

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » =

Locaux d'activités

Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » ↓

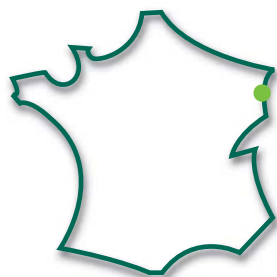
Entrepôts

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. **En Alsace, la progression de l'activité devrait être faible en 2010.**

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Les défaillances d'entreprise en Alsace sont en hausse de 29,6 % en 2009 (+ 46 % dans le bâtiment et + 31 % dans l'industrie).

- Dégradation du marché de l'emploi avec un taux de chômage « record » se rapprochant de la moyenne nationale alors qu'historiquement la région a toujours un taux inférieur.

- Recul de la construction régionale de 26,3 % sur 1 an. Il s'agit d'un des plus forts replis enregistrés en France. Les mises en chantier ont baissé de 19,3 % sur la même période.

- Strasbourg a accueilli le sommet de l'OTAN pour son 60^{ème} anniversaire, les 3 et 4 avril. La France réintègre le commandement militaire. Évènement couvert par la presse internationale.

- L'axe de la route du Rhin « Heyritz-Kehl » (RN 4) poursuit son développement avec les programmes « Bruckhof » et « Etoile du Rhin ». La ZAC « Danube » avec son éco-quartier, la ZAC « Etoile » et le « môle Seegmuller » devraient bientôt trouver leurs aménageurs et investisseurs.

- La CUS a présenté son programme « STRASBOURG ECO 2020 » en octobre 2009. La communauté urbaine veut répondre aux enjeux de son développement et montrer sa compétitivité et son attractivité.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

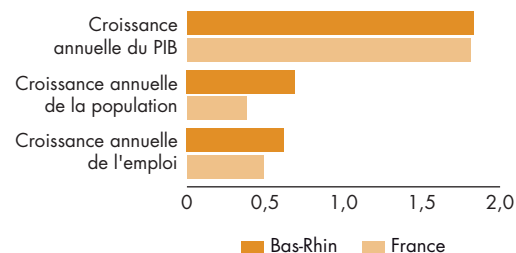
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	222
Population 2007	444 536
Emplois totaux 2008	241 297
Etablissements 2008	29 270
Revenu moyen des ménages 2007	26 550 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	92
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	1 085

Sources : Experian Business Stratégies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



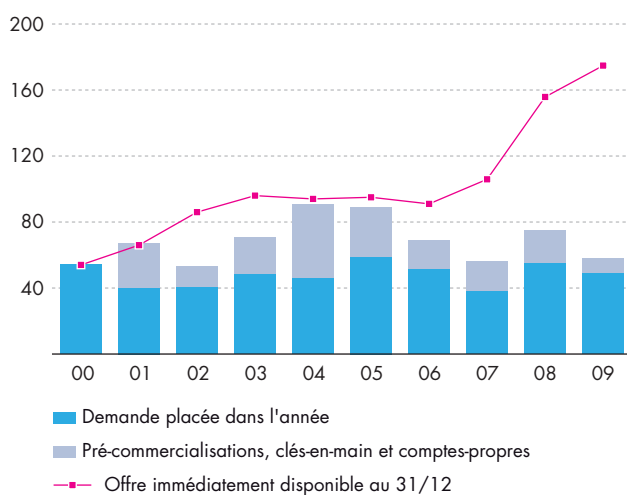
Source : Experian Business Stratégies

Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	2 815 000 m ²	↑	2 888 000 m ²
Offre disponible au 31/12	155 800 m ²	↑	174 800 m ²
Part du neuf ou restructuré	20 %		23 %
Taux de vacance au 31/12	5,5 %	↑	6,1 %
Demande placée dans l'année	75 300 m ²	↓	57 900 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	20 300 m ²		8 900 m ²
Part du neuf ou restructuré	48 %		41 %
Délai théorique d'écoulement	2 années	↑	3 années

