

# BILAN DU MARCHÉ 2023

## UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PORTÉ PAR LES GRANDS PROJETS

07

MAI 2024



ÉCONOMIE



Le bâtiment « Simone-Veil » – programme OSMOSE – Strasbourg ; ICADE Promotion ; Architectes : Oslo et Art Build

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'entreprises et les autres partenaires économiques 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.

L'année 2023 a été marquée par des opérations exceptionnelles en bureaux, en locaux d'activités et en locaux

logistiques. Les surfaces placées totales sont ainsi au plus haut depuis les débuts de l'observatoire. Cependant le nombre d'opérations a diminué pour les bureaux et les locaux d'activités.

Le bien-être au travail est devenu un critère important pour les salariés et notamment les nouvelles générations. Sur le marché des bureaux, la qualité des locaux et leur localisation se révèlent donc être une préoccupation majeure pour les entreprises afin de conforter leur effectif mais également d'attirer de nouveaux talents. La forte demande placée en 2023

dans les quartiers centraux de Strasbourg tend à montrer ce phénomène.

Sur le marché des locaux d'activités, on constate à la fois l'attractivité du Bas-Rhin avec l'implantation de nouvelles entreprises importantes, mais aussi le dynamisme et la résilience de son tissu de PME avec un nombre important d'extensions.

Enfin, plusieurs implantations et extensions de locaux logistiques sont venues répondre aux besoins des activités industrielles et commerciales.

1. Voir définitions en fin de note

# Une demande placée dynamisée par des transactions exceptionnelles

## Le programme OSMOSE, une part importante des surfaces placées

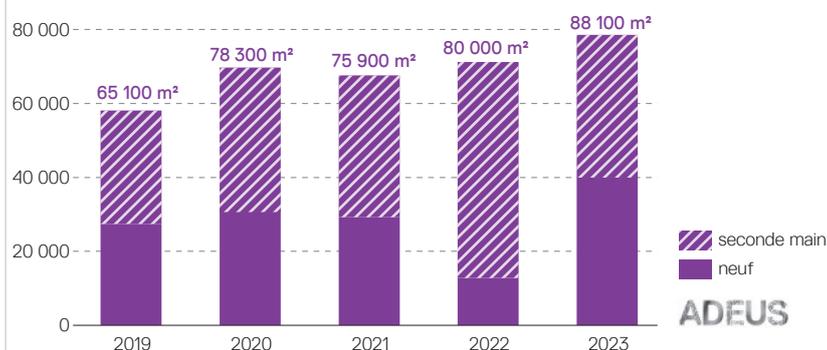
L'observatoire a recensé 187 transactions de bureaux effectuées en 2023 dans l'Eurométropole de Strasbourg, pour une surface totale de 88 100 m<sup>2</sup> soit la plus haute valeur enregistrée depuis les débuts de l'observatoire. En revanche, le nombre de transactions est en retrait par rapport à 2022 (-21 %) et par rapport à la moyenne des cinq dernières années, qui s'élève à 216 transactions. L'année 2023 a été marquée par la location de la première tranche d'Osmose au Parlement européen et par la vente de sa deuxième tranche à un grand groupe bancaire français. Ces deux transactions représentent à elles seules 39 % des surfaces placées. Les grandes transactions ont ainsi un poids très important dans le total des surfaces placées puisque les dix plus importantes représentent 60 % des surfaces placées. Toutefois, comme les années précédentes, la grande majorité des transactions concerne des petites surfaces, la moitié des opérations étant sur des surfaces inférieures à 137 m<sup>2</sup>.

