



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**  
***Le Marché de STRASBOURG - 2009***

*Janvier 2010*

## Atisreal devient BNP Paribas Real Estate



### 1. Edito

### 2. Cadrage économique

### 3. Le marché des bureaux

1. Organisation géographique du marché tertiaire
2. Tendances
3. Offre
4. Demande
5. Transactions
6. Loyers

### 4. Le marché des bâtiments d'activité

1. Organisation géographique du marché de l'activité
2. Tendances
3. Offre
4. Demande
5. Transactions
6. Loyers



## EDITO

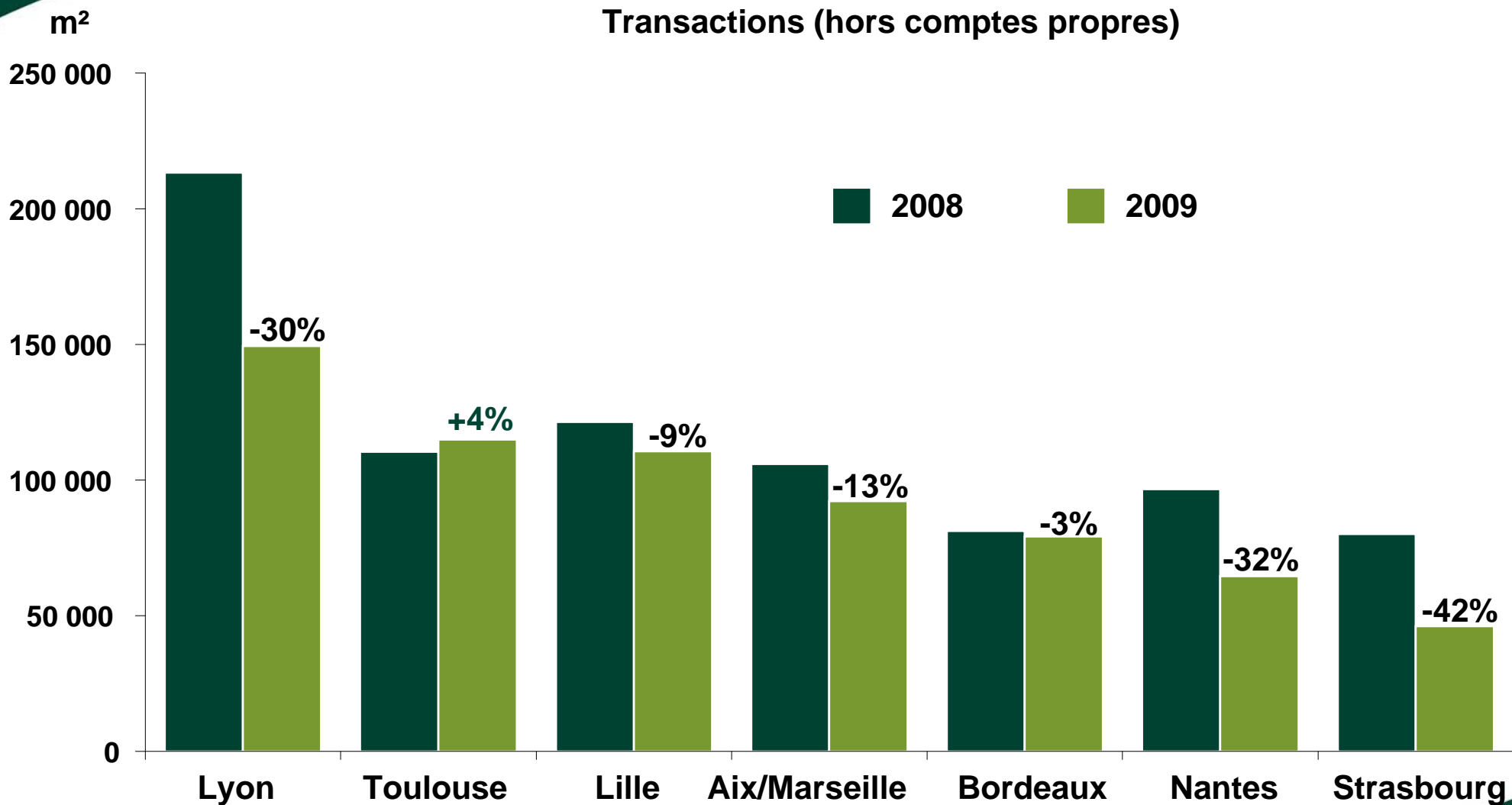
---

**Yves NOBLET**  
Directeur Associé  
Région EST

- 2009 aura été une année d'incertitudes. Le PIB français devrait finalement afficher un recul de -2,3%, ce qui est moins alarmiste que les prévisions du 1<sup>er</sup> semestre qui avoisinaient -3,5%.
- Comme l'Ile-de-France, où le marché a enregistré un recul de 24% en 2009 (1.800.000 m<sup>2</sup>), le marché des bureaux des Régions a également été impacté par la crise. Le volume de transactions de bureaux en régions a atteint 990.000 m<sup>2</sup> en 2009, en baisse de 16% par rapport à 2008.
- La situation s'est donc dégradée et la plupart des grandes villes ont enregistré des baisses significatives de l'activité car les grandes transactions ont fait défaut. Ce fut le cas à Lyon, mais les deux marchés les plus touchés cette année sont Nantes et Strasbourg avec une chute des volumes placés de 32% et 42%. A Lille et Marseille, le repli est plus modéré, et Toulouse fait exception.
- En régions, comme en Ile-de-France, le marché des bureaux a donc été fortement impacté par la crise économique.
- En matière d'investissement, 2009 restera comme le point bas du cycle. En dépit du redémarrage observé dans la seconde partie de l'année, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise n'auront totalisé que 8,4 milliards d'euros (dont 30% en régions) sur l'ensemble de l'année, soit une diminution de 44% par rapport à 2008. Pour sa part, Strasbourg a représenté 63 millions d'euros, principalement en bureaux.
- En 2010, la croissance du PIB en France pourrait atteindre laborieusement 1,5% avec encore des destructions d'emplois, même si elles seront moins importantes qu'en 2009. L'Alsace ne devrait pas, hélas, y échapper.

# Baisse générale des transactions

## Transactions (hors comptes propres)



# CADRAGE ÉCONOMIQUE – STRASBOURG

## Population

Chiffres 2010	France	Alsace	Poids régional
Population (habitants)	62 790 000	1 889 000	3%
Emploi salarié (emplois)	22 491 000	652 000	3%
Produit intérieur brut (millions €)	1 643 530	43 565	3%
variation 2009/2010	+1,1%	+0,9%	

Population Strasbourg 2007	Habitants
Commune	276 063

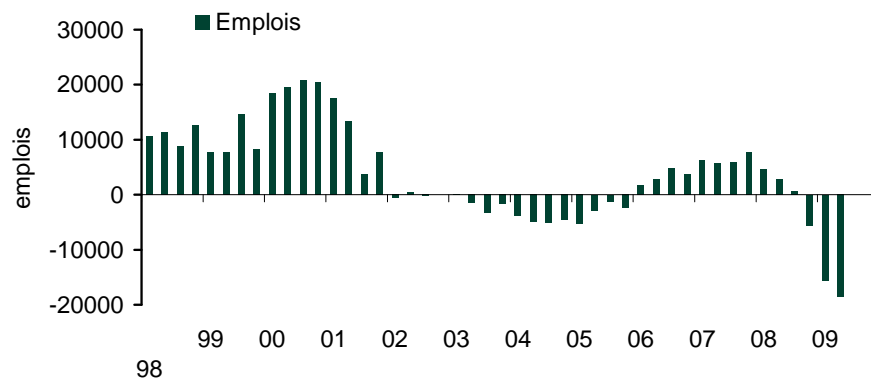
Zone d'emploi 566 119

Source : Insee

Source : Experian

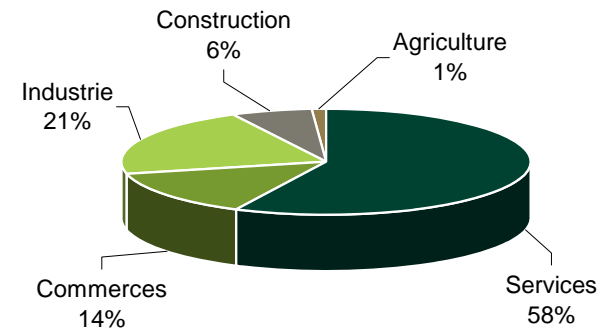
## ALSACE

### EMPLOI SALARIÉ VARIATION ANNUELLE



Source : Assedic-Unistatis

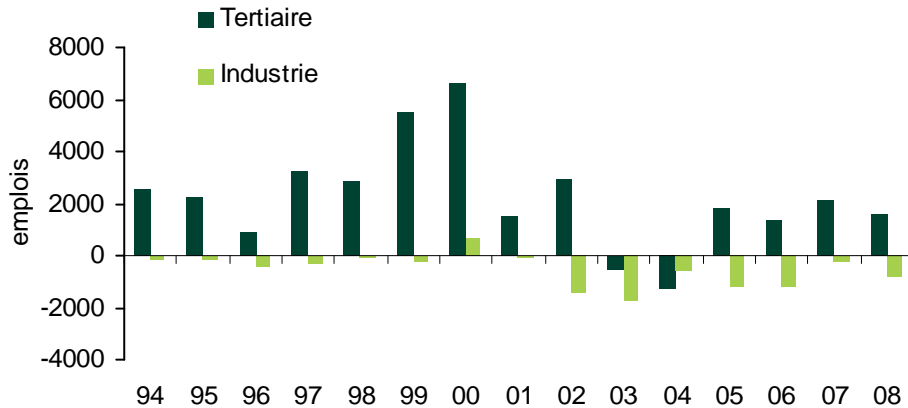
### RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ - 2008



