

Université Paris-Est, École doctorale Ville, Transports et Territoires
Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés

Doctorant en Aménagement de l'espace, urbanisme

La financiarisation du capitalisme urbain

Marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie

Annexes

Antoine Guironnet

Thèse dirigée par Christian Lefèvre, et co-encadrée par Ludovic Halbert
Soutenue publiquement à l'École des Ponts PariTech le 20 juin 2017

Jury :

Philip Ashton, Associate professor, University of Illinois at Chicago (Rapporteur)

Ève Chiapello, Directrice d'études, EHESS (CEMS)

Sylvie Fol, Professeure des universités, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Présidente)

Ludovic Halbert, Chargé de recherche CNRS (LATTS) (Co-encadrant)

Christian Lefèvre, Professeur des universités, Université Paris-Est (Directeur de thèse)

Gilles Pinson, Professeur des universités, Sciences Po Bordeaux (Rapporteur)

Table des matières

Annexe 1 - Brève histoire du marché de l'immobilier tertiaire français (1960-2008)	3
Annexe 2 - Principaux véhicules d'investissement dans l'immobilier réglementés par la législation française	10
Annexe 3 - Typologie des niveaux de risque-rendement dans le secteur de la gestion d'actifs immobiliers	11
Annexe 4 - L'urbanisation des Docks de Saint-Ouen	12
Annexe 5 - L'urbanisation du sud de Vaulx-en-Velin	14
Annexe 6 – La gestion de l'après-crise de 2008 sur le marché de l'immobilier tertiaire français	16
Annexe 7 - Le fonds d'archives de la communauté urbaine de Lyon	17
Annexe 8 - Synthèse des opérations d'immobilier tertiaire dans le quartier Victor Hugo	18
Annexe 9 - Diagnostic propriété foncière	19
Annexe 10 - Le réseau de transport du Grand Paris Express	20
Annexe 11 - Le projet urbain associé au projet LEA-LESLYS	21
Annexe 12 - Le plan-guide du Carré de Soie	23
Annexe 13 - Scénario d'aménagement du Carré de Soie issu du « workshop » de juillet 2002	24
Annexe 14 - Le projet de l'État et le compromis retenu avec le Conseil régional d'Île-de-France	25
Annexe 15 - Les secteurs du Cecim dans l'agglomération lyonnaise	26
Annexe 16 - Extraits des notes de conjoncture immobilière publiées par le Grand Lyon et CBRE	27
Annexe 17 - Organigramme de la Délégation générale au développement économique et international	28
Annexe 18 - Liste des sujets et intervenants à la conférence annuelle de la Fnaim Entreprises (2012-2016)	29
Annexe 19 - Extrait des présentations de la conférence annuelle de la Fnaim Entreprises	30
Annexe 20 - Extrait des brochures de la délégation lyonnaise au Mipim 2012, 2013 et 2014	31
Annexe 21 - Évolution du loyer prime depuis 2001 sur le marché tertiaire de l'agglomération lyonnaise	34

Annexe 1 - Brève histoire du marché de l'immobilier tertiaire français (1960-2008)

Cette annexe retrace brièvement le développement du marché de l'immobilier tertiaire français depuis les années 1960. À la différence du cas britannique (Scott 1996), il n'existe pas à notre connaissance d'ouvrage retraçant cette histoire au fur et à mesure des cycles immobiliers. Les connaissances sur le sujet sont dispersées entre les travaux d'économie immobilière et de science de gestion, et la géographie économique. À partir du croisement de ces différents travaux, nous proposons une synthèse afin d'exposer comment le marché s'est structuré, en montrant notamment que ce développement a historiquement bénéficié du financement des investisseurs qui s'est accru au fur et à mesure de la croissance du marché locatif. L'analyse des cycles immobiliers (voir le tableau page suivante) permet alors de mieux cerner les spécificités des restructurations capitalistiques des années 1990, et partant, de la financiarisation du marché de l'immobilier tertiaire.

L'émergence et le développement du marché de l'immobilier tertiaire (1960-1974)

Dans les années 1950, le marché de l'immobilier de bureau n'existe pas en tant que tel (Nappi-Choulet 1997 ; Crouzet 1999). Les surfaces de bureaux sont principalement créées à partir de la transformation de logements dans les centre-ville haussmanniens de Paris et de Lyon, et « *la notion même d'immobilier d'entreprise [est] totalement inconnue en France* » (Nappi-Choulet 2009, pp. 16). Les opérations de construction exclusivement dédiées à l'accueil de fonctions administratives et de décision se développent à la fin de cette décennie, afin de répondre à la croissance du secteur tertiaire dans l'économie française. Les premières d'entre elles se concentrent dans quelques centre d'affaires amorcés dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire, comme Maine-Montparnasse, La Défense, La Part-Dieu. Ces opérations sont très souvent réalisées en compte propre : elles demeurent la propriété de leurs occupants ; les sociétés de construction ou de promotion immobilière se cantonnant dans un rôle auxiliaire (Ibid., 17).

Le métier de promoteur se développe rapidement au cours de la décennie suivante. Au milieu des années 1960, de nombreux promoteurs et investisseurs institutionnels britanniques s'implantent sur le marché de l'immobilier de bureau français, suite à la dégradation de leur activité domestique. Ils contribuent au lancement de nombreuses opérations dans le quartier central des affaires parisiens et autour du périphérique, ainsi que dans les territoires régionaux. La croissance du parc de bureaux est soudaine : en 1970, la production annuelle représente le total des huit années précédentes (Crouzet 1999, 155). Certains de ces promoteurs britanniques opèrent selon un modèle de développeur, c'est-à-dire qu'ils gardent en patrimoine les immeubles qu'ils construisent afin de les louer. Ils importent également le montage d'opération en blanc, c'est-à-dire sans acquéreur final identifié, mais pour une demande potentielle qu'il s'agit d'anticiper. Les investisseurs institutionnels comptent parmi ces acquéreurs, pour lesquels les promoteurs britanniques importent des modèles de baux locatifs (Nappi-Choulet 2013b). Quelques promoteurs français impliqués dans le secteur du logement emboîtent le pas au début des années 1970, comme Meunier et Cogedim. Ce cycle immobilier correspond donc à la structuration du métier de promoteur en tant qu'acteur à

<i>Cycles</i>	<i>Contexte macroéconomique</i>	<i>Phase de développement</i>	<i>Secteur de la promotion</i>	<i>Secteur de l'investissement</i>	<i>Secteur du conseil immobilier</i>
1945-1960	Reconstruction	Sous-marché : transfor- mation de logements haussmaniens dans centre-ville Paris et Lyon	Entrée des promoteurs britanniques (début de cycle), suivis par quelques promoteurs français (fin de cycle)	Marché dominé par des opérations pour le compte d'entreprises propriétaires, ouverture aux investis- seurs	Création des premiers ca- binets français (Bourdais)
1960-1974	Tertiarisation de l'écono- mie	Émergence et développe- ment d'un marché spéci- fique pour l'immobilier de bureau	Entrée des promoteurs nord-américains, inté- gration des promoteurs français avec les groupes bancaires	Rôle prépondérant des in- vestisseurs institutionnels (dont les assureurs), et de la pierre-papier (Scpi)	Poursuite de la création de cabinets français (Jean Thouard), entrée des cabi- nets anglais
1985-1991	Intégration européenne, décentralisation, libéra- lisation économique et financière	Structuration de la filière d'investissement et dé- veloppement du marché locatif		Rôle des gestionnaires d'actifs nord-américains dans la diffusion de la doctrine de la gestion active, afflux de capitaux étrangers (fonds alle- mands, souverains)	Croissance du secteur, accords commerciaux des cabinets français à l'étranger
1996-2007	Poursuite des processus d'intégration européenne, de décentralisation, de libéralisation économique et financière	Restructuration de la filière d'investissement via la financiarisation, et croissance via l'externali- sation immobilière	Intégration des promo- teurs français dans des groupes immobiliers multiproduits		Concentration du secteur (oligopole), poursuite de l'internationalisation via rachats et fusions-acqui- sitions
2008-...	Crise financière globale et politique monétaire de relance	Préservation de la filière et tentative de sauvegarde du marché (franchises de loyer vs. valeurs vénales)		Ralentissement de l'afflux des capitaux étrangers, retour progressif à des niveaux d'investissement pré-2008	Poursuite du processus de concentration

part entière, capable de supporter le risque financier, voire locatif dans le cas des opérations montées en blanc. Le développement du marché de la location s'accompagne également du développement du métier de commercialisateur, c'est-à-dire d'intermédiaire accompagnant les transactions.

Cette phase de croissance est alimentée par le soutien de l'État, qui par l'apport de son concours au développement de pôles tertiaires régionaux, contribue à la formation d'un terreau pour l'activité des promoteurs et des investisseurs (Crouzet 1999, 155). Il organise également l'accès de ces derniers à l'épargne publique, en créant de nouveaux véhicules d'investissement : Sociétés civiles pour le commerce et l'industrie (Sicomi) en 1967, puis les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) trois ans plus tard. Le développement de ce marché s'interrompt cependant en 1974 suite au premier choc pétrolier, et en raison d'une crise de surproduction.

La structuration de la filière de promotion et d'investissement (1985-1992)

La reprise intervient à partir du milieu des années 1980 dans un contexte de multiplication des opérations d'aménagement encouragée par la décentralisation, et de libéralisation liée notamment à l'intégration européenne (Nappi-Choulet 2009). La suppression de l'encadrement du crédit en 1987 ravive la concurrence entre institutions financières et va « *stimuler les banques dans le financement de l'immobilier, à la fois de la promotion mais aussi de l'acquisition des opérations immobilières par les investisseurs institutionnels [...] très présents également dans un contexte d'abondance des capitaux* » (Ibid., 22). Dans ce contexte, la suspension par le gouvernement de l'agrément constructeur pour les opérations en blanc situées en région parisienne en 1985¹, et le relèvement du seuil pour les locaux industriels et les autres opérations de bureaux, qui se multiplient à l'occasion de la décentralisation, s'avèrent décisifs dans la relance du marché. Il s'ensuit une très forte croissance de l'activité de promotion, et surtout pour les opérations en blanc qui représentent 70% des autorisations administratives de construction délivrées entre 1985 et 1990 (Ibid.). Le stock de bureaux atteint un niveau record de 7 millions de mètres carrés pour le seul marché français, dont la moitié se situe en Île-de-France, principalement à Paris et dans les Hauts-de-Seine (Nappi-Choulet 1997).

L'implication des banques dans la promotion immobilière est très importante, à commencer par leur activité de distribution de prêts à la construction, dont l'encours augmente de 230% pour la seule période de 1988 à 1990 (Nappi-Choulet 2013a). De nombreuses banques possèdent en outre leur propre filiale de promotion immobilière (p. ex. Paribas avec Cogedim, BNP avec Meunier, la Société générale avec Sogeprom), ou prennent des participations (p. ex. le Crédit lyonnais). Les investisseurs institutionnels sont très actifs sur le marché de l'acquisition, où ils placent l'équivalent de 3,8 milliards d'euros en l'espace de quelques années de 1987 à 1990 (Ibid.). Les investisseurs français dominent le marché de l'acquisition, en particulier par les grands établissements d'assurance. Mais cette croissance rapide du marché

¹/ L'agrément constructeur est une autorisation administrative accordée par l'État préalablement au dépôt du permis de construire, dont il constitue une pièce du dossier, aux promoteurs qui en font la demande. Son champ d'application concerne uniquement l'Île-de-France, et les seuils de surface qui sont fixés par décret (voir chapitre 7).

alimentée par l'afflux massif de capitaux bancaires et institutionnels se solde à nouveau par une crise de surproduction au lendemain de la guerre du Golfe de 1991. Jusqu'en 1995, les mises en chantier sont divisées par trois en Île-de-France, et jusque par sept dans les Hauts-de-Seine (Nappi-Choulet 1997). La vacance du parc de bureaux parisien atteint les 4 millions de mètres carrés en 1993, dont la moitié est constitué d'opérations neuves (Nappi-Choulet 2013a).

Ce cycle contribue à la poursuite du développement du marché d'investissement locatif où les investisseurs institutionnels constituent d'importants portefeuilles immobiliers. Il conduit en ce sens à la structuration d'une filière de promotion et d'investissement en immobilier tertiaire, où « *la fonction du promoteur relève exclusivement de la construction-vente de produits immobiliers qu'il destine au marché de l'investissement immobilier locatif, auprès des investisseurs immobiliers* » (Nappi-Choulet 1997, 21). Mais il est surtout dominé par le couple promoteur-banquier : la libéralisation du crédit et des montages en blanc alimentent la spéculation sur la construction à des fins de vente immédiate. Ces éléments sont rétrospectivement décisifs pour le processus de financiarisation qui caractérise le cycle suivant car ils constituent un terreau favorable à la restructuration capitalistique du marché. D'une part, les investisseurs institutionnels se désengagent du marché locatif en cédant leur patrimoine, surtout en ce qui concerne les assureurs. D'autre part, les banques sortent du marché de la promotion immobilière en logeant leurs créances les plus douteuses et risquées dans des structures de défaisance. Enfin, les grandes banques d'affaires se désengagent aussi du capital des promoteurs immobiliers.

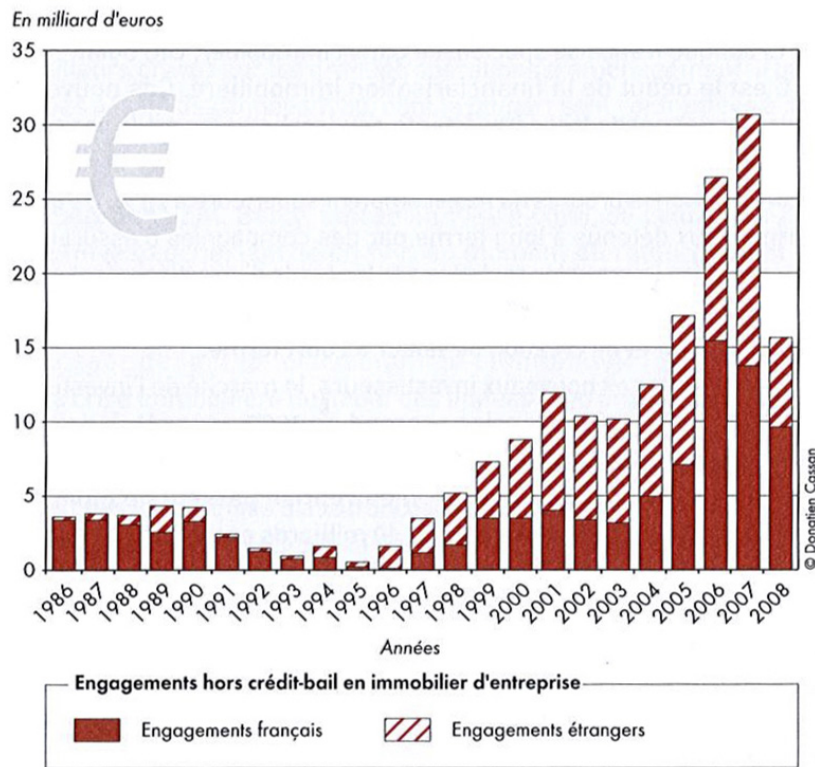
La financiarisation du marché de l'immobilier tertiaire (1996-...)

À partir de 1996-97, plusieurs fonds anglo-saxons investissent le marché français en rachetant d'importants portefeuilles de créances et d'actifs auprès des banques et des investisseurs institutionnels dans une optique « *opportuniste* » (Nappi-Choulet 2012b)². C'est par exemple le cas de Morgan Stanley qui achète un portefeuille de soixante-dix immeubles à l'assureur Gan, ou de General Electric qui rachète pour un milliard de francs de créances au Consortium de réalisation du Crédit Lyonnais (Nappi Choulet 2013a). Afin d'évaluer et de gérer ces portefeuilles ainsi constitués, ils appliquent des méthodes et techniques d'ingénierie financière traditionnellement réservées à la finance de marché, et jusqu'alors peu usitées parmi les acteurs du marché de l'investissement français (Nappi-Choulet 2012b ; 2013a). Ils contribuent en ce sens à la financiarisation du marché de l'immobilier tertiaire, d'abord à travers l'importation de l'asset management qui devient une profession à part entière au fur et à mesure de sa diffusion parmi les autres investisseurs de la place parisienne (Derote 2009). Les fonds opportunistes propagent également des procédures de la finance de marché comme la due diligence, ainsi que des méthodes : l'effet de levier permettant d'améliorer la rentabilité sur fonds propres, et la valeur actuelle nette qui se diffuse parmi l'industrie de l'investissement parisienne³. L'importation de nouvelles méthodes d'évaluation produit en outre des

²/ Ces fonds opportunistes répliquent ainsi les stratégies contra-cycliques d'achat à prix cassé d'actifs en détresse qui ont été observées quelques années auparavant lors de la crise des caisses d'épargne (*savings and loans*) nord-américaines et de la bulle immobilière japonaise (Lorrain 2011, 1103).

³/ L'étude des vecteurs de cette diffusion reste cependant à mener. Les travaux d'économie immobilière

Évolution des investissements directs en immobilier d'entreprise en France



[Sources : Immostat, BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis.]

Source : Ingrid Nappi-Choulet, *Les mutations de l'immobilier : De la finance au développement durable* (Paris : Éditions Autrement), 2009, 28.

effets d'entraînement sur les techniques plus traditionnelles comme le taux de capitalisation (Santilli 2015, 101-2).

L'intervention des fonds opportunistes anglo-saxons contribue plus généralement à relancer le marché à travers le redéveloppement d'actifs. Ils participent notamment au lancement de projets de redéveloppement urbain perçus comme encore trop risqués, à l'image de la Plaine Saint-Denis (Nappi-Choulet 2006). Le marché de l'investissement redémarre à partir de 1996-97, et connaît alors une croissance spectaculaire alimentée par l'afflux de capitaux étrangers (voir graphique ci-dessus). Au fur et à mesure de la reprise, les fonds opportunistes nord-américains laissent progressivement la place à d'autres intervenants : de nombreux fonds ouverts allemands dans un premier temps, puis les fonds de pension des pays du Golfe ainsi que d'autres investisseurs européens (Nappi-Choulet 2012b).

Cependant, si elle est amorcée par les capitaux étrangers, la reprise du marché de l'investissement doit aussi beaucoup à l'État qui poursuit le développement de l'appareil infrastructurel et institutionnel permettant de drainer les capitaux des ménages dans l'immobilier. Dans

insistent en effet beaucoup sur la rupture produite par l'arrivée des fonds opportunistes et de leurs méthodes de la finance de marché (Nappi-Choulet 2009 ; 2013a), mais nous renseignent très peu sur les vecteurs et les effets d'entraînement sur le reste de l'industrie de l'investissement. L'incorporation de la valeur actuelle nette parmi les « bonnes pratiques » recommandées dans les chartes déontologiques des organisations professionnelles peut par exemple contribuer à sa diffusion (Santilli 2015).

le contexte de globalisation des marchés financiers, il s'agit alors de renforcer la liquidité de l'immobilier en tant que produit financier. C'est dans cette perspective qu'un nouveau statut est créé avec le régime des Sociétés d'investissement immobilier cotée (SIIC) en 2003⁴. Introduit au titre de la compétitivité de la place parisienne face à la concurrence des fonds étrangers, et non sans mobilisation des représentants de l'industrie de l'investissement (Marty 2016), cette forme d'investissement contribue au renforcement du processus de financiarisation (Boisnier 2015) à travers la cotation et l'obligation réglementaire de versements de dividendes⁵. Elle a connu une croissance rapide (Nappi-Choulet 2013c), dont l'entrée de Klépierre au CAC40 à la place de l'électricien EDF en décembre 2015 constitue l'exemple le plus symbolique⁶.

Cette reprise du marché tertiaire occasionne de nombreuses opportunités pour les différents intermédiaires spécialisés dans la transaction, l'évaluation des biens, et le conseil en investissement et en stratégie immobilière. Le secteur du conseil en immobilier auquel se rattachent ces différents métiers connaît alors de profondes restructurations (Bonnet 2003). Ces métiers sont de plus en plus intégrés au sein de grandes firmes de conseil en immobilier opérant à l'échelle globale afin de suivre l'internationalisation de leur clientèle d'investisseurs et d'entreprises multinationales (De Magalhães 2001). Cette intégration verticale s'accompagne d'une concentration capitalistique alimentée par les opérations successives de fusion-acquisition et de rachats entre les grands cabinets (Ball 2007), qui sont principalement anglo-américains.

C'est le cas des trois principaux cabinets de conseils mondiaux en immobilier, qui se regroupent à la fin des années 1990 : CBRE (CB Commercial Real Estate Services Group et Richard Ellis), Jones Lang Lang Lasalle (Jones Lang Wootton et LaSalle Partners) et Cushman & Wakefield (avec Healey & Baker). De même, les cabinets français intègrent progressivement le giron de ces grandes multinationales : Jean Thouard fusionne avec le britannique Debenham et l'allemand Zadelhoff pour créer DTZ en 1993, de même pour Insignia Bourdais avec CB Richard Ellis en 2003 (Santilli 2015, 38). Les agences régionales ont elles aussi intégrées les rangs des majors suite à un processus similaire de fusion-acquisitions et d'association. À Lyon par exemple, Jean Thouard était associé au cabinet Ballay qui intègre la multinationale DTZ lors de la fusion en 1993. Brice Robert a intégré le groupe Arthur Loyd dans les années 1990. Plus récemment, BNP Paribas Real Estate a racheté Atis Real-Auguste Thouard en 2008. De sorte que l'industrie du conseil en immobilier devient de plus en plus oligopolistique, est au fur et à mesure qu'une poignée de majors domine le marché français⁷.

⁴/ D'autres mesures vont également dans ce sens, comme la réforme des marchés secondaires où s'échangent les parts de SCPI en 2001, ou la création des Organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), nouvelle forme de véhicule introduite par un ensemble de textes de 2004 à 2007.

⁵/ Depuis sa création, le régime a été amendé par plusieurs lois de finance. En 2013, ces seuils ont par exemple été augmentés à respectivement 95% et 60%. Le respect de ces seuils permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les sociétés.

⁶/ Klépierre rejoint ainsi son concurrent Unibail-Rodamco qui a intégré le CAC40 en 2007 à l'occasion de la fusion d'Unibail, issu de la banque d'affaires Worms en 1968, et du néerlandais Rodamco Europe

⁷/ On peut également citer d'autres cabinets d'envergure internationale ou nationale, comme Arthur Loyd, Colliers, Keops, Knight Frank.

La croissance du marché de l'investissement repose enfin sur un processus de transfert du patrimoine par les grandes entreprises du secteur public et privé (Nappi-Choulet 2003), qui s'engagent dans des plans d'externalisation⁸ afin d'être dorénavant locataires. Ce mouvement est encouragé par la doctrine managériale du « *cœur de métier* » soutenue par les actionnaires et les analystes financiers (Zorn et al. 2005 ; Lorrain 2007), consistant à désengager les capitaux des activités jugés non stratégiques, comme l'immobilier, pour les réinvestir dans l'activité principale. Ici encore, l'État n'est pas en reste puisqu'il incite à ce transfert de propriété en faveur de la croissance du marché des gestionnaires d'actifs. Les grandes entreprises du secteur public dont il était actionnaire sont en effet pionnières dans le mouvement des externalisations. Celui-ci est en outre encouragé par le législateur qui met en place des incitations fiscales : les entreprises qui cèdent leur patrimoine aux SIIC bénéficient par exemple d'une taxation réduite sur les plus-values de ces ventes (Boisnier 2015).

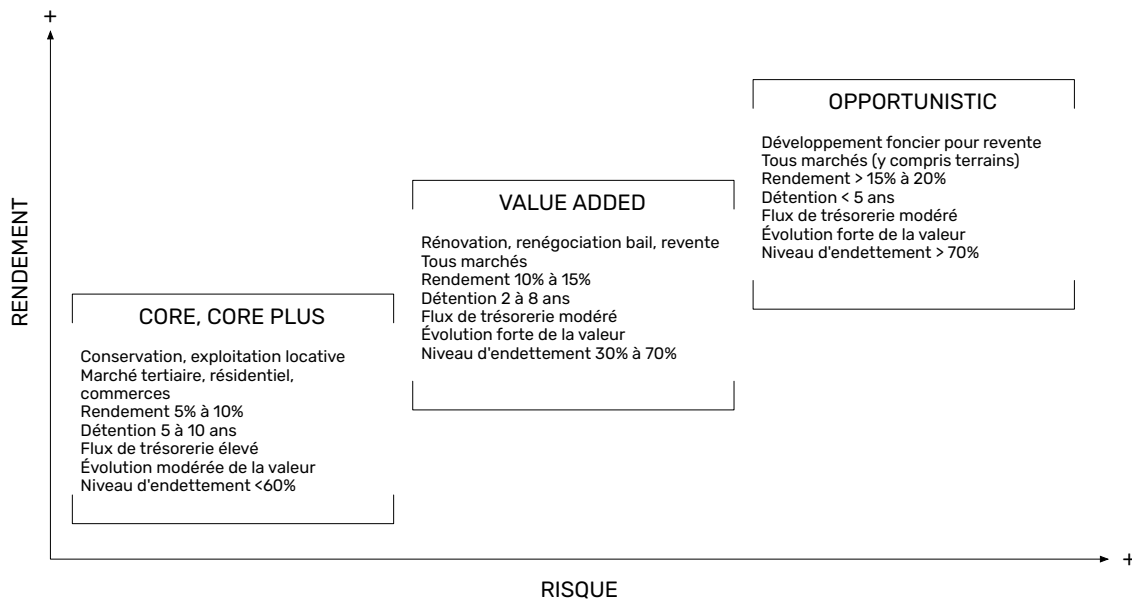
⁸/ Par externalisation, on entend « toute cession d'actifs d'exploitation, en général de l'immobilier d'entreprise, par des entreprises, utilisateurs finaux, en vue de leur location », à la différence « d'une cession ou du désinvestissement d'actifs détenus en patrimoine de rapport qui ne sont pas indispensables à l'exploitation de l'entreprise (cession de logements par exemple) ou d'actifs immobiliers d'exploitation qui ne seront plus occupés » (Nappi-Choulet 2002, 45). À titre d'exemple, sur les 3 milliards d'euros d'actifs cédés par France Télécom en 2001 à un consortium d'investisseurs (Goldman Sachs, General Electric, CDC Ixis), seulement 10% correspond à une externalisation à travers une cession-bail (Nappi-Choulet 2003).

