



# Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

## Une tendance à la baisse qui n'inquiète pas

L'Observatoire a recensé 183 transactions de bureaux effectuées en 2019, pour une surface totale de 65 100 m<sup>2</sup>. La demande placée dans l'agglomération strasbourgeoise est donc moins conséquente que les deux années précédentes, où elle dépassait 70 000 m<sup>2</sup>. Pour autant, son niveau est proche de la moyenne décennale.

Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg reste tourné vers le locatif, reflétant l'état actuel de l'offre. En effet, la location et les clés en main locatifs représentent 65 % des surfaces placées en 2019, contre 20 % pour les ventes et 15 % pour les opérations en compte propre.

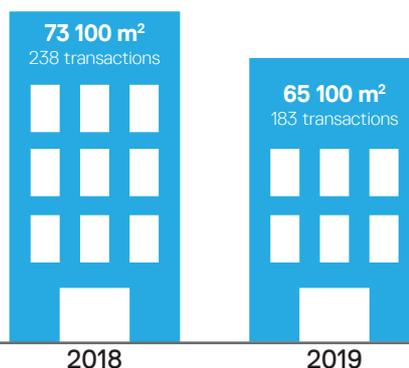
Les bureaux de seconde main ont capté 53 % des surfaces placées en 2019. Cette part a diminué de 12 points par rapport à l'année précédente.

## Un retour de la demande vers les quartiers centraux de Strasbourg

En 2019, la part des surfaces placées à Strasbourg, en dehors des parcs tertiaires, a atteint 52 %, soit 11 points de plus qu'en 2018. Plus précisément, ce sont les quartiers centraux<sup>1</sup> de la ville qui ont enregistré la plus forte progression. Sur les 20 100 m<sup>2</sup> placés dans ces quartiers, près d'un quart est attribuable au programme neuf « Terre d'émergence », futur siège français de l'entreprise Puma situé au Wacken (4 700 m<sup>2</sup>).

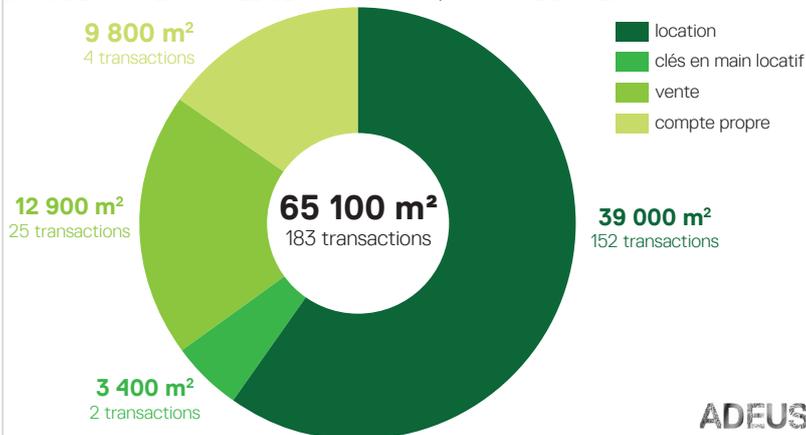
Dans les autres quartiers de Strasbourg, 13 100 m<sup>2</sup> ont été placés, dont 4 900 pour l'extension en compte propre de l'agence européenne eu-LISA.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



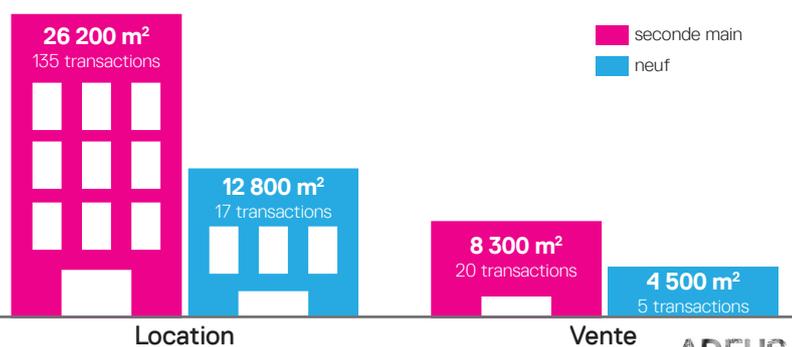
ADEUS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2019 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



