



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Secteur de COLMAR

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 m²

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

SOMMAIRE

COLMAR NORD

- Zone Industrielle Nord
- Zone commerciale de Houssen
- ZAC de l'Aérodrome

COLMAR CENTRE

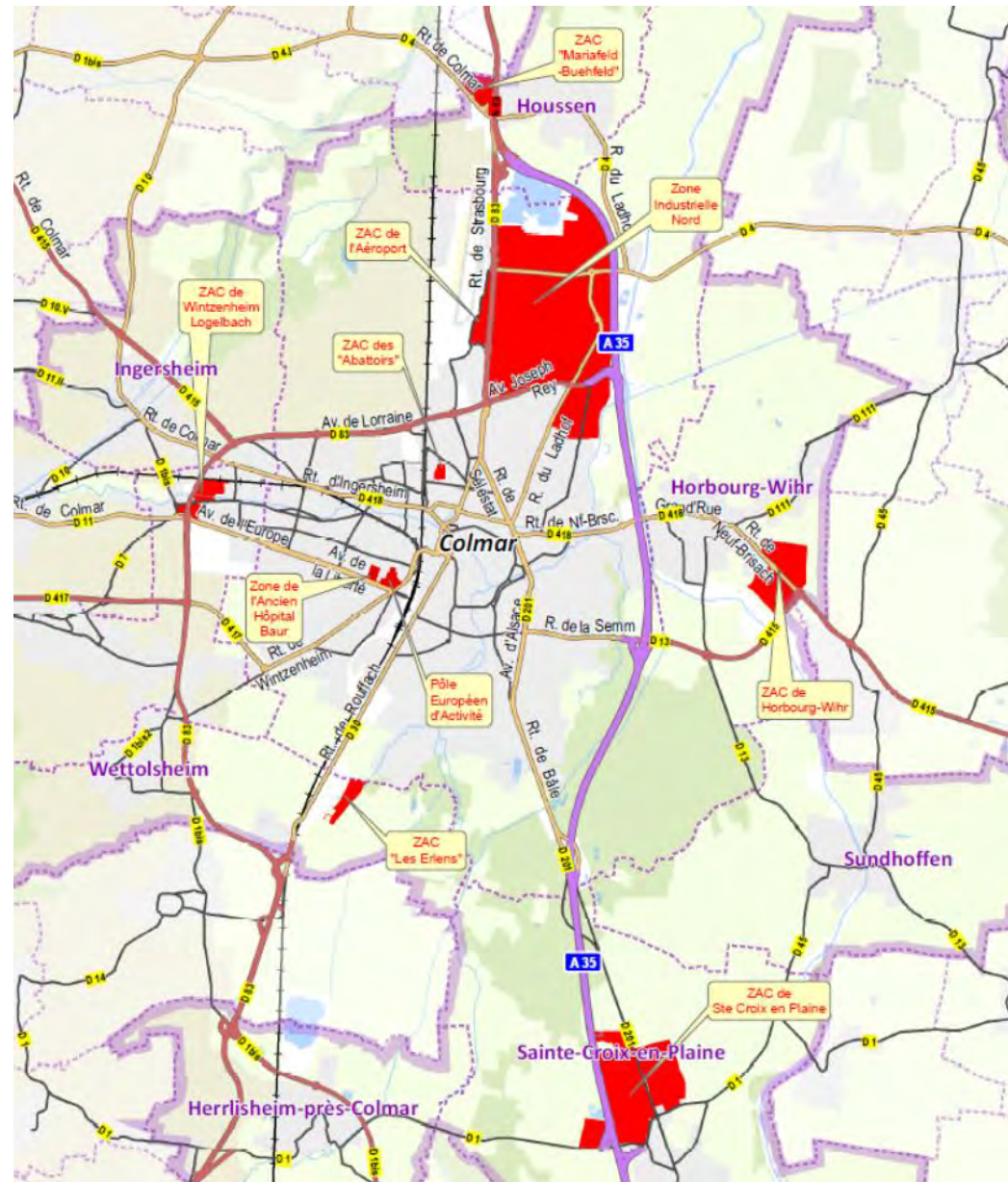
- Centre ville
- Secteur Gare
- Route de Rouffach

COLMAR EST

- Horbourg-Wihr
- ZI Est

COLMAR SUD

- Sainte Croix en Plaine
- Wettolsheim



QUELQUES CHIFFRES

Région Alsace (chiffres INSEE)	
Superficie (en km ²)	8 280
Population estimée (janv. 2014)	1 872 949
Nombre d'établissements (juil. 2017)	71 028
PIB par habitant (2014)	29 843 €
Le département du Haut-Rhin	
Superficie (en km ²)	3 525
Population (2014)	760 134
Nombre d'établissements (juill. 2017)	27 110
Grand Pays de Colmar	
Population (au 01/01/15)	204 028
Communes (au 01/01/15)	97
Superficie (en km ²)	1 118
Colmar Agglomération	
Population (2017)	114 820
Communes (2017)	20
Nombre d'établissements (juillet 2017)	5 113

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN 2017 :

- Colmar Agglomération compte désormais 21 communes, soit trois fois plus qu'à sa naissance en 2003.
Ou plutôt 20, puisqu'entre temps, Hotzwihir et Riedwihir ont choisi de se constituer en une commune nouvelle : « Porte-du-Ried ».
- Toujours est-il que Colmar Agglomération compte aujourd'hui 115 000 habitants, ce qui conforte son statut de pilier central en Alsace, à l'équilibre entre Strasbourg et Mulhouse.
Le centre-ville de Colmar a été élu vainqueur du Palmarès Procos des centres villes commerçants dans la catégorie « *Grandes villes moyennes* » pour l'année 2016, ce qui témoigne du dynamisme et de l'attractivité de la ville.
- La ville de Colmar élue troisième plus belle destination touristique d'Europe en 2018, derrière Wroclaw en Pologne et Bilbao en Espagne.
- Colmar agglomération amplifie ses relations avec les acteurs économiques et les principaux dirigeants de son territoire au travers de rencontres régulières (petits déjeuners de dirigeants d'entreprise).

LES BUREAUX

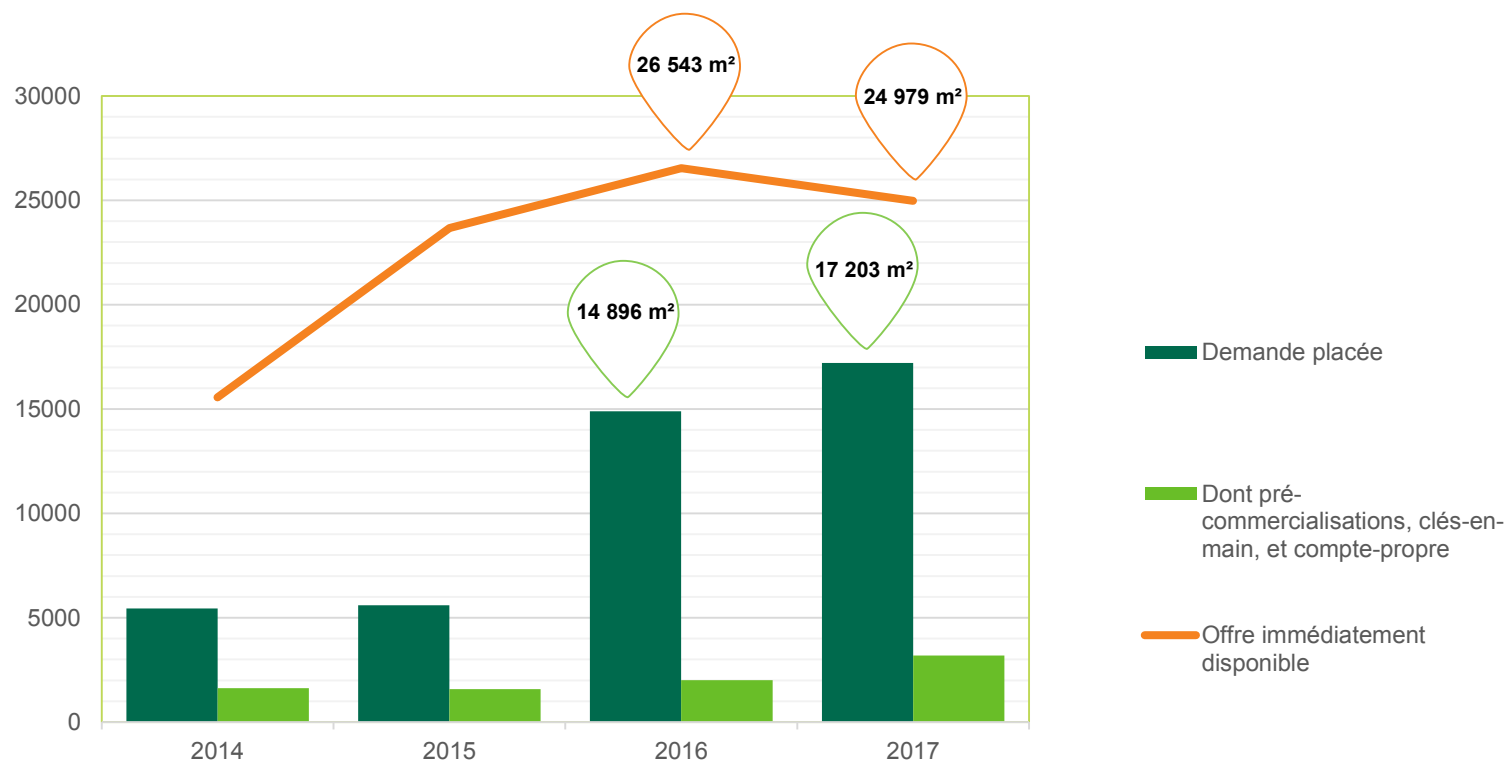
03

Offre immédiate : **24 979 m²**

Demande placée : **17 203 m²**



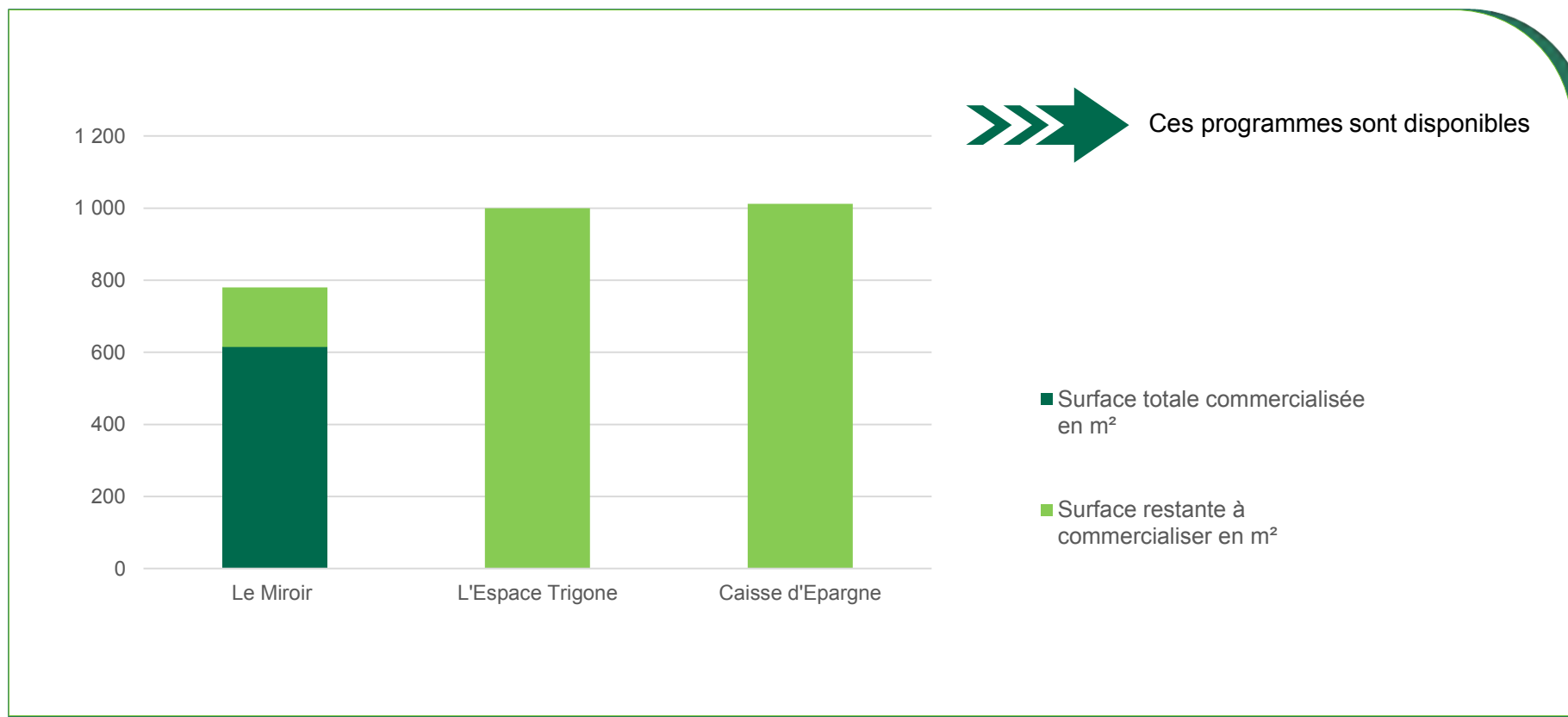
EVOLUTIONS ET TENDANCES



Le parc augmente légèrement et s'élève à **242 565 m² au 31 décembre 2017**, contre 237 839 m² en 2016.

- Le stock de bureaux disponible baisse légèrement en 2017, et passe de **26 543 m² à 24 979 m²**, soit une baisse de **-5,89%**.
- La demande placée augmente nettement en 2017, et passe de **14 896 m² à 17 203 m²**, soit une augmentation de **+ 15,48 %**.

PRINCIPALES OFFRES



- Les offres futures probables restent faibles, nous n'en notons qu'une seule :
- **Le Carré 5**

ÉVOLUTION DE L'OFFRE NEUVE ET RESTRUCTURÉE



- **L'offre neuve** baisse de **-37 %**
De **6 530 m²** à fin 2016 (soit 24,6% du stock 2016), à **4 117 m²** à fin 2017 (soit 16,48% du stock 2017)
- La construction de nouveaux programmes en 2017 est très faible.

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 m²** et d'un seul tenant **ne sont plus disponibles**, y compris dans les programmes de vente.

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), **trouvent rapidement preneur** quand les tarifs locatifs sont cohérents avec le marché, avec de faibles charges.
- Les secteurs d'Horbourg-Wihr et de Sainte Croix en Plaine montrent de plus en plus d'intérêt aux yeux des preneurs.

UNE OFFRE FUTURE CERTAINE FAIBLE EN 2017 ET 2018

- L'offre future certaine neuve s'établit à environ 2 627 m² pour 2018, et est inexistante pour le moment pour 2019.
- Les investisseurs boudent la construction de bureaux depuis 2015 et de rares programmes neufs ont vu le jour en 2017, d'où la légère baisse de l'offre (tel que l'Espace TRIGONE par exemple).



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

LA DEMANDE EXPRIMÉE - RÉPARTITION

➤ La **demande exprimée** à l'agence IDRE - CBRE Colmar est pratiquement équivalente à celle de 2016 :

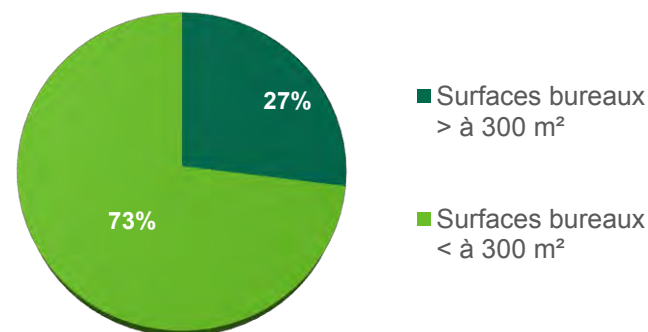
- **6 058 m² en 2017**
- 6 042 m² en 2016

Le marché de bureaux à Colmar reste un marché de petite ville de province plutôt axé sur l'activité et le commerce.

➤ La **demande moyenne** enregistrée en 2017 est estimée à **275 m²**, contre 177 m² en 2016.

➤ Les demandes de moins de 300 m² représentent à elles seules 73 % des demandes exprimées en 2017, contre 83 % en 2016.

- > à 500 m² → 23 %
- entre 300 et 500 m² → 5 %
- entre 150 et 300 m² → 9 %
- < à 150 m² → 64 %



➤ **Les secteurs d'activités dominants** sont essentiellement les sociétés de service (notamment dans le transport), les expertises comptables et les professions libérales qui déménagent.

➤ Quelques soient les secteurs, les demandeurs recherchent tous des bureaux :

- avec un accès facile (voiture, bus)
- et des places de stationnements gratuits répondant aux normes ERP

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

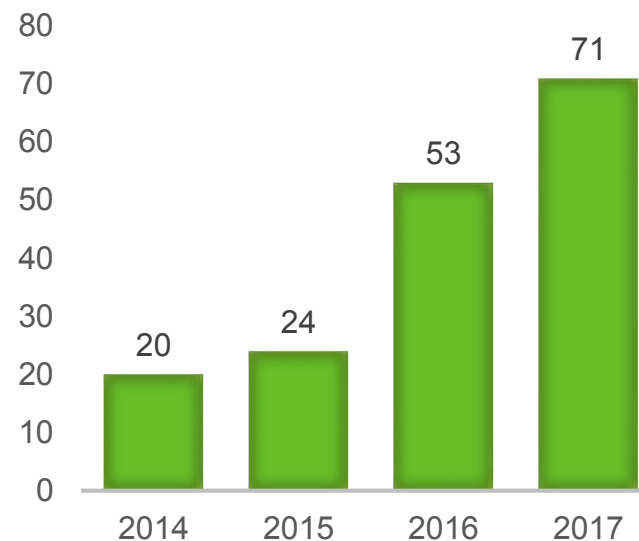
➤ La **demande placée** globale en 2017 est en augmentation, elle est estimée à **17 203 m²** :

soit **+ 15%** par **rapport** à 2016 où elle était de 14 896 m².

➤ Le nombre total des transactions est estimé en 2017 à 71 contre 53 en 2016:

➔ soit une augmentation d'environ **+ 74 %** pour des surfaces légèrement plus petites en moyenne qu'en 2016.

➔ **242 m²** de moyenne en 2017 contre 281 m² de moyenne en 2016.



➤ **Les transactions principales** se retrouvent cette année (tout comme en 2016) :

- Au sein de la **Zone industrielle nord** avec l'Espace Kiener, le Miroir, les Carrés 2 et 4, ou encore le bâtiment Scherberich qui sont des sites neufs ou entièrement restructurés.
- A l'est de Colmar sur Horbourg Wihr, au sein de l'Essor de L'Ill sur des locaux de seconde main.
- A proximité de la gare de Colmar, près de la place du Capitaine Dreyfuss sur des locaux neufs entièrement restructurés.
- Au sud de Colmar, sur Sainte Croix en Plaine, sur des surfaces de bureaux plus importantes (+ de 500 m²), avec des places de parking.

TYPOLOGIE ET CRITÈRES DE CHOIX

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

- des **PME/PMI locales pour des surfaces entre 100 et 350 m²** pour lesquelles la maîtrise du budget est essentielle,
- des **demandes entre 50 et 150 m² de sociétés nationales** qui souhaitent ouvrir des agences commerciales sur Colmar.

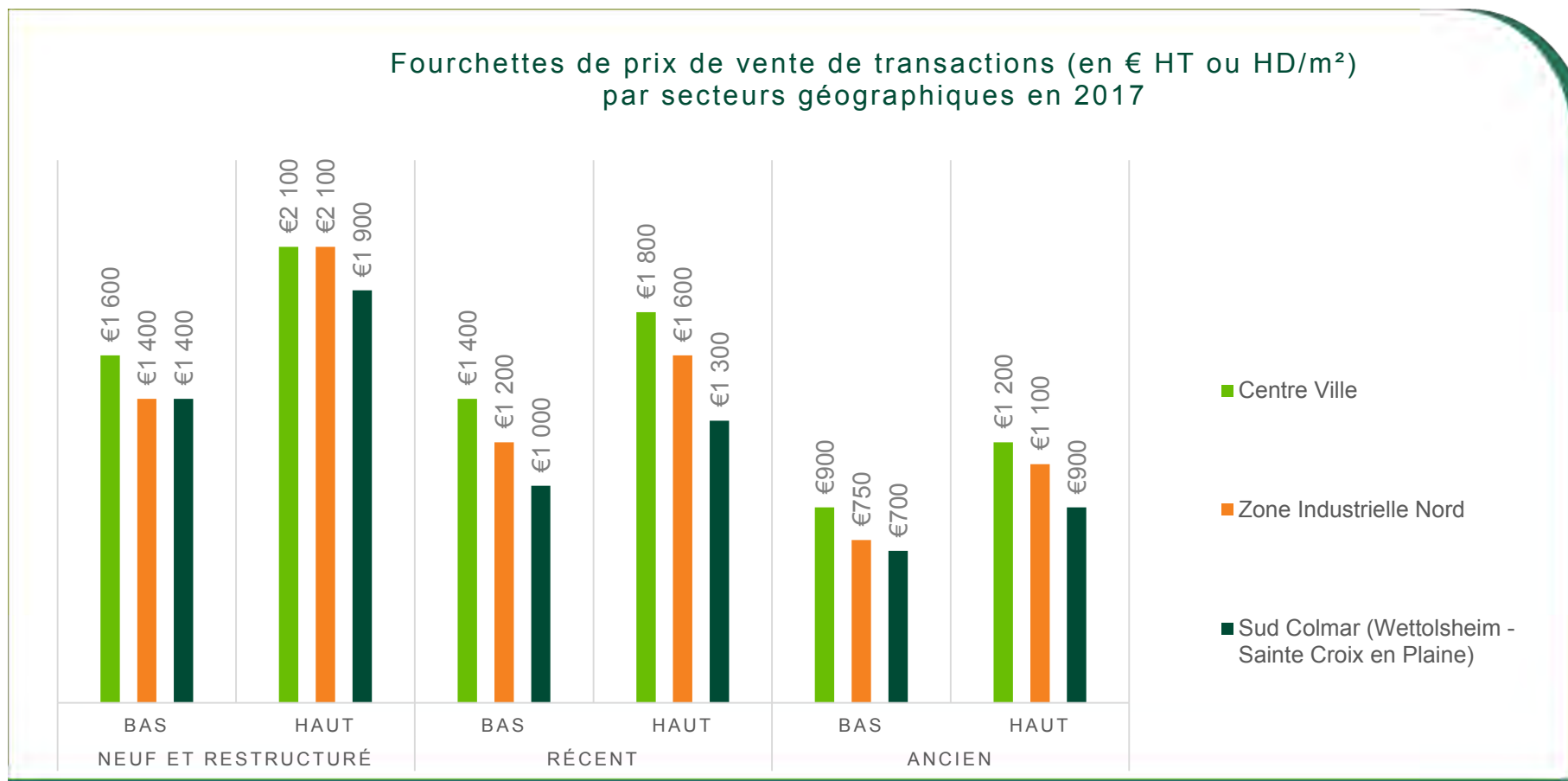
Pour ces demandes, les prestations de l'immeuble ainsi que l'emplacement deviennent des critères de plus en plus importants, le neuf est donc privilégié.

➤ **Les critères de choix** des demandes placées 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

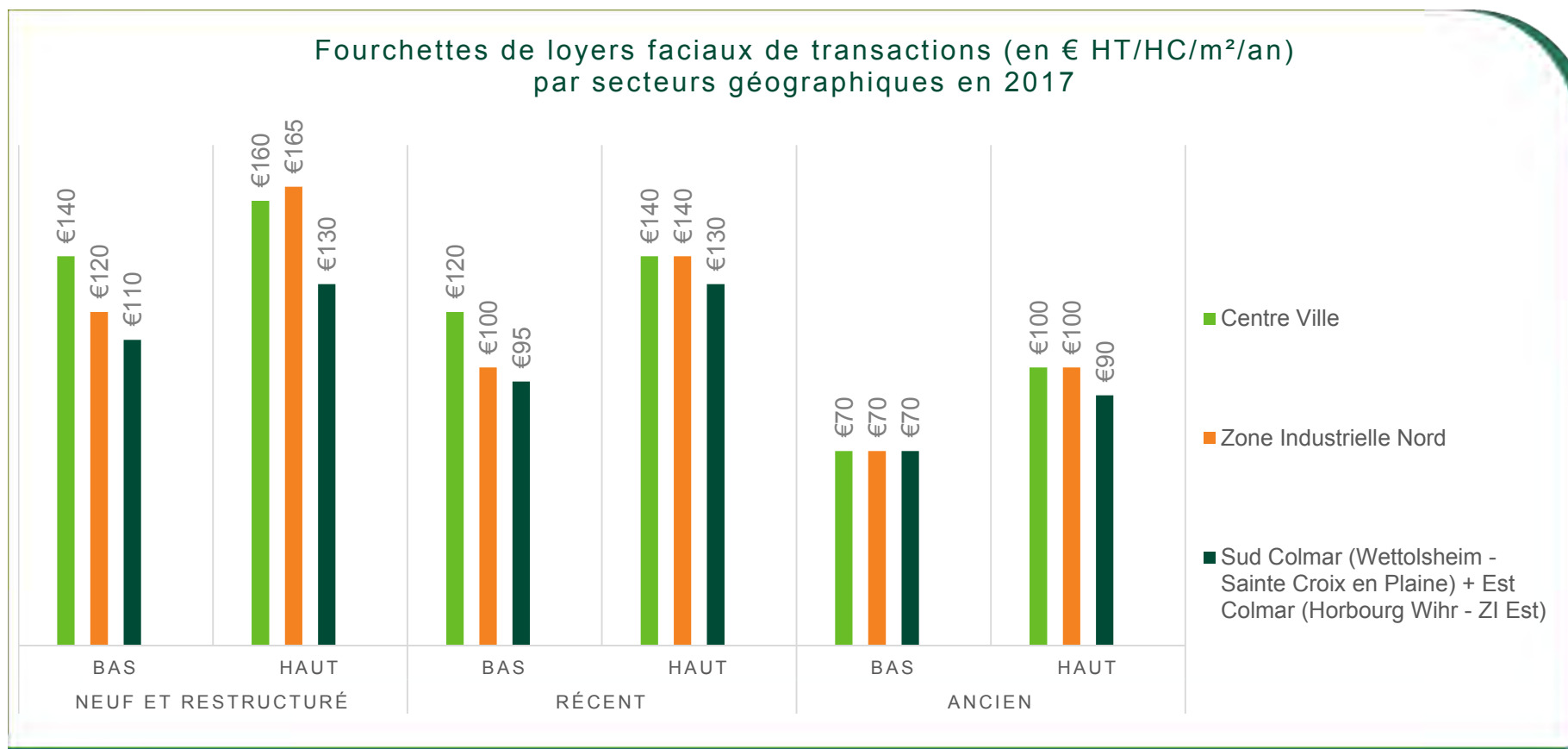
➤ **Cette année, le marché de bureaux est plus orienté vers la location, que vers l'achat.**

VALEURS À LA VENTE



- Les **prix de vente évoluent peu**, sur l'ensemble des secteurs géographiques étudiés (entre **1 400** et **2 100 € HT/m²** pour le **neuf**).
- La **Zone Industrielle Nord** continue d'être prisée et tire nettement son épingle du jeu.

VALEURS LOCATIVES



- **Les loyers du neuf sont stables**, hormis au centre ville, à proximité de la Gare, où ils augmentent légèrement.
- **Le loyer top** se trouve sur les offres de centre ville à proximité de la gare, sur les bâtiments neufs de la Zone Industrielle Nord, ou encore sur la Zone Artisanale de Sainte Croix en Plaine.
- Les bureaux situés en **Zone Industrielle Nord sont fortement demandés** et on constate une légère augmentation des loyers avec un niveau d'aménagement supérieur.

LES BUREAUX – LES DONNÉES GÉNÉRALES

OFFRE DISPONIBLE / DEMANDE PLACÉE	2014	2015	2016		2017
Parc au 31/12 en m ²	229 701	232 788	237 839	↗	242 565
Offre disponible immédiate en m ²	15 561	23 676	26 543	↘	24 979
Dont neuf en m ²	6 254	4 972	6 530	↘	4 117
Taux de vacance au 31/12 en m ²	6,77%	10,17%	11,16%	↘	10,30%
Demande placée totale en m ²	5 449	5 592	14 896	↗	17 203
Dont pré-commercialisés, clés-en- main, en compte propre en m ²	1 618	1 584	2 010	↗	3 194
Part du neuf et restructuré (déjà livré) en m ²	3 613	3 858	6 628	↘	2 904
OFFRE FUTURE (en m ²)	2014	2015	2016		2017
Offre future certaine livrable en 2018 (non pré-commercialisée) en m ²	NA	1 366	1 865	↗	2 627
Programmes certains disponibles à partir de 2019 (non pré-commercialisés) en m ²	NA	2 000	700	↘	0
Offre future probable totale (en gris, prêt à démarrer) en m ²	NA	3 800	4 200	↘	1 400
Fourchette des valeurs locatives faciales observées lors des transactions (en € /HT/ HC/m ² /an)	2014	2015	2016		2017
Neuf et restructuré en m ²	120 / 160	120 / 160	110 / 165	→	110 / 170
Récent en m ²	95 / 140	95 / 140	95 / 140	→	95 / 150
Ancien en m ²	70 / 90	70 / 90	70 / 100	→	70 / 100
Fourchette des prix de vente observés lors des transactions (€ /HT ou HD / m ²)	2014	2015	2016		2016
Neuf et restructuré en m ²	1 500 / 2 000	1 500 / 2 000	1 400 / 2 100	→	1 400 / 2 100
Ancien en m ²	750 / 1 100	750 / 1 100	700 / 1 200	→	700 / 1 200

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS

INF. 5 000 m²

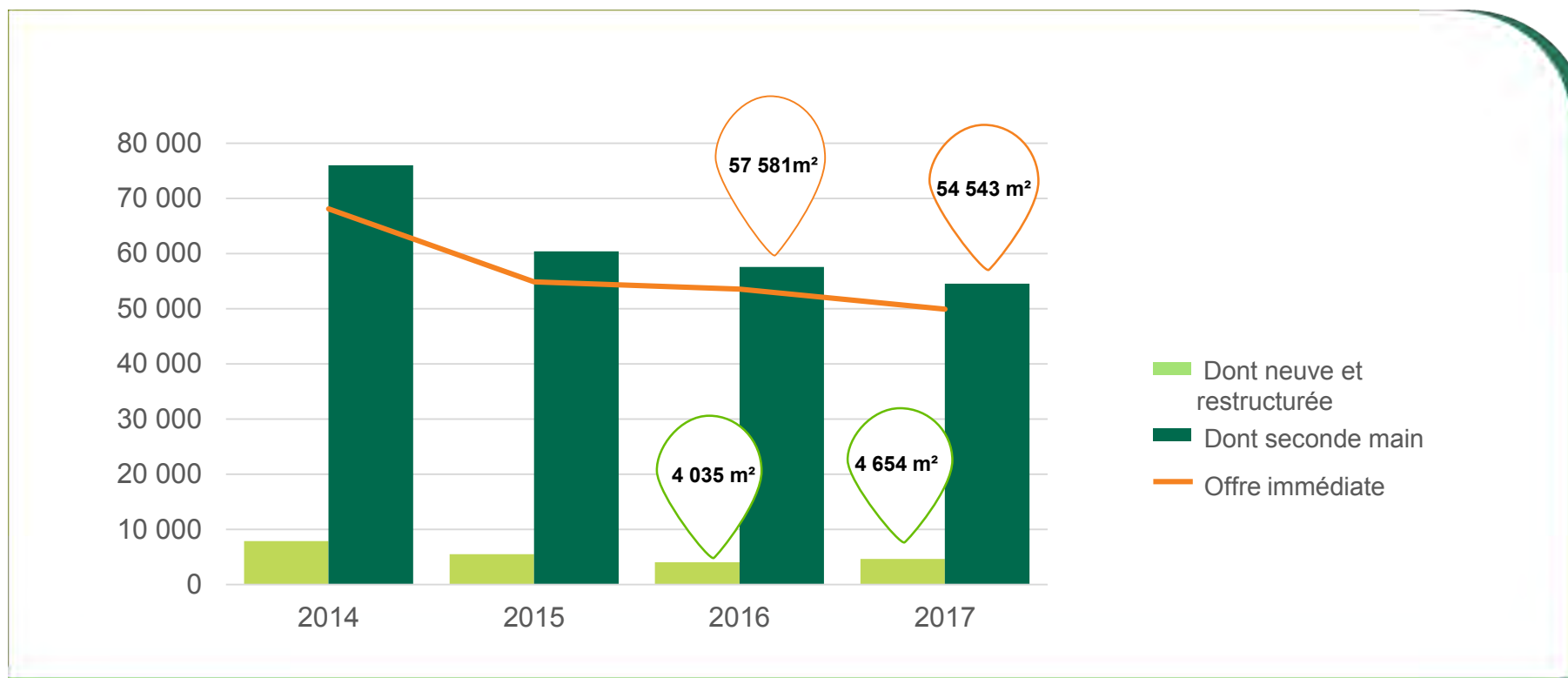
04

Offre immédiate : **54 543 m²**

Demande placée : **46 455 m²**

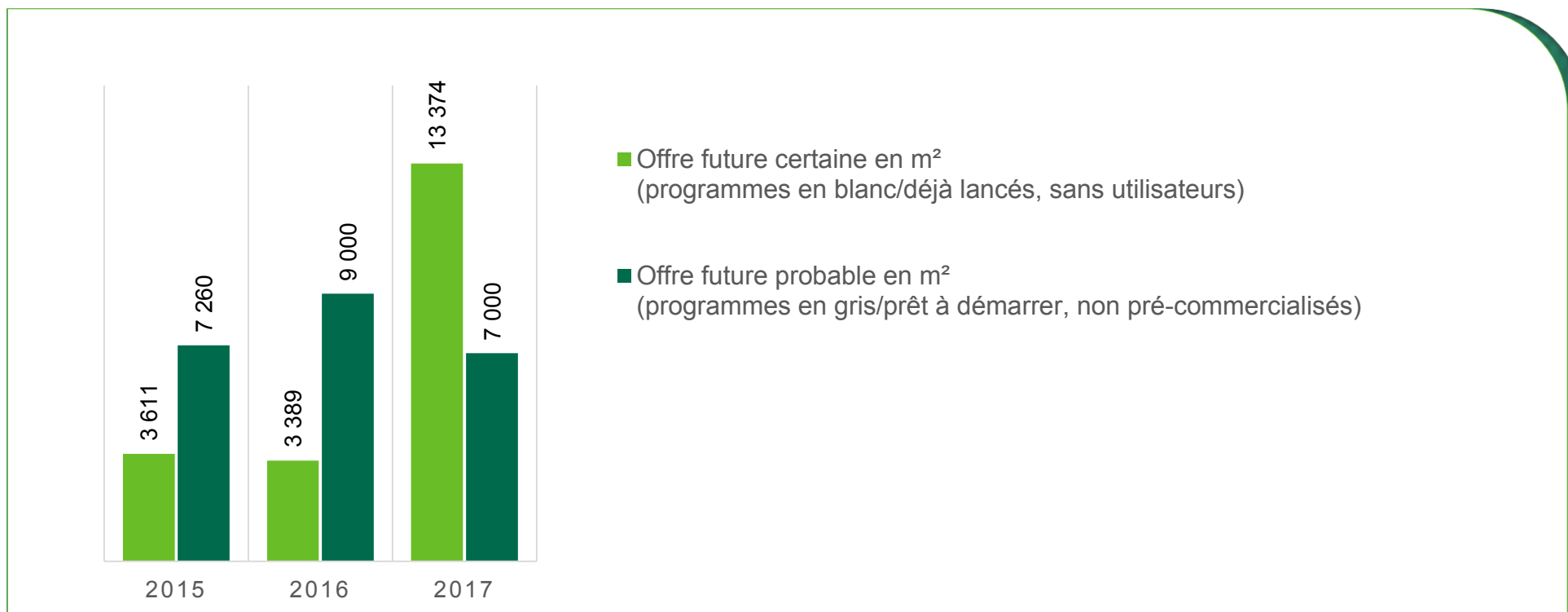


OFFRE IMMÉDIATE



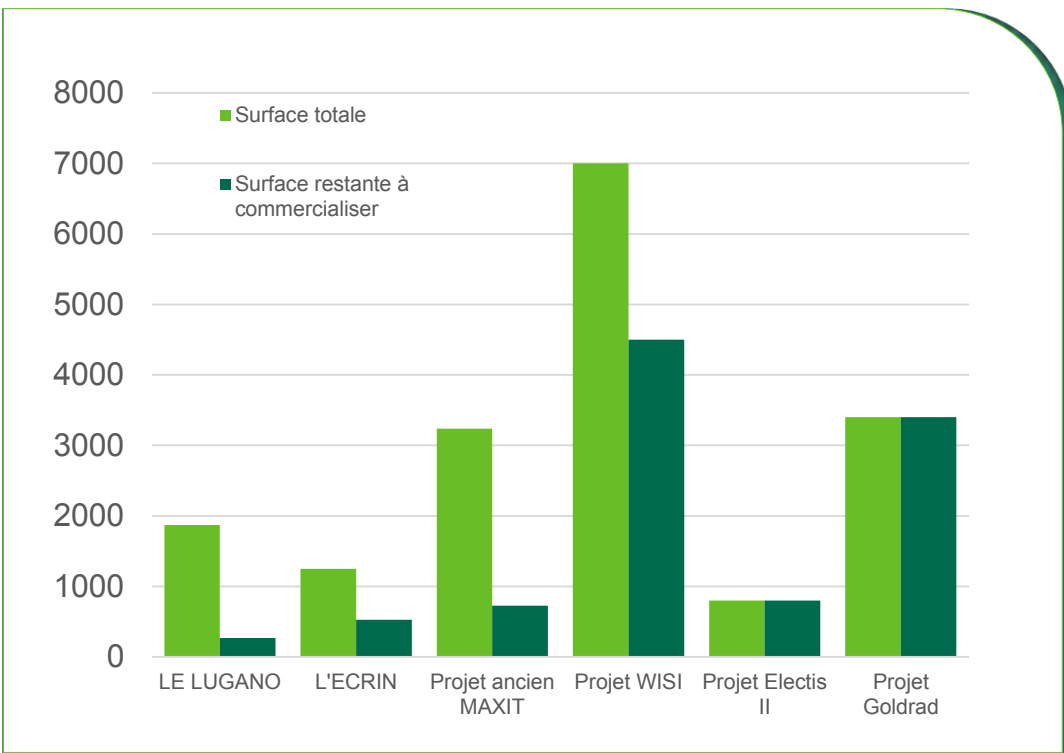
- Nous notons une **diminution de l'offre** à fin 2017 de **-5,28 %** par rapport à 2016, nous sommes passés de **57 581 m² à 54 453 m²**.
- Cette diminution de l'offre s'inscrit dans la continuité des deux dernières années (-20,5% en 2015 et -15,12% en 2016), elle est due à :
 - Une libération de site pour environ 40 462 m².
 - Une demande placée 15% plus élevée que la surface libérée.
 - L'attrance d'une ville touristique agréable (3,5 millions de touristes pour 70 000 habitants) avec un pouvoir d'achat élevé, la proximité de l'Allemagne et de la Suisse, une situation géographique centrale au cœur de l'Alsace.
 - Une demande soutenue de l'ordre de 58 495 m² majoritairement exogène.

L'OFFRE



- **L'offre immédiatement disponible de locaux neufs reste faible**, elle est d'environ 4 654 m² (soit 8,37% 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 le **nord de Colmar** (43,51 % de l'offre globale).
- L'offre future certaine et probable augmente d'environ **+ 65,5%** à fin 2017 (12 839 m² en 2016 contre 20 374 m² en 2017) avec de beaux programmes sur Horbourg-Wihr et Sainte Croix en Plaine.

PRINCIPALES OFFRES



L'Ecrin
Colmar

© tous droits réservés (Studio Martini)



Le Lugano
Horbourg-Wihr

© tous droits réservés (Studio Martini)

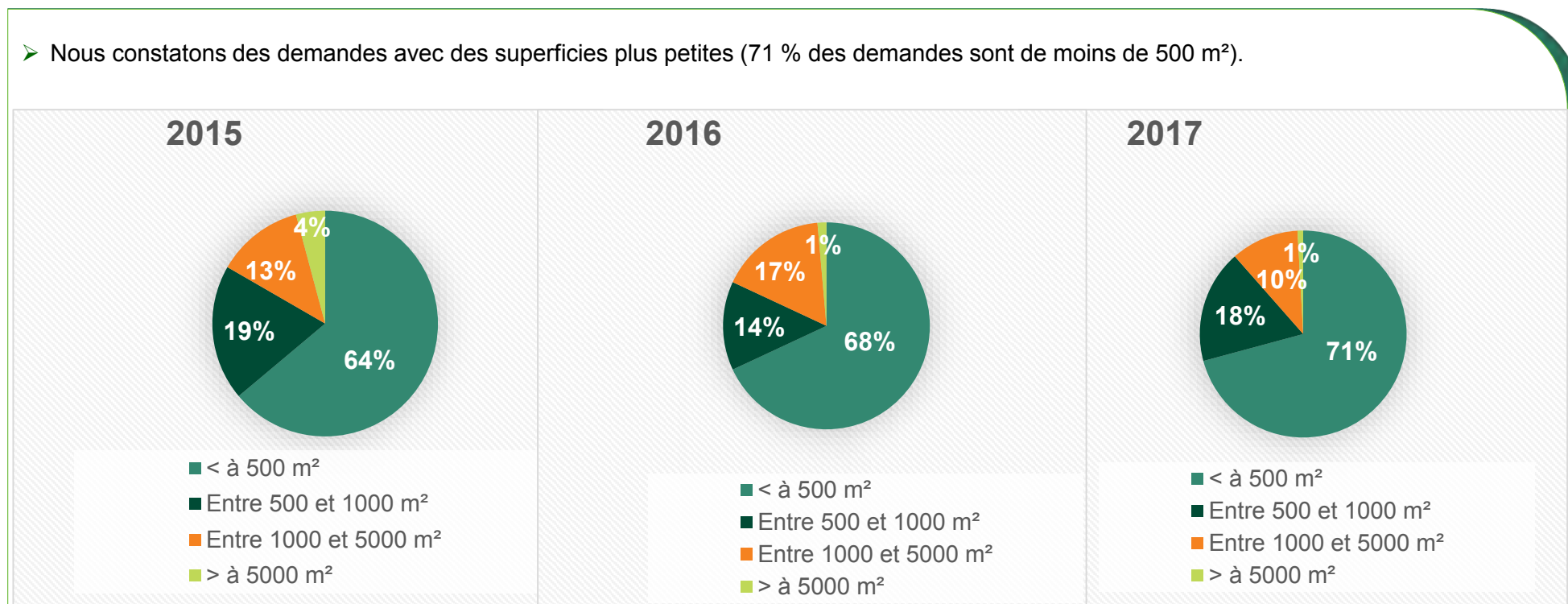


Friche Maxit
Horbourg-Wihr

© tous droits réservés

LA DEMANDE EXPRIMÉE

- On note une augmentation importante de la demande exprimée à l'agence en 2017 par rapport à 2016 de **+ 24,2%** :
 - **58 495 m²** en 2017
 - **47 088 m²** en 2016
 - **72 492 m²** en 2015
- Avec une augmentation du nombre de demandes de **+ 57%** par rapport à 2016 (soit 113 demandes en 2017, contre 72 en 2016).
- Nous constatons des demandes avec des superficies plus petites (71 % des demandes sont de moins de 500 m²).

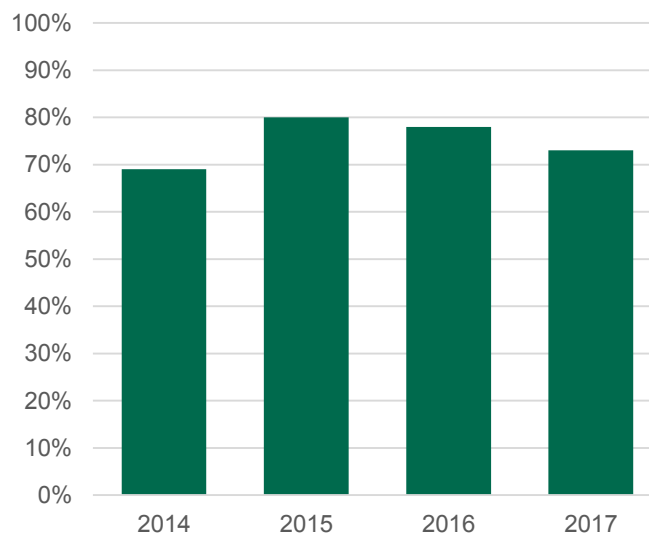


En 2017, nous n'avons enregistré qu'une seule demande supérieure à 5000 m²

LA DEMANDE EXPRIMÉE EST MAJORITAIREMENT LOCATIVE

➤ Comme pour les 3 dernières années, les demandes exprimées sont majoritairement locatives :

- 73% en 2017
- 78% en 2016
- 80 % en 2015
- 69 % en 2014



➤ La taille moyenne des demandes en 2017 connaît une baisse importante, **- 52%** :

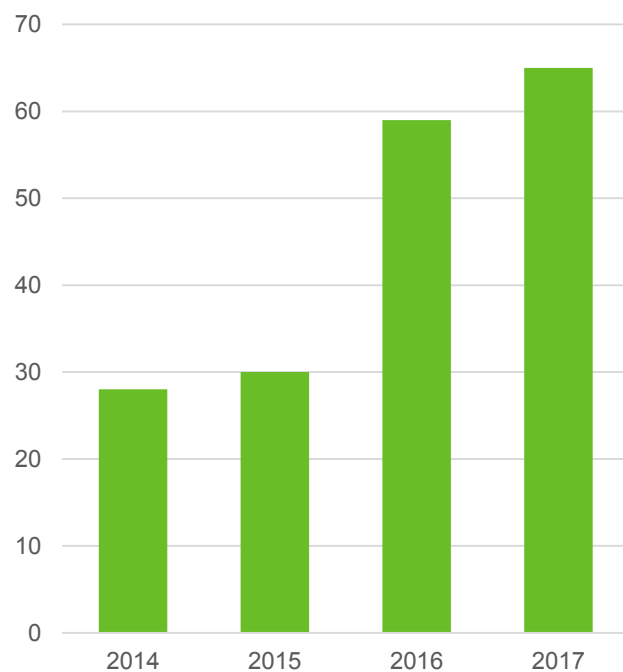
- 312 m² en 2017
- 654 m² en 2016
- 1 007 m² en 2015

➤ Concernant la demande placée, le marché reste relativement actif avec **46 455 m² en 2017** comparé au **38 830 m² placés en 2016**.

LES TRANSACTIONS

➔ **65 transactions** en 2017, contre 59 en 2016.

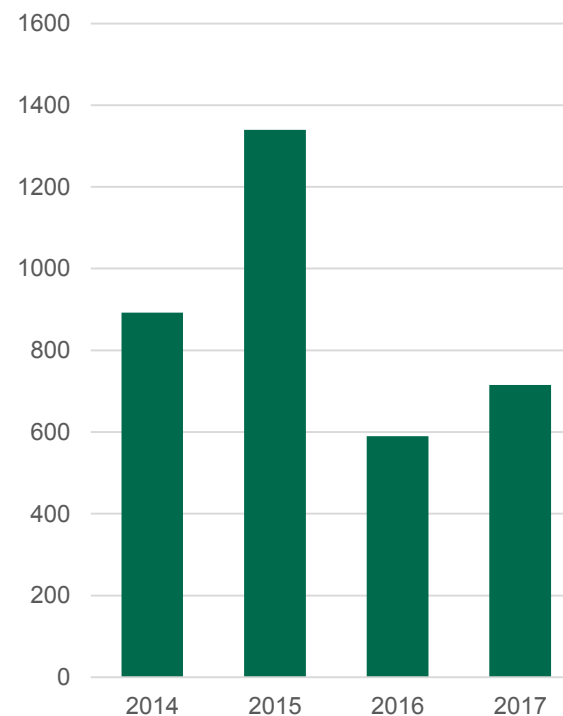
Evolution du nombre de transactions



➤ En parallèle, l'année 2017 présente une demande placée de taille moyenne plus élevée que l'année précédente (+21%).

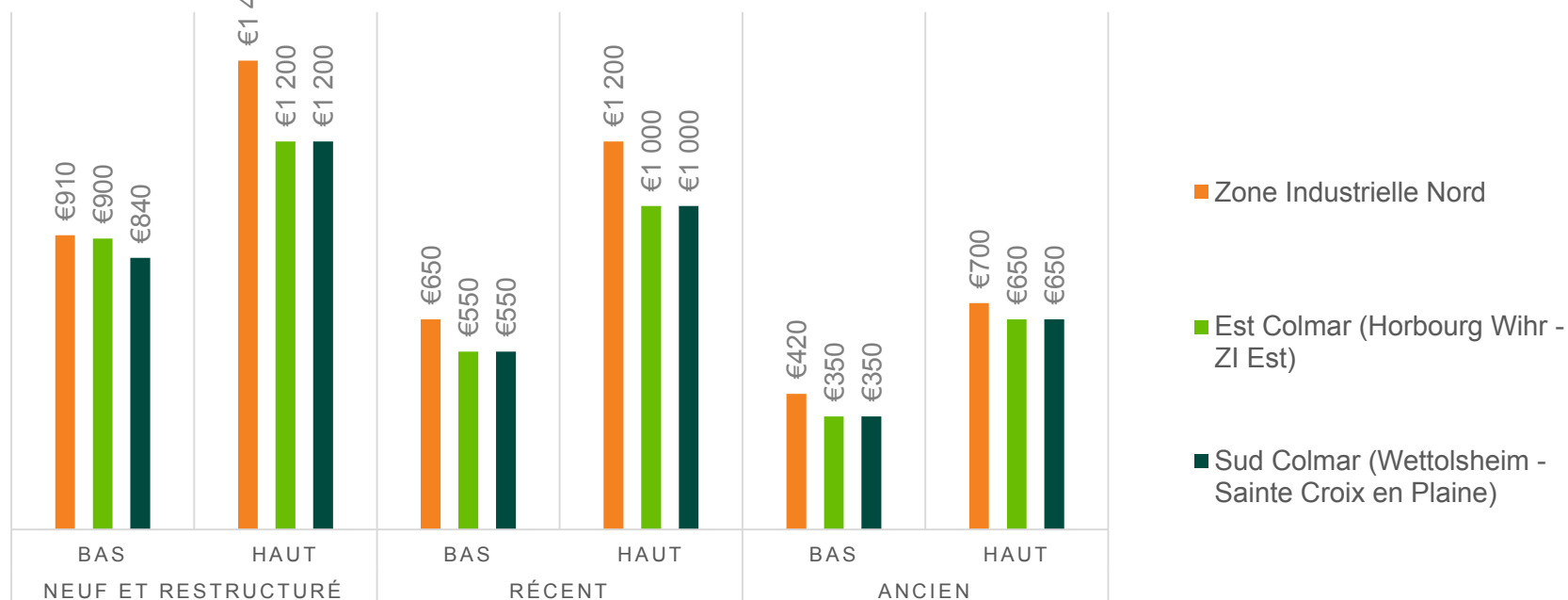
➔ **715 m²** en 2017, contre 590 m² en 2016

Taille moyenne en m²



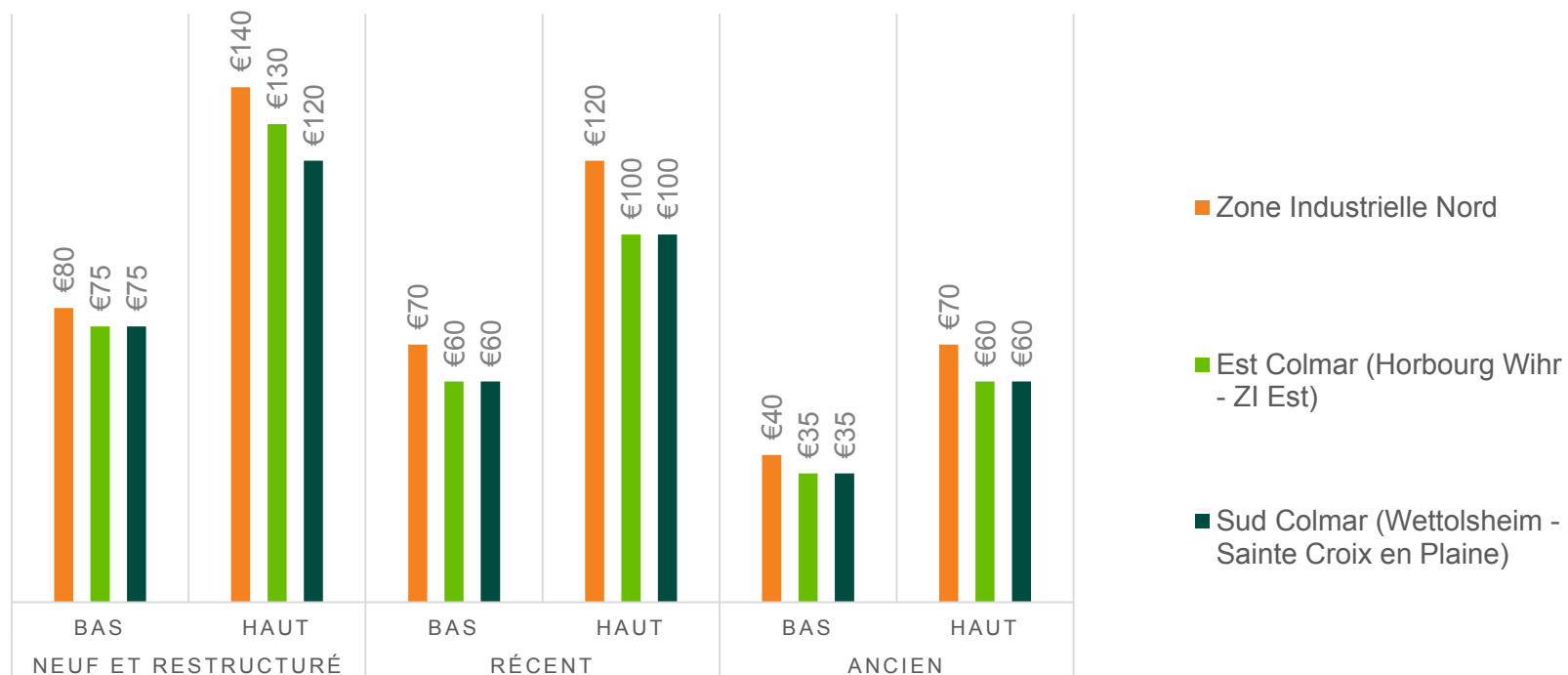
Fourchettes de prix de vente de transactions (en € HT ou HD/m²)

par secteurs géographiques



- **Le prix de vente du neuf** (et particulièrement en ZI Nord de Colmar) reste élevé à l'achat : **entre 910 et 1450 €**
- Les loyers et les prix de vente des locaux récents sont stables, une tendance inflationniste apparaît dans les secteurs autres que la Zone Industrielle Nord (Horbourg-Wihr et Sainte Croix en Plaine pour exemple).
- 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/m²)
Par secteurs géographiques



- Le prix **du neuf** des loyers faciaux (et particulièrement en ZI Nord de Colmar) reste élevé : **entre 80 et 140 € 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	2014	2015	2016		2017	Taux d'évolution
Parc au 31/12 en m ²	801 310	806 558	852 334	↗	925 849	8,63%
Offre immédiate	75 970	60 374	57 581	↘	54 543	-5,28%
Dont neuve et restructurée	7 901	5 494	4 035	↗	4 654	15,34%
Dont seconde main	68 069	54 880	53 546	↘	49 889	-6,83%
Offre future certaine en m ² (programmes en blanc/déjà lancés, sans utilisateurs)		3 611	3 389	↗	13 374	270,37%
Offre future probable en m ² (programmes en gris/prêt à démarrer, non pré-commercialisés)		7 260	9 000	↘	7 000	-3,58%

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ : DEMANDE	2014	2015	2016		2017	Taux d'évolution
Demande exprimée à l'agence	56 840	72 493	47 088	↗	58 495	24,22%
Demande placée totale durant l'année	27 800	33 528	34 831	↗	46 455	38,56%
Dont demande placée neuve/restructurée (pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres)		2 848	10 375	↗	10 604	2,21%

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 débuteront 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

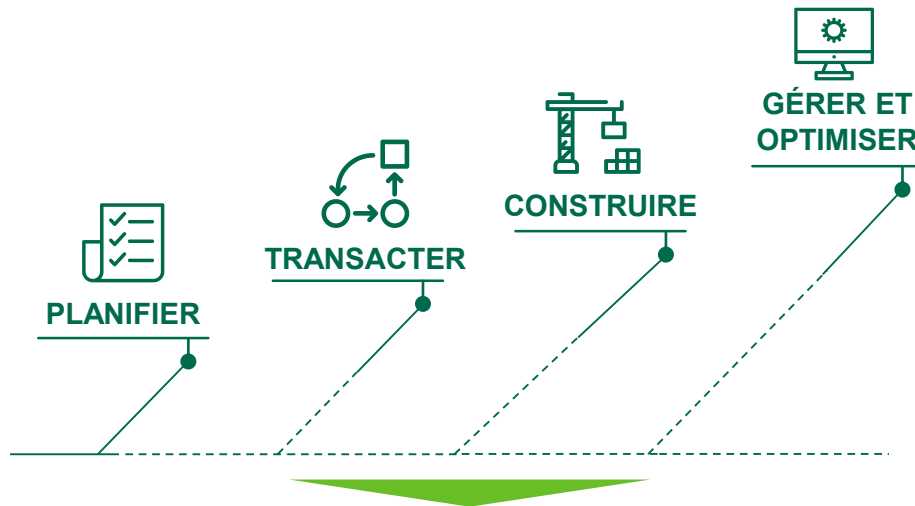
Taux de rendement net immédiat : Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

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^{ème} 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

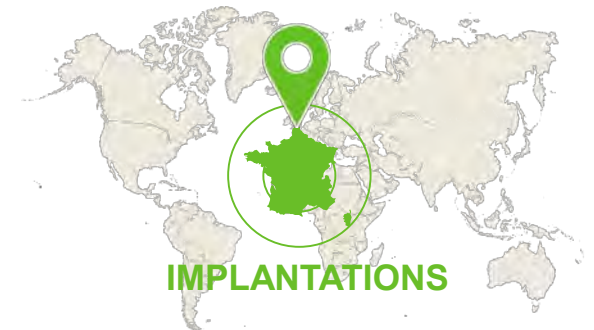
Services et conseils pour les entreprises dans leur stratégie immobilière et la gestion de leur patrimoine

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 Colmar - 27/27