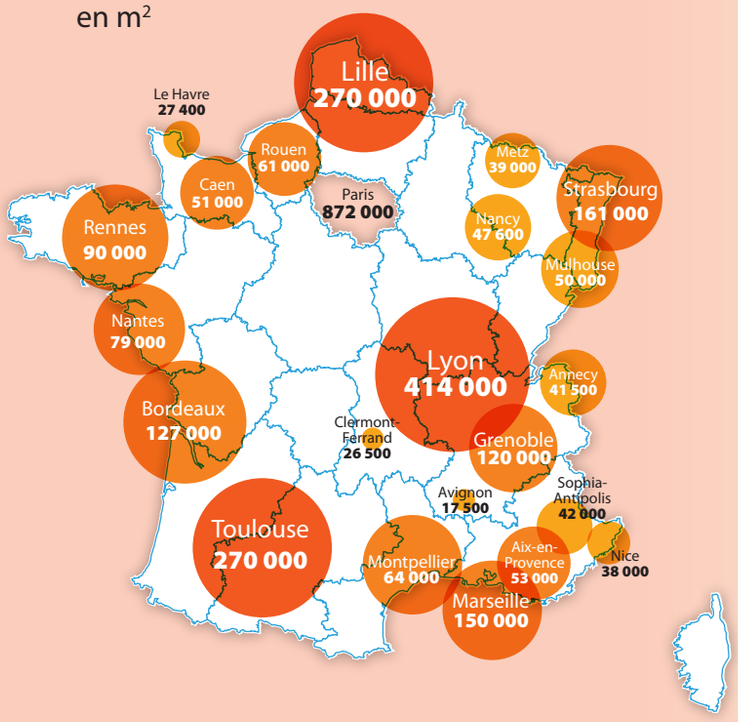
Commercialisation

Offre immédiate

de bureaux par villes

au 30/06/2010

en m²

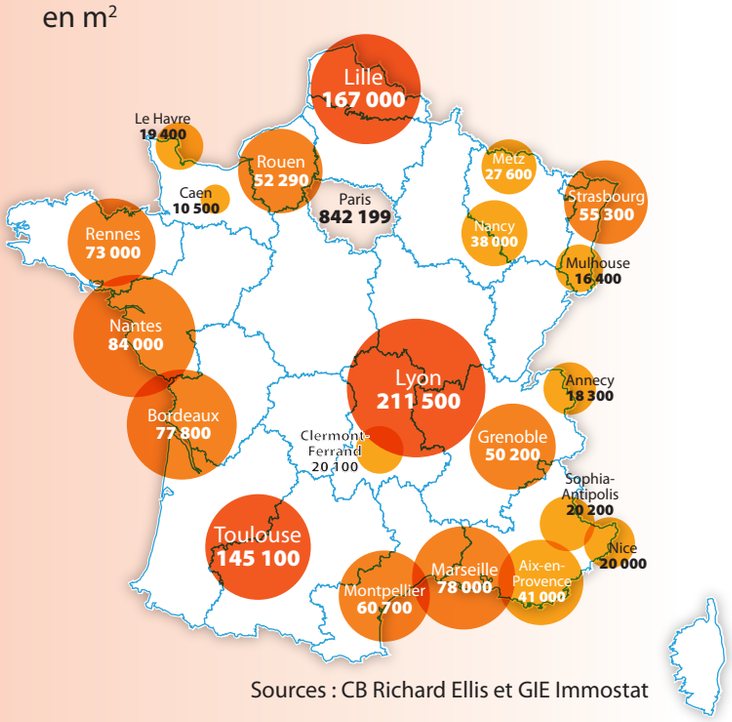


Demande placée

de bureaux par villes

du 01/07/2009 au 30/06/2010

en m²



Sources : CB Richard Ellis et GIE Immostat

Principaux investissements en régions en 2010

Commune	Région	Investisseur	Surface (m²)	Montant (€)
Lyon	Rhône-Alpes	**Invesco Real Estate France**	17 000	**58 500 000**
Marseille	Provence-Alpes-Côte d'Azur	**Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse - CEP PAC**	10 000	**39 000 000**
Nantes	Pays de la Loire	**Foncière Massena (SIIC)**	8 088	**21 200 000**
Montpellier	Languedoc-Roussillon	**Amundi (OPCI)**	9 700	**17 000 000**
Marcq-en-Baroeul	Nord-Pas-de-Calais	**Propriétaire Privé**	8 000	**15 000 000**
Lyon	Rhône-Alpes	**Rohan Investissement**	5 580	**11 500 000**
Metz	Lorraine	**Propriétaire Privé**	6 010	**10 000 000**
Limonest	Rhône-Alpes	**BNP Paribas REIM (SCPI)**	4 315	**9 600 000**
Chasseneuil-du-Poitou	Poitou-Charentes	**GP Invest**	9 700	**8 300 000**

