



CONSEIL &
TRANSACTION

POINT MARCHÉ 2016

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



POINT MARCHÉ 2016

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
VALÉRIE MELLUL

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION
ISABELLE ASSENS

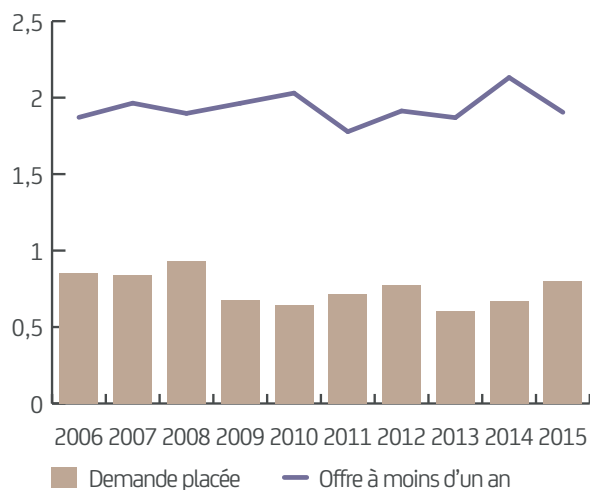
ÉTUDES ET RECHERCHE
CLÉMENT BOUDOU
CINDY EMOND
LUCIE MATHIEU

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

Nexity Conseil et Transaction comptabilise les locaux d'activités suivants : les locaux PME/PMI (locaux intégrés en parcs, généralement équipés d'un ou plusieurs accès de plain-pied, d'une hauteur d'au moins 3,5 m et de bureaux d'accompagnement), les ateliers, les petits entrepôts de taille inférieure à 5 000 m² ainsi que les locaux *high tech* et les laboratoires.

Secteurs	Offre disponible à un an				Demande placée 2015		Var° / 2014	Loyers moyens faciaux (en € HT HC / m ² / an)	
	Nbre	Volume	Var° / 2014	Offre immédiate	Nbre	Volume		Locaux PME PMI	Locaux de stockage
Paris	9	17 100 m ²	↘	17 100 m ²	17	15 800 m ²	↘	146 €	ND
Hauts-de-Seine	65	94 000 m ²	↘	80 900 m ²	61	67 900 m ²	↘	99 €	77 €
Seine-Saint-Denis	157	281 900 m ²	↘	206 800 m ²	139	168 700 m ²	↘	89 €	69 €
Val-de-Marne	103	179 100 m ²	↘	122 200 m ²	59	81 100 m ²	↘	94 €	70 €
Seine-et-Marne	115	263 900 m ²	↘	180 200 m ²	85	98 300 m ²	↘	78 €	47 €
Yvelines	162	292 300 m ²	↘	244 100 m ²	71	89 700 m ²	↘	74 €	53 €
Essonne	154	345 800 m ²	↘	241 500 m ²	100	117 400 m ²	↘	79 €	51 €
Val-d'Oise	194	430 200 m ²	↘	331 200 m ²	141	159 400 m ²	↘	75 €	59 €
TOTAL IDF	959	1 904 300 m²	↘	1 424 000 m²	673	798 300 m²	↘	87 €	62 €

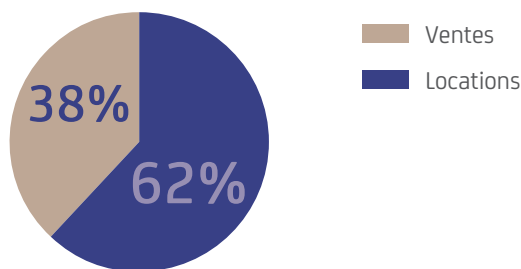
DEMANDE PLACÉE ET OFFRE À MOINS D'UN AN (EN MILLIONS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

SEINE-SAINT-DENIS + VAL-D'OISE = 40 % DU PLACEMENT

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS 2015 (EN M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

UNE BELLE ANNÉE POUR LE PLACEMENT

Après 3 années consécutives de baisse, le placement 2015 marque un revirement : avec plus de 790 000 m², il augmente de 6 % par rapport à la moyenne de la décennie. Grâce à des taux d'intérêt attractifs, les ventes à utilisateurs retrouvent leur dynamisme, en représentant quasiment 40 % du placement en 2015 – contre moins de 30 % en 2014. Les départements de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise restent toujours le cœur de marché des locaux d'activités. Ces deux territoires concentrent 40 % du placement total.

