

BILAN DU MARCHÉ 2024 ET PERSPECTIVES

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'INCERTITUDE

08

AVRIL 2025

 ÉCONOMIE



Reprise du site d'Adidas par l'institution européenne EU-LISA dans le quartier d'affaires Archipel - Photo : Jean Isenmann/Adeus

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise dans le Bas-Rhin réalise, depuis 2018, un bilan sur la situation du marché. L'Adeus accompagne les membres du Club de l'immobilier d'entreprise et les autres partenaires économiques dans la réalisation de ce bilan, en valorisant leurs données sur les transactions¹ et l'offre de bureaux, de locaux d'activités et de locaux logistiques.

L'année 2024 a été marquée par un ralentissement du marché sur tous les types de locaux, à la fois en nombre de transactions et en surface placée.

Après une année 2023 marquée par des transactions exceptionnelles, les surfaces placées en bureaux sont en retrait. Ce ralentissement s'explique par la faible livraison de programmes neufs en 2024. En revanche, le marché de la seconde main reste à des volumes semblables aux années précédentes.

Le climat d'incertitude, résultant des événements politiques nationaux et internationaux, a impacté directement les marchés des locaux d'activités et des entrepôts logistiques. On observe une diminution significative du nombre

d'opérations pour ces deux catégories de locaux. Les entreprises semblent être dans l'attente de visibilité pour leurs projets d'implantation ou d'investissement.

Sur le marché des entrepôts logistiques, les difficultés rencontrées par l'industrie ont un impact sur l'activité logistique et, par conséquent, sur la demande en espaces de stockage.

1. Voir définitions en fin de note

Un ralentissement du marché des bureaux

Des surfaces placées en nette baisse

L'observatoire a recensé 180 transactions de bureaux effectuées en 2024 dans l'Eurométropole de Strasbourg, pour une surface totale de 53 900 m². En comparaison avec les années précédentes, c'est une baisse significative des surfaces totales placées. En 2023, on pouvait déjà entrevoir des signes de ralentissement avec une baisse du nombre de transactions. En effet, les deux transactions importantes sur le programme Osmose représentaient 35 000 m² et masquaient une réalité du marché plus difficile. En 2024, aucun programme de cette ampleur n'a été commercialisé.

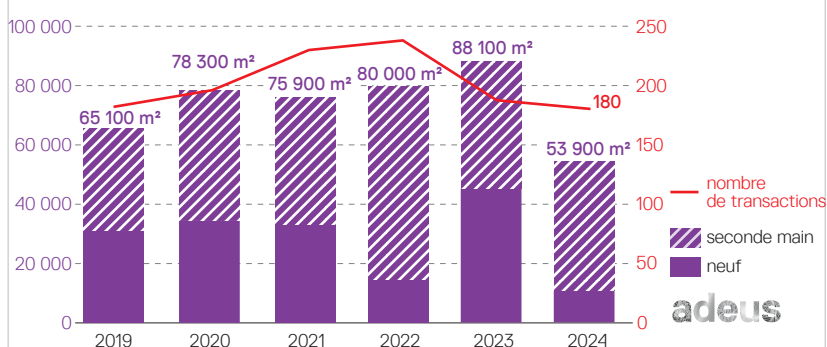
La transaction la plus importante en surface est la reprise du site d'Adidas, de 4 900 m², par l'institution européenne EU-LISA dans le quartier d'affaires Archipel. Après la location d'Osmose par le Parlement européen en 2023, ces opérations confortent la place des institutions européennes à Strasbourg. Ces dernières constituent une demande significative sur le marché des bureaux.

Un marché porté sur les bureaux de seconde main

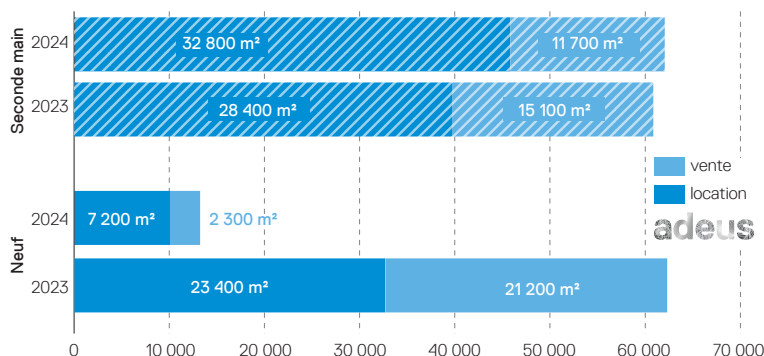
En 2024, les bureaux de seconde main ont fait l'objet de 164 transactions pour une surface placée totale de 44 500 m². Ces niveaux sont semblables à l'année 2023 et à la moyenne des cinq dernières années. La baisse se trouve du côté des bureaux neufs où l'on recense 16 transactions pour une surface de 9 000 m². Ces niveaux, les plus bas depuis les débuts de l'observatoire, s'expliquent par l'absence de livraisons majeures de locaux neufs en 2024. On observe quelques réhabilitations de bâtiments existants. C'est notamment le cas du palais Fischer à Schiltigheim et d'un bâtiment d'activités dans le quartier Neudorf à Strasbourg.

Concernant les types d'opérations, en 2024, la part du locatif s'élève à 81 % des transactions et celle des ventes est de 19 %. Cette répartition est semblable à celle de 2023. On observe une légère baisse de la part des ventes depuis 2020. La hausse des taux d'intérêt, à partir de 2022, a probablement eu un impact négatif sur les ventes, mais cela reste limité.

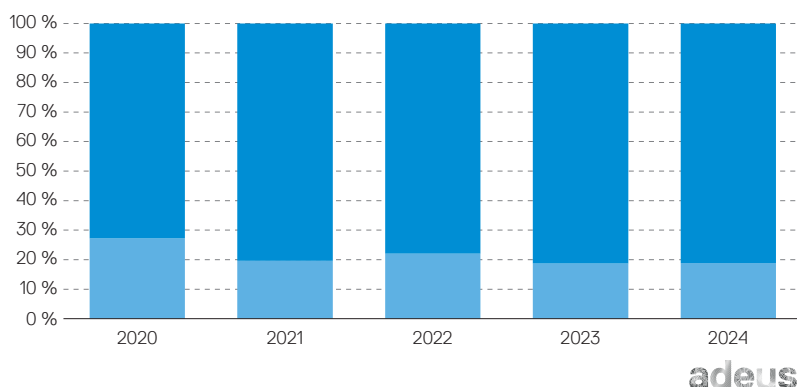
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX ENTRE 2019 ET 2024
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG PAR ÉTAT DES BIENS



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2023 ET 2024
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT ET TYPE D'OPÉRATION



ÉVOLUTION DES PARTS DE CHAQUE TYPE D'OPÉRATIONS ENTRE 2020 ET 2024
SUR LE NOMBRE DE TRANSACTIONS DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



Les quartiers centraux de Strasbourg toujours attractifs

En 2024, les quartiers centraux de Strasbourg¹ ont capté une grande partie de la demande avec 48 transactions pour 24 600 m², soit 46 % des surfaces totales placées. Dans ce volume de surface, cinq transactions représentent à elles seules près de la moitié (12 200 m²). Les transactions dans les quartiers centraux de Strasbourg concernent principalement des bureaux de seconde main. On recense uniquement trois transactions sur des bureaux neufs qui se localisent dans le quartier d'affaires Archipel et dans le projet urbain Deux-Rives. En nombre de transactions, les quartiers gare-tribunal, Orangerie-Conseil des XV et le centre-ville² sont les plus dynamiques avec plus de dix transactions chacun.

Le loyer annuel médian dans les quartiers centraux pour des locaux de seconde main s'élève à 175 € HT-HC/m² avec une disparité importante allant de 150 € à 250 € HT-HC/m².

