



ETUDE DE MARCHÉ 2010  
STRASBOURG  
RIVE GAUCHE CB RICHARD ELLIS

Rive Gauche CB RICHARD ELLIS

5 rue de Dublin

BP 40032

67013 Strasbourg Cedex

Tel : 03.88.37.11.00

Fax : 03.88.62.02.77

[rivegauche@cbre.fr](mailto:rivegauche@cbre.fr)

[www.rivegauche-cbre.com](http://www.rivegauche-cbre.com)

Votre contact:

Olivier HEYDT

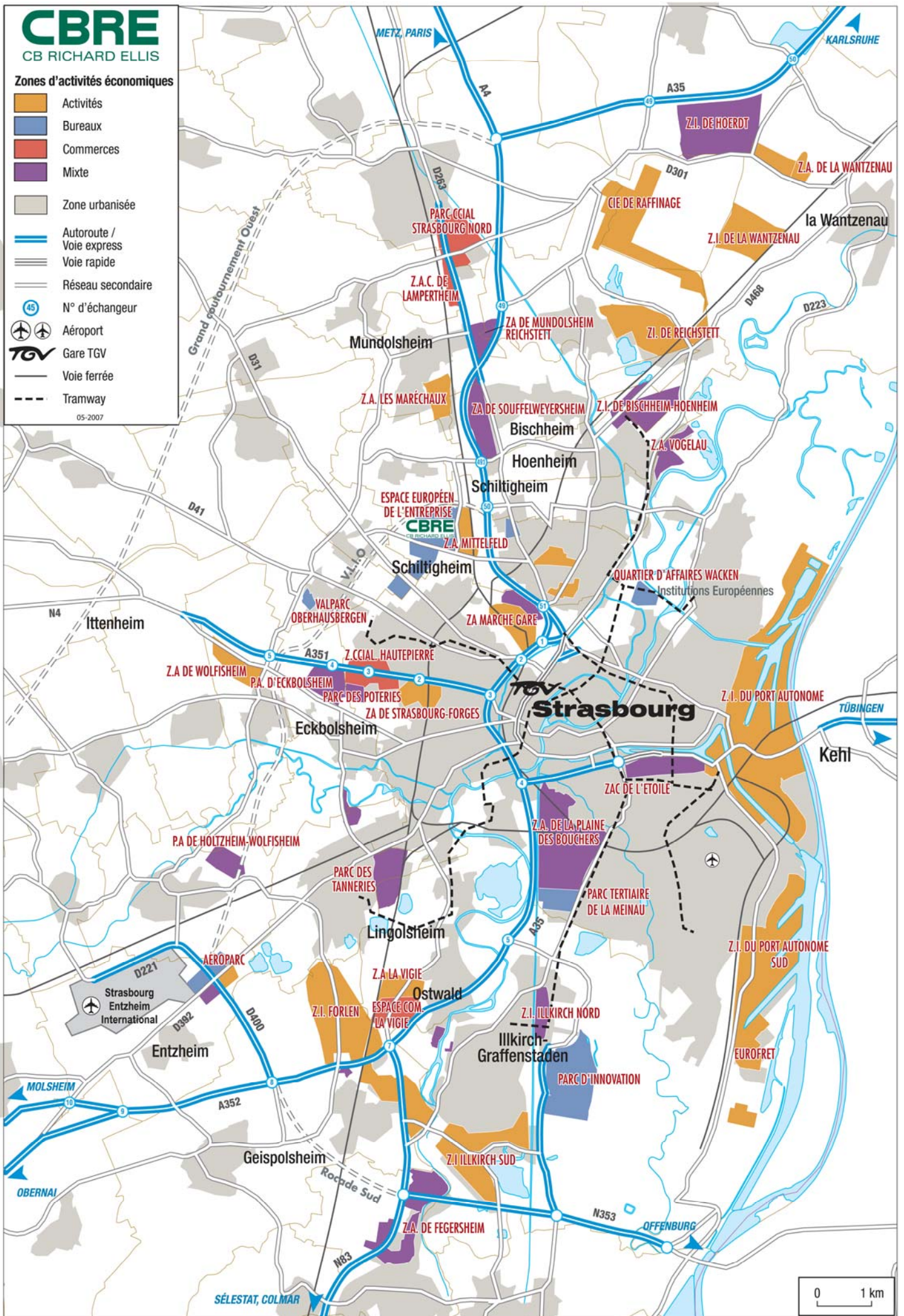
Directeur Associé

[olivier.heydt@cbre.fr](mailto:olivier.heydt@cbre.fr)



**Zones d'activités économiques**

- Activités
  - Bureaux
  - Commerces
  - Mixte
  - Zone urbanisée
  - Autoroute / Voie express
  - Voie rapide
  - Réseau secondaire
  - 45 N° d'échangeur
  - ✈ Aéroport
  - TGV Gare TGV
  - Voie ferrée
  - Tramway
- 05-2007





## CONTEXTE ÉCONOMIQUE NATIONAL

Après avoir baissé de - 2,5 % en 2009, soit sa pire performance depuis l'après guerre, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de convalescence en renouant avec la croissance (+ 1,6 % prévus).

Toutefois, le redémarrage de l'activité reste laborieux, comme l'illustrent notamment les statistiques du marché du travail. Ainsi, le taux de chômage en métropole est passé de 9,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 à 9,3 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Par ailleurs, fin novembre 2010, le nombre de demandeurs d'emploi était en hausse de + 2 % sur un an. La croissance reste donc fragile et incertaine.

Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé en 2010. Mais l'arrêt de la prime à la casse, la réduction des niches fiscales et le niveau élevé du taux d'épargne limiteront inévitablement les dépenses des ménages en 2011. Ainsi, la consommation ne progresserait à nouveau qu'à un rythme modéré l'an prochain.

Après s'être effondré en 2009 avec - 7,5 %, l'investissement des entreprises s'est à nouveau replié en 2010, avec une baisse prévue de - 1,5 %. Pourtant, l'accès au crédit s'est détendu et les conditions de financement sont avantageuses. Par ailleurs, le climat des affaires a progressé. Cependant, la trésorerie des entreprises ne s'est pas améliorée depuis le 1<sup>er</sup> semestre 2010 et la faiblesse de la demande ne favorise pas beaucoup les projets.

La balance commerciale demeure très dégradée et le commerce extérieur ne devrait pas contribuer à la croissance. Après + 11 % en 2010, les échanges mondiaux ne progresseraient que de + 7 % en 2011.

Les fondamentaux de l'économie se stabilisent mais sont encore trop peu solides pour parler d'une reprise pérenne. Avec une croissance du PIB anticipée à + 1,5 %, 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage sans doute plus prononcé de l'activité en 2012.

## FAITS MARQUANTS STRASBOURG / RÉGION

- L'économie alsacienne semble se remettre en marche bien que persistent quelques inquiétudes. Les entreprises sont désormais prêtes à reprendre leurs investissements. Globalement le nombre de faillites recule (-12%) face aux créations (+6.5%).

- La société General Motors (Strasbourg) est finalement réintégrée au sein de la maison mère américaine et préserve ainsi près d'un millier d'emplois.

- Nette amélioration dans le Bade-Wurtemberg voisin avec des retombées sur le reste de l'économie locale.

- Le projet Wacken Europe prévoit une extension de 8 000 m<sup>2</sup> du Palais de la Musique et des Congrès actuel (2013-2014), la création d'un nouveau Parc des Expositions de 50 000 m<sup>2</sup> (2014-2016) et un quartier des Affaires International développant 100 000 m<sup>2</sup> à terme (à partir de 2013).

- Choix d'Icade pour le réaménagement de la presqu'île Malraux.

- Confirmation de la mise en service fin 2011 de la ligne TGV Rhin-Rhône.



