

Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

Une tendance à la hausse

L'Observatoire a recensé 195 transactions de bureaux effectuées en 2020, pour une surface totale de 78 300 m². La demande placée dans l'agglomération strasbourgeoise est donc plus importante que les deux années précédentes ainsi que de la moyenne décennale.

Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg reste tourné vers le locatif, reflétant l'offre. En effet, la location représente 45 % des surfaces placées en 2020, contre 33 % pour les ventes et 22 % pour les opérations en compte propre.

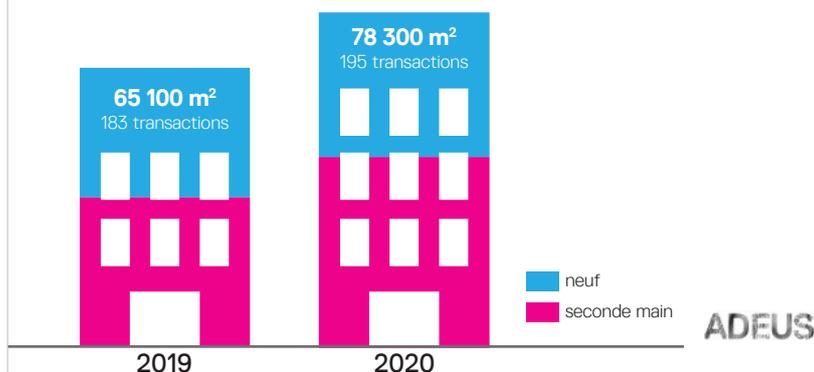
Hors opérations en compte propre, les bureaux de seconde main ont capté 72 % des surfaces placées en 2020. Cette part est semblable à celle de l'année précédente.

Un niveau de demande placée en retrait sur Strasbourg

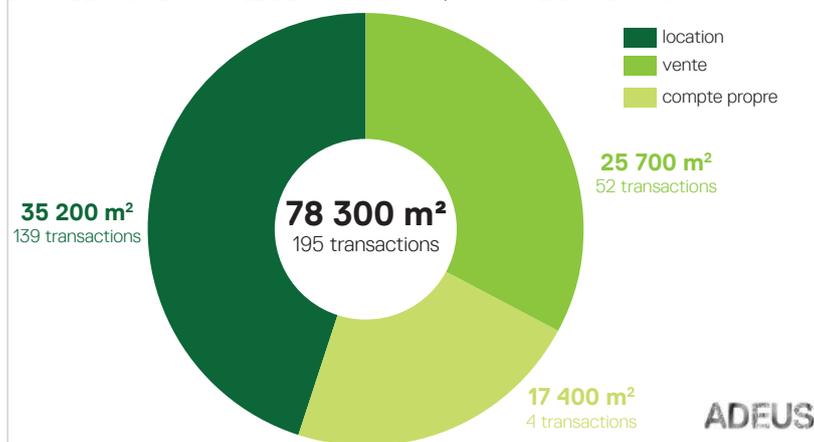
En 2020, la part des surfaces placées à Strasbourg, en dehors des parcs tertiaires, est de 27 %, soit 25 points de moins qu'en 2019. Plus précisément, la demande placée dans les quartiers centraux¹ s'élève à 16 200 m² contre 20 100 m² en 2019. Parmi les transactions les plus importantes, on note le programme « Stras'Coop » au port du Rhin.

La baisse est plus importante dans les autres quartiers de Strasbourg avec 4 600 m² placés contre 13 100 m² l'année précédente.

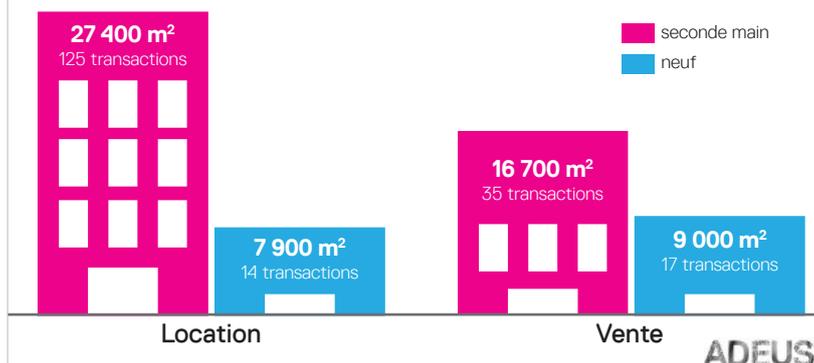
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2020 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE BUREAUX LOUÉES ET VENDUES (HORS COMPTE PROPRE) EN 2020 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT DES BIENS



1. Quartiers Gare-Tribunal, Grande-Île, République, Petite-France, Bourse-Esplanade-Krutenau, Wacken, Orangerie-Conseil des XV, ainsi que les Fronts de Neudorf et du Port du Rhin.