Les parcs tertiaires poursuivent une tendance à la baisse

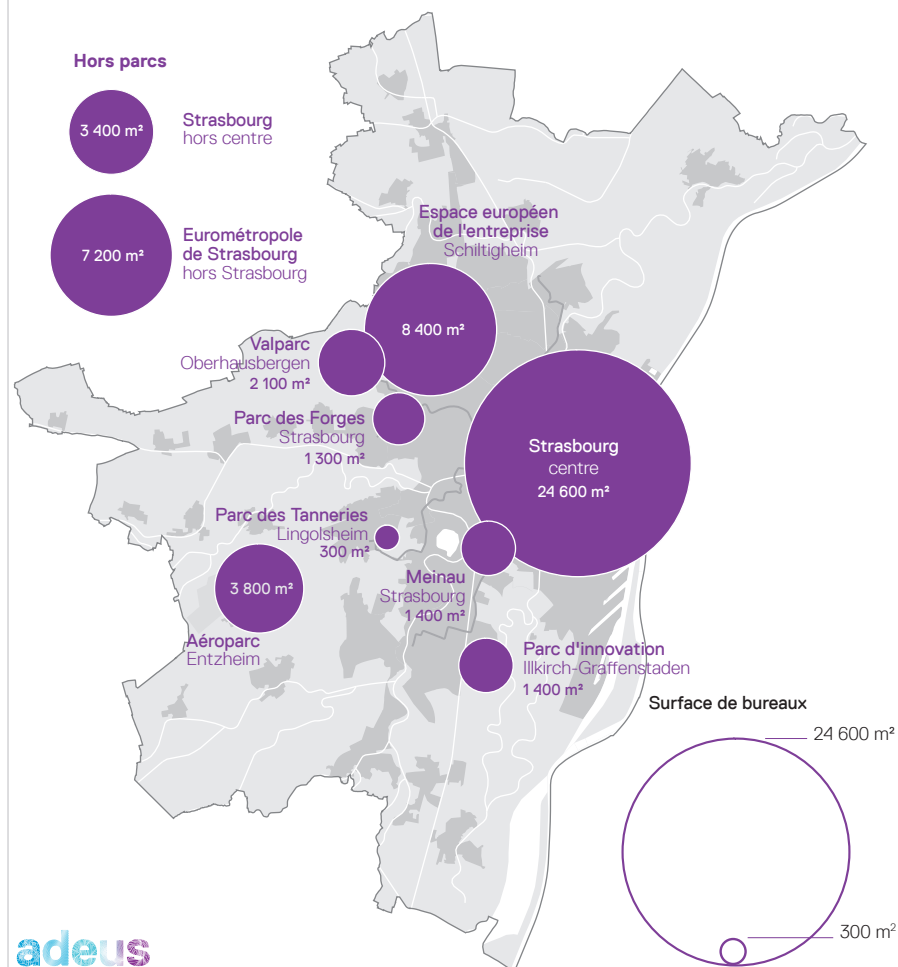
Dans les parcs tertiaires, 88 transactions ont été réalisées pour une surface de 18 600 m² de bureaux placés en 2024. Ces niveaux poursuivent une tendance à la baisse depuis l'année 2023 (22 800 m²), la moyenne des cinq dernières années étant de 30 400 m².

L'Espace européen de l'entreprise (E3) à Schiltigheim concentre une part importante de ces surfaces, avec 8 400 m² placés pour 23 transactions. Comme en 2023, l'Aéroparc à Entzheim se distingue avec 22 transactions pour 3 800 m² placés, des niveaux élevés par rapport aux années précédentes. Enfin, on observe des niveaux en retrait par rapport aux années précédentes à la Meinau (Strasbourg) et au Parc d'Innovation à Illkirch-Graffenstaden avec 1 400 m² placés cha-

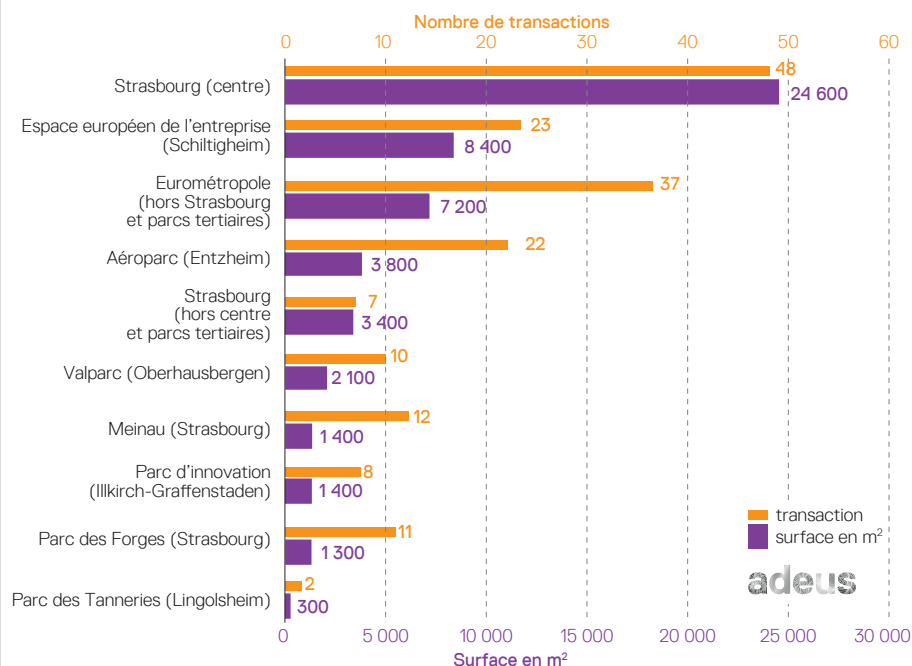
1. Quartiers Gare-Tribunal, Grande Île, République, Petite-France, Bourse-Esplanade-Krutenau, Wacken, Orangerie-Conseil des XV, ainsi que les Fronts de Neudorf et du Port du Rhin.
2. Grande Île, République et Petite-France.

