

NUMÉRO SPÉCIAL – CONJONCTURE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LA REPRISE SE FAIT ATTENDRE AU PREMIER SEMESTRE 2015

POINTS CLES :

- *Un marché de bureau atone marqué par de petites transactions majoritairement à la location.
Un marché de locaux d'activité en très fort retrait exclusivement locatif.*
- *Une inadéquation offre/demande des bureaux disponibles avec un immobilier vieillissant. Pas d'offre neuve, en attente des premiers effets du Grand Paris Express.
Une offre neuve de locaux d'activité disponibles rarissime empêchant l'investissement.*
- *Plusieurs livraisons de grands projets d'immobiliers de bureaux et de locaux d'activité en compte propre*

SOMMAIRE :

- Le marché des bureaux :	1
- Transactions	1
- Valeurs locatives	2
- Offre à un an	3
- Offre neuve	4
- Le marché des locaux d'activité	5
- Transactions	5
- Valeurs locatives	6
- Offre à un an	6
- Offre neuve	7
- Définitions	7

LE MARCHÉ DES BUREAUX

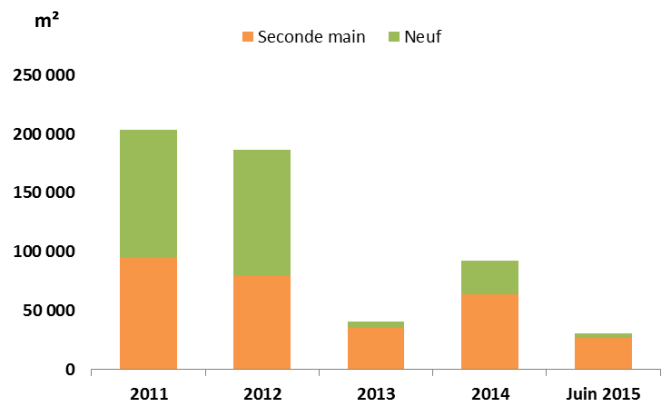
Un 1^{er} semestre très calme

Bureaux

Avec **30 000 m² commercialisés**, le marché des bureaux val-de-marnais s'est montré plutôt attentiste au 1^{er} semestre 2015. En effet, le volume est très faible comparativement à la même période de l'année 2014 (-43%), loin de la moyenne décennale du 1^{er} semestre, qui s'élève à 57 919 m² dans le département.

Les produits neufs ne représentent que 13% des transactions au 1^{er} semestre 2015. Les mouvements ont principalement concerné des immeubles de seconde main dont la plupart offraient des surfaces en état d'usage¹.

Fig.1 : Evolution des surfaces de bureaux commercialisées par nature de transactions dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

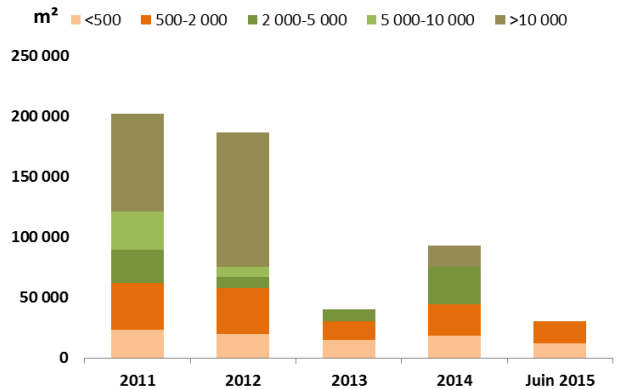
¹Cf. définitions p.7

L'absence de transaction supérieure à 2 000 m² fait clairement défaut au marché val-de-marnais en ce début d'année. Les mouvements se concentrent exclusivement sur les petites et moyennes surfaces.

Sur les 30 000 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} semestre en Val-de-Marne, 60% sont des surfaces de 500 à 2 000 m², soit 18 000 m². Ce type de surface présente une augmentation de 60% des mouvements par rapport au 1^{er} semestre 2014. Parmi les principales transactions à la location sur ce segment, on citera la prise à bail de 1 448 m² de bureaux par une société spécialisée dans le commerce de gros à Créteil dans la zone d'activité Europarc et de 1 080 m² par une entreprise de messagerie à Ivry-sur-Seine.

Parallèlement, les petites surfaces (<500 m²) ont été dynamiques au 1^{er} semestre 2015 avec une progression de +34% par rapport au 1^{er} semestre 2014 pour s'établir à 12 000 m² commercialisés. Vincennes sort son épingle du jeu ce semestre avec une petite dizaine de transactions concentrée sur son territoire.

Fig.2 : Evolution de la répartition par taille des surfaces de bureaux commercialisées dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

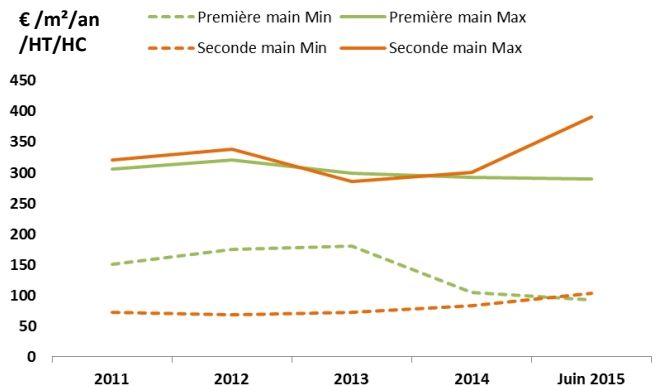
Des valeurs locatives très variées

Au 1^{er} semestre 2015, les valeurs maximales de loyer de bureau neuf dans le département restent stables autour de 300 €/m²/an/HT/HC.

La valeur minimale de loyer de bureau neuf (93 €/m²/an/HT/HC) passe sous la valeur de seconde main qui se maintient autour de 100 €/m²/an/HT/HC dans le département.

Le loyer médian de première main dans le Val-de-Marne se positionne désormais à 192 €/m²/an/HT/HC au sein d'une fourchette de prix qui n'a jamais été aussi importante entre la valeur minimale et maximale ces 5 dernières années. Les valeurs de première main les plus élevées (>200 €/m²/an/HT/HC) ont été signées sur de petites surfaces dans la très proche couronne Est.

Fig.3 : Evolution des « fourchettes » de loyers de bureaux dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Le loyer médian de seconde main enregistre lui une hausse pour se positionner à 297 €/m²/an/HT/HC (+50% par rapport à 2014) due à des transactions élevées de petites surfaces de bureaux rénovés à Vincennes et Saint-Mandé (>300 €/m²/an/HT/HC) et en particulier à une valeur extrême à 490 €/m²/an/HT/HC. Ces valeurs cachent néanmoins de fortes disparités avec par exemple des valeurs comprises entre 130 et 190 €/m²/an/HT/HC à Ivry-sur Seine et Fontenay-sous-Bois.

Après une période de diminution en 2012 et 2013, l'offre de bureaux était de nouveau repartie à la hausse en 2014 dans le Val-de-Marne. Cette tendance se confirme au 1^{er} semestre 2015. Avec 283 000 m² disponibles, l'offre à 1 an progresse de 8% par rapport à fin 2014.

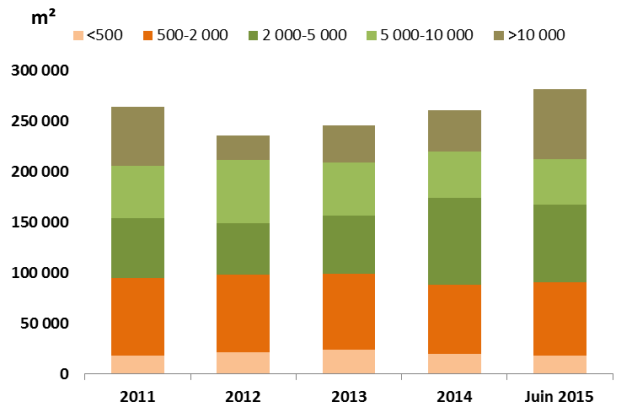
Depuis 5 ans, on a assisté à une redistribution de la composition de l'offre disponible. Après avoir diminué en 2012, l'offre de bureaux de plus de 5 000 m² repart à la hausse (+30%) entre 2013 et le 1^{er} semestre 2015. Le segment de surfaces de 2 000 à 5 000 m² progresse également dans les mêmes proportions sur la période (+30%).

L'offre disponible des petite surfaces (<500 m²) reste pour sa part parfaitement stable. Avec 18 000 m² disponibles sur ce segment, la valeur est proche du montant des surfaces commercialisées (12 000 m²) au 1^{er} semestre 2015, accentuant les tensions sur ce marché.

En termes d'âge du bâti, **plus de 80% de l'offre de bureaux sont de seconde main**. L'offre de première main concerne principalement des grandes surfaces (>5 000 m²), livrées pour certaines depuis plusieurs années, à l'instar du Pétra à Ivry-sur-Seine (2009), d'Oxygène Sud à Chevilly-Larue (2010) et Le Québec à Rungis qui disposent toujours d'importantes surfaces disponibles (>9 000 m²). L'offre de seconde main est, quant à elle, principalement constituée de petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²).

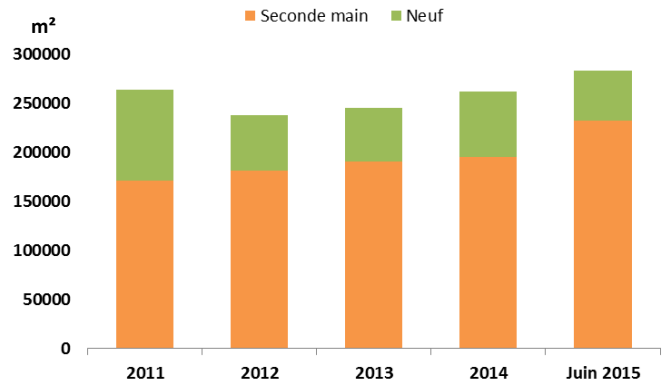
Néanmoins, **le taux de vacance** des bureaux dans le Val-de-Marne se maintient à **un niveau d'équilibre avec seulement 6%** au 1^{er} semestre 2015, soit une valeur inférieure à la moyenne francilienne (7,6%), laquelle affiche une fourchette assez large allant de 5,3% dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris, à 11,7% à La Défense.

Fig.4 : Evolution de l'offre à un an de bureaux par taille dans le Val-de-Marne



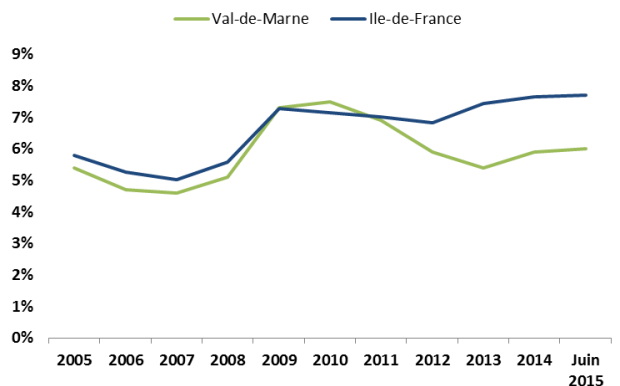
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.5 : Evolution de l'offre à un an de bureaux par nature dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.6 : Evolution du taux de vacance de bureaux dans le Val-de-Marne



Sources : BNP-PARIBAS REAL ESTATE, ORIE, DRIEA Ile-de-France, IMMOSTAT

L'existence d'une offre de première main de grand gabarit disponible dans le département n'incite pas les opérateurs à lancer leurs projets de bureaux et en particulier les projets en blanc.

L'offre future neuve certaine (>5 000 m² - hors en compte propre) pour l'année 2015 connaît un niveau particulièrement bas avec 17 000 m² recensés. Pour 2017 et surtout 2018, d'importants projets ont reçu des autorisations de permis de construire dont une partie est liée à l'arrivée des premières gares du tronçon sud de la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE). Néanmoins, la mise en service de la ligne, repoussée à 2022, a déjà impacté un certain nombre de projets autour des gares val-de-marnaises du GPE à l'origine prévus pour 2017 et reportés à 2018.

Le projet le plus important en chantier (> 5 000 m²) au 1^{er} semestre 2015 reste un projet immobilier en compte propre (numéro correspondant dans la carte ci-dessous):

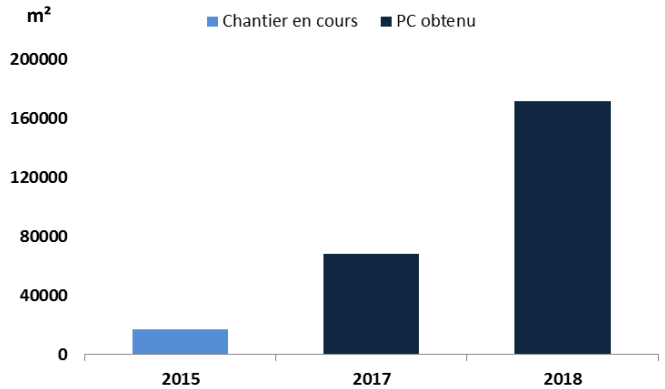
■ 1 - le **Campus de la Société Générale** à Fontenay-sous-Bois (85 000 m² - livraison au 1^{er} trimestre 2016). Situé à proximité de la gare de Val-de-Fontenay, futur « hub » du Grand Paris Express, le site devrait accueillir d'autres immeubles tertiaires.

Deux autres grands projets immobiliers sont également en chantier :

■ 2 - l'**immeuble de bureaux Libeccio** (mise en chantier début 2015) au sein du futur pôle tertiaire du nouveau quartier du Port à Choisy-le-Roi (5 000 m² - livraison au 2^{ème} semestre 2016).

■ 3 - l'**immeuble de bureaux Askia** au sein du projet urbain Cœur d'Orly, loué pour moitié (17 500 m² - livraison au 3^{ème} trimestre 2015).

Fig.7 : Offre future de bureaux de plus de 5 000 m² (hors compte propre) prévue dans le Val-de-Marne

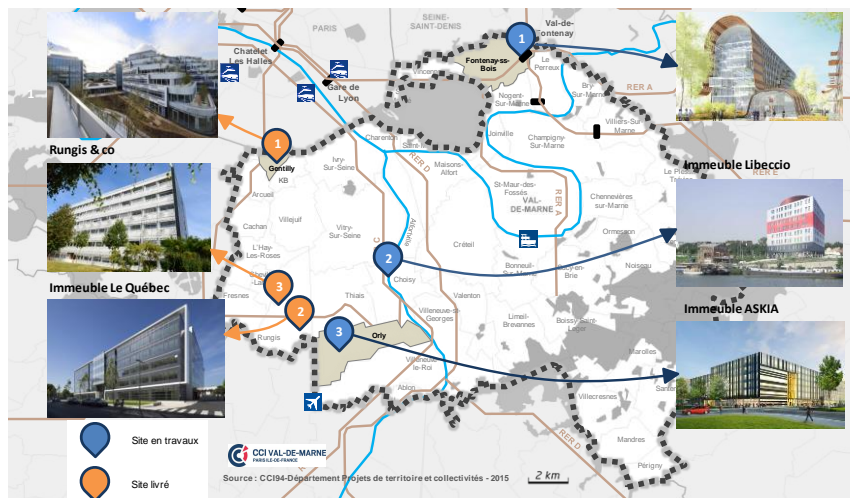


Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Des livraisons de bureaux neufs sont intervenues ce semestre (numéro correspondant dans la carte ci-dessous) :

- 1 - le **Campus Val de Bièvre de Sanofi** à Gentilly (50 000 m² - compte propre) a été livré au 2^{ème} trimestre 2015 et inauguré le 1^{er} juin 2015. La moitié des 3 000 salariés a déjà emménagé sur le campus.
- 2 - le **Québec** au sein du parc ICADE Paris Orly Rungis a été livré au 2^{ème} trimestre 2015 (12 000 m²).
- 3 - **Rungis & Co** ouvert le 14 septembre 2015 au cœur du Marché de Rungis. IPHE (immeuble restructuré) des entreprises de la filière agro-alimentaire.

Fig.8 : Offre future et livraison de bureaux de plus de 5 000 m² en chantier (dont compte propre) dans le Val-de-Marne au 1^{er} S 2015



Les surfaces de locaux d'activité¹ commercialisées dans le Val-de-Marne sont en retrait au 1^{er} semestre 2015 avec 31 900 m² placés, soit **50% de moins par rapport au 1^{er} semestre 2014**.

Cette situation s'explique par le fait que ce marché se révèle quasi-exclusivement locatif au 1^{er} semestre 2015 (plus de 80% pour 26 000 m²). En effet, si **la demande à l'achat est malgré tout forte**, elle reste confrontée à une **offre neuve rarissime et une offre de seconde main inadéquate** (locaux obsolètes), souvent en état d'usage¹ ou à rénover. Il en est de même pour les locaux à louer dont l'offre n'est que trop rarement renouvelée et demeure de qualité très moyenne. Seuls les parcs d'activité diversifiés disposant d'une bonne accessibilité routière (A86, A6, A4) et d'un immobilier de bonne qualité semblent tirer leur épingle du jeu.

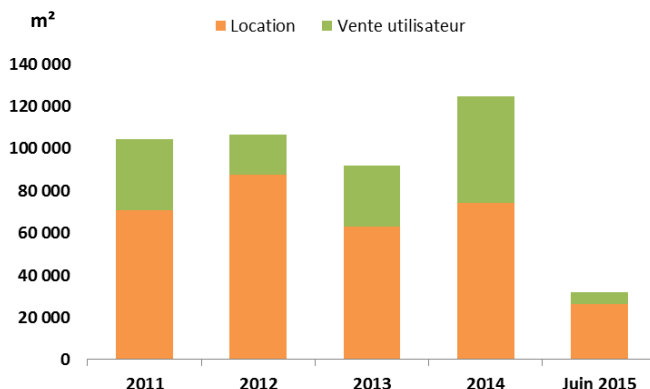
Le déséquilibre en faveur du segment des surfaces de moins de 1 000 m² s'accroît par rapport à l'année 2014, il représente plus de 78% des transactions pour 50% des surfaces au 1^{er} semestre 2015. Inversement, le segment des surfaces de 3 000 m² et plus ne correspond qu'à 2% des transactions pour 10% des surfaces.

70% de ces transactions concernent des bâtiments d'activité¹, les bâtiments PME-PMI¹ représentent uniquement un quart des transactions du département.

Les communes ayant enregistré le plus grand nombre de surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2015 sont : Ivry-sur-Seine, Gentilly, Thiais et Villejuif.

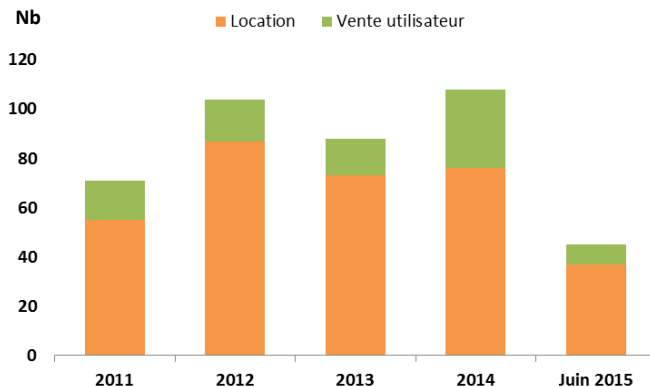
Une des transactions les plus importantes a été réalisée par le Groupe COURREGES spécialisé dans le prêt-à-porter qui a pris en location un local d'activité de 865 m² à Gentilly.

