



# Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

## Plus de 76 000 m<sup>2</sup> négociés en 2018

L'Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise (CIE) a recensé 238 transactions de bureaux effectuées en 2018, pour une surface placée totale de 76 130 m<sup>2</sup>. Ces données entérinent la stabilité du marché par rapport à l'année précédente.

Comme en 2017, le marché des bureaux est essentiellement porté par la location. En 2018, 64 % des surfaces placées ont été louées, 24 % vendus et 12 % réalisés en compte propre. Cette prépondérance s'explique en partie par la structure de l'offre de bureaux, essentiellement locative ; elle ne reflète que partiellement les attentes des acquéreurs, plus portés vers l'achat.

Cette année encore, ce sont les bureaux de seconde main qui ont capté la plus grande part du marché. En excluant les opérations en compte propre, les bureaux neufs ne représentent que 22 % des surfaces vendues et 28 % des surfaces louées.

Près de 50 % des transactions de bureaux concernent des surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup>. La surface médiane des transactions est plus élevée dans le neuf (306 m<sup>2</sup>) que pour les locaux de seconde main (146 m<sup>2</sup>). À la vente (dont compte propre), la surface médiane par transaction est de 296 m<sup>2</sup>, contre 140 m<sup>2</sup> à la location.

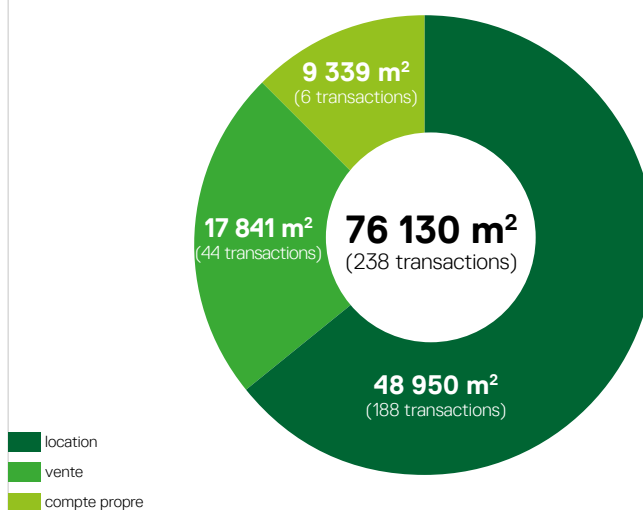
## Les transactions de bureaux neufs concentrées dans les parcs tertiaires

Sur l'ensemble des transactions de bureaux enregistrées en 2018 dans l'Eurométropole de Strasbourg, 41 % des surfaces placées sont localisées dans un parc d'activités tertiaires, soit 31 400 m<sup>2</sup>. Ces zones concentrent la moitié des surfaces de bureaux neufs louées ou vendues en 2018, soit près de 14 000 m<sup>2</sup>. Hors parcs, la demande placée de bureaux neufs s'élève à 12 800 m<sup>2</sup>, dont 4 700 m<sup>2</sup> dans le centre de Strasbourg.

Sur le segment du neuf, il convient de noter que quatre programmes immobiliers sont à l'origine de près de la moitié des surfaces négociées. Il s'agit des bâtiments Twins (Espace Européen de l'Entreprise), Terracotta (Parc des Forges), Racine (HautePierre), et du site des Brasseries Kronenbourg (Cronenbourg).

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2018 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION

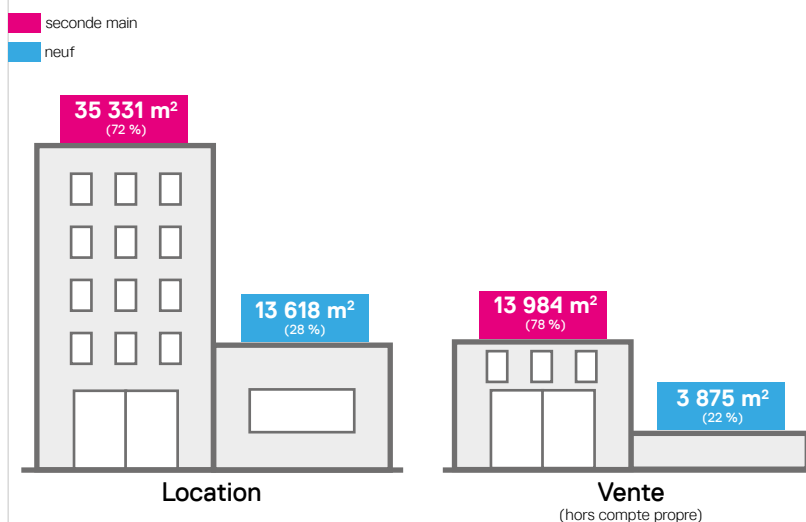
Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin



ADEUS

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2018 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, SELON L'ÉTAT DES BIENS

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



ADEUS

## L'Espace Européen de l'Entreprise, premier parc d'activités sur le marché des bureaux

Avec 17 700 m<sup>2</sup> négociés en 2018 (41 transactions), dont 9 900 m<sup>2</sup> de locaux neufs (8 transactions, dont 4 de plus de 1 000 m<sup>2</sup>), l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim concentre à la fois la majorité des transactions réalisées en parc et la majorité des transactions de locaux neufs. Par rapport à 2017, c'est aussi le seul parc à avoir connu une hausse significative de son volume de transactions.

Tous états confondus, suivent la zone de la Meinau et le Parc des Forges, situés à Strasbourg et comptant respectivement 6 000 et 3 200 m<sup>2</sup> placés. Dans la suite du classement se trouvent l'Aéroparc d'Entzheim avec 2 200 m<sup>2</sup>, le Parc d'innovation d'Illkirch avec 1 600 m<sup>2</sup>, puis le Valparc d'Oberhausbergen et le Parc des Tanneries de Lingolsheim.

## Les opérations de vente plus fréquentes dans l'urbain diffus

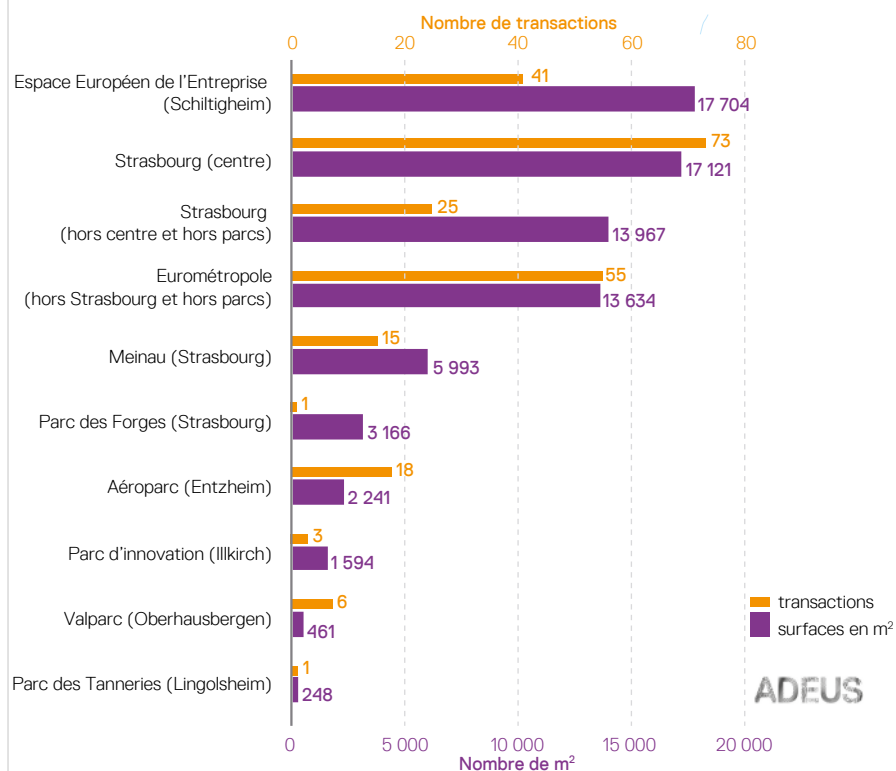
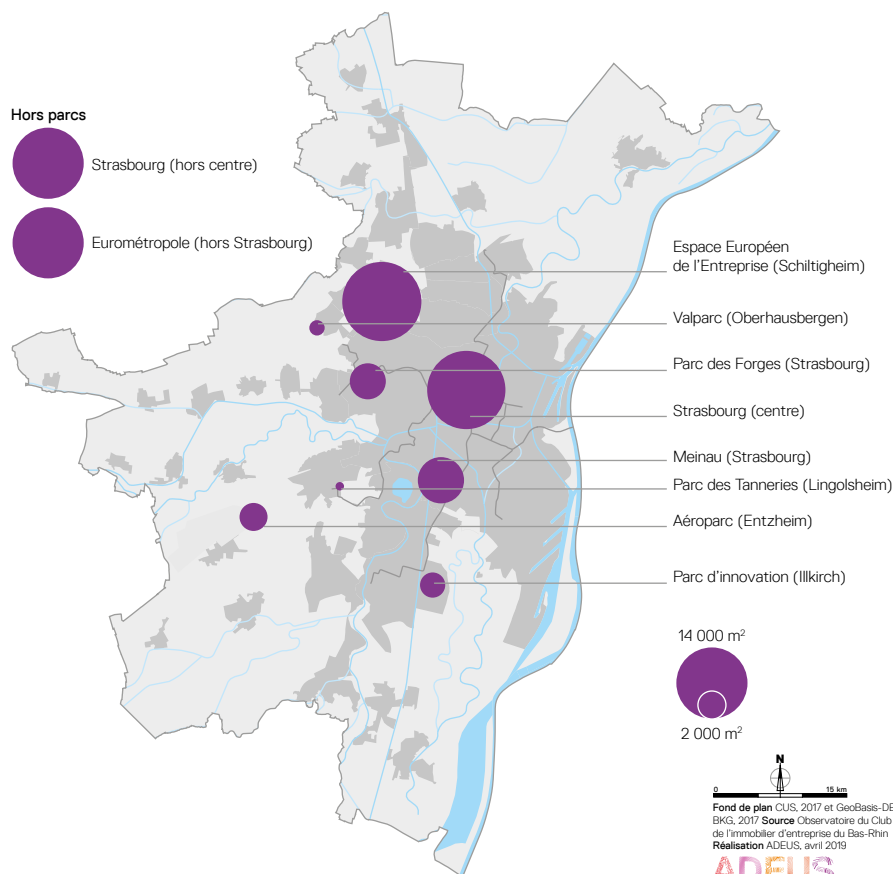
En dehors des parcs tertiaires et du centre de Strasbourg, environ 27 600 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2018 dans l'Eurométropole, dont plus de 12 100 m<sup>2</sup> à la vente (hors compte propre). Ainsi, alors qu'il représente 36 % de la demande placée totale, l'urbain diffus représente 68 % des surfaces vendues.