## La région Alsace (chiffres INSEE)

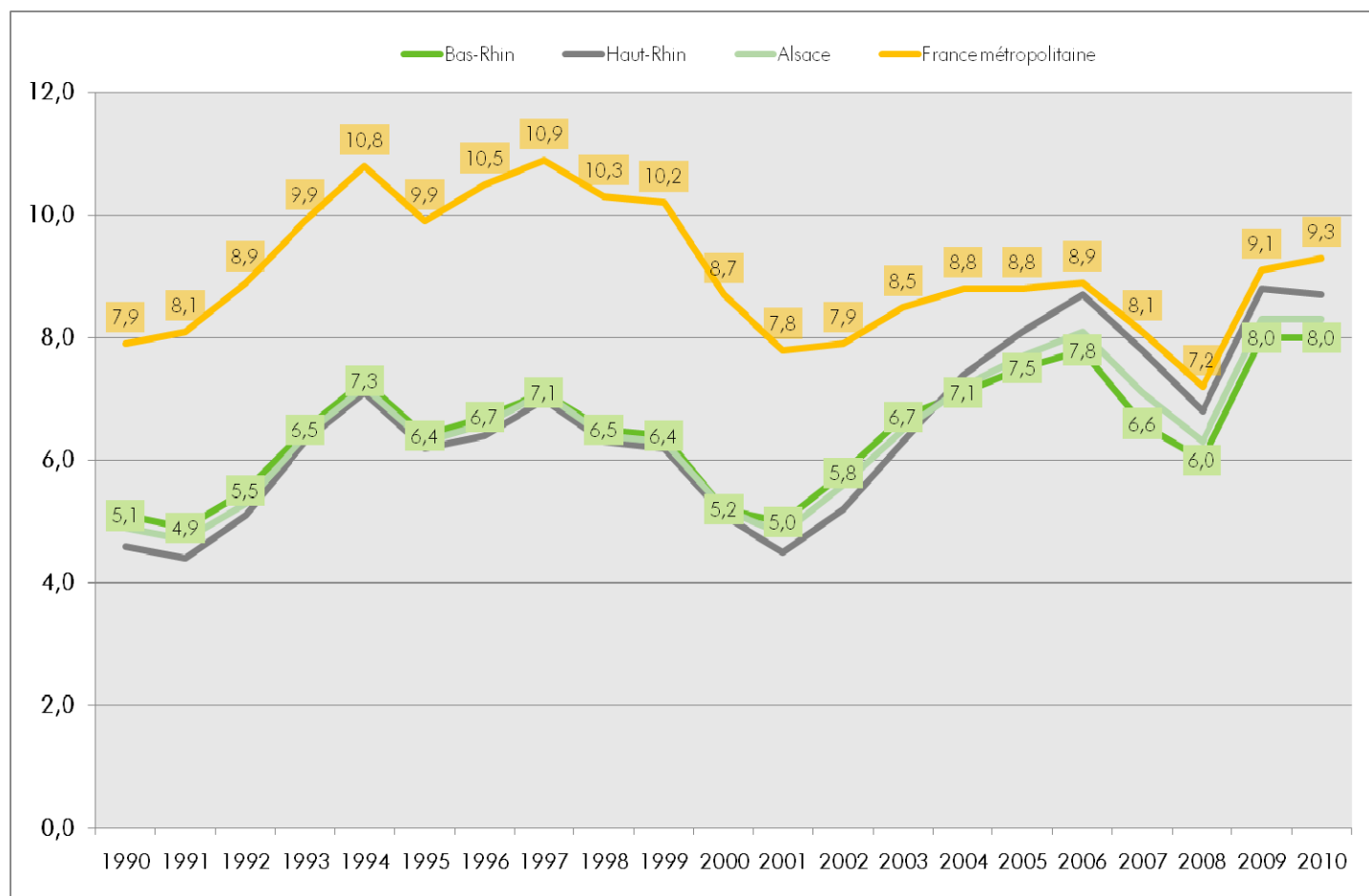
Superficie (en km <sup>2</sup> )	8 280
Population estimée (2009)	1 846 865
PIB (en millions d'€)	50 701
Nombre d'établissements	110 951

## Le département du Bas-Rhin

Superficie (en km <sup>2</sup> )	4 755
Population (2009)	1 102 584
PIB (en millions d'€)	25 742
Nombre d'établissements	68 755

## La communauté urbaine de Strasbourg (C.U.S.)

Superficie (en km <sup>2</sup> )	314
Population	474 524
<b>Strasbourg</b>	<b>276 063</b>
Population active	244 330



# LES BUREAUX





Offre (en m <sup>2</sup> )	
Offre immédiate au 31/12/2010	163 200 m <sup>2</sup>
dont neuve et restructurée	33 820 m <sup>2</sup>
Offre future (en m <sup>2</sup> )	
Offre future certaine livrable en 2011 (non pré-commercialisés)	17 000 m <sup>2</sup>
Offre future certaine livrable en 2012 (non pré-commercialisés)	5 400 m <sup>2</sup>
Part du neuf dans l'offre future certaine totale (2011, 2012 et +)	95%
Offre future probable* totale (en gris, prêt à démarrer)	58 400 m <sup>2</sup>
Demande placée (en m <sup>2</sup> )	
Demande placée	58 100 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 690 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	15 500m <sup>2</sup>

COMPARATIF	2009		2010
Parc au 31/12	2 888 000 m <sup>2</sup>	↗	2 935 000 m <sup>2</sup>
Offre disponible au 31/12	174 800 m <sup>2</sup>	↘	163 200 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	23 %	↘	20 %
Taux de vacance	6 %	↘	5,5 %
Demande placée dans l'année	57 900 m <sup>2</sup>	↗	58 100 m <sup>2</sup>
Dont pré-commercialisations, Cle-en-main et compte-propres	8 900 m <sup>2</sup>	↘	6 690 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	41%	↘	26,7%
Délai théorique d'écoulement	3 années	↘	2,8 années

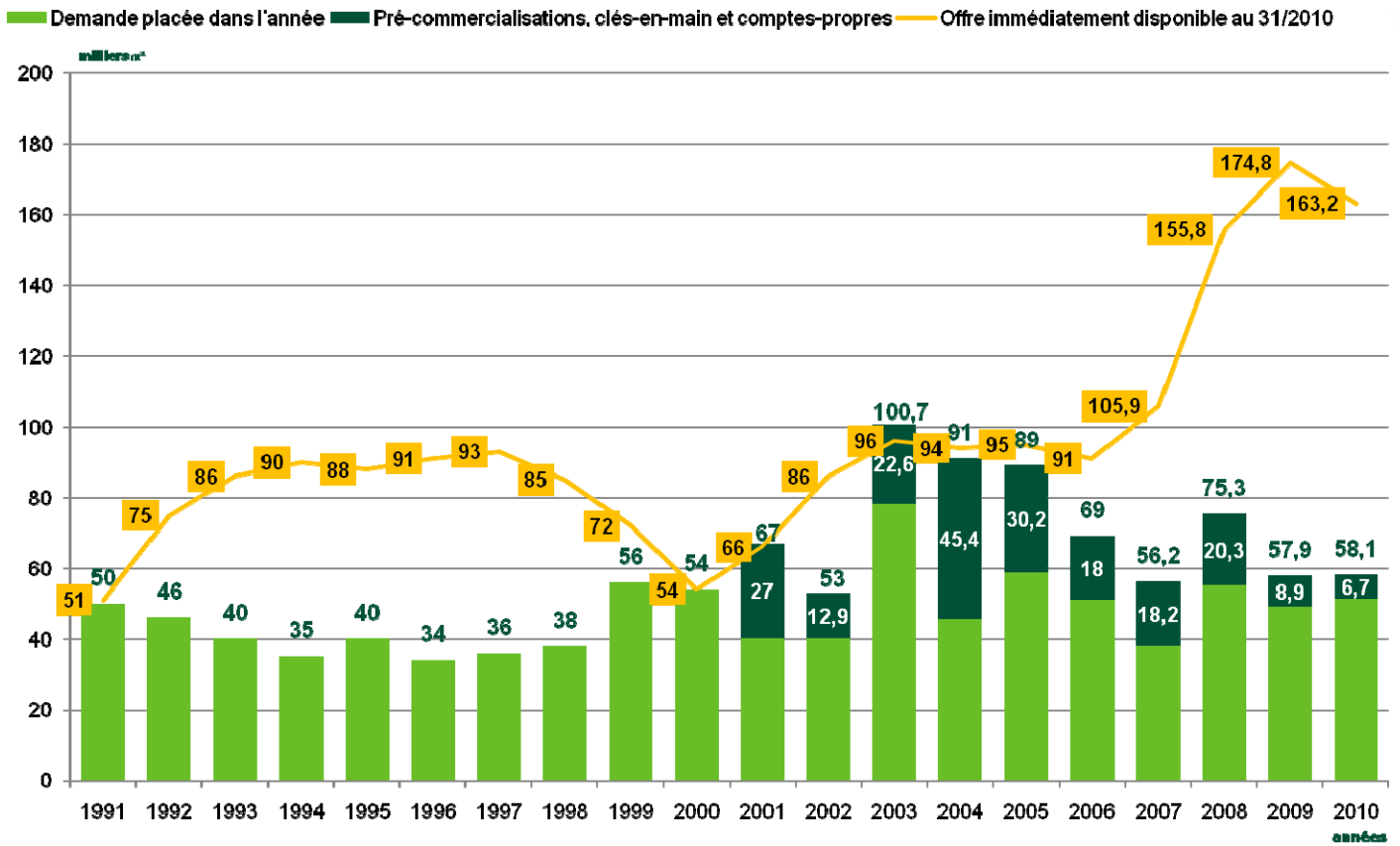
### Fourchette des Valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Neuf et restructuré	125 / 195
Récent	100 / 160
Ancien	75 / 130

