

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

La demande très diversifiée assure un nouveau chiffre d'affaires record en 2008 – Perspectives réservées pour 2009

Le volume des locations sur le marché de l'immobilier de bureau de Cologne atteint un nouveau sommet en 2008, malgré la crise sur les marchés financiers et les prévisions prudentes. En franchissant pour la première fois la « barre des 300 000 mètres carrés », il bat une nouvelle fois les anciens résultats record des années 2006 et 2007.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne – Chiffres clés de l'évolution et **prévisions** 2004 à 2009

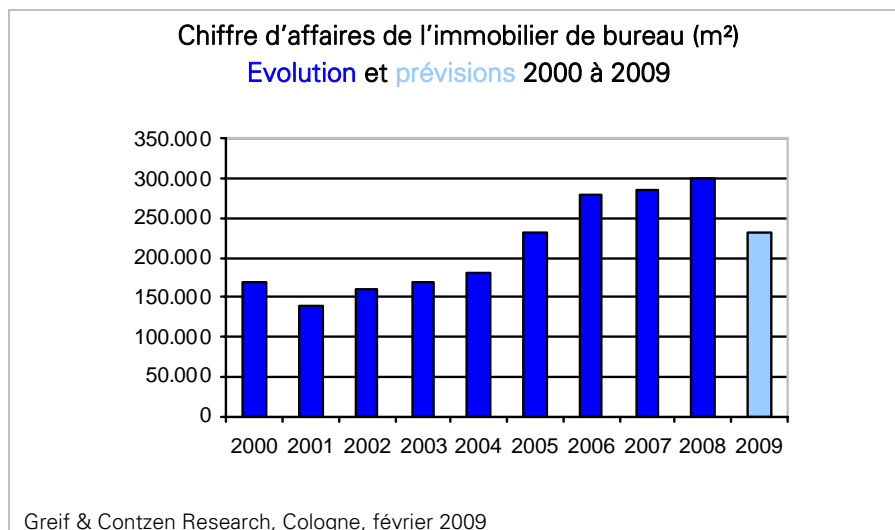
Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Tendance
Employés assurés sociaux / milliers de personnes	440	435	434	444	453	446	↓
CA en milliers de m²	180	230	280	285	300	230	↓
Volume total en millions de m²	6,8	7,0	7,0	7,1	7,2	7,4	↑
Vacance en milliers de m²	560	600	580	570	550	550	↓
Taux de vacance en %	8,2	8,6	8,3	8,0	7,6	7,4	↓
Loyer plafond en €/m²	18,00	18,50	19,50	21,00	21,00	21,00	↓
Loyer moyen en €/m²	11,19	11,56	11,71	11,86	11,54	11,54	↓
Nouvelles constructions en milliers de m²	190	140	80	50	120	270	↑

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Rétrospective : sept années de croissance

Le marché de l'immobilier de bureau de Cologne se caractérise par une courbe ascendante constante depuis 2001. Le chiffre d'affaires de location a plus que doublé depuis, et enregistre même une augmentation d'environ 80 % par rapport au pic conjoncturel du cycle 1999/2000.

