

INTEGRAL'IMMO

ILE-DE-FRANCE

2020

EVOLIS

EVOLIS

Sommaire

L'ACTUALITÉ	PAGE 4
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	PAGE 6
LE MARCHÉ DU COMMERCE	PAGE 8
LE BAROMETRE DU COWORKING.....	PAGE 10
LE MARCHÉ DES BUREAUX.....	PAGE 16
Paris Ouest.....	PAGE 18
Paris Est.....	PAGE 19
Paris Rive Gauche.....	PAGE 20
Paris Nord.....	PAGE 21
Neuilly - Levallois.....	PAGE 22
Boucle Nord.....	PAGE 23
La Défense.....	PAGE 24
Boucle Sud.....	PAGE 25
Boulogne - Issy.....	PAGE 26
Autour de Montrouge.....	PAGE 27
Autour d'Ivry.....	PAGE 28
Créteil.....	PAGE 29
Montreuil - Vincennes.....	PAGE 30
Fontenay - Nogent.....	PAGE 31
Pantin - Bobigny.....	PAGE 32
Saint-Denis - Saint-Ouen.....	PAGE 33
Argenteuil.....	PAGE 34
Saint-Germain-en-Laye.....	PAGE 35
Saint-Quentin-en-Yvelines.....	PAGE 36
Velizy - Clamart.....	PAGE 37
Courtaboeuf - Palaiseau.....	PAGE 38
Massy - Antony.....	PAGE 39
Orly - Rungis.....	PAGE 40
Sénart - Evry.....	PAGE 41
Marne-La-Vallée.....	PAGE 42
Nord IDF.....	PAGE 43
Cergy Pontoise.....	PAGE 44
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS.....	PAGE 46
Boucle Nord et 1 ^{ère} couronne Nord-Est.....	PAGE 48
Montreuil Bagnole et Créteil.....	PAGE 49
Couronne Sud : Nord A86 et Couronne Sud : Sud A86.....	PAGE 50
Versailles Grand Parc et Saint Quentin en Yvelines.....	PAGE 51
Saint Germain en Laye et Argenteuil – Franconville.....	PAGE 52
Cergy Pontoise et Paris Nord II.....	PAGE 53
IDF Nord Est et Marne La Vallée.....	PAGE 54
Aubergenville Les Mureaux et Mantes la Jolie - A13.....	PAGE 55
Sénart - Evry.....	PAGE 56
LEXIQUE	PAGE 58

L'année 2020 marque une période difficile pour l'économie mondiale. Elle laisse derrière elle de nombreuses incertitudes quant à l'évolution de la situation...

UN AVENIR TOUJOURS INCERTAIN

Tout au long de l'année, l'activité économique a été fortement perturbée par la pandémie mondiale de Covid-19. D'après les estimations de l'Insee, le PIB s'est contracté de 8,3 % en 2020. Cette récession aurait même pu être plus importante sans la belle capacité de reprise observée durant l'été.

Les difficultés restent néanmoins nombreuses : le ministre de l'Économie et des Finances a prévenu que « le plus difficile était devant nous ». La France n'est pas à l'abri de nouvelles restrictions ou d'un nouveau confinement pour 2021. Les aides de l'Etat mises en place permettent de limiter l'impact sur les défaillances d'entreprises pour l'instant, mais cela pourrait rapidement se dégrader en 2021.

La Banque de France a alerté les autorités sur les risques liés à l'endettement des entreprises. L'encours de crédits n'a effectivement jamais été aussi élevé, même si les conditions d'accès au financement tendent à se resserrer au cours de ces dernières semaines.

ÎLE-DE-FRANCE : UNE CONJONCTURE DÉGRADÉE

Après un premier semestre où le chômage était orienté à la baisse, il a fortement bondi au 3^{ème} trimestre. L'Île-de-France n'échappe pas à cette tendance et voit son taux de chômage atteindre 8,3 % (contre 7,4 % au T3 2019). Dans cette période incertaine, un indicateur économique affiche une forme étonnante : les créations d'entreprises atteignent au 3^{ème} trimestre 2020 leur plus haut niveau du XXI^{ème} siècle. La crise a, en effet, créé de nouveaux besoins, notamment liés aux transports, à l'entreposage, à l'information ou encore à la communication.

VERS DE NOUVEAUX PARADIGMES ?

La crise sanitaire a également bouleversé le quotidien des entreprises. Elles se sont vues dans l'obligation de repenser leurs modes de travail. S'il est encore difficile d'établir l'impact du télétravail au cours des prochaines années, il influence d'ores et déjà leurs décisions. Engie a par exemple décidé de réduire la taille de son futur siège social à la Garenne-Colombes : le groupe énergétique n'occupera que 83 000 m² contre 130 000 m² initialement prévus.

Sources : Ministère de l'Économie et des Finances, Banque de France, INSEE, Les Echos, EVOLIS.



252 846

C'est le niveau des créations d'entreprises en Île-de-France en 2020

7 635

C'est le niveau des défaillances d'entreprises en IDF (données cumulées sur 12 mois, nov-20)

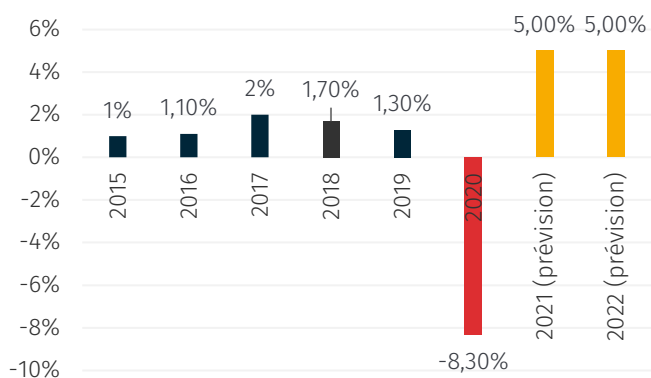
Source : INSEE



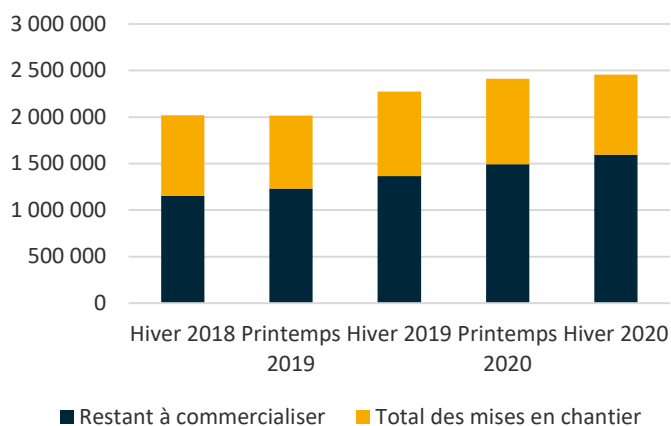
L'actualité.



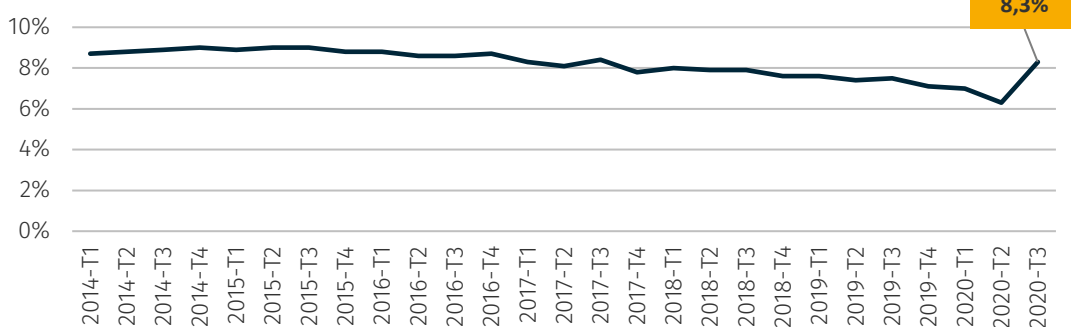
Prévisions de la croissance française
(sources : BdF, INSEE)



Les mises en chantier de bureaux IDF
(Source : Deloitte, en m²)



Taux de chômage IDF
(source : INSEE)



Le marché de l'Investissement

Les investisseurs ont cherché à se recentrer sur les quartiers d'affaires et sur les actifs les plus sécurisés.

UN SCORE HONORABLE APRÈS L'EUPHORIE 2019

18,6 milliards d'euros ont été investis en Ile-de-France en 2020. La chute atteint 35 % par rapport à l'exceptionnelle année 2019. Néanmoins, ce chiffre est à relativiser : versus 2018, la baisse n'est que de 18 %. Les bureaux concentrent 84 % des montants investis cette année. Les commerces, dont le risque d'impayés est plus élevé, n'ont pas démerité avec 2,3 milliards d'euros investis. Les locaux d'activités et la logistique ont surtout fait l'objet d'acquisitions de portefeuilles en régions. Néanmoins, les acteurs s'intéressent de plus en plus aux locaux d'activités, classe d'actifs qui enregistre une hausse de 50 % par rapport à 2018. Globalement, les transactions inférieures à 50 millions d'euros se sont bien maintenues, ce sont les signatures de taille supérieure qui ont accusé une baisse marquée.

Pour les bureaux, c'est de nouveau Paris Ouest QCA qui a capté une grande partie des intérêts : c'est le seul secteur francilien à progresser en 2020. Dans le reste de la capitale et le Croissant Ouest, les engagements ont été réduits de moitié, en dépit de la signature du giga-deal à La Garenne Colombes à 1 milliard d'euros (Campus Engie). A La Défense par exemple, une seule petite acquisition est recensée alors qu'en 2019, plus de 3 milliards d'euros y avaient été investis. Dans le reste de la 1^{ère} couronne, la baisse n'atteint que 23 % car les développements du Grand Paris ont soutenu le marché. Enfin, l'investissement en 2nde couronne en bureaux présente un risque locatif lié à la crise sanitaire qui a freiné l'appétit des acteurs institutionnels pour ce marché.

Ces derniers recherchent surtout la sécurité, et donc du Core / Core +. Quelques acteurs opportunistes regardent le marché mais attendent une potentielle baisse des prix pour se positionner. Les investisseurs privés ont été très prudents et se tournent davantage vers les locaux d'activités car les taux de rendement y sont supérieurs et les financements plus faciles à obtenir. Le marché locatif est également plus résilient pour cette classe d'actif.

Les ventes en l'état futur d'achèvement ont été moins nombreuses et ont porté pour la plupart sur des actifs pré-loués. Quelques acquisitions en blanc ont néanmoins été signées sur les secteurs traditionnels (Paris / QCA), ainsi que sur des secteurs en devenir dans les prochaines années, autour des futures gares du Grand Paris (Montrouge, Gentilly ou encore Fontenay-sous-Bois). Autre fait marquant de 2020, les opérations de "Sale and Lease Back" ont été conséquentes. Les entreprises propriétaires de leurs locaux y voient un moyen rapide d'obtenir de la trésorerie. 2,5 milliards d'euros ont été concernés en Ile-de-France pour 19 opérations. Si le nombre d'opérations n'est que légèrement supérieur à 2019, elles ont porté sur des montants plus importants.

A Paris, les prix de vente ont progressé en bureaux mais ont accusé une forte baisse de la moyenne pour les locaux commerciaux. Les acquisitions emblématiques recensées en 2019 (rue du Faubourg Saint Honoré, avenue Montaigne...) se sont raréfiées en 2020. Les prix ont également baissé pour les bureaux en 2nde couronne du fait de la prudence des investisseurs à ce sujet.

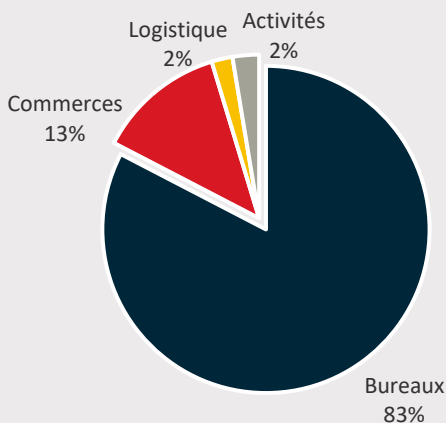
Si les taux *prime* ont été relativement stables, les taux de rendement moyens suivent une tendance haussière au cours de ces derniers mois. Néanmoins, l'OAT 10 ans a été négatif tout au long de l'année et continue d'offrir une prime de risque confortable.

Sources : Banque de France, EVOLIS.

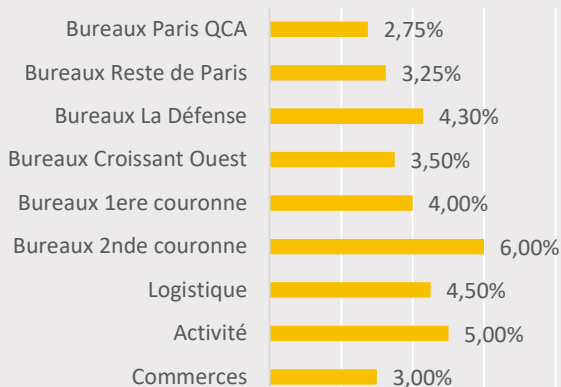


e ment.

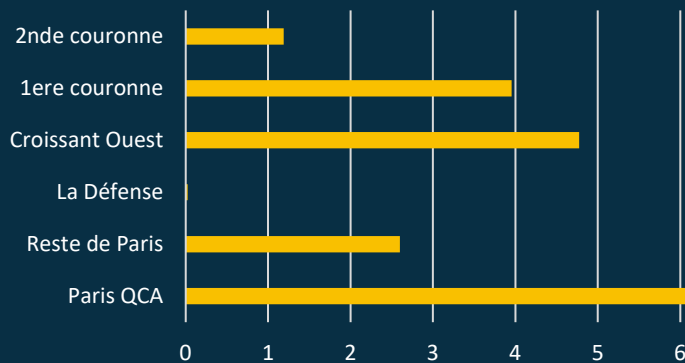
Typologie des investissements 2020



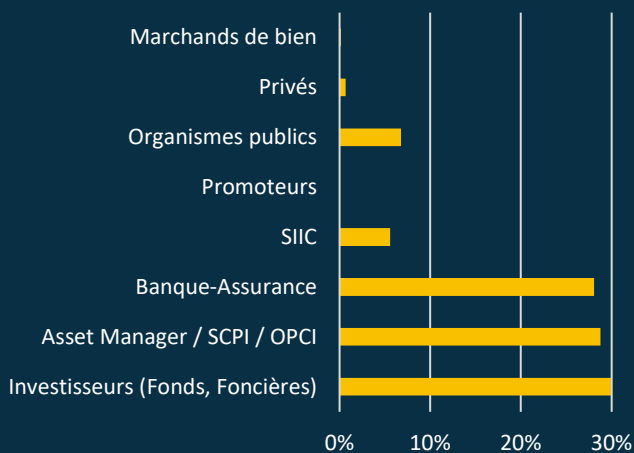
Les taux de rendement prime



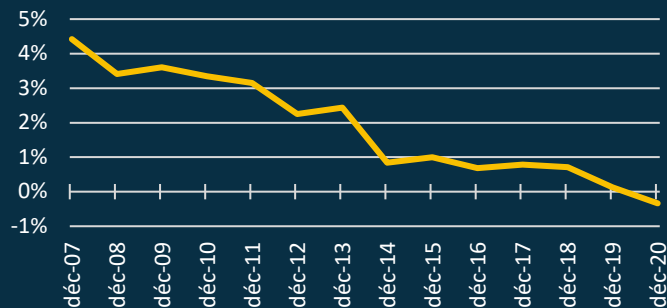
Répartition géographique des investissements en bureaux (en Mds€)



Les types d'acquéreurs (en % des montants investis en 2020)



Evolution de l'OAT 10 ans (Source BdF, relevé en fin de période)



18,6 Mds€

C'est le niveau des montants d'engagements en immobilier d'entreprise

54%

C'est le pourcentage de français dans les acquéreurs 2020

2,3 Mds€

C'est le niveau des ventes par les promoteurs d'actifs neufs.

- 0,341 %

C'est le niveau moyen mensuel de l'OAT 10 ans à fin décembre 2020.



Le marché de Commerce.

En cette période de crise sanitaire inédite et fortement préjudiciable aux commerçants, les meilleurs emplacements sont les plus pénalisés par la prudence et l'attentisme des acteurs.

UNE CRISE SECTORIELLE MAJEURE

Déjà fragilisé par les mouvements sociaux de 2018 et 2019, le commerce fait partie des secteurs d'activités les plus pénalisés par la crise sanitaire. Les deux confinements ont contraint les magasins jugés « non essentiels » à rester fermés pendant près de 3 mois. Le Procos estime que le chiffre d'affaires du commerce spécialisé a baissé de 18 % par rapport à 2019. Selon l'organisme, ce manque à gagner constitue une nouvelle menace : jusqu'à 50 000 boutiques pourraient disparaître en 2020-2021. Depuis mars, des procédures collectives ont été actées pour des dizaines d'enseignes à l'instar de Célio, de Kidiliz, d'Alinéa, de Camaïeu ou encore d'André. Si la plupart d'entre elles ont rapidement trouvé des repreneurs, cela traduit des grandes difficultés de certains secteurs comme le textile.

Les commerçants ont alors fait preuve d'ingéniosité pour développer de nouveaux canaux de vente. Selon la Fédération du e-commerce et de la vente à distance, les ventes sur internet des enseignes ont progressé de 29 % au 3^{ème} trimestre 2020. La croissance des drives piétons est une autre réussite : ces nouveaux circuits de distribution ont été particulièrement plébiscités par les consommateurs pendant les deux confinements.

QUELLES CONSÉQUENCES IMMOBILIERES ?

Si le premier confinement a été le théâtre de nombreuses tensions entre les commerçants et les bailleurs, de premiers compromis ont pu être trouvés. Certains petits commerçants ont pu bénéficier jusqu'à trois mois d'annulation de loyers pendant que d'autres ont profité de report des échéances. Cependant, ces mesures de soutien n'ont pas été systématiques. L'État a également mis en place un crédit d'impôt destiné aux bailleurs acceptant de renoncer aux loyers.

Dans ce contexte, l'indice des loyers commerciaux a connu, au 2^{ème} trimestre 2020, sa première baisse depuis 4 années, suivi d'une très légère reprise au troisième trimestre. Les équipes d'EVOLIS ont identifié une double tendance : si les valeurs *prime* connaissent une forte baisse, les valeurs intermédiaires sont, quant à elles, stables, et ce, sans mesure d'accompagnement supplémentaire. Les meilleurs emplacements sont les plus pénalisés par la prudence et l'attentisme des acteurs. Selon EVOLIS, les montant des cessions de droit au bail s'effondre davantage : jusqu'à - 50 %.

L'année 2020 a été marquée par une forte volonté politique de redynamiser les centres-villes. Le gouvernement a annoncé la création de foncières immobilières financées par la Banque des Territoires. Ces dernières ont pour objectif d'acquérir et de rénover plusieurs milliers d'emplacements afin de les proposer à des tarifs préférentiels pour revitaliser le commerce de proximité.

DES INVESTISSEURS PRUDENTS

Face à toutes ces incertitudes, les investisseurs ont privilégié les valeurs refuges. Les engagements dans les boutiques de centre-ville et les commerces en pied d'immeuble représentent plus de la moitié des montants investis. A contrario, seulement trois centres commerciaux ont été cédés en 2020 : Aéroville à Tremblay-en-France, So Ouest à Levallois-Perret et SQY Ouest à Montigny-le-Bretonneux. Le centre commercial Bobigny 2 a également été vendu mais il sera transformé en un écoquartier mixte à vocation résidentielle dominante. Le modèle du retail park se montre, quant à lui, plus résilient : 5 transactions ont été actées. Cette classe d'actifs pourrait tirer son épingle du jeu et profiter de son image de sûreté sanitaire accrue pour se développer davantage en 2021.

Sources : Banque de France, INSEE, Banque des Territoires, Les Echos, Procos, Fevad, EVOLIS.

u

Les TOPS.

GRANDE DISTRIBUTION

Les résultats des supermarchés ont été très bons en 2020. La crise sanitaire leur a permis d'enregistrer une forte croissance.

DARK KITCHEN

Malgré un contexte très difficile pour la restauration, les Dark Kitchen ont connu un fort essor. Le jeune groupe Not so Dark a, par exemple, ouvert 6 cuisines à Paris en 2020.

Les FLOPS.

TEXTILE - HABILLEMENT

Pénalisé par les fermetures des boutiques jugées "non-essentiellés" et concurrencé par l'e-commerce, le secteur du textile et de l'habillement affiche une forte baisse de son activité.

LUXE

Le secteur du luxe a aussi été pénalisé par les confinements mais il a également souffert tout au long de l'année de l'absence des touristes internationaux à Paris.

- 5 % en 2020

Consommation des ménages en bien
Source : INSEE

- 18 % en 2020

CA commerce spécialisé
Source : Procos

- 28,1 % en 2020

Fréquentation des centres commerciaux
Source : CNCC

- 0,1 point sur un an

Prix à la consommation
Source : INSEE

+ 0,1 point en un an

Indice des loyers commerciaux
Source : INSEE



2,3 Mds€

Montants investis

13 %

Part du commerce dans les investissements globaux

3 %

Taux de rendement prime

Le baromètre Coworking en IDF.

par **EVOLIS**

MÉTHODOLOGIE

Les espaces partagés de bureaux s'installent durablement dans le paysage de l'offre d'immobilier d'entreprise. De très nombreux acteurs se lancent dans l'aventure et assèchent l'offre de bureaux classiques dans la capitale. Evolis a sélectionné 31 acteurs pour observer leurs réseaux, leurs positionnements tarifaires et leurs mouvements. Chaque acteur sera observé chaque trimestre.

L'échantillon intègre tous les types de centres : coworkers, cafés, centres d'affaires, acteurs premiums... Au 4ème trimestre 2020, ces 31 acteurs représentent 307 espaces de bureaux partagés.

31
acteurs
IDF

307
adresses
recensées

Le coworking est un terme désormais trop restrictif pour qualifier ce nouveau marché des espaces partagés. Les acteurs se positionnent sur des actifs, les rénovent et proposent un espace favorisant la flexibilité du travail en proposant même un aménagement sur mesure.

Le point fort de leur stratégie réside surtout dans l'offre de services, incluant toute la gestion administrative liée à l'immobilier (gestion du mobilier, équipement, gestion des salles de réunion, boissons chaudes...). L'entreprise n'a donc plus qu'à se concentrer sur son activité. Ce n'est donc plus que du coworking mais une offre globale de services immobiliers.



re du



L'année 2020 a été très particulière pour les coworkers, qui ont cherché à diversifier leurs activités et leurs services.

VERS UNE DIVERSIFICATION DES SERVICES PROPOSÉS

La France a été confinée pour la 2nde fois, impactant de nouveau les modes de travail. De plus en plus d'entreprises ont finalement acté un à deux jours de télétravail par semaine de façon permanente, même après cette crise sanitaire. La mise en place du flex-office semble devenir une réponse évidente pour les aider à rationaliser leurs surfaces. Les coworkers ont bien sûr leurs cartes à jouer, ayant acquis un réel savoir-faire dans ce domaine. Si les taux de remplissage des espaces de coworking ne sont toujours pas revenus à la normale, les espaces privatifs peuvent faire la différence. Nombre de petites et moyennes entreprises considèrent cette option afin de bénéficier d'un contrat plus flexible qu'un bail 3-6-9 ans.

Les coworkers et centres d'affaires continuent de s'adapter face à cette crise sans précédent et une rationalisation des parcs pourrait être observées dans les prochains mois. Les sites les moins rentables pourraient être rendus. Pour l'instant, cette crise leur permet surtout de développer une offre de services différente. Certains proposent désormais des forfaits à la journée, d'autres déploient une offre d'aménagement de bureaux auprès des particuliers. L'idée serait de mettre à disposition du domicile des salariés et indépendants tout le nécessaire pour travailler en toute sérénité. Morning propose désormais des « Morning QG », des espaces privatifs sur-mesure et Deskeo a annoncé sur les réseaux sociaux le lancement d'une équipe dédiée à l'aménagement des bureaux d'entreprises. Enfin, Deskeo présente également une offre de services directement auprès des bailleurs en leur proposant des clients pour leurs locaux vacants. L'acteur s'occupe des travaux, de l'équipement des locaux, ainsi que la gestion locative du bien.

