

# DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



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

## **BILAN DU MARCHÉ 2017**

ANNÉE DE L'ANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DU CLUB DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

01

SEPTEMBRE 2018





Fort de 64 membres, le Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin souhaite concourir à la promotion du département et de l'agglomération strasbourgeoise par la diffusion d'informations sur les caractéristiques du marché de l'immobilier d'entreprise.

Le Club s'est ainsi fixé comme objectif de réaliser, chaque année, un bilan du marché à partir des informations de ses membres. Il s'est joint au partenariat de l'ADEUS pour construire un Observatoire de l'immobilier d'entreprise à l'échelle du Bas-Rhin, dont l'année 2017 marque le point de départ.

Au-delà d'un objectif d'information, le bilan pourra contribuer à croiser les visions des acteurs publics et privés de l'aménagement et de l'immobilier d'entreprise, et à échanger sur l'évolution et la dynamique du parc immobilier.

#### Nathalie MENGES.

Présidente du Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin

## Présentation du Club de l'Immobilier

Fondé en juin 2001, le Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin est une association qui réunit des professionnels, publics ou privés, dont l'activité a un lien direct ou indirect avec le secteur de l'immobilier d'entreprise : architectes, bureaux d'études, promoteurs, commercialisateurs, institutionnels, gestionnaires, aménageurs d'espaces intérieurs et extérieurs, assureurs, établissements financiers, experts-comptables, experts immobiliers, avocats et notaires, directions immobilières de grandes entreprises et investisseurs.

Il s'offre comme un lieu de réflexion et de partage de connaissances, participe à la constitution d'une information sur l'immobilier d'entreprise et les capacités d'accueil. Il se positionne comme plateforme de propositions et d'échanges sur des questions relatives au marché foncier et immobilier. Des sujets tels que la reconversion des friches, la transition énergétique ou les nouveaux usages sont actuellement investis. L'organisation d'actions de communication, de manifestations de type afterwork ou middle-work et de voyages d'études font également partie des missions que le Club s'est attribuées.

Par ses actions, le Club entend concourir au développement de l'agglomération strasbourgeoise et de l'ensemble du territoire du Bas-Rhin, en valorisant les atouts du territoire et en communiquant sur les réalisations susceptibles d'intéresser les investisseurs et d'attirer de nouveaux projets.

> Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin www.clubimmo67.fr



#### LES PARTENAIRES

































































































































# Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

#### Les transactions de bureaux

En 2017, 217 transactions de bureaux ont été recensées au sein de l'Eurométropole, représentant une surface placée totale de 74 276 m². Ce volume constitue la base de référence de l'Observatoire du Club de l'Immobilier d'Entreprise.

Le marché du bureau est largement dominé par la location, tant en nombre de transactions (169) qu'en surface placée (48 618 m²). La location en seconde main, en particulier, représente à elle seule 58 % des surfaces négociées en 2017 dans l'agglomération strasbourgeoise.

Près d'une transaction de bureaux sur cinq a concerné des locaux neufs, dont 54 % à la location, généralement de petites surfaces. À l'inverse, la vente de bureaux neufs a souvent porté sur des locaux de taille plus conséquente.

Deux tiers des ventes de bureaux actées en 2017 ont porté sur des bureaux de seconde main (63 % des surfaces vendues).

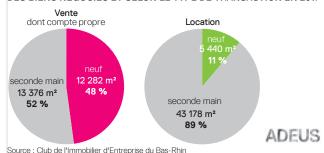
#### Une surface médiane de 175 m²

La surface médiane des biens négociés en 2017 est de 175 m², mais celle-ci cache de fortes disparités. En effet, la surface médiane des biens de seconde main est inférieure à celle des biens neufs. Celle des biens loués est inférieure à celle des biens vendus. Pour exemple, en 2017, la taille médiane des biens loués en seconde main est de 153 m² alors qu'elle atteint 284 m² pour les biens neufs vendus. En outre, la surface médiane des bureaux négociés au centre-ville de Strasbourg est moindre (147 m²).

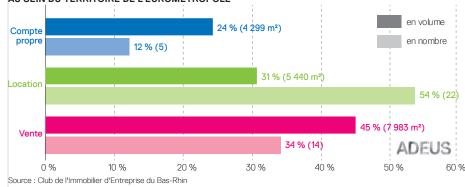
#### Le centre-ville de Strasbourg et E<sup>3</sup>, les secteurs qui ont performé

Avec respectivement 58 et 44 transactions recensées en 2017, le centre-ville de Strasbourg et l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim sont les secteurs privilégiés du marché des bureaux.

#### RÉPARTITION DU MARCHÉ DU BUREAU PAR ÉTAT DES BIENS NÉGOCIÉS ET SELON LE TYPE DE TRANSACTION EN 2017



#### RÉPARTITION DU MARCHÉ DU BUREAU NEUF PAR TYPE DE TRANSACTION AU SEIN DU TERRITOIRE DE L'EUROMÉTROPOLE





QUARTIER D'AFFAIRES INTERNATIONAL ARCHIPEL À STRASBOURG

#### BILAN DU MARCHÉ 2017 : ANNÉE DE LANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DU CLUB DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Ils totalisent près de 30 000 m² négociés. Deux autres sites se distinguent également : le Parc tertiaire de la Meinau à Strasbourg (près de 12 000 m² de surfaces placées) et l'Aéroparc d'Entzheim (plus de 3 500 m²).

Ces quatre secteurs se différencient cependant par la nature et l'état des biens négociés. L'Espace Européen de l'Entreprise est caractérisé par la plus forte proportion de locations (86 %) et une part des biens neufs dans les transactions de 16 %. Le Parc tertiaire de la Meinau enregistre la plus grande part de biens vendus (près de 34 % des transactions) et une part de biens neufs très faible (5,6 % des transactions). Quant au centre-ville de Strasbourg, près de 21 % des transactions concernent des ventes et près de 16 % des biens neufs.

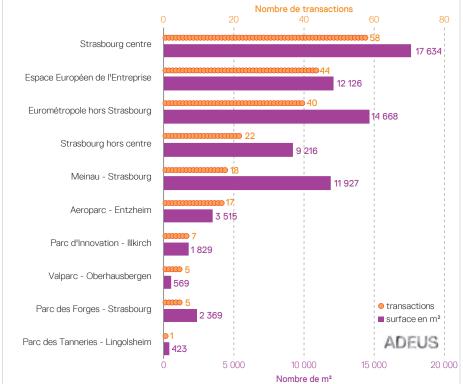
Les autres sites tertiaires construits à proximité de Strasbourg, comme le Parc d'Innovation à Illkirch, le Parc des Tanneries à Lingolsheim, le Valparc à Oberhausbergen et le Parc des Forges à Strasbourg répondent également à la demande en bureaux, mais enregistrent un plus faible nombre de transactions en 2017.

Par ailleurs, un tiers de la demande en surface de bureaux a été placé hors des grands parcs, soit 62 transactions pour 23 884 m².

#### De 90 à 135 € HT HC/m²/an pour les locations de bureaux de seconde main, hors du centre ville de Strasbourg

À ce stade d'avancement de l'Observatoire, l'analyse des données collectées ne permet pas de conclure sur l'ensemble des valeurs des bureaux. Il est cependant constaté que pour les bureaux de seconde main, les valeurs locatives médianes hors du centre-ville de Strasbourg se situent dans une fourchette allant de 90 à 135 € HT HC/m²/an.

#### RÉPARTITION DU MARCHÉ DU BUREAU AU SEIN DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2017



Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin



AGENCE S&AA À STRASBOURG

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

### Les transactions de locaux d'activités

En 2017, 181 transactions de locaux d'activités ont été recensées dans le Bas-Rhin, représentant une surface placée totale de 210 118 m². Ce volume constitue la base de référence de l'Observatoire du Club de l'Immobilier d'Entreprise.