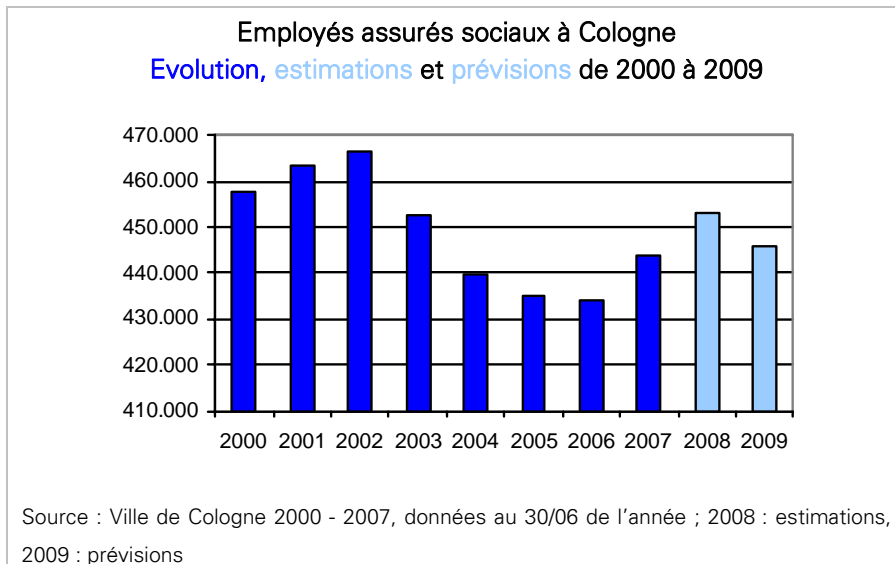


Période actuelle : l'Allemagne en récession

La performance économique générale de l'Allemagne connaîtra un net recul en 2009 selon les prévisions concordantes des grands instituts de recherche économique. Cette évolution est due principalement au faible développement de l'économie mondiale. Le repli cyclique est considérablement renforcé par la crise sur les marchés financiers mondiaux. Le potentiel de risque encore dissimulé dans le système financier sous forme de crédits douteux et de placement surévalués continue de déstabiliser l'économie mondiale.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009



Perspectives : recul escompté de la demande pour 2009

Dans la perspective de l'évolution économique actuelle et des prévisions conjoncturelles correspondantes, il faut s'attendre à un ralentissement sensible de la dynamique de marché sur le marché de l'immobilier de bureau de Cologne. Le nombre de contrats de location conclus en 2009 sera selon toute vraisemblance nettement inférieur à celui de l'année précédente. La forte progression du volume de locations des années passées sera sans doute interrompue par un recul sensible.

Transactions sur petites et moyennes surfaces

L'année 2008 était encore largement placée sous le signe de la croissance économique, même si l'extension de certaines entreprises et les espoirs de nouvelles locations dont elle s'accompagnait ne se sont pas réalisés. Sur le marché de l'immobilier de bureau de Cologne, le nouveau record du chiffre d'affaires est principalement généré par le très grand nombre de transactions sur les petites et moyennes surfaces. Les locations de bureaux d'un ordre de grandeur de plus de 10 000 mètres carrés se situaient en revanche autour de 17 %, soit un pourcentage faible par rapport aux années précédentes.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Sélection de contrats importants conclus en 2008

Utilisateur / Emplacement	Surface de bureaux (m ²)
Generali Deutschland / Vieille Ville-Nord	21.000
AXA Service AG / Vieille Ville-Nord	15.300
Préfecture de police / Kalk	15.000
Regierungspräsidium (gouvernement de la région)/Vieille Ville-Nord	8.000
WDR (chaîne de radio et TV régionale) / Vieille Ville-Nord	7.500
CMS Hasche Sigle / Rheinauhafen	6.000
RAe Oppenhoff & Partner / Vieille Ville -Nord	5.500
Landschaftsverband Rheinland / Deutz	4.900
JE Jacobs / Braunsfeld	4.100
Heuking, Kühn, Lüer, Wojtek / Vieille Ville -Nord	3.650
ifp / Vieille Ville -Nord	3.600
Université de Cologne / Ehrenfeld	3.500
BNP Paribas / Vieille Ville -Süd	3.300

