

SEPTEMBRE 2025

IMMOBILIER TERTIAIRE À STRASBOURG : DES LEVIERS DE TRANSFORMATION À ACTIVER

Grégory Bigel, Président d'**Arthur Loyd Grand Est**, livre son analyse dans le cadre de la 3^{ème} édition de l'**Étude nationale des marchés de bureaux en régions**, réalisée par Arthur Loyd France.

En 2024, le marché tertiaire de Strasbourg affiche une **baisse apparente de la demande placée**. Une diminution en **trompe-l'œil**, car 2023 avait été marquée par **deux transactions exceptionnelles** : la location de 15 000 m² par le Parlement Européen dans l'immeuble Osmose, suivie de l'acquisition de près de 20 000 m² par une grande banque française.

Ces deux opérations représentaient à elles seules **40 % de la demande placée** de l'année. Hors de ces volumes, l'**activité transactionnelle reste stable**.



Dans un contexte économique incertain, plusieurs **déséquilibres structurels** se confirment : un écart persistant entre une **offre de grands plateaux peu flexibles** et une **demande** orientée vers de **plus petites surfaces**, ainsi qu'un **déficit de bureaux neufs**, en particulier sur l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim, aujourd'hui saturé.

Enfin, si **Strasbourg intra-muros** reste attractive, l'**absence** d'un véritable **quartier d'affaires** autour de la **gare** en limite le développement. La nouvelle **liaison TGV Paris-Berlin** représente pourtant un **levier stratégique de renouvellement urbain** et pourrait favoriser l'émergence de **programmes tertiaires neufs**, permettant ainsi à Strasbourg d'affirmer pleinement son statut de **capitale européenne**.

NOS AGENCES EN ALSACE

Agence de Strasbourg

7 rue de Lisbonne
67300 SCHILTIGHEIM

03 67 34 16 00

strasbourg@arthur-loyd.com

Agence de Mulhouse

74 Avenue de Belgique
68110 ILLZACH

03 89 64 54 71

mulhouse@arthur-loyd.com

arthur-loyd.com/alsace

ARTHUR LOYD MULHOUSE A OUVERT SES PORTES



Arthur Loyd Alsace a officiellement emménagé dans ses **nouveaux locaux** à Illzach (68), renforçant ainsi sa présence sur le **territoire alsacien**.

Après **Schiltigheim**, l'équipe poursuit son développement avec cette **seconde implantation**, au cœur du dynamisme économique du **sud de l'Alsace**.

Située au **74 avenue de Belgique**, la nouvelle agence propose un **accompagnement sur mesure** dans un secteur **stratégique**, à la croisée des **flux transfrontaliers** (Allemagne, Suisse) et des principaux **pôles d'attractivité régionaux** : Parc des Collines, zone de l'Île Napoléon, quartier gare de Mulhouse.

Pour joindre l'agence :

mulhouse@arthur-loyd.com
03 89 64 54 71

NOUVEL EXPERT COMMERCE

Arthur Loyd Alsace, poursuit son développement avec l'arrivée de **Romain PERCIE DU SERT** en qualité de **Consultant Commerce**.

Fort d'une **solide expérience** en immobilier commercial, Romain vient renforcer l'équipe aux côtés d'**Arthur CHIA** sur le territoire du **Bas-Rhin**.

Contact : rperciedusert@arthur-loyd.com
Tél : 06 83 81 13 18



IA : VERS UN MARCHÉ PLUS INTELLIGENT



Alors que le marché de l'immobilier d'entreprise reste sous pression en 2025, l'**intelligence artificielle** s'impose comme un **levier de transformation** à grande échelle.

Pour les **bureaux**, où la demande reste en recul, l'IA permet d'**optimiser** les surfaces occupées, **anticiper** les **besoins**, et **concevoir** des espaces plus **flexibles**, en phase avec les **usages hybrides**.

Dans le **commerce**, elle aide à mieux **positionner** les enseignes via l'**analyse de flux**, de **données locales** ou de **potentiel de zone de chalandise**.

Côté **locaux d'activité** et **logistique**, les outils prédictifs facilitent la **gestion des flux**, l'**optimisation des stocks** et l'**adaptation** des implantations au plus près des bassins de consommation.