Côté prix, le loyer médian² pour des locaux de secondemain dans les quartiers centraux de Strasbourg s'élève à 161 € HT-HC/m²/an en 2020. Il varie toutefois d'un quartier à l'autre, étant plus élevé dans le quartier Gare-Tribunal (164 € HT-HC/m²/an) qu'au centre-ville³ (144 € HT-HC/m²/an) et que dans le quartier Orangerie-Conseil des XV (150 € HT-HC/m²/an).

Pour des bureaux neufs, dix valeurs nous ont été transmises allant de 128 € HT-HC/m²/an dans le quartier HautePierre-Poteries à 190 € HT-HC/m²/an dans le quartier d'affaires « Archipel » au Wacken.

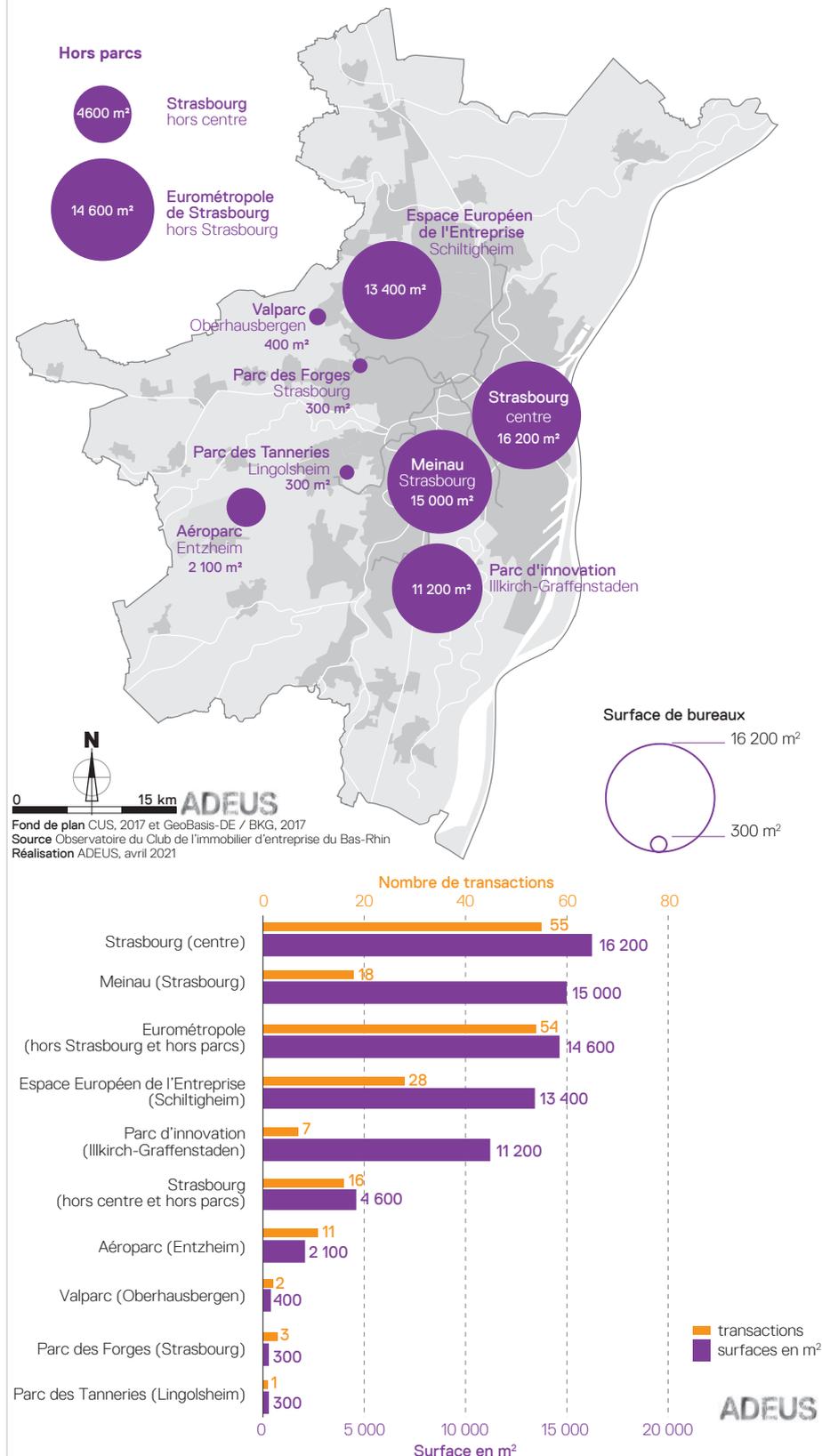
55 % de la demande placée situés dans les parcs tertiaires