## Un équilibre entre surfaces neuves et seconde main

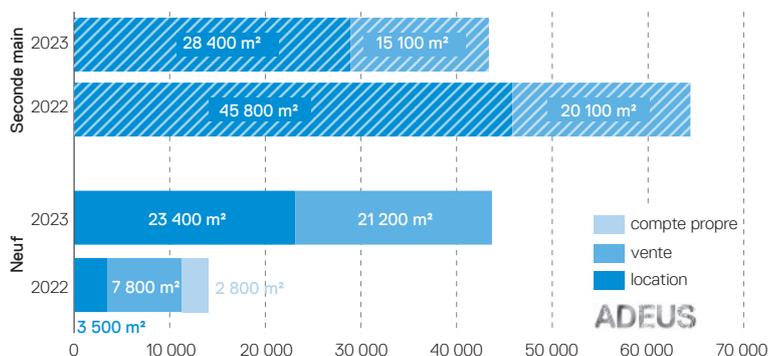
En 2023, 18 transactions ont concerné des bureaux neufs pour une surface de 44 100 m<sup>2</sup> (dont 77 % liés à Osmose) ; ce montant est trois fois supérieur à celui de l'année 2022 où les surfaces neuves étaient particulièrement basses. La part du neuf est de 51 % dans les surfaces totales de bureaux placées dans l'agglomération. Quant au marché de la seconde main, il a atteint 43 100 m<sup>2</sup> pour 169 transactions. Son niveau est en baisse par rapport à l'année 2022 mais semblable à la moyenne des cinq dernières années.

Concernant les types d'opérations, la part du locatif s'élève à 59 % des surfaces placées en 2023 pour 152 transactions. Les ventes représentent donc 41 % des surfaces placées pour 35 transactions avec une surface médiane de 453 m<sup>2</sup>, nettement supérieure à celle des locations (128 m<sup>2</sup>). Aucune opération en compte propre n'a été recensée en 2023.

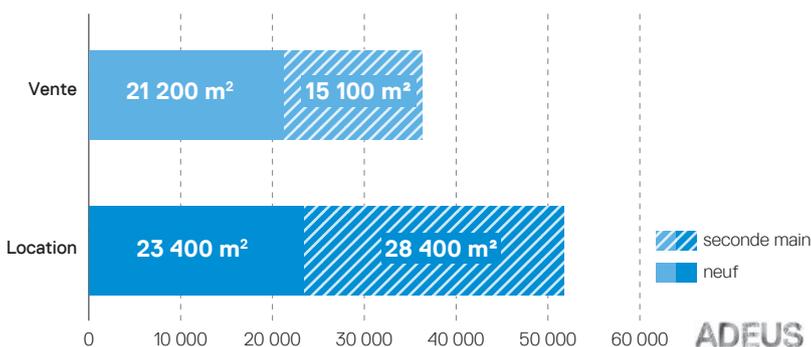
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG PAR ÉTAT DES BIENS



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



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2023 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR TYPE D'OPÉRATION



## Les quartiers centraux de Strasbourg au plus haut

En 2023, amplifiés par les opérations sur Osmose, les quartiers centraux de Strasbourg<sup>1</sup> ont capté une grande partie de la demande avec 51 transactions pour 56 500 m<sup>2</sup>, soit 64 % des surfaces totales placées. En dehors du quartier d'affaires Archipel, les surfaces placées ont concerné essentiellement le centre-ville<sup>2</sup> et le quartier gare-tribunal avec respectivement 7 600 m<sup>2</sup> et 4 500 m<sup>2</sup> majoritairement en seconde main.

Le loyer annuel médian dans les quartiers centraux pour des locaux de seconde main s'élève à 180 € HT-HC/m<sup>2</sup> ; il est stable par rapport à 2022. En analysant par quartiers, on constate, comme les années précédentes, que le niveau des loyers est très homogène dans le quartier Orangerie-Conseil des XV. Ils sont en revanche toujours très disparates pour les quartiers Gare Tribunal et centre-ville allant de 133 € à 250 € HT-HC/m<sup>2</sup>.

## Une dynamique moins forte dans les principaux parcs tertiaires

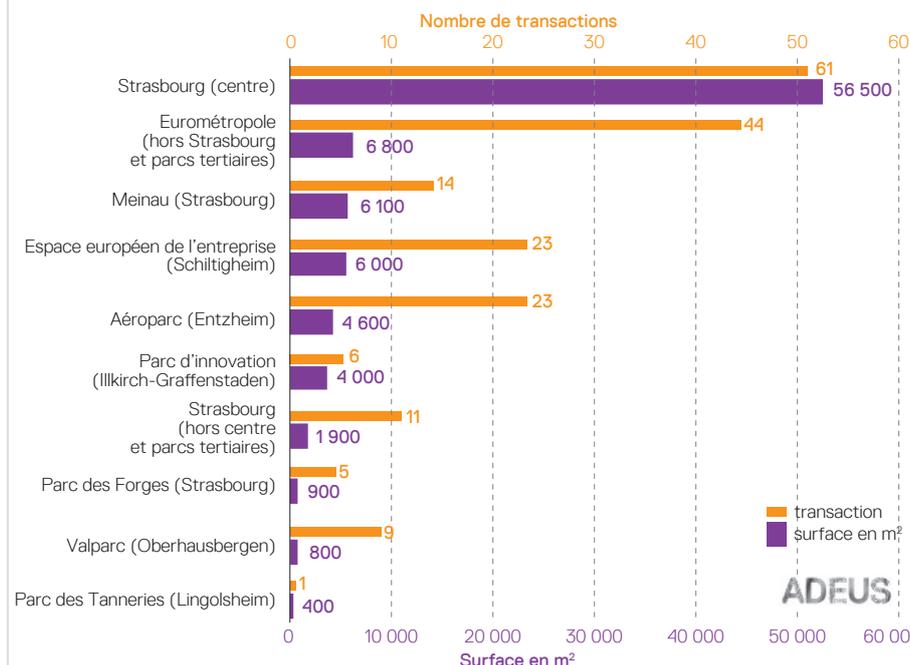
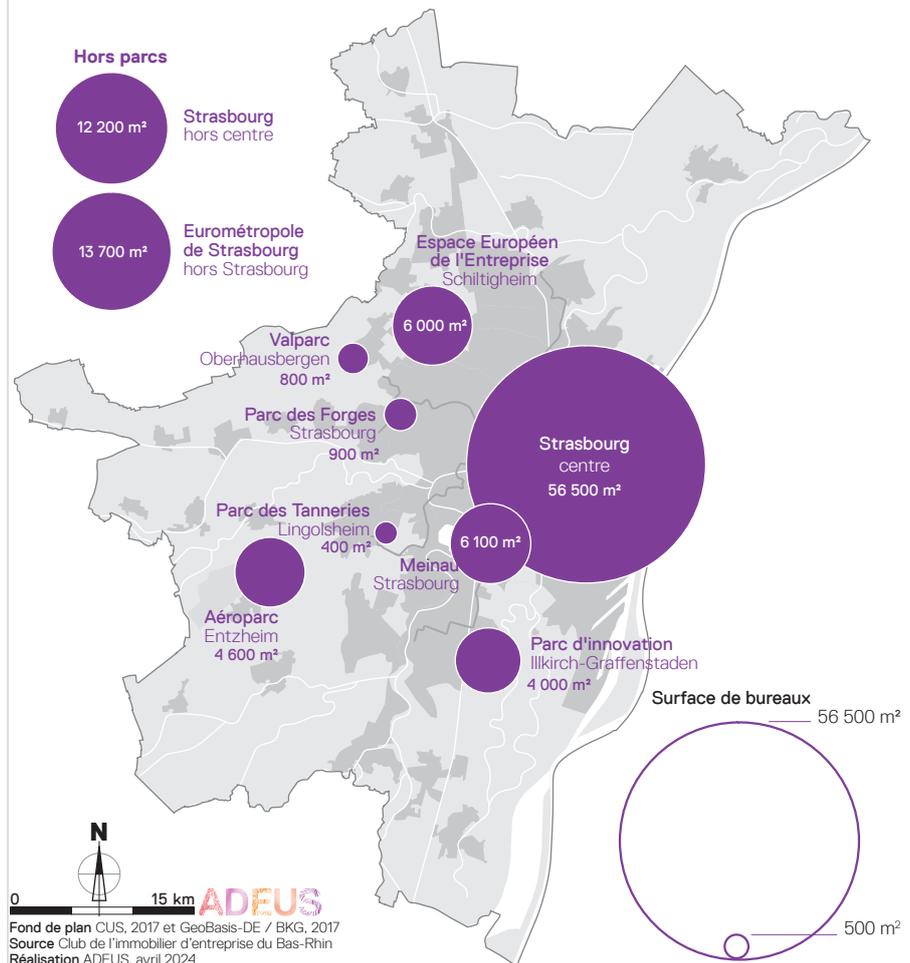
Dans les parcs tertiaires, 81 transactions ont été réalisées pour une surface de 22 800 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2023. Ces niveaux sont en retrait par rapport à 2022 avec notamment peu de transactions sur des bureaux neufs (six transactions pour 2 300 m<sup>2</sup> placés).

L'Aéroparc à Entzheim se distingue avec 23 transactions pour 4 600 m<sup>2</sup> placés, des niveaux en hausse par rapport aux années précédentes. L'Espace européen de l'entreprise (E3) à Schiltigheim, après une année 2022 exceptionnelle, revient à des niveaux plus ordinaires avec 23 transactions et 6 000 m<sup>2</sup> placés. Enfin, on recense à la Meinau (Strasbourg) et au Parc d'Innovation à Illkirch-Graffenstaden respectivement 6 800 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup> placés.

Dans ces parcs tertiaires, les niveaux de loyer annuel médian pour les bureaux de

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 2023 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

seconde main suivent des dynamiques différentes. Ils semblent à la hausse à l'E3, avec un loyer médian à 140 € HT-HC/m<sup>2</sup>, et plutôt en retrait à l'Aéroparc (Entzheim) et la Meinau (Strasbourg), avec respectivement 125 € et 80 € HT-HC/m<sup>2</sup>. Ces résultats sont toutefois à relativiser, compte tenu du nombre de valeurs disponibles pour les calculer<sup>3</sup>.

### Hors des parcs tertiaires et de Strasbourg, des surfaces placées en retrait

Dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors commune de Strasbourg et parcs tertiaires), 44 transactions ont été réalisées pour 6 800 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2023, une valeur en retrait par rapport aux années précédentes. Plus de la moitié de ces transactions ont concerné des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup>. Certaines zones se démarquent comme la zone industrielle nord à Illkirch-Graffenstaden (2 200 m<sup>2</sup>), la zone de l'aéroport à Entzheim (1 000 m<sup>2</sup>) ou encore la zone d'activités de Bischheim-Hœnheim (1 000 m<sup>2</sup>).

### Une offre disponible en hausse pour les locaux de seconde main

L'offre de locaux tertiaires immédiatement disponible dans l'Eurométropole de Strasbourg est estimée à 153 800 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2023, dont 18 700 m<sup>2</sup> de bureaux neufs situés en partie dans les parcs tertiaires (36 %). Par rapport à 2022, l'offre disponible a augmenté de 7 %, poussée par l'offre en seconde main (+15 %) tandis que l'offre neuve a diminué (-28 %).

Au total, les parcs tertiaires concentrent 37 % de l'offre disponible à fin 2023, soit 57 400 m<sup>2</sup>. Cette offre concerne à 87 % des bureaux de seconde main. À Strasbourg, les quartiers centraux affichent un stock disponible de 31 200 m<sup>2</sup> à fin 2023 (88 % en seconde main). Enfin, dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg (hors parcs tertiaires), 59 700 m<sup>2</sup> de bureaux sont proposés, à 92 % en seconde main.

### L'offre future neuve toujours difficile à estimer

D'ici fin 2025, l'offre de bureaux pourrait être alimentée par 28 200 m<sup>2</sup> en seconde main et par la livraison de 54 500 m<sup>2</sup> de locaux neufs dans l'Eurométropole de Strasbourg. Cette dernière estimation est potentiellement surévaluée, en raison d'incertitudes quant à la réalisation de certains programmes.

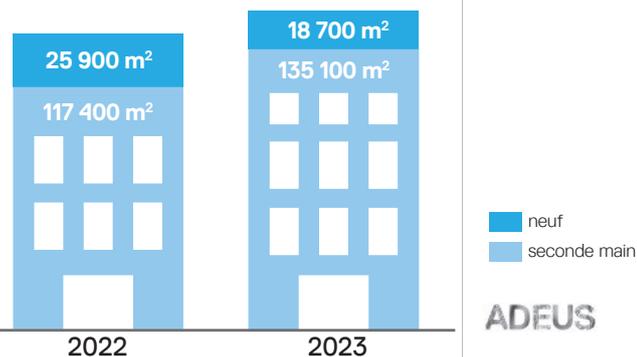
3. Calculs effectués à partir de 15 valeurs pour l'E3, 20 valeurs pour l'Aéroparc et cinq valeurs pour la Meinau.



Architectes : Oslo et Art Build

PROGRAMME OSMOSE SECONDE TRANCHE – STRASBOURG ; ICADE PROMOTION

### 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

ADEUS

# Le Bas-Rhin, un territoire attractif avec un tissu d'entreprises performantes

## Une demande satisfaite par des opérations en compte propre

À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé 323 transactions de locaux d'activités réalisées en 2023, pour un total de 444 000 m<sup>2</sup>. Par rapport à 2022, le marché a diminué en nombre de transactions (-6 %) mais a augmenté en surfaces placées (+30 %). Ces résultats s'expliquent par des opérations sur des surfaces importantes et notamment l'implantation de l'usine Huawei de plus de 50 000 m<sup>2</sup> sur la plateforme départementale d'activités de la région de Brumath.

Comme les années précédentes, une part importante de la demande sur ce marché est satisfaite grâce à des opérations en compte propre (59 % des surfaces placées). Ces opérations représentent 89 % des surfaces placées neuves et elles sont réalisées principalement en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg (83 %). Près de la moitié des opérations en compte propre sont des extensions.

Sur les locaux d'activités de seconde main, les niveaux en nombre de transactions et en surfaces placées sont sensiblement similaires aux années précédentes. On constate que la location en seconde main concerne majoritairement des petites surfaces (moins de 500 m<sup>2</sup>).

## Une baisse des surfaces placées dans l'Eurométropole de Strasbourg

En 2023, 127 900 m<sup>2</sup> ont été placés dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit une baisse de 17 % par rapport à l'année précédente. Plusieurs communes se distinguent :

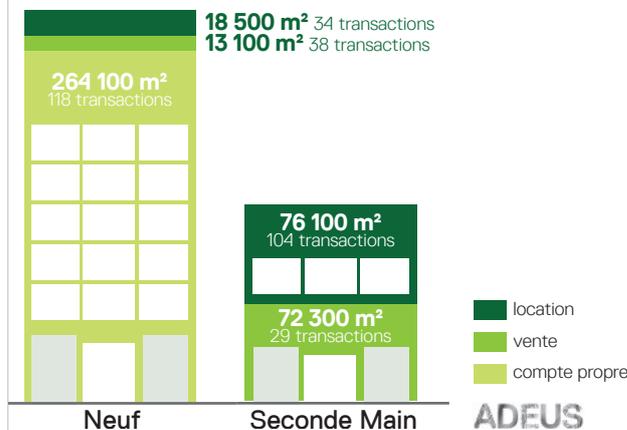
- au Sud (52 % de la demande placée) : Geispolsheim (18 900 m<sup>2</sup>), Fegersheim (11 000 m<sup>2</sup>) et Illkirch-Graffenstaden (10 000 m<sup>2</sup>) ;
- au Nord (34 %) : Reichstett (9 800 m<sup>2</sup>), et Bischheim (8 300 m<sup>2</sup>) ;
- à l'Ouest (8 %) : Eckbolsheim (3 300 m<sup>2</sup>).

Enfin, 16 800 m<sup>2</sup> ont été placés dans la zone portuaire, une valeur en baisse par rapport à l'année précédente.

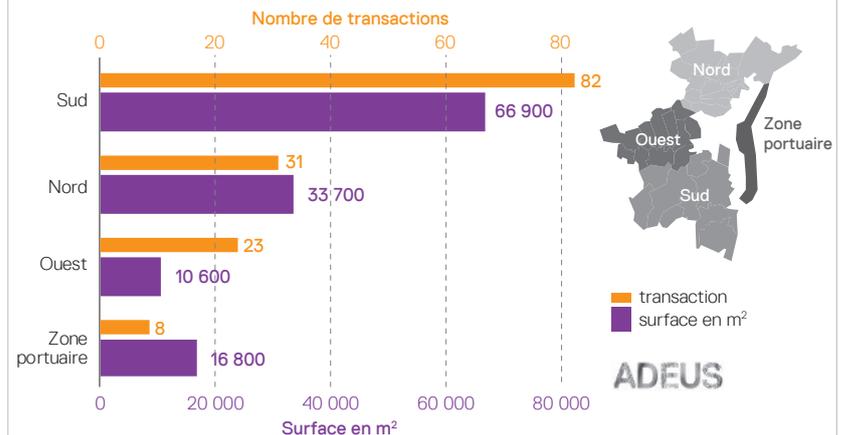
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN PAR ÉTAT DES BIENS



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS NEUFS ET DE SECONDE MAIN PLACÉES EN 2023 DANS LE BAS-RHIN, PAR TYPE D'OPÉRATION



SURFACES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PLACÉES EN 2023 DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN M<sup>2</sup>)



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

En matière de loyers sur les locaux de seconde main, comme les années précédentes, on constate des disparités fortes dans les zones Ouest, Sud et Nord avec des loyers allant de 23 € à 135 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an. Dans ces secteurs, on observe des niveaux plus élevés pour les locaux inférieurs à 500 m<sup>2</sup> : leur loyer médian est de 87 € contre 70 € pour les locaux supérieurs à 500 m<sup>2</sup>. L'espace portuaire est la zone avec les loyers les plus homogènes, autour d'un loyer médian de 45 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an<sup>4</sup> ; cela s'explique par une typologie de locaux très similaire.

### Hors de l'Eurométropole de Strasbourg, une dynamique positive

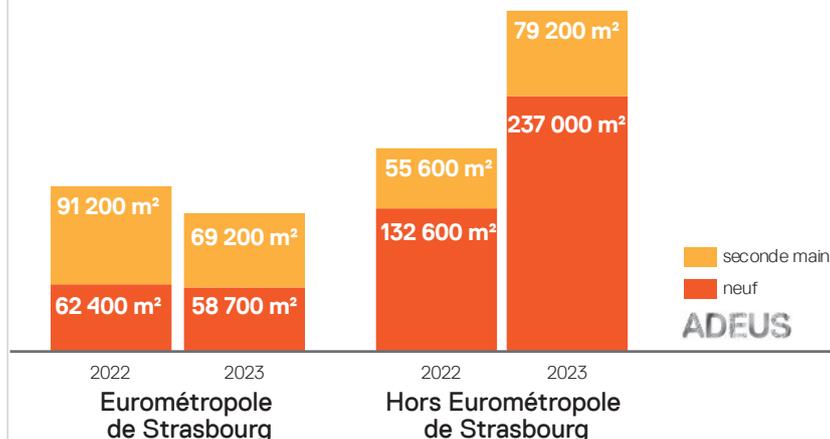
Dans le Bas-Rhin hors métropole strasbourgeoise, 179 opérations ont été recensées pour un total de 316 100 m<sup>2</sup> en 2023. Ces valeurs progressent par rapport à l'année 2022 notamment en surfaces placées (+68 %), confirmant ainsi la dynamique de territoires hors de l'Eurométropole de Strasbourg. L'implantation de Huawei mais aussi la reprise de sites industriels, contribuent à ce haut niveau de surfaces placées. On peut citer notamment la reprise d'une partie de l'ancien site Knorr à Duppigheim (14 000 m<sup>2</sup>) par l'entreprise Umiami (producteur de viande végétale), ainsi que celle de l'usine Delpierre à Wisches par l'entreprise SIAS (producteur de nouilles coréennes). Les nombreuses opérations en compte propre expliquent également ce total en surface placée. La nouvelle zone d'activité Axioparc à Drusenheim et le Parc d'Activité du Pays d'Erstein ont notamment accueilli chacune une opération de 8 000 m<sup>2</sup>.

### 306 900 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 2023, est estimé à 306 900 m<sup>2</sup> dont 90 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit d'une hausse par rapport à 2022 (+58 %), portée par les locaux de seconde main (259 000 m<sup>2</sup> disponibles au 31/12/2023) et qui s'explique notamment par la mise sur le marché d'un important site industriel.

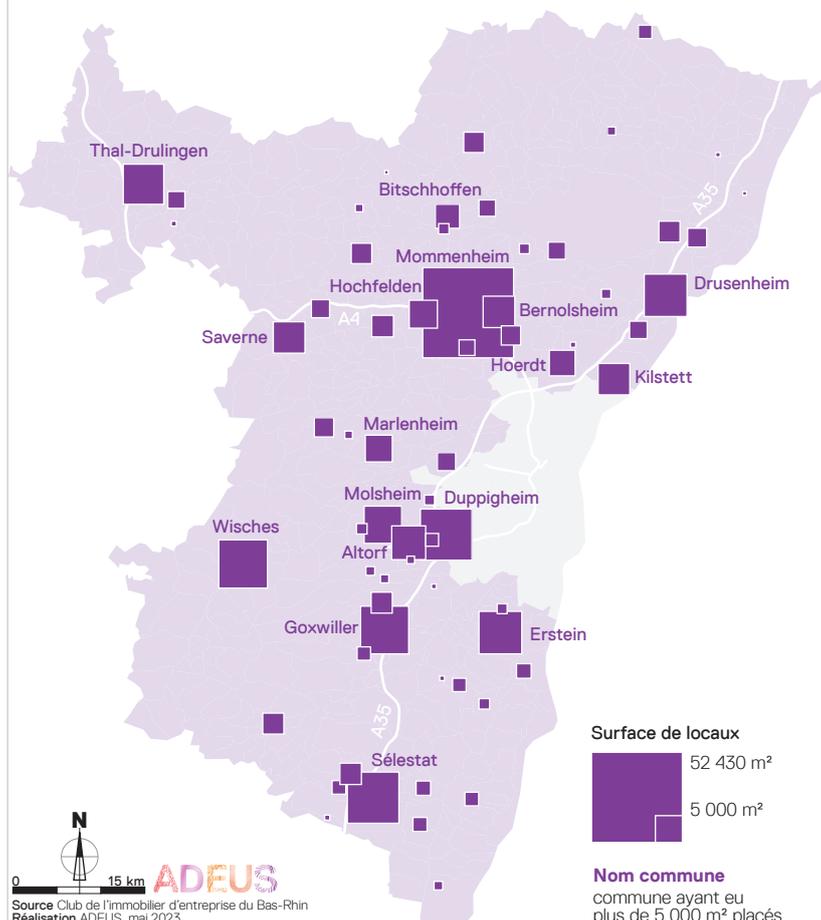
D'ici fin 2025, 23 800 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs devraient s'ajouter à cette offre, dont 67 % situés dans l'Eurométropole de Strasbourg.

### 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 2023 DANS LE BAS-RHIN PAR COMMUNE AYANT EU PLUS DE 1 000 M<sup>2</sup> PLACÉS (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



4. Calculs effectués à partir de 25 valeurs pour la zone sud, 17 pour la zone ouest, 12 pour la zone nord et sept pour la zone portuaire.

# Une dynamique forte en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg

## Des surfaces placées en hausse

À l'échelle du Bas-Rhin, l'observatoire a recensé 19 transactions de locaux logistiques effectuées en 2023, pour un total de 277 900 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une hausse par rapport à 2022, légère en nombre de transactions (+2) mais importante en surfaces placées (+85 %). Un nombre important de ces opérations a été réalisé en compte propre (12), dont deux expliquent une grande partie du total des surfaces placées : l'implantation de Heppner à Hœrdt (50 000 m<sup>2</sup>) et la construction d'un entrepôt (60 000 m<sup>2</sup>) dans la zone d'activité Axioparc à Drusenheim. Le reste des transactions concerne en majorité des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>.

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

En 2023, l'Eurométropole de Strasbourg a enregistré cinq opérations de locaux logistiques dont deux sur des entrepôts neufs situés dans l'EcoParc Rhénan à Reichstett. Les trois autres transactions concernent des locaux de seconde main dont deux sont situés dans la zone portuaire.

En dehors de l'agglomération, 14 transactions ont été effectuées dont 11 opérations en compte propre. En surfaces placées, cela représente un total de 233 500 m<sup>2</sup> soit 84 % des surfaces placées du Bas-Rhin.

## Une offre de locaux disponibles en baisse

Au 31 décembre 2023, l'offre de locaux logistiques disponibles est estimée à 116 600 m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin, dont 5 % de locaux neufs. Cette offre est en baisse de 18 % par rapport 2022.

D'ici fin 2025, près de 225 600 m<sup>2</sup> de locaux logistiques pourraient être disponibles à l'échelle du département, dont 85 % de locaux neufs.

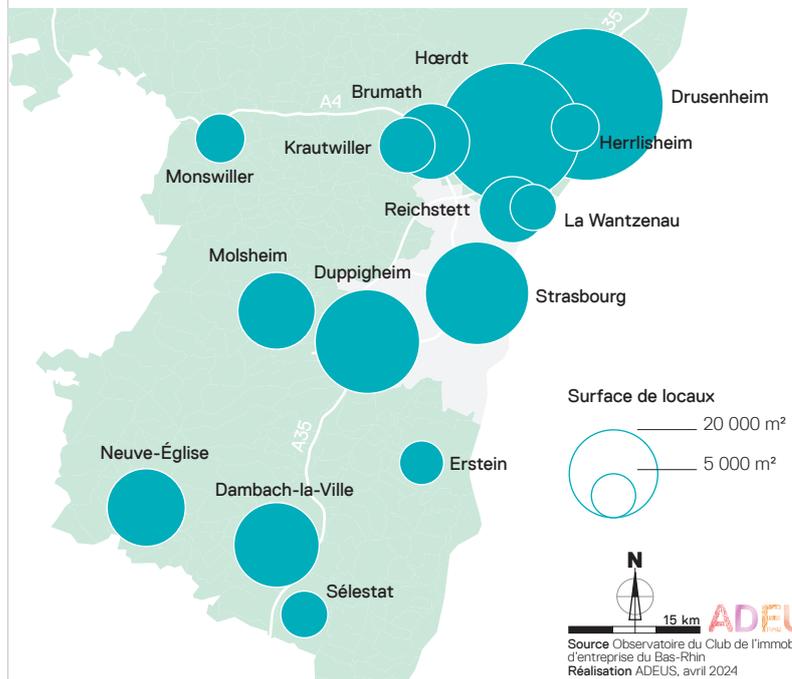
ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN, PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE



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



SURFACES DE LOCAUX LOGISTIQUES PLACÉES EN 2023 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 du club –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 avec 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/>
- Projet pilote d'aménagement du territoire MORO) : un pôle d'activité multisites pour le Rhin supérieur, août 2023  
<https://www.adeus.org/publications/moro/>
- Note de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise n°06, juin 2023  
<https://www.adeus.org/publications/bilan-du-marche-de-limmobilier-dentreprise-2022/>
- Renouveau des ZAE et urbanisme circulaire, avril 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  
Responsable éditorial : **Yves Gendron**, Directeur général adjoint  
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 2024 - 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)