

FLASH ÉCO 94

N° 45 – Février 2017

La newsletter économique et territoriale du Val-de-Marne

NUMÉRO SPÉCIAL – CONJONCTURE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : UNE DYNAMIQUE DE MARCHÉ ENCOURAGEANTE EN 2016 DANS LE VAL-DE-MARNE

POINTS CLES :

- *Un marché des bureaux encourageant marqué par le dynamisme des surfaces commercialisées.*
Un marché des locaux d'activité en légère augmentation qui se révèle moins largement locatif que les années précédentes.
- *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 en légère baisse avec une reprise de l'offre neuve qui confirme l'intérêt pour les locaux d'activité dans le cadre de logiques patrimoniales
- *Plusieurs livraisons en blanc et en compte propre de grands projets d'immobilier de bureaux prévues en 2018-2019 et de locaux d'activité prévues en 2017 et 2018.*

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	6
- Transactions	6
- Valeurs locatives	7
- Offre à un an	7
- Offre neuve	8
- La conjoncture et le climat économique	9
- Définitions	10

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Surfaces commercialisées : une année 2016 encourageante



Bureaux

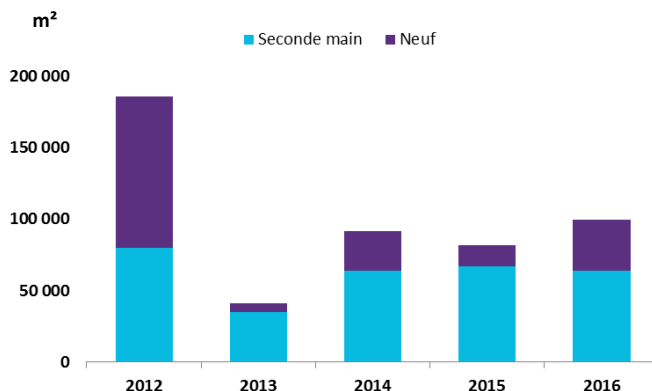
Avec **100 000 m² commercialisés**, le marché des bureaux val-de-marnais s'est montré plutôt encourageant en 2016. Si le volume est supérieur à 2015 (+22%), on reste loin du volume record de 2012 (186 000 m²). Néanmoins, le département semble sur une bonne lancée en atteignant en 2016 le seuil des 100 000 m² commercialisés.

Cette reprise est le fait des transactions de produits neufs. Quasiment absents au 1^{er} semestre 2016 (2% des transactions) leur commercialisation se concentre au 2^{ème} semestre 2016. Au total, les produits neufs représentent 36 000 m², soit 36% des transactions en 2016 avec un volume en nette augmentation par rapport à 2015 (+140%).

Néanmoins, la majorité des mouvements ont concerné des immeubles de seconde main (64%) dont la plupart offraient des surfaces en état d'usage¹.

¹Cf. définitions p.10

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



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Avec le soutien de


CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

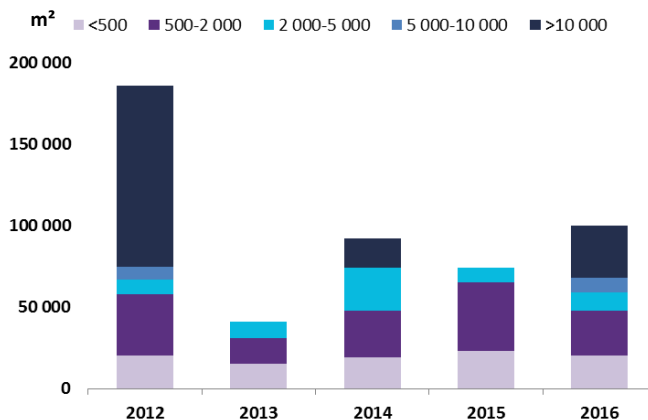
Les transactions du marché val-de-marnais s'équilibrent entre petites, moyennes et grandes surfaces en 2016.

Sur les 100 000 m² de bureaux commercialisés au 1^{er} semestre 2016 en Val-de-Marne, 32% sont des surfaces supérieures à 10 000 m². Ces surfaces résultent d'une unique transaction à la location, réalisée par la **RATP** auprès de **BNP PARIBAS IMMOBILIER ENTREPRISES** avec la prise à bail de l'immeuble **ELYPS** (32 500 m²) à Fontenay-sous-Bois.