Au total, les parcs tertiaires ont capté 55 % de la demande placée en bureaux en 2020 dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit 18 points de plus qu'en 2019.

Cette année, c'est la Meinau qui a enregistré la plus grande part de surfaces placées, avec 15 000 m². Plus de la moitié de ce total est due à l'opération en compte propre de la filiale sécurité du Groupe Crédit Mutuel : EPS avec 8 800 m². Hormis cette transaction, la demande placée concerne des bureaux de seconde main pour lesquels le loyer médian est stable par rapport à 2019 (95 € HT-HC/m²/an en 2020).

Parmi les autres parcs tertiaires de l'agglomération, l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim (E3) a enregistré 13 400 m² dont 38 % de locaux neufs. Sur le parc d'Innovation d'Illkirch (PII), 11 200 m² ont été placés dont l'opération en compte propre du groupe Alcatel Lucent avec son nouveau campus (7 300 m²) qui représente à elle seule 65 % de la surface placée dans cette zone.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2020 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



2. Loyer médian annuel par m², hors taxes et hors charges.
3. Grande-Île, République et Petite-France.

Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

Hausse de la demande placée en dehors de Strasbourg et des parcs tertiaires

L'Observatoire a recensé 14 600 m² de bureaux placés en 2020 hors parcs tertiaires et de la commune de Strasbourg, soit presque le double par rapport à 2019. La vente d'un immeuble de seconde main de plus 5 000 m² à Oberhausbergen contribue fortement à cette hausse. Les communes d'Illkirch-Graffenstaden (hors PII), de Schiltigheim (hors E3) et Bischheim concentrent une part importante de la surface placée en dehors de Strasbourg avec respectivement 2 900 m², 1 300 m² et 1 300 m².

L'offre neuve concentrée à Strasbourg

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 154 000 m² au 31 décembre 2020, dont 40 300 m² de bureaux neufs situés en grande partie à Strasbourg hors parcs tertiaires.

Au total, les parcs tertiaires concentrent 38 % de l'offre disponible à fin 2020, soit 59 000 m². L'E3 concentre la plus grande offre avec 17 400 m². Le PII et l'Aéroparc se démarquent avec respectivement 11 600 m² et 9 600 m². La majorité de ces offres concerne des locaux de seconde main.

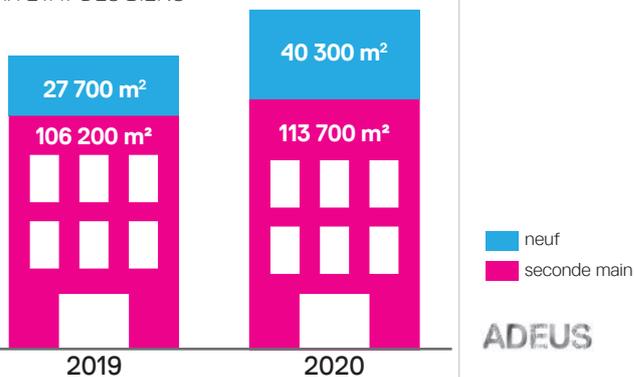
Hors parcs tertiaires, la commune de Strasbourg affiche un stock disponible de 49 500 m² à fin 2020, soit 32 % du total de l'agglomération. Les sites « Archipel » et « Coop » continuent de concentrer une grande partie de l'offre neuve disponible dans Strasbourg ainsi qu'à l'échelle de l'Eurométropole. Enfin, en dehors des parcs tertiaires et de Strasbourg, 45 400 m² de bureaux sont proposés, à 95 % en seconde main.

