

NUMÉRO SPÉCIAL – CONJONCTURE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : 2015, UNE ANNÉE FINALEMENT STABLE

POINTS CLES :

- *Un marché de bureaux attentiste, marqué par de petites et moyennes transactions majoritairement à la location.
Un marché de locaux d'activité en fort retrait exclusivement locatif.*
- *Après une période de pause dans les livraisons de bureaux neufs, nécessaire à l'absorption par le marché d'une offre neuve abondante, les livraisons de bureaux neufs en blanc ont fait leur retour en 2015.
Une offre neuve de locaux d'activité disponibles trop faible, empêchant les investissements.*
- *Plusieurs livraisons de grands projets d'immobilier de bureaux et de locaux d'activité en blanc et en compte propre prévues en 2016 et 2017*

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

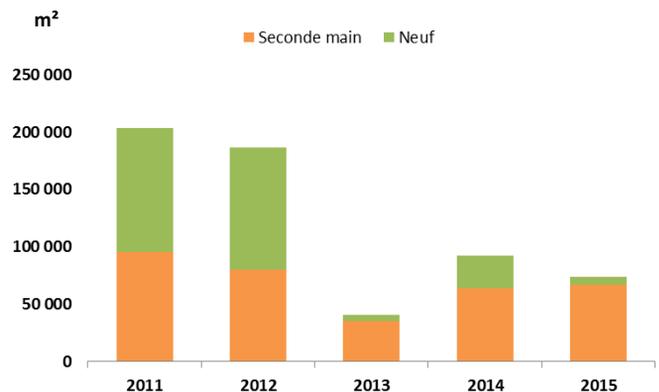
Une année 2015 très calme

Bureaux

Avec **74 000 m² commercialisés**, le marché des bureaux val-de-marnais s'est montré plutôt attentiste en 2015. En effet, le retard pris au premier semestre n'a pas été rattrapé au second semestre, occasionnant un volume plus faible comparativement à l'année 2014 (-20%). Si on reste loin des volumes records de 2011 et 2012, le département semble en voie de stabilisation.

Cette baisse du volume commercialisé par rapport à 2014 s'explique par la baisse des transactions des produits neufs (-75%) qui ne représentent que 9% des transactions (7 000 m²) en 2015, soit le niveau le plus bas de ces 5 dernières années. 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

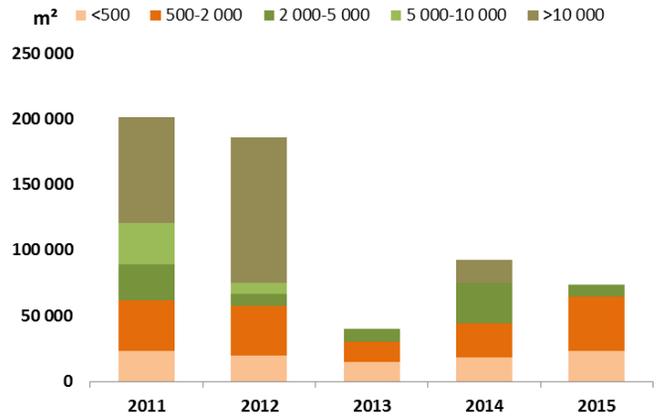
¹Cf. définitions p.7

L'absence de transaction supérieure à 5 000 m² fait clairement défaut au marché val-de-marnais en 2015. Les mouvements se concentrent exclusivement sur les petites et moyennes surfaces.

Sur les 74 000 m² de bureaux commercialisés en 2015 en Val-de-Marne, 57% sont des surfaces de 500 à 2 000 m², soit 42 000 m². Ce type de surface représente une augmentation de 45% des transactions par rapport à 2014. Parmi les principales transactions à la location sur ce segment, on citera la prise à bail de 1 329 m² par la Direction des Routes Ile-de-France (DIRIF) à Créteil et 1 326 m² de bureaux par le Groupe SSP à Alfortville dans l'immeuble Equalia.

Parallèlement, les petites surfaces (<500 m²) ont été dynamiques en 2015 avec une progression de +21% par rapport à 2014, pour s'établir à 23 000 m² commercialisés. Vincennes sort son épingle du jeu au second semestre 2015, avec près de 4 500 m² de transactions concentrées 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

Les entreprises de services et les cabinets de conseil ont été particulièrement actifs sur ce segment de surfaces ce semestre en privilégiant également les communes bordant Paris (Gentilly, Ivry-sur-Seine, Charenton-le-Pont...)

Des valeurs locatives stables

Bureaux

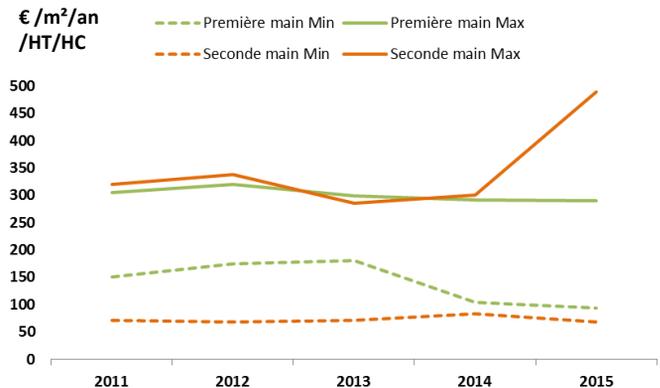
En 2015, les valeurs maximales de loyer de bureau neuf dans le département restent stables autour de 300 €/m²/an/HT/HC.

La valeur minimale de loyer de bureau neuf (93 €/m²/an/HT/HC) reste très légèrement au dessus de la valeur de seconde main qui se maintient autour de 70 €/m²/an/HT/HC dans le département.

Le loyer médian de première main dans le Val-de-Marne se positionne à 192 €/m²/an/HT/HC fin 2015, au sein d'une fourchette de prix qui n'a jamais été aussi importante entre la valeur minimale et maximale ces 5 dernières années, notamment à cause du maintien depuis deux ans de valeurs minimales très faibles.

Les valeurs de première main les plus élevées (>200 €/m²/an/HT/HC) ont été signées sur de petites surfaces de la très proche couronne Est (Charenton-le-Pont, Vincennes...).

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 se positionne à 279 €/m²/an/HT/HC fin 2015 (+45% par rapport à 2014). Ce niveau est dû à des transactions élevées de nombreuses petites surfaces de bureaux rénovées à Vincennes et Saint-Mandé (>300 €/m²/an/HT/HC), avec une valeur extrême à 490 €/m²/an/HT/HC. Ces valeurs cachent néanmoins de fortes disparités, avec par exemple des valeurs autour de 150€/m²/an/HT/HC à Ivry-sur Seine, Villejuif ou Gentilly.

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 en 2015. Avec 281 000 m² disponibles, l'offre à 1 an progresse de 8% par rapport à 2014.

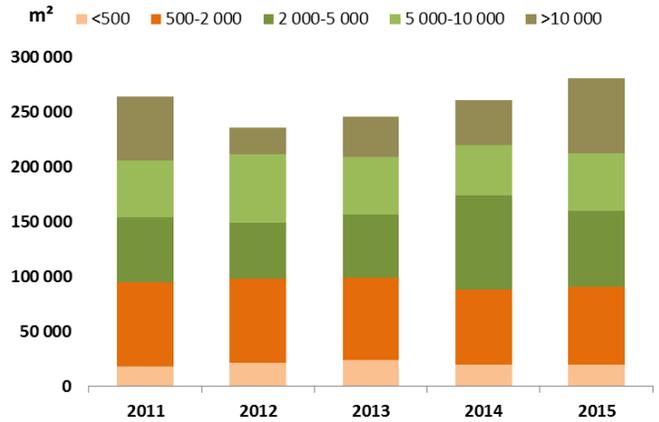
Le fort ralentissement des transactions de grandes surfaces (> 5 000 m²) alimente en grande partie la hausse continue de l'offre de bureaux à un an depuis 2012. En effet, l'offre de bureaux de plus de 5 000 m² continue sa hausse par rapport à 2014 (+39%) et totalise 120 000 m² disponibles, soit près de la moitié de l'offre totale de bureaux à un an. On notera que les surfaces de plus de 10 000 m² avec 68 000 m² disponibles représentent plus de 50% des surfaces de plus de 5 000 m². Inversement, l'offre en surfaces intermédiaires (2 000 à 5 000 m²) recule de 20% en un an.

Enfin, l'offre disponible des moyennes surfaces (500 à 2 000 m²) et des petites surfaces (<500 m²) reste pour sa part parfaitement stable par rapport à 2014.

En termes d'âge du bâti, **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 d'Oxygène Sud à Chevilly-Larue (2010) ou plus récemment avec le Québec à Rungis (2015) qui disposent toujours d'importantes surfaces disponibles (>8 000 m²). L'offre de seconde main est, quant à elle, principalement constituée de petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²).

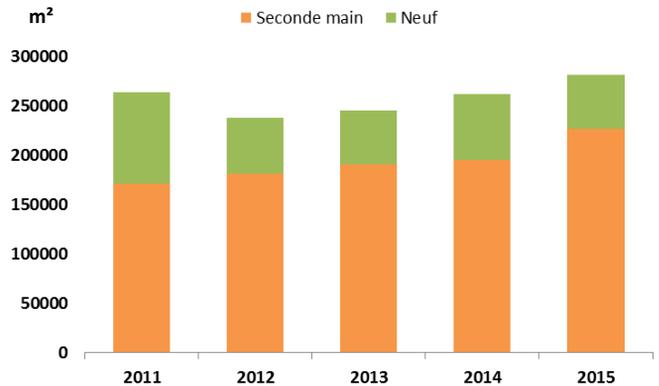
Le taux de vacance des bureaux dans le Val-de-Marne est en légère augmentation avec 6,7% fin 2015, valeur qui reste néanmoins inférieure à la moyenne francilienne (7,4%), laquelle affiche une fourchette assez large allant de 4,7% dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris, à 16,4% dans le secteur Péri-Défense (secteur comprenant les parties hors La Défense de Nanterre, Courbevoie et Puteaux, ainsi que les communes de Suresnes et de Rueil-Malmaison).

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



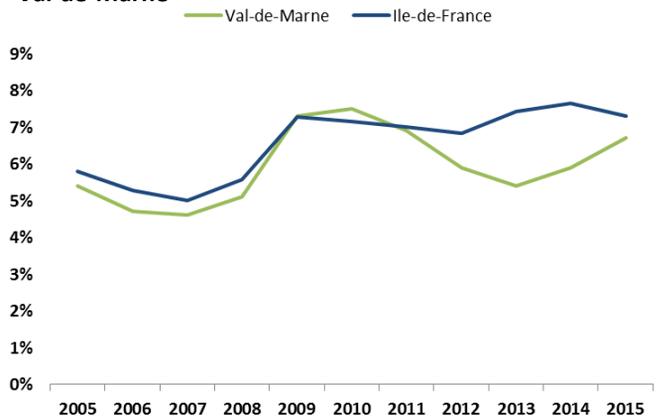
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Après une période de pause dans les livraisons de bureaux neufs, nécessaires à l'absorption par le marché d'une offre neuve abondante, les livraisons de bureaux neufs en blanc ont fait leur retour en 2015, les plus importantes intervenues cette année sont :

- l'immeuble **le Québec** au sein du parc ICADE Paris Orly Rungis (12 000 m² - livré au 1^{ème} semestre 2015) qui n'a pas trouvé de preneur et semble devoir être divisé.
- l'immeuble **Askia** (17 000 m² - livré au 2^{ème} semestre 2015) au sein du projet urbain Cœur d'Orly, n'est actuellement loué que pour moitié.

L'offre future neuve immédiate (>5 000 m² - hors en compte propre) pour l'année 2016 connaît un niveau stable avec 38 000 m² recensés.

Pour 2017 et pour 2018 d'importants projets ont reçu des autorisations de permis de construire, on peut citer à titre d'exemple l'immeuble « L'Elyps » développé par BNP PARIBAS REAL ESTATE à Fontenay-sous-Bois (29 200 m² - livraison 1^{er} semestre 2017), ainsi que les deux immeubles du projet « City Seine 1 » au sein de la ZAC Ivry Confluences (30 000 m² - livraison 2017).

Les projets en chantier au second semestre 2015

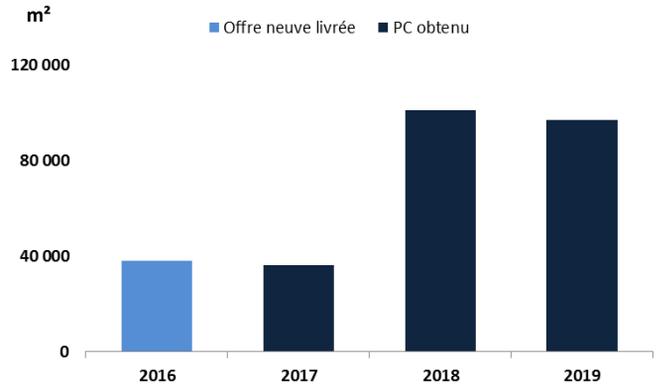
> Livraison 2016

Le projet le plus important en chantier (> 5 000 m²) au second semestre 2015 reste un projet immobilier en compte propre : **le Campus de la Société Générale (1)** (numéro correspondant dans la carte ci-dessous) 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.

Un autre grand projet immobilier est également en chantier : **l'immeuble de bureaux Libeccio (2)** (5 000 m² - livraison au 2^{ème} semestre 2016) localisé au sein du futur pôle tertiaire du nouveau quartier du Port à Choisy-le-Roi. Deux projets de plus petite envergure sont également en chantier actuellement :

- **L'immeuble Avant Seine (3)** (2 800 m² - livraison au 2^{ème} semestre 2016) également implanté au sein du quartier du Port à Choisy-le-Roi.
- **Le siège social IDF Habitat (4)** (2 740 m² - livraison au 4^{ème} semestre 2016) au sein de la ZAC des Bords de Marne à Champigny-sur-Marne.

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



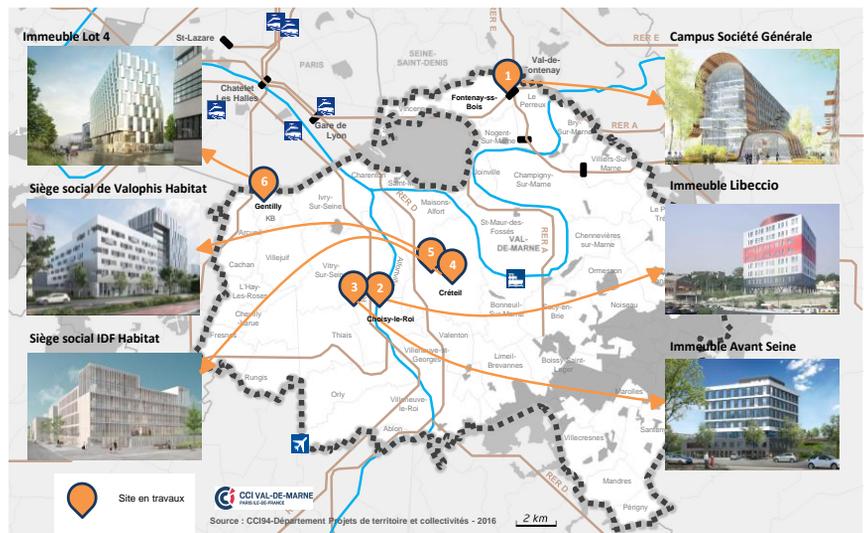
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

> Livraison 2017

Deux projets importants ont été mis en chantier au second semestre 2015 :

- **Le siège social de Valophis Habitat (5)** (8 500 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) au sein d'un programme mixte de la ZAC du Petit Pré-Sablères à Créteil.
- **L'immeuble de bureau Lot 4 (6)** (5 200 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Porte de Gentilly.