Viennent ensuite les surfaces de 500 à 2 000 m² (28% des transactions), ces dernières subissent un net recul de 33% des transactions en 2016 par rapport à 2015. Les surfaces de 2 000 m² à 5 000 m² sont stables et concernent 11% des surfaces. Enfin, les surfaces de 5 000 à 10 000 m², absentes depuis 2012, font leur retour (9% des surfaces). L'unique transaction à l'achat réalisée sur ce segment concernent l'immeuble **LE PATIO SEINE** à Choisy-le-Roi dans le quartier du Lugo (9 400 m²) acquit par **LE PERIAL** pour le compte de **PFO2** (SCPI).

Enfin, les petites surfaces (<500 m²), dynamiques depuis 2014, accusent un léger recul de 13% en 2016 pour s'établir à 20 000 m² commercialisées.

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



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

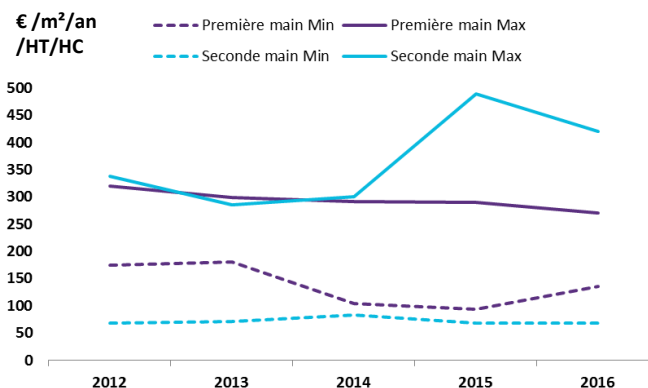
Parmi les principales transactions à la location sur ce segment, on citera la compagnie aérienne canadienne **AIR TRANSAT** qui a installé son bureau français à Maisons-Alfort. La société a pris à bail près de 400 m² de bureaux rénovés de l'immeuble **MILLENIUM**.

Des valeurs locatives en légère baisse

En 2016, les **valeurs maximales** de loyer des bureaux neufs dans le département reculent légèrement par rapport à 2015 (290 €/m²/an/HT/HC) et se situent autour de **270 €/m²/an/HT/HC**. Les immeubles proches de Paris (Arcueil, Gentilly, Ivry-sur-Seine) tirent parti de loyers attractifs par rapport au marché parisien (intramuros), où les valeurs oscillent entre 460 et 490 €/m²/an/HT/HC pour des produits de taille et de qualité similaire.

Le **loyer médian de première main** dans le Val-de-Marne s'est quant à lui corrigé à la hausse, passant de **192 €/m²/an/HT/HC** en 2015 à **203 €/m²/an/HT/HC** en 2016. Les valeurs de première main les plus élevées (>200 €/m²/an/HT/HC) ont été signées sur de petites (moins de 100 m²) et moyennes surfaces (500 à 1 00 m²) de la très proche couronne (Vincennes, Fontenay-sous-Bois...).

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 **245 €/m²/an/HT/HC** fin 2016 (-12% par rapport à 2015). Ce niveau est dû à des transactions élevées de petites surfaces de bureaux rénovées à proximité de Paris (>300 €/m²/an/HT/HC), avec une valeur extrême à 420 €/m²/an/HT/HC (Saint-Mandé). Ces valeurs locatives cachent néanmoins de fortes disparités, en fonction de la localisation et de la qualité du bâti. Rénovés, certains produits affichent des valeurs >300 €/m²/an/HT/HC. A rénover, les produits se situent plutôt autour de 100 €/m²/an/HT/HC).

L'offre de bureaux était en hausse continue depuis 2012 dans le Val-de-Marne. Cette tendance est stoppée en 2016. Avec **279 000 m² disponibles**, l'offre à 1 an ralentit de 5,7% par rapport à 2015 dans le département.

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, si **l'offre de bureaux de plus de 5 000 m² diminue (8%)**, elle reste conséquente en 2016 et totalise **111 000 m² disponibles** (soit 40% de l'offre totale de bureaux à un an).