Ces espaces se distinguent également par une surface médiane des transactions plus élevée, atteignant 185 m<sup>2</sup>, contre 156 m<sup>2</sup> dans les parcs et 146 m<sup>2</sup> dans le centre de Strasbourg.

Avec 14 000 m<sup>2</sup> loués ou vendus en 2018, Strasbourg (hors centre et hors parcs) concentre un peu plus de la moitié des surfaces négociées dans le diffus en 2018. Dans le reste de l'Eurométropole, trois communes se distinguent avec plus de 1 500 m<sup>2</sup> négociés en 2018 : Eckbolsheim (3 800 m<sup>2</sup>), Schiltigheim (3 000 m<sup>2</sup>) et Illkirch-Graffenstaden (1 900 m<sup>2</sup>).

## TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2018 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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



### Strasbourg-centre : 17 100 m<sup>2</sup> placés en 2018

Ayant peu évolué par rapport à l'année précédente, le volume de bureaux négociés en 2018 dans le centre de Strasbourg atteint 17 100 m<sup>2</sup> en 2018, soit 22 % du total de l'Eurométropole. Dans le détail, ce sont les quartiers Gare-Tribunal et le centre-ville qui ont été les plus dynamiques, avec respectivement 5 200 et 3 600 m<sup>2</sup> de surfaces placées.

Dans cette zone, le loyer médian pour des bureaux de seconde main s'élève à 155 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. De fortes disparités apparaissent toutefois d'une transaction à l'autre (entre 96 et 195 € HT HC/m<sup>2</sup>/an), notamment en fonction de la taille et des caractéristiques du bien loué.

### 142 100 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles dans l'Eurométropole

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 142 100 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2018. Les bureaux neufs ne représentent que 14 % de ces surfaces, pour un total de 19 500 m<sup>2</sup>.