ADEUS

SURFACES DE BUREAUX LOUÉES ET VENDUES (HORS COMPTE PROPRE) EN 2019 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT DES BIENS



ADEUS

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 médian<sup>2</sup> pour des locaux de seconde main dans les quartiers centraux de Strasbourg reste stable par rapport à 2018 : il s'élève à 153€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an en 2019. Il varie toutefois d'un quartier à l'autre, étant plus faible dans le quartier Gare-Tribunal (149€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an) qu'au centre-ville<sup>3</sup> (169€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an). Pour des bureaux neufs, deux valeurs identiques ont été relevées dans le quartier d'affaires « Archipel » au Wacken, à 190€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an. Au Port du Rhin, deux valeurs ont également été enregistrées pour des biens neufs situés à la Coop, mais indiquent un loyer moins élevé, à 160€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an.

### 37 % de la demande placée située dans les parcs tertiaires

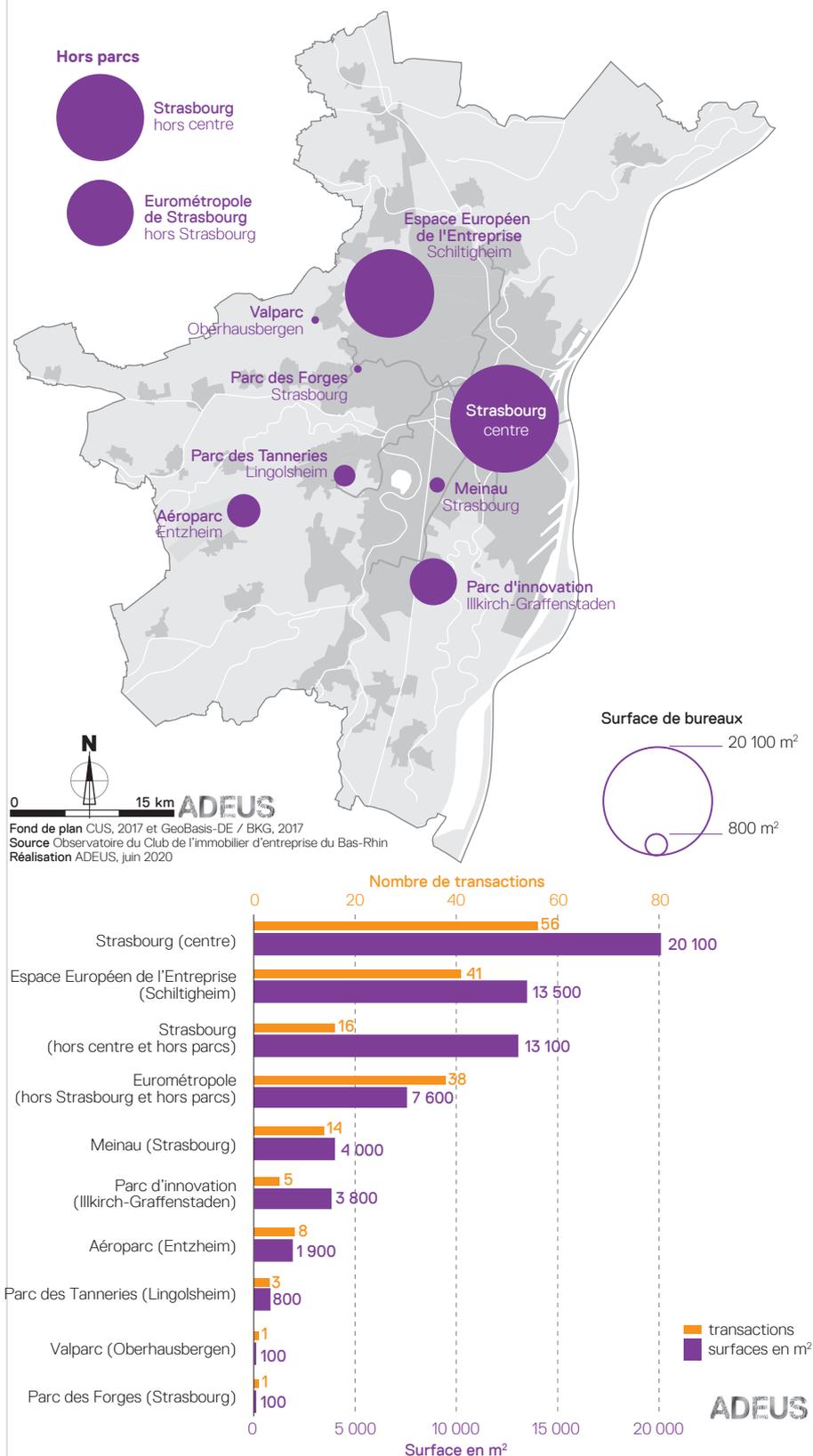
Au total, les parcs tertiaires ont capté 37% de la demande placée en bureaux en 2019 dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit quatre points de moins qu'en 2018.