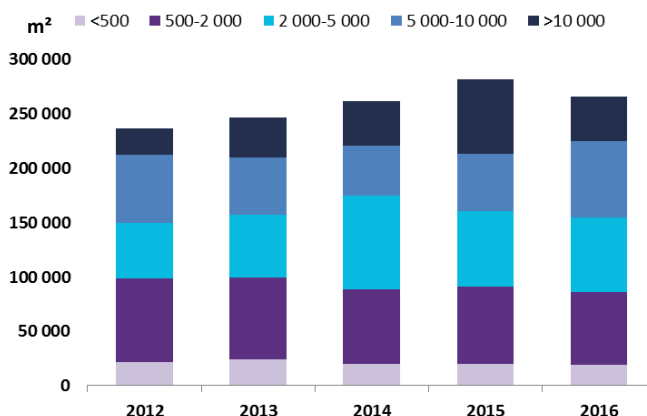
L'offre en surfaces intermédiaires (2 000 à 5 000 m²) disponibles en 2016 (68 000 m²) reste stable par rapport à 2015.

Enfin, les offres disponibles en moyennes surfaces (500 à 2 000 m²) et en petites surfaces (<500 m²) sont en léger recul, respectivement de 6% et 5% par rapport à 2015.

En ce qui concerne l'âge du bâti, **84% 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 QUEBEC** (2015) au sein du Parc ICADE Paris-Orly-Rungis ou de l'immeuble **ASKIA** (2015) au sein de l'opération **Cœur d'Orly** qui disposent toujours d'importantes surfaces disponibles (>7 000 m²). L'offre de seconde main est, quant à elle, principalement constituée de petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²).

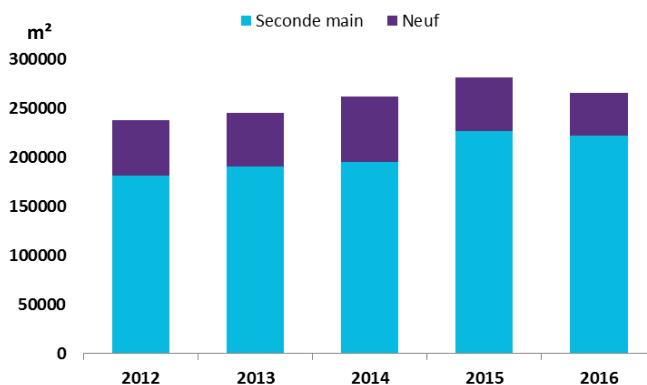
Le taux de vacance des bureaux dans le Val-de-Marne est en légère baisse avec **6%** fin 2016, valeur qui reste inférieure à la moyenne de la petite couronne (8,3%), laquelle affiche une fourchette assez large, allant de 3,2% dans Paris intramuros à 15,9% dans la Péri-Défense¹. La moyenne francilienne, en baisse également, s'établit à 6,7%.

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



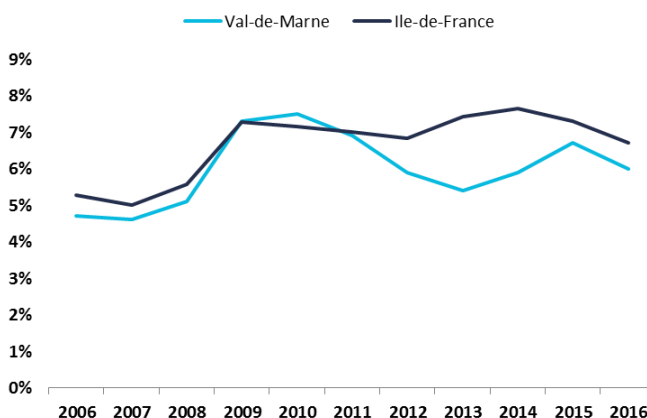
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

² Péri-Défense : zone géographique Immostat regroupant les communes de Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes

Plusieurs livraisons sont intervenues en 2016 :

Deux livraisons en blanc qui n'ont pas encore trouvé preneur au sein du futur pôle tertiaire du quartier du Port à Choisy-le-Roi :

- L'immeuble **LIBECCIO** (5 000 m²).
- L'immeuble **AVANT SEINE** (2 800 m²).

Une livraison majeure de bureaux neufs en compte propre à l'été 2016 :

- 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 2018 connaît un niveau bas avec 14 000 m² recensés. En effet, après les livraisons intervenues en 2016, la production neuve pour l'année 2017 s'annonce nulle et l'année 2018 semble devoir être très limitée. Il faudra attendre 2019 pour voir se réveiller la production neuve de grand gabarit avec ses 97 000 m² de bureaux annoncés.