À fin 2018, l'offre immédiate de bureaux dans les parcs tertiaires atteint 62 900 m<sup>2</sup>, dont 11 400 m<sup>2</sup> de locaux neufs. Les parcs concentrent ainsi 59 % de l'offre neuve disponible au sein de l'agglomération, dont une grande partie se situe dans l'Espace Européen de l'Entreprise (7 000 m<sup>2</sup>).

Hors parcs, Strasbourg (centre et hors centre) affiche un stock disponible de 37 800 m<sup>2</sup>, dont 6 900 m<sup>2</sup> de bureaux neufs. Quant au reste de l'Eurométropole, 41 500 m<sup>2</sup> y sont proposés, dont seulement 1 200 m<sup>2</sup> de surfaces neuves.

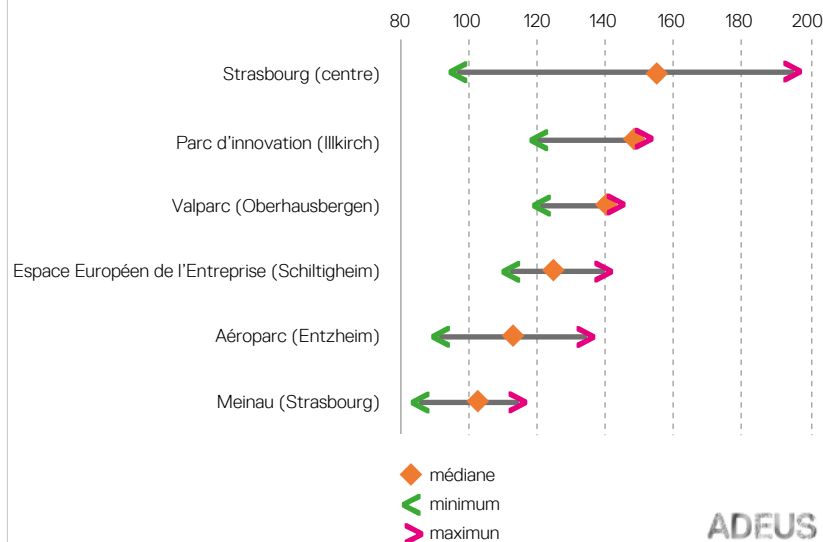
### Une offre future concentrée dans le centre de Strasbourg

D'ici fin 2020, l'offre de locaux tertiaires pourrait être alimentée par 34 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sur l'Eurométropole de Strasbourg. Cette offre sera essentiellement issue de nouveaux locaux livrés dans le centre de Strasbourg et au sein de l'Espace Européen de l'Entreprise.

Au-delà des livraisons attendues avant fin 2020, d'autres projets sont à l'étude. Une grande partie sera située dans le centre de Strasbourg, notamment à travers les programmes Archipel 2 et Nextmed.

LOYERS ANNUELS MÉDIANS DES BUREAUX DE SECONDE MAIN EN 2018  
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN €/M<sup>2</sup>, HT-HC)

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





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

## 375 000 m<sup>2</sup> de demande placée en 2018

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 223 transactions de locaux d'activités effectuées en 2018, pour une surface placée totale de 375 140 m<sup>2</sup>. Comparé à 2017, ce volume apparaît nettement supérieur, porté en grande partie par les opérations en compte propre. En effet, 49 % des surfaces placées en 2018 ont été réalisées en compte propre. Sur le seul segment des locaux neufs, les transactions en compte propre concentrent ainsi 93 % de la demande placée.

De nombreux locaux de seconde main, vacants depuis plusieurs années, ont trouvé preneur en 2018. Ainsi, en dehors des transactions en compte propre, les locaux neufs sont très peu représentés : 10 % des surfaces mises en location et 4 % des surfaces vendues.

