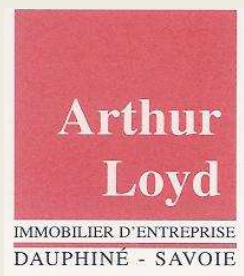


# IMMOBILIER D'ENTREPRISES ISÈRE **Le marché 2011 :** **bilan et perspectives**





## Les membres :



Notre partenaire :



2 FEVRIER 2012

LE MARCHÉ 2011



# SOMMAIRE

- 1 Les bureaux**
- 2 Les locaux d'activités**
- 3 Les Commerces**
- 4 Les Investissements**

# 1 Les bureaux





# Les bureaux

## Bilan de l'année 2011

### La demande et les commercialisations

- Contre toute attente, 2011 sera une bonne année en terme de volume d'échange. Plus de 58 000m<sup>2</sup> auront été commercialisés (nous en espérons 45 000m<sup>2</sup>).
- Les prises à bail ont été étalées dans le temps, le premier semestre est quasi équivalent au second.
- Les demandes de plus de 1.000m<sup>2</sup> restent actives avec 7 transactions de plus de 1000 m<sup>2</sup>;
- Les grands groupes sont les gros acteurs du marché (tant sur les grandes surfaces que sur les petites et moyennes), les PME sont largement moins actives et se positionnent davantage à l'acquisition (quand elles trouvent des surfaces à vendre ...)
- Sans surprise, la transaction moyenne est toujours autour de 250m<sup>2</sup>



# Les bureaux

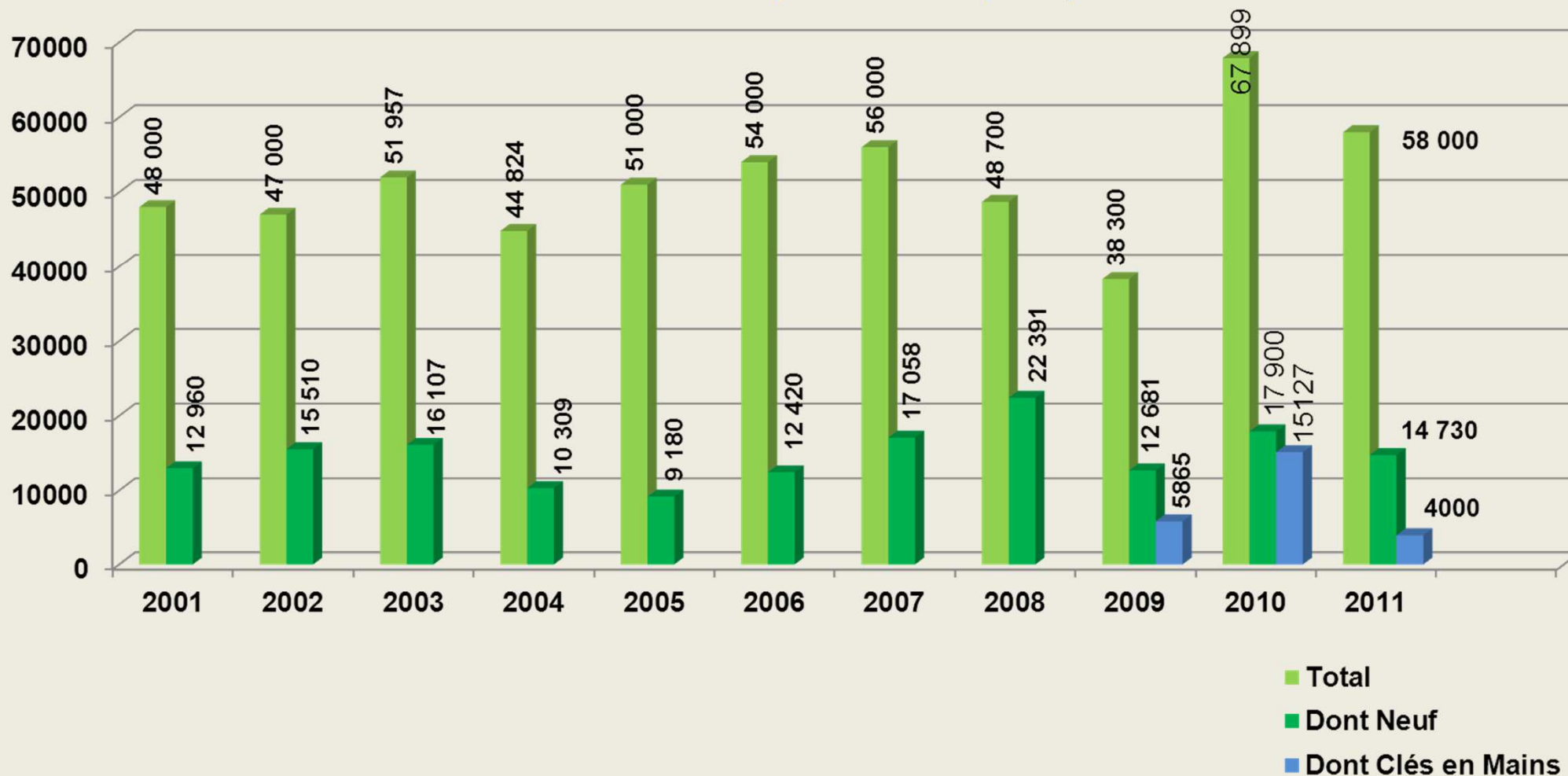
## Bilan de l'année 2011

### La demande et les commercialisations (suite)

- Grenoble intramuros reste toujours le 1<sup>er</sup> marché de l'agglomération avec 30% des m<sup>2</sup> transactés.
- Meylan a été très demandé (17% de la demande placée) mais le manque d'offres de qualité conduite de nombreuses sociétés à se positionner sur Montbonnot (24%).
- Les critères des entreprises, outre le prix, sont : l'accessibilité, les transports en commun, l'image, les prestations, les emplacements de parking et surtout la localisation compte tenu des problèmes de circulation.

# Les bureaux

## Évolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)





# Les bureaux

## Bilan de l'année 2011

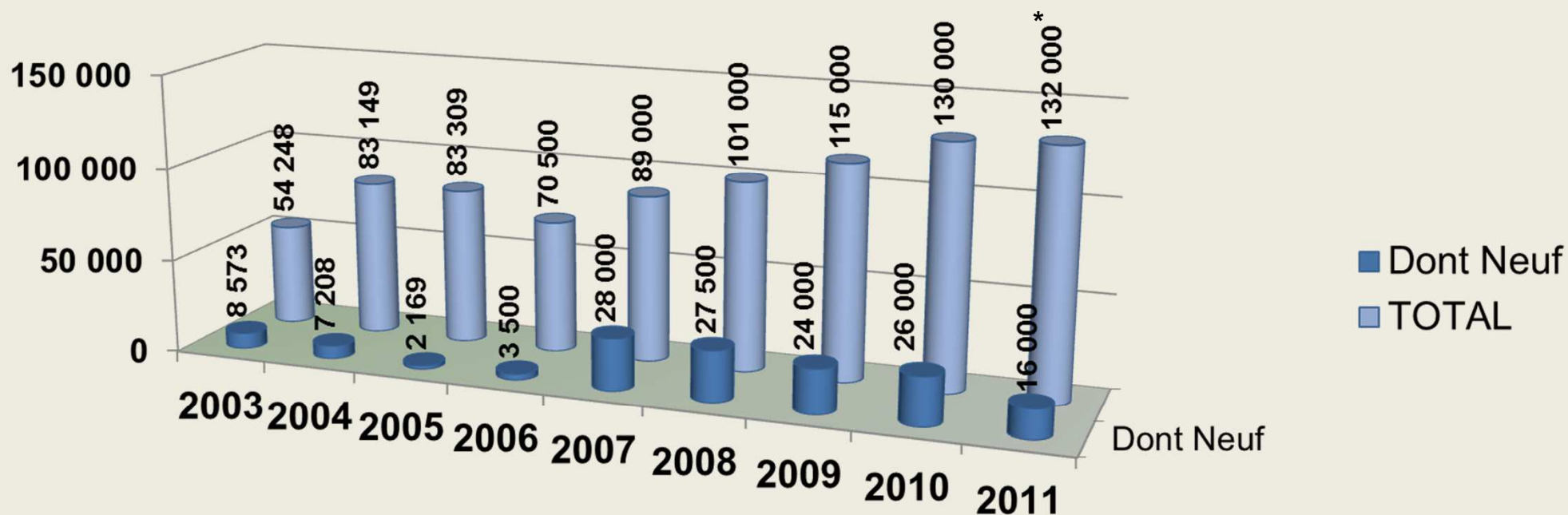
### L'offre – le stock

- Le stock reste à un niveau élevé à 132 000 m<sup>2</sup> mais le stock de neuf s'est réduit pour atteindre 16 000 m<sup>2</sup>. Cela s'explique par la libération de surfaces dans l'ancien au profit de surface dans le neuf.
- Le stock est principalement à la location avec 99 400 m<sup>2</sup> soit 75% du stock.
- La seule grosse offre de bureaux neuve existante de plus de 2000 m<sup>2</sup> de bureaux est Bouchayer Viallet. Il n'y a que 3 offres existantes dans le neuf de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>.
- Le stock ne correspond pas souvent à la demande car soit trop ancien soit à la location alors que la demande est à l'acquisition.

# Les bureaux

## Bilan de l'année 2011

### L'offre de bureaux



\* Source AEPI



# Les bureaux

## Bilan de l'année 2011

### Les loyers et prix de vente du marché bureaux

- Les valeurs sont stables, voire commencent à remonter car peu d'offres de qualité disponible.
- Nous pouvons noter des loyers de secondes mains en périphérie oscillant entre 90 et 110 €HT/m<sup>2</sup>/an – Europole remonte sur des bases de 140 à 145 €HT/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces en parfait état
- Les prix de vente pour les bureaux de secondes mains sont toujours aussi attrayants pour les acquéreurs utilisateurs, autour de 850 à 1.100 €HD/m<sup>2</sup> suivant l'état.
- Les prix de vente de l'ancien sur Europole se situent autour de 1 500 à 1 900 €HD/m<sup>2</sup>.
- Enfin, il est à noter que le prix des immeubles neufs se stabilise autour de 1 900 à 2 100 €HT/m<sup>2</sup> pour la périphérie.
- Les prochains immeubles « BBC », voire à « énergie positive » du centre ville sont quant à eux en présentation autour de 2 300 à 2 800 €HT/m<sup>2</sup>, parkings en sus.



# Les bureaux

## Bilan de l'année 2011

### Les valeurs

- Les valeurs locatives sont stables pour les immeubles neufs mais commencent à fléchir pour le seconde main.

#### **NEUF :**

Centre Ville : 160 à 180 €HT/m<sup>2</sup>/an

Périphérie : 140 à 150 €HT/m<sup>2</sup>/an

#### **ANCIEN :**

Europole : 110 à 145 €HT/m<sup>2</sup>/an

Périphérie : 90 à 110 €HT/m<sup>2</sup>/an

- Les prix de vente sont quant à eux en hausse pour le neuf et demeurent stables pour les biens de seconde main.

#### **NEUF :**

Centre Ville : 2 100 à 2 800 €HT/m<sup>2</sup>

Périphérie : 1 900 à 2 300 €HT/m<sup>2</sup>

#### **ANCIEN :**

Europole : 1 500 à 2 100 €HD/m<sup>2</sup>

Périphérie : 800 à 1 300 €HD/m<sup>2</sup>

# Les bureaux

## Comparaison des loyers « prime » de bureaux en province

	Loyer HT/m <sup>2</sup> /an		Loyer HT/m <sup>2</sup> /an
<b>Lyon</b>	210-250	<b>Grenoble</b>	140-180
<b>Aix-Marseille</b>	200-250	<b>Toulouse</b>	150-170
<b>Nice-Sophia</b>	190-220	<b>Dijon</b>	140-160
<b>Annecy</b>	150-220	<b>Nancy</b>	140-160
<b>Lille</b>	160-200	<b>Montpellier</b>	140-150
<b>Strasbourg</b>	160-190	<b>Chambery</b>	140-150
<b>Rennes</b>	160-180	<b>Valence</b>	130-150
<b>Nantes</b>	160-180	<b>Rouen</b>	130-150
<b>Bordeaux</b>	150-180	<b>Clermont-Fd</b>	130-140