Les principaux projets en chantier au 2S 2016

> Livraison 2017

- 1 **Le siège social IDF HABITAT**, (2 740 m² - livraison au 1^{er} semestre 2017) au sein de la ZAC des Bords de Marne à Champigny-sur-Marne.
- 2 **Le siège social de VALOPHIS HABITAT**, (8 500 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) au sein du programme mixte de la ZAC du Petit Pré-Sablères à Créteil.
- 3 **L'immeuble RIVERSIDE**, (5 200 m² - livraison 2^{ème} semestre 2017) dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de la Porte de Gentilly.
- 4 **La rénovation des bâtiments Julliotte I et II** (1973), opération de rénovation de bureaux financée par la plateforme Homunity (5 000 m², livraison 2017). Le projet est réalisé par Immobilière BMF. L'ensemble immobilier se situe dans le quartier des Julliotte à Maisons-Alfort au dessus du centre commercial Les Julliotte, en face du futur immeuble KYRIEL.

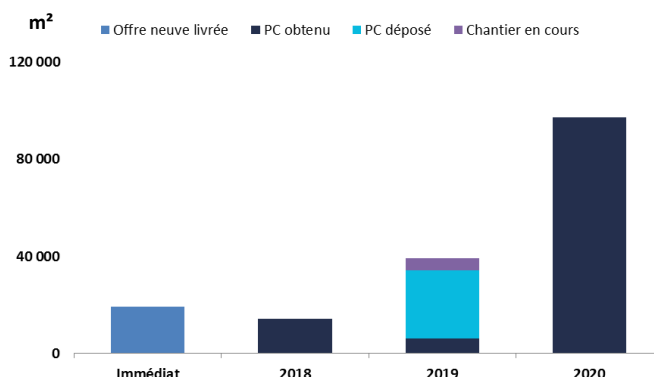
> Livraison 2018

- 5 **La cité d'affaires NOGENT-BALTARD**, implantée au dessus de la gare du RER A (7 400 m² de bureaux et 1 900 m² d'ateliers pour la RATP – livraison 2^{ème} semestre 2018).
- 6 **Le Bâtiment L6 du Campus L'OREAL**, sixième bâtiment de recherche (5 000 m² – livraison 2^{ème} semestre 2018) de son centre de R&D de Chevilly-Larue. Il accueillera environ 120 chercheurs.

> Livraison 2019

- 7 **L'immeuble « L'ELYPS »**, à Fontenay-sous-Bois dans le quartier du Val-de-Fontenay (32 500 m² - livraison 1^{er} semestre 2019).

