

FLASH ÉCO 94

N° 44 – Septembre 2016

La newsletter économique et territoriale du Val-de-Marne

NUMÉRO SPÉCIAL – CONJONCTURE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : UNE DYNAMIQUE ENCOURAGEANTE AU 1^{ER} SEMESTRE 2016 DANS LE VAL-DE-MARNE

POINTS CLES :

- *Un marché de bureaux encourageant marqué par de petites et moyennes transactions exclusivement à la location.
Un marché de locaux d'activité en léger retrait qui se révèle moins largement locatif que les années précédentes et semble de plus en plus s'orienter vers l'acquisition.*
- *Une offre de bureaux disponibles à un an toujours importante, montrant la persistance des problèmes d'adéquation entre l'offre et la demande. Une offre neuve limitée.
Une offre de locaux d'activité stable avec une reprise de l'offre neuve, situation conjoncturelle ou tendance de fond ?*
- *Plusieurs livraisons de grands projets d'immobilier en blanc et en compte propre de bureaux prévues en 2018-2019 et de locaux d'activité 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

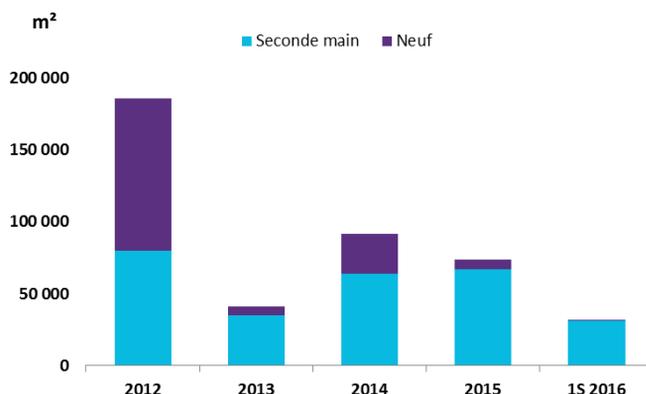
Surfaces commercialisées : un début d'année 2016 encourageant

Bureaux

Avec **32 000 m² commercialisés**, le marché des bureaux val-de-marnais s'est montré plutôt encourageant début 2016. En effet, le volume est légèrement supérieur comparativement à la même période de l'année 2015 (+6,7%).

Néanmoins, les produits neufs sont quasiment absents avec uniquement 2% des transactions au 1^{er} semestre 2016 (-11 points par rapport au 1^{er} semestre 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

Avec le soutien de

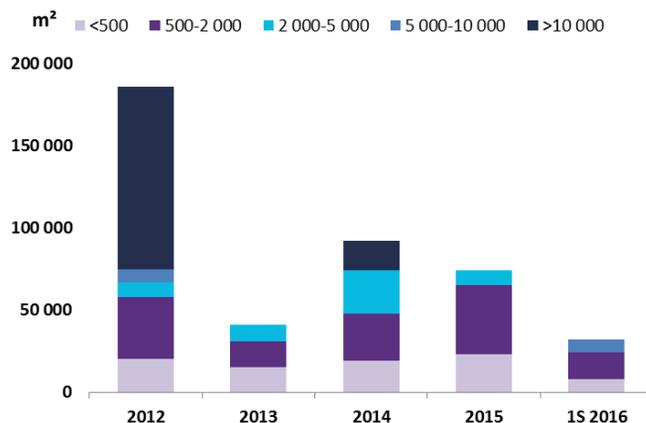
Les transactions du marché val-de-marnais s'équilibrent entre petites, moyennes et grandes surfaces en ce début 2016.

Sur les 32 000 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} semestre 2016 en Val-de-Marne, 25% sont des surfaces de 5 000 à 10 000 m² (segment absent au 1^{er} semestre 2015) et 50% sont des surfaces de 500 à 2 000 m², néanmoins, ces dernières subissent un recul de 11% des transactions par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Parmi les principales transactions à la location sur ce segment, une grande partie a eu lieu sur la commune de Fontenay-sous-Bois au 1^{er} trimestre 2016 et sur les communes de Charenton-le-Pont et Vincennes au 2^{ème} trimestre 2016 pour des surfaces entre 700 m² et 800 m².

Parallèlement, une grande transaction a été réalisée à Ivry-sur-Seine par le **GROUPE IONIS** (7 700 m²) qui renforce ainsi sa présence sur la commune en prenant la suite de **TDF – TELEDIFFUSION DE FRANCE** qui a déménagé dans l'immeuble **FAIRWAY** à Montrouge en début d'année.

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



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Enfin, les petites surfaces (<500 m²), dynamiques au 1^{er} semestre 2015, accusent un recul notable de 33% au 1^{er} semestre 2016 pour s'établir à 8 000 m² commercialisés.

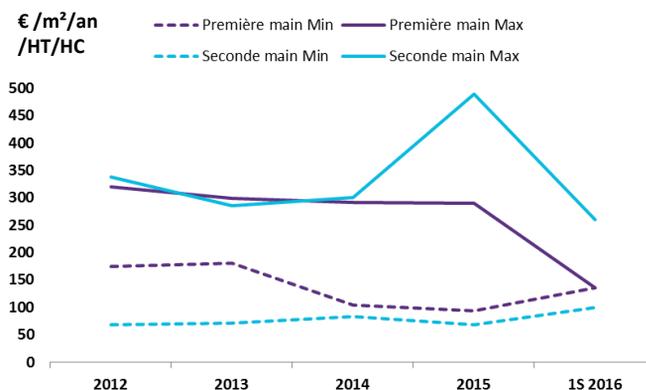
Des valeurs locatives stable

Au 1^{er} semestre 2016, le très faible nombre de transactions neuves dans le département (une unique transaction) engendre une **valeur maximale et une valeur minimale** de loyer de bureau neuf identique à 135 €/m²/an/HT/HC, valeur non représentative. En effet, les immeubles neufs ou restructurés dans le département sont généralement présentés à des valeurs maximales autour de 300 €/m²/an/HT/HC.

Le **loyer médian de première main** dans le Val-de-Marne se positionne donc à **135 €/m²/an/HT/HC** au 1^{er} semestre 2016. Cette valeur de première main a été signée sur une surface inférieure à 1 000 m².

Le **loyer médian de seconde main** se positionne à **180 €/m²/an/HT/HC** au 1^{er} semestre 2016, soit un niveau particulièrement faible. Il faut remonter à 2011 pour retrouver ce niveau de loyer médian. Ces valeurs cachent néanmoins de fortes disparités, entre le nord du département (Vincennes, Charenton-le-Pont et Fontenay-sous-Bois) avec des petites surfaces de bureaux rénovés dont les valeurs sont proches de 220€/m²/an/HT/HC et le nord-ouest du département (Ivry-sur-Seine, Villejuif ou Gentilly...) avec des valeurs autour de 150€/m²/an/HT/HC.

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



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Avec le soutien de



Après une période de diminution en 2012 et 2013, l'offre de bureaux était de reparti à la hausse en 2014 et 2015 dans le Val-de-Marne. Cette tendance se stabilise globalement au 1^{er} semestre 2016 avec 279 000 m² disponibles, avec d'importantes disparités entre les types de surfaces.

Le ralentissement des transactions de grandes surfaces (>5 000 m²) alimente en 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 reste conséquente par rapport à 2014 (+22%) et totalise 106 000 m² disponibles au 1^{er} semestre 2016. Cela représente près de 40% de l'offre totale de bureaux à un an.

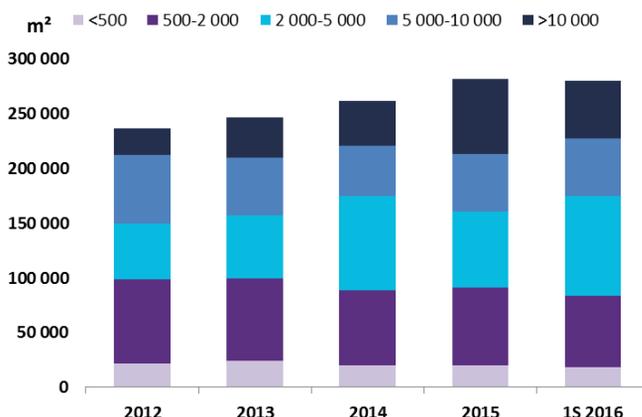
On notera également que l'offre en surfaces intermédiaires (2 000 à 5 000 m²) disponibles au 1^{er} semestre 2016 (91 000 m²), progresse de 32% par rapport à 2015, soit la valeur la plus élevée pour cette tranche de surfaces sur ces 5 dernières années.

Enfin, les offres disponibles des moyennes surfaces (500 à 2 000 m²) et des petites surfaces (<500 m²) sont en recul, respectivement de 8% et 10% par rapport à 2015.

En ce qui concerne l'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 de l'immeuble **LE SAARINEN** à Rungis ou plus récemment de l'immeuble **LE QUEBEC** (2015) au sein du Parc ICADE Paris-Orly-Rungis 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).

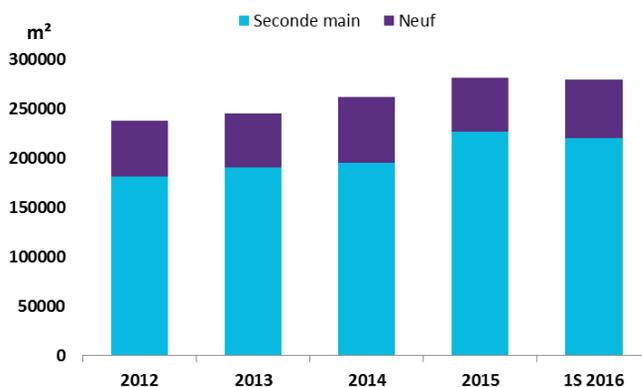
Le taux de vacance des bureaux dans le Val-de-Marne est en légère baisse avec 6,2% début 2016, valeur qui reste néanmoins inférieure à la moyenne de la petite couronne (9,1%) et à la moyenne francilienne (6,9%) laquelle affiche une fourchette assez large allant de 3,7% dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris, 13,6% dans la Boucle Nord des Hauts-de-Seine et 15,5% dans la périphérie de La Défense.

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



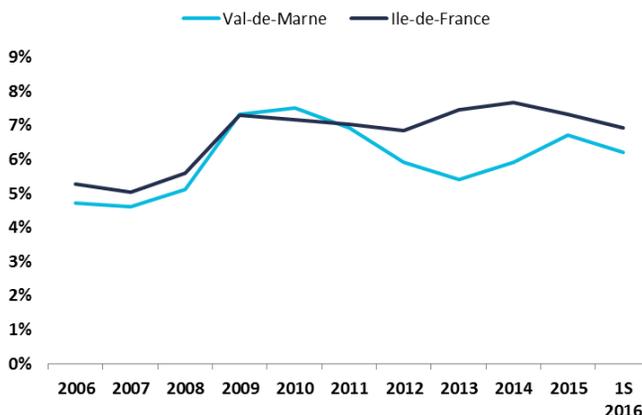
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Avec le soutien de



Après une année 2015 qui a vu le retour de livraisons de bureaux neufs en blanc (**Immeubles LE QUEBEC au sein du Parc ICADÉ Paris-Orly-Rungis et ASKIA au sein de Cœur d'Orly**), deux livraisons sont intervenues au 1^{er} semestre 2016 au sein du futur pôle tertiaire du quartier du Port à Choisy-le-Roi :

- L'immeuble **LIBECCIO** (5 000 m²). Le Groupe Hospitalier Paul Guiraud y a installé ses bureaux (1 500 m²),
- L'immeuble **AVANT SEINE** (2 800 m²).

Une livraison majeure de bureaux neufs en compte propre a eu lieu ce semestre :

- Le **CAMPUS SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** à Fontenay-sous-Bois (85 000 m²), situé à proximité de la gare de Val-de-Fontenay, futur « hub » du Grand Paris Express.

L'offre future neuve (>5 000 m² - hors en compte propre) pour l'année 2016 connaît un niveau bas avec 28 000 m² recensés.

En effet, après les livraisons du 1^{er} semestre 2016, la production neuve sur le prochain semestre 2016 et l'année 2017 semble devoir être très limitée. Il faudra attendre 2018 pour voir se réveiller la production neuve de grand gabarit.

Les projets en chantier au 1^{er} semestre 2016

> **Livraison 2^{ème} semestre 2016**

- **Le siège social IDF HABITAT (4)** : (2 740 m² - livraison au 2^{ème} semestre 2016) au sein de la ZAC des Bords de Marne à Champigny-sur-Marne.

Les projets en chantier au 1^{er} semestre 2016 (suite)

> **Livraison 2017**

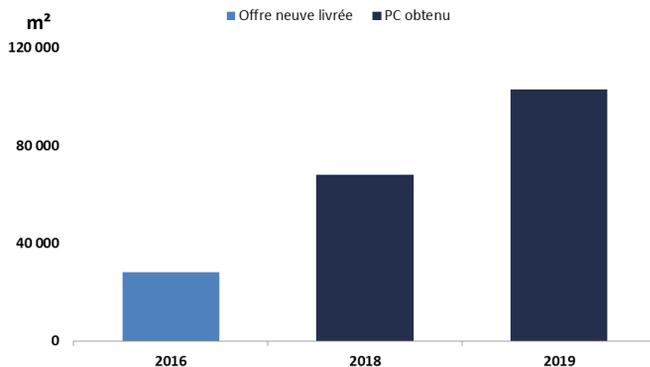
- **Le siège social de VALOPHIS HABITAT (5)**, (8 500 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) au sein du programme mixte de la ZAC du Petit Pré-Sablères à Créteil.
- **L'immeuble RIVERSIDE (6)**, (5 200 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Porte de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

> **Livraison 2018**

- **La cité d'affaires NOGENT-BALTARD (7)**, dont la première pierre a été posée durant le 1^{er} semestre 2016 sera située sur la gare même du RER A (7 400 m² de bureaux et 1 900 m² d'ateliers pour la RATP - livraison 2^{ème} semestre 2018).

Fig.8 : Offre future de bureaux de plus de 2 500 m² en chantier (dont compte propre) dans le VDM au 1^S 2016

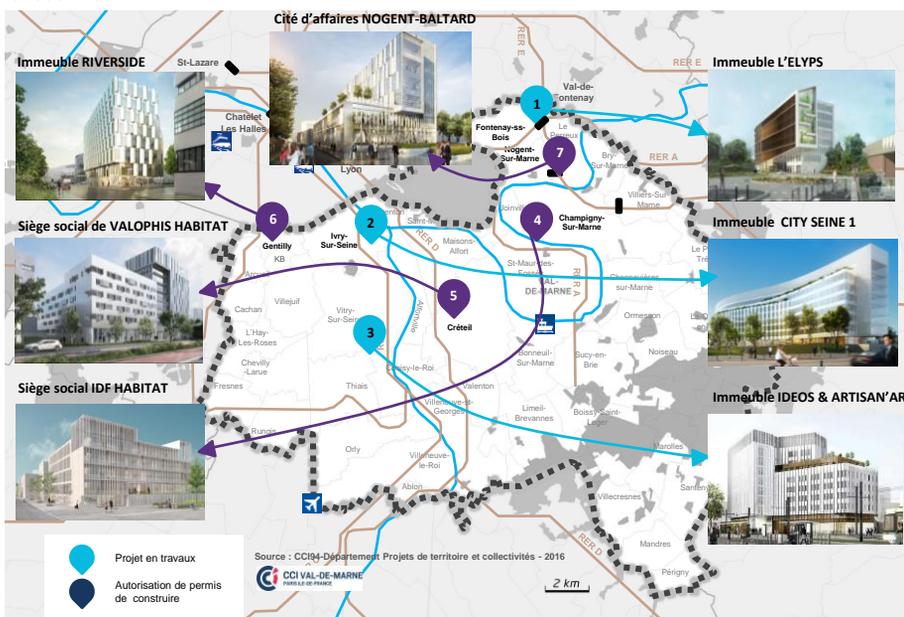
Fig.7 : Offre future de bureaux de plus de 5 000 m² (hors compte propre) prévue dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Pour 2018 et pour 2019 d'importants projets ont reçu des autorisations de permis de construire, on peut citer à titre d'exemple :

