



















## Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Mars 2010

### Recul du chiffre d'affaires sous l'effet de la crise économique – Perspectives réservées pour 2010

La crise économique et financière mondiale a laissé des traces sensibles sur le marché de l'immobilier de bureau de Cologne. Après une progression continue du volume annuel des locations de 2001 à 2008, jusqu'à un taux record de 300 000 mètres carrés, on a enregistré pour la première fois un recul significatif du chiffre d'affaires en 2009. Les locations d'immobilier de bureau, d'un montant total de 230 000 mètres carrés, sont inférieures d'environ 23 % aux chiffres de l'année précédente.

#### Marché de l'immobilier de bureau de Cologne – Chiffres clés de l'évolution et **prévisions** 2005 à 2010

Année	2005	2006	2007	2008	2009	Evo- lution	2010	Ten- dance
<b>Salariés assurés sociaux/milliers de personnes *</b>	435	434	444	457	460		450	
<b>Taux de chômage *</b>	15,4	14,7	13,1	12,1	11,8		12,9	
<b>CA en milliers de m<sup>2</sup></b>	<b>230</b>	<b>280</b>	<b>285</b>	<b>300</b>	<b>230</b>		<b>210</b>	
<b>Volume total en millions de m<sup>2</sup></b>	7,0	7,0	7,1	7,2	7,4		7,5	
<b>Surfaces vacantes en milliers de m<sup>2</sup></b>	600	580	570	550	600		630	
<b>Taux de vacance en %</b>	8,6	8,3	8,0	7,6	8,1		8,4	
<b>Loyer plafond en €/m<sup>2</sup></b>	18,50	19,50	21,0	21,00	21,00		20,50	
<b>Loyer moyen en €/m<sup>2</sup></b>	11,56	11,71	11,86	11,54	10,88		10,70	
<b>Nouvelles construc- tions en milliers de m<sup>2</sup></b>	140	80	50	120	260		60	

Greif & Contzen Research, Cologne, février 2010 ; rem. : \* au 30/06.

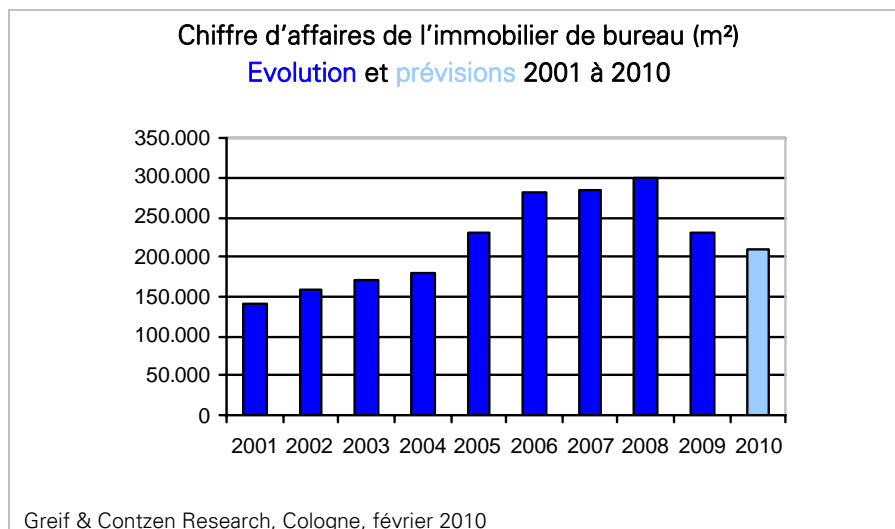
## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

### **Le chiffre d'affaires de location 2009 est supérieur au niveau moyen sur 10 ans**

Même si le fléchissement de 23 % enregistré sur le marché de la location d'immobilier de bureau de Cologne est significatif, il se révèle néanmoins assez modéré par rapport aux autres places fortes de l'immobilier allemandes qui ont enregistré des baisses allant jusqu'à 50 % dans certains cas.

En 2009, le chiffre d'affaires de location, de 230 000 mètres carrés, reste supérieur à la moyenne sur 10 ans du marché de l'immobilier de bureau de Cologne et a même considérablement augmenté – d'environ 64 % – par rapport au fléchissement conjoncturel du cycle précédent, en 2001.



### **Perspectives réservées pour 2010**

On doit s'attendre dans un premier temps à de nouvelles consolidations et restructurations des entreprises en 2010, sous l'effet de la crise économique et financière. Ceci ira notamment de pair avec une baisse de l'emploi et une réduction des besoins en immobilier de bureau. Il faut donc escompter un nouvel recul des transactions de surfaces.

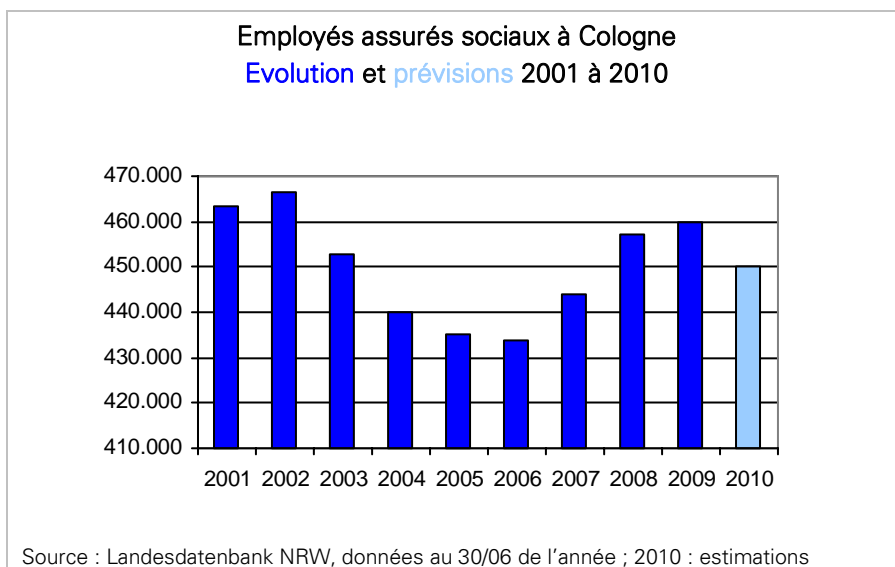
## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

En fonction de l'évolution économique générale, le potentiel économique élevé de la région de Cologne devrait assurer un retour sur la voie de la croissance à long terme à compter de 2011.

### **Stabilisation de la conjoncture**

Après la sévère récession de l'année écoulée, les grands instituts de recherches économiques tablent à nouveau sur une croissance économique annuelle de 1,5 à 2 % en 2010 et 2011. Mais la grave crise économique passée n'en est pas pour autant surmontée. D'après les calculs de l'Institut Allemand de Recherches Economiques DIW (Berlin), l'Allemagne ne retrouvera la puissance économique qu'elle avait au milieu de l'année 2008, juste avant l'effondrement dramatique de la production, qu'à la fin de l'année 2011. Ceci équivaut sur le plan strictement arithmétique à plus de trois années en croissance zéro.



Le cycle conjoncturel antérieur (récession 2001) montre que la situation de l'emploi réagit avec un net retard à l'évolution conjoncturelle. D'après les schémas précédents, il faudrait donc envisager un recul sensible du nombre de salariés assurés sociaux dans les prochaines années.

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

### **Pas de locations de grandes surfaces supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>**

Contrairement aux années précédentes, il n'y a pas eu de locations d'espaces de plus de 10 000 mètres carrés en 2009. Dans ce contexte, le résultat de l'exercice reste tout à fait respectable. Bien que ces derniers mois aient été de plus en plus placés sous le signe de la prudence en matière de plannings avec le report des projets d'expansion des entreprises et donc d'agrandissement des surfaces louées, il y a eu toutefois un nombre remarquable de contrats de location conclus pour des petites et moyennes surfaces. Le plus gros contrat de location conclu a porté sur une superficie d'environ 8 000 mètres carrés dans le complexe « Cologne Oval Offices ».