Les transactions recensées sont majoritairement des opérations de location. Néanmoins, en termes de volumes placés, le marché des locaux d'activités porte à quasi parts égales sur les trois types de transactions (vente : 72 488 m², location : 73 307 m², compte propre : 64 323 m²).

Trois transactions sur quatre concernent un bien de seconde main (77 %), qui se partagent à volumes pratiquement équivalents entre vente (71 922 m²) et location (71 547 m²).

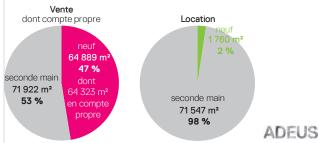
Quant aux transactions de locaux neufs, il s'agit principalement d'opérations en compte propre, pour un volume de 64 323 m².

#### Plus de 58 % des transactions réalisées dans l'Eurométropole de Strasbourg

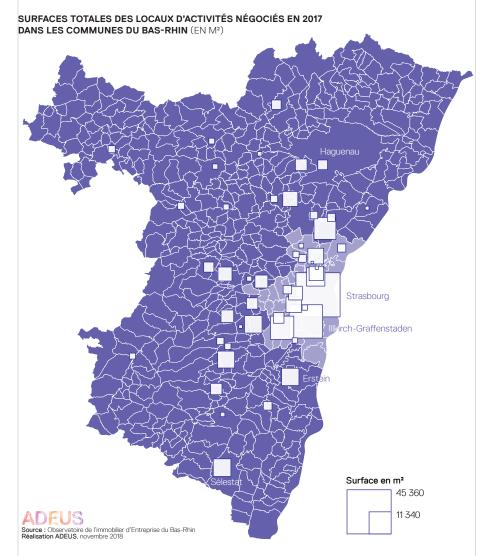
58,3 % des transactions de locaux d'activités sont réalisées dans l'Eurométropole de Strasbourg, représentant une surface placée de 122 574 m². Certaines zones d'activités sont particulièrement plébiscitées, comme la Meinau à Strasbourg (30 920 m² placés) ou les zones de Geispolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Eckbolsheim et Schiltigheim.

41,7 % des transactions de locaux d'activités sont réalisées hors de l'Eurométropole, soit 87 544 m². Les zones d'activités les plus performantes en 2017 sont celles d'Obernai, Hoerdt, Sélestat, Erstein, ou les axes Duttlenheim/Ernolsheim-sur-Bruche/Molsheim et Haguenau/Mommenheim/Bernolsheim.

RÉPARTITION DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR ÉTAT DES BIENS NÉGOCIÉS ET SELON LE TYPE DE TRANSACTION EN 2017



Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin



#### BILAN DU MARCHÉ 2017 : ANNÉE DE LANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DU CLUB DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### Des locaux d'activités de moins de 1 000 m² en majorité

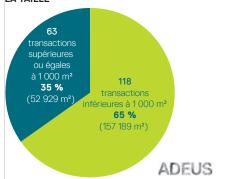
Les locaux d'activités de moins de 1 000 m² sont majoritaires parmi les transactions recensées en 2017 (65 % des biens négociés). Mais ce chiffre cache de très fortes disparités. En effet, comme pour les bureaux, les biens de seconde main et les biens loués sont fréquemment plus petits (médianes respectives de 542 et 451 m²) que les biens neufs et les biens vendus (respectivement 1 000 et 978 m²). Il est aussi constaté des disparités en fonction de la localisation des biens, les locaux négociés au sein de l'agglomération de Strasbourg étant fréquemment plus petits que ceux négociés dans le reste du Bas-Rhin (tailles médianes respectives de 500 et 796 m<sup>2</sup>).

#### Des valeurs locatives entre 50 et 70 € HT HC/m²/an en seconde main

Les loyers oscillent entre 50 et 70 € HT HC/m²/an pour les locaux d'activités en seconde main.

