

NUMÉRO SPÉCIAL - CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2014 : UNE ANNÉE DE RETOUR A LA NORMALE MAIS UN MARCHÉ QUI RESTE ENCORE FRAGILE

POINTS CLES :

- Reprise des transactions de bureaux dans le Val-de-Marne en 2014 qui repose sur les moyennes surfaces. Pour les locaux d'activité ; la reprise des transactions reflète la volonté d'investissement des PME-PMI sur le territoire val-de-marnais.
- Des valeurs à la location en baisse pour les locaux neufs et en phase de stabilisation pour les locaux de seconde main, maintiennent la compétitivité prix du territoire.
- Une offre de bureaux disponible à un an toujours trop importante ; montrant la persistance des problèmes d'adéquation entre l'offre et la demande.
- Le lancement de projet de bureaux en blanc encore rare ; des premiers effets sentis du projet du Grand Paris Express.

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

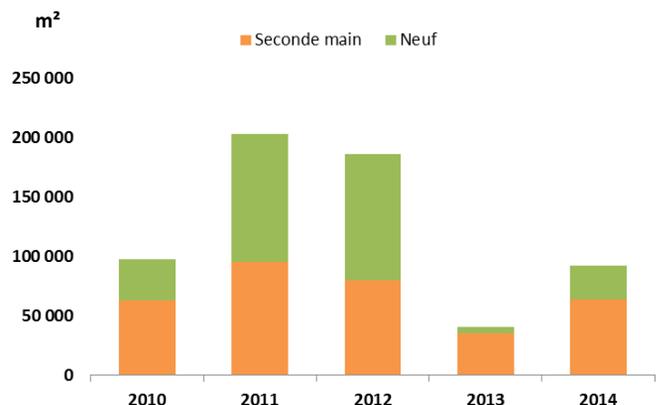
Une reprise des transactions de marché

Bureaux

Les transactions de bureaux dans le Val-de-Marne sont reparties à la hausse en 2014 avec 93 000 m² placés soit plus du double par rapport à 2013, qui, certes avait connu un très net ralentissement. On reste donc loin des volumes records de 2011 et 2012 mais cette hausse permet au Val-de-Marne de retrouver un niveau proche de celui de 2010.

Les produits neufs représentent 30% des transactions en 2014. On reste ici aussi loin des volumes records de 2011 et 2012 où la part du neuf avoisinait les 60%.

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

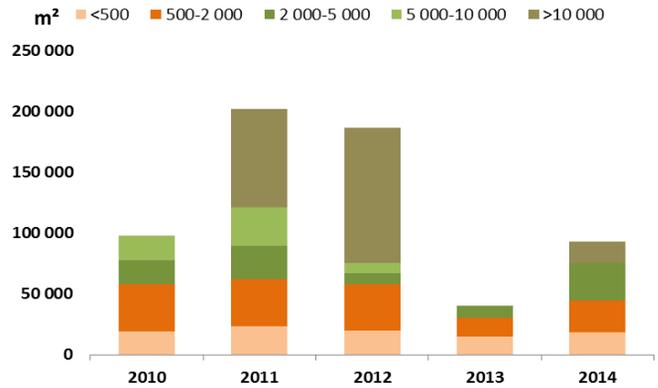


Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Les 93 000 m² de bureaux commercialisés en 2014 en Val-de-Marne sont des surfaces de 2 000 à 5 000 m² avec pratiquement 50 000 m² commercialisés, ce qui représente plus de la moitié des demandes en fin d'année. Parmi les principales transactions à la location, on citera la prise à bail de Go Sport (2 012 m²) dans l'immeuble Equalia à Alfortville, bâtiment labellisé « NF bâtiments tertiaires » et démarche HQE, ainsi que l'arrivée de trois entités de Vinci Construction France dans l'immeuble "Oxygène Sud" à Chevilly-Larue au sein de 4 035 m² de bureaux.

L'unique transaction de plus de 10 000 m² est l'acquisition par la BRED de l'immeuble « Urbagreen » de 17 700 m² livré début 2014 à Joinville-le-Pont, certifié HQE et labellisé BBC et BREEAM « Excellent ». La banque y transfèrera cette année 1 100 salariés actuellement localisés dans le quartier de l'Echat à Créteil.

Fig.2 : Evolution par taille des transactions de bureaux dans le Val-de-Marne



Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

Les petites surfaces ont également été dynamiques en 2014 avec une progression de 20% par rapport à 2013 pour s'établir à 18 000 m² commercialisés cette année. Les entreprises de services et les cabinets de conseil ont été particulièrement actifs sur ce segment de surfaces en privilégiant les communes d'Ivry-sur-Seine, de Fontenay-sous-Bois et de Cachan.