Annexe 2 - Principaux véhicules d'investissement dans l'immobilier réglementés par la législation française

	<i>Société civile de placement immobilier (SCPI)</i>	<i>Organisme de placement collectif en valeur mobilière (OPCVM)</i>	<i>Société d'investissement immobilier cotée (Siic)</i>	<i>Organisme de placement collectif en immobilier (OPCI)</i>
<i>Nombre (2015)</i>	162	≈ 50	38 (en 2013)	258
<i>Actifs sous gestion (2015)</i>	37,8 Md€	3,4 Md€	48 Md€	61,8 Md€
<i>Création et modifications</i>	Loi n°70-1320 (1970)	Ensemble de lois et de décrets (1957-1979)	Loi de finance n°2002-1575	Ordonnance n°2005-1278
<i>Modification</i>	Modification objet social (1993), revente des parts sur marché secondaire (2001)		Précision du régime par lois de finances ultérieures (SIIC 2 à 5)	
<i>Objet</i>	Acquisition d'immobilier physique, construction de biens destinés à la location	Acquisition d'immobilier physique, de valeurs mobilières	Acquisition et construction d'immobilier physique, de valeurs immobilières	Acquisition d'immobilier physique, de valeurs mobilières (poche de liquidité)
<i>Formes</i>	Capital fixe ou variable	Sociétés d'investissement à capital variable (Sicav), Fonds commun de placement (FCP), <i>trackers</i> d'indices boursiers		
<i>Liquidité</i>	Marché de parts gré-à-gré	Cotation en bourse	Cotation en bourse	Marché de parts gré-à-gré
<i>Principaux seuils réglementaires</i>	Détention minimum actifs immobiliers ≥ 5 ans			Actifs immobiliers ≥ 60% actif (51% hors actions SIIC)
<i>Rémunération clients ou actionnaires</i>			Reversement revenus locatifs (95%) et plus-values sur cessions (60%)	Reversement revenus locatifs (85%) et plus values sur cessions (50% ou 85%)
<i>Éligibilité</i>	Obtention agrément AMF pour la société de gestion de portefeuille			Obtention agrément AMF pour la société de gestion de portefeuille, adhésion Aspim

Sources : Association française des sociétés de placement immobilier (*Aspim*), Institut d'épargne immobilière et financière (*IEIF*), Fédération des sociétés immobilières et foncières (*FSIF*)

Annexe 3 - Typologie des niveaux de risque-rendement dans le secteur de la gestion d'actifs immobiliers



Réalisation : Auteur, d'après Crédit Suisse Economic Research et entretiens

Annexe 4 - L'urbanisation des Docks de Saint-Ouen

Le transport de marchandises comme moteur de l'urbanisation du site

Le développement du site des Docks début au début du dix-neuvième siècle, lorsque la banque Ardoin-Hubbard achète un terrain en bord de Seine pour y installer la Société des ports et gares de Saint-Ouen créée en 1826. Afin de réaliser du transport de marchandises par voie fluviale, un bassin est creusé. Cette technique d'acheminement est concurrencée au milieu du siècle par le développement du chemin ferré, exploité par la Société des chemins de fer et des Docks de Saint-Ouen à Paris. Le transport ferroviaire se développe fortement lorsque cette société est rachetée en 1873 par la Compagnie des chemins de fer du nord, qui relie le système de Saint-Ouen à son réseau de la Plaine Saint-Denis et de Pantin. L'exploitation est confiée aux Entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP), qui gère de nombreux sites dans la région parisienne, dont ceux de la Plaine et Pantin. C'est à cette époque que le bassin est comblé. Plusieurs entreprises de fabrication de matériel pour l'industrie ferroviaire s'implantent sur le site.

Les services urbains

Aux côtés de ces entreprises, plusieurs usines de production d'énergie s'installent au début du vingtième siècle, la première centrale de production électrique s'installant dès 1889. En 1909, la Compagnie parisienne de distribution d'électricité installe une usine. Après sa destruction une cinquantaine d'années plus tard, la Compagnie de chauffage urbain parisien (CPCU) s'installe à proximité. Elle est toujours en activité aujourd'hui. Par ailleurs, la société de Traitement industriel des résidus urbains (TIRU) reprend en 1922 une usine de traitement des ordures qui s'était implantée sur le site une trentaine d'années auparavant. Elle est démolie afin d'être déplacée en 1989 au nord du site, alors que c'est le Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères (Sycotom) qui s'occupe désormais de l'exploitation. L'usine est toujours en fonctionnement, et un projet architectural d'intégration dans le paysage est prévu dans le cadre de l'aménagement des Docks.

L'installation d'Alstom sur le site

Parallèlement au développement du site dans l'industrie ferroviaire et les services de production d'énergie, l'industrie mécanique se développe sur le site avec l'implantation de Bliss. Lors de la Première Guerre mondiale, les besoins d'artillerie entraînent la croissance de plusieurs entreprises du secteur de la machine-outil: c'est le cas de la Compagnie Française Thomson Houston (CFTH) qui acquiert un hippodrome de 26 hectares. Il est idéalement situé à proximité des centrales de Saint-Ouen, Saint-Denis, et Gennevilliers, clientes de son activité de production de transformateurs électriques.

L'entreprise fait construire plusieurs édifices sur les terrains, à commencer par les halles « Moisant » et « M.A.N. » en 1921 pour l'assemblage de transformateurs et d'autres pièces. Puis, du fait de la croissance de son activité dans le cadre de fusions avec d'autres entreprises dans les années 1930, l'établissement qui est désormais la Société générale de construction électrique et mécanique Als-thom fait construire des ateliers (chaudronnerie, traction, etc.)

ainsi qu'un pont roulant. À côté de ces bâtiments, des espaces sont dédiés aux loisirs des employés (jardins ouvriers, terrain de sport). Plusieurs installations conçues par le service d'architecture interne complètent ces activités à l'occasion d'une nouvelle phase de croissance durant l'après-guerre (sablage, poste hydrogène, atelier de grand montage).

Dans les années 1950-60, le ralentissement de l'activité qui se traduit par le licenciement de plus d'un tiers des salariés (soit 1 000 employés) se solde par l'absence de construction. L'occupation du site de Saint-Ouen évolue essentiellement au gré des restructurations de l'activité inaugurées lors de la fusion avec la Compagnie générale d'électricité qui conduit à une réorganisation en trois branches de l'entreprise. L'occupation du site est remise en cause par la fusion avec le groupe britannique General Electric Company en 1995-96 : le recentrage par corps de métiers conduit à la fermeture des locaux dédiés à la chaudronnerie, qui laissent place à l'édification du siège d'Alstom Transport « Omega ».

Sources : Atelier parisien d'urbanisme (2006), Service du patrimoine culturel de la Seine-Saint-Denis (2005)

Les usines d'Alstom sur le site des Docks (n.d.)



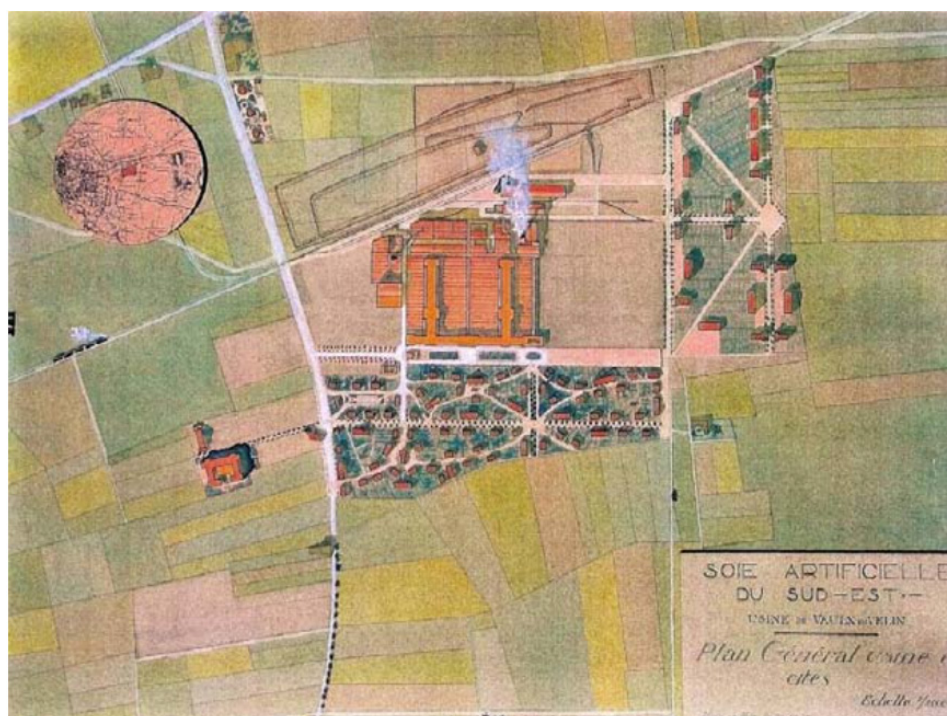
Source : Archives du comité d'établissement Alsthom-Savoisienne, n.d., <http://www.culture.gouv.fr/mpe/carto/fiches/18.htm>, dernière consultation le 27 novembre 2014.

Annexe 5 - L'urbanisation du sud de Vaulx-en-Velin

Le développement de l'industrie de soierie artificielle

En 1924, l'industriel du textile Edmond Gillet fait l'acquisition d'un terrain de 75 hectares au sud de la commune de Vaulx-en-Velin dans le cadre du développement de son activité de soierie artificielle. Le site dit de « la Côte » présente d'importantes disponibilités foncières idéalement situées à proximité du barrage hydroélectrique de Cusset et de la desserte par la route et le Chemin de fer de l'est lyonnais. D'autres activités du secteur agroalimentaires étaient ainsi déjà localisées, comme l'usine d'engrais de la Poudrette. En 1924, l'entrepreneur obtient l'autorisation de construire un complexe de 20 hectares. Il se compose de plusieurs éléments, sur le modèle du phalanstère : l'usine, qui occupe la moitié de la surface ; divers ensembles de logements, comme les pavillons de la petite cité (au Sud), et les immeubles type HBM de la grande cité (à l'Est), ainsi que des villas pour les directeurs ; des équipements récréatifs et culturels. L'ensemble « *vit en autarcie* » par rapport au Nord de la commune, basé sur l'activité horticole (Carlioz et Chabert 1982).

Plan aérien de l'usine et des cités TASE dressé en 1926

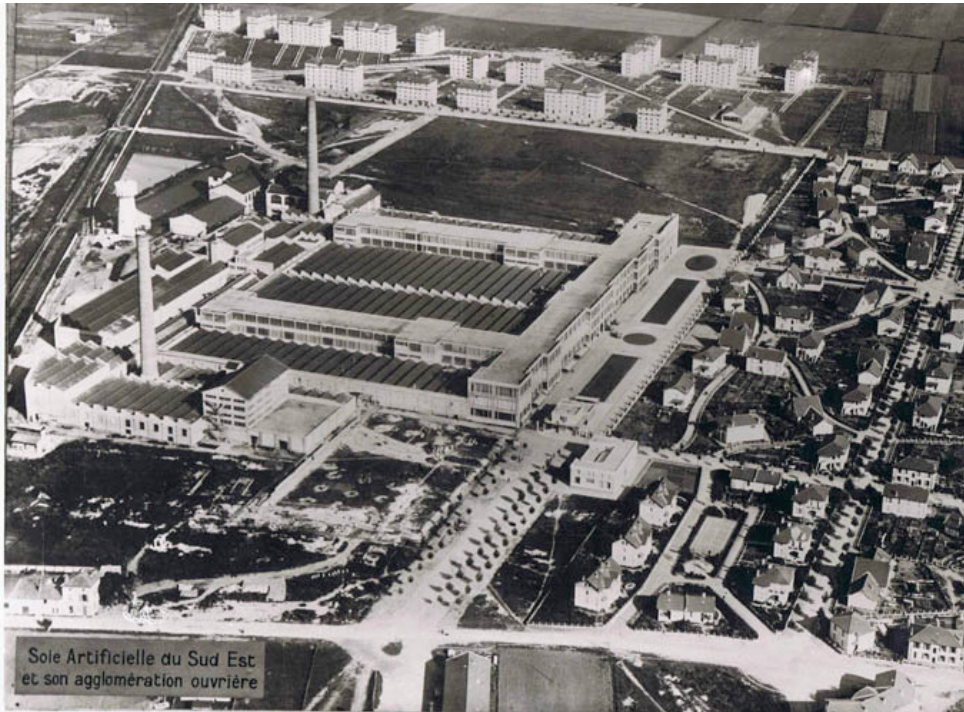


Source : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Diagnostic patrimonial du Carré de Soie, Tome 2, 2010, 33.

L'usine Gillet contribue à l'industrialisation du Sud de la commune, ainsi qu'à son dynamisme démographique du fait d'une importante immigration de main d'œuvre étrangère. L'activité connaît un fort développement : alors que l'usine ne compte que 900 salariés en 1926, elle en accueille plus du triple lors de son apogée en 1935. C'est à partir de cette date que l'activité décroît. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, cet effectif diminue d'un tiers, puis de moitié en l'espace d'une quinzaine d'années. Dans les années 1970, lorsque

Rhône-Poulenc Textile reprend l'activité dans un contexte marqué par les délocalisations, l'usine ne compte plus que 700 employés.

Vue aérienne de l'ensemble TASE (n.d.)



Source : Archives municipales de Vaulx-en-Velin, <http://www.gpvvaulxcenvelin.org/>
Galerie-Photo, dernière consultation le 5 juin 2015.

