

TENDANCES

Bureaux
 Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » ↓

Locaux d'activités
 Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » ↑

Entrepôts
 Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » =

Investissements
 Engagements ↓
 Taux « prime » bureaux =

Évolution / fin 2008



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre. Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010. Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation. Ainsi, **en Alsace**, la progression de l'activité devrait être faible en 2010.

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- 10 500 emplois perdus en 2009 dans le Haut-Rhin. Certaines grosses sociétés de la région ont commencé à être impactées par la crise : Timken, Liebherr, Concentall...
- EuroAirport perd 9,6 % de son volume de passagers et 20 % de son volume de fret en 2009.
- La nouvelle galerie commerciale intramuros d'Altaréa est impactée par la crise avec la fermeture de plusieurs boutiques.

- Aménagement urbain :
 - Démarrage des travaux du nouvel hôtel de police de 20 000 m².
 - À horizon 2015, projet de construction d'une nouvelle prison à Lutterbach pour remplacer les prisons vétustes de Mulhouse et Colmar. Projet soutenu par le maire de Mulhouse et le secrétaire d'État à la justice Jean Marie Bockel.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

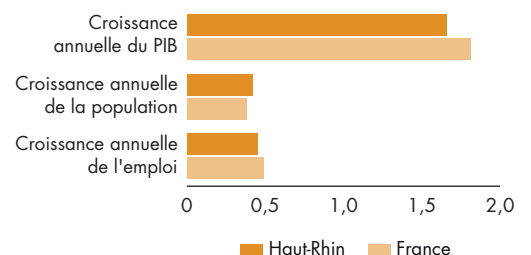
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	215
Population 2007	241 127
Emplois totaux 2008	115 064
Établissements 2008	13 439
Revenu moyen des ménages 2007	26 920 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	93
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	535

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies

LES BUREAUX

Une offre à la hausse

Fin 2009, l'offre immédiate a augmenté de 4 % par rapport à la fin 2008 pour s'établir à 56 000 m². Mulhouse est dans une situation de sur-offre. En revanche, la part du neuf se tasse, ne représentant plus que 18 % du stock. L'offre de seconde main, croissante, est souvent plus adaptée à la demande et plus accessible. L'offre future certaine atteint 5 000 m² (dont 3 000 m² livrables en 2010) et l'offre probable 15 500 m². La ville de Mulhouse adopte une politique de tertiarisation massive de la Zone Franche et des secteurs autour de la gare, qui incite à démolir les stocks d'immeubles mixtes vieillissants et à reconstruire pour redynamiser ces quartiers.

Une demande en demi-teinte

Au 31 décembre 2009, la demande exprimée auprès de l'agence Desaulles - CB Richard Ellis s'élevait à 27 600 m². Les transactions < 150 m² et celles > 1 000 m² représentent chacune 30 % de la demande. Avec 11 300 m² commercialisés, le marché de bureaux en 2009, accuse une baisse de la demande placée de 43 % par rapport à 2008. Les utilisateurs se sont tournés essentiellement vers des zones neuves ou restructurées. La part du neuf reste significative (44 %) grâce notamment à l'importance des clés-en-main et comptes-propres en hausse. Les secteurs d'activité les plus représentatifs du marché sont très variés, et concernent les thèmes de l'emploi, du social et de la formation (administration, sociétés de services). Suite à la RGPP les administrations locales ont été particulièrement actives, bien que leurs recherches n'aient pas encore abouti. Les secteurs d'affaires « traditionnels » sont des valeurs sûres et toujours prisées malgré la crise. Contrairement aux années précédentes, la part locative s'élève à 79 % de la demande placée en 2009.

Une faible évolution des valeurs

Fin 2009, les valeurs locatives des bureaux neufs et restructurés conservent leur tendance à la baisse, avec un loyer « prime » passant de 175 € à 170 € HT HC/m²/an. La fourchette des loyers des bureaux de seconde main s'est élargie, avec des valeurs tirées vers le haut pour les bureaux les plus adaptés.

LES INVESTISSEMENTS

En 2009, le marché de l'investissement a particulièrement souffert. Les montants investis en bureaux (5,2 millions d'€) baissent de 43 %, ceux investis en locaux d'activités se sont maintenus autour des 9 millions d'€ tandis qu'aucune opération significative n'a été réalisée en logistique. Les montants engagés et le nombre d'opérations significatives sont en baisse (six transactions de bureaux et dix de locaux). Les investissements ont été faits par des investisseurs nationaux (de seconde catégorie) et des acteurs locaux. Ils portent surtout sur des actifs de seconde main proposant une meilleure rentabilité.

