



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Secteur de BELFORT / MONTBELIARD / HERICOURT

Etude réalisée par IDRE – Immobilier DESAULLES  
Février 2018



**CBRE** | **IDRE**

Membre indépendant du réseau CBRE



01

## SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

02

## CONTEXTE LOCAL

03

### LES BUREAUX

- 3.1. Evolutions et tendances
- 3.2. L'offre
- 3.3. La demande
- 3.4. Les valeurs
- 3.5. Données générales

04

### LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS < 5 000 m<sup>2</sup>

- 4.1. L'offre
- 4.2. La demande
- 4.3. Les valeurs
- 4.4. Données générales

**SOMMAIRE**



# LES GRANDS SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU MARCHÉ PÔLE METROPOLITAIN NORD-FRANCHE-COMTE

01

## VOSGES DU SUD (90)

- Giromagny
- Lachapelle /s Chauz

## GRAND BELFORT (90)

- Aéroport Fontaine
- ZC Bessoncourt
- PA Hauts de Belfort / ZAC Justice
- Techn'Hom
- ZAIC Bavilliers/Argiesans
- ZAC des Près
- La Jonxion
- ZI Bourogne / ZAC Touvelles

## SUD TERRITOIRE (90)

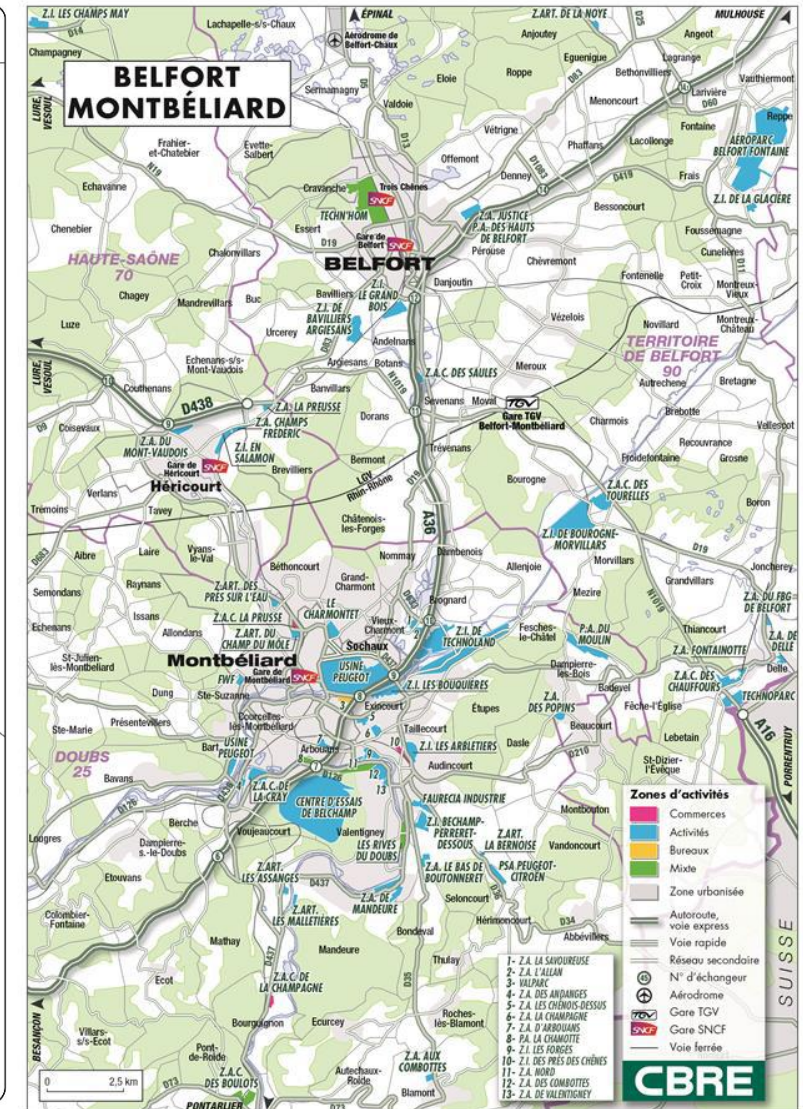
- Technoparc
- ZAC Chauffours

## PAYS d'HERICOURT (70)

- ZAC en Salomon
- ZA La Preusse
- ZI Les Guinottes

## PAYS MONTBELIARD AGGLO (25)

- ZA de l'Allan
- Technoland I et II
- ZI Les Bouquières
- ZI Les Arletiers
- ZIL Les Charmontets
- ZAC Pieds des Gouttes
- ZAC La Cray



## QUELQUES CHIFFRES

Région Bourgogne-Franche-Comté (chiffres INSEE 2014)	
Superficie (en km <sup>2</sup> )	47 784
Population estimée (janv. 2014)	2 820 623
Pôle Métropolitain Nord-Franche-Comté	
Superficie (en km <sup>2</sup> )	3 525
Population (2014)	305 665
Nombre de Parc d'activités existant ou en création	215
Grand Belfort	
Population (2017)	105 312
Communes (2017)	53
Superficie (en km <sup>2</sup> )	185
Pays Montbéliard Agglomération (PMA)	
Population (2017)	142 000
Communes (2017)	72
Superficie (en km <sup>2</sup> )	450

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN 2017 :

- Une activité économique qui redémarre mais reste attentiste. Dominée à BELFORT par les péripéties d'abord dans les négociations entre ALSTOM et GENERAL ELECTRIC puis dans la concrétisation des engagements de GENERAL ELECTRIC. Dominée à MONTBELIARD par l'attention vers PSA, en pleine réorganisation, dont les bons résultats sont encourageants pour l'avenir
- Premiers résultats visibles de l'implantation d'une filière tournée vers le luxe avec l'ouverture d'une manufacture HERMES à ETUPES après l'ouverture en 2016 du site d'HERICOURT.
- Ouverture au printemps 2017 de l'Hôpital Nord Franche-Comté et démarrage de la construction du nouvel échangeur de TREVENANS: des signaux forts, après l'implantation de la Gare TGV et de la JONXION 1 à MEROUX, de la réalité du POLE METROPOLITAIN dont le lancement a été officiel en septembre 2016. De nombreux regroupements devraient suivre, scènes nationales, réseaux de transports collectifs, après la création de l'Agence de Développement Nord-Franche Comté basée à la JONXION1.