Par ailleurs, le marché a tendance, depuis quelque temps, à se déplacer vers la 2nde couronne, voire la 3^{ème} couronne d'Île-de-France. L'Essonne connaît ainsi une progression spectaculaire de 59 % par rapport à 2014, notamment sous l'effet de quelques transactions significatives. Par exemple, LECLERC DRIVE a loué 3 475 m² à Lisses. Inversement, le Val-de-Marne, plus proche de la capitale voit son placement se réduire de 27 %.

Par rapport aux années précédentes, le placement à Paris est plus important, même s'il reste comme toujours anecdotique. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de 6 470 m² par la SNCF dans le 13^{ème} arrondissement. À cela s'ajoute la prise à bail de 2 500 m² dans le 17^{ème} par la société VOITURES NOIRES.

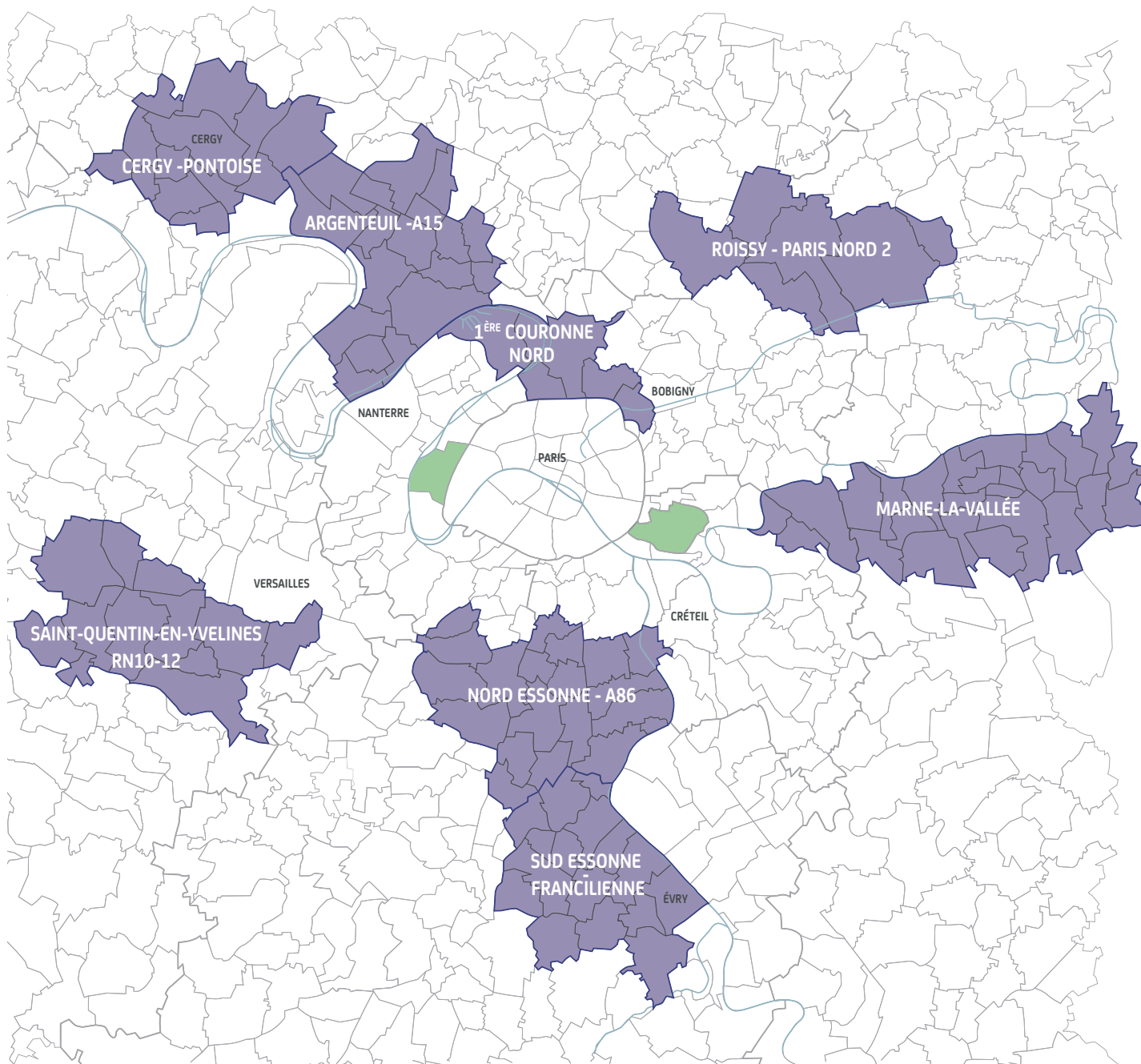
Suite à cette forte demande placée, le stock enregistre une baisse de 11 % par rapport à 2014 et se situe à un niveau équivalent à la moyenne des 10 dernières années – soit environ 1,9 million de m². Sans surprise, les départements les plus offreurs restent ceux du Nord, à savoir la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, ainsi qu'au Sud, avec le département de l'Essonne.

