



I PRESENTATION DE STRASBOURG ET SON MARCHÉ TERTIAIRE

I - presentation de l'agglomération de strasbourg

Strasbourg : la future métropole transfrontalière rhénane et capitale de l'Europe est en route

Strasbourg une région métropolitaine dotée de plus de 9 000 000 d'habitants à 1h 50 de route dont 1 000 000 d'habitants à 25 km autour de Strasbourg et de Kehl (sa voisine allemande). La région Alsace en compte 1 850 000.

Le PIB 2007 : 27 148 reste un des plus élevé par habitant .

Le revenu imposable de ses habitants : 23 672 € le plus élevé de France

L alsace est l'économie championne de l'exportation : 38657 €/ha

Le taux de Rmistes est le plus bas : 1.35% de la population.

L'innovation est au cœur des dispositifs de la Région.

Une boucle régionale de 940 km de fibre optique a été installée.

Les services représentent 57 % de l'économie.

Communauté Urbaine de 28 communes, 467 000 habitants, 170 000 emplois et 52 000 étudiants, récompensée par le « ticket d'or » pour la qualité de son réseau de transports publics, la métropole totalise les 2/3 de l'emploi du Bas Rhin et 40 % de l'emploi régional et dispose d'opportunités de développement avec ses friches industrielles encore disponibles.

Alsace, innovante. L'Alsace et Strasbourg forment avec les régions voisines suisses et allemandes « le triangle d'or » de la recherche et de l'innovation technologique. La région, décidée à favoriser le développement des secteurs de pointe (chimie, pharmacie et biotechnologie) compte 3 clusters labellisés « Alsace Biovalley », « Véhicule du Futur » et « Fibres Naturelles ».

Strasbourg l'Européenne, de part son histoire binationale et biculturelle –qui doit son nom à sa position « à la croisée des chemins »- est devenue tout naturellement Strasbourg l'Européenne.

Strasbourg, ville frontalière de forte envergure internationale, placée sur l'axe rhénan, 2ème port fluvial français, « à la croisée des axes » de communication TGV Est bientôt

Est-Européen et Rhin Rhône A la croisée d'un réseau ferroviaire de 2 TGV dès 2015 (le hub ferroviaire européen), qui liera Paris et Marseille à Budapest, Berlin et Hambourg par la ligne la Magistrale et qui se dotera d'une nouvelle gare TGV sur le Rhin.

Strasbourg et son développement durable

Alsace, pionnière des consommations énergétiques. Cette région petite et dense a reçu le prix Regio Stars 2008 de l'Union Européenne, dans la catégorie « efficacité énergétique et énergies renouvelables », grâce notamment à l'existence de ses bâtiments basse consommation et des exigences environnementales imposées dès les PLU.

2, Avenue du Président R. Schuman
F-67000 Strasbourg
Tél. +33(0)3 88 25 03 03
Fax +33(0)3 88 25 07 72
wyler@orange.fr
www.espaces-developpements.com

SARL au Capital de 3.000€
R.C.S. Strasbourg 479 711 327
Siret : 479 711 327 00029
Code NAF 6831Z
Carte professionnelle
transactions n° 582/2006
Garantie SOCAF

Colliers International : 15 000 collaborateurs présents dans 480 bureaux dans 61 pays
FRANCE : Bordeaux, Brest, Lorient, Lyon, Montpellier, Nantes, Paris, Pau, Rennes, Strasbourg, Toulouse

2-LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA CUS

SOMMAIRE

DONNÉES DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE DE LA CUS

I. DONNÉES GÉNÉRALES DU MARCHÉ

II. L'OFFRE EN MATIÈRE D'IMMOBILIER DE BUREAUX FIN 2009 : 180 500M² (dont 50 000 sont suspendus)

1-Principaux parcs tertiaires identifiés qui représentent 37% de l'offre disponible

2-Le centre ville représente 29 % de l'offre recensée mais sans véritable disponibilité, avec : 3-L'offre future

III LA DEMANDE PLACÉE EN 2009 : 50 000 M²

1-Quantification la demande placée

2-Analyse de ce mauvais score

3-Le niveau des loyers

4-Le niveau moyen des demandes

5-La nature de la demande

6-Exemples

IV CONCLUSION

I- DONNÉES DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA CUS

Surface totale du parc 2009 : 2.800 000 m² (contre 2680 000 m² en 2008)

Répartition par nature :

-public : 680.000 m² soit 25%

-institutionnel : 450.000 m² soit 15 % dont 270.000 m² pour le Parlement Européen

-privé : 1.680.000 m² soit 60%

II. L'OFFRE EN MATIÈRE D'IMMOBILIER DE BUREAUX FIN 2009 :
180 000 M² CONTRE 165 500 EN 2008

I-Principaux parcs tertiaires identifiés qui représentent 37% de l'offre disponible :

Illkirch : Parc d'Innovation : 200 000 m² peu d'offres.

