



# Etat des lieux

## Plus de 2,9 millions de surface de bureaux

Après la forte chute du rythme de construction initiée en 2008, la production de bureau semble marquer un rebond en 2010. 60 % de la production alsacienne de bureaux se réalise dans le Bas-Rhin en 2012, principalement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. L'agglomération compte plus de 2,9 millions de m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux<sup>1</sup>, dont 16 % occupés par les institutions européennes. Strasbourg reste un marché de petites et moyennes surfaces, proposant des locaux dont les structures sont souvent similaires en centre-ville et en périphérie. Le type d'actifs est par conséquent moins déterminant dans le choix de l'acquéreur ou du locataire que sa localisation géographique.

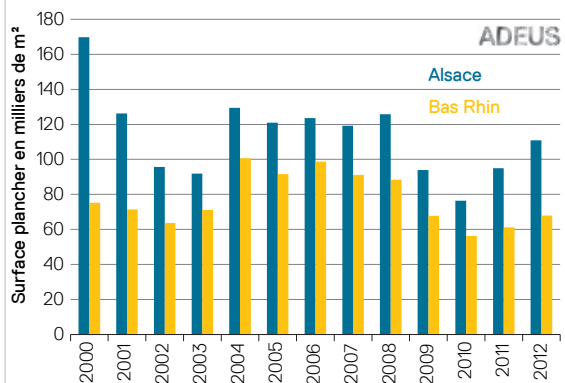
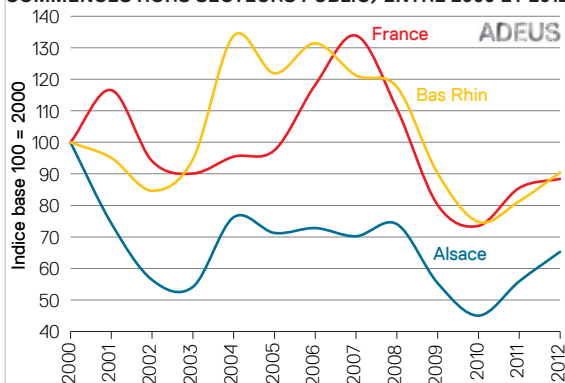
## Le retour des bureaux en cœur de ville

Les aménités locales et la concentration de services jouent un rôle non négligeable dans les critères de localisation. Alors que la demande de ces dernières années se portait sur l'offre de périphérie, comme l'Espace Européen de l'Entreprise (E<sup>3</sup>), elle tend à se recentrer sur le cœur de ville pour la desserte en transports en commun, la visibilité et l'insertion dans les lieux de vie. La commercialisation de bureaux le long de l'avenue du Rhin est ainsi facilitée par les arrêts de tramway à ses deux extrémités et la proximité avec le centre commercial Rivétoile.

Un tel recentrage est parfois compromis par l'absence de places de stationnements propres à l'immeuble de bureaux considéré. Des alternatives peuvent néanmoins permettre de compenser ce manque, comme les parkings-relais pour l'acheminement des salariés sédentaires ou la mutualisation du stationnement avec les équipements et logements alentours.

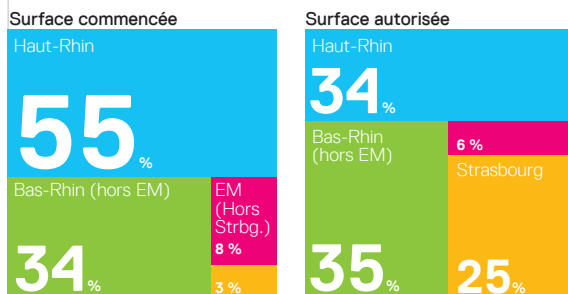
Si le centre-ville présente des atouts, il ne constitue pas une solution unique. La congestion du réseau autoroutier strasbourgeois engendrée par les déplacements pendulaires, les difficultés d'accessibilité qui en découlent ainsi que l'inadaptation de locaux anciens en centre-ville et la nécessité d'une mise aux normes peuvent par ailleurs justifier une implantation dans des parcs d'activités périphériques.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE BUREAUX (LOCAUX COMMENCÉS HORS SECTEURS PUBLIC) ENTRE 2000 ET 2012



Source : Sit@del2 (dates réelles) 2000-2012

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION ET DES AUTORISATIONS DE BUREAUX EN ALSACE EN 2013 (EN M<sup>2</sup>)



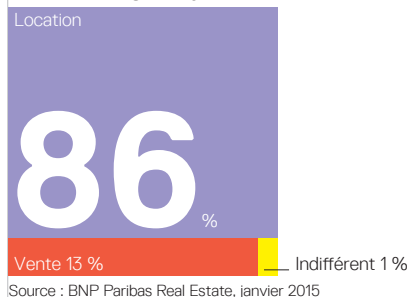
Source : DREAL, 2013 (dates réelles)

1. Source : Club de l'Immobilier d'Entreprise de Strasbourg et du Bas-Rhin, Recensement 2014.

## Une demande principalement endogène

La demande en bureaux provient principalement d'une clientèle endogène. Plus de 60 % des établissements métropolitains ayant déménagé en 2013 se sont relocalisés dans l'Eurométropole strasbourgeoise. Seul 15 % des transferts d'établissements la concernant s'effectuent avec le reste de la France hors Alsace, dont 6 % avec le Grand Est. Les déterminants d'une implantation d'établissement sont pluriels : considérations stratégiques, coprésence de clients, de fournisseurs et de sous-traitants, offre immobilière et/ou foncière adaptée, prix cohérent par rapport au marché ou encore possibilités de mise en réseau. Certaines entreprises locales cherchent à se restructurer dans un souci de rationalisation économique (optimisation des coûts, réductions des charges et de la consommation d'énergie...). Elles se tournent alors vers des immeubles récents et rationnels, ce qui peut

## RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOCATIONS ET DE VENTES EN 2014



d'ailleurs les conduire à opter pour de plus petites surfaces. Principalement porté par les transactions locatives, le marché requiert de la souplesse dans l'offre de locaux. Mais les locations, remises en cause à échéance régulière, contribuent à la volatilité du marché. L'engagement étant moindre que lors d'une acquisition, l'entité concernée est davantage susceptible de quitter ses locaux.

# Les grands projets de l'Eurométropole

## Estimation de l'offre prévisionnelle (locaux > 500 m<sup>2</sup>)

Secteur de développement	Commune / Quartier	Localisation	Surface (en m <sup>2</sup> )	2015	2016-2017	2017-2018	Après 2018	
Nord	Schiltigheim	Espace Européen de l'Entreprise	Entre 14 240 et 20 580					
	Koenigshoffen	Parc des Forges	4 530					
Strasbourg	Cronenbourg	Rotonde - Brasseries	7 950					
	Wacken	QAI	22 000					
				18 000				
		Réserve foncière pour les institutions européennes	30 000					
	Fronts de Neudorf	Eco-quartier Danube	600 à 800	n.r.				
		ZAC de l'Etoile	3 500					
	Meinau	Plaine des Bouchers	3 000					
Sud	Lingolsheim	Parc des Tanneries	1 730					

Source : DTZ, CBRE, Colliers International, BNP Paribas Real Estate, Eurométropole de Strasbourg – Direction du développement économique et de l'attractivité, 2014

Pourraient s'ajouter à ces grands projets le programme de la Presqu'île Malraux à l'horizon 2017 et la ZAC des Deux Rives. Les orientations de programmation de cette dernière prévoient 35 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires ainsi que 55 000 m<sup>2</sup> dévolus aux activités alternatives, créatives et culturelles. Ce volet « alternatif » pourra comprendre des espaces dédiés à l'entrepreneuriat.

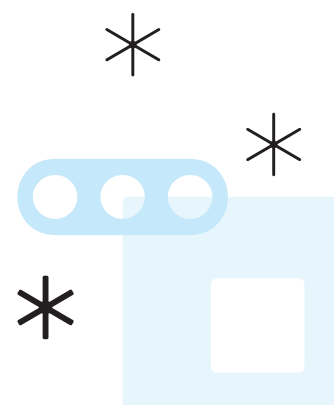
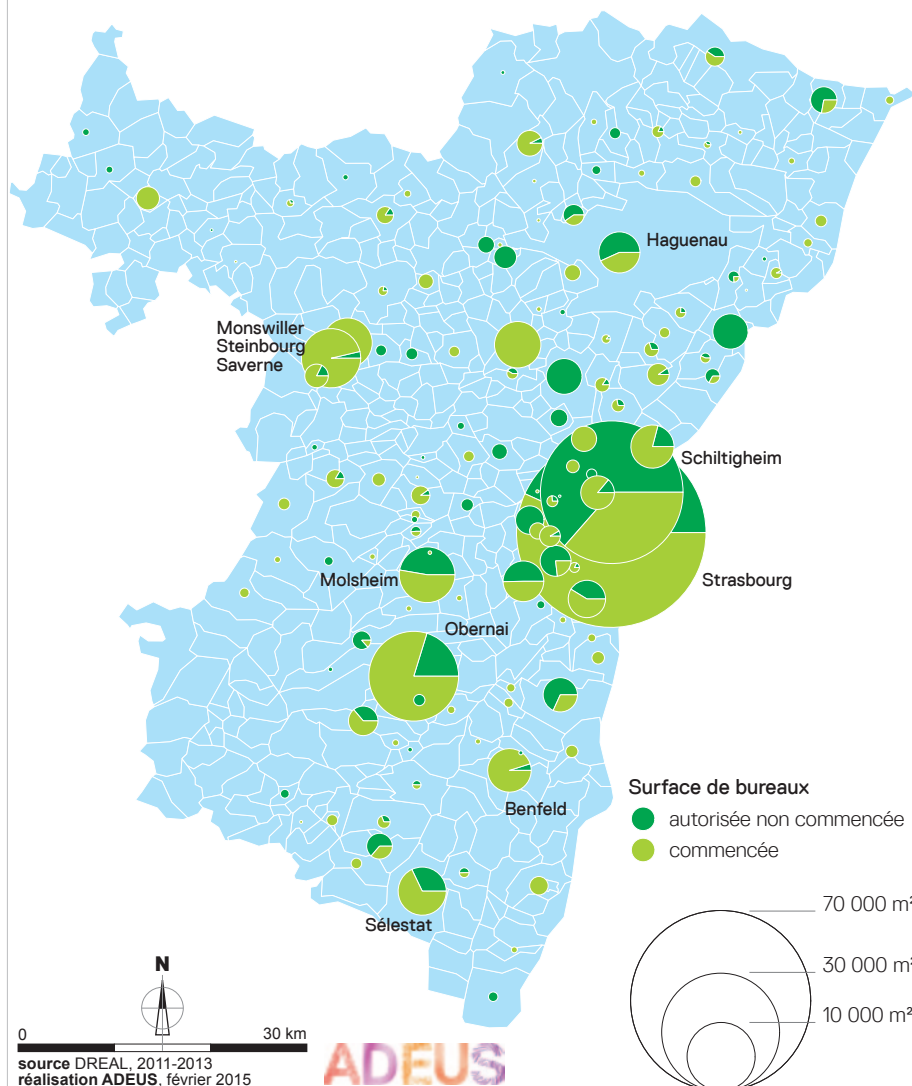
La surface prévisionnelle de l'ensemble des projets métropolitains, toutes surfaces comprises, est estimée à 138 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve immédiatement disponible représente quant à elle 18 000 m<sup>2</sup> début 2015, dont 2 000 m<sup>2</sup> pré-commercialisés.

### Des projets tributaires de la pré-commercialisation

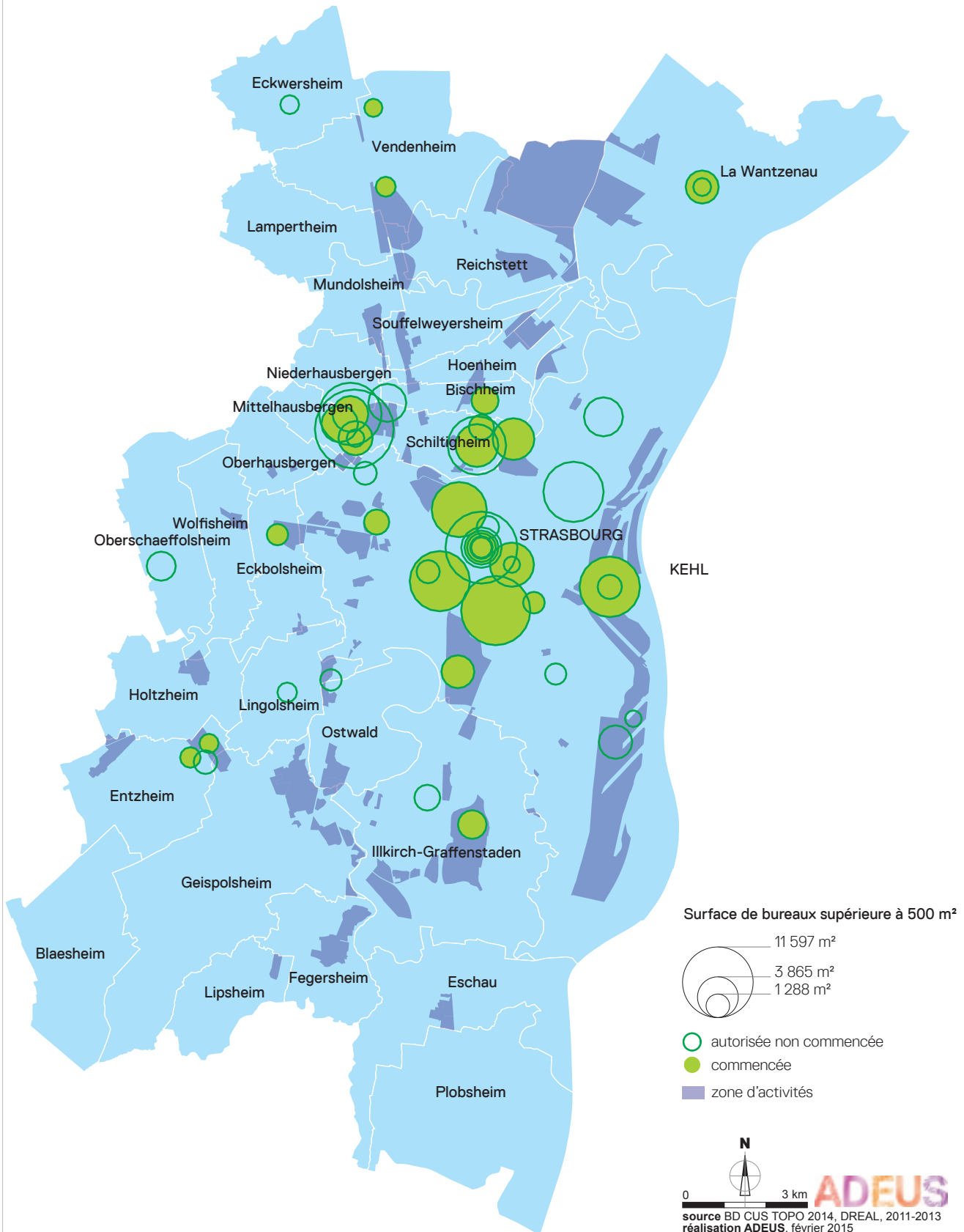
Les projets en immobilier de bureaux répondent à la nécessité de diversifier le marché. Ce dernier ne peut fonctionner correctement avec une offre monolithique. Mais si le foncier est disponible, voire maîtrisé, les échéances de sortie sont tributaires de la pré-commercialisation de 50 à 70 % d'un lot. Afin d'assurer leur taux de rentabilité, les promoteurs et investisseurs attendent d'avoir trouvé des acquéreurs ou des locataires pour lancer la construction d'un immeuble de bureaux, ce qui contribue à l'autorégulation du marché. Entre 2011 et 2013, près de 143 590 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été autorisées sur le territoire de l'Eurométropole, dont la moitié mis en chantier. Or, il importe de disposer d'une offre neuve immédiatement disponible.

La commercialisation s'avère difficile tant que l'opération n'a pas démarré, l'offre pouvant stimuler la demande. La conjoncture économique rend plus incertaine le lancement d'opérations tertiaires et les investissements en blanc, c'est-à-dire la construction de bureaux avant d'en connaître l'acquéreur et/ou l'utilisateur final. Or, les entreprises envisagent souvent des déménagements sur le court ou moyen terme, non conciliables avec l'attente d'une construction. Elles risquent donc de se tourner vers d'autres territoires. Cet état de fait risque d'éloigner les demandes exogènes, volatiles par essence. Les professionnels de l'immobilier évoquent l'intérêt à disposer d'une offre permanente de grandes surfaces immédiatement disponibles pour espérer attirer la demande exogène, notamment en provenance des grands comptes.

SURFACE TOTALE DE BUREAUX AUTORISÉE DANS LE BAS-RHIN, DONT COMMENCÉE, ENTRE 2011 ET 2013



BUREAUX SUPÉRIEURS À 500 M<sup>2</sup> AUTORISÉS DANS L'EUROMÉTROPOLE STRASBOURGEOISE, DONT COMMENCÉS, ENTRE 2011 ET 2013



# Les enjeux de l'immobilier de bureaux

## Une progression de l'offre de seconde main

Si l'offre totale de bureaux disponibles a reculé de 5 % par rapport à 2013, l'offre de seconde main a progressé de plus de 18 %. La structure de l'offre, restée stable sur les cinq dernières années, avec une répartition respective de 30 % d'offre neuve et 70 % d'offre de seconde main, se déséquilibre au profit de l'offre de cette dernière. Elle représente 86 % de l'offre totale en 2014, soit 17 points de plus que les années précédentes.

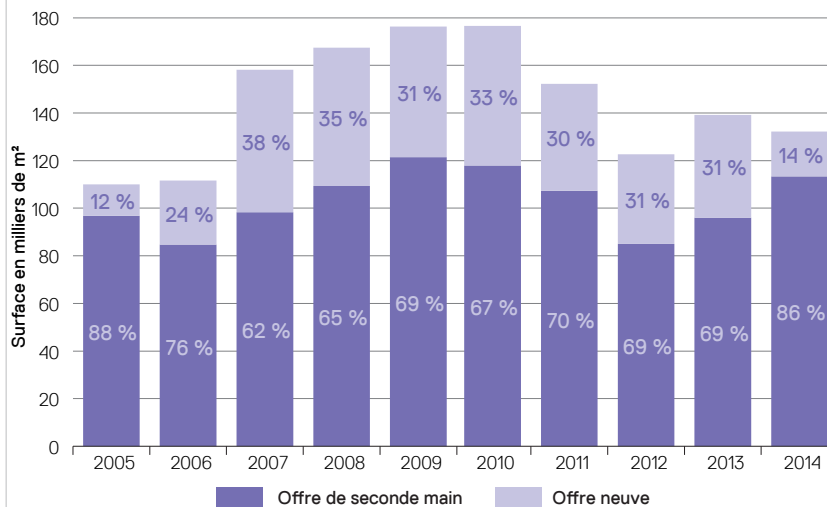
Si cette situation s'explique par une bonne commercialisation des immeubles neufs arrivés sur le marché, elle pose la question de l'écoulement des locaux de bureaux anciens. Alors que le marché est majoritairement constitué d'offres de seconde main, plus de la moitié des volumes placés en 2014 ont concerné des immeubles neufs ou restructurés, en raison de leur confort et de leurs meilleures performances énergétiques.

42 % de l'offre immédiatement disponible se trouve dans les parcs tertiaires. La situation est néanmoins très contrastée selon les sites. Le Parc de la Meinau, le Parc des Tanneries et le Parc d'Innovation d'Illkirch accusent les plus fortes progressions de l'offre pour leur parc de bureaux déjà existants (offre ancienne et rénovée).

## La nécessaire mise aux normes environnementales pour éviter l'obsolescence et la vacance

Bien que les causes de la vacance soient multiples et l'équilibre différent d'un site à l'autre, il est possible d'en extraire des traits communs. La vacance peut en partie s'expliquer, notamment par la rapide dépréciation des bâtiments s'ils ne sont pas correctement entretenus. Les progrès techniques et la rapide évolution des normes environnementales permettent de renforcer la performance énergétique des bâtiments et donc de considérablement réduire le poids des consommations. Or, seule une nouvelle occupation rend l'application de ces normes obligatoire, ce qui souligne l'importance du suivi régulier par les détenteurs et des gestionnaires des actifs immobiliers. Les bâtiments existants n'ayant pas bénéficié d'adaptation et ne respectant plus les normes de consommation d'énergie seront jugés

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN DANS LA MÉTROPOLE STRASBOURGEOISE



Source : BNP Paribas Real Estate, janvier 2015

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE DANS LES PARCS TERTIAIRES



Source : DTZ, janvier 2015

obsoletes et trouveront difficilement preneurs. Une trop longue inoccupation accentuera leur dépréciation. Dans un contexte de demande endogène, l'optimisation des coûts et la réduction des charges constituent un motif de déménagement pour les entreprises. La recommercialisation d'un immeuble ancien suite à un départ s'avèrera difficile dès lors qu'elle nécessite la réalisation de travaux de rénovation. De même, un immeuble présentant des contraintes réglementaires et des charges supplémentaires, comme les immeubles de grande hauteur (IGH), se heurte à la volonté de rationalisation et d'optimisation économique des entreprises.

### L'indispensable adéquation entre demande, surface et localisation géographique

Les difficultés de commercialisation s'observent aussi pour les « immeubles urbains » placés en périphérie. Ces bâtiments de plusieurs étages, souvent de grande qualité architecturale, constituent une offre inhabituelle par rapport à leur localisation. Les volumes importants de ces bâtiments peuvent compliquer leur commercialisation de par leur nécessaire division en davantage de lots. Les parcs

périphériques sont souvent recherchés pour de petits bâtiments à taille humaine sur lesquels l'enseigne puisse être immédiatement visible. Ils disposent généralement d'immeubles de petites et moyennes tailles permettant d'accueillir une demi-douzaine de locataires. Plus généralement, un immeuble sorti de son environnement peine à trouver sa place sur un marché disposant par ailleurs d'une multiplicité d'offres concurrentes mieux situées.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprise soulignent le manque de grandes surfaces de bureaux neufs, notamment en centre-ville. Les difficultés de commercialisation pourtant rencontrées par certains immeubles urbains s'expliquent parfois par leurs caractéristiques et configuration particulières, nécessitant des travaux de restructuration renchérissant par la suite le prix des loyers. La localisation de l'offre prévisionnelle, portée par des projets d'envergure tels que le quartier d'affaires international (QAI) du Wacken, devrait contribuer à rééquilibrer l'offre et à résorber ce manque. L'attrait pour le centre-ville, tendance observable dans la plupart des agglomérations, répond à une évolution sociologique. Qu'il s'agisse de locaux en centre-ville ou en périphérie, l'accès en transport en commun est un critère important de choix d'installation.

### Normes et réglementations environnementales en vigueur

Les normes, dont l'application relève de la bonne volonté des acteurs concernés, permettent d'atteindre les objectifs fixés par la loi. Elles peuvent servir de référence aux textes réglementaires et devenir d'application obligatoire.

**Construction :** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la réglementation thermique 2012, dite « RT 2012 », fixe pour tous bâtiments neufs en France un plafond de consommation d'énergie de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (contre 110 kWh/m<sup>2</sup>/an auparavant). Prérequis à la délivrance du permis de construire, ce coefficient d'énergie primaire (CEP) ne s'applique néanmoins pas aux bâtiments provisoires dont la durée d'utilisation ne dépasse pas deux ans. La RT 2012, en vigueur depuis le 11 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, vise la généralisation des

**bâtiments basse consommation (BBC).** A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la **RT 2020** rend obligatoire le développement des **bâtiments à énergie positive (BEPOS)** générant autant ou davantage d'énergie renouvelable qu'ils ne consomment d'énergie primaire.

Il existe d'autres labels articulant performance énergétique, qualité environnementale et préoccupations de santé et de confort : **HQE** (Haute Qualité Environnementale), **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology), **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design).

**Rénovation :** La réglementation thermique s'applique aux bâtiments existants lors de leurs travaux de

rénovation. Elle fixe une performance minimale pour les éléments remplacés et/ou installés. Elle diffère néanmoins en fonction de l'importance des travaux. Un objectif global de performance énergétique est prévu pour les rénovations lourdes sur des bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> achevés après 1948. Le maître d'ouvrage doit par ailleurs réaliser, en amont de la demande de permis de construire, de l'acceptation des devis ou de la passation de marché, une étude de faisabilité technique et économique des solutions d'approvisionnement en énergie du bâtiment.