Pour tous les acteurs - **utilisateurs, investisseurs, propriétaires** - l'enjeu est désormais de combiner **intelligence artificielle**, **données opérationnelles** et **contraintes réglementaires** (décret tertiaire, ESG, performance énergétique).

Dans un marché où l'offre reste importante mais **hétérogène**, cette technologie offre de nouveaux moyens d'**arbitrer**, de **piloter** les **performances** des actifs et de construire des **stratégies** plus agiles.

Cependant, elle ne remplace pas l'**analyse stratégique**, la **connaissance terrain** ni l'**accompagnement humain** : elle les complète.

BUREAUX BAS RHIN



À LOUER / À VENDRE STRASBOURG - Wacken 4.199 m² div. 200 m²

PROGRAMME NEUF

Au cœur du quartier d'affaires Archipel 2, dans un immeuble à construire, 4.199 m² de bureaux divisibles à partir de 200 m², disponibles du R+4 au R+7. Plateaux traversants à triple orientation, livrés aménagés (hors cloisonnement et câblage). Terrasses végétalisées, patios, et parking privatif en silo. Livraison prévue T2 2028.

LES + : Zone dynamique au cœur des institutions européennes - Haute performance environnementale - Accessibilité multimodale.

190 m²

ECKBOLSHEIM

À VENDRE



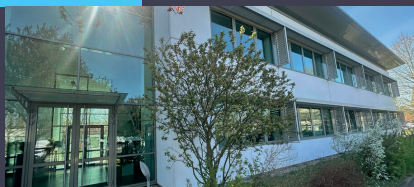
Au RDC d'une copropriété accueillant des professions libérales, 190 m² de bureaux lumineux et modulables. Accès à des espaces partagés : 3 salles de réunion, une cuisine et une salle de repos.

LES + : Normes PMR - Environnement professionnel qualitatif - Proximité immédiate future ligne de tram et accès A351.

453 m² div.

SCHILTIGHEIM

À VENDRE



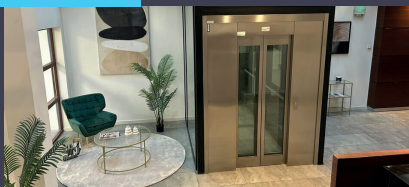
Au 1er étage d'un immeuble tertiaire récent situé au cœur de l'Espace Européen de l'Entreprise, 3 lots de bureaux lumineux totalisant 453 m² divisibles dès 128 m².

LES + : Places de parking privatives - Parc tertiaire dynamique - Accès direct à l'A35 - Gare de Strasbourg à 15 min (ligne de bus G).

815 m² div.

STRASBOURG
Centre-ville

À LOUER



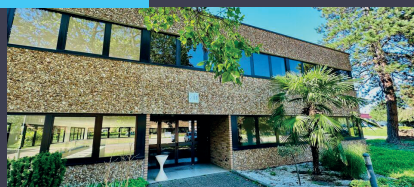
Face au tribunal, immeuble de bureaux de 815 m² entièrement rénové, développé sur 4 niveaux de 175 m² chacun pouvant être loués indépendamment. Stockage/archives au sous-sol.

LES + : Ascenseur à chaque étage - Grande verrière intérieure - Normes ERP 5 / PMR - Proximité immédiate toutes commodités.

844 m² div.

LINGOLSHEIM

À LOUER



Sur le parc d'affaires de la Tannerie, diverses surfaces de bureaux de 89 m² à 844 m² (bâtiment indépendant complet) offrant une grande flexibilité d'aménagement.

LES + : Cadre verdoyant - Parking sur site - Nombreux services de proximité (poste, crèche, restaurants) - Accessibilité optimale.

BUREAUX HAUT RHIN



À LOUER / À VENDRE MULHOUSE - Zac gare TGV 2.927 m² div. 120 m²

PROGRAMME NEUF

Situé en entrée du quartier des affaires, Le Carmin, immeuble de bureaux de standing en R+6, offre différentes surfaces de bureaux aménagées et climatisées. Stationnement possible sur parking public P2 situé face à l'immeuble, sur abonnement.

LES + : Normes PMR et ERP - Parc d'activité tertiaire dynamique - Accessibilité multimodale exceptionnelle - Centre historique à 5 min. à pied.

260 m²

MULHOUSE
Centre-ville

À VENDRE



À proximité du centre-ville historique, sur un terrain de plus de 8 ares, belle maison de maître à usage actuel de bureaux totalisant 260 m² en R+1. Grand sous-sol et combles aménageables.