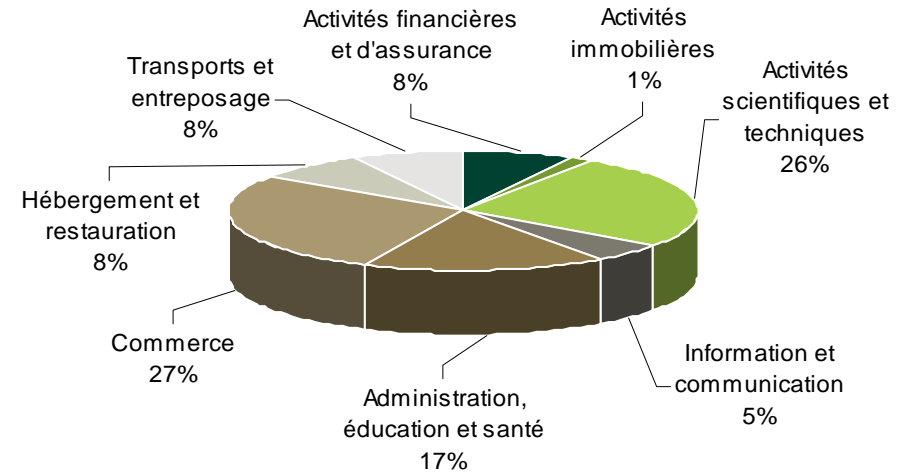
# CADRAGE ÉCONOMIQUE – STRASBOURG

## Bassin d'emploi

### EMPLOI TERTIAIRE ET INDUSTRIEL VARIATION ANNUELLE



### RÉPARTITION DE L'EMPLOI TERTIAIRE - 2008



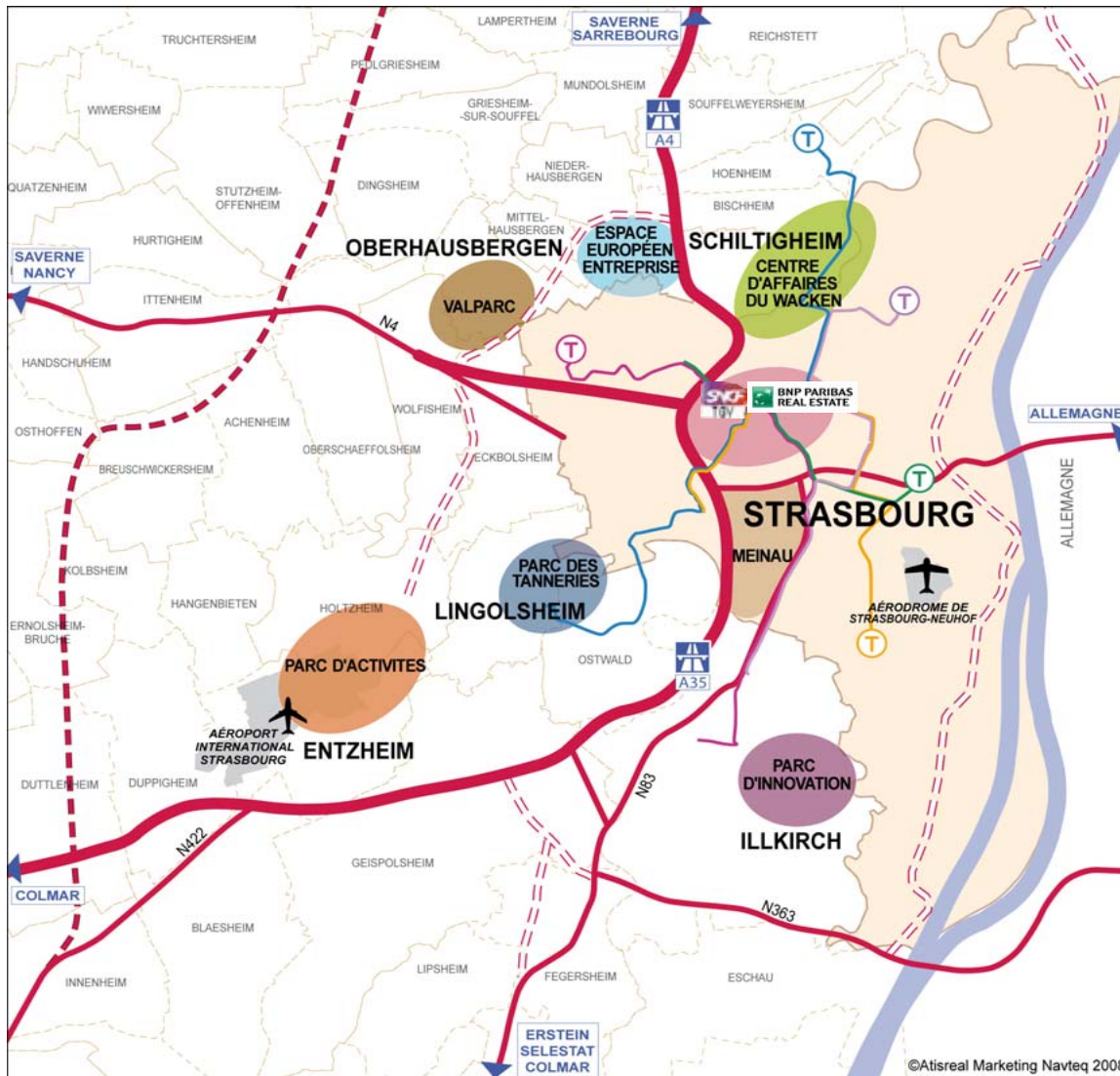
Secteurs	Effectifs			
	2008		1998	
	Emplois	Répartition	Emplois	Répartition
Agriculture	59	0%	50	0%
Construction	14 231	7%	13 193	7%
Industrie	28 564	15%	35 420	20%
Tertiaire	150 756	78%	129 087	73%
<b>Total</b>	<b>193 610</b>	<b>100%</b>	<b>177 753</b>	<b>100%</b>

Secteurs	Variation			
	2007/2008		1998/2008	
	Emplois	Évolution	Emplois	Évolution
Agriculture	- 1	-1,7%	+ 9	+18%
Construction	- 186	-1,3%	+ 1 038	+8%
Industrie	- 830	-2,8%	- 6 856	-19%
Tertiaire	+ 1 591	+1,1%	+ 21 669	17%
<b>Total</b>	<b>+ 574</b>	<b>+0,3%</b>	<b>+ 15 857</b>	<b>+9%</b>

Source : Assedic-Unistatis

# Le marché des Bureaux – STRASBOURG

## Organisation géographique



### STRASBOURG Centre

- Quartier Halles
- Gare
- Wacken
- Place de l'Etoile
- Porte de France, Danube/Bd du Rhin
- Esplanade
- Orangerie
- Robertsau

### STRASBOURG – Autres quartiers

- Cronembourg
- Elsau
- Meinau
- Neudorf
- Port du Rhin
- Poteries

### Les Parcs Tertiaires

- Espace Européen de l'Entreprise** – Schiltigheim
- Valparc** – Oberhausbergen
- Parc Tertiaire de la Meinau** – Strasbourg Meinau
- Parc des Tanneries** – Lingolsheim/Ostwald
- Parc d'Innovation d'Illkirch** – Illkirch Graffenstaden
- Aéroparc d'Entzheim** - Entzheim

### Tramway



# TENDANCES DU MARCHÉ DES BUREAUX - STRASBOURG 2009

- Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, l'offre de bureaux disponibles à un an a connu une nouvelle hausse pour atteindre 176.300 m<sup>2</sup> du fait d'une augmentation régulière de l'offre de seconde main.

- Depuis mi 2008, la demande n'a pas cessé de baisser pour atteindre, en 2009, 49.100 m<sup>2</sup> (-20% par rapport à 2008). La crise a particulièrement touché les PME. La demande moyenne s'établit à 360 m<sup>2</sup>.

- Parmi les grandes métropoles régionales, Strasbourg connaît la plus forte baisse des transactions (-42%) : 50.100 m<sup>2</sup>.

- 2010 devrait connaître un certain rattrapage.

- Globalement comprises entre 110 et 170 €/HT/m<sup>2</sup>/an, les valeurs locatives moyennes ont amorcé une légère baisse dans le seconde main.

Bureaux	2009	Évolution
Offre*	176 330 m <sup>2</sup>	↗
Demande	49 100 m <sup>2</sup>	↘
Transactions	50 100 m <sup>2</sup>	↘

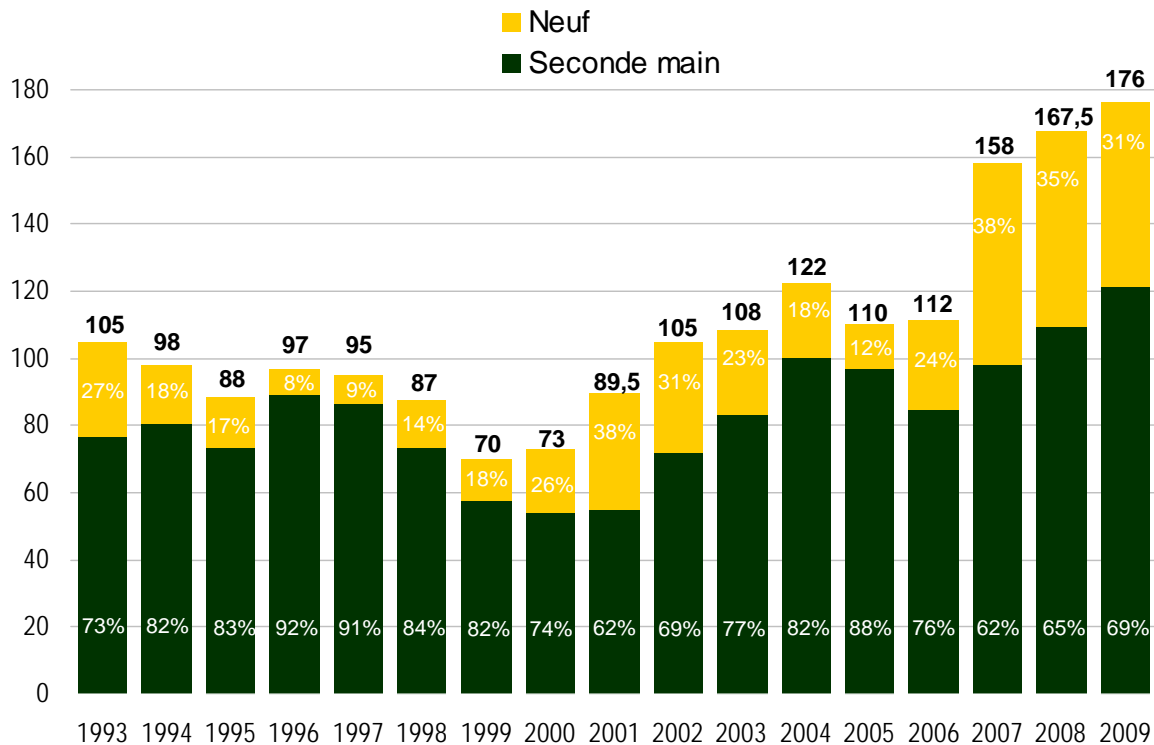
\*Offre disponible à un an

Loyers*	2009	Évolution
<b>Centre Ville</b>		
Neuf	170	→
Seconde main	140	→
<b>Périphérie</b>		
Neuf	130	→
Seconde main	110	↘

\*Loyers de centre ville  
(Valeurs moyennes de transactions en € HT.HC./m<sup>2</sup>/an)

## Offre : L'offre de seconde main gonfle l'offre globale

Offre disponible à un an (au 31/12/2009)  
En milliers de m<sup>2</sup>



- Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, l'offre de bureaux disponibles à un an a connu une nouvelle hausse pour atteindre 176.300 m<sup>2</sup>.

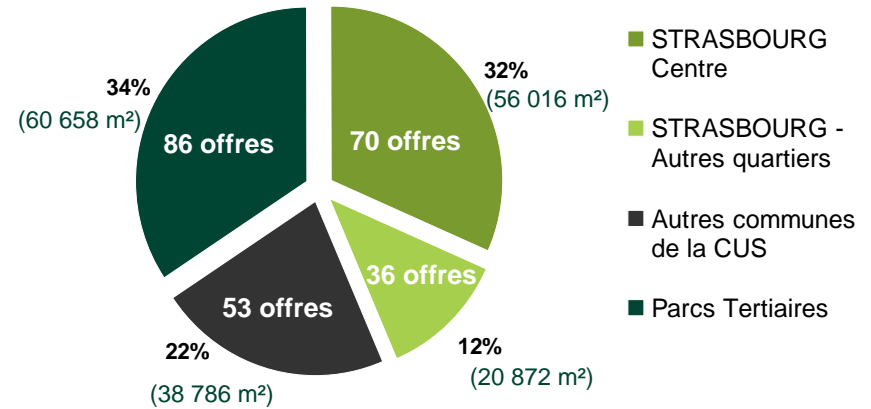
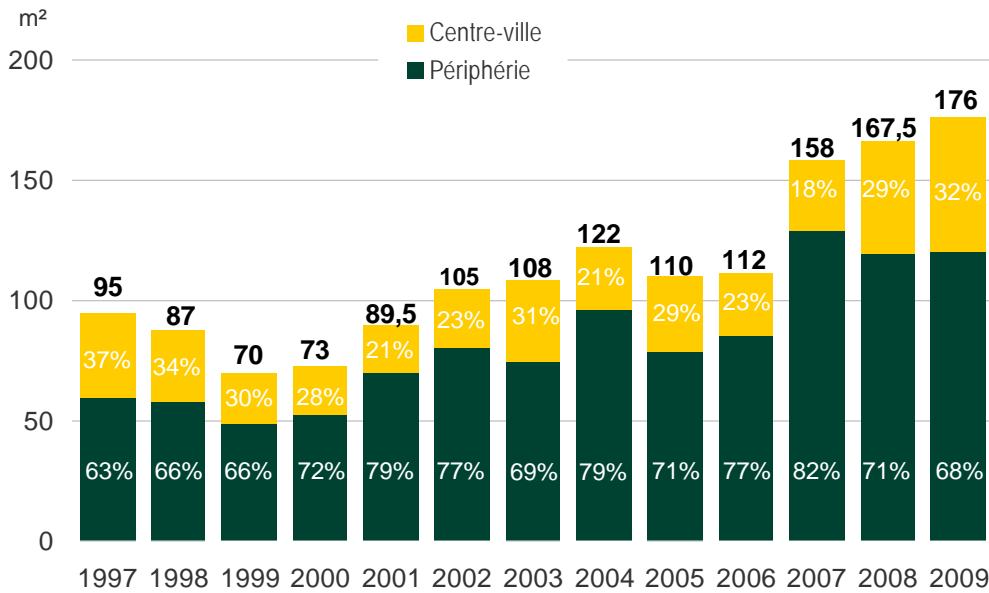
- Si la part du neuf reste stable depuis 3 ans, l'augmentation de l'offre s'explique principalement par l'augmentation régulière des bureaux de seconde main.

- Le transfert du seconde main vers le neuf va se poursuivre car les grandes entreprises continuent à privilégier le neuf, et en particulier les immeubles HQE ou THPE.

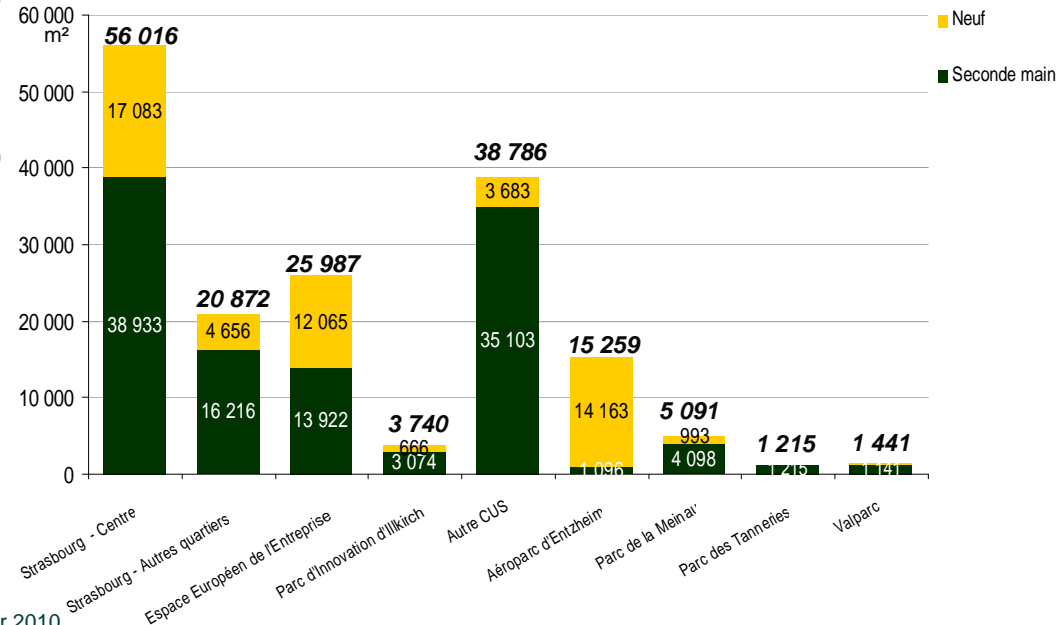
- Face à cette tendance structurelle lourde du marché, Il est plus que jamais indispensable de remettre les immeubles à neuf, de proposer des loyers attractifs, et de recycler les immeubles hors marché vers d'autres destinations, par exemple.