La qualité de l'offre ne s'améliore pas pour autant : plus de 70 % de l'offre est en état d'usage. Cependant plusieurs offres neuves ont été livrées durant le dernier trimestre 2015 ; elles susciteront certainement l'intérêt des preneurs.

Globalement, sur les différents secteurs géographiques, les valeurs locatives ont réussi à se maintenir. Néanmoins, les zones de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Roissy Paris Nord 2 ont subi une baisse des loyers car davantage de locaux de stockage s'y sont loués. Quasiment 50 % des loyers se situent entre 60 et 100 €/m², avec des valeurs supérieures pour les locaux neufs. De même, la spécificité des locaux *high tech* / laboratoires entraîne des valeurs locatives élevées, généralement comprises entre 100 et 140 €/m².

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR SECTEUR

8 secteurs géographiques ont été identifiés par nos experts totalisant plus de la moitié du placement francilien. La Direction des Études et les équipes commerciales de Nexity Conseil et Transaction ont commenté les tendances et faits majeurs de chacun de ces marchés.

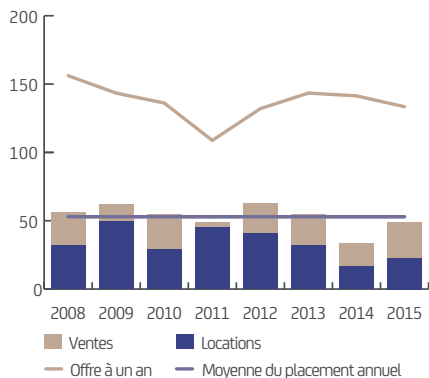


Secteurs	Offre à un an	Var° / 2014	Placement 2015	Var° / 2014	Loyer moyen (en € HT HC / m ² / an)	Var° / 2014
Argenteuil - A15	133 400 m ²	↘	48 900 m ²	↗	78 €	↘
Cergy-Pontoise	165 700 m ²	↗	42 600 m ²	↘	72 €	↘
Saint-Quentin-en-Yvelines - RN10-12	160 400 m ²	↗	46 400 m ²	↗	70 €	↘
Nord Essonne - A86	134 400 m ²	↘	70 700 m ²	↗	79 €	↘
Sud Essonne - Francilienne	117 900 m ²	↘	37 900 m ²	↗	73 €	↘
Marne-la-Vallée	126 800 m ²	↘	40 500 m ²	↘	78 €	↗
Roissy - Paris Nord 2	126 200 m ²	↘	52 400 m ²	↘	68 €	↘
1 ^{ère} couronne Nord	120 000 m ²	↘	101 300 m ²	↗	95 €	↘
TOTAL DES 8 SECTEURS	1 084 800 M²	↘	440 700 M²	↗	80 €	↘

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR SECTEUR

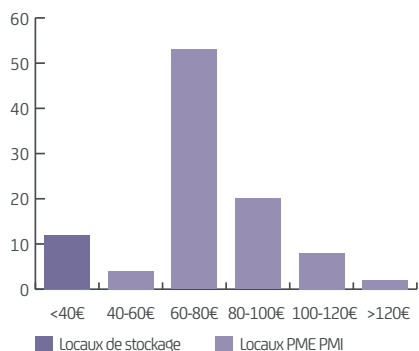
ARGENTEUIL - A15

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

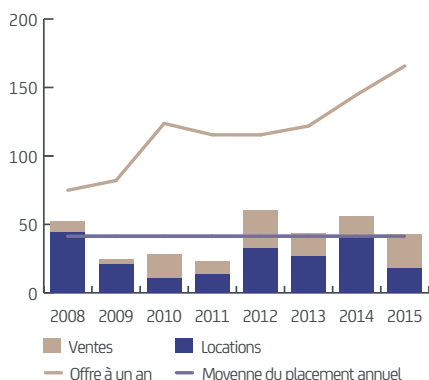
RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

