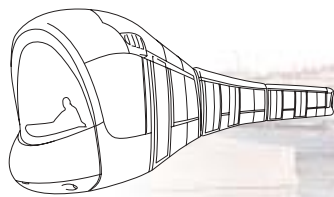
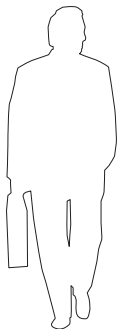


LYON, VALEUR SÛRE

LYON, PREMIUM VALUE

MÉTROPÔLE INNOVANTE

INNOVATIVE METROPOLIS



PORTE D'EUROPE

GATEWAY TO EUROPE



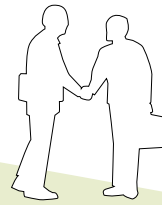


GREATER LYON - FOR INNOVATION AND GREAT PROJECTS

Avec plus de 2,6 millions d'habitants, la région lyonnaise, en plein essor, se développe vigoureusement à partir de sa base industrielle et dans les nouveaux secteurs que sont les biotechnologies, la santé, les loisirs interactifs, la création, la mode et l'environnement.

The Lyon region with its population of over 2.6 million is booming, with strong development in its industrial base and into other sectors - biotechnology, health, interactive leisure software, designing, fashion and the environment.

GRAND LYON, TERRITOIRE D'INNOVATION ET DE GRANDS PROJETS



GREATER LYON FOR INNOVATION AND GREAT PROJECTS

These assets are bolstered by tremendous accessibility and an international training and research environment (100,000 students and 10,000 researchers). Lyon is one of 20 European metropolises (source: Cushman & Wakefield study, Healy & Baker).

Soon our city and its suburbs will be unified by several major facilities:

- A tramway line linking the airport of Lyon-Saint Exupéry with the business centre and Part Dieu station by 2006
- a 3,000 seat hall in the Palais des Congrès at the International Centre
- the development of Lyon Confluence by creating a new district with a gross internal area of 1,200,000 sq. m combining leisure, culture and housing,
- Creation of a new district between Vaulx-en-Velin and Villeurbanne: the Silk Square, a future leisure centre,
- the Lyon Bioparc, a new business park focusing on biotechnology and set in the heart of the Rockefeller health centre, a major constituent of the Lyon Rhone-Alpes Cancéropôle project.
- the development of the Lyon Vaise digital centre with international companies opening new concerns.
- continuation of the Lyon-Gerland Biopole and Technological Park projects which are working towards making Lyon and its suburbs a powerful zone with tremendous development potential.

I invite you to come and discover for yourselves the union between the refinement of Lyon and the best economic know-how.

Gérard COLLOMB,
Senator and Mayor of Lyon,
Greater Lyon Chairman.



Tous ces atouts sont renforcés par une grande accessibilité et un environnement de formation et de recherche de niveau international (100 000 étudiants et 10 000 chercheurs). Lyon compte parmi les 20 métropoles européennes (source : étude Cushman & Wakefield, Healy & Baker).

De grands équipements vont être réalisés prochainement afin de conforter notre agglomération :

- + une ligne de tramway qui reliera en 2006 l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry au centre d'affaires et à la gare de la Part-Dieu,
- + la réalisation d'une salle de 3000 places au Palais des congrès à de la Cité internationale,
- + le développement de Lyon Confluence par la création d'un nouveau quartier de 1 200 000 m² de SHON alliant loisirs, culture et habitat,
- + La création d'un nouveau quartier entre Vaulx-en-velin et Villeurbanne : le Carré de soie, futur pôle de loisirs,



+ le bioparc de Lyon, nouveau parc d'affaires centré sur les biotechnologies et installé au sein du pôle santé Rockefeller, composante majeure du projet Cancéropôle Lyon Rhône-Alpes,

+ le développement du pôle numérique Lyon Vaise avec de nouvelles implantations d'entreprises internationales,

+ les poursuites des projets du Biopole de Lyon Gerland et du Parc Technologique qui concourent à faire de Lyon et son agglomération un territoire puissant à fort potentiel de développement.