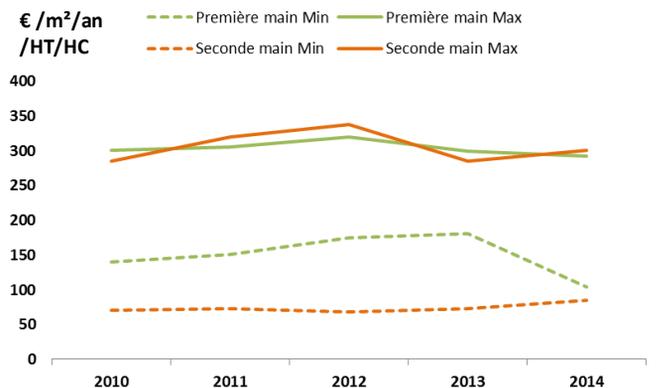
Des valeurs locatives disparates

En 2014, les valeurs maximales de loyer de bureau neuf et de seconde main dans le département restent proches, autour de 300 €/m²/an/HT/HC. Le phénomène est identique pour les valeurs minimales qui se rejoignent autour de 100 €/m²/an/HT/HC après une baisse de la valeur de première main de 75 €/m²/an/HT/HC par rapport à 2013.

Le loyer médian de première main dans le Val-de-Marne se positionne désormais à 198 €/m²/an/HT/HC, après une baisse depuis 2013 (-17%) au sein d'une fourchette de prix qui n'a jamais été aussi importante entre la valeur minimale et maximale ces 5 dernières années.

La valeur de première main la plus élevée (292 €/m²/an/HT/HC) a été signée à Fontenay-sous-Bois dans un ensemble de bureaux neufs BBC à proximité de la station RER A 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 enregistre lui une légère hausse pour se positionner à 193 €/m²/an/HT/HC (+8% par rapport à 2013) proche donc du loyer médian de première main. Cette valeur cache néanmoins de fortes disparités avec par exemple des valeurs comprises entre 130 et 140 €/m²/an/HT/HC à Arcueil, Gentilly, Créteil et Fontenay-sous-Bois, 190 et 230 €/m²/an/HT/HC à Charenton-le-Pont et 250 et 280 €/m²/an/HT/HC à Vincennes

Après une période de résorption en 2012 et 2013, le stock de bureaux est de nouveau reparti à la hausse en 2014 dans le Val-de-Marne. Avec 260 000 m² disponibles fin 2014, l'offre à 1 an progresse de 7% sur un an. Soit un niveau comparable à celui enregistré en 2011.

Depuis 5 ans, on a assisté à une redistribution de la composition de l'offre disponible. Le stock d'offres de plus de 5 000 m² s'est résorbé (-31%) tandis que le segment de surfaces de 2 000 à 5 000 m² progresse de manière continue sur la période (+9%),.

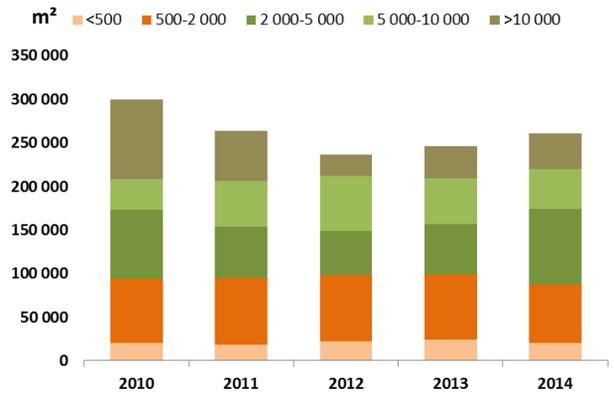
Le stock d'offre des petites surfaces (<500 m²) reste lui parfaitement stable. L'offre actuelle disponible sur ce segment (20 000 m²), très proche du montant des surfaces transactées (18 000 m²) pour l'année 2014, accentue les tensions sur ce marché.

En termes d'âge du bâti, les trois quart de l'offre de bureaux est 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) et d'Oxygène Sud à Chevilly-Larue (2010) qui disposent toujours d'importantes surfaces disponibles (>9 000 m²).

L'offre de seconde main est, quant à elle, principalement constituée de surfaces inférieures à 5 000 m² suite à de nombreuses libérations et en particuliers sur le segment des surfaces de 2 000 à 5 000 m².