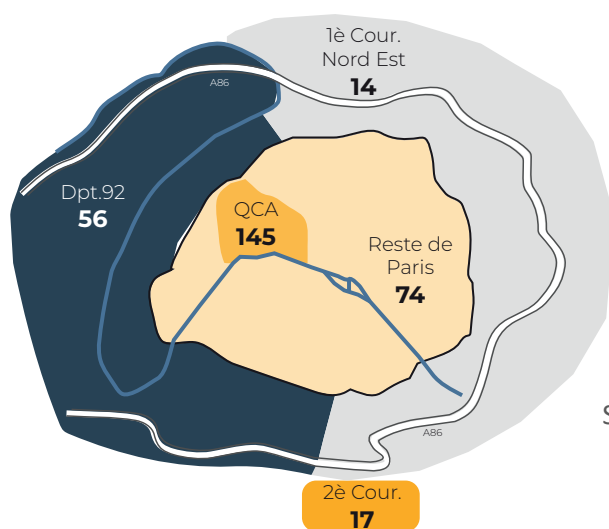
Expérience-client, flexibilité et diversification des services définissent ainsi les stratégies marketing des coworkers et centres d'affaires au cours de ces derniers mois. **Certains acteurs ont également annoncé leurs intentions de croissance en province. Le marché serait-il arrivé à maturité en Ile-de-France ?**

Sources : Morning, Startway, Deskeo, EVOLIS.

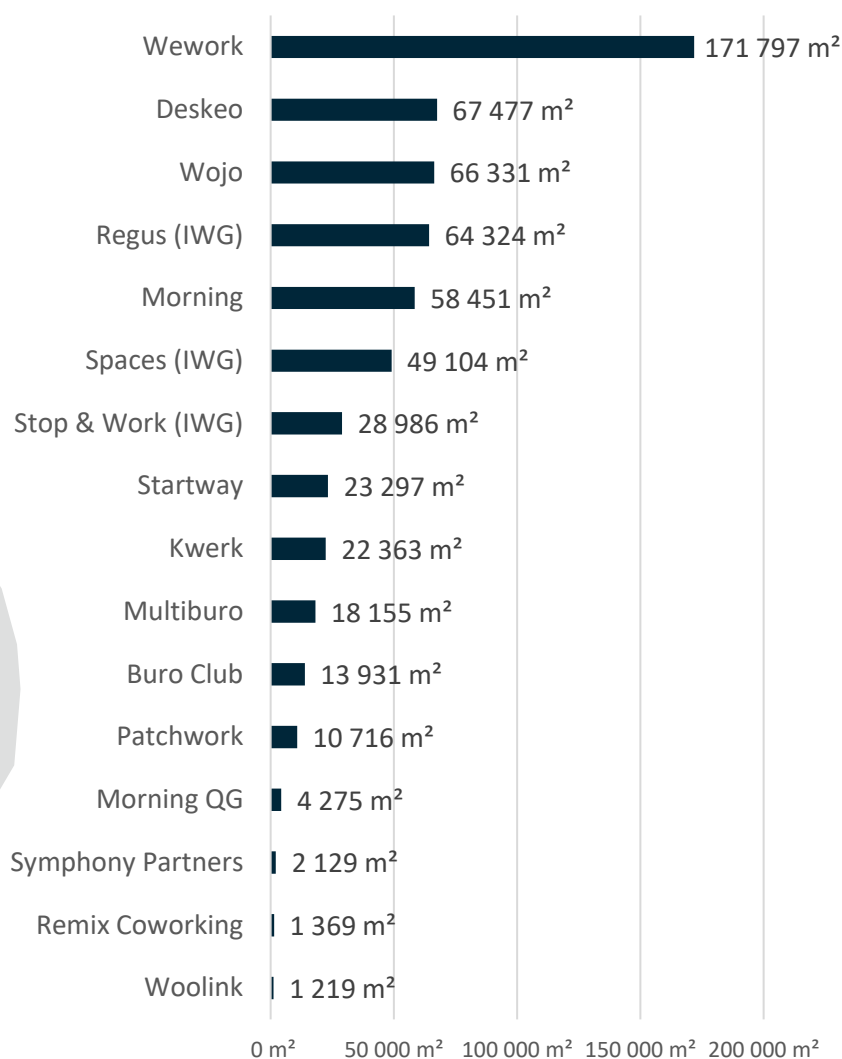
ZOOM SUR LE PARC DE BUREAUX DES COWORKERS

Les 31 acteurs suivis par Evolis détiennent plus de 660 000 m² de bureaux en région francilienne, dont 44 % sur le seul secteur de Paris Ouest – QCA, 27 % sur le reste de Paris et 29 % en 1^{ère} et 2nde couronne francilienne.

16 acteurs détiennent plus de 5 sites. Parmi ces derniers, Wework arrive toujours largement en tête du classement avec un parc de plus de 170 000 m² à lui seul. Morning, Regus, Wojo et Deskeo proposent plus de 50 000 m² chacun. Les petits acteurs tels que Wooling ou Symphony Partners ont plusieurs sites mais ne portant que sur de très petites surfaces.



Le parc des acteurs possédant plus de 5 sites
(La surface de certains sites a été estimée par Evolis)



Le baromètre du Coworking en IDF.

Les acteurs à Paris Ouest / QCA

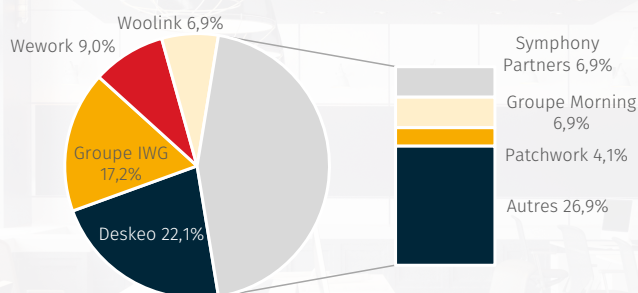
(en % du nombre de sites)

Une très grande majorité des acteurs présents sur le QCA sont des coworkers et des centres d'affaires.

Au 4^{ème} trimestre 2020, 2 projets d'ouverture sont recensés :

- Deskeo propose 400 m² au 10 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8^{ème}

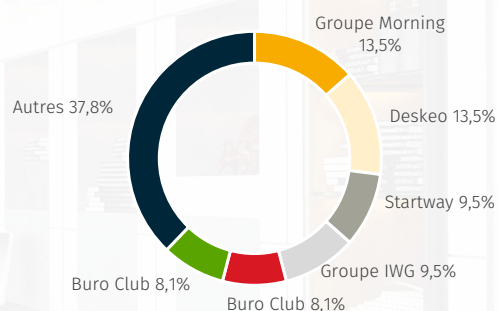
- The Bureau qui avait d'abord projeté d'ouvrir au 14 rue de la Pyramide à Paris 2^{ème} a finalement opté pour le 42 rue Notre Dame des Victoires à Paris 2^{ème} (1 800 m²).



Les acteurs dans le reste de Paris

(en % du nombre de sites)

Pour ce secteur de Paris hors QCA, statu quo au 4^{ème} trimestre 2020 : aucune nouvelle ouverture annoncée et aucune fermeture de sites.

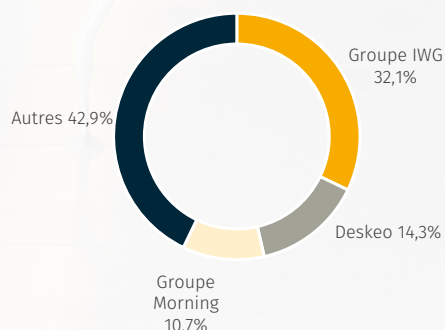


Les acteurs Hauts de Seine

(en % du nombre de sites)

Dans les Hauts-de-Seine, aucune ouverture n'a été annoncée mais 4 sites Regus sont désormais fermés :

- 88 ter avenue du Général Leclerc, Boulogne Billancourt
- 6-8 rue du 4 septembre, Issy les Moulineaux
- 171 ter avenue Charles de Gaulle, Neuilly sur Seine
- La Grande Arche, Puteaux.



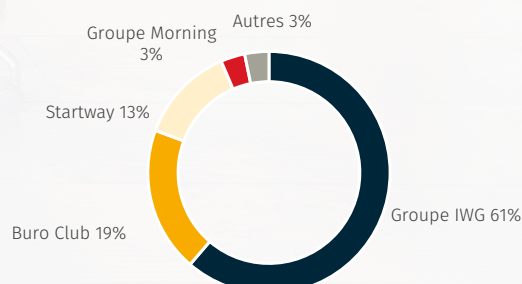
Les acteurs 1^{ère} et 2^{ème} couronnes

(en % du nombre de sites)

Enfin, en 1^{ère} et 2^{ème} couronne, Un nouveau Buro Club à Meaux a été recensée, au 36 rue Pascal, totalisant 800 m²

Deux centres Regus sont désormais fermés :

- 1 avenue de l'Europe, Montévrain
- 13 avenue Morane Saulnier, Vélizy Villacoublay.



Le baromètre du Coworking en IDF.

LES TARIFS

Les tarifs des espaces de coworking varient fortement selon les implantations et les acteurs. De plus en plus d'acteurs proposent des espaces privatifs en complément des espaces communs. Certains comme Deskeo vont même jusqu'à ne proposer que des espaces privatifs aménagés. Cette étude ne tient compte que des tarifs de ces derniers, qui incluent l'accès à l'espace privatif mais également une offre de services globale.

POUR LES ACTEURS SURTOUT PRÉSENTS
À PARIS QCA

STANDARD -

De 400 à 600 € / poste

STANDARD +

De 800 à 1000 € / poste

PREMIUM

De 1200 à 1350 € / poste

POUR LES ACTEURS AU RÉSEAU
PLUS ÉTENDU

STANDARD -

De 200 € / poste

STANDARD +

À 600 € / poste

PREMIUM

1000 € / poste

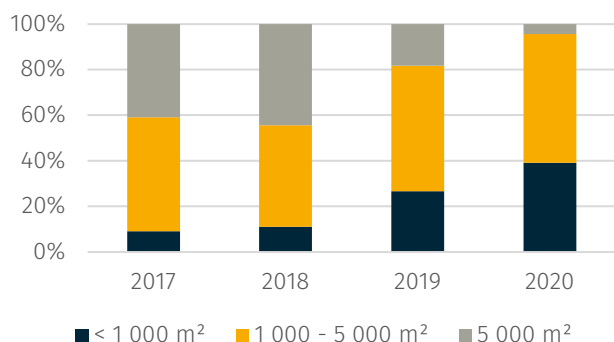
Les tarifs dépendent en réalité du niveau de services fournis. Les contrats peuvent inclure des prestations classiques (WI-FI illimité, accès à différents espaces 7 jours / 7, domiciliation, ...), mais aussi des forfaits imprimantes, des boissons chaudes, le ménage, salles de réunion, ...).



LES TRANSACTIONS 2020 LES ACTEURS SE SONT POSITIONNÉS SUR DES SURFACES PLUS PETITES

En 2020, les coworkers et centres d'affaires du panel ont signé 23 nouvelles transactions, un niveau en forte baisse par rapport à une année 2019 particulièrement exceptionnelle en la matière. Ce niveau d'activités reste cependant comparable aux années 2017 et 2018.

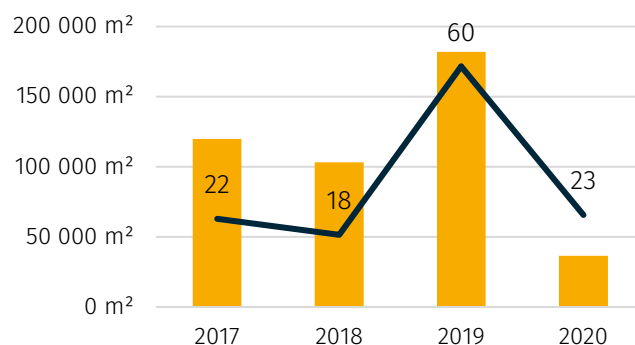
Transactions par les acteurs coworkers/centres d'affaires
(échantillon représentatif de 31 acteurs, en nombre et en m²)



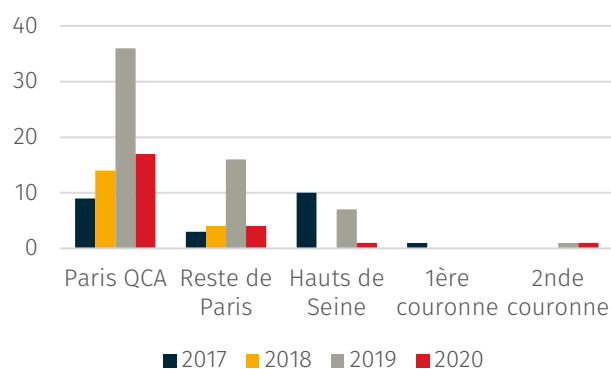
La particularité de l'année 2020 réside dans le fait que ces acteurs se sont positionnés sur des surfaces nettement moindres qu'au cours des années précédentes. Une seule prise à bail de plus de 5 000 m² a été actée au cours de l'année 2020.

La capitale demeure le lieu de prédilection du panel de coworkers suivi par Evolis, concentrant plus de 90 % des mouvements 2020. Les Hauts-de-Seine, la 1^{ère} couronne et la 2^{ème} couronne ont été boudés par les acteurs.

Répartition des transactions par créneau de surfaces
(en % du nombre de transactions)



Répartition géographique des transactions



UNE ANNÉE 2020 DIFFICILE POUR LE COWORKING FRANÇAIS

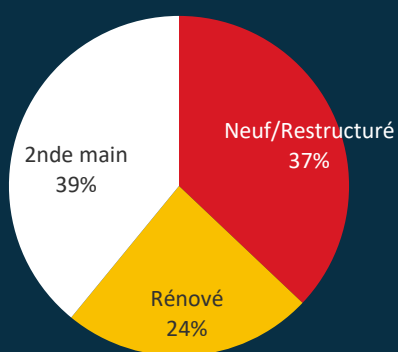
L'année 2020 a été un véritable « stress test » pour le marché du coworking et des centres d'affaires. Les taux de remplissage des sites ont été mis à mal et les acteurs ont revus leurs stratégies pour l'adapter au « monde d'après ». La prudence est restée de mise tout au long de l'année. Regus a même fermé 6 sites en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. Les cafés coworking sont pour la plupart fermés en raison de la crise sanitaire pour une durée indéterminée.

Dans ce contexte, les nouvelles stratégies pleuvent : location d'espaces privatifs et aménagement sur-mesure de bureaux pour les entreprises, flexibilité des contrats et des tarifs. Face à la croissance exceptionnelle de ces dernières années en Ile-de-France, une rationalisation des parcs des coworkers pourrait être observée au cours des prochains mois. Pour le moment, la demande reste fragile, portée par l'attente et la prudence des entreprises en temps de crise.

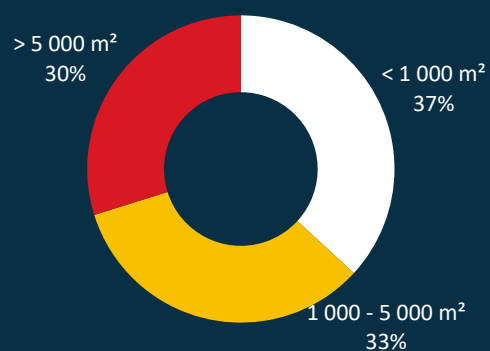
Source : EVOLIS.

Le

Etat des locaux dans l'offre à un an



Répartition de la demande placée par segment de surface
(en volume)



3 712 000 m²

C'est le niveau de l'offre immédiatement disponible.
Le taux de vacance immédiate s'établit donc à 6,8 % !

1 341 000 m²

C'est le niveau de la demande placée en 2020.
L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France a été ralenti
par la crise sanitaire.

600 € / m²

C'est le niveau de du loyer moyen facial à Paris
Ouest-QCA, il s'inscrit en hausse de 12 % sur un an.

10 839 € / m²

C'est le niveau de du prix moyen sur Paris. Il s'inscrit
en hausse de 14 % sur un an.



Le marché des Bureaux.

Vers un rééquilibrage de l'offre parisienne ?

Avec seulement 1 341 000 m² placés de bureaux, la crise sanitaire a entravé le marché tout au long de l'année 2020. Par rapport à 2019, le placement recule de 43 % ! La baisse est encore plus prononcée pour les transactions supérieures à 5 000 m² (- 54 % sur un an). À l'inverse, le ralentissement est moins fort pour les petites et moyennes surfaces, qui se tassent respectivement de 32 % et 40 %. La surface moyenne de chacune de ces deux tranches est également en baisse : les entreprises ont cherché à réduire la taille de leurs locaux.

L'inertie du marché provoque une croissance de l'offre immédiate : elle atteint désormais 3 712 000 m², en hausse de 36 % sur un an. Le taux de vacance atteint donc 6,8 % en Île-de-France. Des spécificités locales demeurent : bien qu'il ait plus que doublé en un an, le taux de vacance de Paris QCA reste maîtrisé (3,8 %). À l'inverse, la vacance est toujours très importante dans certains secteurs comme Boucle Nord (14,8 %). Les équipes commerciales d'EVOLIS font état d'une augmentation des libérations, ainsi que d'une croissance significative des recherches de successeurs et de sous-locataires.

La vacance devrait encore croître dans les prochains mois : le premier confinement a provoqué un arrêt des chantiers et donc des retards de livraison. Selon la dernière étude de Deloitte sur les constructions de bureaux en Île-de-France, le volume des surfaces en

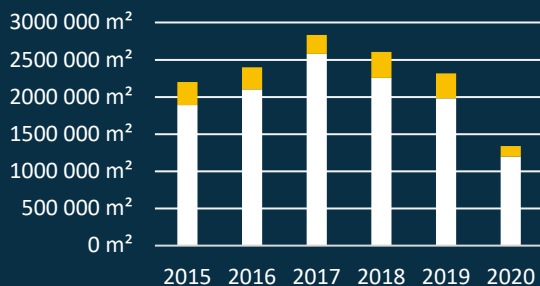
chantier s'établit à un niveau record, 2 460 000 m², parmi lesquels 1 600 000 m² sont encore disponibles. Les futures lignes de métro du Grand Paris vont rendre certains territoires de plus en plus accessibles. Les promoteurs ne s'y trompent pas : de nombreux chantiers sont situés le long des futurs tracés. EVOLIS confirme cette tendance : les demandes pour des bureaux dans les secteurs concernés augmentent.

Si l'offre immédiate progresse, l'offre à l'acquisition est toujours contrainte : seulement 13 % des surfaces immédiatement disponibles sont proposées à la vente. La rareté de l'offre bride les transactions, la crise sanitaire a conduit les banques à durcir leurs conditions d'accès au crédit, mais les intentions des utilisateurs restent fortes. Des hausses des valeurs vénales peuvent encore être observées dans les secteurs où la demande est largement supérieure à l'offre, à l'instar de Paris intra-muros.

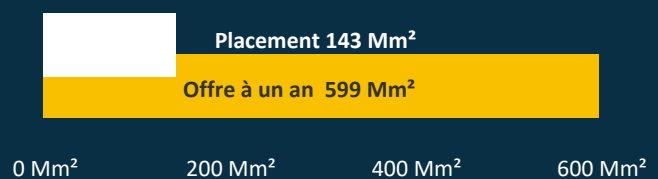
Dans le quartier central des affaires, les valeurs locatives se stabilisent sur la seconde partie de l'année : la tendance haussière des dernières années tend à s'inverser. *A contrario*, les loyers *prime* dépassent toujours les 900 €/m². Enfin les mesures d'accompagnement sont en hausse : confrontés à l'inertie du marché et à la hausse de l'offre, les propriétaires accordent, notamment, davantage de franchises de loyers.

Sources : Deloitte, EVOLIS.

La demande placée de bureaux



La vente à utilisateurs



Paris Ouest - QCA.

UNE HAUSSE SALUTAIRE DE L'OFFRE

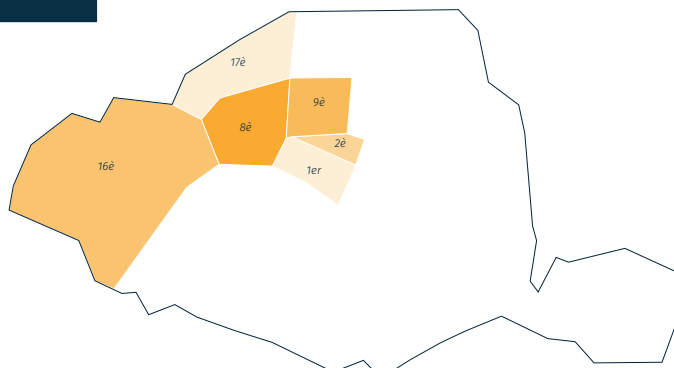
Malgré un ralentissement du placement, la crise sanitaire n'a pas altéré l'attractivité du quartier central des affaires : il reste le plus demandé et le principal marché d'Île-de-France. En 2020, la demande placée recule de 34 % par rapport à 2019. Ce sont surtout les grandes transactions qui peinent (- 62 %) : les marchés des petites et des moyennes surfaces ne se contractent respectivement que de 19 % et 24 %.

De plus en plus d'entreprises recherchent des baux flexibles et entrent dans une logique de réduction des dépenses immobilières.

Ces états de fait permettent un bond de l'offre immédiate : elle a quasiment triplé en un an. Mécaniquement, le taux de vacance progresse de 2,4 points. Il reste, cependant, maîtrisé et, en cas de forte reprise du placement, l'offre ne sera pas suffisante pour assurer durablement la bonne fluidité du marché.

Sur un an, les valeurs locatives sont toujours orientées à la hausse mais la tendance semble s'inverser en fin d'année. Cela n'affecte pas les valeurs *prime* : elles continuent leur progression et dépassent les 900 €/m², à l'instar de la signature de GOLDMAN SACHS au 96, avenue d'Iéna. Les mesures d'accompagnement sont, quant à elles, en hausse. L'inertie du marché pousse les propriétaires à se montrer plus souples et à accorder davantage de franchises de loyers.

Les demandes à l'acquisition restent élevées : les entreprises financièrement solides cherchent à profiter des faibles taux de crédit mais l'offre continue de se raréfier. En effet, seulement 5 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente. Les valeurs vénales continuent de croître avec une valeur *prime* qui s'établit au-delà des 25 000 €/m².



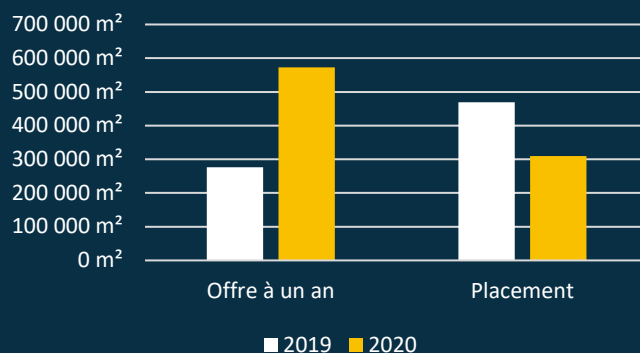
Taux de dynamique 3,6%

Taux de vacance 3,8%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



330 000 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

572 700 m² ↗
OFFRE À UN AN

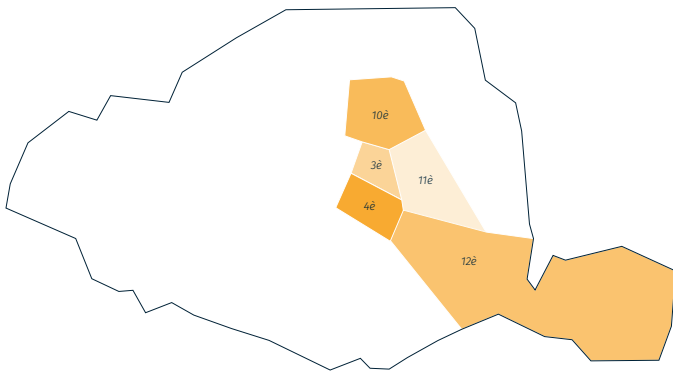
309 100 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

8,1 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

600 € / m² ↗
LOYER MOYEN

13 495 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Paris Est.



UN RALENTISSEMENT IMPORTANT

La crise sanitaire a plongé le marché des bureaux des arrondissements de l'est parisien dans une situation de relative inertie : la demande placée recule de 56 % par rapport à 2019. Si le ralentissement est moindre pour les petites surfaces (- 31 %), les transactions de plus de 1 000 m² ont quasiment été divisées par 4. Aucune signature de plus de 5 000 m² n'a été conclue en 2020.