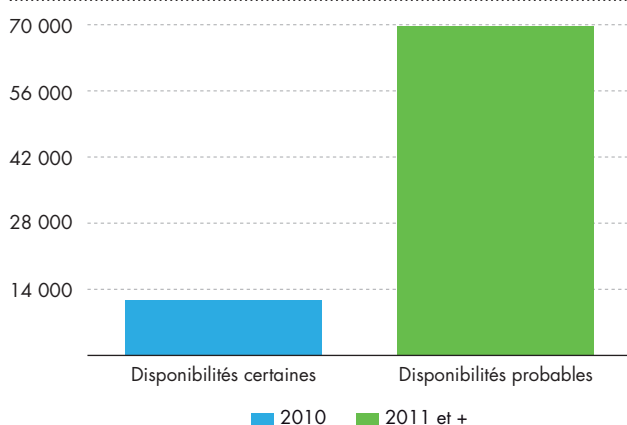
Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

LES BUREAUX

L'offre immédiate au sommet

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate a atteint 174 800 m², soit une progression annuelle de 12 %. Il s'agit d'un niveau jamais observé à Strasbourg. Les principales causes de cette évolution sont le faible volume de commercialisations, les livraisons de surfaces neuves, dont le stock s'établit désormais à 40 200 m², contre 31 000 m² fin 2008, mais aussi la libération de nombreuses surfaces de seconde main.

Le taux de vacance de 6,1 % masque de profondes disparités selon la qualité des surfaces. En effet, si les offres de seconde main abondent, représentant à elles seules 77 % des disponibilités immédiates, le marché des surfaces neuves est loin d'être sur-offreur. À cet égard, peu d'offres neuves proposent des prestations répondant aux nouvelles réglementations de développement durable type « BBC » ou THPE. Enfin, un manque d'offres (tant neuves que de seconde main) est à déplorer à l'acquisition et touche principalement le centre-ville et les parcs tertiaires situés au Nord-Ouest de Strasbourg.

Ralentissement des mises en chantier

L'offre future certaine livrable en 2010 ne s'élève qu'à 11 800 m².

Ces projets sont principalement localisés en centre-ville ou en parcs tertiaires (E3, Entzheim, Tanneries, etc.). L'apparition de programmes localisés en Zone Franche Urbaine est à signaler.

Aucun programme certain n'est recensé à partir de 2011 du fait de l'arrêt des lancements « en blanc ». Les développeurs et investisseurs sont attentistes et les opérations peinent à trouver des financements. Ainsi, le marché pourrait manquer d'offres neuves pour 2011-2012, ce qui serait un frein aux commercialisations. A contrario, l'offre probable atteint 69 700 m². Ces volumes sont essentiellement situés sur Schiltigheim E3 (26 200 m²), Entzheim (12 400 m²), et l'axe de la Route du Rhin à Strasbourg (9 200 m²). Les projets bien situés et de qualité seront toujours présents mais ne seront lancés qu'au travers de pré-commercialisations.

Les projets éventuels livrables à partir de 2012 au plus tôt totalisent 89 000 m². Ils sont principalement localisés dans les secteurs Strasbourg – Route du Rhin et Strasbourg-Centre.

Fléchissement de la demande exprimée

Après s'être maintenue en 2008, la demande exprimée auprès de l'agence Rive Gauche - CBRE a diminué de 35 % en 2009.

En revanche, les petites et moyennes surfaces sont restées actives, notamment à l'acquisition. La demande exprimée a émané des sociétés traitant les énergies renouvelables, des SSII, des comptables, des sociétés de formation / recrutement et du secteur public. Les grandes demandes ont été très peu présentes en raison du manque de projets de grande taille et des incertitudes économiques.

Baisse de la demande placée

La demande placée a diminué de 23 % en 2009, pour atteindre 57 900 m², soit un niveau proche de 2007. Les principales raisons sont le net recul de la part des clés-en-mains et comptes-propres (8 900 m², soit - 56 % par rapport à 2008), mais aussi la faiblesse des transactions dans le neuf (24 000 m², soit une baisse annuelle de - 33 %). **Les grandes transactions ont été peu nombreuses.** En revanche, les petites surfaces ont été dynamiques, les surfaces de moins de 250 m² étant à elles seules à l'origine de 72 % des transactions enregistrées en 2009.

Hormis le contexte économique peu favorable aux mouvements et au développement des entreprises, Strasbourg reste un marché encore endogène. **Le manque d'offres neuves à l'acquisition** a également stoppé les ambitions de certaines PME locales. Les surfaces neuves ou restructurées ont représenté 41 % des volumes commercialisés, contre 48 % en 2008. Ainsi, les bureaux de seconde main, avec 24 900 m² placés, ont fait mieux qu'en 2008 (18 900 m²) et ceci grâce à 2 transactions de 4 000 m² et 3 000 m².

Schiltigheim E3 (13 500 m²), Strasbourg Meinau (12 000 m²) et le centre-ville de Strasbourg (10 500 m²) sont les secteurs géographiques qui ont été les plus en vue en 2009 (hors clés-en-main et compte-propres).

Aucun retournement de tendance n'est à prévoir en 2010.

Les motivations des mouvements des entreprises devraient rester identiques à 2009. **Les économies, les regroupements et l'optimisation des surfaces stimuleront toujours les demandes.**

Les valeurs stables dans le neuf

La fourchette de loyers des surfaces neuves ou restructurées reste globalement stable par rapport à l'an dernier. Elle se situe **entre 125 € et 200 € HT HC/m²/an**. Le loyer « prime » correspond à des bureaux restructurés en centre-ville de Strasbourg. Par ailleurs, les immeubles récemment livrés voient leur valeur de présentation dépasser les 200 € HT HC/m²/an. Dans les parcs tertiaires, les loyers se situent entre 125 et 146 € HT HC/m²/an, selon leur localisation, leurs prestations et leur éventuelle labellisation (HQE, BBC ou THPE).

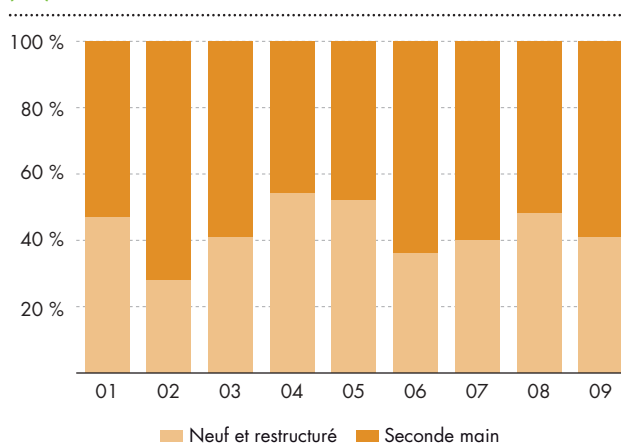
En revanche, les loyers des surfaces de seconde main sont à la baisse et évoluent entre 75 € et 155 € HT HC/m²/an. L'écart se creuse petit à petit entre les locaux rénovés ou améliorés (climatisation, ascenseur...) et les autres.

En centre-ville, des hôtels particuliers ou des locaux situés dans des immeubles de caractère trouvent encore preneur à des valeurs souvent supérieures à 150 €, voire 200 € HT HC/m²/an. Les loyers faciaux ne varient toujours pas et **les avantages commerciaux** (franchise de loyers ou cloisonnement des bureaux) se généralisent. Les propriétaires sont à l'écoute des locataires potentiels et veulent à tout prix éviter la vacance.

Les prix de vente sont stables en raison du manque d'offres proposées.

Répartition de la demande placée par état des locaux

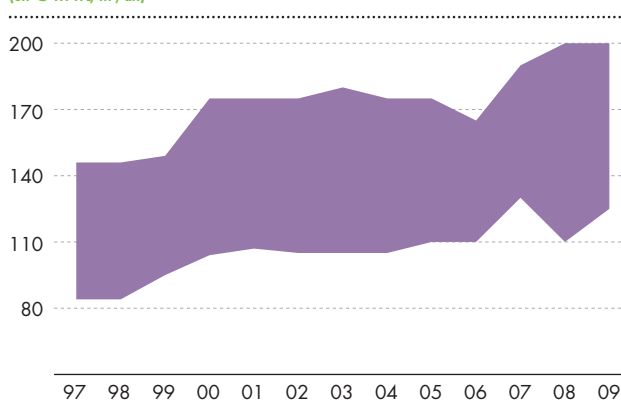
(en %)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des bureaux neufs ou restructurés