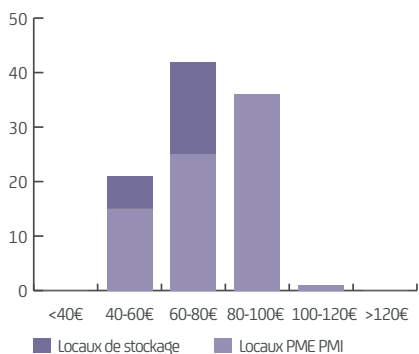
CERGY-PONTOISE

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	64	↑
Volume commercialisé	48 900 m ²	↑
% ventes utilisateurs	53 %	↑
Offre à moins d'un an	133 400 m ²	↓

UN MARCHÉ DE L'ACQUISITION ATTRACTIF

La demande placée 2015 a bondi de 44 % par rapport à une année 2014 qui avait été plutôt décevante. Au global, 49 000 m² ont été transactés, un volume encore légèrement sous la moyenne 2008 - 2015.

À l'instar du marché des bureaux, les ventes à utilisateurs sont le véritable point fort de 2015 : elles totalisent 26 000 m², un record.

Cette vitalité a entraîné de manière logique une absorption de l'offre de locaux d'activités, qui retrouve son niveau de 2012, soit 133 000 m² disponibles.

En dépit de ces mouvements, les loyers sont stables et plus de la moitié des m² se louent entre 60 et 80 €/m².

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	35	↓
Volume commercialisé	42 600 m ²	↓
% ventes utilisateurs	59 %	↑
Offre à moins d'un an	165 700 m ²	↑

UNE OFFRE QUI ATTEINT DES SOMMETS

Cergy – Pontoise fait partie des rares secteurs où le placement de locaux d'activités s'est affaibli de 24 %. Ce sont les locations qui subissent un coup d'arrêt tandis que les ventes à utilisateurs ont explosé, suivant la tendance générale, et affichent une hausse de 74 %. Plusieurs acquisitions de grandes surfaces ont animé le marché.

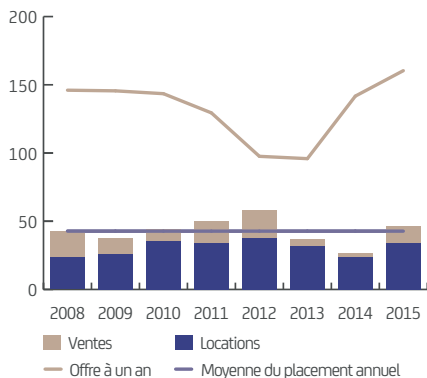
Néanmoins, avec la chute des locations, l'offre de locaux d'activités sur le secteur a poursuivi son ascension pour atteindre un niveau jamais vu : 165 000 m² disponibles.

Dans cette conjoncture, les loyers sont légèrement orientés à la baisse puisque la tranche de loyers 60 – 80 € a progressé, passant de 25 % à 42 % du placement en 2015.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR SECTEUR

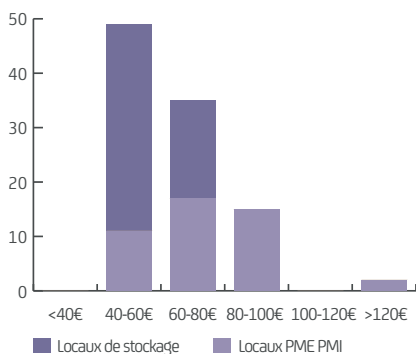
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES - RN10-12

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

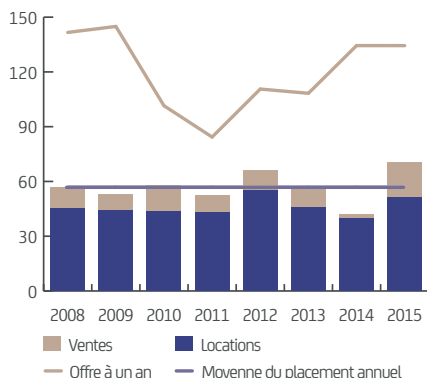
RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