LES + : Architecture remarquable - Vaste cour intérieure avec stationnements - Environnement calme à deux pas de toutes les commodités.

400 m²

MULHOUSE
Parc des Collines

À LOUER / À VENDRE



Immeuble de bureaux indépendant de 400 m² environ en R+1 offrant des bureaux aménagés, semi-cloisonnés et climatisés ainsi qu'un sous-sol aménagé de 170 m². Parking 19 places.

LES + : Locaux modernes - Ecosystème d'entreprises dynamique - Proximité gare SNCF et TGV - Connexion directe Rocade Sud Ouest.

997 m² div

MULHOUSE

À LOUER



Au cœur du parc d'activités de la Mer Rouge, ensemble immobilier en R+1 avec ascenseur proposant des lots de bureaux aménagés et climatisés, aux normes ERP, PMR et code du travail.

LES + : Site clos et sécurisé avec parking - Façade prochainement rénovée avec isolation extérieure - Proximité A36 et gare de Dornach.

1.621 m² div

SAINT-LOUIS

À VENDRE



Au sein d'un bâtiment emblématique de 3 niveaux entièrement rénové et agrandi, bureaux aménagés et climatisés dès 55 m². Normes PMR et ERP. Archives/stockage en sous-sol en sus.

LES + : Locaux neufs et modulables - Parking 74 places - Emplacement frontalier stratégique - Gare TER et accès A35 à 5 min.

LOCAUX D'ACTIVITÉS BAS RHIN



À LOUER OBERNAI - Z.A du Thal 3.970 m²

OPPORTUNITÉ RARE

Ensemble immobilier de près de 4.000 m² répartis sur 2 bâtiments communicants, entièrement rénovés en 2020. Chaque bâtiment comprend un vaste hall d'activité, des surfaces de bureaux et des locaux sociaux. Infrastructures logistiques de qualité : 9 quais de chargement, PAC et compresseurs neufs. Parking privatif 80 places.

LES + : Site polyvalent et opérationnel - Équipements récents - Zone commerciale majeure à proximité immédiate - Accès A35 à 5 min.

155 & 192 m²

BISCHHEIM



À LOUER

Au sein du programme Actiblock3, 2 cellules de 155 m² et 192 m² composées d'un RDC avec porte sectionnelle et d'une mezzanine. Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente.

LES + : Locaux neufs - Places de parking privatives - Nombreux commerces et services à proximité - Accès A4 à 5 minutes.

1.847 m²

MUNDOLSHEIM



À LOUER

Idéalement implanté en bordure de l'A4, local composé d'un hall de stockage de 1.800 m² équipé de 6 portes sectionnelles (1 avec SAS) ainsi que de 47 m² de bureaux et locaux sociaux.

LES + : Site clos et sécurisé - Parking VL 35 places + parking PL avec aire de retournement - Zone d'activité dynamique.

2.380 m²

ILLKIRCH
GRAFFENSTADEN



À LOUER

Sur un terrain de 5.417 m², bâtiment d'activité composé d'un hall d'activité de 1.421 m², d'un atelier, d'un showroom ainsi que de surfaces de bureaux climatisées et de locaux sociaux.

LES + : Vaste cour extérieure bitumée et sécurisée - Parking 50 pl. - 6 portes sectionnelles - Proximité immédiate A35.

7.162 m² div

GEISPOLSHEIM



À LOUER

Au coeur du Parc Forlen, vaste local de 7.162 m² refait à neuf, à usage d'activité, d'industrie, de logistique ou encore de bureaux (avec surloyer). Parking VL 55 pl + parking PL. Division dès 2.264 m².

LES + : Flexibilité d'aménagement et d'usage - Site clos et sécurisé - 5 quais et 4 portes sectionnelles - Grande hauteur - A35 à 5 min.

LOCAUX D'ACTIVITÉS HAUT RHIN



À VENDRE DIDENHEIM - PARC DES COLLINES 5.183 m² div. 287 m²

PROGRAMME NEUF

Au sein d'un programme immobilier à construire composé de 3 bâtiments mixtes, cellules d'activité à partir de 287 m². Chaque lot est composé d'un hall artisanal et d'une mezzanine à usage de stockage ou bureaux. Site clos et sécurisé avec stationnements privatifs. Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente au 1er trimestre 2027.