## Offre : Répartition de l'offre sur les 4 grands secteurs du marché

Offre à un an au 31/12/2009, en milliers de m<sup>2</sup>



Offre à un an au 31/12/2009



Exemples de programmes neufs disponibles en 2010 :

- au Wacken : Le Lawn (11.000 m<sup>2</sup>)
- sur l'Espace Européen de l'Entreprise : Le Panorama (6.000 m<sup>2</sup>)
- sur l'Aéroparc d'Entzheim : le St-Exupéry (4.000 m<sup>2</sup>)

- Taux de vacance : 6,2%

# Références d'offres de bureaux - STRASBOURG 2009

## ➤ STRASBOURG - Centre Ville

### • Le Lawn

Exceptionnel.

Quartier d'affaires du Wacken, sur l'axe tramway, bureaux haut de gamme de **11.036 m<sup>2</sup>**, divisibles.



### • Via Magistrale

Rare : Le programme neuf de Strasbourg Gare TGV.

Sur axe passant avec tram : lots de **138 m<sup>2</sup> à 502 m<sup>2</sup>** (avec vitrines).

Belles prestations.



### • Quai Rouget de Lisle

Hôtel particulier de prestige bénéficiant de prestations haut de gamme.

**422 m<sup>2</sup>** de bureaux environ.



## ➤ STRASBOURG – Autres quartiers

### • Le Lafayette

**Quartier Meinau :**

Sur l'axe tramway, très bel immeuble neuf avec parkings sous-sol : **2.361 m<sup>2</sup>** divisibles.

Prestations de qualité.



### • Strasbourg Plaza

**Parc des Poteries :**

A proximité immédiate des accès autoroutiers, immeuble à construire de **7 457 m<sup>2</sup>** divisibles.

Livraison : 2011



Architecte : Denu & Paradon

### • Le Jacques Cartier

**Quartier Meinau :**

Immeuble indépendant à construire avec nombreux parkings.

**7.477 m<sup>2</sup>** divisibles.

Livraison : 2011



Architecte : Schwab

## ➤ STRASBOURG – Parcs tertiaires

### • Crystal Park

**Espace Européen de l'Entreprise**

A l'entrée du site, programme neuf d'envergure : bureaux et services, autour de jardins zen.

**5.880 m<sup>2</sup>** disponibles dès **260 m<sup>2</sup>**.



### • Le Panorama

**Espace Européen de l'Entreprise**

Immeuble de 6.000 m<sup>2</sup> en cours de construction.

Surfaces disponibles : **4.000 m<sup>2</sup>** divisibles. Certifications THPE et HQE.



Architecte : Art de Ville

### • Beverly Plaza

**Espace Européen de l'Entreprise**

Très bel immeuble de **7.071 m<sup>2</sup>** à construire.

Nombreux parkings sous-sol.



Architecte : Schwab architectes

### • Saint-Exupéry

**Aéroparc d'Entzheim**

Proche aéroport, à l'entrée du site tertiaire, immeuble neuf en R+2 : **3.807 m<sup>2</sup>** disponibles à partir de **113 m<sup>2</sup>**.



### • Bâtiment D2

**Parc d'Affaires des Tanneries**

A l'entrée du parc, immeuble neuf. Très belle architecture.

**1.215 m<sup>2</sup>** divisibles à partir de **140 m<sup>2</sup>**.

Possibilité clé en main.



Architecte : Mayla & Associés

### • Thales

**Parc d'Innovation d'Illkirch**

Bel immeuble en R+2.

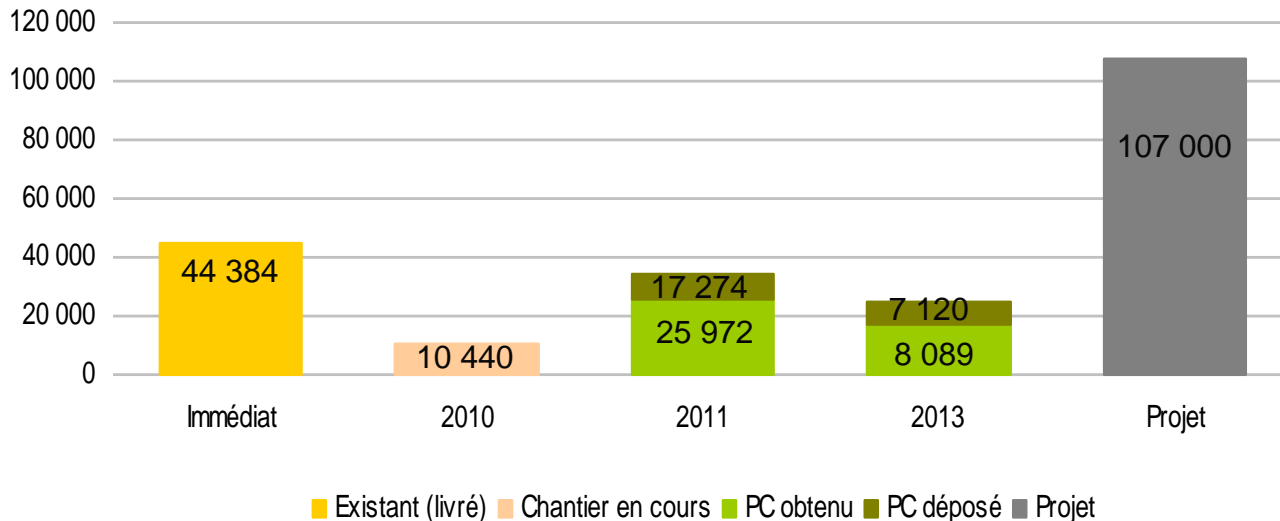
Bureaux de **700 m<sup>2</sup>** aménagés et climatisés.

Autres solutions disponibles sur le parc à partir de **130 m<sup>2</sup>**.



## Offre : L'offre future à Strasbourg

Offre neuve / Echancier des livraisons



- Il va de soi que les 107.000 m<sup>2</sup> de projets recensent aussi bien les opérations qui feront l'objet d'appels d'offres le moment venu, que les potentiels de développement en cours de définition. L'étalement de ces opérations dépendra de l'écoulement du marché, les Collectivités jouant le rôle nécessaire de régulateur du marché.

- L'ensemble de ces projets renforcera le centre de l'agglomération.

- L'offre future est constituée de projets et programmes dont les PC sont déposés, obtenus, ou dont les chantiers sont en cours; ce qui signifie qu'en dehors des chantiers en cours dont la livraison, parfois décalée, est certaine, les opérateurs, tant publics que privés, adaptent le lancement de la construction en fonction de la demande et de l'offre disponible.

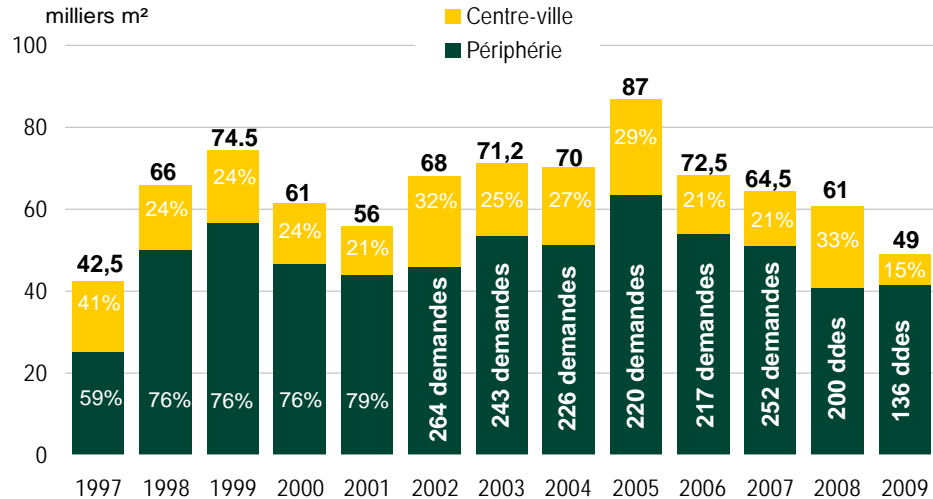
- A titre d'exemple, les 11.000 m<sup>2</sup> de projets sur l'Aéroparc d'Entzheim et les 7.000 m<sup>2</sup> de Beverly Plaza à Schiltigheim sont pour le moment suspendus.

- Parmi les projets, soulignons la réflexion menée par la CUS au Wacken, pour laquelle nous avons pris en compte 50.000 m<sup>2</sup> (sur un total possible de 100.000 m<sup>2</sup>) en projet qui pourraient accompagner le Parc des Expositions, le Palais des Congrès, etc...

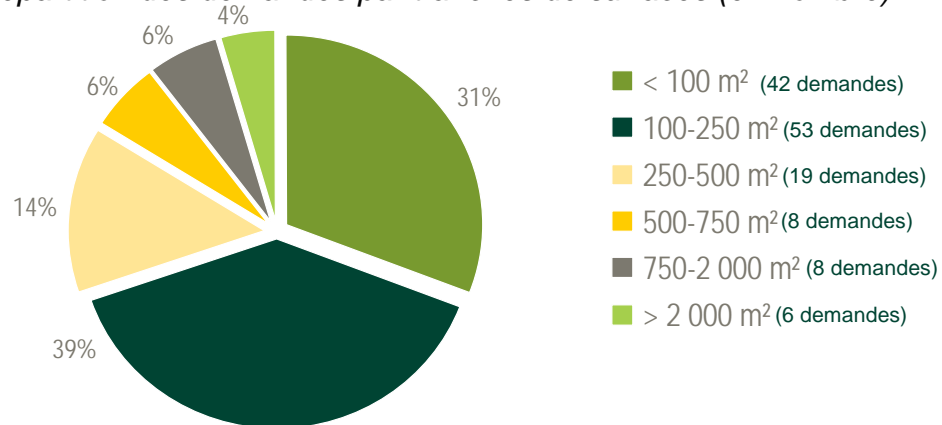
- Nous n'avons pas tenu compte dans ce graphique des potentiels de développement sur le Heyritz (50.000 m<sup>2</sup>), la ZAC Danube (80.000 m<sup>2</sup> dont 500 logements), le môle Seegmuller, la Starlette, le secteur Gare TGV... en attendant leur programmation.

## Demande : Baisse de la demande des PME

Demands nouvelles exprimées auprès de BNP Paribas Real Estate au 31/12/2009



Répartition des demandes par tranches de surfaces (en nombre)



- Depuis mi 2008, la demande n'a pas cessé de baisser à Strasbourg.

La crise a évidemment généré une situation d'attente et de prudence des entreprises qui ne s'est pas démentie en 2009.

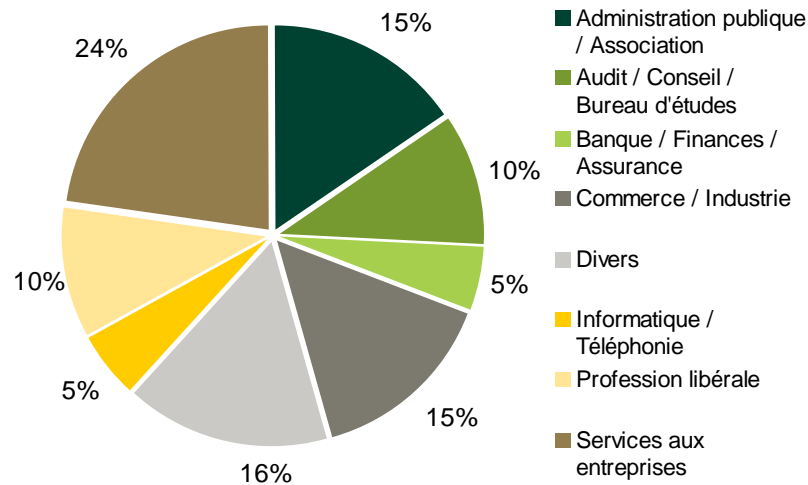
- Le nombre de demandes a baissé de 32%, et le volume des besoins exprimés de 20%.

- Le phénomène a donc particulièrement touché les PME, dans les tranches de surfaces les plus faibles.

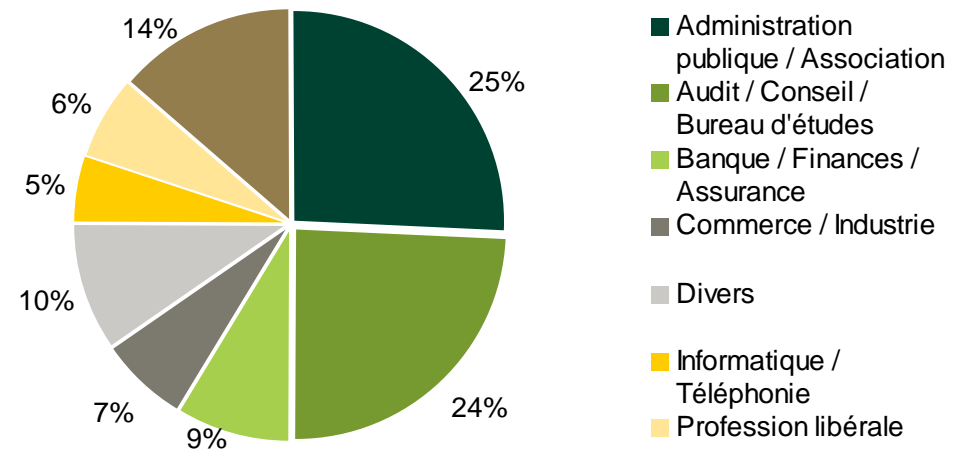
- La demande moyenne s'établit à 360 m², soit +20% par rapport à 2008, et +41% par rapport à 2007.