# Les bureaux

## Principales transactions 2011

Preneur	Surface en m <sup>2</sup>	Situation	Loyer M <sup>2</sup> /HT/AN	prix de vente M <sup>2</sup> /HD
CEGELEC	3 084	Montbonnot	140 € **	
POLE EMPLOI	1 636	Saint Martin d'Hères	150 €***	
CEGELEC	1 323	Echirolles	145 € **	
ROCHE	1 594	Meylan	90 €	
ROLLS ROYCE	1 780	Montbonnot	135 €	
CAP GEMINI	4 500	Montbonnot	156 € **	
H3C	1 471	Meylan		1 020 €

\* clé en main locatif \*\* immeuble neuf \*\*\* travaux inclus



# Les bureaux

## Perspectives 2012

### La demande

- Après cette année marquée par un phénomène de compensation entre 2010 et 2011, la demande devrait être légèrement moins forte en 2012.
- Les transactions devraient par conséquent être légèrement moindres mais demeurer proches des 45 000 m<sup>2</sup>.

### L'offre

- La part du neuf devrait baisser. Ceci est dû au fait qu'il y a peu de constructions neuves réalisées ces deux dernières années. La pré commercialisation des programmes sous permis de construire est au point mort.
- Les bureaux de seconde main devront être rénovés pour trouver preneur à la location ou afficher des prix de vente bas pour intéresser les acquéreurs utilisateurs.



# Les bureaux

## Perspectives 2012 (suite)

### Les valeurs

- Les loyers autant que les prix de vente, devraient rester stables voire remonter légèrement car les surfaces « intéressantes » sont de plus en plus rares.

2

# Les locaux d'activités





# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### La demande :

La demande enregistrée est en hausse par rapport à l'année 2010; ceci s'explique principalement par deux tendances observées :

- Un regain du secteur de la logistique, qui enregistre de nouveaux marchés provenant d'entreprises dans le secteur de la Haute Technologie, ou l'activité a repris
- les entreprises possédant plusieurs sites en activité sur l'agglomération, ont manifesté leur volonté de regrouper le tout en une seule et même entité, dans un but de rationalisation et d'économies d'échelle mais aussi pour limiter les problèmes de transport.

Ces deux tendances expliquent les bons résultats en matière de surfaces commercialisées (multiplication des transactions de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>)



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### La demande (suite) :

Une demande toujours forte en ce qui concerne l'acquisition, et provenant principalement des artisans, et des petites et moyennes entreprises (TPE, PME, PMI).

La raison persistante est la volonté des chefs d'entreprises de se constituer un patrimoine.

Ceci étant, ce mouvement s'est réduit en fin d'année, à cause d'une difficulté accrue en matière d'accès au crédit bancaire (exigence de fonds propres plus importants entre autre).

Les locaux les plus recherchés se situent dans une tranche comprise entre 200 et 500 m<sup>2</sup> environ.

Les demandes pour des surfaces inférieures ont quasiment été inexistantes durant 2010, à l'inverse des années précédentes.

Certains prospects dont la demande portait sur des locaux spécifiques (propres, air rafraichis, sol antistatique...) n'ont pas hésité, quand le prix était suffisamment attractif, à se porter acquéreurs de locaux plus importants, pour y loger leur activité, et revêtir une casquette d'investisseur, ou de marchands de biens pour le reste des locaux occupés par des entreprises tierces.



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### La demande (suite)

#### •SECTEURS DEMANDES :

Les secteurs recherchés demeurent essentiellement les communes se situant le long de la Rocade Sud, et sur la rive Ouest du Drac. Ceci s'explique par la proximité des axes majeurs de circulation (échangeur du Rondeau), de la présence de services et de transports en commun, ainsi que d'une proximité immédiate avec Grenoble.

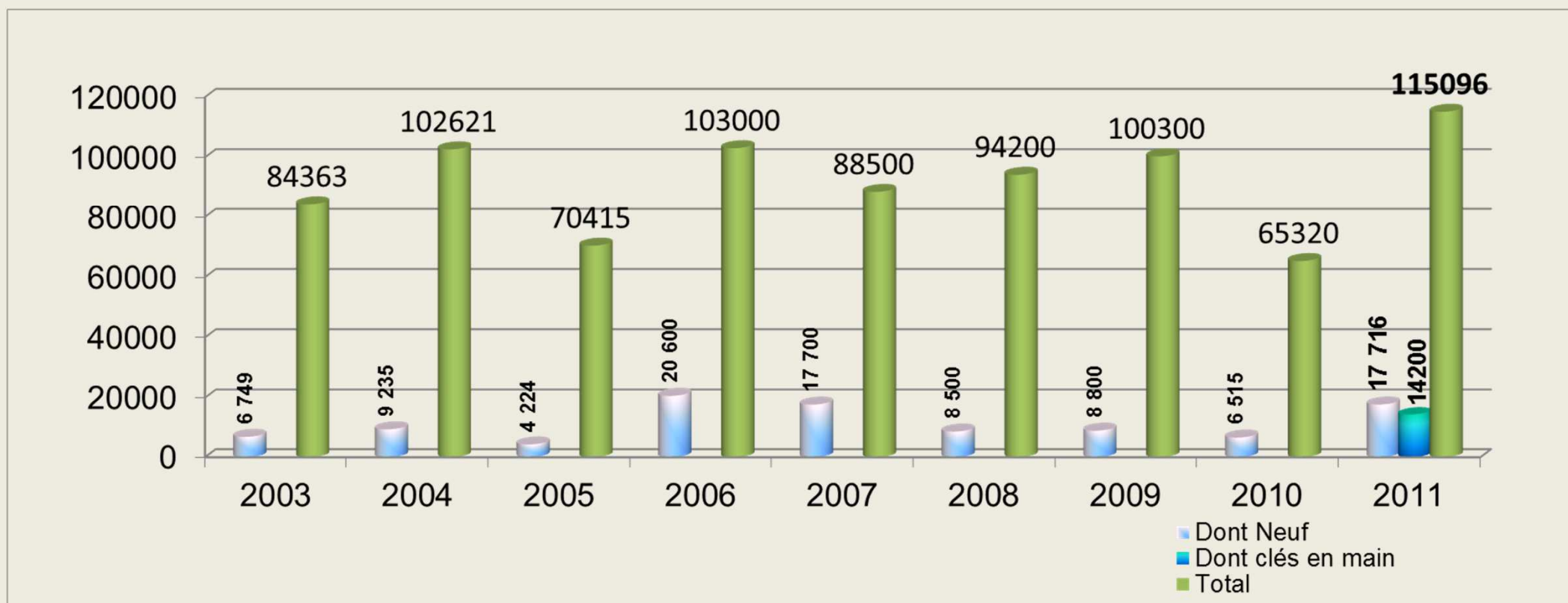
Le Grésivaudan a de nouveau le vent en poupe, compte tenu d'une reprise de l'activité pour les entreprises principales qui y sont implantées.