LES + : Certification BREEAM Excellent - Flexibilité d'aménagement - Cadre verdoyant - Voirie PL - Accès direct au réseau autoroutier.

928 m²

MULHOUSE
Parc des collines



À LOUER / À VENDRE

Bâtiment indépendant en R+1 totalisant 928 m² de surfaces de stockage et bureaux. Extension du bâtiment ou élargissement du parking (actuellement 22 places) possibles.

LES + : Flexibilité d'usage - Pôle technologique dynamique - Nombreux services à proximité - Large connectivité multimodale.

1.350 m²

BURNAUPT-LE-HAUT



À VENDRE

Sur un terrain de 7.055 m², bâtiment récent de 1.350 m² en R+1 doté d'un hall de stockage de 630 m², d'une mezzanine de 220 m², de bureaux totalisant 350 m² et d'une réserve de 150 m².

LES + : Parking 30 pl. - Porte sectionnelle + porte à quai - En bordure de D483 - Extension et création d'un logement de fonction possibles.

2.165 m²

ENSISHEIM - Z.I



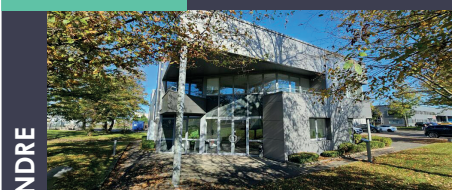
À VENDRE

Sur un terrain d'environ 10,6 ares, bâtiment de 1.700 m² à usage de messagerie doté de 22 portes à quai. Surfaces de bureaux et locaux sociaux totalisant 465 m² en R+1 et sous-sol.

LES + : Site clos avec vaste cour en enrobé - Cuve à carburant - Zone industrielle dynamique - Accès A35 à moins de 10 min.

2.563 m²

WITTENHEIM

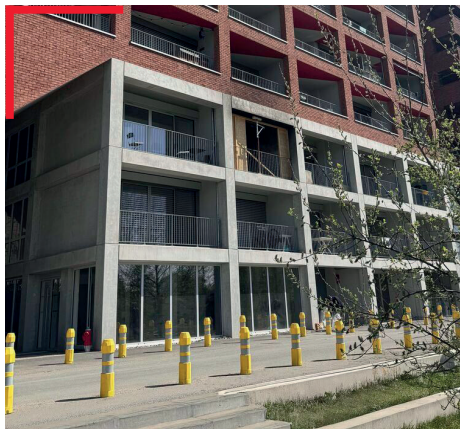


À VENDRE

Ensemble immobilier à usage d'entrepôt totalisant 2.563 m² + mezzanines. 2.029 m² de dépôt en RDC et 164 m² en R+1. Surfaces de bureaux aménagées de 153 m² en RDC et 218 m² en R+1.

LES + : Zone d'activité dynamique - Site clos et sécurisé avec parking - 4 portes sectionnelles + 1 quai avec fosse et porte cross-dock.

COMMERCE BAS RHIN



À LOUER

STRASBOURG - Deux Rives

375 m² div. 100 m²

LOCAUX NEUFS

Au sein d'un nouveau parc urbain développé le long du bassin Vauban, local commercial de 375 m² doté d'une surface modulable divisible à partir de 100 m². Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente, permettant une grande flexibilité d'aménagement pour l'accueil d'activités commerciales, tertiaires ou de services.

LES + : Large vitrine - Environnement verdoyant et dynamique - Desserte par ligne D du tramway - Proximité immédiate frontière allemande.

374 m²

STRASBOURG

Hypercentre



À LOUER

À deux pas de la place Kléber, cellule commerciale offrant une surface de vente de 141 m² au RDC et 137 m² au R-1 avec ascenseur. 96 m² de locaux sociaux et réserve au sous-sol.

LES + : Emplacement Premium - Lignes de tramway face à l'immeuble - Nombreuses enseignes nationales environnantes.

230 m²

STRASBOURG

Hypercentre



À LOUER

Situé au cœur du Carré d'Or, quartier historique et touristique prisé, local de 230 m² sur 3 niveaux bénéficiant d'une large vitrine offrant une visibilité optimale sur un axe commercial majeur.