### Fourchette des Taux de rendements net immédiats (immeuble loué) constatés ou estimés si plus de référence (en %)

Neuf et restructuré	1 600 / 2 200
Seconde main	800 / 1 600

# LES BUREAUX - DONNEES GENERALES





OFFRE	
Offre immédiate au 31/12/2010	163 200 m <sup>2</sup>
dont neuve et restructurée	33 820 m <sup>2</sup>
OFFRE FUTURE	
Offre future certaine livrable en 2011 (non pré-commercialisés)	17 000 m <sup>2</sup>
Offre future certaine livrable en 2012 (non pré-commercialisés)	5 400 m <sup>2</sup>
Part du neuf dans l'offre future certaine totale (2011, 2012 et +)	95%
Offre future probable* totale (en gris, prêt à démarrer)	58 400 m <sup>2</sup>

## L'OFFRE IMMEDIATE COMMENCE A SE RESORBER

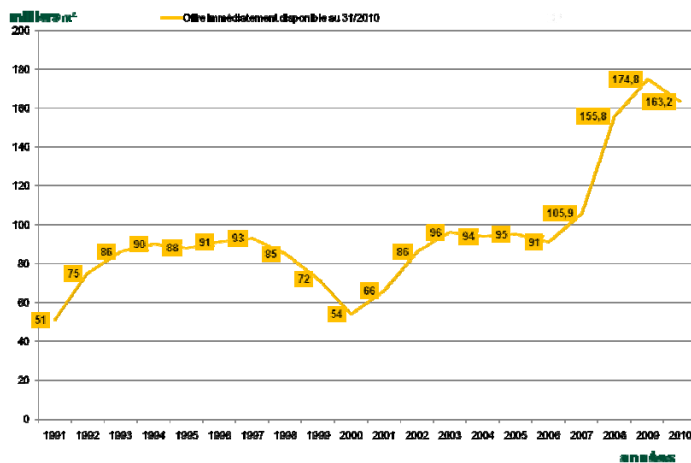
Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'offre immédiate, estimée à 163 200 m<sup>2</sup>, affiche une baisse de 7 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le spectre de la suroffre s'éloigne avec la régulation progressive du marché. La réduction du nombre de livraisons et l'attrait des offres de seconde main ont permis une absorption du stock immédiat, capable d'inverser sa tendance croissante depuis 2007.

La part du neuf, également en baisse s'élève à 20 % du stock disponible. Toutefois, le délai d'écoulement moyen du neuf est en hausse, traduisant une consommation moins significative de l'offre neuve en 2010.

Bien que diversifié et abondant, le stock disponible reste insuffisamment pourvu en offres à l'acquisition, surtout en centre-ville, et en offres > 1 000 m<sup>2</sup>.

Certaines normes, principalement celles liées à l'accès aux personnes à mobilité réduite ou plus généralement celles liées aux ERP (Etablissements Recevant du Public), deviennent déterminantes pour les utilisateurs. En se souciant davantage de la conformité de leurs futurs bureaux ils écartent systématiquement une partie de l'offre de seconde main la rendant ainsi obsolète.

## EVOLUTION DE L'OFFRE



## QUELQUES OFFRES DISPONIBLES

SURFACE	IMMEUBLE	LOCALISATION	ETAT
6 660 m <sup>2</sup>	Le Lawn	Strasbourg - Wacken	Neuf
6 160 m <sup>2</sup>	Le Crystal Park	Schiltigheim - E3	Neuf
2 360 m <sup>2</sup>	Lafayette	Strasbourg Meinau	Neuf
2 284 m <sup>2</sup>	Sébastopol	Strasbourg Centre	Ancien
2 250 m <sup>2</sup>	Saint Exupéry	Entzheim	Neuf
1 927 m <sup>2</sup>	Espalys	Illkirch	Neuf
1 020 m <sup>2</sup>	BGV	Strasbourg Gare	Ancien

## UN STOCK FUTUR CERTAIN RESTREINT

L'offre future certaine pour 2011 totalise 17 000 m<sup>2</sup>, plus élevée qu'escomptée, elle se compose essentiellement de 3 grandes offres, dont deux situées en ZFU sur Strasbourg-Cronenbourg (3 700 m<sup>2</sup>), et Strasbourg-Koenigshoffen (3 000 m<sup>2</sup>). Notons également la réhabilitation de la tour anciennement « Caisse d'Epargne » aux Halles (4 000 m<sup>2</sup>).

La quasi absence de projets certains au-delà de 2011, conséquence de l'arrêt des mises en chantier, permettra l'absorption du stock mais pourrait créer des tensions sur les valeurs des bureaux neufs aussi bien à Strasbourg que sur les parcs tertiaires dès la fin de l'année.

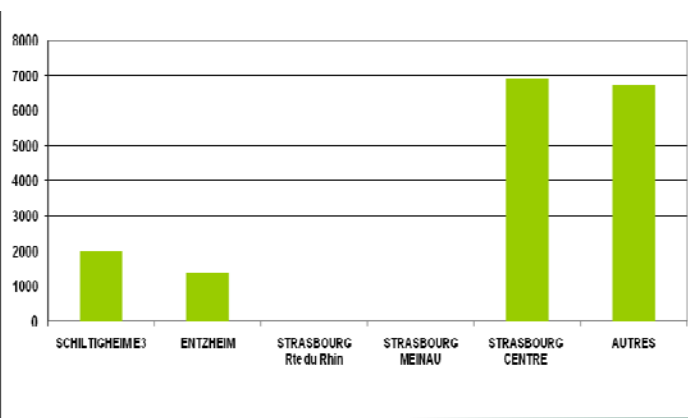
L'offre probable (58 400 m<sup>2</sup>) se compose de projets prévus sur l'ensemble de l'agglomération, privilégiant toutefois les secteurs « ville » avec la démolition de friches et la reconstruction d'immeubles performants. La reconfiguration des secteurs de l'Est et Wacken est envisagée, incluant de la mixité (commerces, logements, bureaux).

## PRINCIPALES LOCALISATIONS DES OFFRES

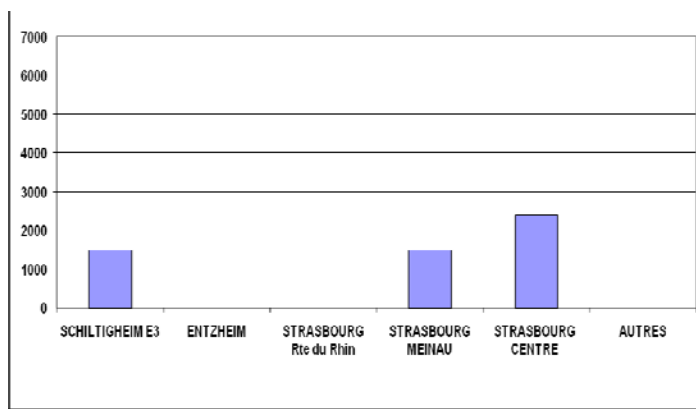
LOCALISATIONS	SURFACES	
Strasbourg	29 660 m <sup>2</sup>	dont 7 121 m <sup>2</sup> de neuf
Schiltigheim E3	20 790 m <sup>2</sup>	dont 9 446 m <sup>2</sup> de neuf
Strasbourg Meinau	16 840 m <sup>2</sup>	dont 2 469 m <sup>2</sup> de neuf
Entzheim	14 320 m <sup>2</sup>	dont 9 788 m <sup>2</sup> de neuf
Parc d'innovation d'Illkirch	9 600 m <sup>2</sup>	dont 330 m <sup>2</sup> de neuf
Parc des Tanneries	6 600 m <sup>2</sup>	dont 500 m <sup>2</sup> de neuf

## LOCALISATION DE L'OFFRE IMMEDIATE ET FUTURE

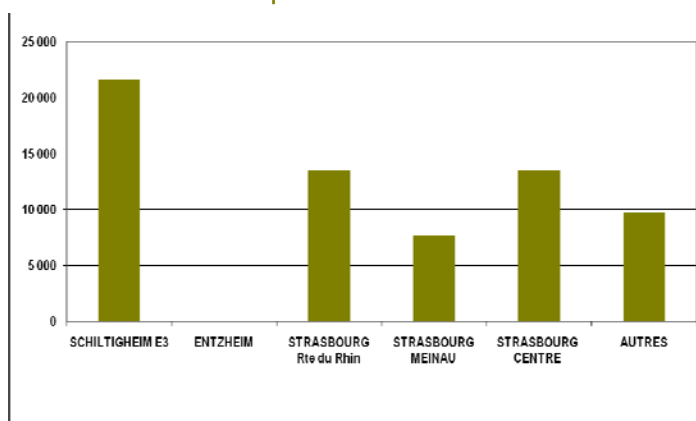
2011 certaines - Total : 17 000 m<sup>2</sup>