SURFACES DE BUREAUX PLACÉES EN 2024

DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



adeus



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

LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

cun. Le niveau des loyers dans les parcs tertiaires pour les bureaux de seconde main est resté stable par rapport aux années précédentes.

Hors Strasbourg, une concentration dans les communes du Nord

Dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors commune de Strasbourg et parcs tertiaires), 37 transactions ont été réalisées pour 7 200 m² de bureaux placés en 2024. En surface placée, c'est un volume en hausse par rapport à 2023, mais qui reste en retrait par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Les communes du Nord de l'agglomération concentrent la majorité des transactions (24). Le Parc de l'Énergie à Bischheim est dynamique, avec 14 transactions réalisées, dont plus de la moitié concernent des surfaces inférieures à 100 m². Certaines zones se démarquent également comme le parc des découvertes à Mundolsheim (1 000 m²) et le centre-ville de Schiltigheim (1 755 m²) avec notamment la location du Palais Fischer à une école d'animation graphique.

Une offre disponible en hausse

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponibles dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 168 000 m² au 31 décembre 2024, dont 23 400 m² de bureaux neufs. Par rapport à 2023, l'offre disponible a augmenté de 9 %, une hausse qui concerne à la fois la seconde main et le neuf.

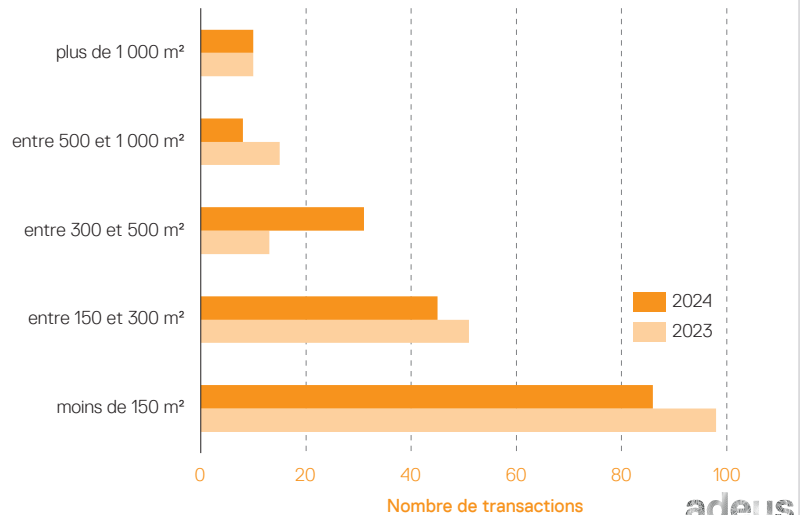
Au total, les parcs tertiaires concentrent 38 % de l'offre disponible à fin 2024, soit 64 200 m², dont 8 000 m² en neuf. L'offre neuve se concentre essentiellement dans le Parc des Forges (68 %).

À Strasbourg, les quartiers centraux affichent un stock disponible de 36 100 m² à fin 2024 (72 % en seconde main). Enfin, dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors Strasbourg et parcs tertiaires), 63 900 m² de bureaux sont proposés, à 94 % en seconde main.

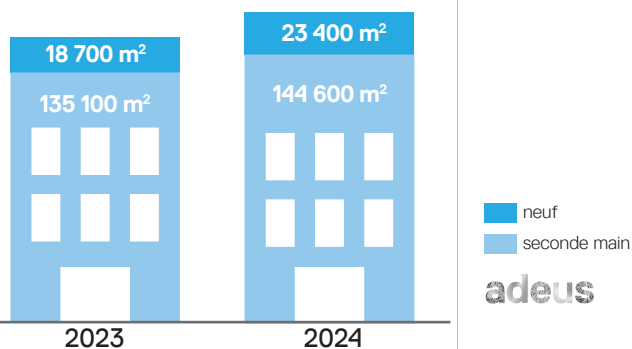
L'offre future

D'ici fin 2026, l'offre de bureaux pourrait être alimentée par 22 800 m² en seconde main. La construction de nombreux projets neufs (39 600 m²) pourrait être lancée en fonction de leur pré-commercialisation. Deux d'entre eux seront disponibles « en blanc » (programme LIGNUM et CUBE) avec un total d'environ 13 000 m².

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR SEUIL DE SURFACE



ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE BUREAUX EN 2023 ET 2024 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT DES BIENS



Les entreprises dans l'attente de visibilité

Une baisse importante des opérations en compte propre

À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé 221 transactions de locaux d'activités réalisées en 2024, pour un total de 235 200 m². Par rapport à 2023, le marché a diminué fortement en nombre de transactions (-31 %) et en surfaces placées (-47 %). Chaque année, les opérations en compte propre représentent la part la plus importante des surfaces placées de locaux d'activités. En 2024, ces opérations sont en forte baisse (-54 %). Le contexte d'incertitude politique et économique a probablement conduit les entreprises à suspendre leur projet d'implantation ou d'extension. Les difficultés de financement et les contraintes liées au foncier sont aussi des facteurs pouvant expliquer cette baisse. Sur les locaux d'activités de seconde main, les niveaux en nombre de transactions et en surfaces placées ont également baissé, mais dans une moindre mesure.

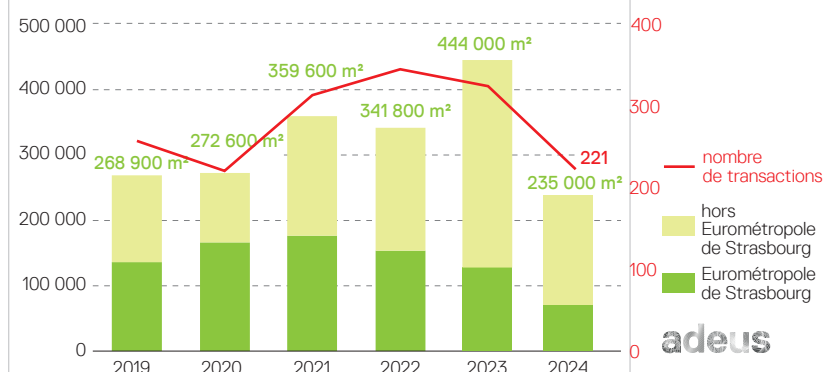
Peu de surfaces neuves dans l'Eurométropole de Strasbourg

En 2024, 68 400 m² ont été placés dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit une baisse de 47 % par rapport à l'année précédente. Ces surfaces concernent dans une large part des locaux de seconde main (77 %). La réparation des surfaces placées est équilibrée entre les zones géographiques de l'Eurométropole de Strasbourg :

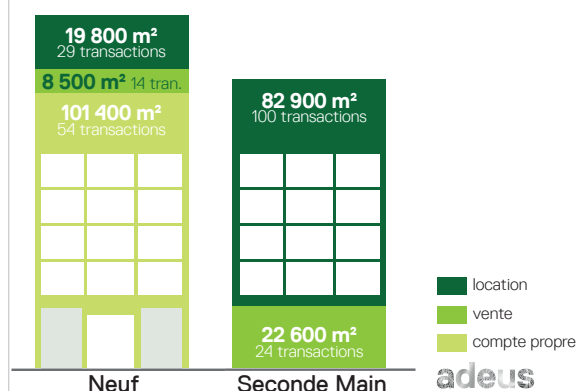
- au Nord (28 % de la demande placée) : principalement à Mundolsheim et Souffelweyersheim dans les zones d'activités les Maréchaux et les Tuileries
- au Sud (28 %) : principalement à Illkirch-Graffenstaden et Geispolsheim dans la zone d'activités du Forlen
- à l'Ouest (20 %) : principalement à Lingolsheim et Eckbolsheim dans le Parc des Tanneries et le Parc d'activités d'Eckbolsheim
- dans la zone portuaire (24 %) : 16 800 m² ont été placés, une valeur stable par rapport à l'année précédente.

En matière de loyers sur les locaux de seconde main, on constate peu d'évolution par rapport aux années précédentes, avec toujours des disparités fortes dans les zones Ouest, Sud et Nord allant de 50 € à 135 € HT-HC/m²/an. Les loyers dans l'espace portuaire restent stables avec une médiane à 45 €.