Source : Business Immo

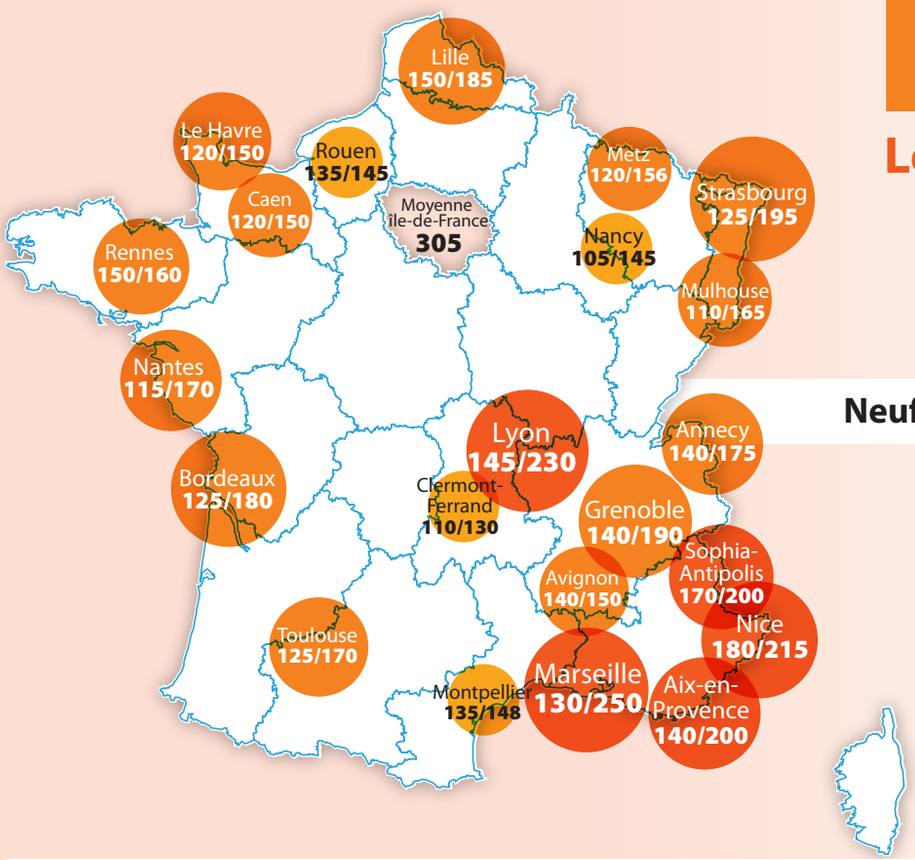
Bureaux

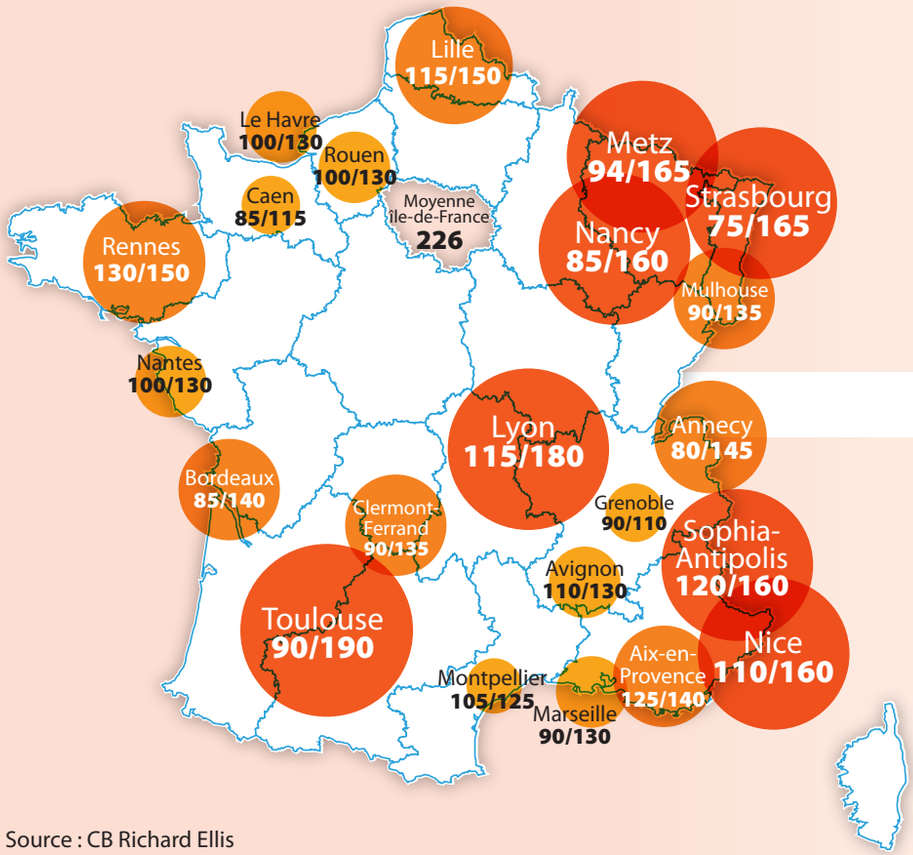
Valeurs

Loyers des bureaux par villes

au 30/06/2010

€ HT HC/m²/an



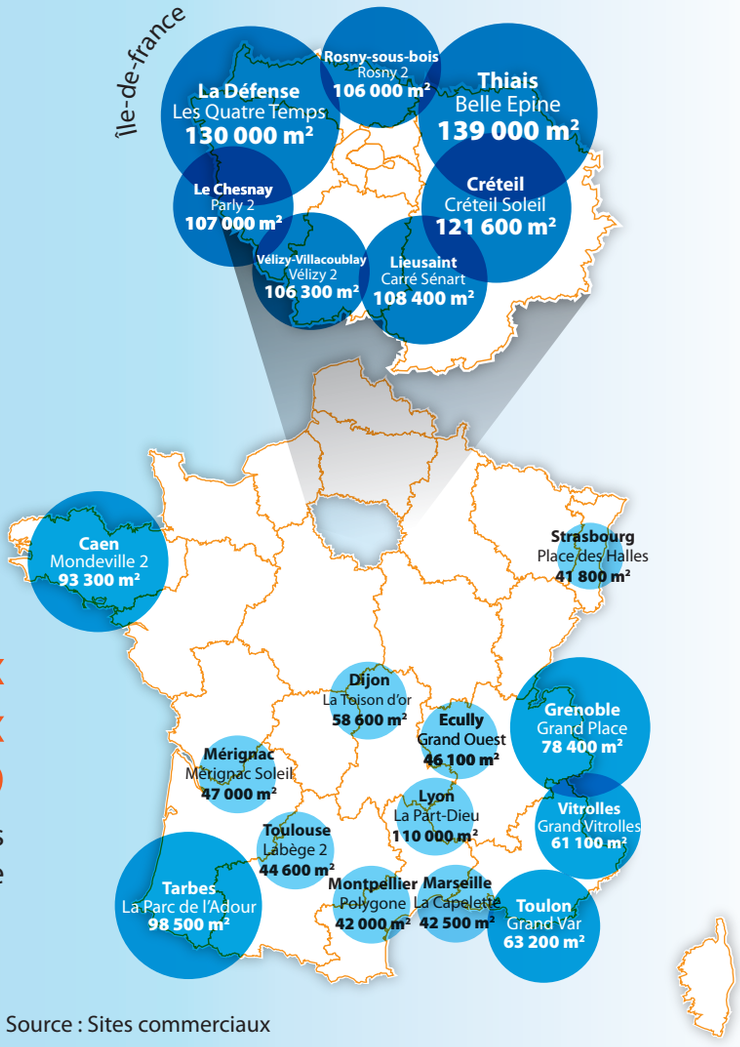


Source : CB Richard Ellis

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Commerces

Parc



Principaux centres commerciaux en 2009

> 40 000 m² en régions
> 100 000 m² en Île-de-France

Source : Sites commerciaux

Parc de l'immobilier de commerce en France

	Nombre de pôles (4)	Nombre de magasins	Surface totale
Rues commerçantes (1)			
Province	209	112 276	13 558 638
Ile-de-France	83	26 139	4 003 729
Total	**292**	**138 415**	**17 562 367**
Centres commerciaux (2)			
Province	731	24 565	14 153 931
Ile-de-France	182	9 352	4 763 378
Total	**913**	**33 917**	**18 917 309**
Retail parks (3)			
Province	889	34 232	28 053 667
Ile-de-France	129	4 819	3 974 206
Total	**1 018**	**39 051**	**32 027 873**

(1) Site comprenant au moins 50 emplacements
(2) Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements
(3) Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements
(4) Regroupement de magasins proches les uns des autres