Je vous invite à venir découvrir l'alliance du savoir-vivre lyonnais et du meilleur savoir-faire économique.

Gérard COLLOMB,
Sénateur-Maire de Lyon,
Président du Grand Lyon.



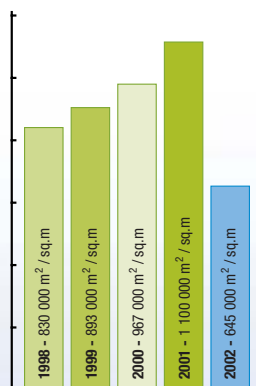


Activités et logistique : année en retrait

Après plusieurs années qui ont été marquées par une forte hausse de la demande placée, le marché de l'activité (locaux industriels et logistiques) termine l'exercice 2002 sur des résultats en baisse, la conjoncture économique internationale fragilisant davantage l'activité – et plus particulièrement la logistique – que le tertiaire.

Les chiffres enregistrés cette année font état d'un ralentissement des transactions – principalement en logistique – à 645 000 m², qui repositionne le marché à un niveau proche de 1997.

Evolution de la demande placée
Evolution of filled demand



Les mouvements de délocalisation du centre vers la périphérie se poursuivent et permettent au grand Est de confirmer sa position de zone privilégiée pour l'activité et la logistique, en captant près de 70% de la demande placée.

Les valeurs locatives restent stables : Rental value remain stable:

Activités / Activities :

Ancien / Ancien : 28.9 à 47.2 €/m²

Neuf / Neuf : 48.8 à 57.9 €/m²

Logistique / Logistics

Ancien / Ancien : 35.8 à 41.9 €/m²

Neuf / Neuf : 42.7 à 48.7 €/m²

Les locaux industriels de production

Le stock disponible à 6 mois reste stable à 440 000 m² (dont 70 000 m² de locaux neufs) et, si l'on constate la présence de quelques grosses unités dans le disponible, le marché fait apparaître en revanche une pénurie de petites surfaces immédiatement disponibles. Les parcs d'activités en cours de réalisation devraient apporter dans les prochains mois une réponse adaptée et de ce fait, palier la carence de nouvelles opportunités constatées en 2002.

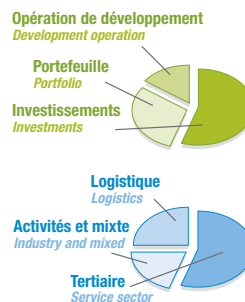
Les bâtiments à vocation logistique

La demande placée en entrepôts enregistre une baisse significative cette année et le volume de transactions retrouve des niveaux comparables à ceux de 1997. Ceci a pour conséquence une hausse du nombre de m² en attente de preneurs : le stock neuf disponible immédiatement représente une surface cumulée de 100 000 m². Ce stock, qui reste toutefois faible, est principalement constitué de grosses unités dans le neuf, qui devraient trouver preneur au cours du nouvel exercice.

Investissement : un très bon millésime !

Avec 40% de hausse en valeur par rapport à 2001 – année déjà très bonne –, le millésime 2002 est une très bonne année.

Nature des investissements (valeur)
Type of investment (value)



Alors que dans la logistique, les 2/3 des investisseurs sont étrangers (essentiellement anglo-saxons et hollandais), le marché tertiaire est partagé entre les Français qui reprennent la première place en volume, les Allemands et les Anglo-saxons.



Industry and logistics - a year moving backwards

Following several years marked by a strong rise in filled demand, the industrial market (manufacturing and logistical premises) is down at the end of 2002, as the international economic outlook is weakening industry, particularly logistics, more than the service sector. The figures for this year report a slowdown in transactions, principally in logistics, to 645,000 sq. m, which fixes the market close to its 1997 level.