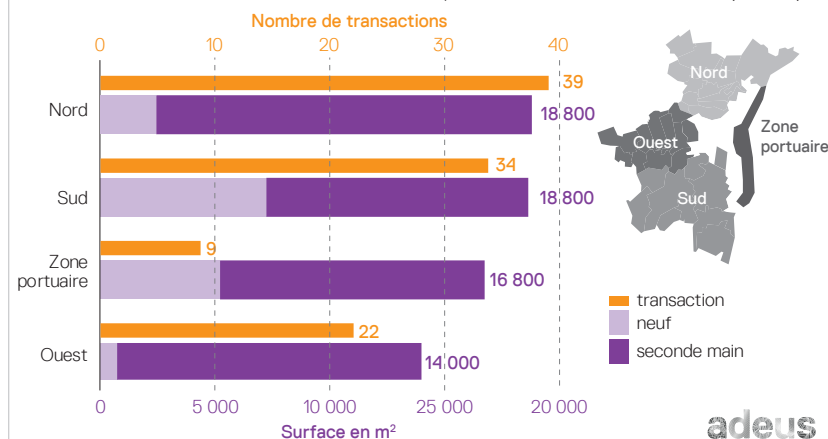
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTRE 2019 ET 2024 DANS LE BAS-RHIN PAR ÉTAT DES BIENS



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2024 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2024 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



Une baisse également hors de l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 117 opérations ont été recensées pour un total de 166 800 m² en 2024. Ces valeurs chutent par rapport à l'année 2023 dans les mêmes proportions que dans l'Eurométropole de Strasbourg (-47 %). Ces surfaces placées concernent dans une large part des locaux neufs (68 %).

Les opérations les plus importantes en surface ont été réalisées principalement en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg. On peut citer l'extension de l'entreprise AERA, spécialisée dans la fourniture de solutions d'emballage souple, à Bouxwiller, avec la création de 10 000 m². L'usine Mars Wrigley a également réalisé une extension de 4 200 m² de son site de production à Haguenau.

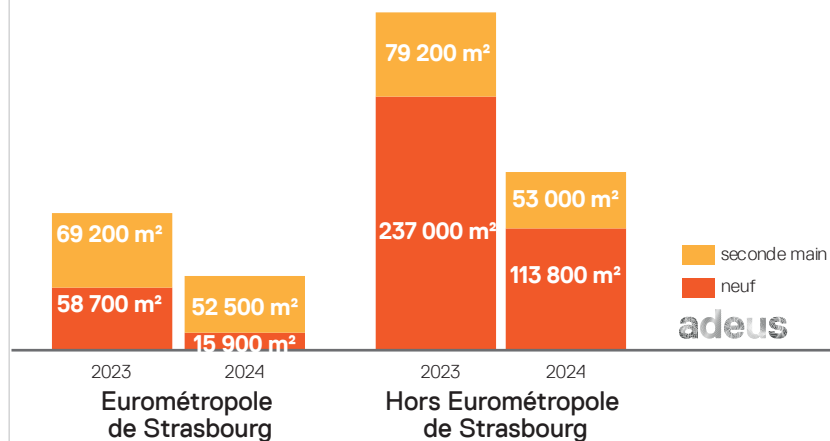
Les communes les plus dynamiques sont celles situées à proximité de l'Eurométropole et qui disposent de réserve foncière dans leurs zones d'activités. On peut citer notamment Hoerdt avec l'Eco-parc Basse-Zorn, Altorf avec la zone d'activités Activéum, ou encore Erstein avec le Parc d'Activités du Pays d'Erstein.

278 000 m² disponibles à l'échelle du Bas-Rhin

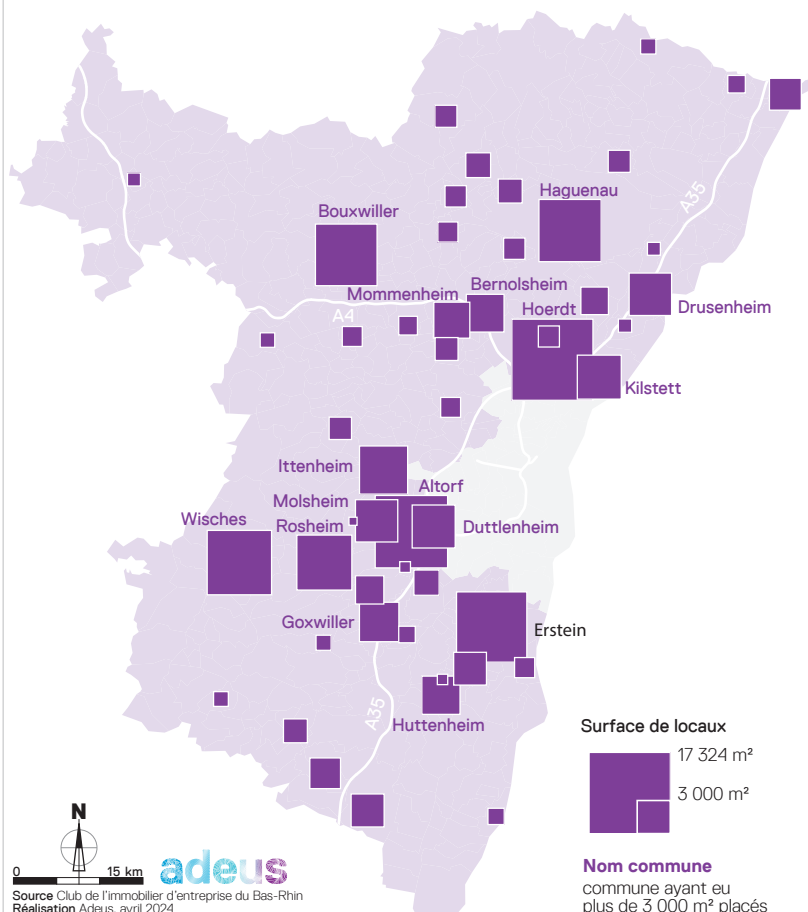
Le stock de locaux d'activités disponibles dans le Bas-Rhin à fin décembre 2024 est estimé à 278 000 m², dont 59 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit d'une baisse par rapport à 2023 (-9 %).