L'absence de deals d'envergure, généralement consommateurs de bureaux neufs, explique un placement presque entièrement constitué de bureaux de seconde main.

Les conséquences sur l'offre à un an sont évidentes : avec 150 000 m² disponibles, le niveau a plus que doublé en un an. De nombreuses libérations ont été observées et quelques surfaces neuves sont prévues pour 2021, avec la future livraison de Bloom à Paris 12^{ème} par exemple (13 500 m² divisibles). Le taux de vacance gagne 2 points sur l'année. Il convient de relativiser : un redémarrage de la demande placée pourrait encore assécher rapidement l'offre disponible.

Pénalisées par le ralentissement, les valeurs locatives affichent une légère baisse (- 3 % sur un an). La proximité géographique du quartier central des affaires est toujours déterminante : les bureaux loués aux valeurs les plus élevées sont situés dans le 3^{ème} arrondissement.

Quant aux ventes à utilisateurs, la chute atteint 40 %. Si la demande à l'acquisition est forte, l'offre demeure limitée : seulement 9 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente. Ces tendances limitent la hausse des valeurs vénales (+ 2 %). Quant aux transactions *prime*, elles dépassent les 11 000 €/m².

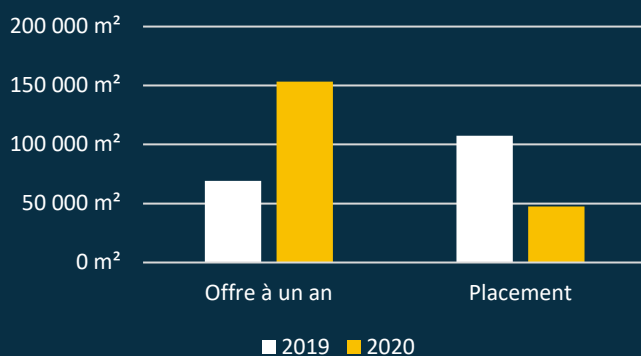
Taux de dynamique 1,7%

Taux de vacance 3,2%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



87 200 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

153 500 m² ↗
OFFRE À UN AN

47 400 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

12 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

430 € / m² ↘
LOYER MOYEN

8 597 € / m² →
PRIX MOYEN

Paris Rive-Gauche.

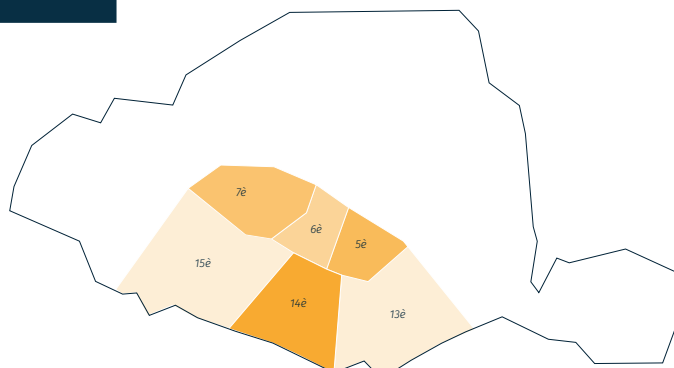
UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

À l'instar des autres secteurs parisiens, le marché de la Rive Gauche est pénalisé par la crise. La demande placée régresse de 37 % par rapport à 2019. Cependant, les bilans de chaque tranche de surfaces sont très variables. Avec seulement deux transactions, le marché des bureaux de plus de 5 000 m² chute de 76 %. Si la baisse est déjà moins prononcée pour les petites surfaces (-28 %), les surfaces 1 000 à 5 000 m² réalisent une belle performance : baisse de seulement 7 % et hausse du nombre de transactions.

Le bon développement tertiaire des dernières années permet à la part des bureaux neufs et rénovés de progresser significativement. Cela impacte les valeurs locatives moyennes, elles progressent de 3 % sur un an. Les valeurs *prime* augmentent également : elles peuvent désormais atteindre les 550 €/m², à l'instar de la prise à bail par le GROUPE VYV dans l'immeuble Life (9 800 m²). Ces immeubles ont la préférence des entreprises et l'offre neuve ou restructurée représente encore un quart du stock à un an.

Historiquement plus forte que dans les quartiers d'affaires de la Rive Droite, la vacance augmente également sur la Rive Gauche. Avec plus de 300 000 m² disponibles sous un an, le réservoir de bureaux est conséquent. Il devrait même être suffisant pour absorber une reprise du placement et assurer la bonne fluidité du marché.

Néanmoins, l'offre à l'acquisition est toujours rare : elle ne concentre que 11 % des surfaces disponibles sous un an. Cette rareté limite les signatures (les ventes ont été divisées par 2 en volume par rapport à 2019) et tire les valeurs vénales vers le haut (+ 22 %). Il n'est plus rare que les bureaux se cèdent à plus de 10 000 €/m² et les valeurs *prime* du 7^{ème} arrondissement peuvent même dépasser les 20 000 €/m².



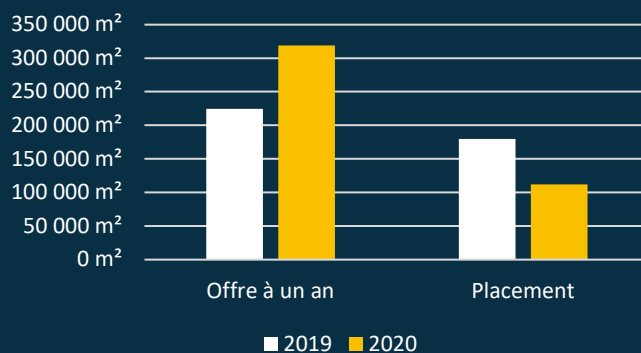
Taux de dynamique 2,5%

Taux de vacance 4,7%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



206 000 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

318 800 m² ↗
OFFRE À UN AN

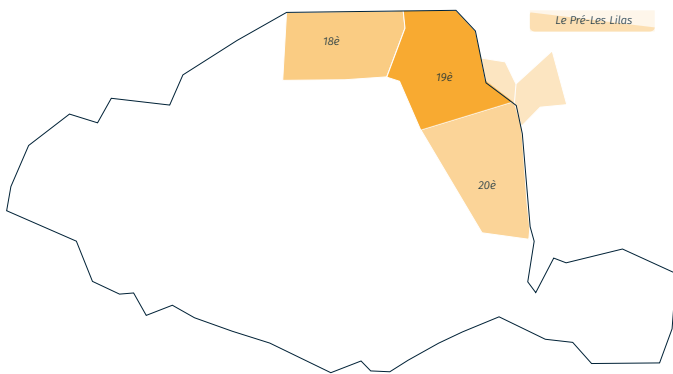
112 100 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

14,1 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

408 € / m² ↗
LOYER MOYEN

10 017 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Paris Nord.



DES LIVRAISONS D'ENVERGURE

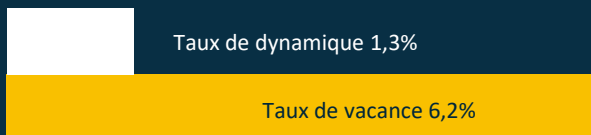
Le marché des arrondissements du nord de Paris a aussi été pénalisé par la crise de Covid-19. La demande placée annuelle plafonne sous la barre des 20 000 m² (- 59 % sur un an). Au regard de ce contexte difficile, le segment des moyennes surfaces réalise une bonne performance et affiche un placement quasiment identique à celui de 2019. Néanmoins, aucune transaction ne dépasse les 2 400 m² et la demande placée des petites surfaces chute de 73 %.

Le marché des ventes à utilisateurs est pratiquement à l'arrêt : seules trois surfaces ont été échangées en 2020, pour un total de moins de 500 m². La rareté de l'offre limite également le dynamisme : seules 17 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente.

L'année 2020 a été marquée par la livraison de deux immeubles du projet Chapelle International, Kara et Tribeca. Elles participent pleinement à la progression de l'offre immédiate : + 65 % sur un an. Déjà la plus importante de la capitale en 2019, la vacance augmente de 2,3 points et passe la barre symbolique des 5 %.

L'offre est désormais composée à près des deux tiers de surfaces neuves. Ce renouvellement de l'offre sera-t-il pour autant suffisant pour créer un nouvel essor pour ces arrondissements ?

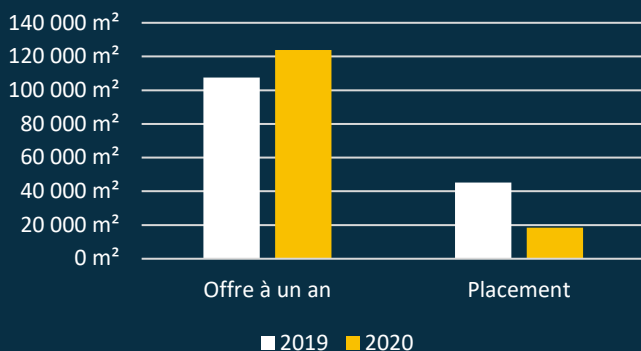
L'inertie du marché provoque une légère baisse des valeurs locatives (- 3 % sur un an) mais elles restent, néanmoins, supérieures à 300 €/m². Les loyers faciaux les plus élevées sont généralement ceux des bureaux du 19^{ème} arrondissement. Une surface rénovée peut ainsi se louer à près de 350 €/m².



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



85 400 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

124 000 m² ↗
OFFRE À UN AN

18 300 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

2,5 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

309 € / m² ↘
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Neuilly - Levallois.

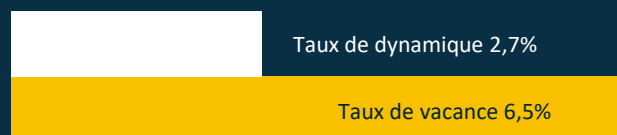
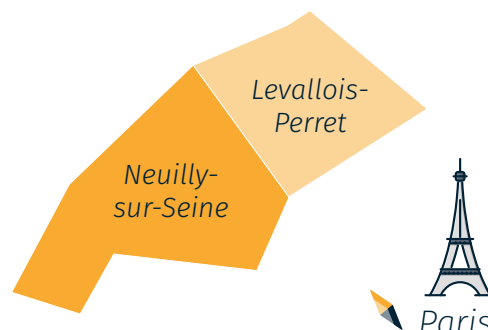
UNE OFFRE CROISSANTE

En 2020, la demande placée est deux fois inférieure à son niveau de 2019. Le marché des surfaces de moins de 1 000 m² a été encore plus ralenti par la crise sanitaire : le placement chute de 60 %. A contrario, les moyennes surfaces sont plus résilientes (- 21 %). Enfin, aucune grande opération n'a été conclue pendant l'année.

Si le placement global est en baisse, les ventes à utilisateurs affichent une hausse de 53 %. Il est néanmoins important de nuancer cette croissance : le volume des surfaces vendues reste faible, à peine supérieur à 3 000 m². En outre, ces signatures ont surtout porté sur des locaux de seconde main. Dans ce contexte, les valeurs vénales affichent une certaine stabilité.

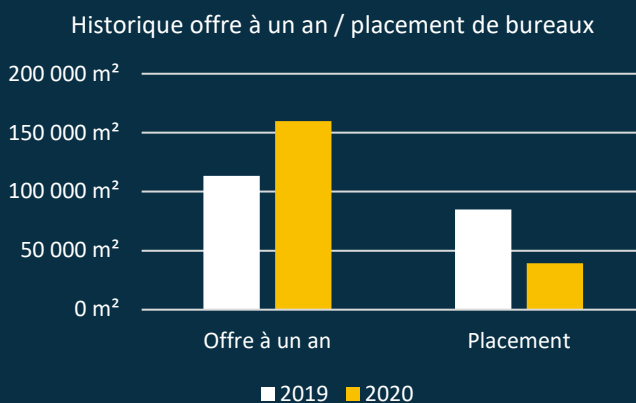
Le ralentissement du placement permet une importante hausse de l'offre immédiate (+ 55%). Cela permet, - au moins provisoirement -, de sortir ce marché de sa situation de sous-offre chronique. Avec 63 100 m² supplémentaires, l'offre à un an sera même suffisante pour absorber un placement qui retrouverait son niveau de 2019. Malgré de nouvelles opportunités sur les petites surfaces, l'offre à l'acquisition reste, quant à elle, rare.

Le ralentissement du marché locatif tire les loyers faciaux vers le bas. Sur un an, le loyer moyen affiche une baisse de 5 %. Les meilleurs emplacements de bureaux continuent néanmoins à se louer à plus de 400 €/m² et peuvent même dépasser les 450 €/m², à l'image de la prise à bail par le GROUPE DATAWORDS de 2 500 m² à Levallois-Perret.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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



96 700 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

159 800 m² ↗
OFFRE À UN AN

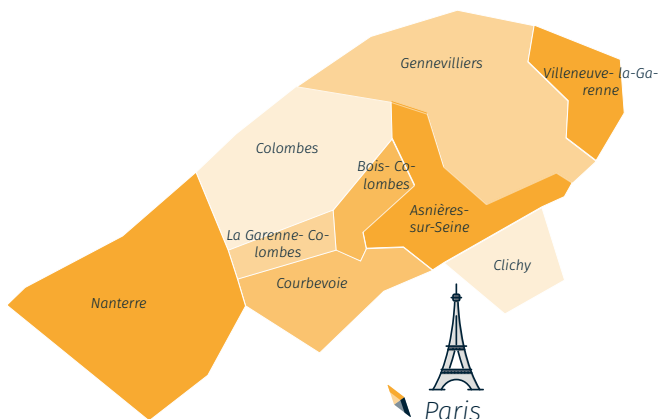
39 300 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

8 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

347 € / m² ↘
LOYER MOYEN

7 299 € / m² →
PRIX MOYEN

Boucle Nord.



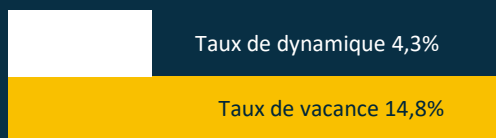
UNE OFFRE TRÈS ABONDANTE

Avec une baisse de seulement 13 %, le placement annuel semble étonnamment se maintenir. Le marché des bureaux de la Boucle Nord a surtout été marqué par une très grande transaction : la prise à bail par ENGIE de plus de 83 000 m² dans le Campus Harmony à La Garenne-Colombe. Mais cette seule signature masque une situation plus contrastée : la demande placée des segments des petites et des moyennes surfaces chutent respectivement de 42 % et 54 %.

Déjà en situation d'extrême sur-offre, le ralentissement du placement et les nombreuses livraisons tirent l'offre immédiate vers le haut (+ 13 %). Cette dernière dépasse désormais les 550 000 m², ce qui porte le taux de vacance à près de 15 %. Et cela ne devrait pas faiblir au cours des prochaines années : l'offre à plus d'un an compte déjà près de 300 000 m² en projet.

Le manque de dynamisme du marché et le niveau pléthorique de l'offre engendrent une baisse du loyer facial moyen (- 8 %). Toutefois, il est important de souligner que cette baisse ne concerne que les loyers de transactions des surfaces rénovées et de seconde main. Les valeurs locatives des bureaux neufs sont, quant à elles, en hausse. Les loyers *prime* dépassent même les 400 €/m², à l'instar de la signature de BIC dans l'immeuble E-Conic à Clichy. Les mesures d'accompagnement sont, de façon logique, orientées à la hausse.

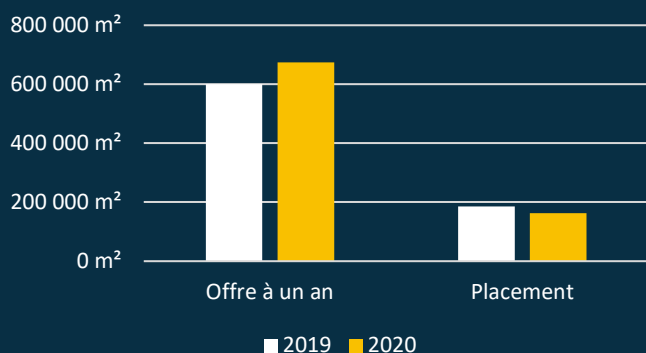
Malgré tout, l'offre à l'acquisition ne concentre que 6 % des surfaces disponibles sous un an et ne présente presque aucune surface neuve. Ce manque d'opportunités pèse lourdement dans le placement, essentiellement locatif. Les valeurs vénales pourraient être orientées à la hausse dans les prochains mois.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



556 000 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

674 000 m² ↗
OFFRE À UN AN

162 300 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

4,6 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

208 € / m² ↘
LOYER MOYEN

2 954 € / m² ↘
PRIX MOYEN

La Défense.

UN MODÈLE REMIS EN CAUSE ?

La Défense a été le théâtre de nombreuses livraisons d'envergure. Les tours Trinity, Alto et Landscape ajoutent à elles seules 157 000 m² à l'offre immédiate. En un an, cette dernière a largement doublé et atteint désormais 470 000 m². Par conséquent, le taux de vacance explose : il passe de 5,6 % à 12,6 %. Par ailleurs, le rythme de livraisons va rester soutenu en 2021 : l'offre à un an va apporter près de 140 000 m² supplémentaires.

Il est également intéressant de s'interroger quant au modèle même des grands plateaux de bureaux de La Défense. D'une part, ces derniers sont peu adaptés à la mise en place des mesures sanitaires de distanciation sociale. D'autre part, ils s'adaptent moins aux demandes croissantes de locaux plus flexibles et ils pourraient même, à l'heure du télétravail, paraître démesurés.

Pourtant, la demande placée affiche une hausse de 40 % par rapport à 2019, mais uniquement grâce à la prise à bail par TOTAL de 126 000 m² dans la tour The Link. En dehors de cette signature, les marchés des petites et moyennes surfaces affichent des baisses de plus de 40 %. Témoin du manque de dynamisme du marché, le nombre de transactions a quasiment été divisé par deux. Les valeurs locatives des bureaux neufs pourraient être revues à la baisse si la reprise venait à tarder.

Si l'offre croît de manière spectaculaire, l'offre à l'acquisition n'est pas concernée. Moins d'1 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente. Après une année 2019 marquée par deux grandes acquisitions, le volume des surfaces vendues baisse drastiquement et n'atteint que 3 100 m². Néanmoins, une offre disponible supérieure trouverait rapidement preneur dans ce contexte économique.



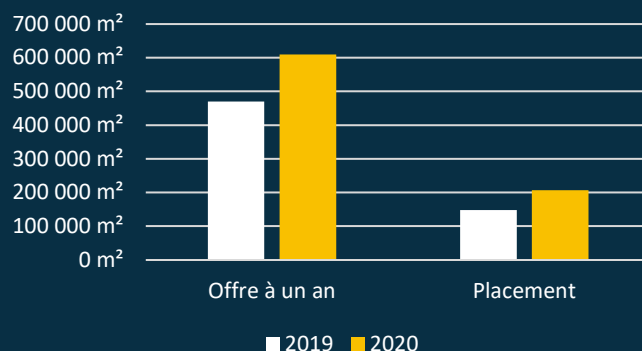
Taux de dynamique 5,5%

Taux de vacance 12,6%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



470 100 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

609 700 m² ↗
OFFRE À UN AN

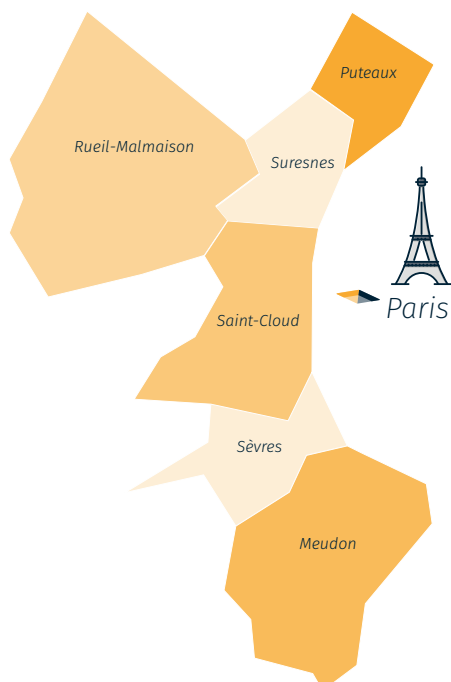
207 200 m² ↗
DEMANDE PLACÉE

1,5 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

463 € / m² ↗
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Boucle Sud.



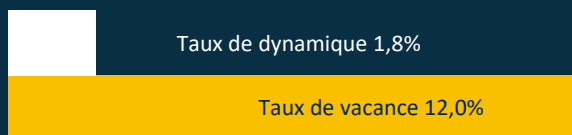
UNE OFFRE TOUJOURS PLÉTHORIQUE

Après une année 2019 marquée par une belle dynamique, ce marché est ralenti par la pandémie de Covid-19 : la demande placée baisse de 68 % sur un an. Ce ralentissement n'affecte pas les différentes tranches de surface dans les mêmes proportions. Le marché des bureaux de plus de 5 000 m² plonge de 89 % avec une seule signature : TALEND sur 5 300 m² à Suresnes. La baisse est moins prononcée pour les moyennes surfaces (- 36 %). Enfin, le marché des surfaces de moins de 1 000 m² est pénalisé par un nombre de transactions pratiquement divisé par 3.

Déjà très importante en 2019, la vacance continue de croître et dépasse désormais la barre des 10 %. Avec un taux de vacance plus de six fois supérieur au taux de dynamique (placement sur un an rapporté au parc de bureaux), la situation de suroffre s'aggrave davantage et devrait perdurer. En effet, même si le marché retrouvait son rythme de 2019, le délai théorique d'écoulement correspondrait à plus de deux années de transactions.

Dans ce marché concurrentiel, cette nouvelle croissance de l'offre tire les valeurs locatives vers le bas. Cette tendance est renforcée par le faible dynamisme du marché et, notamment, le nombre réduit de transactions d'envergure. Sur un an, le loyer moyen régresse de 4 %.

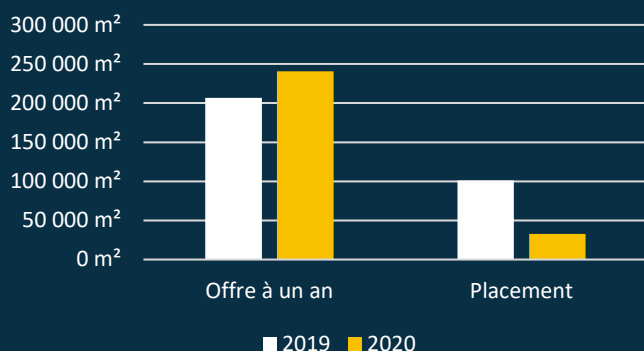
Malgré l'importante vacance, les bureaux disponibles à l'acquisition restent rares, avec seulement 10 % de l'offre à un an. Cela impacte le placement : le volume des surfaces vendues a été divisé par quatre en 2020. À la vue de la conjoncture actuelle, les valeurs vénales devraient être orientées à la hausse dans les prochains mois.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



213 000 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

240 700 m² ↗
OFFRE À UN AN

32 700 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

15,1 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

266 € / m² ↘
LOYER MOYEN

3 076€ / m² ↘
PRIX MOYEN

Boulogne - Issy.

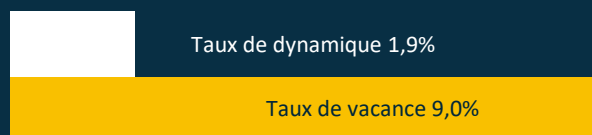
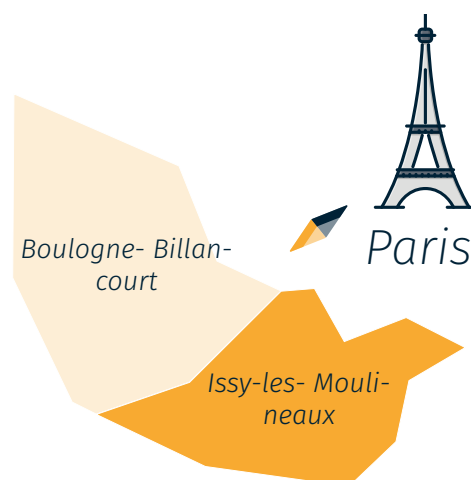
ABSENCE DE GRANDES SIGNATURES

La crise sanitaire a mis à l'arrêt le marché des grandes surfaces : aucune transaction de plus de 5 000 m² n'a été conclue en 2020, ce qui est inhabituel pour le marché de Boulogne – Issy. Ce marché voit sa demande placée fondre de 86 %. Le segment des moyennes surfaces enregistre également un recul considérable (- 80 %). Enfin, si le ralentissement n'est pas aussi prononcé, le marché des transactions inférieures à 1000m² est aussi impacté par la crise et régressé de 43 %.