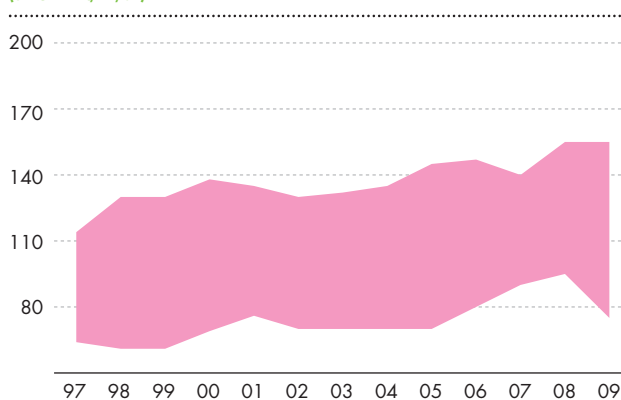
(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des bureaux de seconde main

(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

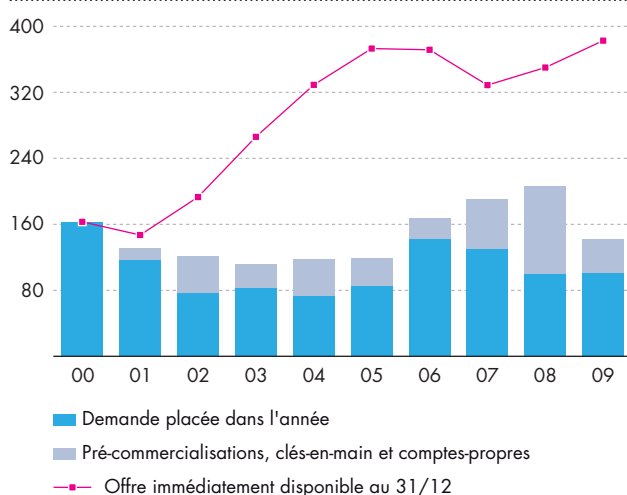
	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	125 / 200	1 500 / 1 950
Seconde main	75 / 155	800 / 1 700

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

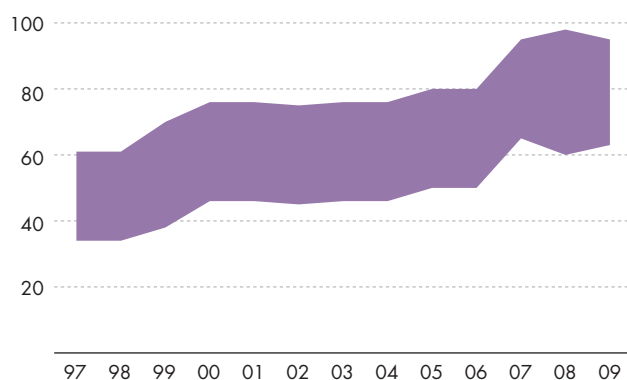
Données générales 2009

	Locaux d'activités	Entrepôts
Offre disponible au 31/12	382 600 m ² ↑	197 500 m ² ↑
Part du neuf ou restructuré	4,8 %	24 %
Demande placée	142 200 m ² ↓	64 400 m ² ↓
Dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	41 000 m ²	39 900 m ²
Part du neuf ou restructuré	38 % ↓	4 % ↓
Délai théorique d'écoulement	2,7 années ↑	3 années ↑

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités
(en milliers de m²)

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchettes de loyers pour des locaux d'activités neufs ou restructurés
(en € HT HC/m²/an)

Source : Rive Gauche - 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	63 / 95	700 / 980	48 / 53	N.S.
Seconde main	30 / 85	230 / 630	28 / 48	N.S.