Taux de rendement estimés au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	7,5 % - 9 %	9 % - 10 %
Seconde main	9 % - 11 %	10 % - 12 %

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

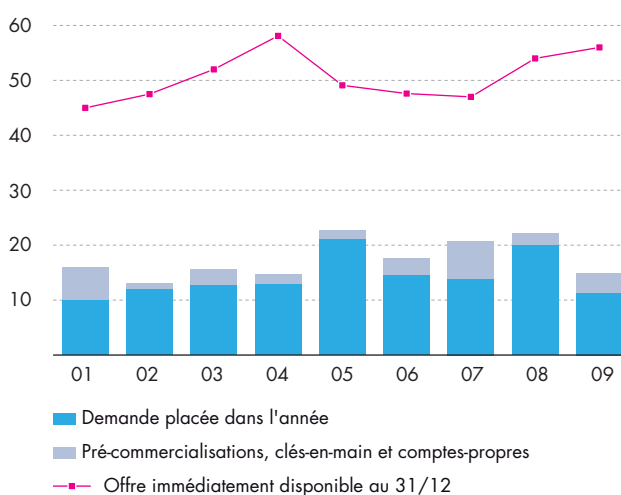
Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	650 000 m ²	=	650 000 m ²
Offre disponible au 31/12	54 000 m ²	↑	56 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	22 %		17,5 %
Taux de vacance au 31/12	8,3 %	↑	8,6 %
Demande placée dans l'année	22 100 m ²	↓	14 900 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	2 200 m ²		3 600 m ²
Part du neuf ou restructuré	40 %		43,9 %
Délai théorique d'écoulement	2,4 années	↑	3,8 années

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)



Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	110 / 170	1 000 / 2 000
Seconde main	50 / 165	440 / 1 100

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

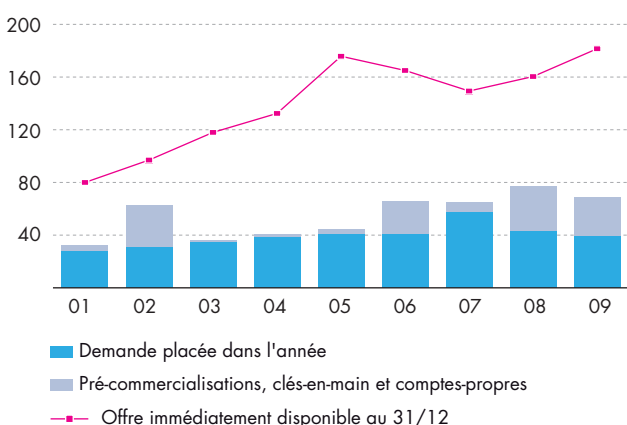
Données générales

	Locaux d'activités	Entrepôts
Parc au 31/12	1 680 000 m ² =	610 000 m ² ↑
Offre disponible au 31/12	181 500 m ² ↑	51 200 m ² ↑
Part du neuf ou restructuré	4,1 %	N.S.
Taux de vacance au 31/12	10,8 % ↑	8,4 % ↑
Demande placée dans l'année	68 900 m ² ↓	18 400 m ² ↓
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	29 500 m ²	5 400 m ²
Part du neuf ou restructuré	50 %	27 %
Délai théorique d'écoulement	2,6 années ↑	2,8 années ↑

N.S. : Non Significatif

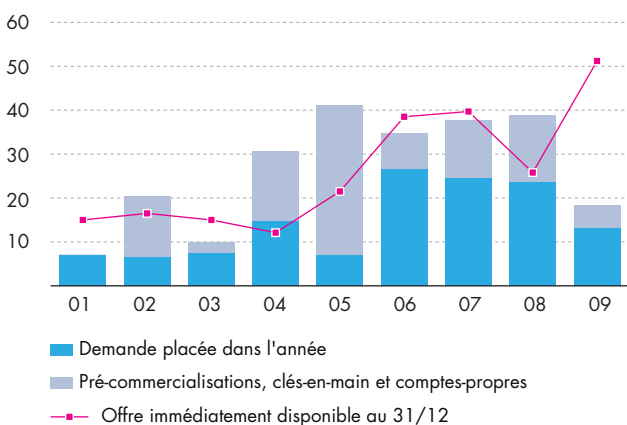
Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités

(en milliers de m²)

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en entrepôts

(en milliers de m²)

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Locaux d'activités		Entrepôts	
	Loyers € HT HC/ m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²	Loyers € HT HC/ m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	62 / 110	750 / 1 000	45 / 48	440 / 510
Seconde main	20 / 100	220 / 580	22 / 45	150 / 400

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

Les locaux d'activités

Fin 2009, l'offre immédiate de locaux d'activités affiche une hausse annuelle de 13,2 % et s'établit à 181 500 m². Le stock se compose de 4 % d'offres neuves seulement, soit une baisse de 22,5 % par rapport à fin 2008. Mulhouse est en situation de sous-offre depuis 3 ans. Les promoteurs et investisseurs restent prudents et ne lancent pratiquement plus de projets « en blanc ».