Le faible dynamisme du marché profite à l'offre immédiate : elle croît de 19 %. Dans son sillage, le taux de vacance atteint 9 %. Avec près de 240 000 m², l'offre à un an semble suffisante pour répondre à la demande. Désormais 9 immeubles de plus de 5 000 m² sont proposés sur le marché, et deux projets sont en cours d'études, ce qui permettra d'absorber une éventuelle reprise de la demande des grandes entreprises.

Le ralentissement du placement provoque une certaine stabilité des valeurs locatives. Les bureaux au sein du quartier de Trapèze proposant des services continuent à se louer à plus de 400 €/m², à l'image de la signature d'EQINOV sur 950 m² dans l'immeuble Eqwater.

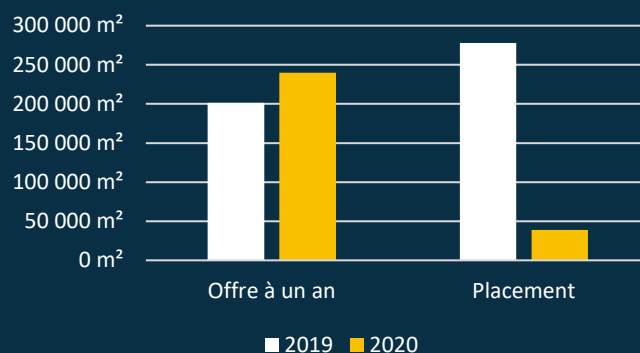
En revanche, les biens disponibles à la vente sont rares et majoritairement des bureaux de moins de 300 m² et de seconde main, ce qui a également freiné le placement 2020. L'absence d'opportunité à l'acquisition risque de tirer les valeurs vénales vers le haut dans les prochains mois.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



184 700 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

239 800 m² ↗
OFFRE À UN AN

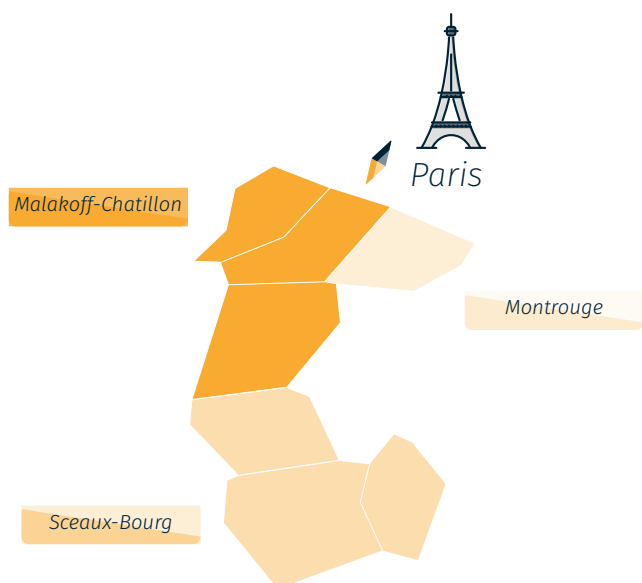
38 800 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

9,6 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

309 € / m² →
LOYER MOYEN

5 916 € / m² ↘
PRIX MOYEN

Autour de Montrouge.



FORTE CROISSANCE DE LA VACANCE

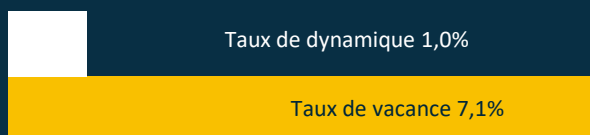
Avec seulement 10 500 m² placés, ce marché a quasiment été inerte en 2020. Par rapport à 2019, le placement chute de 88 %. En tout, seules 2 transactions dépassent les 1 000 m². Par rapport à 2019, le nombre d'opérations de moins de 1 000 m² a pratiquement été divisé par 4.

La signature par la MAIF d'un bail portant sur une surface neuve de 3 800 m² dans l'immeuble IRO à Chatillon est la principale transaction de l'année.

Le marché des ventes à utilisateurs est, quant à lui, totalement à l'arrêt : aucune vente n'a été enregistrée en 2020. Contrairement à d'autres marchés voisins, l'offre est pourtant importante : 40 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à l'acquisition.

Le taux de vacance profite de cet état d'inertie et gagne 4,1 points en un an. En effet, l'offre immédiate progresse de près de 150 % et atteint désormais 77 600 m². Si l'évolution future du marché va surtout dépendre du niveau de reprise de l'activité, l'offre disponible est suffisante pour soutenir un placement équivalent à celui de 2019. Plusieurs immeubles neufs sont disponibles et d'autres sont encore à l'étude (à Malakoff ou Montrouge), ce qui permet de proposer des actifs de qualité aux entreprises.

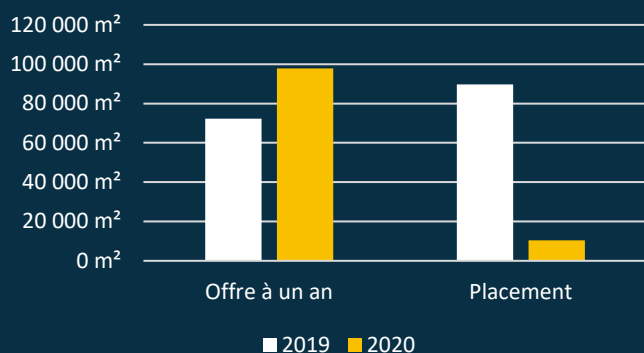
Le très fort ralentissement du marché n'impacte pas encore le loyer moyen : il affiche une certaine stabilité. Si la situation venait à perdurer, les loyers pourraient commencer à baisser. Les transactions des bureaux situés à proximité de la Mairie de Montrouge se concluent généralement aux loyers les plus élevés, ils peuvent même atteindre les 300 €/m².



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



77 600 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

97 800 m² ↗
OFFRE À UN AN

10 500 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

0 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

232 € / m² →
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Autour d'Ivry.

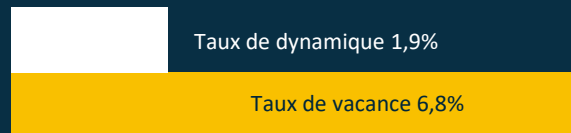
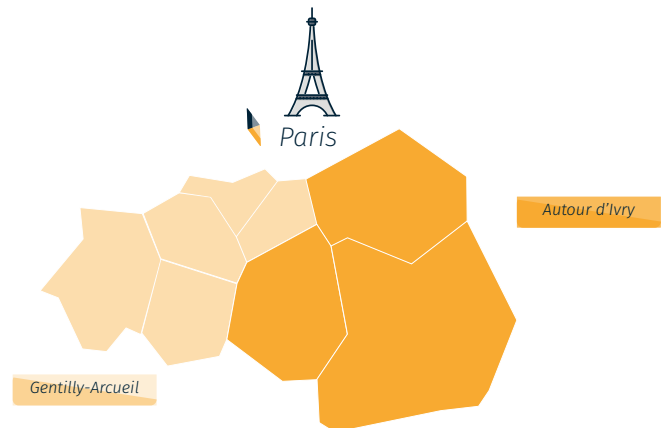
UN MARCHÉ RÉSILIENT

Malgré un placement en baisse de 28 % par rapport à 2019, l'impact de la crise sanitaire est à nuancer. En effet, cette régression est due au faible dynamisme des grandes transactions : une seule signature de plus de 5 000 m² a été actée, AIR LIQUIDE dans l'immeuble Symbiose à Bagneux. Le marché des petites et des moyennes surfaces se place, quant à lui, dans la continuité des deux années précédentes et affiche même une légère hausse par rapport à 2019.

Cette bonne activité a permis de maintenir l'offre immédiate à son niveau de 2019. Néanmoins, il faudrait 3 années de transactions pour réussir à écouler ce niveau de stock disponible. L'offre à un an pourrait aggraver la situation. Elle vient apporter près de 90 000 m² supplémentaires et compte 8 immeubles de plus de 5 000 m².

Le loyer moyen profite également de cette bonne dynamique : sur un an, il affiche une légère hausse de 6 %. Les valeurs locatives sont généralement plus élevées dans les communes les plus proches de Paris : les loyers peuvent atteindre, et même, dépasser les 240 €/m² pour les bureaux proches du périphérique ou des stations de métro d'Ivry-sur-Seine.

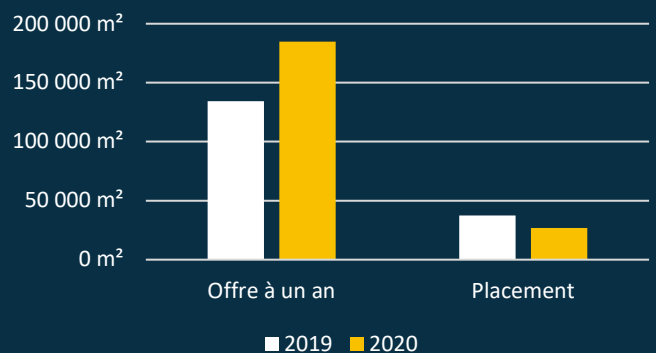
Les valeurs vénales suivent la même logique : les biens situés dans les quartiers limitrophes de la capitale peuvent se vendre à des prix proches, voire supérieurs, des 4 000 €/m². En outre, l'offre à la vente reste rare sur ce secteur : seulement 13 % des surfaces disponibles sous un an sont proposées à l'acquisition. Dans ce cadre, le prix moyen est également orienté à la hausse.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



96 400 m² →
OFFRE IMMÉDIATE

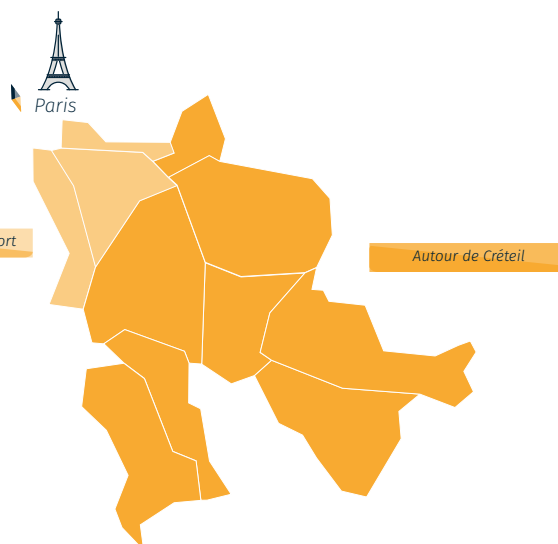
184 700 m² ↗
OFFRE À UN AN

26 800 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

9,1 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

199 € / m² ↗
LOYER MOYEN

3 005 € / m² ↗
PRIX MOYEN



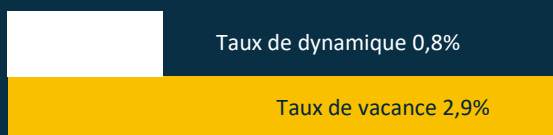
Créteil.

UN MARCHÉ LIMITÉ

Le marché des petites surfaces a été plutôt dynamique. Pour autant, aucune transaction de plus de 1 000 m² n'a été conclue en 2020. S'il ne reproduit pas la bonne performance de 2019, le placement et le nombre de signatures restent largement supérieurs à leur niveau des années antérieures. Les ventes à utilisateurs ont été très rares en 2020 : à peine un peu plus de 1 000 m² de bureaux ont été acquis. Avec seulement 14 % des surfaces présentées à la vente, la rareté de l'offre limite les opportunités.

Le marché créteilais est particulièrement endogène : rares sont les transactions réalisées par des entreprises qui ne soient pas déjà présentes sur le territoire. En outre, le parc des bureaux est vieillissant : l'offre neuve ne concentre que 14 % des surfaces disponibles. Ces spécificités brident la capacité de renouvellement de l'offre et cette dernière continue donc de se raréfier. Cette situation risque de perdurer : Les Portes de Sucy et La Factory sont les seuls biens actuellement à l'étude et ils ne seront pas lancés en blanc. Cependant, le territoire pourrait connaître une nouvelle dynamique avec l'arrivée, prévue en 2025, de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. Cette dernière devrait doper l'attractivité de certains quartiers comme l'Échat à Créteil.

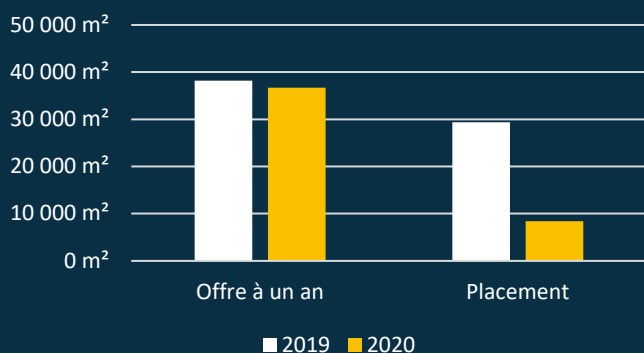
Avec un taux de vacance à seulement 2,9 %, la raréfaction de l'offre disponible oriente le loyer moyen vers le haut. À Créteil, les valeurs locatives sont généralement situées entre 125 et 150 €/m². Elles sont plus élevées à Joinville-le-Pont et Saint-Maur-des-Fossés : elles peuvent atteindre, voire dépasser, les 200 €/m².



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



29 600 m² ↓
OFFRE IMMÉDIATE

36 700 m² ↓
OFFRE À UN AN

8 400 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

15,3 % ↓
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

170 € / m² ↗
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Montreuil - Vincennes.

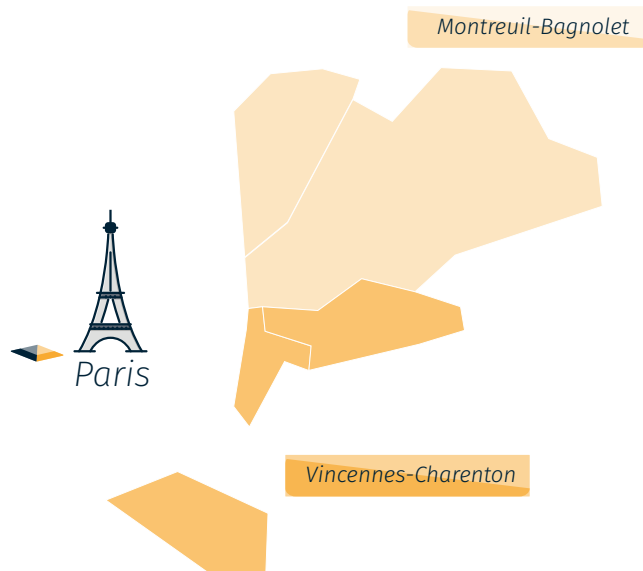
UNE OFFRE DÉSÉQUILBRÉE

L'impact de la crise sanitaire sur le marché des bureaux de moins de 1 000 m² est limité. En effet, leur placement ne baisse que de 8 %. A contrario, les moyennes surfaces enregistrent une baisse de 63 %. La prise à bail par la COMMUNE DE MONTREUIL de 4 000 m² dans la Tour Altais Évolution est la principale signature de l'année. Si les incertitudes économiques ont sans doute bridé les demandes sur les tranches supérieures, la structure même de l'offre pèse également.

Si le taux de vacance reste contenu sous la barre des 3 %, un déséquilibre est à constater : seuls deux immeubles de plus de 5 000 m² sont disponibles sous un an alors que le marché des petites surfaces est sur-offreur : il faudrait près de 2,5 années de transactions pour l'absorber. Cependant, les livraisons prévues en 2022 et 2023 des immeubles East Time et Wonder Building à Bagnolest vont apporter près de 70 000 m² et pourraient donc redynamiser les grandes transactions.

Dans ce contexte, le loyer moyen continue de croître. L'augmentation de l'offre de moins de 1 000 m² pourrait, néanmoins, conduire à une baisse des loyers de ces bureaux. Les valeurs locatives les plus élevées sont généralement situées à Vincennes, Charenton-le-Pont ou, dans le cas de Montreuil, à proximité du périphérique ou des stations de métro de la ligne 9.

Le marché des ventes à utilisateurs souffre également d'une pénurie de l'offre : moins de 10 000 m² sont présentés à l'acquisition. Cette rareté pourrait orienter les valeurs vénales à la hausse au cours de l'année 2021. Enfin, la baisse du prix moyen est à nuancer. Elle s'explique par une forte disparité géographique : contrairement à 2019, la majorité des ventes sont localisées à Bagnolest où les valeurs sont historiquement moins élevées.



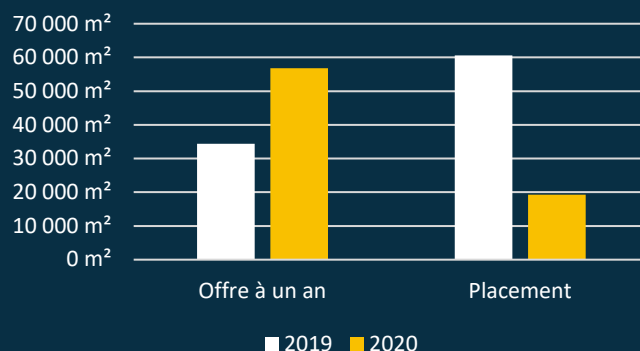
Taux de dynamique 1,5%

Taux de vacance 2,7%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



35 100 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

56 800 m² ↗
OFFRE À UN AN

19 200 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

28 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

221 € / m² ↗
LOYER MOYEN

3 064 € / m² ↘
PRIX MOYEN

Fontenay - Nogent.



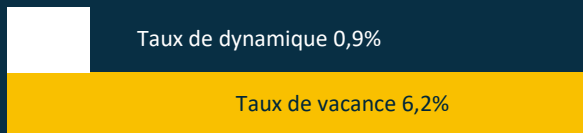
L'AUBE D'UN RENOUVELLEMENT

2020 a été le théâtre des premières étapes du renouvellement du parc vieillissant de bureaux. Réduite à moins de 15 % en 2019, l'offre neuve concentre désormais la majorité du volume disponible sous un an. L'arrivée sur le marché des immeubles Move et Helia à Fontenay-sous-Bois permet cette évolution et participe pleinement à la forte croissance de l'offre à un an : elle a plus que doublé par rapport à 2019. La livraison en 2022 du Joya continuera d'apporter des surfaces neuves. Avec l'arrivée de la ligne 15 Est du métro en 2030, cette tendance pourrait encore s'intensifier au cours de la décennie à venir.

Néanmoins, cette transformation du parc n'impacte pas encore le placement. En effet, la quasi-totalité des transactions ont porté sur des actifs de seconde main. La crise sanitaire a probablement entravé les intentions des utilisateurs et retardé les projets d'envergure. Elle a également directement impacté le placement des bureaux de moins de 1 000 m² : par rapport à la moyenne des trois dernières années, il recule de 38 %. Enfin, aucune transaction de plus de 750 m² n'est à dénombrer.

Les premières livraisons ne proposent que des lots de grande taille : ces offres ne répondent pas aux nombreuses demandes exprimées par les petites et moyennes entreprises. La faible activité du marché oriente le loyer facial moyen vers le bas. Cependant, un redécoupage des grandes offres pourrait créer une nouvelle dynamique.

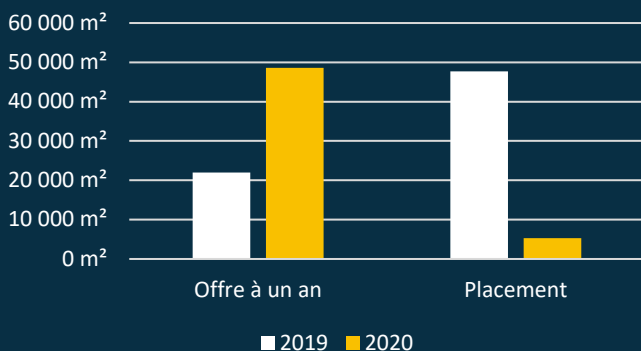
Enfin, ce territoire continue de souffrir d'une grande pénurie de l'offre à l'acquisition : seulement 2 % des surfaces sont présentées à la vente. Les règles d'urbanisme du Val de Fontenay limitent également les opportunités. Dans ces conditions, la demande placée est quasiment inerte : seules 2 ventes ont eu lieu, soit à peine 600 m².



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



36 800 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

48 600 m² ↗
OFFRE À UN AN

5 300 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

11,4 % →
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

162 € / m² ↘
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

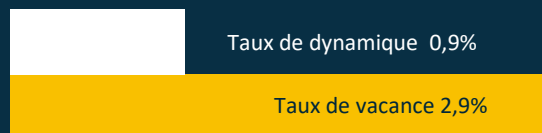
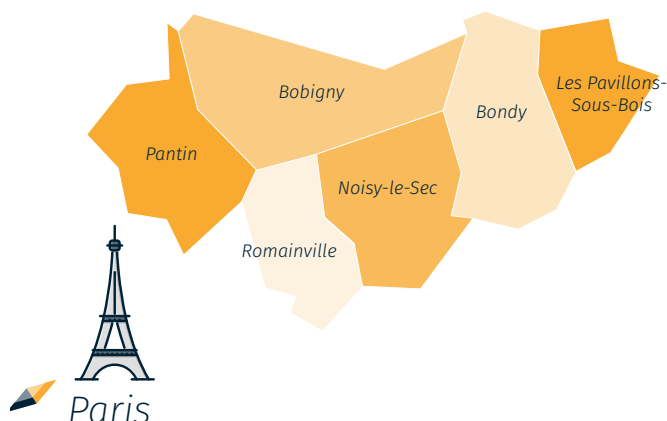
Pantin - Bobigny.

UN PLACEMENT EN BERNE

Avec seulement 6 900 m² placés, ce marché de première couronne a été très peu dynamique en 2020. Déjà pénalisé par son manque d'attractivité tertiaire, ce secteur souffre également de la crise sanitaire. Par rapport à 2019, le placement des bureaux de moins de 1 000 m² a été divisé par deux. Une seule transaction concerne les tranches de surfaces supérieures : la prise à bail par FLANEURZ de 1 030 m² à Pantin. Le marché des ventes à utilisateurs est aussi limité : deux acquisitions ont été conclues en 2020. Ce dernier souffre également de la rareté de l'offre : seulement 12 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente.

Pour autant, l'offre immédiate est orientée à la baisse : le caractère très endogène de ce marché limite le nombre de libérations. En outre, le parc de bureaux de Bobigny, en tant que préfecture de la Seine-Saint-Denis, accueille majoritairement des collectivités territoriales et des administrations publiques. La nature même des acteurs présents limite donc les mouvements.

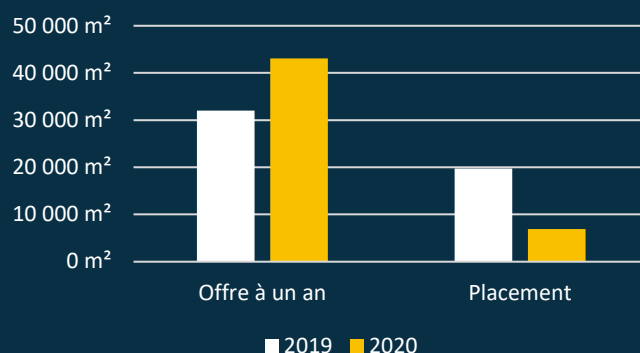
Pour un secteur de 1^{ère} couronne directement relié à Paris, les loyers restent accessibles. Malgré la réduction de la vacance, le manque d'activité limite la hausse du loyer moyen à seulement 8 %. Les valeurs les plus hautes sont généralement situées à Pantin : les bureaux s'y louent généralement entre 150 et 210 €/m². Au cours des prochains mois, l'offre disponible va être doublée, avec notamment, la livraison de l'immeuble Kanal à Pantin. Cette dernière permet d'engager un renouvellement du parc des bureaux et sera suivie, dès 2022, d'autres livraisons. Ces offres neuves pourraient tirer davantage les valeurs locatives vers le haut : Kanal est, par exemple, présenté à 340 €/m² et est, d'ores et déjà, divisible.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



21 500 m² ↓
OFFRE IMMÉDIATE

43 100 m² ↗
OFFRE À UN AN

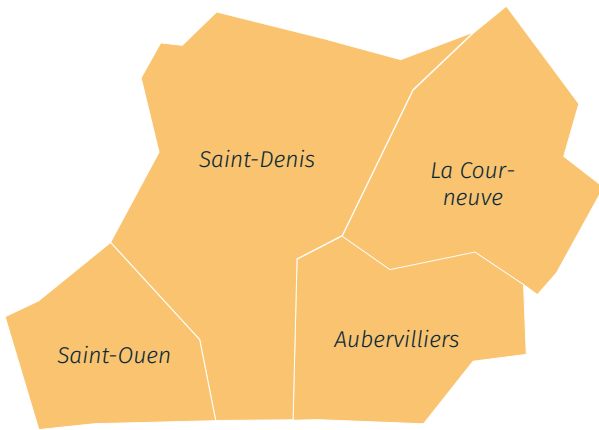
6 900 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

15,3 % ↓
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

157 € / m² ↗
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Saint-Denis - Saint-Ouen.