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

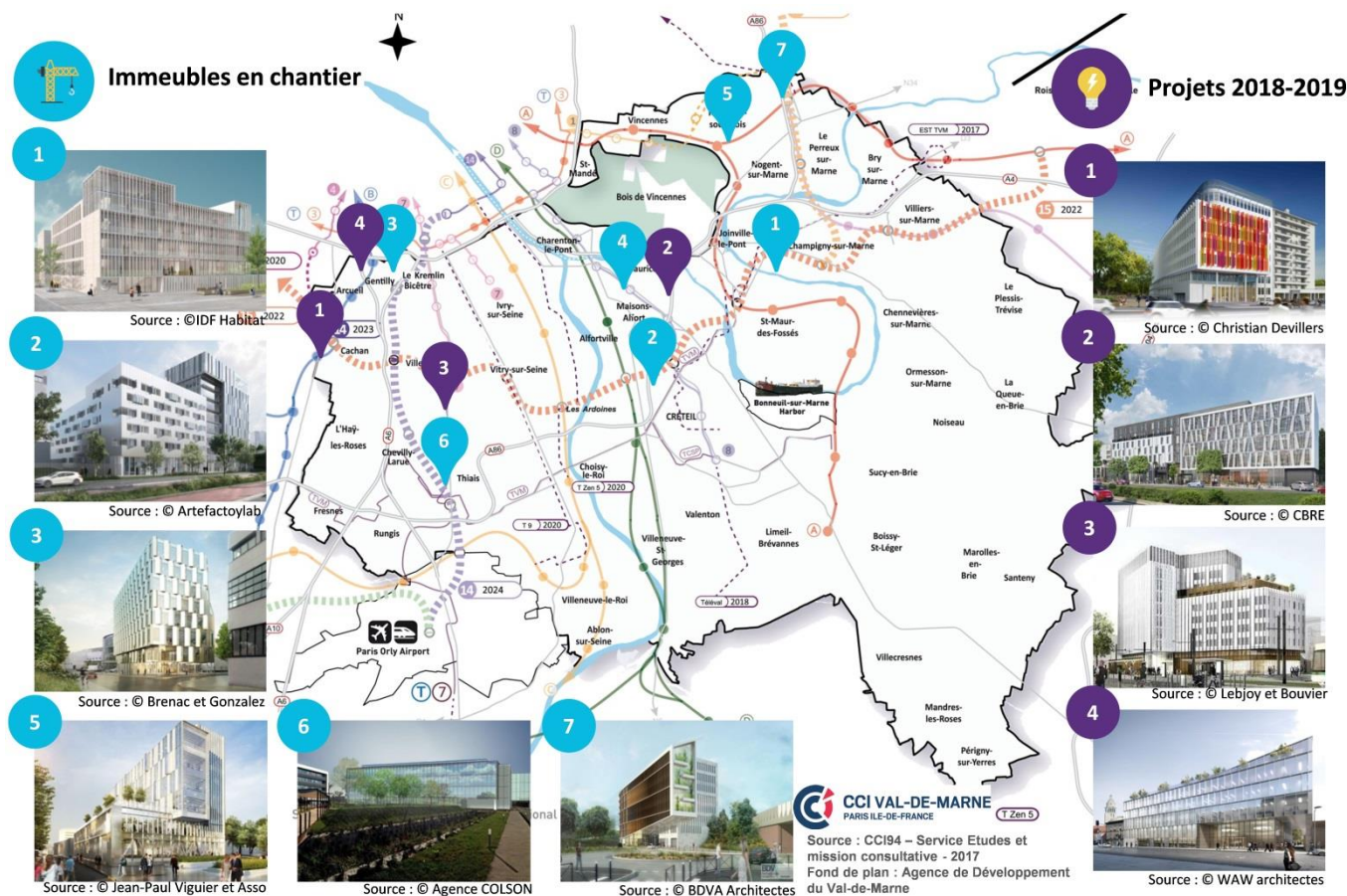


Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

- 1 **L'immeuble KROMA**, développé par ICADÉ et situé sur l'avenue Aristide Briand (ex-RN20) côté Cachan au pied du RER B Bagneux (11 500 m² - livraison prévisionnelle 2018).
- 2 **L'immeuble KYRIEL**, situé avenue du Général Leclerc à Maisons-Alfort à proximité de la station de métro ligne 8 Maisons-Alfort Les Julliotte (4 400 m² - livraison prévisionnelle 2018). Le foncier est occupé par d'anciens locaux de l'ANSES, qui a regroupé en 2014 ses différentes implantations maisonnières dans un nouveau bâtiment, Le Copernic, implanté au cœur du campus de l'école vétérinaire d'Alfort et accueillant, entre autres, le siège de l'ANSES.
- 3 **L'immeuble IDEOS & ARTISAN'ART**, situé sur la RD7 à Vitry-sur-Seine à proximité des communes de La Haÿ-les-Roses et Thiais. Il s'agit d'un programme mixte de 9 000 m² (6 400 m² de bureaux, 2 200 m² de locaux d'activités et 400 m² de commerce) – Livraison prévisionnelle 2019.
- 4 **L'immeuble « AVENUE PAUL VAILLANT-COUTURIER »**, situé sur la commune de Gentilly en façade du périphérique à proximité de la Porte d'Orléans et du RER B Gare de Gentilly (6 300 m² - livraison prévisionnelle fin 2019).

Fig.8 : Offre future de bureaux de plus de 2 500 m² en chantier et en projet dans le VDM en 2016



Les surfaces de locaux d'activité¹ commercialisées dans le Val-de-Marne sont en légère augmentation en 2016 avec 79 300 m² placés, soit 12% de plus par rapport à 2015.