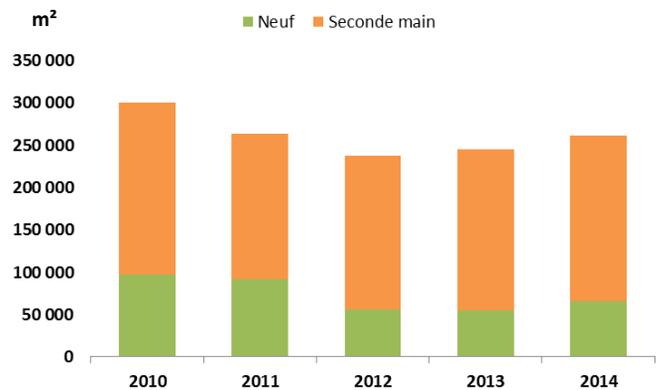
Néanmoins, le taux de vacance des bureaux dans le Val-de-Marne reste à un niveau d'équilibre avec seulement 5,9% fin 2014, soit une valeur inférieure à la moyenne francilienne (7,6%), laquelle affiche une fourchette assez large allant de 5,2% à Paris, à 12,5% à La Défense.

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



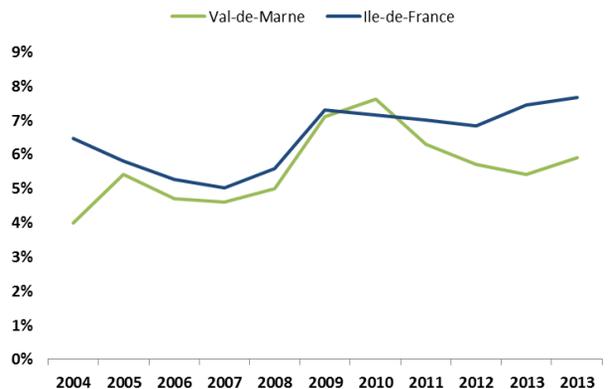
Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

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



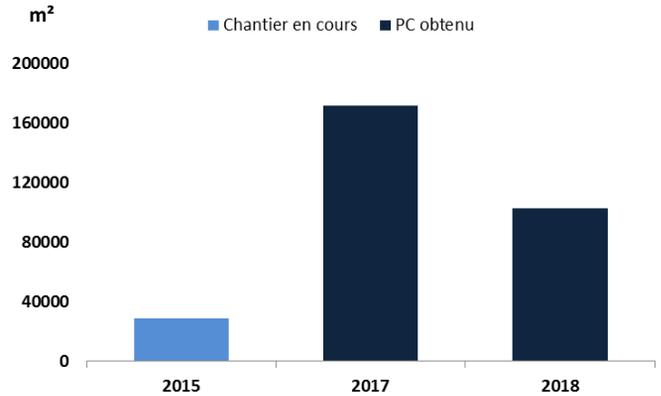
Sources : BNP-PARIBAS REAL ESTATE, ORIE, DRIEA Ile-de-France, IMMOSTAT

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 29 000 m² recensés. Pour 2017 et 2018, d'importants projets ont reçu des autorisations de permis de construire dont une partie sont liées à l'arrivée des premières gares du tronçon sud de la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE). La mise en service de la ligne, repoussée à 2022 impactera d'autant les mises en chantier les projets autour des 10 gares du GPE du Val-de-Marne.

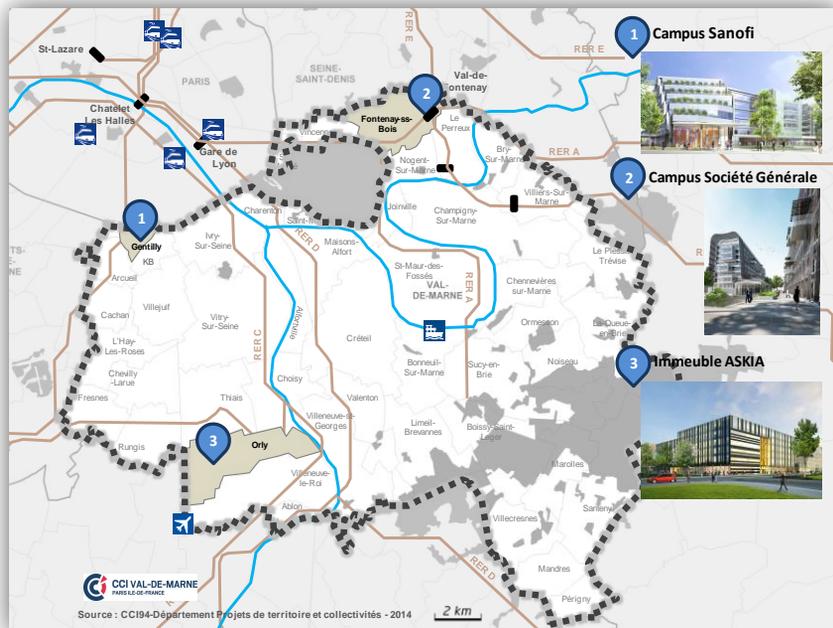
La majorité des surfaces en chantier supérieures à 5 000 m² en 2014 sont des projets immobiliers en compte propre, c'est le cas des 2 futurs campus du département : le Campus Sanofi à Gentilly (50 000 m² - livraison 2^{ème} trimestre 2015, inauguration le 1^{er} juin 2015) et le futur Campus de la Société Générale à Fontenay-sous-Bois (85 000 m² - livraison au 1^{er} trimestre 2016). L'année 2014 a également vu le lancement officiel d'un des projets phare du Grand Paris : Cœur d'Orly avec la mise en chantier de l'immeuble de bureaux Askia loué pour moitié (17 500 m²) et dont la livraison est prévue 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

