

BILAN DU MARCHÉ 2025 ET PERSPECTIVES

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FIGÉ DANS UN CONTEXTE MOUVANT

09

AVRIL 2026

 ÉCONOMIE



Parc du Wiesel à Gelspolsheim - Photo : François Karst/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.

Les chiffres 2025 montrent un marché figé dans un contexte économique incertain incitant les entreprises à la prudence dans leurs projets d'implantation ou d'extension.

Le marché des bureaux au sein de l'Eurométropole de Strasbourg affiche une stabilité relative par rapport à l'exercice précédent, sans toutefois retrouver sa dynamique passée. Le segment de la location en seconde main apparaît comme le point de vigilance de l'année.

Le marché des locaux d'activités amorce une légère reprise portée par le segment de la seconde main. L'année est toutefois marquée par un recul des opérations en compte propre sur l'ensemble du Bas-Rhin. Ce repli s'inscrit dans un contexte économique contraint et pourrait également traduire une tension accrue sur le foncier disponible.

Après une année creuse, le marché des entrepôts logistiques dans le Bas-Rhin connaît un rebond porté par le développement d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

1. Voir définitions en fin de note

Un marché toujours en retrait

Une demande placée stable

L'observatoire a recensé 158 transactions de bureaux effectuées en 2025 dans l'Eurométropole de Strasbourg, pour une surface totale de 54 100 m². En comparaison avec l'année 2024, la demande placée est stable mais en baisse par rapport à la moyenne des cinq dernières années (-23 %). Par rapport à 2024, on observe une diminution du nombre de transactions. La surface moyenne, quant à elle, progresse, passant de 299 m² à 343 m². Cette évolution est portée par le dynamisme des surfaces intermédiaires comprises entre 500 m² et 1 000 m². Toutefois, le cœur du marché reste ancré sur les petites surfaces, comme en témoigne une surface médiane inchangée à 150 m².

Une augmentation des surfaces neuves liée à des comptes propres

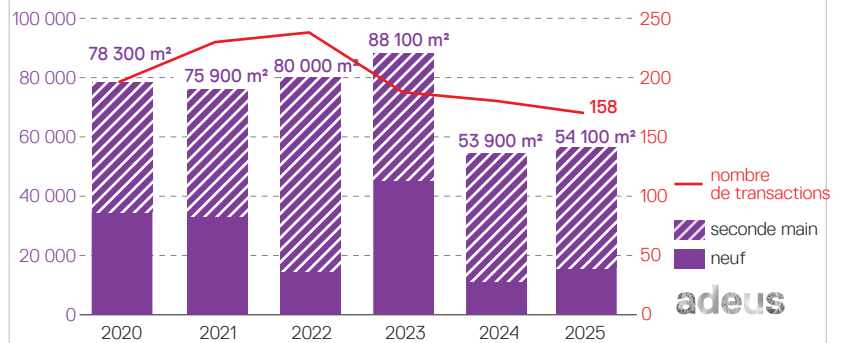
En 2025, le segment du neuf a totalisé 22 transactions pour une surface placée totale de 17 000 m². Ce volume est fortement porté par trois opérations en compte propre, cumulant 8 700 m², dont la future implantation de l'association ARSEA à Ostwald. Hors compte propre, la demande placée en surface neuve est de 9 400 m². Ce niveau est stable par rapport à l'année 2024, mais il reste faible par rapport aux années antérieures.

Sur le segment de la seconde main, on recense 136 transactions pour une surface placée totale de 37 100 m². Ce volume est en retrait par rapport aux surfaces placées en 2024 (-16 %) et à la moyenne des cinq dernières années (-21 %). Ce recul concerne le marché de la location.

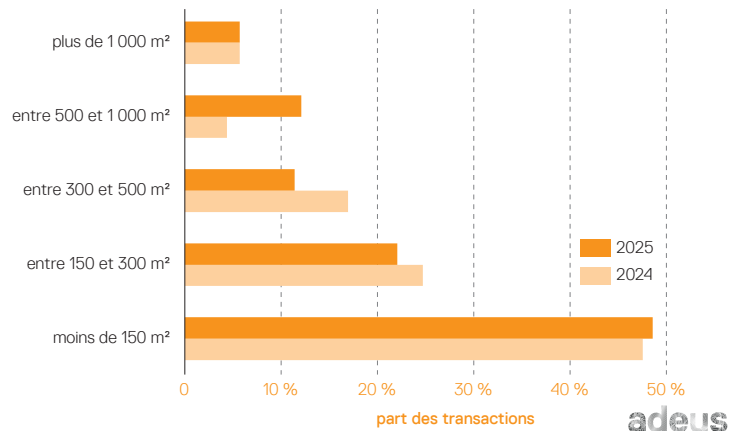
Les classes DPE

Pour la première fois, le suivi du diagnostic de performance énergétique (DPE) a été intégré à l'observatoire. Les classes DPE ont ainsi été recueillies pour 40 transactions, dont 17 avec la mention « vierge », illustrant la difficulté d'accès à ces informations. Ce premier exercice ne permet donc pas en l'état d'analyser des corrélations entre la classification thermique et des dynamiques du marché.