UNE ATTRACTIVITÉ CROISSANTE

Dans la continuité du prolongement de la ligne 14 jusqu'à la mairie de Saint-Ouen, ce marché de première couronne a été animé par de nombreuses livraisons : les immeubles Fahrenheit, Popsquare et @Work viennent, par exemple, renforcer une offre disponible déjà importante et nombre d'entre eux sont divisibles. Dans ces conditions, la vacance augmente et son taux passe la barre symbolique des 10 %. Traversé par moins de 4 lignes du Grand Paris Express et accueillant plusieurs sites majeurs des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, ce secteur sera toujours marqué par une forte activité des promoteurs. A plus d'un an, ce sont déjà plus de 200 000 m² de bureaux supplémentaires qui sont en construction ou dont les permis sont à l'étude.

La demande placée a été ralentie par la crise sanitaire. Le marché des petites et moyennes surfaces affiche une baisse de son placement de 28 %. 4 transactions de plus de 5 000 m² ont été actées en 2020, ce qui témoigne de l'attractivité de plus en plus importante de ce territoire. Une seule vente à utilisateurs a été conclue au cours de l'année : l'acquisition par MEDECINS DU MONDE de 4 600 m² dans l'immeuble Station 84 à la Plaine-Saint-Denis. Elles sont toujours pénalisées par la rareté de l'offre : moins de 10 % du volume disponible sous un an est présenté à l'acquisition.

L'augmentation de la vacance et le ralentissement du placement provoquent une baisse du loyer moyen. Cependant, les livraisons des prochains mois devraient tirer les valeurs locatives vers le haut. À Saint-Ouen, à proximité du périphérique, les loyers de présentation pourront atteindre 430 €/m². À la Plaine-Saint-Denis, les emplacements *prime* sont présentés jusqu'à 340 €/m² (immeuble New Corner). Les bureaux de seconde main se louent entre 140 et 200 €/m² mais certains loyers, en particulier ceux des bureaux situés à la Plaine-Saint-Denis peuvent dépasser cette fourchette.

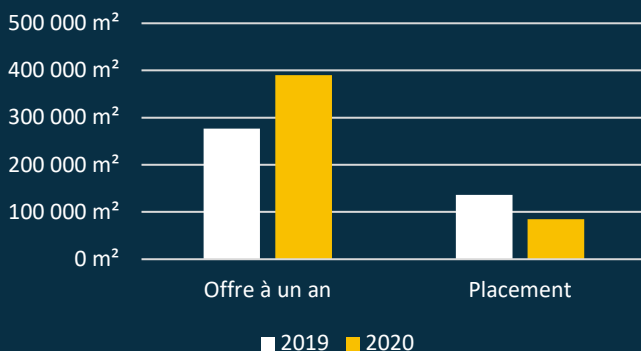
Taux de dynamique 3,8%

Taux de vacance 10,3%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



226 400 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

390 000 m² ↗
OFFRE À UN AN

84 600 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

5,4 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

171 € / m² ↘
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

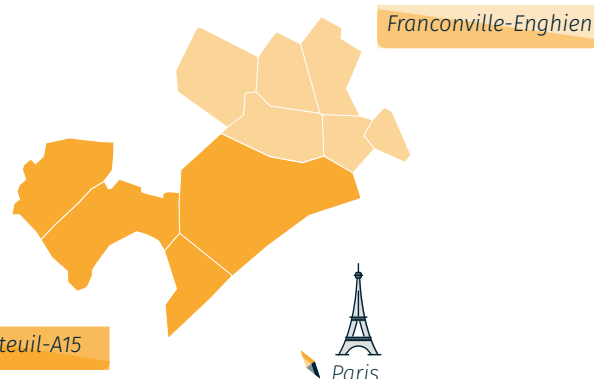
Argenteuil.

UN MARCHÉ DE PETITES SURFACES

Ce secteur de 2nde couronne continue de souffrir de son manque d'attractivité tertiaire et d'un faible réseau de transports en commun : seulement 2 400 m² ont été placés en 2020. Cependant, le marché des très petites surfaces a été plus actif qu'à l'accoutumée. Avec 17 signatures, - toutes inférieures à 300 m² -, le placement de bureaux de moins de 1 000 m² affiche une progression, sur un an, de 15 % et enregistre son plus haut niveau sur 4 ans. Le marché des ventes à utilisateurs a été quasiment inerte. En 2020, seules deux surfaces ont été vendues pour un total de moins de 150 m². Les potentielles demandes sont toujours restreintes par la rareté de l'offre : seulement 4 % de l'offre est présentée à l'acquisition.

Dans ce marché très endogène, cette faible activité est suffisante pour réduire l'offre immédiate. Si la vacance peut paraître limitée avec un taux de seulement 4,6 %, mais ce dernier reste plus de 11 fois supérieur au taux de dynamique (placement sur un an rapporté au parc de bureaux). Bezons, desservie par le tramway, demeure le pôle le plus tertiaire de ce secteur et concentre les projets de construction, à l'instar des 30 000 m² de bureaux de l'immeuble Com'Unity, livrable courant 2021. Ce projet pourra également être complété par un autre immeuble encore à l'étude qui pourrait totaliser 25 000 m².

La faible activité du placement tire le loyer moyen vers le bas : les bureaux se louent généralement entre 100 et 150 €/m². Le renouvellement du parc pourrait néanmoins provoquer une hausse des valeurs locatives.



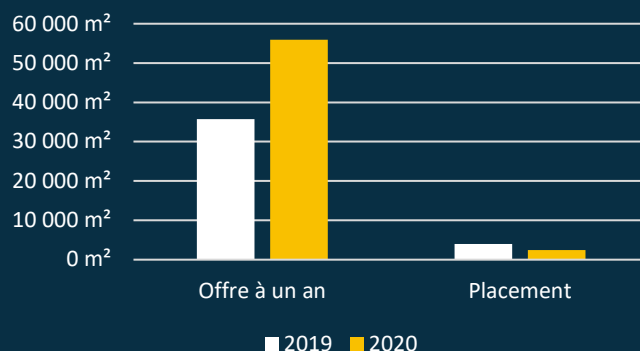
Taux de dynamique 0,4%

Taux de vacance 4,6%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



26 000 m² ↓
OFFRE IMMÉDIATE

55 900 m² ↗
OFFRE À UN AN

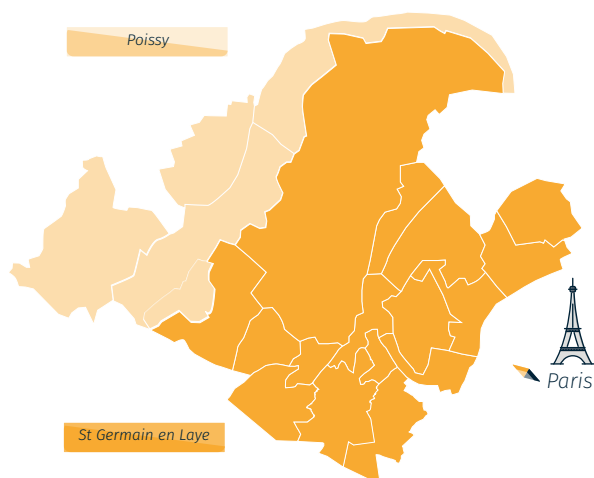
2 400 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

5 % →
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

135 € / m² ↓
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Saint-Germain-en-Laye.



REPRISE DE L'ACTIVITÉ

Le marché de Saint Germain en Laye connaît une renaissance après deux années atones. Le cru 2020 a même été triplé par rapport à un triste niveau 2019. Deux transactions de plus de 1 000 m² ont été recensées dont une acquisition par ACTION LOGEMENT de 4 500 m² de bureaux à Saint Germain en Laye. Ce sont surtout les petites transactions qui ont fortement repris avec 59 signatures de moins de 1 000 m². Le taux de dynamique (placement sur un an rapporté au parc de bureaux) atteint la barre des 3 %.

L'offre de bureaux est en baisse sur un an mais demeure à un niveau très élevé : les 53 000 m² disponibles immédiatement représentent près de 4 années de transactions. Peu d'offres neuves animent le marché à l'exception de La Colline Marly à Marly le Roi, totalisant 26 000 m² et déjà livrés. Plusieurs libérations sont prévues courant 2021, sur Le Pecq par exemple. Les opportunités pour les entreprises de ce secteur ne manqueront pas.

Les valeurs locatives peuvent être très variables et peuvent même atteindre plus de 200 € / m² au centre-ville de Saint Germain en Laye. Deux transactions dans des bureaux neufs se sont signées à 190 € / m². Les loyers des bureaux de seconde main en état d'usage ont poursuivi leur baisse en 2020 mais la tendance pourrait s'inverser si la reprise de l'activité venait à se confirmer.

L'assèchement de l'offre à la vente ne permet plus de répondre à la demande des petites entreprises et les prix pourraient également connaître une remontée dans les prochains mois.

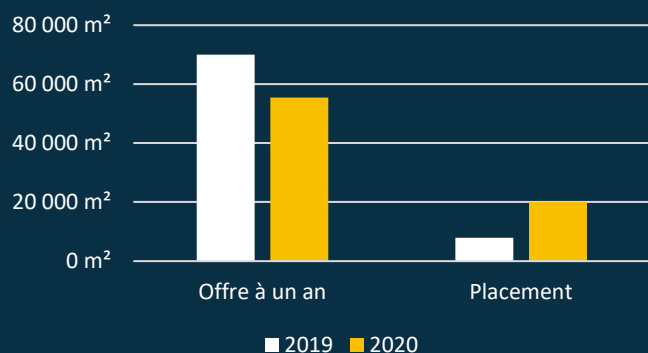
Taux de dynamique 3,0%

Taux de vacance 7,9%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



53 100 m² ↓
OFFRE IMMÉDIATE

55 400 m² ↓
OFFRE À UN AN

20 100 m² ↗
DEMANDE PLACÉE

49,4 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

159 € / m² ↓
LOYER MOYEN

1 824 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Saint-Quentin-en-Yvelines.

UNE ANNÉE 2020 ATONE

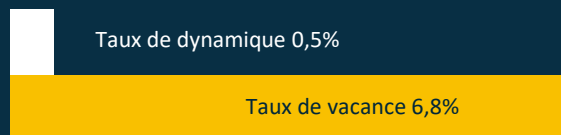
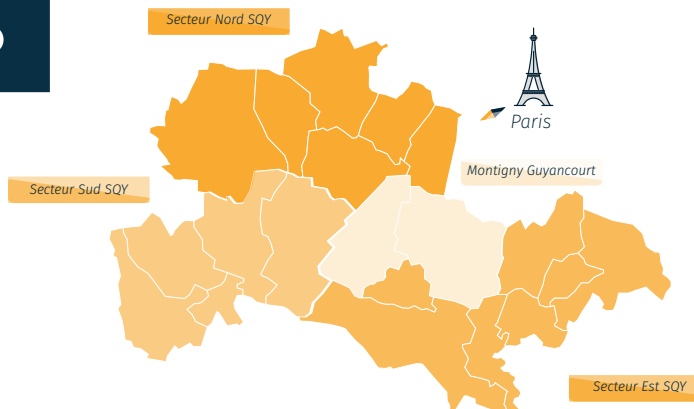
Ce secteur établi de 2nde couronne a beaucoup souffert cette année en raison de la crise sanitaire et de l'attentisme des entreprises. C'est la demande placée qui a fait défaut en 2020, avec une chute brutale de 70 % par rapport à 2019. Avec 11 600 m² placés seulement, toutes les transactions sont inférieures à 1 000 m² et aucune ne porte sur des locaux neufs.

Pourtant, l'offre apparaît comme largement suffisante avec un taux de vacance de 6,8%. L'offre à un an progresse même de 50 %. Plus de 60 000 m² de bureaux neufs animent le marché. En revanche, la plupart des immeubles sont déjà livrés. L'immeuble Swing à Guyancourt est le seul actif livrable en 2021 (2 185 m²). Avec le recul de la demande placée depuis 2 ans, l'offre immédiate représenterait 6 années de transactions au rythme actuel.

Quant aux valeurs locatives, dans ce contexte d'attentisme et de retrait de la demande placée, la moyenne des loyers 2020 accuse une baisse de 10 %.

Les ventes à utilisateurs ont également baissé. Si les taux de crédit sont restés avantageux, les conditions d'accès se sont durcies et l'offre présentée à l'acquisition se raréfie fortement. En effet, seulement 15 % des disponibilités sous 12 mois sont actuellement présentées à la vente, ce qui n'offre pas suffisamment d'opportunités aux entreprises. Les valeurs vénales suivent toujours une tendance haussière, généralement comprises entre 1 400 et 1 800 € / m². Les valeurs les plus élevées sont observées sur les communes les plus tertiaires : Guyancourt ou Montigny le Bretonneux.

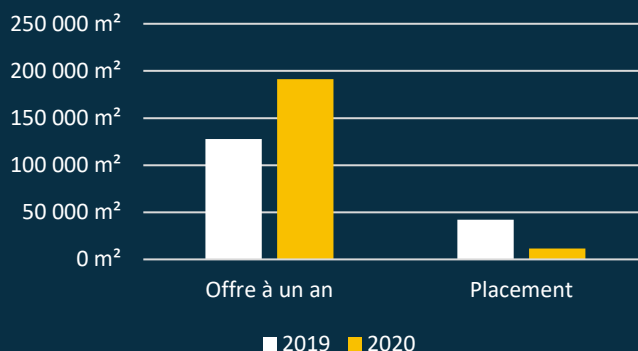
Saint Quentin en Yvelines sera l'un des sites pour les Jeux Olympiques et pour l'occasion, la gare RER sera rénovée. La colline d'Elancourt devrait subir une véritable transformation pour accueillir 6 épreuves en tout. Cela permettra-t-il de redynamiser le territoire ?



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



149 500 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

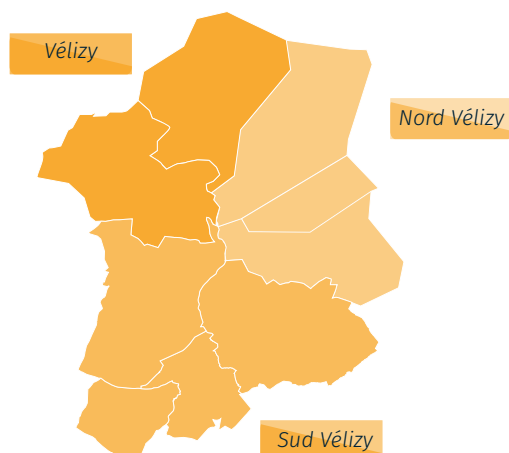
191 200 m² ↗
OFFRE À UN AN

11 600 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

15,8 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

132 € / m² ↘
LOYER MOYEN

1 559 € / m² ↗
PRIX MOYEN



Vélizy - Clamart.

UNE VACANCE ÉLEVÉE

Même si une reprise des transactions a été observée en toute fin d'année, l'absence de grandes transactions a lourdement pesé sur l'activité de Vélizy - Clamart. La demande placée accuse finalement une chute de 70 % par rapport à l'année 2019. Les signatures de petites surfaces ont conservé la même dynamique que l'année précédente. En revanche, 5 transactions de 1 000 à 5 000 m² ont été recensées contre une seule l'année précédente.

L'offre apparaît comme largement suffisante avec un taux de vacance de plus de 11%. Quelques immeubles neufs sont disponibles à Vélizy-Villacoublay, Clamart ou Châtenay-Malabry. Au rythme actuel, il faudrait près de 4 années de transactions pour écouler ce niveau de stock. La situation de suroffre semble durable sauf si une reprise des grandes transactions était observée.

Un tiers des volumes disponibles est présenté à l'acquisition, ce qui est un niveau plus élevé que la plupart des autres secteurs franciliens. Mais c'est essentiellement dû à une seule offre de 30 000 m² à Vélizy-Villacoublay (Immeuble Lyfe à louer ou à vendre). Cet immeuble excepté, l'offre à la vente se raréfie.

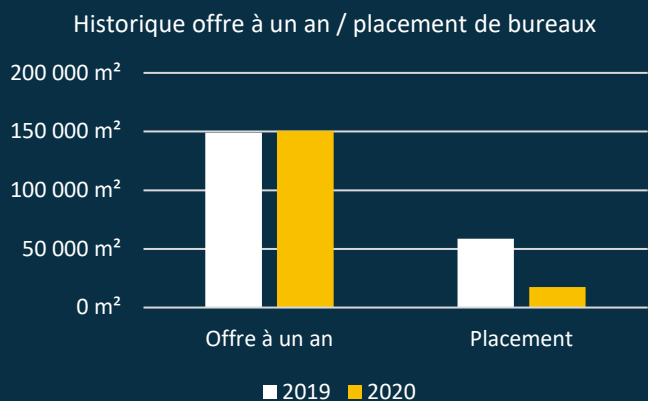
En conséquence, très peu de ventes se sont concrétisées en 2020. L'année précédente, un important compte-propre avait animé le marché (Lidl à Châtenay-Malabry). Cette année, les 6 ventes recensées sont de très petites surfaces.

Dans ce contexte de raréfaction de l'offre à la vente, les prix moyens ont poursuivi leurs progressions. Une majorité de transactions présente un prix compris entre 2 000 et 2 500 € / m². Quant aux valeurs locatives, le placement anecdotique n'a pas permis d'observer une évolution : les loyers sont restés stables.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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



Source : EVOLIS



142 100 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

150 600 m² →
OFFRE À UN AN

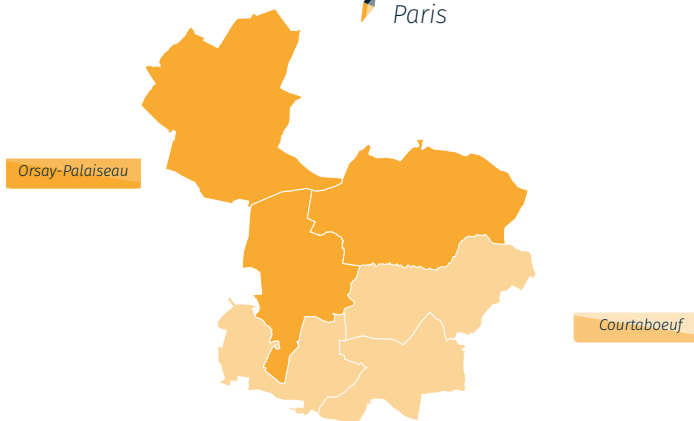
17 500 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

4,8 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

157 € / m² ↗
LOYER MOYEN

2 665 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Courtaboeuf - Palaiseau.



DE TROP RARES DÉVELOPPEMENTS

Le marché de Courtabœuf – Palaiseau présente des fondamentaux solides avec un placement qui se maintient (+ 5 % par rapport à 2019). Pour autant, il convient de relativiser : la demande placée atteint 17 000 m², un niveau relativement faible au regard des autres secteurs franciliens. Un des points à retenir pour 2020 réside surtout dans la signature de 4 transactions entre 1 000 et 5 000 m² dont une vente en l'état futur d'achèvement à Palaiseau de 2 500 m².

D'ailleurs, les ventes bénéficient d'un réel dynamisme et ont été multipliées par 5 par rapport à 2019.

Face au bon comportement du marché, l'offre de bureaux sur le secteur baisse de 5 %, avec un taux de vacance à 6,9 %. Cela représente 2,5 ans de transactions au rythme actuel.

Toutes les offres présentent des surfaces inférieures à 5 000 m², ce qui correspond à la demande. Le problème, c'est l'absence de bureaux neufs dans l'offre proposée sur le marché. Un immeuble de plus de 7 000 m² est prévu à Palaiseau mais ne sera pas livré avant 2022.

Face à ce marché solide en petites surfaces, les valeurs locatives ont augmenté de 9 % sur un an, mais demeurent accessibles avec une moyenne à 120 € / m².

Les valeurs vénales pourraient être revues à la hausse si le dynamisme venait à perdurer.

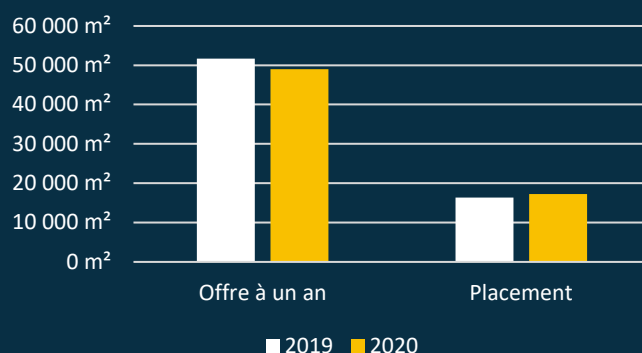
Taux de dynamique 2,6%

Taux de vacance 6,9%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



45 100 m² ↘
OFFRE IMMÉDIATE

49 000 m² ↘
OFFRE À UN AN

17 200 m² ↗
DEMANDE PLACÉE

49,5 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

120 € / m² ↗
LOYER MOYEN

1 155 € / m² ↘
PRIX MOYEN

Massy - Antony.



UN SCORE HONORABLE

Si deux grandes transactions avaient animé le marché en 2019 et avaient permis au placement d'atteindre un niveau record, le placement 2020 opère un retour à normal. Par rapport à 2018, les 13 000 m² placés en 2020 seraient même en hausse de presque 50 %.

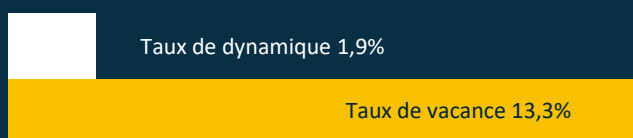
Il faut dire qu'en 2019, 15 signatures étaient supérieures à 1 000 m² contre seulement 2 en 2020. Les transactions de taille inférieure affichent néanmoins une baisse de 36 %. L'attentisme des petites entreprises face à la crise sanitaire n'ont pas permis au marché de réitérer l'excellent exercice 2019.

Les ventes se sont raréfiées en 2020 avec seulement 2 signatures. Si les conditions d'accès au crédit se sont durcies, c'est surtout la rareté de l'offre à l'acquisition qui reste problématique et ne permet pas de répondre à la demande. En effet, seulement 11 % des disponibilités sous un an sont proposés à la vente.

Pourtant, le marché de Massy – Antony est très offreur, le taux de vacance dépasse les 13 %. Au rythme actuel, il faudrait presque 3 années de transactions pour écouler le stock disponible. L'offre à un an, essentiellement locale, progresse encore de 30 % en 2020. Les immeubles neufs, tous situés à Massy, sont livrés, à l'exception de Calypso, totalisant 10 000 m², livrables en décembre 2021.

L'inadéquation entre les niveaux de l'offre et de la demande entraîne les loyers vers le bas, surtout pour les actifs de seconde main en état d'usage.

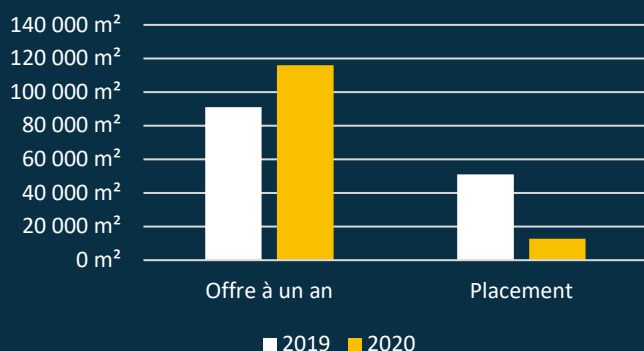
Le projet de la ligne 18 du Grand Paris pourrait redynamiser le territoire mais ne sera pas livrée avant 2026.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



91 700 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

115 900 m² ↗
OFFRE À UN AN

12 800 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

26,2 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

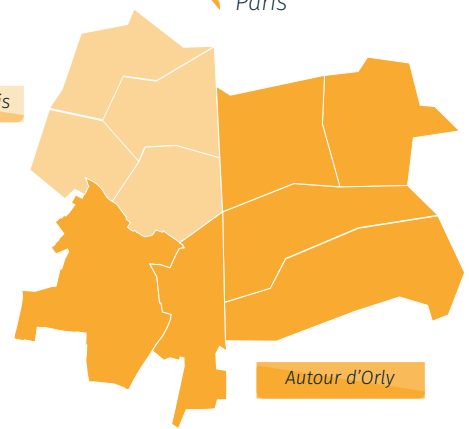
145 € / m² ↘
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Orly - Rungis.