La gestion du déclin et de la fermeture de l'usine TASE

L'activité cesse totalement en 1985. Contrairement à d'autres sites « vitrines » comme l'usine des Gorges-de-Loup à Vaise (Bonneville 1982, 39) où Rhône-Poulenc intervient via une filiale spécialisée aux côtés de la Chambre de commerce locale pour réfléchir à la réutilisation industrielle des terrains, la fermeture du site de Vaulx relève plutôt d'une stratégie de gestion du déclin, confortée par une mobilisation limitée de la municipalité. Une partie des locaux sont mis en location ou proposés à la vente : l'aile Est de l'usine est rapidement rachetée par la SCI la Soie pour des activités de stockage et d'ateliers de tissage ; l'aile Ouest est reprise par la Société des Magasins d'usine réunis (SMUR) en 1987, avant sa revente à Partouche en 1996. La municipalité appuie à ce moment-là un projet de Musée des migrations porté par une association, mais sans suite. Les logements sont également cédés : les petites cités sont vendues aux employés ; les grandes cités sont acquises en 1991 par le bailleur privé SOLLAR, qui en détruit certaines et réhabilite celles qui sont conservées.

Sources : Agence d'urbanisme (2010) ; Ben Ameur (2008) ; Carlioz et Chabert (1982) ; Salamon (2009)

Annexe 6 – La gestion de l'après-crise de 2008 sur le marché de l'immobilier tertiaire français

Au premier abord, il est surprenant que le marché immobilier tertiaire soit reparti si vite à la hausse, en particulier en ce qui concerne les investissements. Au niveau macroéconomique, les mesures de soutien au marché bancaire à travers le rachat des dettes privées et la baisse des taux directeurs pratiqués par les banques centrales ont bénéficié aux entreprises locataires ainsi qu'aux gestionnaires d'actifs en leur permettant d'emprunter à un coût extrêmement bas. Ceci étant, les investisseurs font cependant face à une demande locative moins soutenue compte tenu de la conjoncture économique morose. Ils doivent également composer avec une vacance locative plus importante, qui s'élève par exemple à plus de 7% pour le marché francilien en 2015 (*Businessimmo.com*, 8 avril 2015). En plus d'un an, l'offre de surfaces immédiatement disponibles sur ce marché augmente d'un million de mètres carrés, s'élevant à plus de 3,6 millions de mètres carrés d'après Immostat.

Afin de se prémunir contre la vacance locative face à cette conjoncture délicate, les gestionnaires d'actifs ont mis en œuvre d'importantes concessions auprès des locataires. D'après l'observatoire Immostat, les mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux pris en charge par le propriétaire, et loyers progressifs) sont passées d'une moyenne de 16% de la valeur des baux fin 2012 à 21,5% fin 2016. À titre d'exemple, pour l'une des opérations de bureaux des Docks de Saint-Ouen, les mesures d'accompagnement consenties par le gestionnaire d'actifs propriétaire représentaient l'équivalent de plus de 4 ans de loyers pour une durée de bail totale de 14 ans. Cette augmentation des mesures d'accompagnement se traduit par un accroissement de l'écart entre les loyers affichés (dits « faciaux ») et les loyers effectivement pratiqués (dits « réels »). Dans le cas de l'opération sus-citée aux Docks, l'écart entre le loyer facial et le loyer économique s'élevait par exemple à un tiers. Cependant, la diminution des loyers effectivement perçus par les gestionnaires d'actifs ne s'est pas accompagnée d'une chute du marché de l'investissement, au contraire.

Cette situation est paradoxale, car la valeur des biens détenus en portefeuille par les gestionnaires d'actifs dépend en principe de leurs revenus locatifs ainsi que de leur prix de revente. Il semblerait ainsi que la valeur locative retenue ne soit pas basée sur les loyers « réels » effectivement pratiqués, mais sur les loyers « faciaux », et ce en dépit des expertises pratiquées par des évaluateurs qui sont en principe indépendants. Malgré quelques critiques internes émises par certains professionnels du secteur¹, le marché tertiaire français continue à reposer sur une tension entre une offre abondante de capitaux et une demande certes existante mais contrainte par l'absence de perspectives de croissance.

¹/ Voir par exemple les tribunes d'Alain Béchade, Directeur de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (« Des ruptures en cours aux fractures qui viennent », *Businessimmo.com*, 3 janvier 2013), et de Lahlou Khelifi, alors Senior Advisor chez le gestionnaire d'actifs Stam Europe (« Et si l'immobilier faisait sa révolution copernicienne ? 'Appel de marge' », *Businessimmo.com*, 16 décembre 2012). Voir aussi l'article de Catherine Sabbah « Immobilier de bureaux : la grande illusion » (*Les Échos*, 24 mars 2014).

Annexe 7 - Le fonds d'archives de la communauté urbaine de Lyon

L'analyse de l'organisation du déplacement de la Communauté urbaine de Lyon au Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) et de son déroulement se base sur la consultation de fonds d'archives réalisée au mois d'octobre 2014. Le service des archives du Grand Lyon situé dans l'Hôtel de Communauté rassemble dans des fonds des documents versés par d'autres services communautaires. Une recherche par mots clefs a permis d'identifier plusieurs versements relatifs au Mipim. L'un d'entre eux (n°2506W002) regroupe les documents relatifs à l'organisation du Mipim des années 1994 à 2001, mais sa consultation est soumise en au secret industriel et commercial (délai de communicabilité de 25 ans).

Cependant, d'autres versements ont pu être consultés pour six années, de 2000 à 2009 (voir tableau ci-dessous). La mise à disposition de moyens de reproduction par le service des archives a permis de disposer de copies des documents, sur la base d'une recension et d'une sélection sur place, avant une analyse réalisée en juillet 2015. Bien qu'il soit inégal d'un carton à l'autre (en fonction du service qui a effectué le versement), le contenu a permis de consulter plusieurs types de documents qui permettent de « vivre de l'intérieur » l'organisation du Mipim pour ces six années. Il s'agit essentiellement de documents internes (notes à destination du DGS ou du cabinet du Président, compte-rendu de réunion, présentations, etc.) et promotionnels (brochures de type magazine, plaquettes), ainsi que des photographies de 2004 à 2008.

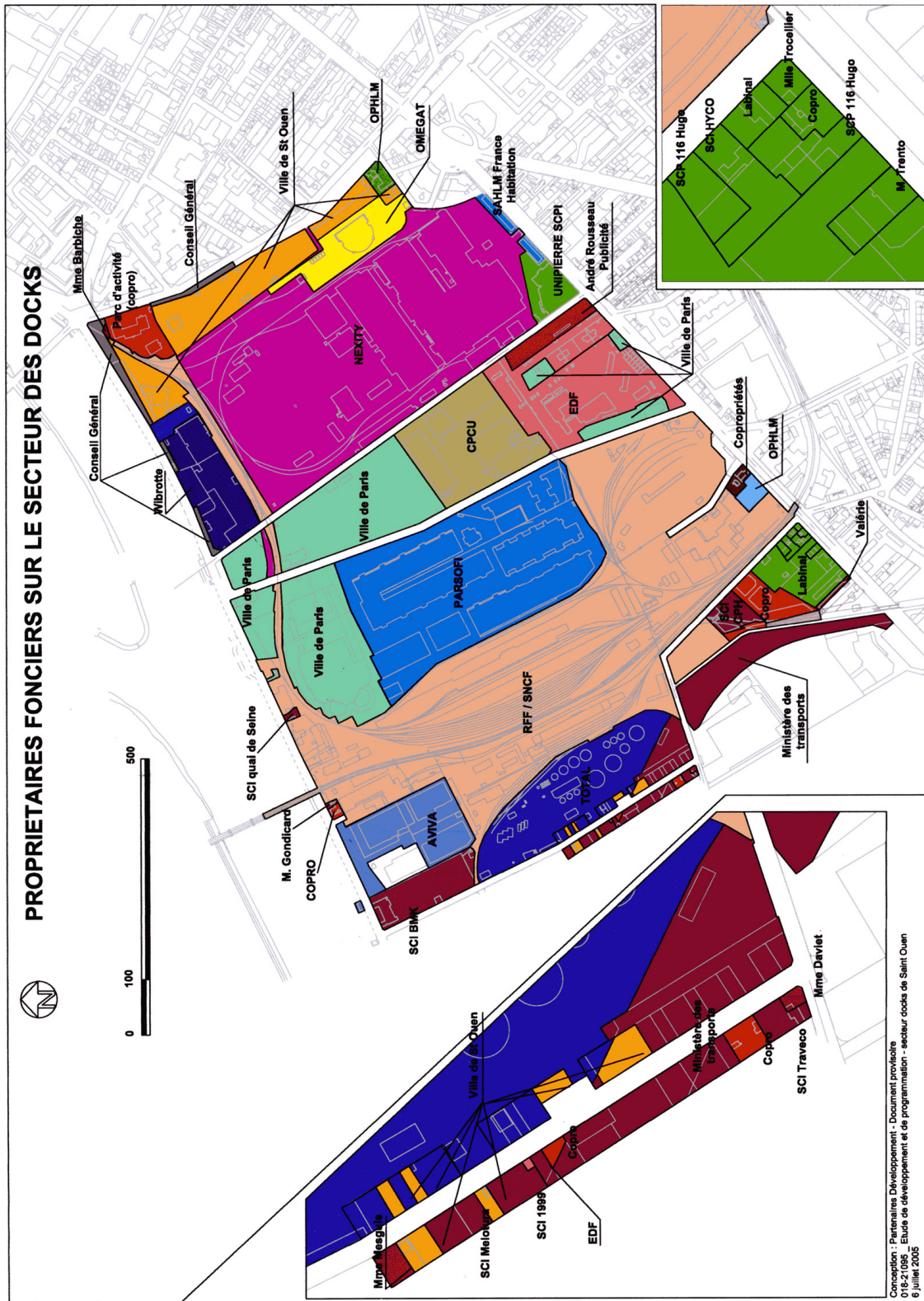
Détail des versement consultés sur les éditions 2000 à 2008 du Mipim

<i>Année</i>	<i>Fonds</i>	<i>Service verseur</i>	<i>Versement n°</i>
2000	Direction de l'information et de la communication	Cabinet du président	2787W564
2002	Direction de l'information et de la communication	Cabinet du président	2787W565
2003	Stratégies d'agglomération	Direction des politiques d'agglomération	3744W001
2004	Stratégies d'agglomération	Direction des politiques d'agglomération	3744W002, 003, 004
2007	Développement économique et international	Direction des ressources et de la performance	4006W002
2009	Développement économique et international	Direction des ressources et de la performance	4006W002

Annexe 8 - Synthèse des opérations d'immobilier tertiaire dans le quartier Victor Hugo