Source : Cushman & Wakefield

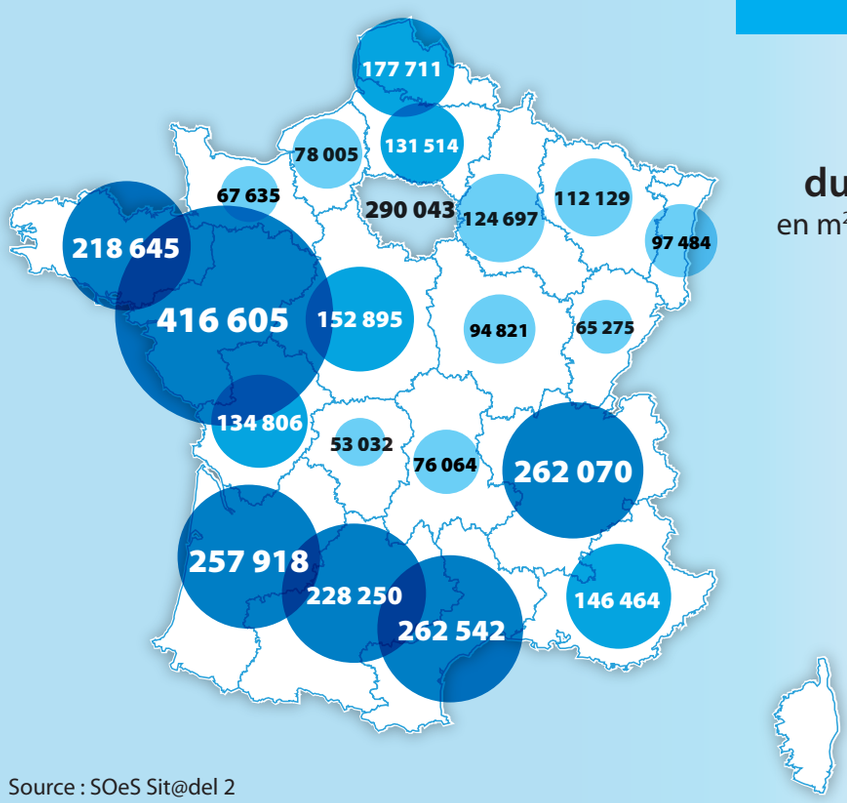
Commerces

Construction

Mises en chantier de commerces

du 01/10/2009 au 30/09/2010

en m² - France métropolitaine 3 394 529 m²



Source : SOeS Sit@del 2

Commercialisation

Principaux investissements en régions en 2010

Commune	Région	Investisseur	Surface (m²)	Montant (€)
Saint-Laurent-du-Var	Provence-Alpes-Côte d'Azur	**Altarea France (SIIC), ABP et Predica**	65 052	**450 000 000**
Limoges	Limousin	**Union Investment Real Estate France**	15 000	**99 000 000**
Grenoble	Rhône-Alpes	**Mercialys (SIIC)**	20 100	**92 200 000**
Toulouse	Midi-Pyrénées	**Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft Mbh**	13 000	**90 000 000**
Pont-Sainte-Marie	Champagne-Ardenne	**Resolution Property Plc**	30 000	**85 500 000**
Cannes	Provence-Alpes-Côte d'Azur	**Kan Am International Gmbh**	1 800	**75 000 000**
Bordeaux	Aquitaine	**Deka Immobilien**	16 700	**67 300 000**
Le Mans	Pays de la Loire	**Henderson Global Investors France Sas**	13 200	**64 500 000**
Orange	Provence-Alpes-Côte d'Azur	**Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft Mbh**	30 200	**39 000 000**
Flers-en-Escrebieux	Nord-Pas-de-Calais	**Carrefour Property**	7 462	**30 000 000**