Autour de Rungis



Autour d'Orly

UN MARCHÉ À DEUX VISAGES

Si le placement 2020 de ce marché affiche une étonnante performance, c'est essentiellement dû à 3 signatures de plus de 1 000 m² dont AEROPORT DE PARIS qui s'est positionné sur plus de 11 000 m² à Paray Vieille Poste. Il faut rappeler qu'en 2019, aucune signature ne dépassait 2 200 m². Les transactions de moins de 1 000 m² ont, quant à elles, accusé une chute de plus de 50 %.

Les acquisitions de bureaux ont particulièrement souffert, avec un placement anecdotique en 2020. A l'instar de la plupart des autres secteurs franciliens, l'offre est d'une extrême rareté et ne permet pas de répondre aux besoins.

Avec un taux de vacance de 7,8 %, l'offre immédiate peut paraître relativement maîtrisée. Mais en rapport avec le placement lissé sur 4 ans, il faudrait 5 années de transactions pour écouler ce niveau de stock. Une forte majorité de l'offre présentée porte sur des locaux de seconde main. L'offre neuve et les projets sont rares, à l'exception d'Ottawa à Rungis (13 000 m² de bureaux), mais qui ne sera pas lancé en blanc.

Le loyer moyen affiche une hausse sur un an, en raison de plusieurs transactions dans des bureaux neufs. En réalité, les loyers des bureaux de 2nde main en état d'usage sont stables car l'offre est pléthorique. Au contraire, la faiblesse de l'offre à la vente tire les valeurs vers le haut. Les lots neufs peuvent se vendre à des prix compris entre 2 500 et 3 200 €/m².

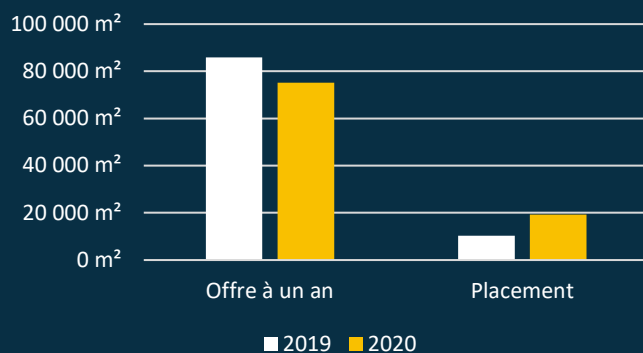
Taux de dynamique 2,2%

Taux de vacance 7,8%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



68 800 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

75 100 m² ↘
OFFRE À UN AN

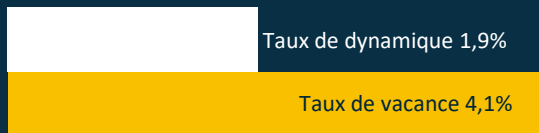
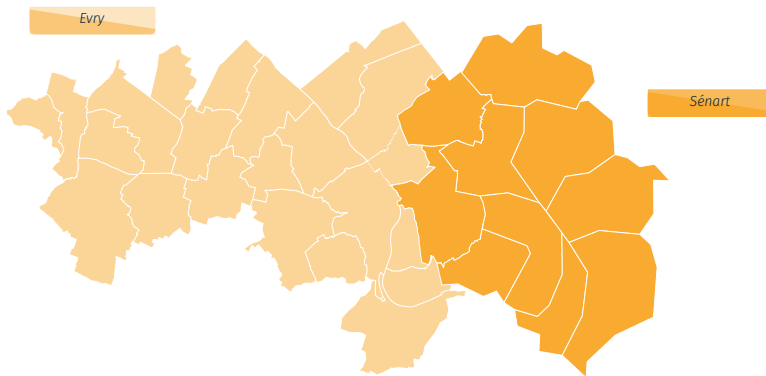
19 200 m² ↗
DEMANDE PLACÉE

2,3 % ↘
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

158 €/m² ↗
LOYER MOYEN

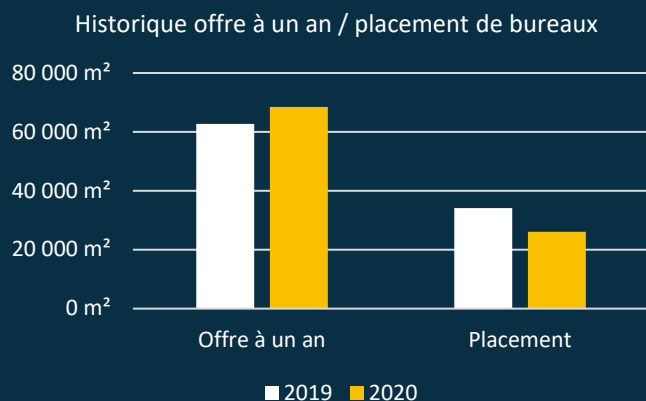
2 772 €/m² ↗
PRIX MOYEN

Sénart - Evry.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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



Source : EVOLIS

FORTE DEMANDE À L'ACQUISITION

Après une année 2019 exceptionnelle pour ce marché de 2nde couronne, le score 2020, avec 26 000 m² placés, ne démerite pas. Les transactions de plus de 1 000 m² se sont affaïssées avec seulement 2 signatures (contre 9 l'année précédente), dont la CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE DE L'ESSONNE qui a acheté 11 400 m² à Evry. Le point à retenir pour 2020 est l'excellent dynamisme des très petites surfaces (inférieures à 500 m²). Néanmoins, c'est surtout au 1^{er} trimestre 2020, c'est-à-dire avant la crise sanitaire, que cette activité a été observée.

La faiblesse des taux de crédit et les prix avantageux de ce secteur incite toujours les entreprises à se diriger vers l'acquisition. A l'exception de la transaction importante précitée, 16 ventes ont été recensées, toutes inférieures à 500 m².

Si le secteur d'Evry semble plus actif que sur Sénart, c'est surtout que le parc de bureaux est trois fois supérieur à celui de Sénart, qui est un marché plus industriel.

Malgré ces observations, l'absorption de l'offre est négative et l'offre immédiate progresse de 24 % sur un an. Le taux de vacance est légèrement supérieur à 4 %, ce qui semble pourtant maîtrisé, mais représente 2 années de transactions au rythme actuel. L'offre porte principalement sur de petites surfaces, ce qui correspond à la demande. Le problème réside dans la raréfaction de l'offre neuve. Un seul projet est en cours d'étude, Drakkar à Lieusaint, totalisant 9 000 m², mais ne sera pas lancé en blanc.

Les valeurs locatives des bureaux de 2nde main suivent une tendance légèrement haussière, car les entreprises ont préféré des locaux récents et de bonne facture. Les prix de vente suivent une tendance légèrement haussière car l'offre à l'acquisition demeure limitée.



55 900 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

68 500 m² ↗
OFFRE À UN AN

26 100 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

53 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

149 € / m² ↗
LOYER MOYEN

1 311 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Marne-la-Vallée.

UN TERRITOIRE EN DÉVELOPPEMENT

Même si aucune transaction de plus de 5 000 m² n'a animé le marché de Marne la Vallée en 2020, 9 signatures de plus de 1 000 m² ont été observées, permettant d'atteindre une demande placée honorable. Les transactions de taille inférieure ont conservé un certain dynamisme avec une baisse de seulement 10 % et plus d'une centaine de signatures.

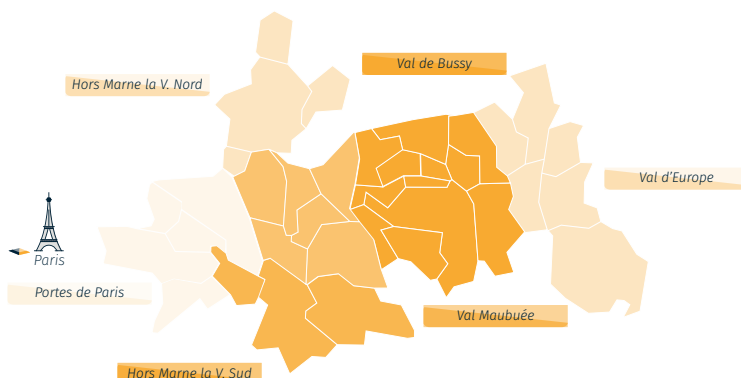
Les secteurs les plus dynamiques demeurent les Portes de Paris et Val Maubuée.

Un autre point positif est à relever : les ventes à utilisateurs se sont très bien maintenues. La majeure partie des ventes se sont conclues dans la 2nde partie de l'année, même si les conditions d'accès au crédit semblent se resserrer en fin d'année. Contrairement à la plupart des autres secteurs franciliens, l'offre à l'acquisition concentre plus de 40 % de l'offre disponible sous un an, ce qui permet de répondre aux besoins des entreprises.

Le bon dynamisme du placement n'entrave pas l'offre disponible qui reprend à la hausse (+15 % en 2020). Toutes les offres de plus de 5 000 m² sont divisibles et alimentent les besoins des petites et moyennes entreprises. En outre, plusieurs bureaux neufs seront livrés en 2021, d'autres sont prévus pour 2022 ou 2023. Ce territoire en plein développement offre des surfaces récentes et de qualité. L'offre représente désormais plus de 4 années de transactions au rythme actuel.

Dans ce contexte dynamique et offreur, les valeurs locatives tant pour les bureaux neufs que pour les bureaux de seconde main, suivent une tendance à la stabilisation. Plusieurs transactions ont été recensées pour des locaux neufs entre 200 et 240 €/m².

Les prix de vente suivent étonnamment une tendance baissière, car de nombreuses transactions ont été signées dans des locaux avec travaux à prévoir, à des prix abordables.



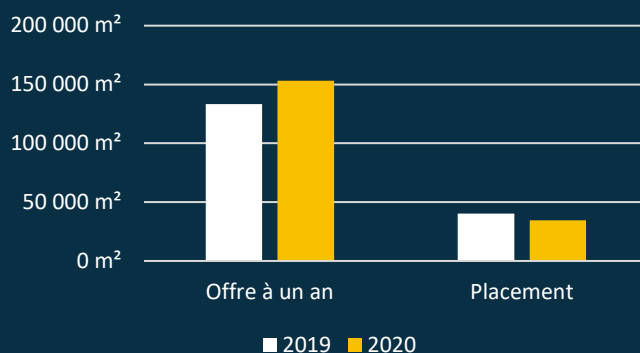
Taux de dynamique 1,8%

Taux de vacance 6,5%

Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



122 100 m² ↗
OFFRE IMMÉDIATE

153 000 m² ↗
OFFRE À UN AN

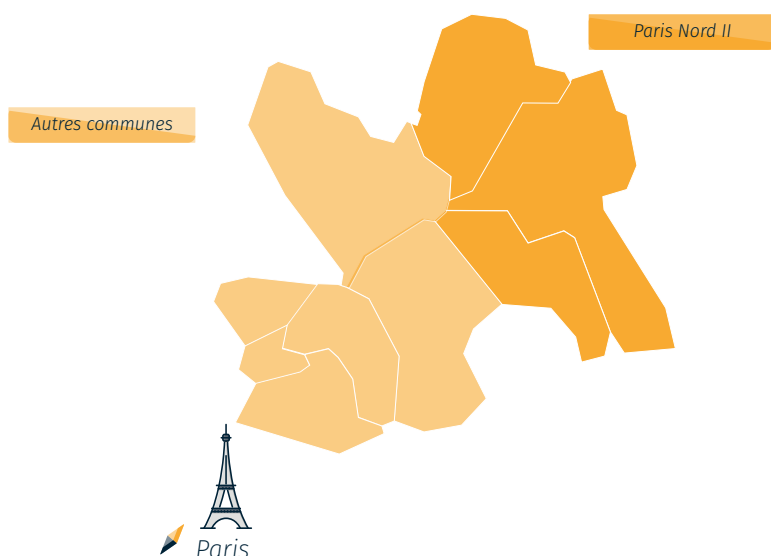
34 500 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

30,6 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

146 € / m² ↗
LOYER MOYEN

1 764 € / m² ↘
PRIX MOYEN

Nord IDF.



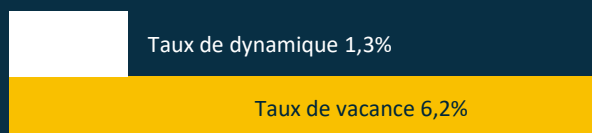
UNE ATTRACTIVITÉ TERTIAIRE TOUJOURS LIMITÉE

Ce secteur nord francilien enregistre l'un des plus faibles scores de ces dernières années avec seulement 14 900 m² placés en bureaux. Si plusieurs transactions de plus de 1 000 m² ont été observées, ce sont les signatures de taille inférieure qui se sont écroulées de -66 %.

Les trois communes de la zone de Paris Nord II demeurent les plus tertiaires de ce territoire, aux contours plus industriels, du fait de la présence des aéroports Charles de Gaulle et du Bourget.

Avec un taux de vacance de 6,2%, l'offre peut sembler maîtrisée, mais il est presque 5 fois supérieur au taux de dynamique (placement sur un an rapporté au parc de bureaux). L'offre disponible sous un an porte essentiellement sur des locaux de seconde main en état d'usage et aucun projet ne sera livré en 2021. La future ligne 17 du métro du Grand Paris ne sera pas livrée avant 2030, ce qui est un horizon encore trop éloigné pour avoir un effet redynamisant pour ce territoire.

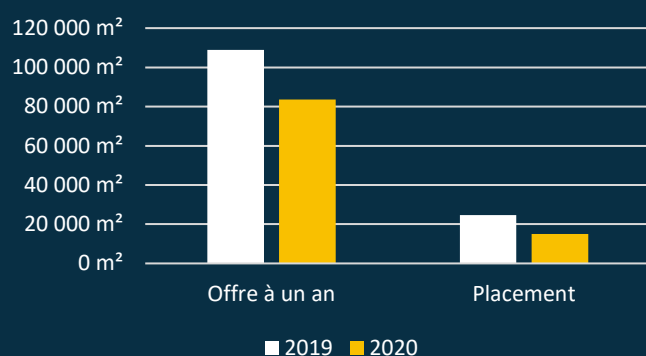
Les valeurs locatives de présentation sont stables mais les négociations sont importantes. Les valeurs de transactions entament donc une baisse de 13 % sur un an. Les prix de vente suivent une tendance inverse car l'offre à l'acquisition est d'une extrême rareté et ne permet pas de répondre aux besoins.



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



73 800 m² ↓
OFFRE IMMÉDIATE

83 600 m² ↓
OFFRE À UN AN

14 900 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

6,8 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

119 € / m² ↓
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

Cergy Pontoise.

UN BON CRU 2020

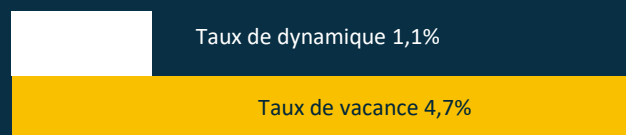
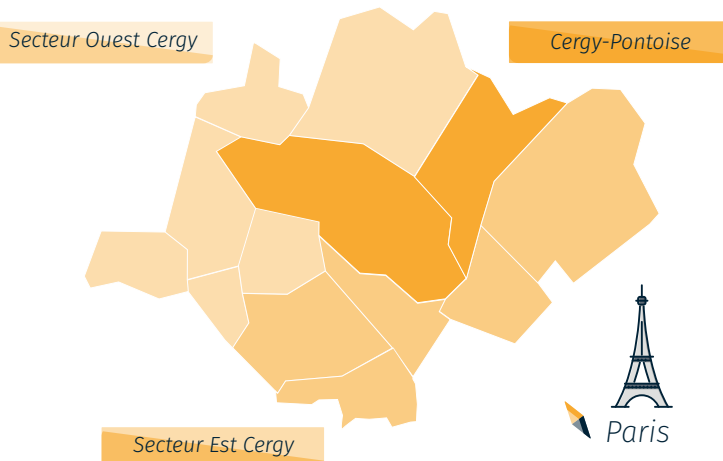
Le placement de l'agglomération cergyssoise est l'un des rares secteurs franciliens à voir son placement progresser en 2020. Il convient de rappeler que l'année 2019 avait largement sous-performé. Par rapport aux années précédentes (2017-2018), le placement 2020, qui s'établit à 9 500 m², affiche un niveau assez comparable avec un taux de dynamique (placement rapporté au parc de bureaux) à peine supérieur à 1 %.

Parmi les points positifs : 3 transactions supérieures à 1 000 m² ont été recensées et le score pour les surfaces inférieures enregistre une progression de 63 %. Les communes les plus actives du secteur sont Cergy et Saint Ouen l'Aumône.

Seulement 4 ventes ont été actées en 2020, avec des prix très variables selon la qualité du bien et sa localisation, pouvant être compris entre 900 et 1 600 € / m². Le problème réside surtout dans la quasi-absence de l'offre à vendre, ce qui explique la raréfaction des deals recensés.

L'offre de bureaux disponible sous un an baisse de 27 % et le taux de vacance immédiate demeure sous la barre symbolique de 5 %. Néanmoins, la demande placée restant relativement faible, cela représente 7 années de transactions au rythme actuel. Toutes les offres de plus de 5 000 m² sont divisibles et peuvent être présentées aux petites et moyennes entreprises, ce qui correspond à la demande. Très peu de locaux neufs animent le marché. Un projet, intitulé Smart et totalisant 9 400 m², est en cours mais ne sera pas livré avant fin 2022.

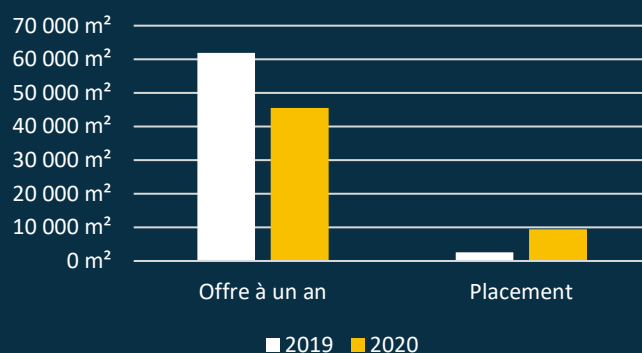
La faible qualité de l'offre impacte les valeurs locatives. En effet, les loyers des bureaux rénovés progressent légèrement, généralement compris entre 160 et 180 € / m² tandis que les loyers des bureaux de seconde main en état d'usage se stabilisent entre 100 et 150 € / m².



Taux de dynamique : rapport entre la demande placée et le parc de bureaux.

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

Historique offre à un an / placement de bureaux



Source : EVOLIS



42 300 m² ↘
OFFRE IMMÉDIATE

45 600 m² ↘
OFFRE À UN AN

9 500 m² ↗
DEMANDE PLACÉE

24 % ↗
TX DE VENTES À UTILISATEURS
DANS LE PLACEMENT

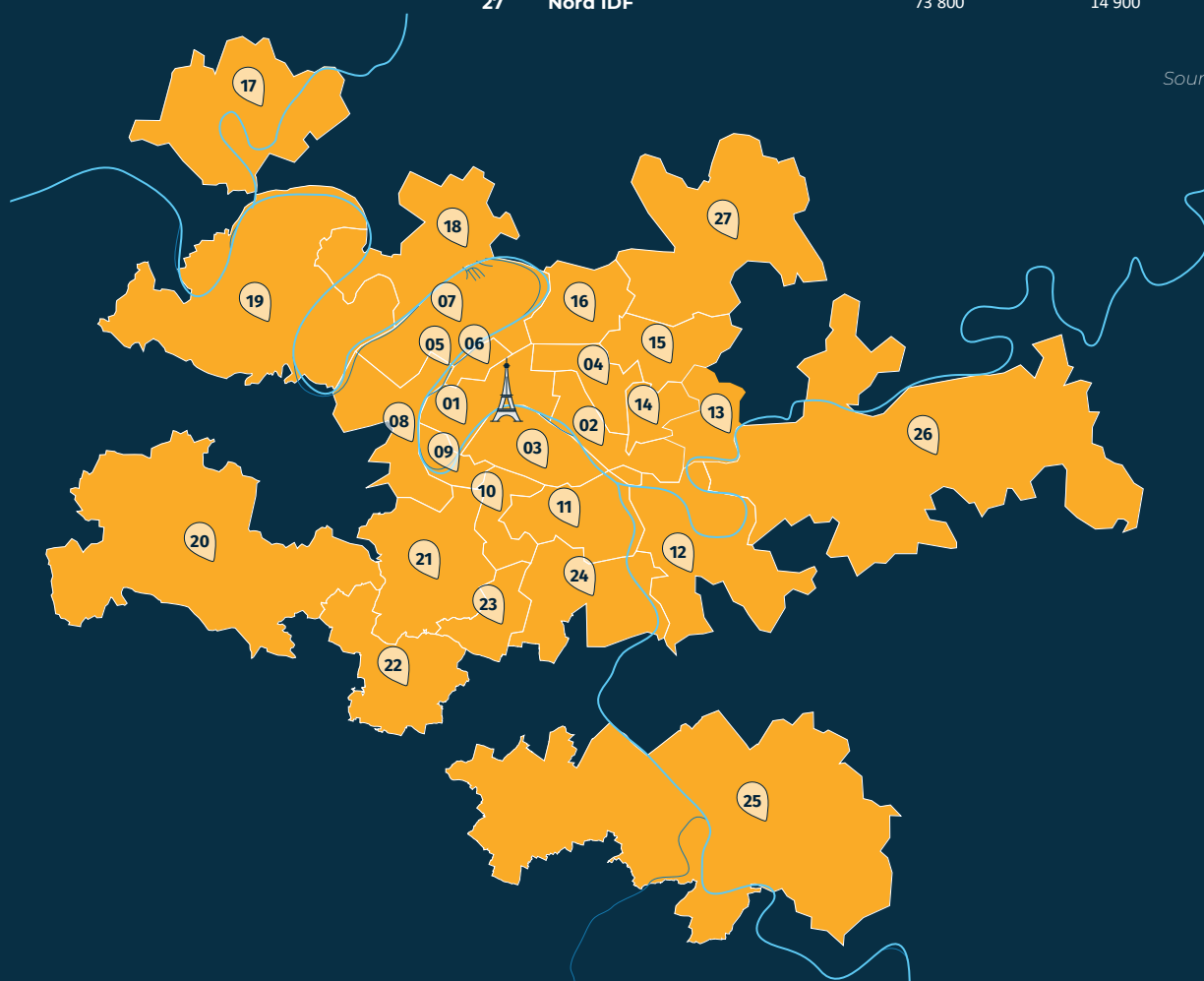
134 € / m² ↗
LOYER MOYEN

1 241 € / m² ↗
PRIX MOYEN

Le récap.

		Offre immédiate	Placement 2020	Taux de vacance
1	Paris Ouest - QCA	330 000	309 100	3,8%
2	Paris Est	87 200	47 400	3,2%
3	Paris Rive Gauche	206 000	112 100	4,7%
4	Paris Nord	85 400	18 300	6,2%
5	La Défense	470 100	207 200	12,6%
6	Neuilly - Levallois	96 700	39 300	6,5%
7	Boucle Nord	556 000	162 300	14,8%
8	Boucle Sud	213 000	32 700	12,0%
9	Boulogne - Issy	184 700	38 800	9,0%
10	Autour de Montrouge	77 600	10 500	7,1%
11	Autour d'Ivry	96 400	26 800	6,8%
12	Créteil	29 600	8 400	2,9%
13	Fontenay - Nogent	36 800	5 300	6,2%
14	Montreuil - Vincennes	35 100	19 200	2,7%
15	Pantin - Bobigny	21 500	6 900	2,9%
16	Saint Denis - Saint Ouen	226 400	84 600	10,3%
17	Cergy Pontoise	42 300	9 500	4,7%
18	Argenteuil	26 000	2 400	4,6%
19	Saint Germain en Laye	53 100	20 100	7,9%
20	Saint Quentin en Yvelines	149 500	11 600	6,8%
21	Vélizy-Clamart	142 100	17 500	11,0%
22	Courtaboeuf-Palaiseau	45 100	17 200	6,9%
23	Massy-Antony	91 700	12 800	13,3%
24	Orly-Rungis	68 800	19 200	7,8%
25	Sénart - Evry	55 900	26 100	4,1%
26	Marne La Vallée	122 100	34 500	6,5%
27	Nord IDF	73 800	14 900	6,2%

Source : EVOLIS





Le Locaux

CHIFFRES CLÉS

2 193 000 m²

C'est la surface de locaux d'activité et d'entrepôts disponibles à un an.