Fig.8 : Offre future de bureaux de plus de 5 000 m² en chantier (compte propre) dans le Val-de-Marne



Source : CCI94-Département Projets de territoire et collectivités - 2014

Les transactions de locaux d'activité (bâtiments d'activité, locaux PME-PMI, locaux mixtes, entrepôts, Cf. définitions p.7) dans le Val-de-Marne sont réparties à la hausse en 2014 avec 122 000 m² placés, soit une progression annuelle de 33%. et le niveau le plus haut depuis ces cinq dernières années.

Si les surfaces de transactions locatives sont stables par rapport à 2011 (autour de 70 000 m²), la progression des surfaces vendues aux utilisateurs est, elle, tout à fait significative (+37%) sur la période 2011-2014 pour atteindre 46 000 m² commercialisés en 2014, prenant ainsi la tendance régionale à contre-pied. La part des ventes utilisateurs représente 38% du volume commercialisé cette année (27% en Ile-de-France).

Dans un contexte économique incertain, cette demande importante à l'acquisition révèle que les entreprises et en particulier les PME-PMI du département souhaitent se positionner dans une logique d'investissement patrimonial de leurs locaux professionnels. Néanmoins, l'offre disponible à la vente reste toujours insuffisante ou inadéquate (locaux obsolètes) au regard des besoins.

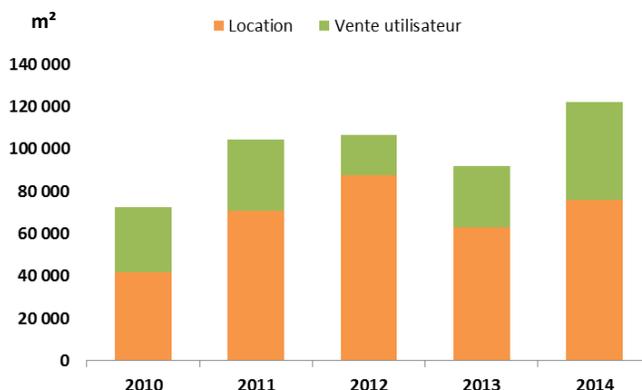
Le segment des surfaces de moins de 1 000 m² représente plus de 60% des transactions pour 25% des surfaces. Inversement, le segment des surfaces de 3 000 m² et plus ne correspond qu'à 9% des transactions pour 34% des surfaces.

Trois quarts de ces transactions concernent des bâtiments d'activité, les bâtiments PME-PMI se partageant le reste à part égale.

Les communes ayant enregistré le plus grand nombre de surfaces commercialisées en 2014 sont : Vitry-sur-Seine, Thiais, Ivry-sur-Seine et Fontenay-sous-Bois.

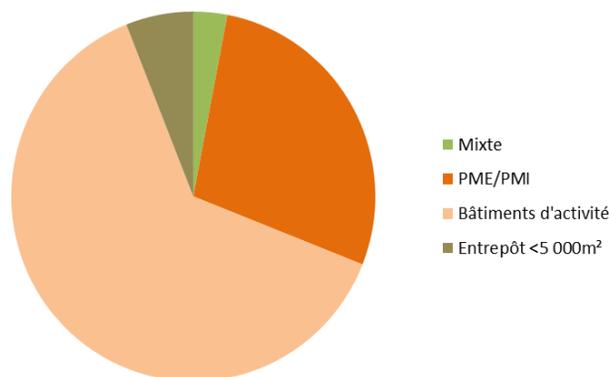
La transaction la plus importante a été réalisée en fin d'année par l'entreprise Meat Trading Company qui a acquis des locaux d'activité de seconde main d'une surface de 4 927 m² à Thiais dans la zone d'activité du SENIA