N.S. : Non Significatif

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'offre immédiate au plus haut

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate en locaux d'activités atteint 382 600 m², soit une évolution annuelle de + 9,2 %. Il s'agit d'un niveau historiquement élevé qui fait suite à la mise sur le marché d'importants sites industriels au second semestre, pour des surfaces allant de 2 000 m² à 10 000 m². En revanche, la pénurie de surfaces neuves ou restructurées se poursuit. Celles-ci ne représentent en effet que 4,8 % des surfaces vacantes. L'offre neuve se situe à 83 % en CUS, avec notamment le programme de 12 300 m² d'Unofi sur Strasbourg Meinau.

Les projets « en blanc » sont logiquement en très nette baisse à 5 800 m². Ils sont principalement localisés hors CUS. Les projets « en gris » sont en hausse et totalisent 26 300 m², également essentiellement localisés hors CUS. Cette progression résulte en partie du report des lancements de certains projets « en blanc ». 21 000 m² de projets éventuels sont également répertoriés, mais ces programmes ne prendront pas forme avant un regain de l'économie locale.

Freinage brutal de la demande placée

Après un fléchissement en 2008, la demande exprimée par les utilisateurs est restée globalement stable en 2009. Peu à peu, les tendances du marché se sont clairement orientées vers l'attente et l'abandon des projets. Globalement, les surfaces de 400 m² à 1 000 m² restent les plus recherchées, tant à la location qu'à la vente.

Après une année 2008 record, la demande placée a sévèrement diminué (- 31 %) pour atteindre 142 200 m². La part du neuf est quant à elle en hausse, avec 14 100 m² commercialisés. L'intérêt des sociétés pour les programmes de qualité s'est confirmé, notamment sur Strasbourg - Koenigshoffen avec le Parc des Forges (Proudreed) et l'opération développée par Alsabail sur Strasbourg - Klebsau, deux ensembles situés en Zone Franche Urbaine. Les clés-en-main et comptes-propres ont lourdement chuté (- 62 %), en raison du contexte économique, de la rareté et du prix du foncier. Ainsi, la taille moyenne des projets a diminué. Une transaction significative a été signée dans l'ancien, avec la vente d'un centre de tri de la Poste de 26 000 m² sur Schiltigheim. Les perspectives de commercialisations pour 2010 restent encore très incertaines au regard de la conjoncture alsacienne.

Stabilité des valeurs dans le neuf

Le loyer « prime » a très légèrement diminué et est passé de 98 € à 95 € HT HC/m²/an fin 2009. Par ailleurs, les prix de vente des surfaces de qualité se situent entre 700 € et 980 € / m², soit un niveau également quasi inchangé par rapport à 2008. La rareté des surfaces de qualité et la demande exprimée par les utilisateurs expliquent cette relative stabilité des valeurs. Les valeurs des surfaces de seconde main sont hétérogènes en raison de l'abondance des disponibilités.

Les avantages commerciaux de type franchises de loyers ou travaux spécifiques se sont multipliés en raison du contexte économique et du rapport de force favorable à l'utilisateur.

LES ENTREPÔTS

Un stock abondant

L'offre immédiate d'entrepôts s'est accrue de 44 % par rapport à fin 2008, pour s'établir à un niveau record de 197 500 m² fin 2009. Cette progression s'explique par d'importantes livraisons de surfaces neuves (comme les 23 000 m² livrés par Icade au Port Autonome de Strasbourg) et par la mise sur le marché de surfaces de seconde main de grande taille. La part du neuf dans le stock disponible s'établit à 24 %, soit 47 400 m² d'entrepôts « classe A ». Par ailleurs, 57 000 m² d'entrepôts supplémentaires disposent au moins d'une autorisation préfectorale 1510. Le reste du stock (93 000 m²) est constitué d'entrepôts anciens, voire obsolètes, ne correspondant plus aux besoins des chargeurs et logisticiens et ne suscitant donc que très peu d'intérêt.

L'offre immédiate se situe à 90 % en Communauté Urbaine de Strasbourg et principalement au Port Autonome de Strasbourg, qui regroupe à lui seul 138 000 m² d'entrepôts vacants. Aucune plateforme logistique neuve ne sera livrée sur le marché en 2010. Toutefois, quelques nouvelles offres de grande taille seront proposées. Par ailleurs, un projet « en gris » de 24 000 m² est localisé à environ 20 kilomètres au sud de Strasbourg. Aucun projet éventuel n'est pour l'heure répertorié.

