

# BILAN DU MARCHÉ 2022

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

06

MAI 2023


 ÉCONOMIE



Le bâtiment "Explora" - Nextmed - Strasbourg - Crédit : Richter architectes & associés / Olivier Roy

L'Observatoire du Club de l'immobilier d'entreprise (CIE) du Bas-Rhin réalise depuis 2018 un bilan sur la situation du marché. L'ADEUS accompagne les membres du Club dans la réalisation de ce bilan, en valorisant leurs données sur les transactions<sup>1</sup> et l'offre de bureaux, de locaux d'activités et de locaux logistiques.

En 2022, avec 80 000 m<sup>2</sup> de surface totale placée, le marché des bureaux

dans l'Eurométropole de Strasbourg est au plus haut depuis les débuts de l'Observatoire, porté par les transactions de locaux de seconde main. Les surfaces placées en locaux d'activités et locaux logistiques sont en retrait dans le Bas-Rhin par rapport à 2021 avec respectivement 342 800 m<sup>2</sup> et 150 200 m<sup>2</sup>.

Du côté de l'offre, l'analyse révèle une diminution du stock disponible à fin décembre 2022, sur tous les types de

locaux, par rapport à 2021. On constate notamment une baisse de l'offre de seconde main, tandis que l'offre neuve reste à un niveau bas.

Dans ce contexte, marqué par le retour de l'inflation et les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience, 2023 sera une année charnière pour le marché de l'immobilier d'entreprise.

1. Voir définitions en fin de note

# Le marché des bureaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

## Une demande placée au plus haut

L'Observatoire a recensé 238 transactions de bureaux effectuées en 2022 dans l'Eurométropole de Strasbourg, pour une surface totale de 80 000 m<sup>2</sup>. Ces niveaux sont en hausse par rapport à l'année 2021, dépassant en surfaces placées la plus haute valeur enregistrée depuis les débuts de l'Observatoire. La surface médiane est également en hausse à 180 m<sup>2</sup> (+22 %). Les nouvelles formes de travail et notamment l'essor du télétravail ne semblent pas orienter la demande vers des locaux de plus petites tailles.

## Un marché porté par les locaux de seconde main

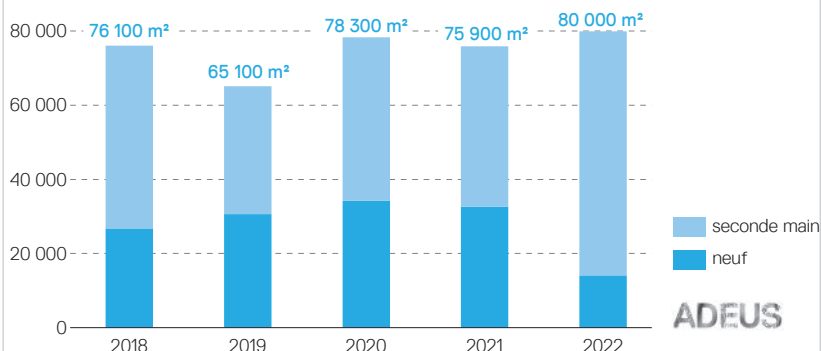
En 2022, la part du neuf dans les surfaces de bureaux placées dans l'agglomération est de 18 %, baissant fortement (-25 points) par rapport à 2021. Compte tenu de la faiblesse de l'offre en locaux neufs, la demande s'est dirigée vers les locaux de seconde main. Avec 65 900 m<sup>2</sup>, les surfaces placées en locaux de seconde main ont atteint un niveau record depuis le lancement de l'Observatoire.

Concernant les types d'opérations, la part du locatif s'élève à 62 % des surfaces placées en 2022, ce qui est semblable aux années précédentes. Elle atteint même 69 % pour les locaux de seconde main. Pour les bureaux neufs, la vente représente plus de la moitié des surfaces placées avec notamment deux transactions sur des locaux supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>. Enfin, deux opérations en compte propre ont été réalisées pour 2 800 m<sup>2</sup> placés.