Le marché se révèle moins largement locatif en 2016 que les années précédentes avec 62% des transactions (plus de 80% en 2015). L'acquisition retrouve sa place par rapport à 2015 où sa valeur n'avait jamais été aussi faible ces 4 dernières années (14 000 m²). Néanmoins, **cette tendance initiée au 1^{er} semestre 2016, représente un volume bien trop faible sur l'ensemble de l'année 2016 (30 000 m², soit 40% de moins qu'en 2014) pour répondre 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 est en recul en 2016, tant en nombre de transactions (69% et -4 points par rapport à 2015) qu'en terme de surfaces commercialisées (30% et -13 points par rapport à 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 11% des transactions (+8 points par rapport à 2015) pour 29% des surfaces commercialisées (+18 points par rapport à 2015), soit 23 000 m².

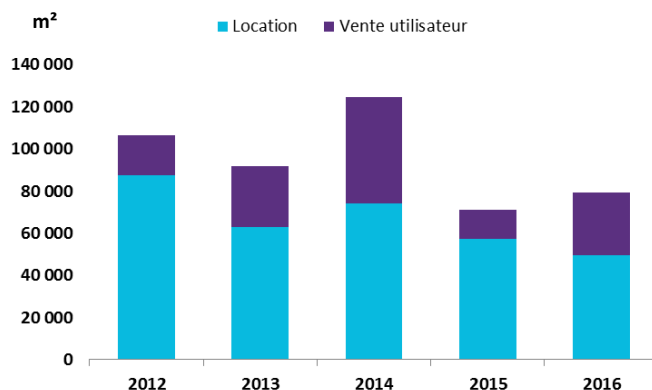
77% des surfaces des transactions concernent toujours majoritairement des bâtiments d'activité¹ en 2016. Néanmoins une réorganisation s'opère au niveau des bâtiments PME-PMI¹ qui reculent et représentent désormais 13% des surfaces des transactions (-8 points, par rapport à 2015), au profit des entrepôts (<5 000 m²) qui représentent 10% (+3 points, par rapport à 2015).

Les communes ayant enregistré le plus grand volume de surfaces commercialisées en 2016 sont : Orly, Vitry-sur-Seine, Bonneuil-sur-Marne, Choisy-le-Roi, Fontenay-sous-Bois et Villejuif. Parmi les transactions à la location en 2016, on citera les prises à bail suivantes :

- 1 275 m² de bâtiment d'activité par la société **SAPI** au sein de la plateforme SOGARIS de Rungis,
- 1 2050 m² de surfaces PME-PMI par la société **PIERRE HERME** au sein du Parc ICADE Paris-Orly-Rungis.

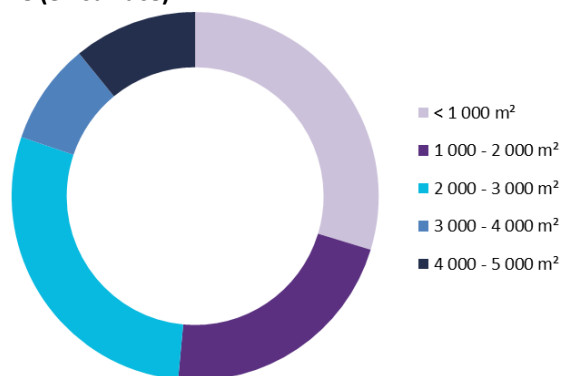
¹Cf. définitions p.10

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



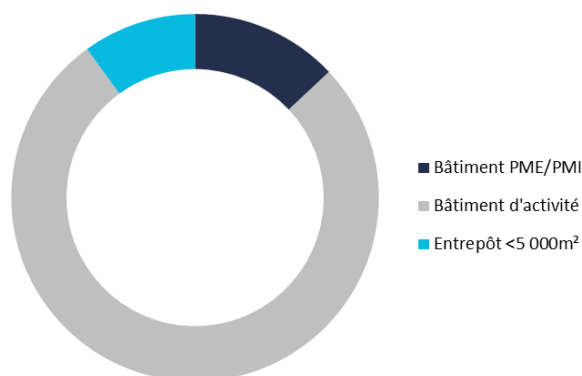
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.10 : 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.11 : Répartition par nature des transactions de locaux d'activité dans le Val-de-Marne (en surface)



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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 75 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'activité¹ 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 second semestre 2016 pour des loyers proche de 90 €/m²/an/HT/HC.

¹Cf. définitions p.10

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 Rungis et Chevilly-Larue au second semestre 2016 pour des loyers proche de 70 €/m²/an/HT/HC.