D'ici fin 2026, 15 600 m² de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 64 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg.

SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES DANS LE BAS-RHIN EN 2023 ET 2024
PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2024 DANS LE BAS-RHIN
PAR COMMUNE (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



Une année creuse pour les entrepôts logistiques

Forte baisse des surfaces placées

À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé six opérations d'entrepôts logistiques effectuées en 2024, pour un total de 88 800 m². Il s'agit d'une forte baisse par rapport à 2023 et aux années précédentes, à la fois en nombre de transactions et en surface placée. Deux opérations en compte propre ont été réalisées en 2024, représentant seulement 10 900 m². La demande pour des entrepôts logistiques est globalement en baisse ; cela est lié au contexte d'incertitude économique et politique, mais également aux difficultés de l'activité industrielle.

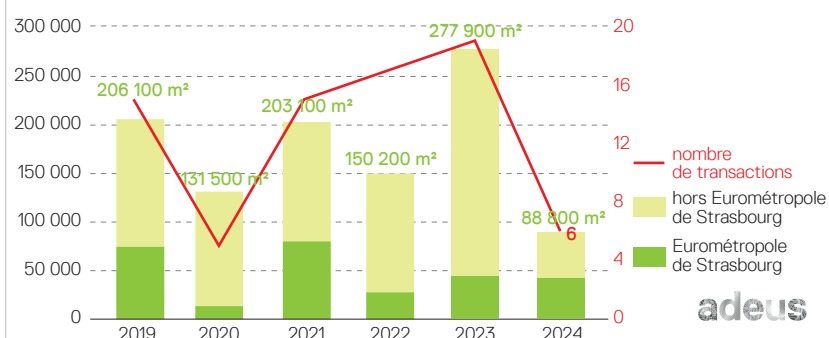
Les six opérations concernent uniquement des locaux neufs. L'absence de transactions sur des locaux de seconde main peut s'expliquer par une inadéquation entre l'offre et la demande par rapport à des critères de localisation, de taille ou encore de classification.

Au Nord de l'Eurométropole, une place forte de la logistique

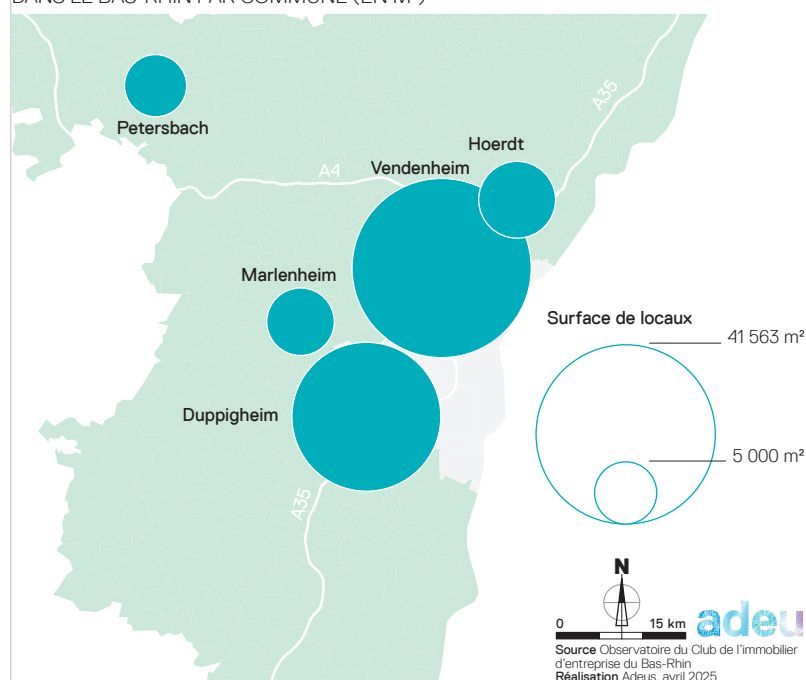
En 2024, une transaction a été réalisée dans l'Eurométropole de Strasbourg pour un entrepôt situé dans l'EcoParc Rhénan à Reichstett. On recense également une opération dans la zone voisine de l'Eco Parc Basse-Zorn à Hoerdt. Ces dernières années, plusieurs implantations majeures d'entreprises de la logistique et du transport ont été réalisées dans ce secteur, faisant de l'entrée Nord de l'Eurométropole de Strasbourg un pôle majeur pour la logistique. La commune de Duppigheim se distingue également avec deux opérations réalisées sur des surfaces importantes. La proximité directe avec le contournement Ouest de Strasbourg confère à la zone d'activités de Duppigheim une attractivité particulière pour les entreprises du secteur.