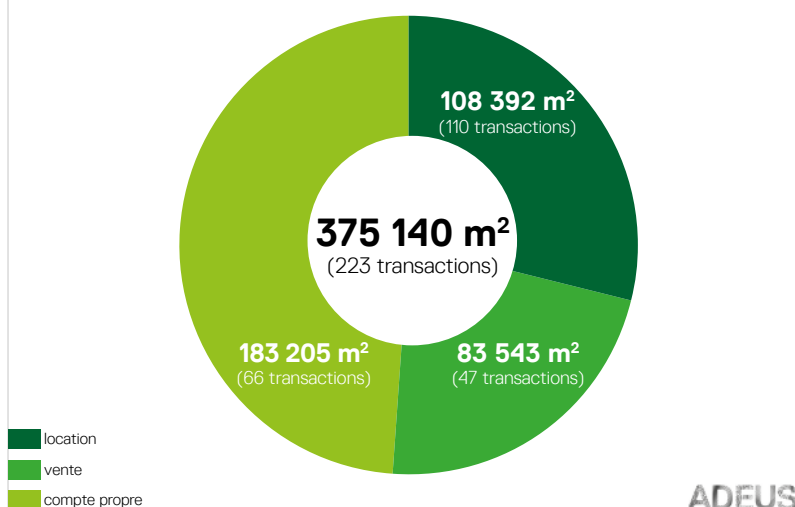
La recrudescence des opérations en compte propre semble expliquée par une demande tournée vers des locaux de grande taille, plus difficiles à trouver en vente ou en location. En accord avec ce constat, les transactions de surfaces supérieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup> voient leur part augmenter d'environ 10 points par rapport à 2017, pour atteindre 46 %.

## Plusieurs opérations d'ampleur en dehors de l'Eurométropole

En 2018, les transactions de locaux d'activités effectuées en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg représentent 51 % des surfaces placées dans le Bas-Rhin. Au total, cela représente 191 500 m<sup>2</sup> négociés, dont près d'un tiers est expliqué par deux opérations : la nouvelle usine Schmidt à Sélestat (31 400 m<sup>2</sup>) et l'extension du site Kuhn à Monswiller (26 000 m<sup>2</sup>).

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2018 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION

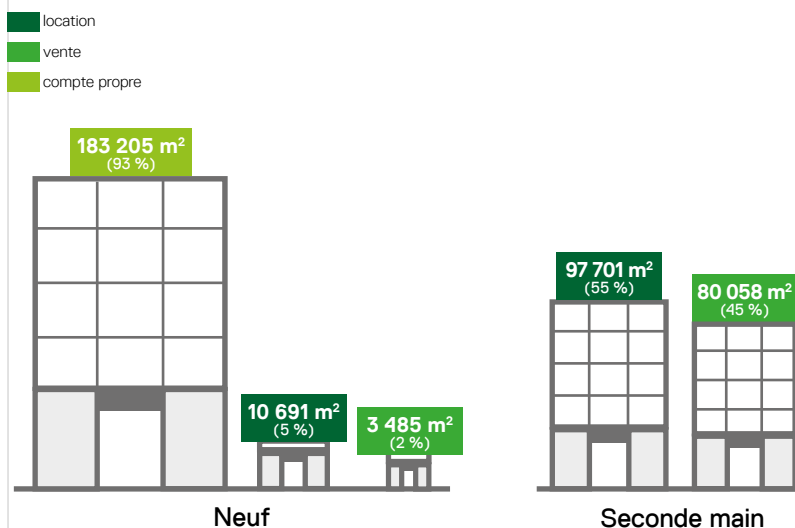
Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin



ADEUS

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2018 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION

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



ADEUS

## Le port du Rhin et l'Écoparc Rhénan : zones les plus dynamiques de l'Eurométropole

Avec 183 600 m<sup>2</sup> négociés en 2018, l'Eurométropole de Strasbourg représente 49 % du marché bas-rhinois des locaux d'activités.

À eux deux, le port du Rhin et l'Écoparc Rhénan expliquent un tiers de ce volume. Cette année, 40 300 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été placés au port de Strasbourg, dont 8 200 m<sup>2</sup> avec la vente de l'ancien site de la Coop. Le remplissage de l'Écoparc Rhénan représente quant à lui une bonne partie des transactions réalisées au nord de l'agglomération (59 000 m<sup>2</sup> au total), avec 24 200 m<sup>2</sup> placés.

Au sud de l'Eurométropole, le volume de transactions s'élève à 64 300 m<sup>2</sup> en 2018. Représentant un tiers de ce volume, deux opérations sont à signaler : la nouvelle usine Huron à Eschau (12 600 m<sup>2</sup>) et une opération de 10 000 m<sup>2</sup> à Illkirch.

Le loyer médian enregistré pour des biens de seconde main au nord et au sud est identique, avec 65 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, contre 40 € dans le port.