# LES BUREAUX

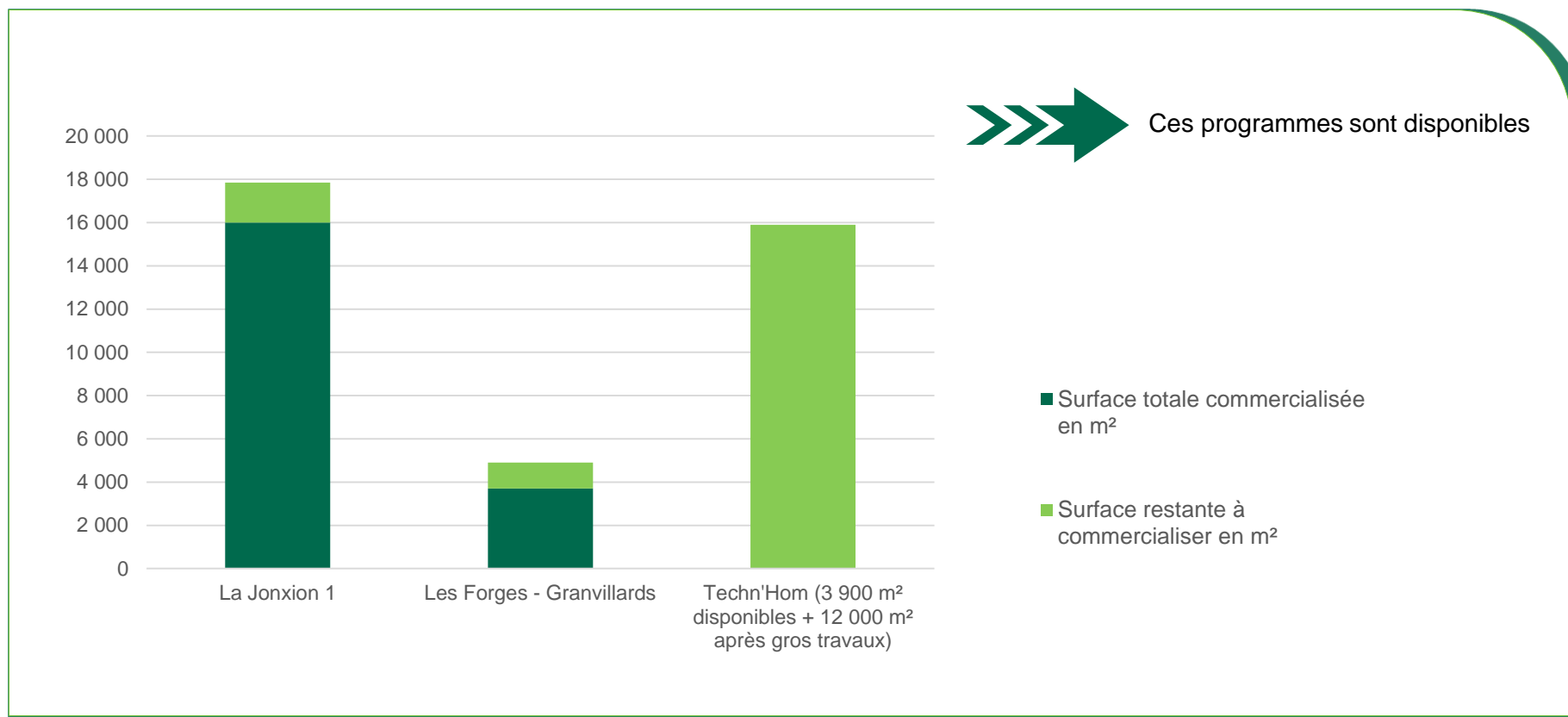
03

Offre immédiate : **37 953 m<sup>2</sup>**

Demande placée : **15 120 m<sup>2</sup>**



## PRINCIPALES OFFRES



- Les offres futures probables restent faibles, nous n'en notons qu'une seule :  
- La JONXION 2: 11 000m²

## ÉVOLUTION DE L'OFFRE NEUVE ET RESTRUCTURÉE



- **L'offre neuve** baisse de **- 38 %**  
De **5 076 m²** à fin 2016 ( soit 13,4% du stock 2016 ), à **3 116 m²** à fin 2017 ( soit 8,2% du stock 2017 )
- La construction de nouveaux programmes en 2017 est inexistante.

## LES OFFRES DE GRAND FORMAT N'EXISTENT PLUS

Dans la composition de l'offre à fin 2017 :

- Les offres de grand format **de + de 1000 m<sup>2</sup>** et d'un seul tenant **sont difficiles à trouver**, y compris dans les programmes neufs.

## NIVEAU DE L'OFFRE

- Les **offres de seconde main** ou restructurées, adaptées aux demandes (en terme de facilité d'accès, de parking gratuit, de transports en commun proches, de bonne visibilité et aux normes notamment pour l'accessibilité PMR), devraient **trouver rapidement preneur** si les tarifs locatifs sont cohérents avec le marché, avec de faibles charges.
- La seule offre en neuf à BELFORT intra muros a été commercialisée. Il ne reste plus en neuf que l'offre du programme JONXION 1 et dans le sud Territoire, celle des Forges à GRANDVILLARS. Plus aucune offre en neuf à MONTBELIARD, le dernier plateau disponible dans le programme des Blancheries ayant été commercialisé en début d'année 2017.

## AUCUNE OFFRE FUTURE CERTAINE EN 2018

- La seule offre future certaine à BELFORT et MONTBELIARD est celle de JONXION 2
- Les investisseurs boudent la construction de bureaux par manque de terrains adéquats et au vu des temps de commercialisation des rares programmes neufs : JONXION, OPEN-VIEW à Belfort et BLANCHERIES à Montbéliard.



Nous estimons à fin 2017, qu'au moins 50% du stock disponible n'est plus vraiment adapté aux demandes actuelles



## RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

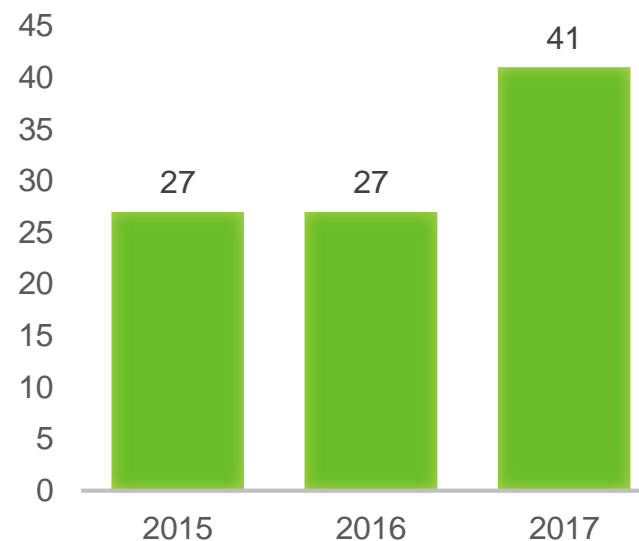
➤ La **demande placée** globale en 2017 est en baisse, elle est estimée à **15 120 m<sup>2</sup>** :

soit **-8%** par **rapport** à 2016 où elle était de 16500 m<sup>2</sup>.

➤ Le nombre total des transactions est estimé en 2017 à 41 contre 27 en 2016:

➔ soit une augmentation d'environ **+ 52 %** pour des surfaces beaucoup plus petites en moyenne qu'en 2016.

➔ **230 m<sup>2</sup>** de moyenne en 2017 contre 420 m<sup>2</sup> de moyenne en 2016.



