

Investissement immobilier Lyon : +10% au 1er semestre



L'immeuble Equinox a fait l'objet de la transaction la plus importante du premier semestre (DR)

Le marché lyonnais a augmenté de 10% durant les six premiers mois de l'année, selon Jones Lang LaSalle, à 230 millions d'euros.

Après la FNAIM, c'est au tour de Jones Lang LaSalle de faire part de ses statistiques du premier semestre au titre de l'investissement en région lyonnaise. Selon le groupe, le marché de l'investissement s'est élevé à 230 millions d'euros au premier semestre, soit une hausse de 10%. « Dans un contexte économique agité, la reprise demeure cependant fragile, mais l'optimisme semble de mise sur le marché lyonnais » note Jones Lang LaSalle.

Cette performance est à mettre à l'actif, selon le conseil en immobilier d'entreprise, d'« une politique volontariste des pouvoirs publics, qui s'appuie sur un développement local très dynamique, alliée à la confiance des acteurs privés ».

2 transactions importantes

« Les actifs 'prime' sont extrêmement rares et bénéficient d'une concurrence féroce de la part des investisseurs » indique Jones Lang LaSalle, qui note que le second trimestre sonne le retour des grandes transactions. 2 ont été particulièrement importantes pour des montants supérieurs à 40 millions d'euros, soit la moitié des volumes investis sur le premier semestre 2012.



Les immeubles de bureaux ont capté 70% des volumes transactés, les autres types d'actifs étant pénalisés par un cruel manque d'offre de qualité sur la région de Lyon. Le conseil note en outre la confiance des investisseurs dans le marché, représentée par la vente en blanc de l'immeuble Equinox à la Part-Dieu pour 40 millions d'euros.

Les principales transactions

Parmi les principales transactions significatives du semestre, on notera l'achat par CBRE Global Investors auprès de Gazeley Logistics d'un entrepôt logistique à Jonage, développant 9.000.m², ainsi que l'acquisition par un investisseur privé d'un immeuble de bureaux de 1.322 m² situé Place des Cordeliers dans le 2ème arrondissement de Lyon, pour un prix de 3,9 millions d'euros. Un investisseur privé a également acheté auprès d'ANF d'un immeuble mixte de 1.322 m² situé au 22 Rue de la République dans le 2ème arrondissement, pour 19 millions d'euros environ.

A l'est de Lyon, on notera l'acquisition par BNP Paribas Reim auprès de Matrix d'une plateforme logistique à St Laurent de Mûre, développant 27 978 m² d'entrepôts, pour un prix de 21,6 millions d'euros environ, sous un mandat exclusif Jones Lang LaSalle. Enfin dans le secteur de la Part Dieu, on notera deux acquisitions significatives : celle de La Française Real Estate Managers auprès d'Eiffage Immobilier pour l'immeuble Equinox à Lyon Part-Dieu, lequel développe 10 231 m², pour un prix proche de 40 millions d'euros, ainsi que celle d'Unofi Patrimoine auprès de Sogelym Dixence pour le Lugdunum, pour un prix de 75 millions d'euros environ. L'immeuble développe 21.193m².

Acteurs, rendements et perspectives

Du côté des acteurs du marché, les investisseurs étrangers sont peu présents, et laissent le champ libre aux SCPI, qui « bénéficient de niveaux de collecte toujours élevés auprès du public », et « trouvent à Lyon un marché attractif et mature dont les actifs correspondent à leur cible d'investissement ». Du côté des taux de rendement, les taux prime s'établissent fin juin autour de 6.10% en bureaux et 7.20% en logistique, selon Jones Lang LaSalle. Dans l'immobilier tertiaire, les taux ont ainsi légèrement augmenté, du fait du manque d'actif liquide sur le marché lyonnais actuellement.

Côté perspectives, un investissement majeur est attendu dans les prochaines semaines, de plus de 100 millions d'euros, qui aidera le marché à revenir en fin d'année sur ses niveaux de 2011, « sauf rupture économique majeure ».



Toute l'information nécessaire aux investisseurs immobiliers une fois par mois :

Abonnez-vous à la newsletter de rue des Victoires en [un clic](#) ou suivez nous au quotidien sur Twitter. @ruedesvictoires