

18. Le Marché Immobilier

Le marché immobilier tchèque est de plus en plus attractif pour les investisseurs étrangers. L'offre en espaces dédiés aux infrastructures de production a été stimulée par un important programme gouvernemental destiné à soutenir la construction et le développement de zones industrielles, la régénération des friches industrielles et le développement d'immeubles commerciaux, d'espaces Recherche et Développement et de centres de services partagés. De nombreux promoteurs internationaux et tchèques gèrent toujours une offre importante de parcs industriels, logistiques et d'affaires.

L'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET LE MARCHÉ DES ENTREPOTS

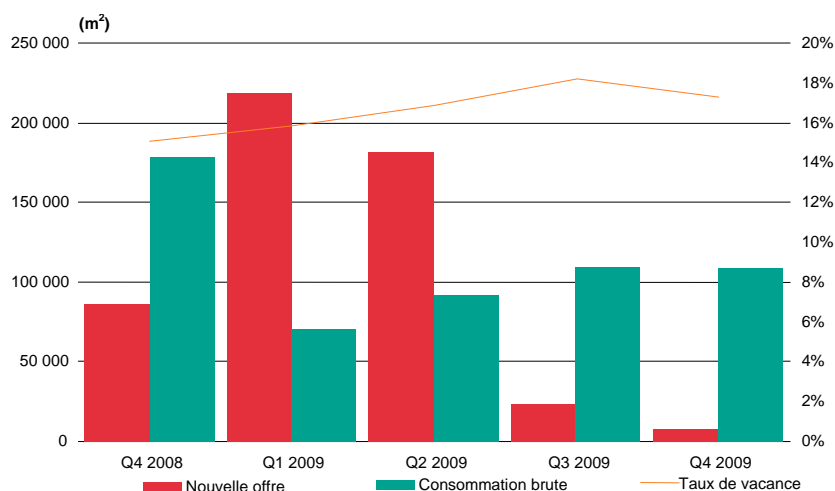
Le marché fut influencé en 2009 par une chute de la demande avec une majorité de promoteurs suspendant les lotissements spéculatifs. Près de 67% des baux furent signés dans la seconde moitié de 2009 alors qu'en 2008 la majorité de la demande fut générée pendant les six premiers mois. Quinze pourcents de la demande totale concernaient des renégociations de contrats, 12% des agrandissements de d'espace et le reste consistait en une combinaison de pré-baux et de baux ordinaires.

Le stock total d'espaces logistiques modernes créés par des promoteurs et d'espaces industriels s'élevait à environ 3 500 5000 m² à la fin de 2009. Un total de 440 000 m² fut mis sur le marché en 2009, ce qui représente une baisse de 36% par rapport à 2008. Seuls 8 100 m² de la nouvelle offre furent livrés au quatrième trimestre de 2009.

La consommation brute totale atteignit 380 200 m² en 2009, ce qui est une baisse de 51% par rapport à l'année précédente ; au quatrième trimestre de 2009, la consommation brute s'éleva à 108 000 m², approximativement au même niveau qu'au semestre précédent et 40% de moins qu'au quatrième trimestre de 2008. La consommation nette totale, en excluant les renégociations et les délocalisations, s'éleva à 275 000 m². La consommation nette atteignit 77 000 m² au quatrième trimestre de 2009 ce qui est une hausse de 15% par rapport au troisième trimestre de 2009.

En 2009, certains locataires quittèrent leurs locaux ou réduisirent leurs opérations, ce qui, en combinaison avec la baisse significative de l'activité locative, causa une augmentation du taux de vacance de 3 points par rapport à l'année dernière. L'ensemble du taux national de vacance baissa légèrement jusqu'à 17,3% au quatrième trimestre de 2009 contre les 18,2% du troisième trimestre de 2009. Le taux de vacance le plus élevé pour les espaces modernes des nouveaux entrepôts développés se situe en Bohême de l'Ouest (26%) et en Moravie-Silésie (21%). Le taux de vacance dans la zone du grand Prague se stabilise autour de 18%.

Les indicateurs clés du marché industriel en République tchèque

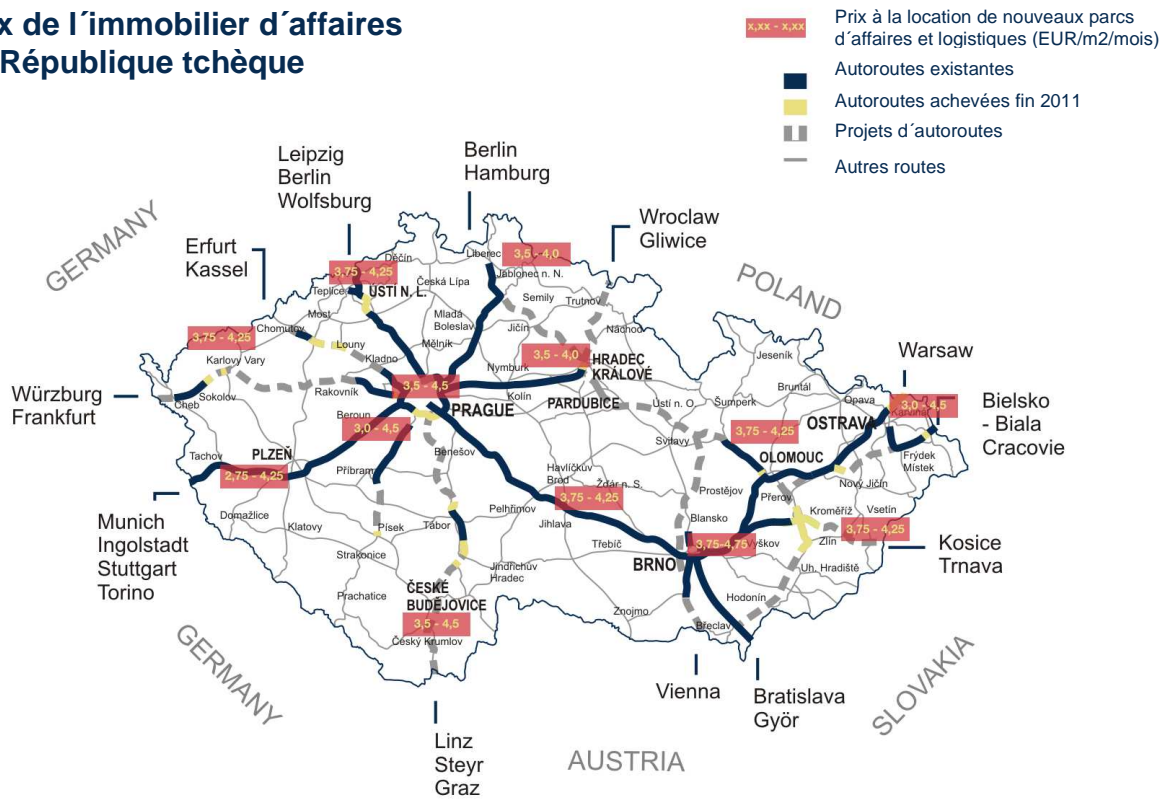


	4 ^e trimestre 2008	1 ^e trimestre 2009	2 ^e trimestre 2009	3 ^e trimestre 2009	4 ^e trimestre 2009
Nouvelle offre	85 597	218 977	181 124	23 377	8 120
Consommation brute	178 846	70 675	92 059	109 413	108 083
Taux de vacance	15.04%	15.80%	16.90%	18.20%	17.30%

Source: DTZ Consulting & Research, 2010

En 2009, une légère baisse des loyers réels nets fut observée dans toute la République tchèque, bien qu'une baisse plus significative ait été attestée dans les régions les plus compétitives. À la fin de 2009, la variation des loyers réels nets se situait entre 3 et 5 euros/m²/mois et était assujettie aux différences régionales.

Prix de l'immobilier d'affaires en République tchèque



Source: CzechInvest, 2010

Loyers dans l'immobilier industriel/logistique

Région	Loyer (EUR/m ² /mois)	Région	Loyer (EUR/m ² /mois)
Bohême centrale	3.00 - 4.50	Pizen	2.75 - 4.25
Hradec Kralove	3.50 - 4.00	Prague	3.50 - 4.50
Karlovy Vary	3.75 - 4.25	Bohême du Sud	3.50 - 4.50
Liberec	3.50 - 4.00	Moravie du Sud	3.75 - 4.75
Moravie-Silésie	3.00 - 4.50	Usti	3.75 - 4.25
Olomouc	3.75 - 4.25	Vysocina	3.75 - 4.25
Pardubice	3.50 - 4.00	Zlin	3.75 - 4.25

Source: CzechInvest, 2010

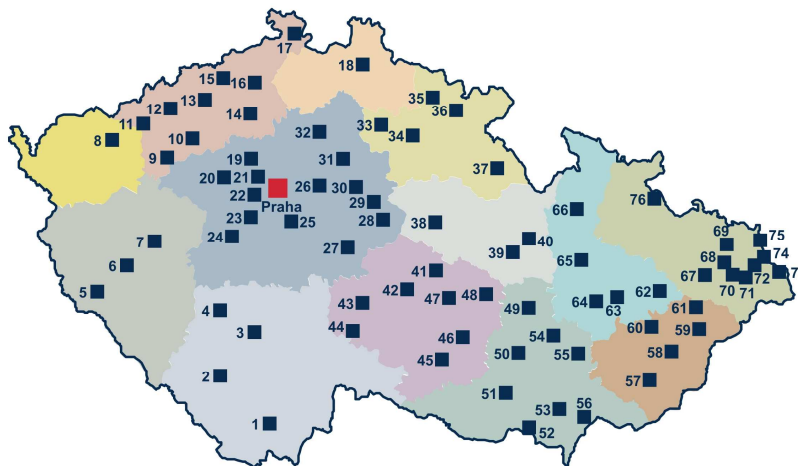
LES ZONES INDUSTRIELLES

L'option la plus avantageuse pour les investisseurs souhaitant occuper des locaux appropriés est d'édifier des installations dans une des nombreuses zones industrielles achevées ou en cours d'aménagement. Ces zones offrent du terrain viabilisé et sont souvent aménagées avec le soutien de différents programmes de l'Etat et en coopération avec les autorités locales.

En 2009, CzechInvest s'est occupé de 91 zones industrielles soutenues par le nouveau Programme de Soutien à l'Immobilier d'Affaires et aux Infrastructures (BPISP : Business Properties and Infrastructure Support Programme), ce qui est une baisse de 6% par rapport à l'année record de 2007. Ceci est la conséquence de l'expiration des obligations couvertes de certaines zones industrielles (conformément aux conditions du programme). La plupart des zones industrielles se trouvent dans les régions de Bohême Centrale, de Moravie-Silésie et de Moravie du Sud.

Un total de 9,2 milliards de couronnes tchèques émanant de ces programmes, a été distribué entre les différentes zones. Grâce à ce soutien, 2,361 hectares de zones industrielles ont été aménagés dans lesquels 536 sociétés ont investi jusqu'à présent 180 milliards de couronnes tchèques et créé 97 813 emplois.

Carte des zones industrielles soutenues



- 1 Český Krumlov, 2 Prachatice, 3 Písek, 4 Blatná, 5 Domažlice, 6 Stod, 7 Plzeň (2)*, 8 Ostrov, 9 Podbořany (2)*, 10 Žatec (2)*, 11 Klášterec nad Ohří, 12 Chomutov, 13 Most, 14 Lovosice (2)*, 15 Přestanov, 16 Ústí nad Labem, 17 Rumburk, 18 Liberec, 19 Slaný, 20 Tuchlovice, 21 Kladno, 22 Unhošť, 23 Zdice, 24 Žebrák, 25 Zlatníky-Hodkovice, 26 Poříčany, 27 Zruč nad Sázavou, 28 Kutná Hora (3)*, 29 Kolín, 30 Velim, 31 Nymburk, 32 Mladá Boleslav, 33 Jičín (2)*, 34 Hořice, 35 Vrchlabí, 36 Trutnov, 37 Kvasiny, 38 Chrudim, 39 Svitavy, 40 Moravská Třebová, 41 Ždírec nad Doubravou, 42 Havlíčkův Brod, 43 Pelhřimov, 44 Kamenice nad Lipou, 45 Třebíč, 46 Velké Meziříčí, 47 Žďár nad Sázavou, 48 Bystřice nad Pernštejnem, 49 Blansko, 50 Brno (2)*, 51 Pohořelice, 52 Mikulov, 53 Velké Pavlovice, 54 Vyškov (2)*, 55 Brankovice, 56 Hodonín (2)*, 57 Staré Město, 58 Zlín, 59 Vsetín, 60 Holešov, 61 Valašské Meziříčí, 62 Hranice, 63 Velká Bystřice (2)*, 64 Olomouc (3)*, 65 Uničov, 66 Šumperk, 67 Mošnov, 68 Paskov, 69 Ostrava (2)*, 70 Frýdek - Místek (2)*, 71 Nošovice, 72 Třanovice, 73 Třinec, 74 Český Těšín, 75 Karviná, 76 Krnov

* Le chiffre entre parenthèse à côté du nom de la municipalité représente le nombre total de zones supportées dans le lieu donné.

Pour la programmation sur la période 2007-2013, CzechInvest en coopération avec le Ministère de l'Industrie et du Commerce va introduire le Programme Immobilier « Real Estate » financé avec des fonds structurels européens, programme construit à partir de l'expérience acquise sur le précédent programme mis en œuvre entre 2004 et 2006.

L'objectif du programme « Real Estate » est d'encourager la création et le développement de l'immobilier d'affaires y compris les infrastructures et de contribuer à l'amélioration des conditions et de l'environnement de l'investissement en République tchèque. Pour atteindre cet objectif, le programme va lancer plusieurs types de projets qui peuvent être soutenus financièrement par des fonds européens et par le budget de l'Etat. Les projets aidés comprennent l'aménagement de zones industrielles et leur développement, l'installation d'entreprises et la construction de bâtiments locatifs. Cependant, la priorité sera donnée en premier lieu à la régénération des friches industrielles, ce qui inclut la rénovation du bâti et la régénération des sites désaffectés.

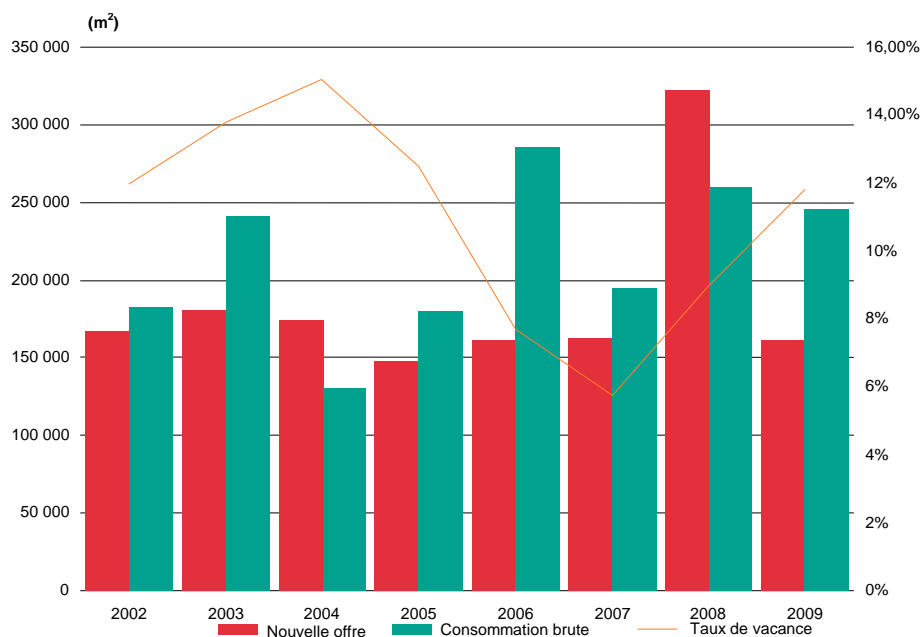
Le programme est ouvert à presque tous les types d'entreprises à l'exception des compagnies multinationales. Les principales restrictions posées concernent les utilisateurs de l'immobilier subventionné qui doivent être essentiellement des petites et moyennes entreprises opérant dans l'industrie de fabrication.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Après une année 2008 qui battit tous les records, quand l'offre de nouveaux espaces de bureaux dépassa les 322 000 m², 2009 n'apporta seulement que 162 000 m² sur le marché. Cela représente une baisse de 50% d'une année à l'autre. Le stock total de bureaux se trouve maintenant à 2,7 millions de m².

Le stock de bureaux modernes atteint en tout 2 691 000 m² à la fin de 2009 en comprenant 67% de bâtiments de classe A et 33% de classe B. La nouvelle offre du quatrième trimestre de 2009 se montait à 61 200 m², amenant un total pour l'année de 162 000 m², ce qui est une baisse de 50% par rapport à l'année record de 2008. La consommation brute totale atteignit 246 300 m² en 2009, une baisse de 7% en comparaison avec 2008 ; la consommation nette atteignit 158 600 m², une baisse de 34% par rapport à l'année précédente. Le taux de vacance général atteignit 11,94 % contre moins de 9% pour la fin de 2008.

Indicateurs clés du marché des bureaux pour Prague



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nouvelle offre	167 000	181 000	174 000	148 000	162 000	163 000	322 500	162 000
Consommation brute	183 000	241 000	131 000	179 500	285 300	195 200	260 300	246 300
Taux de vacance	12.00%	13.80%	15.06%	12.50%	7.70%	5.76%	8.96%	11.94%

Source: DTZ Consulting & Research, 2010

Loyers principaux sur le marché (EUR/m²/mois)

Localisation	Loyer moyen (EUR/m ² /mois)	Localisation	Loyer moyen (EUR/m ² /mois)
Prague		Moravia-Silésie	9.50 – 12.00
Centre-ville de Prague	18.50 – 21.00	Pizen	9.50 – 12.00
Intérieur de la ville	14.50 – 17.50	Liberec	9.50 – 11.00
Extérieur de la ville	12.50 – 14.00	Hradec Kralove	9.50 – 11.50
Périphérie	9.00 – 12.00	Pardubice	9.00 – 11.50
Moravie du Sud	10.50 – 14.50	Zlin	7.00 – 9.00

Source: Cushman & Wakefield, 2010

LES FRICHES INDUSTRIELLES

Les friches ont pris de l'importance, principalement depuis 2002. Il y a deux raisons clés à cela : la possibilité de se voir accorder des subventions des fonds européens et la pression de l'opinion publique pour une réutilisation de ces sites pour de nouveaux investissements. Il existe maintenant une base de données mise à jour continuellement indiquant les emplacements des friches disponibles en ligne sur <http://www.czechbrownfields.cz/> ou <http://www.brownfieldy.cz>.

La cartographie approfondie des friches dans toutes les régions de la République tchèque a été achevée en 2007. Cette étude a identifié 2 355 friches couvrant une surface totale de plus de 10,000 ha. Toutefois, le nombre réel de friches, y compris celles qui n'ont pas été cartographiées, est probablement bien supérieur.

La majorité des friches sont des propriétés privées. En raison de cela, nous présentons dans notre base de données approximativement 400 friches selon le consentement des propriétaires.

Il y a chaque trimestre une quantité considérable de demandes pour contacter les propriétaires de friches spécifiques. La demande augmente nettement suite aux avantages d'un investissement dans la production d'énergie photovoltaïque.

Les anciens sites militaires sont actuellement les friches les plus fréquemment régénérées. Ces biens ont été acquis par les autorités locales dans le but de leur trouver un nouvel usage. Cependant, un nombre grandissant de sites de caractère différent ont été requalifiés avec succès, non seulement pour des usages industriels mais aussi pour d'autres activités économiques.

Vue d'ensemble des friches

Usage précédent du terrain	Nombre de terrains	Pourcentage	Surface totale	Surface moyenne des terrains
Agriculture	821	34.9%	1 840.4 ha	2.2 ha
Industrie	785	33.3%	4 232.2 ha	5.4 ha
Equipements publics	304	12.9%	413.3 ha	1.4 ha
Militaire	151	6.4%	2 394.1 ha	15.9 ha
Résidentiel	95	4.0%	88.3 ha	0.9 ha
Tourisme	22	0.9%	22.4 ha	1.0 ha
Autres	177	7.5%	1 144.3 ha	6.5 ha
Total	2 355	100%	10 326.3 ha	4.4 ha

Source: CzechInvest, 2009

Propriété des friches

Type de propriété	décompte	%
Privée	1 708	72.5
publique	478	20.3
indéfinie	169	7.2
Total	2 355	100

Source: CzechInvest, 2010

Répartition indicative des friches

Nombre d'habitants	décompte	%
0-2 000	1 144	48.6
2 001-10 000	590	25.1
10 001-50 000	344	14.6
Plus de 50 001	277	11.8
Total	2 355	100

Source: CzechInvest, 2010