## TYPOLOGIE ET CRITÈRES DE CHOIX

➤ **La typologie** de la demande placée :

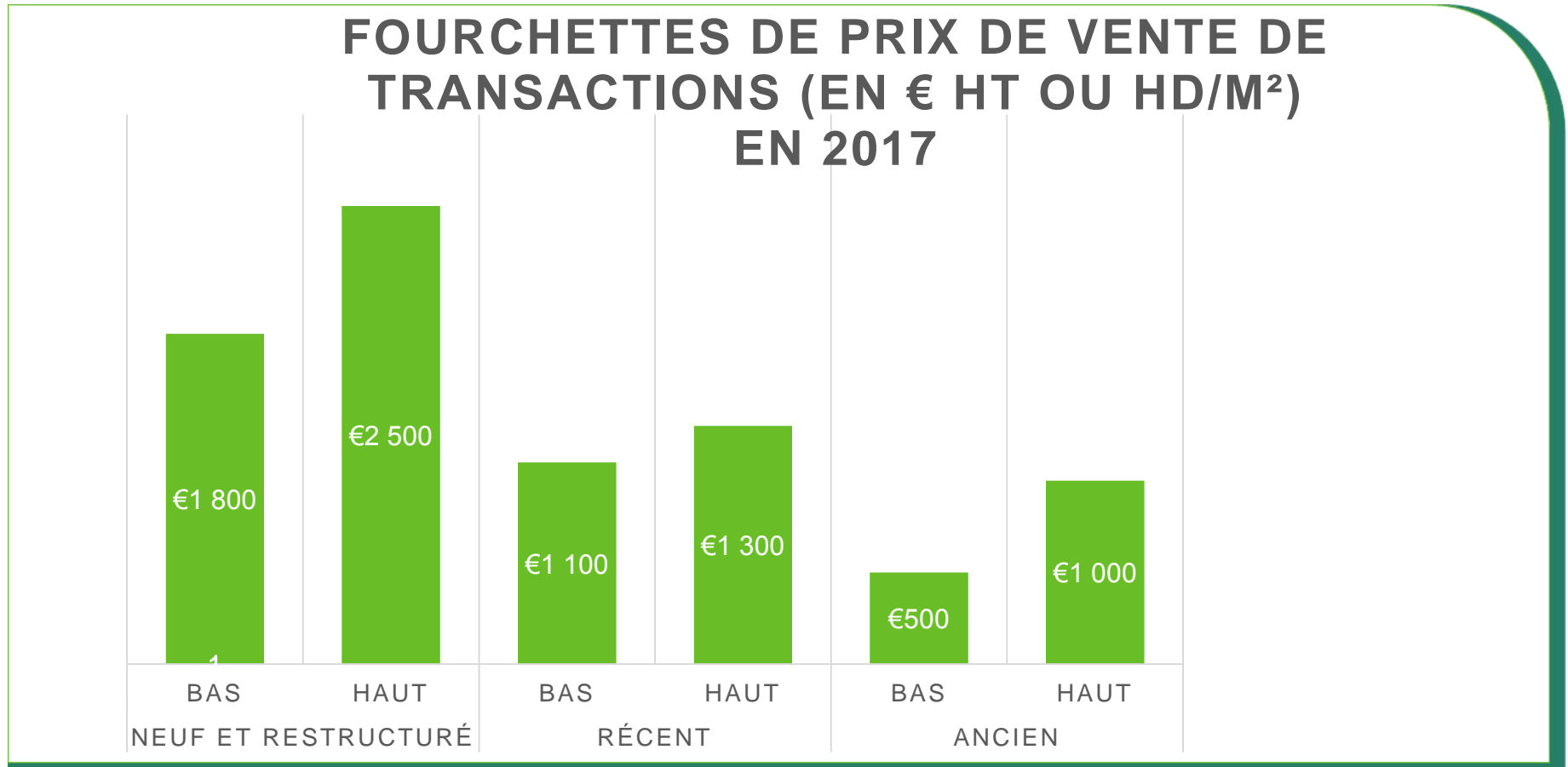
- des **PME/PMI locales pour des surfaces entre 100 et 200 m<sup>2</sup>** pour lesquelles la maîtrise du budget est essentielle,
- des **demandes entre 50 et 150 m<sup>2</sup> de sociétés nationales** qui souhaitent ouvrir des agences commerciales en Nord Franche-Comté.

Pour ces demandes, les prestations de l'immeuble ainsi que l'emplacement deviennent des critères de plus en plus importants, le neuf est donc privilégié. Compte tenu de la faiblesse de l'offre en neuf, la demande placée est constituée en 2017, pour un tiers, dans la construction de bâtiments clés en mains, en comptes propres.

➤ **Les critères de choix** des demandes en 2017 ont été :

- des tarifs attractifs et possibilités de franchise
- une offre récente ou neuve adaptée ou facilement adaptable
- des facilités de parking
- les qualités thermiques de l'immeuble
- le mode de chauffage (climatisation) et les charges engendrées
- l'accès PMR
- la visibilité
- l'accessibilité

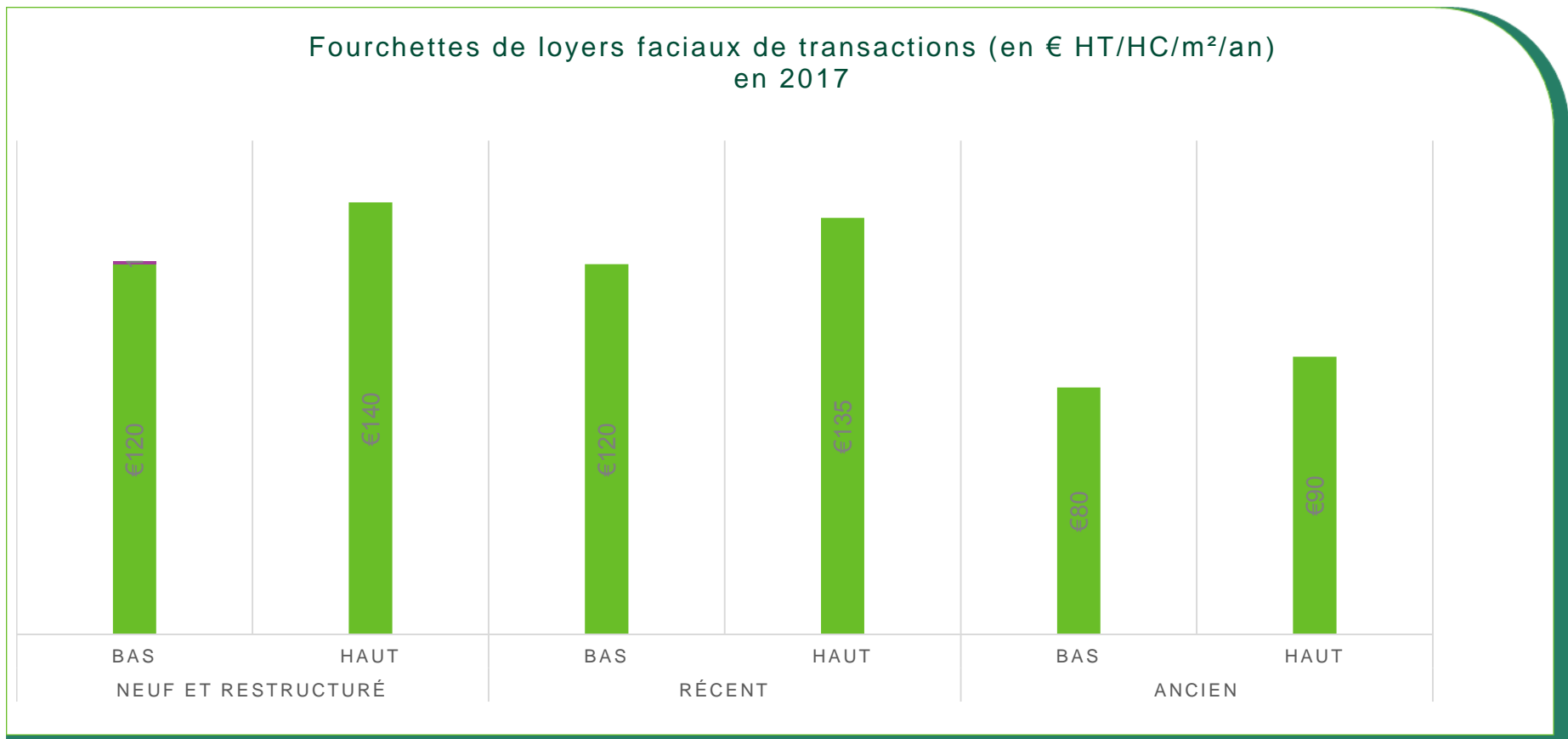
➤ **Cette année, le marché de bureaux est plus orienté vers la location, que vers l'achat.**