L'IMMEUBLE « 1522 » DANS LE QUARTIER D'AFFAIRES « ARCHIPEL » À STRASBOURG



Agences d'architecture KING KONG et DRLW.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT DES BIENS



Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

61 200 m² supplémentaires de bureaux possibles d'ici fin 2022

D'ici fin 2022, l'offre de bureaux pourrait, en fonction de la pré-commercialisation, être alimentée par la livraison de 61 200 m² de locaux neufs dans l'Eurométropole de Strasbourg. Sur ce total, 34 % seraient localisés dans les quartiers centraux de Strasbourg, 25 % dans les autres quartiers de Strasbourg (hors parcs tertiaires) et 15 % dans l'E3.

Le marché des locaux d'activités dans le Bas-Rhin

Moins de transactions, mais des surfaces plus grandes

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 219 transactions de locaux d'activités effectuées en 2020, pour un total de 272 600 m². En surface placée, il s'agit d'une très légère hausse par rapport à 2019, malgré une baisse du nombre de transactions. Tout type d'opération confondu, la part des transactions pour des locaux de 1 000 m² ou plus a en effet augmenté de neuf points en un an.

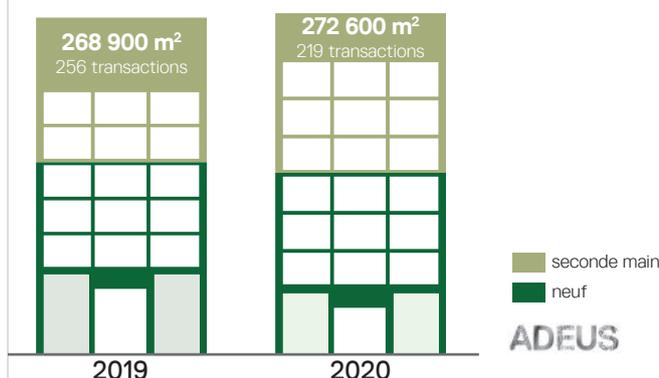
Une grande partie de la demande sur ce marché a été satisfaite grâce à des opérations en compte propre, un moyen pour les entreprises de pallier l'absence d'offre adaptée à leurs besoins. En dehors de ce type d'opération, la demande a une nouvelle fois été plus orientée vers du locatif et vers des locaux de seconde main en l'absence d'offre à la vente.

L'Eurométropole de Strasbourg concentre plus de la moitié des surfaces placées

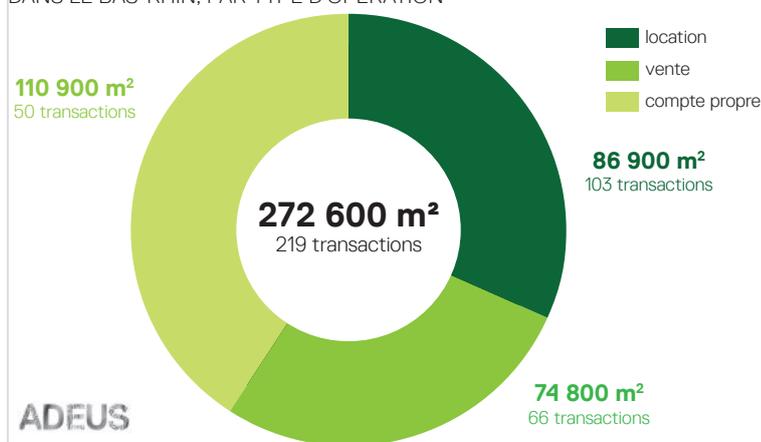
En 2020, l'Eurométropole de Strasbourg a capté 61 % de la demande placée en locaux d'activités dans le Bas-Rhin, soit une augmentation de dix points par rapport à l'année précédente. Sur les 166 200 m² recensés dans l'agglomération, 41 % sont situés dans sa partie nord. Ce dynamisme est essentiellement porté par les communes de Schiltigheim, Vendenheim et Reichstett avec plus de 10 000 m² placés dans le périmètre de chacune, majoritairement en compte propre.

