



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Secteur de MULHOUSE & de SAINT-LOUIS

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
- 3.6. Zoom Saint-Louis

04

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

- 4.1. Evolutions et tendances
- 4.2. L'offre
- 4.3. La demande
- 4.4. Les valeurs
- 4.5. Données générales
- 4.6. Zoom Saint-Louis

05

LES ENTREPÔTS

LES GRANDS SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU MARCHÉ

MULHOUSE CENTRE

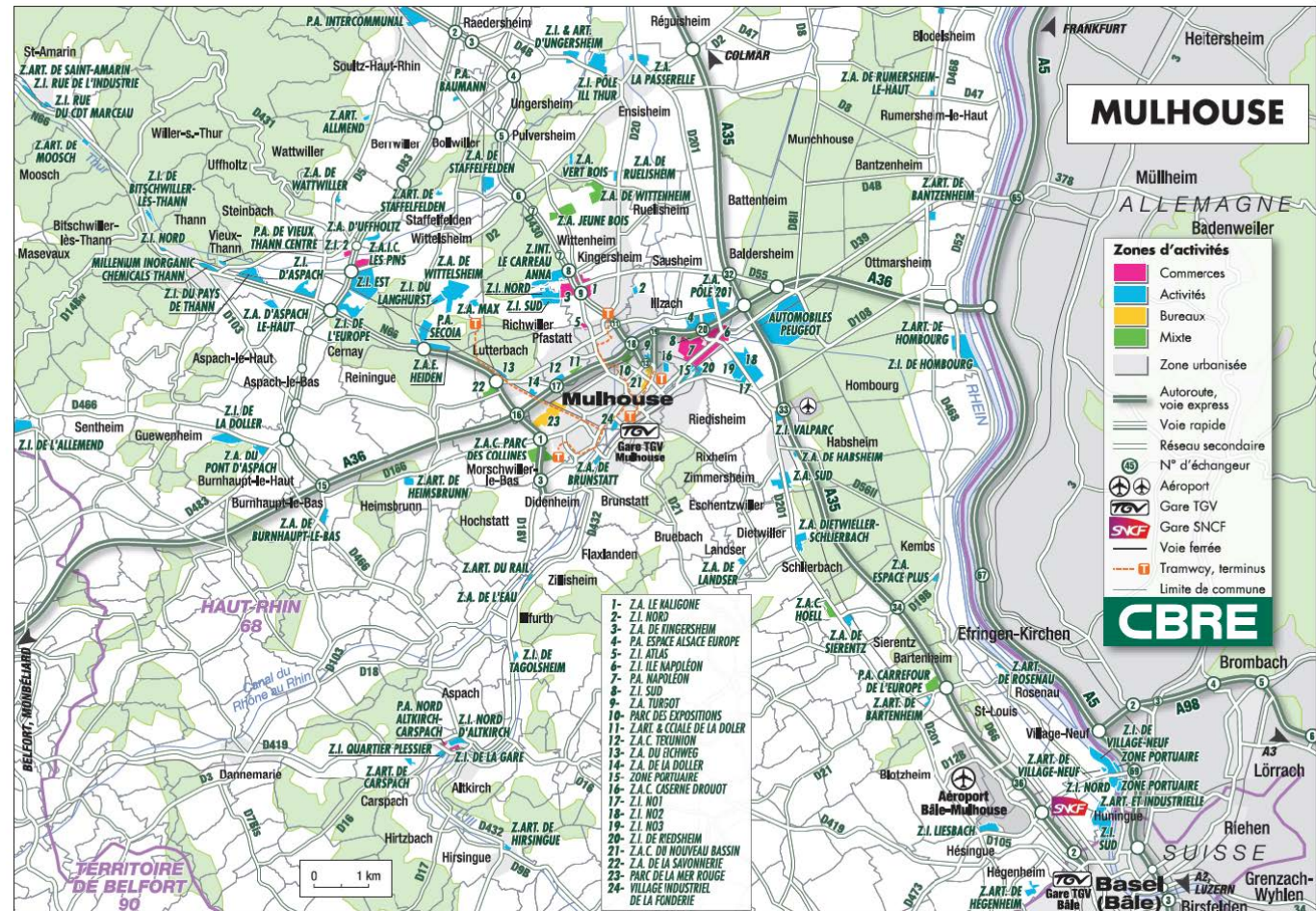
- Secteur Centre Ville-Gare
- Parc des Collines- ZFU
- Gare du Nord
- Nouveau Bassin

MULHOUSE PÉRIPHÉRIE

- Sausheim- ZA
- Illzach- Ile Napoléon
- ZC Kaligone- Kingersheim/ Wittenheim

ZONES ACTIVITÉ

- Illzach/ Rixheim/ Habsheim
- Wittelsheim
- Cernay
- Burnhaupt-Le-Haut
- Saint-Louis- 3 Frontières
- Wittenheim Pole 430- Zone Jeune Bois
- Staffelfelden



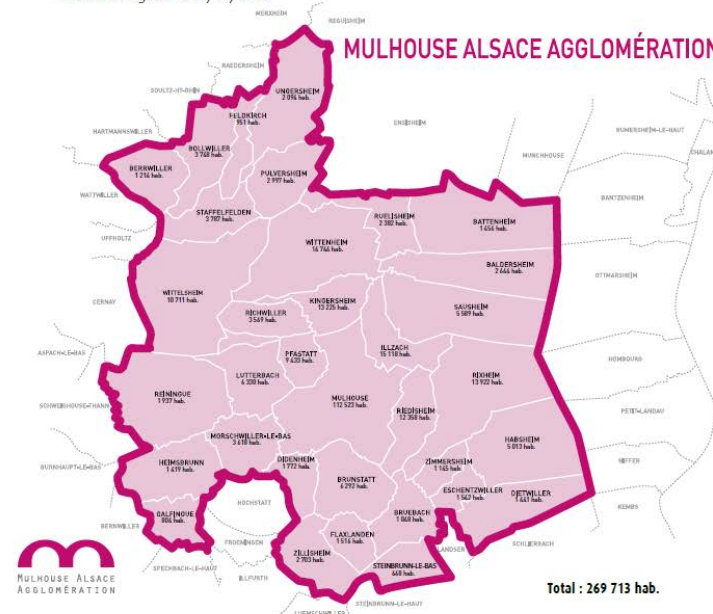
QUELQUES CHIFFRES

Région Alsace (chiffres INSEE)	
Superficie (en km ²)	8 280
Population estimée	1 861 020
Nombre d'établissements (au 09/2014)	63 820
PIB par habitant 2011	28 849 €
PIB par emploi 2011	70 237 €
Le département du Haut-Rhin	
Superficie (en km ²)	3 525
Population (2014)	760 134
Nombre d'établissements (au 31/2014)	63 356
Mulhouse Alsace Agglomération	
Superficie (en km ²)	345,97
Communes	33
Population (2014)	269 713
Mulhouse	
Mulhouse population	113 000
Population active	243 000
Nombre d'établissements	24 453

Communauté d'Agglomération de la Région Mulhouse Alsace

Source : INSEE

Entrant en vigueur le 01/01/2015



FAITS MARQUANTS

- **PSA** : Le site de Mulhouse devient une usine de fabrication de véhicules premium, après la Peugeot 2008, la DS7 Crossback hybride rechargeable va bientôt être produite pour une commercialisation mi 2019. PSA représente 7 160 salariés dont 1 447 intérimaires, 50 embauches sont annoncées pour 2018.
- **Le Port de Mulhouse-Rhin (Ottmarsheim)**, avec ceux de Huingue et de l'île Napoléon constituent la 3^{ème} plateforme fluviale française. Depuis 10 ans, entre 4,5 et 6 millions de tonnes de marchandises transitent par le fleuve chaque année soit 75 % du trafic fluvial d'Europe. Le port d'Ottmarsheim s'étend sur 80 ha et génère 2 300 emplois.

LES BUREAUX

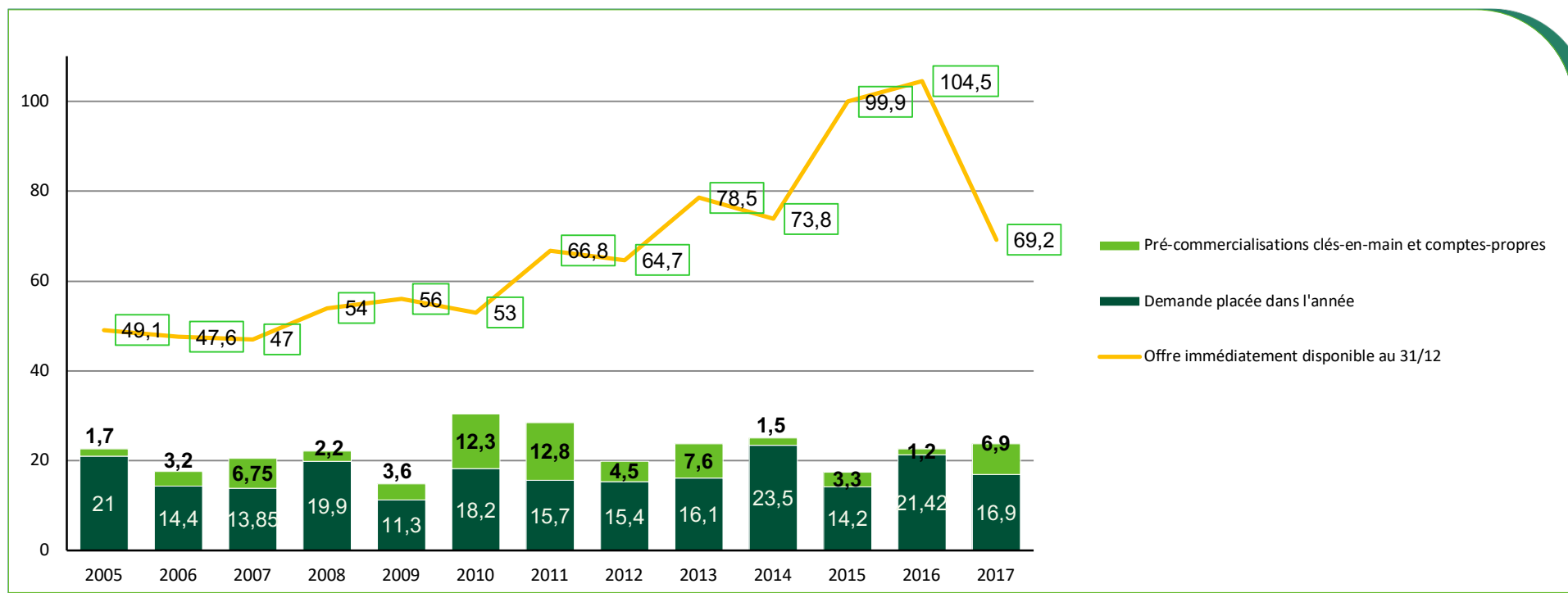
03

Offre immédiate : **69 161 m²**

Demande placée : **23 850 m²**



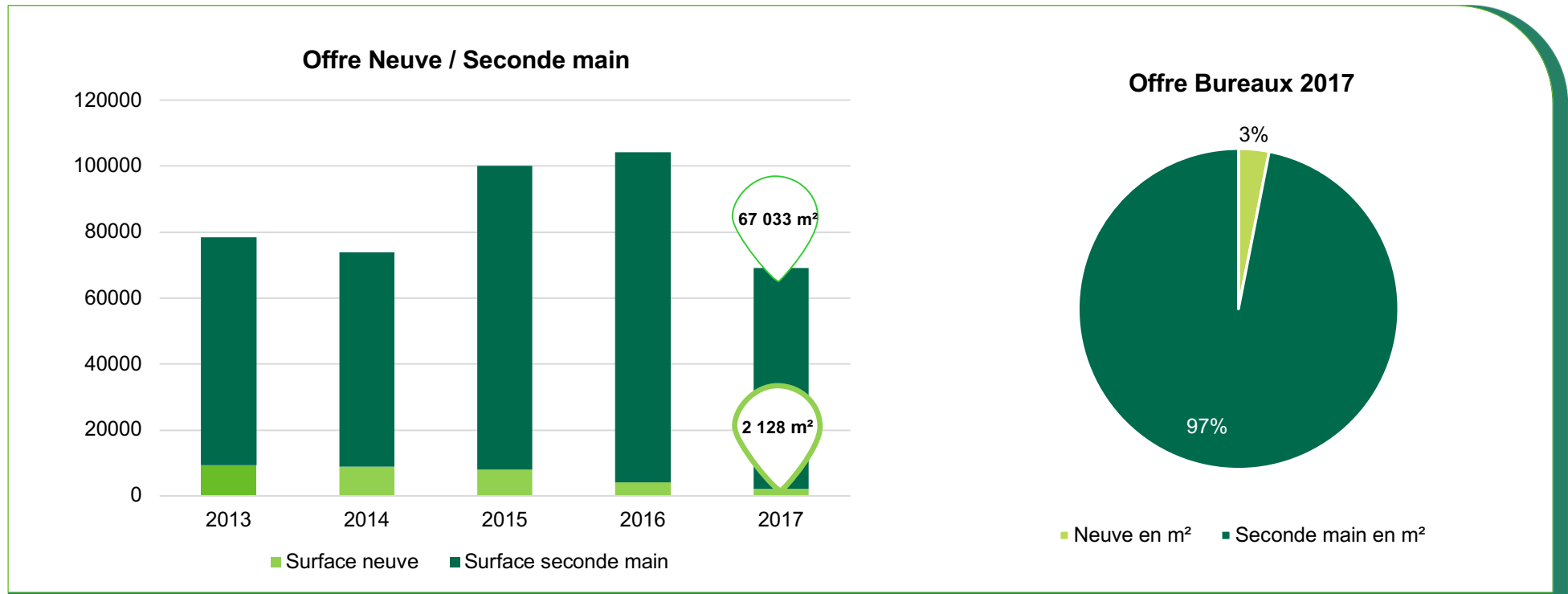
ÉVOLUTIONS ET TENDANCES



- **Le stock de bureaux disponibles au 31/12/2017 a baissé de façon significative**, pour plusieurs raisons :
 - Très peu de livraisons d'immeubles
 - Peu de nouvelles libérations de locaux en 2^{nde} main
 - Un niveau de transactions encore en progression
- **L'offre neuve immédiatement disponible** est à son niveau le plus bas : 3 % de l'offre disponible.
- **Une offre future certaine très intéressante, avec une polarisation Parc des Collines / ZAC Gare** : 5 127 m² en perspective pour 2018, 18 121 m² en perspective pour 2019.



ÉVOLUTION DE L'OFFRE NEUVE ET DE SECONDE-MAIN



- **L'offre neuve** sera potentiellement renouvelée par la livraison de nombreux bâtiments au cours des 24 prochains mois. Néanmoins ces livraisons ne sont pour l'heure pas certaines, dans la mesure où la précommercialisation est de mise sur la plupart des projets. Avis aux promoteurs et aux investisseurs : les projets lancés en blanc ou en gris rencontrent un succès certain.
- **Le site DMC** pourrait faire son entrée dans le panorama des zones tertiaires d'ici quelques mois et offrirait un nouveau type de positionnement.
- **L'offre de 2^{nde} main** 'qualitative', bien entretenue, pouvant répondre aux normes d'accessibilité et aux standards de prestations rencontre toujours une demande soucieuse de caper son budget loyer / charges / travaux d'aménagements.



LA PÉNURIE D'OFFRES NEUVES SE POURSUIT

- **1 seul immeuble livré en 2017** : LE BELVEDERE sur le Parc des Collines pour 2 500 m² environ, aujourd'hui commercialisé à 66%.



Le Belvédère
Parc des Collines

- A ce jour, **Le Parc des Collines** présente des livraisons de bâtiments **en blanc ou à faible commercialisation**, là où la **ZAC Gare** prévoit des sujets d'envergure soumis à **précommercialisation**, rendant encore leur livraison incertaine.
- **Le renouvellement du stock de l'offre neuve** mériterait également de s'opérer sur d'autres secteurs, tels que le quartier DMC / Gluck ou encore le secteur de **l'Île Napoléon**, où la demande, même si plus marginale, permettrait de remplir ces surfaces.



L'Equinox
Parc des Collines

© tous droits réservés (ARCO)



Le Platinum
ZAC Gare

© tous droits réservés (Link City)

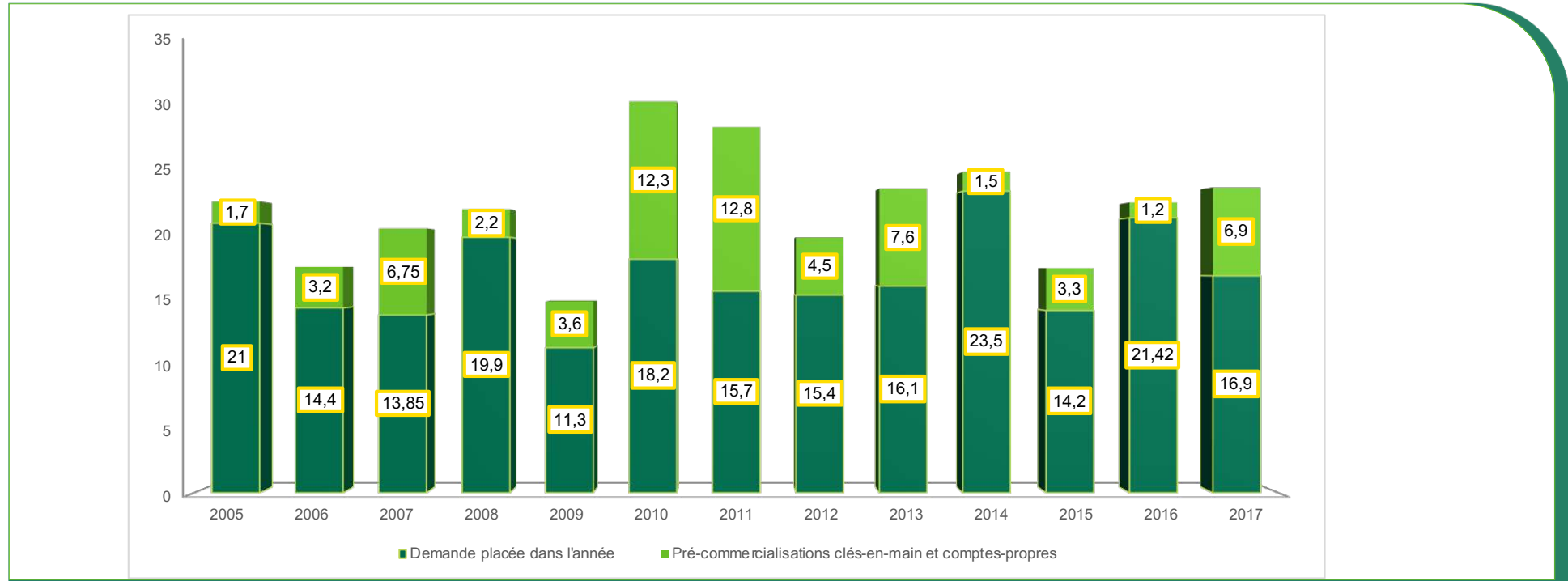


L'Andrinople
ZAC Gare

© tous droits réservés (Eiffage / Citivia)

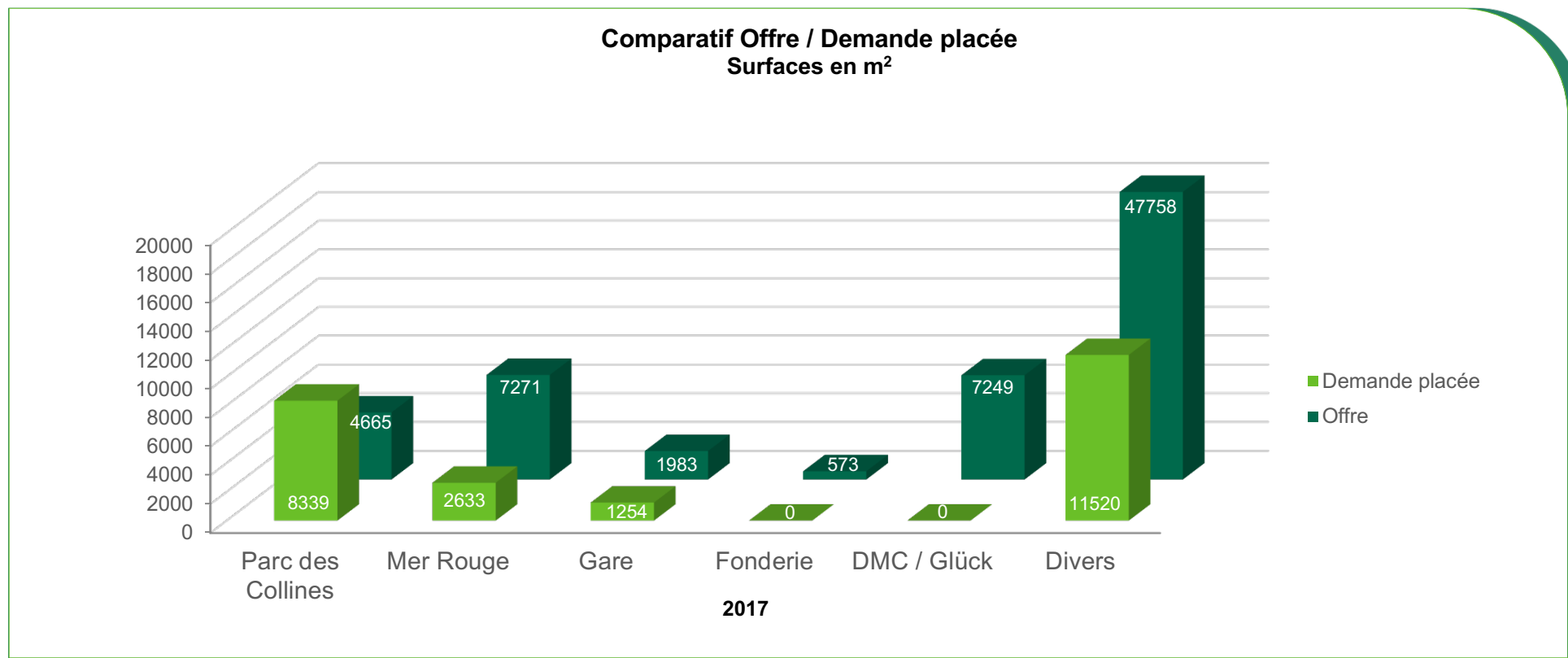


ÉVOLUTIONS ET TENDANCES



- **Demande Placée : 23 850 m² en 2017** (contre 21 420 m² en 2016), soit une augmentation de **10%**.
- Le bon score global de l'exercice 2017 est à nuancer avec **la part très importante des comptes propres** (Papillons Blancs notamment).
- La part des demandes placées, hors comptes propres, même en baisse, a permis d'enregistrer **davantage de transactions en nombre** : +10% par rapport à 2016.
- Peu de transactions significatives, et fait marquant, **aucune transaction de plus de 1 000 m²** répertoriée.

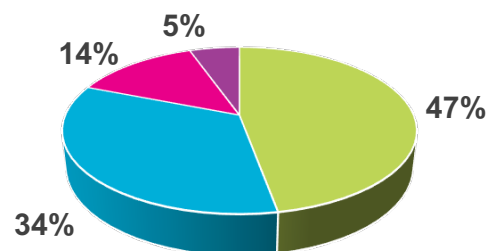
OFFRE COMPARÉE À LA DEMANDE PLACÉE PAR PARC



- **Le Parc de la Mer Rouge** représente 11% de l'offre immédiatement disponible, et 11% des transactions recensées.
- **La ZAC Gare TGV** représente 3% de l'offre immédiatement disponible, et 5% des transactions recensées.
- **Le Parc des Collines** représente 6% de l'offre immédiatement disponible, et 35% des transactions recensées.
Le Parc des Collines a clairement cristallisé l'attention du marché en 2017.
Preuve s'il en était besoin que **l'offre crée la demande**.

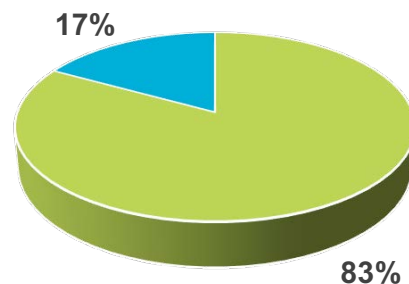


TYPOLOGIE DE LA DEMANDE PLACÉE

REPARTITION DES TRANSACTIONS PAR
TRANCHES DE SURFACES - (en nombre)

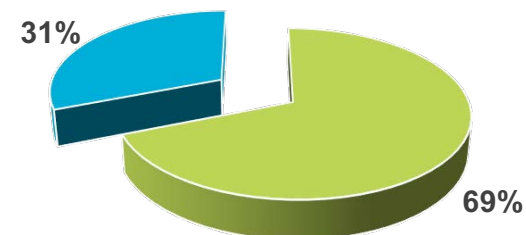
■ 0/250 m² ■ 251/500 m²
 ■ 501/1000 m² ■ >1001 m²

REPARTITION DES TRANSACTIONS



■ Mulhouse ■ Périphérie

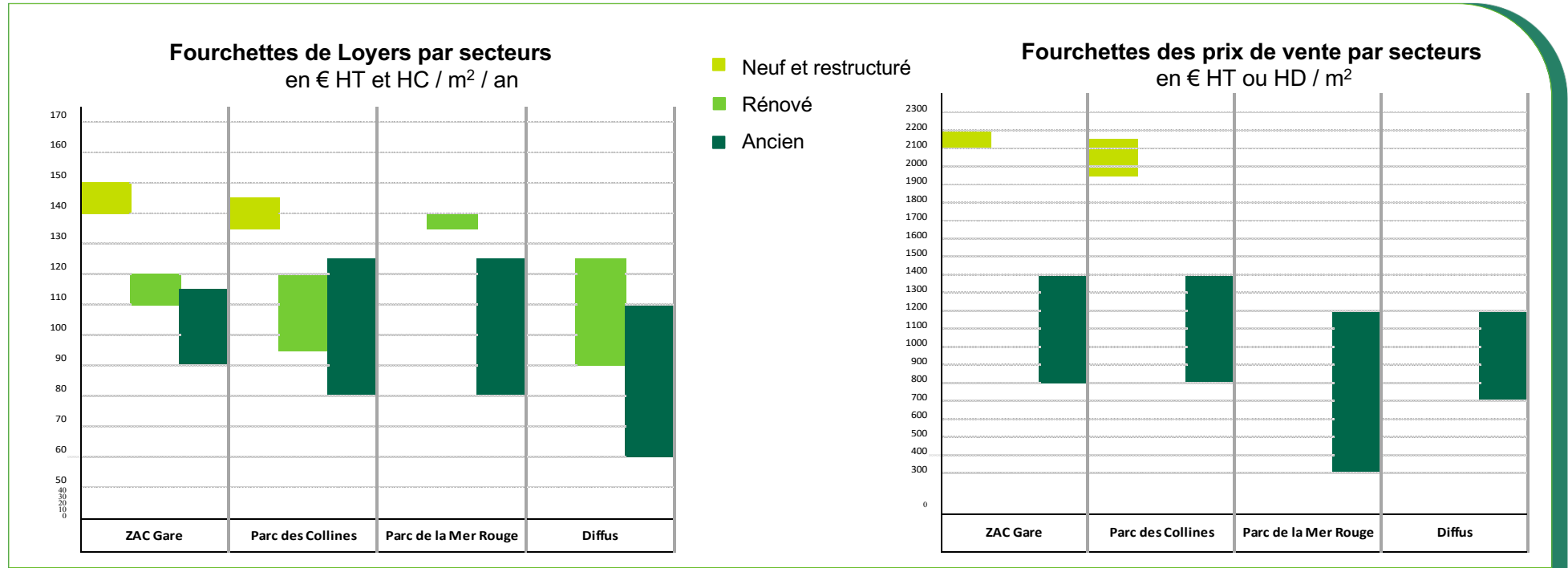
REPARTITION LOCATIONS / VENTES



■ Location ■ Vente

- Les demandes placées entre **0 et 250 m²** représentent **47 %** du nombre total, les demandes placées entre **0 et 500 m²** représentent **81 %**.
- Le marché est soutenu par les PME et PMI locales; la demande exprimée, comme la demande placée, restent majoritairement **endogènes**.
- **La taille moyenne de la demande placée reste stable : 313 m² en 2017** contre 310 m² en 2016.
- **Les locations ont été privilégiées pour 69%** dans l'ancien comme dans le neuf.





➤ **Les valeurs générales des loyers du NEUF évoluent très peu en 2017:**

On retrouve les valeurs Top sur la Zac Gare (140 à 150 € HT HC / m² / an),
 Les immeubles RT 2012 à construire en ZFU proposent des loyers de 135 à 145 € HT HC / m² / an

- La pression la plus forte s'exerce sur les locaux de 2^{nde} main hors des secteurs identifiés tertiaires.
- L'analyse est identique sur les prix de vente, avec toutefois un gap plus important entre le neuf et le 2^{nde} main.
- Le marché ne propose à ce jour que **peu de locaux rénovés à la vente à la découpe.**

Dans un contexte d'optimisation des coûts, les aménagements de loyers sont bien entendu au cœur des négociations notamment en fonction des durées d'engagement des utilisateurs et de l'état des biens négociés.



LES BUREAUX – LES DONNÉES GÉNÉRALES

	2016		2017
Parc	699 000 m ²	→	699 000 m ²
Offre disponible	104 152 m ²	↘	69 161 m ²
Dont neuf	4 %	↘	3 %
Taux de vacance	14,9 %	↘	9,9 %
Demande placée	22 670 m ²	↗	23 850 m ²
Dont pré-commercialisés, clés-en- main, en compte propre	1 250 m ²	↗	6 953 m ²
Part du neuf et restructuré	14,9 %	↗	35,5 %
OFFRE FUTURE (en m²)			
Offre future certaine livrable en 2018 (non pré-commercialisée)	5 138 m ²	→	5 127 m ²
Programmes certains disponibles à partir de 2019 (non pré-commercialisés)	3 000 m ²	↗	18 121 m ²
Fourchette des valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € /HT/ HC/m²/an)			
Neuf et restructuré	120 / 150	↗	135 / 150
Récent	80 / 130	↗	90 / 135
Ancien	50 / 80	↗	60 / 125
Fourchette des prix de vente observés lors des transactions (€ /HT ou HD / m²)			
Neuf et restructuré	NC		1950 / 2200
Ancien	500 / 900	↗	300 / 1400

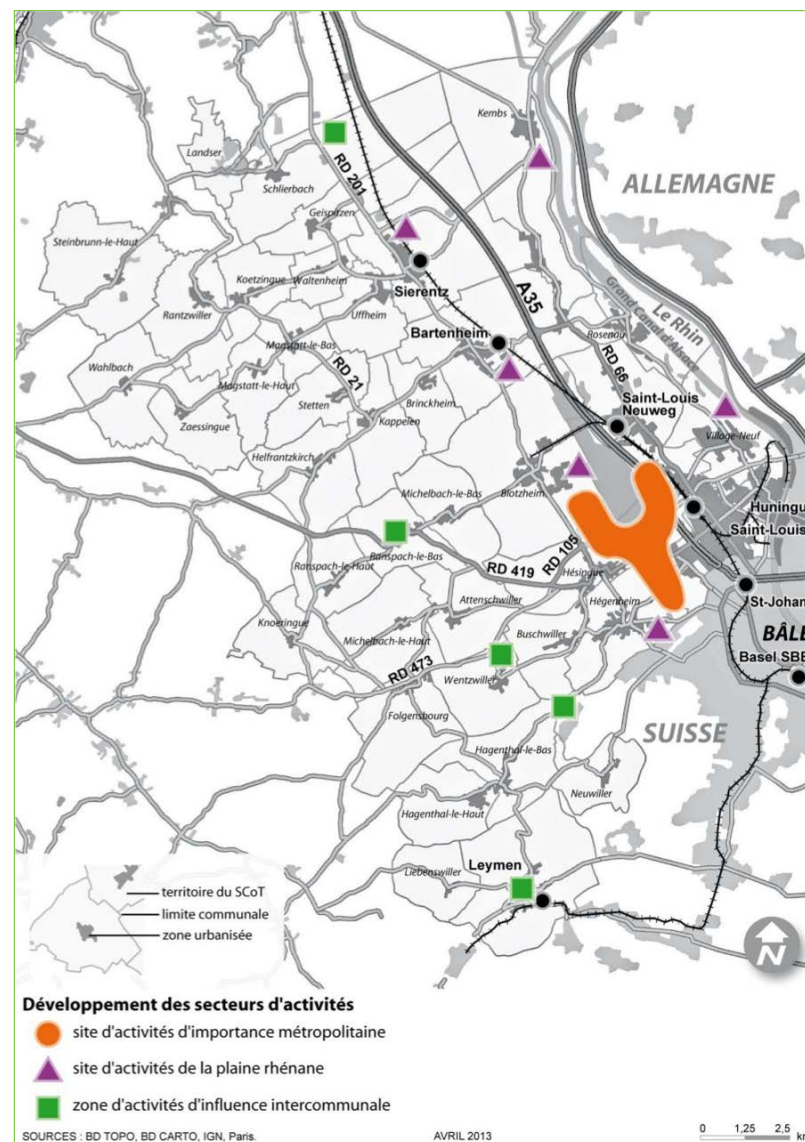


SECTEUR DES 3 FRONTIÈRES

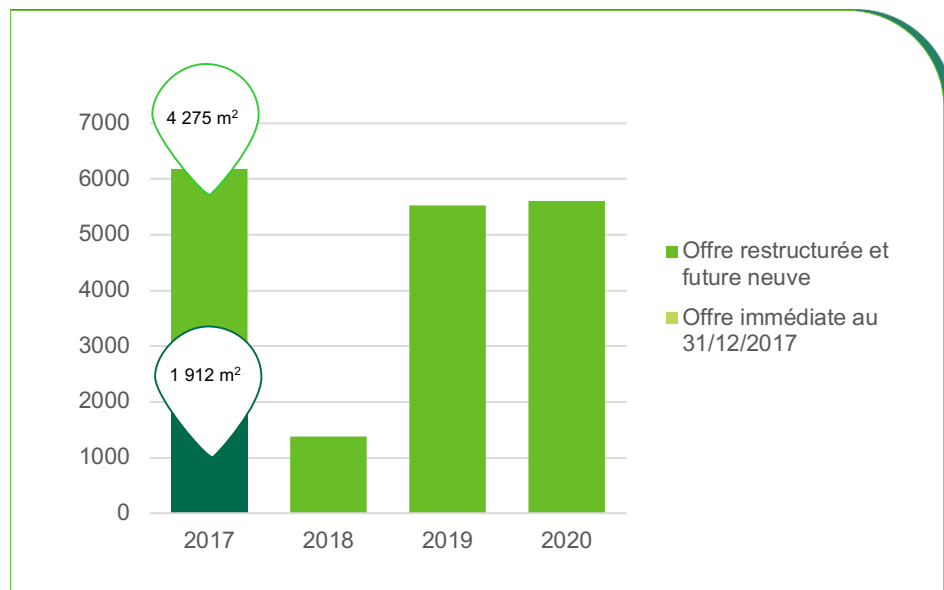
- **Saint-Louis Agglomération** regroupe à ce jour **40 Communes** représentant un territoire d'une superficie totale de **26 900 hectares** et une population de plus de **70 000 habitants**.
- **EuroAirport** : Nouveau record de trafic passagers en 2017 avec 7,9 millions de voyageurs (+ 8% par rapport à 2016). Le fret augmente de +11%. Ce site aéroportuaire est l'un des principaux employeur de la région trinationale avec 6 400 emplois directs.
- **TRAM 3** : depuis le 10/12/2017 ouverture de la ligne du tram reliant Bâle à Saint-Louis.

Offre immédiate : **6 187 m²**

Demande placée : **1 257 m²**

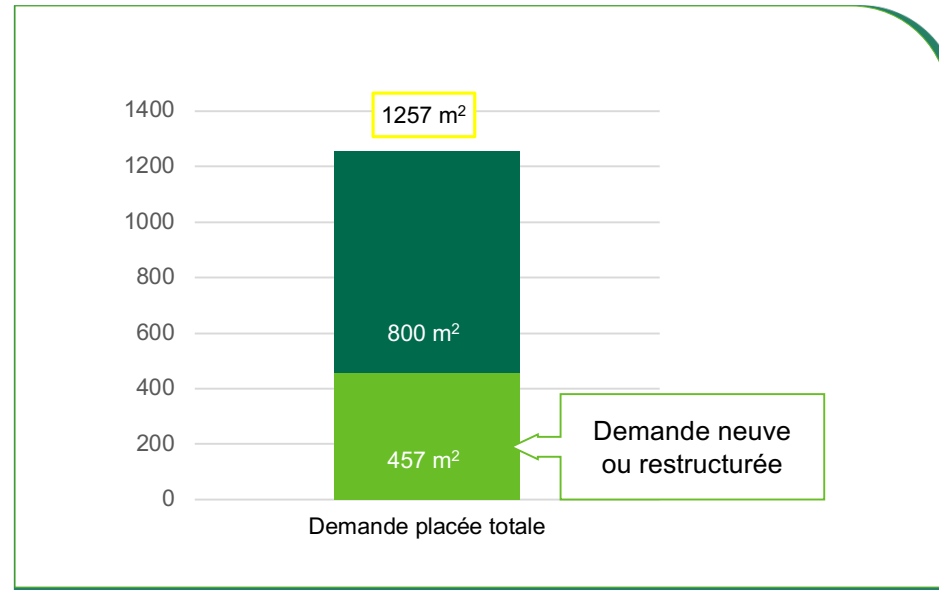


L'OFFRE



- L'offre de bureaux est relativement faible par rapport à la demande sur le marché.
- L'offre de bureaux est composée essentiellement de neuf/restructuré (70%).
- L'offre de seconde main ne représente que 30% de l'offre et ne correspond plus aux besoins actuels : surface / loyer.
- Beaucoup de projets en cours avec des livraisons entre 2018 et 2020 (notamment Alpha, Proudreed et Constructa), représentant plus de 10 km².

LA DEMANDE PLACÉE



- Une demande exprimée peu dynamique, principalement locative.
- Un marché moyen qui peut être boosté par les nouveaux programmes s'ils correspondent aux besoins des preneurs : loyers attractifs, faibles charges, places de parking, PMR.
- Une demande endogène, pas de demandes extraterritoriales, (CH/DE).
- **La surface moyenne** demandée env. **155 m²**

➤ **Quartier Gare :**

Au cœur du nouveau Quartier Concorde de Saint-Louis, un quartier d'activité mixte en plein centre ville.



L'Alpha
Quartier Gare

© tous droits réservés



S BY
Multiparc

© tous droits réservés (Proudreed)

➤ **Le Multiparc d'activités :**

à l'entrée de la commune de Saint-Louis, il est directement accessible de l'autoroute et est à proximité de l'aéroport Bâle-Mulhouse, il offre à la fois des locaux d'activité et des bureaux.



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

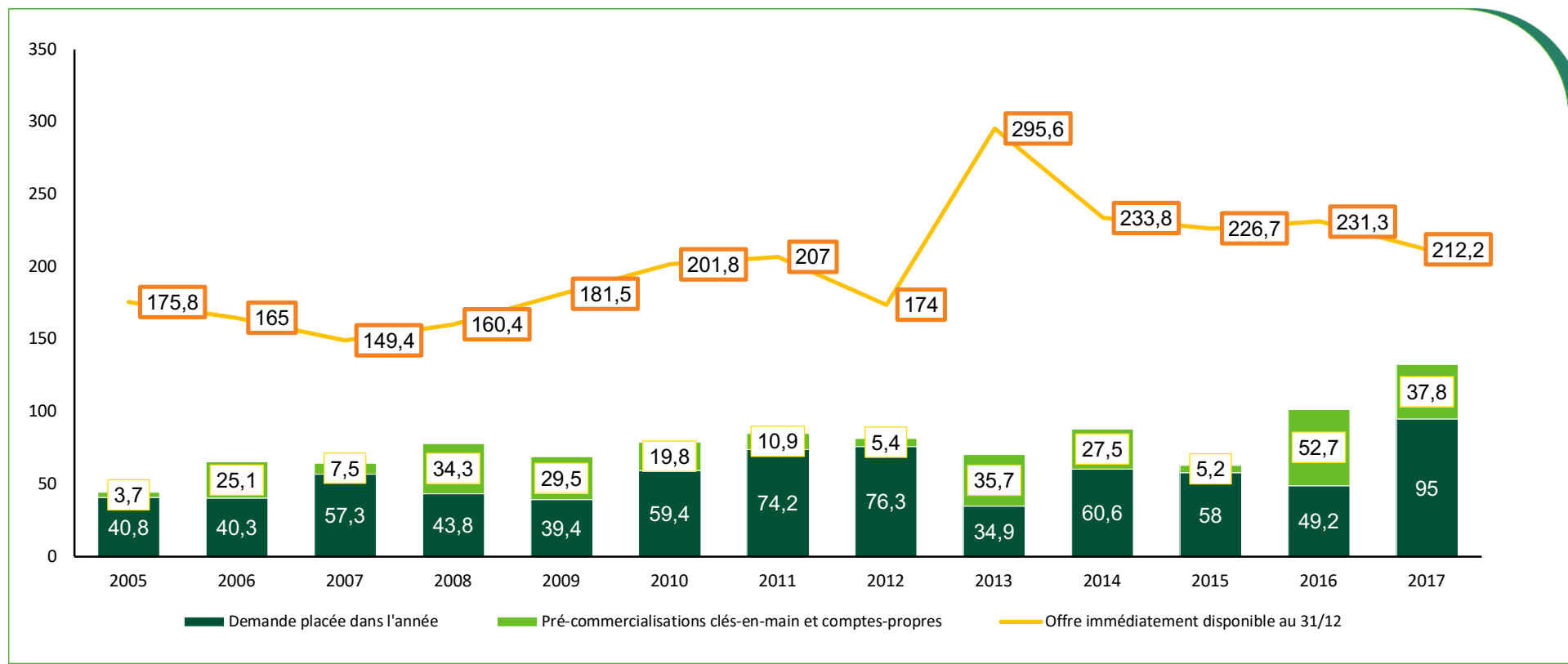
04

Offre immédiate : 212 150 m²

Demande placée : 132 862 m²



ÉVOLUTIONS ET TENDANCES



➤ **L'offre stagne à fin 2017**

Si nous ne tenons pas compte du marché de Saint-Louis, l'offre reste identique à 2016 : de 231 227 m² à 212 150 m².

Cette stagnation est due à un effet ciseau qui d'un côté est dopé par l'arrivée de bâtiments anciens qui ne répondent pas à la demande et une forte demande placée.

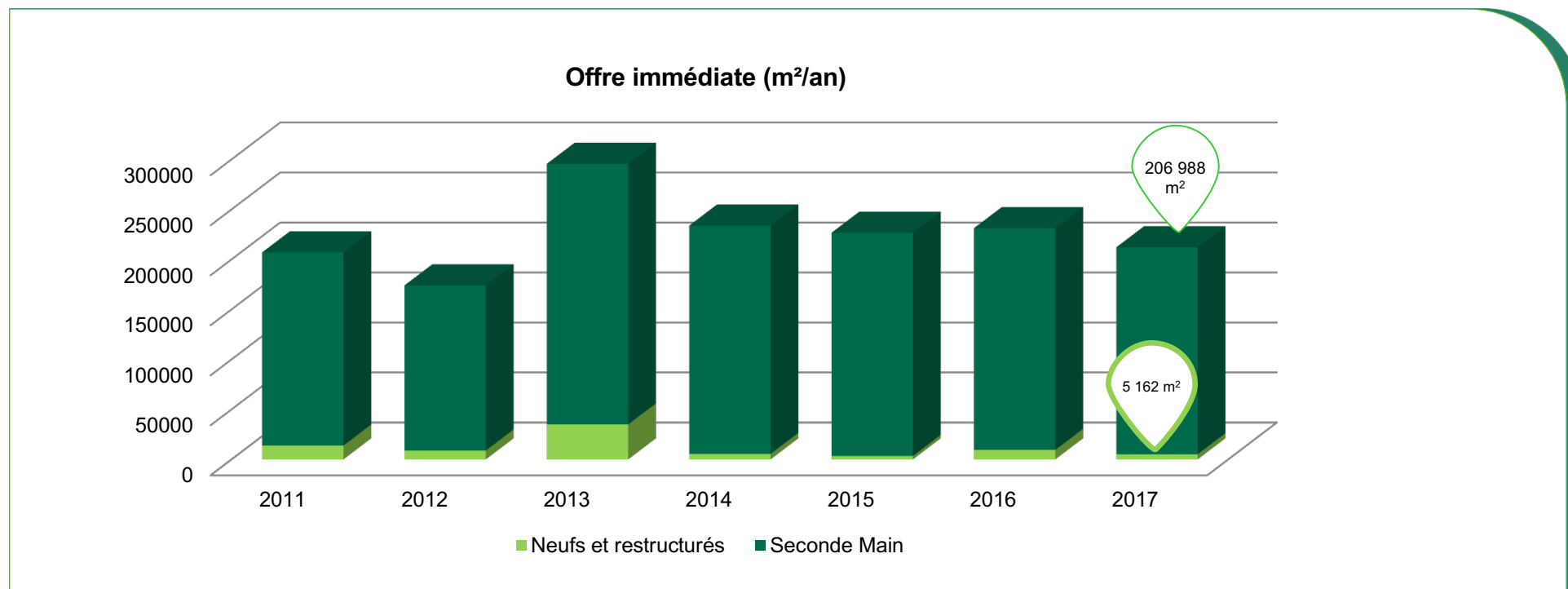
Les bâtiments neufs représentent seulement 2,4% du marché contre 4% en 2016.

➤ **La demande placée augmente significativement de +30% :**

Il est à noter que 3 transactions représentent 43 km² sur les 132 km², soit 32% de la demande placée.

Le marché de locaux d'activité reste soutenu.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE NEUVE ET DE SECONDE MAIN



- **L'offre immédiatement disponible de locaux neufs reste insuffisante et représente 2,4% du marché, soit une baisse de 44% par rapport à 2016.**

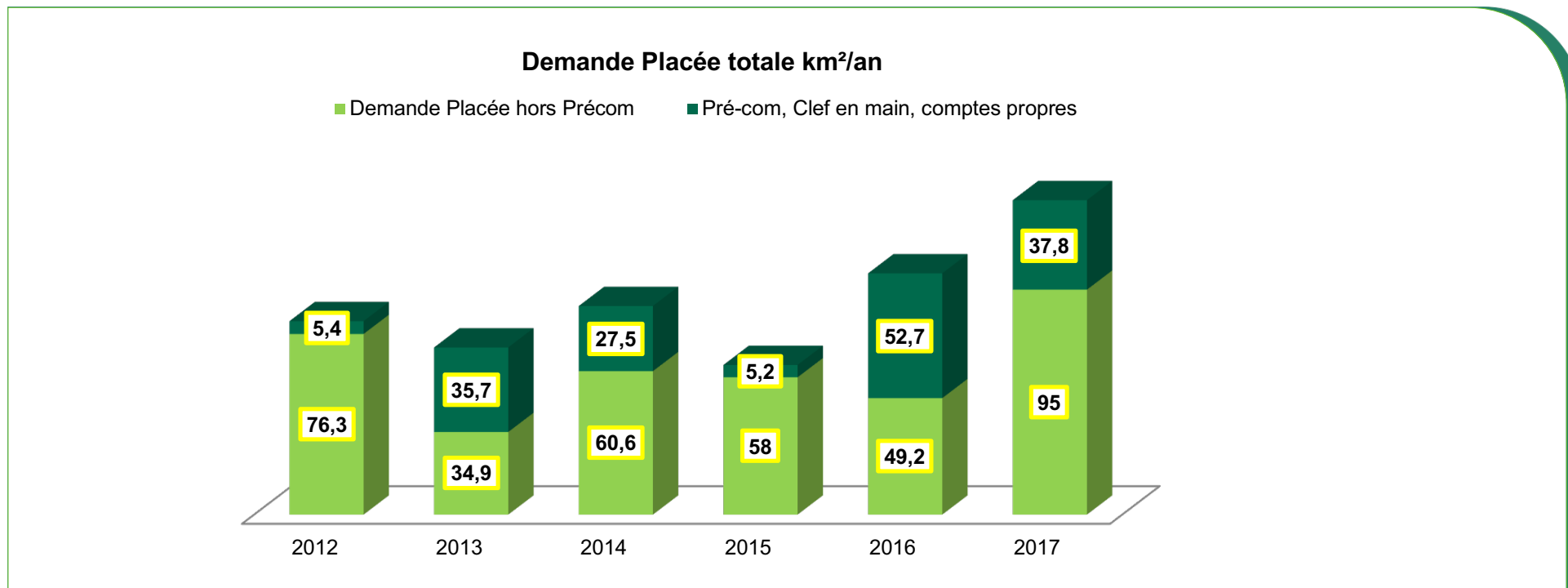
Certains programmes ne sont toujours pas complètement commercialisés, les loyers étant trop élevés et la réalisation de leur aménagement représentant un surcoût non négligeable.

- **Le niveau de l'offre de locaux anciens et récents reste constante (+ 1%)** : il passe de **221 703 m² en 2016 à 206 988 m² en 2017** (sans le marché de Saint-Louis représentant 17 km²).
- **Il existe à fin 2017, environ 2 années de stock.**



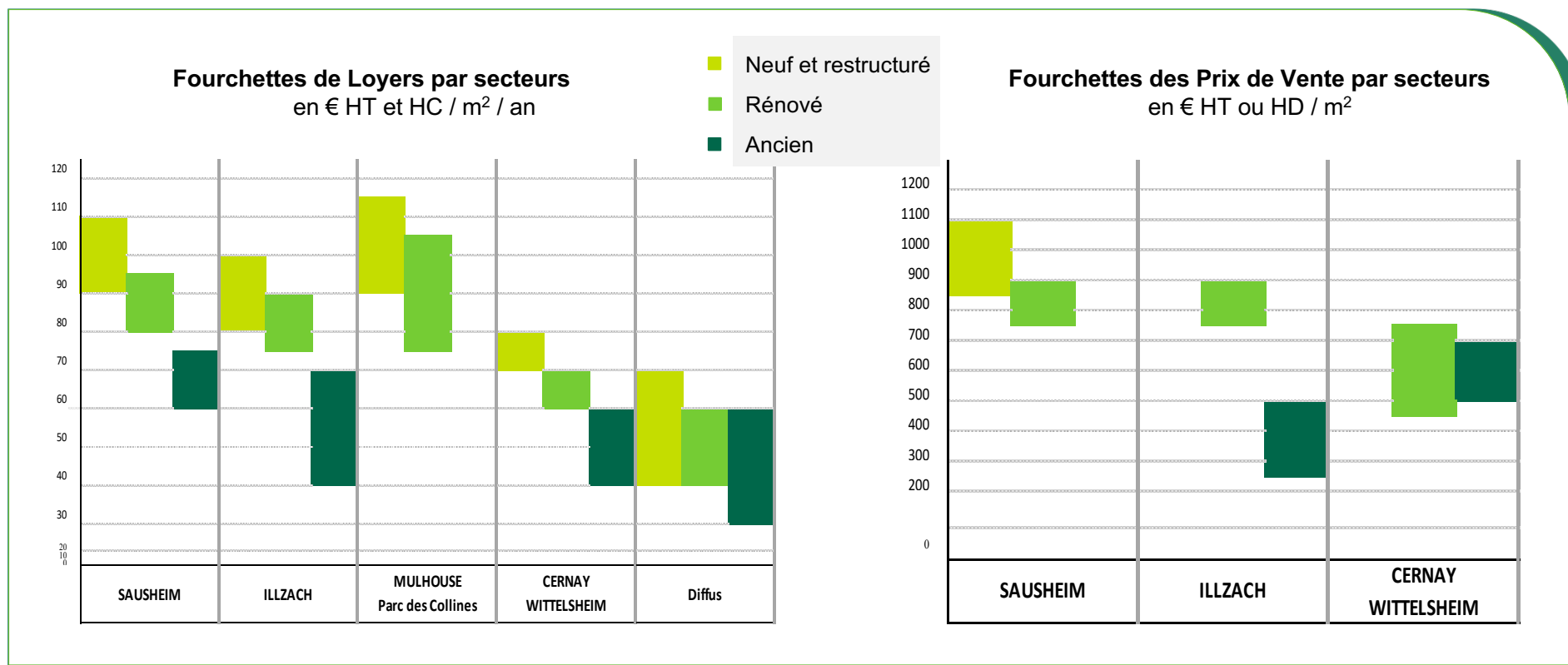


ÉVOLUTIONS ET TENDANCES



- **Un marché toujours actif** avec presque 132 000 m² de demandes placées contre 102 000 m² en 2016 (dont 43 000 m² placés sur 3 transactions).
- **Le nombre de transactions en comptes propres a explosé en 2017 avec 32 opérations.**
Par ailleurs, le nombre de m² a lui, fortement diminué et est passé d'une moyenne de constructions de 4 790 m² à 1 181 m².
Dans ces surfaces, le stock de biens anciens ne correspond pas aux exigences actuelles : le coût d'achat et de mise aux normes reste trop élevé par rapport au neuf.
- **Augmentation du nombre et de la surface des transactions dans l'ancien.**
58 transactions avec une moyenne de 1640 m² par bâtiment.





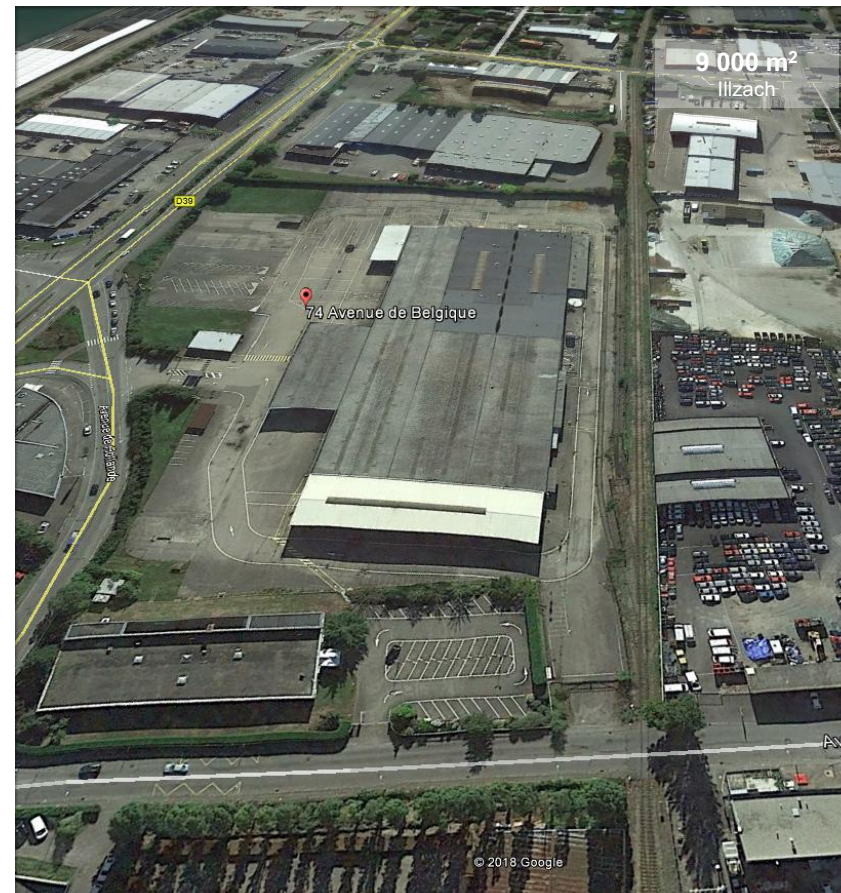
- Les loyers et les prix de vente sont globalement stables en 2017.
- Il existe une disparité importante entre les valeurs suivant le secteur.

Attention : aux valeurs affichées, il faut ajouter le coût de mise aux normes du bâtiment (coût de plus en plus conséquent) qui impactera le prix final.

LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



© tous droits réservés (Architectura)



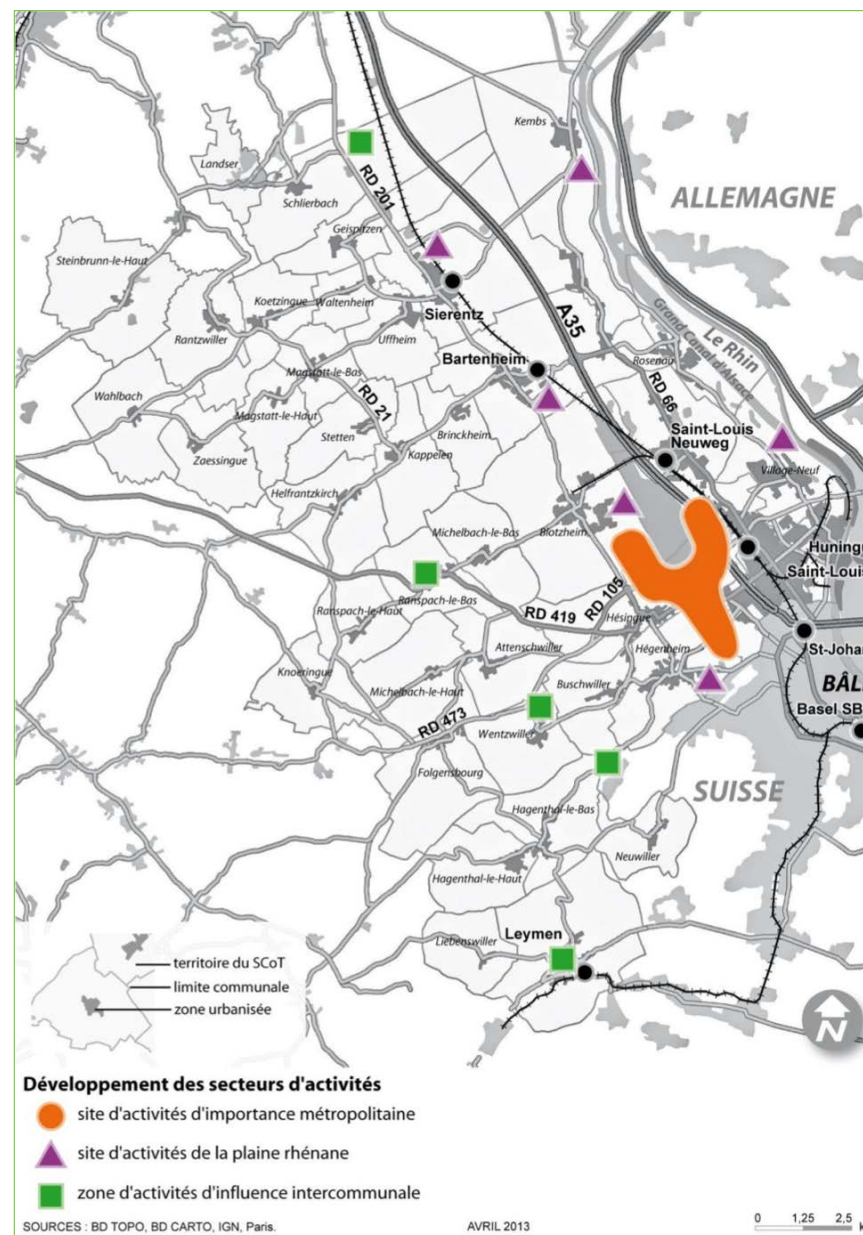
LES LOCAUX D'ACTIVITÉ - DONNÉES GÉNÉRALES

	2016		2017
Parc	1 782 521 m ²	↘	1 583 731 m ²
Offre disponible	231 227m ²	→	212 150 m ²
Dont neuf	4,11 %	↘	2,43 %
Taux de vacance	12,96 %	↗	13,4 %
Demande placée	101 928 m ²	↗	132 862 m ²
Dont pré-commercialisés, clés-en- main, en compte propre	52 721 m ²	↘	36 318 m ²
Part du neuf et restructuré	52,43 %	↘	28,45 %
OFFRE FUTURE (en m ²)			
Offre future certaine livrable en 2018 (non pré-commercialisée)	5 138 m ²	↘	3 288 m ²
Programmes certains disponibles à partir de 2018 (non pré-commercialisés)	3 000 m ²	↘	1874 m ²
Fourchette des valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € /HT/ HC/m ² /an)			
Neuf et restructuré	65/115	→	40/115
Récent	50 / 87	↗	40/105
Ancien	15/65	↗	30/75
Fourchette des prix de vente observés lors des transactions (€ /HT ou HD / m ²)			
Neuf et restructuré	750/1000	→	850/1100
Ancien	150/500	→	250/700

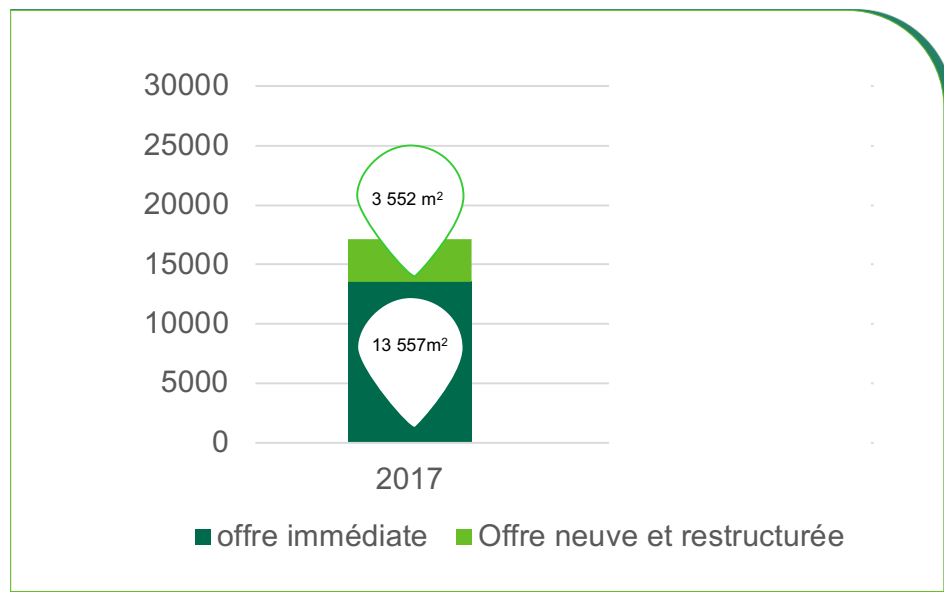
ATTENTION
L'étude de 2017 ne prend pas en compte le marché de Saint-Louis qui est détaillé ci-après.

Offre immédiate : 17 109 m²

Demande placée : 33 120 m²

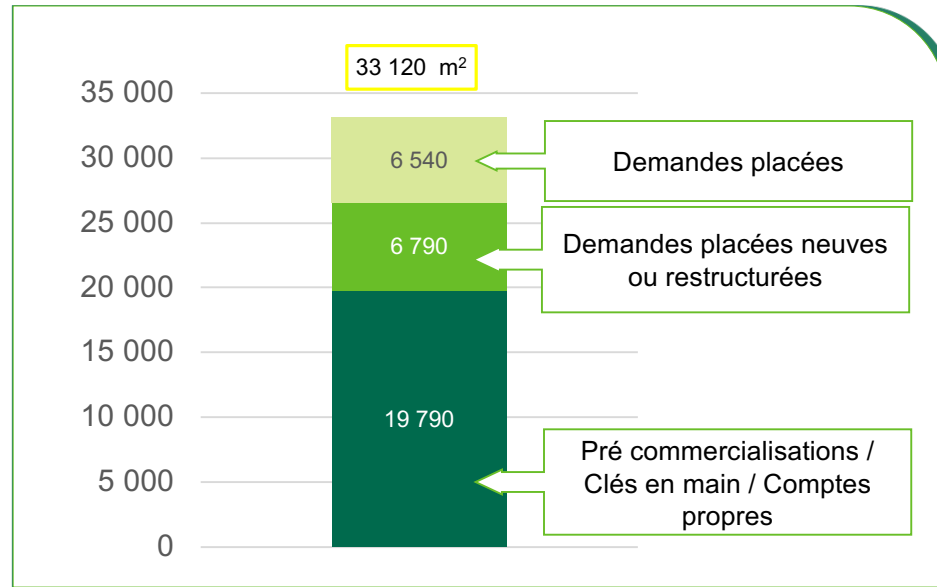


L'OFFRE



- **L'offre immédiatement disponible** de locaux neufs représente 20% du stock.
- Un marché tendu, et pourtant les programmes en pré-commercialisation ont du mal à sortir.
- **L'offre future neuve est prometteuse.**
- **Les locaux de seconde main** trouvent rapidement preneurs, les propriétaires sont prêts à faire des travaux, des franchises de loyer.
- Une problématique de foncier : peu de terrain disponible.
- **Les loyers:** 70 € (pour l'ancien) à 110 € HT HC / m² / an (loyer neuf, fluide en attente).

LA DEMANDE PLACÉE



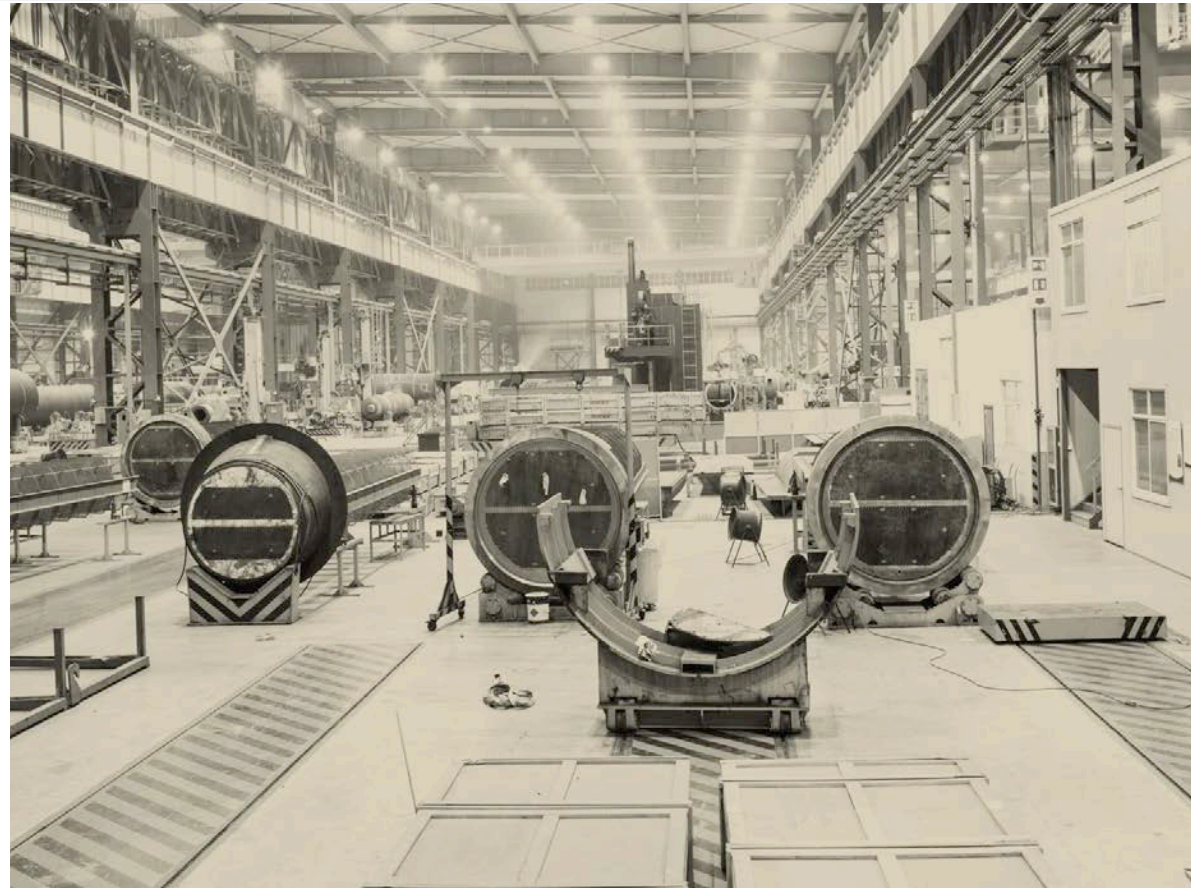
- **La demande exprimée** : satisfaisante et principalement formulée à la **location** avec une orientation **loisirs**.
- **La demande placée** :
 - 2 projets clés en main représentent 60 % de la demande placée, et presque autant de demandes placées neuves ou restructurées (21%) que de demandes de seconde main (19%).
 - La demande moyenne exprimée est d'env. 1 500 m².
 - Demandes exogènes.
 - Un volume de transactions relativement important porté par les deux projets clés en main représentant à eux seuls 19 790 m².
- **Un optimisme de rigueur pour 2018**, de nombreuses demandes exprimées avec des négociations en cours.

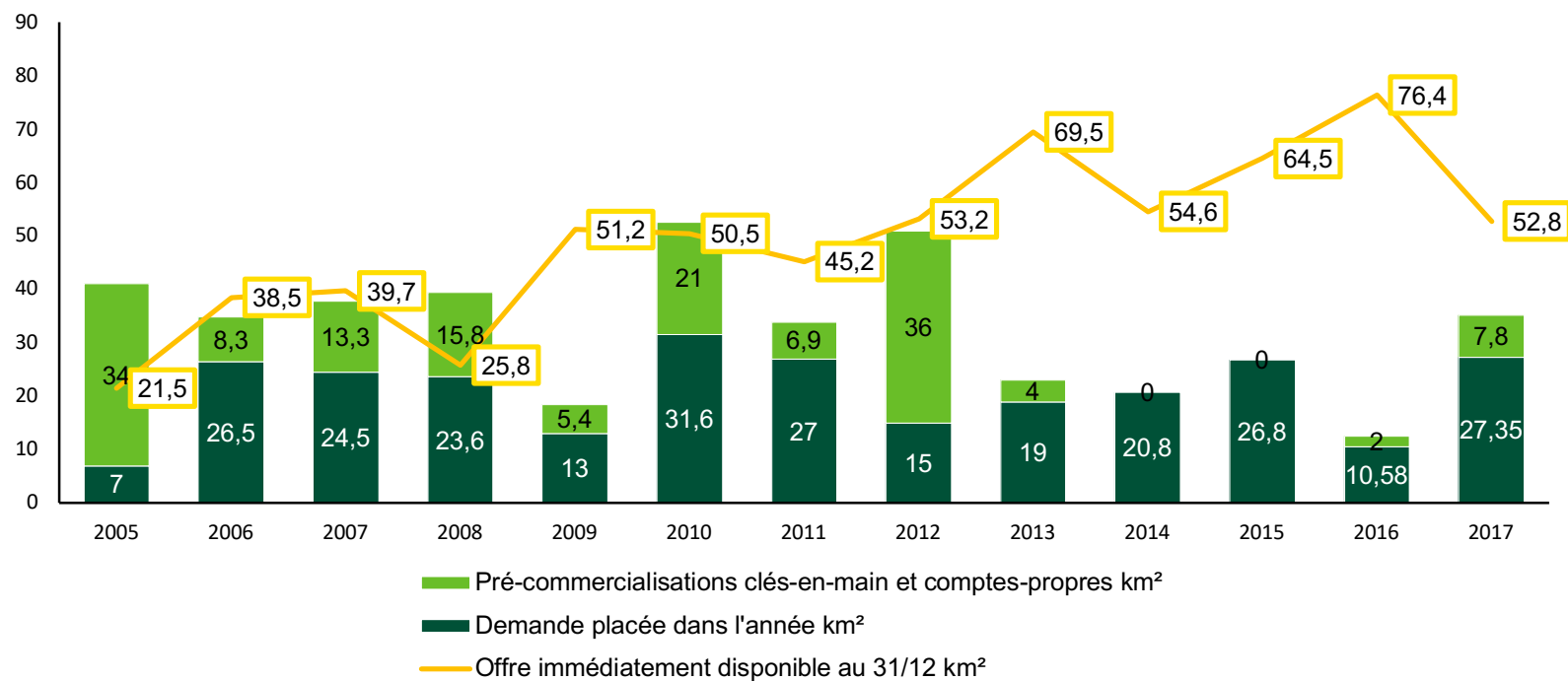
LES ENTREPÔTS

05

Offre immédiate : 52 780 m²

Demande placée : 35 150 m²





- **Le stock 2017 baisse de 30%**, passant de 76 417 m² en 2016 à 52 780 m² en 2017.
- **La demande placée** augmente grâce au mouvement de 4 sociétés.

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^{er} 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^{er} janvier 200X⁺¹.

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

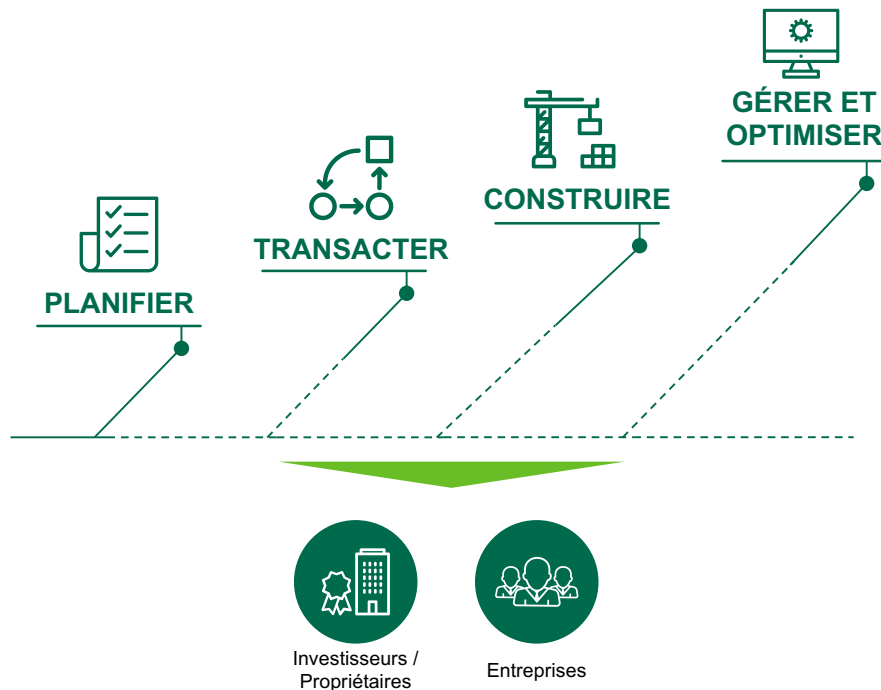
Taux de rendement net immédiat : Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

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.

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



CONSEILS ET SOLUTIONS POUR NOS CLIENTS INVESTISSEURS OU PROPRIÉTAIRES ET ENTREPRISES



Les Métiers du Service

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

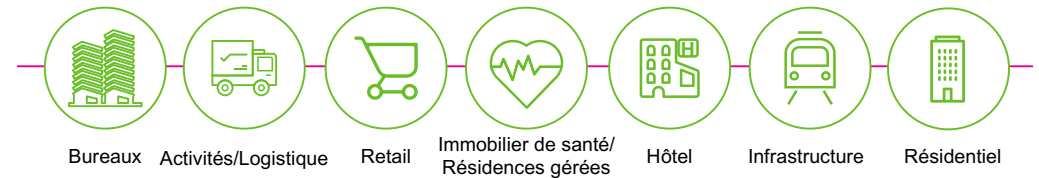
Management des environnements de travail
 Gestion immobilière
 Expertise immobilière

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



France : 1 000 salariés, 36 Implantations
 (Paris, 6 bureaux en régions, 29 franchisés)
Monde : 70 000 salariés, 60 pays, 460 bureaux

Un département Etudes et Recherche, qui fait autorité et classé n°1 par Euromoney pour la 3^{ème} année consécutive