Fig.8 : Offre future de bureaux de plus de 2 500 m² en chantier (dont compte propre) dans le Val-de-Marne au 2S 2015



Les surfaces de locaux d'activité¹ commercialisées dans le Val-de-Marne sont en retrait en 2015 avec 69 600 m² placés, soit **44% de moins par rapport à 2014**.

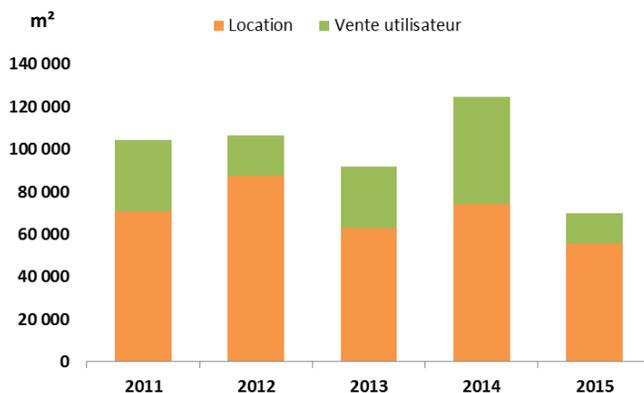
Cette situation s'explique par le fait que ce marché se révèle plus largement locatif en 2015 que les années précédentes (plus de 80% des transactions, pour 55 600 m²). En effet, si **la demande à l'achat est malgré tout forte**, elle reste confrontée à une **offre neuve rarissime et une offre de seconde 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 73% des transactions (+12 points) pour 43% des surfaces commercialisées (+18 points) en 2015. Inversement, le segment des surfaces de 3 000 m² et plus ne correspond qu'à 2% (-3 points) des transactions pour 10% des surfaces commercialisées (-5 points). 71% 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 volume de surfaces commercialisées en 2015 sont : Ivry-sur-Seine, Orly, Thiais et Fontenay-sous-Bois.

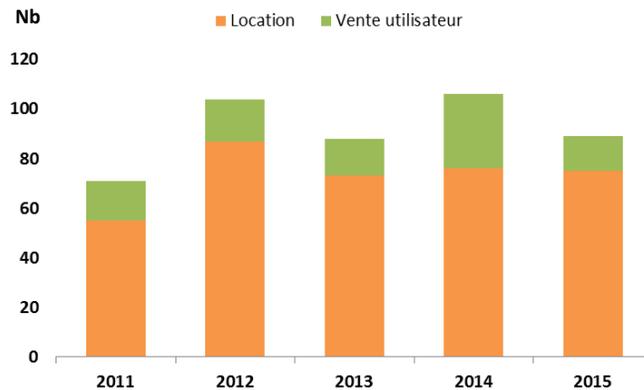
Parmi les principales transactions à la location au second semestre 2015, on citera la prise à bail de 1 382 m² par la société SOCATEB et Cie à Orly, de 1 007 m² par la société BM BYMYCAR PARIS à Ivry-sur-Seine et 862 m² par la société DALTYNORD à Thiais.

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



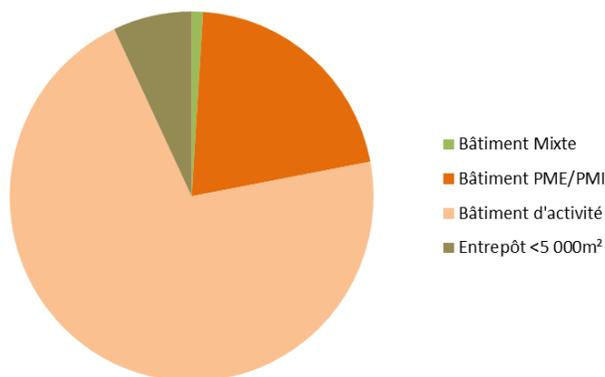
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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 en 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 à Fresnes, Thiais, Boissy-Saint-Léger au second semestre 2015 pour des loyers entre 85 et 90 €/m²/an/HT/HC, valeurs hautes de leur zone de référence (zone val-de-marnaise extra-A86).