Cette année encore, c'est l'Espace Européen de l'Entreprise, à Schiltigheim, qui a enregistré la plus grande part de surfaces placées, avec 13500m<sup>2</sup>. La moitié de ce total est due à trois programmes immobiliers neufs : le Greenstar (2500m<sup>2</sup>), le Wooden Park (2300m<sup>2</sup>) et l'Alliance (2100m<sup>2</sup>).

Le loyer médian pour des locaux de seconde main dans ce parc a progressé par rapport à 2018, atteignant 130€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an en 2019. Pour des bureaux neufs, il s'élève à 148€ HT-HC/m<sup>2</sup>/an.

Parmi les autres parcs tertiaires de l'agglomération, celui de la Meinau et le Parc d'innovation d'Illkirch (PII) sont ceux qui ont enregistré la plus forte demande placée en 2019 (respectivement 4000m<sup>2</sup> et 3800m<sup>2</sup>). Au sein du PII, le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) a notamment réalisé une opération en compte propre de 2000m<sup>2</sup>, expliquant plus de la moitié de la demande placée dans cette zone.

## TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2019 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



2. Loyer médian annuel par m<sup>2</sup>, hors taxes et hors charges  
3. Grande-Île, République et Petite-France.

### Illkirch et Eckbolsheim : une alternative à Strasbourg et aux parcs tertiaires

L'Observatoire a recensé 7600m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2019 hors des parcs tertiaires et de la commune de Strasbourg. Deux communes de l'Eurométropole concentrent à elles seules près de la moitié de ce total. Illkirch-Graffenstaden (hors Parc d'innovation) arrive en tête, avec 1900m<sup>2</sup> de bureaux placés. Ceci inclut notamment 1000m<sup>2</sup> loués au Work Center Alsacia, situé en bordure ouest du Parc d'innovation. Eckbolsheim a quant à elle enregistré 1600m<sup>2</sup> de surfaces placées, toutes louées et vendues dans son parc d'activités.

### L'offre neuve concentrée à Strasbourg

En légère baisse par rapport à fin 2018, où plus de 140000m<sup>2</sup> avaient pu être comptabilisés, l'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 133900m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019. L'offre de bureaux neufs est toutefois en hausse, avec 27700m<sup>2</sup> disponibles, contre un peu moins de 20000m<sup>2</sup> fin 2018.

Au total, les parcs tertiaires concentrent 39% de l'offre disponible à fin 2019, soit 52000m<sup>2</sup>. Avec respectivement 17400m<sup>2</sup> et 13300m<sup>2</sup>, l'Espace Européen de l'Entreprise et le Parc d'innovation d'Illkirch sont les deux zones qui offrent le plus de locaux disponibles, le plus souvent en seconde main.

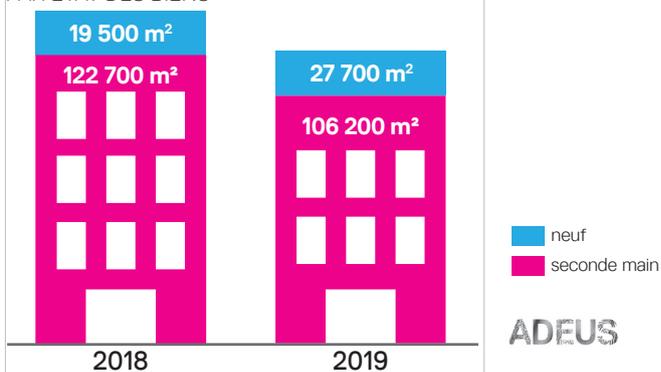
Hors parcs tertiaires, la commune de Strasbourg affiche un stock disponible de 38700m<sup>2</sup> à fin 2019, soit 29% du total de l'agglomération. Les sites « Archipel » et « COOP » concentrent notamment la majeure partie de l'offre neuve disponible dans Strasbourg ainsi qu'à l'échelle de l'Eurométropole. Enfin, en dehors des parcs tertiaires et de Strasbourg, 43200m<sup>2</sup> de bureaux sont proposés, intégralement en seconde main.

LE DEUXIÈME LOT DU NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES « ARCHIPEL » À STRASBOURG



Crédit photo : Linkcity ; Architectes : AEA et OSLO

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

### 59 400 m<sup>2</sup> supplémentaires de bureaux possibles d'ici fin 2021

D'ici fin 2021, l'offre de bureaux pourrait être alimentée par la livraison de 59400m<sup>2</sup> de locaux neufs sur l'Eurométropole de Strasbourg. Sur ce total, 54% seraient localisés dans les quartiers centraux de Strasbourg et 28% dans l'Espace Européen de l'Entreprise.

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

## Plus de transactions, mais des surfaces moins grandes

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 256 transactions de locaux d'activités effectuées en 2019, pour un total de 268 900 m<sup>2</sup>. En surface placée, il s'agit d'une baisse par rapport à 2018, malgré une légère hausse du nombre de transactions. Tout type d'opération confondu, la part des transactions pour des locaux de 1000 m<sup>2</sup> ou plus a en effet diminué de 15 points en un an.

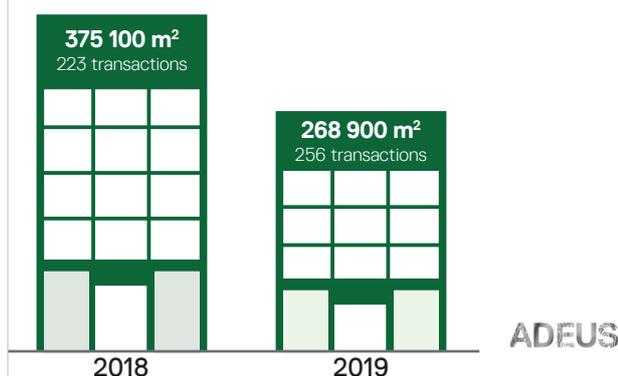
Comme en 2018, la moitié de la demande sur ce marché a été satisfaite grâce à des opérations en compte propre, un moyen pour les entreprises de pallier l'absence d'offre adaptée à leurs besoins. En dehors de ce type d'opération, la demande a une nouvelle fois été plus orientée vers du locatif et vers des locaux de seconde main.

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

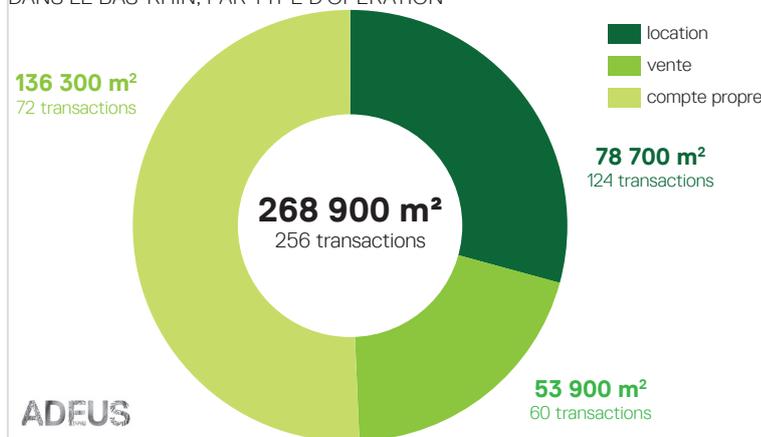
En 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a capté 51% de la demande placée en locaux d'activités dans le Bas-Rhin, soit une proportion stable par rapport à l'année précédente. Sur les 136 200 m<sup>2</sup> recensés dans l'agglomération, 45 % sont situés dans sa partie sud. Ce dynamisme est essentiellement porté par la zone de la Meinau à Strasbourg, avec 15 000 m<sup>2</sup> de locaux de seconde main loués ou vendus. Les communes d'Entzheim, d'Illkirch-Graffenstaden et de Fegersheim se distinguent également avec plus de 10 000 m<sup>2</sup> placés dans le périmètre de chacune.