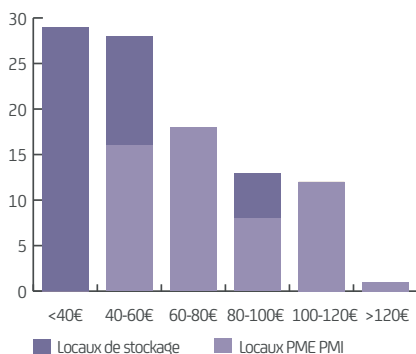
NORD ESSONNE - A86

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	38	↗
Volume commercialisé	46 400 m ²	↗
% ventes utilisateurs	27 %	↗
Offre à moins d'un an	160 400 m ²	↗

UN AJUSTEMENT DES VALEURS LOCATIVES

La demande placée 2015 affiche une bien meilleure santé qu'en 2014, affichant une hausse de 75 %. Après 2 années blanches, les ventes à utilisateurs bondissent pour atteindre 12 400 m² vendus.

Néanmoins, l'offre continue d'augmenter. Un projet de construction de 11 000 m² à Bois-d'Arcy, prévu pour 2016, alimente l'offre en locaux neufs. En parallèle, les locaux en état d'usage progressent et représentent désormais 80 % de l'offre du secteur.

Dans ce contexte, les valeurs locatives sont en baisse assez marquée. Près de la moitié des locations affiche un loyer entre 40 et 60 €/m², représentant surtout des locaux de stockage tandis que les locaux d'activités se louent plutôt entre 60 et 80 €/m².

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	51	↗
Volume commercialisé	70 700 m ²	↗
% ventes utilisateurs	28 %	↗
Offre à moins d'un an	134 400 m ²	↘

DES LOCAUX NEUFS À VENIR

Après une année 2014 très décevante, la demande placée 2015 reprend quelques couleurs avec surtout une hausse spectaculaire des ventes à utilisateurs. Les locaux en état d'usage trouvent notamment plus facilement acquéreurs.

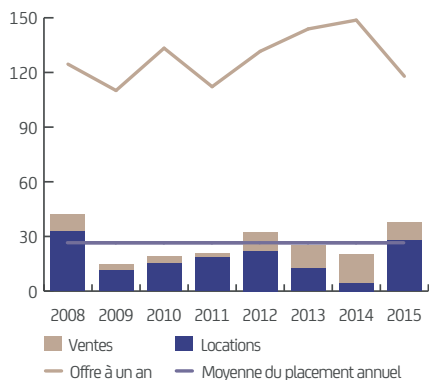
L'offre reste stable en apparence mais cache quelques bonnes nouvelles : tandis que l'offre en état d'usage régresse légèrement, l'offre neuve ou rénovée progresse d'autant. En outre, une nouvelle zone à Wissous propose différentes possibilités de développement de bâtiments " clé-en-main ".

Les loyers se sont plutôt bien maintenus. Des transactions de taille moyenne se sont réalisées sur des entrepôts ou des locaux en état d'usage avec des valeurs locatives inférieures à 60 €/m².

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR SECTEUR

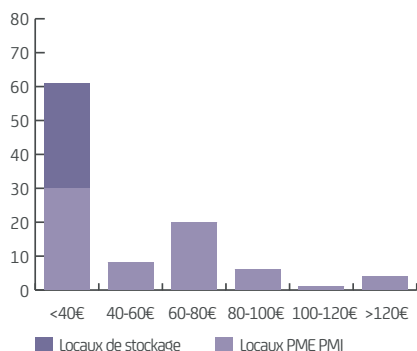
SUD ESSONNE - FRANCILIENNE

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

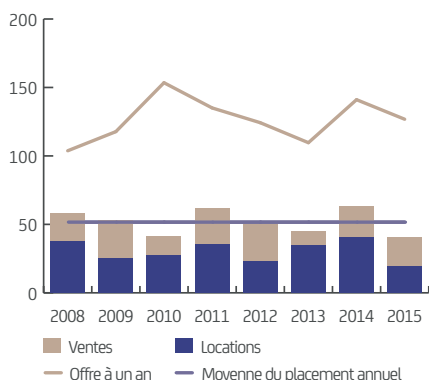
RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