Globalement, la diminution du stock ne pourra être possible sans le retour des grandes transactions.

La demande placée en retrait

La demande exprimée enregistrée auprès de l'agence Rive-Gauche – CBRE a lourdement chuté par rapport à 2008 (- 60 %). Les utilisateurs ont été principalement en quête d'entrepôts « classe A ».

En conséquence, la demande placée a fortement diminué, avec seulement 64 400 m², soit une baisse annuelle de 48 % et un retour à la performance de 2005. Cette baisse brutale s'explique par le très faible nombre d'appels d'offre, l'arrêt des externalisations et un certain nombre de ré-internalisations opérées par les chargeurs. Les clés-en-main et comptes-propres ont représenté à eux seuls 62 % de la demande placée et sont à l'origine des deux plus grosses transactions de l'année. Wincanton-Mondia a en effet pris à bail 17 000 m² clés-en-main à Strasbourg, tandis que Sermès a acquis 12 000 m² en compte-propre, à Ostwald.

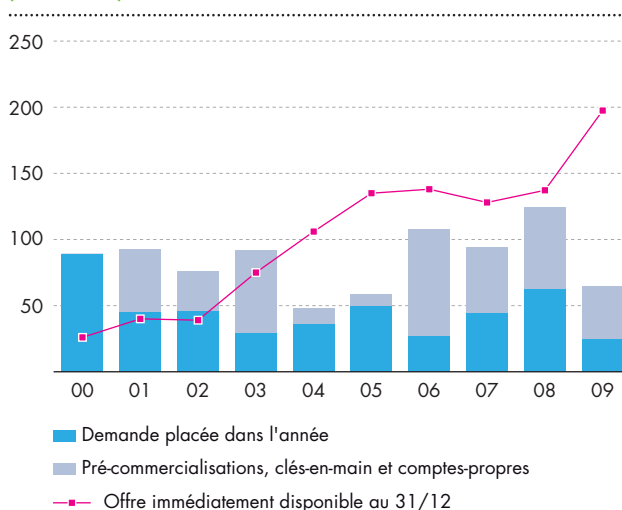
Les perspectives pour 2010 demeurent incertaines, mais l'abondance de surfaces disponibles devrait permettre d'apporter une réponse immobilière adéquate aux besoins des utilisateurs.

Les valeurs

La fourchette de loyers des surfaces neuves ou restructurées reste quasi inchangées par rapport à fin 2008, tant pour les entrepôts situés en CUS qu'hors CUS. Elle se situe entre 48 € et 53 € HT HC/m²/an. Malgré l'absence de transactions dans le neuf, les loyers faciaux restent stables. La fourchette haute des entrepôts récents peut sembler élevée mais est justifiée par le niveau de prestation offert par ces locaux. Les entrepôts anciens ne suscitent guère l'intérêt des utilisateurs et les valeurs s'en ressentent à la baisse.

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

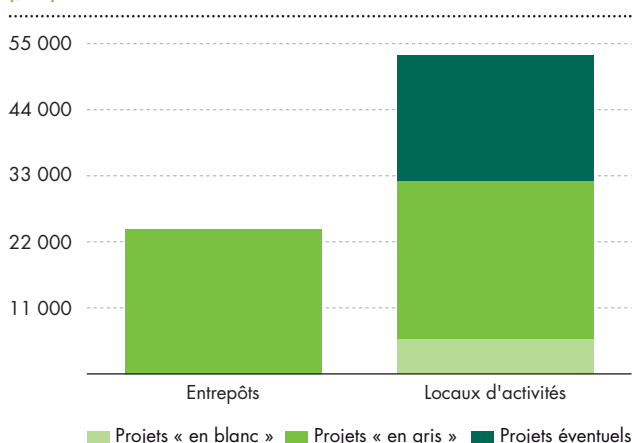
(en milliers de m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Répartition de l'offre future