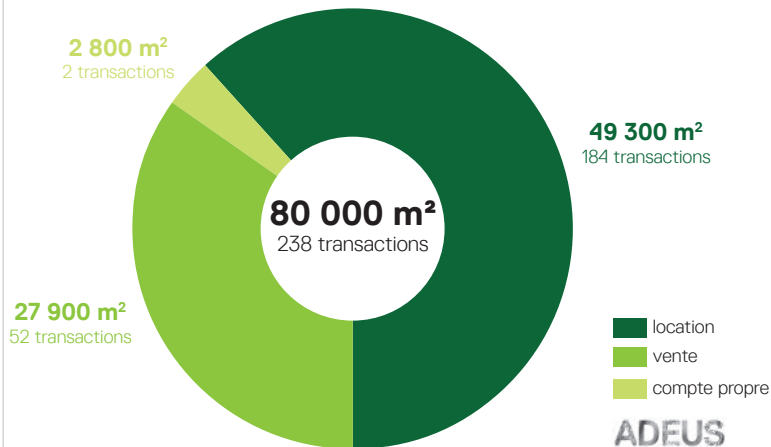
## L'Espace Européen de l'Entreprise concentre la demande

En 2022, l'Espace Européen de l'Entreprise (E3) a capté une grande partie de la demande avec 69 transactions et 26 200 m<sup>2</sup> de surfaces placées, principalement en seconde main (72 %). On peut souligner une transaction importante en locaux neufs avec l'achat du nouveau siège de

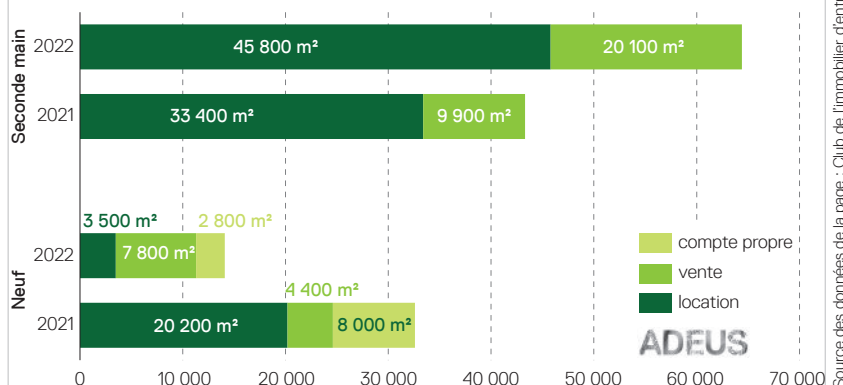
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG PAR ÉTAT DES BIENS



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2022 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT ET TYPE D'OPÉRATION



la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole. Le loyer médian annuel pour des locaux de seconde main à l'E3 est stable par rapport à 2021, s'élevant à 135 € HT-HC/m<sup>2</sup> pour 30 opérations enregistrées avec une disparité des loyers importante.

### Les quartiers centraux de Strasbourg toujours attractifs

Les quartiers centraux de Strasbourg<sup>2</sup> restent à un niveau élevé de surfaces placées de bureaux mais en retrait par rapport à 2021 du fait de la faiblesse de l'offre. Les quartiers Gare-Tribunal et centre-ville<sup>3</sup> sont les plus dynamiques avec respectivement 6 300 m<sup>2</sup> et 6 400 m<sup>2</sup> placés.

Les loyers annuels relevés dans les quartiers centraux pour des locaux de seconde main sont très disparates, allant de 133 € à 250 € HT-HC/m<sup>2</sup> pour un local s'apparentant à du neuf. Le quartier Orangerie-Conseil des XV est le seul secteur à avoir des niveaux de loyers homogènes avec une médiane s'élevant à 180 € HT-HC/m<sup>2</sup>.

En dehors de ces quartiers, la demande placée de bureaux à Strasbourg s'élève à 4 500 m<sup>2</sup> en 2022 dont plus de la moitié dans les quartiers ouest de Strasbourg<sup>4</sup>.

