

Baromètre de l'Immobilier d'Entreprise du **GRAND ROISSY**

Bureaux ■ Activités Mixtes ■ Entrepôts

Mars 2019



Etude réalisée par le Département Etudes & Analyses d'Advenis Real Estate Solutions

La présente étude a été réalisée en mars 2019 par Advenis Conseil, conseil en Immobilier d'Entreprise, à la demande de l'agence ROISSY DEV AEROTROPOLIS.

Elle porte sur le marché d'immobilier d'entreprise des territoires de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (42 communes) et de l'Etablissement Public Territorial (EPT 7) Paris Terres d'Envol (8 communes). Soit 50 communes réparties sur 3 départements (Val d'Oise, Seine-et-Marne et Seine-St-Denis) et composant le bassin du « Grand Roissy ».

Elle a pour but de connaître les caractéristiques et évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

Pour permettre une approche plus précise en termes de logique de marché d'immobilier d'entreprise, il a été décidé d'étudier également le marché au niveau communal.



Management du Projet | Rédaction
 Patricia VEVAUD (MRICS), Directrice du Département Etudes & Analyses
 12 rue Médéric 75017 Paris | T: 01 40 55 82 92 | etudes@advenis-res.com

Contenu de l'étude

BUREAUX



Comparatif marchés	5
Offre disponible	6
Offre future	12
Demande placée	13
Valeurs locatives	18
Valeurs vénales	22
Ce qu'il faut retenir	27
Analyse du marché	28

ACTIVITÉS MIXTES



Comparatif marchés	30
Offre disponible	31
Offre future	37
Demande placée	39
Valeurs locatives	45
Valeurs vénales	50
Ce qu'il faut retenir	55
Analyse du marché	56

ENTREPÔTS



Comparatif marchés	58
Offre disponible	59
Offre future	64
Demande placée	66
Valeurs locatives	73
Valeurs vénales	76
Ce qu'il faut retenir	80
Analyse du marché	81

Annexes

Méthodologie Sources	83
Grand Paris Express	84
Lexique	86
Focus sur les types d'investisseurs	87
Méthodologie ORIE	88
Fiscalité	91
Liste des villes concernées par l'étude	94
Contacts Advenis RES	



BUREAUX

Au 31 décembre 2018, le territoire de l'étude représente

3,75 % de l'offre disponible francilienne
0,67 % de la demande placée francilienne

Île-de-France

- Offre disponible : 2 944 000 m² ↘
- Taux de vacance : 5,4 % ↘
- Demande placée : 2 504 000 m² ↘
- Valeur locative moyenne : N 386 / SM 380 €/m² ↗

1^{ère} Couronne

- Offre disponible : 1 565 000 m² ↘
- Taux de vacance : 6,8 % ↘
- Demande placée : 1 119 400 m² ↘
- Valeur locative moyenne : 243 / 335 €/m² →

2^{ème} Couronne

- Offre disponible : 991 000 m² ↘
- Taux de vacance : 10,3 % ↗
- Demande placée : 346 100 m² ↗
- Valeur locative moyenne : 148 €/m² →

Oise (60)

- Valeur locative : 90 à 135 €/m² ↘

Cergy Pontoise

- Offre disponible : 61 324 m² ↘
- Taux de vacance : 6,97 % ↘
- Valeur locative moyenne : 115 €/m² →
- Demande placée : 3 493 m² ↘

St-Denis

- Offre disponible : 237 156 m² ↗
- Taux de vacance : 12,42 % ↗
- Valeur locative moyenne : 218 €/m² ↗
- Demande placée : 65 503 m² ↘

Montreuil | Bobigny

- Offre disponible : 82 849 m² ↘
- Taux de vacance : 4,48 % ↘
- Valeur locative moyenne : 173 €/m² →
- Demande placée : 27 496 m² ↘

Aulnay | Neuilly

- Offre disponible : 18 088 m² ↗
- Taux de vacance : 4,30 % ↘
- Valeur locative moyenne : 116 €/m² →
- Demande placée : 2 001 m² ↘

Marne-la-Vallée *

- Offre disponible : 120 000 m² ↘
- Taux de vacance : 7,2 % ↘
- Valeur locative moyenne : 139 €/m² →
- Demande placée : 56 000 m² →

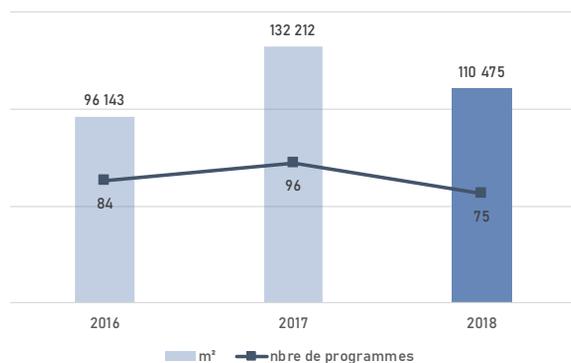
* Chiffres EPA Marne sur le volume de l'offre et de placement
 Sources Advenis, Explore, la Place de l'Immo, Immostat

EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE

- En 2017, l'offre disponible connaît un pic tant en volume qu'en nombre. En 2018, malgré un nombre d'offres en forte régression, le volume disponible reste important.
- En 2016 et 2017, l'offre est constituée intégralement de second marché. En 2018, une offre neuve arrive sur le marché : le Baïkal à Tremblay-en-France.
- On observe une constante sur la part d'offres proposée à la vente, très faible d'année en année (autour de 3%), excepté en 2017, où elle s'élève à 9%.
- En 2016, 15 programmes présentent des disponibilités de surfaces supérieures à 2 000 m². En 2017, ces programmes sont au nombre de 25 et ce nombre diminue à nouveau en 2018 (18).

Ces programmes sont majoritairement situés sur le parc d'affaires Paris Nord 2. La progression du nombre de ces programmes en 2017 est liée en partie à des surfaces vacantes au sein de programmes situés hors Paris Nord 2 (Mitry-Mory, Garges les Gonesse, Aulnay-s-Bois, Sarcelles). Le volume d'offres disponible sur le parc d'affaires est quasi constant depuis plusieurs années.

Evolution de l'offre disponible



	m ²	évolution	nbre de prg	évolution
2016	96 143		84	
2017	132 212	37,52%	96	14,29%
2018	110 475	-16,44%	75	-21,88%



Zoom sur les critères de recherche de la demande exprimée

- Des surfaces comprises entre 100 et 500 m² majoritairement
- De nombreuses recherches à l'acquisition
- Des recherches sur des bâtiments indépendants
- Des recherches sur des bâtiments de dernière génération ou restructurés (enjeux environnementaux)
- La proximité des transports en commun, notamment RER
- Des prix de marché attractifs tenant compte de l'éloignement de Paris, des difficultés de dessertes et de l'ancienneté des bâtiments

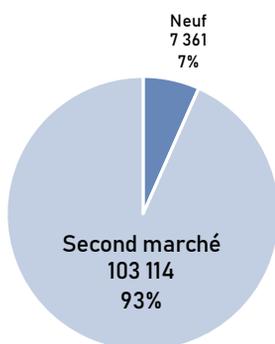
ETAT DES LOCAUX

Répartition de l'offre disponible, soit 110 475 m² répartis sur 75 programmes différents

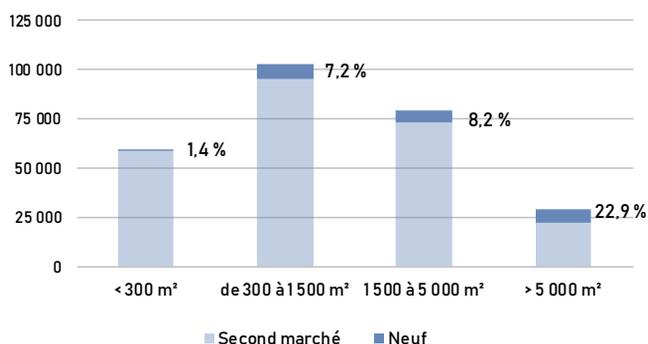
- L'offre neuve représente 7 % de l'offre disponible, soit 2 offres situées à Tremblay-en-France.
- Ces 2 offres sont divisibles : le Baïkal, livré mi 2018, à partir de 500 m², et un lot du programme Silk Road Paris Asia Business Center*, à partir de 100 m².
- On note principalement l'absence d'offres neuves ou restructurées sur le territoire, et de renouvellement du stock.
- A ce jour, les alternatives pour combler ce manque sont peu nombreuses :
 - des possibilités de clés en mains comme le Parc Mail à Roissy-en-France proposant des surfaces à partir de 1 000 m²,
 - la construction d'un nouveau programme en entrée de ville à Gonesse.
- Par ailleurs, l'offre de petites surfaces inférieures à 300 m² est moins importante que l'offre de surfaces comprises entre 300 et 1 500 m². C'est cependant sur ce segment de surfaces inférieures à 300 m² que la demande est la plus forte.
- Un quart de l'offre en volume (26 %) est constitué de 4 programmes proposant des surfaces supérieures à 5 000 m².

* le programme Silk Road Paris Asia Business Center livré en 2018 était destiné à accueillir des preneurs ayant une activité spécifique : les grossistes asiatiques. Il est composé également de boutiques et d'un entrepôt.

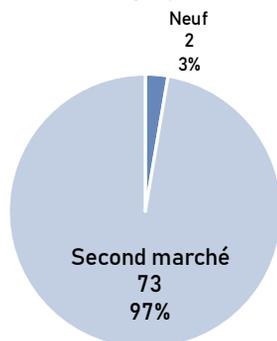
Répartition neuf/second marché de l'offre disponible (m²)



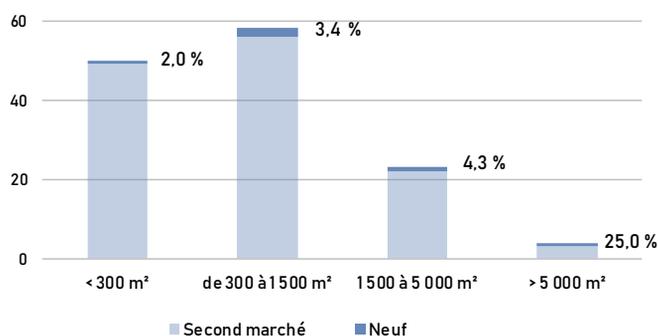
Répartition neuf/second marché du stock par segment (m²)



Répartition neuf/second marché de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition neuf/second marché du stock par segment (nbre de programmes)



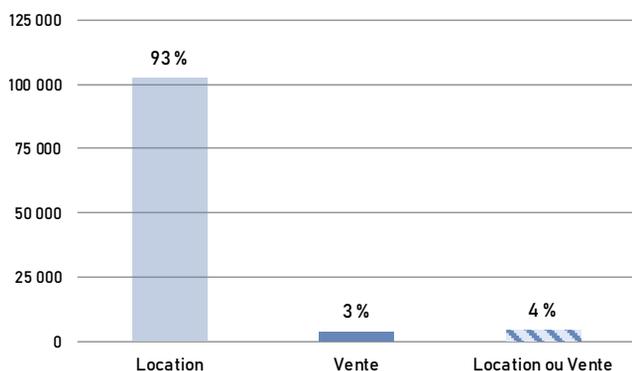
LOCATION OU VENTE

Répartition de l'offre disponible, soit 110 475 m² répartis sur 75 programmes différents

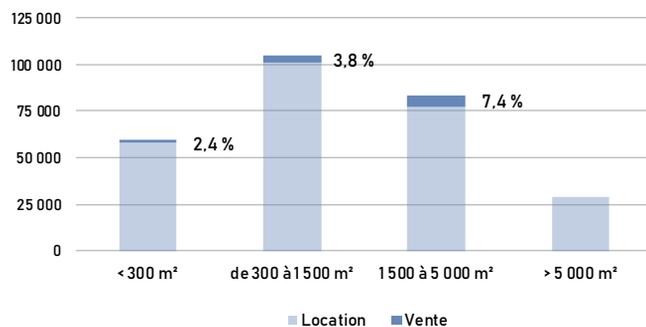
- On note une nette pénurie d'offres à la vente sur le territoire. Elles représentent 7 % de l'offre disponible, soit 6 offres situées essentiellement sur les parcs Paris Nord 2 et Aérolians.
- Parmi ces 6 offres, une seule est neuve : le lot disponible dans le programme Silk Road Paris Asia Business Center*, divisible à partir de 100 m².
- On note globalement une pénurie d'offres à la vente sur ce territoire.
- Pour pallier ce manque, seuls des clés en mains, comme le Parc Mail à Roissy-en-France, proposent des surfaces à partir de 1000 m².
- L'offre de petites surfaces inférieures à 300 m² est moindre que l'offre de surfaces comprises entre 300 et 1 500 m². Or, c'est précisément sur ce segment de surfaces inférieures à 300 m² que la demande est la plus importante.
- La structure même de propriété sur le parc d'affaires Paris Nord 2, composant l'essentiel de l'offre de bureaux, explique la rareté de l'offre à la vente. Les programmes ou ensembles immobiliers appartiennent bien souvent à un même propriétaire. La vente en bloc des bâtiments constituant le Parc Icade par ICADE à la SMA/BTP en fin d'année 2018 en est un exemple significatif.

* Le programme Silk Road Paris Asia Business Center livré en 2018 était destiné à accueillir des preneurs ayant une activité spécifique : les grossistes asiatiques. Il est composé également de boutiques et d'un entrepôt.

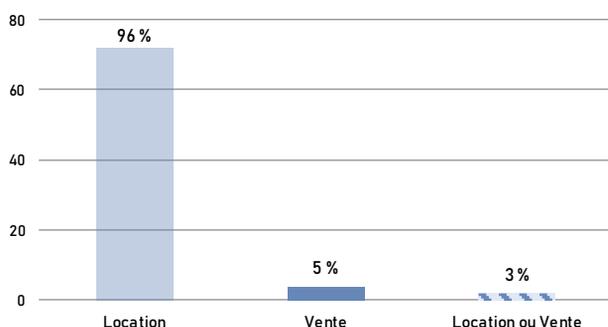
Répartition location/vente de l'offre disponible (m²)



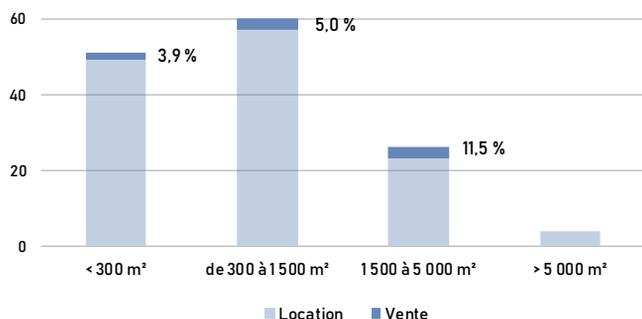
Répartition location/vente du stock par segment (m²)



Répartition location/vente de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition location/vente du stock par segment (nbre de programmes)



Répartition de l'offre disponible par commune, soit **110 475 m²** répartis sur **75 programmes** différents

Volume disponible par commune

L'offre de bureaux se concentre dans la partie Sud du territoire. On observe une quasi absence d'offres recensées sur la moitié Nord.

- 1^{er} pôle tertiaire du territoire :
 34 956 m² à Tremblay-en-France
 37 443 m² à Villepinte
 13 272 m² à Roissy-en-France
- 2^{ème} pôle tertiaire du territoire :
 13 272 m² au Blanc-Mesnil
 4 889 m² à Aulnay-s-Bois



Nombre de programmes disponibles par commune

- 17 à Tremblay-en-France
 19 à Villepinte
 10 à Roissy-en-France
 confortant ces communes comme le 1^{er} pôle tertiaire du territoire.
- 4 au Blanc-Mesnil et Gonesse
 5 à Goussainville et Aulnay-s-Bois

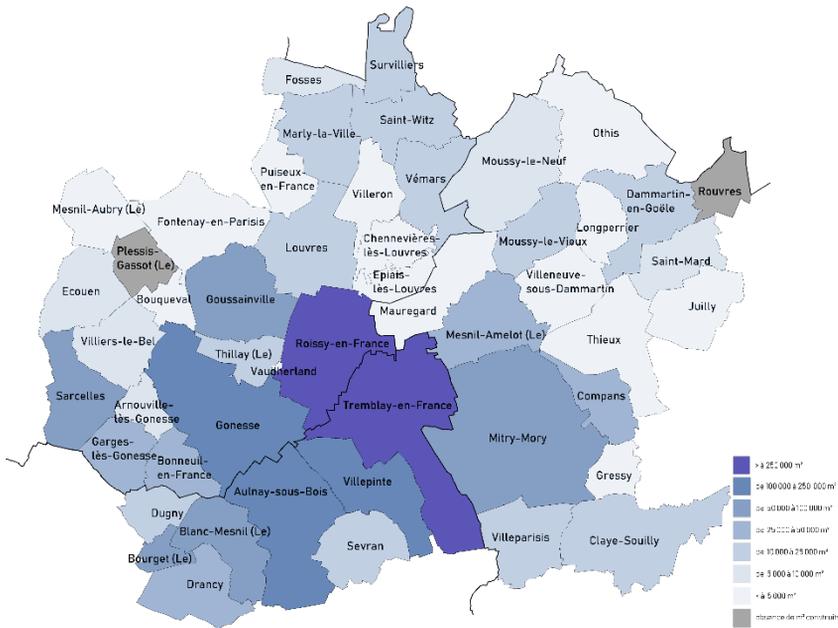


Répartition de l'offre construite par commune | Taux de vacance par commune

M² construits (source ORIE 2017) par commune

Le parc de bureaux est plus important dans la partie Sud du territoire.

- Pôle tertiaire le plus important du territoire :**
 809 000 m² construits à Tremblay-en-France, Villepinte, et Roissy-en-France
- + de 100 000 m² Gonesse et Aulnay-sous-Bois**
 68 600 m² Mity-Mory
 60 700 m² Goussainville
 56 000 m² Sarcelles (sous préfecture du Val d'Oise)
- Les autres communes comptent moins de 35 000 m² de bureaux.**



Taux de vacance par commune

Le taux de vacance global du territoire s'élève à 6,36 %. Il est plus élevé d'1 point que le taux de vacance moyen francilien (5,3 %). Le taux de vacance sur le parc Paris Nord 2 s'élève à 10,57 %

- Les taux de vacance les plus élevés :**
 17,99% Villepinte
 11,38% Garges les Gonesse
 10,29% Tremblay-en-France
- Toutes les autres communes enregistrent des taux de vacance inférieurs à 10 %.**



QUELQUES OFFRES SIGNIFICATIVES DU TERRITOIRE



VILLE	PROGRAMME	ETAT	SURFACE	LOYER €/m ²	PRIX DE VENTE €/m ²
1 TREMBLAY EN FRANCE	LE PANORAMIQUE	SECOND MARCHE	9 560	120	
2 TREMBLAY EN FRANCE	LE DÔME	SECOND MARCHE	6 634	150	
3 TREMBLAY EN FRANCE	Le BAÏKAL	NEUF	6 543	200	
4 VILLEPINTE	ART'VAL	SECOND MARCHE	5 851	130	
5 VILLEPINTE	Le RASPAIL	SECOND MARCHE	3 975	140	
6 TREMBLAY EN FRANCE	CONTINENTAL SQUARE 1	SECOND MARCHE	3 046	180	
7 GARGES LES GONESSE	ESPACE EUROPE	SECOND MARCHE	3 027	100	
8 LE BLANC MESNIL	Le CARRE DES AVIATEURS	SECOND MARCHE	2 855	NC	
9 LE BLANC MESNIL	ALBERT EINSTEIN 021	SECOND MARCHE	2 040		1 458
10 AULNAY SOUS BOIS	MAURICE DE BROGLIE 044	SECOND MARCHE	1 968	85	
11 GOUSSAINVILLE	Le MIURA	SECOND MARCHE	942	136	
12 LE BOURGET	Le MERMOZ	SECOND MARCHE	710	170	
13 SEVRAN	PAUL LANGEVIN 012	SECOND MARCHE	680 *	NS (384)	

* à partir de 20 m²

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE FUTURE

- Les projets de construction de programmes de bureaux sur le territoire, en cours de commercialisation, sont quasi inexistants.
- Sont proposés aujourd'hui à la commercialisation :
 - des possibilités de clés en mains sur Parc Mail à Roissy-en-France, proposés à la location ou à la vente, à partir de 1 000 m²,
 - un programme de bureaux à Gonesse au sein du parc d'activité de la Fontaine Cypierre, proposé à la location.

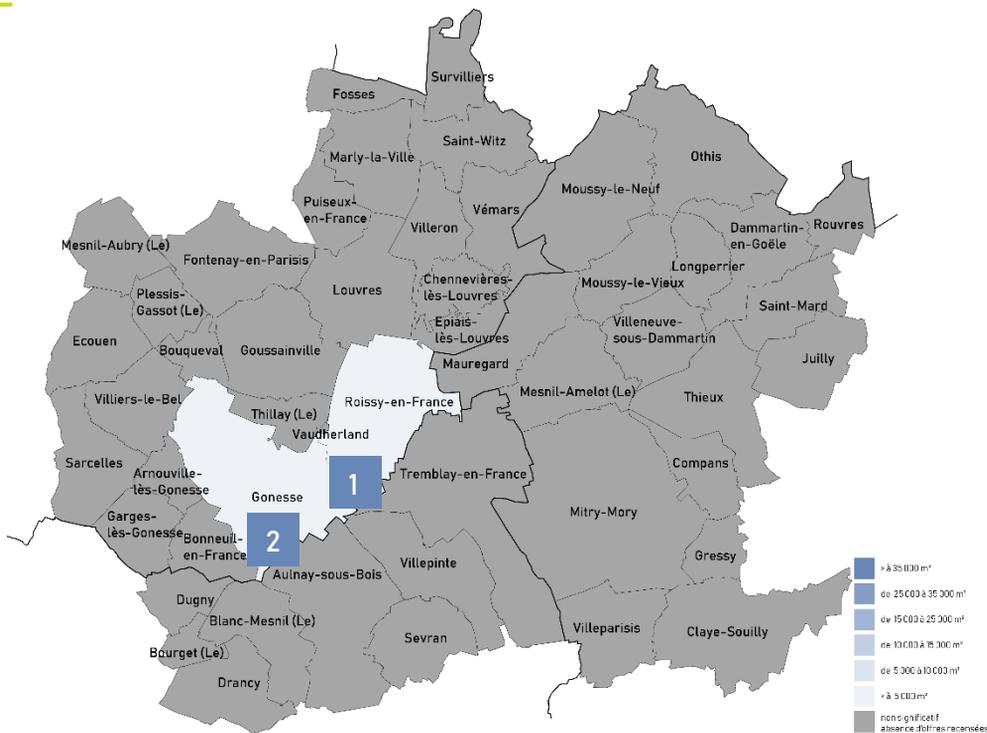


1
 Parc Mail à Roissy-en-France
 Clés en mains



2
 Parc Essor à Gonesse
 2 195 m² divisibles à partir de 150 m²
 Loyer 110 €/m² | Livraison mi 2020

Répartition géographique de l'offre future



EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

- En volume, les transactions ont été relativement constantes entre 2016 et 2017. On observe une augmentation du volume placé en 2018 (+ 21 %). Le marché du territoire est essentiellement porté par le parc Paris Nord 2. Ces dernières années les grands utilisateurs sont restés absents du marché qui de ce fait stagne sur des volumes placés constants et relativement peu élevés.
- La valeur moyenne placée de 2018 est cependant plus élevée (727 m² pour 510 à 575 m² les années précédentes)
- Une constante est également observée sur la part des transactions à la vente qui est toujours très faible d'année en année (1 à 2 transactions en 2016 et 2017, 4 en 2018).
- En 2016, 2 transactions portent sur des surfaces supérieures à 2 000 m²
 En 2017, 1 transaction supérieure à 2 000 m² et 1 supérieure à 5 000 m² (rare sur ce marché)
 En 2018, 3 transactions supérieures à 2 000 m² dont 1 à 4 000 m²
- Toutes ces transactions ont été réalisées sur des bâtiments situés dans le parc d'affaires Paris Nord 2.
- A noter enfin qu'Air France a pris en location près de 7 000 m² dans l'immeuble Baïkal livré en 2018, et appartenant à ADP (aucune information n'a été communiquée sur cette transaction, il n'en est donc pas tenu compte dans les chiffres de la demande placée de la présente étude).

Evolution de la demande placée



	m ²	évolution	nbre de transactions	évolution
2016	13 802		24	
2017	13 774	-0,20%	27	12,50%
2018	16 724	21,42%	23	-14,81%

DÉLAI THÉORIQUE D'ÉCOULEMENT DU STOCK

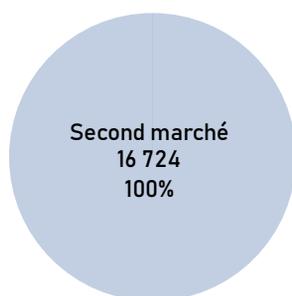
- Le délai théorique d'écoulement du stock du territoire est élevé, il est de 90 mois. A titre de comparaison, il est de 14 mois pour l'Île-de-France.
- Il peut s'expliquer par un stock vieillissant, et de façon plus générale, par une inadéquation de l'offre à la demande.

ÉTAT DES LOCAUX

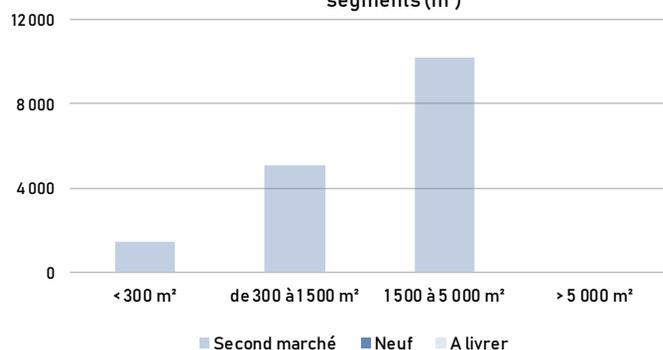
Répartition de la demande placée, soit **16 724 m²** (23 transactions)

- La demande placée porte sur des surfaces de second marché. Rappelons que l'offre neuve est quasi inexistante et ne représente que 7 % de l'offre disponible.
- Aucune transaction supérieure à 5 000 m² n'a été recensée.
- Le plus grand nombre de transactions porte sur le segment des petites surfaces inférieures à 300 m².
- Ainsi, 4 transactions, sur le segment de surfaces 1 500 à 5 000 m², ont été conclues sur le parc d'affaires Paris Nord 2 (à Tremblay-en-France et Villepinte). Elle représentent un total d'un peu plus de 10 000 m².

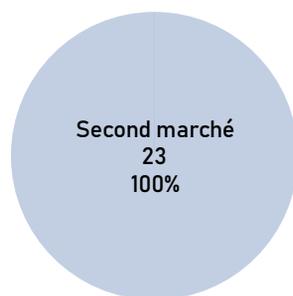
Répartition neuf/second marché de la demande placée (m²)



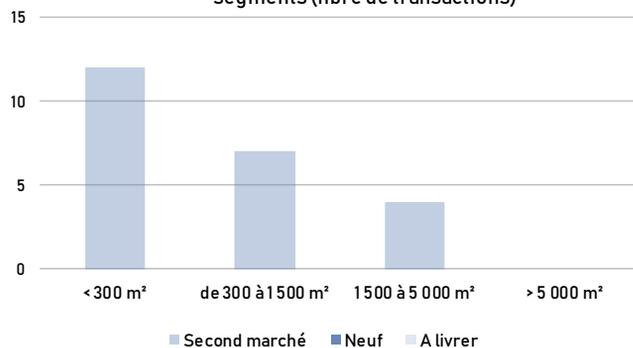
Répartition neuf/second marché de la demande placée par segments (m²)



Répartition neuf/second marché de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition neuf/second marché de la demande placée par segments (nbre de transactions)

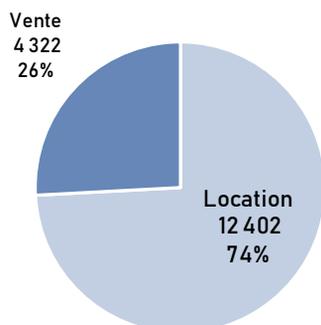


LOCATION OU VENTE

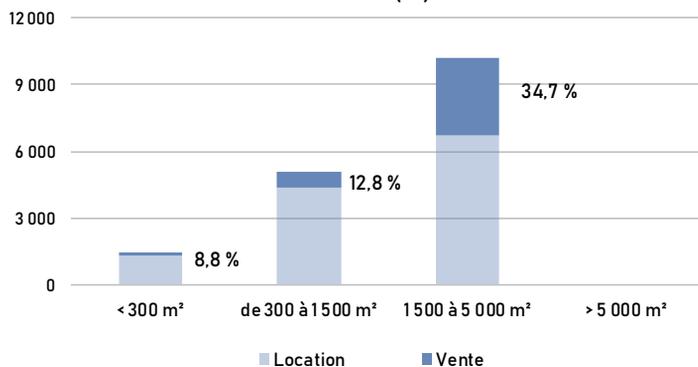
Répartition de la demande placée, soit **16 724 m²** (23 transactions)

- La demande placée à la vente représente 26 % du placement en volume, soit 4 transactions réalisées essentiellement sur le parc Paris Nord 2.
- L'ensemble de ces transactions à la vente porte sur du second marché.
- D'une manière générale, on note une nette pénurie d'offres à la vente sur le territoire qui explique le faible nombre de transactions à la vente.
- Le plus grand nombre de transactions est réalisé sur des petites surfaces inférieures à 300 m² qui constituent la demande exprimée la plus fréquente.
- On observe qu'aucune grande transaction (> à 5 000 m²) n'a été conclue malgré l'existence d'offres de cette taille à la location.

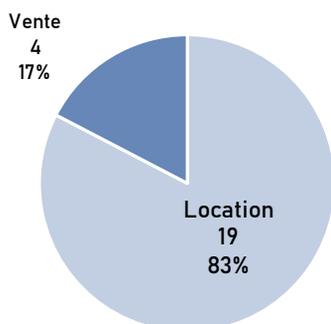
Répartition location/vente de la demande placée (m²)



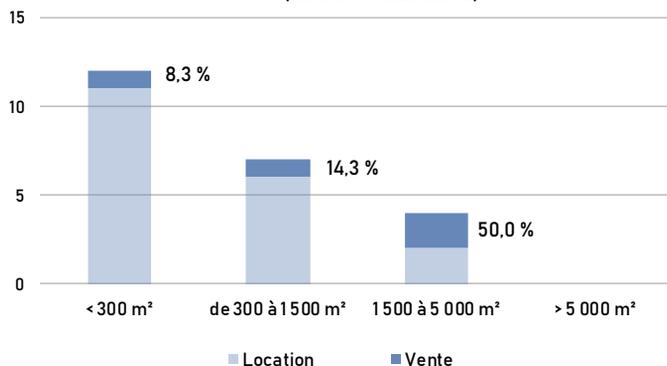
Répartition location/vente de la demande placée par segments (m²)



Répartition location/vente de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition location/vente de la demande placée par segments (nbre de transactions)



Répartition de la demande placée par commune, soit 16 724 m² (23 transactions)

Volume placé par commune

La demande placée de bureaux à l'instar de l'offre se situe dans la partie Sud du territoire, et plus particulièrement sur le parc d'affaires Paris Nord 2.

