

# LES BUREAUX A STRASBOURG

BILAN 2022

Étude de marché



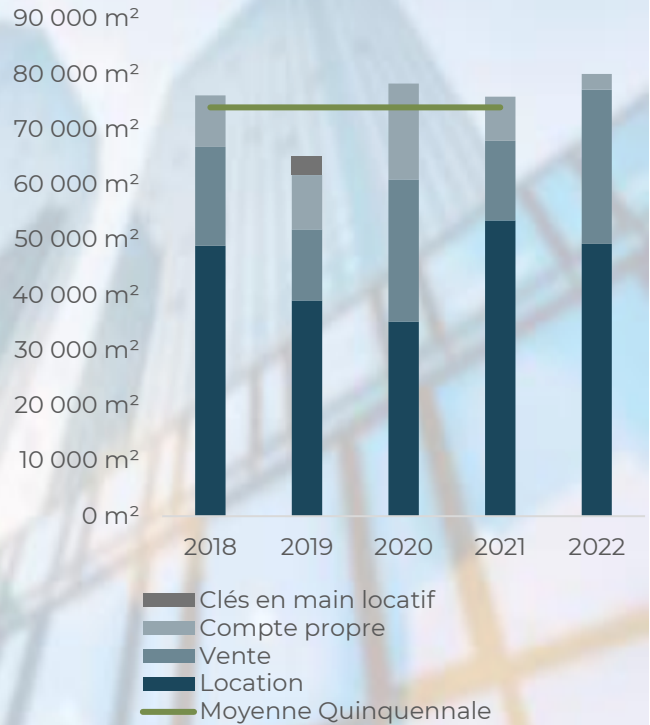
## Un nouveau record

La dynamique du marché tertiaire continue de s'amorcer. Au global, ce sont 80 000 m<sup>2</sup> placés à l'échelle de la métropole, atteignant ainsi un nouveau record. L'activité a enregistré une progression annuelle de + 5 %. Le nombre de transactions suit également cette tendance, avec 238 mouvements recensés contre 230 en 2021. Le résultat se situe par ailleurs au-dessus de sa moyenne quinquennale, qui s'établit à 74 000 m<sup>2</sup>. La résilience du tissu économique locale, continue de porter l'activité.

Malgré cette dynamique, les opérations en compte-propre ont marqué le pas, cumulant seulement 2 800 m<sup>2</sup>, contre 8 000 m<sup>2</sup> en 2021 et le pic observé en 2020 pour un volume de 17 400 m<sup>2</sup>. De ce fait, le neuf a fortement ralenti, totalisant uniquement 18 % des volumes, son plus faible niveau observé depuis 2017. Pour rappel, ce ratio représente en moyenne 45 % des volumes globaux. Par effet mécanique, et au regard de la faiblesse de l'offre neuve, les utilisateurs se sont positionnés sur des surfaces de seconde main. C'est ainsi que, le volume placé dans l'ancien a augmenté pour atteindre 64 400 m<sup>2</sup>, son plus haut niveau enregistré. L'engouement des utilisateurs se poursuit, mais le dynamisme de la demande se heurte à une offre neuve déficitaire.

Sur le plan géographique, les quartiers centraux de Strasbourg sont très plébiscités, cumulant la majorité des volumes. L'Espace Européen de l'Entreprise prend la tête du podium, totalisant 33 % de la demande placée. Suivis de près par le Centre et l'Eurométropole, totalisant respectivement 25 % et 16 % des commercialisations.

## Evolution de la demande placée



Sources : ADEUS, Advenis Real Estate Solutions



**80 000 m<sup>2</sup>**

Placés en 2022



**+ 5 %**

sur un an

Avec une croissance continue de la demande placée, l'offre se comprime, atteignant 143 300 m<sup>2</sup>, en baisse de - 13 % sur un an. Le neuf totalise 18 % de la vacance.

D'autant plus que chaque année, ce sont en moyenne près de 30 000 m<sup>2</sup> placés dans le neuf. De ce fait, l'offre future reste limitée au regard de la demande. En effet, 26 400 m<sup>2</sup> seront livrés d'ici fin 2024 - début 2025 à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Dès lors, le marché risque de se heurter à un « trou d'air » dans un contexte de rapide absorption de l'offre neuve, mais dont l'alimentation du marché ne suit pas la même vitesse.





# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Contacts

### Delphine GRANGE

Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
[delphine.grange@advenis.com](mailto:delphine.grange@advenis.com)

### Karine GAZEAU

Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
[karine.gazeau@advenis.com](mailto:karine.gazeau@advenis.com)

### Fatma AKAR

Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
[fatma.akar@advenis.com](mailto:fatma.akar@advenis.com)

### Serge KRAEMER

Directeur Régional  
Strasbourg  
03 88 60 33 61  
[strasbourg@advenis-res.com](mailto:strasbourg@advenis-res.com)



Scannez-moi

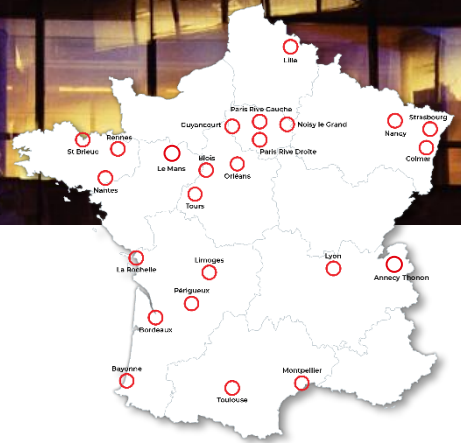


Suivez notre actualité sur LinkedIn



# ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national  
Des équipes au plus proche de vos actifs



## EN ILE-DE-FRANCE

### PARIS RIVE DROITE

Dpt 75  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Alban TARBOURIECH

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> couronne 9294

Dpts 75 92 94  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Serge DA SILVA

### ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com  
Directeur : Yann LOBJOIS

### ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com  
Directrice : Olivia JOSSET

### INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France  
01 40 55 82 92  
investissement@advenis-res.com  
Directeur : Cédric HENEMAN

### CORPORATE SOLUTIONS

France  
01 40 55 82 92  
corporatesolutions@advenis-res.com  
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

## EN RÉGIONS

### ANNECY THONON

Dpt 74  
06 73 38 06 81  
annecy@advenis-res.com  
Directeur : Loïc DALY

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directeur : Thomas MOUTIER

### LIMOGES

Dpt 87  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### ORLEANS

Dpt 45  
02 38 700 800  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

Dpts 67 68  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com  
Directeur : Serge KRAEMER

### BAYONNE

Dpt 64  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 55 57 88  
07 83 81 84 34  
lorraine@advenis-res.com  
Directeur : Emeric ZDYBAL

### PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### TOULOUSE

Dpts 31 81 82  
05 34 50 91 18  
toulouse@advenis-res.com  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 703 703  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 612 613  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 861 550  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### NANTES

Dpt 44  
02 53 78 02 51  
nantes@advenis-res.com  
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

### RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35  
02 99 30 85 36  
rennes@advenis-res.com  
Directeur : Hervé PAVY

### TOURS

Dpt 37  
02 47 803 803  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAUT