



# Le marché de l'immobilier d'entreprise à Strasbourg

Note de conjoncture 1er Semestre 2009

Juillet 2009



## Chiffres clés du marché des bureaux

	1S 2008	2008	1 S 2009	
Demande placée	43 330 m <sup>2</sup>	80 264 m <sup>2</sup>	31 084 m <sup>2</sup>	↓
Offre à 12 mois	184 700 m <sup>2</sup>	196 913 m <sup>2</sup>	213 186 m <sup>2</sup>	↑
Loyer prime	190 €	200 €	200 €	→

Source : DTZ



Après une année 2008 très performante et une demande placée au plus haut du marché depuis de nombreuses années, la dégradation du climat économique, les incertitudes des marchés et les premières mesures de rationalisation des coûts ont détérioré la performance immobilière.

Néanmoins, ce recul observé par ailleurs sur de nombreux autres marchés régionaux nous ramène au niveau moyen constaté il y a quelques années.

Notre territoire riche en PME et PMI devrait, nous l'espérons, résister aux aléas et incertitudes et permettre une stabilisation de notre économie locale.

Toute l'équipe DTZ Strasbourg est à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches et répondre à l'ensemble de vos interrogations.



Vincent TRIPONEL  
Espace Européen de l'Entreprise  
13, avenue de l'Europe - BP 20003  
67 013 Strasbourg Cedex  
Tél : +33 (0)3 88 18 55 55  
E-mail : info@dtz-strasbourg.fr

## Données Macro Economiques

### Population

Strasbourg	272 700
CUS*	452 600
Département	1 070 000

Source INSEE (1999, 2005)

### Population active

Strasbourg	119 100
CUS	211 600
Département	489 700

Source INSEE (1999)

### Entreprises de plus de 100 salariés

Strasbourg	83
CUS	170
Département	338

Source CCI (2007)

### Taux de taxe professionnelle

Strasbourg	19,89%
Département	7,63%
Région	2,19%

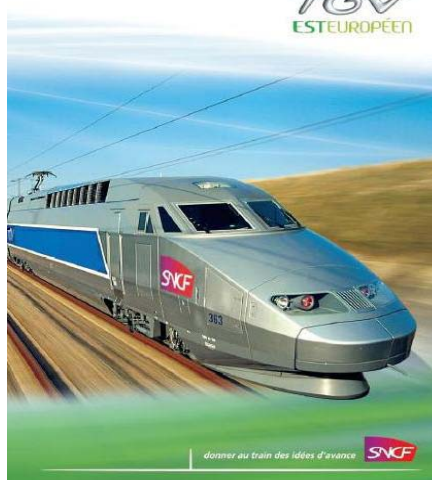
Source Mairie (2007)

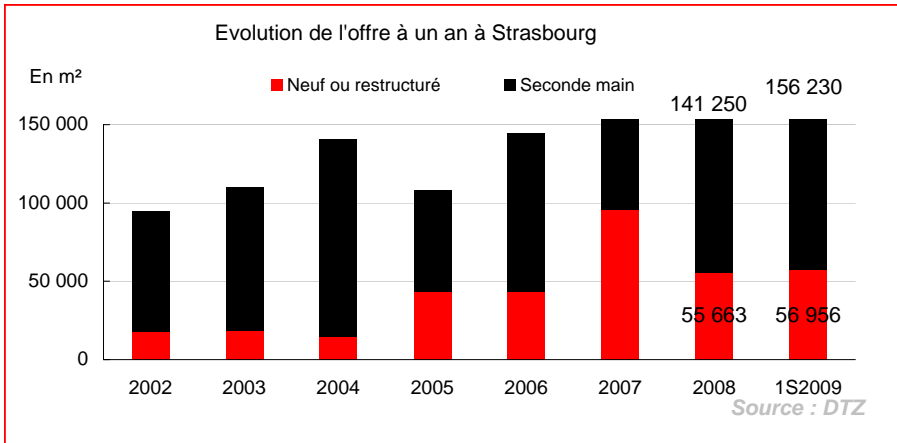
### Taux de taxe foncier bâti

Strasbourg	21,30%
Département	7,38%
Région	1,68%

Source Mairie (2007)

\* CUS : Communauté Urbaine de Strasbourg





## Offre à 1 an

	2008	1er sem 2009	Evol.
Strasbourg	196 913 m <sup>2</sup>	213 186 m <sup>2</sup>	↗

La poursuite de la livraison des ensembles de grandes tailles et les programmes en cours de lancement contribuent à l'augmentation de volume d'offre disponible sous 12 mois. Certains projets ont été suspendus afin de ne pas contribuer à augmenter l'offre disponible et revenir plus tard sur un marché plus dynamique.

L'offre reste toujours majoritairement locative.

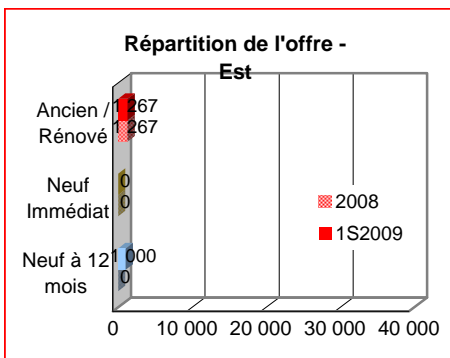
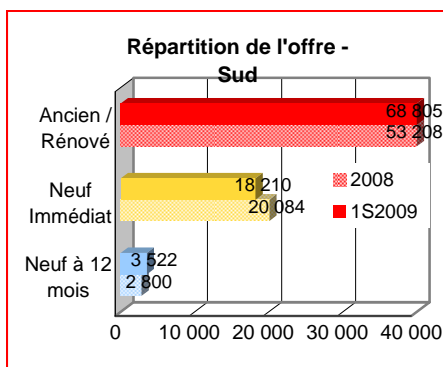
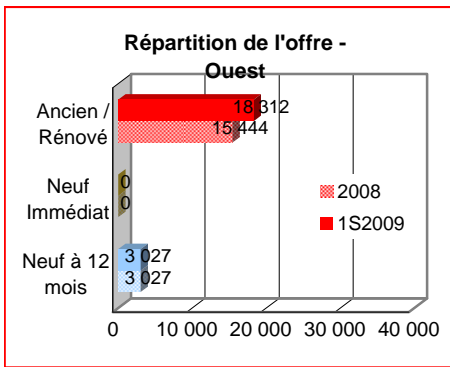
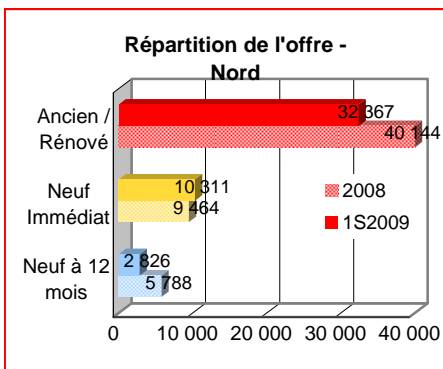
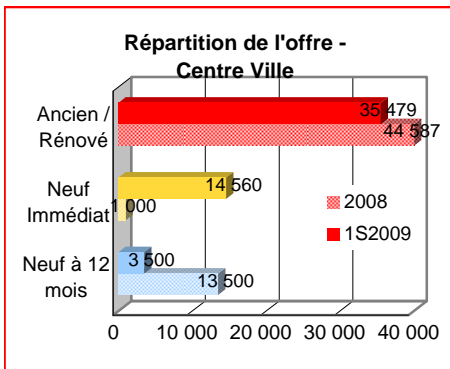
La situation est la même que pour l'année 2008 :

=> l'offre neuve est essentiellement localisée au sein des parcs tertiaires, en plus de l'opération du Lawn.

Nous ne tenons pas compte des livraisons à plus de 12 mois notamment sur l'Espace Européen (Beverly Plaza, Green Park) et sur l'Aéoprac d'Entzheim (Mermoz).

Cette offre à plus de 12 mois représente un potentiel de surfaces essentiellement localisé sur les parcs tertiaires au sein d'immeubles de grande taille.

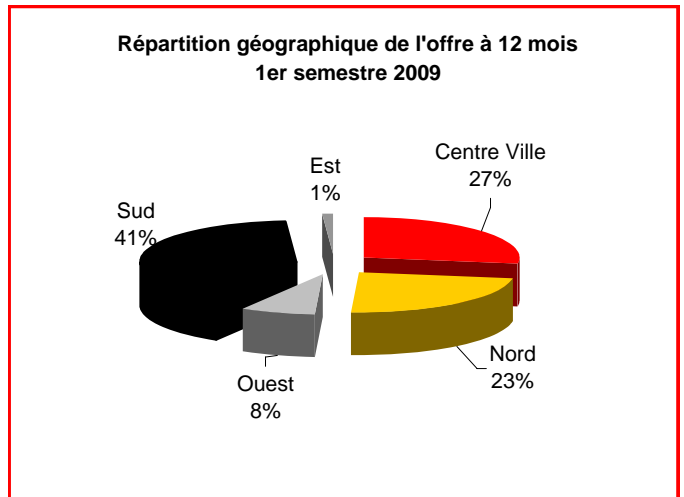
=> A souligner la livraison des premiers ensembles immobiliers HQE, THPE, BBC, principalement localisés en parcs tertiaires.



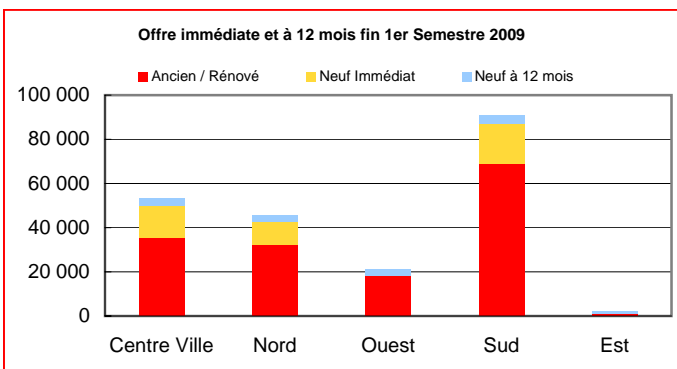
Décomposition de l'offre tertiaire

Evolution de l'offre à 12 mois par secteur (1 S 2009/2008)

Centre Ville	-9,39%
Nord	-17,86%
Ouest	15,53%
Sud	18,98%
Est	78,93%



Une répartition assez conforme aux années précédentes, sans trop d'évolution. Une absorption plus importante au Nord et une augmentation légère au Sud de l'agglomération. Les surfaces au Nord et au Sud restant essentiellement localisées en parcs tertiaires.



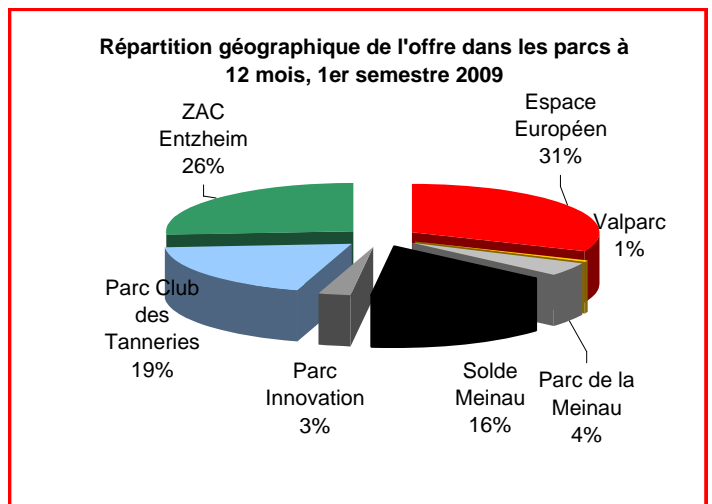
Au sein des parcs tertiaires : 67 500 m<sup>2</sup> disponibles à 12 mois, soit - 21,50 % en 6 mois

Une belle absorption des parcs qui accueille l'essentiel des transactions. N'ont pas été pris en compte certaines opérations dont les livraisons ont été repoussées.

Sur l'Espace Européen, une partie de la troisième tranche du développement du site est comptabilisée pour les projets disponibles immédiatement ou sous moins de 12 mois mais, ne sont pas intégrées les opérations Beverly Plaza et Green Park. Sur Entzheim, pour des raisons de livraison repoussée, certains projets ne sont plus pris en compte dans les études.