➤ Les **prix de vente évoluent peu**, sur l'ensemble des secteurs géographiques étudiés .

## VALEURS LOCATIVES

Fourchettes de loyers faciaux de transactions (en € HT/HC/m<sup>2</sup>/an)  
en 2017





# LES BUREAUX – LES DONNÉES GÉNÉRALES

OFFRE DISPONIBLE / DEMANDE PLACÉE	2015	2016		2017	Evol.
Parc au 31/12 en m <sup>2</sup>	302 814	307 745	↗	310 836	1,00%
Offre disponible immédiate en m <sup>2</sup>	41 264	37 889	→	37 953	0,17%
Dont neuf en m <sup>2</sup>	6 190	5 076	↘	3 116	-38,61%
Taux de vacance au 31/12 en m <sup>2</sup>	13,63%	12,31%	→	12,21%	-0,83%
Demande placée totale en m <sup>2</sup>	7 534	16 500	↘	15 120	-8,36%
Dont pré-commercialisés, clés-en-main, en compte propre en m <sup>2</sup>	1 800	6 170	↘	4 074	-33,97%
Part du neuf et restructuré (déjà livré) en m <sup>2</sup>	4 731	4 100	↗	4 357	6,27%
OFFRE FUTURE (en m <sup>2</sup> )	2015	2016		2017	Evol.
Offre future certaine livrable en 2018 (non pré-commercialisée) en m <sup>2</sup>	650	0		0	
Programmes certains disponibles à partir de 2019 (non pré-commercialisés) en m <sup>2</sup>		11 000		0	
Offre future probable totale (en gris, prêt à démarrer) en m <sup>2</sup>	13 143	NC		11 000	
Fourchette des valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € /HT/ HC/m <sup>2</sup> /an)	2015	2016		2017	Evol.
Neuf et restructuré en m <sup>2</sup>	140 / 180	125 / 140	→	120 / 140	
Récent en m <sup>2</sup>	90 / 120	NC		120 / 135	
Ancien en m <sup>2</sup>	70 / 100	80 / 130	↘	80 / 90	
Fourchette des prix de vente observés lors des transactions (€ /HT ou HD / m <sup>2</sup> )	2015	2016		2017	Evol.
Neuf et restructuré en m <sup>2</sup>	1 800 / 2 500	1700 / 2500	→	1800 / 2500	
Ancien en m <sup>2</sup>	NC	600 / 1000	→	500 / 1000	

# LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS

INF. 5 000 m<sup>2</sup>

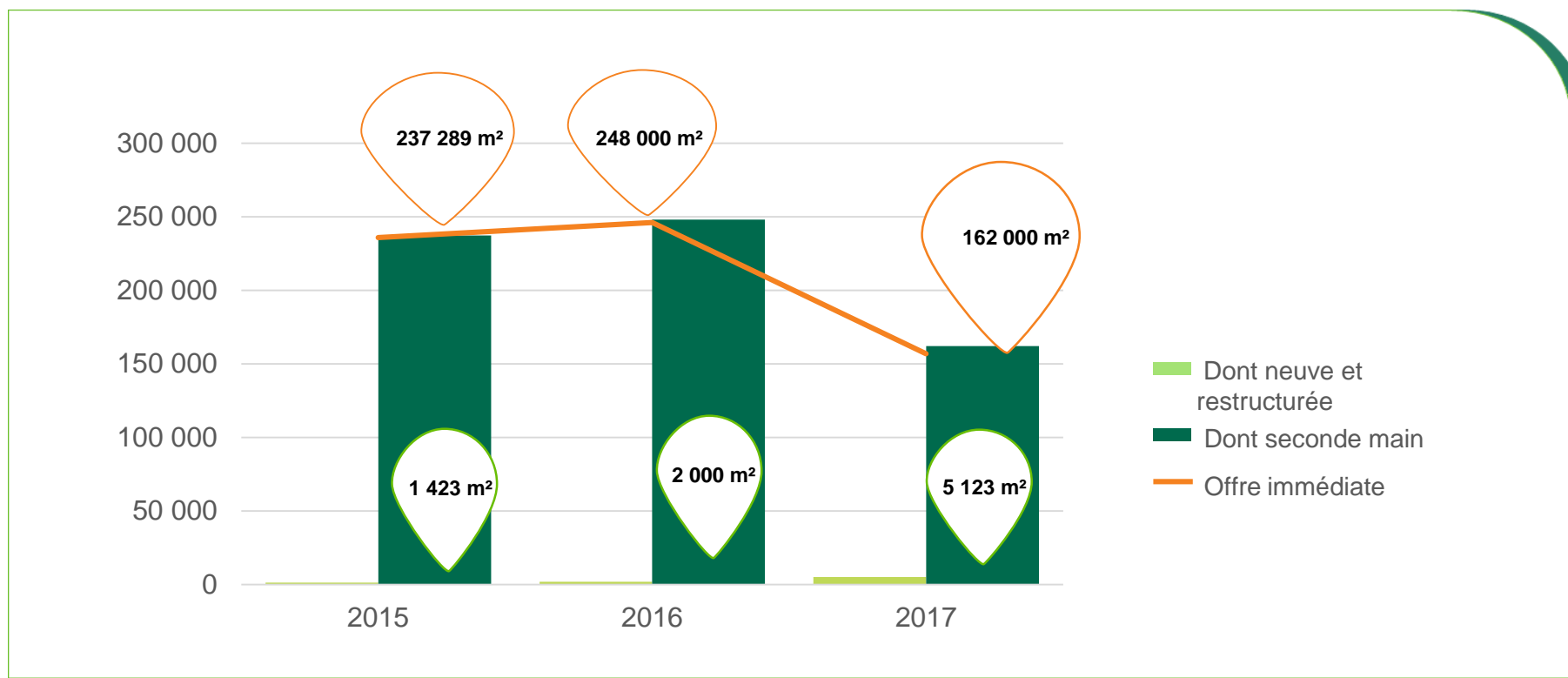
04

Offre immédiate : 162 000 m<sup>2</sup>

Demande placée : 87 000 m<sup>2</sup>

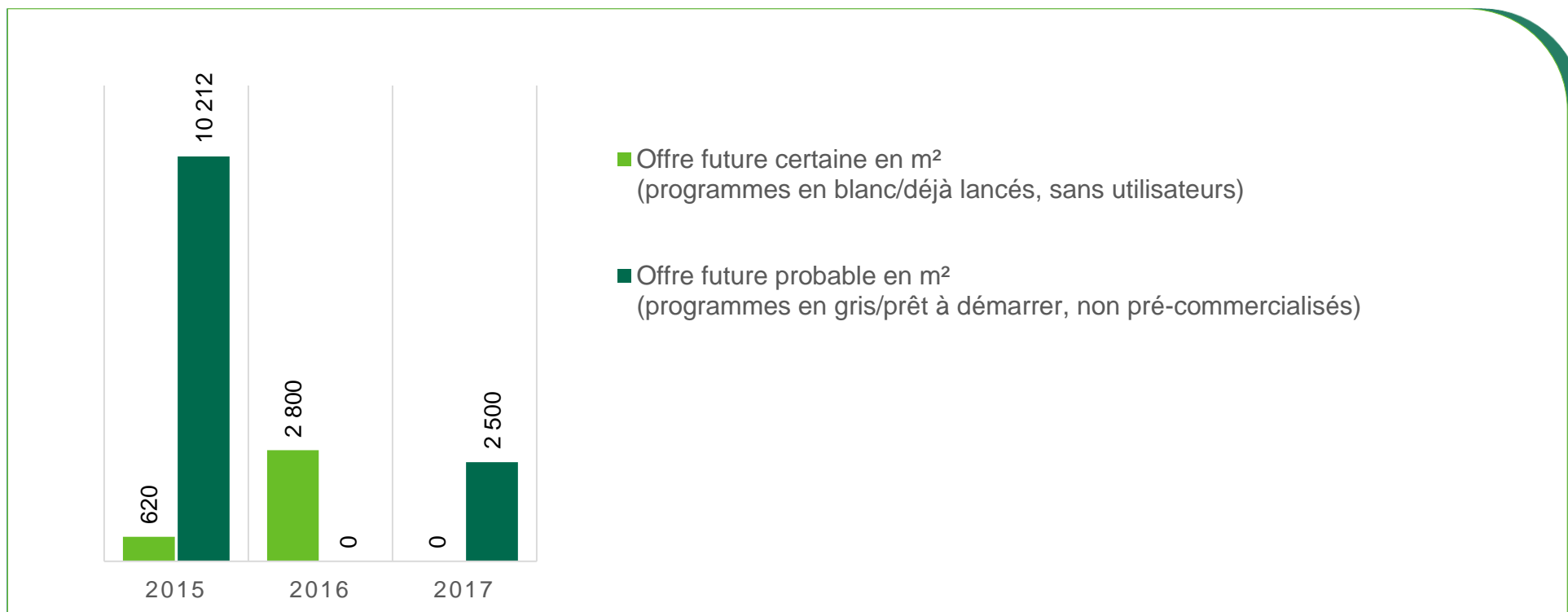


## OFFRE IMMÉDIATE



➤ Nous notons une importante **diminution de l'offre** à fin 2017 de **- 34,6 %** par rapport à 2016.

## L'OFFRE

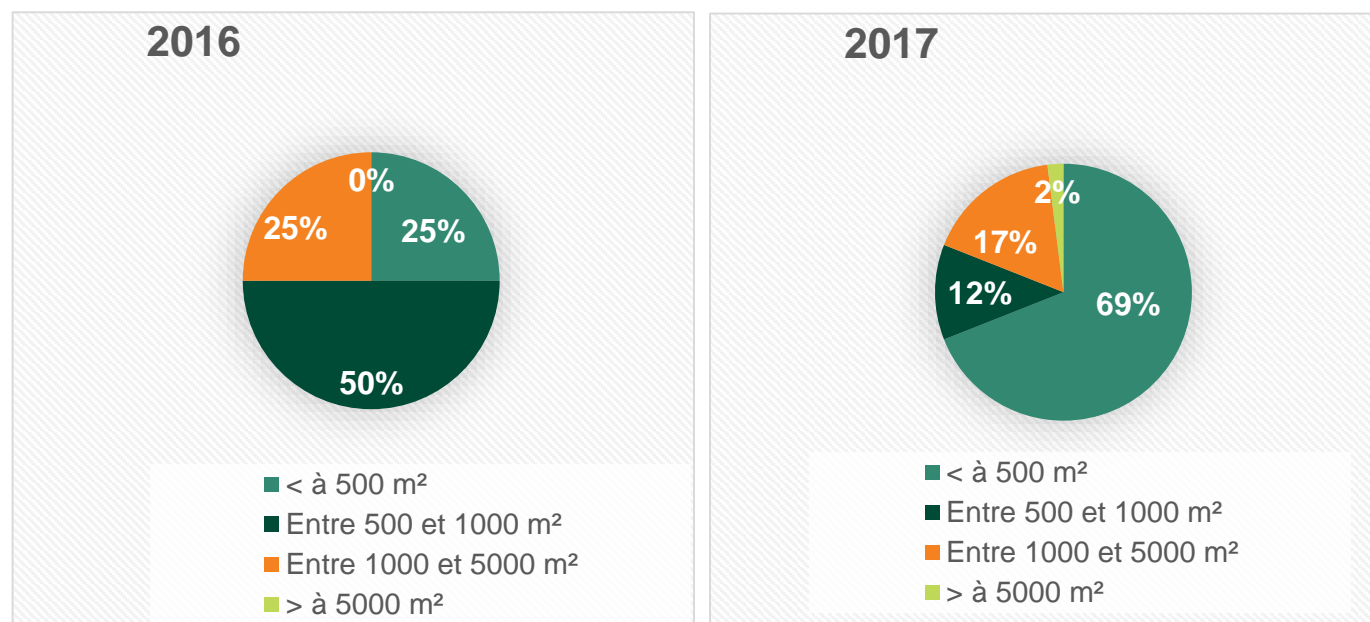


- **L'offre immédiatement disponible de locaux neufs et restructurés reste faible**, elle est de 5 123 m<sup>2</sup> (soit 3,1% de la surface libre au 31/12/17) et trouve facilement preneur dans un contexte où la demande est supérieure à l'offre.
- Géographiquement l'offre est relativement concentrée sur la ZA d'Etupes et la Zone de Technoland
- L'offre future certaine et probable est très limitée.