## Demandes : Le secteur public est le plus consommateur

En nombre



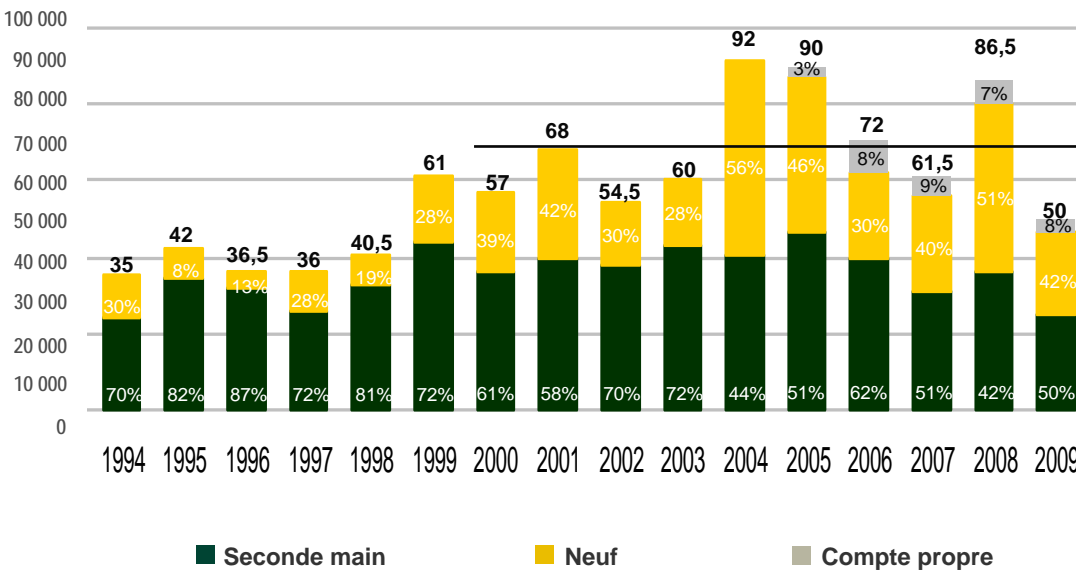
En m²



- D'une façon générale, le secteur public et para-public reste le secteur le plus consommateur de surfaces de bureaux.
- Le secteur de l'audit / conseil / bureau d'études, est également très demandeur; ses besoins sont souvent liés à des phénomènes de regroupements, fusions, absorptions.

## Transactions : Strasbourg chute de 42%

Transactions au 31/12/2009, en milliers de m<sup>2</sup>



— Moyenne sur les 10 dernières années : 69.000 m<sup>2</sup>

- Parmi les grandes métropoles régionales, c'est Strasbourg (50.100 m<sup>2</sup>) qui connaît en 2009 la plus forte chute des transactions : - 42% par rapport à 2008 et - 27% par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

- Le phénomène s'explique par le tissu industriel de l'économie alsacienne, que la crise a plus fortement pénalisée.

- A l'instar des autres métropoles régionales, Strasbourg a également souffert du faible nombre de grandes transactions.

- Toutefois, soulignons :

- l'annonce de l'implantation de l'ESCA dans l'immeuble Caisse d'Epargne, Place des Halles (4.000 m<sup>2</sup>)

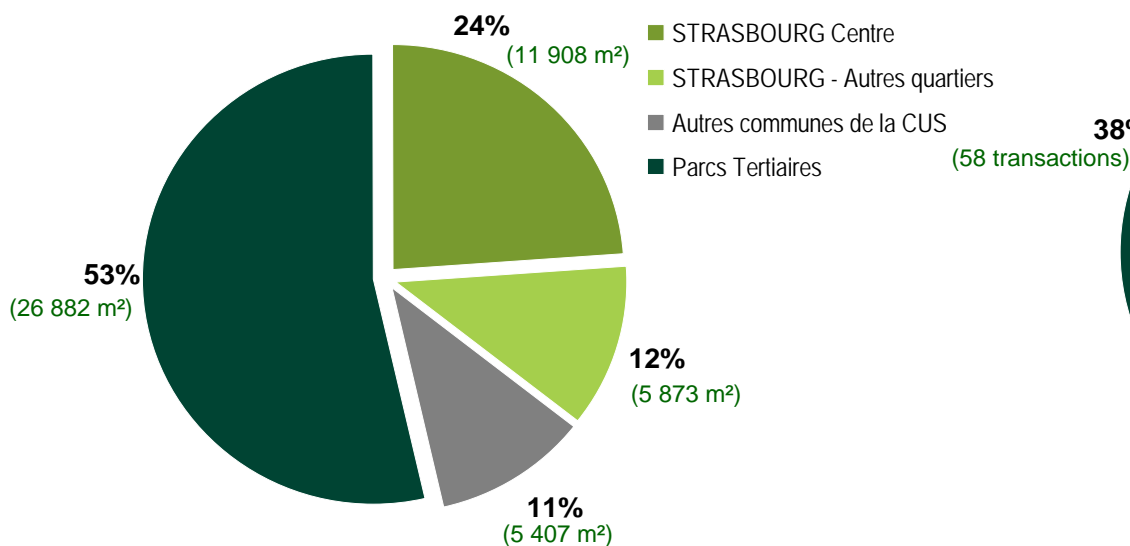
- l'implantation d'Euro Information dans le programme Excel Parc (3.600 m<sup>2</sup>) à la Meinau

- l'implantation du Pôle Emploi dans le programme Le Lafayette (2.250 m<sup>2</sup>) à la Meinau.

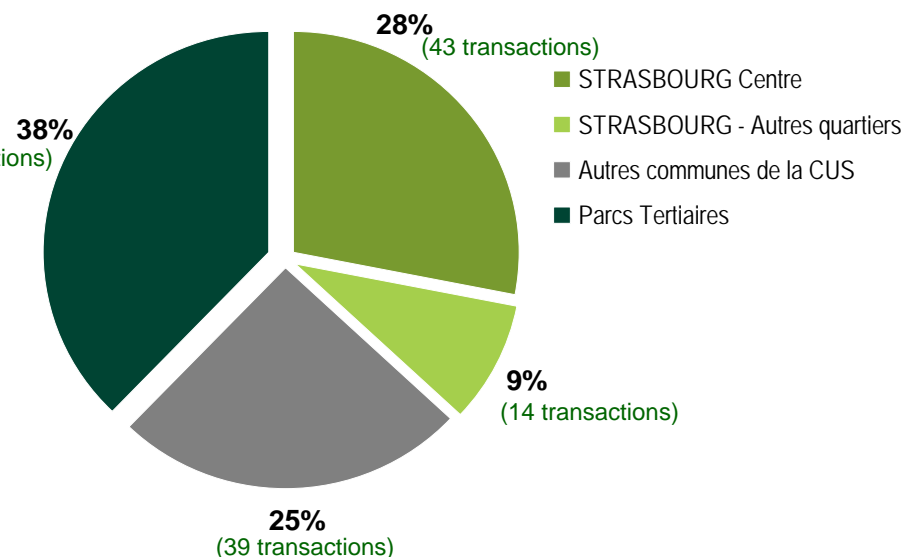
- 2010 devrait connaître un certain rattrapage, grâce notamment à la commercialisation du Lawn au Wacken (11.000 m<sup>2</sup>), Le Lafayette à la Meinau (2.000 m<sup>2</sup> dispos) et la Panorama sur l'Espace Européen de l'Entreprise (4.000 m<sup>2</sup>).

## Transactions : Leadership des Parcs Tertiaires / Progression du centre-ville

Répartition en m<sup>2</sup>



Répartition en nombre

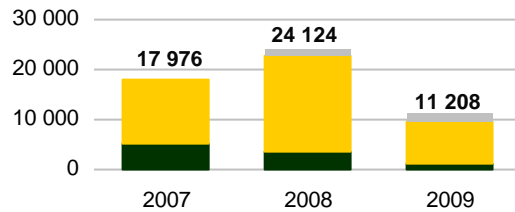


- Le marché a également fortement baissé en nombre : 154 transactions pour 50.100 m<sup>2</sup>, soit un retrait en nombre de -38% par rapport à 2008.

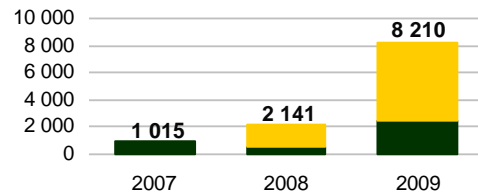
- 37% des transactions choisissent une « adresse Strasbourg »; Strasbourg Centre représente 24% des m<sup>2</sup> et 28% du nombre de transactions.

Transactions : Les Parcs Tertiaires représentent toujours l'essentiel des m<sup>2</sup> placés : 53%.

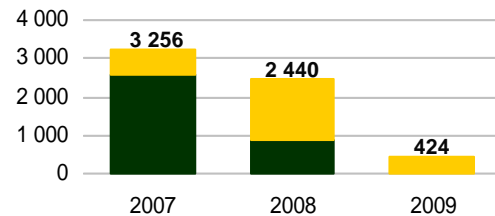
## • Espace Européen de l'Entreprise



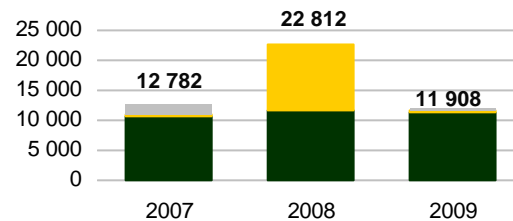
## • Parc de la Meinau



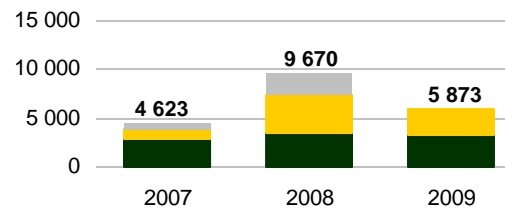
## • Parc d'Affaires des Tanneries



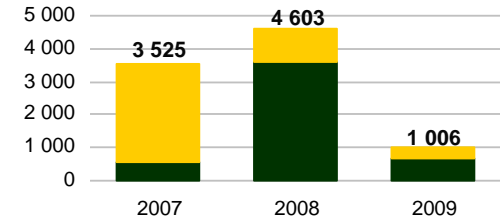
## • Strasbourg Centre



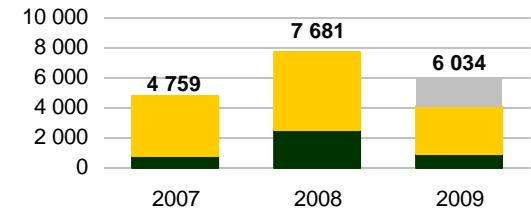
## • Strasbourg – Autres quartiers



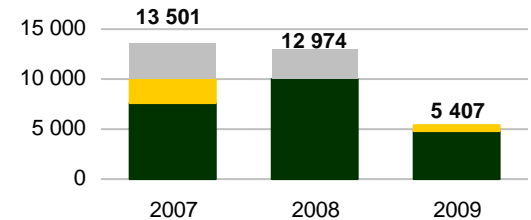
## • Parc d'Innovation d'Illkirch



## • Aéroport Entzheim



## • Autre CUS



■ Neuf  
■ Seconde main  
■ Compte propre

# Références de transactions – STRASBOURG 2009



## ➤ Espace Européen de l'Entreprise

### LE CAP – Immeuble THPE

Preneur : CAPGEMINI  
Surface : 1.575 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Loyer : 142 €\*  
Architecte: J.F DENNER



## ➤ Espace Européen de l'Entreprise

### LE VERMEER

Acquéreur : TITANIUM  
Surface : 255 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Prix de vente: 1.525 €\*  
Architecte: J.F DENNER



## ➤ Parc Tertiaire de la Meinau

### LE VERDON

Acquéreur : AGF  
Surface : 797 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Prix de vente : 2.000 €\*  
Architectes: GILCH – KALK



## ➤ Parc Tertiaire de la Meinau

### EXCEL PARC

Preneur : EURO-INFORMAT  
Surface : 3.638 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Loyer : 135 €\*  
Architecte: J.F DENNER



## ➤ Strasbourg Meinau

### LE LAFAYETTE

Preneur : PÔLE EMPLOI  
Surface : 2.212 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Loyer : 140 €\*  
Architecte: J.F DENNER