### Des dynamiques contrastées dans les autres parcs tertiaires

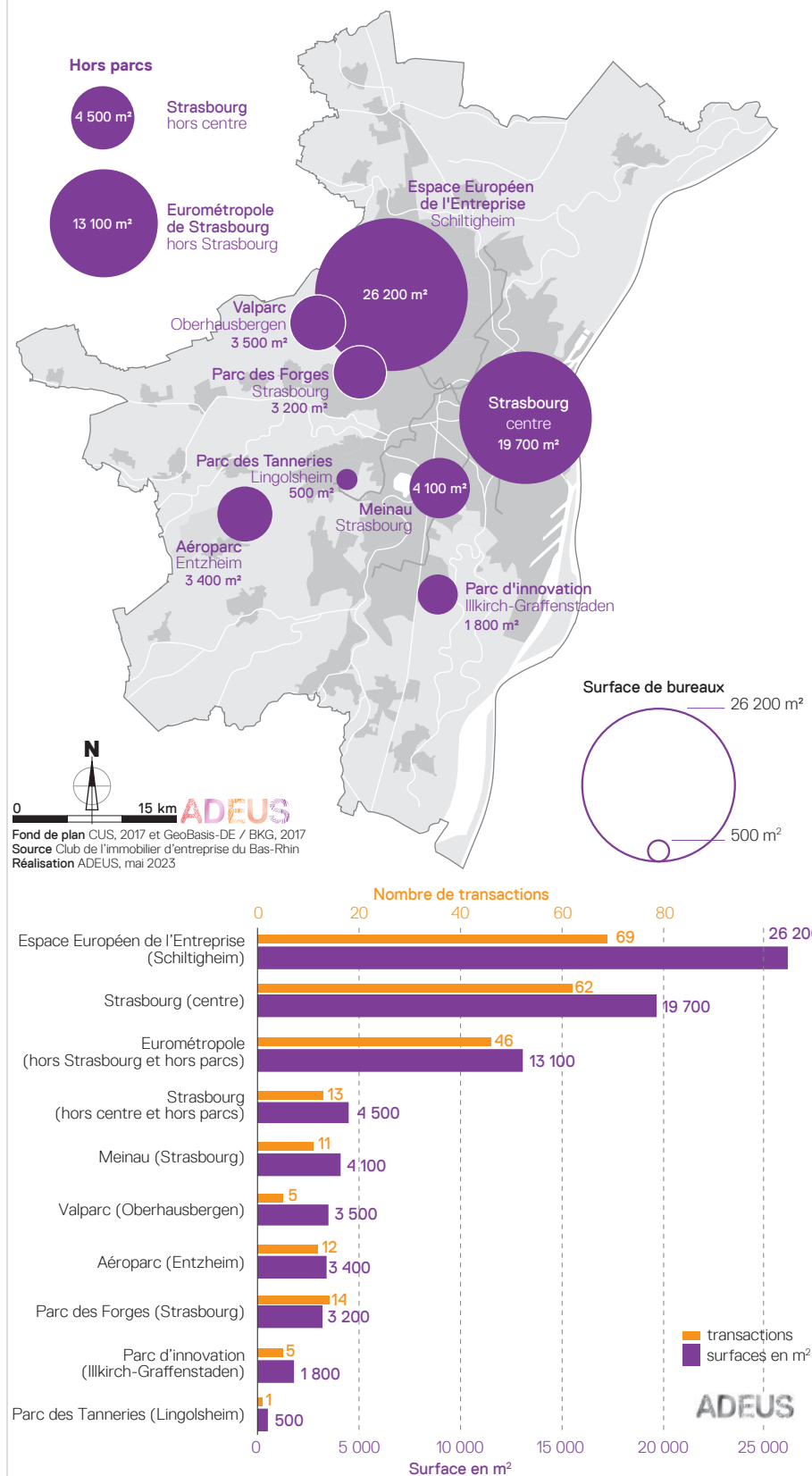
Dans les autres parcs tertiaires (hors E3), 16 500 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2022, dont 92 % sur des locaux de seconde main. Des transactions sur des surfaces importantes ont été réalisées dans le Valparc (Oberhausbergen) et dans le Parc des Forges (Strasbourg) portant leurs totaux respectifs à plus de 3 000 m<sup>2</sup> placés. Le Parc d'Innovation à Illkirch-Graffenstaden est en retrait en 2022 avec 1 800 m<sup>2</sup> de surfaces placées.

2. 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.

3. Grande Île, République et Petite-France.

4. Hautepierre-Poteries, Cronenbourg

### TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2022 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

Dans ces parcs tertiaires, les niveaux de loyer annuel médian semblent être globalement à la hausse pour les bureaux de seconde main. Ils atteignent 132 € à l'Aéroparc (Entzheim) et 107 € HT-HC/m<sup>2</sup> pour la Meinau (Strasbourg). Ces résultats sur les niveaux de loyers sont à relativiser, compte tenu du faible nombre de valeurs dans le calcul de ces médianes<sup>5</sup>.

### Hors des parcs tertiaires et de Strasbourg, un marché stable

Dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors commune de Strasbourg et parcs tertiaires), 13 100 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2022, une valeur stable par rapport à 2021. Le marché reste soutenu dans la zone d'activités de Bischheim-Hœnheim (1 100 m<sup>2</sup> placés en 2022), dans le parc d'activités d'Eckbolsheim (600 m<sup>2</sup> placés) ainsi que dans les zones proches des parcs tertiaires, comme l'aéroport d'Entzheim (900 m<sup>2</sup> placés).

### Une offre disponible en baisse

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 143 300 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022, dont 25 900 m<sup>2</sup> de bureaux neufs situés en grande partie dans les parcs tertiaires (52 %). Par rapport à 2021, l'offre disponible a baissé de 8 %, notamment sur les locaux de seconde main (-18 %).

Au total, les parcs tertiaires concentrent 39 % de l'offre disponible à fin 2022, soit 59 400 m<sup>2</sup>. Cette offre concerne à 77 % des bureaux de seconde main. L'E3, la Meinau, l'Aéroparc, le Parc des Forges et le Parc d'Innovation se démarquent avec des offres disponibles autour de 10 000 m<sup>2</sup>.

À Strasbourg, les quartiers centraux affichent un stock disponible de 25 900 m<sup>2</sup> à fin 2022 (66 % en seconde main) et 8 100 m<sup>2</sup> pour les autres secteurs (hors parcs tertiaires). Enfin, dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors parcs tertiaires), 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont proposés, à 95 % en seconde main.

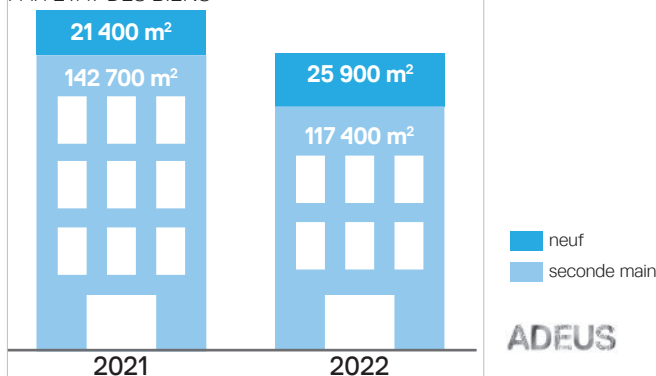
5. Calculs effectués à partir de huit valeurs pour l'Aéroparc et quatre pour la Meinau.

LE NOUVEAU SIÈGE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ALSACE EUROMÉTROPOLE À L'ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE À SCHILTIGHEIM



Crédit : Cushman & Wakefield

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



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

### Une offre future neuve difficile à estimer

D'ici fin 2024 - début 2025, l'offre de bureaux pourrait être alimentée par la livraison de 26 400 m<sup>2</sup> de locaux neufs dans l'Eurométropole de Strasbourg. Cette estimation est potentiellement sous-évaluée, en raison d'une incertitude quant à la réalisation de certains programmes.

ADEUS

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

## Une demande orientée vers des locaux de plus petites tailles

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 344 transactions de locaux d'activités réalisées en 2022, pour un total de 342 800 m<sup>2</sup>. Par rapport à 2021, le marché a progressé en nombre de transactions (+10 %) mais a baissé en surface placée (-5 %). La surface médiane par transaction a baissé de 8 % pour atteindre 550 m<sup>2</sup> et 47 % des transactions concernent des locaux de moins de 500 m<sup>2</sup>.

Comme les années précédentes, une part importante de la demande (46 %) sur ce marché est satisfaite grâce à des opérations en compte propre. On peut noter les extensions de l'entreprise Hager sur son site de Bischwiller et du centre technique de la SNCF à Bischheim. En dehors de ce type d'opérations, la demande a été plus orientée vers de la location notamment sur des locaux de seconde main (27 % des surfaces placées).

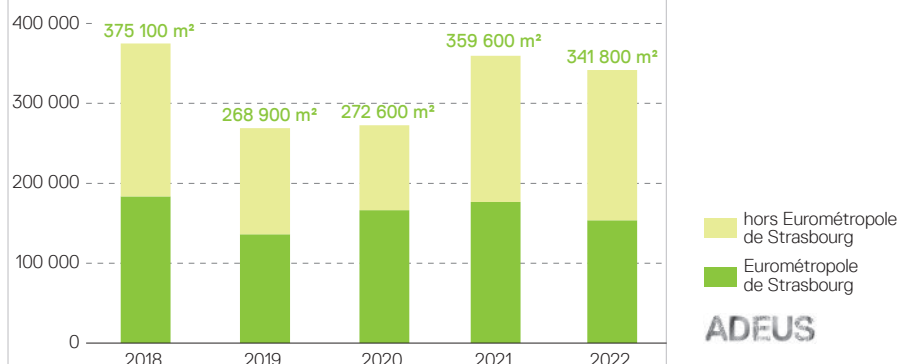
## Une baisse dans l'Eurométropole de Strasbourg

En 2022, dans l'Eurométropole de Strasbourg, 153 700 m<sup>2</sup> ont été placés, soit une baisse de 13 % par rapport à l'année précédente. Plusieurs communes se distinguent par leur attractivité :

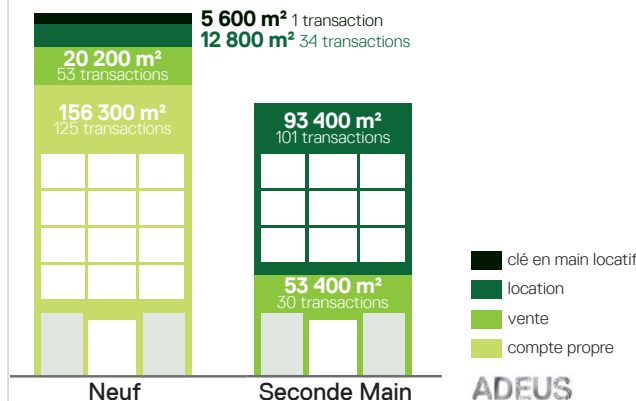
- au nord (36 % de la demande placée) : Bischheim (15 300 m<sup>2</sup>), Reichstett (11 600 m<sup>2</sup>) et Mundolsheim (11 000 m<sup>2</sup>) ;
- au sud (34 %) : Strasbourg (Meinau : 15 400 m<sup>2</sup>, principalement en seconde main), Illkirch-Graffenstaden (10 600 m<sup>2</sup>) et Geispolsheim (9 000 m<sup>2</sup>) ;
- à l'ouest (14 %) : Holtzheim (9 700 m<sup>2</sup>).

Enfin, 22 300 m<sup>2</sup> ont été placés dans la zone portuaire, une valeur stable par rapport à l'année précédente.

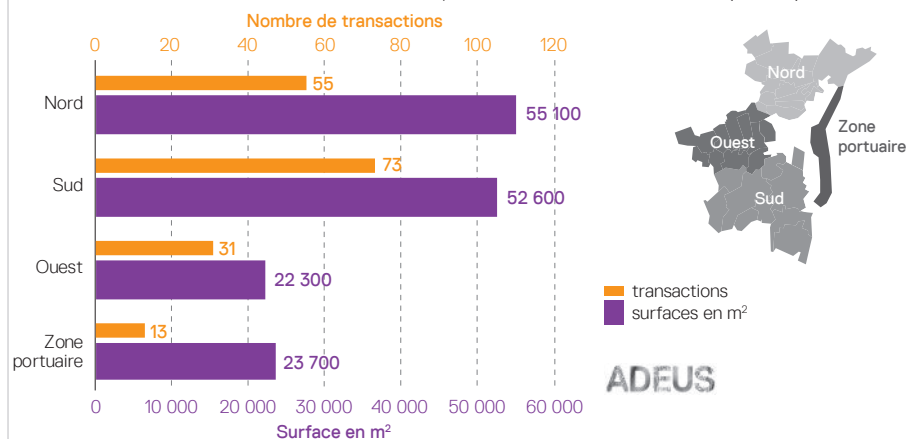
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN PAR ÉTAT DES BIENS



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2022 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2022 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M<sup>2</sup>)



En matière de loyers sur les locaux de seconde main, le sud de l'agglomération affiche une médiane à 76 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an (+ 10 € en un an) avec de fortes disparités. Les secteurs nord et ouest ont une médiane de 80 €<sup>6</sup>. La part importante de transactions sur des surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> explique en grande partie ces hauts niveaux de loyers.

### Hors de l'Eurométropole de Strasbourg, une demande forte

Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 172 transactions ont été recensées pour un total de 188 100 m<sup>2</sup> en 2022. Ces valeurs hautes sont semblables à l'année 2021, confirmant ainsi l'attractivité de territoires hors Eurométropole de Strasbourg. Le nombre de communes ayant fait l'objet d'au moins une transaction augmente encore en 2022, passant de 49 à 70.

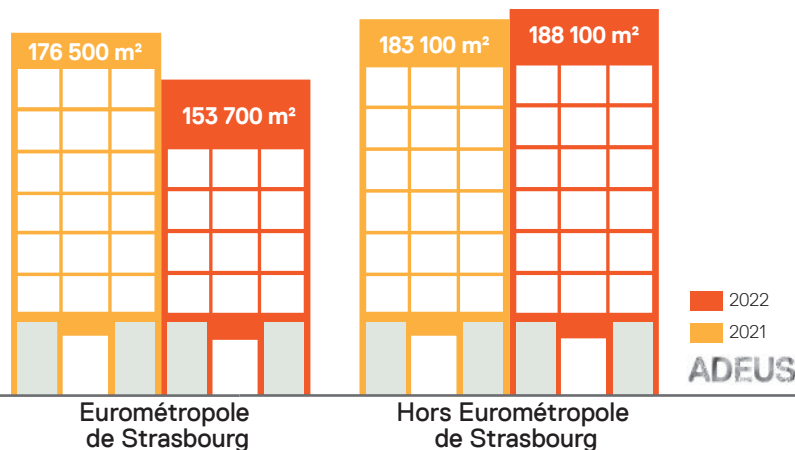
Les territoires qui jouxtent l'Eurométropole de Strasbourg au nord et au sud, connectés aux grands axes routiers, ont été particulièrement attractifs. La zone d'activité Activeum à Altorf et le parc d'activité du Ried de Hoerdt ont capté une part importante de la demande avec respectivement 19 700 m<sup>2</sup> et 13 100 m<sup>2</sup> placés. Les communes de Weyersheim, de Brumath et d'Erstein se distinguent aussi en cumulant plus de 7 000 m<sup>2</sup> placés dans le périmètre de chacune.

### 194 400 m<sup>2</sup> disponibles à l'échelle du Bas-Rhin

Le stock de locaux d'activités disponibles dans le Bas-Rhin à fin décembre 2022 est estimé à 194 400 m<sup>2</sup> dont 59 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg. Cette offre est en baisse de 13 % par rapport à 2021. Les bâtiments neufs représentent 20 % du stock total et sont en majorité situés dans l'agglomération strasbourgeoise (20 200 m<sup>2</sup>).

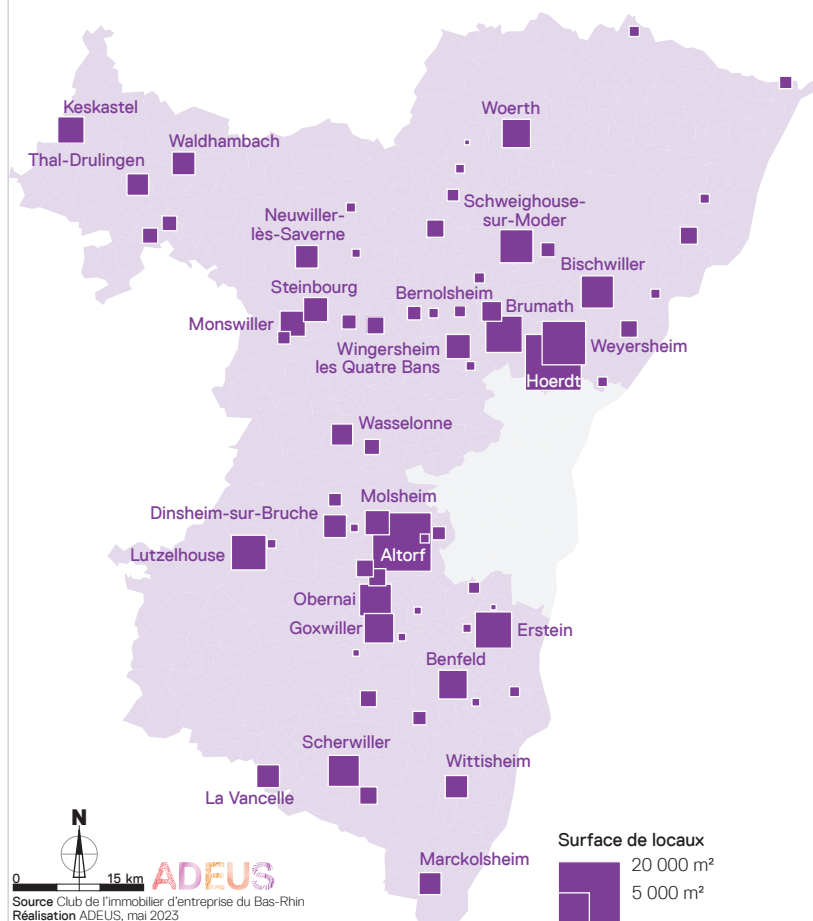
D'ici fin 2024, 13 800 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 48 % situés dans l'Eurométropole.

#### SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES DANS LE BAS-RHIN PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE (EN M<sup>2</sup>)



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

#### SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2022 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE AYANT EU PLUS DE 1 000 M<sup>2</sup> PLACÉES (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



Source Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin  
Réalisation ADEUS, mai 2023

6. Calculs effectués à partir de 15 valeurs pour la zone sud, 5 pour la zone ouest et 15 pour la zone nord.

# Le marché des locaux logistiques dans le Bas-Rhin

## Des surfaces placées en retrait

À l'échelle du Bas-Rhin, l'Observatoire du CIE a recensé 17 transactions de locaux logistiques effectuées en 2022, pour un total de 150 200 m<sup>2</sup>. Le nombre de transactions est resté stable par rapport à 2021 ; en revanche les surfaces placées ont baissé de 26 %. En effet, plus des trois quarts des transactions concernent des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. La majorité des opérations en 2022 concerne des locations de locaux de seconde main (dix transactions). On recense également cinq réalisations en compte propre.

## Une dynamique forte hors de l'Eurométropole de Strasbourg

En 2022, l'Eurométropole de Strasbourg a enregistré cinq opérations de locaux logistiques sur des surfaces de petites tailles (moins de 10 000 m<sup>2</sup>) et localisées principalement dans la zone portuaire.

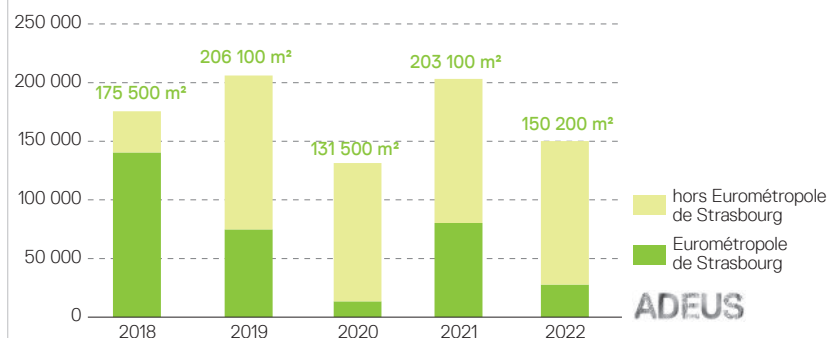
En dehors de l'agglomération, douze transactions ont été effectuées dont quatre portaient sur des locaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. On constate que ces locaux se situent essentiellement à proximité des axes routiers A4 et A35. La commune de Dambach-la-Ville se distingue par son dynamisme avec notamment l'extension de l'entreprise Jung Logistique et l'implantation de l'entreprise Sengler.

## Une offre de locaux disponibles en baisse

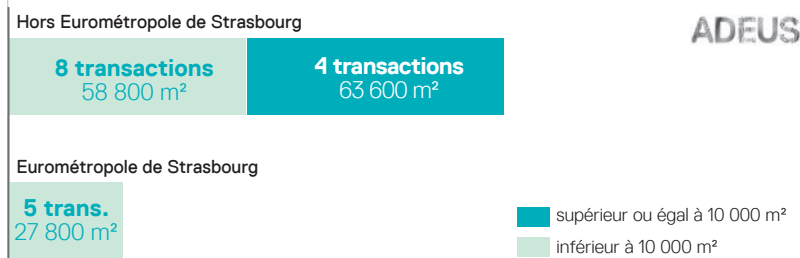
Au 31 décembre 2022, l'offre de locaux logistiques disponibles est estimée à 142 600 m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin, dont 14 % de locaux neufs. Cette offre est en baisse de 24 % par rapport à l'année précédente.