- 1^{er} pôle tertiaire du territoire :
 13 087 m² à Villepinte
 2 050 m² à Tremblay-en-France
 645 m² à Roissy-en-France
- 2^{ème} pôle tertiaire du territoire :
 617 m² à Aulnay-s-Bois



Nombre de transactions par commune

- 12 à Villepinte
 2 à Tremblay-en-France
 1 à Roissy-en-France
 confortant ces communes comme le 1^{er} pôle tertiaire du territoire.
- 4 à Aulnay-s-Bois, seule autre commune enregistrant plus de 2 transactions.



QUELQUES EXEMPLES DE TRANSACTIONS SUR LE TERRITOIRE

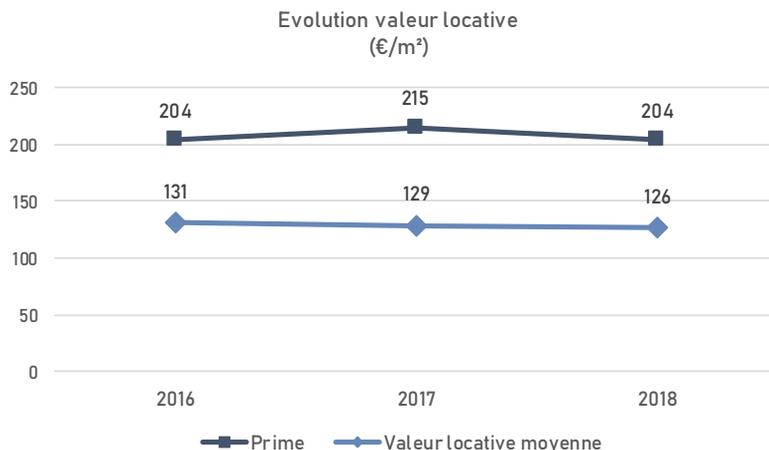
	PRENEUR / ACQUEREUR	VILLE	PROGRAMME	SURFACE	ETAT	LOYER €/m ²	PRIX €/m ²
1	LA FRANCAISE DES JEUX	VILLEPINTE	Parc Icade	4 000	SECOND MARCHE		NC
2	LA BROSSIE ET DUPONT	VILLEPINTE	10/11 rue des Cascades	2 685	SECOND MARCHE	154	
3	SCI PARIS NORD 2	TREMBLAY EN FRANCE	5 rue des Chardonnerets	2 000	SECOND MARCHE		NS
4	AFRETAIR	VILLEPINTE	Allée des Erables	1 550	SECOND MARCHE		NC
5	SNCF - DIRECTION ILE DE FRANCE	AULNAY SOUS BOIS	3 route de Bondy	365	SECOND MARCHE	110	
6	BSC SYSTEM	GONESSE	15 bis/17 rue Gay-Lussac	127	SECOND MARCHE		NC
7	KAZA NET NETTOYAGE	AULNAY SOUS BOIS	26/36 rue Alfred Nobel	114	SECOND MARCHE	110	
8	FRAIS MINUTE	DAMMARTIN EN GOELE	13 chemin des petits eboulis	68	SECOND MARCHE	104	



- La Française des Jeux a quitté son implantation à Moussy-le-Vieux pour se rapprocher à la fois de la desserte RER et du « centre de vie » (commerces, services) situé à proximité, dans le parc d'affaires Paris Nord 2.
- La Brosse et Dupont, déjà présente sur le parc, a regardé toutes les opportunités du secteur avant de décider de rester et de s'agrandir sur l'immeuble qu'elle occupait, pour continuer à bénéficier d'un environnement favorable (transports en commun et commerces et services) ainsi que d'un loyer attractif.

EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES DE L'OFFRE DISPONIBLE

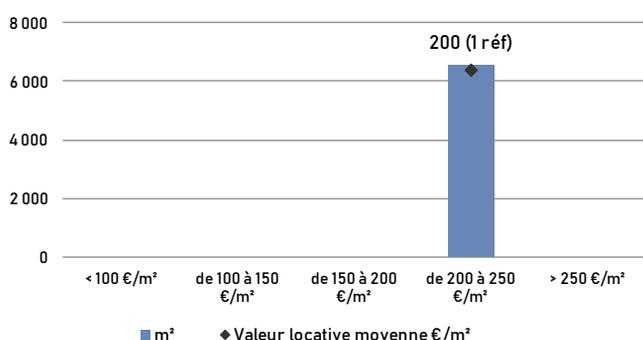
- Les valeurs locatives moyennes sont relativement stables, de même que les valeurs prime.



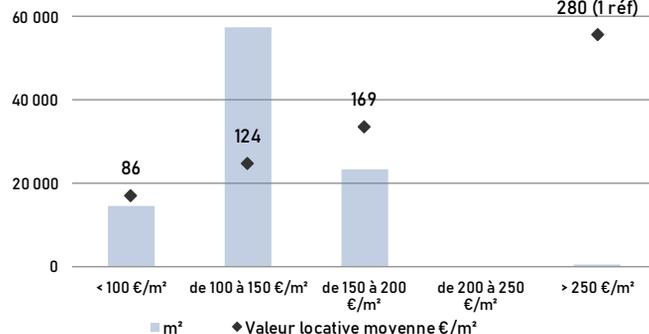
VALEURS LOCATIVES DE L'OFFRE DISPONIBLE | RÉPARTITION PAR SEGMENT DE VALEURS

- La valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à 127 €/m². Les valeurs sont comprises entre 80 et 280 €/m². Ces valeurs sont attractives par rapport aux valeurs des territoires situés en 1^{ère} couronne.
- La valeur locative de l'unique offre neuve proposée à la location (le Baïkal à Tremblay-en-France) est de 200 €/m².
- Les offres de second marché ne dépassent pas les 180 €/m² à l'exception d'une seule offre située au Bourget dans l'enceinte de la zone aéroportuaire. La valeur moyenne ressort à 125 €/m².
- Le plus grand nombre d'offres est proposé dans une fourchette de valeurs comprises entre 100 et 150 €/m².

Répartition de l'offre neuve et valeurs locatives moyennes

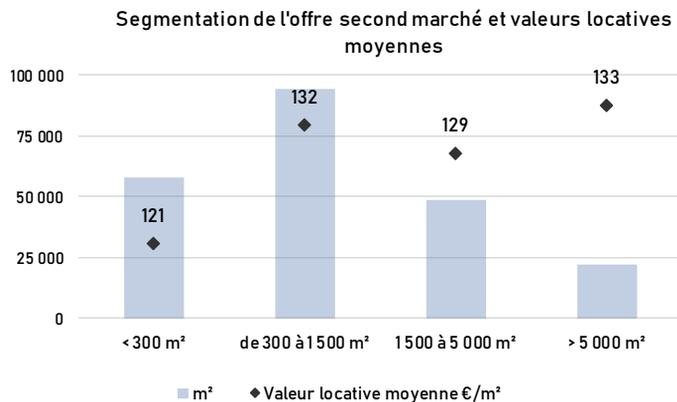
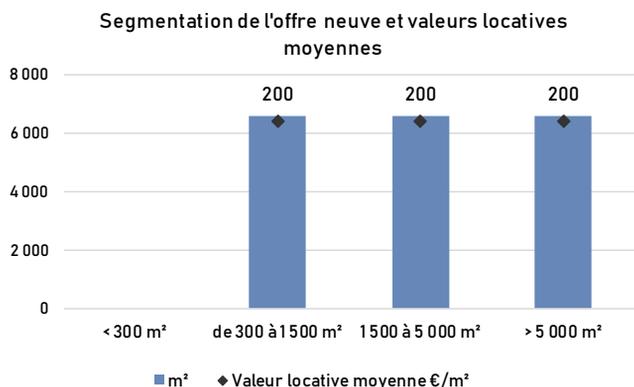
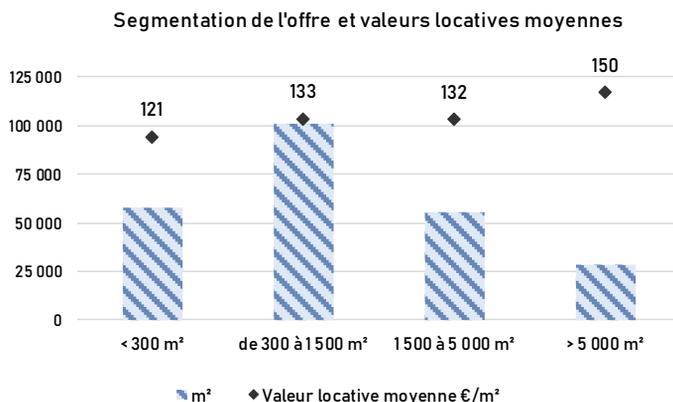


Répartition de l'offre second marché et valeurs locatives moyennes



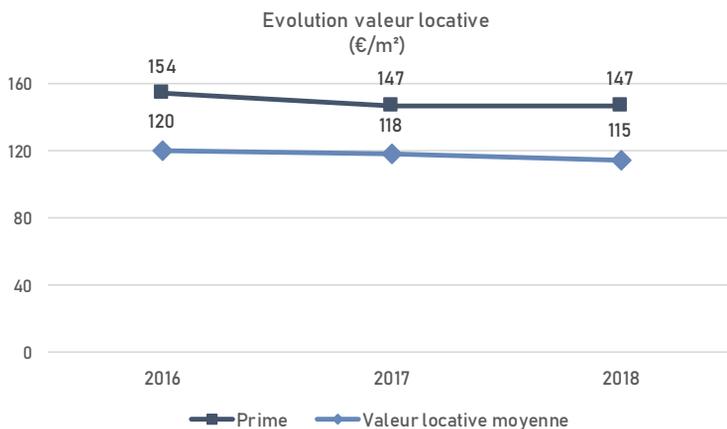
VALEURS LOCATIVES DE L'OFFRE DISPONIBLE | RÉPARTITION PAR SEGMENT DE SURFACES

- La valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à **127 €/m²**.
- Rappel : la valeur locative de l'unique offre neuve proposée à la location (le Baïkal à Tremblay-en-France) est de **200 €/m²**.
- La valeur locative moyenne est moins élevée pour les surfaces < 300 m² contrairement à ce qui est bien souvent observé (les petites surfaces étant « survalorisée »), et plus élevée pour les surfaces > 5 000 m² qui comprennent l'offre neuve.
- Les valeurs locatives moyennes des surfaces intermédiaires (300 à 5 000 m²) sont très proches.



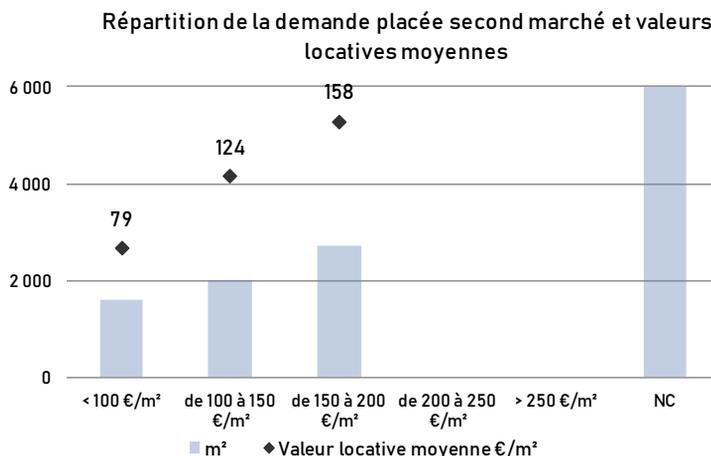
EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES DE LA DEMANDE PLACÉE

- Les valeurs locatives moyennes sont en baisse, de même que les valeurs prime.



VALEURS LOCATIVES DE LA DEMANDE PLACÉE | RÉPARTITION PAR SEGMENT DE VALEURS

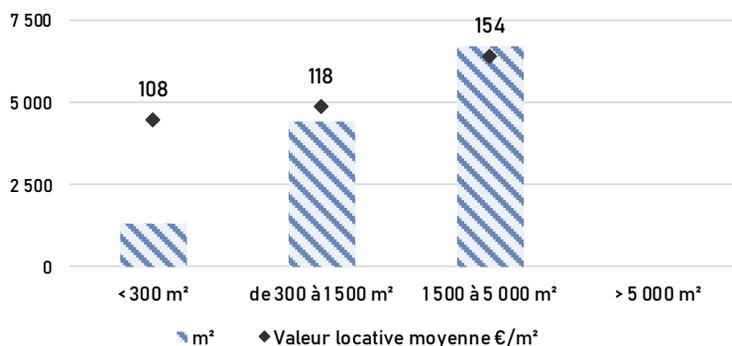
- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à 115 €/m². Les valeurs sont comprises entre 73 et 163 €/m². Ces valeurs sont toutes des valeurs de second marché. Sur l'ensemble des transactions locatives, 7 sur 19 n'ont pas communiqué sur la valeur.
- Les valeurs de transaction sont plus basses que les valeurs de présentation. En outre, les valeurs communiquées ne tiennent pas compte des abattements, franchises de loyer, ou travaux pris en charge par le bailleur, dits « mesures d'accompagnement ».
- Les preneurs au regard de l'importance de l'offre proposée bénéficie d'une force de négociation plus importante que sur des territoires en pénurie d'offres.
- Le plus grand nombre de transaction s'est conclu dans une fourchette de valeurs comprises entre 100 et 150 €/m².



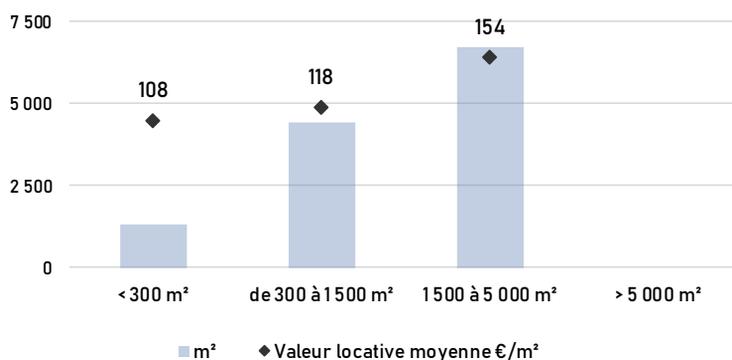
Valeurs locatives de la demande placée | Répartition par segment de surfaces

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à 115 €/m².
- Une seule transaction a porté sur du neuf (Air France) non comptabilisée ici
- La valeur locative moyenne est moins élevée pour les surfaces < à 300 m² (comme pour l'offre), et plus élevée pour les surfaces > à 1500 m².
- A l'exception du segment 1500 à 5 000 m², les valeurs moyennes par segment de surfaces sont plus basses que celles de l'offre.

Segmentation de la demande placée et valeurs locatives moyennes



Segmentation de la demande placée second marché et valeurs locatives moyennes

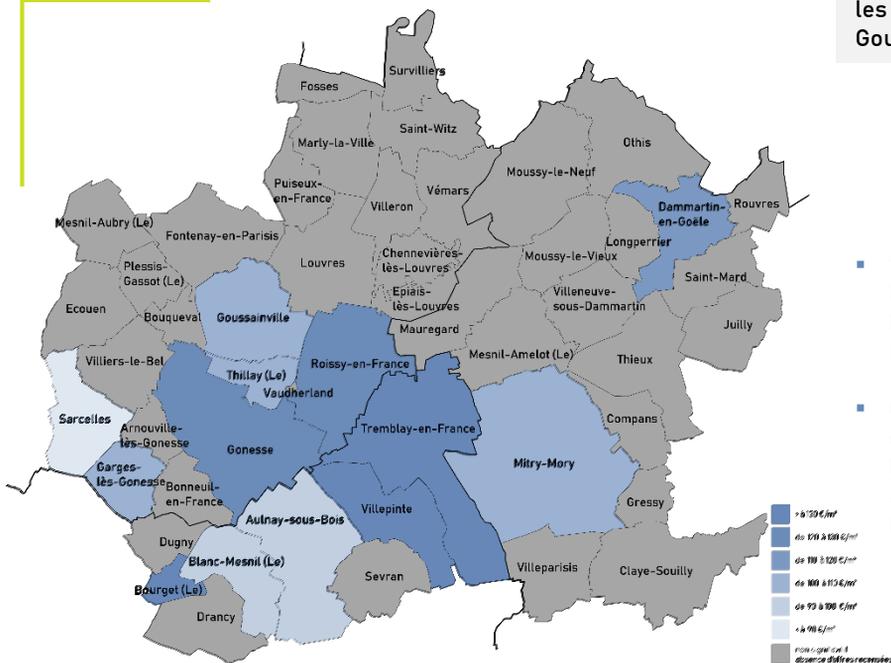


Valeurs locatives moyennes par commune

Valeur locative de l'offre disponible par commune

Concernant l'offre disponible, les valeurs locatives les plus élevées se trouvent sur le parc d'affaires Paris Nord 2 et au Bourget.

Pour la demande placée les valeurs locatives les plus élevées sont relevées à Villepinte et Goussainville (surface < à 50 m²).



- Villepinte (140 €/m²) et Tremblay-en-France (131 €/m²) ont les valeurs moyennes les plus élevées du territoire, hors le Bourget (225 €/m² sur une offre ADP).
- Gonesse (125 €/m²) avec une offre constituée surtout de petites surfaces, et Roissy-en-France (123 €/m²) sont les deux autres communes à présenter une moyenne > à 120 €/m².

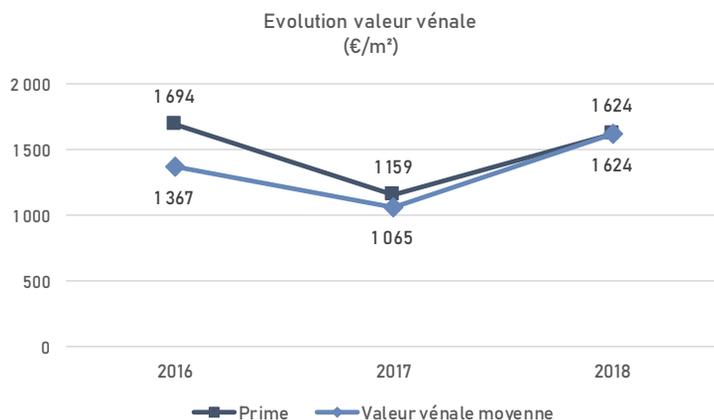
Valeur locative de la demande placée par commune

- Villepinte avec 12 transactions, dont 10 à la location, et seulement 5 transactions communiquant une valeur, reste la commune qui enregistre la moyenne la plus élevée (131 €/m²).
- Goussainville n'enregistre qu'une seule transaction avec une valeur élevée (163 €/m²), mais portant sur une très petite surface.



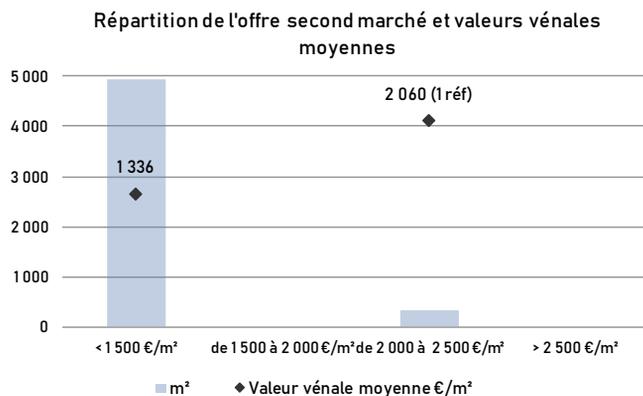
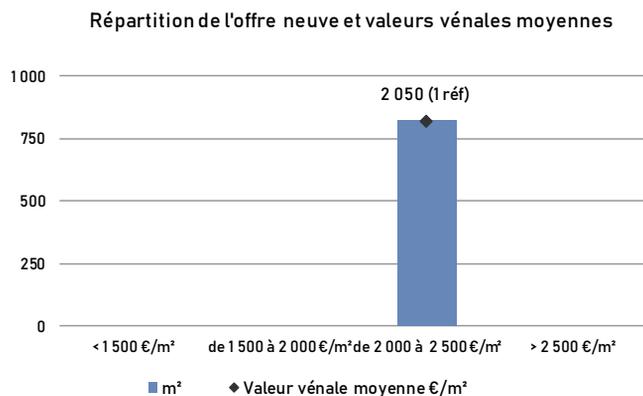
Evolution des valeurs vénales de l'offre disponible

- Les références de valeurs vénales sont peu nombreuses compte tenu du manque d'offres de ce type. Elles sont relativement stables, malgré un fléchissement en 2017.



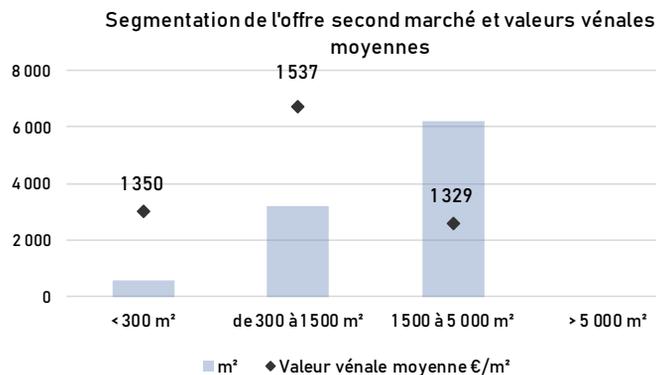
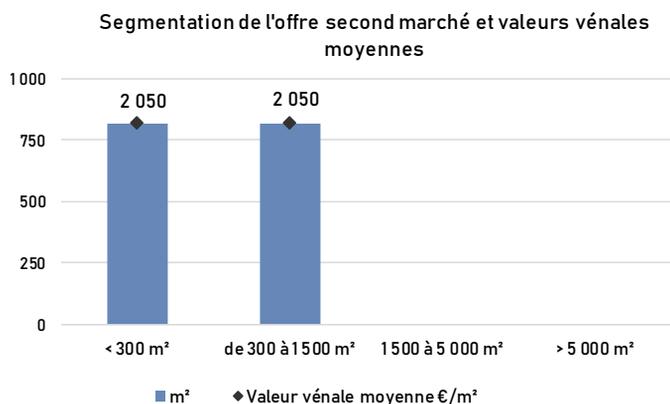
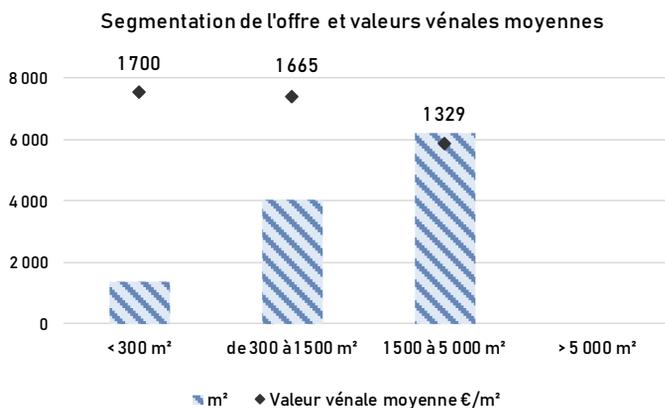
Valeurs vénales de l'offre disponible | Répartition par segment de valeurs

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à 1 624 €/m². Les valeurs connues au nombre de 5, sont comprises entre 1 200 et 2 060 €/m².
- La valeur vénale de l'unique offre neuve proposée à la vente (Silk Road Paris à Tremblay-en-France) est de 2 050 €/m².
- Les offres de second marché ne dépassent pas les 2 000 €/m², à l'exception d'une seule offre située à Aulnay-s-Bois, quartier de la gare, pour une petite surface.
- Le plus grand nombre d'offres est proposé dans une fourchette de valeurs comprises entre 1 200 et 1 458 €/m².



Valeurs vénales de l'offre disponible | Répartition par segment de surfaces

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à **1 624 €/m²**.
- Rappel : la valeur vénale de l'unique offre neuve proposée à la vente (Silk Road Paris à Tremblay-en-France) est de **2 050 €/m²**.
- En second marché, la valeur vénale moyenne est moins élevée pour les surfaces < à 300 m² contrairement à ce qui est bien souvent observé (les petites surfaces étant « survalorisée »), et plus élevée pour les surfaces comprises entre 300 et 1 500 m².

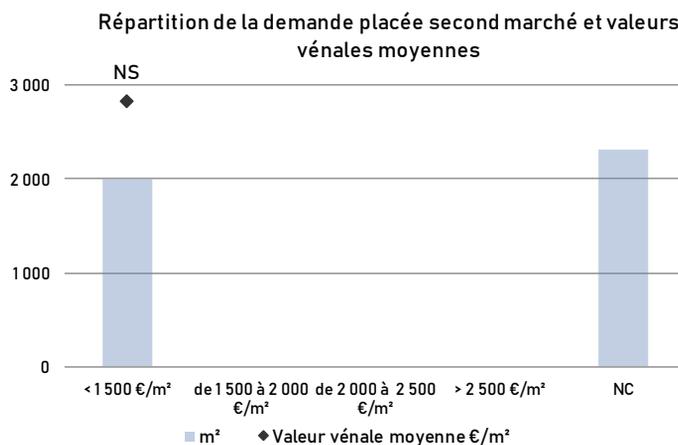


Evolution des valeurs vénales de la demande placée

Les références de valeurs vénales ne sont pas assez nombreuses pour réaliser une étude de l'évolution de ces valeurs.

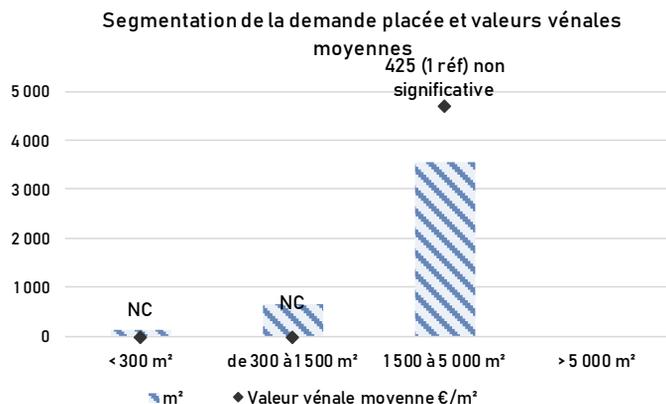
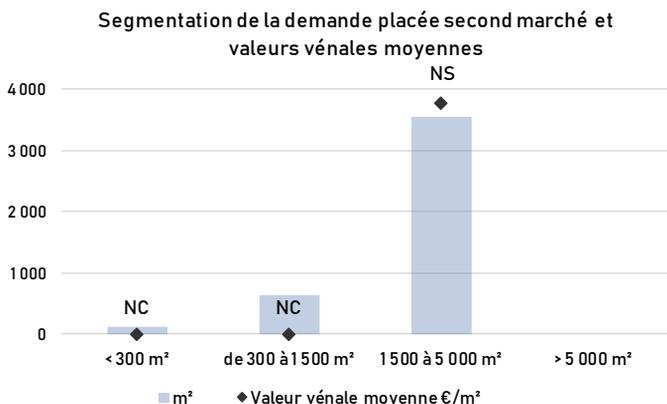
Valeurs vénales de la demande placée | Répartition par segment de valeurs

La valeur vénale moyenne de la demande placée n'est pas significative, une seule référence a été communiquée, et elle est largement en dessous des prix du marché.



Valeurs locatives de la demande placée | Répartition par segment de surfaces

- Rappel : la valeur locative moyenne de la demande placée est constituée d'une unique référence non significative (425 €/m² pour une offre qui était proposée déjà à un prix très bas : 597 €/m²).
- Aucune transaction n'a porté sur du neuf.



Valeurs vénales moyennes par commune

Valeur vénale de l'offre disponible par commune



Concernant l'offre disponible, les références de valeurs vénales sont au nombre d'une par ville.

Pour la demande placée, les valeurs vénales ne sont pas connues ou sont non significatives.

- La valeur la plus élevée pour Aulnay-sBois est de 2 060 €/m² pour du second marché.
- La valeur la plus basse pour Roissy-en-France est de 1 200 €/m² pour du second marché.

Valeur vénale de la demande placée par commune

- 4 transactions dont 3 à Villepinte, Gonesse et Roissy-en-France sans référence de prix.
- La transaction (425 €/m²) à Tremblay-en-France ne peut être considérée comme représentative du marché.





L'OFFRE DISPONIBLE

- **110 475 m²** disponibles ↗ (- 16,44 %)
- **7 %** surfaces neuves ↗(+ 7 pts)
- **26 %** de surfaces > 5 000 m²
soit 4 programmes
- **7%** de surface à la vente ↘
- Concentration sur le parc d'affaires Paris Nord 2
- **6,36 %** taux de vacance



LA DEMANDE PLACÉE

- **16 724 m²** placés ↗ (+ 21 %)
- **0 %** transaction neuve
- **0 %** transactions > 5 000 m²
soit 0 transaction
- **26 %** ventes ↗
- Concentration sur le parc d'affaires Paris Nord 2



L'OFFRE FUTURE

- **2 195 m²** + possibilités de clés en mains
- **0%** labellisé
- **110 €/m²** valeurs locatives prévisionnelles (1 référence)



LES VALEURS

Locatives

- Offre | neuf (1 offre) **200 €/m²**
- Demande placée | neuf : absence de transaction
- Offre | second marché **125 €/m²**
- Demande placée | second marché **115 €/m²**

Vénales

- Offre | neuf (1 offre) **2 050 €/m²**
- Demande placée | neuf : absence de transaction
- Offre | second marché **1 517 €/m²**
- Demande placée | second marché **NS**

- L'offre de bureaux sur le territoire est concentrée autour de l'aéroport Paris CDG. Il n'existe pas d'autres pôles à proprement parlé, mais des micro marchés éparses.
- L'impact de la présence de transports en commun, (gares SCNF ou stations RER), est moins important que sur la 1^{ère} couronne parisienne. Cependant les utilisateurs restent attentifs à une proximité des transports en commun.
- Cette moindre exigence de la proximité de transports en commun a cependant une contrepartie pour les utilisateurs : la nécessité de trouver des biens offrant de nombreux emplacements de stationnement.
- L'impact du Grand Paris Express ne se fait pas ressentir sur le marché dans l'immédiat. Au vu des études réalisées à ce jour sur les conséquences de l'implantation de nouvelles gares sur le marché de l'immobilier d'entreprise, il est peu probable de voir émerger à plus ou moins long terme de nouveaux pôles tertiaires sur le territoire.
- La présence de services et commerces, à proximité des bureaux, est également privilégiée par les utilisateurs. Ce qui explique l'attractivité du secteur du parc d'affaires Paris Nord 2 où ils sont regroupés.
- Le parc de bureaux du territoire est vieillissant, et le renouvellement de l'offre se fait difficilement.
- Très peu d'immeubles du parc tertiaire du territoire sont labellisés. A noter : le Baïkal à Tremblay-en-France (dernier immeuble livré du territoire) est « HQE Excellent » et « BREEAM Very Good », et le Mermoz (livré en 2009) au Bourget, est HQE.
- L'offre neuve et future y est peu importante.
- Certains immeubles anciens ont été rénovés par leurs propriétaires qui n'ont pas été jusqu'à la démarche de certification, à l'exception de quelques bâtiments sur le parc ex « Icade » à Paris Nord 2.
- Les valeurs locatives peu élevées du territoire, si elles sont attractives pour les utilisateurs, constituent un frein aux opérations de revalorisation des immeubles.
- Autre frein aux projets de bureaux neufs ou restructurés, la demande exprimée qui se positionne sur des petites ou moyennes surfaces, nécessitant une commercialisation avec une divisibilité répondant à cette demande pour assurer la réussite du programme.
- Enfin, on note une inadéquation de l'offre à la demande sur le segment des petites surfaces (< à 300 m²), sur l'offre à la vente, et sur l'offre de bâtiments indépendants. Sur ces 3 points, le marché ne propose pas suffisamment de solutions aux utilisateurs.