Fig.9 : Evolution des types de transactions de locaux d'activité 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

La CCI Val-de-Marne au cœur des besoins immobiliers des TPE et PME-PMI

Cette offre insuffisante en locaux d'activité est actuellement renforcée par un contexte de fort renouvellement urbain en Val-de-Marne, au moment où de grands projets en phase pré-opérationnelle impactent très fortement sur le parc d'immobilier d'activité. Dans ce cadre, la CCI Val-de-Marne, l'Agence de développement du Val-de-Marne et le Conseil Départemental du Val-de-Marne ont conjointement réalisé fin 2014 une étude sur **les nouveaux modèles de développement d'immobilier d'entreprise afin de mettre en évidence les pistes pour le développement de locaux d'activité adaptés aux besoins des TPE, PME/PMI.**

La synthèse est disponible sur demande auprès du service Etudes de la CCI Val-de-Marne à l'adresse mail suivante : rcombreau@cci-paris-idf.fr

La tendance des valeurs locatives est à la stabilité sur l'année 2014. La majorité des surfaces commercialisées dans le département s'est louée entre 60 et 100 €/m²/an/HT/HC. Néanmoins, les valeurs demeurent très sensibles à la localisation des biens et à leur qualité.

Les loyers moyens des bâtiments d'activité se situent autour de 70-115€/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 60-85 €/m²/an/HT/HC.

Une des valeurs de référence a été signée à Rungis en début d'année 2014 pour un bâtiment de seconde main et un loyer positionné à 136€/m²/an/HT/HC¹ par une entreprise spécialisée dans le commerce de gros de matériel informatique et électronique.

Les valeurs de loyers moyens 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 des valeurs de référence a été enregistrée dans le parc d'activité Carré Ivry à Ivry-sur-Seine pour un loyer de 121€/m²/an/HT/HC¹ par une entreprise de conseil spécialisée dans les systèmes de surveillance et d'assistance technique pour le secteur du Génie civil.

Source : La Place de l'immobilier Pro, 2014

Une offre à un an en baisse

Locaux d'activité

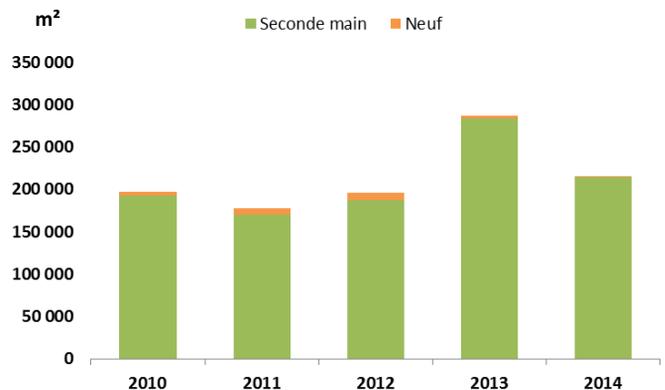
Après une année 2013 satisfaisante, le stock de locaux d'activité est de nouveau reparti à la baisse en 2014 dans le département. Avec 215 000 m² disponibles fin 2014, l'offre à 1 an perd 25% sur un an et retrouve un niveau comparable aux stocks enregistrés entre 2010 et 2012.

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) restant 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 en 2014 à seulement 1 000m², ce qui montre la faiblesse 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 ne sont pas pris en compte dans les statistiques exploitées ici.

La moitié de l'offre se concentre toujours dans 6 communes : Bonneuil-sur-Marne (18%), Ivry-sur-Seine, Villeneuve-le-Roi, Villejuif, Fontenay-sous-Bois et Thiais (chacun moins de 10%).

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 648m² - livraison fin 2015).

Le MIN de Rungis accueillera également en septembre 2015 la pépinière-incubateur « Rungis & Co – Le Collectif business et innovation », implantée au sein du marché, dans du bâtiment G5C rénové. Ce projet est porté par le MIN de Rungis et sera géré et animé par la CCI Paris-Ile-de-France et la Sciege. Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter le responsable de la pépinière-incubateur Michel PINQUIER : mpinquier@cci-paris-idf.fr

Un certain nombre 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.

Fig.12 : Futur Pavillon Bio du MIN de Rungis



Source : SEMMARIS

Définitions

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

Offre à 1 an : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, induisant 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 indus les dés 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 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 000m².