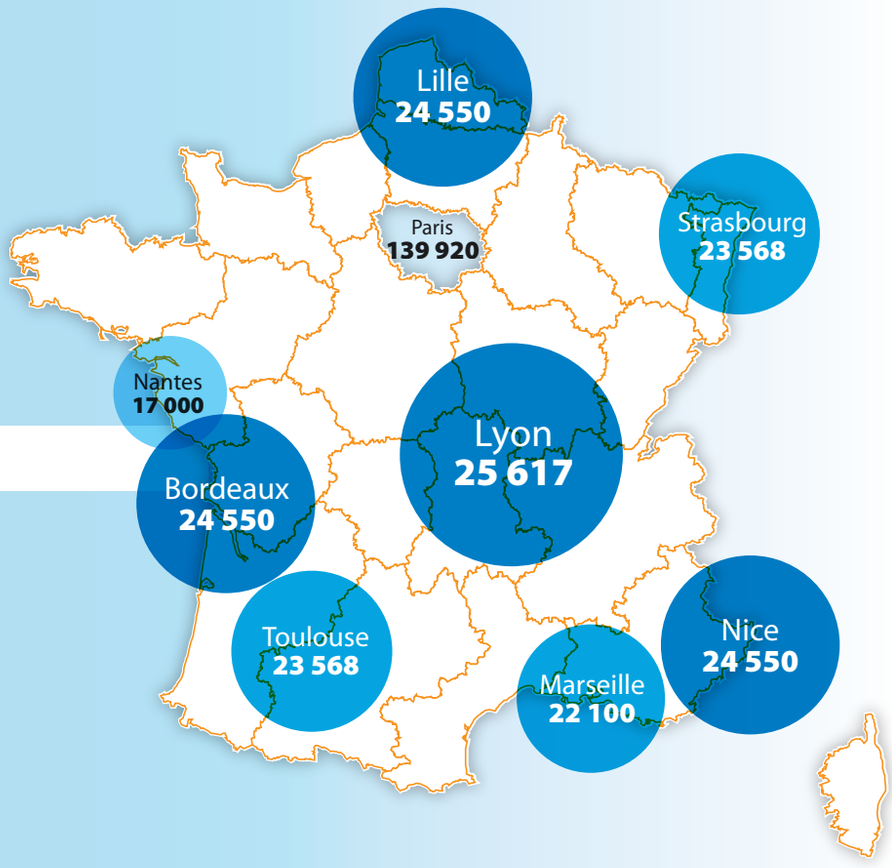
Source : Business Immo

Commerces

Valeurs

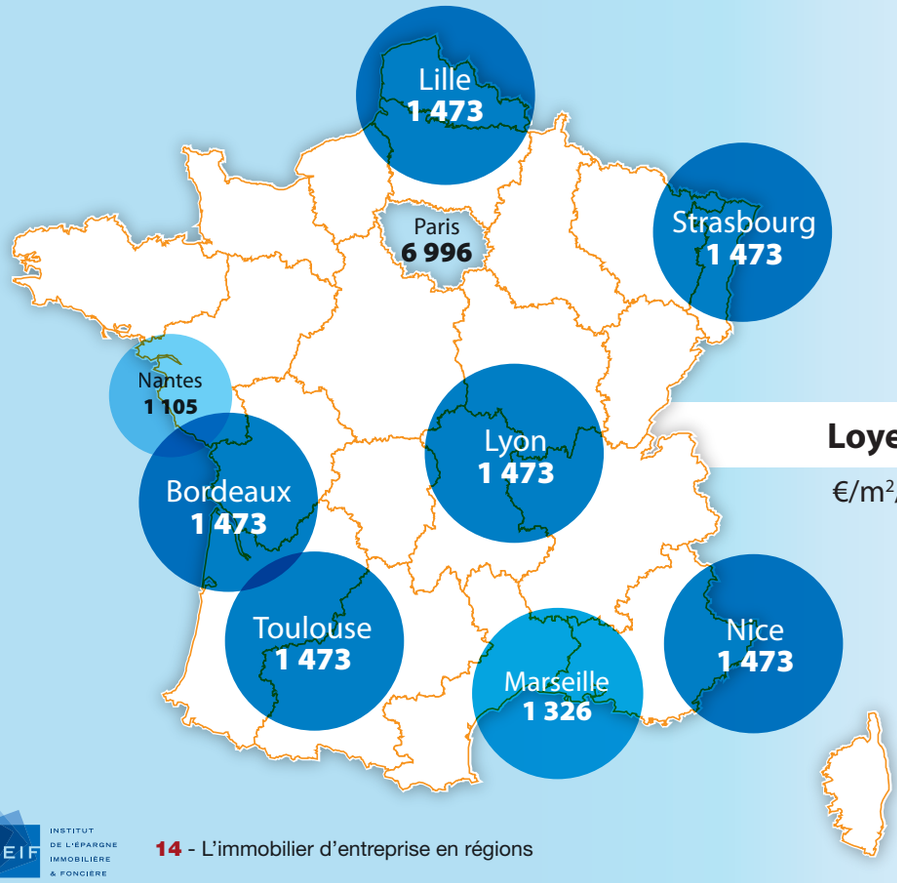
Commerces dans les principales artères par villes

au 30/06/2010



Prix* «prime»

€/m²
*Calculs IEIF



Loyers «prime»

€/m²/an

Source : Cushman & Wakefield

Commerces

Valeurs

Valeurs vénales et loyers des commerces aux meilleures adresses en 2009

Estimation des valeurs vénales des locaux commerciaux «prime» en €/m²

Avenue des Champs-Elysées	200 000
Avenue Montaigne	130 000
Faubourg Saint-Honoré	130 000
Boulevard Haussmann / Passage du Havre	92 000
Boulevard Saint-Germain	80 000
Rue de Rivoli	70 000
Meilleurs emplacements de commerces de province	**44 000**
Centres commerciaux régionaux parisiens	36 364
Centres commerciaux régionaux de province	25 455
Grands centres commerciaux en Île-de-France	18 182
Grands centres commerciaux en province	**14 545**
Parcs d'activités commerciales en Île-de-France	2 483
Parcs d'activités commerciales en province	**2 345**

Source : Calcul IEIF d'après données Cushman & Wakefield

Loyers «prime» des commerces en €/m²/an

à Paris

	2008	2009
Avenue des Champs-Elysées	10 500	10 000
Avenue Montaigne	6 500	6 500
Faubourg Saint-Honoré	6 500	6 500
Boulevard Haussmann / Passage du Havre	4 600	4 600
Boulevard Saint-Germain	4 000	4 000
Rue de Rivoli	3 500	3 500

en région

	2008	2009
Lille - rue Neuve / Béthune	2 200	2 200
Lyon - rue de la République	2 000	2 000
Bordeaux - rue Sainte-Catherine	2 000	2 000
Nice - avenue Jean Médecin	2 000	2 000
Toulouse - avenue Alsace-Lorraine	2 000	2 000
Strasbourg - place Kléber	2 000	2 000
Marseille - rue Saint-Ferréol	1 800	1 800