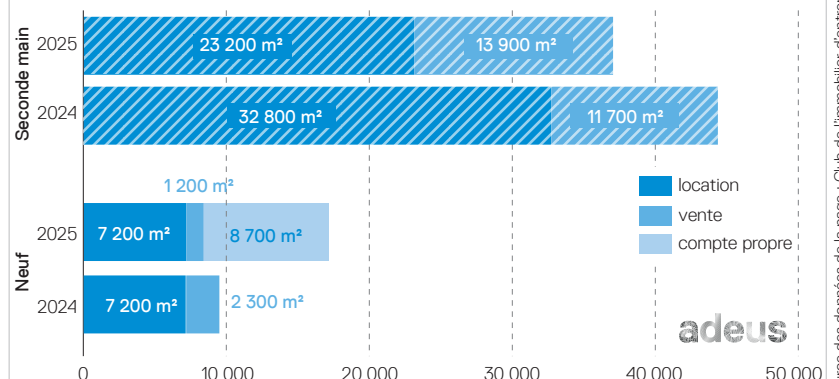
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG PAR ÉTAT DES BIENS (EN M²)



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



TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT ET PAR TYPE D'OPÉRATION (EN M²)



La part des ventes progresse

En 2025, les transactions se répartissent entre 73 % de locations et 27 % de ventes. La part des ventes progresse nettement et retrouve un niveau comparable à celui observé en 2020. Ce dynamisme de l'acquisition s'explique par une offre à la vente plus importante. Les propriétaires, confrontés aux difficultés de la location et aux évolutions réglementaires, envisagent davantage la cession de leurs actifs.

Les quartiers centraux de Strasbourg en retrait

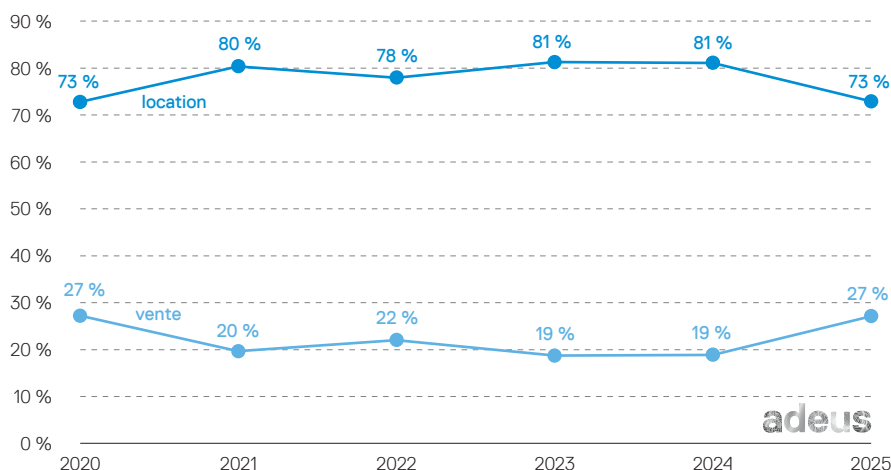
En 2025, dans les quartiers centraux de Strasbourg¹, 41 transactions ont été réalisées pour une surface placée de 12 400 m². Ce volume est en retrait par rapport aux surfaces placées en 2024 (-49 %) et à la moyenne des cinq dernières années (-55 %). Cette baisse significative s'explique en partie par l'absence d'opérations sur des surfaces importantes. En effet, une seule transaction de plus de 1 000 m² a été réalisée en 2025, la moyenne des cinq dernières années étant de 3,6 transactions de plus de 1 000 m².