Dans l'agglomération de Strasbourg, les valeurs médianes observées sont de 65 € HT HC/m²/an pour les locaux de moins de 1 000 m² et de 56 € HT HC/m²/an pour les locaux de plus de 1 000 m².

#### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2017 DANS LE BAS-RHIN SELON LA TAILLE



Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin



OPÉRATION « EIKO 21 » À ILLKIRCH – 21 RUE DE L'INDUSTRIE



OPÉRATION « LE TRIANGLE » À SCHILTIGHEIM – RUE DU CHÊNE

Architecte · LIRE

## Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

#### Les transactions de locaux logistiques

En 2017, 23 transactions de locaux logistiques ont été recensées dans le Bas-Rhin, représentant une surface placée totale de 220 411 m². Ce volume constitue la base de référence de l'Observatoire du Club de l'Immobilier d'Entreprise.

Deux transactions sur trois ont porté sur des opérations de location, exclusivement de locaux de seconde main, soit une surface placée à la location totale de plus de 128 000 m² en 2017.

Les sept opérations de vente recensées ont majoritairement concerné des locaux de seconde main (six transactions pour un total de 64 844 m²).

#### 61 % des surfaces placées dans l'Eurométropole de Strasbourg

Plus de 135 000 m² d'entrepôts ont été placés dans l'Eurométropole de Strasbourg en 2017. La majorité des opérations se sont situées dans la zone portuaire de Strasbourg (96 239 m², soit 71 % des surfaces placées dans l'Eurométropole de Strasbourg).

Plus de 85 300 m² ont été placés hors de l'agglomération de Strasbourg (soit près de 39 % du volume négocié dans le Bas-Rhin). Ces transations sont localisées pour moitié sur la plateforme départementale d'activités de Dambach-la-Ville.

#### Une taille d'entrepôt plus élevée dans le reste du Bas-Rhin

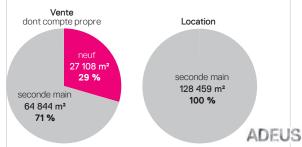
60 % des transactions de locaux logistiques ont porté sur des surfaces inférieures à 10 000 m². La surface médiane des locaux logistiques placés en 2017 dans le Bas-Rhin est de 8 872 m².

Les deux-tiers des transactions de locaux logistiques dans l'Eurométropole ont concerné des biens de moins de 10 000 m². La zone portuaire de Strasbourg constitue une exception, avec une taille médiane plus importante.

#### Des valeurs locatives en fonction de la classification des locaux logistiques

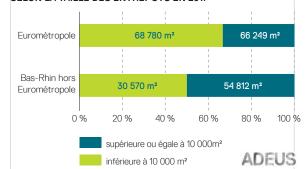
Les valeurs locatives observées en seconde main oscillent entre 30 et 45 € HT HC/m²/an, en fonction de la classification et de l'état du bâtiment.

#### RÉPARTITION DU MARCHÉ DES LOCAUX LOGISTIQUES PAR ÉTAT DES BIENS NÉGOCIÉS ET SELON LE TYPE DE TRANSACTION EN 2017

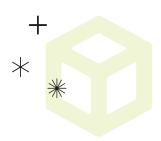


Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin

#### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE SELON LA TAILLE DES ENTREPÔTS EN 2017



Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise du Bas-Rhin



#### BILAN DU MARCHÉ 2017 : ANNÉE DE LANCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DU CLUB DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### **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 m² avec quais et de plus de six mètres de hauteur libre.

Local d'activité: tout local destiné aux activités industrielles, artisanales ou de stockage, autre que 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 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, exclusivement, 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 : Christelle Fierling-Knoery (chef de projet), Marie Balick, Nathalie Griebel, Stéphane Martin, Fabien Monnier, Nicolas Prachazal PTP 2018 - Nº projet : 1.3.4.2 Mise en page : Jean Isenmann

© ADEUS

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org