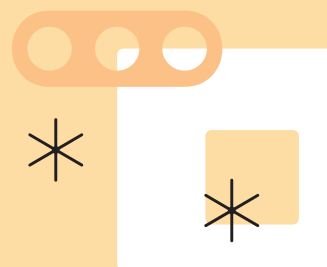


# Conclusion

Après l'appétence pour les actifs immobiliers situés en périphérie, la demande de bureaux tend désormais à se recentrer sur le cœur de ville. Les grandes opérations d'immobilier de bureaux soulèvent néanmoins la question du renouvellement du parc existant.

L'évolution des normes environnementales, le poids des charges dans les bâtiments anciens ainsi que les enjeux d'image et de visibilité incitent les entreprises à quitter leurs locaux pour se diriger vers de l'offre neuve mieux placée. Ces transferts, facilités par une offre et un parc en progression, sont une cause de vacance. Bien que la demande reste essentiellement endogène, la proposition d'une offre alternative et complémentaire à l'offre existante semble nécessaire afin de répondre aux besoins des entreprises. Les demandes d'entreprises à la recherche de locaux neufs ne peuvent contribuer à la résorption de la vacance dans le parc ancien. Dans une période de rationalisation nationale et internationale, les établissements peuvent facilement décider de quitter le territoire. Or, les projets tertiaires restent souvent tributaires de

la pré-commercialisation, les promoteurs et investisseurs ne prenant pas le risque de lancer d'opérations sans location ou vente préalable. Si l'offre encourage potentiellement la demande, elle permet surtout de disposer d'une force de frappe pour répondre aux sollicitations d'entreprises dont les projets de déménagement portent sur le court ou moyen terme, et ainsi d'être susceptible de capter une demande exogène volatile par essence. Encore faut-il veiller à la qualité du bâtiment, à sa bonne localisation et au phasage de l'opération. Critère moteur pour l'essor de l'activité tertiaire, le développement de l'immobilier de bureau s'inscrit dans un projet de territoire. En témoignent les projets d'envergure comme le futur quartier d'affaires international du Wacken.



## Sources et méthodologie

Les données publiées sont issues de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales du ministère et les communes instructrices. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la SHON a été remplacée par la surface plancher. Seules les données du premier graphique ont été rétrospectées. Les données postérieures à cette évolution réglementaire ne sont donc pas comparables aux données antérieures.

L'évaluation de l'offre prévisionnelle et de l'offre disponible s'appuie sur des échanges avec des responsables des projets urbains métropolitains ainsi que des entretiens avec les professionnels de l'immobilier d'entreprise suivants : Ignacio Felpeto-Santero (Eurométropole de Strasbourg), Laurence Lutz (DTZ), Olivier Braun (CBRE), Claudine Dreyfuss-Wyler et Jean-Michel Wyler (Colliers International).

## Bibliographie

- *Les transferts d'établissements dans le Bas-Rhin et la CUS en 2013*, Les Indicateurs de l'ADEUS n° 67, avril 2014
- *Le marché de l'immobilier d'entreprise 2014 à Strasbourg*, BNP Paribas Real Estate, janvier 2015
- *Le marché de l'immobilier d'entreprise Strasbourg 2014 – Bilan et perspectives*, Rive Gauche CBRE, janvier 2015
- *Bilan 2014 – Marché Tertiaire Strasbourg*, DTZ, janvier 2015
- Code de la construction et de l'habitation, Articles R131-25 à 131-28
- *Immobilier d'entreprise – Bilan régional 2014 : Gros rebond à Strasbourg, petit retrait à Mulhouse*, DNA, 14 février 2015
- *Normes et performance énergétique des bâtiments*, AFNOR - Le Moniteur n° 5727, 30 août 2013



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale**  
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**  
Équipe projet : **Colette Koenig (chef de projet),  
Christel Estragnat (responsable de livrable),  
Fabienne Vigneron, Stéphanie Martin**  
PTP 2015 - N° projet : **1.3.4.4**  
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**  
© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)