L'entrée Nord de l'agglomération a retrouvé une certaine attractivité compte tenu d'une grande partie de l'offre neuve (zone de Vence Eco parc à St Egrève, Zone d'ActiNord et Sud à Veurey) ou de locaux existants qui ont été restructurés.

Les prospects qui nous ont sollicité ont mis plus fortement en avant, le souhait de disposer de services à proximité (restauration), et d'un accès aisé en transport en commun pour les salariés ; une bonne connexion internet est un critère dorénavant très important.

# Les locaux d'activités

## Évolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### Les commercialisations

#### A/ Surfaces commercialisées :

- En 2011, les professionnels ayant participé à cette étude ont commercialisé :  
**100 896 m<sup>2</sup>** (ce chiffre ne tient pas compte des opérations de construction « clés en mains » dont la surface totale est de 14 200 m<sup>2</sup> pour 5 transactions recensées). A comparer avec :
  - Les 100 300 m<sup>2</sup> commercialisés en 2009, soit le même niveau .
  - Les 65 320 m<sup>2</sup> commercialisés en 2010, soit une hausse de **53.55 %**
- La hausse des surfaces commercialisées s'explique surtout par :
  - ✓ certaines opérations débutées en 2010 qui se sont conclues en 2011.
  - ✓ l'amélioration passagère du climat économique.
  - ✓ l'arrivée sur le marché de biens adaptés à la demande.
  - ✓ l'implication forte des propriétaires pour répondre à la demande.



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### Les commercialisations

#### B/ Répartition de la commercialisation :

- Locations : 69 % dont 3,5 % en neuf et 96,5 % en ancien
- Ventes : 31 % dont 3,5 % en neuf et 96,5 % en ancien

•Par rapport à 2010, le nombre de transactions à la vente est identique et demeure faible (17 transactions en 2010 comme en 2011).

Cela est dû, comme l'année dernière, à un manque d'offre au bon positionnement prix, surtout en bâtiments de seconde main, alors que le marché est demandeur. Le marché du neuf, à l'acquisition, souffre de prix trop élevés et de la difficulté d'obtention du financement. Le marché du neuf, à la location, a été plus actif grâce à une baisse conséquente du montant des loyers.



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### Les commercialisations

#### B/ Répartition de la commercialisation : (SUITE)

- Répartition géographique de **la demande placée** :

Villes qui baissent : Fontaine, Seyssins, Seyssinet, Gières

Villes qui se maintiennent : Echirolles, Saint Martin d' Hères, Eybens, Domène

Villes qui progressent: St Egrève, Crolles, Moirans, Grenoble

Globalement les communes bordées par la Rocade sont toujours très demandées, la demande dans la vallée du Grésivaudan a été plus importante cette année malgré un déficit de bâtiments de petite taille, l'entrée Nord souffrant quand à elle du peu d' offre de bâtiments de petite taille et des problèmes récurrents de circulation.

- Le problème de la circulation et le montant des taxes deviennent des éléments primordiaux dans la prise de décision. Les dessertes et l'accessibilité en transport en commun sont également des éléments importants.



# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

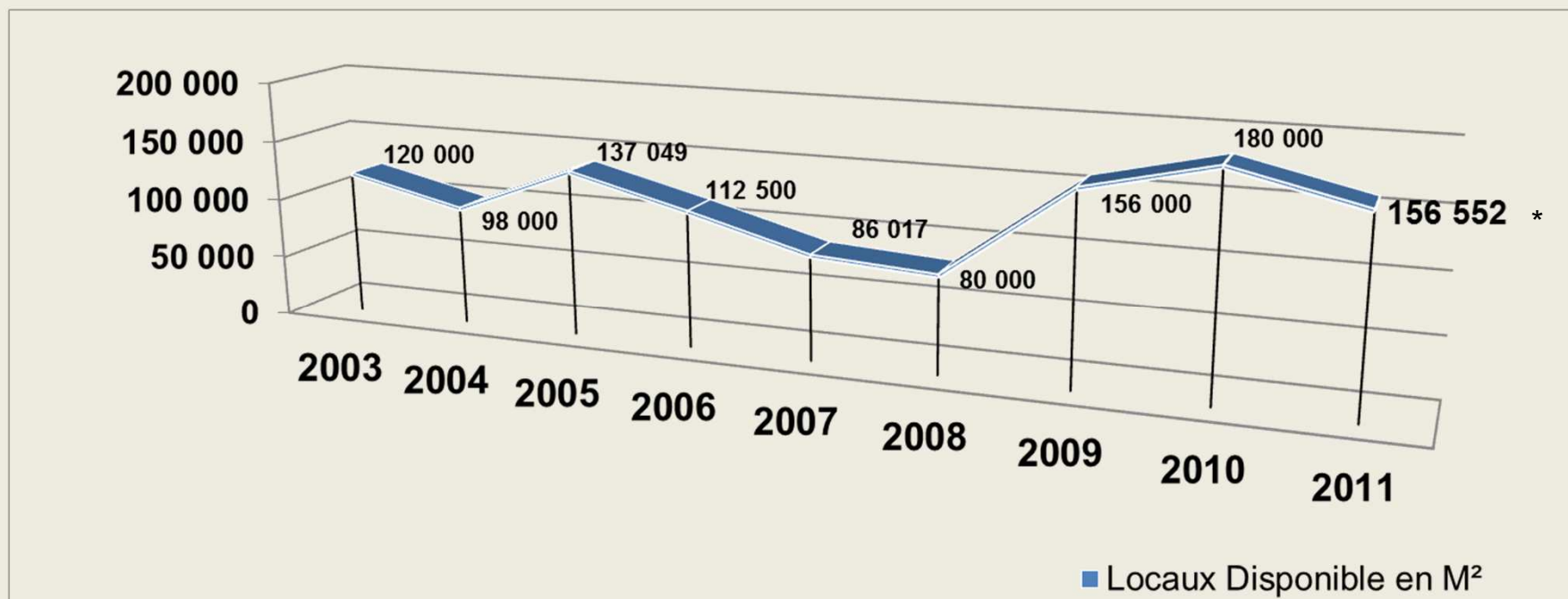
### L'offre

- Stock total : 156 552 m<sup>2</sup> soit une baisse de 13% par rapport à 2010.
- Dont seulement 9 005 m<sup>2</sup> soit 5.75 % de locaux d'activités neufs.
- Baisse de 56 % par rapport à 2010 du stock de locaux neufs.
- Il n'y a que 4 grandes surfaces disponibles de 5.000 à plus de 10.000 m<sup>2</sup>.
- L'offre se rééquilibre entre biens à la location et à la vente mais toujours avec une prédominance pour la location qui représente 55% de l'offre .

# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### L'offre



\* Source AEPI

Locaux disponibles en M<sup>2</sup>

# Les locaux d'activités

## Bilan de l'année 2011

### Les valeurs

#### MONTANT DES LOYERS « Hors taxes » :

- pour le neuf de 73 à 82 € le m<sup>2</sup> l'an
- pour l'ancien inf. à 300 m<sup>2</sup> de 50 à 60 € le m<sup>2</sup> l'an
- pour l'ancien de 300 à 600 m<sup>2</sup> de 42 à 50 € le m<sup>2</sup> l'an
- sup. à 600 m<sup>2</sup> de 25 à 48 € le m<sup>2</sup> l'an

#### RIX DE VENTE DANS L' ANCIEN « Hors droits » :

- locaux inf. à 300 m<sup>2</sup> 800 à 1 000 € le m<sup>2</sup>
  - locaux de 300 à 600 m<sup>2</sup> 600 à 750 € le m<sup>2</sup>
  - locaux sup. à 600 m<sup>2</sup> 350 à 600 € le m<sup>2</sup>
- pour les bâtiments en bon état

#### RIX DE VENTE DU NEUF « Hors taxes »:

- les locaux neufs 750 à 950 €/m<sup>2</sup> (bâtiment brut de béton fluides en attentes)

# Les locaux d'activités

## Quelques transactions importantes

Preneur	Surface en m <sup>2</sup>	Situation	Loyer M <sup>2</sup> /HT/AN	prix de vente M <sup>2</sup> /HT	Observations
DAHER INTERNATIONAL	8 600	CROLLES	50 €		Bail dérogatoire de 18 mois
ACCAF	2 400	EYBENS		600 €	8 000 m <sup>2</sup> de foncier disponible
SCHENKER JOYAUX	3 600	SAINT EGREVE	50 €		Bâtiment de messagerie à quai
VFD	2 300	SAINT EGREVE	83 €		15 000 m <sup>2</sup> de foncier
SCHNEIDER	2 737	EYBENS	60 €		Local mixte activités/bureaux
OCV	4 507	LE TOUVET	24 €		Bâtiment vétuste
ITANCIA	3 009	EYBENS		633 €	Arbitrage d'un institutionnel
BIASINI TP	3 580	EYBENS		335 €	Locaux vétuste
PEINTAMELEC	4 200	ECHIROLLES	66 €		Environnement très qualitatif – atelier rafraîchis – 1200 m <sup>2</sup> de bureaux



# Les locaux d'activités

## Perspectives 2012

### La demande

- Une préférence pour l'acquisition, même si les difficultés d'obtention du financement redynamisent le marché de la location qui avait fortement reculé fin 2009 et 2010.
- Une prédominance pour Grenoble et les communes limitrophes.
- Une exigence accrue en matière de prestations, et d'état pour des biens existants, les valeurs de vente et de loyer devant rester cohérentes.

### L'offre

- L'arrivée sur le marché en 2012 de bâtiments neufs à Colombe, Grenoble, St Egrève et St Martin d'Hères devrait doper le marché de l'acquisition.
- Difficulté à vendre ou louer des bâtiments trop vétustes et ne disposant plus des normes ou prestations minimales même avec des conditions tarifaires attractives.



# Les locaux d'activités

## Perspectives 2012

### Les valeurs

- Pour les bâtiments neufs, un juste équilibre doit être trouvé entre les contraintes environnementales qui augmentent le coût de construction et les prospects qui désirent maîtriser au maximum leurs dépenses immobilières, d'où une stagnation probable des valeurs.

Poursuite de la baisse des valeurs pour les biens de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>.

# 3 Les commerces





# Les commerces

## Bilan 2011 « La sécurité avant tout »

- Une année marquée par une forte progression des demandes pour les emplacements N° 1 en centre ville comme en zone commerciale avec des prix de cessions stables.
- Apparition marquée d'une demande pour des emplacements N° 2 dans le cadre de développement de commerce de proximité.
- Des demandes de plus en plus précises avec des cahiers des charges très stricts. Les développeurs ne veulent pas prendre de risque.
- Une demande croissante d'achat de murs.
- Une modification des comportements d'achat qui contraint les distributeurs à adapter leurs modes de ventes : internet, Drive in, Soldes flottants, Centres commerciaux, etc...
- Demande de plus en plus importante de location pure sans droit au bail.



# Les commerces

## Les Valeurs Locatives de Boutiques « Simples et compliquées à la fois »

### La valeur locative de MARCHÉ

*Une formule type qui doit être utilisée avec la plus grande prudence !*

La valeur locative peut évoluer fortement en fonction :

- de la situation dans la rue
- de la surface et configuration du local (longueur de vitrine, nb de niveau etc...)
- de la commercialité du secteur avec la présence ou non d'enseigne locomotive
- des activités autorisées par le règlement de copropriété et les règlements en zone commerciale.
- de la nature des activités déjà implantées (secteurs orientés équipement de la maison, de la personne, alimentaire, automobile etc...)



# Les commerces

## Les Valeurs Locatives de Boutiques

### La valeur locative de MARCHÉ

Une formule simple utilisée par l'ensemble des professionnels :  
Valeur **€HT/m<sup>2</sup>/an**

**Loyer annuel + 10% du montant du droit au bail**  
**Surface pondérée**



# Les commerces

Emplacement	ACTIVITE	SURFACE pondérée	ANGLE/FACE	Linéaire vitrine en mètre	Droit au bail	LOYER ANNUEL HT	VALEUR LOCATIVE
Rue Lafayette Grenoble	<i>Prêt-à-porter</i>	170 m <sup>2</sup>	Face	7	400 K€	43 200 €	489 € HT/m <sup>2</sup> /an
Place Victor Hugo Grenoble	<i>Prêt-à-porter</i>	98 m <sup>2</sup>	Face	7	400 K€	41 600 €	832 € HT/m <sup>2</sup> /an
Place Victor Hugo Grenoble	<i>Bijoux</i>	70 m <sup>2</sup>	Angle	12	370 K€	39 600 €	1094 € HT/m <sup>2</sup> /an
Rue St Jacques Grenoble	<i>Prêt-à-porter</i>	150 m <sup>2</sup>	Angle	16	300 K€	85 000 €	766 € HT/m <sup>2</sup> /an
Grande Rue Grenoble	<i>Cosmétique</i>	46 m <sup>2</sup>	Face	4	180 K€	13 200 €	678 € HT/m <sup>2</sup> /an
Av. Alsace Lorraine Grenoble	<i>Service</i>	356 m <sup>2</sup>	Angle	18	350 K€	36 000 €	199 € HT/m <sup>2</sup> /an
Caserne de Bonne Grenoble	<i>Prêt-à-porter</i>	120 m <sup>2</sup>	Face	8	Non	53 000 €	442 € HT/m <sup>2</sup> /an
Comboire Echirrolles	<i>Équipement de la personne</i>	248 m <sup>2</sup>	Angle	13	Non	35 000 €	140 € HT/m <sup>2</sup> /an
Cap des « H » ST Egrève	<i>Équipement de la maison</i>	1 170 m <sup>2</sup>	angle	10	Non	130 000 €	111 € HT/m <sup>2</sup> /an



# Les commerces

## Des exemples de Valeurs locatives d'autres Villes de France

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - <u>LYON</u>        | - N° 1 : 300 à 2300 € |
| - <u>MONTPELLIER</u> | - N° 1 : 457 à 1300 € |
| - <u>GRENOBLE</u>    | - N° 1 : 381 à 1100 € |
| - <u>ANNECY</u>      | - N° 1 : 518 à 1067 € |
| - <u>CHAMBERY</u>    | - N° 1 : 480 à 800 €  |
| - <u>VALENCE</u>     | - N° 1 : 300 à 650€   |



# Les commerces

## Perspective 2012 « La prudence au rendez vous »

- Recherche d'une rentabilité au M<sup>2</sup> encore plus accrue avec des développeurs qui présenteront des cahiers charges encore plus précis.
- Réajustement à la baisse des valeurs locatives pour compenser une rentabilité au m<sup>2</sup> difficile à maintenir dans un marché de plus en plus concurrentiel.
- Modification des habitudes de consommation avec le développement des commerces de proximité.
- Augmentation du nombre de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dans Grenoble intra muros (Programme Chorus, Bouchayer Viallet, etc...) au détriment des zones commerciales

# 4 L'investissement

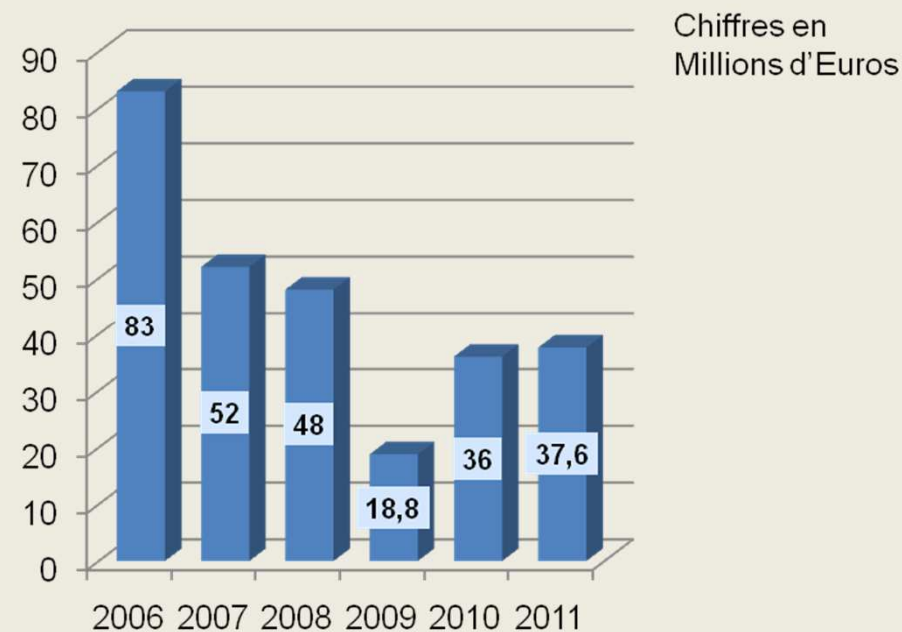


## Bilan de l'année 2011

- Avec près de 38 millions d'euros engagés cette année, 2011 confirme la confiance des épargnants sur les supports en immobilier d'entreprise.