On y recense dix transactions sur des bureaux neufs pour 3 900 m². Elles sont localisées, comme en 2024, dans le quartier d'affaires Archipel et dans le projet urbain Deux-Rives. Pour les bureaux de seconde main, 31 transactions ont été réalisées pour 8 500 m². Le quartier Gare-Tribunal représente 59 % de ce volume de surface, et reste stable par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Le recul global du secteur central est à imputer aux autres quartiers et notamment au centre-ville² avec une baisse de 66 % des surfaces placées par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

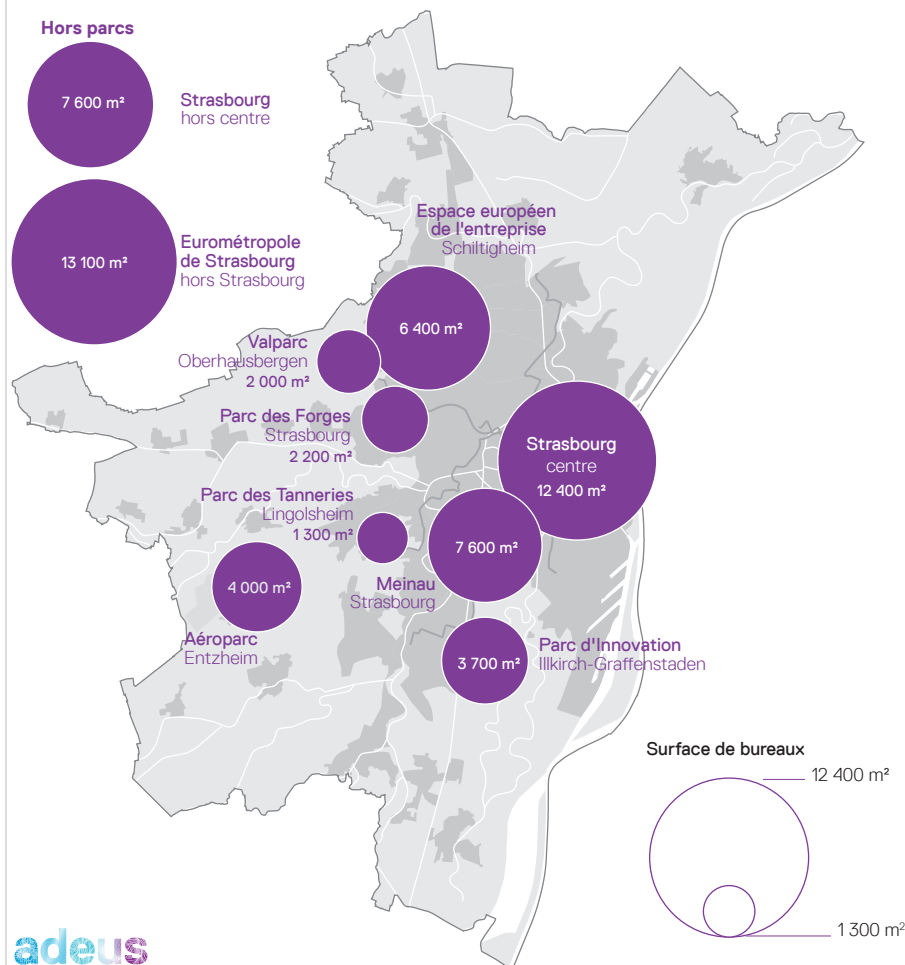
Le niveau des loyers dans les quartiers centraux pour des locaux de seconde main reste stable avec toujours une disparité importante. Pour le neuf, on observe un loyer prime autour de 220 € HT-HC/m² dans le quartier d'affaires Archipel.

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.

ÉVOLUTION DE LA PART DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2025 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



adeus

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

Les parcs tertiaires retrouvent une demande placée élevée

Dans les parcs tertiaires, 78 transactions ont été réalisées pour une surface de 27 300 m² de bureaux placés en 2025. Après deux ans de repli, l'activité dans les parcs tertiaires rebondit avec des niveaux élevés, quasi égaux à la moyenne des cinq dernières années (27 200 m²). La Meinau (Strasbourg) se distingue avec 7 600 m² (huit transactions), portée par trois opérations majeures de plus de 1 000 m². À l'inverse, l'Espace européen de l'entreprise (E3) à Schiltigheim est en retrait en 2025 avec 6 400 m² placés pour 24 transactions. Pour l'Aéroparc (Entzheim), le Valparc (Oberhausbergen) et le Parc des Forges (Strasbourg), des offres neuves disponibles ont permis de réaliser des volumes en hausse avec des surfaces placées supérieures à leur moyenne des cinq dernières années. Enfin, le Parc d'Innovation (3 700 m²) et le Parc des Tanneries (1 300 m²) affichent également des trajectoires de croissance. Le niveau des loyers dans les parcs tertiaires pour les bureaux de seconde main est resté stable par rapport aux années précédentes.

Dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors commune de Strasbourg et parcs tertiaires), 30 transactions ont été réalisées pour 13 100 m² de bureaux placés en 2025. En surface placée, c'est une hausse marquée par rapport aux exercices précédents. Ce résultat exceptionnel s'explique toutefois par l'implantation de l'association ARSEA, qui représente à elle seule 45 % de ce volume.

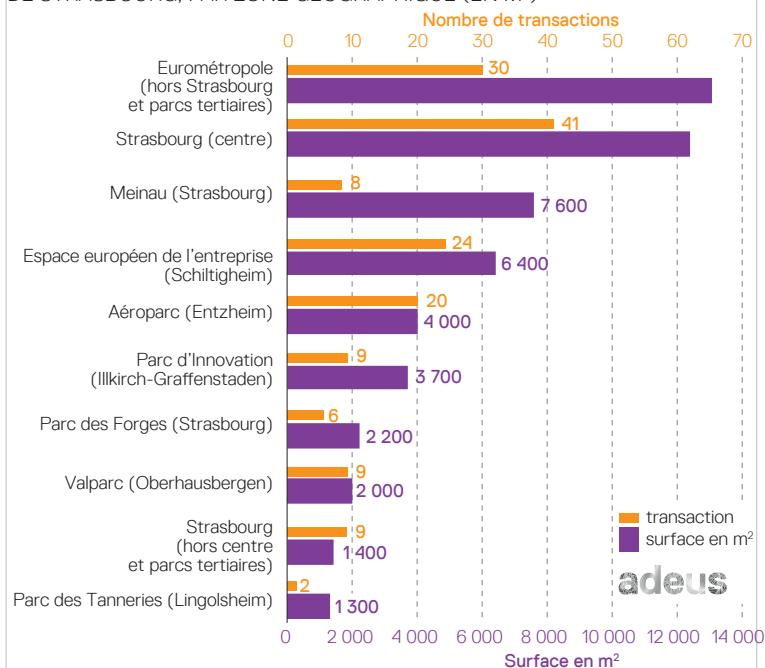
Une offre disponible en hausse

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponible dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 174 700 m² au 31 décembre 2025, dont 25 900 m² de bureaux neufs. Par rapport à 2024, l'offre disponible a augmenté de 4 %, une hausse qui concerne à la fois le marché de la seconde main et du neuf.

Au total, les parcs tertiaires concentrent 44 % de l'offre disponible à fin 2025, soit 76 800 m², dont 9 500 m² en neuf. Le Parc des Forges concentre une part importante de cette offre neuve (46 %). À Strasbourg, les quartiers centraux affichent un stock disponible de 33 900 m² à fin 2025 (64 % en seconde main). Enfin, dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors Strasbourg et parcs tertiaires), 58 000 m² de bureaux sont proposés, à 94 % en seconde main.

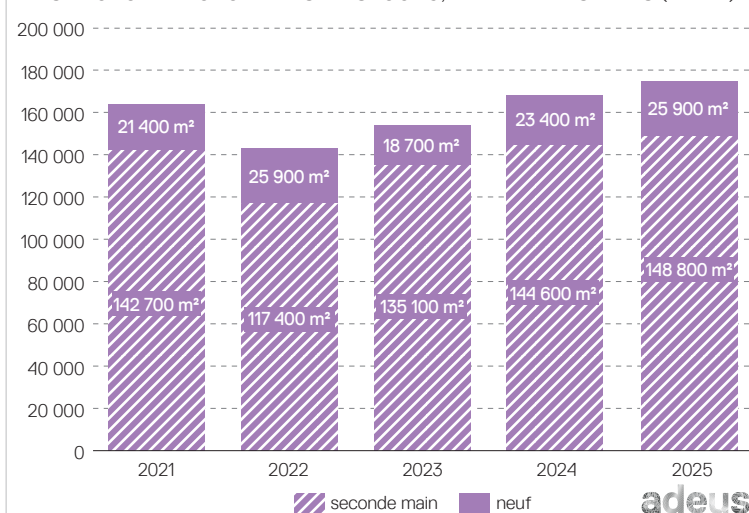
D'ici fin 2027, l'offre de bureaux pourrait être alimentée par 41 700 m² en seconde main. La construction de plusieurs projets neufs (39 600 m²) pourrait être lancée en fonction de leur pré-commercialisation, principalement dans les quartiers centraux de Strasbourg.

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2025 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



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

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ÉTAT DES BIENS (EN M²)



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

La seconde main : le moteur du marché

Une dynamique tirée par la seconde main

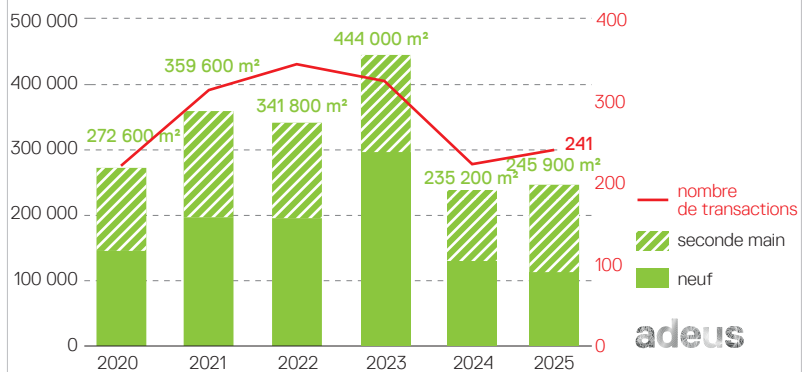
À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé 241 transactions de locaux d'activités réalisées en 2025, pour un total de 245 900 m². Par rapport à 2024, le marché a augmenté en nombre de transactions (+9 %) et en surfaces placées (+4 %) mais ces niveaux restent loin des moyennes de ces cinq dernières années (288 transactions pour 325 300 m²). Depuis les débuts de l'observatoire en 2018, on constate pour la première fois des surfaces placées de seconde main supérieures à celles neuves. Les opérations en compte propre demeurent un moteur essentiel du marché des locaux d'activités, totalisant 48 opérations pour 91 200 m². Néanmoins, dans la lignée de l'exercice 2024, ces volumes accusent un net recul par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Ce tassement semble traduire une conjoncture économique difficile et potentiellement une raréfaction du foncier disponible qui limite désormais les projets de construction.

Une augmentation des surfaces placées dans l'Eurométropole de Strasbourg

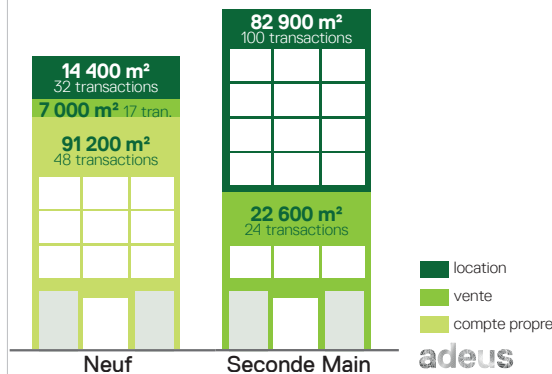
En 2025, 80 800 m² ont été placés dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit une progression de 18 % par rapport à l'année précédente. Cette dynamique repose toutefois quasi exclusivement sur le segment de la seconde main (87 %). On recense seulement 10 700 m² de surface placée neuve, soit le plus bas niveau depuis les débuts de l'observatoire. On constate des dynamiques contrastées en fonction des zones géographiques de l'Eurométropole de Strasbourg :

- au Sud (48 % de la demande placée) : principalement à Geispolsheim dans la zone d'activités du Forlen, à Strasbourg dans la zone d'activités de la Plaine des Bouchers, ainsi que des transactions importantes à Illkirch-Graffenstaden dans la zone industrielle sud ;
- au Nord (29 %) : principalement à Bischheim et à Souffelweyersheim dans la zone d'activités Les Tuileries ;
- à l'Ouest (15 %) : principalement à Lingolsheim dans le Parc des Tanneries ;
- dans la zone portuaire (8 %) : 6 400 m² ont été placés exclusivement en seconde main, un volume en baisse par rapport aux années précédentes.

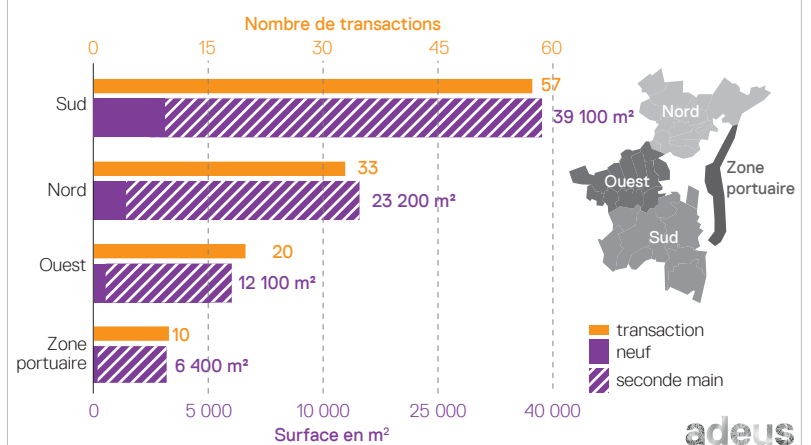
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2025 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION (EN M²)



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2025 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M²)



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN

Concernant les loyers sur les locaux de seconde main, on constate une stabilisation en début d'année, puis un tassement des valeurs au second semestre.