Fig.9 : Evolution des surfaces de locaux d'activité commercialisées par nature de transactions dans le Val-de-Marne



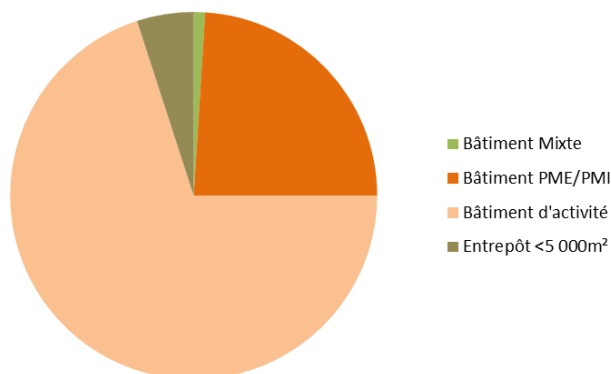
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.9 : Evolution du nombre transactions de locaux d'activité par nature dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.10 : Répartition par nature des transactions de locaux d'activité dans le Val-de-Marne (en surface)



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

¹Cf. définitions p.7

La tendance des valeurs locatives est à la stabilité au 1^{er} semestre 2015. La majorité des surfaces commercialisées dans le département s'est louée entre 60 et 100 €/m²/an/HT/HC. Néanmoins, les valeurs demeurent classiquement très sensibles à la localisation des biens et à leur qualité.

Le loyer moyen des bâtiments d'activité se situe autour de 70-115 €/m²/an/HT/HC (neuf et seconde main) pour la zone val-de-marnaise à l'intérieur de l'A86. La zone à l'extérieur de l'A86 se positionne sur un loyer moyen autour de 60-85 €/m²/an/HT/HC.

A titre d'exemple, plusieurs transactions ont été signées rue Pierre Rigaud à Ivry-sur-Seine pour des loyers de 85 et 90 €/m²/an/HT/HC, valeurs représentatives de la zone val-de-marnaise intra-A86.

Les valeurs de loyer moyen des locaux PME-PMI se situent autour de 85-110 €/m²/an/HT/HC (neuf + seconde main) pour la zone val-de-marnaise à l'intérieur de l'A86. La zone à l'extérieur de l'A86 se positionne sur un loyer moyen autour de 70-95 €/m²/an/HT/HC.

Une offre à un an en très légère hausse

Locaux d'activité

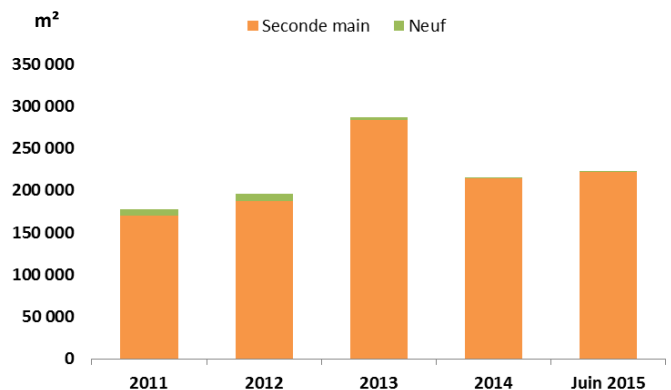
Après une année 2014 marquée par une baisse de l'offre de locaux d'activité dans le département (-25%) par rapport à 2013, l'offre à un an disponible au 1^{er} semestre 2015 s'oriente très légèrement à la hausse avec 221 600 m² disponibles.

La composition de l'offre disponible en locaux d'activité correspond à 90% à des bâtiments d'activité et à des locaux PME/PMI. Les locaux mixtes et les entrepôts (<5 000m²) restent négligeables dans le département.