Schiltigheim : Espace Européen d'Entreprises : 200 000 m² dont 10 000 m² en livraison mais largement attribués, et toujours des suspensions de programme .

Lingolsheim : Parc des Tanneries : 60.000 m² dont une partie obsolètes dont une grosse partie faisant l'objet de démolition /reconstruction et de vente en social et qui va se resserrer sur une partie plus confinée à 30 000 m²

Strasbourg-Parc d'Activités de la Plaine des Bouchers : 130 000 m² dont seulement 1000m² livrés non attribués en 2009 (contre 5300 en 2008)

Oberhausbergen : Valparc 10 000 m² peu d'offres

2-Le centre ville représente 30 % de l'offre recensée mais sans véritable disponibilité, avec :

Le Centre Halles : vieillissant et fort en charges (70 €/m²/an) et des loyers en conséquence à 80 €/HT/m²/an (souvent pas climatisés)

L'Avenue de la Paix qui ne propose plus que 1400m²
 Le Lawn Wacken : 11 000 m² livré fin 2009 en plein marasme .
 Rivetoile : 8500m² ont été pris par la Caisse d'Epargne nous attendons les programmes futurs. Ainsi l'Etoile qui représente 6000m² ,le Danube 4000m² et le Heiritz 20 000m² (15.000 m² en cours d'attribution), le lansberg 3500m² et le Brukhoff 4000 m² .
 L'ancienne Maison du Bâtiment, qui pourrait développer 28 000m²
 Ne sont immédiatement disponibles pour 2010 que le Lawn 11 000 m², l'avenue de la Paix 1400m² et les bâtiments anciens des Halles, soit au total en locaux adaptés même si un peu chers 12.400m² en centre ville ,ce qui est largement insuffisant.

3-L'offre future

On recense 32 300m² composés notamment de 3 localisations de bureaux :
 Un ensemble de bâtiments à Schiltigheim 3 E (20 000 m² environ.)

Un ensemble de bureaux entre le Heiritz, l'Etoile et le Danube, pour 26000m² dont 15 000 sont attribués et 4000 en négociation , 6000 m² en étude et 3500 en projet soit une offre réelle de moins de 13000m².

III- LA DEMANDE PLACÉE EN 2009 : 50 000M² CONTRE 2008 : 86 000 M²SOIT UNE CHUTE DE PRÈS DE 40 %

1 -Quantification la demande placée

Sur les 86 000 m² placés en 2008 ,40% représentaient des bâtiments neufs.
 Cette année encore on peut souligner cet attrait et déplorer que nous n'ayons pas eu d'avantage d'offres neuves correspondant aux fondamentaux, c'est-à-dire un bon emplacement ,bâtiments rationnels et des charges maîtrisées .
 Il est à noter les localisations adresse Strasbourg et pourvus d'une accessibilité Tram sont en nette progression alors que offre y est encore rare

2-Analyse de ce mauvais score

La situation économique dans laquelle la crise financière nous a tous plongé ne peut expliquer une telle chute
 Nous ne traversons pas une crise immobilière mais bien une crise financière.

Analysant les chiffres,on peut constater que le neuf a maintenu le cap des 28 000 m² contre 32 000 m² l'an passé.

Le maintien de ce score sur les bâtiments neufs et adaptés se révèle dans tout le marché français .

Si l'on compare nos chiffres à l'autre extrême, Toulouse, qui a un volume de parc tertiaire équivalent au notre ,force est de constater que Toulouse a poursuivi sa progression ,seule ville de France avec une progression des transactions dans le neuf jamais égalee pour conclure à un marché à 70 % dans le neuf.

Toulouse a su attirer les aspirations aux regroupements, concentration et rationalisations en proposant à son marché endogène de belles réalisations.

Car cette ville peut être le chef de file d'un nouveau mouvement dans nos métiers.

Les entreprises quittent un marché obsolète et coûteux afin de rationaliser les coûts et de moderniser leur outil de travail et de communication que représente aujourd'hui leur implantation et se rapprocher des centres urbains.

La prime sera aux bâtiments neufs ,rationnels ,HQE et centraux .

3-Le niveau des loyers

a) Sur le centre ville

de 150€ dans des locaux adaptés jusqu'à 200€/HT/m²/an sur les primes standing
90€/HT/m² /an pour les plus modestes.

b) Sur la périphérie

De 130€/HT/m²/an à 170€/HT/m²/an sur certains bâtiments luxueux.
80 €/HT/m²/an pour les plus modestes

4-Le niveau moyen des demandes

La demande moyenne est de 400 m², ce qui demande une grande souplesse de divisibilité aux programmes, c'est là, avec la rationalisation des charges, la clef de la réussite.

5-La nature de la demande

Presque 50 % la demande placée se trouve dans le neuf.

Ceci s'explique par l'exigence de rationalisation des entreprises, plus petites, les demandes se veulent plus efficaces en m², comme en coût. Or le marché de seconde main est soit exorbitant, par le simple fait de l'évolution de l'indice, soit obsolète et ne correspondant plus aux prétentions de confort que demandent les salariés. Fonctionnalité, image et coûts ont guidé les recherches cette année.

6-Exemples

Tous les exemples qui suivent, illustrent l'attrait du neuf aussi pour de grosses demandes, modernes et de qualité dont les charges sont maîtrisées.

Ainsi le groupe L ESCA a racheté un bâtiment à restructurer de centre ville, ancienne Caisse d'Épargne pour 4000 m²

A la Meinau, le Pole emploi a pris m² au Lafayette (140 €/HT/m²/an),

Euro Information (Crédit mutuel) 3600 m² à Excel Parc (138 €/HT/m²/an) environ.

Le CG67 s est installé provisoirement sur 2400 m² à la Meinau afin de restructurer ses bâtiments actuels.

La maison du bâtiment quitté un bâtiment obsolète pour s'installer dans des locaux BBC plus adaptés pour m² à l'Espace Européen des Entreprises à Schiltigheim.

IV- CONCLUSION : L'ANALYSE DU MARCHÉ

Ce chiffre de l'offre réelle déjà bas, doit encore être mesuré au regard de l'obsolescence de beaucoup de produits et la suspension de programmes futurs, faute de vente en blanc, certains promoteurs ont suspendus leurs opérations.

La demande que nous analysons ci après est essentiellement endogène et délaisse de vieux immeubles peu adaptés et devenus peu compétitifs (indice élevé de réajustement) au bénéfice de programmes neufs plus rationnels et aux charges largement maîtrisées donc moins coûteux. L'offre recensée est 180 300 en 2009 contre 160 500m² fin 2008 auxquels il convient de retirer des opérations dont les PC sont délivrés mais qui sont reportées

-Oxygène : 11 000 m² mis en suspens à Entzheim, dans l'attente de la commercialisation des programmes déjà produits et non encore attribués (Promoteur Jean Claude Schmitt)

-Green Parc à Schiltigheim 16 000 m² dépend dans son lancement de la pré commercialisation, (promoteur Bouygues)

-Beverly Plaza Schiltigheim 7 100 m² où Lazard a suspendu ses travaux

Sur ces seuls 3 programmes recensés il y a ainsi plus de 34 100m² qui ne seront pas réalisés en 2010... Et sans trop s'avancer, on peut encore en retirer 20 000 m² vraiment obsolètes qui ne trouveront plus de preneurs (et peut être d'avantage).

Nous indiquions déjà en 2008 que l'offre réelle de biens adaptés de 111 400 m² au regard de 86 000m² placés en 2008, nous devions envisager, malgré le contexte économique tendu que nous serions dans un marché en pénurie d'offre adaptée, rationnelle proposant des coûts maîtrisés en charges et loyer dans les deux années à venir.

Le risque de surchauffe de l'offre a été très réel dans les « seconde main » de moyenne qualité, quel que soit le prix d'appel.

Mais l'insuffisance d'une offre neuve en quantité suffisante ne permet pas aux entreprises de réfléchir à leur mutation prochaine.

En effet le marché a toujours en matière d'immobilier d'entreprise été stimulé par de nouveaux projets qui accompagnent l'évolution de notre économie.

Et si les temps sont au regroupements et à la rationalisation, il faut reconsidérer la constitution actuelle du marché de Strasbourg.

Ainsi nous appelons à une réelle mobilisation de tous les acteurs du marché afin de doter Strasbourg de ce quartier d'affaire international qui a déjà en lui tout ce qui fait la recette du succès :

-des locomotives de renom,

Palais des congrès, Parlement Européen Cour Européenne des Droits de l'Homme, Conseil de l'Europe et Pharmacie, ...Hotel de Région, banques et assurances, 2 hotels de qualité

UN EMPLACEMENT

Des accès autoroutiers

Des tram

Une localisation qualitative et centrale

UNE TAILLE CRITIQUE

Ce sera là l'un des enjeux majeur du redéploiement de la ville : il conviendra d'être ambitieux sur cette extension/renouveau et de ne pas manquer l'opportunité unique dont cette ville dispose pour rattraper son retard.

Rejoignons nous des programmes de l'Etoile qui permettront aux utilisateurs un choix de localisation et de rationalisation correspondant en tout point à l'attente de leurs salariés.

NOTE DE SYNTHÈSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE DE LA CUS

L'OFFRE

Surface totale du parc : 2 800 000 m²

Offre 2009 : 180 000 m² tout produit confondu

dont 40 % en périphérie essentiellement en parc tertiaire

dont 30% en centre ville dont seulement un programme neuf de 11 000 m² qui vient seulement d'être livré ..

LA DEMANDE

Volume placé en 2009 50 000m² contre 86 000 m² en 2008

dont 60 % dans les programmes neufs adresse Strasbourg (contre 50 % dans le neuf en 2008)

LES VALEURS MOYENNES DES LOYERS

Périphérie : 130 à 170 €/HT/m²/an

Centre ville 150 à 200 €/HT/m²/an

Demande moyenne 400 m²