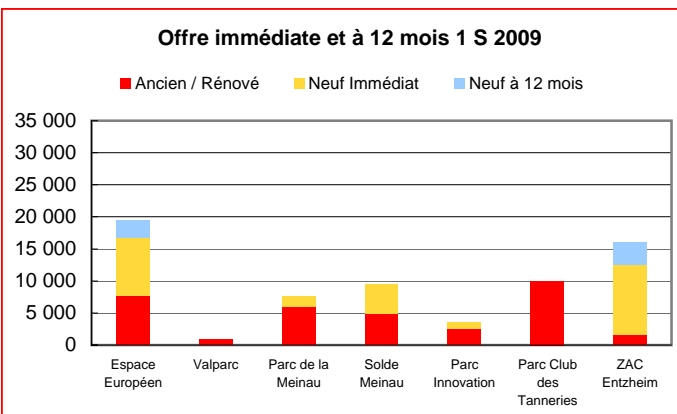
Sur le Parc des Tanneries une offre disponible en baisse par la sortie de l'immeuble A du stock et la démolition du bâtiment D.

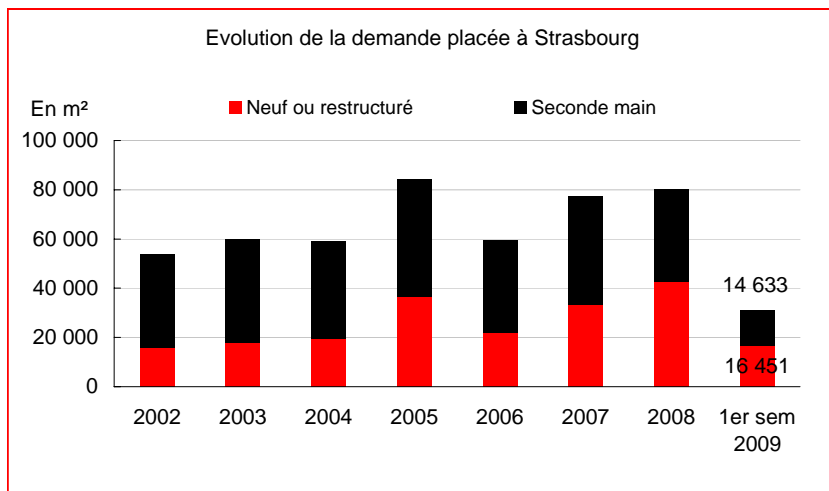
A souligner une offre neuve à plus de 12 mois de l'ordre de 59 000 m<sup>2</sup>, pas lancée ou stoppée à ce jour.



Evolution de l'offre à 12 mois par secteur (1 S 2009 / 2008)

Offre globale Parcs Tertiaires	-22%
Espace Européen	-35%
Valparc	2%
Parc de la Meinau	-26%
Parc Innovation	-4%
Parc Club des Tanneries	-13%
ZAC Entzheim	stable





## Demande placée

	2008	1S2009	Evol.
Strasbourg	80 264 m²	31 084 m²	

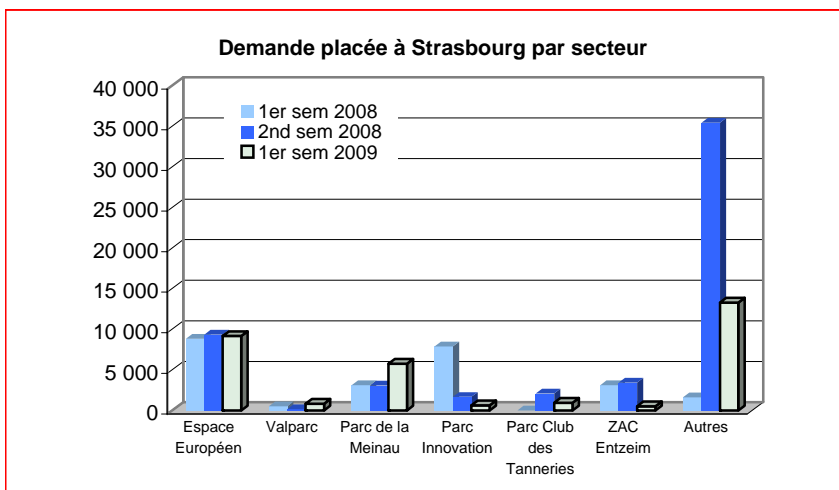
Un semestre en retrait par rapport à une excellente année 2008, des placement de grands volumes certes mais une baisse du nombre de transactions. Phénomène observé sur l'ensemble des territoires régionaux.

Un retour à un niveau de placement proche d'une année à 60 000 m².

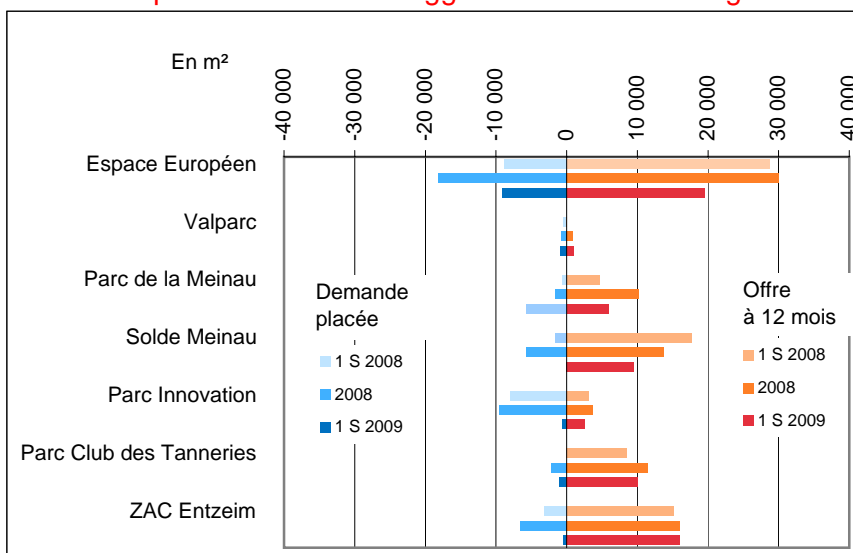
Raisons principales: contexte économique, regroupement ou rationalisation non encore décidé du fait d'un manque de lisibilité malgré une tertiarisation du marché et une recherche de la profitabilité.

Les parcs tertiaires disposant de fonciers disponibles, ont toujours un volume placé important mais il est à souligner, comme en 2008, la concrétisation de très belles transactions en coeur d'agglomération.

Quelques transactions significatives: à la Meinau: AG2R a pris 905 m² dans le Verdon, une structure du Crédit Mutuel 3700 m² dans Excel parc, le Conseil Général 2300 m² rue du Rhône, en centre ville le groupe ESCA a acquis l'ex Tour Caisse d'Epargne pour y installer ses futurs bureaux offrant un solde à la location, Draber Neff 1220 m² sur l'Espace Européen.



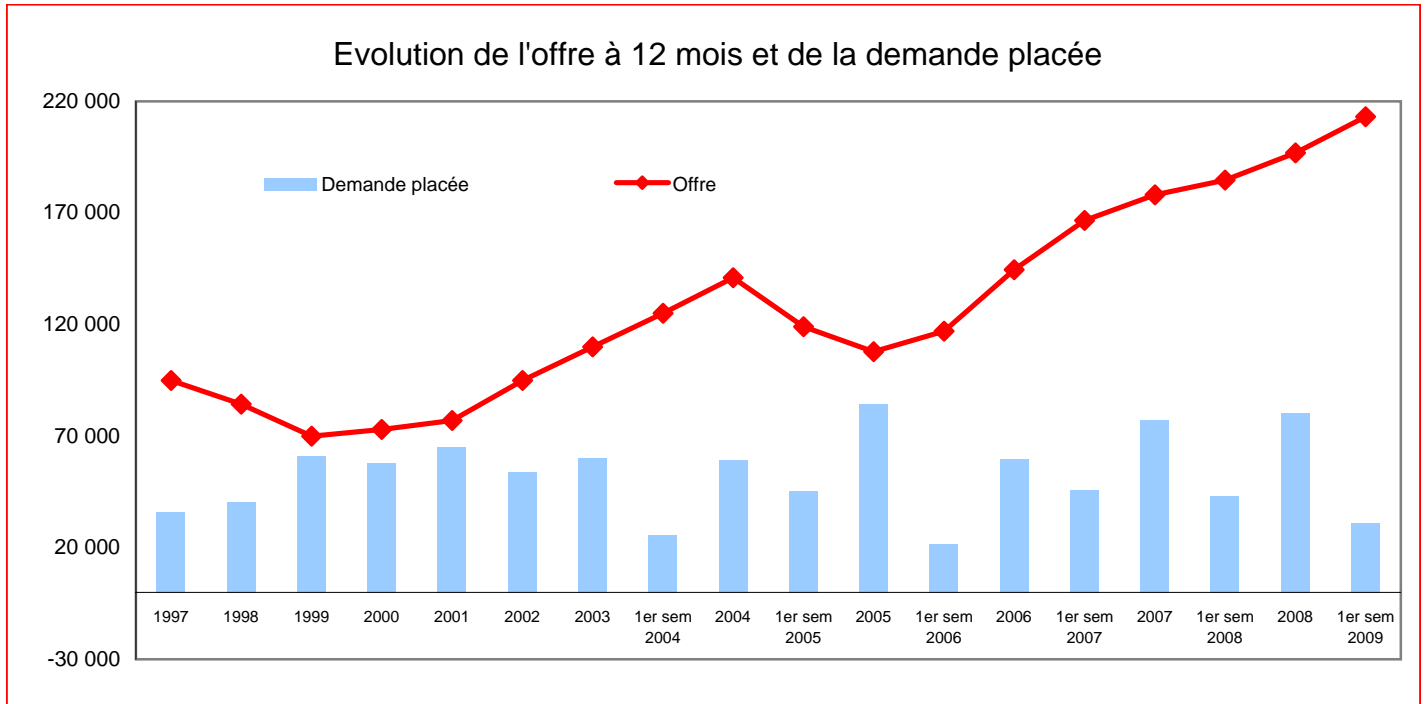
## Focus : les parcs tertiaires de l'agglomération strasbourgeoise



