

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LA PRODUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

DANS LA CUS ET LE BAS-RHIN

120

MAI 2014


 ÉCONOMIE


Le suivi de la production de locaux d'activité (bureaux, entrepôts et locaux industriels) fait partie des indicateurs permettant d'appréhender la dynamique économique du territoire. En lien étroit avec la consommation foncière, ces informations sont d'autant plus précieuses qu'elles éclairent sur les besoins des entreprises. Cette approche, qui cherche à décrypter l'ensemble de la production des locaux d'activité, complète celle des commercialisateurs, qui est le reflet du marché.

Le clivage entre le territoire de la CUS (qui accueille plutôt des locaux tertiaires) et le reste du territoire bas-rhinois (dans lequel s'implantent de manière préférentielle les locaux industriels et les entrepôts) s'accroît. Au cours des dix dernières années, ce sont en moyenne quelque 282 000 m² de surface de locaux d'activité (tous types confondus) qui sont produits annuellement dans le Bas-Rhin. Le territoire de la CUS en regroupe pas loin de 40 % ; cette proportion s'élève à 65 % pour la production de bureaux

(78 000 m² de bureau/an en moyenne dans le département).

La faiblesse de l'offre foncière en zones d'activité du territoire métropolitain constitue un facteur explicatif quant au différentiel territorial enregistré pour les locaux industriels et entrepôts, dont les implantations se font majoritairement dans le Bas-Rhin hors CUS. Sans conteste, s'ajoute également le facteur prix (du foncier), qui joue aujourd'hui en faveur du territoire hors CUS.

Évolutions récentes

Les bureaux

Après une période faste (jusqu'en 2008), la construction de bureaux connaît un net repli dans le Bas-Rhin et dans la CUS. Ce rythme de construction, impacté par les crises économiques successives, montre la part croissante du territoire bas-rhinois hors CUS dans la production de locaux tertiaires. Le territoire de la CUS conserve toutefois l'avantage. Au cours des dix dernières années, les bureaux se sont largement développés hors du cœur métropolitain avec le renforcement des sites tertiaires d'Entzheim (Aéroparc), de Schiltigheim (E3) et d'Illkirch Graffenstaden (P21). En 2013, on relèvera le niveau particulièrement bas du lancement de la construction de bureaux dans la CUS, après une année 2012 qui a battu des records. Moyenne annuelle de production de bureaux calculée sur les dix dernières années : 51 000 m² pour le territoire de la CUS et 27 800 m² pour le Bas-Rhin hors CUS.

Les locaux industriels

Après une accélération en 2007, notamment avec la construction d'une unité d'assemblage « grandes machines » par le groupe Kuhn à Monswiller, la production de locaux industriels est en diminution quasi constante. Majoritairement localisé sur le territoire du Bas-Rhin hors CUS, le développement des locaux a permis de conforter des sites industriels. C'est le cas de la zone industrielle nord de Sélestat, où 11 400 m² ont été mis en chantier en 2011 pour l'augmentation des capacités de production de la Société alsacienne de meubles (SALM), ou de celui d'Erstein-Krafft, où plus de 1 800 m² ont été mis en chantier en 2012 pour l'extension du site de production du groupe Synerlab. Moyenne annuelle de production de locaux industriels sur les dix dernières années : 30 600 m² CUS et 108 500 m² Bas-Rhin hors CUS.

Les entrepôts (hors stockage agricole)

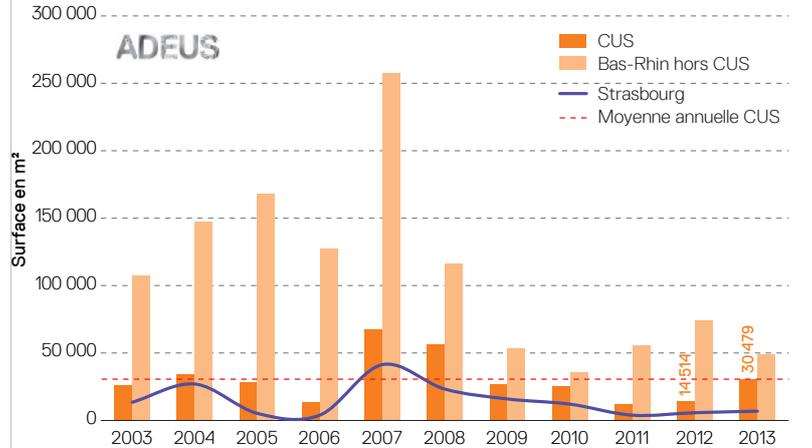
Depuis 2007, les locaux de stockage non agricole sont majoritairement localisés dans le Bas-Rhin hors CUS. Ainsi, près du tiers des mises en chantier d'entrepôts en 2011 concerne la commune d'Erstein. Cette dynamique de construction d'entrepôts se poursuit dans l'ensemble du département, avec l'autorisation de près de 14 000 m² à Molsheim en 2012, ce qui représenterait plus de 20 % de la production du territoire bas-rhinois. Ces constructions concernent essentiellement la ZA ECOPARC. Moyenne annuelle de production d'entrepôts sur les dix dernières années : 24 600 m² CUS et 41 000 m² Bas-Rhin hors CUS.

PRODUCTION DE BUREAUX (LOCAUX COMMENCÉS)



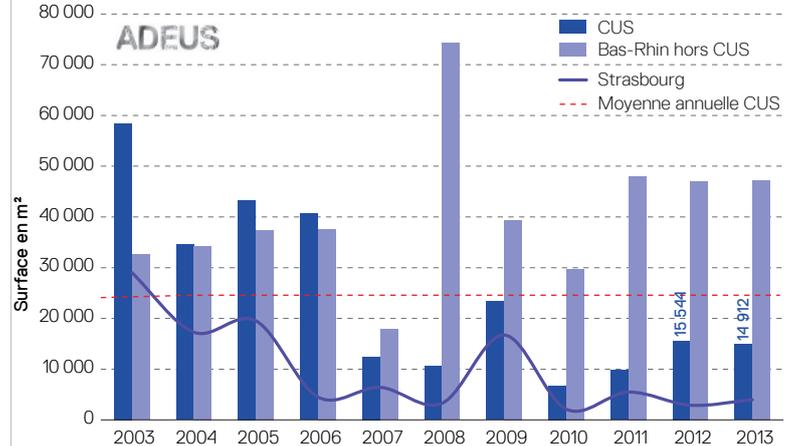
Source : Sit@del2 (dates réelles hormis 2012 et 2013 en dates de prise en compte, données non encore consolidées)

PRODUCTION DE LOCAUX INDUSTRIELS (LOCAUX COMMENCÉS)



Source : Sit@del2 (dates réelles hormis 2012 et 2013 en dates de prise en compte, données non encore consolidées)

PRODUCTION D'ENTREPÔTS

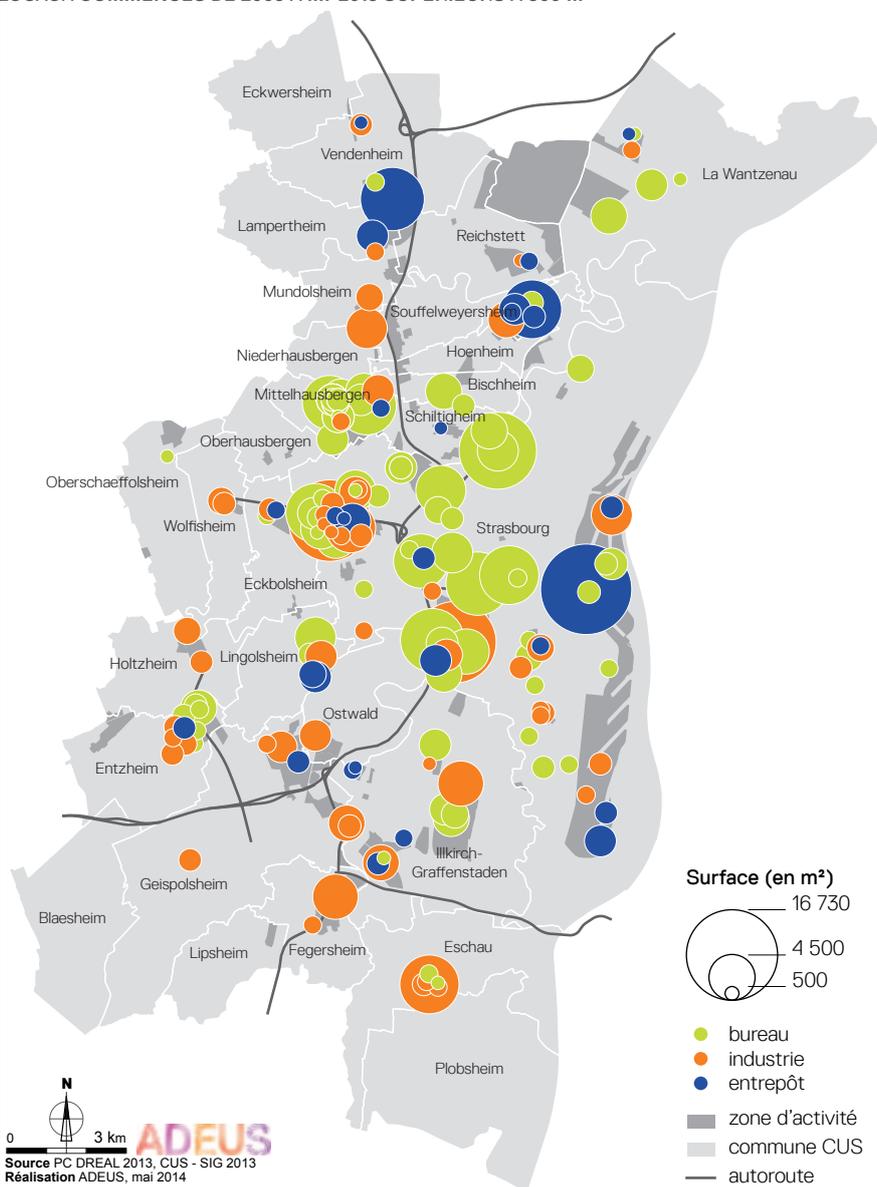


Source : Sit@del2 (dates réelles hormis 2012 et 2013 en dates de prise en compte, données non encore consolidées)

Zoom sur le territoire de la CUS

Entre 2008 et mi-2013, ce sont près de 476 000 m² de locaux d'activité qui ont été mis en chantier sur le territoire de la CUS. Ces locaux d'activité viennent conforter essentiellement les principaux sites d'activité et renforcer le tertiaire au cœur de la métropole ainsi qu'à Schiltigheim. La logistique (entrepôts, stockage...), traditionnellement cantonnée dans le port, s'est également développée dans les zones d'activité de Vendenheim et de Bischheim. En 2008 et 2009, d'importantes surfaces de locaux industriels se sont implantées à Strasbourg (Parc des Forges et Plaine des Bouchers).

LOCAUX COMMENCÉS DE 2008 À MI-2013 SUPÉRIEURS À 500 M²



CHANTIERS LANCÉS DE 2008 À MI-2013

	Bureaux		Locaux industriels		Entrepôts	
Strasbourg	120 000 m ²	dont Wacken 16 000 m ² , port 15 100 m ² , siège de CUS Habitat 8 900 m ²	67 800 m ²	dont Parc des Forges 13 600 m ² , Plaine des Bouchers 13 400 m ²	33 100 m ²	dont port 20 000 m ²
Schiltigheim	63 400 m ²	dont 45 500 m ² E3	-	-	3 000 m ²	-
Entzheim	10 600 m ²	-	11 200 m ²	-	2 000 m ²	-
Eschau	-	-	10 700 m ²	-	-	-
Vendenheim	-	-	-	-	8 700 m ²	-
Illkirch-Graffenstaden	10 260 m ²	-	9 600 m ²	-	3 600 m ²	-
Ostwald	-	-	-	-	4 500 m ²	-
Geispolsheim	-	-	9 300 m ²	-	-	-
Bischheim	5 800 m ²	-	-	-	12 600 m ²	-
Autres communes CUS	18 700 m ²	dont La Wantzenau 7 400 m ² , Lingolsheim 5 200 m ²	57 600 m ²	dont Mundolsheim 5 800 m ² , Fegersheim 5 600 m ² , Wolfisheim 5 100 m ²	13 400 m ²	dont Lampertheim 2 100 m ²

Localisation des locaux d'activité mis en chantier

Les constats majeurs 2012 sont pour le territoire bas-rhinois hors CUS l'amorce et le développement des plateformes départementales d'activité de Brumath-Mommenheim et de Steinbourg-Monswiller, ainsi que l'extension de l'Ecoparc à Molsheim. Les bureaux restent majoritairement l'apanage métropolitain.

SOURCE DES DONNÉES

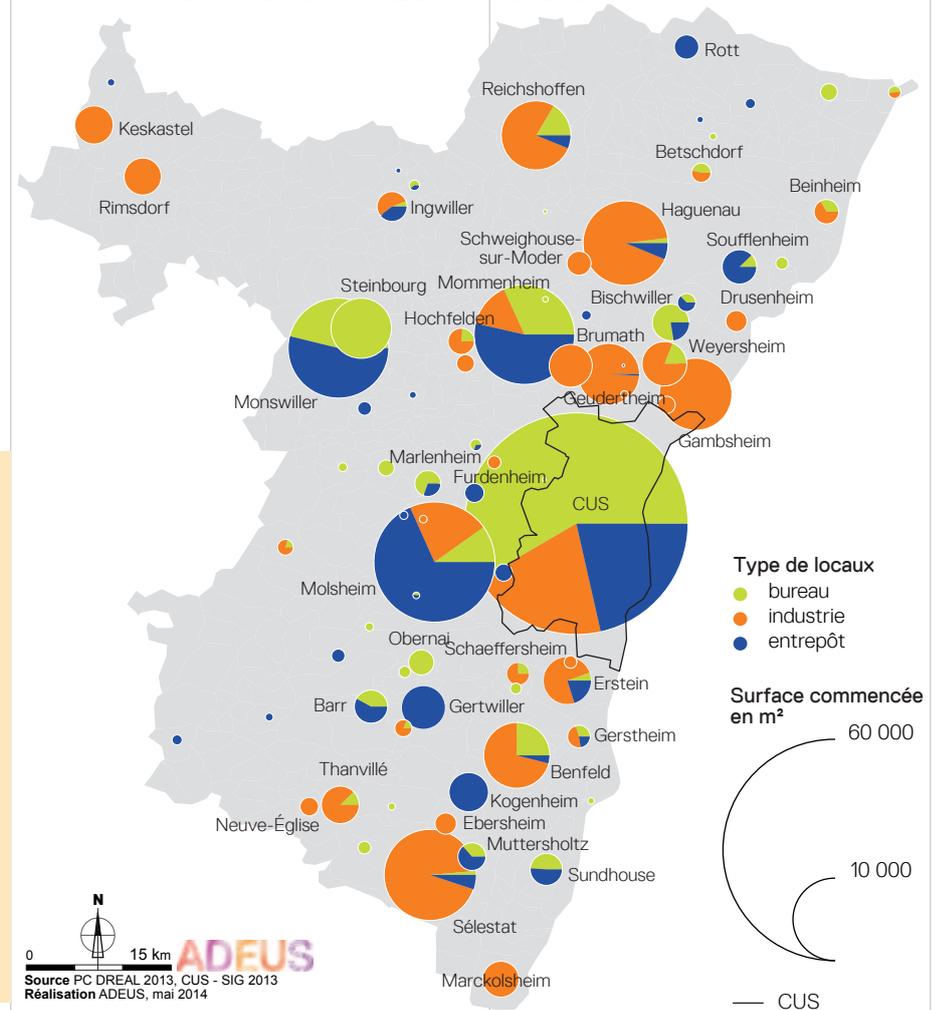
Les données publiées sont issues de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales du ministère et les communes instructrices.

Depuis le 1^{er} mars 2012, la SHON a été remplacée par la surface plancher. Les données postérieures à cette évolution réglementaire ne sont donc pas comparables aux données antérieures.

MÉTHODOLOGIE

Jusqu'en 2011, les données sont issues des séries « en date réelle ». Les années 2012 et 2013 sont issues des séries « en date de prise en compte » et considérées dans la présente publication comme encore non consolidées.

LOCAUX D'ACTIVITÉ COMMENCÉS DANS LE BAS-RHIN EN 2012*



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice Générale de l'ADEUS**
Equipe projet : **Colette Koenig (chef de projet), Christel Estragnat, Stéphane Martin, Virginie Hamm (assistante)** - N° projet : 1.1.7.10
Photo : **Vincent Flickinger** - Mise en page : **Jean Iseman**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org