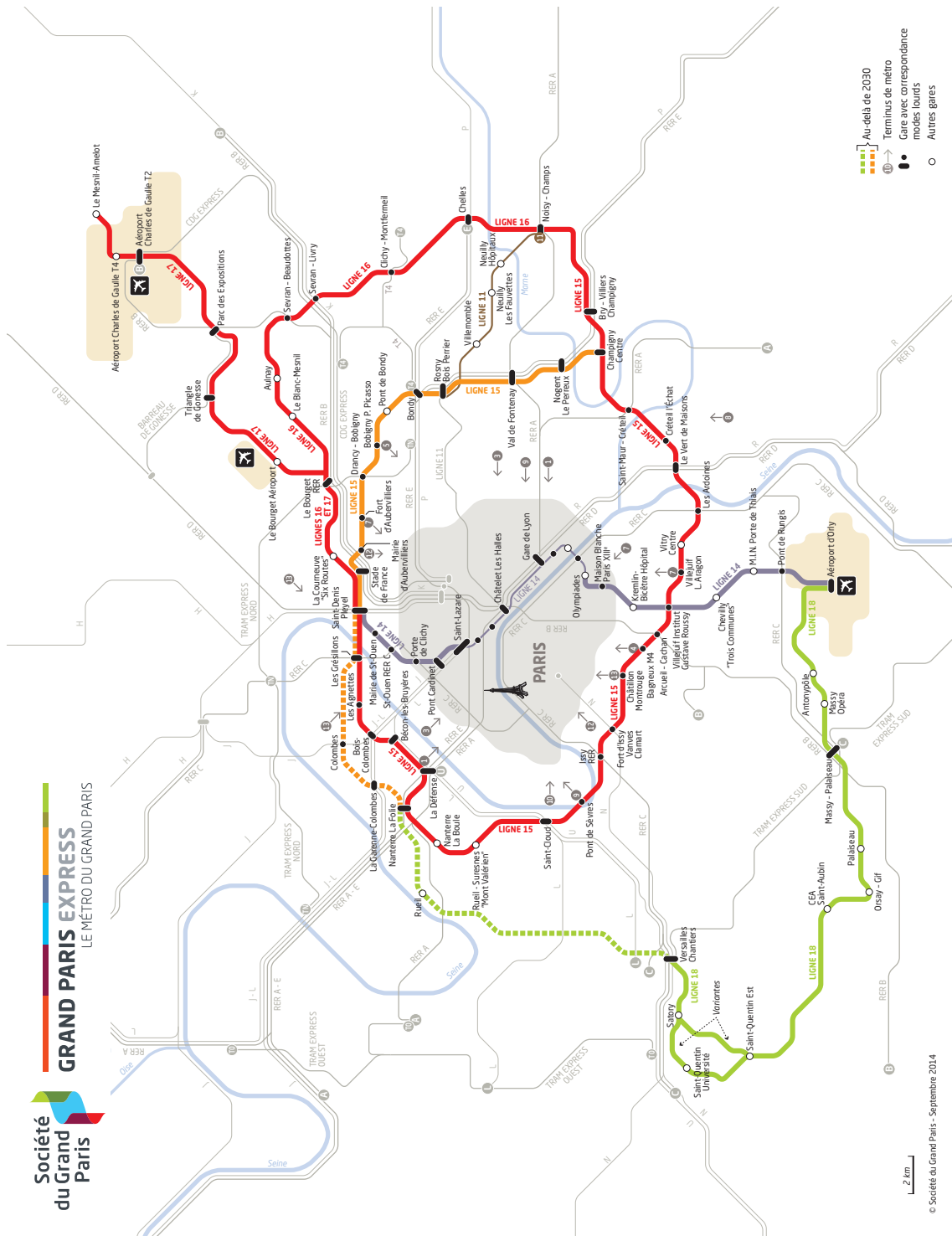
Immeuble	Date de livraison	Surface (m ²)	Promoteur	Propriétaire	Type d'investisseur	Secteur d'origine investisseur	Usagers	Périmètre opérationnel
Le Floréal	1986-92	25 000	Capital & Continental	Ag2r La Mondiale	Institutionnel	Assurance	Primagaz, Sony France	
Le Touzet	1991	35 400	Sedri	Axa REIM	Gestion pour tiers	Assurance	L'Oréal, Manpower, Cetelem	
Le Colisée I	1996	13 300	Capital & Continental	Deka Immobilien	Gestion pour tiers	Banque d'affaire	Citroën	
Le Colisée II	1999	11 000	Capital & Continental	SMABTP	Foncière cotée (SIIC)	Assurance	Sage	
Le Colisée III	1999	11 700	Capital & Continental	Amundi Immobilier	Gestion pour tiers	Banque commerciale	ISS	
Le Colisée IV	2000	10 900	Capital & Continental	Amundi Immobilier	Gestion pour tiers	Banque commerciale	Wolters Kluwers	
EuroAtrium	2001	32 410	Bâti-conseil, Sedri	Generali	Institutionnel	Assurance	Cetelem, Unilever-Fabergé Hugo	ZAC Victor Hugo
Eurosquare I	2003	15 420	HRO	Hines	Gestion pour tiers	Immobilier	Quintiles, Allianz	ZAC Victor Hugo
Eurosquare II	2003	17 600	HRO	Commerz Real	Gestion pour tiers	Immobilier	Mondial Assistance, Allianz	ZAC Place du RER
Eurocrystal	2003	19 180	SARI	Nami – AEW Europe	Gestion pour tiers	Immobilier	Danone	ZAC Place du RER
Le Solendi	2008	7 000	Sogeprom, Sodearif, Sedri	Propriétaire occupant			Solendi Expansion	
Porte du Parc	2009	11 600	EuropEquipements, Sedri	Sogecap	Assurance	Banque commerciale	GFI Informatique	ZAC Victor Hugo
CAPI	2011	26 500	GSE	Propriétaire occupant			L'Oréal (R&D)	ZAC Place du RER
Ovalie	2012	14 500	Capital & Continental	Primonial REIM	Gestion pour tiers	Gestion de fonds	Samsung	ZAC Victor Hugo

Annexe 9 - Diagnostic de la propriété foncière dans le projet des Docks



Source : Partenaires Développement, Étude de développement et de programmation, 2005

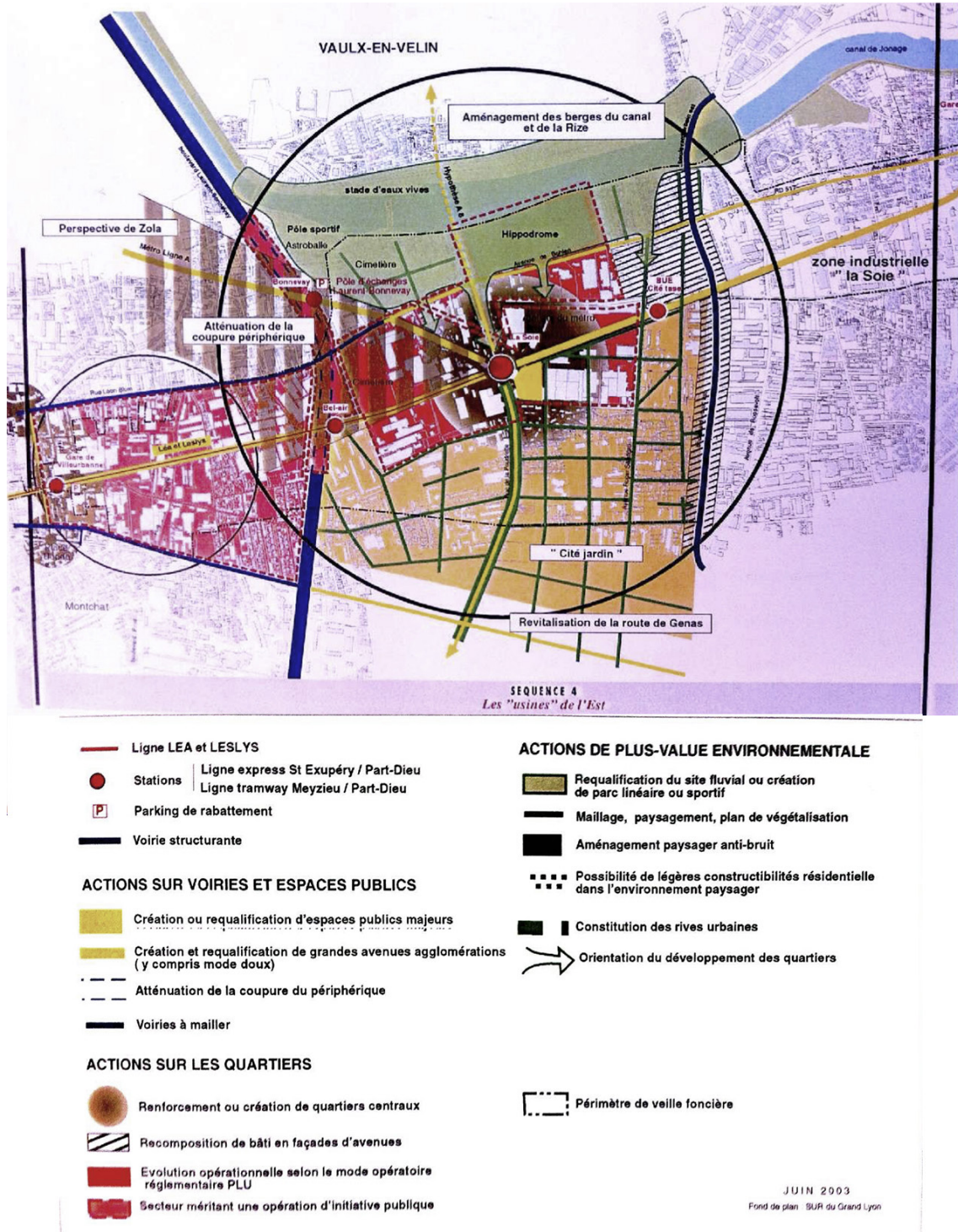
Annexe 10 - Le réseau de transport du Grand Paris Express



Source : Société du Grand Paris, 2014, http://www.societedugrandparis.fr/wp-content/uploads/2014/10/sgp_grandparisexpress_sb_sept2014.pdf, dernière consultation le 24 février 2015.

Annexe 11 - Le projet urbain associé au projet LEA-LESLYS





Source : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, « Le projet urbain associé au projet de transport en commun LEA-LESLYS. La Part-Dieu - Meyzieu », 2003, archives de la communauté urbaine de Lyon, n°3796W007, consultation le 2 février 2015.

Annexe 12 - Le plan-guide du Carré de Soie



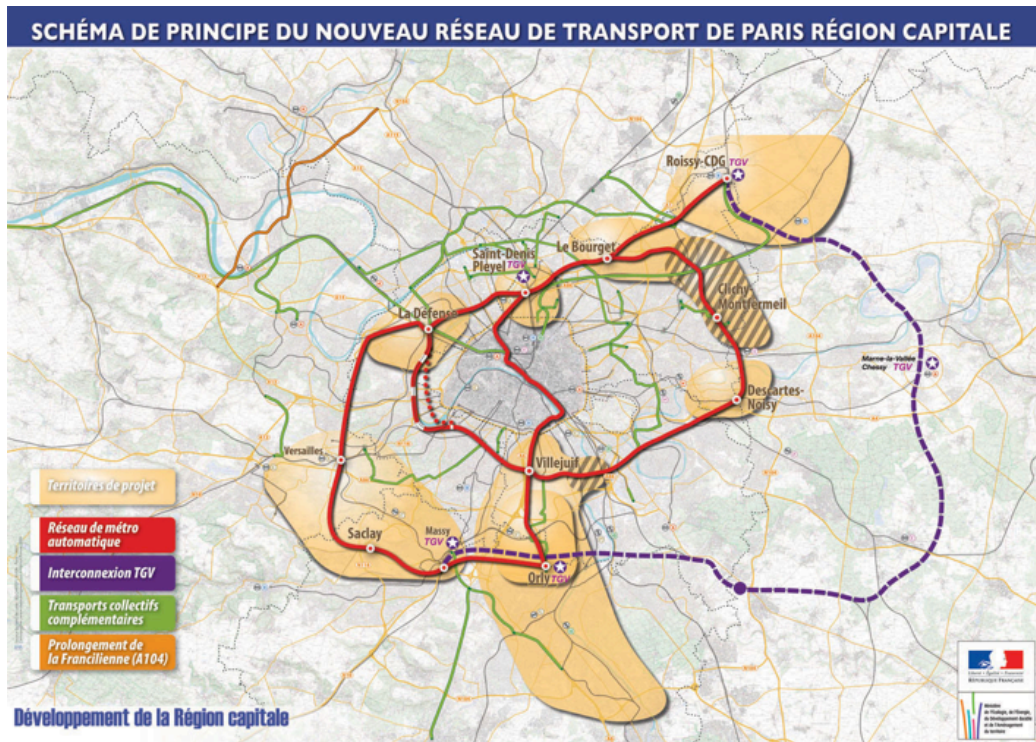
Source : Communauté urbaine de Lyon, « *Projet Urbain. Carré de Soie* », 2007, 121.

Annexe 13 - Scénario d'aménagement du Carré de Soie issu du « workshop » de juillet 2002

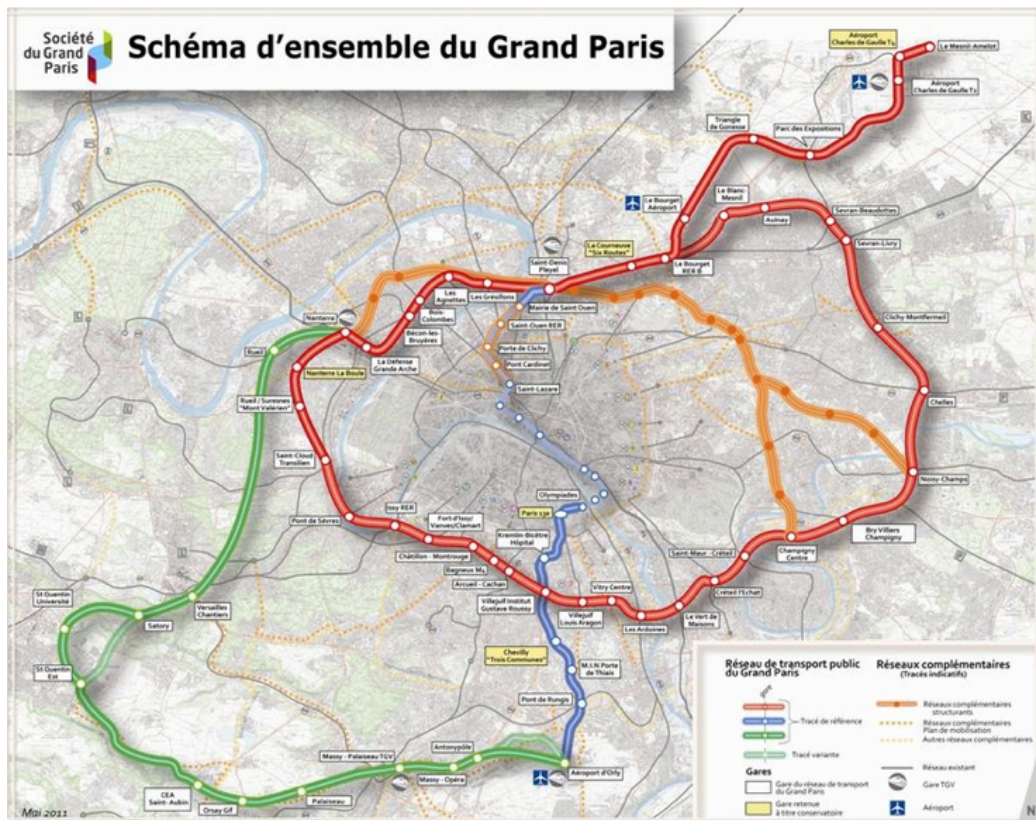


Source : Archives de la communauté urbaine de Lyon, versement n°4338, dossier 003, « Organisation du workshop : dossiers de présentation, esquisses, plans, études, correspondance (2002) », consultation le 28 mai 2014.