101 €

C'est le loyer moyen de transaction sur les locaux d'activités

65 €

C'est le loyer moyen de transaction sur les entrepôts

691 000 m²

C'est la surface de locaux d'activité et d'entrepôts placés en 2020.

1 169 €

C'est le prix de vente moyen de transaction sur les locaux d'activités

744 €

C'est le prix de vente moyen de transaction sur les entrepôts

28 %

Il s'agit de la part des ventes dans le placement 2020



Le marché des locaux d'activités.

Les petites surfaces à l'honneur en 2020

La conjoncture industrielle a été difficile en 2020. Un second confinement a été imposé juste avant la période de Noël, alors même que la période s'avérait particulièrement cruciale pour les entreprises.

De bonnes nouvelles sont tout de même à évoquer. En 2021, les impôts de production devraient de nouveau baisser, afin de permettre aux entreprises françaises d'être plus compétitives. En décembre, le climat des affaires dans l'industrie se redressait légèrement : les chefs d'entreprises interrogés par l'Insee étaient plus optimistes sur leurs carnets de commandes de fin d'année.

C'est dans ce contexte particulier que le marché des locaux d'activités et des entrepôts de moins de 10 000 m² enregistre 691 000 m² placés en Ile-de-France en 2020, un niveau en baisse de 29 % par rapport à 2019. Les transactions inférieures à 2 000 m² ont été étonnamment résilientes avec une baisse de seulement 8 %. Il faut noter que les locaux d'activité et entrepôts sont restés opérationnels durant les confinements. A l'inverse, les signatures comprises entre 2 000 m² et 10 000 m² chutent de 45 % sur un an. Les grandes sociétés ont préféré retarder leurs décisions en attendant de meilleures opportunités.

Un tiers des m² placés en 2020 sont le fait de sociétés liées au commerce attestant de leur besoin de s'adapter à cette crise sanitaire. Selon la Fevad, sur les 9 premiers mois de l'année, l'augmentation du canal web des magasins est 3 fois plus importante qu'en 2019, ce qui a tendance à accroître leurs besoins en locaux d'activités et d'entrepôts. Autre témoignage de ces incertitudes liées à la crise, les baux dérogatoires ont fortement progressé par rapport à 2019 mais ont porté sur de plus petites surfaces. Toutefois, le marché actuel continue d'être fondamentalement endogène, les entreprises recherchent des locaux d'activité à proximité de leur emplacement actuel.

L'offre de locaux d'activités a baissé de 15 % sur un an en Ile de France. Il faut dire que de nombreux sites ont été détruits en faveur d'une politique de construction de bureaux ou de logements. Il demeure une grande disparité selon les secteurs : une raréfaction des m² disponibles est observable en 1^{ère} couronne alors qu'un parc important de locaux en état d'usage, voire obsolètes, demeure disponible en 2^{nde} couronne.

Parallèlement, l'offre neuve et restructurée est en hausse en raison du ralentissement des grandes transactions (2 000 – 10 000 m²) ou des retards cumulés sur les chantiers. Néanmoins, les mises en chantier en locaux industriels en Ile-de-France sur les 9 premiers mois de 2020 affichent une baisse de 51 % par rapport à l'année précédente.

Si les loyers restent stables, une hausse des prix de vente a été constatée, surtout au niveau des entrepôts de moins de 10 000 m², en raison de l'essor de la logistique urbaine et de la rareté de l'offre présentée à l'acquisition. Les loyers *prime* peuvent atteindre jusqu'à 200 €/m² pour les secteurs intra-A86, jusqu'à 300 €/m² à Paris, jusqu'à 150 €/m² en 1^{ère} couronne et enfin 125 €/m² en 2^{ème} couronne. Les mesures d'accompagnement sont faibles malgré le contexte, moins d'un mois par année d'engagement.

Certaines tendances se poursuivront en 2021. Les premiers effets de la crise sanitaire créent de nouvelles libérations sur le créneau 500 - 3000 m², ce qui détend un marché toujours très actif à la demande, notamment en 1^{ère} couronne. Ce territoire reste très recherché car la crise sanitaire a dévoilé une forte nécessité de rapprocher les lieux de production avec les lieux de consommation.

Sources : INSEE, Fevad, EVOLIS.

Boucle Nord.

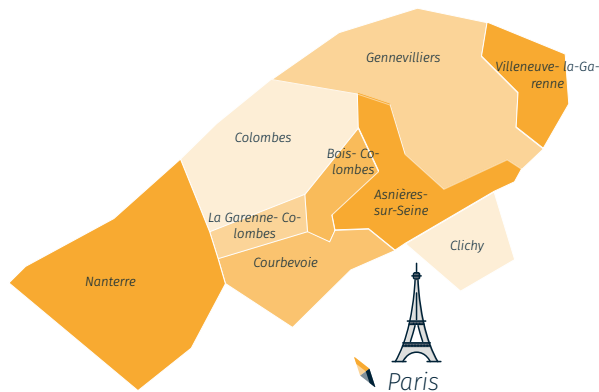
UNE SUROFFRE DURABLE

En 2020, le placement établit une croissance de 18 % par rapport à 2019, mais demeure à un faible niveau (8 300 m² placés en 12 mois). Cette dynamique s'observe surtout sur les transactions dont la taille n'excède pas 2 000 m² (+ 26 % sur un an). Au-delà de cette surface, une seule signature a été recensée de 2 200 m².

Après un 2nd trimestre atone en raison de la crise sanitaire et du confinement total, la demande a repris sur le même rythme qu'auparavant avec 8 signatures au 2nd semestre 2020.

L'offre à un an atteint 99 500 m², soit quasiment 12 fois le niveau du placement 2020. La situation de suroffre semble durable. L'offre est essentiellement constituée d'offres de seconde main. Les 4 offres neuves recensées sont situées sur deux communes : Gennevilliers et Villeneuve la Garenne. La commune de Nanterre, qui concentre un quart du placement, ne présente que des offres de seconde main.

La moyenne des valeurs locatives affiche une hausse légère car une transaction a été signée à Courbevoie, commune avec des loyers généralement plus élevés qu'à Gennevilliers.



99 600 m² ↗

OFFRE À UN AN

8 300 m² ↗

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

128 € / m² ↗

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

1^{ère} Couronne Nord-Est.

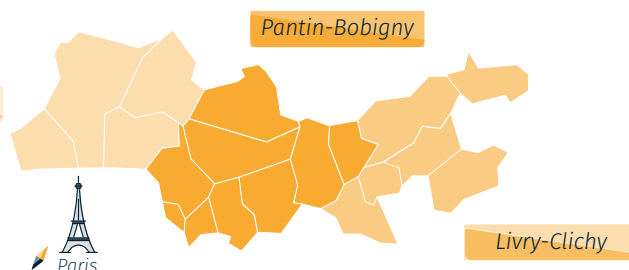
UNE OFFRE TROP LIMITÉE

La 1^{ère} couronne Nord-Est souffre de la crise sanitaire et d'une offre qui se raréfie. Ainsi, le placement 2020 enregistre une chute de 40 % sur un an avec 47 800 m² placés. Ce sont surtout les grandes transactions (supérieures à 2 000 m²) qui ont manqué à l'appel.

L'offre à un an n'atteint que 100 000 m² disponibles et l'offre immédiate à peine 76 000 m². Au rythme actuel de la demande placée, il ne faudrait qu'à peine plus d'un an de transactions pour écouler ce stock de locaux d'activités. Cela s'avère insuffisant pour assurer la fluidité du marché. Le pôle Saint Denis Saint Ouen est le plus offreur au détriment des secteurs de Pantin-Bobigny ou de Livry-Clichy, clairement sous offreurs par rapport à la demande.

Par ailleurs, le niveau de l'offre neuve est également à déplorer : une seule opportunité, située à Romainville. La 1^{ère} couronne Nord-Est offre nettement plus de développements de bureaux ou de logements en raison des futures lignes de métro du Grand Paris.

Les valeurs locatives moyennes se stabilisent pour s'établir à 117 € / m² (les loyers sont compris entre 60 et 160 € / m²). Seulement 4 ventes ont animé le marché, il faut dire que l'offre à l'acquisition se raréfie et ne représente que 11 % de l'offre disponible sous un an.



104 700 m² ↘

OFFRE À UN AN

47 700 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

117 € / m² →

LOYER MOYEN

1 527 € / m² ↘

PRIX MOYEN

STOCKAGE

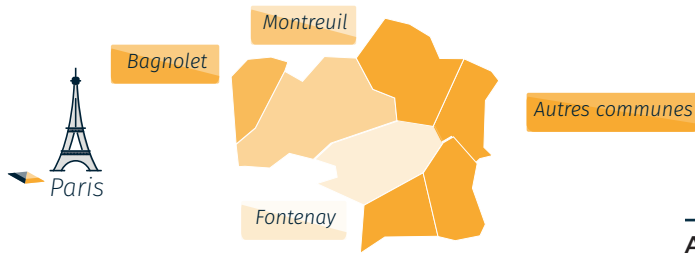
ND

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Montreuil - Bagnole.



ABSENCE DE GRANDES TRANSACTIONS

Le placement de ce secteur accuse une lourde chute de 60 % par rapport à 2019 avec une absence totale de transactions de plus de 2 000 m². Les signatures de taille inférieure baissent de 36 % sur la même période.

Il faut dire que l'offre ne permet pas de répondre à la demande avec seulement 29 900 m² disponibles sous un an. Parmi les offres disponibles, deux actifs présentent une surface supérieure à 5 000 m² non divisibles. L'offre de petites surfaces, particulièrement prisée, est quasiment absente de ce marché (à peine 13 500 m² disponibles sous un an).

Une construction neuve de 12 000 m² à Rosny-sous-Bois est prévue, il s'agit du seul développement pour ce secteur.

Les loyers restent en baisse légère sur 12 mois, même si une légère hausse est perceptible en toute fin d'année 2020. Les ventes à utilisateurs concentrent un quart du placement et les prix sont généralement compris entre 1 000 et jusqu'à 2 000 € / m² à Montreuil ou Bagnolet. Là encore, l'offre vient à manquer : seulement 7 % des disponibilités sont présentées à l'acquisition.

29 900 m² ↓
OFFRE À UN AN

6 300 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

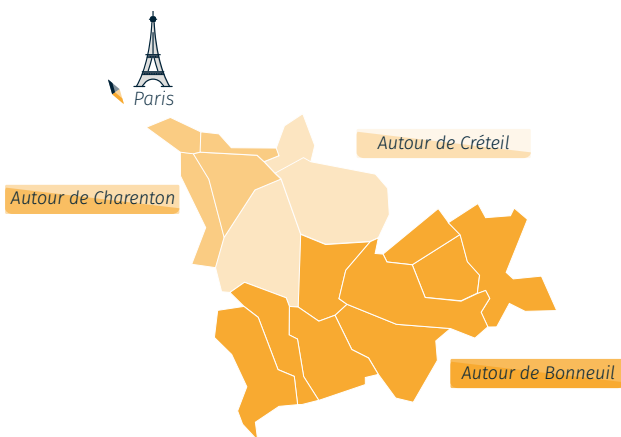
98 € / m² ↓
LOYER MOYEN

1 137 € / m² ↓
PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN



Créteil.

PÉNURIE DE L'OFFRE

Le placement du secteur de Créteil accuse une baisse de seulement 15 % par rapport à 2019, avec 27 200 m² placés, un score tout à fait honorable. Deux signatures de plus de 5 000 m² ont animé le marché alors qu'aucune n'avait été signée en 2019. Les transactions de 2 000 à 5 000 m² ont chuté lourdement de 80 % avec une seule transaction de 2 100 m². Enfin, les petites transactions ont, quant à elles, régressé de 30 %.

Le problème réside dans une offre qui atteint un niveau très préoccupant avec seulement 11 400 m² disponibles immédiatement (5 mois de transactions au rythme actuel). L'offre à un an présente quelques opportunités supplémentaires mais ne sera pas suffisante pour combler la demande.

Seulement deux offres de plus de 5 000 m² non divisibles sont proposées. Très peu de développements d'offres neuves sont prévues à l'exception de quelques surfaces à Sucy en Brie.

Dans ce contexte, une hausse potentielle des valeurs locatives semble se projeter et la moyenne des loyers de transactions atteint désormais 122 € / m² (contre 98 € / m² en début d'année 2020). Très peu de ventes ont animé le marché, et l'offre à l'acquisition est rare sur ce secteur. Les prix orientés sont donc en légère hausse sur un an.

49 700 m² ↑
OFFRE À UN AN

27 200 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

122 € / m² ↑
LOYER MOYEN

1 499 € / m² ↓
PRIX MOYEN

STOCKAGE

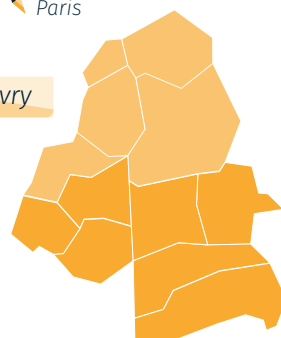
ND
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

1ère Couronne Sud-Nord A86.



Autour d'Ivry



Orly-Rungis

UN EXCELLENT 1^{ER} TRIMESTRE 2020

Ce secteur entre dans le trio de tête des secteurs les plus dynamiques de la région en locaux d'activités, avec un placement en hausse de 23 % par rapport à 2019. Pourtant, aucune transaction n'a été signée au-delà de 2 000 m². Ce sont les signatures de taille inférieure qui ont fortement animé le marché. Au nombre de 49 en un an (contre 19 en 2019), elles totalisent 27 300 m² placés. Toutefois, ce score est à relativiser : la moitié du placement a été réalisé sur le seul 1^{er} trimestre 2020, soit avant la crise sanitaire.

L'offre à moins d'un an est en hausse surtout sur le secteur d'Orly - Rungis. Du côté d'Ivry, le stock suit une tendance baissière (- 5 % sur un an). Les développements de locaux neufs se situent essentiellement à Vitry sur Seine (Paul Froment) ou Orly (Parc Roméo). Plus de 60 000 m² de surfaces inférieures à 2 000 m² sont disponibles sous un an et cela devrait suffire pour répondre à la demande.

Depuis un an, les valeurs locatives suivent une tendance légèrement baissière (- 4 % sur un an), de même que les valeurs de présentation. Quant aux prix de vente, ils sont généralement inclus entre 1 500 et 2 000 € / m² pour les transactions de petites surfaces (inférieures à 900 m²) et de 1 300 à 1 700 € / m² pour les transactions jusqu'à 2 000 m².

90 600 m² ↗

OFFRE À UN AN

27 300 m² ↗

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

129 € / m² ↘

LOYER MOYEN

2 128 € / m² ↗

PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND

LOYER MOYEN

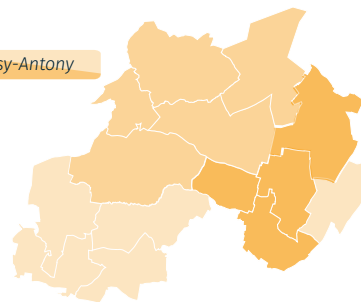
ND

PRIX MOYEN

Couronne Sud- Sud A86.



Massy-Antony



Autour de Chilly

Courtabœuf

LOURDE CHUTE DU PLACEMENT

La crise sanitaire et la conjoncture économique a touché de plein fouet ce secteur de marché, qui accuse une baisse de 40 % par rapport à 2019. Contrairement aux tendances générales, ce sont les transactions inférieures à 2 000 m² qui chutent fortement (- 47 %). Les secteurs de Massy - Antony et Courtabœuf demeurent les plus prisés par les entreprises. Un tiers du placement sont des acquisitions. Les prix de vente sont accessibles et des locaux neufs sont disponibles à la vente, ce qui permet de répondre à la demande. Toutefois, le resserrement des conditions de crédits pourrait entraver cette bonne dynamique.

L'offre affiche une baisse marquée. Néanmoins, les 110 000 m² disponibles immédiatement représentent au rythme actuel 13 mois de transactions, ce qui devrait suffire pour assurer la fluidité du marché. En outre, l'offre à un an ajoute 50 000 m² supplémentaires. La zone de Courtabœuf concentre la quasi-totalité des développements de locaux neufs.

Les valeurs locatives sont relativement stables dans le temps, la moyenne (locaux d'activités et entrepôts compris) oscille constamment entre 87 et 93 € / m². L'année 2020 ne déroge pas à la règle avec une moyenne à 92 € / m². Les deux tiers des ventes se signent entre 500 et 1 000 € / m², les prix peuvent atteindre 1 800 € / m² pour des locaux neufs.

167 700 m² ↘

OFFRE À UN AN

67 700 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

95 € / m² ↘

LOYER MOYEN

1 139 € / m² ↘

PRIX MOYEN

STOCKAGE

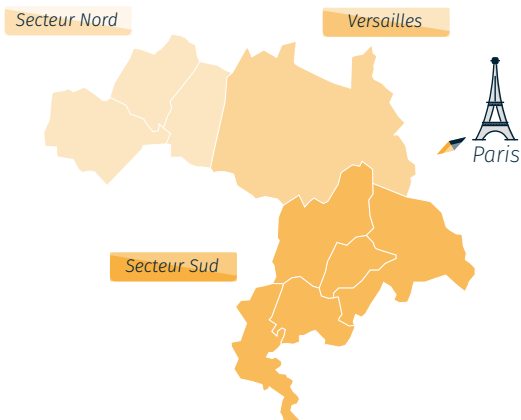
77 € / m² ↗

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Versailles Grand Parc.



DYNAMISME DES PETITES SURFACES

La demande placée en locaux d'activités à Versailles Grand Parc baisse de 26 % par rapport à 2019, en grande partie en raison de la raréfaction des deals de plus de 2 000 m². En deçà de cette surface, le placement progresse même de 15 %. Une seule grande signature de 2 800 m² a été recensée contre 2 au cours de l'année 2019.

Un point important est à relever pour ce secteur : les ventes trustent les deux tiers du placement avec 3 signatures de plus de 1 000 m². Ces acquisitions sont généralement situées à Buc, Châteaufort ou Saint Cyr l'Ecole.

La bonne dynamique du segment de petites surfaces entraîne une baisse de 40 % de l'offre disponible sous un an, tendance accentuée par l'absence de nouveaux développements. Quelques petites surfaces neuves sont encore disponibles à Bois d'Arcy, mais l'écoulement reste très rapide.

Dans ces conditions, les loyers moyens accusent une très légère baisse pour s'établir à 99 € / m². Les prix de vente sont très accessibles : entre 600 et 1 000 € / m² selon la qualité du bien et sa typologie. L'absence de locaux neufs tire la valeur moyenne vers le bas (-19 % sur un an).

22 500 m² ↓
OFFRE À UN AN

11 900 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

99 € / m² ↓
LOYER MOYEN

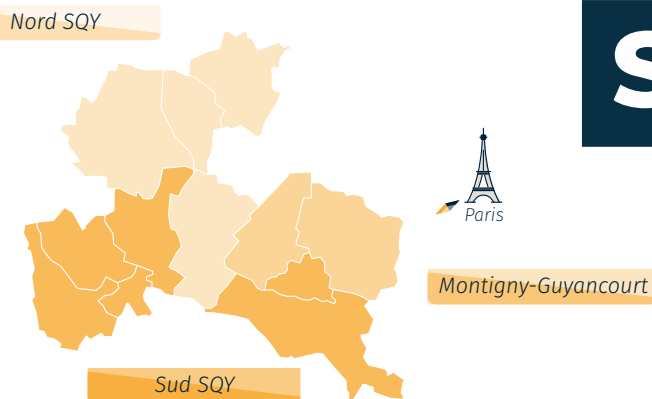
838 € / m² ↓
PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND
LOYER MOYEN

656 € / m² →
PRIX MOYEN

Saint-Quentin- en-Yvelines.



LES GRANDES SURFACES À L'HONNEUR

Le marché des locaux d'activités à Saint Quentin en Yvelines suit des tendances inverses à celles observées au sein des autres secteurs franciliens, avec la signature de 3 grandes transactions. Le segment des plus de 5 000 m² enregistre une progression de 26 % par rapport à 2019. Au contraire, les transactions de taille inférieure ont nettement plus souffert au cours de ces derniers mois. Finalement, le placement accuse une baisse de 27 %.

Aucune surface neuve n'a été signée en 2020. Quelques développements sont en cours à Plaisir, livraison prévue pour 2021, mais la plupart des lots de petites tailles sont d'ores et déjà réservés. Quelques lots de plus de 1 000 m² sont encore disponibles. Outre les livraisons à Plaisir, quelques libérations sont prévues à Coignières, au sud de l'agglomération.

L'acquisition de locaux reste un point important pour les entreprises de ce secteur, concentrant 40 % du placement 2020. Le problème réside dans l'offre de petites surfaces qui vient à manquer et ne permet pas de répondre à cette forte demande.

Dans ces conditions, les loyers sont restés stables (-2,4 % sur un an). Les prix de vente sont relativement stables et généralement compris entre 700 et 1 400 €/m²

121 500 m² ↗
OFFRE À UN AN

36 400 m² ↓
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

83 € / m² ↓
LOYER MOYEN

877 € / m² ↗
PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND
LOYER MOYEN

598 € / m² ↗
PRIX MOYEN

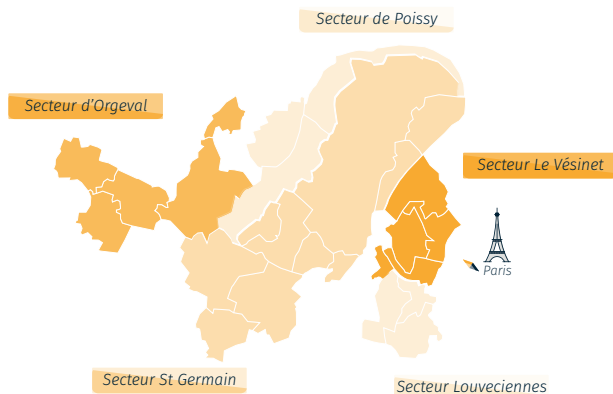
Saint-Germain-en-Laye.

UNE OFFRE INSUFFISANTE

Le placement est resté anecdotique et n'atteint que 5 900 m², en baisse de 30 % par rapport à 2019, en dépit de la signature d'une transaction de 1 100 m² au 3^{ème} trimestre 2020. Aucune signature de plus de 2 000 m² n'a été recensée, à l'instar de l'année précédente. Les ventes concentrent plus d'un quart du placement. C'est autour de Poissy que le marché se montre plus dynamique.

Il faut dire que Poissy est la commune où se situe la seule offre neuve du marché : Dynamikum, livrable en 2021, et plusieurs lots sont déjà réservés. Ce nouveau parc d'activités explique à lui seul l'augmentation de l'offre disponible à un an sur le territoire. Et c'est également la seule offre présentée à l'acquisition, ce qui est très insuffisant pour répondre à la forte demande des entreprises. L'offre immédiate ne représente que 8 mois de transactions au rythme actuel.

Les loyers sont stables à 98 € / m², la moyenne oscille autour des 100 € / m² depuis la fin de l'année 2019. Quant aux prix de vente, la fourchette est comprise entre 1 400 et 1 600 € / m². Les locaux vendus depuis plusieurs mois portent uniquement sur des locaux neufs.



20 100 m² ↗

OFFRE À UN AN

5 900 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

98 € / m² →

LOYER MOYEN

1 800 € / m² ↗

PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

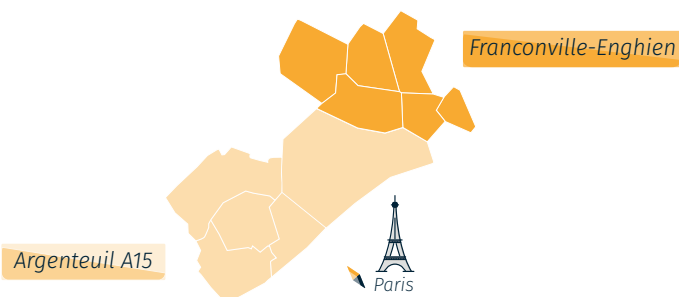
Argenteuil - Franconville.

UNE EXCELLENTE DYNAMIQUE EN 2020

Même si l'offre à un an reste en baisse sur un an, une hausse de 30 % est observée sur les 3 derniers mois de l'année, ce qui s'avère salutaire tant la dynamique a été excellente en 2020. Néanmoins, l'offre n'est constituée que de libérations, soit des locaux de seconde main. Le seul développement en cours est livrable en décembre 2021 à Argenteuil et totalise 3 800 m² seulement.

En parallèle, le placement a été multiplié par plus de 3 en 2020 par rapport à 2019. 31 transactions de petites surfaces ont été recensées. En revanche, il n'y a toujours aucune signature de plus de 2 000 m². Un léger affaissement de la demande placée est perceptible en fin d'année. Un autre point important à relever : plus d'un quart des m² sont des acquisitions. Si la demande à l'achat reste forte, l'offre viendra à manquer puisque seulement 5 locaux sont actuellement proposés sur le marché.

Les valeurs locatives sont stables dans le temps, autour de 90 €/m². Si la dynamique perdure, les valeurs pourraient être revues à la hausse, d'autant que l'offre risque de ne pas être suffisante. Les prix de vente sont compris entre 500 et 1 000 €/m² pour des locaux en état d'usage.



25 000 m² ↘

OFFRE À UN AN

14 400 m² ↗

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

90 € / m² →

LOYER MOYEN

877 € / m² ↘

PRIX MOYEN

STOCKAGE

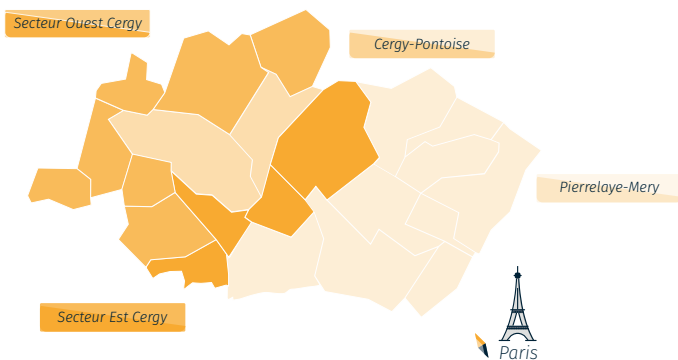
ND

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Cergy Pontoise.



238 600 m² ↗

OFFRE À UN AN

25 100 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

91 € / m² ↗

LOYER MOYEN

1 164 € / m² ↗

PRIX MOYEN

STOCKAGE

55 € / m² ↘

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

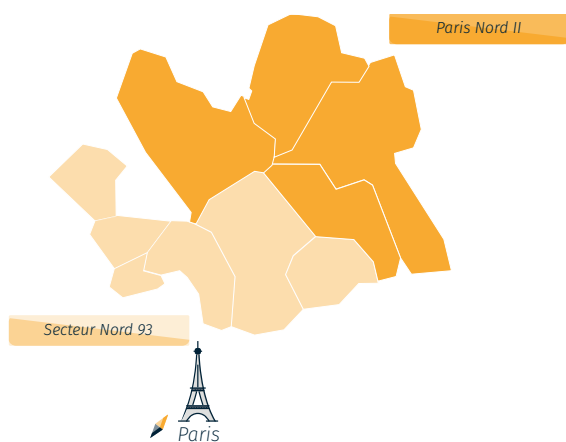
ABONDANCE DE L'OFFRE DISPONIBLE

La lecture de ce marché peut se faire en trompe-l'œil : le placement accuse une baisse de 22 % sur un an, mais uniquement en raison de l'absence de signature de plus de 5 000 m². En 2019, une transaction de près de 7 000 m² avait été signée. Cette exception faite, les transactions de surfaces inférieures se sont très bien maintenues, avec une étonnante stabilité. Le secteur Pierrelaye - Mery et Saint Ouen l'Aumône sont les sous-secteurs les plus dynamiques en 2020.

L'offre poursuit une hausse légère pour s'établir à près de 240 000 m² disponibles sous un an. Par rapport au niveau de la demande placée, il faudrait presque 7 années de transactions pour écouler ce stock de locaux d'activités. L'absence de transactions de grandes tailles pèse sur le marché. Quelques développements sont prévus pour 2021 qui viennent s'ajouter à l'offre déjà existante, à Frépillon ou Saint Ouen l'Aumône. Plus de 35 % des m² disponibles sous un an sont présentés à la vente, offrant suffisamment d'opportunités aux entreprises qui recherchent à acheter leurs locaux. Néanmoins, en 2020, le durcissement des conditions d'accès au crédit freine l'appétit des entreprises à ce sujet.

Les valeurs locatives moyennes sont orientées à la hausse, en dépit de l'abondance de l'offre, pour s'établir à 89 € / m² (locaux d'activités et entrepôts compris). Les prix de vente progressent également et sont généralement compris entre 800 et 1300 € / m² pour les locaux neufs.

Paris Nord II.



191 300 m² ↘

OFFRE À UN AN

73 300 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

92 € / m² ↗

LOYER MOYEN

1 249 € / m² ↗

PRIX MOYEN

STOCKAGE

81 € / m² →

LOYER MOYEN

1 115 € / m² ↗

PRIX MOYEN

UNE FORTE DEMANDE À L'ACQUISITION

Ce secteur accuse une baisse de 30 %, mais à l'instar de la plupart des autres secteurs franciliens, les petites surfaces ont été très dynamiques (+ 32 %). Ce sont les grandes transactions qui ont manqué à l'appel. La zone de Paris Nord II a été la plus dynamique mais le nord de la Seine Saint Denis n'a pas démerité avec 24 000 m² placés.

L'offre disponible sous un an accuse une légère baisse. Quelques développements sont en cours et d'autres ne seront lancés qu'après la signature avec un locataire. Les délais de construction varient entre 8 et 12 mois. C'est surtout l'offre à la vente qui se raréfie alors que la demande reste forte à l'acquisition (un tiers du placement 2020). Le stock d'entrepôts disponibles représente la moitié des m². Etant donné la proximité de ce secteur avec l'aéroport Charles de Gaulle et le Bourget, la demande pour les entrepôts est élevée et ce stock permettra d'y répondre.

Les valeurs locatives et vénales sont stables mais les prix de vente pourraient être revus à la hausse dans les prochains mois, étant donné l'absence d'opportunité.

IDF Nord-Est.

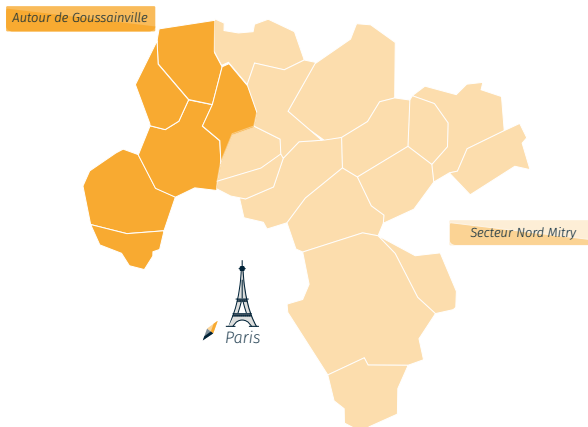
UN TRÈS FAIBLE 1^{ER} SEMESTRE 2020

Ce secteur nord francilien, d'ordinaire très actif, a subi un véritable coup d'arrêt au cours de la 1^{ère} partie de l'année 2020. Le 2nd semestre s'est avéré plus dynamique, mais n'a pas pu rattraper le retard cumulé. Finalement, le placement de locaux d'activités accuse une baisse de moitié par rapport à 2019.

A l'instar de la plupart des autres secteurs franciliens, les transactions inférieures à 2 000 m² ont été nombreuses mais les signatures de taille supérieure se sont raréfiées.

Cette faiblesse a impacté l'offre à la hausse (+ 10 % sur un an). Au rythme actuel du placement, il faudrait 3 années pour écouler le stock actuellement disponible. D'autant que de nombreuses offres de plus de 5 000 m² non divisibles sont sur le marché alors que ces transactions ont été moins nombreuses en 2020. L'offre neuve concentre près de la moitié des surfaces mais est principalement située Le Thillay, Tremblay en France ou Gonesse.

Dans ces conditions, la baisse des valeurs locatives moyennes de transactions sur les moyennes et grandes surfaces semble être inévitable. Les loyers de présentation sont, quant à eux, stables. Face à une véritable raréfaction de l'offre à vendre, une stabilisation des prix de vente est à l'ordre du jour.



245 800 m² ↗

OFFRE À UN AN

39 200 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

85 € / m² ↘

LOYER MOYEN

929 € / m² →

PRIX MOYEN

STOCKAGE

60 € / m² ↘

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Marne-La-Vallée.

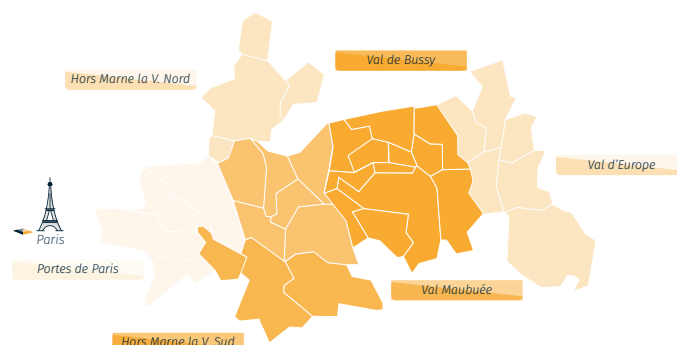
NOMBREUSES LIVRAISONS EN 2021

Marne la Vallée est un secteur en plein développement. Pourtant, l'offre immédiatement disponible en locaux d'activités atteint un niveau d'une faiblesse rarement observée et ne représente plus que 4 mois de transactions au rythme actuel. Néanmoins, l'offre à un an ajoutera 147 000 m², ce qui s'avère salubre, d'autant que de nombreuses surfaces neuves animent le marché. En effet, les deux tiers de l'offre disponibles sous un an sont des locaux neufs.

Dans ce contexte où se mêle également la crise sanitaire, le placement accuse une baisse de 26 % par rapport à 2019. Les transactions inférieures à 2 000 m² ont été très dynamiques, ce sont les grandes signatures qui ont chuté de moitié par rapport à l'année précédente. Le secteur de Val Maubuée est le plus prisé par les entreprises et concentre la moitié des transactions en 2020 et toutes les signatures de plus de 5 000 m².

Les ventes à utilisateurs sont importantes et totalisent un tiers du placement.

Les valeurs locatives et vénales accusent une légère baisse de 5 % sur un an mais pourraient remonter en 2021 du fait de la contraction de l'offre et de la résistance de la demande en petites surfaces.



188 600 m² ↘

OFFRE À UN AN

96 700 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

91 € / m² ↘

LOYER MOYEN

1 169 € / m² ↘

PRIX MOYEN

STOCKAGE

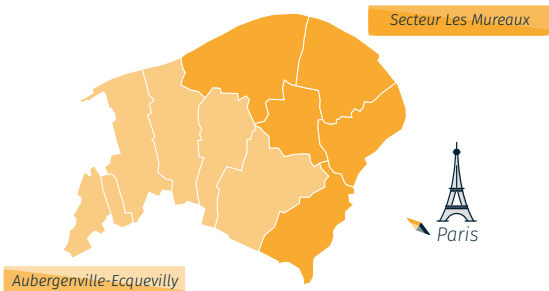
ND

LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Aubergenville - Les Mureaux



25 400 m² ↗
OFFRE À UN AN

5 800 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

107 € / m² ↗
LOYER MOYEN

723 € / m² ↘
PRIX MOYEN

STOCKAGE

ND
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

LES DÉVELOPPEMENTS FONT DÉFAUT

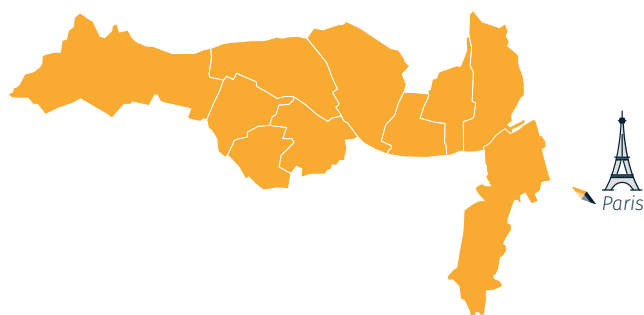
Ce secteur voit son placement de locaux d'activités baisser de moitié en 2020 avec seulement 11 transactions recensées. Un entrepôt de 3 000 m² a été signée sur la commune Les Mureaux, transaction la plus importante de l'année, ce qui sauve un peu le niveau de demande placée.

Il faut dire que l'offre de locaux d'activités, même en hausse de 12 %, ne présente que 25 000 m² disponibles sous un an. Aubergenville-Ecquevilly est le sous-secteur le plus offreur alors que sur deux années d'observation, c'est le secteur des Mureaux qui capte le plus de transactions. Les développements sont totalement absents et l'offre ne porte que sur des locaux de seconde main. Il est à noter également que peu de locaux sont à vendre alors que les trois quarts du placement 2020 sont justement des acquisitions.

Un projet de parc d'activités est en cours d'étude et pourrait voir le jour d'ici à 2022. Avec 3 000 m² en prévision, cela pourrait permettre de redynamiser le territoire.

Dans ce contexte d'inadéquation réelle entre l'offre et de la demande, les prix de vente affichent une baisse de près de 5 %. Les loyers moyens sont au contraire en hausse du fait de la faiblesse des locaux disponibles, qui n'offre que peu d'opportunités aux entreprises.

Mantes-la- Jolie - A13.



30 900 m² ↘
OFFRE À UN AN

19 100 m² ↘
DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

81 € / m² →
LOYER MOYEN

1 549 € / m² ↗
PRIX MOYEN

STOCKAGE

52 € / m² ↗
LOYER MOYEN

ND
PRIX MOYEN

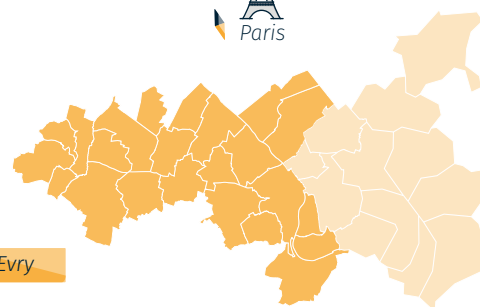
UN MARCHÉ DE SECONDE MAIN

Le secteur de Mantes la Jolie A13 semble se jouer des tendances générales et de la crise sanitaire avec un placement quasiment stable par rapport à 2019. La baisse n'atteint que 6 %. Les tendances sont même inverses à celles observées au sein des autres secteurs franciliens : les petites surfaces s'écroulent de 36 % et le segment de 2 000 – 5 000 m² progressent de 18 %. Etrangement, c'est sur la seconde partie de l'année qu'un ralentissement de la demande placée a été observé.

L'offre de locaux d'activités est en baisse et ne totalise que 30 000 m² disponibles. Elle représente au rythme actuel 18 mois de transactions. La seconde difficulté réside dans l'absence totale de nouveaux développements. Les locaux sont tous de seconde main et ne répondent pas forcément aux exigences des entreprises. Enfin, il faut noter que plus de 80 % de l'offre porte sur des entrepôts. L'offre de locaux d'activités semble donc très insuffisante pour répondre à la demande. Un projet de plusieurs bâtiments est en cours d'étude, ce qui permettrait de redynamiser ce territoire dans les années à venir.

Les valeurs locatives suivent une tendance stable depuis quelques mois. Les locaux loués sont de seconde main, en état d'usage, présentant des loyers assez faibles. Les prix de vente sont en légère hausse en raison de la raréfaction de l'offre.

Sénart - Evry.



Sénart

Evry

UN MARCHÉ TOUJOURS OFFREUR

Le secteur de Sénart – Evry a vu son offre immédiate baisser fortement pour ne représenter que 130 000 m² disponibles, ce qui représentent 18 mois de transactions. Heureusement, de nombreux développements sont en cours, essentiellement à Sénart, permettant d'offrir de nombreux m² supplémentaires, disponibles sous 12 mois. Finalement, ce sont plus de 280 000 m² qui alimentent l'offre à un an. En outre, 40 % de l'offre est présentée à la vente. Ces deux faits permettront de fluidifier ce marché dans les mois à venir. Néanmoins, sur la rive gauche du secteur, une raréfaction des offres à la vente est à l'ordre du jour, surtout en petites surfaces.

Pour le moment, ce secteur a souffert de la crise sanitaire, et le placement 2020 accuse une baisse de 13 %. Le ralentissement est observable sur tous les segments de surface à l'exception des plus de 5 000 m². En effet, un entrepôt de 9 400 m² a été loué à Evry.

Une reprise a même été constatée au 3^{ème} trimestre 2020.

Ces tendances ont impacté les loyers et les prix moyens à la hausse au cours de ces derniers mois. Les prix de vente sont généralement compris entre 800 et 1 400 €/m². Les entrepôts se louent entre 45 et 55 €/m² et les locaux d'activités entre 60 et 120 €/m².

280 900 m² ↘

OFFRE À UN AN

70 300 m² ↘

DEMANDE PLACÉE

ACTIVITÉ

87 € / m² ↗

LOYER MOYEN

1 123 € / m² ↗

PRIX MOYEN

STOCKAGE

44 € / m² ↘

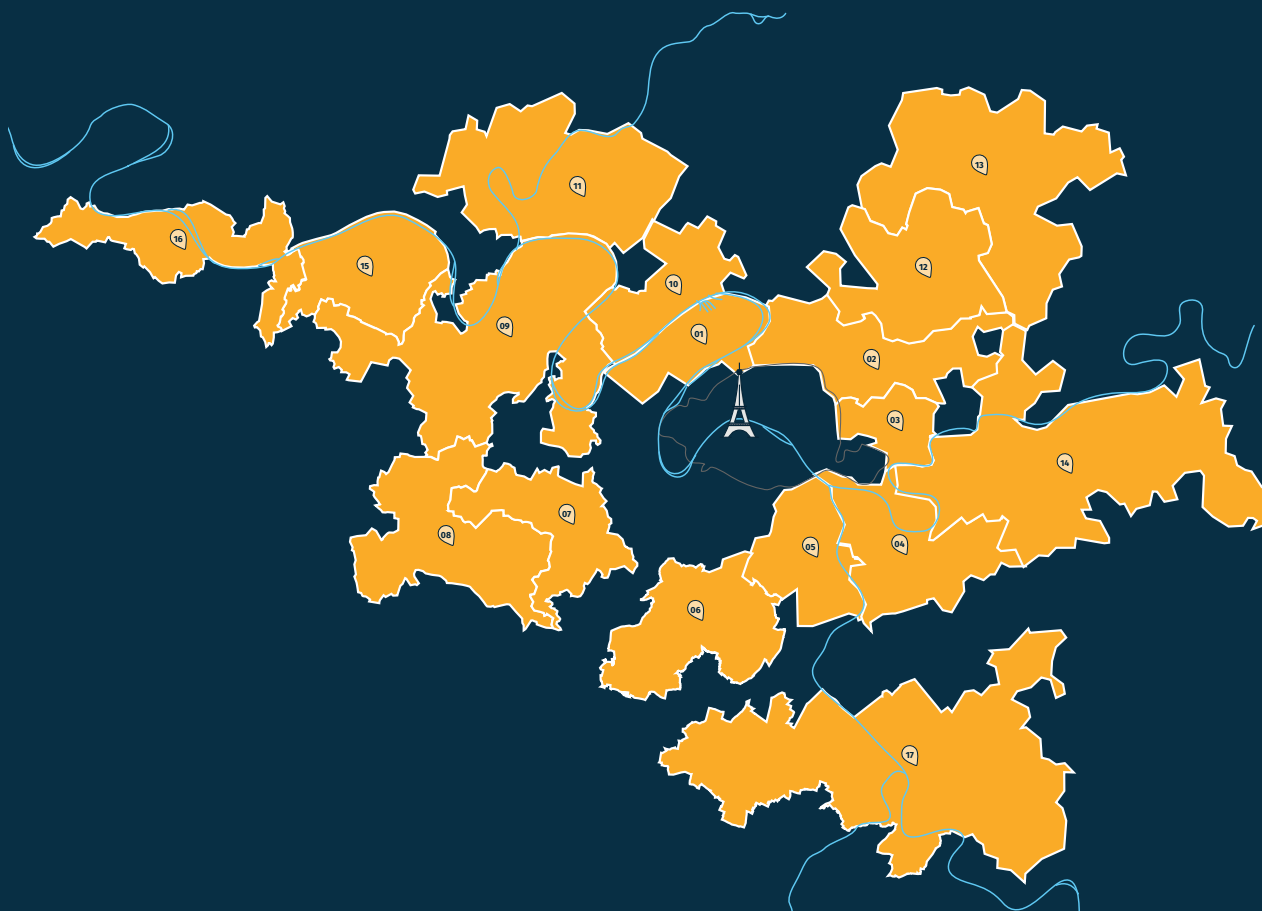
LOYER MOYEN

ND

PRIX MOYEN

Le récap.

	Offre à un an	Placement 2020
1 Boucle Nord	99 600 m ²	8 300 m ²
2 1 ^{ère} couronne Nord-Est	104 700 m ²	47 700 m ²
3 Montreuil - Bagnolet	29 900 m ²	6 300 m ²
4 Créteil	49 700 m ²	27 200 m ²
5 1 ^{ère} couronne Sud - Nord A86	90 600 m ²	27 300 m ²
6 Couronne Sud - Sud A86	167 700 m ²	67 700 m ²
7 Versailles Grand Parc	22 500 m ²	11 900 m ²
8 Saint Quentin en Yvelines	121 500 m ²	36 400 m ²
9 Saint Germain en Laye	20 100 m ²	5 900 m ²
10 Argenteuil-Franconville	25 000 m ²	14 400 m ²
11 Cergy Pontoise	239 900 m ²	25 100 m ²
12 Paris Nord II	191 300 m ²	73 300 m ²
13 IDF Nord-Est	245 800 m ²	39 200 m ²
14 Marne La Vallée	188 600 m ²	96 700 m ²
15 Aubergenville - Les Mureaux	25 400 m ²	5 800 m ²
16 Mantes La Jolie - A13	30 900 m ²	19 100 m ²
17 Sénart - Evry	280 600 m ²	70 300 m ²



Lexique

LA DEMANDE PLACEE

somme de toutes les surfaces transactées (locations et ventes à utilisateurs) au cours d'une période donnée.

LES LOCAUX D'ACTIVITES

sont comptabilisés les locaux industriels, les entrepôts inférieurs à 10 000 m² et les locaux spécifiques (high tech, laboratoires, ...).

LOCAUX RESTRUCTURÉS

locaux n'ayant jamais été occupés depuis leur restructuration, datant de moins de 5 années. Une restructuration est une rénovation lourde nécessitant un permis de construire, seule la façade de l'immeuble est conservée.

LOYERS/PRIX MOYEN

les loyers/prix moyens sont des loyers/prix faciaux au m², en dehors de tout accompagnement économique. Tout loyer moyen découle d'un calcul sur 12 mois de transactions.

LOYERS/PRIX MOYEN PONDERES

dans ce cas, les loyers et prix moyens sont pondérés en fonction d'un poids attribué par secteurs de marché. Le poids correspond à deux années de transactions

L'OFFRE DISPONIBLE

l'offre comptabilisée dans l'étude est l'offre disponible immédiatement et à moins d'un an. Les immeubles disponibles à plus d'un an et les projets sont exclus.

DELAIS THEORIQUE D'ECOULEMENT

rapport entre l'offre immédiate et la demande placée, généralement retranscrit en nombre de mois ou en années.

TAUX DE DYNAMIQUE

rapport entre la demande placée (en m²) et le parc de bureaux.

TAUX DE VACANCE

rapport entre l'offre immédiate (en m²) et le parc de bureaux.

INTEGRAL'IMMO

BILAN 2020 - ILE-DE-FRANCE



www.evolis.fr



01 81 72 00 00



40 rue du Louvre 75001 PARIS

Cindy EMOND
Directrice Études

Email: cemond@evolis.fr

Quentin GRAFF
Chargé d'Études

Email: qgraff@evolis.fr

Guillaume PETIT
Directeur Marketing, Digital & Communication

Email: gpetit@evolis.fr

Laure CORMONT
Chef de projet Marketing & CRM

Email: lcormont@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email: cplouviez@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email: dabdulpena@evolis.fr

EVOLIS