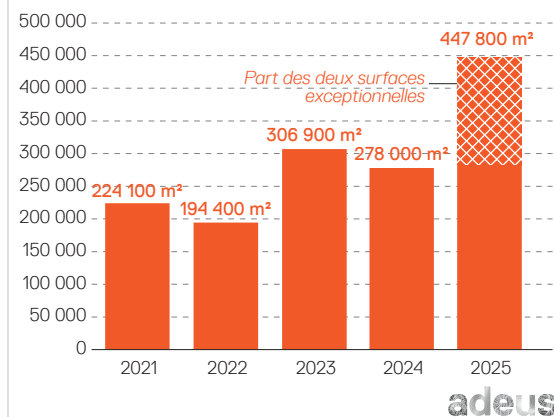
Une demande placée stable hors de l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 121 opérations ont été recensées pour un total de 165 200 m² en 2025. Ces valeurs sont stables par rapport à l'année 2024. La part du neuf en compte propre demeure prépondérante (52 %), malgré une tendance à la baisse amorcée cette année. Plusieurs zones géographiques sont particulièrement dynamiques. La commune de Hoerdt concentre une part importante des surfaces placées (21 200 m²). À Obernai, on recense plusieurs extensions importantes d'entreprises. Le Pays de Saverne enregistre également des mouvements significatifs, illustrés par l'implantation du nouveau site de production de l'entreprise Senstronic à Monswiller. La zone d'activités Activéum à Altorf confirme son dynamisme avec l'accueil du futur siège d'Alsace Electro Diesel. Enfin, la nouvelle zone d'activités du Fehrel à Rosheim accueille plusieurs opérations en compte propre dont les implantations des entreprises SIEHR et La Fourchette Enchantée.

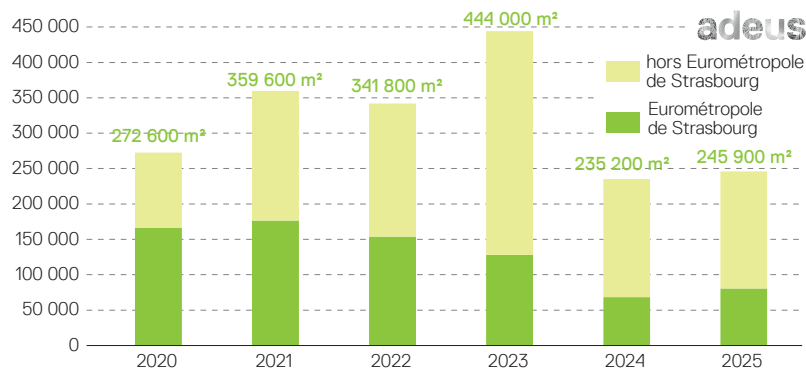
Une année particulière pour l'offre disponible

Le stock de locaux d'activités disponibles dans le Bas-Rhin à fin décembre 2025 est estimé à 447 800 m². Cette offre disponible est particulièrement importante par rapport aux années précédentes ; cela s'explique par la mise sur le marché de deux surfaces exceptionnelles qui représentent à elles seules 37 %. D'ici fin 2027, 18 300 m² de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 59 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg.

