Club de l'immobilier D'ENTREPRISE DU BAS-RHIN

NOTE DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ADEUS
Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

BILAN DU MARCHÉ 2021

OBSERVATOIRE DU CLUB DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

05

AVRIL 2022

ÉCONOMIE

L'immeuble « ONLINE », quartier d'affaire Archipel ; Architecte : EGA Erik Giudice Architecture.

L'Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise (CIE) du Bas-Rhin réalise un bilan annuel sur la situation du marché. L'ADEUS a accompagné les membres du Club dans la réalisation du bilan 2021, en valorisant leurs données sur les transactions et l'offre de bureaux, de locaux d'activités et de locaux logistiques.

En 2021, les transactions de locaux d'activités et de locaux logistiques sont en croissance dans le Bas-Rhin par rapport aux deux dernières années avec respectivement 359 500 m² et 203 100 m² placés. Pour les bureaux, la surface totale placée dans l'Eurométropole de Strasbourg est de 75 900 m², une valeur stable par rapport à 2020 et au-dessus de la moyenne quinquennale.

Du côté de l'offre, l'analyse révèle une baisse du stock disponible de locaux d'activités et de locaux logistiques par rapport à 2020, tandis qu'il est plutôt stable pour les bureaux. L'offre neuve disponible est pour autant en baisse pour tous les types de locaux.

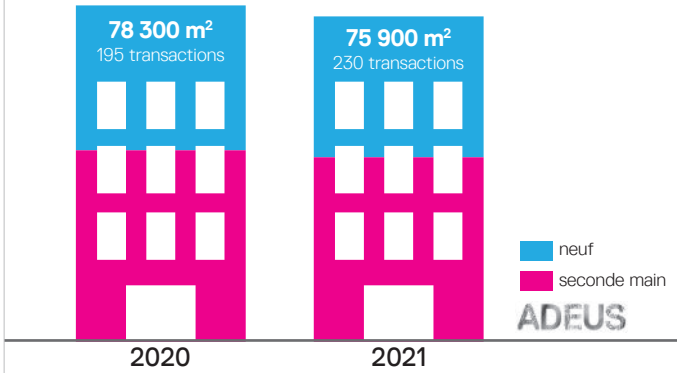
Le marché de l'immobilier d'entreprise sur l'Eurométropole de Strasbourg est toujours porté par une demande importante en confrontation avec une offre qui se tend notamment sur les locaux neufs.

Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

Un marché qui se stabilise

L'Observatoire a recensé 230 transactions de bureaux effectuées en 2021 dans l'Eurométropole de Strasbourg, pour une surface totale de 75 900 m². Ces niveaux sont semblables à l'année 2020 avec de légères variations : à la baisse pour la surface placée et à la hausse pour le nombre d'opérations. La quasi-absence de transactions en compte propre explique le léger repli des surfaces placées par rapport à 2020 (quatre opérations pour 17 400 m² placés). Pour autant, la demande placée reste supérieure à la moyenne quinquennale de l'Observatoire (73 900 m²).

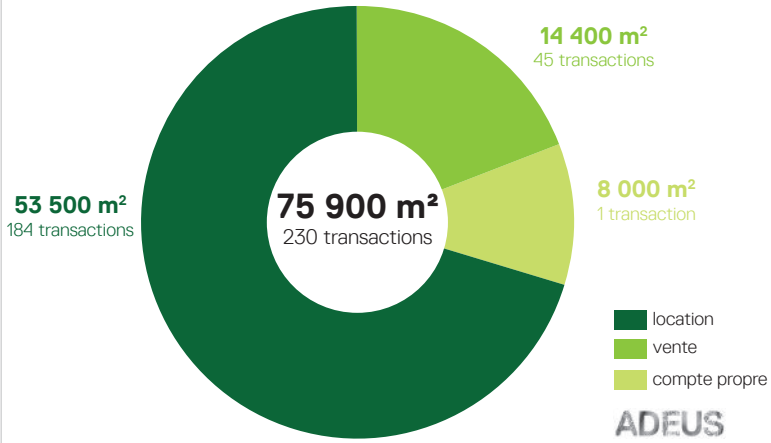
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG PAR ÉTAT DES BIENS



Moins de neuf et plus de location

En 2021, la part du neuf dans les surfaces de bureaux placées dans l'agglomération est de 43 %, continuant ainsi de diminuer après un pic à 47 % atteint en 2019. Ce constat est à mettre en lien avec la forte diminution des opérations en compte propre et la baisse de l'offre en locaux neufs. Concernant les types de transactions, la part du locatif s'élève à 71 % des surfaces placées en 2021 contre 45% en 2020, retrouvant ainsi un niveau proche des trois années précédant la crise sanitaire (65 %).

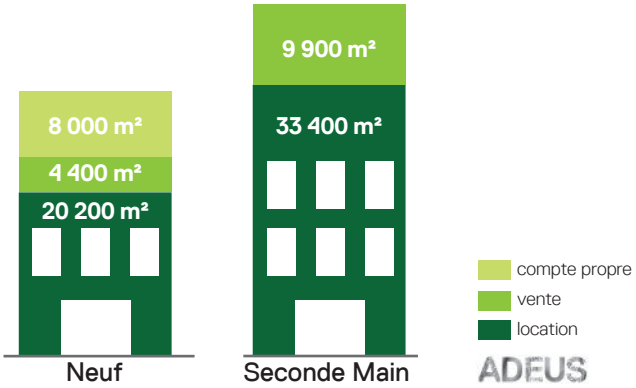
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2021
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



Le neuf, porté par le locatif

Dans les surfaces placées de bureaux neufs, une part importante est liée à des transactions locatives (62 %). Dans le détail, sur les 20 200 m² de bureaux neufs mis en location en 2021, 17 200 m² ont été placés dans le cadre de quatre opérations sur des biens de plus de 2 500 m². Du côté de la seconde main, comme chaque année, la location a porté le marché (77 %).

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2021 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT ET TYPE D'OPÉRATION



Source des graphiques de la page : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

Un marché au plus haut dans les quartiers centraux de Strasbourg

Avec 25 000 m² placés en 2021, soit la valeur la plus élevée depuis cinq ans, les quartiers centraux de Strasbourg[1] sont toujours attractifs et concentrent 33 % des surfaces échangées dans la métropole. Le quartier d'affaires Archipel explique la majeure partie de cette donnée, avec 14 400 m² placés dans le cadre de trois opérations. En nombre de transactions, ce sont les quartiers Gare-Tribunal et centre-ville[2] qui sont les plus dynamiques avec 7 900 m² placés à eux deux pour 31 opérations.

Les loyers annuels relevés dans cette zone pour des locaux de seconde main sont compris entre 110 € et 200 € HT-HC/m² en 2021 pour 27 opérations, avec un loyer médian de 170 €. Ces niveaux montrent une importante disparité des loyers sur les quartiers centraux de Strasbourg.

Hors des quartiers centraux, un bilan porté par une opération importante

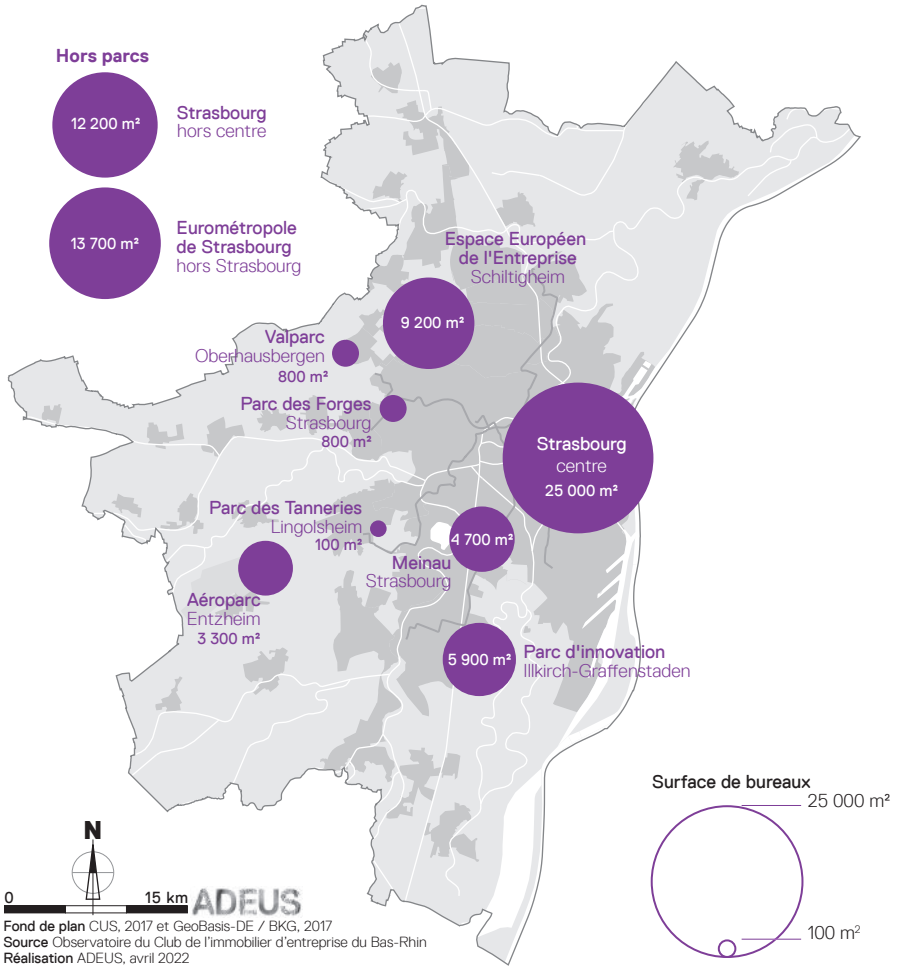
La demande placée de bureaux dans la commune de Strasbourg, en dehors de ses quartiers centraux, s'élève à 12 200 m² en 2021, contre 4 600 m² en 2020. Cette augmentation est principalement attribuable à l'opération réalisée en compte propre par Soprema (8 000 m²) au sein de la zone portuaire.

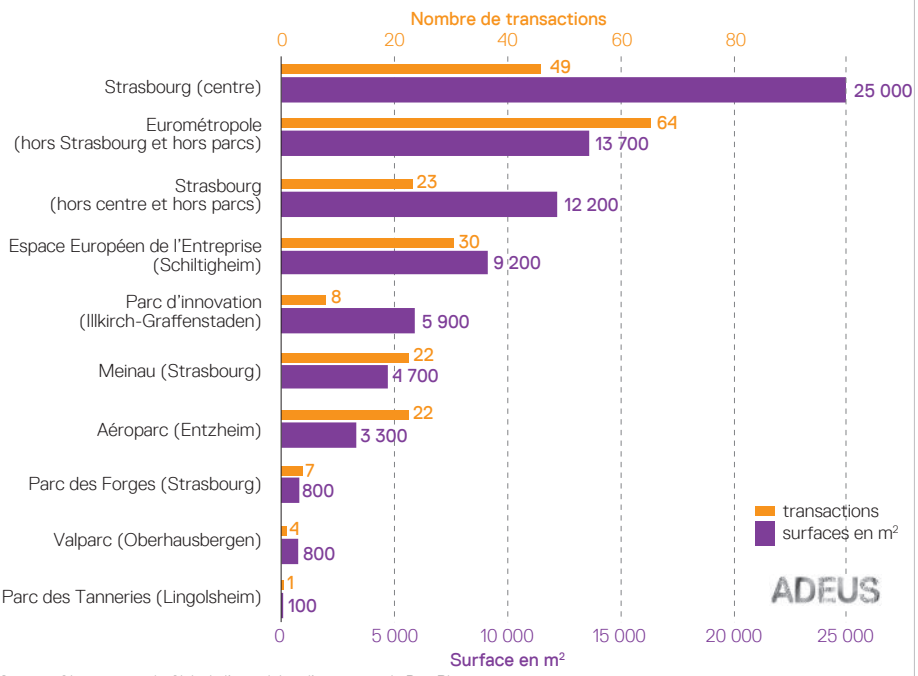
Une dynamique moins forte dans les principaux parcs tertiaires

Dans les parcs tertiaires, 24 900 m² de bureaux ont été placés en 2021, soit 33 % des surfaces échangées dans l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit d'une baisse conséquente en comparaison des 43 000 m² placés en 2020, qui s'explique notamment par l'absence d'opérations en compte propre dans ces zones.

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.
2. Grande Île, République et Petite-France.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2021
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE





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

L'Espace européen de l'entreprise (E3) à Schiltigheim a capté la plus grande partie des surfaces placées dans les parcs tertiaires en 2021, avec 9 200 m², un niveau en retrait par rapport aux quatre années précédentes. Le loyer annuel médian relevé pour des bureaux de seconde main pris en 2021 est de 133 € HT-HC/m² dans l'E3, 123 € dans l'Aéroparc d'Entzheim et 99 € à la Meinau[3].

Hors des parcs tertiaires et de Strasbourg, un marché toujours soutenu

En dehors de la commune de Strasbourg et des parcs tertiaires, 13 700 m² de bureaux ont été placés en 2021, contre 14 600 m² en 2020. Malgré une légère baisse, le marché reste soutenu dans cet ensemble qui regroupe des zones industrielles telles que Bischheim-Hœnheim (1 700 m² placés en 2021), des zones proches des parcs tertiaires, comme l'aéroport d'Entzheim (900 m² placés) ou le Mittelfeld à Schiltigheim (800 m² placés), ainsi que des espaces insérés dans le tissu urbain (3 300 m² placés).

Une offre disponible constituée essentiellement de locaux de seconde main

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 164 100 m² au 31 décembre 2021, dont 21 400 m² de bureaux neufs situés en grande partie dans les parcs tertiaires (69 %). Par rapport à 2020, le stock disponible de locaux de seconde main a augmenté de 25 %, tandis que celui de locaux neufs a diminué de 47 %.

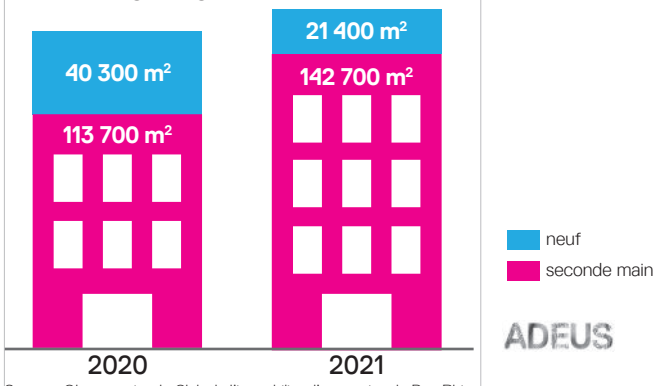
Au total, les parcs tertiaires concentrent 46 % de l'offre disponible à fin 2021, soit 75 500 m². L'E3 concentre la plus grande offre avec 30 100 m². Le Parc des Tanneries et le quartier de la Meinau se démarquent avec respectivement 10 200 m² et 9 300 m², quasi exclusivement des locaux en seconde main.

3. Calculs effectués à partir de 16 valeurs pour l'E3, 8 pour l'Aéroparc et 10 pour la Meinau.

LE PROGRAMME « OCTOPUS » À L'ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE À SCHILTIGHEIM

Architecte : Lucquet architectes

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

À Strasbourg, les quartiers centraux affichent un stock disponible de 22 100 m² à fin 2021 et 12 600 m² pour les autres secteurs (hors parcs). Enfin, dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors parcs), 54 000 m² de bureaux sont proposés, à 97 % en seconde main.

26 400 m² supplémentaires de bureaux d'ici fin 2023

D'ici fin 2023, l'offre de bureaux devrait être alimentée par la livraison de 26 00 m² de locaux neufs dans l'Eurométropole de Strasbourg.

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

Une progression importante du nombre de transactions et des surfaces placées

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 312 transactions de locaux d'activités effectuées en 2021, pour un total de 359 500 m². Par rapport à 2020, le marché a progressé à la fois en surface placée (+32 %) et en nombre de transactions (+42 %). Cette augmentation se retrouve principalement en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

Comme en 2020, une part importante 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'opérations, la demande a été plus orientée vers de la vente notamment sur des locaux neufs de moins de 500 m² (36 % des ventes).

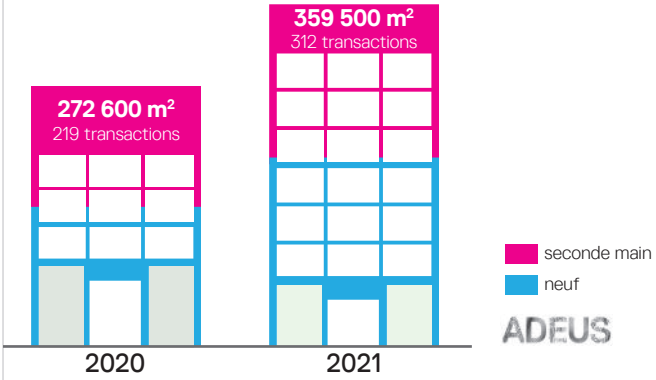
Une hausse légère dans l'Eurométropole de Strasbourg

En 2021, dans l'Eurométropole de Strasbourg, 176 400 m² ont été placés, soit une progression de 6 % par rapport à l'année précédente. Plusieurs communes se distinguent :

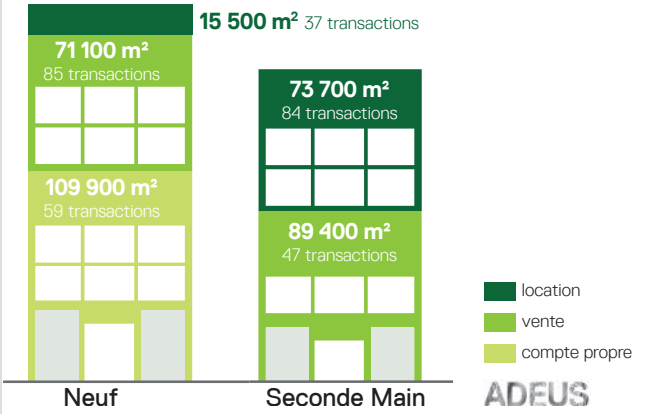
- au sud (42 % de la demande placée) : Strasbourg (Meinau : 27 100 m², principalement en seconde main), Geispolsheim (10 300 m²), Illkirch-Graffenstaden (8 700 m²), et Ostwald (Nobel Parc : 8 500 m²) ;
- au nord (24 %) : Reichstett (15 300 m²) et Vendenheim (10 000 m²) ;
- à l'ouest (20 %) : Holtzheim (19 400 m², exclusivement neufs, dont le programme Ecchoparc de la Bruche).

Enfin, 24 100 m² ont été placés dans la zone portuaire soit une augmentation de 62 % par rapport à l'année précédente.

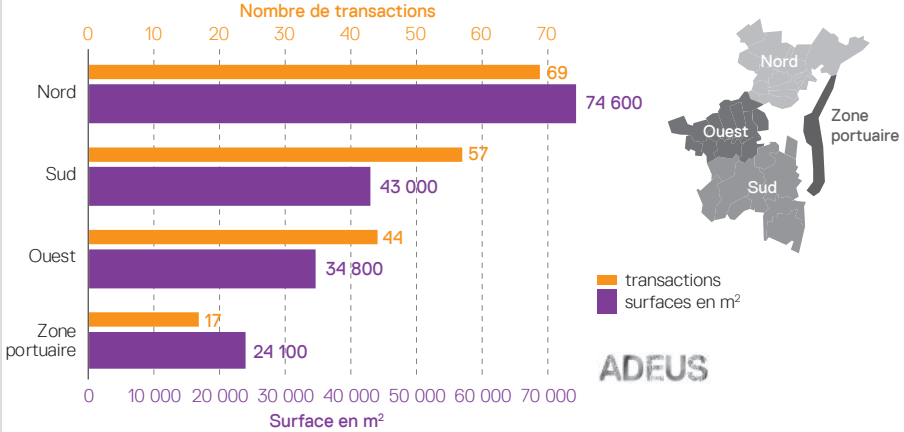
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS
DANS LE BAS-RHIN PAR ÉTAT DES BIENS



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2021
DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2021
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



Source des graphiques de la page : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

En matière de loyers sur les locaux de seconde main, le sud de l'agglomération affiche une médiane à 66 € HT-HC/m²/an, contre 77 € dans la partie ouest et 85 € dans la partie nord[4]. Cette dernière est à mettre en regard avec une part importante de transactions sur des surfaces de moins de 500 m².

Hors de la métropole strasbourgeoise, une demande en forte progression

Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 125 transactions ont été recensées pour un total de 183 100 m² en 2021. Par rapport à 2020, il s'agit d'une hausse de 72 % en surfaces placées et de 89 % en nombre d'opérations. Le nombre de communes ayant fait l'objet d'au moins une transaction est passé de 28 à 49.

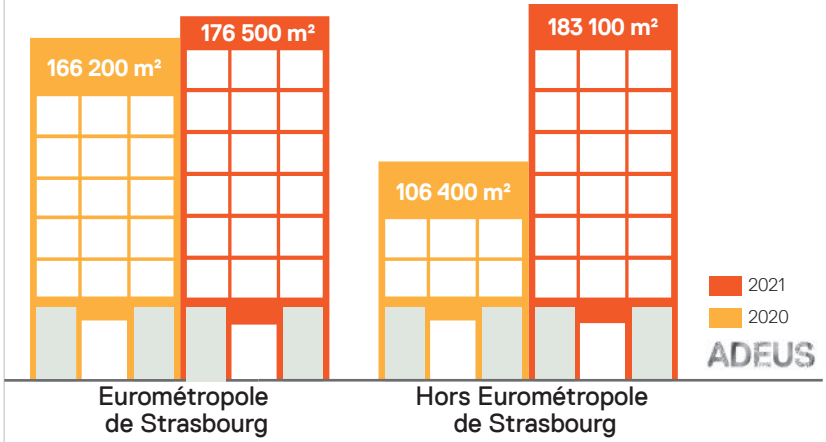
Les communes de Haguenau et de Hœrdt ont capté une part importante de cette demande avec respectivement 21 400 m² et 11 500 m² placés. Les communes de Wissembourg, de Brumath et de Bischwiller se distinguent avec peu de transactions mais sur des surfaces importantes, cumulant plus de 10 000 m² placés dans le périmètre de chacune.

224 100 m² disponibles à l'échelle du Bas-Rhin

Le stock de locaux d'activités disponibles dans le Bas-Rhin à fin décembre 2021 est estimé à 224 100 m² dont 58 % situé dans l'Eurométropole de Strasbourg. Cette offre est en baisse de 19 % par rapport à 2020. Les bâtiments neufs représentent 13 % du stock total et sont en majorité situés dans l'agglomération strasbourgeoise (18 300 m²).

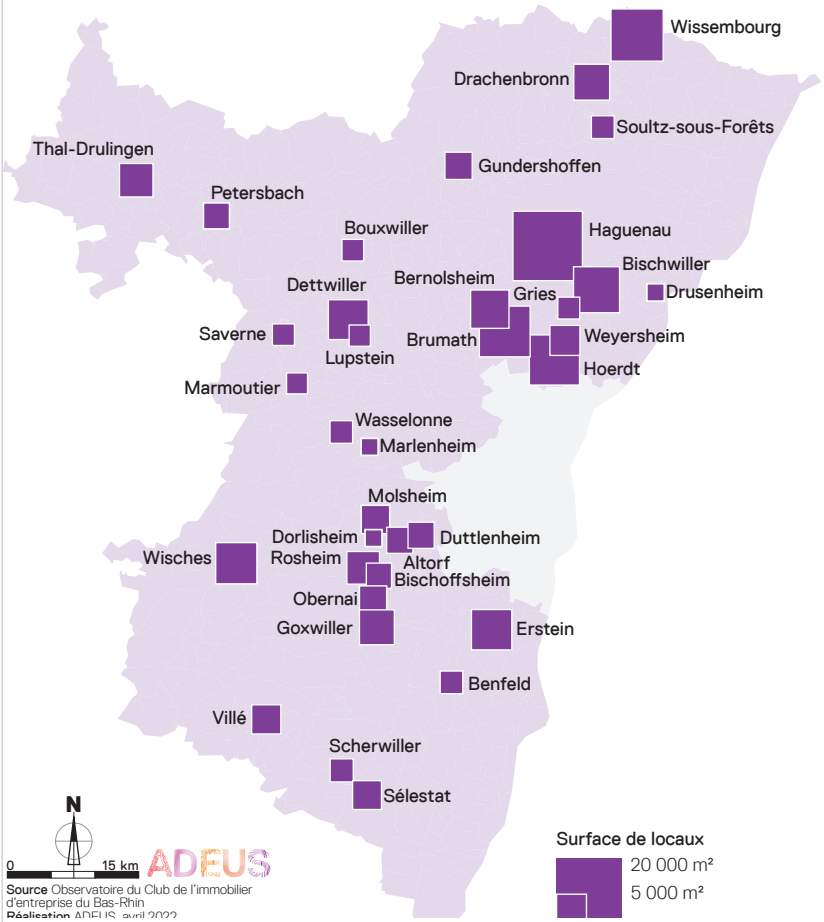
D'ici fin 2023, 13 200 m² de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 71 % situés dans l'Eurométropole.

SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES DANS LE BAS-RHIN
PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



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

SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2021 DANS LE BAS-RHIN
PAR COMMUNE AYANT EU PLUS DE 1000 M² PLACÉES
(HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



Source Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin
Réalisation ADEUS, avril 2022

4. Calculs effectués à partir de 16 valeurs pour la zone sud,11 pour la zone ouest et 13 pour la zone nord.

Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

Un redressement du niveau de transactions

En 2021, le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin retrouve des niveaux proches de 2018 et 2019 avec quinze opérations recensées pour une surface placée de 203 100 m². L'année 2020 semble donc avoir été exceptionnellement faible en nombre de transactions.

La majorité des opérations en 2021 concerne des biens neufs réalisés en compte propre (treize transactions). On recense également deux ventes sur des biens de seconde main. Les locaux de moins de 10 000 m² représentent huit transactions contre sept pour les biens supérieurs ou égaux à 10 000 m².

Autant de transactions dans et en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg

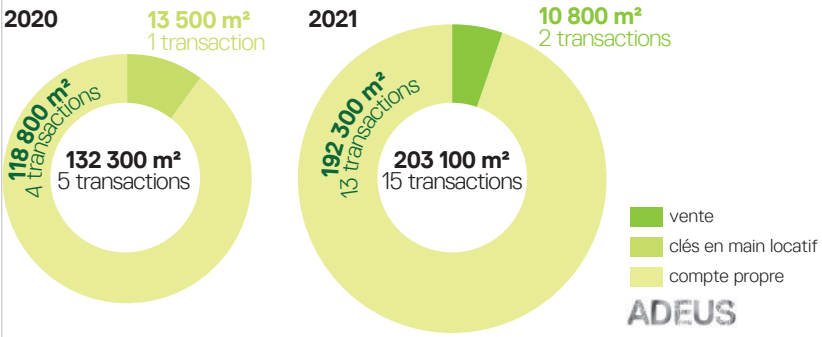
En 2021, l'Eurométropole a enregistré sept opérations (80 300 m²) de locaux logistiques qui concernent la zone sud, notamment à l'Aéroparc d'Entzheim, et les zones ouest et portuaire. En dehors de l'agglomération, huit transactions ont également été effectuées mais pour une surface placée plus importante (122 800 m²). La plateforme d'activités de la région de Brumath concentre une grande part de cette surface avec notamment les extensions des entreprises Sew Usocome et FM Logistic pour environ 25 000 m² chacune.

Une offre de locaux disponibles en baisse

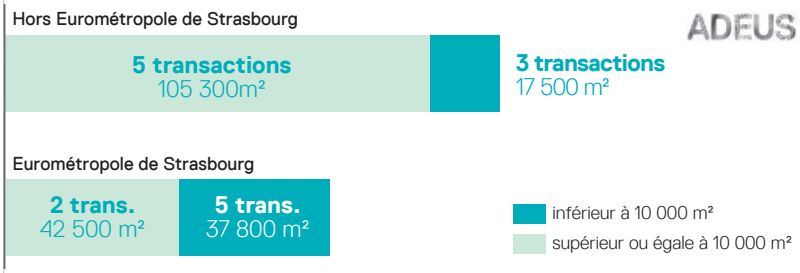
Au 31 décembre 2021, l'offre de locaux logistiques disponibles est estimée à 166 600 m² dans le Bas-Rhin, dont 14 % de locaux neufs tous situés en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette offre est en baisse de 24 % par rapport à l'année précédente.

Après 2023, près de 82 200 m² de locaux logistiques pourraient être disponibles à l'échelle du département dont 51 % situés dans l'agglomération strasbourgeoise.

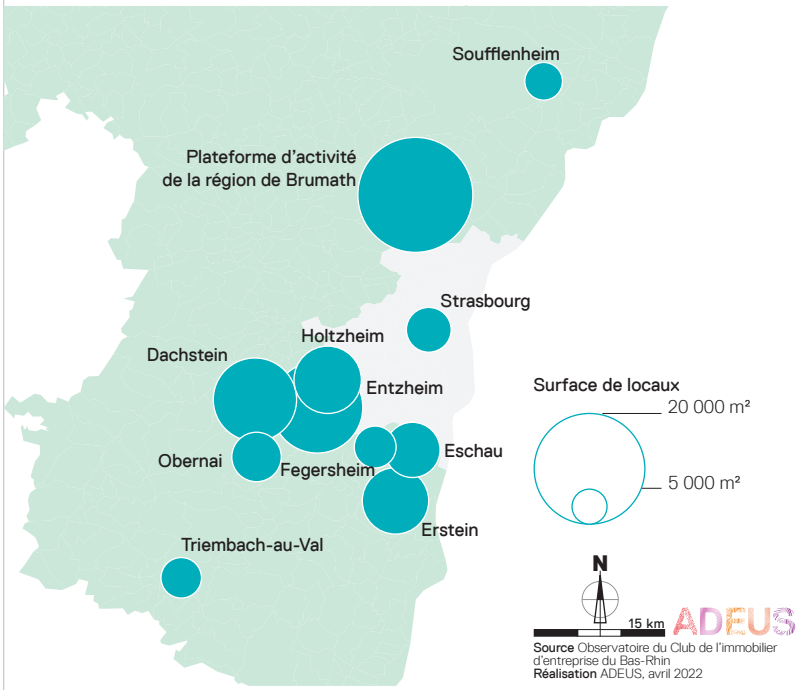
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES
DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATIONS PLACÉES



NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES
DANS LE BAS-RHIN EN 2021



SURFACES DE LOCAUX LOGISTIQUES PLACÉES EN 2021
DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE (EN M²)



Source des graphiques de la page : Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin

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 m² 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, chantier ayant débuté.

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.

Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**
Équipe projet : **François Karst** (chef de projet), **Fabien Monnier, Marie Balick, Alexandra Chamroux**
Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen** (chef de projet Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)
PTP 2022 - N° projet : **2.1.2.5** - Mise en page : **Jean Isenmann**
© ADEUS
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org