Les valeurs de loyer moyen des locaux PME-PMI¹ 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 léger recul

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 en 2016 s'oriente à la baisse par rapport à 2015 (-10%) avec 244 000 m² disponibles.

La composition de l'offre disponible en locaux d'activité correspond pour 79% à des bâtiments d'activité avec 193 000 m² (+14 points par rapport à 2015) et à des locaux PME/PMI (35 000 m², soit 14% et -9 points par rapport à 2015). Les locaux mixtes et les entrepôts (<5 000 m²) restent peu nombreux dans le département avec respectivement 4% (stable) et 2% (-6 points par rapport à 2015).

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 9 200 m² (pour rappel, elle était de 2 100 m² fin 2015), ce qui confirme un regain d'intérêt pour les locaux d'activité neufs ou restructurés dans le département en 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. Cette tendance, pour répondre au besoin, devra s'accroître, le 1^{er} semestre 2017 devrait nous en apprendre d'avantage.

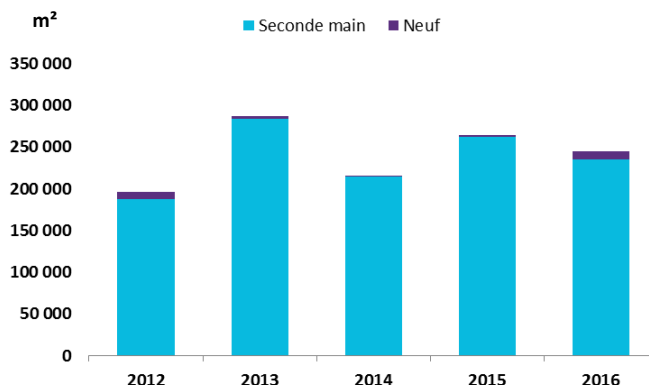
On note en effet une prise de conscience générale des acteurs, tant publics que privés, de l'extrême nécessité de développer l'immobilier d'activité (locaux d'activité, locaux mixte, locaux PME/PMI) à destination des TPE, PME-PMI en petite couronne. Plusieurs promoteurs et/ou investisseurs privés de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

65% de l'offre se concentrent dans sept communes (155 000 m²) : Ivry-sur-Seine (20%), Vitry-sur-Seine (10%), Orly (9%), Créteil (8%), Bonneuil-sur-Marne (7%), Villeneuve-le-Roi (5%) ainsi que Fontenay-sous-Bois (5%).

Avec le soutien de

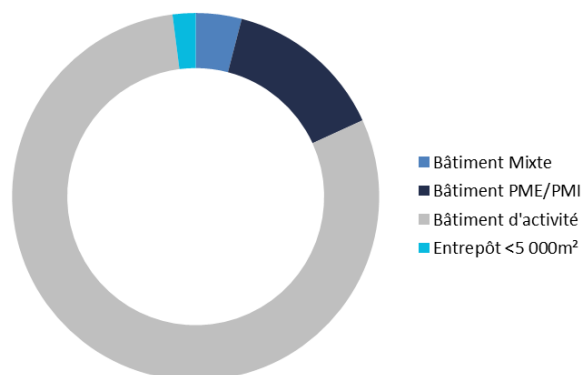


Fig.12 : Evolution de l'offre à un an de locaux d'activité par nature dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Fig.13 : Répartition par nature de l'offre à un an de locaux d'activité dans le Val-de-Marne (en surface)



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Plusieurs livraisons sont intervenues en 2016 :

- Un **bâtiment de 2 730 m² d'activités et de bureaux** qui accueille le siège social de la société **FINSBURY** à Bonneuil-sur-Marne au sein du parc des Petits Carreaux (réalisation **SALINI IMMO**).
- **L'Espace artisanal de la plage bleue à Valenton** : 6 920 m² de 23 locaux d'activité de 200 à 500 m² proposés à la location et à la vente a été réalisé par un investisseur privé.



Les principaux projets en chantier au 2S 2016 :

- 1 Dans le cadre de la dernière tranche du **parc d'activité Val Pompadour à Valenton**, **FAUBOURG PROMOTION** réalise un bâtiment de 5 200 m² (750 m² de bureaux et 4 500 m² d'entrepôts – livraison début 2017). Une prise de bail a été signée par la société **DELICE ET CREATION (Groupe POMONA)**
- 2 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 le **GROUPE ADP** est destiné à être multi-locataires et fermé. Son développement est prévu en 2 phases de 11 000 m² chacune (livraison de la 1^{ère} phase au 2^{ème} semestre 2017).