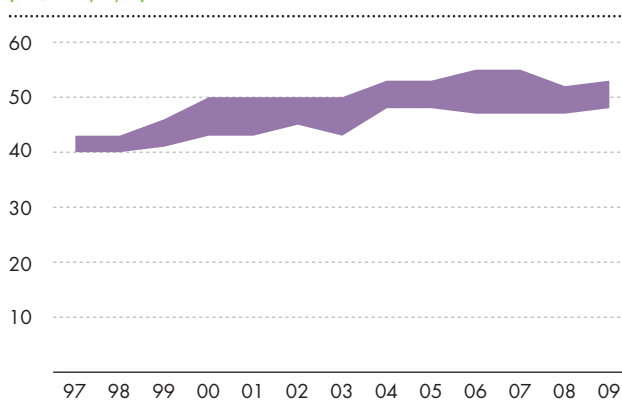
(en m²)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Fourchette de loyers pour des entrepôts neufs ou restructurés

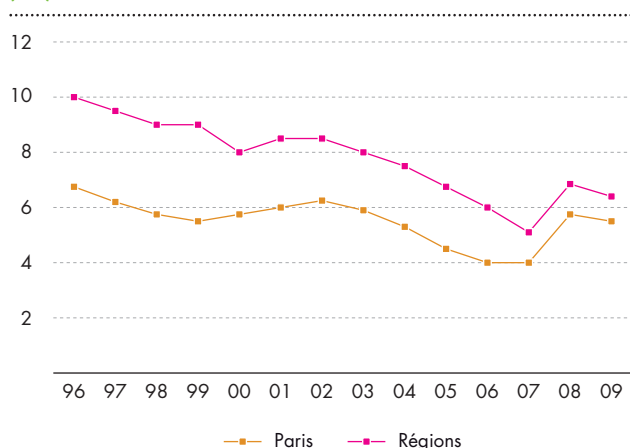
(en € HT HC/m²/an)



Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

Taux de rendement « prime » en bureaux

(en %)



Source : CB Richard Ellis

Taux de rendement « prime » au 31/12/2009

	France *	Ile-de-France
Bureaux	6,4 % - 8,5 %	5,5 % - 12 %
Entrepôts	8,25 % - 9 %	8,25 % - 9 %
Locaux d'activités	9,25 % - 12 %	9,25 % - 12 %
Magasins centre-ville	5,5 % - 7,25 %	5,25 % - 6,25 %
Centre commerciaux	5,5 % - 10 %	5,25 % - 8,5 %

* Métropoles régionales hors Ile-de-France

Source : CB Richard Ellis

Taux de rendement à Strasbourg au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités	Entrepôts
Neufs ou restructurés	7,2 % - 8,5 %	8,4 % - 9,2 %	N.S.
Seconde main	8,3 % - 9,5 %	8,5 % - 10,3 %	9,5 % - 13 %

N.S. : Non Significatif

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement français a beaucoup souffert en 2009. 7,6 milliards d'euros ont été échangés en France (- 40 % en un an) dont 1,9 milliard d'euros en régions (- 39 %).

Après un **1^{er} semestre atone**, pendant lequel malgré tout les régions avaient un peu mieux résisté, une reprise des investissements est perçue à partir du 3^{ème} trimestre 2009. Elle concerne essentiellement la région parisienne et Lyon. En régions, le marché de l'investissement comportant une part significative de « deals » en logistique, secteur qui est en perte d'activité, n'a pu encore amorcer ce redémarrage.

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise sur le marché strasbourgeois est estimé à 55,8 M€ en 2009 (après 68,5 M€ en 2008). Dans l'ensemble, Strasbourg a donc plutôt mieux résisté que l'ensemble des marchés régionaux en 2009.