La quasi totalité de l'offre de locaux d'activité est de seconde main. L'offre de première main s'est réduite au 1^{er} semestre 2015 à seulement 200 m², ce qui montre l'inexistence de la production de locaux d'activité neufs ou restructurés. Néanmoins, la majorité de la production neuve de ce type de locaux est réalisée en compte propre qui n'est pas prise en compte dans les statistiques exploitées ici.

La moitié de l'offre se concentre toujours dans 6 communes : Bonneuil-sur-Marne (16%), Ivry-sur-Seine et Orly (chacune 10%), Vitry-sur-Seine, Fontenay-sous-Bois et Créteil (chacune 7%).

Fig.11 : Evolution de l'offre à un an de locaux d'activité par nature dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Le principal projet actuellement en chantier est le futur **Pavillon Bio** développé par la **SEMMARIS** au sein du Marché International de Rungis qui sera exclusivement dédié à la commercialisation et au stockage de produits biologiques (5 648 m² - livraison fin 2015).

D'autres projets déjà engagés sont prêt à être finalisés, comme la dernière tranche du **parc d'activité Val Pompadour à Valenton** (35 000 m²) développé par Faubourg Promotion, ou l'Eco Parc Sucy Ouest développé par le Groupe SIRIUS à Sucy-en-Brie.

Deux importants projets ont été livrés en début d'année :

- La plate-forme logistique multimodale « **Bonneuil Distribution Center 2** » sur le port de Bonneuil-sur-Marne : développée par Poste Immo et Vailog, la plateforme est destinée à VIAPOST (21 000 m² - livré le 1^{er} trim. 2015). Elle dispose d'un embranchement fer et de la certification NF HQE Bâtiments tertiaires.
- Le **bâtiment 3 de la plateforme logistique SOGARIS de Créteil** : le bâtiment intégralement restructuré a reçu la certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires niveau « Excellent » (27 000m² - livré le 1^{er} trim. 2015).

Fig.12 : Plateforme multimodale « Distribution Center 2 » sur le port de Bonneuil-sur-Marne



Source : © Virtuo industrial property

Fig.13 : Bâtiment 3 de la plateforme logistique SOGARIS de Créteil



Source : © Christian Fournier / DR Sogaris

Définitions

En « Blanc » : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur

Etat d'usage : locaux peu performants, louables en l'état.

Offre à 1 an : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non précommercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

Première main : locaux n'ayant jamais été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis moins de cinq ans.

Seconde main : locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans.

Transaction de marché : location ou vente à un utilisateur final d'un bien immobilier (par opposition aux ventes à investisseur), concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sont inclus les clés en main et les comptes propres. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après leurs levée. Elle exclut les renégociations de bail ainsi que les ventes réalisées auprès des locataires déjà en place. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile

Taux de vacance : rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant

Valeur locative : en € HT Hors Charges/m²/an, correspond à la valeur faciale inscrite au bail. Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant interentreprises (RIE)...

Bureaux : Tout ou partie d'un immeuble pouvant être loué ou acheté en tant que locaux de bureaux commerciaux indépendants, définis par une proportion de bureaux supérieure à 70%.

Locaux d'activité : au sens statistique exprimé dans ce document, cet ensemble regroupe :

-**Bâtiments d'activité** : bâtiment indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonction sous un même toit.

-**Locaux PME-PMI** : opérations immobilières organisées sous forme de parcs. Divisibles, elles comportent un ensemble de cellules composées d'un local d'activité d'une hauteur minimale de 4 mètres avec un accès moyen porteur et des bureaux dans un proportion généralement inférieure à 30%

-**Locaux mixtes** : opérations immobilières organisées sous forme de parcs. Appelés également locaux tertiaires généralement en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères. La proportion de bureaux est généralement supérieure à 40%

-**Entrepôts** : bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement. Ici entrepôts < 5 000m².