Tendance 2010 à Paris et en région : stabilité

Source : Cushman & Wakefield

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Activités

Parc

Principales implantations d'entrepôts en France
en millions de m²

	France	Ile-de-France	Lyon	Lille-Marseille
Entrepôts > 10 000 m²	15	10	2,5	1 *
Toutes surfaces	32 *	22	4	2 *

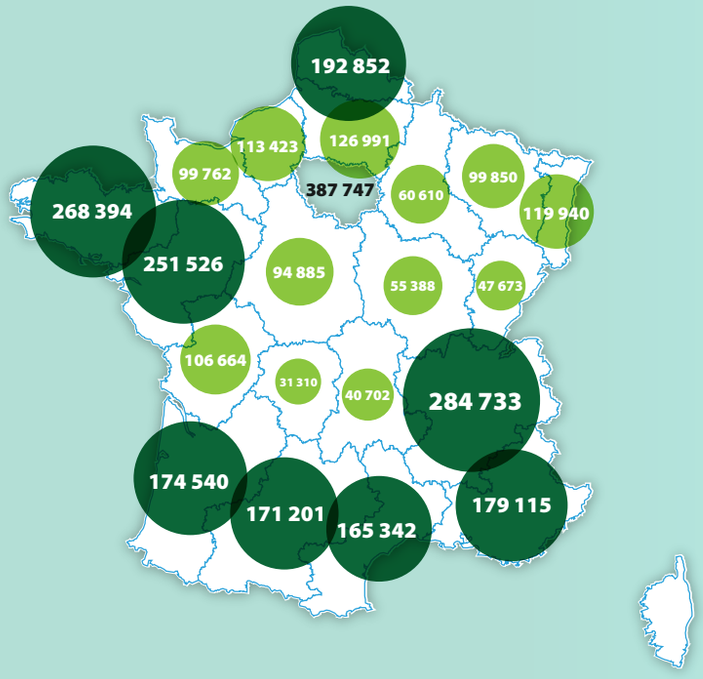
* Minimum estimé

Source : Parcolog

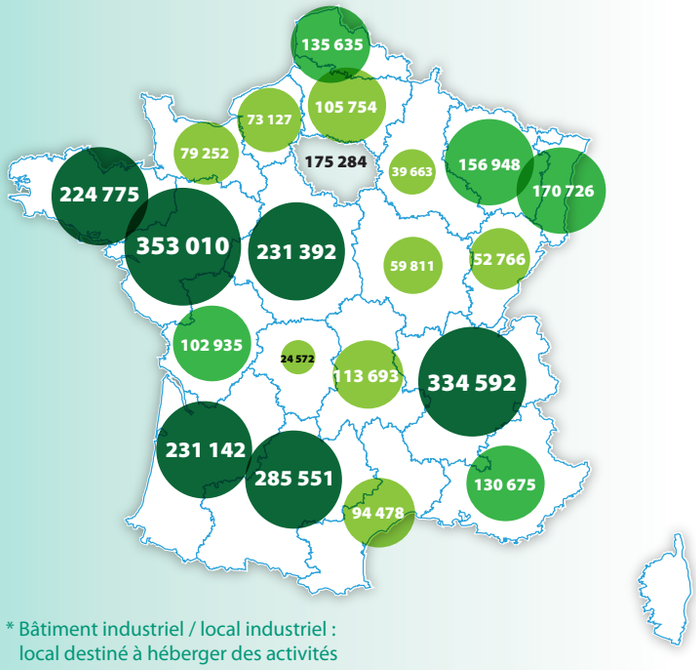
Construction

Mises en chantier
du 01/10/2009 au 30/09/2010 en m²

Entrepôts
France métropolitaine 3 082 567 m²



Bâtiments industriels *
France métropolitaine 3 176 918 m²



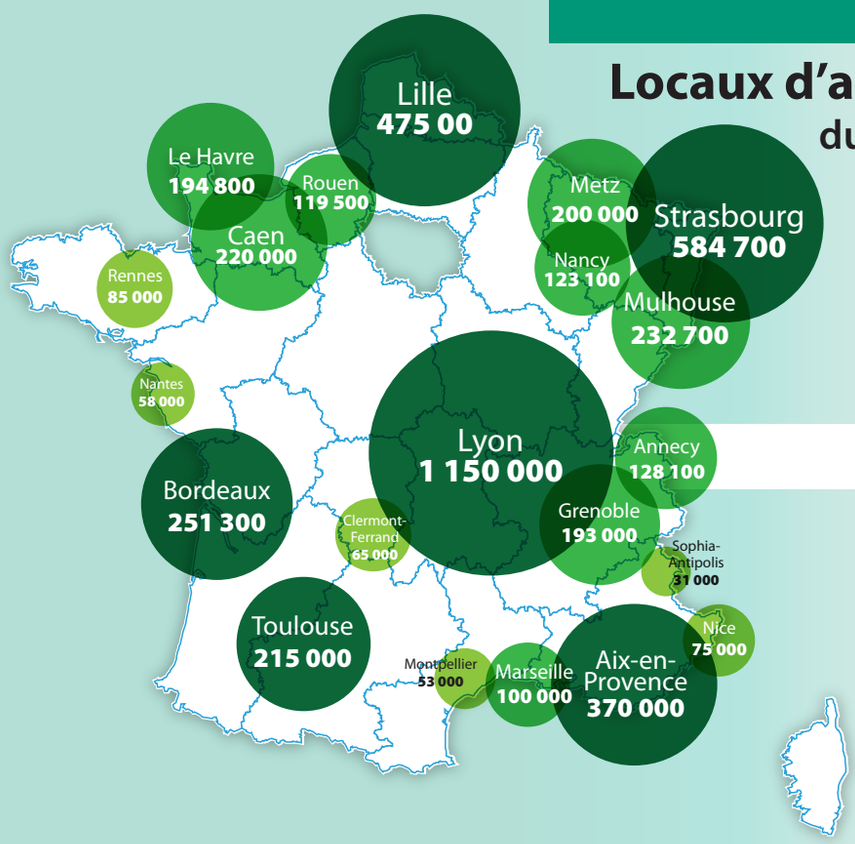