- **L'immeuble « L'ELYPS » (1)**, développé par BNP PARIBAS REAL ESTATE à Fontenay-sous-Bois (29 200 m² - livraison 1^{er} semestre 2019). BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise et la RATP ont signé un bail en état futur d'achèvement portant sur la totalité de l'immeuble (2 200 collaborateurs). Les travaux doivent débuter mi 2016.
- **Les deux immeubles du projet « CITY SEINE 1 » (2)**, au sein de la ZAC Ivry Confluences (30 000 m² - livraison indéterminée), en cours de commercialisation.
- **L'immeuble IDEOS & ARTISAN'ART (3)**, situé sur la RD7 à Vitry-sur-Seine à proximité des communes de L'Haÿ-les-Roses et Thiais. Il s'agit d'un programme mixte de 9 000 m² (6 410 m² de bureaux, 2 200 m² de locaux d'activités et 370 m² de commerce).



Avec le soutien de



Des surfaces commercialisées en légère baisse

Les surfaces de locaux d'activité¹ commercialisées dans le Val-de-Marne sont en léger retrait au 1^{er} semestre 2016 avec 30 000 m² placés, soit 6% de moins par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Le marché se révèle moins largement locatif au 1^{er} semestre 2016 que les années précédentes avec seulement 68% des transactions (plus de 80% en 2015) et semble de plus en plus s'orienter vers l'acquisition. **Véritable inversement de tendance en réponse à la forte demande à l'achat sur ce segment ?** En effet, l'offre neuve était devenue rarissime en 2015 et l'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 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 de la tranche de surfaces de moins de 1 000 m² reste stable au 1^{er} semestre 2016 en nombre de transactions (76%), mais est en baisse en terme de surfaces commercialisées (40% et -11 points par rapport au 1^{er} semestre 2015).

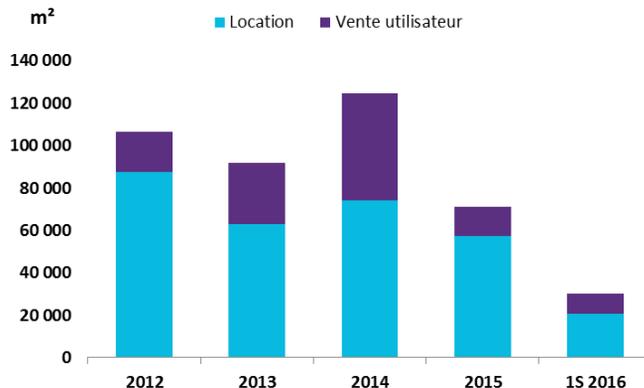
En effet, on note une nette reprise des transactions de la tranche de surfaces de 2 000 m² à 3 000 m² qui représente désormais 13% des transactions (+9 points par rapport au 1^{er} semestre 2015) pour 43% des surfaces commercialisées (+25 points par rapport au 1^{er} semestre 2015), soit 12 900 m².

75% des surfaces des transactions concernent toujours majoritairement des bâtiments d'activité¹ au 1^{er} semestre 2016. Néanmoins une réorganisation s'opère au niveau des bâtiments PME-PMI¹ qui reculent et représentent désormais 12% des surfaces des transactions (-12 points, même période) au profit des entrepôts (<5 000 m²) qui représentent 12% (+7 points, même période).