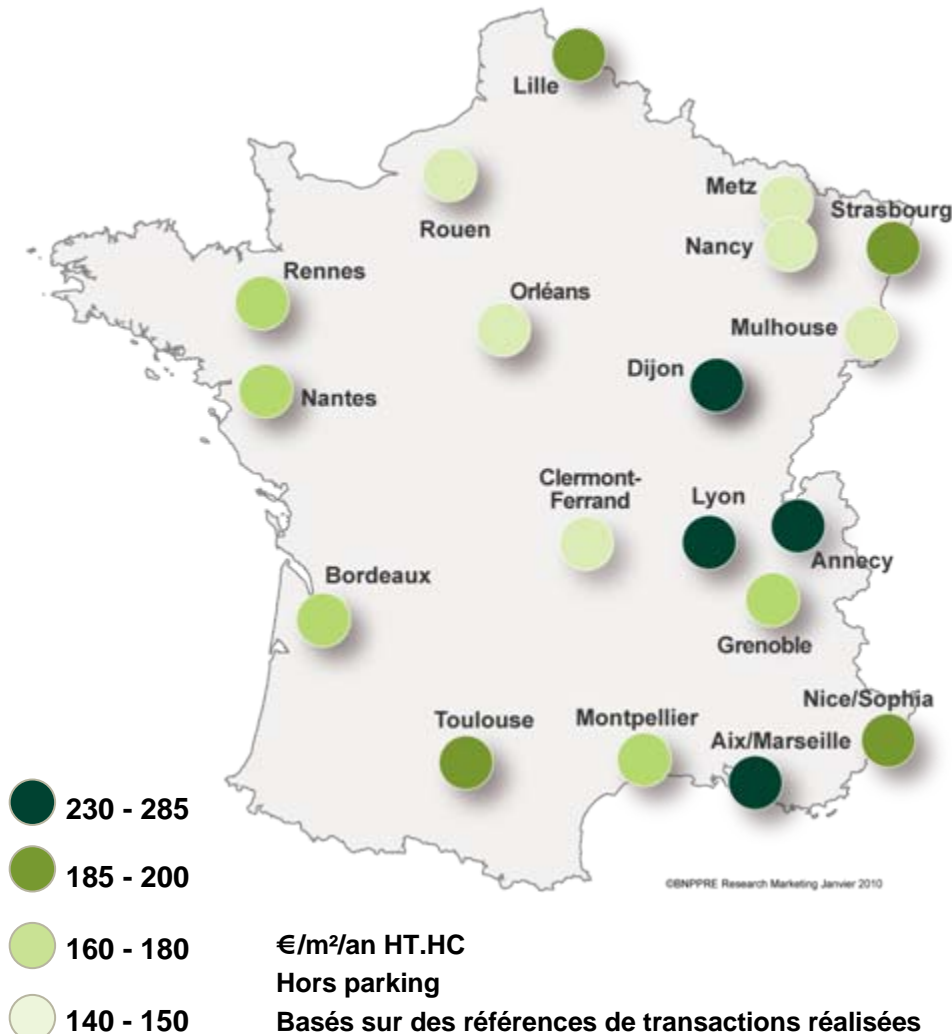
## ➤ Parc d'Affaires des Tanneries

### D2

Preneur : ECO EMBALLAGE  
Surface : 424 m<sup>2</sup>  
Etat : neuf  
Loyer : 135 €\*  
Architecte: Schweitzer

Situation géographique	Adresse	Preneur	Surface	Opération	Etat du bien	Loyer* / Prix de vente*
STRASBOURG Centre ville	Boulevard Tauler	Société Générale	120 m <sup>2</sup>	Location	Seconde main	134 €
STRASBOURG Centre ville	Avenue de la Paix	BPI	608 m <sup>2</sup>	Location	Neuf	190 €
STRASBOURG Centre ville	Quai Finkmatt	Alaji	120 m <sup>2</sup>	Location	Neuf	155 €
Aéroparc d'Entzheim	Le Spex	Spie Batignolles	1.056 m <sup>2</sup>	Location	Neuf	140 €
Parc d'Innovation d'Illkirch	Le Pythagore	Randstad	286 m <sup>2</sup>	Location	Seconde main	115 €
Parc Tertiaire de la Meinau	Le Verdon	AG2R	905 m <sup>2</sup>	Location	Neuf	135 €
Parc des Forges	Rue Jean Giraudoux	Innovation In Design	377 m <sup>2</sup>	Location	Neuf	125 €

## Loyers : Baisse du seconde main / stabilité du neuf

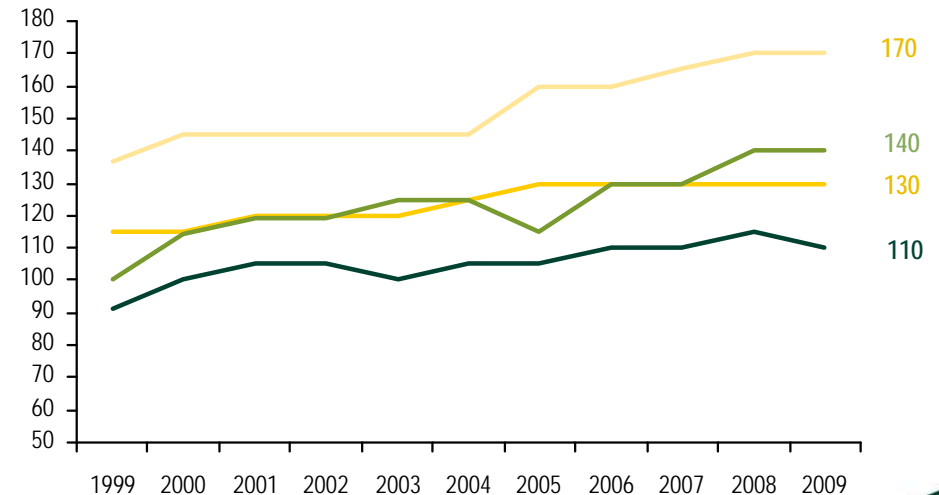


- Globalement comprises en 110 et 170 € HT/m<sup>2</sup>/an, les valeurs locatives moyennes ont amorcé une légère baisse dans le seconde main.
- La valeur top observée à Strasbourg a baissé de 200 € à 190 € HT/m<sup>2</sup>/an.
- A Strasbourg, comme dans les autres métropoles, les loyers de bureaux de seconde main devraient continuer à baisser en 2010.

### Loyers moyens

€ HT.HC/m<sup>2</sup>/an

- Neuf - centre ville
- Neuf - périphérie
- Seconde main - centre ville
- Seconde main - périphérie

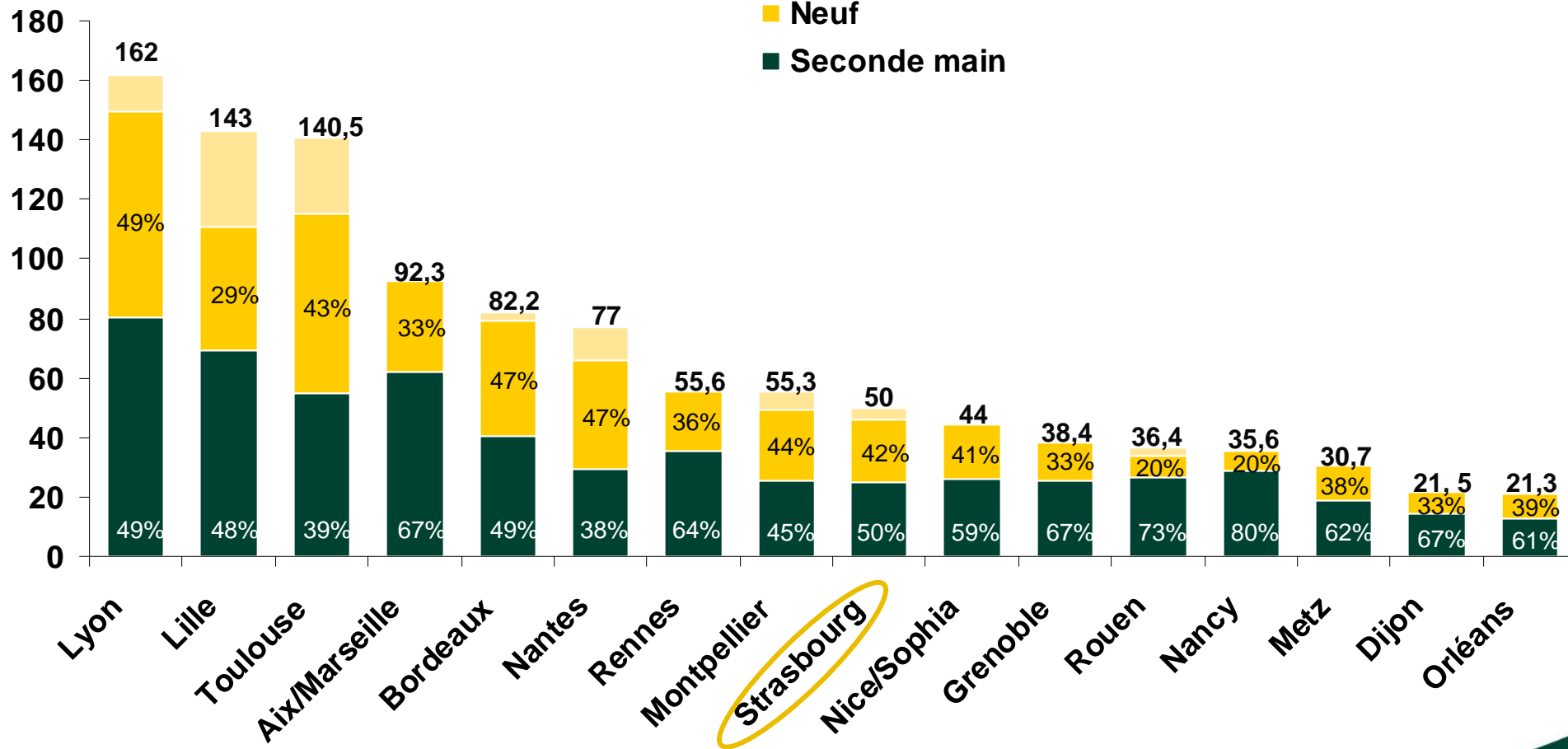


# Le marché des bureaux – Strasbourg 2009 métropoles régionales

Transactions : Strasbourg recule à la 9<sup>ème</sup> place.

milliers m<sup>2</sup>

- Compte propre
- Neuf
- Seconde main



## Tendances du marché des locaux d'activité et entrepôts en 2009

Activité et entrepôts	2009 En m <sup>2</sup>	Évolution
Offre*	379 000 m <sup>2</sup>	↗
Demande	243 300 m <sup>2</sup>	↘
Transactions	190 000 m <sup>2</sup>	↘

\*Offre disponible à un an - CUS

Loyers* Activité	2009	Évolution
Neuf	63	→
Seconde main	60	→

\*Valeurs moyennes de transactions en €HT.HC./m<sup>2</sup>/an

Loyers* entrepôts	2009	Evolution
Neuf	50	→
Seconde main	45	→

\*Valeurs moyennes de transactions en €HT.HC./m<sup>2</sup>/an

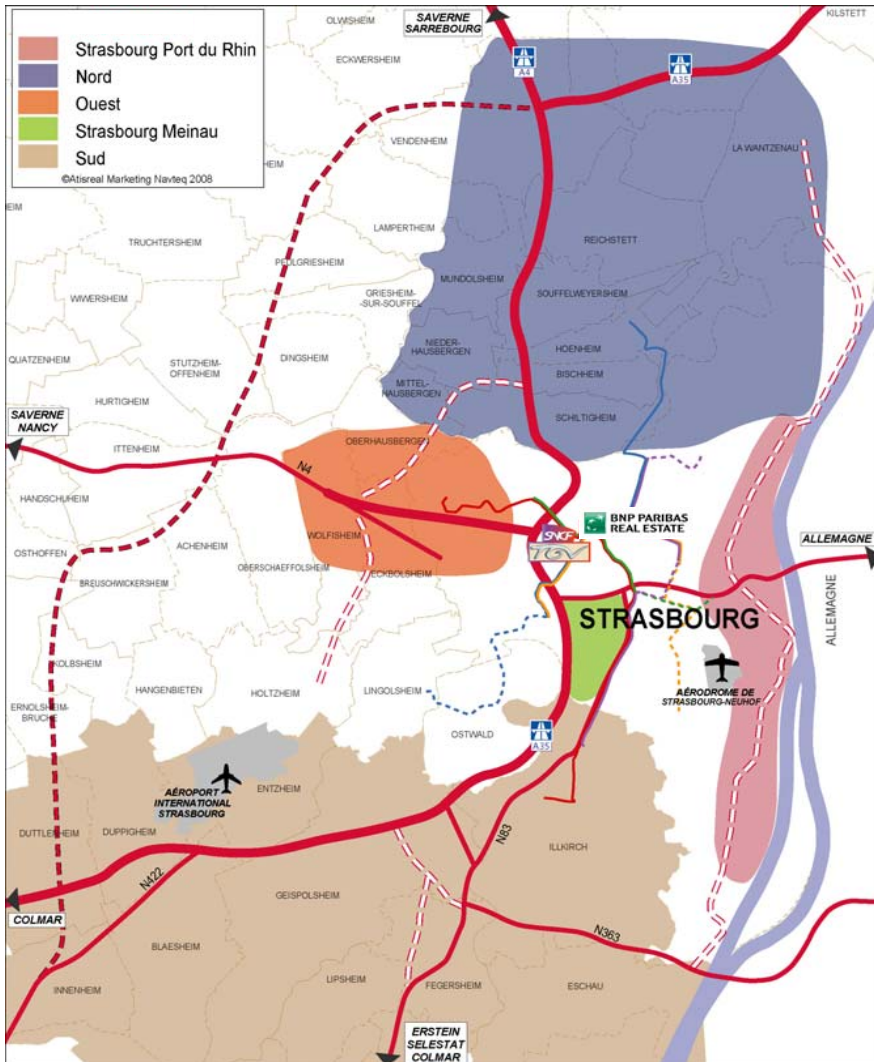
- L'offre globale dans la Communauté Urbaine de Strasbourg s'affiche à 379.000 m<sup>2</sup>, soit + 20 %. A l'échelle du département du Bas-Rhin elle totalise 530.000 m<sup>2</sup>.