Au 31 décembre 2018, le territoire de l'étude représente

5,93 % de l'offre disponible francilienne
8,78 % de la demande placée francilienne

Île-de-France

- Offre disponible : 2 300 000 m² ↓
- 18 % de l'offre est neuve
- Demande placée : 896 300 m² ↗

Nord

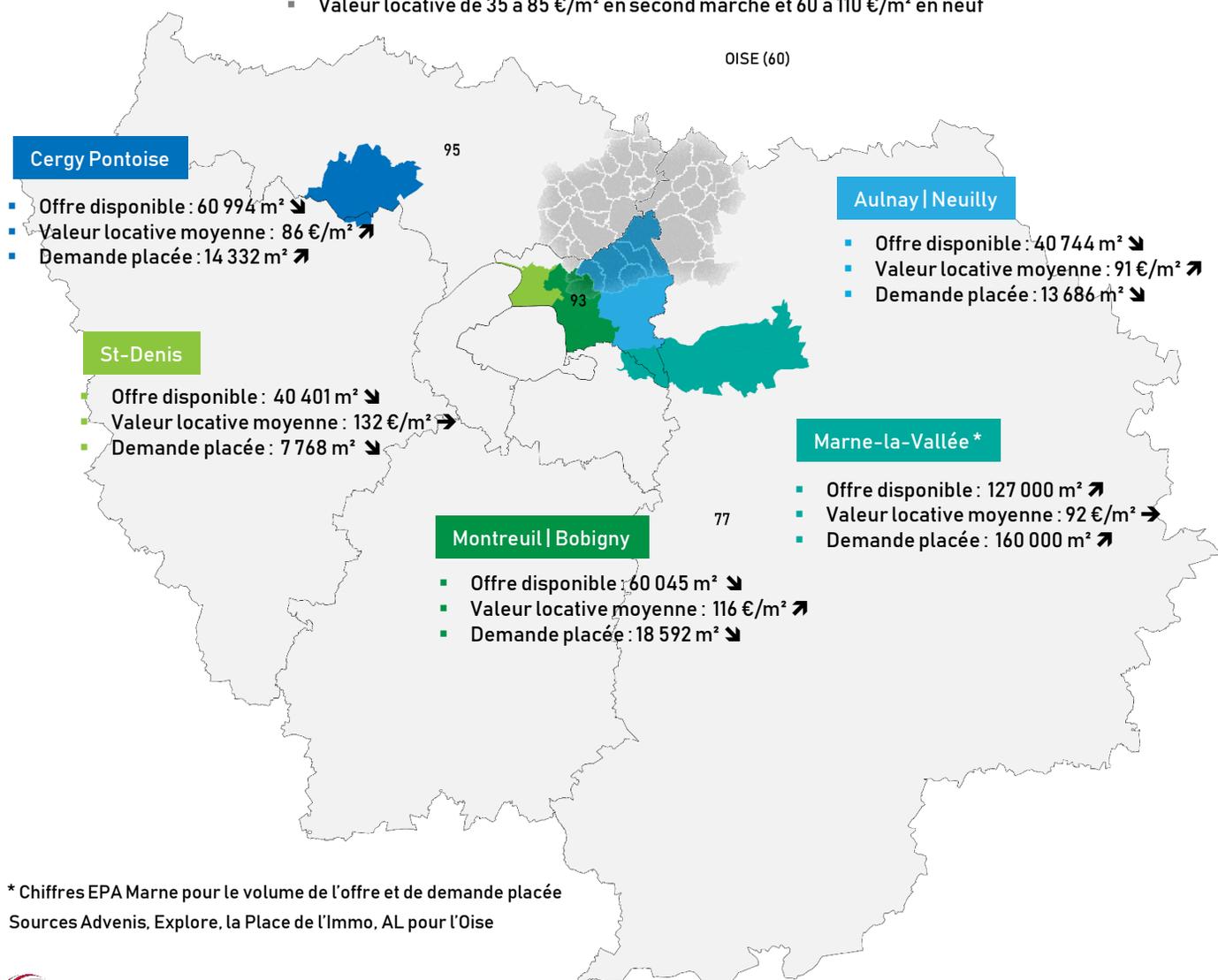
- Demande placée : 224 000 m² ↓
- Valeur locative de 65 à 160 €/m²
- ↗ des loyers intra A86

Est

- Demande placée : 125 500 m² ↗
- Valeur locative de 60 à 160 €/m²
- ↗ des loyers intra A86

Oise (60)

- Valeur locative de 35 à 85 €/m² en second marché et 60 à 110 €/m² en neuf

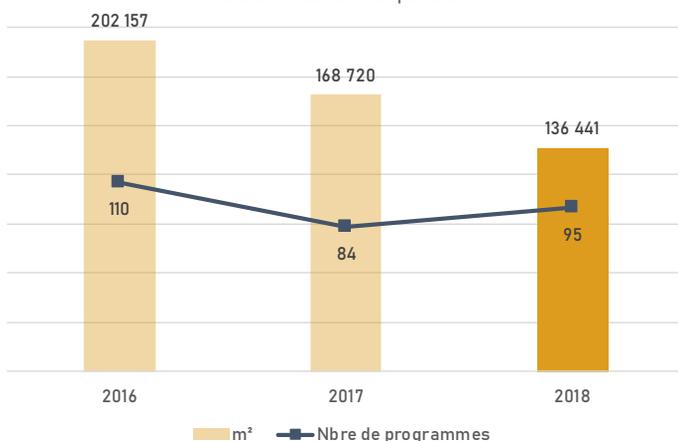


* Chiffres EPA Marne pour le volume de l'offre et de demande placée
Sources Advenis, Explore, la Place de l'Immo, AL pour l'Oise

EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE

- En volume, l'offre disponible connaît une régression depuis 2016. En 2018, le nombre d'offres est néanmoins en progression.
- La proportion d'offre de second marché reste la même, soit 94 % du total disponible, pour 6 % d'offres neuves (en volume).
- Une constante est observée sur la part d'offres proposée à la vente qui est toujours faible d'année en année, cependant cette dernière progresse pour atteindre 30 % de l'offre disponible en 2018 (21% en 2016 et 2017).
- Le nombre de surfaces > à 5 000 m² sur le marché est toujours limité. En 2016, 4 programmes avaient de telles disponibilités. En 2017, ces programmes sont au nombre de 2, et ce chiffre remonte à 3 en 2018.
- Enfin, la part de locaux mixtes dans l'offre disponible varie peu : 39 % en 2016, 35 % en 2017, et 34 % en 2018.

Evolution de l'offre disponible



	m ²	évolution	nbre de prg	évolution
2016	202 157		88	
2017	168 720	-16,54%	83	-5,68%
2018	136 441	-19,13%	90	7,96%



Zoom sur les critères de recherche de la demande exprimée

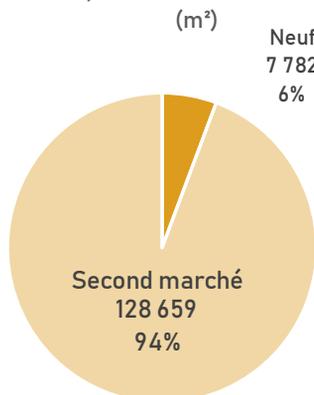
- des surfaces comprises entre 300 et 1000 m² majoritairement
- De nombreuses recherches à l'acquisition
- Des recherches récurrentes sur des bâtiments indépendants
- Des recherches sur des bâtiments de dernière génération ou restructurées (enjeux environnementaux),
- Bonne desserte notamment routière et autoroutière
- Des prix de marché attractifs

ETAT DES LOCAUX

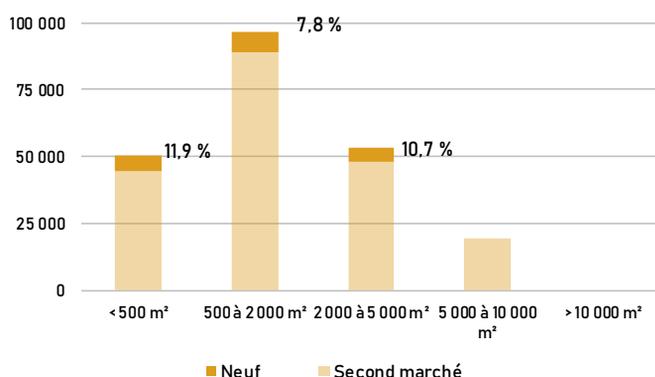
Répartition de l'offre disponible, soit 136 441 m² répartis sur 95 programmes différents

- L'offre neuve représente 6 % de l'offre disponible, soit 4 offres situées à Aulnay-s-Bois, au Blanc-Mesnil et à Mitry-Mory (2).
- Ces 4 offres, sont divisibles à partir de 120 m² pour l'une, 400 m² pour deux autres, et 1800 m² pour la dernière.
- D'une manière générale, on note un manque d'offres neuves sur le territoire pour répondre à la demande croissante.
- A ce jour les alternatives à ce manque passent par les projets futurs qui sont actuellement au nombre de 14 en cours de pré commercialisation (cf. offre future page 37).
- On constate également que les offres de petites surfaces (< à 500 m²) et de moyennes surfaces (500 à 2 000 m²) sont plus nombreuses, mais essentiellement constituées de second marché. A noter également que ce type de surfaces est rarement constitué de bâtiment indépendant.

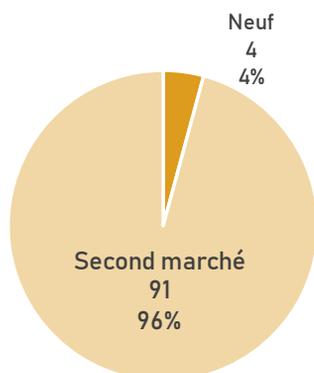
Répartition neuf/second marché de l'offre disponible



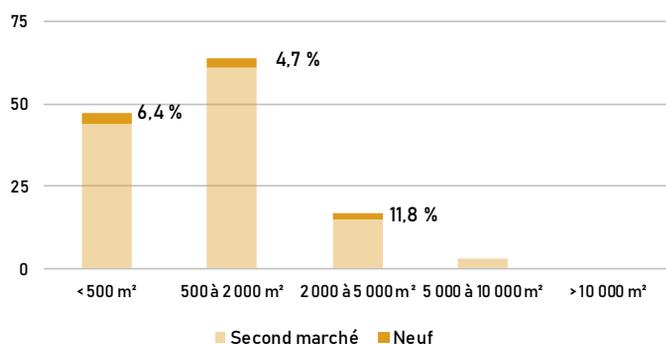
Répartition neuf/second marché du stock par segment (m²)



Répartition neuf/second marché de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition neuf/second marché du stock par segment (nbre de programmes)

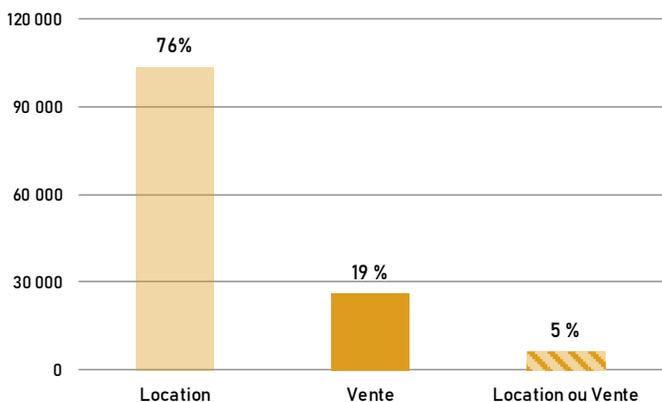


LOCATION OU VENTE

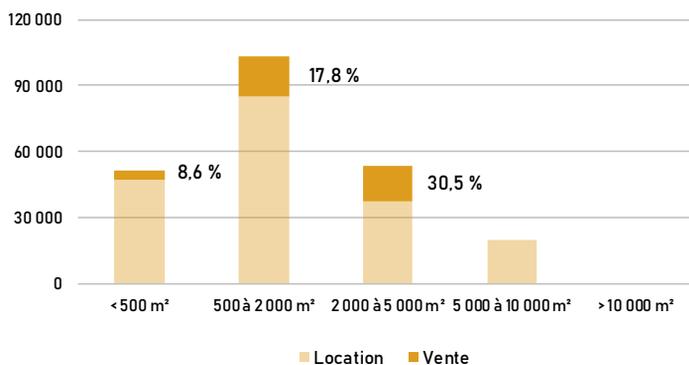
Répartition de l'offre disponible, soit 136 441 m² répartis sur 95 programmes différents

- L'offre à la vente représente 24 % de l'offre disponible, soit 22 offres.
- Sur ces 22 offres, une seule est neuve : un programme à Mitry-Mory, divisible à partir de 400 m².
- D'une manière générale, on note un manque d'offres à la vente sur le territoire.
- A ce jour les alternatives sont plus nombreuses que pour les bureaux. Il existe 14 programmes en cours de commercialisation proposant des surfaces majoritairement à usage d'activités, à horizon 2019/2020.
- On constate que l'offre de petites surfaces (< à 500 m²) propose peu d'offres à la vente, les segmentations de surfaces comprises entre 500 et 5 000 m² comptent davantage d'offres à la vente.

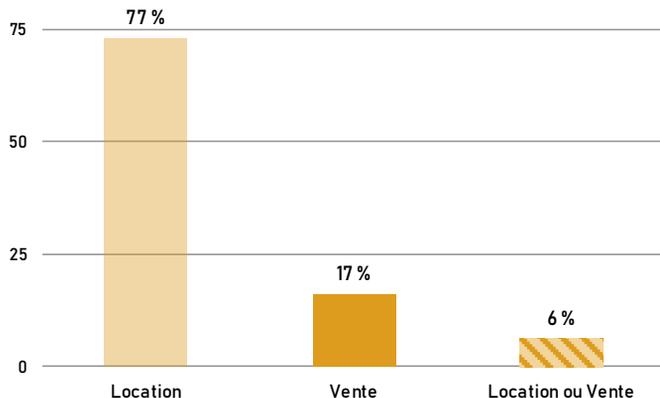
Répartition location/vente de l'offre disponible (m²)



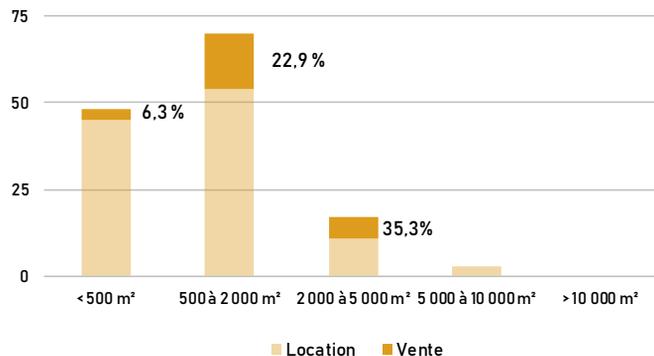
Répartition location/vente du stock par segment (m²)



Répartition location/vente de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition location/vente du stock par segment (nbre de programmes)

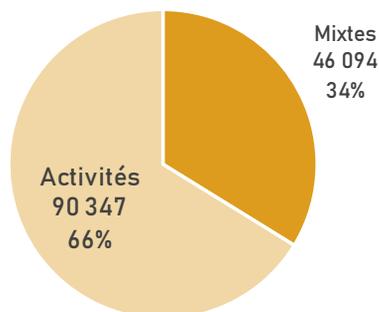


ACTIVITÉS MIXTES

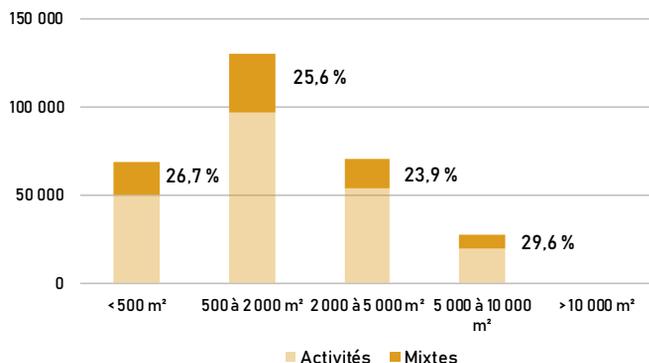
Répartition de l'offre disponible, soit 136 441 m² répartis sur 95 programmes différents

- L'offre de locaux d'activités représente 66 % de l'offre disponible, soit 65 programmes dont 5 proposant des surfaces neuves (9 % des surfaces d'activités disponibles).
- L'offre de locaux mixtes représente 34 % de l'offre disponible, soit 30 programmes. Aucune surface est neuve.
- L'offre de locaux d'activités est proposée majoritairement à la location (77 % pour 27 % à la vente), avec 52 offres à la location pour 16 à la vente.
- L'offre de locaux mixtes est proposée essentiellement à la location (89 % pour 17 % à la vente), soit 27 offres à la location pour 6 à la vente.
- En terme de segmentation de surface, la proportion locaux d'activités/locaux mixtes est proche, et ce quelque soit la segmentation retenue (entre 20 et 30 % de surfaces mixtes).
- Malgré de nombreux programmes mixtes sur le parc d'affaires Paris Nord 2, le marché du territoire est composé aux deux tiers de surfaces d'activités.

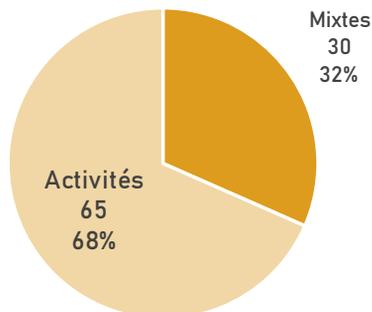
Répartition activités/mixtes de l'offre disponible (m²)



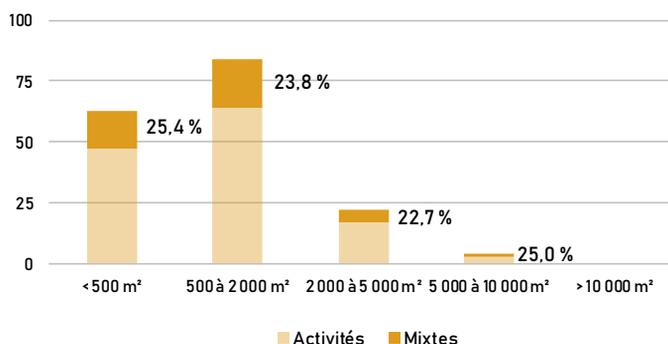
Répartition activités/mixtes du stock par segment (m²)



Répartition activités/mixtes de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition activités/mixtes du stock par segment (nbre de programmes)

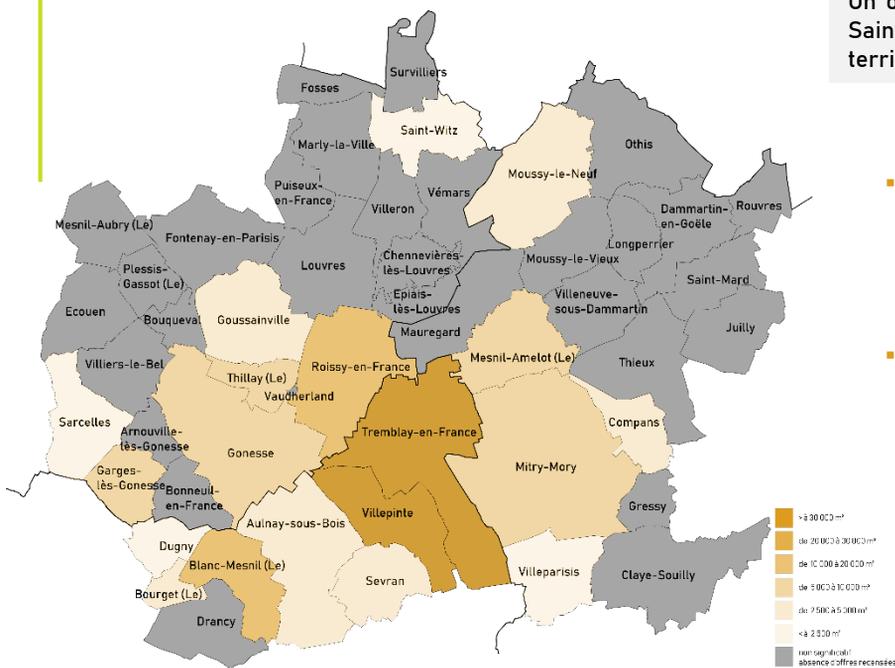


Répartition de l'offre disponible par commune, soit 136 441 m² répartis sur 95 programmes différents

Volume disponible par commune

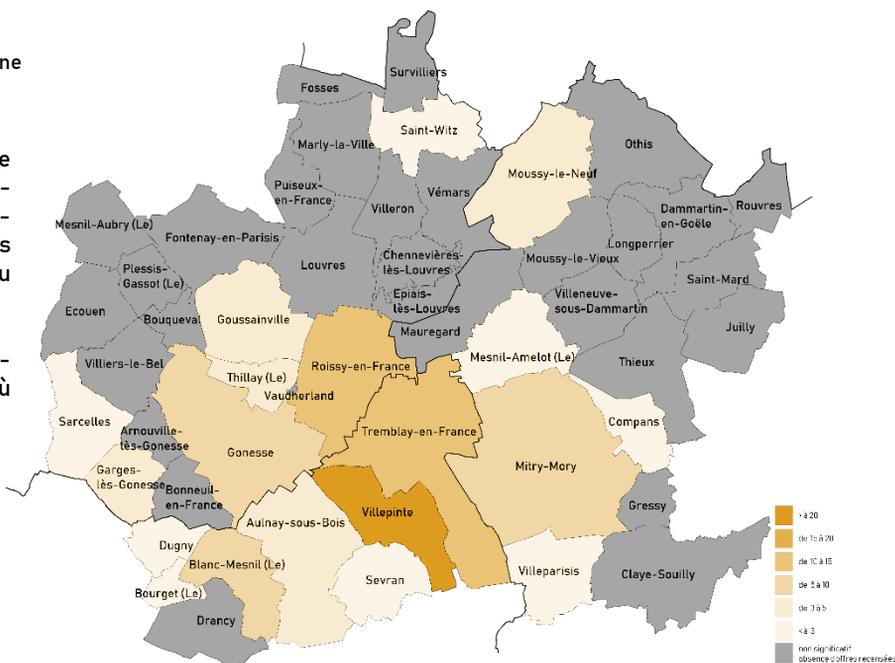
L'offre de locaux d'activités | mixtes se situe essentiellement dans la partie Sud du territoire. On observe néanmoins la présence d'offres sur Saint-Witz et Moussy-le-Neuf au Nord du territoire.

- 24 035 m² disponibles à Tremblay-en-France, 29 088 m² à Villepinte, et 14 055 m² à Roissy-en-France, ces communes forment également le 1^{er} pôle d'activités du territoire.
- Le Blanc-Mesnil (11 332 m²) ainsi que Gonesse / le Thillay / Goussainville d'une part, et Mitry-Mory / le Mesnil Amelot / Compans, d'autre part, constituent des pôles significatifs du territoire.



Nombre de programmes disponibles par commune

- Avec 10 programmes disposant de surfaces disponibles à Tremblay-en-France, 22 à Villepinte, et 10 à Roissy-en-France, confortent ces communes comme le 1^{er} pôle d'activités du territoire.
- Gonesse (6), Le Blanc Mesnil (6), Mitry-Mory (9) sont les autres communes où le nombre d'offres est > à 4.



Quelques offres significatives du territoire

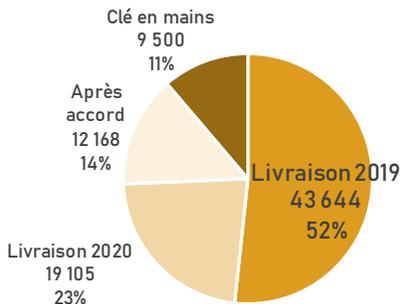


VILLE	PROGRAMME	TYPE	ETAT	SURFACE	LOYER €/m²	PRIX €/m²
1 ROISSY EN FRANCE	BOIS DE LA PIE 127 - DUO	MIXTES	SECOND MARCHE	8 156	110	
2 TREMBLAY EN FRANCE	VOYELLES 002	ACTIVITES	SECOND MARCHE	6 000	120	
3 GONESSE	JEAN MERMOZ 001 - BUSINESS PARK	ACTIVITES	SECOND MARCHE	5 270	78	
4 LE THILLAY	ECOLES 027	ACTIVITES	SECOND MARCHE	4 385	70	
5 TREMBLAY EN FRANCE	PERDRIX 013 - LES FRÉGATES	MIXTES	SECOND MARCHE	4 252	90	
6 LE BLANC MESNIL	ISAAC NEWTON 006	ACTIVITES	SECOND MARCHE	4 200		525
7 VILLEPINTE	VANESSES 033 - EDDINGTON	MIXTES	SECOND MARCHE	3 961	80	
8 LE BLANC MESNIL	BUSINESS PARK	ACTIVITES	NEUF	3 274	97	
9 MITRY MORY	MARC SEGUIN 017	ACTIVITES	NEUF	240	120	

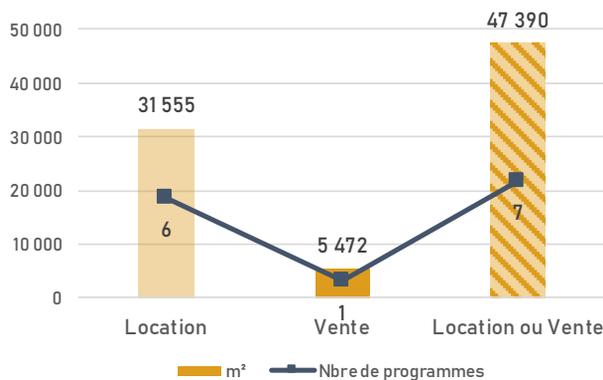
Caractéristiques de l'offre future

- Elle est constituée de 14 projets de construction, représentant 84 417 m² en cours de commercialisation sur le territoire, dont plus de la moitié livrables en 2019.
- Ces programmes sont proposés très majoritairement à la location, néanmoins près de 53 000 m² sont également à la vente. Les surfaces sont quasiment toutes à usage d'activités.

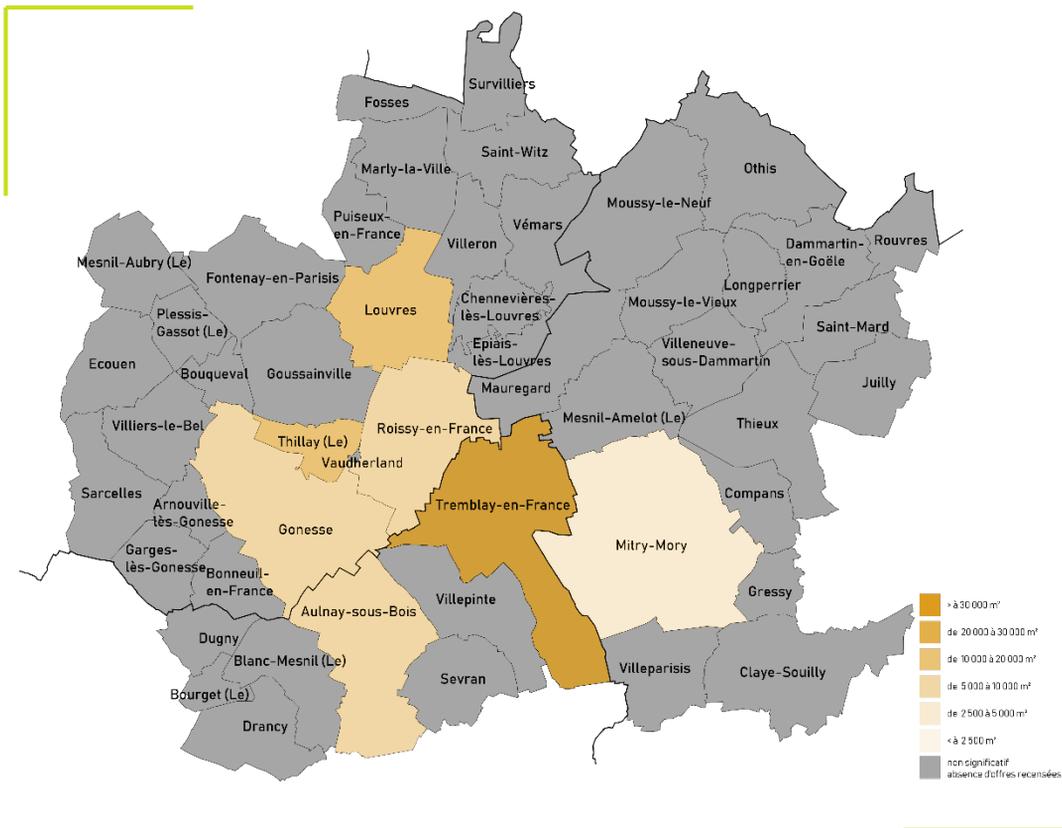
Offre future | livraison



Offre future répartition location | vente



Répartition géographique de l'offre future



Caractéristiques de l'offre future

- La valeur locative moyenne des offres en cours de commercialisation s'élève à 97 €/m². Les valeurs s'échelonnent de 85 à 110 €/m². Ces valeurs restent proches des valeurs marché de l'existant (haut de la fourchette).
- La valeur vénale moyenne des offres en cours de commercialisation s'élève à 1 409 €/m². Les valeurs s'échelonnent de 1 150 à 1 600 €/m². Ces valeurs se positionnent dans la partie supérieure des valeurs de l'existant.