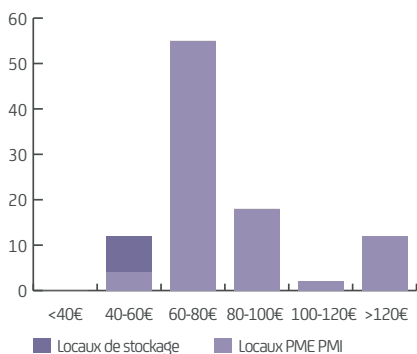
MARNE-LA-VALLÉE

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	26	▲
Volume commercialisé	37 900 m ²	▲
% ventes utilisateurs	27 %	▲
Offre à moins d'un an	117 900 m ²	▲

UN MARCHÉ BOOSTÉ PAR LES LOCATIONS

La demande placée connaît un essor fulgurant. Avec près de 38 000 m², elle se positionne au-dessus de la moyenne des 8 dernières années, et ce notamment grâce à un fort dynamisme des locations – passées de 4 000 m² en 2014 à plus de 27 000 m² en 2015. En revanche, les ventes enregistrent une baisse de 35 % par rapport à l'année précédente.

Parmi les plus grandes transactions, deux ont été signées à Lisses : 3 510 m² loués par JOKER et 3 400 m² par ATI INTERCO.

Grâce à cette vitalité, l'offre à un an connaît une baisse importante (-21 %). Dans ce contexte, les valeurs locatives se maintiennent.

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	41	▲
Volume commercialisé	40 500 m ²	▲
% ventes utilisateurs	52 %	▲
Offre à moins d'un an	126 800 m ²	▲

DE NOUVEAUX PARCS D'ACTIVITÉS

Après une belle année 2014, le placement est en net retrait sur le secteur de Marne-la-Vallée – avec notamment une baisse de 52 % du volume de surfaces louées. Les ventes à utilisateurs se sont, quant à elles, maintenues avec près de 20 000 m² vendus sur l'année.

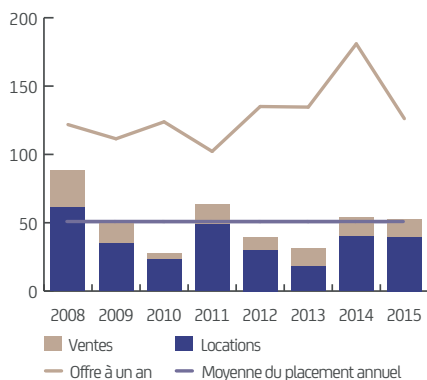
Plusieurs parcs d'activités voient le jour et proposent des offres neuves de qualité. Ces parcs se situent dans la partie est du secteur et correspondent assez bien à la demande endogène. En dehors de ces parcs d'activités, l'offre diminue, notamment sur les surfaces inférieures à 800 m².

Les loyers se maintiennent pour les bâtiments neufs ou très récents. Plus de la moitié des locations affiche un loyer compris entre 60 et 80 €/m².

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR SECTEUR

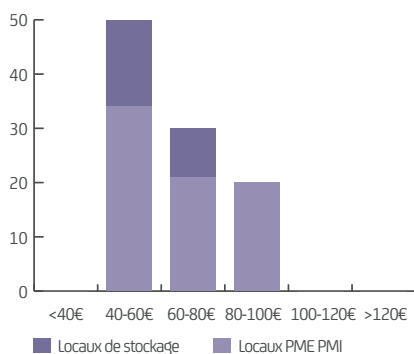
ROISSY - PARIS NORD 2

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

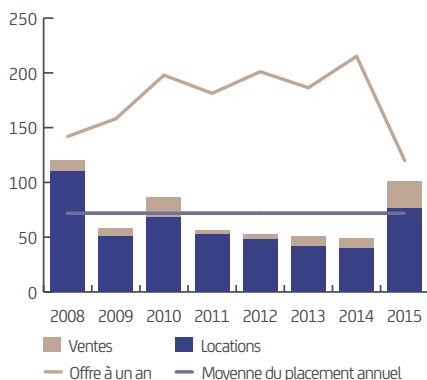
RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