## LA DEMANDE EXPRIMÉE

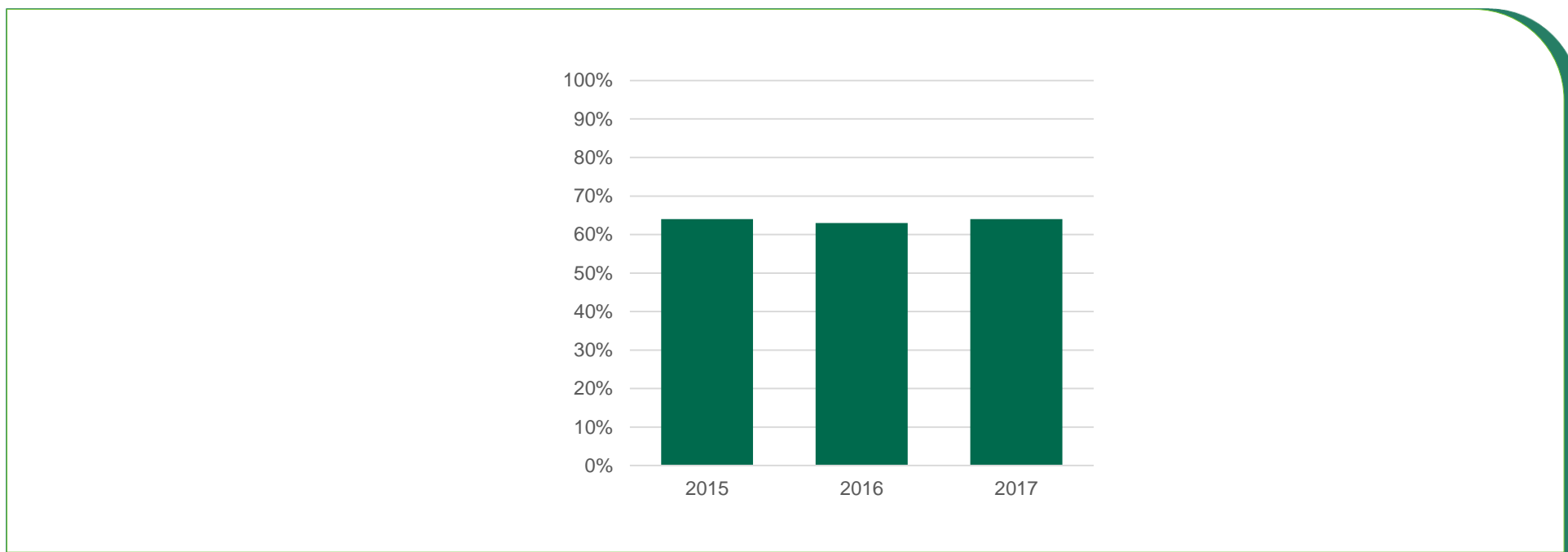
- On note une augmentation importante de la demande exprimée à l'agence en 2017 par rapport à 2016 de **+ 26%** :
  - **47 000 m<sup>2</sup>** en 2017
  - **37 300 m<sup>2</sup>** en 2016
  - **20 330 m<sup>2</sup>** en 2015
- Avec une augmentation du nombre de demandes de **+ 20%** par rapport à 2016 (soit 66 demandes en 2017, contre 55 en 2016).
- Nous constatons des demandes avec des superficies plus petites (69 % des demandes sont de moins de 500 m<sup>2</sup>).



En 2017, nous n'avons enregistré qu'une seule demande supérieure à 5000 m<sup>2</sup>

## LA DEMANDE EXPRIMÉE EST MAJORITAIREMENT LOCATIVE

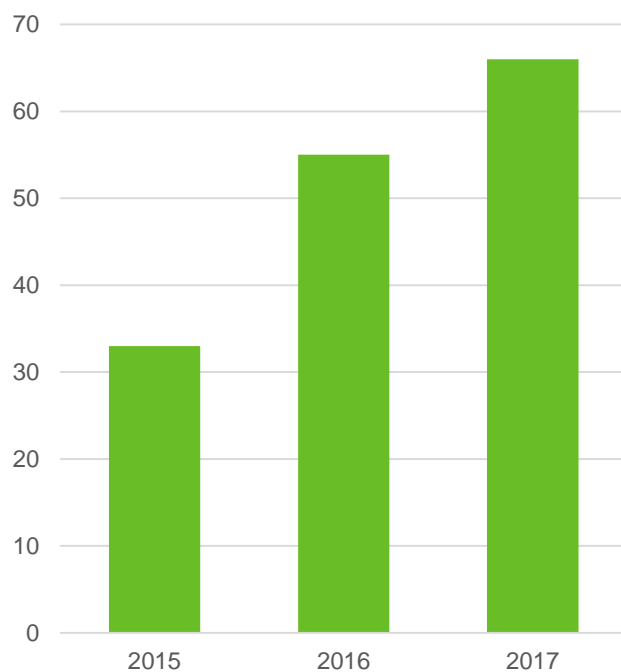
- Sur les 3 dernières années, les demandes exprimées sont majoritairement locatives, pour plus de 60% d'entre elles.



## LES TRANSACTIONS

➔ **66 transactions** en 2017, contre 55 en 2016.

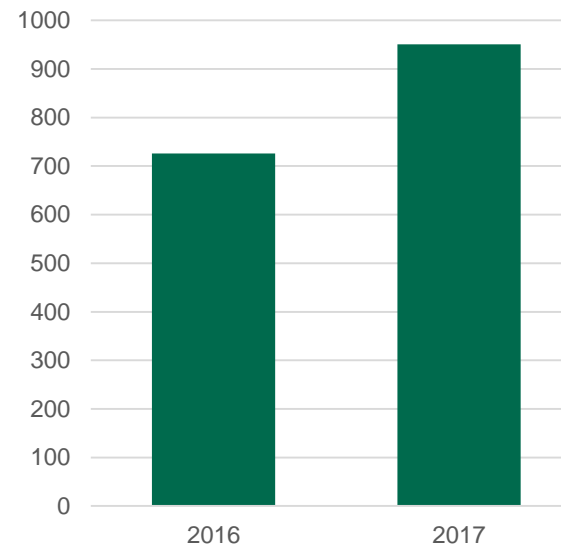
Evolution du nombre de transactions



➤ En parallèle, l'année 2017 présente une demande placée de taille moyenne plus élevée que l'année précédente (+32%).