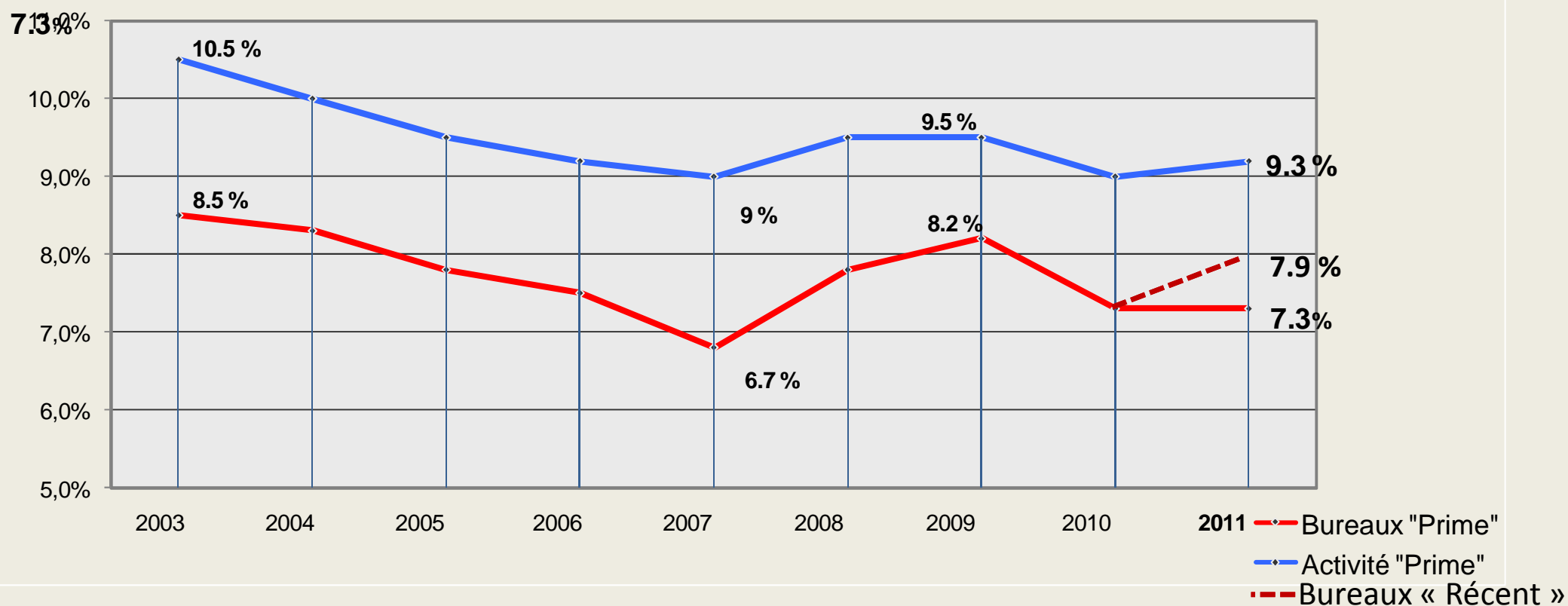
Comme l'an passé ce chiffre intègre une transaction « exceptionnelle » qui représente à elle seule 54% du volume.

- Les Bureaux représentent toujours l'essentiel des acquisitions (74 %)
- Les taux de rendement restent stables du fait de la rareté des produits « prime » disponibles sur le marché
- La grande majorité des transactions est inférieure à 1 M € (66 %)
- Le profil des investisseurs est, encore plus que l'an dernier, nettement dominé par les investisseurs privés (97 %)



## Les Taux de Rendement

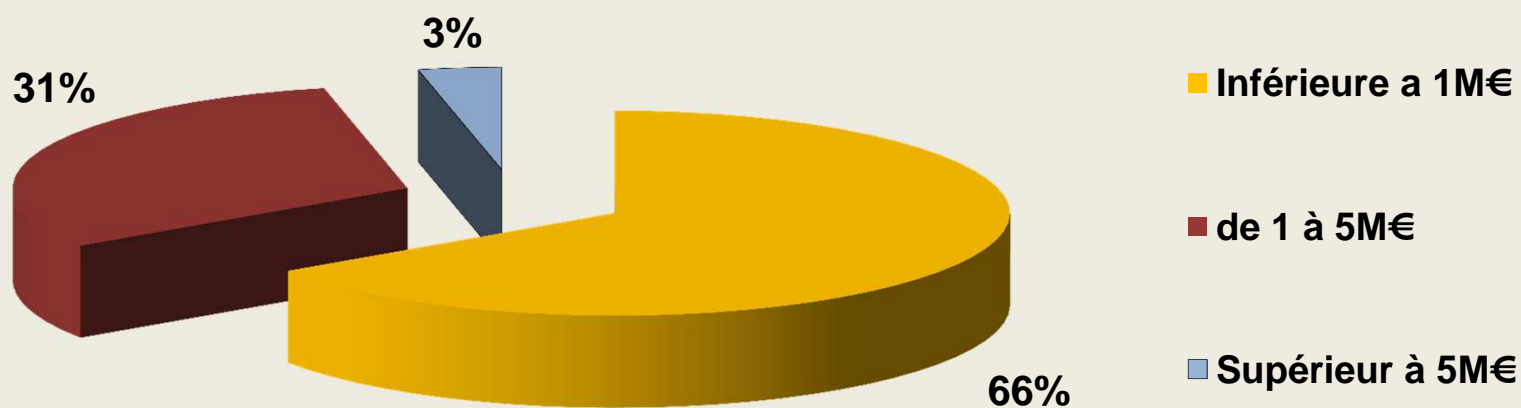
Pas de transaction « Prime » cette année. Toutefois la rareté des produits « prime » stabilise les valeurs surtout en tertiaire. L'activité, quant à elle, accuse une baisse d'attractivité auprès des investisseurs et les taux devraient remonter légèrement l'an prochain.