Au cours des dernières années, on constate plusieurs cas d'entreprises qui transfèrent leur entrepôt situé dans l'Eurométropole de Strasbourg vers des communes en dehors de l'agglomération, telles que Hoerdt ou Duppigheim. Plusieurs facteurs peuvent justifier ces relocalisations : une disponibilité foncière plus conséquente, la volonté de se soustraire à la zone à faibles émissions (ZFE), ou encore la recherche d'un accès immédiat aux axes autoroutiers.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES ENTRE 2019 ET 2024 DANS LE BAS-RHIN, PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE



SURFACES DE LOCAUX LOGISTIQUES PLACÉES EN 2024 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE (EN M²)



Une offre disponible stable

Au 31 décembre 2024, l'offre d'entrepôts logistiques disponibles est estimée à 173 800 m² dans le Bas-Rhin, dont 4 % de locaux neufs. Cette offre est comparable à celle des cinq dernières années. D'ici fin 2026, l'offre d'entrepôts pourrait être alimentée de seulement 7 000 m² de locaux neufs.

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'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.

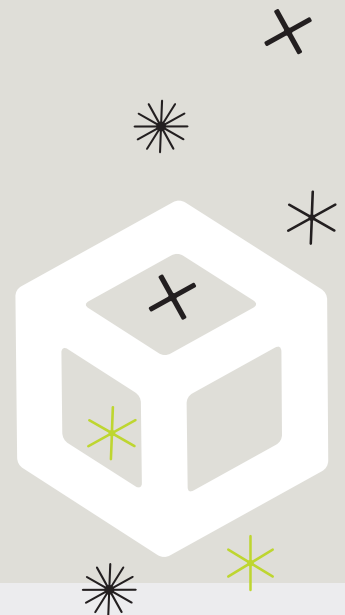
Offre immédiatement disponible : surface des locaux vacants et proposés à la commercialisation dans un délai de moins de six mois.

Offre future certaine : surface des locaux disponibles à la commercialisation dans un délai de moins de deux ans, chantier ayant débuté pour les locaux neufs.

Projet en blanc : un projet de construction est dit "blanc" lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail.

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 de l'Adeus avec les membres du Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin et les partenaires.

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.

Pour aller plus loin

- Baromètre de l'économie locale de l'Eurométropole de Strasbourg, 2024
<https://www.adeus.org/les-dossiers-de-ladeus/tableau-de-bord-chiffres-cles/barometre-de-leconomie-locale/>
- Note de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise n°07, mai 2024
<https://www.adeus.org/publications/bilan-du-marche-de-limmobilier-dentreprise-2023/>
- Évaluation de la zone à faibles émissions – mobilité, septembre 2024
<https://www.adeus.org/publications/evaluation-de-la-zone-a-faibles-emissions-mobilite/>
- Dernières tendances des marchés immobiliers : Habitat, mai 2024
<https://www.adeus.org/publications/dernieres-tendances-des-marches-immobiliers-des-territoires-a-lepreuve-de-la-crise/>



L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**
Équipe projet : **François Karst** (chef de projet), **Fabien Monnier**,
Hyacinthe Blaise
Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen** (chef de projet
Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)
PTP 2025 - N° projet : **1.4.5** - Mise en page : **Jean Isenmann**
© Adeus
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'Adeus www.adeus.org