### **Sélection de contrats importants conclus en 2009**

Utilisateur / Emplacement de bureaux (m <sup>2</sup> )	Surface
Verband PKV / Bayenthal	8.000
SCOR SE / Vieille Ville nord	6.500
Stadt Köln / Vieille Ville sud	5.400
Verlagsgruppe Lübbe / Mülheim	5.200
PSV / Rodenkirchen	5.000
Beratungsgesellschaft / Rheinauhafen	4.900
Deutscher Städtetag / Vieille Ville nord	4.800
RTL / Deutz	4.400
ABC Leasing / Neustadt-Nord	3.600
MDK Nordrhein / Vieille Ville sud	3.400

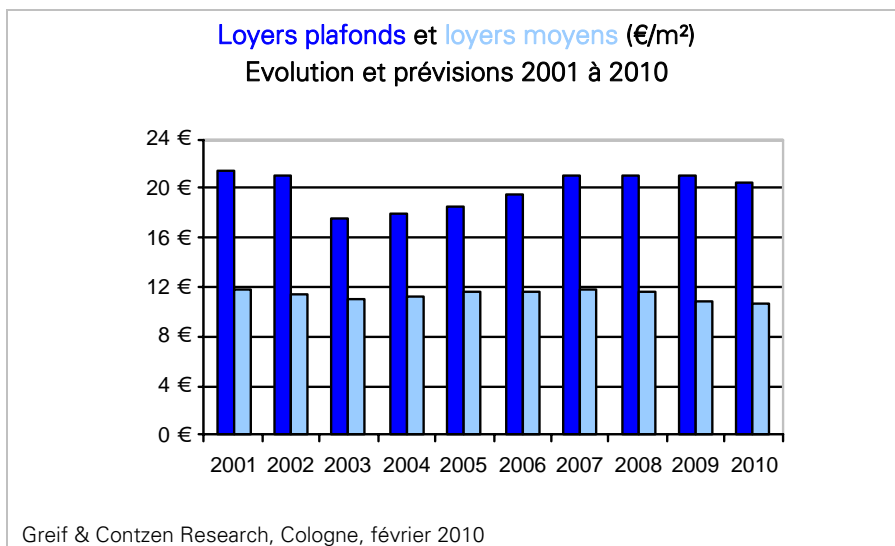
Greif & Contzen Research, Cologne, février 2010

## Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Mars 2010

### Pression persistante sur les loyers

Tandis que le loyer plafond, de 21 euros le mètre carré, reste inchangé par rapport au niveau de l'année précédente, le loyer moyen a baissé de 5,7 %. La moyenne pondérée s'élève à 10,88 euros le mètre carré au cours de l'année 2009, et la médiane à 10,50 euros le mètre carré. La stabilité du loyer plafond s'explique notamment par le fait que l'offre de surfaces de bureaux est comparativement faible dans les biens immobiliers de prestige. Mais dans la grande masse, la pression sur les loyers s'est déjà manifestée par des baisses de prix.



Dans le contexte de l'évolution actuelle, la pression sur les loyers va se maintenir. Compte tenu de la raréfaction de l'offre de surfaces de bureaux modernes situées dans des emplacements bons à très bons, la baisse des loyers escomptée dans ce segment ne sera que légère.

Les incitations économiques à conclure rapidement un contrat de bail résident néanmoins pour le locataire dans le fait qu'il dispose actuellement d'une position de négociation avantageuse, en fonction de la durée du contrat souhaité, de la superficie du bien loué et de sa propre solidité financière.

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

### **Faible volatilité des loyers**

Il s'est déjà avéré par le passé que Cologne se distingue par une volatilité réduite des loyers par rapport aux autres places fortes de l'immobilier de bureau comme par exemple Francfort ou Munich. Au cours des dix dernières années, le loyer moyen a évolué dans une fourchette comprise entre 10,88 euros et 11,86 euros le mètre carré, tandis que le loyer le plus cher, habituellement plus sensible à l'évolution du marché, se situe dans une fourchette de 17,50 euros à 21,00 euros le mètre carré.