Enfin, 19 900 m<sup>2</sup> ont été placés dans la partie ouest de l'agglomération, dont un quart est expliqué par l'extension du site d'Octapharma à Lingolsheim (5 600 m<sup>2</sup>).

## 237 700 m<sup>2</sup> disponibles dans tout le Bas-Rhin

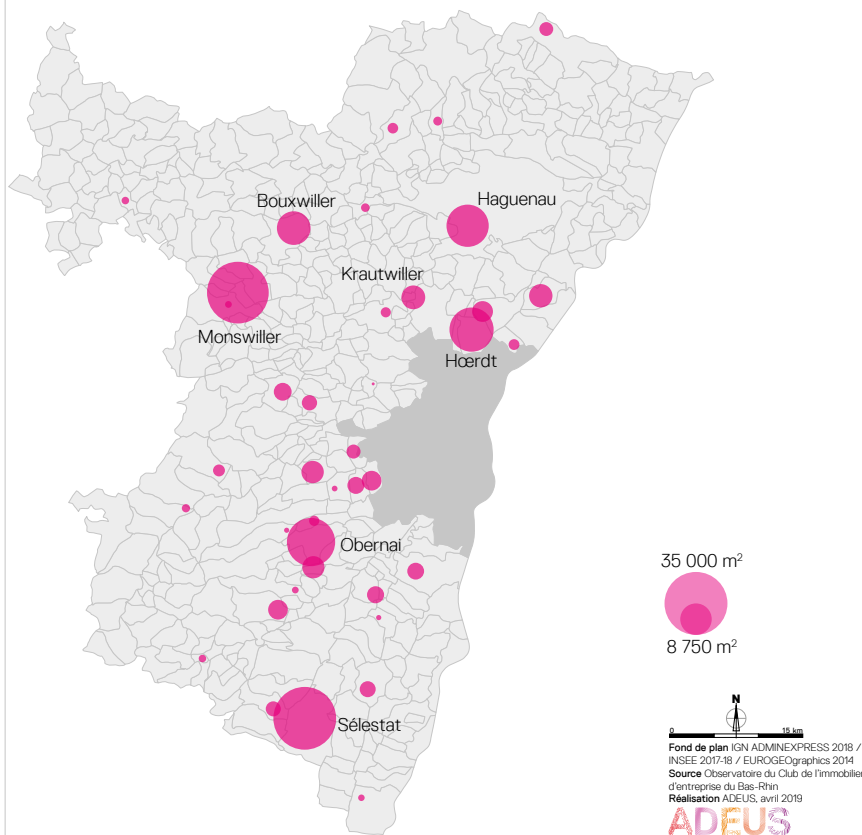
Le stock de locaux d'activités disponibles à fin décembre 2018 est estimé à 237 700 m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin. Sur ce total, seulement 9 800 m<sup>2</sup> sont des locaux neufs, situés principalement dans l'Eurométropole (7 900 m<sup>2</sup>).

Tous états confondus, l'agglomération accueille 150 900 m<sup>2</sup> de locaux immédiatement disponibles, contre 86 900 m<sup>2</sup> dans le reste du Bas-Rhin.

D'ici fin 2020, 27 600 m<sup>2</sup> vont s'ajouter à l'offre de locaux d'activités dans le département, dont 13 600 m<sup>2</sup> de biens neufs quasi exclusivement situés dans l'Eurométropole.

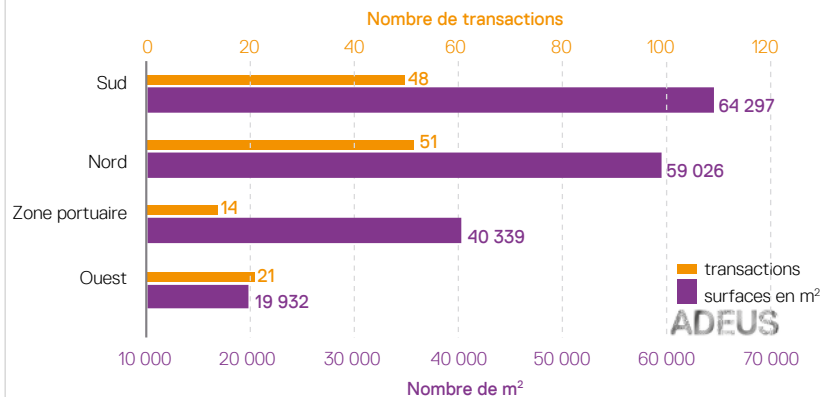
Sous réserve de l'obtention de permis de construire, 25 800 m<sup>2</sup> pourraient également être prochainement proposés à la vente ou à la location, principalement hors de l'Eurométropole (20 300 m<sup>2</sup>).