Annexe 14 - Le projet de l'État et le compromis retenu avec le Conseil régional d'Île-de-France

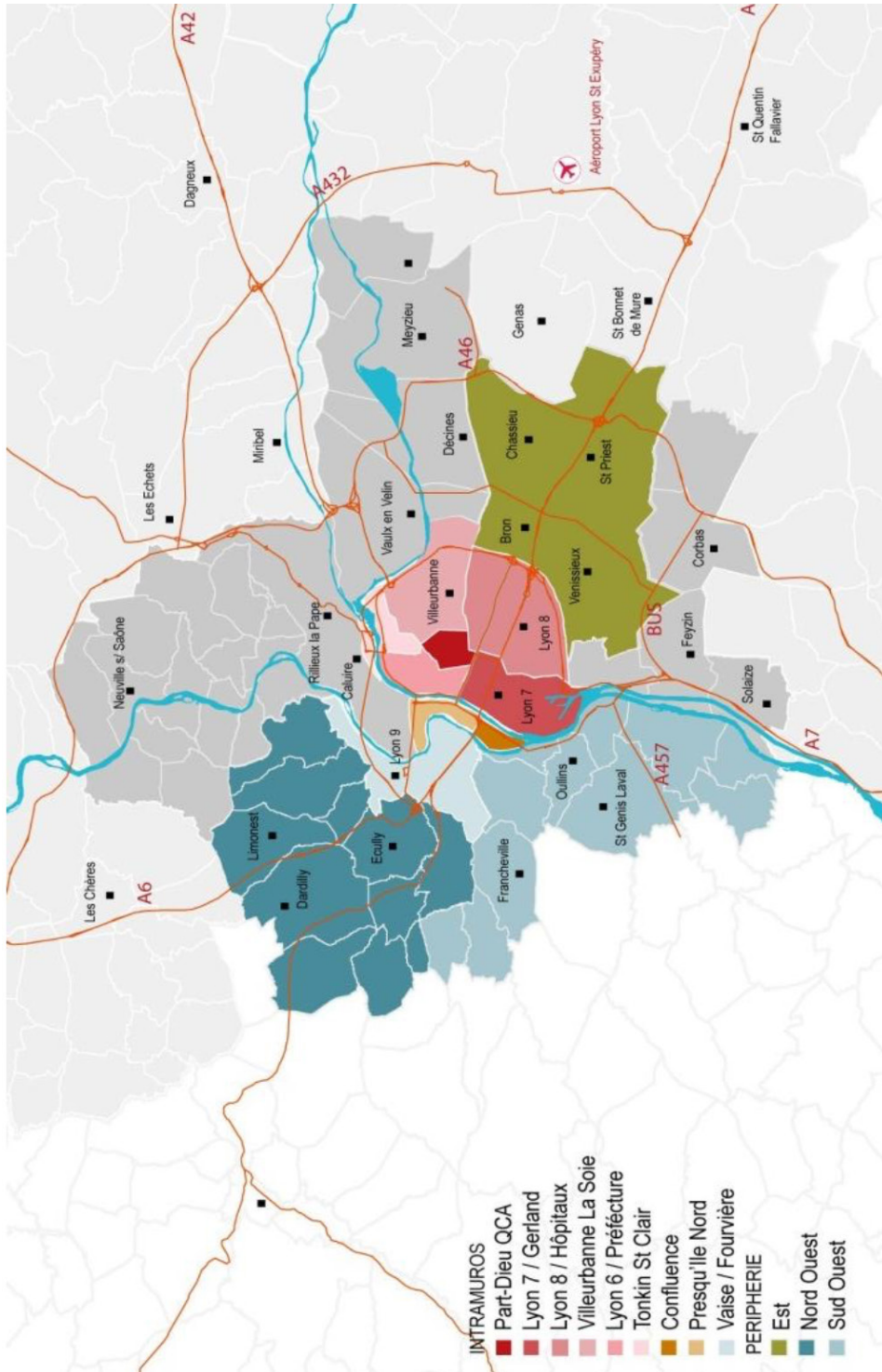


Source : Ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (2011)



Source : Société du Grand Paris (2011)

Annexe 15 - Les secteurs du Cecim dans l'agglomération lyonnaise



Source : Jones Lang Lasalle, « Le marché tertiaire en région lyonnaise - Janvier 2014 ».

Annexe 16 - Extraits des notes de conjoncture immobilière publiées par le Grand Lyon et CBRE

LETTRE IMMOBILIÈRE DU GRAND LYON

Note de conjoncture > 10^{ème} édition Année 2014

MARCHÉ TERTIAIRE

La zone Euro est toujours en attente d'un retour de croissance, et les différentes crises politico-économiques de nos voisins européens maintiennent un climat tendu. Localement pourtant, la situation du marché lyonnais est stable en 2014, proche de l'année 2013 et bien au-dessus de la moyenne des 10 dernières années. Malgré plus de lenteur dans les prises de décisions et un volume global de transactions à la baisse, le marché trouve son équilibre et maintient une position à la hauteur des métropoles européennes. Les grands projets urbains et la concrétisation des grands investissements de la Métropole dans les infrastructures (plans, lignes de tramway, Musée des Confluences) retiennent cette dynamique et accompagnent l'état d'esprit positif général.

■ DEMANDE PLACÉE : UNE BELLE ANNÉE AVEC 242 600 M²

Le marché tertiaire lyonnais dégage une belle dynamique. Les volumes de demandes placées sont stables à 242 600 m² par rapport à 2013, avec néanmoins une légère progression par secteur, grâce à une offre globale toujours abondante.

Ce résultat reste supérieur à la moyenne décaennale de 215 000 m² malgré une baisse de seulement 4% par rapport à 2013.

Après les trois « méga deals » de 2013, les méga transactions s'installent dans le paysage lyonnais et permettent de maintenir cet équilibre de la demande placée : en 2014, c'est la Caisse d'Épargne avec la Tour Inely (117 600 m²) et SANOFI sur Gerland (115 300 m²).

Indicateurs clés

Demandes placées (par rapport à 2013) **-4%**
 • soit **242 600 m²**
 • moyenne décaennale : 215 000 m²
 • index de la Part-Dieu : **19%**

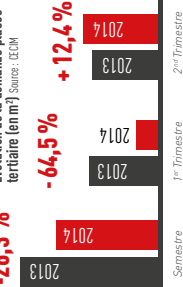
Loyer prime à la Part-Dieu : **240 € HT HC/m²/an**
 (320 € HT HC en 09H)
 Indice du coût de la construction : **+0,93%** sur un an
 à **1 627** (3^{ème} trimestre 2014)

Ces résultats de l'agglomération lyonnaise sont à comparer à d'autres villes françaises et européennes :

En France :	Lille	Toulouse	Marseille	En Europe :	Amsterdam	Milan	Barcelone	Francfort
	158 000 m ²	142 000 m ²	128 000 m ²	228 420 m ²	267 000 m ²	282 000 m ²	282 000 m ²	378 000 m ²

Après Paris, les agglomérations françaises restent loin derrière Lyon.
 Les agglomérations européennes affichent des résultats comparables à Lyon.

Évolution de la demande placée tertiaire (en m²)

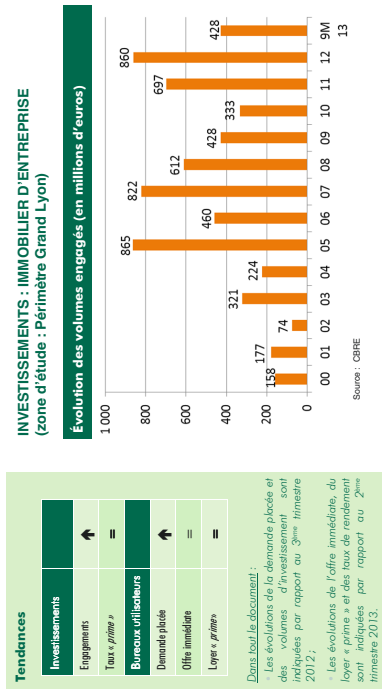


Source : Le site économique du Grand Lyon, dernière consultation le 24 mars 2017

Lyon MarketView Régions

3^{ème} trimestre 2013 CBRE Études et Recherche

FAUTE DE TRÈS GRANDE TRANSACTION, LE 3^{ÈME} TRIMESTRE EST EN-DEÇÀ DES 2 PREMIERS

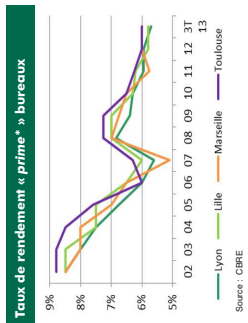
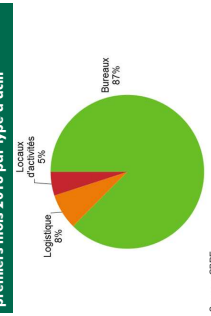


Tendances

Investissements	Engagements	Taux « prime »	Bureaux officineurs	Demande placée	Offre immédiate	Loyers « prime »
	↑	=		↑	=	=

Dans tout le document :
 Les évolutions de la demande placée et des volumes d'investissement sont indiquées par rapport au 3^{ème} trimestre 2012 ;
 Les évolutions de l'offre immédiate, du loyer « prime » et des taux de rendement sont indiquées par rapport au 2^{ème} trimestre 2013.

Répartition des engagements sur les 9 premiers mois 2013 par type d'actif



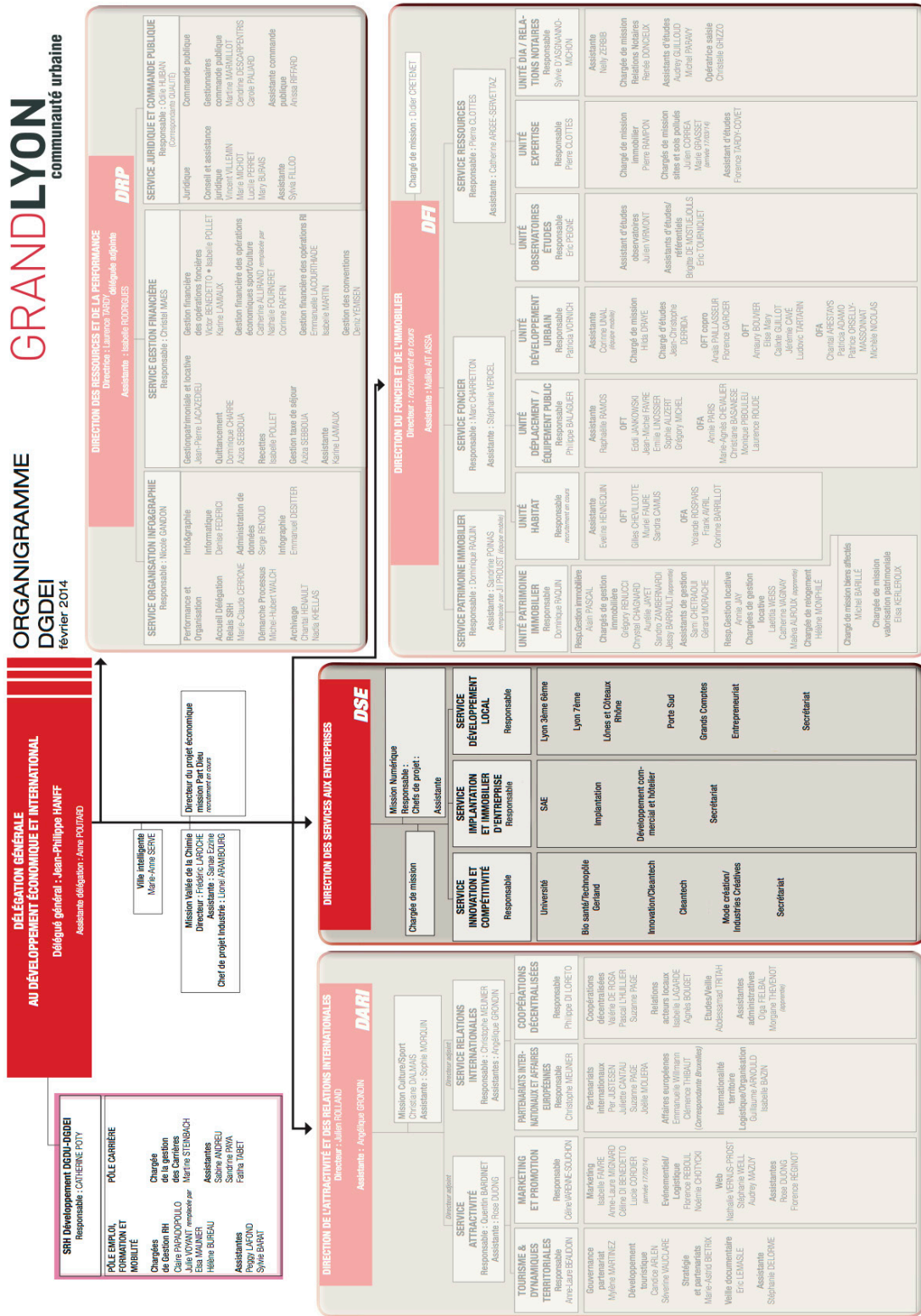
- 428 M€ ont été investis au cours des 9 premiers mois de l'année 2013 dans le Grand Lyon dont 103 M€ au 3^{ème} trimestre
- Trois acquisitions significatives en bureaux ont eu lieu au 3^{ème} trimestre 2013 : Vivieris Reim a fait l'acquisition de 16 100 m² dans Le Donica à Lyon Part-Dieu (> 55 M€), la SCPI Notropierre a acheté 8 500 m² dans l'immeuble Tose (classé monument historique, entièrement réhabilité et restructuré en juillet 2012) à Vaulx-en-Velin (> 24 M€) et enfin, ANF Immobilier et Vinci Immobilier vont rénover le siège historique de la Banque de France de 8 000 m² situés au cœur de la Presqu'île de Lyon (1,6 M€)
- Le taux de rendement « prime » à Lyon s'établit à 5,70 %, taux le plus faible des Régions



© 2013 CBRE, Inc.