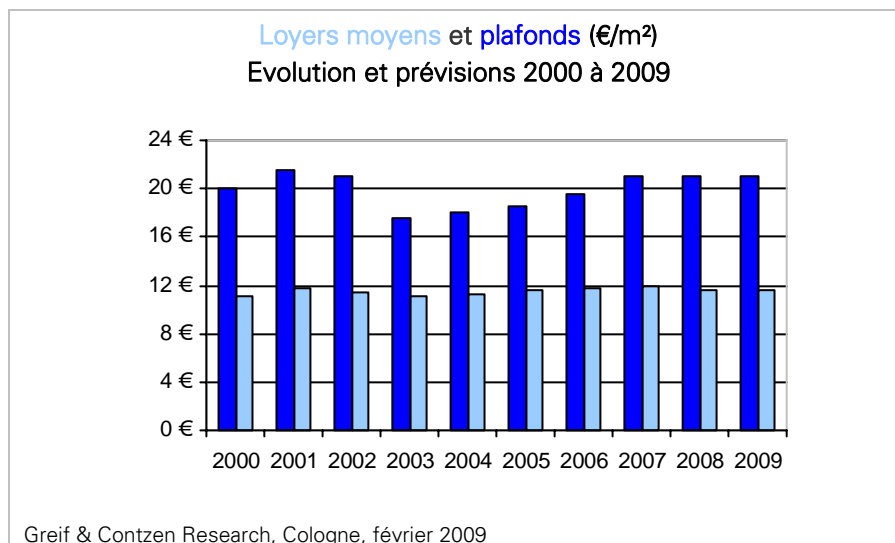
Greif & Contzen Research, Cologne, février 2009

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Les loyers restent stables

Le loyer plafond, de 21 000 euros le mètre carré, reste inchangé par rapport au niveau de l'année précédente. Dans certains cas, les loyers ont pu dépasser 21 000 euros pour des immeubles particulièrement bien équipés ou bénéficiant d'un emplacement particulièrement intéressant. Le loyer moyen se situe actuellement légèrement en dessous de la valeur de l'année précédente. Si la moyenne arithmétique a baissé de 2,7 % pour s'établir en moyenne à 11,54 euros le mètre carré, la médiane a perdu 1,3 % et s'élève à 11,35 euros le mètre carré. Le recul modéré du loyer moyen s'explique notamment par le fait qu'un grand nombre de contrats de location portant sur des espaces de bureaux concernent des immeubles anciens situés dans des emplacements moins demandés antérieurement et présentant une qualité d'équipement inférieure.



Compte tenu de la raréfaction de l'offre de surfaces de bureaux situées dans des emplacements bons à très bons, on peut encore escompter une évolution généralement stable des prix des loyers en 2009, dans un premier temps du moins. Tout dépendra du temps qu'il faudra avant que ne réapparaissent les signes sûrs d'une stabilisation durable des marchés mondiaux.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Stabilité des loyers

Cologne se distingue une fois de plus par une volatilité réduite par rapport aux autres places fortes de l'immobilier de bureau dans une phase de faiblesse conjoncturelle. Au cours des dix dernières années, le loyer moyen a baissé seulement d'environ 5,5 % entre 2001 à 2003 et augmenté seulement d'environ 6,8 % de 2003 à 2007. Le loyer le plus cher, habituellement plus sensible à l'évolution du marché, se situe dans une fourchette de fluctuation de 20 % pour la période considérée.

Emplacements de premier ordre

Les meilleurs emplacements de bureaux de Cologne se situent traditionnellement dans des parties du centre ville rive gauche. Dans ces quartiers, ce sont actuellement les ensembles immobiliers implantés dans le port Rheinauhafen et le long des berges du Rhin, mais aussi d'autres projets du centre ville qui font notamment l'objet d'une forte demande.