Dans la partie sud de l'agglomération, 15 300 m², tous des locaux de seconde main, ont été loués ou vendus dans la zone de la Meinau. Les communes d'Illkirch-Graffenstaden et de Geispolsheim se distinguent également chacune avec plus de 10 000 m² placés.

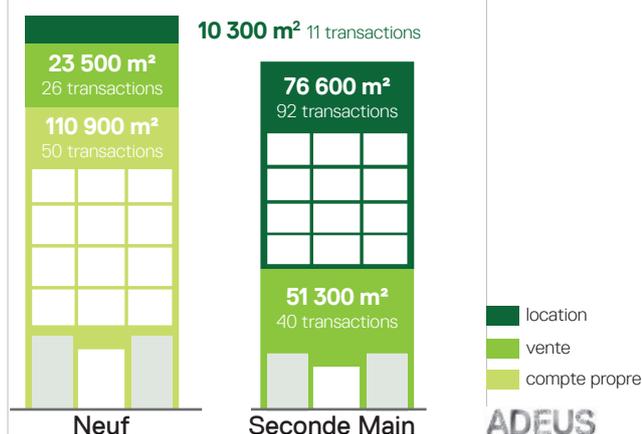
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2020 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2020 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



A l'ouest, c'est Holtzheim qui se démarque avec 16 600 m² placés exclusivement dans la zone d'activité Joffre. Enfin, 14 500 m² ont été placés dans la zone portuaire en seconde main et quelques extensions de site en compte propre.

En matière de loyers, le sud de l'agglomération apparaît plus attractif avec une médiane à 66 € HT-HC/m²/an pour des locaux de seconde main. Dans les parties nord et ouest, les transactions se portent en moyenne sur des surfaces moins importantes, les loyers médians s'en retrouvent plus élevés. En prenant en compte uniquement les locaux d'activités de plus de 200 m², les médianes de la zone nord et ouest atteignent respectivement 83 € et 81 € HT-HC/m²/an. Certains des locaux de ces zones semblent s'apparenter à des locaux commerciaux et pourraient également contribuer à avoir des valeurs médianes élevées.

Hors de la métropole strasbourgeoise, une demande multipolarisée

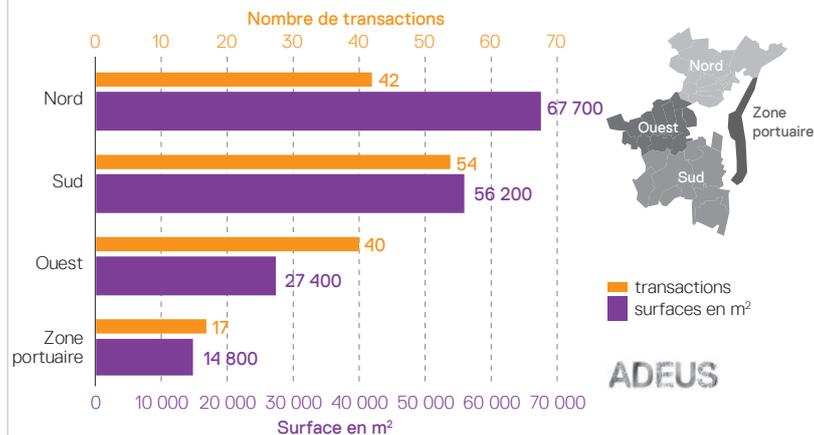
Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 106 400 m² de locaux d'activités ont été placés en 2020. Les communes de Hoerdt et de Haguenau ont capté une large part de cette demande avec respectivement 18 900 m² et 12 600 m² placés. D'autres communes se démarquent comme Obernai (9 000 m²) et Erstein (8 900 m²).

277 000 m² disponibles à l'échelle du Bas-Rhin

Le stock de locaux d'activités disponible dans le Bas-Rhin à fin décembre 2020 est estimé à 277 000 m². 58 % de cette offre sont situés dans l'Eurométropole de Strasbourg. Les bâtiments neufs représentent 12 % du stock total, en majorité situés dans l'agglomération strasbourgeoise (20 000 m²).