Moves to relocate from the centre to outlying areas continue and the greater East is confirming its position as a favoured area for industry and logistics by capturing close to 70% of the filled demand.

Manufacturing production premises

6-month availability remains stable at 440,000 sq. m (including 70,000 sq. m of new premises) and although several large units are currently available, the market nevertheless seems to have a shortage of immediately-available small surface areas. Industrial estates under construction should be able to meet demand over the next few months, thereby compensating for the lack of new opportunities in 2002.

Buildings specifically for logistics

Filled demand in warehouses has dropped significantly this year and the number of transactions are similar to 1997 levels. This has resulted in an increase in the number of sq. m awaiting takers: new immediate availability represents a gross surface area of 100,000 sq. m. This availability, which is nevertheless still low, is made up principally of large, new units which should find takers during this year.

Investment - An excellent year!

2002 has been a very good year, with 40% increase in value compared with 2001, a year which was itself very good.

Whereas 2/3 of investors in logistics are from other countries (mainly Anglo-Saxon and Dutch), the service sector market is divided between the French (with the highest volume), the Germans and the Anglo-Saxons.



NOTE DE CONJONCTURE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

OUTLOOK FOR THE PROPERTY MARKET

Sources : CECIM, FNAIM Entreprises, Jones Lang LaSalle & Insigna Bourdais



2002, UN BILAN FINALEMENT POSITIF !

L'agglomération lyonnaise renforce sa position de **1^{er} métropole régionale d'affaires** et assoit son attractivité, notamment vis à vis des investisseurs. Qu'ils soient français ou étrangers, ces acteurs essentiels de l'immobilier d'entreprise ont dépensé cette année **plus de 420 millions d'€*** sur notre territoire. Ce niveau d'engagement fait de **2002 le meilleur millésime lyonnais en matière d'investissement**, tant en valeur (près de 300 M€ en 2001) qu'en volume (près du double des surfaces vendues en 2001).

Dans le même temps, si le niveau de transactions tertiaire enregistre une baisse de 16%, le bilan de l'exercice 2002 est nettement plus positif que celui escompté en début d'année ou à mi-parcours. La tertiairisation croissante de l'économie française a produit ses effets et le stock de neuf disponible complété par la production de m² de 2003 devrait être assez rapidement absorbé.

La rationalisation des coûts, leitmotiv utilisateurs, amène à rechercher de nouveaux sites d'implantation. La qualité de vie de la région lyonnaise, la richesse de son tissu économique et de ses aménagements, le niveau de formation de ses habitants, la qualité de ses centres de recherche et sa position sur l'échiquier européen font du territoire du Grand Lyon **une valeur sûre...**

* Ce chiffre intègre la vente du patrimoine France Télécom



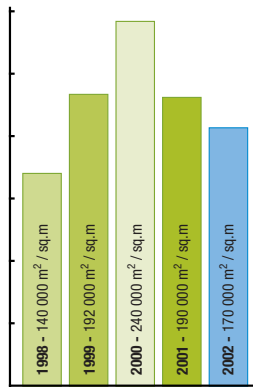
Tertiaire : le neuf creuse l'écart

Après trois excellents millésimes – dont 2000, l'année record –, les 170 000 m² placés en 2002 représentent tout de même près de **21% de mieux que 1998, l'année moyenne de référence**, dans un contexte économique dégradé.