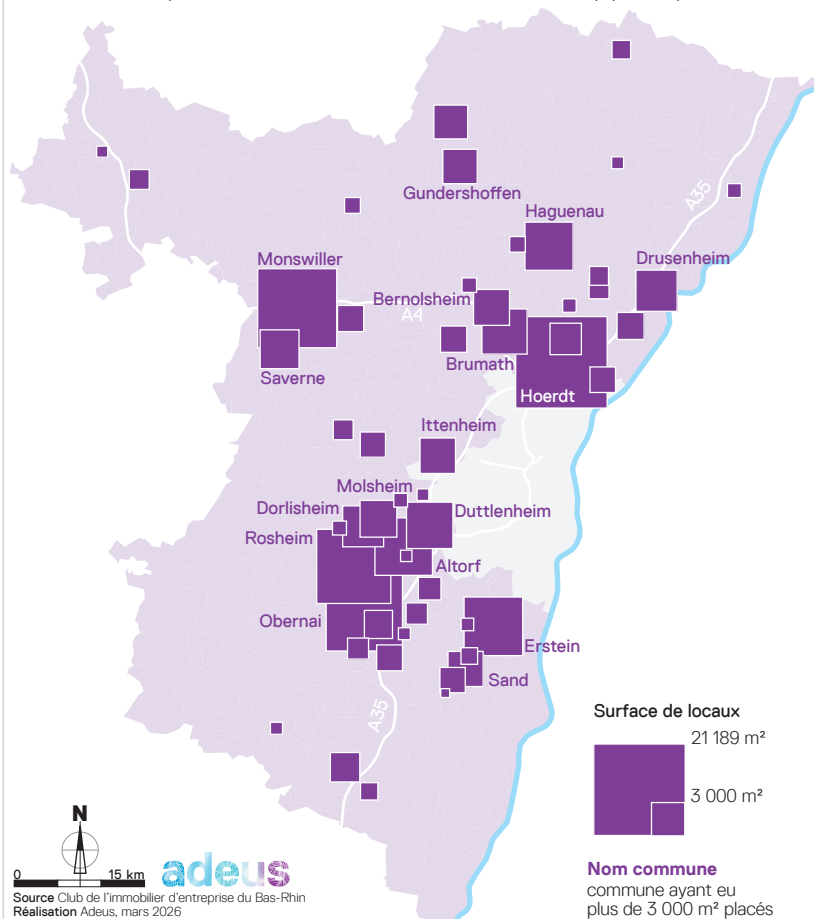
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN



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



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2025 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG) (EN M²)



Source Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin
Réalisation Adeus, mars 2026

Un marché qui retrouve du dynamisme

Une dynamique impulsée par des entreprises du territoire

À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé huit opérations d'entrepôts logistiques effectuées en 2025, pour un total de 124 600 m². Après une année creuse en 2024, le secteur renoue avec une dynamique positive, bien que les surfaces placées et le nombre d'opérations demeurent en deçà des moyennes des cinq dernières années. Le segment du neuf prédomine avec 81 600 m² pour six opérations (cinq en compte propre et une en clé en main locatif). L'activité du marché est exclusivement portée par la croissance d'acteurs locaux. En effet, l'intégralité des opérations concerne des entreprises déjà implantées dans le territoire, qui consolident leur présence via des extensions, des créations de sites ou des acquisitions d'entrepôts existants.

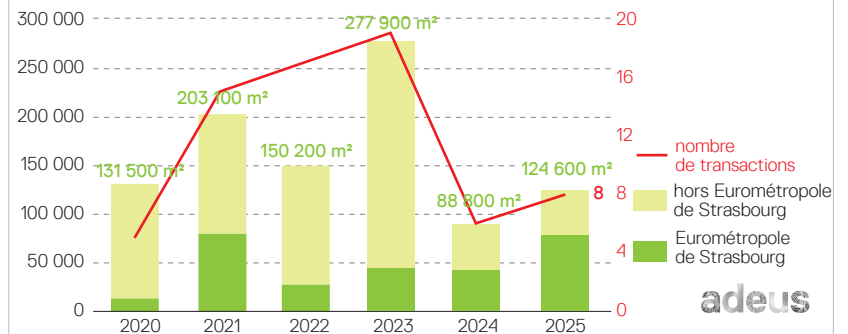
Une demande placée élevée dans l'Eurométropole de Strasbourg

En 2025, l'Eurométropole de Strasbourg a capté l'essentiel de la demande logistique avec 78 600 m² répartis sur quatre opérations. Ce volume marque un net rebond, dépassant les surfaces placées dans le reste du département et affichant une progression de 44 % par rapport à la moyenne quinquennale. La zone portuaire est le pôle majeur en concentrant 72 % de ces surfaces, complétée par deux transactions au Sud de l'agglomération (Entzheim et Illkirch-Graffenstaden). Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, quatre opérations pour des locaux neufs ont été réalisées pour un total de 45 900 m². Elles concernent la construction d'entrepôts pour des entreprises industrielles ou de distribution. L'activité s'est concentrée sur la plateforme d'activités de la région de Brumath (deux opérations), ainsi que sur les communes de Hoerdt et Molsheim.

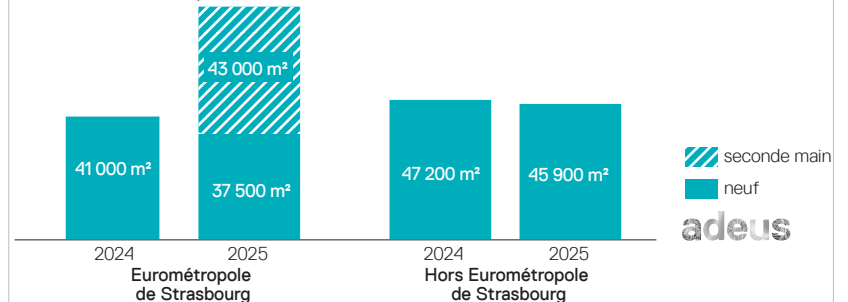
Une offre disponible en hausse

Au 31 décembre 2025, l'offre d'entrepôts logistiques disponibles est estimée à 238 800 m² dans le Bas-Rhin, dont 93 % de locaux de seconde main. Cette offre est en nette hausse par rapport à 2024 (+37 %).

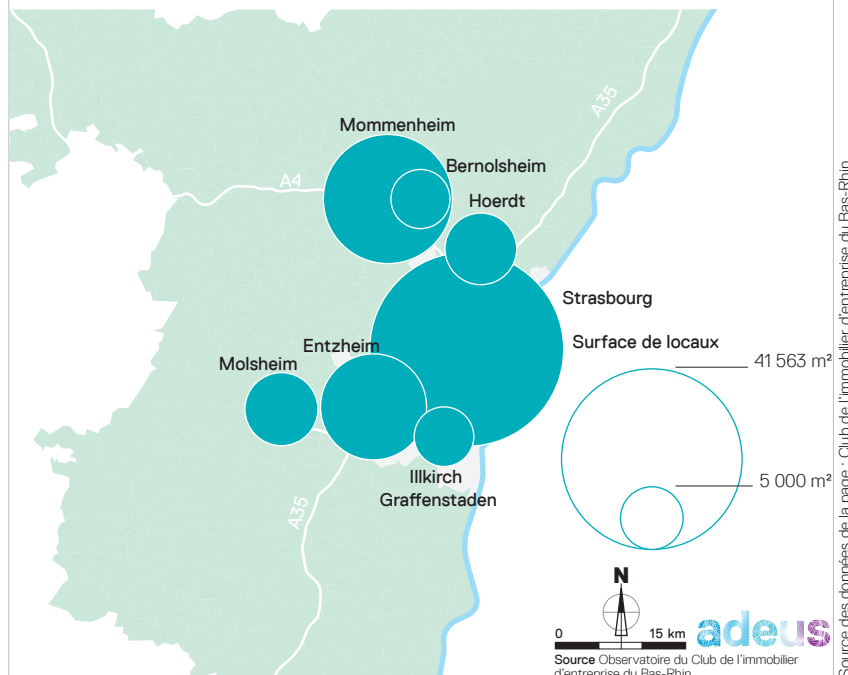
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN (EN M²)



ÉVOLUTION DES SURFACES PLACÉES D'ENTREPÔTS LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPES D'OPÉRATIONS



SURFACES D'ENTREPÔTS LOGISTIQUES PLACÉES EN 2025 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE (EN M²)



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.

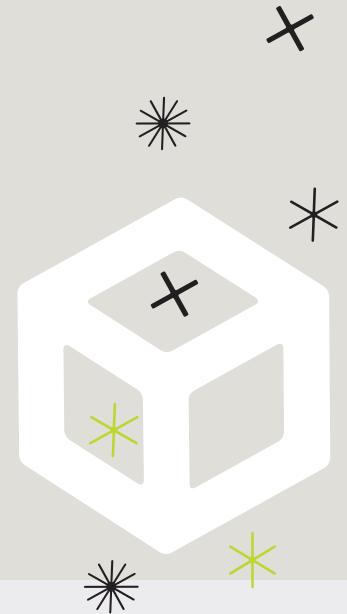
Neuf : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé.

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.

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, 2025
www.adeus.org/observatoires-adeus/observatoire-de-leconomie-de-leconomie-locale/
- Note de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise n°08, mai 2025
www.adeus.org/publications/bilan-du-marche-de-limmobilier-dentreprise-2024/
- Observatoire de la performance énergétique du bâti tertiaire, 2025
www.adeus.org/observatoires-adeus/observatoire-de-la-decarbonation/observatoire-de-la-performance-energetique-du-bati-tertiaire/
- Évolution du marché immobilier Bas-rhinois – Habitat, septembre 2025
www.adeus.org/publications/evolution-du-marche-immobilier-bas-rhinois-quelles-possibilites-daccs-pour-les-menages/



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), **Hyacinthe Blaise**
Avec la collaboration de : **Thomas Zbienen** (chef de projet
Club de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin)
PP 2026 - 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