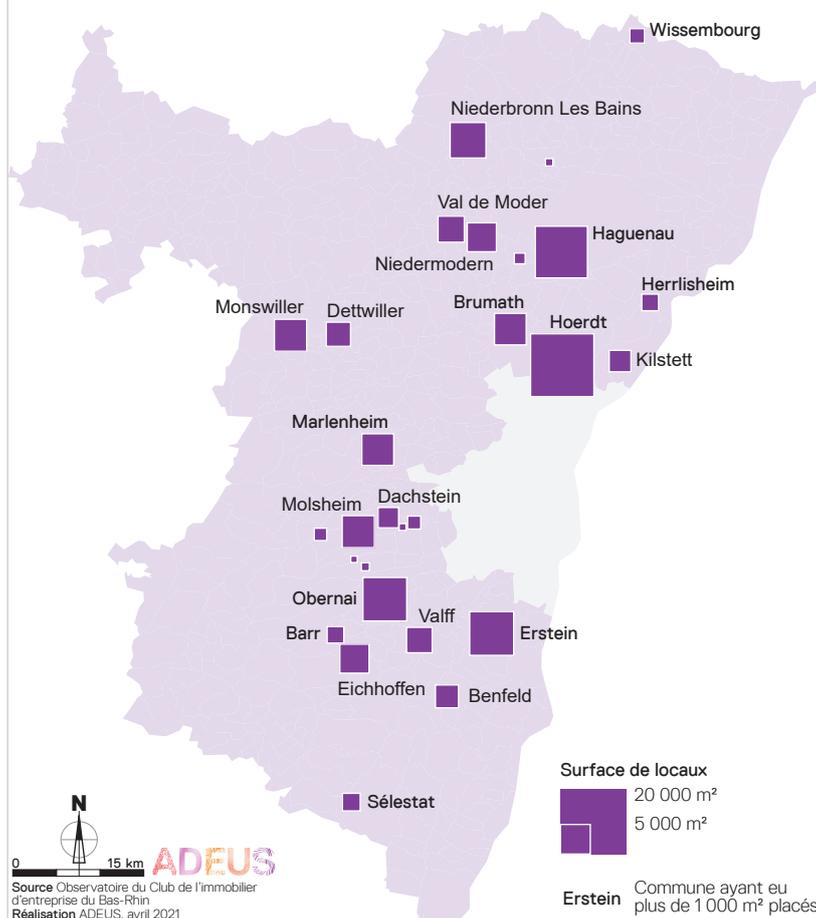
D'ici fin 2022, 16 200 m² de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 70 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg.

SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2020
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2020 DANS LE BAS-RHIN
(HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG), PAR COMMUNE (EN M²)



0 15 km ADEUS
Source Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin
Réalisation ADEUS, avril 2021

Surface de locaux
20 000 m²
5 000 m²
Erstein Commune ayant eu plus de 1 000 m² placés

Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

Peu d'opérations recensées sur les locaux logistiques

Pour 2020, l'Observatoire n'a recensé que cinq opérations visant l'acquisition ou la location de locaux logistiques dans le Bas-Rhin contre quinze en 2019. La surface placée est de 132 400 m².

L'intégralité des opérations en 2020 sur ce marché concerne des biens neufs réalisés en compte propre (quatre transactions) et en clés en main locatif (une transaction). L'absence d'opération sur des biens de seconde main s'explique par la très faible offre immédiatement disponible pour des locaux logistiques de seconde main.

Toutes ces opérations ont porté sur des locaux de plus de 10 000 m². Deux transactions de plus de 20 000 m² sont notamment à signaler : les nouveaux sites de Striebig logistique à Hatten (70 000 m²) et de Kimmel à Thal-Drulingen (23 200 m²).

Une demande en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg

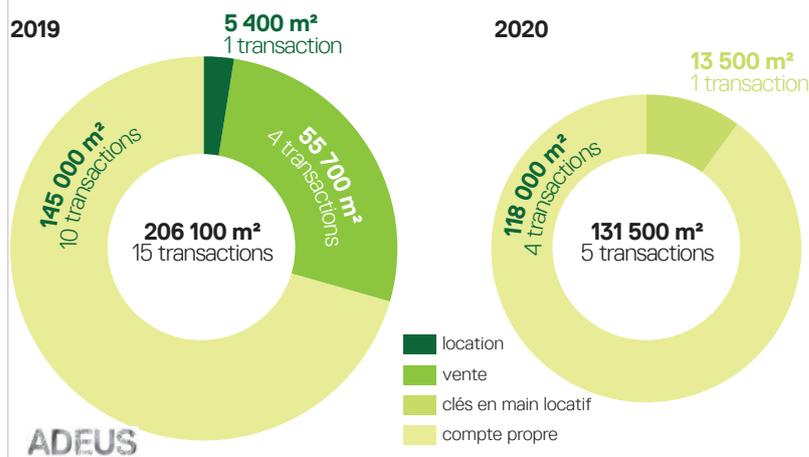
En 2020, l'Eurométropole de Strasbourg n'a enregistré qu'une seule opération (13 500 m²) de locaux logistiques, contre six transactions en 2019. La demande s'est concentrée en dehors de l'agglomération et de manière disparate sur le territoire ; les communes concernées sont : Hatten, Molsheim, Erstein et Thal-Drulingen.