VOLUME DE TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2018 DANS LE BAS-RHIN (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG), EN M<sup>2</sup> PAR COMMUNE



TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2018 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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



# Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

## 175 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts négociés en 2018

L'Observatoire du CIE a recensé 14 transactions de locaux logistiques conclues en 2018 dans le Bas-Rhin, pour une surface totale de 175 501 m<sup>2</sup>.

En 2018, 30 % des surfaces négociées, soit 53 300 m<sup>2</sup>, sont des locaux neufs, tous réalisés en compte propre. Les biens de seconde main concentrent de ce fait 70 % de la demande placée, avec 122 200 m<sup>2</sup> loués ou vendus.

La majeure partie des surfaces placées en 2018 repose également sur les locaux de grande taille. Parmi les 14 transactions réalisées, huit ont porté sur des biens de 10 000 m<sup>2</sup> ou plus, pour un total de 136 900 m<sup>2</sup>. Trois opérations de plus de 20 000 m<sup>2</sup> sont notamment à signaler : les nouveaux bâtiments de Soprema à Strasbourg (25 000 m<sup>2</sup>), d'Auchan à l'Écoparc Rhénan (21 300 m<sup>2</sup>) et l'emménagement de XPO à Dambach-la-Ville (22 000 m<sup>2</sup>). Ce sont les locaux de classe C qui ont été les plus représentés dans les transactions, avec 87 300 m<sup>2</sup> placés, contre 80 600 m<sup>2</sup> pour les classe A.

## Peu de transactions en dehors de l'Eurométropole

Par rapport à 2017, le volume de transactions au sein de l'Eurométropole de Strasbourg apparaît plutôt stable, avec 140 500 m<sup>2</sup> négociés. En revanche, seulement deux transactions ont été enregistrées en dehors de cette zone, pour un total de 35 000 m<sup>2</sup>. Du fait de cette baisse conséquente, l'agglomération concentre 80 % de la demande placée d'entrepôts dans le Bas-Rhin.

## Une absence d'offre sur le neuf

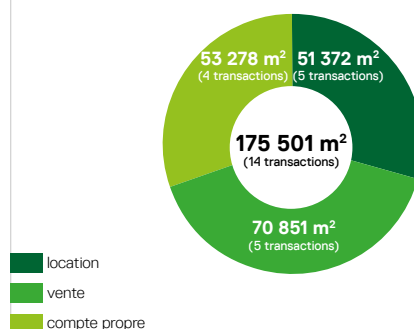
Ces observations traduisent le manque actuel d'offre en locaux logistiques à l'échelle du département. Au 31 décembre 2018, l'offre d'entrepôts immédiatement disponibles est estimée à 46 200 m<sup>2</sup>, exclusivement de seconde main, et majoritairement située dans l'Eurométropole (38 000 m<sup>2</sup>). La demande peine ainsi à être satisfaite sur le segment du neuf, en particulier sur les locaux de classe A.

À l'horizon fin 2020, 46 500 m<sup>2</sup> s'ajouteraient à l'offre au sein de l'agglomération, intégralement neufs. Le reste du Bas-Rhin bénéficierait de 25 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

De nouveaux entrepôts pourraient également voir le jour, sous réserve d'obtention des permis de construire. 48 000 m<sup>2</sup> seraient situés dans l'Eurométropole et 34 500 m<sup>2</sup> dans le reste du département.

### TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES EN 2018 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION

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



ADEUS

### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES EN 2018 DANS LE BAS-RHIN,

SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES BIENS Source : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin



## Définitions

**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.

**Offre future probable** : surface des locaux pour lesquels les démarches administratives avant délivrance de permis de conduire sont en cours.

**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.

**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.

## 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.

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 : **Marie Balick (cheffe de projet), Fabien Monnier, Anne-Laure Carré, Nathalie Griebel**

PTP 2019 - N° projet : **1.3.1.1**

Photos et mise en page : **Anne-Laure Carré**

© ADEUS

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)