Les communes ayant enregistré le plus grand volume de surfaces commercialisées au 1^{er} semestre 2016 sont : Charenton-le-Pont, Arcueil, Vitry-sur-Seine, Bonneuil-sur-Marne et Villejuif. Parmi les transactions à la location au 1^{er} semestre 2016, on citera les prises à bail suivantes :

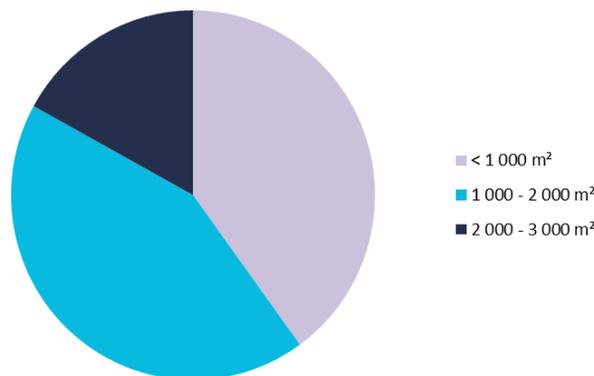
- Une plateforme logistique de 17 574 m² par la société **FRANCE BOISSONS Ile-de-France** à Bonneuil-sur-Marne,
- 757 m² de surfaces d'activités par société **TURTLE ENTERTAINMENT** au sein du Parc Michelet à Ivry-sur-Seine.

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



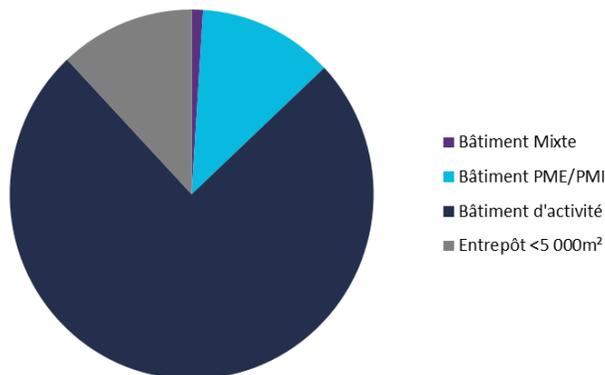
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.9 : Répartition des locaux d'activité commercialisés par tranche de surface de transactions dans le Val-de-Marne (en surface)



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

Avec le soutien de

La tendance des valeurs locatives est à la stabilité au 1^{er} semestre 2016. La majorité des surfaces commercialisées dans le département s'est louée entre 60 et 115 €/m²/an/HT/HC. Néanmoins, les valeurs demeurent 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. A titre d'exemple, des transactions ont été signées à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine au 1^{er} semestre 2016 pour des loyers proche de 90 €/m²/an/HT/HC

La zone à l'extérieur de l'A86 se positionne sur un loyer moyen autour de 60-85 €/m²/an/HT/HC (stable). A titre d'exemple, des transactions ont été signées à Choisy-le Roi au 1^{er} semestre 2016 pour des loyers proches de 80 €/m²/an/HT/HC.

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 2015 marquée par une reprise de l'offre de locaux d'activité dans le département (+23%) par rapport à 2014, l'offre à un an disponible au 1^{er} semestre 2016 s'oriente à la hausse par rapport au 1^{er} semestre 2015 (+17%) avec 259 900 m² disponibles.