D'ici fin 2024, près de 69 600 m<sup>2</sup> de locaux logistiques pourraient être disponibles à l'échelle du département dont 68 % de locaux neufs.

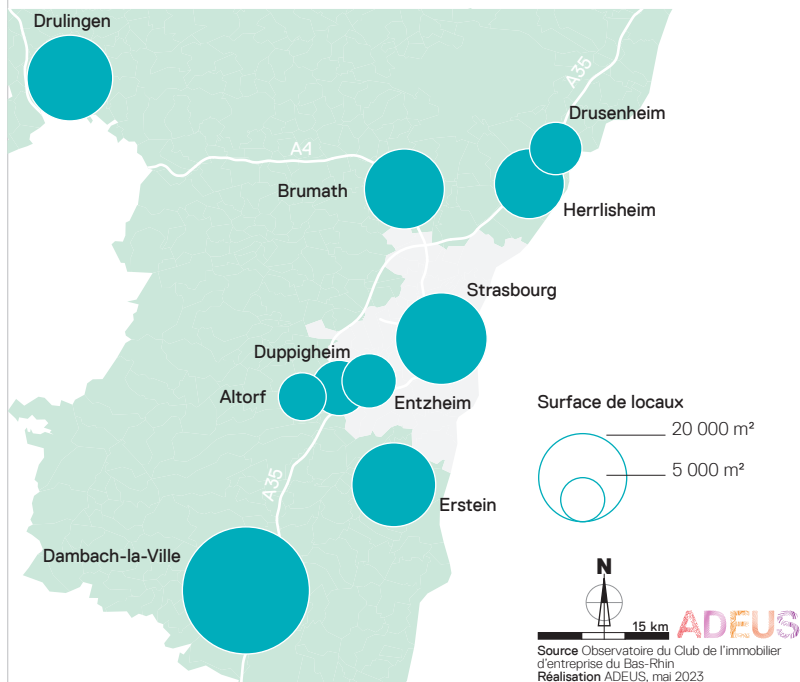
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN, PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE



NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN EN 2022



SURFACES DE LOCAUX LOGISTIQUES PLACÉES EN 2022 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE (EN M<sup>2</sup>)



### 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 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.

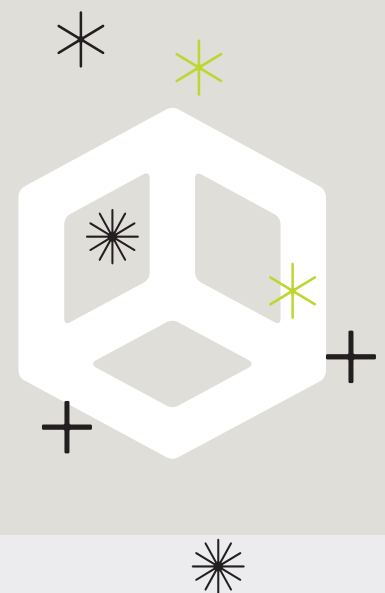
**Neuf** : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé.

**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, 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

L'Observatoire collecte auprès des membres –essentiellement commercialisateurs en immobilier d'entreprise– les informations sur l'immobilier d'entreprise durant l'année de référence. Les chiffres et les analyses présentés dans cette note sont le fruit d'un travail collectif entre les membres du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin et l'ADEUS. Ce travail permet de garantir la pertinence des résultats, sans toutefois prétendre 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.

### Pour aller plus loin

- Baromètre de l'économie locale de l'Eurométropole de Strasbourg, 2023  
<https://www.adeus.org/les-dossiers-de-ladeus/tableau-de-bord-chiffres-cles/barometre-de-leconomie-locale/>
- Diversité Fonctionnelle, Réseau 7Est, octobre 2022  
<https://www.adeus.org/publications/diversite-fonctionnelle/>
- Renouveau des ZAE et urbanisme circulaire, Réseau 7Est, mars 2022  
<https://www.adeus.org/publications/renouveau-des-zae-et-urbanisme-circulaire/>



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, Hyacinthe Blaise et David Marx**

Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen** (chef de projet Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)

PTP 2023 - N° projet : **4.1.1.3** - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS

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