* Bâtiment industriel / local industriel : local destiné à héberger des activités de production en série.

Source : SOeS Sit@del 2

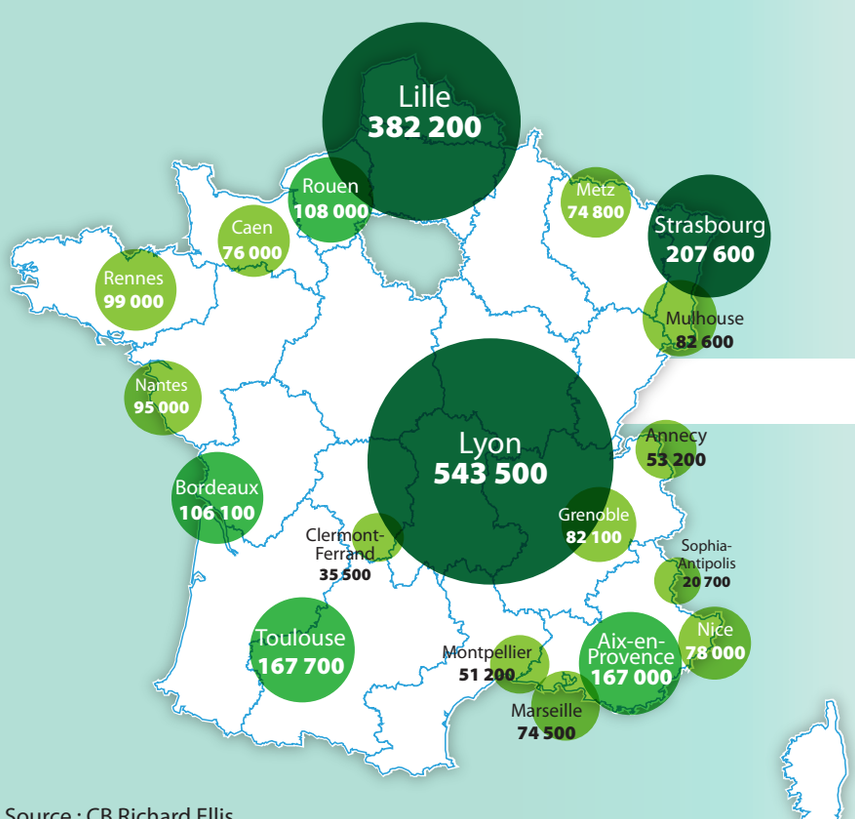
Activités

Commercialisation

Locaux d'activités[1] et entrepôts[2]
du 01/07/2009 au 30/06/2010



Offre immédiate



Demande placée

(1) Local d'activités : bâtiment ou lot individuel, avec un rez-de-chaussée offrant une hauteur libre supérieure à 4 mètres, avec accès de plain-pied et/ou à quai, dont la fonction principale est destinée à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage.

(2) Entrepôt : bâtiment disposant d'une accessibilité poids lourds, dont la fonction principale est d'abriter une activité de distribution, de stockage et/ou d'expédition de marchandises.