Les valeurs de loyer moyen des locaux PME-PMI se situent autour de 85-110 €/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 70-95 €/m²/an/HT/HC.

Une offre à un an en hausse

Locaux d'activité

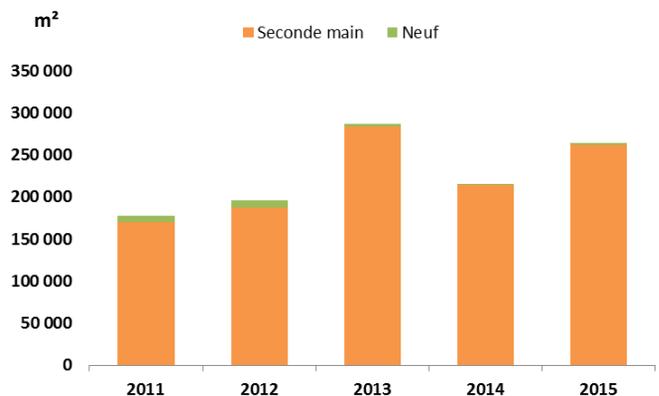
Après une année 2014 marquée par une baisse de l'offre de locaux d'activité dans le département (-25%) par rapport à 2013, l'offre à un an disponible en 2015 s'oriente à la hausse avec 264 300 m² disponibles (+23%).

La composition de l'offre disponible en locaux d'activité correspond à 88% à des bâtiments d'activité et à des locaux PME/PMI. Les locaux mixtes et les entrepôts (<5 000 m²) restent peu nombreux dans le département (10%).

La quasi totalité de l'offre de locaux d'activité est de seconde main. L'offre de première main s'est réduite au en 2015 à seulement 2 100 m², ce qui montre la très faible production de locaux d'activité neufs ou restructurés dans le département. 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.

60% de l'offre se concentrent dans 6 communes : Bonneuil-sur-Marne (18%), Ivry-sur-Seine (14%), Orly et Créteil (chacune 9%), Vitry-sur-Seine et Fontenay-sous-Bois (chacune 8%).

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 une partie de la dernière tranche du **parc d'activité Val Pompadour à Valenton** développé par Faubourg Promotion, avec la création d'un bâtiment de 5 200 m² (750 m² de bureaux et 4 500 m² d'entrepôts – livraison fin 2016). Une prise de bail a été signée par la société Délice et Création (Groupe Pomona).

Deux importants projets vont être mis en chantier prochainement par de grands équipements du territoire val-de-marnais :

- Un projet développé par HAROPA sur le Port de Bonneuil : restructuration d'entrepôts obsolètes et reconfiguration en petites surfaces d'activité pour les PME/PMI.
- Un projet développé par ADP : le parc d'activités Roméo au sein de la zone de fret de l'aéroport d'Orly. Ce parc est destiné à être multi-locataires et fermé. Son développement est prévu en 2 phases de 11 000 m² :
 - 1^{ère} phase : locaux PME/PMI pour des ateliers de petites industries ou de produits manufacturés, divisibles entre 200 et 300 m².
 - 2^{ème} phase : locaux logistiques pour des activités de stockage, fret, fret express ou messagerie.

Fig.12 : Bâtiment développé par Faubourg Promotion pour Délice & Création



Source : @Faubourg Promotion, Groupe IDEC

Deux projets vont également être mis en chantier prochainement sur la commune de Valenton (permis de construire déposés) :

- L'Espace artisanal de la plage bleue : 6 920 m² de locaux d'activité de 200 à 500 m² proposés à la location et à la vente (livraison 2^{ème} semestre 2016).
- Le projet Guy Moquet : 3 090 m² de locaux d'activité de 250 à 600 m² (livraison fin 2016, début 2017).

Définitions

Compte propre : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

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** : bâtiments indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonctions 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 une 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 < 5 000 m².