L'offre future en cours de commercialisation

VILLE	PROGRAMME	PROMOTEUR INVESTISSEUR	TYPE	LIVRAISON	SURFACE	LOYER €/m ²	PRIX €/m ²
LE THILLY	A PARK CLOVER		ACTIVITES	2019	12 750	90	1 590
TREMBLAY EN FRANCE	PERDRIX 013		ACTIVITES	clés en mains	9 500		
LOUVRES	VIEILLE FRANCE	STONE HEDGE (VOLTAIRE DEVELOPPEMENTS)	ACTIVITES	2019	9 353	100	1 150
AULNAY SOUS BOIS	HENRI BECQUEREL PARC PME/PMI	PROUDREED	ACTIVITES	2020	8 170	90	1 600
TREMBLAY EN FRANCE	AERO 8 BUSINESS PARK	FONCIERE DU HUIT	ACTIVITES	après accord	6 180	NC	
LE THILLY	A PARK PARC D'ACTIVITES	PROUDREED	ACTIVITES	2019	6 117	95	
TREMBLAY EN FRANCE	SPIRIT BUSINESS CLUSTER 2 - PARC D'ACTIVITES	SPIRIT	ACTIVITES	2019	5 711	100	1 250
LOUVRES	LOUVRES A PUISEUX	AXTOM	ACTIVITES	2020	5 472		1 342
GONESSE	PARIS 084 - PARC D'ACTIVITE DE LA FONTAINE CYPRIERRE	ESSOR	ACTIVITES	2020	5 463	110	1 470
ROISSY EN FRANCE	BELLE ETOILE 178		ACTIVITES	2019	4 678	100	
LOUVRES	LOUVRES A PUISEUX	SPIRIT	ACTIVITES	après accord	3 879	105	1 325
MITRY MORY	GAY LUSSAC 001	LA FRANCAISE REM	ACTIVITES	2019	2 971	85	
ROISSY EN FRANCE	CENTRAL PARC	FONCIERE DU HUIT	ACTIVITES	après accord	2 109	86	
TREMBLAY EN FRANCE	SPIRIT BUSINESS CLUSTER 2 - CAMPUS	SPIRIT	MIXTES	2019	2 064	110	1 542



A Park – Le Thilly
PROUDREED



Route de Louvres à Puiseux
AXTOM

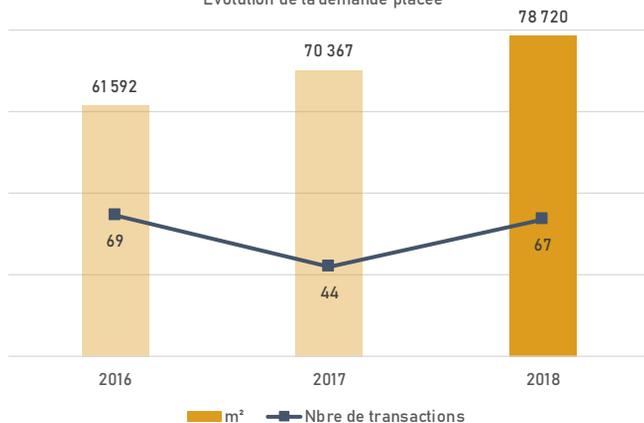


Business Cluster 2 – Tremblay-en-France
SPIRIT

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

- En volume, les transactions sont en progression. C'est en 2016 que le nombre de transactions est le plus élevé, bien que le volume placé soit le plus faible des 3 années comparées.
- La valeur moyenne placée la plus élevée est enregistrée en 2017 (1 600 m²). En 2018, la moyenne de placement reste supérieure à 1 000 m².
- La part des transactions à la vente est très inégale : 42 % en 2016, seulement 27 % en 2017, et 61 % en 2018, grâce notamment à de nombreuses transactions sur le Spirit Business Cluster 2 à Tremblay-en-France.
- En 2016, 1 transaction a porté sur une surface > à 5 000 m². En 2017, 4 transactions > à 5 000 m² ont été recensées, et une seule en 2018 mais portant sur près de 10 000 m².
- Les surfaces mixtes représentent entre 11 et 16 % des volumes placés chaque année.

Evolution de la demande placée



	m ²	évolution	nbre de transactions	évolution
2016	61 592		69	
2017	70 367	14,25%	44	-36,23%
2018	78 720	11,87%	67	52,27%

Délai théorique d'écoulement du stock

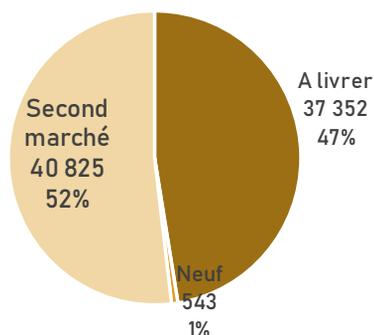
- Le délai théorique d'écoulement du stock du territoire est relativement peu élevé, il est de 23 mois.

ETAT DES LOCAUX

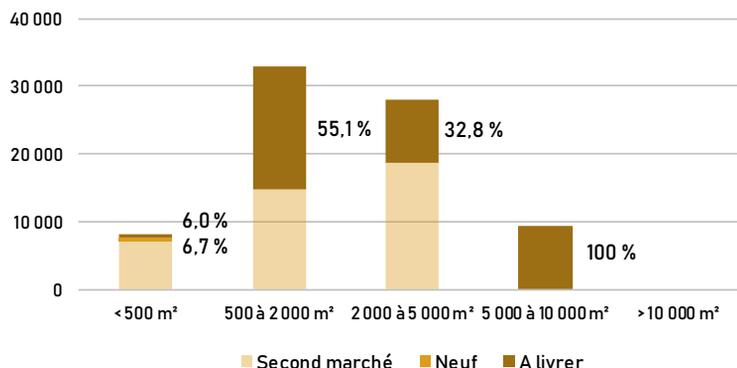
Répartition de la demande placée, soit 78 720 m² placés (67 transactions)

- Une forte proportion de la demande placée a porté sur des surfaces à livrer (47%) soit 22 transactions.
- La part du neuf est quant à elle très faible (en corrélation avec l'offre) : 1% du volume placé (2 transactions)
- Une transaction > à 5 000 m² a été recensée (clé en mains à Louvres).
- En nombre, les transactions les plus nombreuses ont été réalisées sur le segment des surfaces comprises entre 500 et 2 000 m², et sur le segment des petites surfaces.
- 50 % des transactions conclues dans le segment de 500 à 2 000 m² portent sur des surfaces à livrer (clés en mains ou acquisitions).

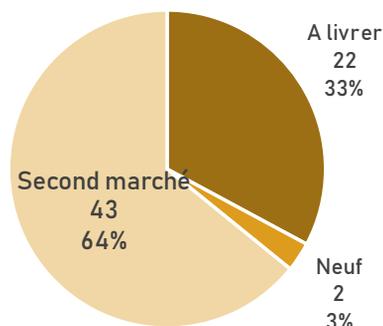
Répartition neuf/à livrer/second marché de la demande placée (m²)



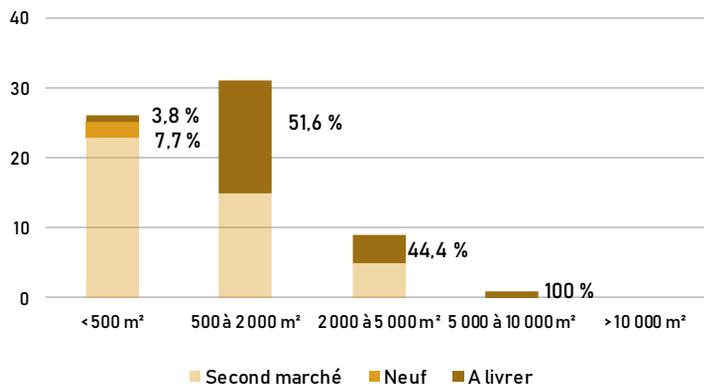
Répartition neuf/à livrer/second marché de la demande placée par segments (m²)



Répartition neuf/à livrer/second marché de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition neuf/à livrer/second marché de la demande placée par segments (nbre de transactions)

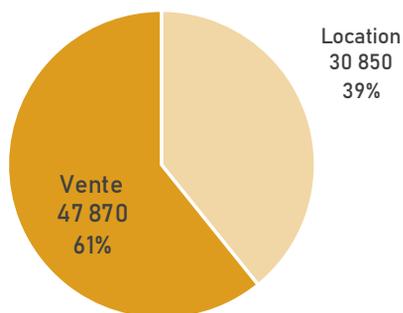


LOCATION OU VENTE

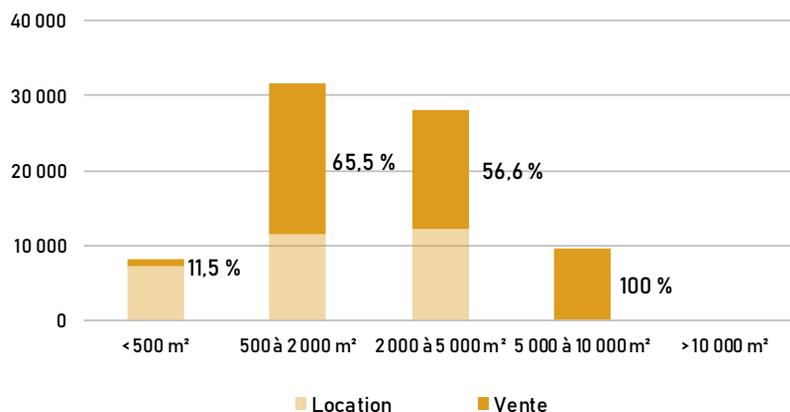
Répartition de la demande placée, soit 78 720 m² placés (67 transactions)

- La demande placée à la vente représente 61 % du placement en volume, soit 29 transactions réalisées essentiellement sur le parc Aérolians.
- Dont 22 de ces transactions à la vente portent sur des surfaces à livrer.
- D'une manière générale, on note un manque d'offres à la vente dans l'existant sur le territoire qui explique le succès des programmes en pré commercialisation comme le Spirit Business Cluster 2 à Tremblay-en-France ou la ZAC Butte aux Bergers à Louvres.
- On observe une seule grande transaction (> à 5 000 m²) qui a été conclue en clé en mains à l'acquisition.

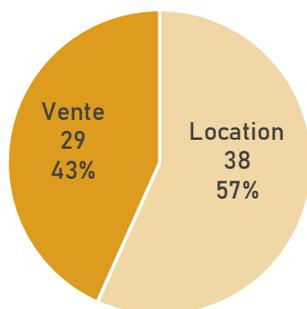
Répartition location/vente de la demande placée (m²)



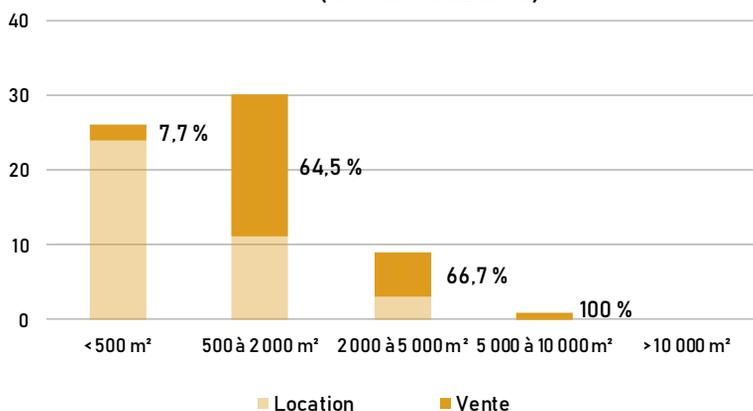
Répartition location/vente de la demande placée par segments (m²)



Répartition location/vente de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition location/vente de la demande placée par segments (nbre de transactions)

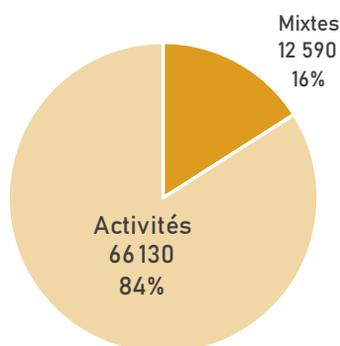


ACTIVITÉS MIXTES

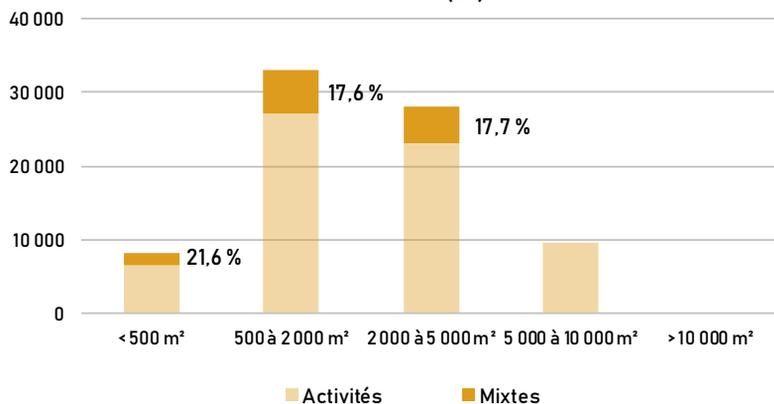
Répartition de la demande placée, soit 78 720 m² placés (67 transactions)

- La demande placée de locaux d'activités représente 84 % du volume placé, soit 55 transactions.
- La demande placée de locaux mixtes représente 16 % du volume placée, soit 12 transactions, dont une sur surface neuve, et trois sur des surfaces à livrer.
- En terme de segmentation de surfaces, la part du nombre de transactions portant sur des locaux mixtes est la plus importante sur le segment des petites surfaces < à 500 m².
- L'unique transaction recensée > à 5 000 m² a porté sur des locaux d'activités.

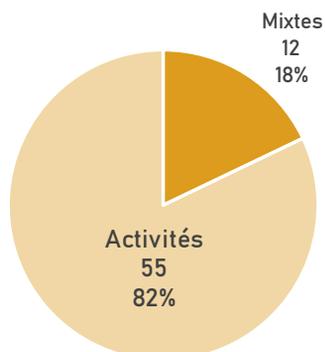
Répartition activités/mixtes de la demande placée (m²)



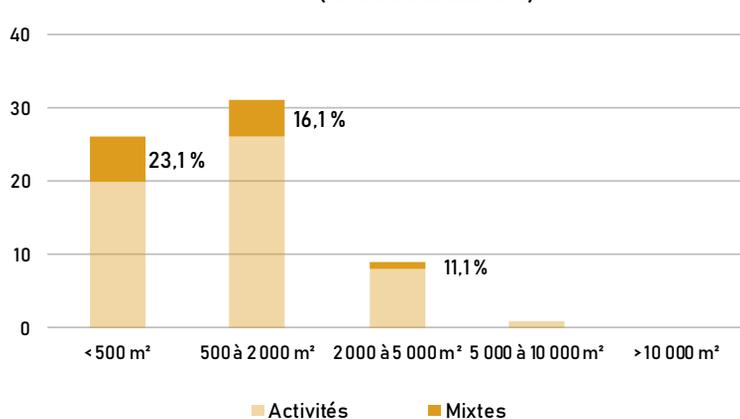
Répartition activités/mixtes de la demande placée par segments (m²)



Répartition activités/mixtes de la demande placée (nbre de transactions)

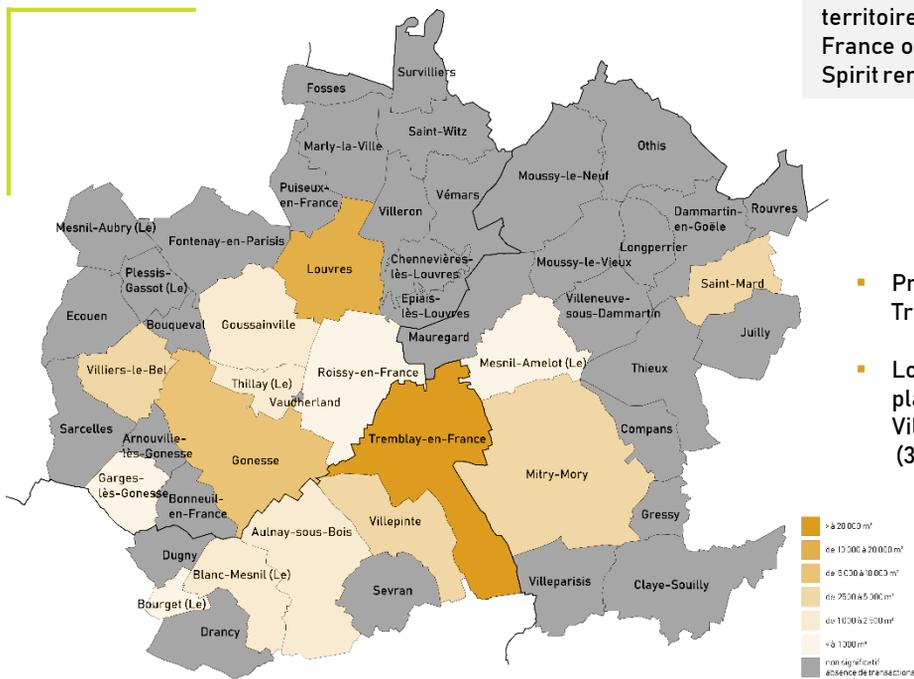


Répartition activités/mixtes de la demande placée par segments (nbre de transactions)



Répartition la demande placée par commune, soit 78 720 m² placés (67 transactions)

Volume placé par commune

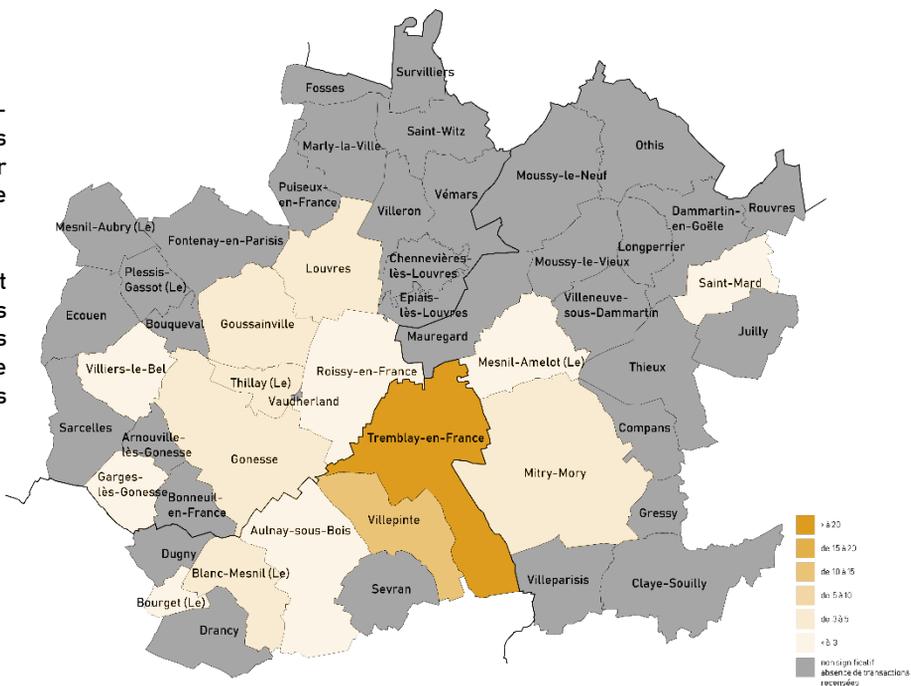


La demande placée de locaux d'activités à l'instar de l'offre se situe plutôt dans la partie Sud du territoire, et plus particulièrement à Tremblay-en-France où la pré commercialisation du programme Spirit rencontre un réel succès.

- Près de 36 575 m² ont été commercialisés à Tremblay-en-France.
- Louvres avec 13 260 m² arrive en seconde place devant Gonesse avec 5 151 m², Villepinte (4 992 m²) et Villiers-le-Bel (3 343 m²).

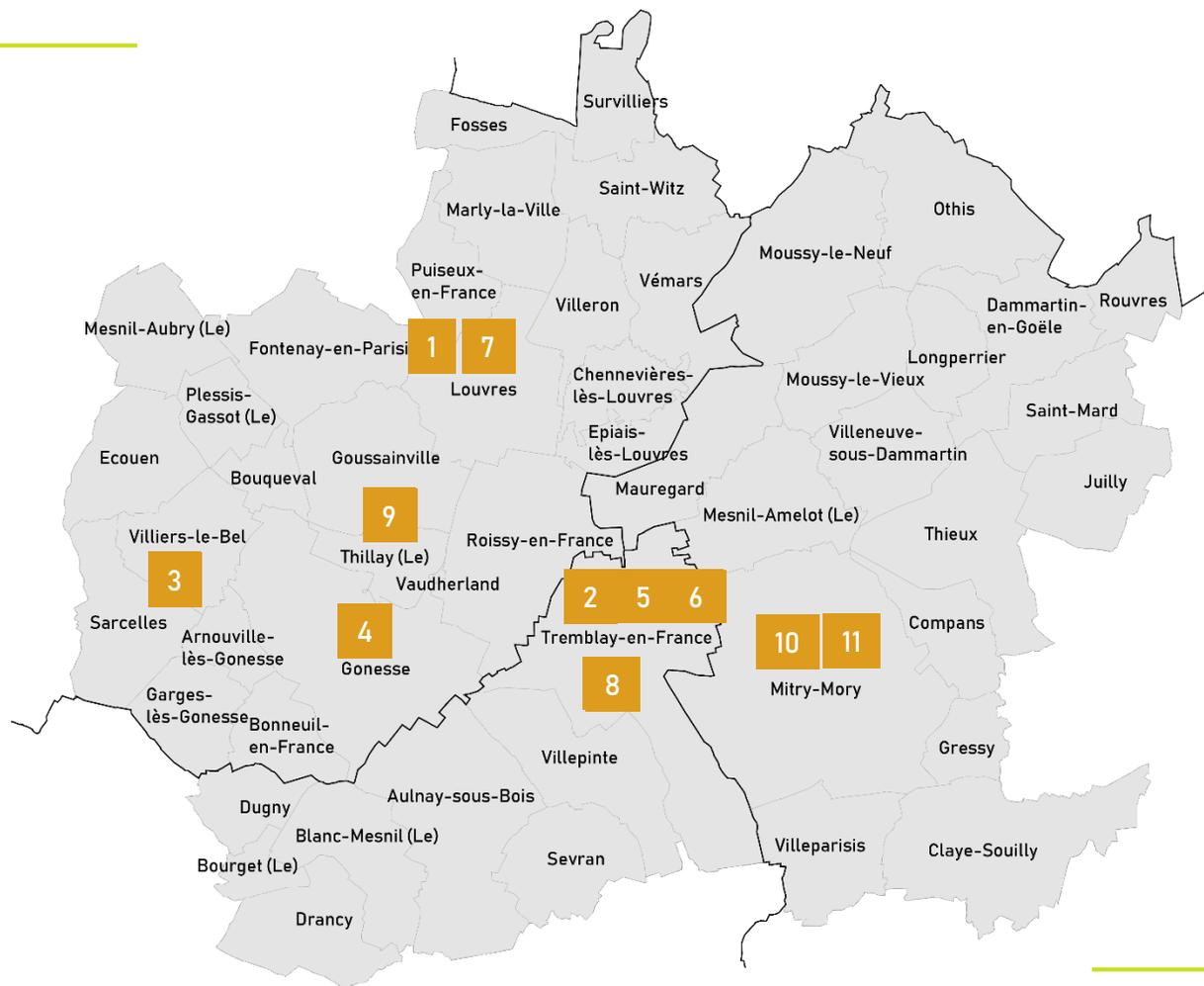
Nombre de transactions par commune

- Avec 25 transactions à Tremblay-en-France et 12 à Villepinte, ces communes confortent leur positionnement de 1^{er} pôle d'activités du territoire.
- Gonesse, le Blanc Mesnil et Mitry-Mory (4 transactions chacune) sont les seules autres communes du territoire où le nombre de transactions enregistré est > 3.



Quelques exemples de transactions sur le territoire

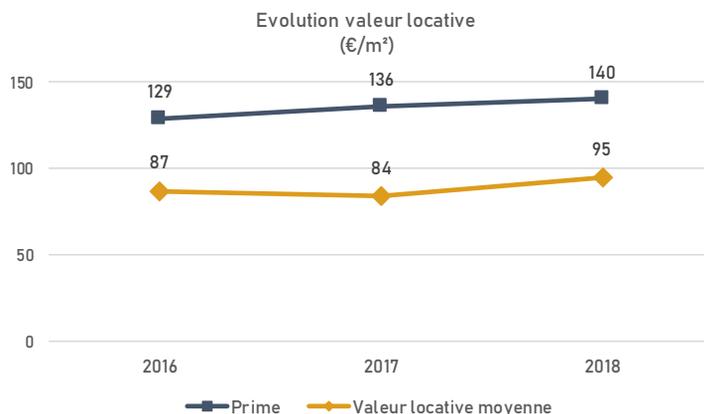
PRENEUR / ACQUEREUR	VILLE	PROGRAMME	SURFACE	TYPE	ETAT	LOYER €/m²	PRIX €/m²
1 HAUDECOEUR	LOUVRES	Zac de la Butte aux Bergers	9 490	ACTIVITES	ALIVRER		NC
2 SAFRAM ILE-DE-FRANCE	TREMBLAY EN FRANCE	176 rue des Chardonnerets	4 950	ACTIVITES	SECOND MARCHE	77	
3 AKAR NORD FRANCE	VILLIERS LE BEL	Avenue de l'Europe	3 343	ACTIVITES	SECOND MARCHE		792
4 PRENEUR NON COMMUNIQUE	GONESSE	11 rue Gay Lussac	3 300	ACTIVITES	SECOND MARCHE		757
5 MANULOC CENTRE FRANCE	TREMBLAY EN FRANCE	Route de la Croix au Plâtre	2 886	ACTIVITES	ALIVRER		1206
6 PEPETE SERVICE PLUS	TREMBLAY EN FRANCE	Non communiquée	2 287	ACTIVITES	ALIVRER		1355
7 APS PREMIUM LOGISTICS	LOUVRES	32 avenue de la Gare	2 250	ACTIVITES	SECOND MARCHE	49	
8 K PARK	TREMBLAY EN FRANCE	11 rue Henri Farman	1 157	MIXTES	SECOND MARCHE	73	
9 CORAZ LTM	LE THILLAY	31-39 rue Jacques Robert	1 101	ACTIVITES	SECOND MARCHE	60	
10 COMPTOIR DE LOCATION	MITRY-MORY	6 rue Jacquard	1 030	ACTIVITES	SECOND MARCHE		NS
11 TRC FIBRE	MITRY-MORY	21 rue Marc Séguin	120	ACTIVITES	NEUF		NC



- ➔ Le succès de la commercialisation du parc Spirit sur Aérolians (une quinzaine de transactions portant sur des surfaces allant de 500 à 3 000 m²) et les premiers clés en mains sur la ZAC de la Butte aux Bergers à Louvres confirme l'appétence des utilisateurs pour des biens à l'acquisition, neufs, indépendants, situés dans un bon environnement économique, et ce malgré un prix plus élevé que l'existant.
- ➔ Sur le parc d'affaires Paris Nord 2 un bâtiment obsolète a été démoli. Le projet initial prévoyait la construction de petites cellules d'activités à la vente. Au final, c'est un utilisateur/ investisseur qui s'est positionné pour la totalité de la surface, et qui louera la partie qu'il n'utilisera pas.

Evolution des valeurs locatives de l'offre disponible

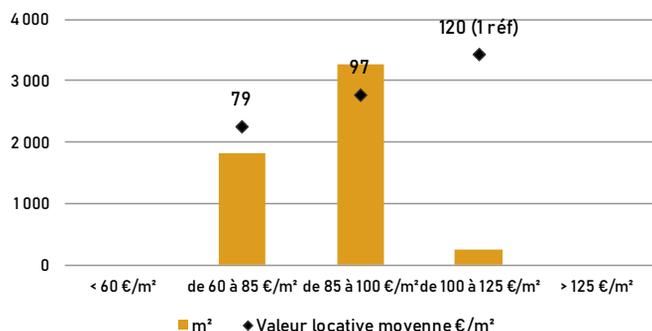
- Les valeurs locatives moyennes sont relativement stables entre 2016 et 2017, on observe une augmentation sur 2018.
- Les valeurs prime sont en constantes progression.



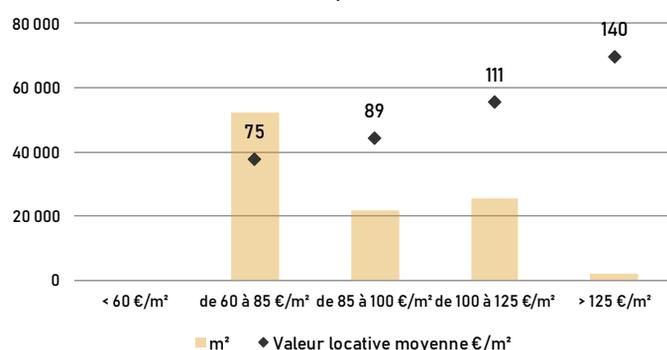
Valeurs locatives de l'offre disponible | Répartition par segment de valeurs

- La valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à 95 €/m². La valeur moyenne pour les locaux d'activités est de 86 €/m². Elle est de 96 €/m² pour les locaux mixtes. D'une manière générale, les locaux mixtes sont proposés à des valeurs plus élevées que les locaux d'activités pour tenir compte notamment de la quote-part de bureaux qui est plus importante.
- La valeur locative moyenne de l'offre neuve est de 99 €/m² (offres uniquement de locaux d'activités).
- La valeur locative moyenne de l'offre de second marché est de 91 €/m². Ce sont les valeurs des locaux mixtes qui tirent cette moyenne vers le haut.
- Le plus grand nombre d'offres est proposé dans une fourchette de valeurs comprises entre 80 et 95 €/m². Aucune offre n'est proposée à une valeur inférieure à 60 €/m².

Répartition de l'offre neuve et valeurs locatives moyennes



Répartition de l'offre second marché et valeurs locatives moyennes

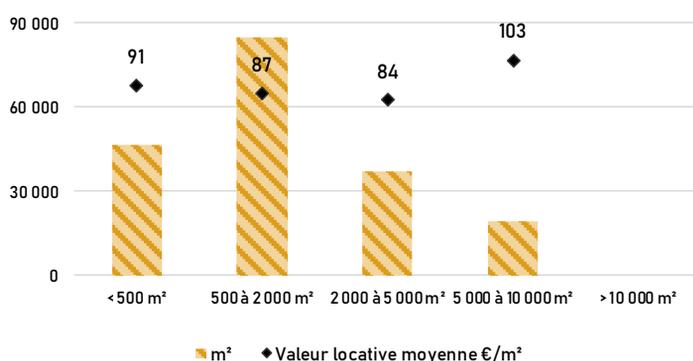


VALEURS LOCATIVES DE L'OFFRE DISPONIBLE

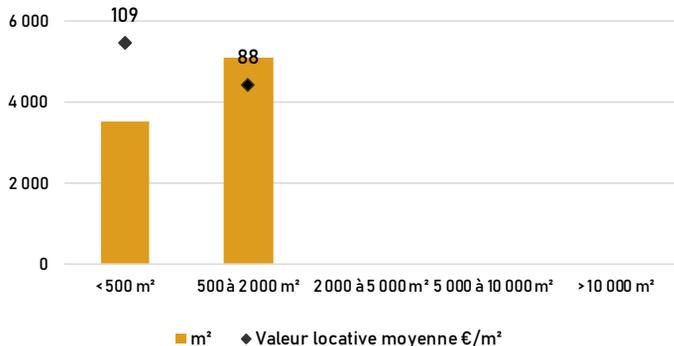
Répartition par segment de surfaces

- La valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à **95 €/m²**.
- Les valeurs locatives de l'offre neuve sont plus élevée que les valeurs de second marché bien qu'il s'agisse de locaux d'activités.
- La valeur locative moyenne est plus élevée pour les petites surfaces < à 500 m².
- La valeur locative moyenne des surfaces > à 5 000 m² est anormalement élevée. Elle s'explique par la présence dans les 3 offres concernées, d'un programme mixte et d'un programme dans l'enceinte aéroportuaire, dont les valeurs de présentation sont supérieures à 100 €/m².