Dans la partie nord de l'agglomération, Reichstett est la commune qui a capté la plus grande demande, avec 13 200 m<sup>2</sup> de locaux neufs, placés exclusivement dans l'Écoparc Rhénan. À l'ouest, c'est Eckbolsheim qui se démarque avec 7 900 m<sup>2</sup>

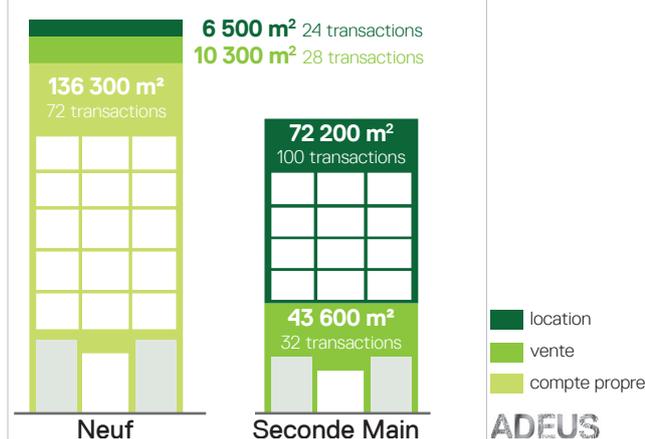
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2019 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2019 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



loués ou vendus en seconde main. Enfin, 12 200 m<sup>2</sup> ont été placés dans la zone portuaire, dont un peu plus de la moitié attribuable à des extensions de sites existants tels que Blue Paper ou OVH.

En matière de loyers, le sud de l'agglomération apparaît plus attractif avec une médiane à 65€HT-HC/m<sup>2</sup>/an pour des locaux de seconde main. Dans les parties nord et ouest, les transactions portant en moyenne sur des surfaces moins importantes, les loyers médians sont plus élevés, atteignant respectivement 81€ et 84€HT-HC/m<sup>2</sup>/an.

### Hors de la métropole strasbourgeoise, une demande multipolarisée

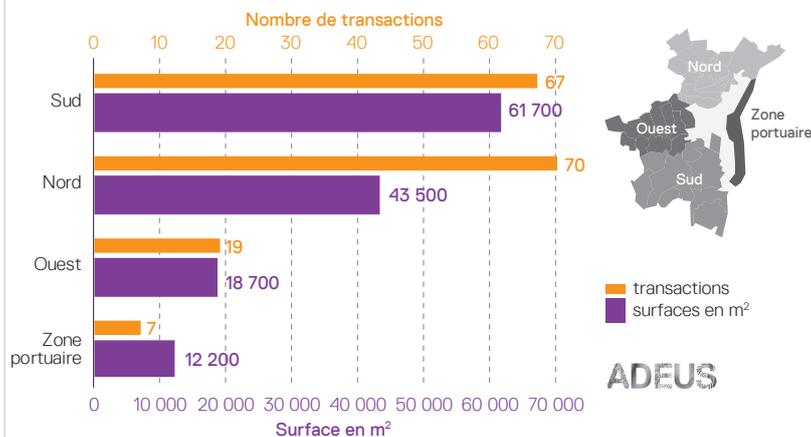
Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 132 700 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été placés en 2019. Les communes de l'agglomération haguénauvienne ont notamment capté un tiers de cette demande, avec 20 100 m<sup>2</sup> placés à Bernolsheim (intégralement en compte propre), 10 000 m<sup>2</sup> à Haguenau et 8 000 m<sup>2</sup> à Brumath. D'autres communes se démarquent avec environ 10 000 m<sup>2</sup> ou plus placés en 2019 : Obernai (13 500 m<sup>2</sup>), Marlenheim (10 800 m<sup>2</sup>) et Erstein (9 900 m<sup>2</sup>).

### 262 800 m<sup>2</sup> disponibles à l'échelle du Bas-Rhin

Le stock de locaux d'activités disponibles dans le Bas-Rhin à fin décembre 2019 est estimé à 262 800 m<sup>2</sup>. Ceci n'inclut que 10 000 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs, soit 4% du stock total. Comme en 2018, 63% de cette offre est située dans l'Eurométropole de Strasbourg. L'agglomération accueille notamment la majeure partie des locaux neufs disponibles (8 700 m<sup>2</sup>).

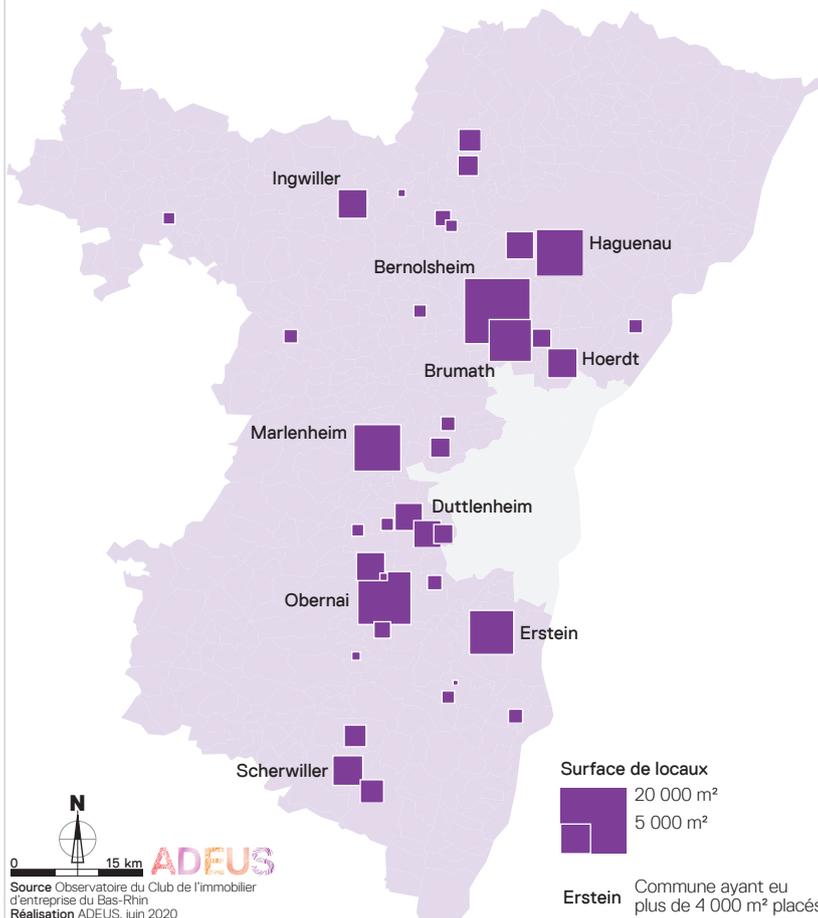
D'ici fin 2021, 28 700 m<sup>2</sup> devraient s'ajouter à cette offre, dont plus de la moitié située en dehors de l'Eurométropole. L'agglomération strasbourgeoise accueillerait toutefois plus de locaux neufs, avec 9 800 m<sup>2</sup> contre 6 300 m<sup>2</sup> dans le reste du département.

**SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2019 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M<sup>2</sup>)**



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

**SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2019 DANS LE BAS-RHIN (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG), PAR COMMUNE (EN M<sup>2</sup>)**



Source Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin  
Réalisation ADEUS, juin 2020

# Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

## Une demande soutenue par les opérations en compte propre

Comme en 2018, l'Observatoire a recensé une quinzaine d'opérations visant l'acquisition ou la location de locaux logistiques dans le Bas-Rhin. En 2019, la surface placée est toutefois plus élevée, avec un total supérieur à 200 000 m<sup>2</sup>, contre 175 500 m<sup>2</sup> en 2018.

Compte tenu de la faible disponibilité des surfaces neuves sur le marché des locaux logistiques, l'intégralité des biens vendus ou loués en 2019 sur ce marché sont des biens de seconde main. Comme l'an dernier, seules les opérations en compte propre ont permis de satisfaire la demande de locaux neufs. Ce type d'opérations, porté exclusivement sur la réalisation d'entrepôt de classe A, représente deux tiers des transactions en 2019.

Cette année encore, la majorité des opérations a porté sur des locaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, avec huit transactions pour un total de 157 400 m<sup>2</sup> placés en 2019. Deux opérations de plus de 25 000 m<sup>2</sup> sont notamment à signaler : les nouveaux sites de FM Logistic à Mommenheim (33 100 m<sup>2</sup>) et de Hager à Vendenheim (28 000 m<sup>2</sup>).