Source : CB Richard Ellis

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

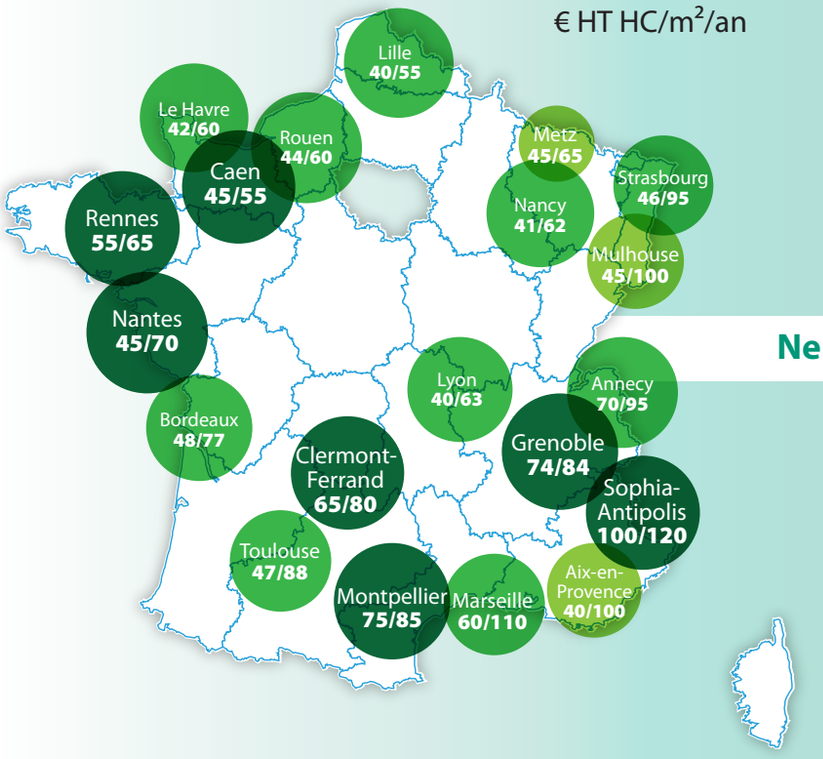
Activités

Valeurs

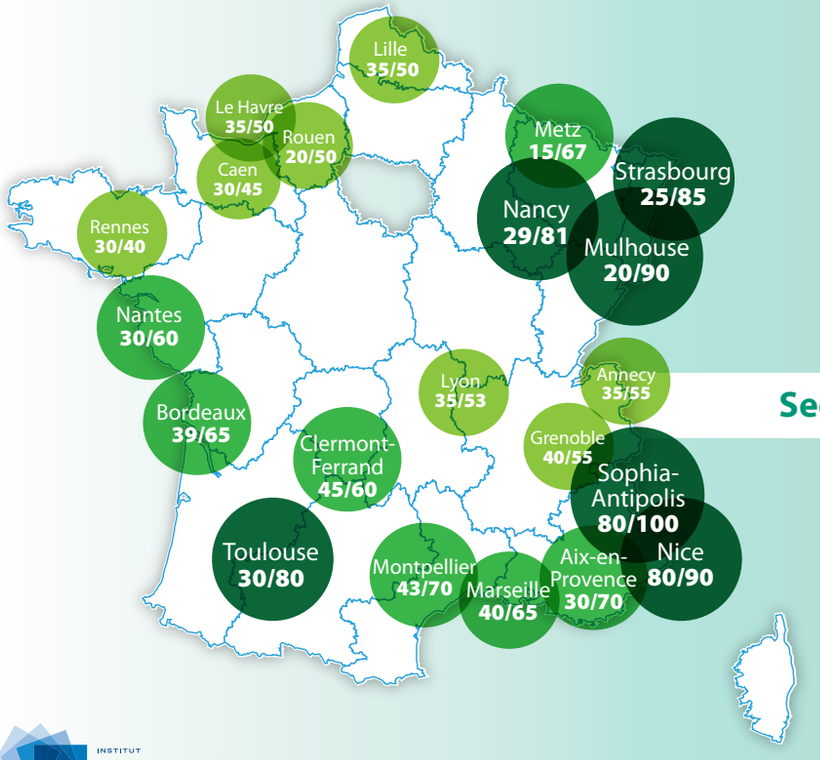
Loyers des locaux d'activités et entrepôts par villes

au 30/06/2010

€ HT HC/m²/an



Neufs / restructurés



Seconde main

Source : CB Richard Ellis

GSE, société d'ingénierie, conçoit et réalise des bureaux, des plateformes logistiques, des établissements de santé, des laboratoires, des unités de production, des centres comv merciaux clés en main. **Autour de l'acte de construire, GSE accompagne ses clients de la recherche foncière jusqu'au service après-vente en France et à l'international.**

En 2010, GSE lance sur le marché sa nouvelle offre clés en main de rénovation-réhabilitation avec des garanties de prix, de délais et de prestations.

www.gse.fr

INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées pour la profession

Pour plus d'informations :
Elisabeth Folliard
tél : 01 44 82 63 73

www.ieif.fr

IEIF
23, boulevard Poissonnière
75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
e-mail : info@ieif.fr
site : www.ieif.fr