Le vieillissement du stock est en cours. Les offres « en blanc » sont quasi inexistantes (2 200 m² à Ensisheim) et seulement trois projets « en gris » de 8 800 m² pourraient être livrés à partir de 2010 au plus tôt (Heiden, Solor, Alsabail). 34 800 m² de locaux de seconde main devraient alimenter le marché dans les mois à venir.

La demande exprimée auprès de Desaulles - CB Richard Ellis fin 2009 concerne à 57 % des surfaces < 1 000 m².

La demande placée a baissé de 10 % en un an, en raison d'une part plus faible des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres. L'offre correspond à la demande en termes de taille, localisation, budget et équipements. 65 % des transactions ont été locatives, en raison notamment de la montée des taux d'intérêt.

Fin 2009, les valeurs locatives évoluent peu. Le loyer « prime » passe de 100 € à 110 € HT HC/m²/an. Les loyers de l'ancien tendent à diminuer car le stock est important et la demande absente. Des franchises de loyer de 3 à 6 mois sont consenties par les propriétaires afin de maintenir les loyers faciaux.

Les entrepôts

L'offre immédiate en entrepôts (51 200 m²) fin 2009, est en forte hausse alors que l'offre neuve est quasiment inexistante. Aucune offre future « en blanc » n'est resencée et un seul projet « en gris » de 42 000 m² existe sur le ban d'Ottmarsheim à la frontière allemande proche de PSA (7 cellules de 6 000 m² en deux phases).

L'offre future de Mulhouse se compose aussi du projet éventuel de Prologis, de 80 000 m² de locaux neufs, envisagé dans le périmètre du bassin minier de Wittelsheim. En 2009, la demande exprimée auprès de Desaulles - CB Richard Ellis porte à 38 % sur des surfaces de taille moyenne (entre 2 500 m² et 5 000 m²) et à 36 % sur les > 5 000 m².

La demande placée a baissé de 52,7 % en 2009. Le marché a été touché par la baisse des comptes-propres, clés-en-main et pré-commercialisations (15 300 m² en 2008, 5 000 m² en 2009). De nouveau en 2009, les entreprises du secteur de l'automobile, de la grande distribution, de l'électroménager, de la chimie et de l'agro-alimentaire ont été les plus demandeuses de locaux. Ce niveau de commercialisation très modeste, montre que Mulhouse attire peu les activités exogènes.

Les valeurs des entrepôts se maintiennent en 2009. Des négociations commerciales sur les conditions financières sont envisageables sur les entrepôts les plus anciens à la location.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux
ZI Bartenheim	SAT	9 200	Entrepôts	Vente	Récent
ZI Riedisheim	Promoteur privé	4 763	Activités	Location	Ancien
ZI Saint Louis	Promoteur privé	3 000	Activités	Vente	Ancien
ZI Vieux Thann	Eurofermeture	2 500	Activités	Vente	Récent
Parc des collines	Sauter	2 100	Activités	Location	Neuf
Mer Rouge	Pôle Emploi	800	Bureaux	Location	Restructuré
Mer Rouge	Boomrang	800	Bureaux	Location	Neuf
Mer Rouge	Nahmias	722	Bureaux	Vente	Ancien
Parc des collines	Veritas	700	Bureaux	Location	Neuf
Mer Rouge	BPI	660	Bureaux	Location	Neuf

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Ensisheim - La Passerelle	Avril 2010	2 200	Activités	Alsabail	Location	63
Hôtel d'entreprises Gifop	Septembre 2010	3 000	Bureaux	N.C.	Location	110
DLG	Octobre 2010	1 200	Activités	N.C.	Location	100

N.C. : Non Communiqué

Source : Desaulles - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

- **Correspondant**
Desaulles - CB Richard Ellis
- **Adresse**
11, avenue d'Altkirch
68 100 Mulhouse
- **Téléphone**
03 89 46 20 80
- **Fax**
03 89 46 30 46
- **E-mail**
jad@desaulles.fr
- **Site web**
www.desaulles.fr
- **Contacts**
Jean-Arnaud DESAULLES

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	18,21 %
Département	9,01 %
Région	2,5 %
Autres	3,38 %
Total	33,1 %

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMÉRY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
atrium@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER

Marine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 03 89 46 30 45
jad@desaulles.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 68 29
nice@fiscibcre.com

ORLÉANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fiscibcre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES

Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr