

LOCAUX D'ACTIVITE A STRASBOURG

BILAN 2022

Étude de marché



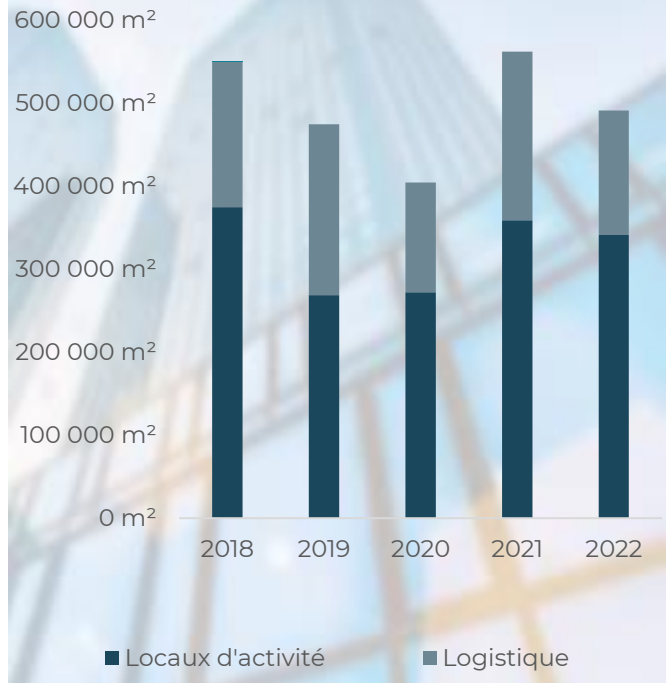
Un marché en repli

Malgré un marché tertiaire résilient, la tendance est contrastée sur le segment industriel.

Pour les locaux d'activité, la demande placée a baissé de - 5 % sur un an, avec 341 700 m² placés. Face à la rareté de l'offre neuve, les utilisateurs continuent de se positionner sur des opérations en compte-propre. Principal moteur de croissance du marché, ces opérations ont cumulé près de la moitié des volumes (156 30 m²). En parallèle, une clés en main a été recensée pour un volume de 5 600 m². Sur le plan géographique, le secteur Nord et Sud ont totalisé à eux seuls 70 % des volumes, même si les évolutions sont très disparates selon les secteurs. En effet, le Nord et l'Ouest accusent une baisse des volumes, soit respectivement - 26 % et - 36 % sur un an. La zone portuaire s'est montrée résiliente avec une activité stable, cumulant 23 700 m². Fait notable pour le Sud qui a enregistré une hausse annuelle de + 22 % des volumes, atteignant 52 600 m².

En logistique, la chute est plus brutale. La demande placée a reculé de - 26 % sur un an pour atteindre 150 200 m². Ce résultat s'explique notamment par le fort ralentissement des opérations > 10 000 m², bien qu'elles représentent 58 % de la demande placée. En effet, 86 600 m² ont porté sur ce segment contre 147 800 m² en 2021 (- 41 % sur un an). Face à l'absence de produit neuf et de gros gabarit, les utilisateurs se sont positionnés sur des surfaces < 10 000 m². De ce fait, ce créneau a affiché de belles performances, totalisant 63 600 m² (+ 15 % sur un an). Dans ce sillage, la majorité des volumes ont ainsi porté sur du seconde main.

Evolution de la demande placée



Sources : ADEUS, Advenis Real Estate Solutions



491 900 m²

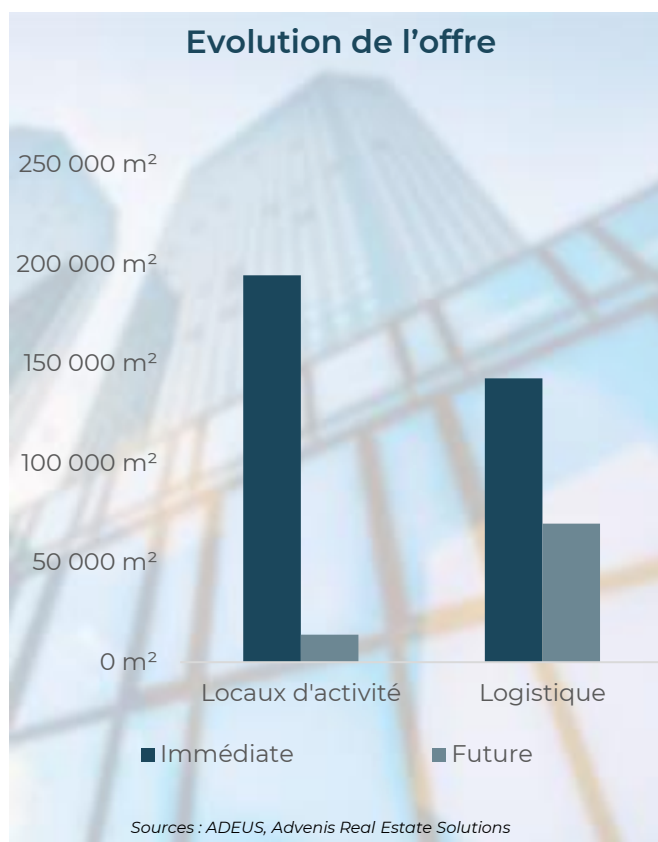
Placés en 2022



- 13 %
sur un an

La vacance sur le segment industriel continue de se comprimer pour atteindre 337 000 m², soit - 14 % sur un an. Le neuf totalise 17 % du stock immédiat. Plus précisément, 194 400 m² sont immédiatement disponibles en locaux d'activité et 142 600 m² en logistique.

La rareté de l'offre et plus particulièrement dans le neuf continue d'impacter la dynamique du marché. Par ailleurs, les nouveaux projets en cours de construction continuent de ralentir. Avec une absorption rapide des surfaces neuves, le pipeline de l'offre future neuve reste donc insuffisante au regard de la demande. Au global, 83 400 m² devront être livrés à horizon de 2025 : 13 800 m² de locaux d'activité et 69 600 m² en logistique.





ADVENIS

Real Estate Solutions

Contacts

Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Serge KRAEMER

Directeur Régional
Strasbourg
03 88 60 33 61
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^{ère} 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 BRIEU

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