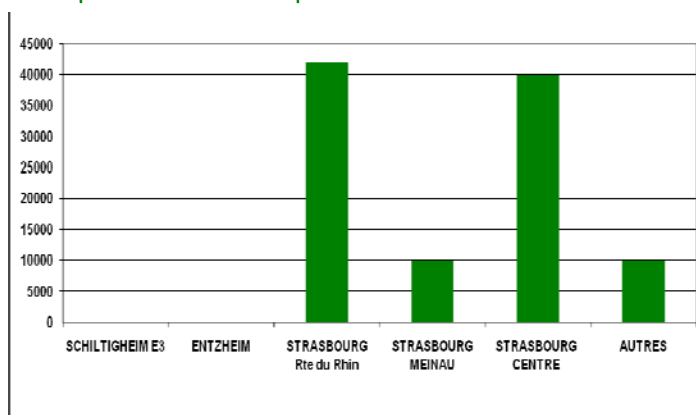
2012 certaines - Total: 5 400 m<sup>2</sup>



Probables à compter de 2012 - Total: 66 000 m<sup>2</sup>



Projets éventuels à compter de 2013 - Total : 102 000 m<sup>2</sup>





## Demande placée (en m<sup>2</sup>)

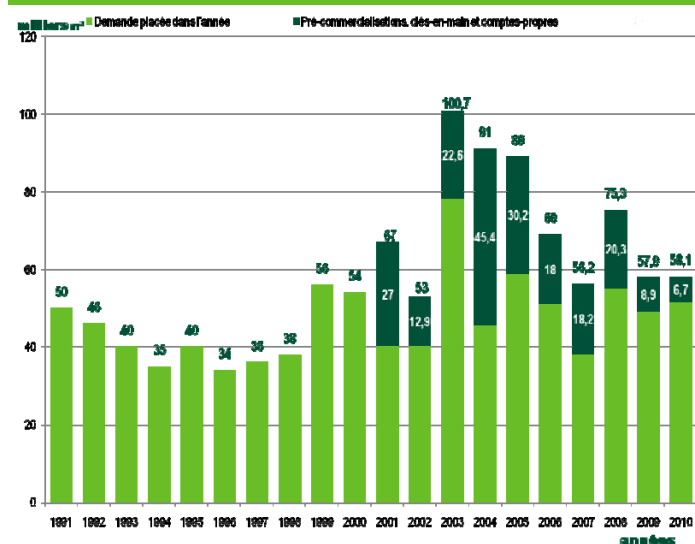
Demande placée	58 100 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 690 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	15 500 m <sup>2</sup>

## UNE DEMANDE EXPRIMEE FAIBLE MAIS SOLIDE

La demande exprimée auprès de l'agence Rive Gauche-CBRE a fléchi tout au long de l'année 2010, marquant cependant un sursaut en septembre-octobre. Si le nombre de demandes a diminué, ces dernières sont de qualité car émanent de projets très suivis et bien définis. Les utilisateurs sont toutefois prêts à reporter leur projet dans le temps si l'offre disponible ne répond pas à leurs critères de recherche.

2010 symbolise le retour des recherches de surfaces moyennes (entre 300 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>), surtout en centre-ville très prisé notamment grâce à sa bonne desserte ( effet TGV ).

## EVOLUTION DE LA DEMANDE



## CONSOLIDATION DE LA DEMANDE PLACEE

En 2010, 58 100 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, affichant une demande placée stable par rapport à 2009. Les parcs tertiaires accusent tous une baisse annuelle de leur activité, notamment l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim et Strasbourg-Meinau avec - 50 %. A contrario, le centre-ville a rencontré un vif succès auprès des utilisateurs puisque le volume commercialisé y représente 36 % de la demande placée.

La part du neuf, en diminution, représente 38 % de la demande placée. Le secteur public a particulièrement été actif sur ce segment de marché, notamment le Pôle emploi qui, avec 5 000 m<sup>2</sup> loués en neuf, représente à lui seul plus de 8,5 % de la demande placée totale.

Pour autant, la politique d'économie de coûts menée par les entreprises du secteur privé a privilégié le marché de seconde main qui offrent l'avantage d'un coût locatif plus attractif que le neuf, surtout si l'offre est bien placée et en bon état. Par ailleurs, Strasbourg reste en 2010 un marché endogène où très peu de nouvelles implantations sont relevées.

La baisse des commercialisations dans le neuf s'explique également par un recul de 24 % des opérations clés-en-main et comptes-propres.

En 2011, les motivations des entreprises resteront sans doute identiques à celles de 2010 à savoir, économie, regroupement, optimisation des surfaces. Ces opérations devraient cependant se dérouler dans un contexte économique plus favorable.

## LOCALISATION DE LA DEMANDE PLACEE

( Hors clés-en-main et compte propre )

LOCALISATION	SURFACES TOTALES	DONT NEUF
Strasbourg Ville	18 400 m <sup>2</sup>	4 550 m <sup>2</sup>
Autres Localisations (Tanneries, Hautepierre, Cronembourg...)	13 780 m <sup>2</sup>	2 750 m <sup>2</sup>
Schiltigheim E3	7 130 m <sup>2</sup>	2 610 m <sup>2</sup>
Strasbourg - Meinau	6 390 m <sup>2</sup>	3 040 m <sup>2</sup>
Illkirch PII	3 450 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Entzheim	2 160 m <sup>2</sup>	1 370 m <sup>2</sup>

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SURFACE (M <sup>2</sup> )	IMMEUBLE	SITUATION	TYPE	ÉTAT	PRENEUR	BAILLEUR/VENDEUR
3 790	Le Lawn	Strasbourg Ville	Loc	Neuf	POLE EMPLOI	Sci Wacken II
3 650	/	Eckbolsheim	Vente	Ancien	CFAI	Securitas
2 060	Alsacia	Illkirch	Loc	Récent	SOFEMO	SAS illkinvest
980	BGV	Strasbourg Ville	Vente	Rénové	NETIKA	Edifipierre
980	15 Avenue Europe	Schiltigheim E3	Loc	Ancien	COTEBA	Sarl Calliope
900	Hôtel Particulier	Strasbourg Ville	Loc	Rénové	Tribunal Administratif	SCI
800	Panorama	Schiltigheim E3	Loc	Neuf	ARCADIS	SCI
716	Saint Exupéry	Entzheim	Loc	Neuf	ANTEA	Lazard



## LES VALEURS

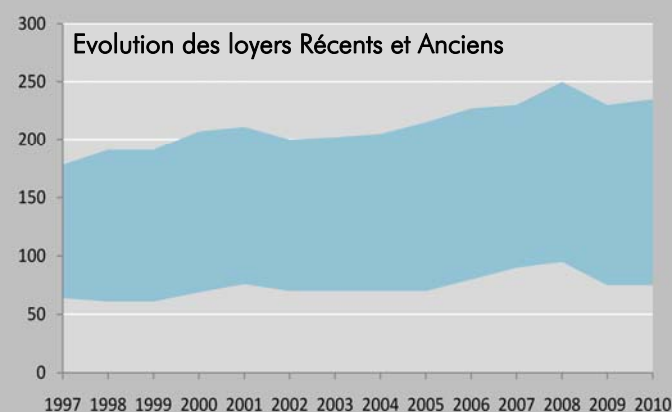
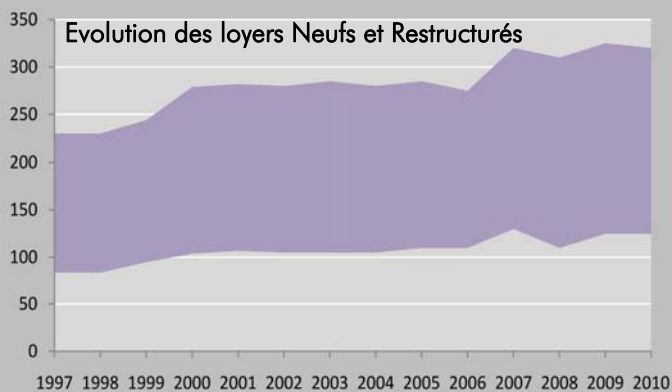
### Fourchettes des valeurs locatives faciales observées lors de transactions (€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)

	Bas	Haut
Neuf et restructuré	125	195
Récent	100	160
Ancien	75	130

### Fourchettes des prix de vente observés lors de transactions (€ HT ou HD / m<sup>2</sup>)

	Bas	Haut
Neuf et restructuré	1 600	2 220
Ancien	800	1 650

## EVOLUTION DES VALEURS



### DES VALEURS QUI EVOLUENT PEU

Les valeurs locatives des bureaux neufs ou restructurés sont stables, comprises entre 125 € et 195 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Le haut de la fourchette est tenu par les transactions réalisées dans la ville de Strasbourg telle que celle à Strasbourg Wacken dans l'immeuble « Le Lawn ». La valeur basse de la fourchette correspond à des bureaux neufs, livrés depuis un certain temps, conformes en général à la RT 2005. Les bureaux neufs en parcs tertiaires culminent toujours à 146 € HT HC/m<sup>2</sup>/an bien que dotés des labels tels que THPE, HQE, BBC.

La fourchette des valeurs locatives des bureaux récents et anciens s'élargit légèrement, s'expliquant par les différences d'emplacements, de prestations et d'équipements des divers bureaux. Les immeubles anciens de type « Haussmannien », rénovés, conservent des valeurs hautes.

Les franchises de loyer sont toujours accordées, variables en fonction de la qualité des immeubles et des locataires. Actuellement les bailleurs restent à l'écoute des utilisateurs.

L'augmentation des coûts de production d'immeubles aux nouvelles normes « vertes » a entraîné une hausse des prix de vente. Cette hausse est également constatée pour les offres à l'acquisition, insuffisantes face à la demande.



## LES INVESTISSEMENTS

Montants investis	22 200 000 €
Surfaces totales	13 000 m <sup>2</sup>

22 millions d'euros ont été actés en bureaux en 2010, confirmant ainsi la diminution de l'activité dans ce segment de marché (- 24 % en un an) qui a notamment souffert du manque d'offres de qualité. 47 % des montants ont été investis dans les parcs tertiaires, 30 % sur le Centre-ville.

Parmi les huit principales transactions recensées notons les acquisitions de 4 000 m<sup>2</sup> à Illkirch PII par FD Patrimoine, de 2 700 m<sup>2</sup> à Schiltigheim par AGIPI et de 1 200 m<sup>2</sup> à Strasbourg Centre par SCI de l'III. 48 % des montants investis concernent des investisseurs privés.

Fourchette des Taux de rendements net immédiats (immeuble loué) constatés ou estimés si plus de référence (en %)	
	Bas / Haut
Neuf et restructuré	7,1 / 8,3
Seconde main	7,9 / 9,8

L'insuffisance de produits a tiré vers le bas les taux de rendements nets immédiats. Le taux « *prime* » a atteint 7,1 % pour des bureaux neufs ou restructurés bien placés et loués.

# LES LOCAUX D'ACTIVITES





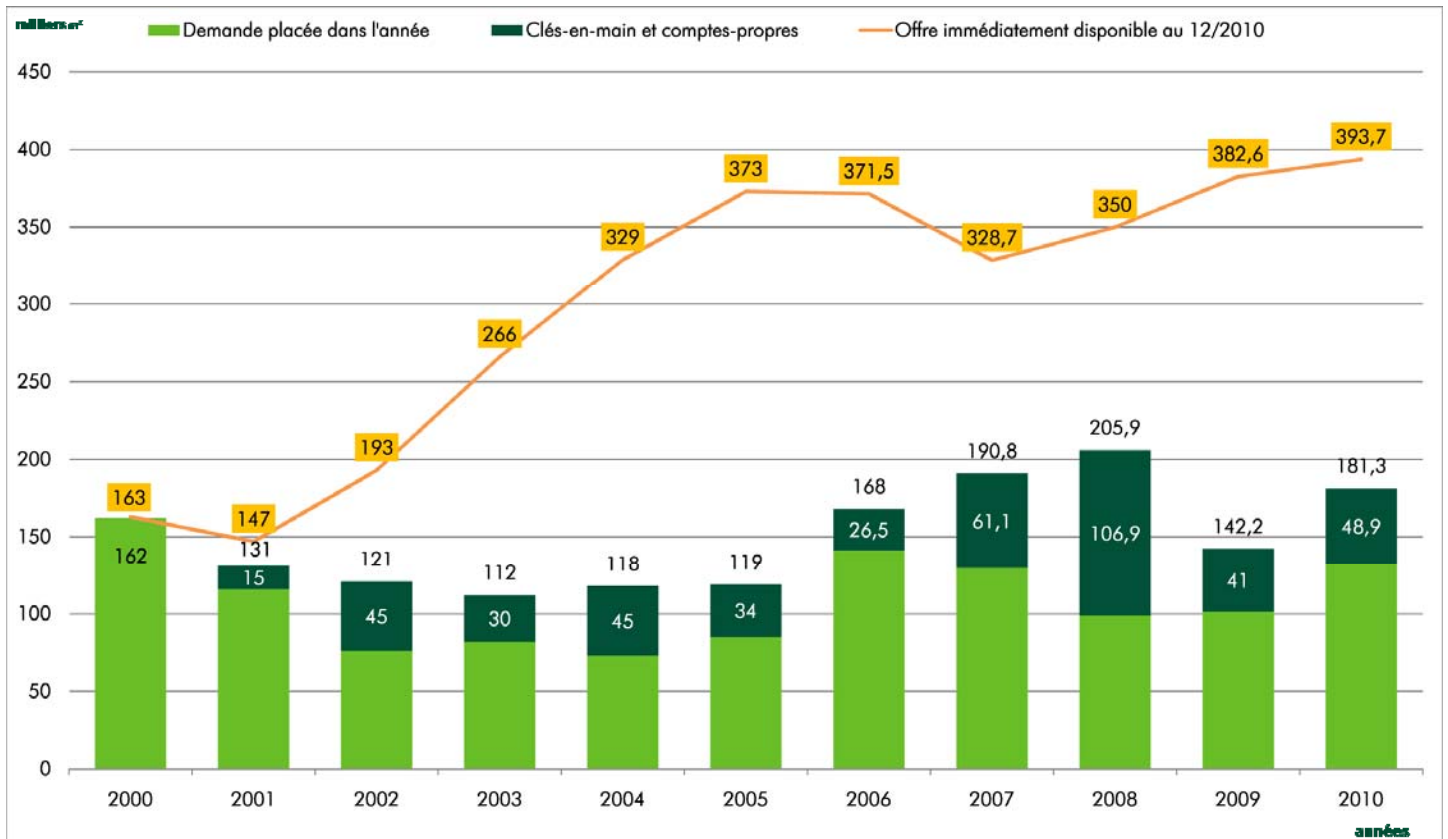
Offre (en m <sup>2</sup> )	
Offre immédiate au 31/12/2010	393 700 m <sup>2</sup>
dont neuve et restructurée	26 300 m <sup>2</sup>
Offre future (en m <sup>2</sup> )	
Projets "en blanc" (déjà lancés, sans utilisateurs)	3 660 m <sup>2</sup>
Projets "en gris" (obtenus toutes formalités administratives; ne manque plus que le positionnement des utilisateurs...)	7 500 m <sup>2</sup>
Projets éventuels	7 100 m <sup>2</sup>
Demande placée (en m <sup>2</sup> )	
Demande placée	181 300 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	48 900 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	13 930 m <sup>2</sup>
Fourchette des Valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)	
Neuf et restructuré	55 / 95
Récent	55 / 85
Ancien	27 / 72
Fourchette des Prix de ventes observés lors des transactions (€ HT ou HD / m <sup>2</sup> )	
Neuf et restructuré	700 / 1 100
Ancien	210 / 630

COMPARATIF	2009		2010
Offre disponible au 31/12	382 600 m <sup>2</sup>	↗	393 700 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	4,8 %	↗	6,7 %
Demande placée dans l'année	142 200 m <sup>2</sup>	↗	181 300 m <sup>2</sup>
Dont pré-commercialisation, Clés-en-main et comptes-propres	41 000 m <sup>2</sup>	↗	48 900 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré	38 %	↘	27 %
Délai théorique d'écoulement	2,7 années	↘	2,1 années

Fourchette des Taux de rendements net immédiats (immeuble loué) constatés ou estimés si plus de	
Neuf et restructuré	8,2 / 9,2
Seconde main	8,3 / 11,9



## EVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE PLACEE





## L'OFFRE

Offre immédiate au 31/12/ 2010	393 700 m <sup>2</sup>
Dont neuf et restructuré	26 300 m <sup>2</sup>
Projets « en blanc » (déjà lancés, sans utilisateurs)	3 660 m <sup>2</sup>
Offre future probable / Projet "en gris ", prêts à démarrer	7 500 m <sup>2</sup>
Projets éventuels	7 100 m <sup>2</sup>

## EVOLUTION DE L'OFFRE



## PRINCIPALES OFFRES DISPONIBLES

et « FUTURES CERTAINES »

ADRESSES	DATE DE LIVRAISON	SURFACES	PROPRIETAIRE	V/L	LOYER €/ HT/HC/M²/an	
STRASBOURG	Disponible	5 830 m <sup>2</sup>	UNOFI	L	Hall	60 €
					Bureaux	120 €
					Show-room	87 €
STRASBOURG	mi-2011	3 660 m <sup>2</sup>	PROUDREED	L	Hall	67 €
					Bureaux	115 €
MUTZIG	Disponible	2 500 m <sup>2</sup>	SM S.A.	L	NC	NC
OBERNAI	Disponible	2 005 m <sup>2</sup>	SCI	L/V	Location	-
					Hall	63 €
					Bureaux	125 €
				Vente	762 € à 827 €	

## L'OFFRE IMMEDIATE : VERS UNE STABILISATION

Estimée à 393 700 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'offre immédiate des locaux d'activités affiche une progression annuelle de 3 %. Cela s'explique d'une part, par la consommation limitée en 2010 de surfaces neuves et la livraison de nouvelles offres qui ont abouti à une hausse du stock neuf (+40 % par rapport à 2009), d'autre part, par l'alimentation du stock de seconde main, notamment avec la remise sur le marché de deux grandes offres totalisant 48 000 m<sup>2</sup> (25 000 m<sup>2</sup> de l'ex-Seita à Strasbourg et 23 000 m<sup>2</sup> de l'ex-Steelcase sur Marlenheim).

Par ailleurs, le stock immédiat se caractérise à 25 % d'offres obsolètes, localisées surtout hors CUS.

Compte tenu d'un stock immédiat important, d'un foncier dédié à l'activité restreint à Strasbourg et des reports de décision de la part des utilisateurs, la production de neuf ralentit. Ainsi, les projets « en blanc » totalisent 3 660 m<sup>2</sup>. Une pénurie d'offres neuves est à craindre dès la fin de l'année 2011, ce qui pourrait brider la reprise du marché.

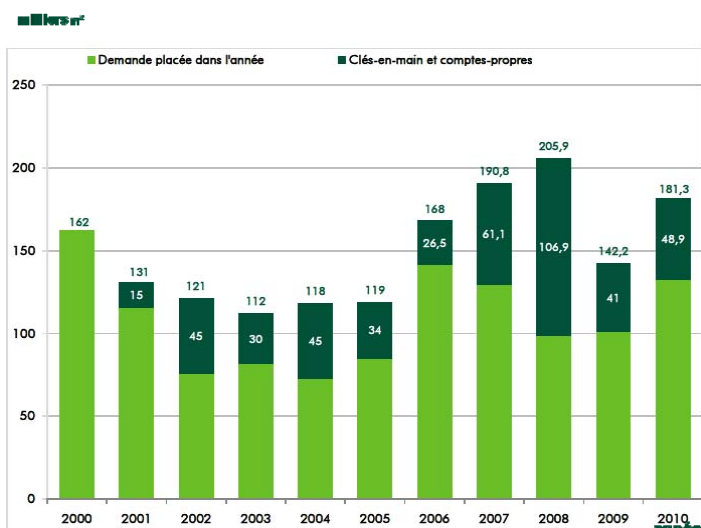
Néanmoins, à l'échelle de la CUS ou du département, des possibilités de développement foncier existent pour répondre aux attentes des utilisateurs désirant des clés-en-main ou comptes-propres et de nombreuses plateformes d'activités voient le jour sous l'impulsion des communautés de communes telles que Brumath ou Erstein.



## LA DEMANDE

Demande placée au 31/12/2009	181 300 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	48 900 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	13 930 m <sup>2</sup>

## EVOLUTION DE LA DEMANDE



## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SURFACES	PRENEUR	OFFREUR	SITUATION	PRIX
20 000 m <sup>2</sup>	CLESTRA	COLONY CAPITAL	ILLKIRCH	NC
5 500 m <sup>2</sup>	ALL DIAG/ DECTRA PHARMA	BRIGITTE FRANCE	ECKBOLSHEIM	NC
5 250 m <sup>2</sup>	NC	EPP	LA WANTZENAU	NC
5 100 m <sup>2</sup>	HOMEBOX	STE	SCHILTIGHEIM	30 €/m <sup>2</sup> /HT/HC/AN
5 000 m <sup>2</sup>	CHRONOPOST	PROUDREED	STRASBOURG – KOENIGSHOFFEN	NC
4 700 m <sup>2</sup>	COMPTOIR AGRICOLE DE CEREALES	LINEA	St PIERRE	320€/m <sup>2</sup> /HD
4 700 m <sup>2</sup>	G MON BOX	SCI	SOUFFELWEYERSHEIM	80 €/m <sup>2</sup> /HT/HC/AN

## UN SECOND SEMESTRE PLUS ACTIF

La demande exprimée a été difficilement maintenue en 2010, reposant essentiellement sur les regroupements ou la rationalisation des surfaces. Les offres à l'acquisition restent prisées par les PME locales, notamment celles comprises entre 700 m<sup>2</sup> et 1 200 m<sup>2</sup>.

Bien que le marché de l'activité soit encore freiné par les effets de la crise dans la région, la demande placée s'est accrue de 28 % en 2010 pour atteindre 181 300 m<sup>2</sup>. Ce paradoxe s'explique en fait par les opportunités que le marché de crise a créé à savoir, des possibilités de rachats de locaux appartenant à des sociétés à la peine désireuses de vendre rapidement et à des prix attractifs ainsi que le retour des grandes transactions (8 transactions totalisent 60 000 m<sup>2</sup> dont celle de Clestra avec 20 000 m<sup>2</sup>).

La part du neuf a peu évolué par rapport à 2009, malgré l'intérêt toujours fort des sociétés pour les biens situés en ZFU, d'où le succès de l'opération menée par Proudreed sur le Parc des Forges. Toutefois, les clés-en main et comptes-propres augmentent significativement (+ 19 %) en raison de la conclusion en 2010 de projets qui avaient été reportés.

Si le nombre de projets nouveaux s'accroît, leur taille tend à diminuer. Ainsi, l'activité en 2011 devrait à nouveau se caractériser davantage par la rationalisation que par une réelle reprise économique.



## LES VALEURS

### FOURCHETTES DES VALEURS LOCATIVES FACIALES € HT HC /m<sup>2</sup>/ an

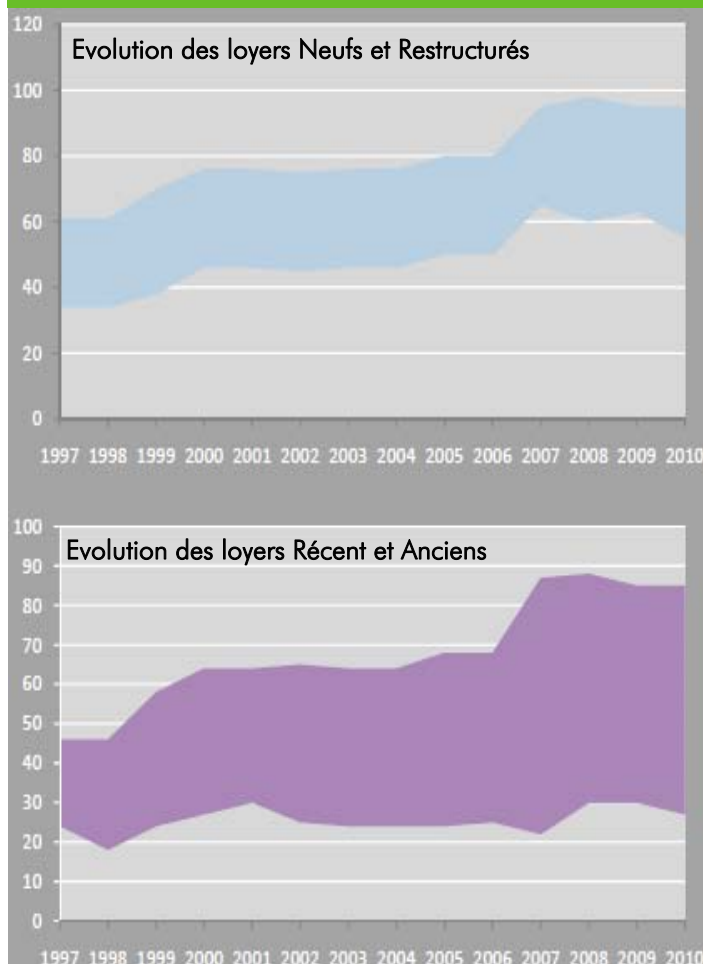
	Bas	Haut
Neuf et restructuré	55	95
Récent	55	85
Ancien	27	72

### UN REcul DES VALEURS LOCATIVES

Bien que le loyer « prime » demeure à 95 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, les valeurs locatives baissent en raison du gonflement du stock disponible et du fléchissement des bailleurs au regard de la durée de vacance.

Des avantages commerciaux sont parfois accordés aux utilisateurs, surtout sous forme de franchise de loyer, notamment pour les transactions significatives. Le segment des surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> résiste plus à cette tendance.

### EVOLUTION DES VALEURS



## LES INVESTISSEMENTS

MONTANTS INVESTIS	13 500 000 €
SURFACES TOTALES	54 500 m <sup>2</sup>

### TAUX DE RENDEMENTS CONSTATES (%)

	Bas	Haut
Neufs et restructurés	8,2	9,2
Seconde main	8,3	11,9

13,5 millions d'euros ont été investis en locaux d'activités en 2010, soit une baisse de 47 % par rapport à l'année 2009. Comme en bureaux, le manque d'offres a freiné l'activité sur le marché de l'investissement des locaux d'activités. Les investisseurs privés ont porté le marché notamment à Strasbourg-Meinau et Mundolsheim où 40 000 m<sup>2</sup> ont été acquis sur les sites de l'ex-Seita et de Cocelec.