LES + : Immeuble de caractère - Emplacement premium - Flux piéton important - Enseignes voisines prestigieuses.

830 m²

LAMPERTHEIM



À LOUER

Idéalement implanté en entrée de zone commerciale, local de 830 m² comprenant 626 m² de surface de vente et 204 m² de bureaux à l'étage. Parking en foisonnement.

LES + : Belle luminosité - Visibilité sur carrefour routier majeur de la zone - Proximité immédiate locomotive commerciale Carrefour.

2.533 m²

HAGUENAU



À CÉDER

Sur la ZAC du Taubenhof, fonds de commerce salle de sport de 2.533 m² sur 3 niveaux avec espace accueil, bar, sanitaires, salles d'activités et de squash. Locaux techniques au sous-sol.

LES + : Locaux en très bon état, prêts à l'emploi - Possibilité d'aménagement extérieur - Zone dynamique et facile d'accès.

COMMERCE HAUT RHIN



À LOUER

SAUSHEIM - ZAC ESPALE

541 m²

PROGRAMME NEUF

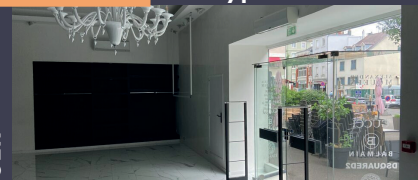
Au sein d'un bâtiment neuf situé sur la zone d'activité automobile de Sausheim, cellule commerciale de 541 m² en RDC, livrée brute de béton, fluides en attente. Mezzanine possible, en option. Façade entièrement vitrée et porte sectionnelle à l'arrière.

LES + : Emplacement stratégique avec visibilité exceptionnelle - Flexibilité d'aménagement - Large accessibilité en bordure de l'A35.

119 m²

MULHOUSE

Hypercentre



À LOUER

À deux pas du centre-ville piétonnier, local de 119 m² doté d'une surface de vente de 95 m² en RDC, d'une mezzanine de 13 m² et d'un sous-sol de 79 m². Pas de restauration avec extraction.

LES + : 2 vitrines de 11 m de linéaire - Locaux climatisés prêts à l'emploi - Proximité immédiate grandes enseignes nationales.

1.059 m²

ILLZACH

Île Napoléon



À LOUER

À proximité immédiate du C.C Île Napoléon, local de 1.059 m² composé d'un hall d'exposition, d'une surface de stockage et d'un drive. Parking privatif 9 places à l'arrière.

LES + : Large visibilité en bordure d'un axe routier fréquenté - Environnement commercial attractif - Au carrefour autoroutier A35/A36.

2.487 m² div

MULHOUSE

Nouveau Bassin



À LOUER

En entrée de ville, au sein du complexe cinématographique Kinépolis, 3 cellules commerciales en RDC avec vitrines extérieures et 1 cellule sur 2 niveaux en intérieur. Division dès 335 m².

LES + : Zone à forte attractivité avec flux visiteurs important - Parking commun gratuit - Arrêt de tram face au complexe.

Dès 264 m²

ILLZACH



À VENDRE

Dans ensemble immobilier en cours de construction, cellules dès 264 m² à usage mixte de commerce ou d'activité. Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente au 1er semestre 2025.

LES + : 3 places de parking par lot - Axe passant en entrée d'agglomération - Proximité immédiate carrefour A35/A36.

Arthur
Loyd

ALSACE

ILS NOUS ONT
FAIT CONFIANCE

Afi • Esca 
Groupe Burrus

M
MARIGNAN

Hakmar
FRANCE
Supermarché

TRIBAR VOYAGES 

ESCG
Ecole Supérieure de Comptabilité et de Gestion
PARIS
NICE-LYON-LILLE-STRASBOURG
BENNES-MARSEILLE-MONTPELLIER



SOLERYS
OASYS & Cie



ARTHUR LOYD GRAND EST

Metz - Nancy - Strasbourg - Mulhouse
Reims - Châlons en Champagne

6 agences dans le Grand-Est

NOS DOMAINES D'EXPERTISE

Conseils - Transactions - Investissements
Évaluations et valorisations

GESTION LOCATIVE ET SYNDIC

Entretien des parcs immobiliers - Sécurisation des
flux financiers - Gestion des locations

NOS VALEURS

Engagement et confiance - Indépendance
Écoute et professionnalisme - Réactivité