Le quartier de Deutz acquiert une importance croissante car il se distingue par une excellente infrastructure de transport, avec une liaison ICE directe vers les aéroports de Cologne/Bonn et Francfort, à proximité immédiate du centre de Cologne. L'évolution positive des années passées, avec par exemple les réalisations immobilières de prestige achevées comme le « KölnTriangle » ou les « Constantin-Höfe », les complexes en cours de réalisation dont la « Rheinpark-Metropole », et la réalisation des projets encore à l'étude « Lufthansa-Hochhaus » et « MesseCity », le confirme.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Prix des loyers des surfaces de bureaux à Cologne en 2008

Emplacement	Loyers (€/m²)
1. Emplacements de premier ordre (p.ex. bords du Rhin, Rheinauhafen, centre ville)	14,50 – 21,00
2. Emplacements de bureaux recherchés (p.ex. MediaPark, Deutz)	12,00 – 15,50
3. Emplacements de catégorie moyenne (p.ex. Ehrenfeld, Ossendorf, Porz)	7,00 – 12,50
4. Emplacements non recherchés (p.ex. Longerich, Marsdorf, Kalk)	6,00 - 9,50

Greif & Contzen Research, Cologne, février 2009

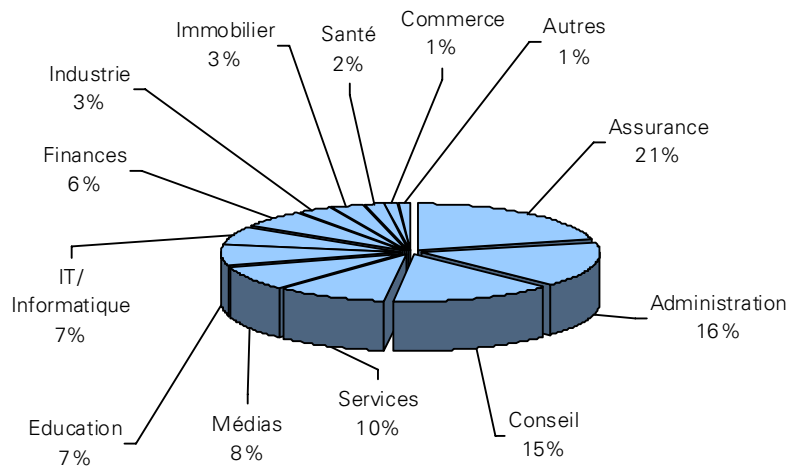
Structure très diversifiée de la demande

Les locations de grandes surfaces ont été l'exception en 2008 et lorsque l'on considère la structure des secteurs d'activité des locataires, on obtient une image hétérogène. Les secteurs économiques « Administrations/Fédérations », « Services », « Assurances » et « Education » affichent notamment une importance grandissante par rapport à l'année précédente. Les pôles « Conseil s » et « Médias » restent largement représentés.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Chiffre d'affaires des surfaces de bureaux en 2008 par secteur d'activité



Greif & Contzen Research, Cologne, février 2009

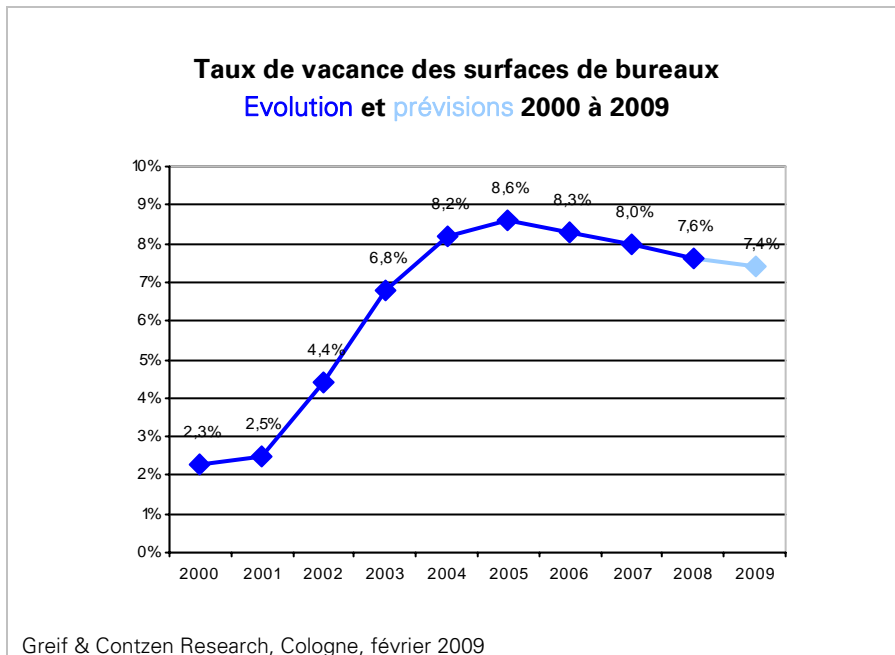
Les surfaces de bureaux vacantes s'élèvent actuellement à 550 000 mètres carrés à Cologne. Le taux de vacance diminue une nouvelle fois de 0,4 % par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 7,6 %.

Surfaces vacantes surtout dans les immeubles anciens

Si l'emplacement est toujours un critère important lors du choix de l'immeuble de bureaux approprié, les aspects fonctionnels et énergétiques du concept du bâtiment par rapport aux coûts globaux acquièrent de plus en plus une importance croissante. Les locataires potentiels étudient de plus en plus les valeurs comparatives relatives à l'efficacité des surfaces et à la consommation énergétique. Les surfaces de bureaux anciennes, ne satisfaisant souvent pas à la grille des profils d'exigence, connaissent un taux de vacance supérieur à la moyenne.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

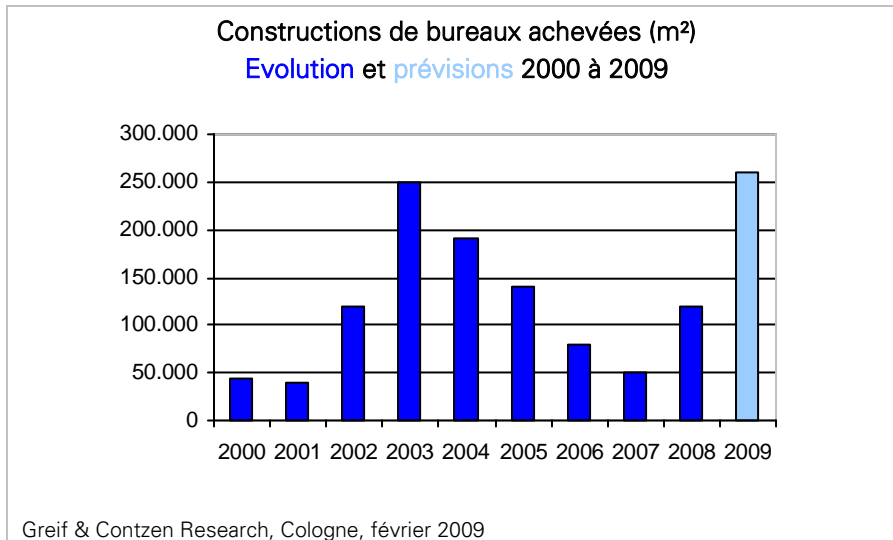


Achèvement des grands chantiers

L'intense activité de construction visible à travers la ville tend à cacher que peu de surfaces de bureaux ont été comparativement achevées dans les années 2006 et 2007. Un grand nombre d'immeubles de bureaux de petite à moyenne taille ont été construits en 2008, notamment dans le port Rheinauhafen et sur les bords du Rhin. Le volume de nouvelles constructions a de nouveau augmenté pour la première fois depuis 2003, et s'est élevé à environ 120 000 mètres carrés en 2008. Durant l'année courante, l'achèvement de l'activité de construction des grands projets « Rheinpark-Metropole », « Cologne Oval Offices », « Dominium », « KranhausPlus » et « Cäcilium » générera un nouveau volume record. Il est intéressant de constater que sur les nombreux grands projets en cours de réalisation, un quart seulement est encore disponible.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009



Perspectives centre ville

Le centre ville connaît régulièrement la plus forte demande d'espaces de bureaux. Les grandes surfaces modernes d'un seul tenant y sont toutefois rares. Les potentiels de développement se situent principalement dans les quartiers où les immeubles anciens sont délaissés par leurs utilisateurs. C'est ainsi que dans le secteur des anciens bâtiments administratifs des compagnies d'assurance AXA et Talanx-Gerling (« Gereons-Quartier ») c'est pratiquement tout un quartier qui est restructuré. Mais il y a également de grands projets à venir avec la réalisation du complexe « MesseCity » ou la transformation et la réfection de nombreuses places – Offenbachplatz, Neumarkt, Rudolfplatz et Breslauer Platz – et des boulevards périphériques intérieurs.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

Activités de construction majeures 2009

<u>Projet immobilier (emplacement)</u>	<u>Surface de location (m²)</u>
Rheinpark-Metropole (Deutz)	160.000
Gereons-Quartier	45.500
Cologne Oval Offices (rive sud du Rhin)	30.000
Dominium (quartier des banques)	21.000
Westgate (centre ville)	20.000
Waidmarkt (centre ville)	18.000
Cäcilium (centre ville)	17.400
KRANHAUSplus (Rheinauhafen)	16.000
Polizeipräsidium (Kalk)	15.000
Regierungspräsidium/Barmenia (centre ville)	7.000
Konrad-Adenauer-Ufer 41 – 45 (rive nord du Rhin)	6.100

Greif & Contzen Research, Cologne, février 2009

Ne pas se reposer sur ses lauriers !

L'évolution positive durable de ces dernières années ne doit pas empêcher de porter un regard réaliste sur l'avenir. Cologne et son marché de l'immobilier de bureau seront affectés par la crise économique au même titre que les autres grandes villes. La base solide constituée au cours de ces dernières années peut toutefois être le fondement d'une évolution stable à long terme, malgré les circonstances défavorables. Ceci passe par la poursuite de la promotion à l'international – afin de mettre en avant le développement urbain et d'attirer de nouveaux habitants et des entreprises.

On enregistre malgré tout des signes très prometteurs dont les effets dépassent les frontières de la métropole rhénane. Les progrès considérables réalisés au cours des années passées dans le domaine de l'urbanisme ont créé une base essentielle sur laquelle le développement pourra être poursuivi à un niveau de qualité élevé.

Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Etat : février 2009

C'est entre autres à cet effet que le célèbre cabinet d'architecture et d'urbanisme Albert Speer, mandaté par l'association des « Entrepreneurs de la région de Cologne », a présenté en novembre 2008 un master plan sur le centre ville comme « scénario » de l'aménagement futur du centre ville. Des approches globales contribueront à ce qu'un concept d'urbanisme attire durablement les investisseurs et les entreprises souhaitant s'implanter à Cologne. La position et la compétitivité des entreprises déjà présentes dans la ville s'en trouveront parallèlement renforcées.

La solidité du développement et le rapport qualité/prix intact que l'on trouve à Cologne revêtent précisément une importance particulière pour quiconque projette son regard dans l'avenir au-delà de la crise.

Pour toute question, veuillez vous adresser à :

Rainer H. Runge
Responsable du département Location d'espaces de bureaux
GREIF & CONTZEN Immobilienmakler GmbH
D - Pferdmengesstrasse 42, 50968 Köln

Téléphone : +49 (0)221 93 77 93 - 340
Télécopie : +49 (0)221 93 77 93 - 77
www.greif-contzen.de
e-mail: welcome@greif-contzen.de

Frank Pönisch,
Gérant
GREIF & CONTZEN Beratungsgesellschaft mbH
D - Pferdmengesstrasse 42, 50968 Köln

Téléphone : +49 (0)221 93 77 93 - 262
Télécopie : +49 (0)221 93 77 93 - 77
www.greif-contzen.de
e-mail: welcome@greif-contzen.de