Une offre de locaux de seconde main importante

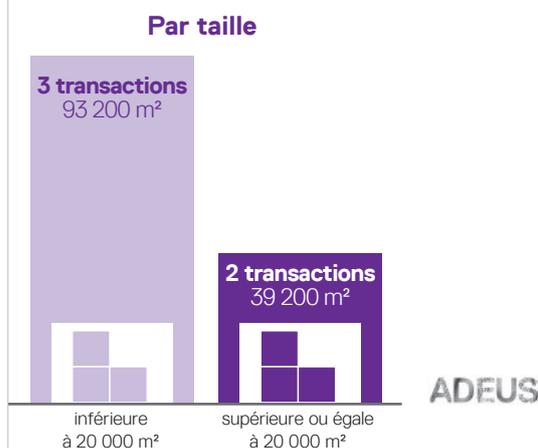
Au 31 décembre 2020, l'offre de locaux logistiques disponibles est estimée à 219 000 m² dans le Bas-Rhin, dont 11 % de locaux neufs tous situés en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

Après 2022, près de 88 000 m² de locaux logistiques pourraient être disponibles à l'échelle du département dont 47 % situés dans l'agglomération strasbourgeoise.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATIONS



NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN EN 2020



Définitions

Clés en main locatif : opération réalisée par un constructeur ou un promoteur pour un locataire identifié, sans que le propriétaire final ne soit connu.

Compte propre : opération conçue et réalisée directement par ses futurs utilisateurs, qui ont la maîtrise du foncier.

Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les opérations pour compte propre. Elle est exprimée en mètres carrés.

Entrepôt/local logistique : immeuble de plus de 5 000 m² avec quais, et de plus de six mètres de hauteur libre.

Local d'activités : tout local destiné aux activités industrielles, artisanales ou de stockage, autre qu'entrepôt logistique et bureau.

Médiane : valeur qui partage la série de données étudiée en deux parties égales. Le calcul de la médiane, contrairement à

la moyenne, n'est pas influencé par les valeurs extrêmes d'une série de données.

Neuf : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé.

Offre immédiatement disponible : surface des locaux vacants et proposés à la commercialisation dans un délai de moins de six mois.

Offre future certaine : surface des locaux disponibles à la commercialisation dans un délai de moins de deux ans.

Seconde main : toute surface ayant déjà été occupée, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent, ou surface de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupée.

Transaction : toute opération de location ou de vente d'un bien immobilier, effectuée sur le marché immobilier et concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente.

Méthodes et sources

Les chiffres et les analyses présentés dans cette note sont le fruit d'un travail collectif des membres du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin.

En début d'année, l'Observatoire collecte auprès des membres –essentiellement commercialisateurs en immobilier d'entreprise– des informations sur les bureaux, locaux d'activités et locaux logistiques, neufs ou de seconde main, vendus, loués ou placés en compte propre, durant l'année de référence. L'Observatoire garantit la pertinence des résultats qui, toutefois, ne prétendent pas à l'exhaustivité.

Les périmètres géographiques de collecte et d'analyse ont été définis par le Club. Ainsi, la collecte des données concernant le marché des bureaux porte exclusivement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et permet une approche par parcs tertiaires. Le marché des locaux d'activités et de la logistique porte, pour sa part, sur le territoire bas-rhinois dans son ensemble.



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**
Équipe projet : **Christelle Fierling-Knoery (chef de projet ADEUS), François Karst, Marie Balick, Nathalie Griebel**
Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen (chef de projet Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)**
PTP 2021 - N° projet : **1.2.4.2** - Mise en page : **Jean Isenmann**
© ADEUS
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org