Source : CBRE, <http://lyon.cbre.fr/actualites-etudes-lyon.html>, dernière consultation le 22 mai 2014.

Annexe 17 - Organigramme de la Délégation générale au développement économique et international



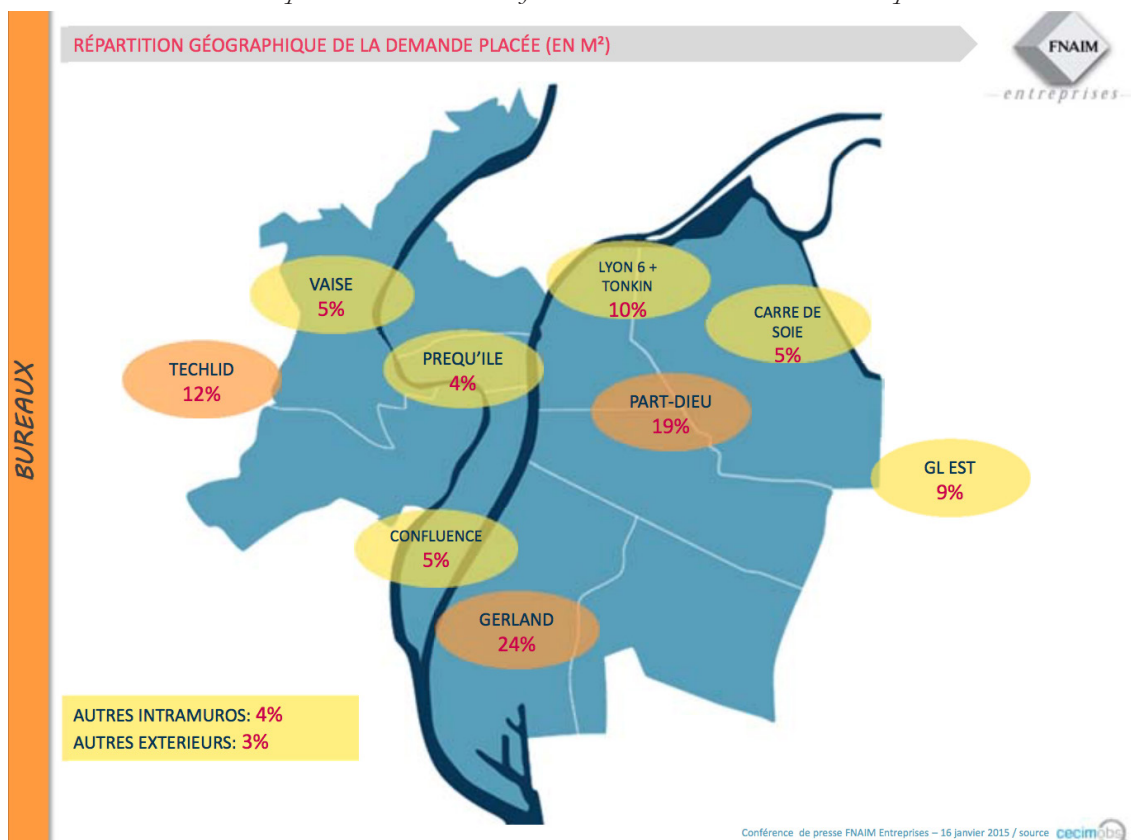
Source : Communauté urbaine de Lyon, 2014. Modifié pour anonymisation.

Annexe 18 - Liste des sujets et intervenants à la conférence annuelle de la Fnaim Entreprises (2012-2016)

<i>Année</i>	<i>Sujet de la table-ronde</i>	<i>Participants</i>
2012	Les marchés de l'immobilier d'entreprise à Lyon dans un environnement financier complexe	<ul style="list-style-type: none"> • David Kimelfeld, 12^e Vice-président, Grand Lyon • François Gaudichet, Directeur régional, Banque de France • Claude Blanchet, Directeur régional, Caisse des Dépôts • Jean-Louis Peyrelongue, Directeur régional, Oséo
2013	La Part-Dieu, deuxième quartier d'affaires français	<ul style="list-style-type: none"> • David Kimelfeld, 12^e Vice-président, Grand Lyon • Olivier Estève, Directeur général délégué, Foncière des Régions • Didier Caudard-Breille, Président, DCB International • Gérard Touati, Directeur Immobilier, Sopra Groupe
2014	Immobilier d'entreprise, l'obsolescence a-t-elle un avenir ?	<ul style="list-style-type: none"> • Ludovic Boyron, Directeur, Mission Part-Dieu, Grand Lyon • Albert Constantin, Architecte, AIA Associés • Gérard Degli Esposti, Directeur de la planification travaux et du développement durable, La Française Real Estate Managers • Bernard Vitiello, Directeur du projet Grand Hôtel-Dieu, Eiffage
2015	La Métropole de Lyon, quels atouts pour les entreprises, quelles nouvelles opportunités ?	<ul style="list-style-type: none"> • Gérard Collomb, Président, Métropole de Lyon • Bruno Keller, Président, ANF Immobilier • Philippe Le Trung, Directeur corporate développement et communication, Foncière des Régions
2016	Le patrimoine historique lyonnais vers une renaissance ? L'avenir des monuments historiques passe-t-il par un changement de destination ?	<ul style="list-style-type: none"> • David Kimelfeld, 1^{er} Vice-président, Métropole de Lyon • Marion Fabre, Directrice, INSEEC Lyon • Philippe Allart, Architecte du patrimoine, Alep Architectes • Patrice de Moncan, Historien

Source : Consultation des programmes

Annexe 19 - Extrait des présentations de la conférence annuelle de la Fnaim Entreprises



COMPARAISON DES PERFORMANCES BUREAUX

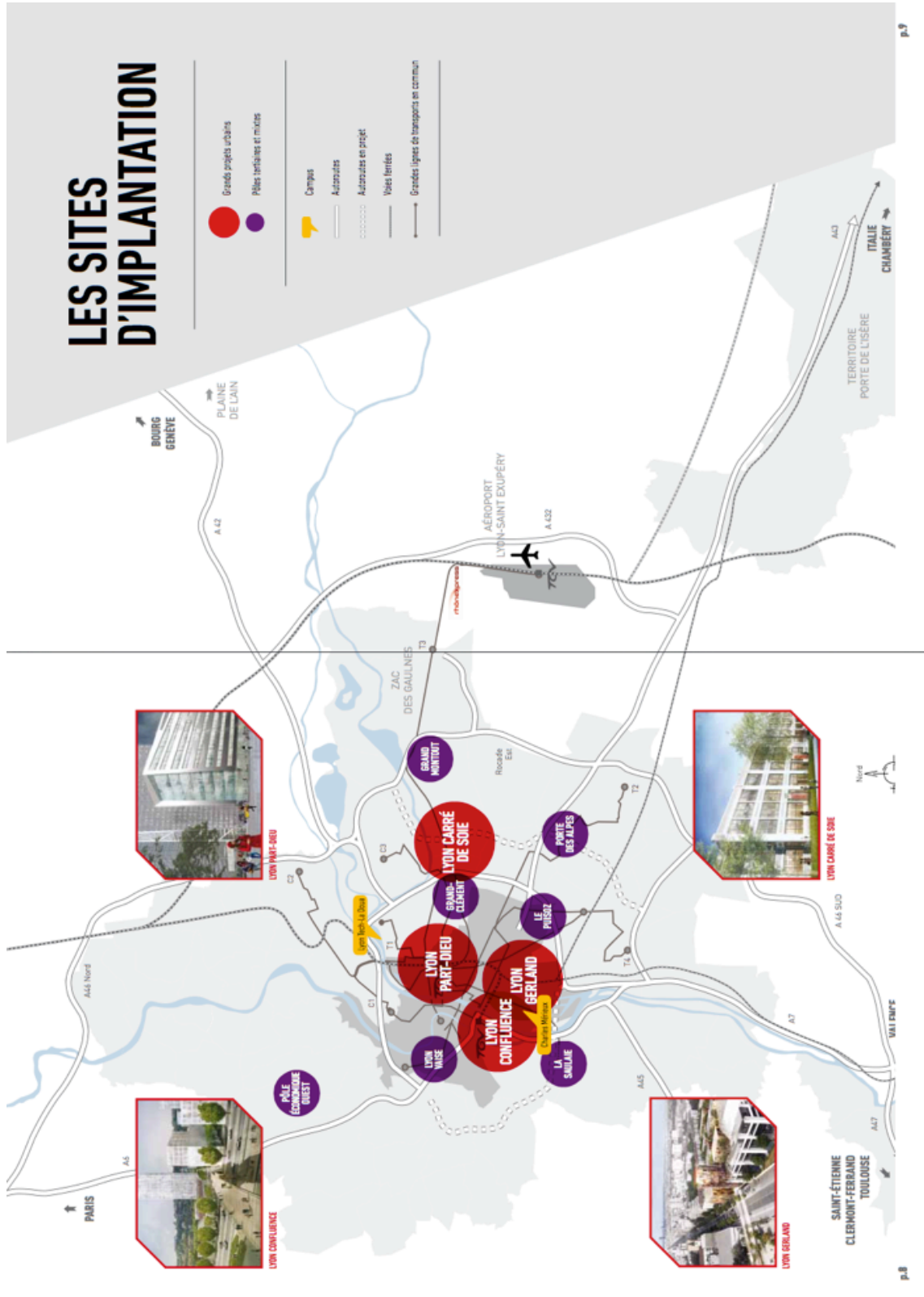
	Demande placée (m ²)	Évolution 2013/2014	Offre immédiate (m ²)	Loyer HT/m ² /an PRIME
Paris IDF	2 112 368	+13%	15 728 000	740 €
Francfort	378 100	-14%	5 261 700	420 €
Milan	277 520	+24%	6 916 330	470 €
Amsterdam	240 070	+8%	3 912 850	345 €
Barcelone	281 680	+51%	3 235 400	213 €
LYON	242 625	-4%	399 000	280 €
Marseille / Aix	128 000	+20%	210 000	300 €
Toulouse	142 000	+26%	213 000	220 €
Manchester	183 770	+22%	1 557 050	444 €
Lille	157 629	-8%	250 000	220 €

BUREAUX

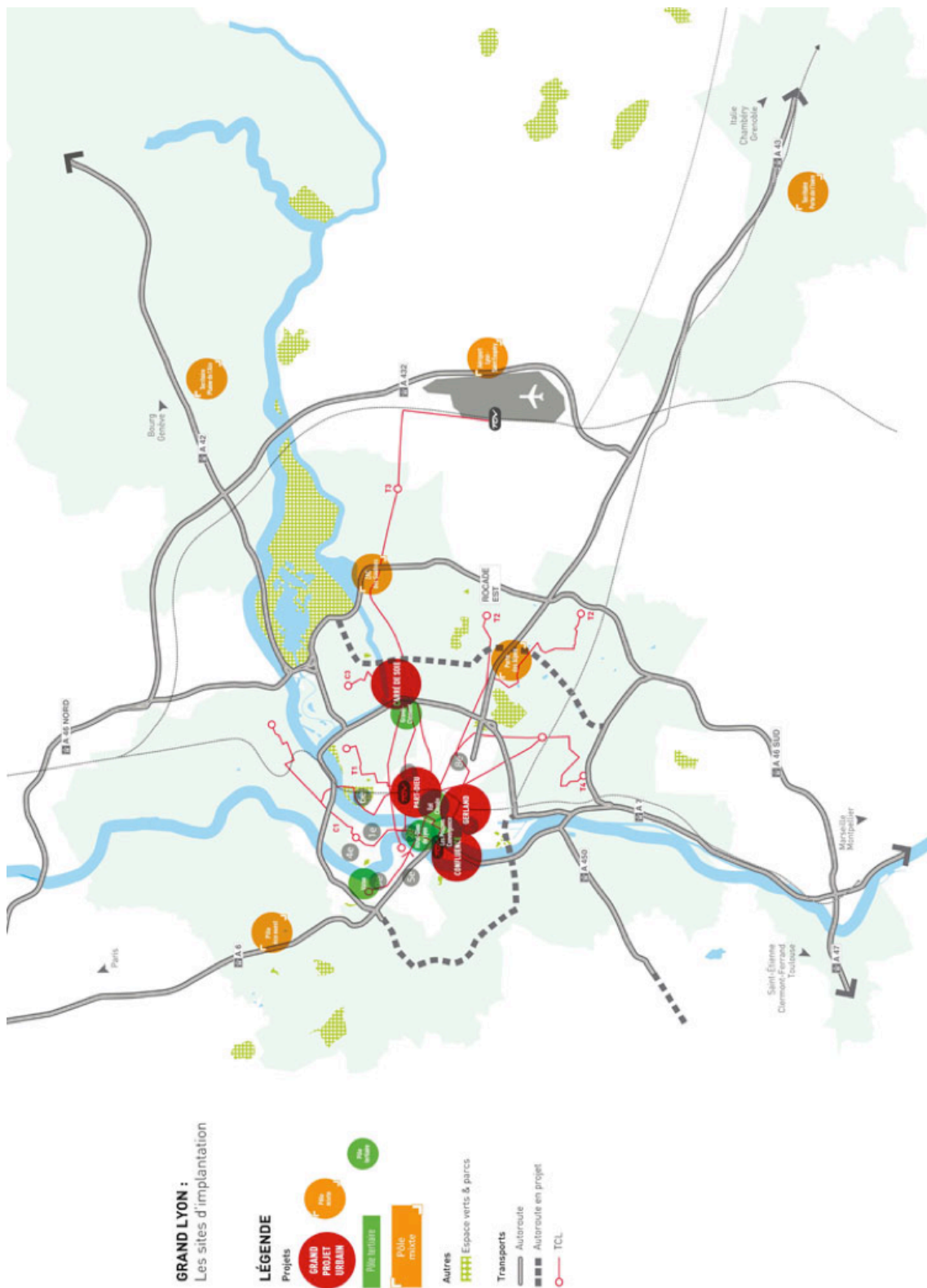
Données CECIM / Jones Lang Lasalle / CBRE

Source : Fnaim Entreprises et Cecim, « Bilan 2014. Conjoncture, environnement et enjeux 2015 », Lyon, Présentation le 29 janvier 2014.