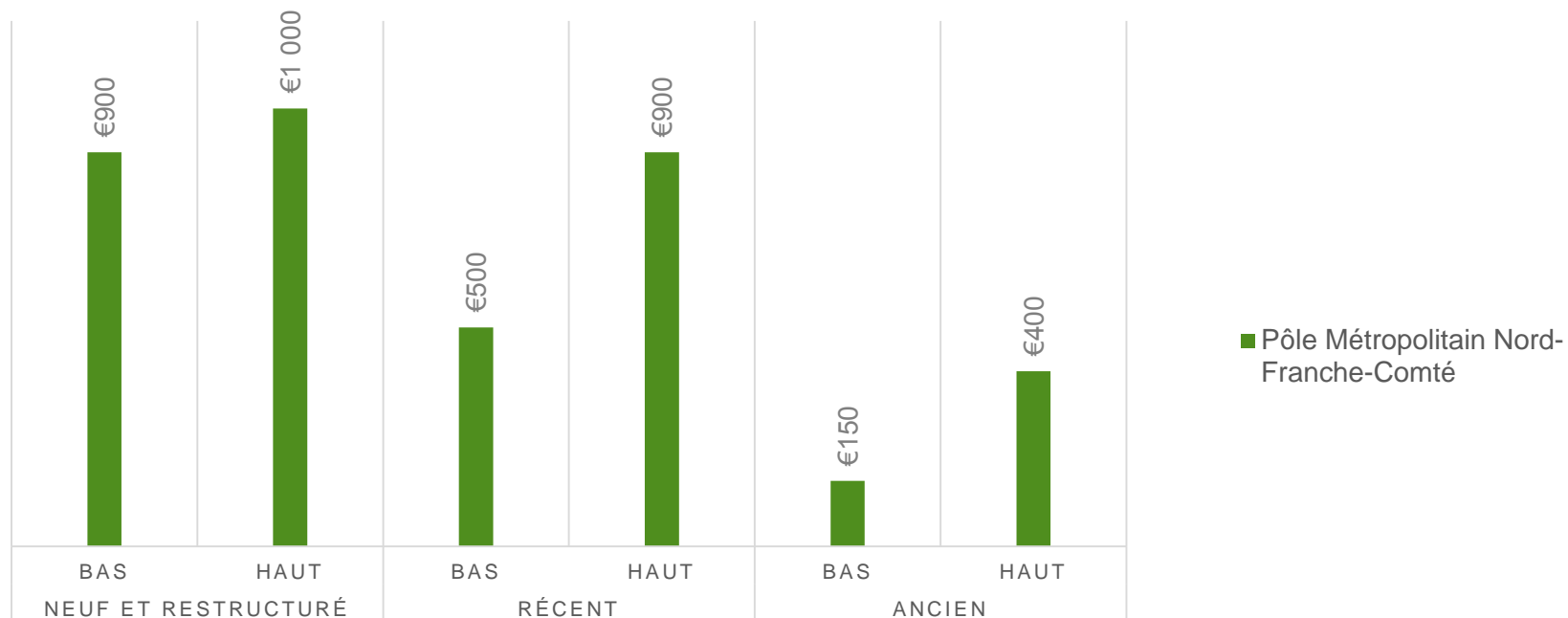
➔ **951 m<sup>2</sup>** en 2017, contre 726 m<sup>2</sup> en 2016. Mais cette donnée est à prendre avec beaucoup de précaution, car plusieurs opérations exceptionnelles > 4000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, et ne sont pas représentatives de la moyenne se situant en réalité entre 400 et 600 m<sup>2</sup>.

Taille moyenne en m<sup>2</sup>



Fourchettes de prix de vente de transactions (en € HT ou HD/m<sup>2</sup>)

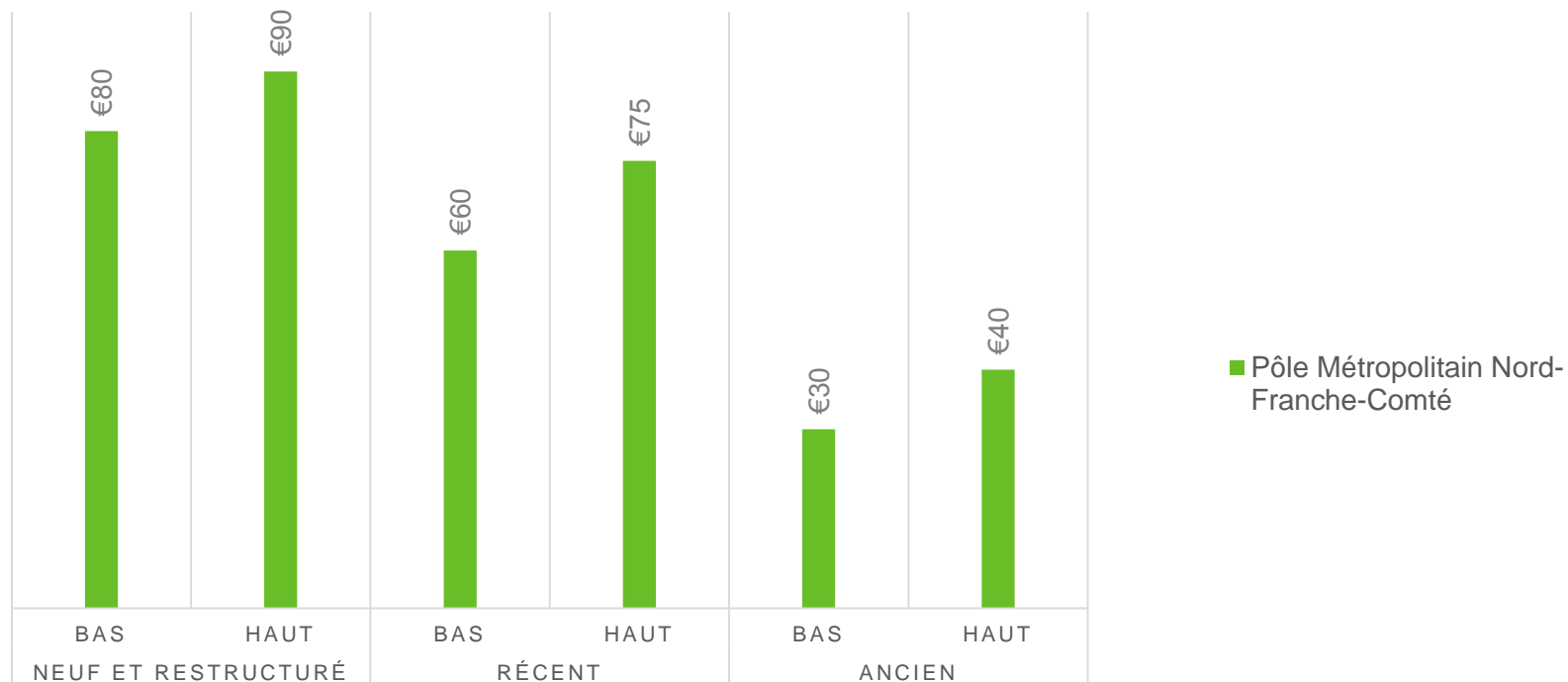
par secteurs géographiques



- Les loyers et les prix de vente des locaux neufs et récents sont stables par rapport à 2016.
- Les loyers et les prix de vente des locaux anciens restent bas.
- Les locaux anciens et inadaptés ont perdu de la valeur en raison du stock important disponible que plus personne ne recherche.



Fourchettes de loyers faciaux ( en € HT/m<sup>2</sup> )  
Par secteurs géographiques



- Le prix **du neuf** des loyers faciaux restent stables **entre 80 et 90 € à la location**
- Les loyers faciaux restent inchangés, mais les franchises de loyer sont de + en + fréquentes pour permettre aux entreprises de déménager et d'investir dans des travaux d'aménagement.

## DONNÉES GÉNÉRALES

LE MARCHÉ DES LOCAUX D ACTIVITÉ : OFFRE	2015	2016		2017	Taux d'évolution
Parc au 31/12 en m <sup>2</sup>	3 200 133	3 216 000	↘	3 174 000	-1,31%
Offre immédiate	237 289	248 000	↘	162 000	-34,68%
Dont neuve et restructurée	1 423	2 000	↗	5 123	156,15%
Dont seconde main	235 866	246 000	↘	156 877	-36,23%
Offre future certaine en m <sup>2</sup> (programmes en blanc/déjà lancés, sans utilisateurs)	620	2 800	↘	0	
Offre future probable en m <sup>2</sup> (programmes en gris/prêt à démarrer, non pré-commercialisés)	10 212	0	↗	2 500	

LE MARCHÉ DES LOCAUX D ACTIVITÉ : DEMANDE	2015	2016		2017	Taux d'évolution
Demande exprimée à l'agence	20 330	37 300	↗	47 000	26,01%
Demande placée totale durant l'année	103 181	91 541	↘	87 000	-15,68%
Dont demande placée neuve/restructurée	18 366	30 649	↗	40 000	30,51%

# LEXIQUE

**Clés-en-main et comptes-propres** : immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Seules sont comptabilisées les opérations certaines, c'est-à-dire après obtention des autorisations, en particulier du permis de construire, et du financement.

La distinction entre clés-en-main et comptes-propres porte sur la maîtrise d'ouvrage :

- dans le cadre d'un clés-en-main, l'utilisateur délègue la maîtrise d'ouvrage à un promoteur de plus il n'est pas systématiquement propriétaire du terrain
- dans le cadre d'un comptes-propres, l'utilisateur ne délègue pas la maîtrise d'ouvrage et est propriétaire du terrain.

**Délai théorique d'écoulement** : rapport, exprimé en années ou en mois, entre le stock de bureaux vacants au 31 décembre 200X et le volume de transactions réalisées en 200X, pour un secteur donné. Ce ratio indicatif ne prend pas en compte les libérations potentielles, ni les livraisons à venir. Il ne préjuge pas non plus du rythme de commercialisation futur.

**Demande placée** : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés-en-main et les comptes-propres.

**Immeuble ancien** : immeuble de plus de 10 ans non rénové ou restructuré.

**Immeuble neuf** : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Cette catégorie d'immeubles est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.

**Immeuble restructuré** : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde avec passage en TVA.

**Immeuble récent** : immeuble de moins de 10 ans, ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.

**Immeuble rénové** : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.

**Offre immédiate** : ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation au 31 décembre 200X.

**Offre certaine disponible dans l'année** : ensemble des surfaces proposées à la commercialisation entre le 1<sup>er</sup> janvier 200X et le 31 décembre 200X.

**Offre certaine disponible à plus d'un an** : ensemble des surfaces proposées à la commercialisation au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 200X<sup>+1</sup>.

**Parc** : ensemble des surfaces existantes, vacantes ou occupées.

**Pré-commercialisation** : engagement ferme d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble.

## Projets

**certains** : ils comprennent :

- les locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation
- les locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie
- les libérations certaines

**Projets probables** : ils comprennent :

- les locaux pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues, mais dont les travaux ne débiteront qu'après engagement d'un ou plusieurs utilisateurs pour tout ou partie des surfaces ;
- les locaux pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou pour lesquels le délai de recours des tiers, après l'obtention du permis de construire, n'a pas encore été purgé ;
- les libérations probables.

**Projet « en blanc »** : immeuble destiné à la location (en général), dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

**Projet « en gris »** : immeuble pour lequel l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction sont déjà réalisées (acquisition du foncier, études préparatoires, obtention du permis de construire...), mais dont la construction est lancée uniquement quand un utilisateur s'est positionné sur tout ou partie de l'immeuble.

**Taux de vacance** : ratio mesurant le rapport entre le stock immédiat et le parc total de bureaux existant.

**Entrepôt** : local destiné aux activités de stockage et de distribution. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond généralement supérieure à 7 m ; pourcentage de bureaux associés de l'ordre de 5 à 15 % ; baies de livraison multiples à quai ou de plain-pied ; aire de manœuvre importante ; espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.

**Local d'activités** : immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activités ; pourcentage de bureaux associés généralement compris entre 15 et 30 %.

## Investissement

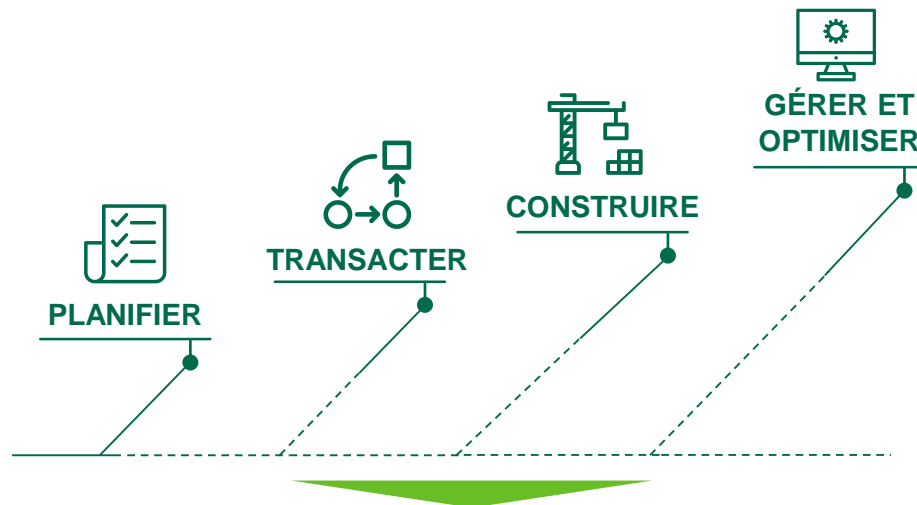
**Taux de rendement net immédiat** : Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Le bas de la fourchette peut être assimilé au taux "prime" et le haut à une moyenne pour ce type d'actifs dans le secteur considéré.

# #1 | CBRE, LEADER MONDIAL DES SERVICES IMMOBILIERS POUR LES INVESTISSEURS ET LES ENTREPRISES



## CONSEILS ET SOLUTIONS POUR NOS CLIENTS INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES ET ENTREPRISES



Investisseurs / Propriétaires



Entreprises

Un département Etudes et Recherche, qui fait autorité et classé n°1 par Euromoney pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive

**CBRE | IDRE**

Membre indépendant du réseau CBRE

### Les Métiers du Service

Gestion de projet, assistance à maîtrise d'ouvrage  
Aménagement d'espace  
Construction et Rénovation

Management des environnements de travail  
Gestion immobilière  
Expertise immobilière

### Les Métiers du Conseil

Services et conseils pour les entreprises dans leur stratégie immobilière et la gestion de leur patrimoine

### Les Métiers de la Transaction

Conseil à la location  
Conseil en implantation  
Conseil à la vente et à l'acquisition  
Conseil en financement



Bureaux Activités/Logistique Retail Immobilier de santé/ Résidences gérées Hôtel Infrastructure Résidentiel



### IMPLANTATIONS

**France : 1 000 salariés, 36 Implantations  
(Paris, 6 bureaux en régions, 29 franchisés)**

**Monde : 70 000 salariés, 60 pays, 460 bureaux**

Agence de Belfort / Montbéliard - 24/24