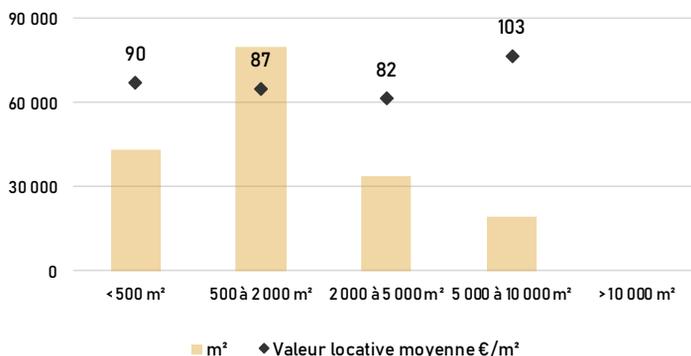
Segmentation de l'offre et valeurs locatives moyennes



Segmentation de l'offre neuve et valeurs locatives moyennes

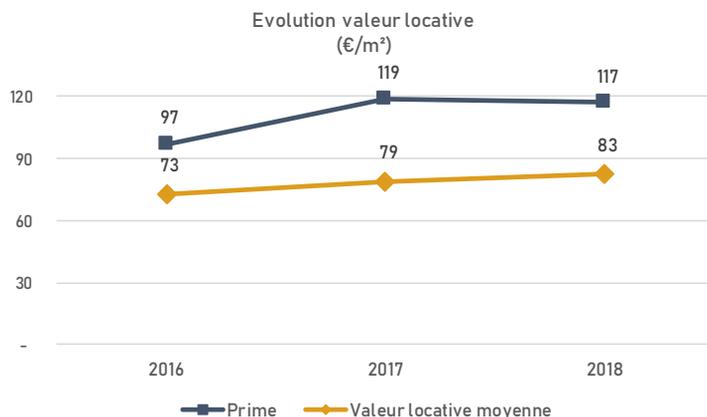


Segmentation de l'offre second marché et valeurs locatives moyennes



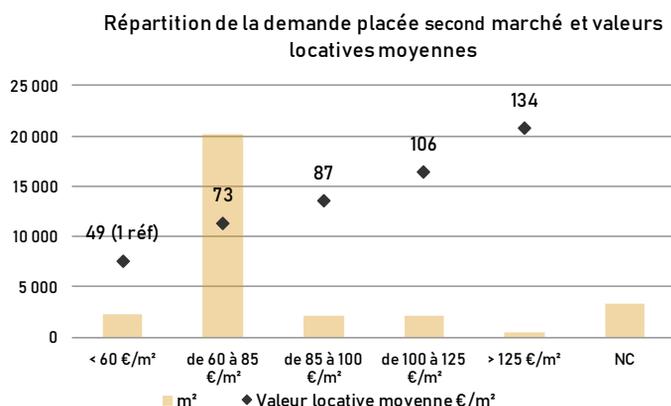
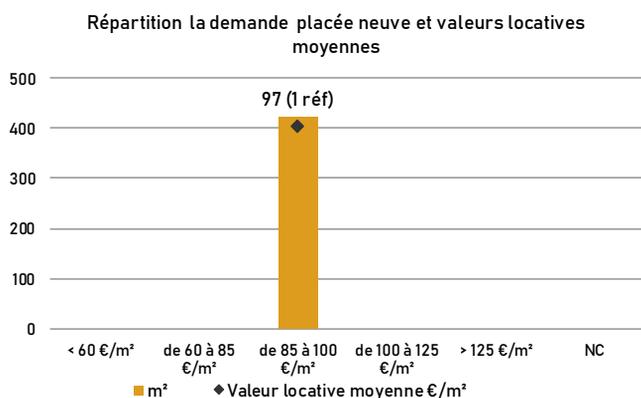
Evolution des valeurs locatives de la demande placée

- Les valeurs locatives moyennes ont progressées entre 2016 et 2017, de même que les valeurs prime.
- En 2018, on observe une stabilisation de la valeur prime, et une hausse de la valeur moyenne.



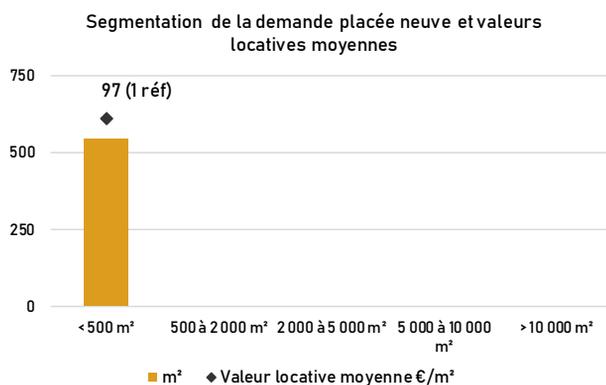
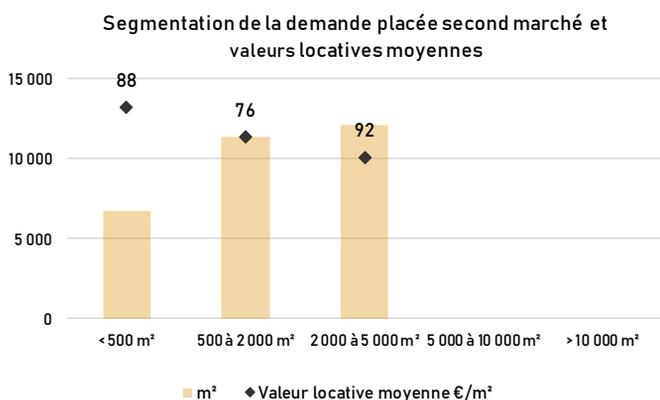
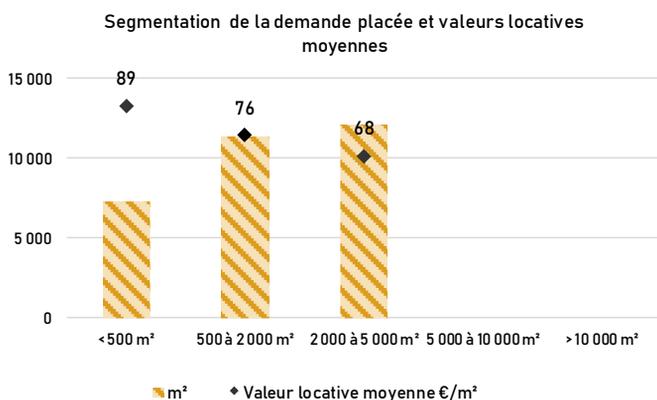
Valeurs locatives de la demande placée | Répartition par segment de valeurs

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à **83 €/m²**. La valeur moyenne pour les locaux d'activités est de **77 €/m²** et celle des locaux mixtes de **97 €/m²**.
- Une seule transaction portant sur du neuf a donné lieu à communication de la valeur : **97 €/m²** (locaux mixtes).
- Rappel : toutes les transactions sur des surfaces à livrer sont des ventes.
- Les valeurs de transaction sont plus basses que les valeurs de présentation. En outre, les valeurs communiquées ne tiennent pas compte des abattements, franchises de loyer, ou travaux pris en charge par le bailleur.
- Le plus grand nombre de transactions s'est conclu dans une fourchette de valeurs comprises entre 70 et 90 €/m². Au-delà de 100 €/m², il s'agit essentiellement de transactions portant sur des locaux mixtes.



Valeurs locatives de la demande placée | Répartition par segment de surfaces

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à 83 €/m².
- Rappel : 2 transactions ont porté sur du neuf (1 seule valeur a été communiquée).
- La valeur locative moyenne est plus élevée pour les surfaces < à 500 m² (comme pour l'offre).
- Les valeurs moyennes par segment de surfaces sont plus nettement plus basses que celles de l'offre, seul le segment des petites surfaces (le plus recherché) maintient un écart faible avec la valeur moyenne de présentation.



Valeurs locatives moyennes par commune

Valeur locative de l'offre disponible par commune



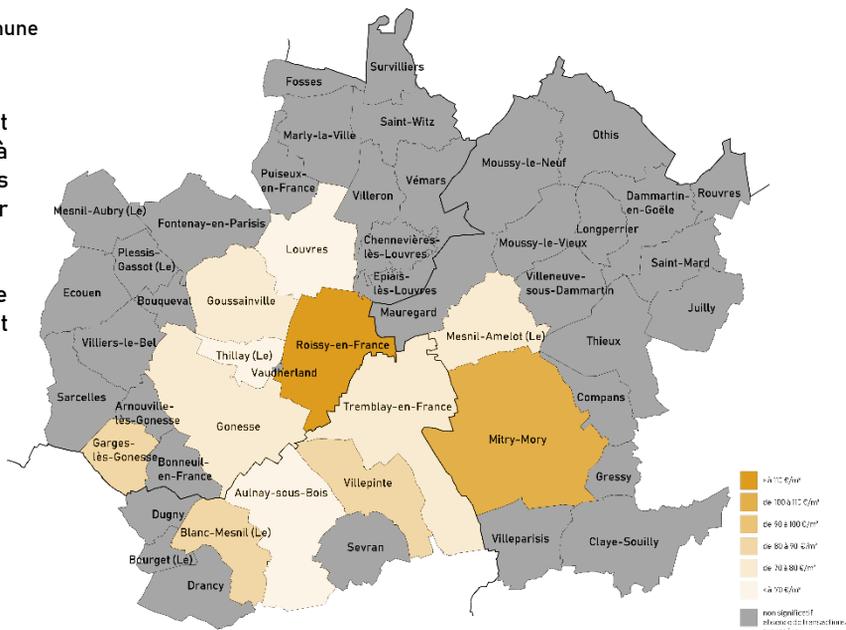
Concernant l'offre disponible, les valeurs locatives moyennes supérieures à 100 €/m² se trouvent sur Saint-Witz (1 offre), sur Garges-lès-Gonnesse (moyenne de 3 offres), Goussainville (moyenne de 3 offres), et le Blanc-Mesnil (1 offre neuve).

Pour la demande placée, les valeurs locatives supérieures à 100 €/m² sont relevées à Mitry-Mory (1 transaction) et Roissy-en-France (2 transactions sur des locaux mixtes).

- 1^{er} pôle d'activités du territoire : Villepinte enregistre une valeur moyenne de 85 €/m², Roissy-en-France de 100 €/m² et Tremblay-en-France de 93 €/m².
- Les valeurs moyennes les moins élevées se trouvent sur Moussy-le-Neuf (70 €/m²), Sevran (78 €/m²), et Aulnay-sous-Bois et Gonesse (80 €/m²).

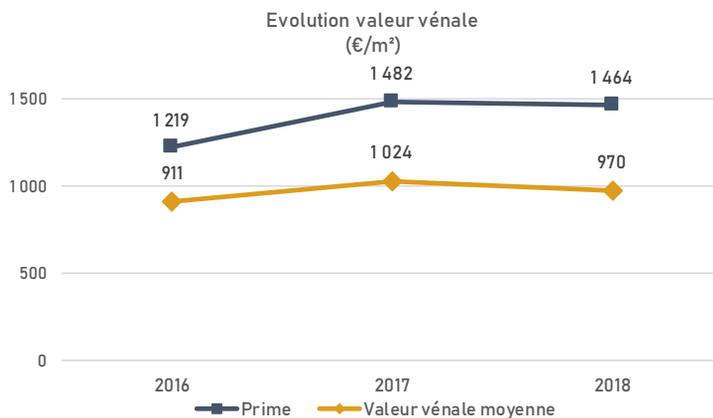
Valeur locative de la demande placée par commune

- Les moyennes les plus élevées sont enregistrées à Roissy-en-France et à Mitry-Mory. Ce sont les seules communes qui dépassent une valeur moyenne supérieure à 100 €/m².
- Les moyennes les plus basses se trouvent sur Louvres, le Thillay et Aulnay-s-Bois (moins de 65 €/m²).



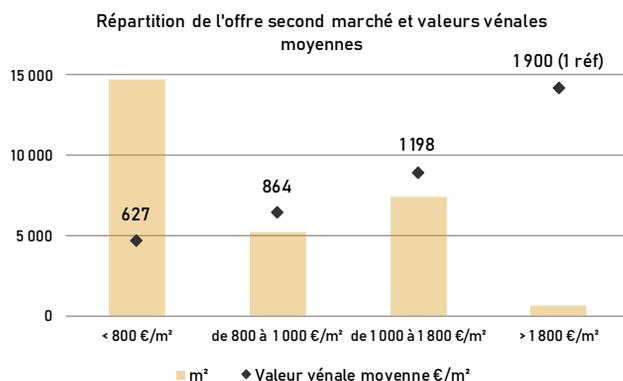
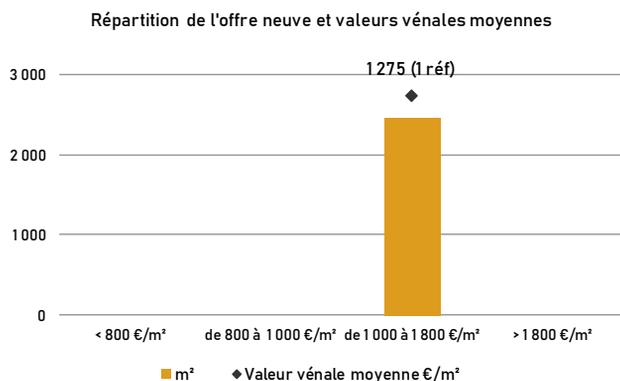
Evolution des valeurs vénales de l'offre disponible

- Les références de valeurs vénales sont peu nombreuses au vu du manque d'offres de ce type. Elles sont en progression sensible entre 2016 et 2017, et se stabilisent en 2018.
- La valeur prime suit la même évolution que la valeur moyenne.



Valeurs vénales de l'offre disponible | Répartition par segment de valeurs

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à **970 €/m²**. Les valeurs connues sont au nombre de 20, elles sont comprises entre 523 et 1 900 €/m². La valeur moyenne pour les locaux d'activités est de 966 €/m², et celle des locaux mixtes est de 984 €/m².
- La valeur vénale de l'unique offre neuve proposée à la vente est de 1 275 €/m².
- La valeur moyenne des offres de second marché est de 954 €/m².
- 45 % des offres sont proposés à des valeurs > à 1 000 €/m², il s'agit majoritairement de locaux mixtes.

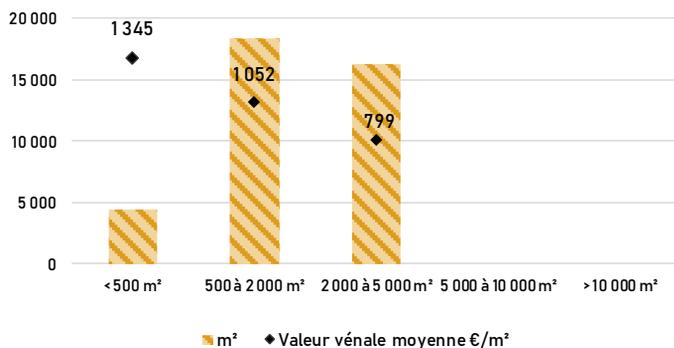


VALEURS VÉNALES DE L'OFFRE DISPONIBLE

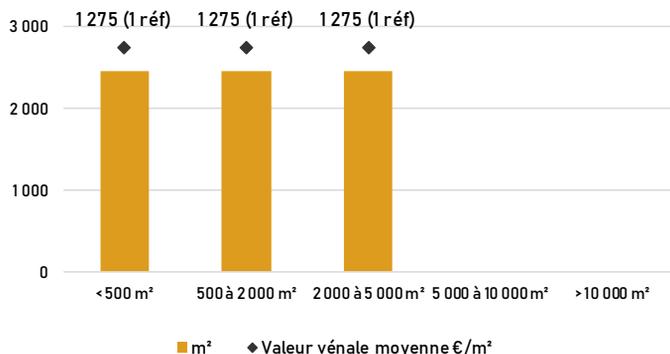
Répartition par segment de surfaces

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à **970 €/m²**.
- Rappel : la valeur vénale de l'unique offre neuve proposée à la vente est de **1275 €/m²**.
- En second marché, la valeur locative moyenne est plus élevée pour les surfaces < à 500 m² (les petites surfaces étant « survalorisée » car plus recherchées).

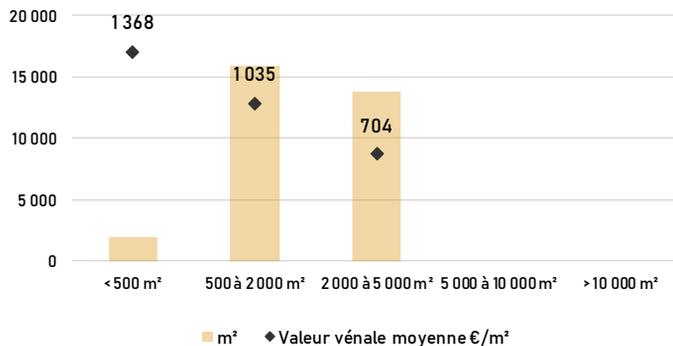
Segmentation de l'offre et valeurs vénales moyennes



Segmentation de l'offre neuve et valeurs vénales moyennes

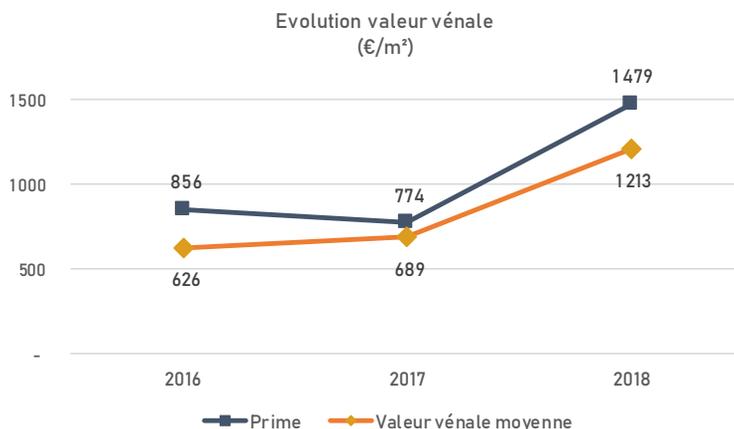


Segmentation de l'offre second marché et valeurs vénales moyennes



Evolution des valeurs vénales de la demande placée

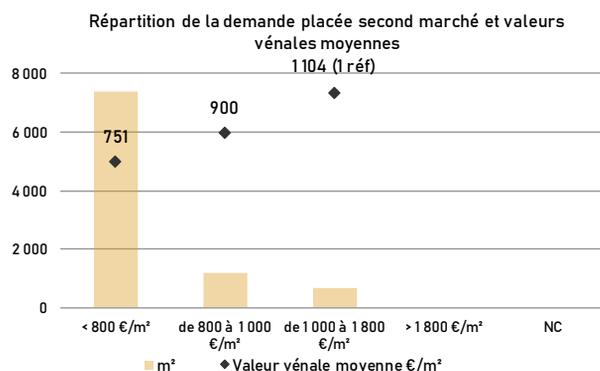
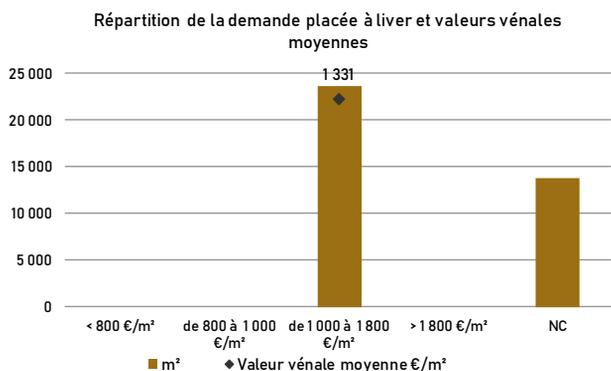
- On observe une forte progression de la valeur vénale moyenne en 2018 liée à la pré commercialisation du Spirit Business Cluster sur un marché plus habitué aux transactions de second marché.



VALEURS VÉNALES DE LA DEMANDE PLACÉE

Répartition par segment de valeurs

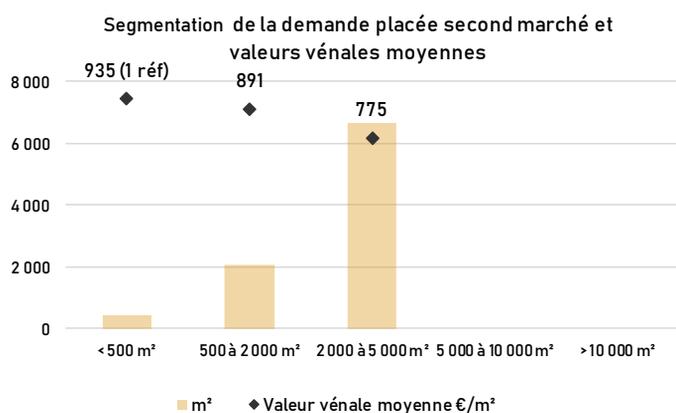
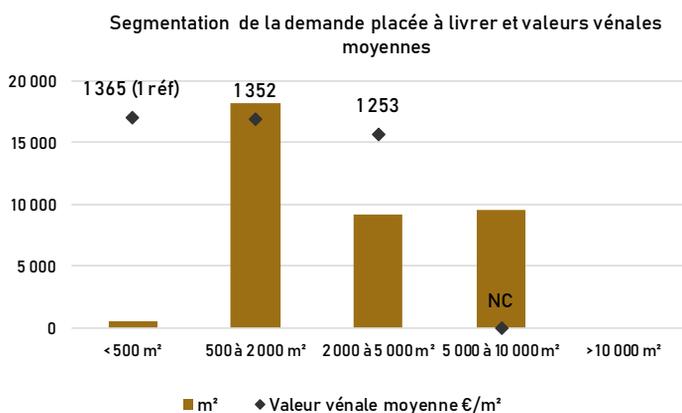
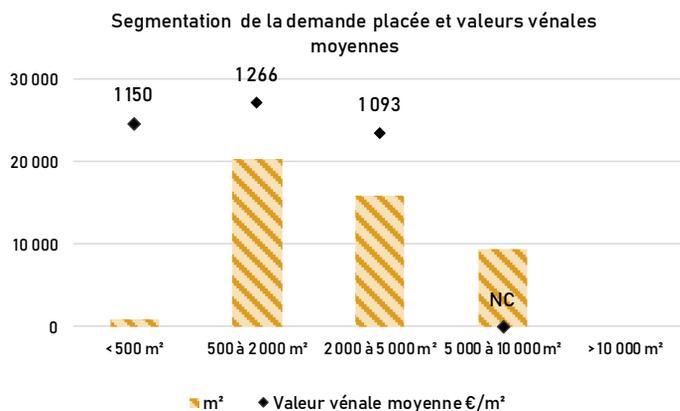
- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à 1 213 €/m². La valeur moyenne pour le second marché est de 860 €/m², et celle pour les surfaces à livrer (pré commercialisées) est de 1 331 €/m².
- Les transactions sur le neuf sont uniquement locatives.
- La valeur moyenne de transaction portant sur des locaux d'activités est de 1 194 €/m². Elle s'élève à 1 650 €/m² pour les locaux mixtes.



VALEURS LOCATIVES DE LA DEMANDE PLACÉE

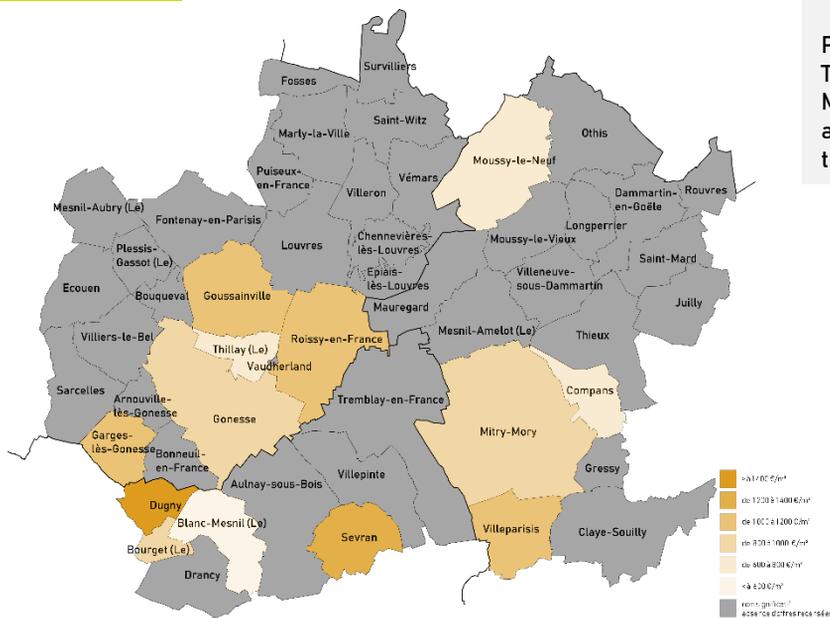
Répartition par segment de surfaces

- La valeur vénale moyenne de la demande placée est de 1 213 €/m².
- Les transactions portant sur des surfaces > à 2 000 m² enregistrent des valeurs plus faibles, bien inférieures à 1 000 €/m² pour le second marché.
- Sur l'ensemble des transactions portant sur des surfaces à livrer, les valeurs de transaction sont > à 1 000 €/m².



Valeurs vénales moyennes par commune

Valeur vénale de l'offre disponible par commune



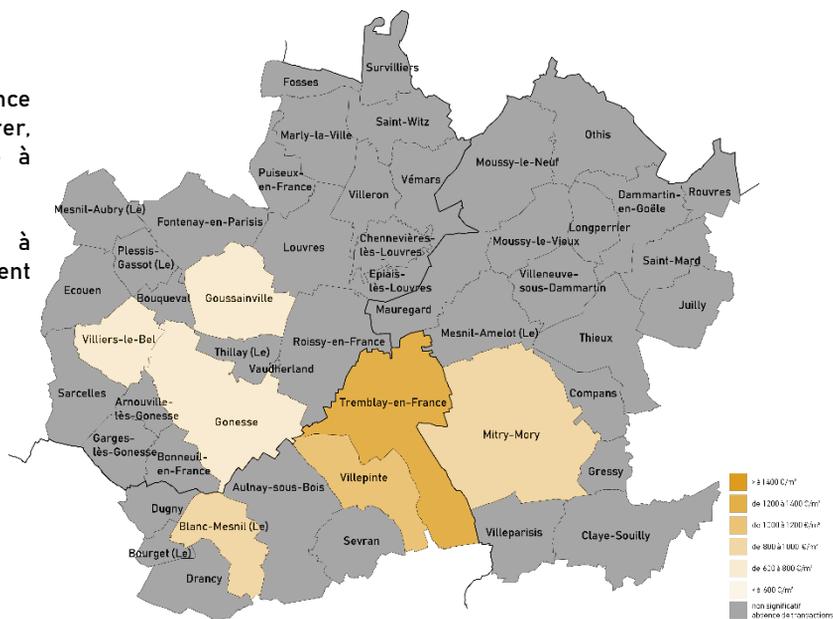
Concernant l'offre disponible, les références de valeurs vénales sont au nombre de 20, et les communes concernées au nombre de 13.

Pour la demande placée, à l'exception de Tremblay-en-France, de Louvres et Saint-Mard (valeurs non communiquées), toutes les autres communes n'ont enregistré qu'une transaction.

- La valeur moyenne la plus élevée se trouve à Sevrans (1 279 €/m²) suivi de Roissy-en-France (1168 €/m²).
- Les valeurs moyennes les plus basses sont enregistrées à Moussy-le-Neuf (600 €/m²) et le Thillay (672 €/m²).

Valeur vénale de la demande placée par commune

- Les transactions à Tremblay-en-France ont toutes porté sur des surfaces à livrer, la valeur locative moyenne s'élève à 1331 €/m².
- A l'exception d'une transaction à Villepinte, toutes les autres enregistrent des valeurs < à 1 000 €/m².





L'OFFRE DISPONIBLE

- **136 441 m²** disponibles ↗ (- 19,13 %)
- **6 %** surfaces neuves →
- **34 %** surfaces mixtes →
- **14 %** de surfaces > 5 000 m²
soit 3 programmes
- **30 %** de surfaces à la vente ↗
- Concentration autour de l'aéroport Paris CDG et du parc Paris Nord 2



LA DEMANDE PLACÉE

- **78 720 m²** placés ↗ (+ 11,87 %)
- **1 %** transactions neuves → | **47 %** à livrer ↗ **16 %** transactions mixtes (stable)
- **12 %** transactions > 5 000 m²
soit 1 transaction
- **61 %** ventes ↗
- Concentration sur la ZAC Aerolians en cours de développement



L'OFFRE FUTURE

- **84 417 m²**
- **14 projets** en commercialisation
- **87 €/m²** valeurs locatives prévisionnelles
- **1 409 €/m²** valeurs vénales prévisionnelles



LES VALEURS

Locatives

- Offre | neuf (3 offres Activités) **99 €/m²**
- Demande placée | neuf (1 tr. Mixtes) **97 €/m²**
- Offre | second marché **90 €/m²** (86 €/m² en Activités et 96 €/m² en Mixtes)
- Demande placée | second marché **83 €/m²** (77 €/m² en Activités et 97 €/m² en Mixtes)

Vénales

- Offre | neuf (1 offre Activités) **1 275 €/m²**
- Demande placée | A livrer **1 331 €/m²** (1 312 €/m² en Activités et 1 650 €/m² en Mixtes)
- Offre | second marché **954 €/m²** (944 €/m² en Activités et 984 €/m² en Mixtes)
- Demande placée | second marché (Activités) **859 €/m²**

- Le marché des locaux d'activités/locaux mixtes est plus actif que le marché des bureaux avec une moindre hégémonie du parc d'affaires Paris Nord 2.
- Une bonne desserte routière et autoroutière, et la présence d'une zone de fret font des territoires situés autour de l'aéroport et du parc Paris Nord 2 des zones attractives pour les entreprises.
- Le parc de locaux d'activités et de locaux mixtes du territoire est vieillissant, mais à l'inverse des bureaux, le renouvellement de l'offre est réel.
- Les bâtiments vieillissants continuent de trouver de preneur/acquéreur, si la valeur locative* ou le prix de vente est en adéquation.
- L'offre future se développe en prolongement des infrastructures aéroportuaires et du parc d'affaires Paris Nord 2. Ce dernier ne bénéficie quasiment plus d'offres foncières, cependant certains investisseurs sont prêts à démolir des bâtiments obsolètes ou ne répondant plus à la demande, afin de créer de nouveaux projets.
- La réussite de la commercialisation des programmes sur la ZAC Aérolians tend à confirmer que la demande de bâtiments neufs et/ou indépendants est réelle. Malgré des prix plus élevés, les prospects savent se positionner en amont pour obtenir le bien qu'ils recherchent.
- Reste que sur ce marché, la demande de petites surfaces, de biens à l'acquisition, et surtout de bâtiments indépendants, est loin d'être satisfaite.

* Attention cependant, le montant des charges et des taxes finit par dépasser le montant du loyer sur certains bâtiments, rendant leur commercialisation difficile.