### **Emplacements de premier ordre**

Les meilleurs emplacements de bureaux de Cologne se situent traditionnellement dans des parties du centre ville rive gauche. En font notamment partie les ensembles immobiliers implantés dans le quartier des banques à nouveau florissant, dans le port Rheinauhafen et le long des berges du Rhin, mais aussi des emplacements particuliers comptant des réalisations immobilières de prestige comme par exemple l'immeuble « 21st » ou le complexe « Westgate ».

Le quartier de Deutz, sur la rive droite du Rhin, continue d'afficher l'évolution positive enregistrée ces dernières années grâce à son excellente infrastructure de transport, avec une liaison ICE directe vers les aéroports de Cologne/Bonn et Francfort, à proximité immédiate du centre de Cologne.

Les réalisations immobilières déjà achevées comme les « Constantin-Höfe » et la « Rheinpark-Metropole », et les projets encore à l'étude « maxCologne » et « MesseCity Köln » confèrent une importance particulière à ce quartier.

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

### **Prix des loyers de surfaces de bureaux à Cologne en 2010**

<b>Emplacement</b>	<b>Loyers (€/m<sup>2</sup>)</b>
1. Emplacements de premier ordre p. ex. quartier des banques, bords du Rhin, Rheinauhafen, parties du centre ville	14,50 – 21,00
2. Emplacements de bureaux recherchés p. ex. centre ville, Deutz	11,00 – 14,50
3. Emplacements de catégorie moyenne p. ex. Ehrenfeld, Ossendorf, Porz	7,00 – 11,50
4. Emplacements non recherchés p. ex. Longerich, Marsdorf, Kalk	6,00 - 9,50

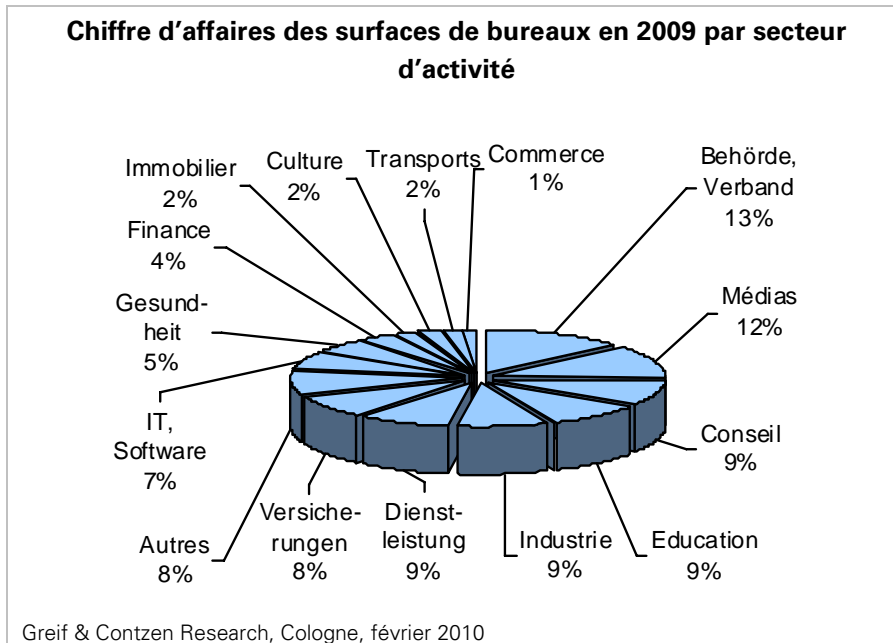
Greif & Contzen Research, Cologne, février 2010

### **Structure de la demande hétérogène**

La structure des secteurs d'activité des locataires offre une fois encore une image hétérogène. Les secteurs économiques « Industrie », « Médias » et « Santé » ont notamment progressé par rapport à l'année précédente. Les pôles « Administrations/Fédérations » et « Services » restent largement représentés.

## Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Mars 2010



A Cologne, les surfaces de bureaux vacantes, en augmentation, ont atteint environ 600 000 mètres carrés. Pour un volume total de l'ordre de 7,4 millions de mètres carrés, le taux de vacance s'élève à 8,1 % et est pour la première fois en progression depuis 2004

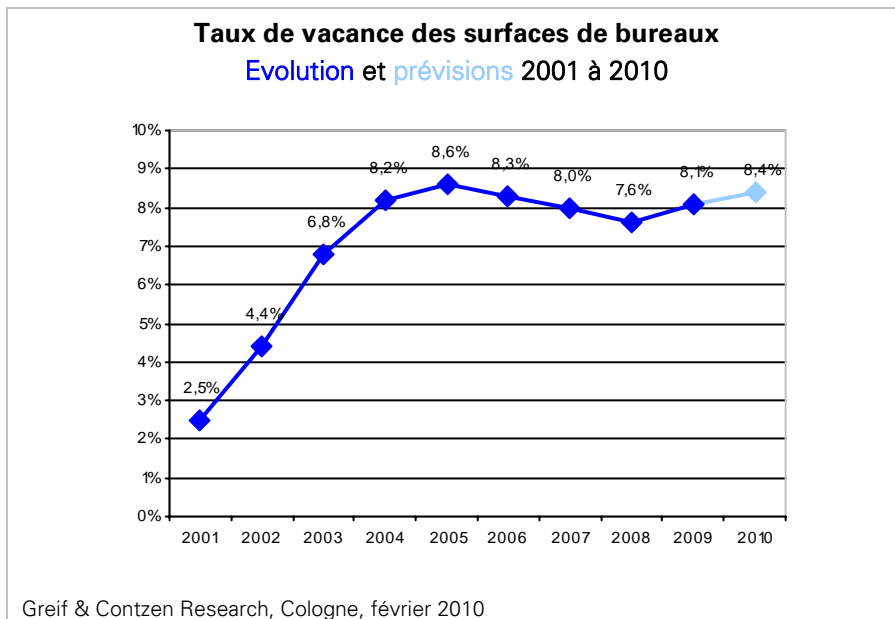
### Surfaces vacantes surtout dans les immeubles anciens

Si l'emplacement reste toujours un critère majeur lors du choix de l'immeuble de bureaux approprié, les aspects fonctionnels et énergétiques du concept du bâtiment par rapport aux coûts globaux acquièrent une importance croissante. Les locataires étudient de plus en plus les valeurs comparatives relatives à l'efficacité des surfaces et à la consommation énergétique lors de leur processus de sélection de biens immobiliers. Les entreprises font de plus en plus appel au conseil de partenaires compétents pour optimiser leurs besoins avant de changer de lieu d'implantation.

Les surfaces de bureaux anciennes ne satisfont souvent pas à la grille des profils d'exigence et connaissent un taux de vacance supérieur à la moyenne.

## Marché de l'immobilier de bureau de Cologne

Mars 2010



### Les immeubles de bureaux innovants suscitent l'attention

Cologne compte dans l'intervalle plusieurs « bâtiments verts » certifiés, comme p. ex. le complexe immobilier « COO – Cologne Oval Offices », le nouveau bâtiment administratif de la société DEG, la nouvelle administration centrale de Bauwens et l'immeuble « etrium » à Cologne-Vogelsang. Le complexe immobilier « Westgate », en cours de réalisation, est le dernier à avoir obtenu cette certification.

Pour répondre aux besoins actuels des utilisateurs et à leur évolution de plus en plus rapide, la tour « KölnTurm » a été modernisée dans de nombreux domaines, dix ans seulement après sa construction.

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

### **Achèvement des grands chantiers**

L'achèvement de la construction des grands projets « Rheinpark-Metropole », « Dominium » et par exemple des deux immeubles de bureaux du port Rheinauhafen a constitué un nouveau point d'orgue en 2009. 260 000 mètres carrés de surfaces de bureaux ont été en tout achevés. Il convient de remarquer que ces constructions sont déjà louées, intégralement ou du moins en grande partie. Il faut escompter un volume de nouvelles constructions nettement plus faible pour l'année 2010, d'environ 60 000 mètres carrés seulement de nouvelles constructions.