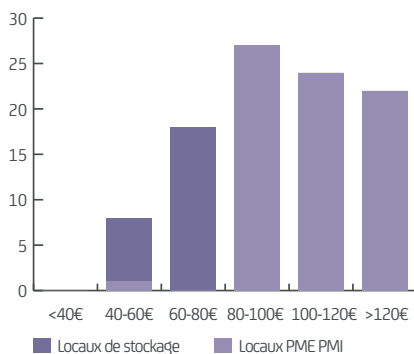
1^{ÈRE} COURONNE NORD

OFFRE À UN AN ET PLACEMENT (EN MILLIERS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M² PLACÉS EN 2015 (EN %)



Source : Nexity Conseil et Transaction

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	39	↗
Volume commercialisé	52 400 m ²	↗
% ventes utilisateurs	25 %	↘
Offre à moins d'un an	126 200 m ²	↘

UN PLACEMENT STABLE

Le marché continue sur sa lancée de 2014. Avec 52 400 m² transactés, le niveau du placement se maintient et reste au-dessus de la moyenne des 8 dernières années. Deux belles transactions ont permis de conserver un tel niveau, dont 4 080 m² pris à bail par la société EXERTIS BANQUE MAGNÉTIQUE à Compans.

La part des ventes à utilisateurs reste stable à 25 %, avec notamment la vente de 4 120 m² à Gonesse.

Les locaux de stockage se louent entre 40 et 60 €/m² et les locaux d'activités entre 60 et 80 €/m². Aucune valeur locative supérieure à 100 €/m² n'a été enregistrée.

	2015	Var° / 2014
Nombre de transactions	71	↗
Volume commercialisé	101 300 m ²	↗
% ventes utilisateurs	25 %	↗
Offre à moins d'un an	120 000 m ²	↘

UN REBOND SPECTACULAIRE

En un an la demande placée a doublé pour dépasser 100 000 m². Ce score en 2015 s'explique notamment grâce à 5 transactions supérieures à 5 000 m², dont 4 à Aubervilliers et 1 à Gennevilliers. La plus grande a été signée à Aubervilliers : la société AMP VISUAL TV a pris à bail 8 580 m².

Cette augmentation concerne les locations mais aussi les ventes, qui représentent 25 % du placement contre 15 % en moyenne.

Ce dynamisme entraîne naturellement une absorption de l'offre qui redescend à 120 000 m², contre plus de 215 000 m² en 2014, soit une baisse de 44 %.

Les valeurs locatives se maintiennent. Les locaux d'activités affichent souvent des loyers supérieurs à 100 €/m² sur ce secteur limitrophe de Paris.

Nexity Conseil et Transaction apporte une offre de services immobiliers globale, efficace, personnalisée et innovante aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, vendre, investir ou optimiser des actifs immobiliers : bureaux - locaux d'activités - entrepôts - logistique - commerces - terrains.

Quel que soit votre projet en immobilier d'entreprise, nous déployons l'ensemble de nos services et savoir-faire au profit de la réussite de vos projets en France et à l'international.

Pour une parfaite maîtrise du marché, Nexity Conseil et Transaction dispose de **7 implantations en France**.

Nexity Conseil et Transaction est le représentant exclusif en France de GVA Worldwide. Avec ce partenariat, Nexity Conseil et Transaction accompagne ses clients **à l'international** au travers d'un réseau de plus de 154 bureaux répartis dans 26 pays, et près de 5 800 collaborateurs. Bilfinger GVA UK, animateur du réseau, est une filiale de la société Bilfinger, groupe allemand spécialisé dans l'ingénierie, la maintenance et les services, en particulier immobiliers.



Ils nous ont fait confiance :



CONTACTS :

DIRECTION GÉNÉRALE
VALÉRIE MELLUL, PRÉSIDENT

INVESTISSEMENT
MONTAGE D'OPÉRATIONS
OLIVIER DE MOLLINIENS

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE
GRANDS COMPTES
CORPORATE SOLUTIONS
WILLIAM MORELLI

ACTIVITÉ ET LOGISTIQUE
COMMERCES
RÉGIONS
GUY DEFORGE

ÉTUDES ET RECHERCHE
ISABELLE ASSENS

MARKETING
CHLOÉ AMINTAHERI

Pour plus d'informations sur nos savoir-faire,
notre offre de services et nos valeurs,
Retrouvez-nous sur ct.nexity.fr



43-47, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 88 92 00
info-nct@nexity.fr