ENTREPÔTS

Au 31 décembre 2018, le territoire de l'étude représente

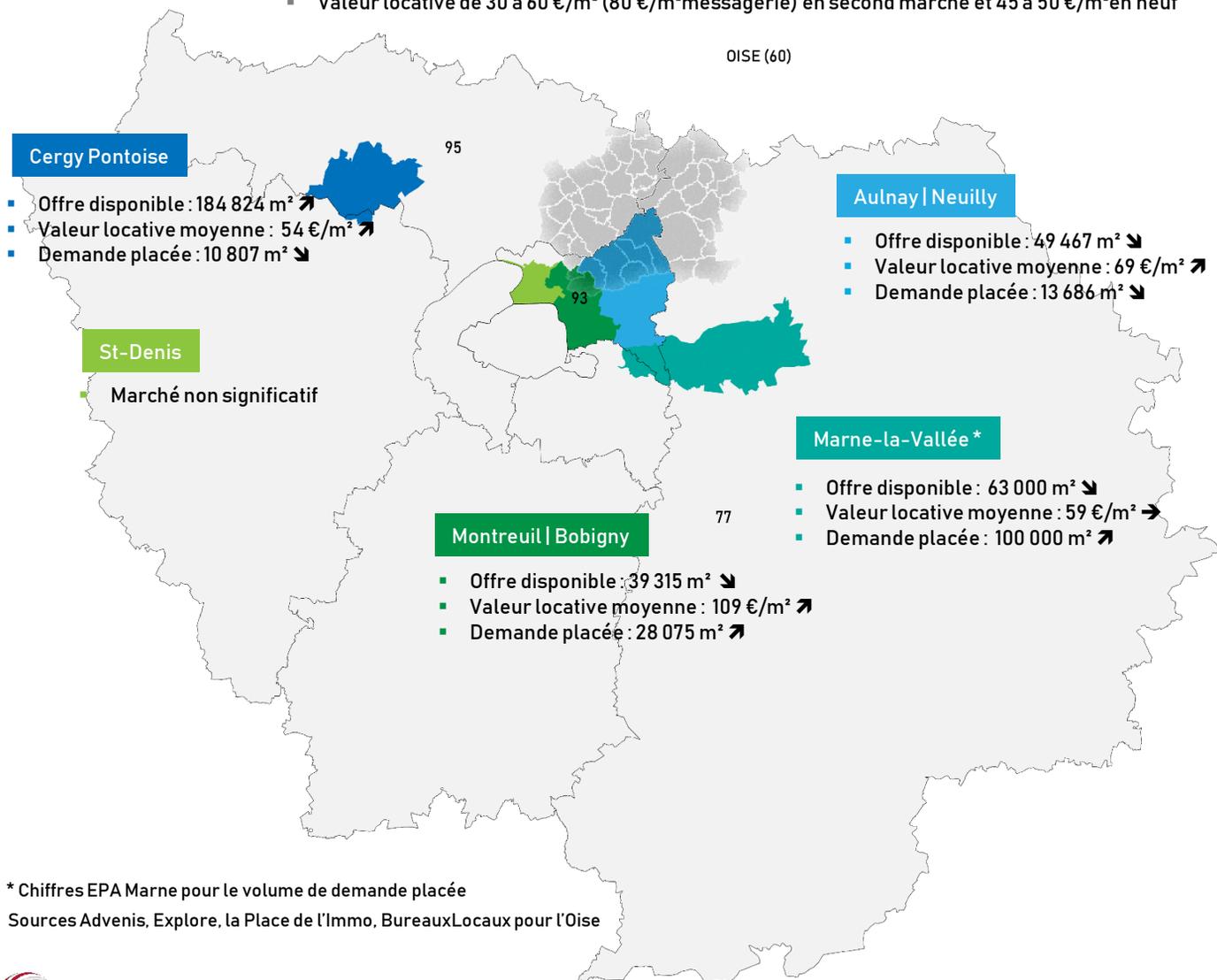
26 % de l'offre disponible francilienne
11,60 % de la demande placée francilienne

Île-de-France

- Offre disponible : 1 162 000 m² ↘
- Valeur locative : 42 à 60 €/m² (hors 1^{ère} couronne et bâtiments spécifiques type messagerie, ou emplacements spécifiques, type zones de fret, MIN)
- Demande placée : 1 135 000 m² ↘

Oise (60)

- Valeur locative de 30 à 60 €/m² (80 €/m² messagerie) en second marché et 45 à 50 €/m² en neuf



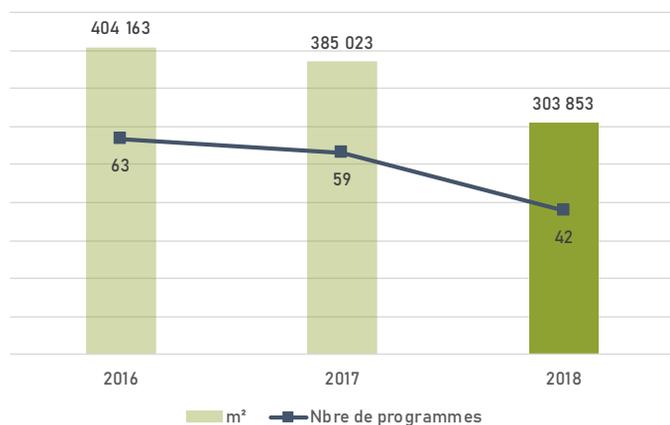
* Chiffres EPA Marne pour le volume de demande placée

Sources Advenis, Explore, la Place de l'Immo, Bureaux Locaux pour l'Oise

EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE

- En volume comme en nombre de programmes, l'offre disponible connaît une régression depuis 2016.
- La proportion d'offres neuves, déjà très faible en 2016 et 2017 (2 et 1%), est en régression en 2018 (plus aucune offre).
- La part d'offres proposée à la vente, toujours très faible d'année en année, est en régression constante.
- Le nombre de surfaces > à 10 000 m² sur le marché est toujours important. Il est au nombre de 9 en 2018 (11 en 2016 et 14 en 2017).

Evolution de l'offre disponible



	m ²	évolution	nbre de prg	évolution
2016	404 163		63	
2017	385 023	-4,74%	59	-6,35%
2018	303 853	-13,29%	43	-27,12%



Zoom sur les critères de recherche de la demande exprimée

- Des surfaces comprises entre 2 000 et 3 000 m² (hors logistique)
- De nombreuses recherches à la location, et de façon opportuniste à l'acquisition
- Des recherches récurrentes pour des bâtiments indépendants
- Des recherches récurrentes pour des bâtiments indépendants,
- Des prix de marché attractifs
- Pour la logistique, des bâtiments aux dernières normes et avec les autorisations idoines.

ETAT DES LOCAUX

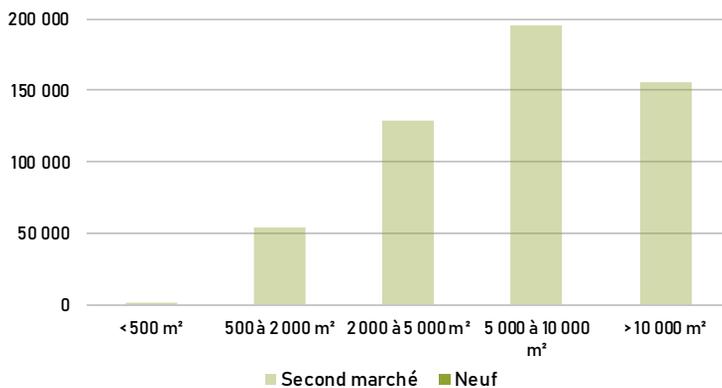
Répartition de l'offre disponible, soit 303 853 m² répartis sur 42 programmes différents

- Aucune offre neuve n'est disponible.
- A ce jour les alternatives à ce manque passent par les projets futurs qui sont actuellement au nombre de 15 en cours de pré-commercialisation (cf. offre future page 64).
- On constate également en termes de segmentation de l'offre que celle de moyenne surface (500 à 2 000 m²) est moins nombreuse que les segments plus élevés.
- On note également que ce type de surfaces est rarement constitué de bâtiment indépendant.

Répartition neuf/second marché de l'offre disponible (m²)



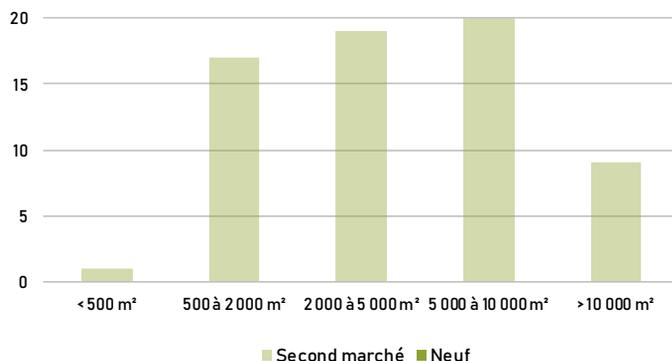
Répartition neuf/second marché du stock par segment (m²)



Répartition neuf/second marché de l'offre disponible (nbre de programmes)



Répartition neuf/second marché du stock par segment (nbre de programmes)

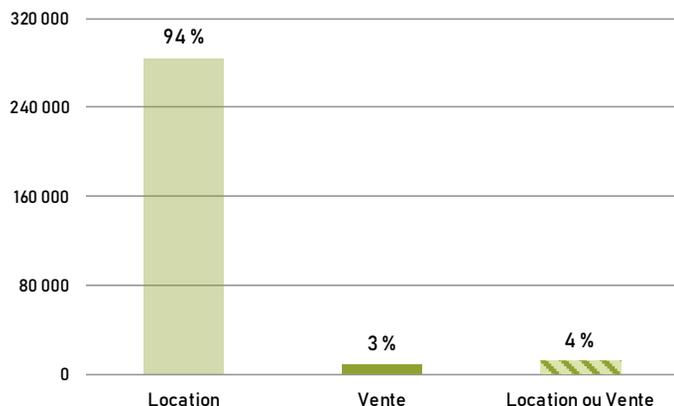


LOCATION OU VENTE

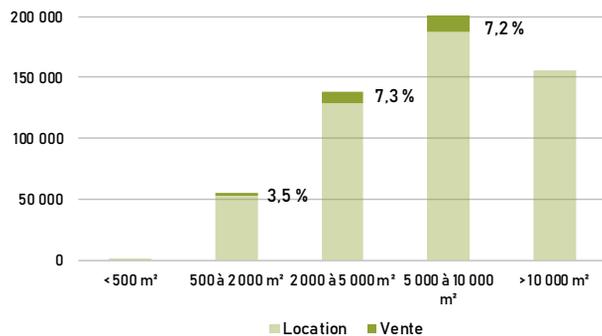
Répartition de l'offre disponible, soit 303 853 m² répartis sur 42 programmes différents

- L'offre à la vente représente 7 % de l'offre disponible, soit 5 offres.
- Ces 5 offres proposent des surfaces de second marché.
- D'une manière générale, on note une quasi absence d'offres à la vente sur le territoire.
- A ce jour les alternatives se trouvent dans les offres futures. En effet, 9 programmes sont en cours de commercialisation, et proposent des surfaces à la vente à horizon de 2020.
- On constate enfin que quelque soit le segment, l'offre à la vente est très peu représentative. Elle est même absente des offres supérieures à 10 000 m².

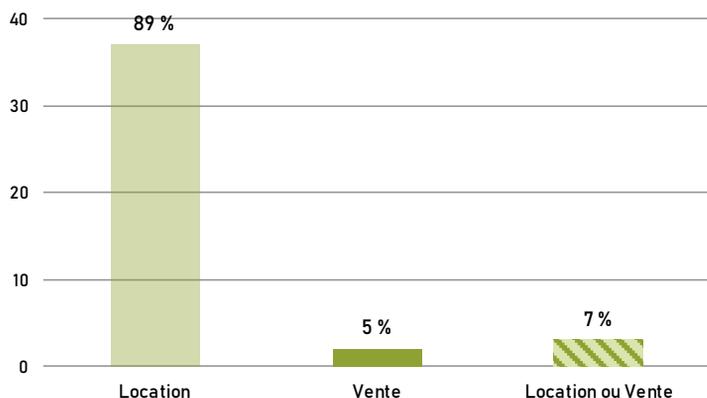
Répartition location/vente de l'offre disponible (m²)



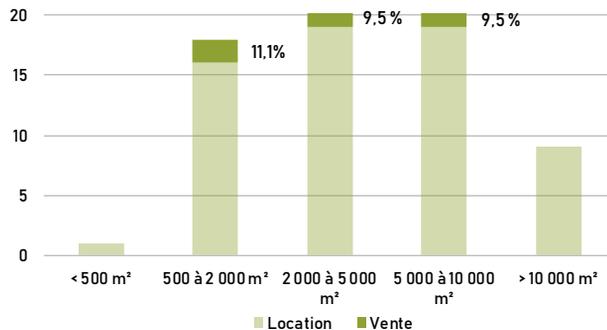
Répartition location/vente du stock par segment (m²)



Répartition location/vente de l'offre disponible (nbre de programmes)



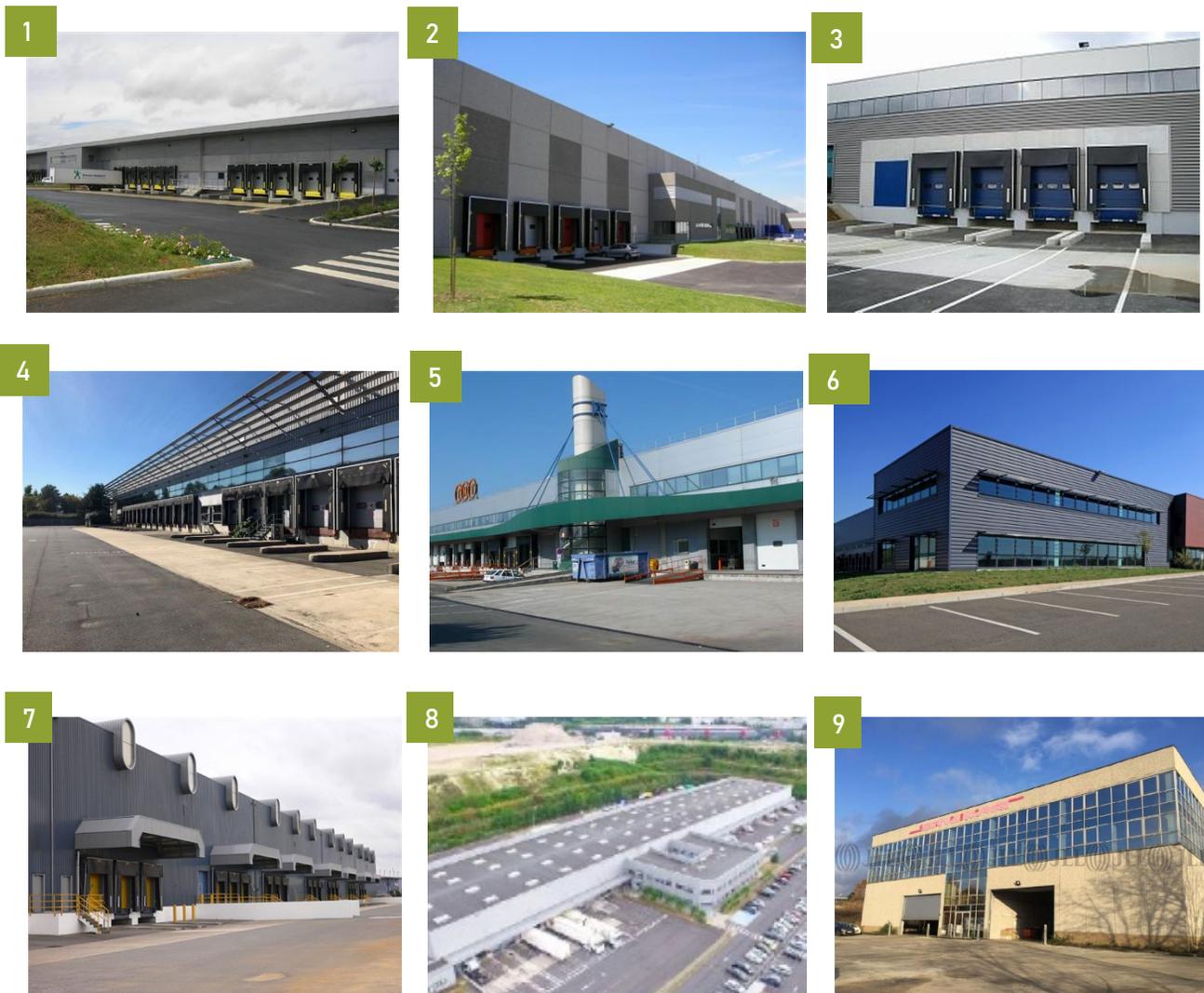
Répartition location/vente du stock par segment (nbre de programmes)



Quelques exemples d'offres sur le territoire

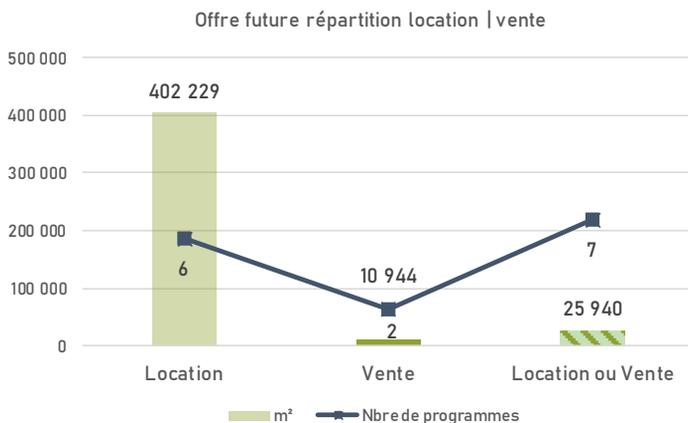
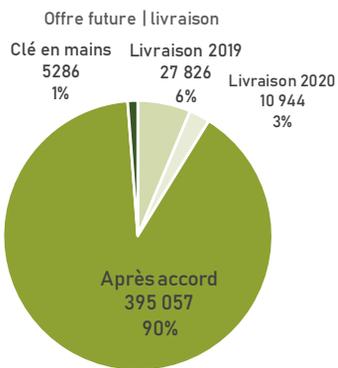
VILLE	PROGRAMME	ETAT	SURFACE	DIV MINI	LOYER €/m ²	PRIX €/m ²
1 GONESSE	DC1	SECOND MARCHÉ	27 414	10 533	60	
2 MARLY LA VILLE	EUGENE POTTIER 007	SECOND MARCHÉ	25 864	4 913	50	
3 SURVILLIERS	PARC LOGISTIQUE DE LA PORTE DES CHAMPS	SECOND MARCHÉ	20 000	5 329	52	
4 ROISSY EN FRANCE	PYRAMIDE 099	SECOND MARCHÉ	17 188	7 500	75	
5 AULNAY SOUS BOIS	GARONOR ZI - OUEST DC25	SECOND MARCHÉ	16 703	16 703	130 *	
6 VEMARS	PARK DES PORTES DE VEMARS - DC7	SECOND MARCHÉ	15 500	15 500	NC	
7 COMPANS	MERCIER 041 - PARCOLOG	SECOND MARCHÉ	12 000	4 000	50	
8 BONNEUIL EN FRANCE	ZAC DE MONTJAY	SECOND MARCHÉ	9 045	9 045	115 *	
9 SAINT WITZ	PÉPINIÈRE 002	SECOND MARCHÉ	7 713	7 713		629

* messagerie

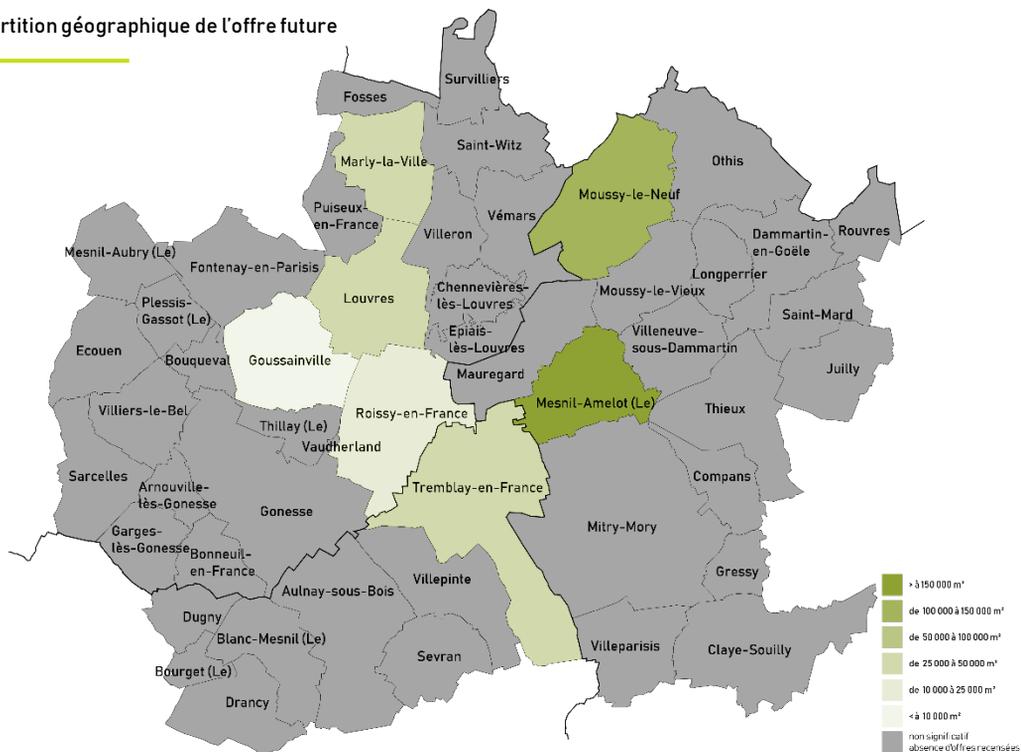


Caractéristiques de l'offre future

- Actuellement 15 projets de construction représentant 439 113 m² sont en cours de commercialisation sur le territoire, dont la plupart livrables après accord.
- Ces programmes sont proposés en nombre autant à la location qu'à la vente, mais représentent des volumes de près de 37 000 m² à la vente, pour près de 413 000 m² à la location.



Répartition géographique de l'offre future



Caractéristiques de l'offre future

- La valeur locative moyenne des offres en cours de commercialisation s'élève à 82 €/m². Les valeurs s'échelonnent de 54 (entrepôt logistique) à 115 €/m² (messagerie ou clés en mains sur des surfaces comprises entre 1 000 et 3 000 m²). Ces valeurs restent proches des valeurs marché de l'existant (haut de la fourchette).
- La valeur vénale moyenne des offres en cours de commercialisation s'élève à 1 351 €/m². Les valeurs s'échelonnent de 1 250 à 1 400 €/m². Ces valeurs sont élevées pour cette typologie de locaux. Elles portent sur des offres comprises dans un segment de surfaces 1 000 à 5 000 m², et ne concernent pas les bâtiments logistiques. Ces derniers ne sont proposés qu'à la location.

L'offre future en cours de commercialisation

VILLE	PROGRAMME	PROMOTEUR INVESTISSEUR	LIVRAISON	SURFACE	LOYER €/m ²	PRIX €/m ²
LE MESNIL AMELOT	CHAPELLE	GOODMAN	après accord	196 858	54	
MOUSSY LE NEUF	PETIT MARTEAU	GOODMAN	après accord	62 880	NC	
TREMBLAY EN FRANCE	VALQUIOU - AEROLIANS	BARJANE	après accord	42 820	62	
MOUSSY LE NEUF	BAROGNE - ACCES NORD	LOGICOR	après accord	41 845	54	
MARLY LA VILLE	JULES VALLÈS - PROLOGIS MARLY DC 1	PROLOGIS	après accord	30 000	55	
LOUVRES	LOUVRES À PUISEUX EN FRANCE	PANHARD GROUPE	2019	27 826	54	
ROISSY EN FRANCE	MEUNIER 001 5	FONCIERE DU HUIT	après accord	9 715	NC	NC
LOUVRES	LOUVRES À PUISEUX	AXTOM	2020	5 472		1 342
LOUVRES	LOUVRES A PUISEUX	AXTOM	2020	5 472		1 342
LOUVRES	LOUVRES À PUISEUX	SPIRIT	après accord	3 879	105	1 325
GOUSSAINVILLE	GAL DE GAULLE	ALSEI	après accord	3 776	95	1 250
ROISSY EN FRANCE	MEUNIER 001 5	FONCIERE DU HUIT	après accord	3 284	NC	NC
TREMBLAY EN FRANCE	VALQUIOU - SPIRIT BUSINESS CLUSTER 2	SPIRIT	clés en mains	3 058	115	1 400
TREMBLAY EN FRANCE	VALQUIOU - SPIRIT BUSINESS CLUSTER 2	SPIRIT	clés en mains	1 183	115	1 400
TREMBLAY EN FRANCE	VALQUIOU - SPIRIT BUSINESS CLUSTER 2	SPIRIT	clés en mains	1 045	115	1 400



Chapelle – Le Mesnil-Amelot
 GOODMAN

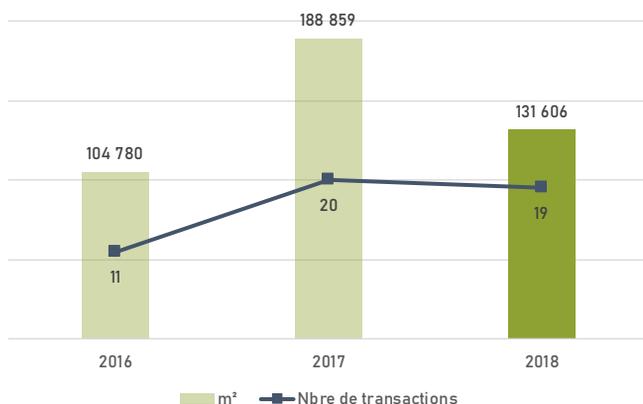


Gal De Gaulle – Goussainville
 ALSEI

Evolution de la demande placée

- En volume, la variation est importante d'une année à l'autre, tout en étant toujours supérieur à 100 000 m² placés. C'est en 2017 que le volume placé de ces 3 dernières années est le plus élevé.
- Le nombre de transactions, plus faible en 2016, reste constant entre 2017 et 2018.
- La valeur moyenne placée la plus élevée est cependant enregistrée en 2016 (9 525 m²). En 2018, la moyenne de placement est nettement en baisse (6 930 m²).
- La part des transactions à la vente est très inégale : 7 % en 2016, 20 % en 2017, et 37 % en 2018 (avec 3 transactions sur des surfaces à livrer et 3 transactions sur de l'existant).
- En 2016, 2 transactions ont porté sur des surfaces > à 10 000 m². En 2017, 6 transactions > à 10 000 m² (dont une > à 50 000 m²), et également, 6 transactions > à 10 000 m² en 2018 (la plus grande représentant 26 000 m²).

Evolution de la demande placée



	m ²	évolution	nbre de transactions	évolution
2016	104 780		11	
2017	188 859	80,24%	20	81,82%
2018	131 606	-30,32%	19	-5,00%

Délai théorique d'écoulement du stock

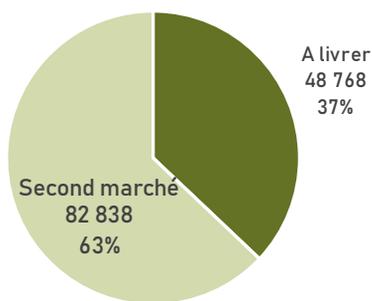
- Le délai théorique d'écoulement du stock du territoire est relativement peu élevé, il est de 26 mois.

ETAT DES LOCAUX

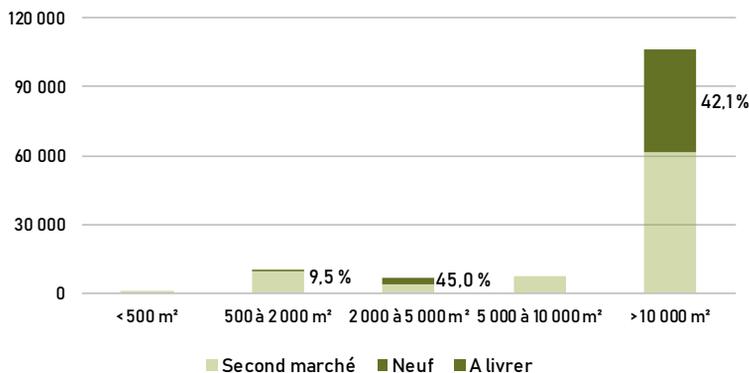
Répartition de la demande placée, soit 131 606 m² placés (19 transactions)

- Une forte proportion de la demande placée a porté sur des surfaces à livrer (37%), soit 4 transactions.
- Aucune transaction n'a porté sur des surfaces neuves.
- Il y a eu 6 transactions > à 10 000 m² recensées dont 3 sur des surfaces à livrer.
- En nombre, les transactions les plus nombreuses ont été réalisées sur le segment des surfaces comprises entre 500 et 2 000 m².
- 50 % des transactions (1 sur 2) conclues dans le segment de 2 000 à 5 000 m² portent sur des surfaces à livrer.

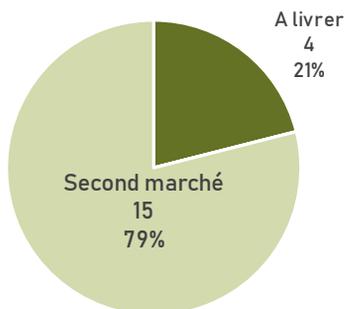
Répartition neuf/second marché de la demande placée (m²)



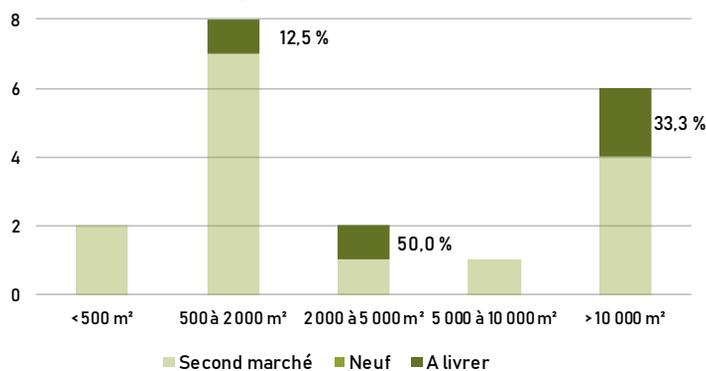
Répartition neuf/second marché de la demande placée par segments (m²)



Répartition neuf/second marché de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition neuf/second marché de la demande placée par segments (nbre de transactions)

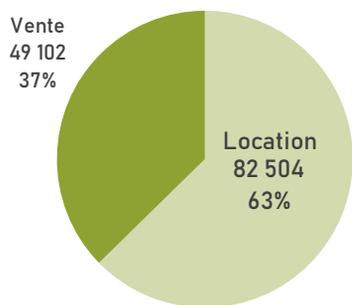


LOCATION OU VENTE

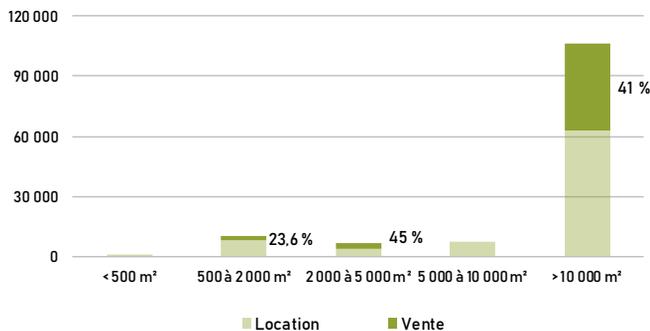
Répartition de la demande placée, soit 131 606 m² placés (19 transactions)

- La demande placée à la vente représente 37 % du placement en volume, soit 6 transactions pour moitié sur des surfaces à livrer.
- D'une manière générale, le manque d'offres à la vente sur le territoire explique le succès des programmes en pré-commercialisation.
- On observe que 6 transactions ont porté sur des surfaces supérieures à 10 000 m², néanmoins le plus grand nombre de transactions s'est conclu dans le segment de surfaces 500 / 2 000 m², dont 25 % de transactions à la vente.