- Si le volume des besoins exprimés n'a pas connu de baisse sensible d'une année sur l'autre, le nombre d'entreprises ayant exprimé une demande a baissé de près de 20%.

- Le marché a été directement frappé par la récession. Le volume global des transactions est de 190.000 m<sup>2</sup> soit une baisse de 38%.

- Depuis 3 ans, les loyers restent stables tant en matière d'entrepôts qu'en matière de locaux d'activité.

- Les utilisateurs négocient davantage pour différer la prise d'effet des baux et s'assurer des options de sortie anticipée.



## LES ZONES INDUSTRIELLES :

### 1. Strasbourg Port du Rhin

La plus importante zone avec 800 ha de terrains dédiés aux activités industrielles, logistiques, notamment Eurofrêt, et portuaires.

### 2. Nord

Réparties entre Schiltigheim et Brumath, ces zones profitent de la desserte des autoroutes A 4 et A 350. Elles accueillent des activités diversifiées, de services aux entreprises, de commerce de gros, de logistique, et depuis peu un pôle automobile.

### 3. Ouest

Reliées au Centre Ville par le tramway et aux A4 et A35, les zones situées à l'ouest connaissent une forte évolution depuis quelques années.

La nouvelle destination du site Steelcase complète l'offre d'activités/services du secteur (ex. : Parc GVIO, Parc des Poteries)

### 4. Strasbourg Meinau

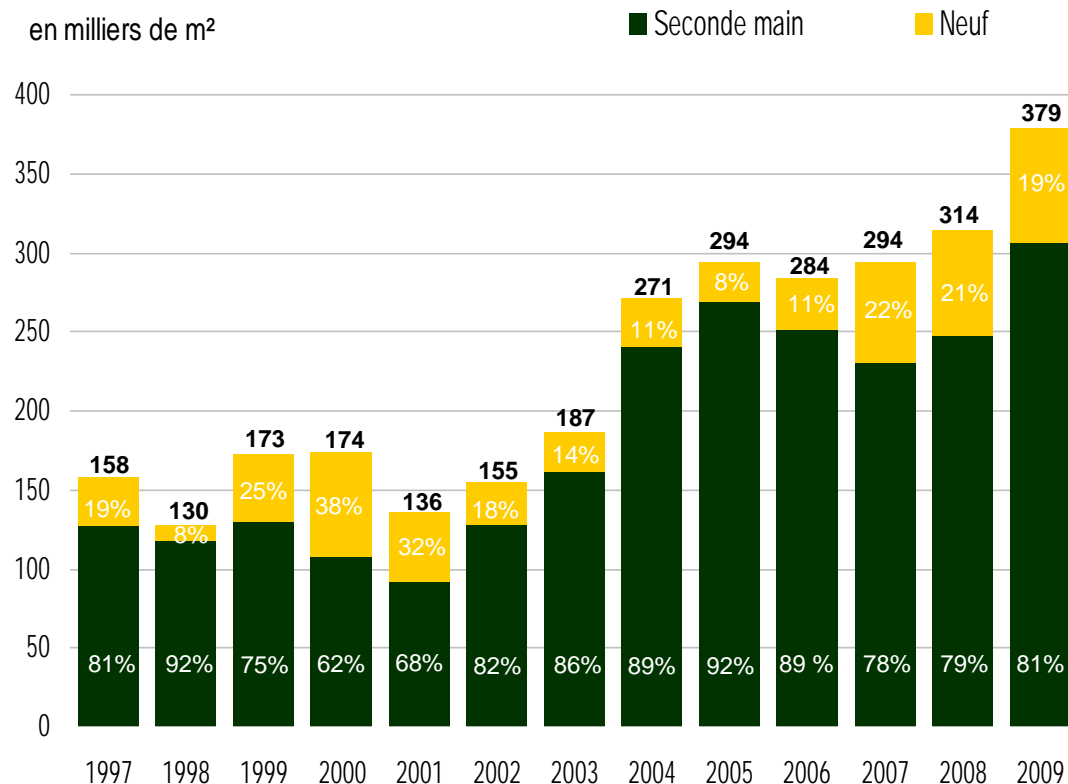
La plus ancienne des Z.I. de Strasbourg, située au sud du centre ville, regroupe principalement des activités de services aux entreprises. En outre, elle évolue vers le secteur tertiaire (ex. : bureaux du Conseil Général).

### 5. Sud

D'Illkirch à Obernai, ces multiples zones constituent le maillage de ZI le plus dense. Leur développement se poursuivra dans les prochaines années.

## Offre CUS : Les entreprises alsaciennes sont les plus touchées.

### Offre disponible à un an (au 31/12/2009) - CUS



C.U.S. : Communauté Urbaine de Strasbourg

- L'offre globale dans la CUS est de 379.000 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 20% par rapport à 2008.

- Cette offre globale est constituée d'entrepôts et de bâtiments > 5.000 m<sup>2</sup> pour un total de 18 bâtiments représentant 193.800 m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de l'offre globale.

- En effet, comme l'indiquent d'ailleurs les DNA du 21/01/2010 : « les entreprises alsaciennes ont été touchées de plein fouet par la crise. Pour preuve, le nombre de défaillances d'entreprises jugées par les tribunaux a grimpé de 29,6% en 2009 dans la région Alsace. Selon le cabinet Altarès, 1.785 sociétés ont ainsi fait faillite en 2009, chiffre le plus élevé de la décennie 2000 – 2009. L'Alsace est la région la plus touchée de France. »

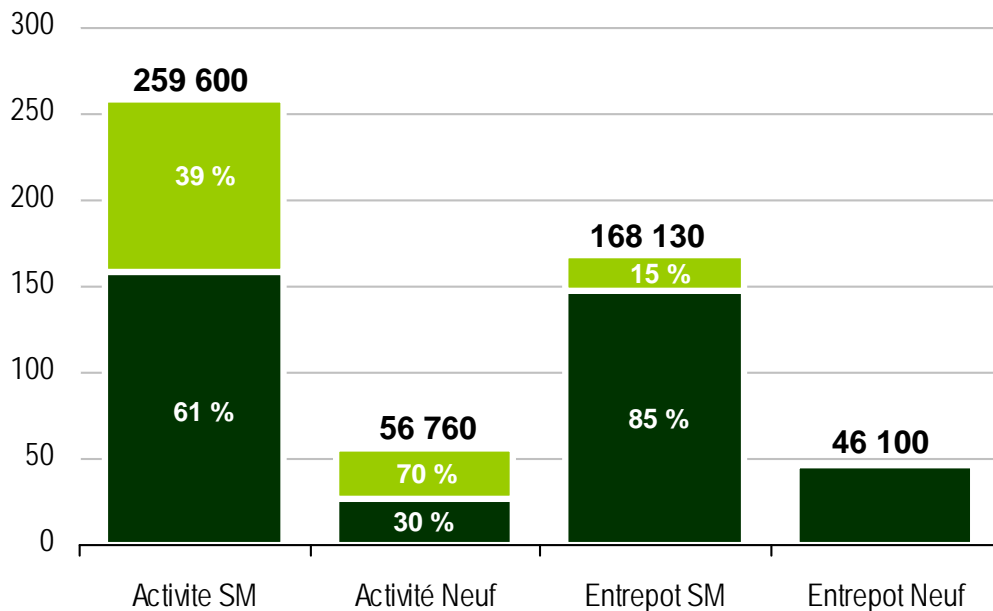
- Ce phénomène préoccupant a largement participé à la forte augmentation de l'offre de bâtiments de seconde main libérés par les entreprises en Alsace et à Strasbourg en particulier.

- Notons toutefois qu'en 2009, les créations d'entreprises en Alsace ont augmenté de 74,6% par rapport à 2008 (14.130 immatriculations)\*source DNA du 21/01/2010.

## Offre : Un marché bas-rhinois très offreur

Offre disponible à un an (au 31/12/2009)

en milliers de m<sup>2</sup>



- **C.U.S** : Communauté Urbaine de Strasbourg
- **HORS C.U.S** : Hors Communauté Urbaine de Strasbourg

- L'offre de locaux d'activité et entrepôts dans le département du Bas-Rhin a une nouvelle fois augmenté. Elle représente un total de 530.000 m<sup>2</sup> pour 186 offres, soit +8 %.

- L'offre disponible à un an dans la C.U.S. est de 379.000 m<sup>2</sup> (+ 20%) soit 70% de l'offre globale :

- ✓ 116 bâtiments d'activité de seconde main pour 158.000 m<sup>2</sup>
- ✓ 10 bâtiments d'activité neufs pour 26.300 m<sup>2</sup>
- ✓ 14 entrepôts de seconde main pour 147.700 m<sup>2</sup>
- ✓ 4 entrepôts neufs pour 46.100 m<sup>2</sup>

- L'offre disponible à un an hors C.U.S. représente 151.000 m<sup>2</sup> :

- ✓ 38 bâtiments d'activité de seconde main pour 101.600 m<sup>2</sup>
- ✓ 13 bâtiments d'activité neufs pour 30.400 m<sup>2</sup>
- ✓ 1 entrepôt de 2<sup>de</sup> main pour 20.300 m<sup>2</sup>
- ✓ Aucun entrepôt neuf

## Références d'offres de locaux d'activité et entrepôts

### **A louer**

GEISPOLSHEIM

- Hall : 980 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 276 m<sup>2</sup>



### **A louer**

HOERDT

- Hall : 1.765 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 83 m<sup>2</sup>



### **A louer / A vendre**

MUNDOLSHEIM

- Hall : 295 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 151 m<sup>2</sup>



### **A louer**

AXE AUTOROUTIER

- Show room : 500 m<sup>2</sup>



### **A louer**

Programme GREEN PARK  
GEIPOLSHEIM

- Hall : 3.500 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 776 m<sup>2</sup>



### **A louer**

ZC OBERHOFFEN

- Show room : 416 m<sup>2</sup>
- Divisible à partir de 134 m<sup>2</sup>



### **A louer**

#### **Parc Phoenix**

STRASBOURG-MEINAU

- 12.000 m<sup>2</sup> de locaux  
d'activité et show-room.
- Cellules à partir de 420 m<sup>2</sup>.



### **A louer**

STRASBOURG

- Hall : 3.292 m<sup>2</sup>



### **A louer**

#### **Parc des Forges**

STRASBOURG

- Lots à partir de 400 m<sup>2</sup>.



### **A louer / A vendre**

HOERDT

- Hall : 2.000 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 365 m<sup>2</sup>
- Ponts roulants



### **A louer / A vendre**

STRASBOURG  
PORT DU RHIN

- Entrepôt : à partir de 3.484 m<sup>2</sup>
- Bureaux : à partir de 113 m<sup>2</sup>



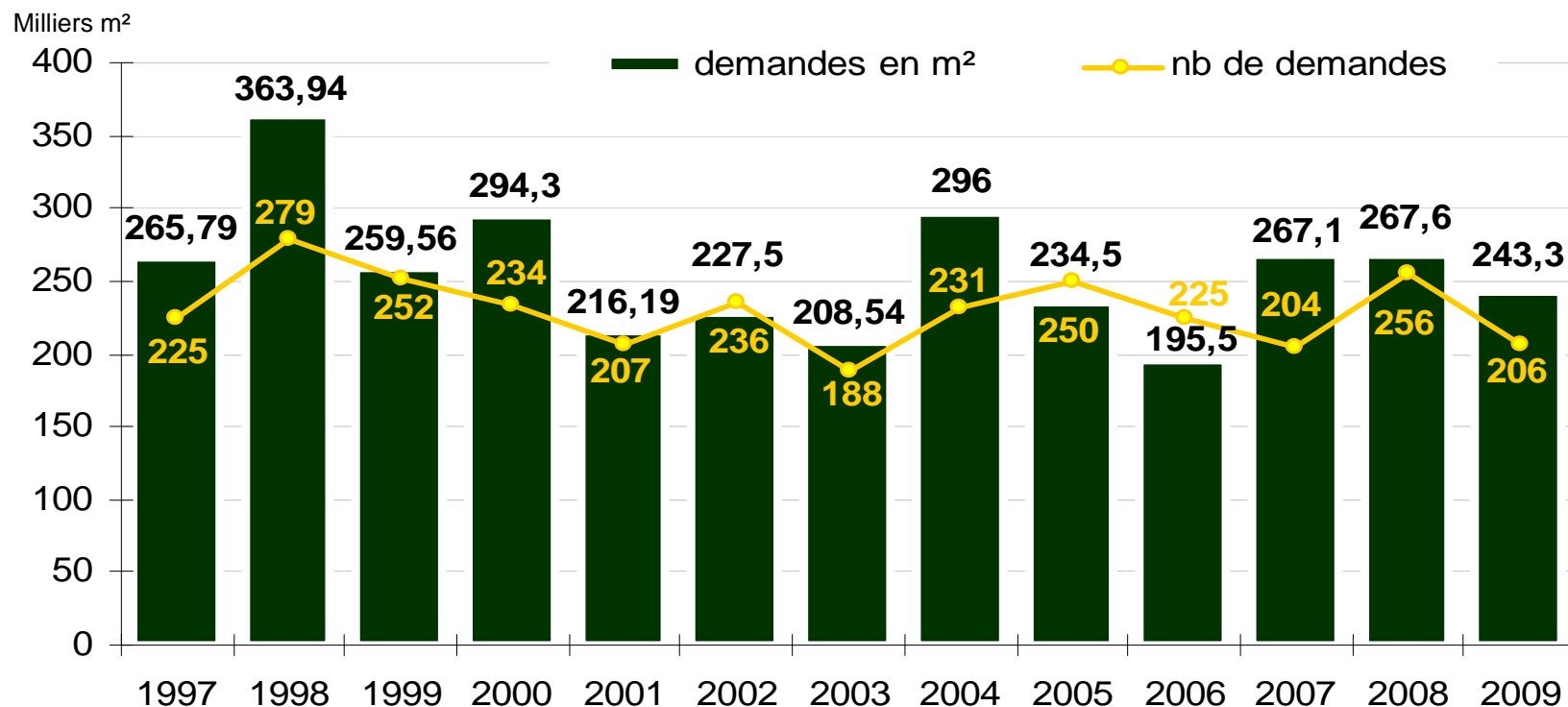
### **A louer**

GRIESHEIM

- Entrepôt : 4.800 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 800 m<sup>2</sup>



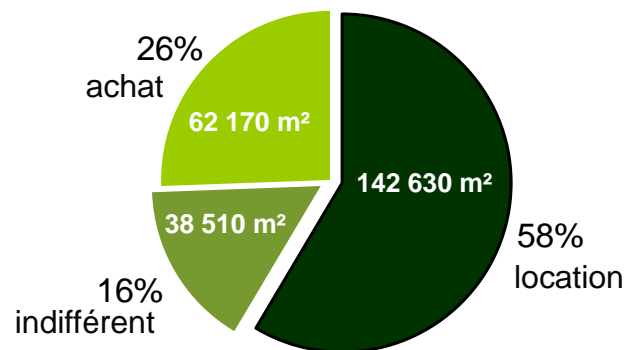
**Demande : Le nombre de demandes a baissé de 20%.**



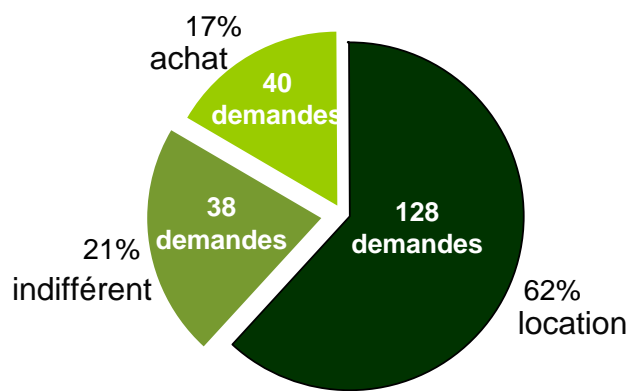
- Si le volume des besoins exprimés n'a pas connu de baisse sensible d'une année sur l'autre, le nombre d'entreprises ayant exprimé un besoin a baissé de 20%.
- Comme l'an passé, c'est au premier semestre que le plus grand nombre de demandes a été recensé : 63%.
- La demande moyenne s'établit à 1.180 m².

# Le marché des locaux d'activité et entrepôts - Strasbourg 2009

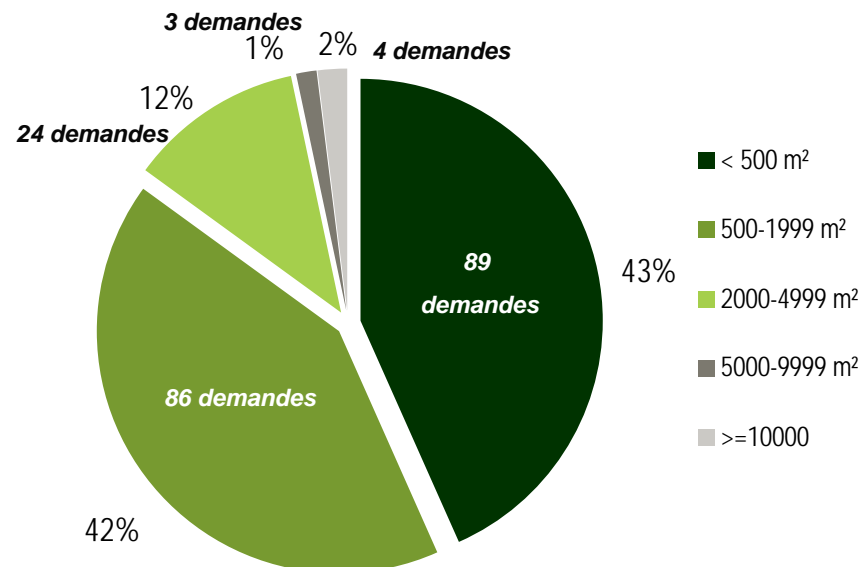
Demands\* - en m<sup>2</sup> : 248 300 m<sup>2</sup>



Demands\* - en nombre : 206 demandes



Demands\* – en surfaces



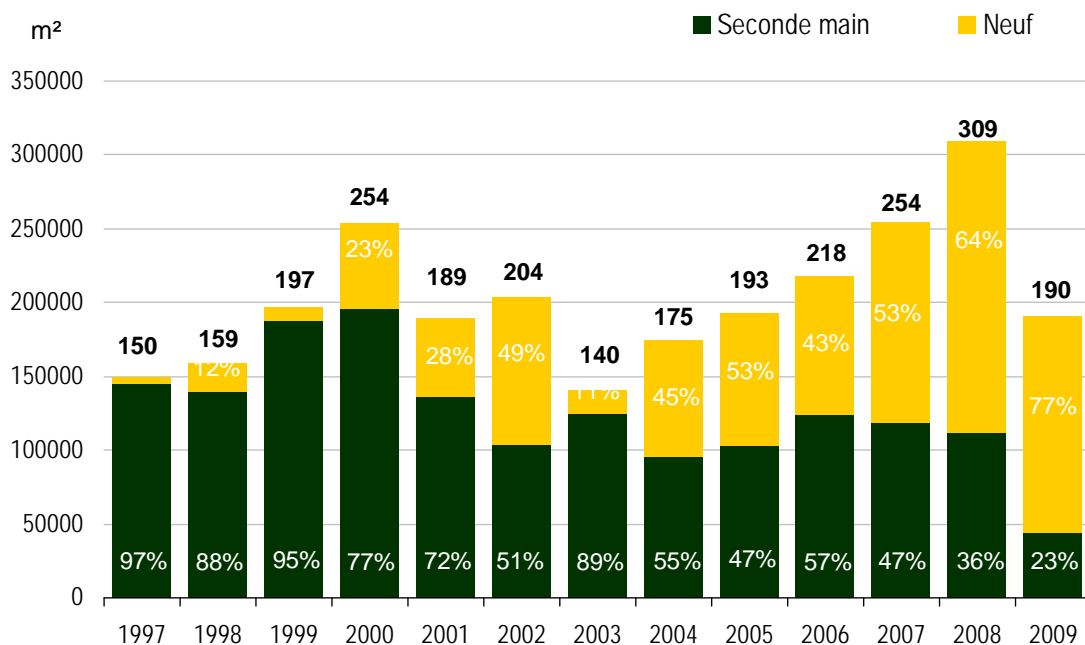
- Dans un contexte où les entreprises doivent s'accorder la plus grande souplesse pour coller au plus près des besoins de leurs clients, 62% d'entre elles choisissent logiquement la location.

- 85% des entreprises recherchent moins de 2.000 m<sup>2</sup>.

\*Demands nouvelles exprimées chez BNP Paribas Real Estate

Transactions : Le marché a été directement frappé par la récession.

Transactions du marché – en milliers de m<sup>2</sup>



- Le volume global des transactions observées en 2009 est de 190.000 m<sup>2</sup> pour 148 opérations, soit un volume en baisse de 38%, et un nombre d'opérations en baisse de 7%.
- La part des opérations en compte propre sur l'ensemble du département est de 73 pour 131.000 m<sup>2</sup> (répartis à hauteur de 17 pour 31.000 m<sup>2</sup> dans la CUS et 56 hors CUS pour 101.000 m<sup>2</sup>).
- Le marché des entrepôts de classe A a été directement frappé par la récession économique.
- Les échanges extérieurs, la production industrielle et, dans une moindre mesure, la consommation des ménages, créateurs de flux, et véritables moteurs de l'activité logistique, ont été affectés.
- Les opérations de clés en mains ont entraîné des libérations d'entrepôts sans pour autant absorber l'offre neuve disponible.
- Parmi les opérations en compte propre réalisées dans le Bas-Rhin, signalons les développements des Confiseries Rohan à Dambach-la-Ville (6.000 m<sup>2</sup>), Rossmann à Sélestat (12.350 m<sup>2</sup>), ou encore Willy Leisner à Ostwald (12.800 m<sup>2</sup>).

## Références de transactions



### MUNDOLSHEIM

Preneur : DECO 6  
Locaux d'activité : 300 m<sup>2</sup>  
Location : 47 €\*  
Etat : Seconde main



### ROSHEIM

Preneur : IDEX ENERGIE  
Locaux d'activité : 466 m<sup>2</sup>  
Location : 75 €\*  
Etat : Neuf



### GEISPOLSHEIM

Preneur : ATCM - GNT  
Locaux d'activité : 990 m<sup>2</sup>  
Location : 73 €\*  
Etat : Neuf



### MONSWILLER

Preneurs : SAVERNE PIECES  
AUTOS et SPOLDER  
Locaux d'activité : 464 m<sup>2</sup>/347 m<sup>2</sup>  
Vente : 710 €/587 €\*  
Etat : Neuf (livré en 2009)



### HAGUENAU

Preneur : France PARE BRISE  
Location : 62 €\*  
Locaux d'activité : 500 m<sup>2</sup>  
Etat : Seconde main



### ECKBOLSHEIM

Preneur : SADAMEC  
Locaux d'activité : 1.149 m<sup>2</sup>  
Location : 64 €\*  
Etat : Seconde main



### STRASBOURG

Preneur : CONTRÔLE  
TECHNIQUE AUTOMOBILE AS  
Locaux d'activité : 405 m<sup>2</sup>  
Location : 70 €\*  
Etat : Seconde main



### OBERHOFFEN-SUR-MODER

Preneur : MEDIAPOST  
Locaux d'activité : 918 m<sup>2</sup>  
Location : 64 €\*  
Etat : Neuf



### ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

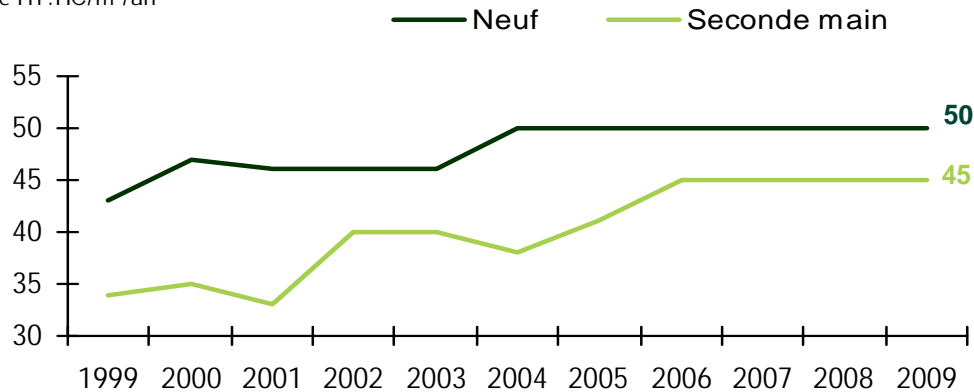
Preneur : BDE  
Locaux d'activité : 2.220 m<sup>2</sup>  
Vente : 630 €\*  
Etat : Seconde main

\* Loyers en € HT.HC/m<sup>2</sup>/an ou prix de vente en € HD/m<sup>2</sup>

## Loyers : Les loyers restent stables.

### Entrepôts : Loyers moyens

€ HT.HC/m<sup>2</sup>/an



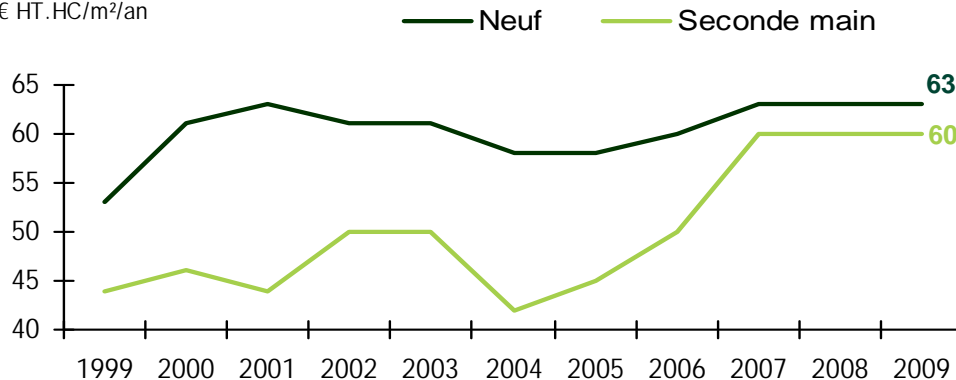
- Les valeurs locatives moyennes restent parfaitement stables depuis 3 ans, tant en matière de locaux d'activité que d'entrepôts.

- En ce qui concerne les entrepôts de classe A, en 2009, et pour la première fois depuis 2003, les loyers faciaux ont baissé dans plusieurs agglomérations françaises.

- A Strasbourg, comme au niveau national, les utilisateurs négocient davantage, que cela soit pour différer la prise d'effet de leurs baux, ou pour s'assurer des options de sorties anticipées.