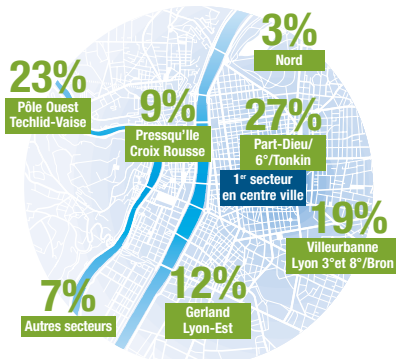
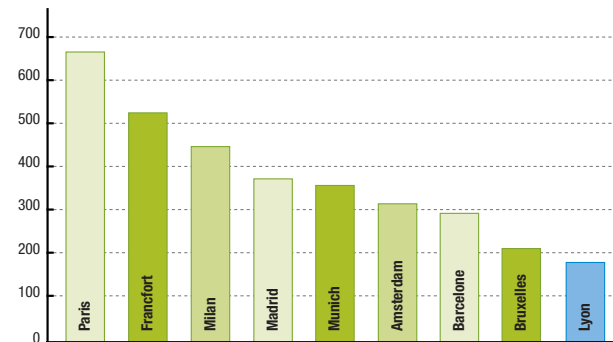
La conjoncture internationale produit un fort attentisme des utilisateurs qui explique ce résultat et engendre une reconstitution du stock à 195 000 m². Cette hausse, qui touche essentiellement les immeubles anciens, reste toutefois limité à 4% et le niveau de demande actuellement exprimé sur le marché devrait absorber le stock neuf disponible et les 40 000 m² de nouveaux programmes livrables en 2003.

Si elle est à présent moins prononcée, la hausse générale des prix constatée depuis plusieurs années se poursuit sur la plupart des secteurs tertiaires de l'agglomération, principalement dans l'ancien dont les valeurs locatives sont tirées par les niveaux des programmes neufs (neuf : 191 €/m² & ancien : 125 à 150 €/m²).

Evolution de la demande placée
Evolution of filled demand



Loyers pratiqués en Europe
European rents



Les pôles de développement tertiaire

La Part-Dieu et la Cité internationale restent le cœur du marché lyonnais, mais d'autres secteurs confortent chaque année leur forte tertiairisation. C'est notamment le cas du pôle économique Ouest et de la première couronne Est de l'agglomération.



2002 - AT LAST A POSITIVE BALANCE SHEET!

Lyon and its suburbs is strengthening its position as **the leading business regional metropolis** and is consolidating its attraction force, particularly towards investors. Be they French or international, these essential players in the company property market have this year spent **over € 420 million*** in our territory. In investment terms, this level of commitment makes **2002 the best year Lyon has ever known**, both in value (nearly € 300 million in 2001) and in volume (nearly double the space sold in 2001).

Although the level of service sector transactions has fallen by 16% over the same period, the balance sheet for 2002 is markedly more positive than forecasts made at the beginning of the year or half way through it. The increase of service sector activity in the French economy has had its effect and new availability plus sq. m production in 2003 should be absorbed quickly.

Cost rationalisation, the users' theme tune, triggers a search for new installation sites. The quality of life in the Lyon region, the richness of its economic fabric and installations, the training level of its residents, the quality of its research centres and its position on the European chessboard combine to make Greater Lyon a **premium value...**

*This figure includes the sale of France Télécom holdings

Service sector - the new widens the gap

After three excellent years, including the record year of 2000, the 170,000 sq. m placed in 2002 nevertheless represent **nearly 21% increase over 1998, the mean reference year**, in a deteriorating economic setting.

The international outlook inspires a strong wait-and-see attitude in users which explains this result and generates a renewed availability of 195,000 sq. m. This increase, which mainly concerns older buildings, remains however limited to 4% and the level of demand currently shown by the market should absorb the new availability and the 40,000 sq. m of new programmes scheduled for handover in 2003.

Despite showing signs of being less pronounced, the general increase in prices over recent years is continuing in the majority of service sectors in Lyon and its suburbs, mainly in old buildings where rental values are drawn upwards by the standard of new programmes (new: € 191 per sq. m and old: € 125 to € 150 per sq. m).

Centres for service sector development

Part-Dieu and the International Centre remain the hub of the Lyon market, but other sectors are consolidating their high level of service sector activity this year, particularly the economic centre to the West and the first suburban ring to the East.