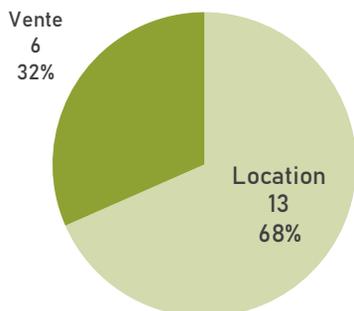
Répartition location/vente de la demande placée (m²)



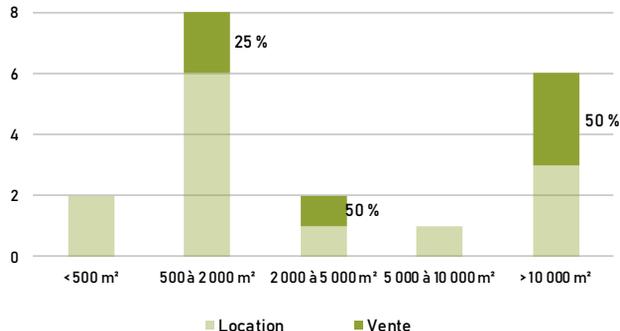
Répartition location/vente de la demande placée par segments (m²)



Répartition location/vente de la demande placée (nbre de transactions)



Répartition location/vente de la demande placée par segments (nbre de transactions)



Répartition la demande placée par commune, soit 131 606 m² placés (19 transactions)

Volume placé par commune



La demande placée d'entrepôts se situe dans les communes périphériques de l'aéroport Paris CDG, communes desservies par des grands axes routiers ou autoroutiers.

- Surveilliers compte 26 771 m² commercialisés.
- Le Bourget avec 24 800 m² arrive en seconde place devant Compans (21 228 m²).

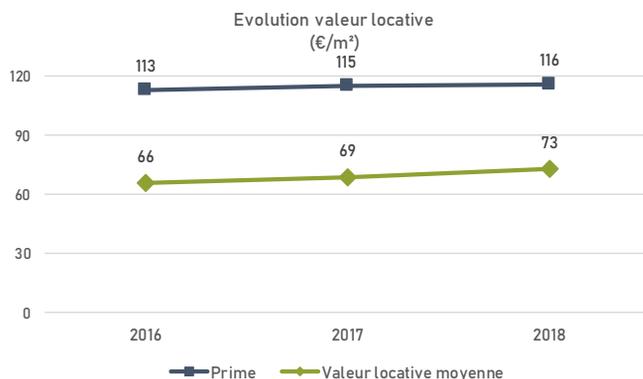
Nombre de transactions par commune

- Goussainville enregistre 5 transactions (dont 4 sur des surfaces supérieures à 4 000 m²).
- Le nombre de transactions par commune est peu élevé. Ainsi, Surveilliers et le Bourget comptent le volume placé le plus le plus élevé grâce à une seule transaction.



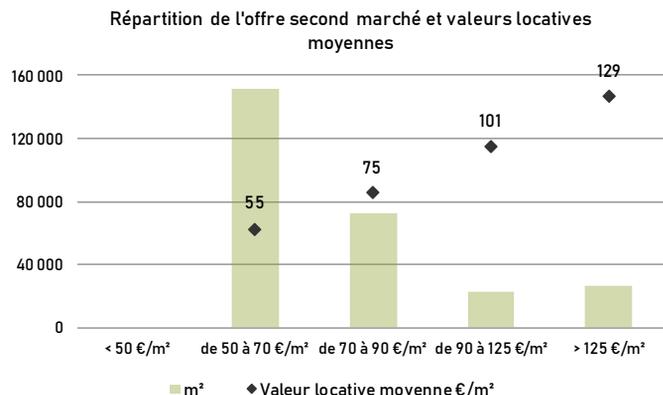
Evolution des valeurs locatives de l'offre disponible

- Les valeurs locatives moyennes sont relativement stables entre 2016 et 2017, on observe une augmentation sur 2018.
- Les valeurs prime sont stables.
- D'une manière générale, les valeurs sont très élevées pour cette typologie de locaux.



Valeurs locatives de l'offre disponible | Répartition par segment de valeurs

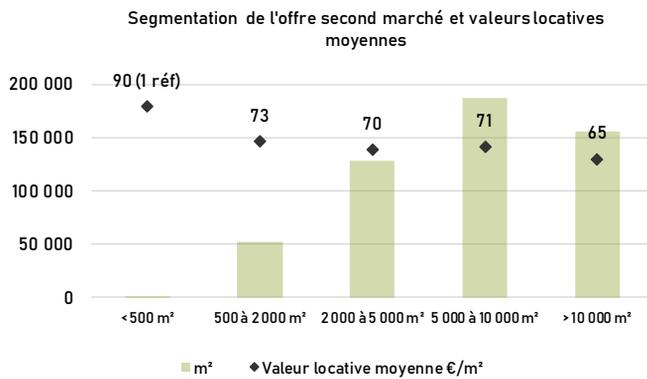
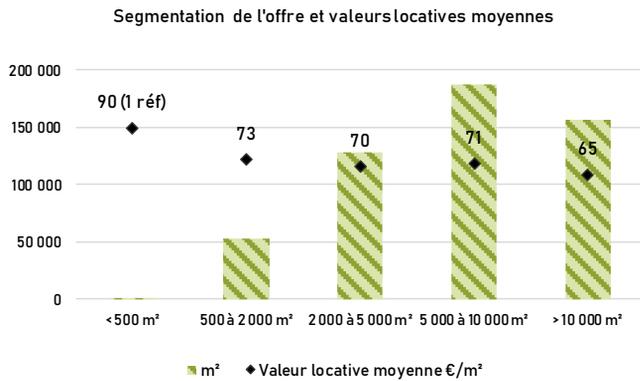
- La valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à 73 €/m². Comme indiqué ci-dessus, les valeurs sont plutôt très élevées pour cette typologie de locaux.
- On compte plus d'une vingtaine d'offres présentée à des valeurs > à 60 €/m². Pour certaines, il s'agit de bâtiment spécifiques type messagerie, pour d'autres, une divisibilité débutant à partir de 300 ou 500 m² qui peuvent justifier une valeur élevée.
- Les offres proposées dans une fourchette de valeurs comprises entre 50 et 55 €/m² sont plus habituelles pour des entrepôts. En volume, elles sont les plus importantes (plus de 150 000 m² est proposé en moyenne à 55 €/m²).
- Aucune offre neuve n'est recensée.



VALEURS LOCATIVES DE L'OFFRE DISPONIBLE

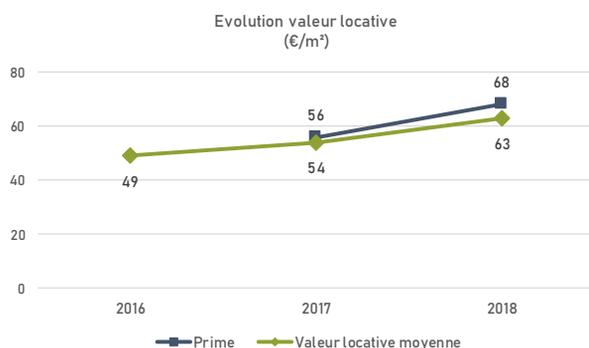
Répartition par segment de surfaces

- Rappel : la valeur locative moyenne de l'offre disponible s'élève à 73 €/m². Il n'y a pas d'offres neuves.
- Quelque soit le segment de surfaces, la valeur moyenne est élevée, même si elle se rapproche des « standards » sur les grandes surfaces.



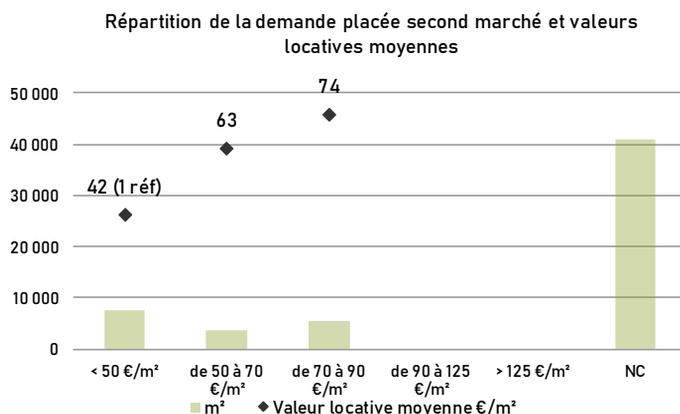
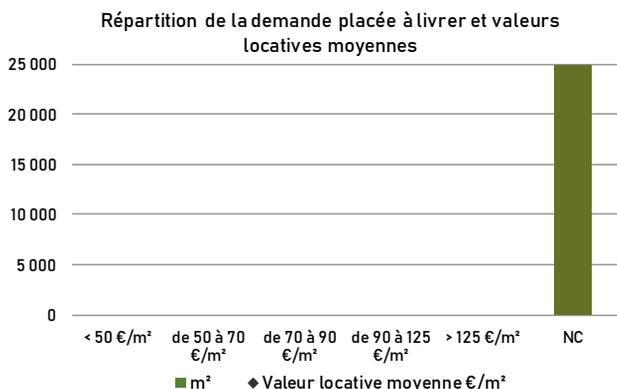
Evolution des valeurs locatives de la demande placée

- Les valeurs locatives moyennes sont en progression, de même que les valeurs prime.
- Contrairement aux moyennes de l'offre, les valeurs sont proches des valeurs habituelles du marché pour cette typologie de locaux.
- Les valeurs de nombreuses transactions ne sont pas communiquées.



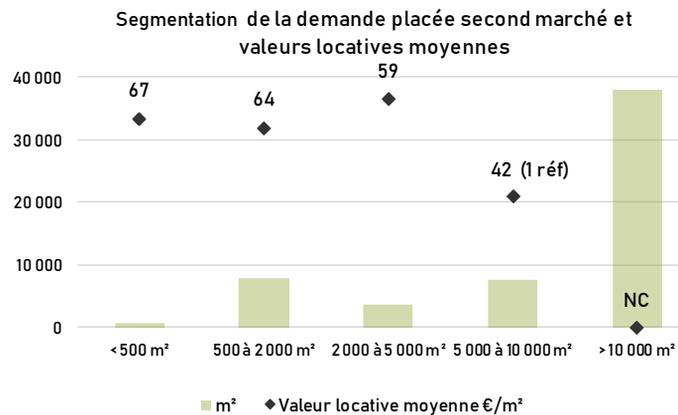
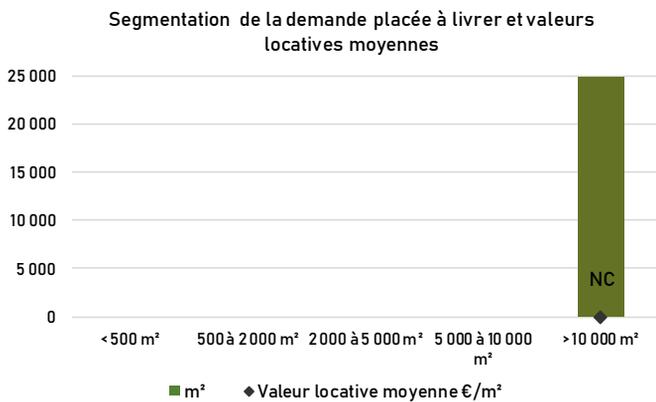
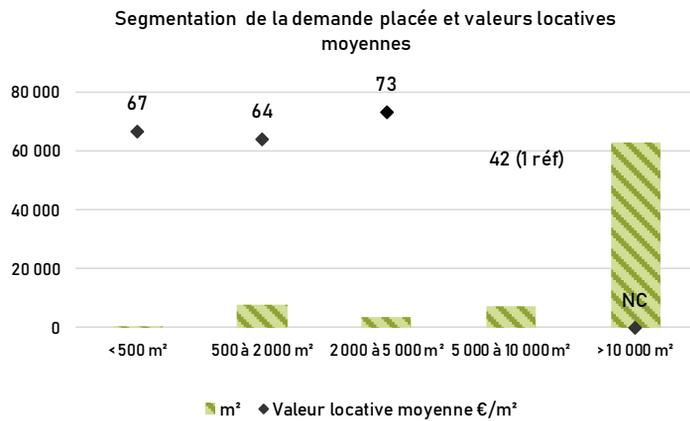
Valeurs locatives de la demande placée | Répartition par segment de valeurs

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à **63 €/m²**.
- Une seule transaction portant sur une surface à livrer, et elle n'a pas donné lieu à communication de la valeur.
- Rappel : toutes les autres transactions sur des surfaces à livrer sont des ventes. Il n'y a pas eu de transactions sur du neuf.
- Les valeurs de transactions sont plus basses que les valeurs de présentation. En outre, les valeurs communiquées ne tiennent pas compte des abattements, franchises de loyer, ou travaux pris en charge par le bailleur.
- Les transactions de second marché se sont conclues dans une fourchette de valeurs comprises entre 42 et 74 €/m².



VALEURS LOCATIVES DE LA DEMANDE PLACÉE
 Répartition par segment de surfaces

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à **63 €/m²**.
- La valeur locative moyenne est plus élevée pour les surfaces > à 2 000 m² (comme pour l'offre).
- Les valeurs moyennes par segment de surfaces sont nettement plus basses que celles de l'offre.
- Rappel : de nombreuses transactions n'ont pas donné lieu à communication sur la valeur locative.

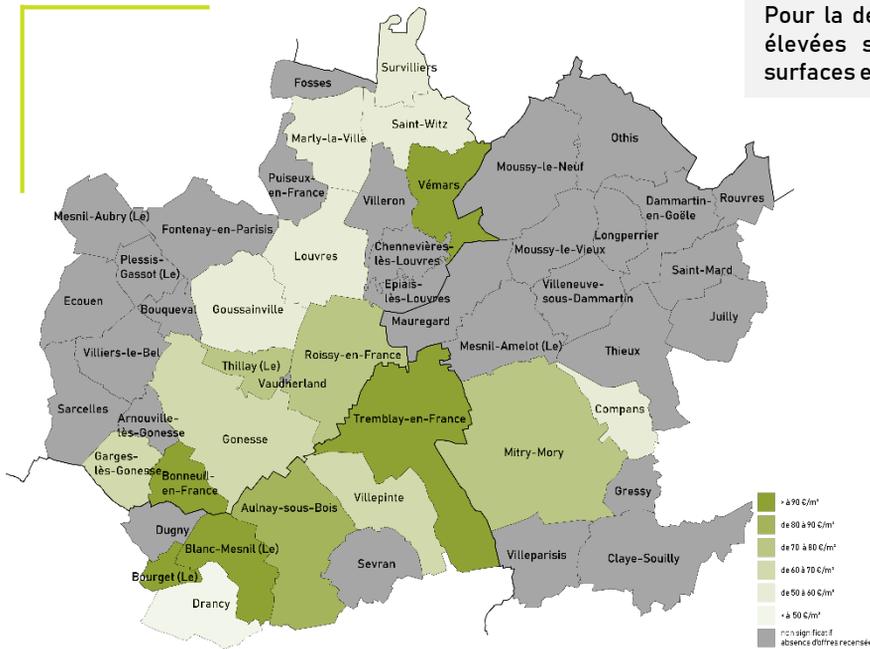


Valeurs locatives moyennes par commune

Concernant l'offre disponible, les valeurs locatives moyennes supérieures à 100 €/m² se trouvent sur Bonneuil-en-France, Vémars et le Bourget. Elles concernent pour les trois une seule offre. Pour les deux premières, il s'agit de bâtiments de messagerie, et pour la 3^{ème} d'un bâtiment indépendant.

Valeur locative de l'offre disponible par commune

Pour la demande placée, les valeurs locatives les plus élevées sont relevées à Goussainville (segment de surfaces entre 1000 et 4 000 m²).



- Les valeurs les plus basses sont proposées sur les offres situées essentiellement au Nord Ouest du territoire.
- Sur les 3 communes constituant Paris Nord 2 (Villepinte, Roissy-en France et Tremblay-en France) les valeurs sont comprises entre 75 et 85 €/m² (127 €/m² en centre de fret).

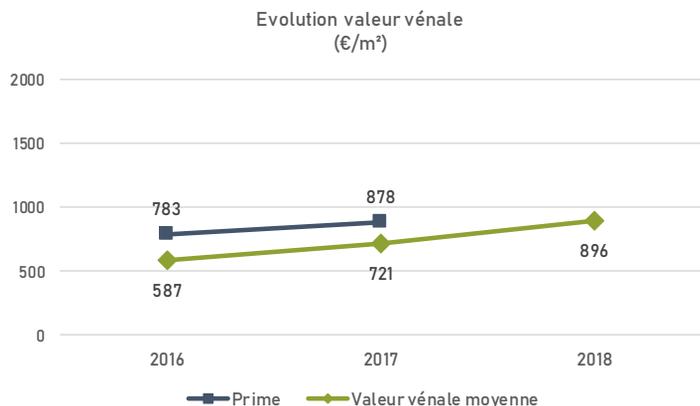
Valeur locative de la demande placée par commune

- Rappel : près de la moitié des transactions sans information sur la valeur locative.



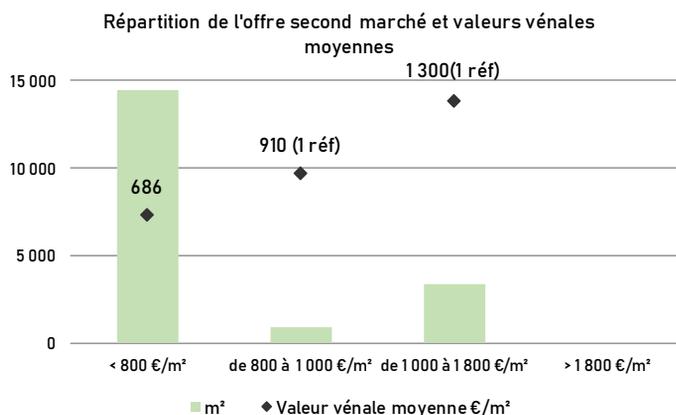
Evolution des valeurs vénales de l'offre disponible

- Les références de valeurs vénales sont peu nombreuses au vu du manque d'offres de ce type. Elles sont en progression sensible entre 2016 et 2018.
- La valeur prime suit la même évolution que la valeur moyenne.



Valeurs vénales de l'offre disponible | Répartition par segment de valeurs

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à **896 €/m²**. Les valeurs connues sont au nombre de 4, elles sont comprises entre 628 et 1 300 €/m².
- Rappel : aucune offre neuve recensée.
- Comme pour les valeur locatives, les valeurs vénales sont relativement élevées pour cette typologie de locaux.

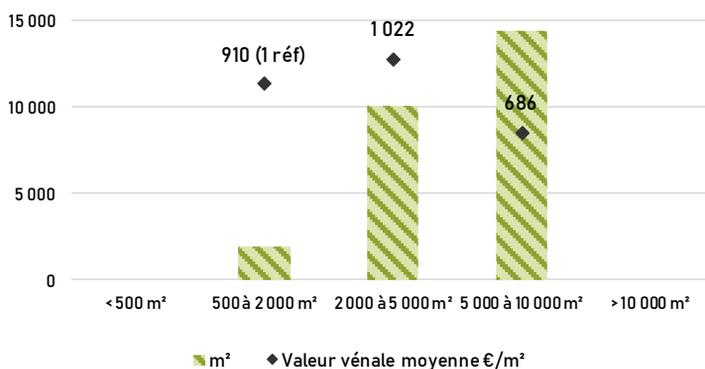


VALEURS VÉNALES DE L'OFFRE DISPONIBLE

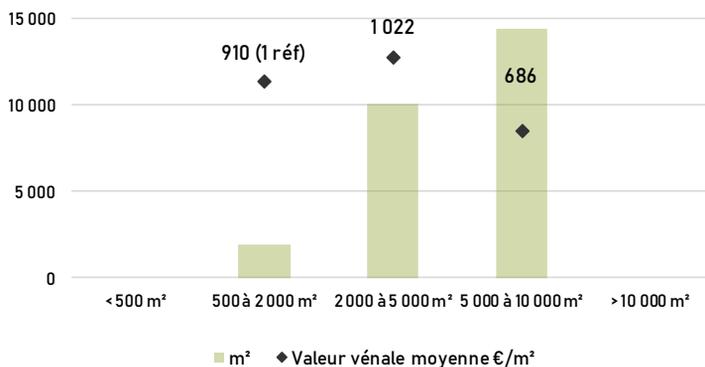
Répartition par segment de surfaces

- La valeur vénale moyenne de l'offre disponible s'élève à **896 €/m²**.
- En second marché, la valeur vénale moyenne est plus élevée pour les surfaces entre 2 000 et 5 000 m².
- Rappel : statistiques réalisées sur 4 offres à la vente .

Segmentation de l'offre et valeurs vénales moyennes



Segmentation de l'offre second marché et valeurs vénales moyennes

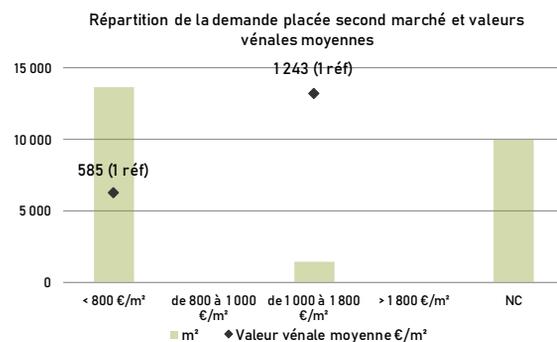
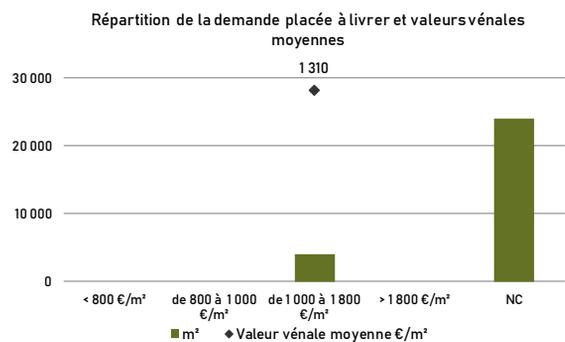


Evolution des valeurs vénales de la demande placée

Le manque de communication et le faible nombre de transactions à la vente ne permettent pas de faire un graphique d'évolution pertinent.

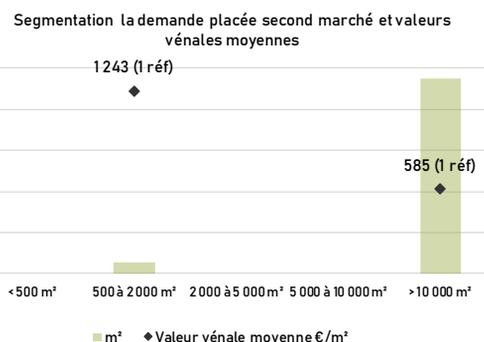
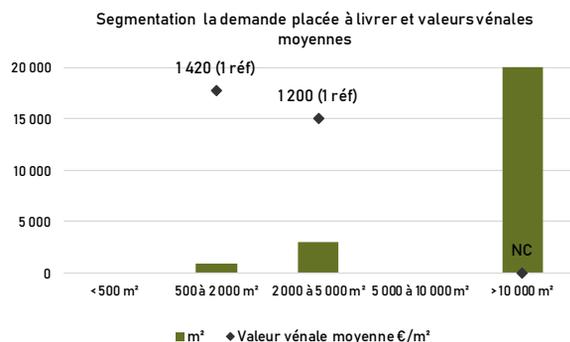
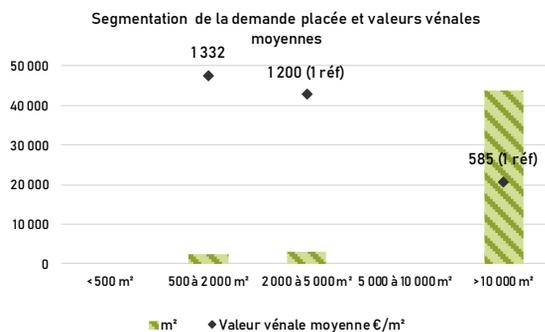
VALEURS VÉNALES DE LA DEMANDE PLACÉE | Répartition par segment de valeurs

- La valeur locative moyenne de la demande placée s'élève à 1 112 €/m². La valeur moyenne pour le second marché est de 914 €/m² et celle pour les surfaces à livrer (pré commercialisées) est de 1 310 €/m².
- Aucune transaction n'a porté sur des surfaces neuves.



VALEURS LOCATIVES DE LA DEMANDE PLACÉE | Répartition par segment de surfaces

- La transaction portant sur des surfaces > 10 000 m² enregistre une valeur en conformité avec les valeurs habituelles de marché sur cette typologie de locaux.
- Sur l'ensemble des transactions portant sur des surfaces à livrer, les valeurs de transactions sont > à 1 000 €/m².



Valeurs vénales moyennes par commune

Valeur vénale de l'offre disponible par commune



Concernant l'offre disponible, les références de valeurs vénales sont au nombre de 4, soit une offre par commune concernée

Pour la demande placée, à l'exception de Tremblay-en-France (2 transactions), toutes les autres communes n'ont enregistré qu'une seule transaction.

- La valeur vénale la plus élevée se trouve à Compans (1 300 €/m²).
- La valeur la plus basse est enregistrée à Saint-Witz (629 €/m²).

Valeur vénale de la demande placée par commune

- La valeur vénale moyenne à Tremblay-en-France est la plus élevée (1 310 €/m²).
- La valeur la plus basse est relevée à Compans (585 €/m²).





L'OFFRE DISPONIBLE

- 303 853 m² disponibles ↘ (- 21,08 %)
- 0 % surfaces neuves ↘
- 51 % de surfaces > 10 000 m² soit 9 programmes
- 3 % de surfaces à la vente ↘
- Positionnement à proximité des grands axes de circulation



LA DEMANDE PLACÉE

- 131 606 m² placés (- 30 %)
- 0 % transactions neuves ↘ | 37 % à livrer ↗
- 81 % transactions > 10 000 m² soit 6 transactions
- 37 % ventes ↗
- Positionnement à proximité des grands axes de circulation



L'OFFRE FUTURE

- 439 113 m²
- 15 projets en commercialisation
- 82 €/m² valeurs locatives prévisionnelles
- 1351 €/m² valeurs vénales prévisionnelles



LES VALEURS

Locatives

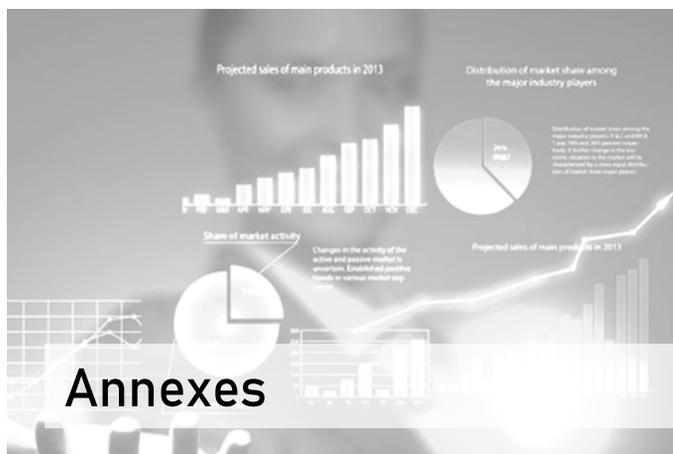
- Offre | neuf : absence d'offres
- Demande placée | A livrer NC
- Offre | second marché 73 €/m²
- Demande placée | second marché 63 €/m²

Vénales

- Offre | neuf : absence de transactions
- Demande placée | A livrer 1 310 €/m²
- Offre | second marché 896 €/m²
- Demande placée | second marché 914 €/m²

- Un marché actif avec une moindre hégémonie du parc d'affaires Paris Nord 2.
- Le marché est davantage réparti sur le territoire grâce à la présence de plusieurs parcs logistique : à l'Est : Moussy-le-Neuf/Compans, et au Nord : Saint-Witz/Vémars/Survilliers, d'une part, et d'autre part, du site Garonor * à Aulnay-sBois.
- Les zones situées autour de l'aéroport Paris CDG et du parc Paris Nord 2 sont attractives pour les entreprises, grâce notamment à une bonne desserte routière et autoroutière et à la présence d'une zone de fret.
- Le parc d'entrepôts du territoire est vieillissant, mais à l'inverse des bureaux, le renouvellement de l'offre est réel.
- Et les bâtiments vieillissants continuent de trouver de preneur/acquéreur, si la valeur locative ou le prix de vente est en adéquation avec l'état des biens proposés.
- Ce dernier constat ne vaut pas pour les entrepôts logistique qui doivent répondre aux dernières normes pour intéresser les utilisateurs, et avoir des coûts maîtrisés (loyer, charges, taxes).
- L'offre future se développe en prolongement des infrastructures aéroportuaires le long des principaux axes routiers ou autoroutiers, ainsi que là où l'offre foncière le permet (en taille et en coût).
- Hors logistique, on observe une recherche d'entrepôts indépendants et de tailles intermédiaires. L'offre n'est pas toujours en adéquation avec ce type de recherche. Et encore moins, pour les recherches à l'acquisition.
- Enfin, on note que les valeurs tant locatives que vénales sont élevées pour cette typologie de locaux, ce qui pourrait favoriser des choix d'implantation des utilisateurs dans le département voisin de l'Oise au Nord du territoire. Ce département bénéficie de valeurs plus basses, de nombreux fonciers, et pour finir, d'une fiscalité plus attractive (pas de taxe sur les entrepôts, taxe foncière beaucoup moins élevée), tout en bénéficiant d'une bonne desserte routière et autoroutière. Son seul inconvénient, est l'éloignement de Paris (allongement des kilomètres et des temps de trajet).

* Plusieurs investisseurs successifs ont été propriétaires de ce site. Ils n'ont pas hésité à démolir/réhabiliter certains bâtiments pour répondre à la demande portant sur des bâtiments de dernière génération (construction à la demande de l'utilisateur pour des surfaces entre 5 et 15 000 m²). Cette politique a impliqué en parallèle, le départ des locataires installés dans ces bâtiments et sur des surfaces plus petites qui ont du trouver à se reloger aux environs.



La présente étude a été réalisée à la demande de l'agence Roissy Dev Aérotopolis par Advenis Real Estate Solutions, conseil en Immobilier d'Entreprise. Advenis Real Estate Solutions a travaillé à partir de ses données, collectées à partir de ses informations propres (mandats et transactions), de sa connaissance du marché et des éléments recueillis auprès des divers intervenants du secteur d'activité (agents immobiliers, promoteurs, propriétaires ...) ainsi que des organismes publics et parapublics, associations professionnelles (agences de développement économique, ORIE, INSEE, ...). Les sources spécifiques sont listées ci-après.

Elle porte sur le marché d'immobilier d'entreprise de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et de l'EPT 7 Paris Terres d'Envol, soit 50 communes.

Ces données intègrent l'ensemble des informations (sauf informations confidentielles) en possession de Advenis Real Estate Solutions à la date d'élaboration de la présente étude.

Pour plus de précisions, le lexique en annexe ci-après définit les principales notions utilisées dans cette étude ainsi que les règles de calcul retenues.

Bien que jugées fiables, les informations utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité de Advenis Real Estate Solutions. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

Date de réalisation : Mars 2019.

Sources spécifiques

- Données Advenis Real Estate Solutions
- ORIE, Sit@del2, Explore, la Place de l'Immobilier
- Immostat
- Sites internet des communes et intercommunalités concernées par l'étude

Crédits photos et cartographiques

- Advenis Real Estate Solutions Bureaux IDF Est, Département Etudes & Analyses et Département Marketing
- Agence Roissy Dev Aérotopolis
- Internet

La ligne 17 reliera 9 gares, de Saint-Denis Pleyel au Mesnil-Amelot, en 25 minutes.