Les taux de rendements sont stables, compris entre 8,2 % et 9,2 % pour les opérations concernant des bâtiments neufs alors qu'un élargissement de la fourchette s'est opéré pour les bâtiments anciens, avec des valeurs basses pour les mieux localisés et en bon état.

# LES ENTREPOTS

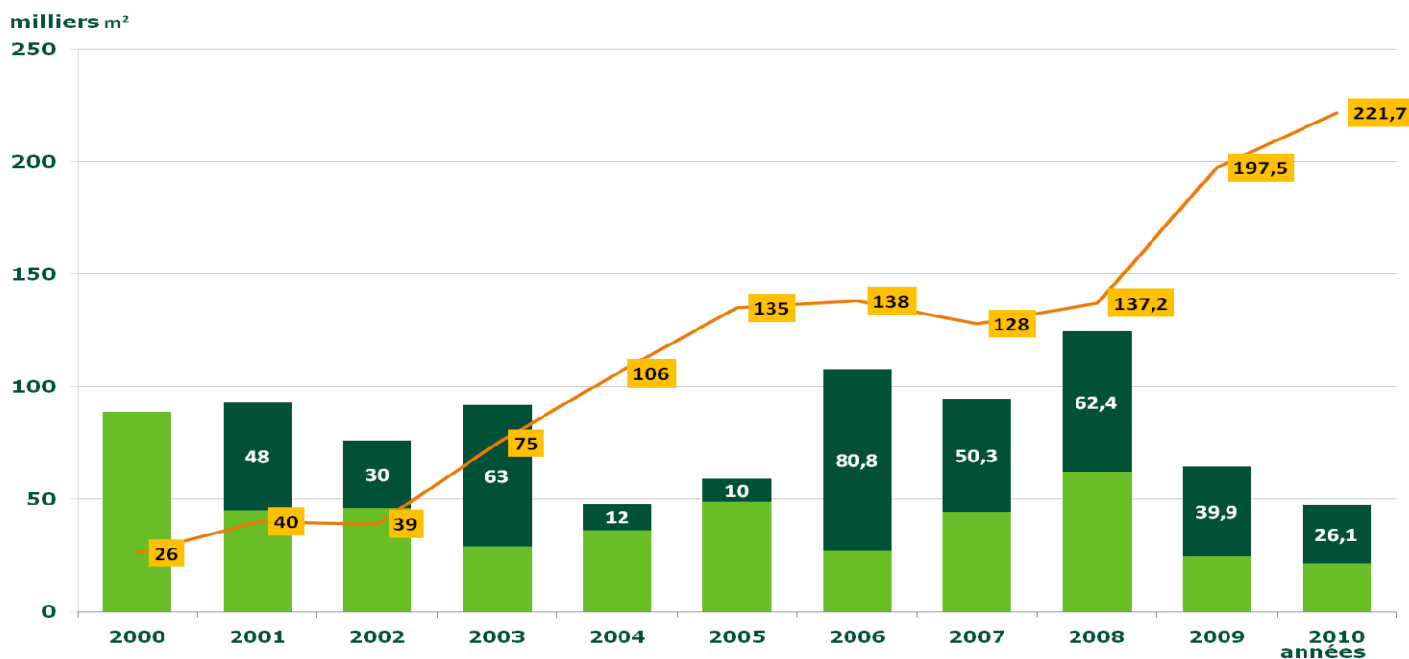


# LES ENTREPOTS - DONNEES GENERALES

Offre (en m <sup>2</sup> )	
Offre immédiate au 31/12/2010	221 700 m <sup>2</sup>
dont neuve et restructurée	41 000 m <sup>2</sup>
Offre future (en m <sup>2</sup> )	
Projets en "blanc" ( déjà lancés , sans utilisateurs )	0 m <sup>2</sup>
Offre future probable / Projets "en gris", Prêts à démarrer	24 200 m <sup>2</sup>
DEMANDE PLACÉE (en m <sup>2</sup> )	
Demande placée	47 500 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	26 140 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	4 600 m <sup>2</sup>
Fourchette des Valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)	
Neuf et restructuré	46 / 50
Récent	33 / 46
Ancien	25 / 40

COMPARATIF	2009	2010
Offre disponible au 31/12/2010	197 500 m <sup>2</sup> ↗	221 700 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	24 % ↘	18,5 %
Demande placée dans l'année	64 400 m <sup>2</sup> ↘	47 500 m <sup>2</sup>
Dont pré-commercialisations, Clés-en-main et comptes-propres	39 900 m <sup>2</sup> ↘	26 140 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	4 % ↗	9,6 %
Délai théorique d'écoulement	3 années ↗	4,6 années

■ Demande placée dans l'année ■ Clés-en-main et comptes-propres — Offre immédiatement disponible au 12/2010

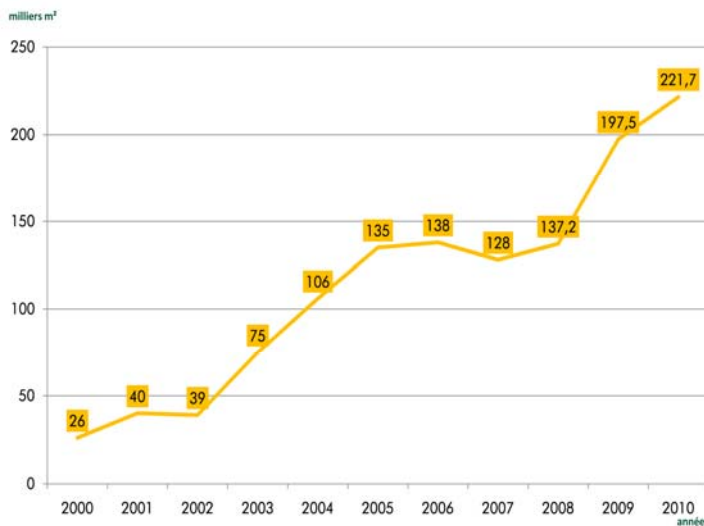




## L'OFFRE

Offre immédiate au 31/12/2010	221 700 m <sup>2</sup>
dont neuve et restructurée	41 000 m <sup>2</sup>
Projets en "blanc" ( déjà lancés , sans utilisateurs )	0 m <sup>2</sup>
Offre future probable / Projets "en gris" , Prêts à démarrer	24 200 m <sup>2</sup>

## EVOLUTION DE L'OFFRE



## PRINCIPALES OFFRES DISPONIBLES

Surfaces	Etat	Propriétaire	Situation
28 000 m <sup>2</sup>	Réhabilité	SCI	Strasbourg
23 000 m <sup>2</sup>	Neuf	ICADE	Strasbourg
11 900 m <sup>2</sup>	Neuf	PROLOGIS	Strasbourg
10 500 m <sup>2</sup>	Récent	SCI	Strasbourg
5 800 m <sup>2</sup>	Neuf	SOFIDAL	Strasbourg

## UN STOCK DISPONIBLE ABONDANT ET DE QUALITE

Au 31/12/2010, l'offre immédiate conserve sa tendance haussière (+ 12 % par rapport à fin 2009) pour atteindre un pic historique à 221 700 m<sup>2</sup>. L'arrivée sur le marché de nouvelles offres de grande envergure a largement contribué à cette hausse. L'offre immédiate reste située à 94 % dans la CUS (Communauté Urbaine de Strasbourg) plus particulièrement concentrée dans le Port Autonome (zone Eurofret) qui dispose de 160 000 m<sup>2</sup> dont la quasi-totalité du stock neuf (40 000 m<sup>2</sup>).

Le stock disponible, de qualité, se compose de 18,5 % d'offres neuves (classe A + diverses autorisations ICPE) et de 52 % d'entrepôts récents (construits après 1999 avec au moins l'ICPE 1510). 22 % du stock disponible se compose d'entrepôts obsolètes difficiles à commercialiser car ne répondant plus aux attentes des utilisateurs.

Le marché « offreur » de Strasbourg, procède à une régulation de son stock puisque pour la deuxième année consécutive aucun projet « en blanc » livrable pour les 12 prochains mois n'est enregistré. Un seul projet « en gris » existe actuellement, de 24 000 m<sup>2</sup>, situé au sud de Strasbourg.