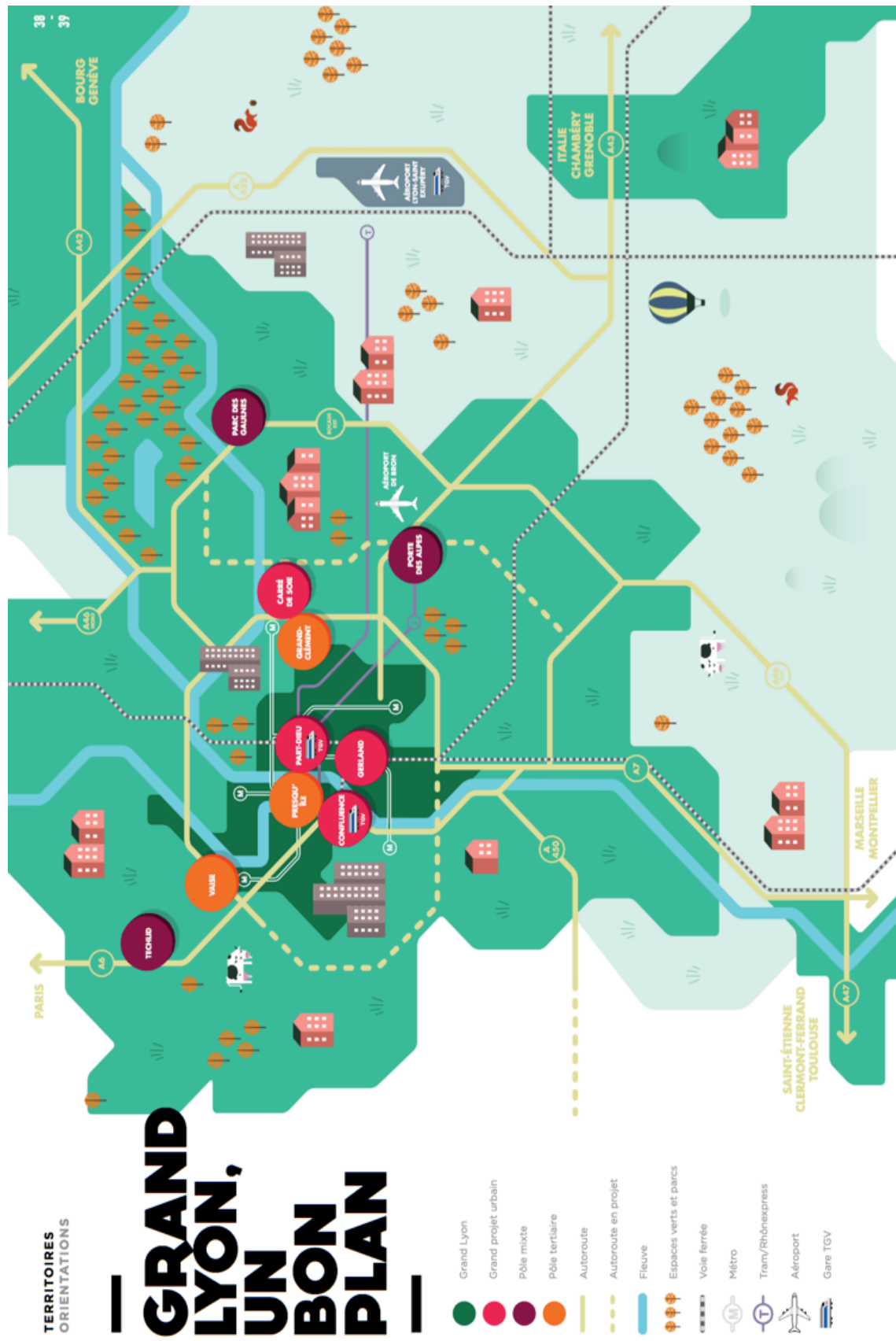
Annexe 20 - Extrait des brochures de la délégation lyonnaise au Mipim 2012, 2013 et 2014



Source : Communauté urbaine de Lyon, Dossier de presse Mipim 2012, 8-9.



Source : Communauté urbaine de Lyon, Brochure distribuée au Mipim 2013, 16-17.

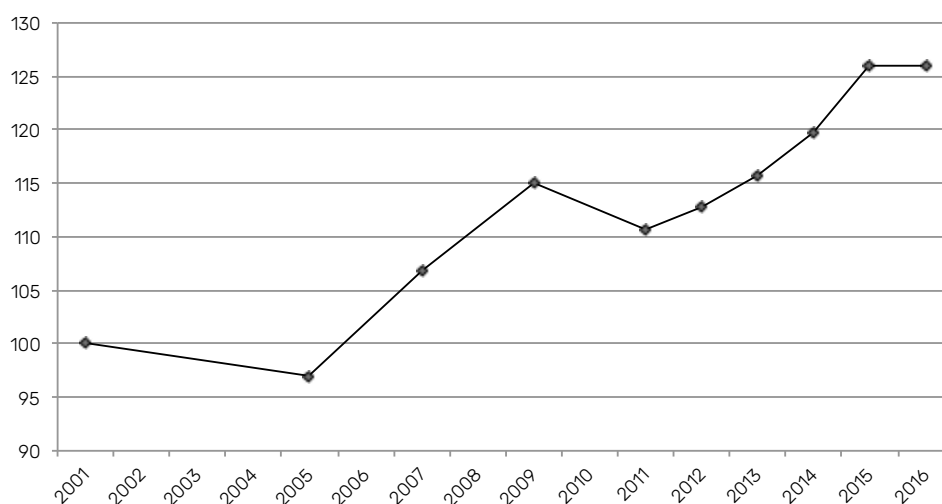


Source : Communauté urbaine de Lyon, « The Only by OnlyLyon », n°1, 1er semestre 2014, 38-39.

Annexe 21 - Évolution du loyer prime depuis 2001 sur le marché tertiaire de l'agglomération lyonnaise

Dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, le loyer « prime » désigne la moyenne d'un ensemble de transactions affichant un loyer « facial » (loyer figurant sur le bail, hors remises commerciales) le plus élevé. Cet indicateur renvoie donc au « meilleur loyer » dans un marché donné. La série de données constituée mobilise plusieurs sources : la presse économique (*Les Échos*) pour les années 2001 et 2005 ; les notes de marché *MarketView* publiées par le conseil en immobilier CBRE pour les années 2007, 2009 et 2013 ; et les présentations publiques du Centre d'études sur la conjoncture immobilière (Cecim) pour les années 2014 à 2016. Les prix ont été ramenés en euros en valeur réelle 2016 grâce à l'outil de conversion en ligne de l'Insee (<https://www.insee.fr/fr/information/2417794>).

Évolution du loyer prime en euros constants (base 100 en 2001)



<i>Année</i>	<i>Loyer prime €/m2 (valeur nominale)</i>	<i>Loyer prime €/m2 (valeur réelle 2016)</i>
2001	190	234
2005	200	227
2007	250	276
2009	250	269
2013	270	271
2014	280	280
2015	295	295
2016	295	295

Références citées dans les annexes

- Atelier parisien d'urbanisme. 2006. *Docks de Saint-Ouen. De la zone industrielle à la ville*. Paris : Atelier Parisien d'Urbanisme.
- Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise. 2010. *Diagnostic patrimonial du Carré de Soie*. 2 tomes. Lyon.
- Ball, Michael. 2007. « Localisation versus globalisation: some evidence from real estate services organisations ». *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (1) : 91-106.
- Ben Ameer, Nora. 2008. *Le patrimoine industriel, objet de conflits ? Exemple de l'ensemble TASE dans le projet urbain du Carré de Soie*. Mémoire de travaux de fin d'études, École nationale des travaux publics d'état.
- Boisnier, Cyril. 2015. *Les sociétés foncières: entre finance et ville durable*. Questions contemporaines. Paris : L'Harmattan.
- Bonnet, Jacques. 2003. « L'évolution du marché des bureaux en France et à l'étranger ». *Géocarrefour* 78 (4) : 281-94.
- Bonneville, Marc. 1982. « La réutilisation des terrains industriels dans le centre de l'agglomération lyonnaise : les nouvelles orientations des politiques municipales ». In *L'Usine dans la ville*. Journées de la Commission de Géographie Industrielle Lyon et Saint-Etienne (23-24 Octobre 1981), 21-43. Saint-Étienne.
- Carlioz, Pierre, et Louis Chabert. 1982. « Déprise industrielle et stratégies spatiales : la fermeture de R.P.T. Vaulx-en-Velin dans l'Est de l'agglomération lyonnaise ». In *L'Usine dans la ville*. Journées de la Commission de Géographie Industrielle Lyon et Saint-Etienne (23-24 Octobre 1981), 45-63. Saint-Étienne.
- Crouzet, Éric. 1999. *Les bureaux dans l'espace métropolitain, miroirs d'une nouvelle organisation urbaine*. Thèse de doctorat en Géographie, Aménagement, Toulouse : Université de Toulouse 2 — Toulouse-le-Mirail.
- De Magalhães, Claudio Soares. 2001. « International property consultants and the transformation of local markets ». *Journal of Property Research* 18 (2) : 99-121.
- Derote, Laurent. 2009. « 20 ans de recrutement dans l'immobilier : 1989-2009 ». *Business Immo* (46).
- Lorrain, Dominique. 2007. « Le marché a dit. Intermédiaires financiers et managers dans le secteur électrique ». *Sociologie du Travail* 49 (1) : 65-83.
- . 2011. « La main discrète. La finance globale dans la ville ». *Revue française de science politique* 61 (6) : 1097-1122.
- Marty, Guy. 2016. « Entre nous... ». *Réflexions Immobilières* (77) : 5-14.
- Nappi-Choulet, Ingrid. 1997. *Les bureaux analyse d'une crise*. Paris : ADEF.
- . 2002. « L'externalisation des patrimoines immobiliers, un phénomène structurel ? » *Réflexions Immobilières* (33) : 41-49.
- . 2003. « Externalisations d'actifs immobiliers : les contours de l'expérience européenne ». *Réflexions Immobilières* (34) : 1-6.
- . 2006. « The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: The experience of the Paris region ». *Urban Studies* 43 (9) : 1511-35.
- . 2009. *Les mutations de l'immobilier : De la finance au développement durable*. Éditions Autrement.
- . 2011. « La financiarisation des quartiers d'affaires : l'exemple de "cœur Défense" ». *Esprit* (11) : 30.
- . 2012. « Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes : la fi-

- nanciarisation du marché immobilier français ». *Bulletin de la Société Géographique de Liège* : 83-94.
- . 2013a. « En 1975 - Les Mercuriales. Les premières grandes tours de bureaux “en blanc” montées à l’anglo-saxonne ». *Immoweeek Magazine* : 48-50.
- . 2013b. « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 ». *Revue d’Économie Financière* (110) : 189-205.
- . 2013c. « The French REIT Market: The SIIC Regime ». In *Real Estate Investment Trusts in Europe*, édité par Ramón Sotelo et Stanley McGreal, 93-102. Springer Berlin Heidelberg.
- Salamon, Joseph. 2009. « Souveraineté populaire et écriture patrimoniale. De l’évaluation technique vers l’évaluation politique ». *Revue Internationale Horizon sémiologie* : 26.
- Santilli, Virginia. 2015. *L’immobilier financiarisé ? La constitution d’un nouveau « monde social » : les gestionnaires d’actifs immobiliers*. Mémoire de Master 2 Sciences sociales, mention sociologie générale, Paris : École des hautes études en sciences sociales.
- Scott, Peter. 1996. *The Property Masters: A history of the British commercial property sector*. 1ère ed. London : Spon.
- Service du patrimoine culturel de la Seine-Saint-Denis. 2005. *Les docks de Saint-Ouen. Un état des lieux patrimonial*. Patrimoine en Seine-Saint-Denis. Conseil général de Seine-Saint-Denis.
- Wainwright, Thomas. 2015. « Circulating Financial Innovation: New Knowledge and Securitization in Europe ». *Environment and Planning A* 47 (8) : 1643-60.
- Zorn, Dirk, Frank Dobbin, Julian Dierkes, et Man-Shan Kwok. 2005. « Managing Investors: How Financial Markets Reshaped the American Firm ». In *The Sociology of Financial Markets*, 269-89. Oxford; New York : Oxford University Press.