UN NOUVEL AXE MAJEUR POUR LE NORD DE LA MÉTROPOLE

D'une longueur de 27 km, la ligne 17 s'étend sur 13 communes dans les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne. Elle relie neuf gares entre Saint-Denis Pleyel et Le Mesnil-Amelot en moins de vingt-cinq minutes et va ainsi faciliter le quotidien de près 565 000 habitants. Nouvel axe stratégique pour le Grand Paris avec de nombreuses correspondances, elle offre un nouveau mode de transport performant à des milliers de salariés des grands bassins d'emplois du Nord de la métropole. La ligne 17 renforce ainsi le développement de pôles économiques franciliens majeurs (secteur Pleyel, Parc des Expositions de Villepinte, aéroports Roissy - Charles-de-Gaulle et du Bourget) et accompagne le vaste projet urbain du Triangle de Gonesse. La ligne 17 se divise en deux tronçons : d'une part la ligne 17 Sud, longue de 6,5 km entre Saint-Denis Pleyel et Le Bourget-RER avec un tracé commun à une partie de la ligne 16 ; et, d'autre part, la ligne 17 Nord qui prolonge le tracé sur 20,5 km (dont environ 6 km en aérien) jusqu'au Mesnil-Amelot.

SES CHIFFRES CLÉS

- 9 gares, dont 5 connectées au réseau de transports franciliens
- 13 communes concernées dans trois départements
- 27 km de métro automatique dont 6 km en aérien
- 130 000 à 160 000 voyages attendus les jours de salons
- 40 à 50 millions de voyages annuels attendus



Source : Société du Grand Paris

La ligne 16 reliera 10 gares, de Saint-Denis Pleyel à Noisy - Champs, en 26 minutes.

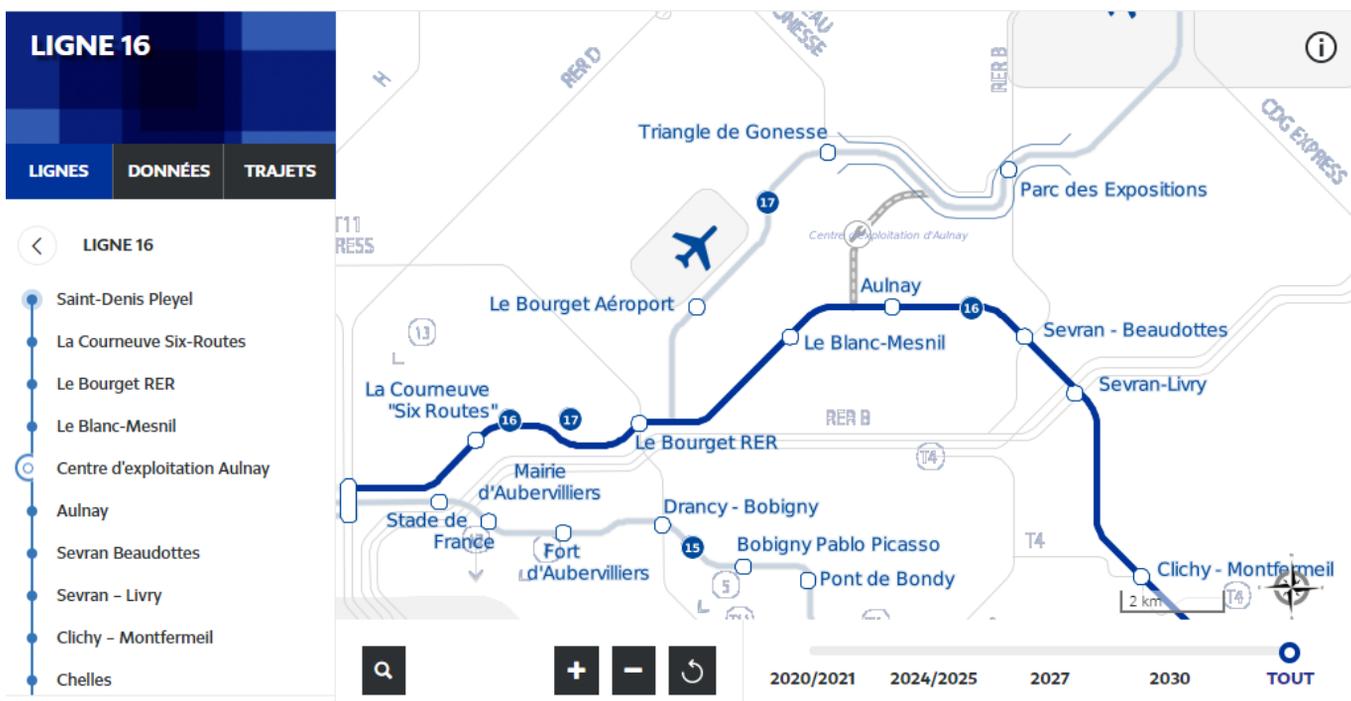
L'EST PLUS ACCESSIBLE ET PLUS PROCHE DES GRANDS PÔLES MÉTROPOLITAINS

Ligne essentielle au développement de l'est de la métropole, la ligne 16 irriguera la Seine-Saint-Denis jusqu'aux frontières de la Seine-et-Marne en desservant les gares Chelles et Noisy - Champs. Elle bénéficiera à près de 800 000 habitants. En correspondance avec de nombreuses lignes de transport (RER A, RER E, RER B, lignes Transilien), elle assurera également une liaison directe vers la Cité Descartes et la Plaine Saint-Denis. Elle dessert plusieurs équipements majeurs dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

En traversant des territoires aujourd'hui mal desservis, la ligne 16 améliorera le quotidien de nombreux habitants de l'est francilien. Elle partagera avec la ligne 17 le centre d'exploitation situé sur les communes d'Aulnay-s-Bois et de Gonesse. La mise en service de la ligne 16 est prévue à l'horizon 2024 de Saint-Denis Pleyel à Clichy - Montfermeil, puis jusqu'à Noisy - Champs au plus tard en 2030. Elle comportera un tronçon commun d'environ 5 km avec la ligne 17, entre Saint-Denis Pleyel et Le Bourget RER.

SES CHIFFRES CLÉS

- 10 gares dont 8 connectées au réseau de transports franciliens
- 16 communes concernées dans trois départements
- 200 000 voyages prévus chaque jour
- 29 km de métro automatique

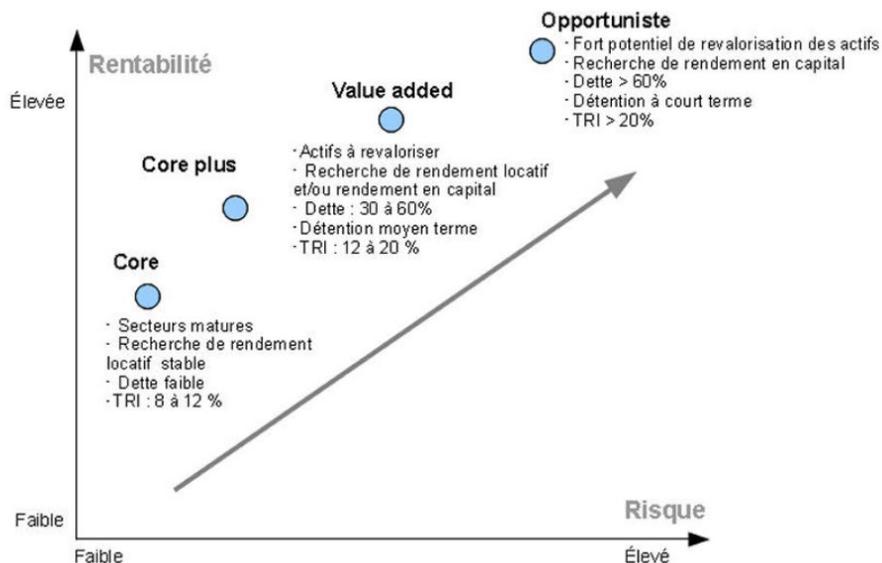


Source : Société du Grand Paris

Bureau	: lieu de travail des employés d'une entreprise, d'une administration
Délai théorique d'écoulement (du stock)	: délai qui permettrait d'écouler l'offre disponible immédiate fixée à un instant T en fonction des transactions réalisées. Il est calculé selon la formule ci-après : (offre immédiate / moyenne annuelle de la demande placée des 3 dernières années)x12.
Demande exprimée	: prospect/contact ayant une recherche définie en terme de surface, de type de locaux et de localisation. Exprimée en m ² et en €/m ²
Demande placée - transaction	: ensemble des transactions à la location ou à la vente réalisées par les utilisateurs finaux (y compris les clés en mains et les comptes propres). Exprimée en m ² (volume placé)
Disponibilité (offre) future	: se rapporte à l'ensemble des surfaces disponibles dans le futur. On peut distinguer les disponibilités certaines (locaux en cours de construction de restructuration ou rénovation, les locaux pour lesquels la date de début de chantier est prévue), les disponibilités probables et éventuelles (opérations ou libérations envisagées mais non confirmées par une action)
Dynamique de placement	: rapport entre le volume placé et le parc existant. Le parc existant est estimé à partir des données recueillies auprès de l'ORIE pour les bureaux. Exprimé en %
Entrepôt	: bâtiment utilisé à titre principal comme lieu de dépôt, de stockage, de distribution et/ou d'expédition de marchandises, disposant d'espaces et volumes homogènes, d'accès livraison multiples et d'une aire de manœuvre importante
Entrepôt logistique	: L'entrepôt logistique est un lieu de stockage qui accueille tous types de produits, tout en répondant à des règles strictes. Il est conçu pour : <ul style="list-style-type: none"> - la réception et le contrôle du produit, - la mise en place des palettes dans la zone de stockage, - le traitement des marchandises conditionnées en palettes, en cartons ou à l'unité, - le post-manufacturing : marchandises faisant l'objet d'étiquetage et d'emballage, - l'opération de chargement et de déchargement des produits. L'entrepôt logistique doit être pourvu de locaux aménagés pour recevoir des étagères de rangement, des racks, des armoires de stockage et des espaces sols. A l'extérieur, il ne peut être prévu des aires de stockage pour gros volumes et containers.
Entrepôt logistique classe A	: Caractéristiques obligatoires : hauteur > à 9,30 m, une aire de manœuvre d'une profondeur > à 35 m, un quai pour 1 000 m ² d'entrepôt, une résistance au sol minimale de 5 tonnes/m ² , un chauffage, un système d'extinction
Entrepôt logistique classe B	: Caractéristiques obligatoires : hauteur > à 7,50 m, une aire de manœuvre d'une profondeur > à 32 m, un quai pour 1 500 m ² d'entrepôt, une résistance au sol minimale de 3 tonnes/m ² , un système d'extinction
Entrepôt logistique classe C	: tous les entrepôts qui ne sont pas de classe A ou B et notamment les messageries (local de hauteur moyenne avec ouvertures en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment) et l'entrepôt frigorifique (isolation thermique et source de froid permettant de conserver les denrées à basse température)
Foncier	: ensemble de terrains constructibles
Immeuble/programme restructuré	: immeuble ayant subi des travaux de rénovation s'apparentant à une restructuration lourde
Immeuble/programme neuf	: immeuble/programme construit depuis moins de 5 ans et immeuble restructuré (selon la définition ci-dessus) depuis moins de 5 ans
Immeuble/programme second marché	: tous les immeubles/programmes de plus de 5 ans. On peut faire une sous distinction : immeuble récent = construit depuis de moins de 10 ans, et immeuble ancien = construit depuis plus de 10 ans
Investisseur	: personne ou société qui acquiert un bien pour son rendement (actuel et futur) et non pour l'utiliser. Stratégies des investisseurs voir ci-après
Label / certification	: référencement des immeubles neufs, restructurés, futurs au regard des obligations environnementales et notamment de consommation énergétique. Les différents labels et certifications sont listés dans le lexique développement durable
Locaux d'activités	: bâtiment ou lot individuel permettant de regrouper les différentes fonctions d'une entreprise comprenant en partie principale située en rez-de-chaussée avec accès livraison, une surface permettant des activités de production, de petit
Loyer	: prix auquel un bien peut être raisonnablement loué. Il ne tient pas compte des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux). Exprimé en euro hors taxes, hors charges par m ² par an.
Loyer "prime"	: moyenne pondérée des 5 loyers les plus élevés constatés sur un secteur donné se rapportant généralement aux immeubles neufs, restructurés et aux meilleurs standings et emplacements. Exprimé en euro hors taxes, hors charges par m ² par an. Les valeurs des biens atypiques et des très petites surfaces sont régulièrement exclus de ce calcul.
Loyer moyen - valeur locative moyenne	: moyenne des loyers calculée à partir d'au moins 4 éléments après exclusion des valeurs les plus basses et les plus hautes manifestement hors marché. Exprimé en euro HT (hors taxes), hors charges par m ² par an.
Offre disponible (stock)	: comprend les surfaces immédiatement disponibles à la location ou à la vente et celles proposées à la commercialisation dans des immeubles existants disponibles dans un délai de 6 mois maximum
Pré commercialisation	: transaction réalisée au moins six mois avant la livraison d'un immeuble neuf ou restructuré
Programme	: immeuble ou ensemble d'immeubles de mêmes caractéristiques situé dans un même lieu généralement clos
Projet "en blanc"	: bâtiment destiné à la location ou la vente dont la construction est lancée sans qu'il n'ait été précommercialisé
Projet "en gris"	: projet dont le chantier est prêt à débiter le permis de construire ayant été obtenu et purgé de tout recours
Taux de rendement	: rapport entre le loyer net de charges et le prix de vente, selon que l'on parle de taux de rendement net ou brut, les frais d'acquisition, droits et honoraires sont exclus ou inclus dans le prix de vente. Exprimé en %.
Taux de vacance	: rapport entre le stock immédiat et le parc existant. Le parc existant est estimé à partir des données recueillies auprès de (se référer à l'avertissement méthodologique de l'étude). Exprimé en %
Utilisateur	: personne ou société qui acquiert un bien pour l'utiliser
Valeur locative	: voir loyer moyen
Valeur vénale	: prix auquel un bien pourrait raisonnablement être cédé. Exprimée en euro hors taxes ou hors droits, hors honoraires de commercialisation, par m ² par an.

Et plus précisément en ce qui concerne les valeurs :
 NC : non communiqué | NS : non significatif | ECD : en cours de détermination

Typologies des stratégies d'investissement immobilier



Source : Inrev

LES INVESTISSEURS « CORE »

Les investisseurs « core » représentent les investisseurs qui recherchent un rendement régulier, souvent dans un objectif de redistribution des cash-flows récurrents générés par les actifs immobiliers.

Ces investisseurs ont une très forte aversion au risque locatif, et en particulier au risque de vacance locative des immeubles qui entraîne une baisse équivalente des revenus pour l'investisseur et menace leur objectif de redistribution. Ces investisseurs, très souvent institutionnels, recherchent en priorité des actifs sécurisés avec des locataires sûrs qui ont signé des baux fermes à long terme qui permettent d'assurer des revenus locatifs récurrents.

Les actifs privilégiés sont en conséquence des actifs immobiliers peu risqués, dans des secteurs géographiques où la demande locative est soutenue pour des actifs immobiliers de qualité offrant un niveau de prestation technique satisfaisant recherché par les utilisateurs. Au sein de ce secteur, les actifs dits prime, c'est-à-dire des immeubles les mieux localisés avec les plus belles prestations techniques, sont privilégiés. Les actifs « core plus » correspondent quant à eux à des actifs immobiliers qui ont davantage vieilli et qui en conséquence sont un peu plus risqués.

LES INVESTISSEURS « VALUE ADDED »

Les investisseurs dits value added recherchent des actifs immobiliers sur lesquels il est possible de créer ou de recréer de la valeur, soit en renégociant les baux avec les locataires soit en effectuant des petits travaux de bâtiment. Ils interviennent également sur des opérations de promotion ou de développement immobiliers. Les actifs recherchés sont en général plus risqués et moins chers que les actifs « core ». Par conséquent, le rendement attendu est supérieur à celui d'un investisseur « core » de l'ordre de 13 % à 20 %.

LES INVESTISSEURS OPPORTUNISTES

À l'opposé, les investisseurs dits opportunistes recherchent des actifs immobiliers à très forte valeur ajoutée, par nature plus risqués et créateurs d'importantes plus-values, rendues possibles par les inefficiences de marché ou par l'existence de niches.

Leur stratégie consiste à analyser le cycle immobilier, à acheter les immeubles en blanc, de les pré-louer, et ensuite de les revendre à des investisseurs « core » dits long terme, avec un rendement élevé. Les actifs sont acquis au plus bas de leur valeur et détenus à court terme, période nécessaire à la reprise des marchés et à la réalisation des plus-values, mesurées par le rendement en capital.

Source : les mécanismes de l'investissement immobilier - CERTU



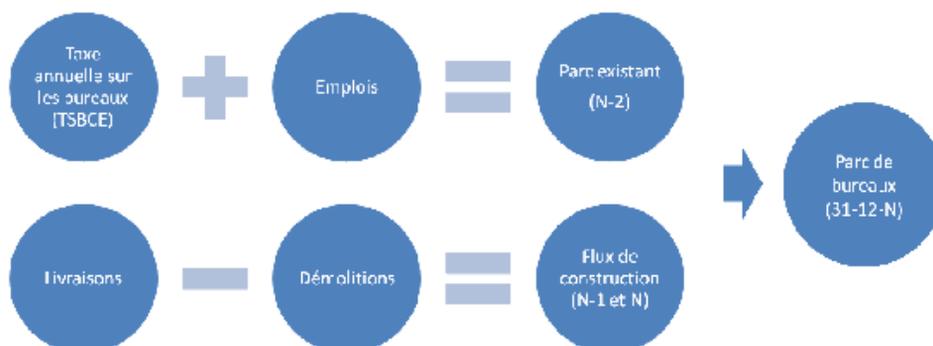
OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

Note méthodologique relative à l'estimation du parc de bureaux francilien

L'estimation du parc de bureaux francilien publiée par l'ORIE s'appuie sur :

- Les surfaces de bureaux déclarées dans le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux¹ ;
- Les surfaces de bureaux identifiées par le fichier des DADS² ;
- Les surfaces de bureaux livrées en N-1 et N, transmises par les conseils en immobilier ayant signé avec l'ORIE un contrat de fourniture de données³ ;
- Les surfaces de bureaux démolies transmises par les collectivités locales et la DRIEA⁴.

La méthode d'estimation du parc francilien est la suivante :



Le groupe de travail constitué en 2012 a décidé de conserver la méthode historique d'estimation du parc de bureaux francilien. Quelques ajustements ont été toutefois mis en place :

- mise à jour de la méthode d'estimation des surfaces de bureaux de moins de 100m² au travers de l'emploi ;
- mise en place d'une base de données recensant les livraisons de bureaux à l'adresse chaque année.

¹ Transmis par la DRIEA – source DGFIP. Cf. p.21. Les données issues de la taxe annuelle sur les bureaux.

² Déclarations Annuelles de Données Sociales. Cf. p.22. Les données issues de l'emploi

³ Cf. p.33. Les données issues des livraisons de bureaux

⁴ Cf. p.3.4. Les données issues des démolitions de bureaux

Point méthodologique sur les sources utilisées dans l'estimation du parc de bureaux francilien

1- Les données issues de la taxe annuelle sur les bureaux

La taxe annuelle sur les bureaux est, selon l'article 231ter du Code Général des Impôts, perçue en Ile-de-France, dans chacun des départements de Paris, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis, Essonne, Seine-et-Marne, Yvelines et Val-d'Oise. Elle s'applique à l'ensemble des personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables et titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux.

Pour les locaux à usage de bureaux, la taxe est due au titre des surfaces de bureaux proprement dites et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinées à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisées par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisées par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les surfaces de bureaux attenantes à des locaux à usage de commerces ou de stockage sont incluses dans le champ d'application de la taxe annuelle.

Les locaux à usage de bureaux situés dans une zone de redynamisation urbaine (ZRU) ou dans une zone franche urbaine (ZFU), les locaux appartenant aux fondations et aux associations reconnues d'utilité publique dans lesquels elles exercent leur activité, les locaux administratifs des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré des établissements privés, les locaux de bureaux d'une surface inférieure à 100m² sont exclus du champ d'application de la taxe annuelle sur les bureaux d'Ile-de-France. Les surfaces de bureaux en cours de restructuration (travaux faisant l'objet d'un permis de construire) sont également exclues de la taxe annuelle.

La surface taxable, selon les termes de l'article 231ter du Code Général des Impôts, est qualifiée de surface réelle, qui s'assimile en pratique aux surfaces dites utiles de bureaux⁵.

Le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux est transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) d'Ile-de-France, service statistique ministériel déconcentré, à des seules fins statistiques. Le fichier retraité par la DRIEA est mis à disposition de l'ORIE dans le cadre d'une convention de partenariat pour l'estimation des surfaces de bureaux de plus de 100m². Ce fichier transmis en année N porte sur les déclarations réalisées au 1^{er} janvier de l'année N-1 qui correspond à l'estimation du parc au 31 décembre de l'année N-2.

Les surfaces de bureaux issues du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux de la DGFiP transmis par la DRIEA sont exprimées en surface utile (SU) et disponibles à l'échelle la plus fine de la commune.

Précautions d'utilisation

Les surfaces déclarées dans la taxe annuelle peuvent présenter des fluctuations plus ou moins importantes, particulièrement à des échelles fines comme celles de la commune ou de l'arrondissement, qui reposent sur :

- le caractère déclaratif de la taxe annuelle ;
- l'exclusion des surfaces de bureaux en cours de restructuration ;
- les possibles changements d'affectation de locaux ;
- les possibles retards de déclaration ;
- les effets d'adresse.

Les incertitudes liées à ces variations ne peuvent être quantifiées de manière satisfaisante. Les estimations du parc de bureaux francilien à l'échelle communale sont donc à manier avec prudence.

2- Les données issues de l'emploi

L'estimation des surfaces de bureaux détenues par des fondations et associations d'utilité publique s'appuie sur le fichier des Déclarations Annuelles de Données Sociales (DADS)⁶.

L'estimation des surfaces de bureaux de moins de 100m² s'appuie sur la mise en place d'une grille permettant de croiser les informations contenues dans les DADS et celles contenues dans le fichier du recensement de l'INSEE relatif aux catégories

⁵ Elles s'entendent des surfaces dites SHON dont on retire les surfaces des parties communes et des locaux techniques.

⁶ L'INSEE a fait évoluer le fichier des DADS en 2009 qui inclut désormais l'ensemble des emplois salariés privés, hors emplois des activités extra-territoriales, en France ou à l'étranger. Les salariés de la fonction publique d'Etat et des collectivités territoriales sont dès lors inclus.

socioprofessionnelles. Il s'agit d'identifier, au travers de ce traitement, les surfaces de bureaux de moins de 100m² pouvant être occupées par des actifs dans les établissements, quelle que soit l'activité de cet établissement par ailleurs. Tenant compte d'un ratio de 20m² SU/poste de travail, ces surfaces de bureaux accueilleraient 6 salariés au maximum.

Le ratio de 20m²/poste de travail reste la référence en matière d'estimation du parc de bureaux francilien, au vu de l'âge de ce parc. Les ratios plus faibles diffusés nécessitent de se pencher sur les définitions des surfaces retenues et des dates de construction des immeubles. Il convient de noter que les livraisons récentes font état de ratios m²/poste de travail plus faibles, oscillant généralement entre 10m² et 12m², permis par le développement des pratiques d'organisation de l'espace de travail, notamment celle du bureau partagé et de l'*open-space*. Par ailleurs, il convient également de retenir que les surfaces de bureaux livrées chaque année représentent en moyenne seulement 1% du parc de bureau francilien.

Les données issues de l'emploi transmises en année N portent sur les déclarations faites en année N-2

Les surfaces de bureaux issues des données relatives à l'emploi sont exprimées en surface utile (SU).

3- Les données issues des livraisons de bureaux

L'actualisation de l'estimation du parc de bureaux francilien en année N implique l'ajout des surfaces de bureaux livrées en année N-1 et N.

Les surfaces de plus de 5.000m² de bureaux livrés sont transmises par les conseils en immobilier, qui ont signé un contrat de fourniture de données (Cf. liste ci-après) et sont ensuite traitées afin d'éviter les doublons, les erreurs d'adresse et de date de livraison.

LISTE DES PARTENAIRES AYANT SIGNE AVEC L'ORIE UN CONTRAT PLURI-ANNUEL DE FOURNITURES DE DONNEES EN VUE D'ESTIMER LE PARC DE BUREAUX FRANCILIEN AU 31 OCTOBRE 2013	
BNP PARIBAS REAL ESTATE	CBRE
EXPLORE	JONES LANG LASALLE
KEOPS COLLIERS INTERNATIONAL	IAU ILE-DE-FRANCE

Les surfaces de moins de 5.000m² de bureaux livrés sont calculées en appliquant un ratio départemental aux surfaces de bureaux livrés de plus de 5.000m² estimées par le croisement des fichiers transmis par les conseils ayant signé un contrat de fourniture de données. Ce ratio est établi sur la base d'une moyenne des livraisons de bureaux de moins de 5.000m² observée sur les dix dernières années.

Les surfaces de bureaux livrées sont exprimées en surface utile.

4- Les données issues des démolitions de bureaux

L'actualisation de l'estimation du parc de bureaux francilien en année N s'appuie également sur le retrait des surfaces de bureaux démolis en année N-1 et N quand elles sont connues.

A ce jour, seule la Ville de Paris est en mesure de transmettre un fichier recensant l'ensemble des surfaces de bureaux démolies par année.

Les surfaces de bureaux démolies transmises sont exprimées en surface de plancher (SDP)/SHON. Elles font l'objet d'un retraitement sur la base d'un ratio SU/SHON = 0,85 pour exprimer ces données en surface utile (SU).

TARIF 2019

Circonscription 1	€/m ²	Circonscription 2	€/m ²	Circonscription 3	€/m ²
Taxe bureaux	19,31	Taxe bureaux	10,55	Taxe bureaux	5,08
Taxe locaux commerciaux	7,86	Taxe locaux commerciaux	4,06	Taxe locaux commerciaux	2,05
Taxe locaux de stockage	4,07	Taxe locaux de stockage	2,05	Taxe locaux de stockage	1,05
Taxe stationnement *	2,58	Taxe stationnement **	1,38	Taxe stationnement ***	0,71
* Taxe additionnelle 4,42 €/m ²		** Taxe additionnelle 2,55 €/m ²		*** Taxe additionnelle 1,29 €/m ²	

Par dérogation, les communes de la 2^{ème} circonscription pouvant bénéficier de la DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) et du FSRIF (fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France) l'année précédente, de même que les communes du 77, du 78, du 91 et du 95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris sont en circonscription 3.

Les communes situées en 1^{ère} circonscription (Paris et Hauts-de-Seine) pouvant bénéficier de la DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) et du FSRIF (fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France) l'année précédente bénéficie d'un abattement de 10 % sur le tarif de la circonscription.



Les tarifs de la taxe diffèrent selon la nature des locaux et la circonscription dans laquelle ils sont situés (sauf pour les locaux de stockage dont le tarif est unique). Le montant est fixé au mètre carré et varie chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC).

Au 1^{er} janvier 2019, la région Île-de-France est découpée en 4 circonscriptions :

- 1^{er} circonscription : Paris (75) et Hauts-de-Seine (92)
- 2^e circonscription : les communes de la métropole du Grand Paris, mentionnées à l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, autres que les communes de la première circonscription
- 3^e circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris, telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget, autres que les communes des première et deuxième circonscriptions
- 4^e circonscription : les communes de la région Ile-de-France autres que les communes des première, deuxième et troisième circonscriptions.

Le dispositif spécifique applicable aux communes bénéficiant à la fois, pour l'année précédant celle de l'imposition, de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et du fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France (FSRIF) est également revu.

Antérieurement à la réforme, ce dispositif s'appliquait sur l'ensemble de la région Île-de-France. Désormais, il ne s'applique plus que pour les communes de la première circonscription (⇒ ne concerne plus les communes du territoire de l'étude).

TARIF 2019	
Circonscription 1	€/m²
taxe pour création de bureaux	431,35
taxe pour création de commerces	133,33
taxe pour création d'entrepôts	14,48
Circonscription 2	€/m²
taxe pour création de bureaux	93,01
taxe pour création de commerces	82,68
taxe pour création d'entrepôts	14,48
Circonscription 3	€/m²
taxe pour création de bureaux	51,68
taxe pour création de commerces	33,08
taxe pour création d'entrepôts	14,48
Circonscription 4	€/m²
taxe pour création de bureaux	0,00
taxe pour création de commerces	0,00
taxe pour création d'entrepôts	14,48

Source : www.impôt.gouv.fr

Bureaux, commerces et stockages situés dans les communes de la 1^{re} circonscription ayant perdu leur éligibilité soit à la DSUCS soit au FSRIF en 2016, 2017 ou 2018

Les communes de la première circonscription qui perdent leur éligibilité soit à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale(DSUCS) soit au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France (FSRIF) bénéficient, au titre de l'année suivant cette perte d'éligibilité et pendant les deux années suivantes, d'un abattement, respectivement des trois quarts, de la moitié et du quart de l'augmentation du tarif de la redevance liée à cette perte d'éligibilité (C. urb., art. L. 520-8, III). Conformément à cette disposition, les valeurs applicables en 2019 ont été fixées comme suit :

Tarifs 2019 de la TCB-IDF après abattement (en €/m2)

Date de perte d'éligibilité	Bureaux	Commerces	Entrepôts
2016	333,27	120,67	14,48
2017	253,18	108,01	14,48
2018	173,1	95,34	14,48

EPT 7 TERRES D'ENVOL
AULNAY SOUS BOIS
DRANCY
DUGNY
LE BLANC MESNIL
LE BOURGET
SEVRAN
TREMBLAY EN FRANCE
VILLEPINTE

CA ROISSY PAYS DE FRANCE	
ARNOUVILLE	LOUVRES
BONNEUIL EN FRANCE	MARLY LA VILLE
BOUQUEVAL	MAUREGARD
CHENNEVIERES LES LOUVRES	MITRY MORY
CLAYE SOUILLY	MOUSSY LE NEUF
COMPANS	MOUSSY LE VIEUX
DAMMARTIN EN GOELE	OTHIS
ECOUEEN	PUISEUX EN FRANCE
EPIAIS LES LOUVRES	ROISSY EN FRANCE
FONTENAY EN PARISIS	ROUVRES
FOSSES	SAINT MARD
GARGES LES GONESSE	SAINT WITZ
GONESSE	SARCELLES
GOUSSAINVILLE	SURVILLIERS
GRESSY	THIEUX
JULLY	VAUDHERLAND
LE MESNIL AMELOT	VEMARS
LE MESNIL AUBRY	VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
LE PLESSIS GASSOT	VILLEPARISIS
LE THILLAY	VILLERON
LONGPERRIER	VILLIERS LE BEL





■ **Yann LOBJOIS**
Directeur du bureau

Advenis RES | Bureau Île-de-France Est
Immeuble ATRIA
2 rue du Centre, 93160 Noisy-le-Grand
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com



■ **Patricia VEVAUD**
Directrice du département

Advenis RES | Études & Analyses
12 rue Médéric, 75017 Paris
01 40 55 82 92
etudes@advenis-res.com