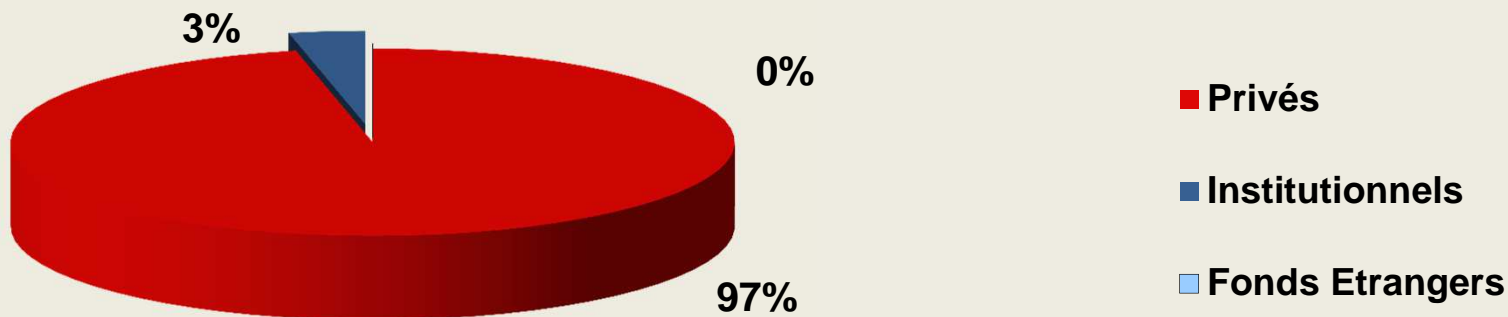
# L'investissement

## Typologie des investissements et des Investisseurs

\* Répartition par tranches de montants investis (% relatif au nombre de transaction) :



\* Répartition par typologie de client (% relatif au nombre de transaction) :

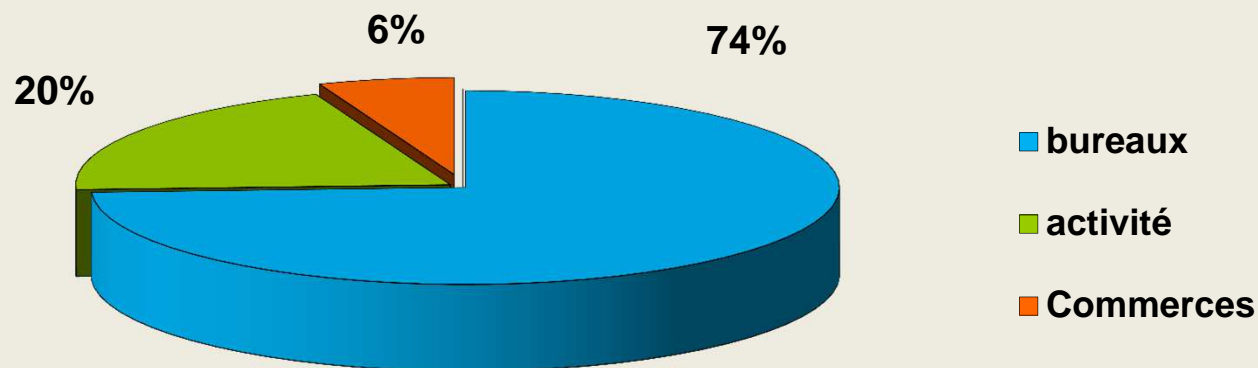


## Typologie des produits

• Répartition par tranches de montants investis (% relatif au volume investi) :

• Au total 37.6 millions investis dont :

- 27.9 M € en bureaux
- 7.5 M € en activité
- 2.2 M € en Commerces



# L'investissement

## Quelques Transactions 2011

IMMEUBLE	VILLE	SURFACE M <sup>2</sup>	TYPE	RENTA %	ETAT LOCATIF	TYPE ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Immeuble « L'Horloge »	MEYLAN	1 540	BUR	11.5	Loués	Privés	Bureaux anciens Baux échus
Immeuble « Le Viséo »	MONTBONNOT « Innovallée »	11 294	BUR	7.9	Loués	Foncière Institutionnelle	Bureaux récents (moins de 5 ans) Equivalence RT 2012
7, Chemin du Vieux Chêne	MEYLAN « Innovallée »	1 261	BUR	10	Loués	Privés	Ancien
Immeuble « Chantignole »	MEYLAN « Innovallée »	1 459	BUR COM.	9.5	Loués	Privés	70% des locaux à usage de restauration au RDC
Immeuble « Moncler »	ECHIROLLES « Sud Galaxie »	4 700	ACT	10	Loués	Privés	Ancien
Parc d'activités « Activillage »	FONTAINE	1 132	ACT	9	Loués	Privés	Immeuble récent, moins de 5 ans
Immeuble « la Trésorerie »	FONTAINE	1 013	BUR	8	Loués	Privés	Bureaux récents loués à 2 sociétés (moins de 5 ans)
Immeuble « Géodis »	ST EGREVE	4 675	ACT	13	Loués	Privés	Travaux importants réalisés par le locataire
Immeuble « ITANCIA »	EYBENS	3 009	ACT	10	Loués	Privés	



# L'investissement

## Perspectives 2012

- Le ralentissement de l'activité économique et le resserrement potentiel des conditions de financement, devraient diminuer les volumes d'investissement en 2012.
- Cette tendance devrait se généraliser au second semestre. Elle touchera en priorité les bureaux et les locaux d'activités car les commerces restent très prisés, même en temps de crise. On retrouverait alors les niveaux proches de l'année 2009.
- Cependant, la rareté des produits « prime », principale cible des investisseurs, pourrait entraîner une stabilité des taux de rendement « prime ».
- Pour les autres classes d'actifs, on assiste depuis l'année dernière à une légère remontée des taux. L'écart s'est déjà creusé entre les actifs sécurisés et les actifs secondaires.
- Et cette tendance devrait s'accroître en 2012 compte tenu de la prudence des investisseurs et du faible volume de financement disponible.
- Le marché, nettement dominé par les investisseurs privés, pourrait tout particulièrement souffrir en 2012. En effet, les banques souffrant d'un manque de liquidité devenant de plus en plus sélectives, rendront plus difficile l'accès au crédit