## LA DEMANDE

Demande placée au 31/12/2009	47 500 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	26 140 m <sup>2</sup>
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale	4 600 m <sup>2</sup>

## UNE DEMANDE TOUJOURS AFFECTÉE PAR LA CRISE

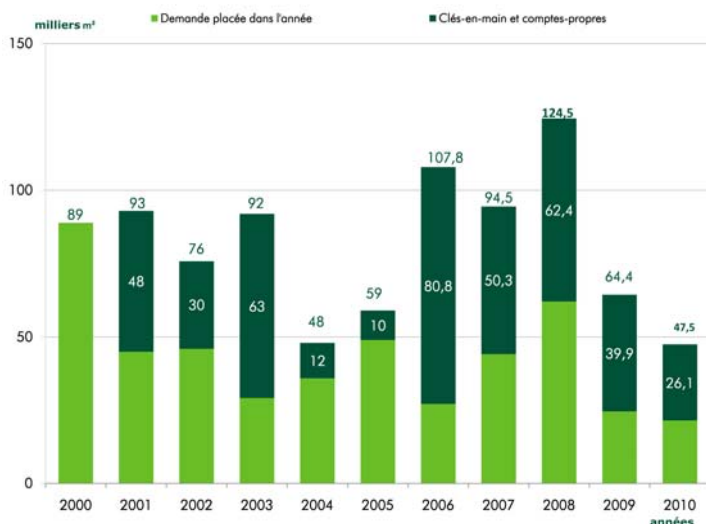
La demande exprimée enregistrée auprès de l'agence Rive-Gauche CBRE est restée très faible tout au long de l'année 2010, affichant une nouvelle baisse par rapport à l'année précédente.

A l'image de l'économie régionale, le marché strasbourgeois n'a pas retrouvé son dynamisme d'avant crise. La demande placée totalise 47 500 m<sup>2</sup>, établissant de fait le record plancher de la décennie. Le recul de l'activité immobilière, - 26 % entre 2009 et 2010 (contre - 46 % entre 2008 et 2009), s'explique d'une part, par l'arrêt des externalisations des chargeurs qui, au contraire, ré-internalisent pour réaliser des économies de charges, d'autre part, par le manque cruel d'appels d'offres et enfin, par le fait que les logisticiens préfèrent remplir en priorité les surfaces libres dans leurs entrepôts plutôt que de louer de nouveaux locaux.

Les entrepôts neufs ou restructurés ajoutés aux clés-en-main et comptes-propres (très prisés par les utilisateurs avec 26 000 m<sup>2</sup>) représentent 64% de la demande placée en 2010 soit 41 800 m<sup>2</sup>.

L'année immobilière 2011 pourrait se caractériser par une inversion des tendances. Le stock offre un panel assez varié et important d'entrepôts susceptibles de répondre aux exigences des utilisateurs.

## EVOLUTION DE LA DEMANDE



## PRINCIPALES TRANSACTIONS

Surfaces	Localisation	Etat	Transactions	Preneur
15 000 m <sup>2</sup>	Illkirch	Clés-en-main	Location	Clestra
6 500 m <sup>2</sup>	Geispolsheim	Ancien	Location	Sermès
2 900 m <sup>2</sup>	Hoerd	Neuf	Location	Screen Tech



## LES VALEURS

### FOURCHETTES DES VALEURS LOCATIVES FACIALES € HT HC /m<sup>2</sup>/ an

	Bas	Haut
Neuf et restructuré	46	50
Récent	33	46
Ancien	25	40

### DES VALEURS EN BAISSSE

Faute de transactions suffisantes, les valeurs locatives des entrepôts neufs et récents ont diminué en 2010 et ce, même pour les secteurs prisés tel que le Port Autonome où les loyers du neuf sont passés de 53 € à 49 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Le loyer « prime » de l'agglomération, également en baisse, est à 50 € HT HC/m<sup>2</sup>/an à la fin de l'année 2010 contre 53 € fin 2009, conséquence de la faiblesse de la demande et de la volonté des bailleurs de s'adapter au marché et « doper » l'attractivité par le coût.

Une relative stabilité des valeurs faciales est à prévoir pour les prochains mois, au risque de voir se multiplier les mesures d'accompagnements favorables aux utilisateurs si le marché ne redémarre pas.

## LES INVESTISSEMENTS

MONTANTS INVESTIS	12 000 000 €
SURFACES TOTALES	17 500 m <sup>2</sup>

12 millions d'euros d'engagements ont été recensés en 2010 concernant les entrepôts. Ce marché qui avait été fortement dégradé en 2009 revient à un niveau plus habituel. Une seule transaction significative d'entrepôt neuf de « classe A »: l'acquisition réalisée par UNOFI avec WINCANTON MONDIA en locataire, située sur le Port Autonome, représente 17 500 m<sup>2</sup> pour 12 000 000 €. Les taux de rendement des entrepôts neufs oscillent entre 7,5 % et 9,5 % en fonction de la localisation et de la qualité de l'actif.

### TAUX DE RENDEMENTS CONSTATES (%)

	Bas	Haut
Neufs et restructurés	7,5	9,5
Seconde main	> 9,5	-/-



**Clés-en-main et compte-propre** : immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Seules sont comptabilisées les opérations certaines, c'est-à-dire après obtention des autorisations, en particulier du permis de construire, et du financement.

La distinction entre clés-en-main et compte-propre porte sur la maîtrise d'ouvrage :

- dans le cadre d'un clés-en-main, l'utilisateur délègue la maîtrise d'ouvrage à un promoteur de plus il n'est pas systématiquement propriétaire du terrain
- dans le cadre d'un compte-propre, l'utilisateur ne délègue pas la maîtrise d'ouvrage et est propriétaire du terrain.

**Délai théorique d'écoulement** : rapport, exprimé en années ou en mois, entre le stock de bureaux vacants au 31 décembre 200X et le volume de transactions réalisées en 200X, pour un secteur donné. Ce ratio indicatif ne prend pas en compte les libérations potentielles, ni les livraisons à venir. Il ne préjuge pas non plus du rythme de commercialisation futur.

**Demande placée** : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés-en-main et les comptes propres.

**Immeuble ancien** : immeuble de plus de 10 ans non rénové ou restructuré.

**Immeuble neuf** : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Cette catégorie d'immeubles est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.

**Immeuble restructuré** : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde avec passage en TVA.

**Immeuble récent** : immeuble de moins de 10 ans, ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.

**Immeuble rénové** : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.

**Offre immédiate** : ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation au 31 décembre 200X.

**Offre certaine disponible dans l'année** : ensemble des surfaces proposées à la commercialisation entre le 1<sup>er</sup> janvier 200X et le 31 décembre 200X.

**Offre certaine disponible à plus d'un an** : ensemble des surfaces proposées à la commercialisation au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 200X<sup>+1</sup>.

**Parc** : ensemble des surfaces existantes, vacantes ou occupées.

**Pré-commercialisation** : engagement ferme d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble.



## Projets

**Projets certains** : ils comprennent :

- les locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation
- les locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie
- les libérations certaines

**Projets probables** : ils comprennent :

- les locaux pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues, mais dont les travaux ne débiteront qu'après engagement d'un ou plusieurs utilisateurs pour tout ou partie des surfaces ;
- les locaux pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou pour lesquels le délai de recours des tiers, après l'obtention du permis de construire, n'a pas encore été purgé ;
- les libérations probables.

**Projet « en blanc »** : immeuble destiné à la location (en général), dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

**Projet « en gris »** : immeuble pour lequel l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction sont déjà réalisées (acquisition du foncier, études préparatoires, obtention du permis de construire...), mais dont la construction est lancée uniquement quand un utilisateur s'est positionné sur tout ou partie de l'immeuble.

**Taux de vacance** : ratio mesurant le rapport entre le stock immédiat et le parc total de bureaux existant.

**Entrepôt** : local destiné aux activités de stockage et de distribution. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond généralement supérieure à 7 m ; pourcentage de bureaux associés de l'ordre de 5 à 15 % ; baies de livraison multiples à quai ou de plain-pied ; aire de manœuvre importante ; espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.

**Local d'activités** : immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activités ; pourcentage de bureaux associés généralement compris entre 15 et 30 %.

## Investissement

**Taux de rendement net immédiat** : Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Le bas de la fourchette peut être assimilé au taux "prime" et le haut à une moyenne pour ce type d'actifs dans le secteur considéré.

## Rive Gauche Entreprise est le partenaire exclusif de CB Richard Ellis pour le Bas-Rhin

1987 *Création de l'immobilière Rive Gauche à Strasbourg Administrateur de biens*

1990 *Développement de l'activité Conseil en Immobilier d'Entreprise*

1994 *L'immobilière Rive Gauche Entreprise devient le partenaire exclusif pour le Bas Rhin du Groupe BOURDAIS sous l'enseigne Rive Gauche Bourdais*

Aujourd'hui *Rive Gauche Bourdais est devenu Rive Gauche CB Richard Ellis*



Achévé de rédiger le 22 janvier 2011

Par Rive gauche CB Richard Ellis

Siege social: 5 rue de Dublin - BP 40032 - 67013 - STRASBOURG CEDEX

*La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.*

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de

Rive Gauche CB Richard Ellis