## Regain de dynamisme en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg

En 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a enregistré six transactions (74 800 m<sup>2</sup>) de locaux logistiques, soit deux fois moins qu'en 2018. Dans le reste du Bas-Rhin, c'est la plateforme d'activité de la région de Brumath<sup>4</sup> qui a satisfait le plus de demandes avec trois transactions (50 100 m<sup>2</sup>), devant le parc d'activités économiques de la Plaine de la Bruche<sup>5</sup>, avec deux transactions (26 200 m<sup>2</sup>).

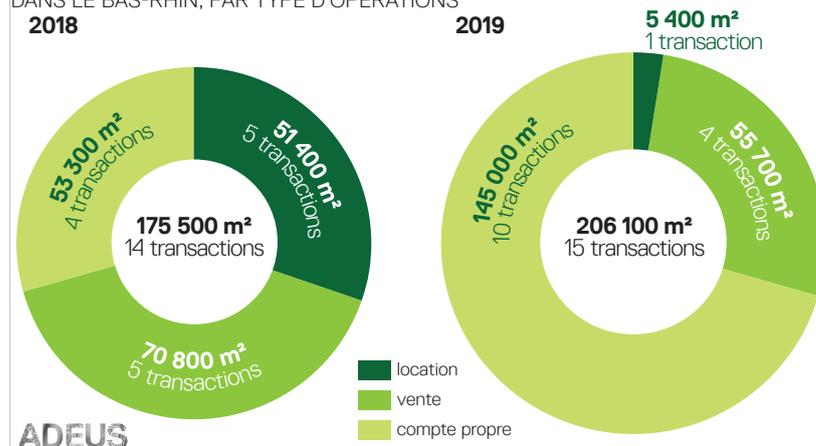
## L'offre se renouvelle en dehors de l'agglomération strasbourgeoise

Au 31 décembre 2019, l'offre de locaux logistiques disponibles est estimée à 126 600 m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin, dont 30 % de locaux neufs, tous situés en

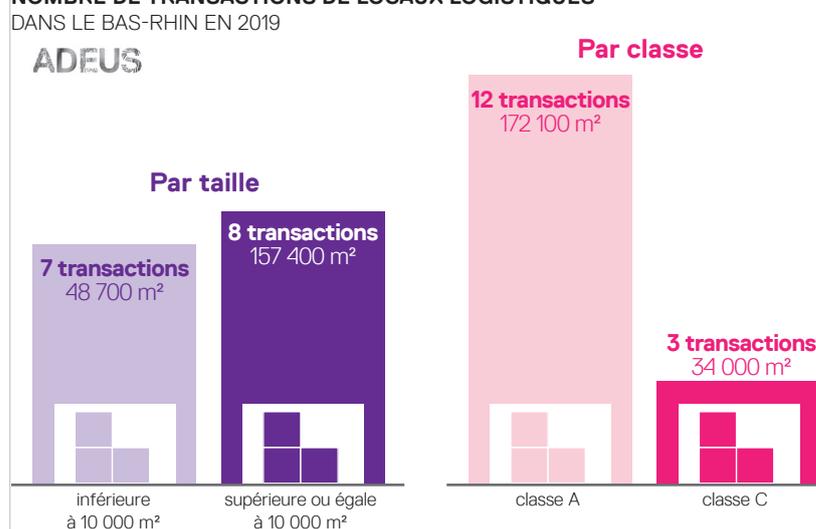
dehors de l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit d'une nette hausse par rapport à 2018, en particulier sur les biens neufs.

À l'horizon fin 2021, près de 40 000 m<sup>2</sup> de locaux de seconde main seraient rendus disponibles à l'échelle du département. Un peu plus de 60 000 m<sup>2</sup> de locaux neufs pourraient également voir le jour, tous situés en dehors de 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 2019



4. Située sur les bans communaux de Bernolsheim et Mommenheim.

5. Situé sur les bans communaux d'Altorf, Dachstein, Duppigheim, Duttlenheim et Ernolsheim-Bruche.

### 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 m<sup>2</sup> 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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Fabien Monnier (chef de projet ADEUS), Marie Balick, Nathalie Griebel**  
Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen (chef de projet Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)**  
PTP 2020 - N° projet : **1.2.1.3** - Mise en page : **Jean Isenmann**  
© ADEUS  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)