### Locaux d'activité : Loyers moyens

€ HT.HC/m<sup>2</sup>/an

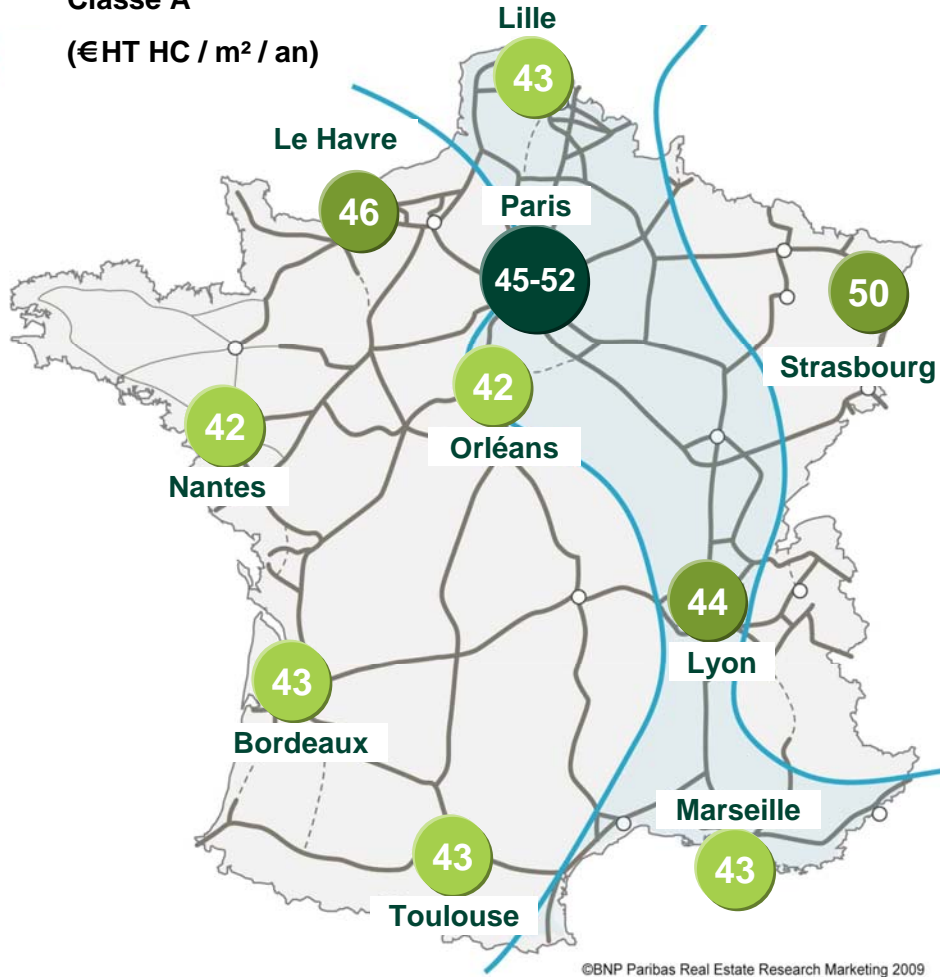


- Au niveau national, l'amplitude des loyers a tendance à grandir en fonction de la qualité des bâtiments, de leur localisation, ou de la durée des baux.

- Le loyer des entrepôts de classe A à Strasbourg reste à un niveau élevé, comparable à celui de la région parisienne.

## Classe A

(€HT HC / m<sup>2</sup> / an)



## Exemples d'offres



### A louer

STRASBOURG / Port-du-Rhin

- Entrepôts : 24.282 m<sup>2</sup> div. à partir de 7.000 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 543 m<sup>2</sup> div. à partir de 179 m<sup>2</sup>
- Aire de stockage extérieur : environ 10.000 m<sup>2</sup>
- Autorisations : 1510-1530-2662-2663



### A louer

STRASBOURG / Port-du-Rhin

- Hall : 12.213 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 187 m<sup>2</sup> div. à partir de 5.850 m<sup>2</sup>
- Autorisations : 1510-1530-2662-2663



### A louer

STRASBOURG / Port-du-Rhin

- Hall : 10.900 m<sup>2</sup> div. à partir de 5.400 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 815 m<sup>2</sup>
- Autorisations : 1510-1530-2662-2663

## **Clé-en-main locatif**

Construction d'un immeuble pour un utilisateur qui en sera locataire. Ultérieurement le promoteur de l'immeuble soit le vendra à un investisseur, soit le gardera en patrimoine.

## **Compte propre**

Opération de construction commandée par un utilisateur qui en sera propriétaire.

## **Demande**

Recherche de locaux exprimée auprès d'Atisreal. L'analyse porte sur le seul flux de demandes nouvelles exprimées.

## **"En blanc"**

Construction lancée sans location ou vente préalable à utilisateur.

## **"En gris"**

Construction qui ne sera lancée qu'après location ou vente préalable de tout ou partie à un utilisateur.

## **Neuf**

Immeuble (ou partie d'immeuble) construit depuis moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Immeuble fiscalement assujetti à la TVA en cas de vente.

## **Offre à un an**

Ensemble des locaux et immeubles disponibles à moins d'un an, incluant l'offre immédiatement disponible, l'offre neuve non pré commercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés notamment).

## **Offre immédiate**

Ensemble des locaux et immeubles vacants, immédiatement disponibles pour la commercialisation et l'occupation.

## **Offre neuve future**

Ensemble des constructions et restructurations (avec permis de construire) qui viendront compléter le parc existant. Elles sont analysées en fonction de l'état d'avancement des projets :

Chantiers en cours : immeubles dont les travaux de construction ont effectivement démarré. Ne sont pas pris en compte les travaux préalables de démolition.

Permis de construire obtenu : autorisation de construire obtenue, généralement comptabilisée après la purge du recours des tiers.

Permis de construire déposé : autorisation de construire demandée, en cours d'instruction.

Projets : sont comptabilisés les projets pour lesquels la charge foncière (ou le terrain) a été attribuée à un promoteur.

## **Pré-commercialisation**

Engagement d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble (livraison).

## **Rénové**

Immeuble ou locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation sans entrer dans le champ du permis de construire.

## **Restructuré**

Immeuble ayant fait l'objet de transformations affectant sa structure, soumises à permis de construire. Immeuble fiscalement assujetti à la TVA en cas de vente.

## **Transaction**

Location ou vente d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente, y compris les clés-en-main. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après la levée de celles-ci.

## **Valeur locative**

Loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges. Ne comporte pas les locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant inter-entreprises (RIE), ... La valeur retenue est la valeur faciale inscrite au bail, non corrigée de l'effet d'avantages éventuellement consentis par le propriétaire. En cas de loyer progressif, la valeur retenue est la moyenne des valeurs des 3 premières années ou de la durée ferme du bail.

## **Valeur locative moyenne**

Moyenne pondérée par la surface prise à la location. Atisreal distingue les immeubles neufs ou restructurés des immeubles de seconde main.

## **Bâtiments d'activité**

Destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonctions de l'entreprise sous un même toit. Regroupe en outre tous les bâtiments qui ne sont ni des entrepôts ni des locaux PME/PMI ni des locaux mixtes.

## **Locaux PME/PMI**

Bureaux dans une proportion  $\leq 30\%$ .

Composés d'un local d'activité d'une hauteur minimum de 4 mètres, avec un accès moyen porteur

On distingue :

- Les locaux inscrits dans un ensemble divisible (programme PME/PMI)
- Des bâtiments isolés répondant aux critères décrits ci-dessus et n'appartenant pas à un programme PME/PMI et dont la surface est inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>.

## **Locaux mixtes**

Proportion globale de bureaux  $\geq 40\%$ .

Rez-de-chaussée destiné à des activités légères (SAV, petit stockage...) et utilisable pour des bureaux. Hauteur sous plafond généralement comprise entre 3,5 à 5 m. Les bureaux peuvent être en étage.

On distingue :

- Les locaux inscrits dans un ensemble divisible (type parc tertiaire de périphérie..)
- Des bâtiments isolés répondant aux critères décrits ci-dessus et n'appartenant pas à un parc et dont la surface est inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>.

## **Entrepôts**

Destinés aux activités de stockage et distribution.

Entrepôts de classe A : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, bâtiments isolés, chauffés, sprinklés et dont la résistance au sol est d'au moins 5 tonnes/m<sup>2</sup>.

Entrepôts de classe B : hauteur supérieure à 7,5 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 27 mètres et dont la résistance au sol est supérieure à 3 tonnes/m<sup>2</sup>.

Entrepôts de classe C : cette catégorie inclut tous les locaux de stockage à quai ou de plain pied de 1 500 m<sup>2</sup> et plus et ne relevant ni de la classe A, ni de la classe B.

Messagerie : locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des portes à quai sur toute la longueur du bâtiment (en vis-à-vis ou non)

## **Autorisation d'exploiter**

L'autorisation d'exploiter est délivrée en fonction du Code de l'Environnement (livre V) relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles plus importantes.

« L'autorisation ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral ».

Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés ou stockés, et de l'emploi de certaines substances.

Les principales rubriques de la nomenclature des installations classées par la protection de l'environnement sont :

Rubrique N° 1510 - Relative aux entrepôts couverts

Stockage de produits combustibles en quantité  $> 500$  t.

Concerne les entrepôts dont le volume est  $\geq 50 000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 1530 - Relative aux dépôts de papier, carton

Stockage des dépôts de bois, papier, carton ou matériaux combustibles analogues. Volume de stockage  $\geq 20 000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 2662 - Relative au stockage de matières plastiques, caoutchouc.

Stockage de polymères. Volume de stockage  $\geq 1 000$  m<sup>3</sup>

Rubrique N° 2663 - Relative au stockage de pneumatiques.

Stockage de pneumatiques et produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères.

Volume de stockage pour les produits à l'état alvéolaire  $\geq 2 000$  m<sup>3</sup>. Volume de stockage pour les autres produits et pneumatiques  $\geq 10 000$  m<sup>3</sup>

# L'équipe BNP Paribas Real Estate - STRASBOURG

## Contacts



Yves NOBLET  
Directeur Région EST



Marie-Claire CARNUCCINI  
Assistante Centre de Profit



Cùc HA-TRIEU  
Marketing & Communication

### Département BUREAUX – 03.88.23.86.82



Pascale  
VINCENT-GAUTIER  
Consultant



Alexandre BUCHER  
Consultant



Christiane VOLLMER  
Consultant



Manuela MUTSCHLER  
Assistante

### Département ACTIVITE – 03.88.22.19.44



Nathalie MENGES  
Consultant



Cédric BITTMANN  
Consultant



Hélène HERRBACH  
Assistante

### Une offre multi-expertises

Dans un monde qui change, notre gamme complète de services vous aide à chaque étape de vos projets ou du cycle de vie de vos biens immobiliers, qu'il s'agisse de bureaux, de commerces, de locaux d'activité ou de logements.

Grâce à sa parfaite maîtrise des six grands métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel, BNP Paribas Real Estate peut satisfaire toutes vos demandes immobilières :

**Transaction / Promotion Immobilière / Investment Management / Property Management / Expertise / Conseil**

### Un réseau européen et international

Bien que les stratégies immobilières soient de plus en plus globales, les solutions restent locales. Afin de suivre la globalisation des stratégies immobilières, BNP Paribas Real Estate est présent dans les principaux marchés immobiliers européens, au Moyen Orient, en Inde et à New York, proposant des solutions locales à des problèmes globaux. Présent dans 29 pays\*, BNP Paribas Real Estate met à votre disposition un réseau de plus de 129 implantations dans le monde. Grâce à cette couverture géographique et à la connaissance pointue des marchés locaux nos équipes vous conseillent pour vous aider à maximiser vos actifs immobiliers.

BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe bancaire BNP Paribas. Pour nos clients, c'est l'assurance d'un partenaire de confiance et stable sur le long terme. Cette proximité avec le groupe BNP Paribas favorise également l'accès par nos clients à tous les services financiers relatifs à leurs projets immobiliers, dans le respect des règles déontologiques.

\* 10 pays Européens, au Moyen-Orient, en Inde, à New York et un réseau de 15 alliances.

### CHIFFRES CLES – BNP Paribas Real Estate 2008

- **152,3 M€** de chiffre d'affaires brut
- Nombre de transactions : **2 430** transactions
- Nombre de m<sup>2</sup> placés : **2 640 000 m<sup>2</sup>**
- **521** collaborateurs opérationnels
- Nombres d'expertises : **14 900**

### BNP Paribas Real Estate STRASBOURG

**Bureaux EUROPE**  
**20 Place des Halles**  
**67000 STRASBOURG**

☎ 03.88.22.19.44 - 📠 03.88.22.19.46  
✉ [transaction.strasbourg@bnpparibas.com](mailto:transaction.strasbourg@bnpparibas.com)

### BNP Paribas Real Estate – en REGION EST

- |   |  |
|---|--|
| • <b>DIJON</b> : 03.80.67.35.72<br>✉ <a href="mailto:transaction.dijon@bnpparibas.com">transaction.dijon@bnpparibas.com</a> | • <b>MULHOUSE</b> : 03.89.33.40.50<br>✉ <a href="mailto:transaction.mulhouse@bnpparibas.com">transaction.mulhouse@bnpparibas.com</a> |
| • <b>METZ</b> : 03.87.37.20.10<br>✉ <a href="mailto:transaction.metz@bnpparibas.com">transaction.metz@bnpparibas.com</a>    | • <b>NANCY</b> : 03.83.95.88.88<br>✉ <a href="mailto:transaction.nancy@bnpparibas.com">transaction.nancy@bnpparibas.com</a>          |