Fig.14 : Offre future de bâtiments d'activité en chantier et en projet dans le VDM en 2016



Avec le soutien de

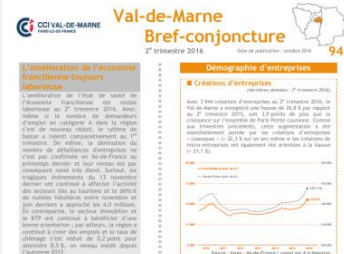


> Des résultats en demi-teinte dans le Val-de-Marne

La reprise économique reste incertaine dans le Val-de-Marne. En effet, dans la continuité du 4^{ème} trimestre 2015, le 1^{er} trimestre 2016 affiche des évolutions contrastées. Ainsi, certains **indicateurs sont positifs** :

- remontée des créations d'entreprises, notamment des entreprises « classiques » (hors régime de la micro-entreprise) avec + 23,9 % sur un an
- redressement de la construction d'immobilier d'entreprise (+18% de lancement de construction).

D'autres sont plus indécis et mettent en avant des situations préoccupantes : augmentation des défaillances d'entreprises (+10,5 % sur un an) et faiblesse des taux d'occupation hôteliers qui n'ont jamais été aussi bas ces six dernières années. Par ailleurs, le marché de l'emploi a subi un léger repli au 1^{er} trimestre 2016 (-0,1% sur un an), même si l'intérim a été bien orienté (+ 21,9 % sur un an) et augure de tendances plus favorables dans les mois à venir.



[Télécharger](#)

Le climat économique

> La situation des entreprises val-de-marnaises se stabilise et laisse entrevoir des perspectives positives

L'enquête annuelle de la **CCI Paris Ile-de-France** réalisée en septembre 2016 auprès de 4 500 dirigeants d'entreprises, dont 500 dans le Val-de-Marne confirme les éléments précédents : bien qu'encore décevant, **le climat économique se stabilise début 2016 dans le Val-de-Marne** :

- 24% des dirigeants interrogés déclarent un chiffre d'affaires (CA) en hausse sur les 6 derniers mois (-2 points par rapport à 2015).
- Les perspectives à six mois s'annoncent meilleures, notamment dans l'**industrie** où **34% des dirigeants prévoient un CA en hausse**, soit 11 points de plus que pour les 6 mois précédents.

Pour ce qui est de leurs locaux professionnels : **89% des dirigeants les considèrent globalement adaptés** à leur activité. Les principaux motifs d'insatisfaction tiennent aux locaux trop petits (69%; +9 points par rapport à 2015) et aux loyers trop élevés (41% ; stable par rapport à 2015). Ces 2 motifs sont surtout exprimés par le commerce de gros, l'industrie et la construction qui ont besoin de surfaces importantes, ce qui impacte plus fortement leur modèle économique.

Enfin, **96% des entreprises val-de-marnaises** sont informées des **projets liés au Grand Paris** (métro Grand Paris Express (GPE), construction de logements et de surfaces d'activités autour des gares ...), et **52% pensent qu'ils généreront des créations d'emplois**. Ces éléments renforceront un département déjà jugé **économiquement attractif pour 78% des dirigeants val-de-marnais**.

41^{ème} Enquête d'opinion sur la conjoncture

Situation des entreprises
du Val-De-Marne



Enquête réalisée par Médiamétrie
Du 5 au 23 septembre 2016

CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

[Télécharger](#)

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. Appelées 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.

Contact

Etudes et mission consultative

Corinne FLAMENT

Responsable études et information territoriale

Tel.: 01 49 56 57 07

cflament@cci-paris-idf.fr

CCI Val-de-Marne

8, place Salvador Allende 94000 CRETEIL

SIRET : 130 017 270 00047

La CCI Val-de-Marne est un établissement de la CCI Paris Ile-de-France - Février 2017



Suivez-nous sur

Twitter



@CCI94 #FE94

Site internet



Les informations publiées dans cette publication ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de la CCI Val-de-Marne et de la CCI Paris-Ile-de-France. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

Avec le soutien de