Les engagements en bureaux sont pourtant en recul de 27 % par rapport à 2008. Le manque d'offres et l'attentisme des investisseurs ont pesé. 62 % des montants investis sont localisés en parcs tertiaires en périphérie proche de Strasbourg, le reste exclusivement sur Strasbourg Centre. Par ailleurs, 24 % des montants investis en bureaux l'ont été par des investisseurs locaux, le reste par des institutionnels. La transaction la plus importante de 2009 fut la vente à Notapierre du siège de Steelcase situé sur E3 à Schiltigheim, immeuble développant 7 326 m². Début 2010, les taux de rendement « prime » se situent entre 7,2 % et 8,5 % pour les meilleurs actifs bureaux loués aux conditions de marché, ce qui témoigne d'un faible « repricing ». Les taux des bureaux de seconde main oscillent quant à eux entre 8,3 % et 9,5 %.

A contrario, les locaux d'activités ont été particulièrement en vue en 2009. Ils ont représenté un total d'engagements de **25,5 M€**, soit 41 % de plus qu'en 2008. L'importance de ce montant est principalement due à la conclusion de trois transactions situées sur la Communauté Urbaine de Strasbourg. Un cinquième du montant total a été investi par des acteurs internationaux, le reste des opérations étant uniquement concrétisé par des investisseurs privés locaux. Un grand nombre d'entreprises a fait le choix de l'externalisation. Par ailleurs, certains bailleurs en manque de liquidité ont été poussés à céder des actifs. Ponctuellement des investissements sont réalisés à Strasbourg avec un taux de rendement « prime » inférieur au taux national. Ce fut le cas avec l'opération sur la Meinau de 8 000 m² qui a été signée à 8,5 %, principalement en raison d'un foncier important, très bien localisé (en plus d'un utilisateur de renom).

Le marché de l'investissement en entrepôts est resté muet en 2009, avec seulement 850 000 € enregistrés, soit une évolution annuelle de - 90 %. Ce montant a été réalisé par des acteurs privés locaux et ne concerne que des bâtiments anciens situés sur Strasbourg. Aucune transaction dans le neuf n'a été recensée. Les taux de rendement net immédiats des surfaces de seconde main se situent entre 9,5 % et 13 %, selon la localisation.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux
Strasbourg Centre - Les Halles	Esca	4 000 m ²	Bureaux	Vente	Anciens
Strasbourg Meinau - Excel Park	N.C.	3 600 m ²	Bureaux	Location	Neufs
Strasbourg Meinau - B11	Conseil Général	3 000 m ²	Bureaux	Location	Anciens
Furdenheim	Velta Eurojauge	4 050 m ²	Locaux d'activités	Vente	Neufs
Illkirch	BDE	2 200 m ²	Locaux d'activités	Location	Anciens
Rosheim	Vitrierie Bruche	2 000 m ²	Locaux d'activités	Location	Neufs
Strasbourg	Wincanton-Mondia	17 000 m ²	Entrepôts	Clés-en-main	Neufs
Ostwald	Sermès	12 000 m ²	Entrepôts	Compte-propre	Neufs
Strasbourg	SCI Les Bleuets	5 025 m ²	Entrepôts	Vente	Anciens

N.C. : Non Communiqué

Source : Rive Gauche - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface	Type de locaux	Etat locaux	Constructeur Promoteur
Strasbourg Centre - Le Capitole	2010	2 500 m ²	Bureaux	Restructurés	Nexoffice jipa
Strasbourg Illkirch	2010	2 100 m ²	Bureaux	Neufs	SARL de l'Industrie
Strasbourg	2010/2011	5 000 m ²	Locaux d'activités	Neufs	Proudreed
Obernai	Fin 2010	3 700 m ²	Locaux d'activités	Neufs	SCI Major

Source : Rive Gauche - 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**
Rive Gauche - CB Richard Ellis
- **Adresse**
5, rue de Dublin
BP 40032 - Schiltigheim
67 013 Strasbourg cedex
- **Téléphone**
03 88 37 11 00
- **Fax**
03 88 62 02 77
- **E-mail**
rivegauche@cbre.fr
- **Site web**
www.rivegauche-cbre.fr
- **Contact**
Olivier HEYDT

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	19,40 %
Département	8,06 %
Région	2,50 %
Autres	3,37 %
Total	33,33 %

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 60 39 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

CHAMBÉRY

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

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

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 04 90 85 40 80
Fax : 04 89 46 30 46
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 66 29
nice@ficcbre.com

ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
atrium@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@ficcbre.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