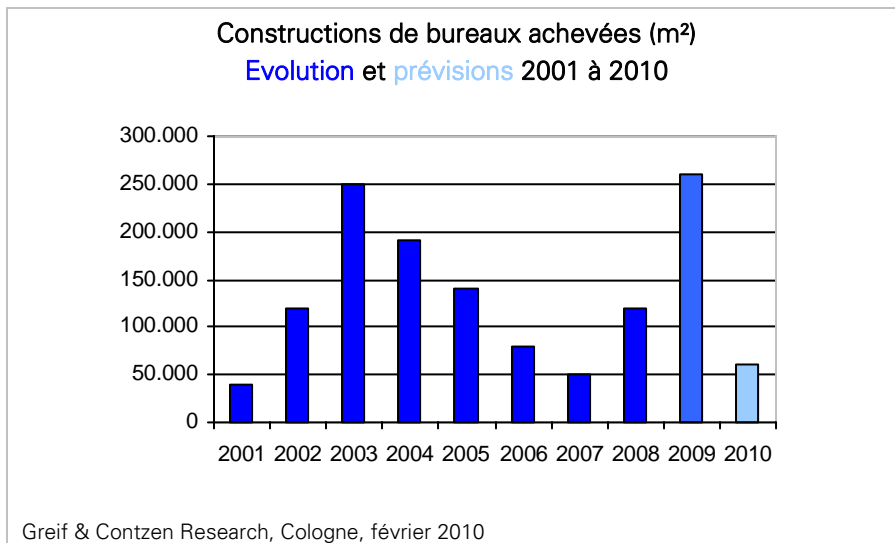
### **Activités de construction majeures 2010/2011**

<u>Projet immobilier (emplacement)</u>	<u>Surface de location (m<sup>2</sup>)</u>
Airportcity Cologne (Porz)	80.000
Gerling Quartier (centre ville)	45.000
maxCologne (Deutz)	45.000
RheinEnergie-Zentrale (Neuehrenfeld)	45.000
Cologne Oval Offices (rive sud du Rhin)	30.000
Carlswerk (Mülheim)	30.000
Waidmarkt (centre ville sud)	18.000
Westgate (centre ville)	16.000
Kaiser-Wilhelm-Ring-Ensemble (centre ville)	13.000

Greif & Contzen Research, Cologne, février 2010

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010



### **Opportunités en temps de crise grâce à la stabilité et à un master plan**

Cologne a réussi à s'affirmer par rapport à d'autres agglomérations grâce à la stabilité d'ensemble de son marché de l'immobilier de bureau, même en période de crise économique. Les surfaces de bureaux modernes et bien équipées ne continueront toutefois de trouver preneur dans le segment à prix élevés que si elles sont performantes et qu'elles offrent des concepts d'utilisation durables moyennant un bon rapport qualité/prix.

Près d'un an et demi après l'achèvement du master plan, l'objectif immédiat doit être que les habitants de Cologne d'une part, et les investisseurs d'autre part, voient des changements positifs dans le paysage urbain. Le groupe de pilotage du master plan centre-ville devrait élaborer une liste de mesures concrètes accompagnée d'un calendrier confirmé et en demander d'urgence la mise en œuvre.

## **Marché de l'immobilier de bureau de Cologne**

Mars 2010

**Pour toute question, veuillez vous adresser à :**

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

Téléphone : (0221) 93 77 93 - 340  
Télécopie : (0221) 93 77 93 - 77  
[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)  
e-mail : [welcome@greif-contzen.de](mailto:welcome@greif-contzen.de)

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

Téléphone : (0221) 93 77 93 - 262  
Télécopie : (0221) 93 77 93 - 77  
[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)  
e-mail : [welcome@greif-contzen.de](mailto:welcome@greif-contzen.de)