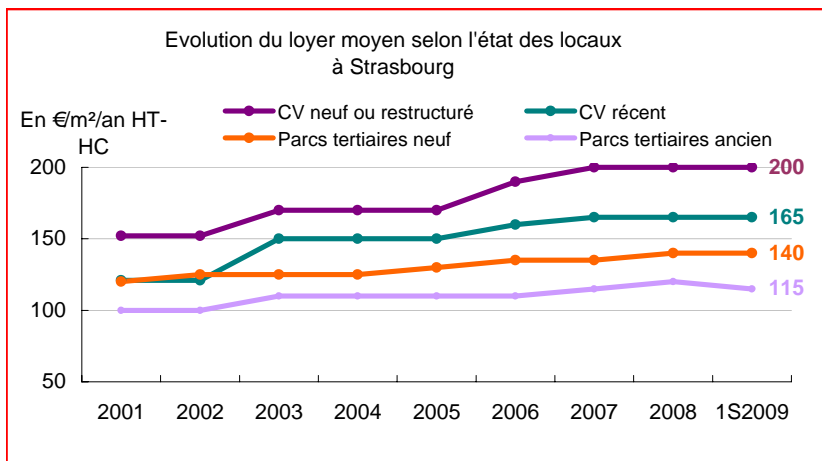
Bonne absorption des surfaces disponibles au sein des parcs tertiaires:

- Espace Européen, le plus fort développement de l'agglomération. Une troisième tranche en cours de livraison, une absorption ralentie
- Valparc: stabilité
- Parc Tertiaire de la Meinau: une offre stable et renouvelée à lier au solde de la production tertiaire (Opération Lafayette et Excel Parc)
- Parc d'Innovation: une offre en volume constant
- Parc Club des Tanneries: une nouvelle accessibilité par le tram
- Aéroparc d'Entzeim: une demande placée moins importante, une offre stable avec un report de différentes opérations dans le temps.

## Evolution de l'offre à 12 mois et de la demande placée



## Les valeurs locatives\*



Type d'immeubles	2008	1S2009
<b>Neufs ou restructurés</b>		
Centre Ville	150 - 200	150 - 200
Périphérie	110 - 145	110 - 145
<b>Récents</b>		
Centre Ville	110 - 165	110 - 165
Périphérie	85 - 125	85 - 125
<b>Anciens</b>		
Centre Ville	90 - 110	90 - 110
Périphérie	70 - 105	70 - 105
Hôtels particuliers	220 - 240	220 - 240

\* Les loyers sont en €/m²/an et sont HC HT

Stabilité des valeurs sur les niveaux de fin 2008, et un travail sur le plafonnement de l'évolution de l'indice INSEE.

A souligner que la valeur de 200 € HT/m²/an considérée en 2007 comme une valeur de présentation est aujourd'hui la valeur de référence en transaction pour des surfaces de bureaux neufs dernières générations en centre-ville.

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et qualifié. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, DTZ décline toute responsabilité sur tout dommage ou perte subi du fait de toute inexactitude involontaire contenue dans le présent document. Toute référence, reproduction ou publication, totale ou partielle, des informations contenues dans le présent document, est interdite sans accord préalable de DTZ. Auquel cas, toute reproduction devra être mise au crédit de DTZ.