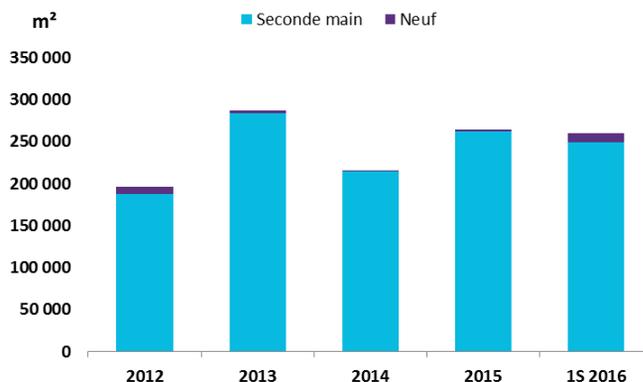
La composition de l'offre disponible en locaux d'activité correspond à 90% à des bâtiments d'activité et à des locaux PME/PMI. Les locaux mixtes et les entrepôts (<5 000 m²) restent peu nombreux dans le département (10%).

La quasi totalité de l'offre de locaux d'activité est de seconde main. **Cependant, l'offre de première main est en forte augmentation avec 10 200 m² (pour rappel, elle était de 2 100 m² fin 2015), ce qui confirme un véritable regain d'intérêt pour les locaux d'activité neufs ou restructurés dans le département au 1^{er} semestre 2016.** De plus les statistiques exploitées ici ne prennent pas en compte la production neuve de ce type de locaux, majoritairement réalisée en compte propre. S'agit-il d'une situation conjoncturelle ou est-on face à une tendance de fond?

On note en effet une prise de conscience générale des acteurs, tant publics que privés, de l'extrême nécessité de développer l'immobilier d'activité (locaux d'activité, locaux mixte) à destination des TPE, PME-PMI en petite couronne. En effet, plusieurs promoteurs et/ou investisseurs privés de tailles diverses ont récemment montré un intérêt pour développer des locaux d'activités sur le Val-de-Marne.

60% de l'offre se concentrent dans six communes : Ivry-sur-Seine (20%), Créteil (9%), Orly, Vitry-sur-Seine et Bonneuil-sur-Marne (chacune 8%), ainsi que Fontenay-sous-Bois (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

La CCI Val-de-Marne et ses partenaires sont au cœur des besoins immobiliers des TPE et PME-PMI.

Deux études ont été réalisées sur le sujet et sont disponibles sur demande auprès du service Etudes – Mission consultative de la CCI Val-de-Marne à l'adresse mail suivante : rcombreau@cci-paris-idf.fr

- [Grand Paris, comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique, CCI Paris-Ile-de-France, novembre 2015](#)
- [Les nouveaux modèles de développement d'immobilier d'entreprise. Quelles pistes pour le développement de locaux d'activités adaptés aux besoins des TPE, PME/PMI? ODIME 94, janvier 2015.](#)

Avec le soutien de



Les principaux projets actuellement en chantier sont :

- La dernière tranche du **parc d'activité Val Pompadour à Valenton** développée par Faubourg Promotion (30 000 m²), avec la réalisation 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 **DELICE ET CREATION (Groupe POMONA)**.
- Le **parc d'activité et de fret Roméo à Orly** au sein de la zone de fret de l'aéroport d'Orly. Ce parc, exploité par ADP est destiné à être multi-locataires et fermé. Son développement est prévu en 2 phases de 11 000 m² chacune.
- Un **bâtiment de 2 730 m² d'activités et de bureaux** qui accueillera le siège social de la société **FINSBURY** à Bonneuil-sur-Marne au sein du parc des Petits Carreaux, livraison fin 2016.
- **L'Espace artisanal de la plage bleue à Valenton** : 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).

Plusieurs projets vont également être mis en chantier prochainement (permis de construire déposés) :

Fig.12 : Bâtiment développé par Sofibus Patrimoine et réalisé par Salini Immobilier à Bonneuil-sur-Marne



Source : ©Salini Groupe

- **Le projet Guy Moquet à Valenton** : 3 090 m² de locaux d'activité de 250 à 600 m² (livraison 2017).
- **Le projet du site dit ex-BHV, à Alfortville** : réalisation d'un parc d'activités par le promoteur-investisseur Spirit. Deux bâtiments, de plus de 3 000 m² chacun, seront dédiés aux éco-activités.

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 leur 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.