

Ile-de-France Locaux d'activités, 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

# Des signaux encourageants sur le marché de l'activité



Demande placée\*  
+ 3 %



Offre immédiate\*  
- 3 %



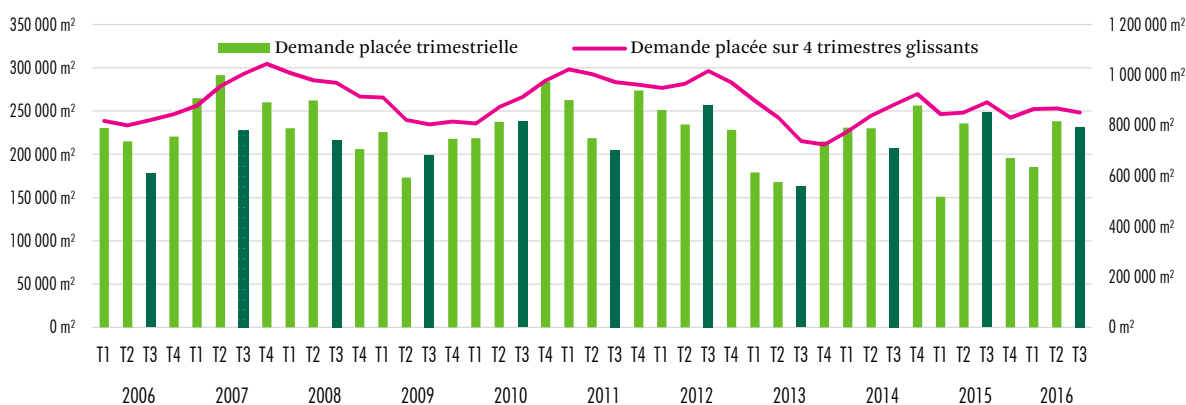
Offre "en gris"\*  
- 19 %



Taux prime \*\*  
6,5 %

\*Évolution annuelle (9M) / \*\* Évolution trimestrielle

Visuel 1 : Évolution de la demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE, 3T 2016

POINTS CLÉS

- Légère hausse de la demande placée sur les 9 premiers mois de 2016
- Dynamisme du Sud francilien
- Un marché extrêmement soutenu à l'acquisition
- Des délais de concrétisations des transactions en baisse
- Une pénurie de produits prime
- Hausse des valeurs faciales et des prix de vente
- Des perspectives d'atterrissage pour 2016 dans la moyenne des 10 dernières années
- 431 millions d'€ engagés sur les actifs industriels franciliens

MONTÉE EN PUISSANCE DES VENTES

Avec 655 200 m<sup>2</sup> la demande placée s'affiche en **légère augmentation sur les 9 premiers mois de 2016. Le 3<sup>ème</sup> trimestre poursuit la lancée** initiée au trimestre précédent. Les perspectives d'atterrissage pour 2016 (900 000 m<sup>2</sup>) s'alignent sur la moyenne historique annuelle.

Cette relative stabilité cache d'importantes spécificités. En effet, **la part des ventes est en nette hausse**, celles-ci représentant plus de la moitié des volumes placés (contre moins de 40 % entre 2007 et 2015).

Secteur le plus pourvoyeur d'offres, **le Sud tire sensiblement son épingle du jeu** puisqu'il polarise 36 % de la demande placée sur les 3 premiers trimestres, avec des volumes surpassant de + 20 % les commercialisations sur la même période en 2015. En outre, sur l'ensemble du marché, **5 transactions > 10 000 m<sup>2</sup>** constituent à elles seules 11 % des surfaces, alors même que les grandes transactions avaient presque disparues du marché depuis 2012.

Signe positif, les délais de concrétisation des transactions réalisées par CBRE se rétractent.

### DES PARCS D'ACTIVITÉS LIVRÉS EN BLANC

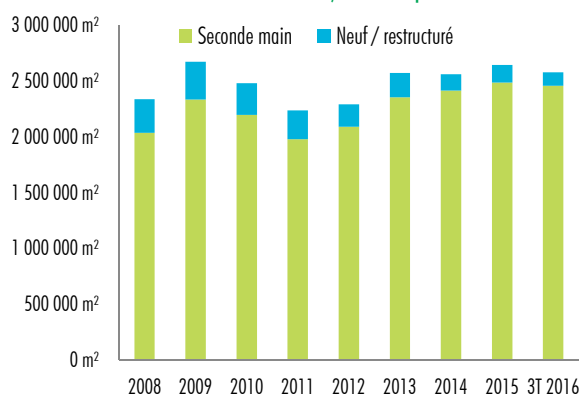
Les **parcs d'activités PME/PMI** suivent une tendance globale identique à l'ensemble du marché, avec **+ 2 % en 1 an** (98 300 m<sup>2</sup> placés), mais la dynamique demeure limitée au regard de la moyenne à 10 ans. Sur ces actifs, **l'offre conditionne fortement la vigueur du marché** (rareté des disponibilités intra A86 et des cellules ouvertes à la vente). Au 1<sup>er</sup> octobre, le taux de vacance au sein de ces parcs s'établit à 10 %, mais à 6 % en intra A86. 2016 a néanmoins été marquée par plusieurs **livraisons de parcs dernière génération**. Depuis 2010 ce sont 290 200 m<sup>2</sup> qui ont abondé le marché, présentant un taux élevé de commercialisation (20 % des volumes placés pour 11 % du parc).

### PRESSION MAINTENUE SUR LE PRIME

L'offre immédiate totale en locaux d'activités et petits entrepôts s'élève à **2,6 millions de m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> octobre, incorporant seulement 5 % de surfaces neuves ou restructurées.

Les **valeurs faciales poursuivent leur hausse intra A86**, notamment au Nord où la valeur moyenne s'élève à 109 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Les prix de vente augmentent et peuvent désormais atteindre 2 000 € HD/m<sup>2</sup>/HT en 1<sup>ère</sup> couronne.

Visuel 2 : Évolution de l'offre immédiate, en fin de période



Source : CBRE, 3T 2016

Visuel 3 : Valeurs faciales au 1<sup>er</sup> octobre 2016 (HT HC/m<sup>2</sup>/an)\*

Zones géographiques	Neuf/ restructuré	État d'usage	
Nord	Intra A86	100 € / 140 €	65 € / 107 €
	Entre A86 et la Francilienne	70 € / 95 €	50 € / 75 €
	Au-delà de la Francilienne	N.S.	N.S.
Ouest	Intra A86	90 € / 150 €	65 € / 105 €
	Entre A86 et la Francilienne	75 € / 95 €	40 € / 80 €
	Au-delà de la Francilienne	75 € / 85 €	40 € / 80 €
Sud	Intra A86	150 € / 200 €	90 € / 110 €
	Entre A86 et la Francilienne	90 € / 110 €	75 € / 85 €
	Au-delà de la Francilienne	85 € / 95 €	65 € / 75 €
Est	Intra A86	110 € / 150 €	75 € / 80 €
	Entre A86 et la Francilienne	85 € / 110 €	60 € / 75 €
	Au-delà de la Francilienne	75 € / 90 €	50 € / 70 €

\* Locaux d'activités « classiques » : proportion activités/ bureaux = 70/30  
N.S. : non significatif

Source : CBRE, 3T 2016

### CONTACTS

#### Études et Recherche

**Aurélie Lemoine**

Directrice

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 35

aurélie.lemoine@cbre.fr

**Deborah Boico**

Chargée d'études

Tel.: 33 (0) 1 53 64 34 84

deborah.boico@cbre.fr

#### Global Logistic Services

**Didier Malherbe**

Directeur Général Adjoint

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 30

didier.malherbe@cbre.fr

#### EMEA Industrial Research

**Machiel Wolters**

Head of I & L Research

Tel.: 31 (0) 20 204 4092

machiel.wolters@cbre.com

#### Activités Ile-de-France

**Pierre-Louis DUMONT**

Directeur Nord, Ouest, Est

Tel.: 33 (0) 1 53 64 33 27

pl.dumont@cbre.fr

**Elvire REMARS**

Directrice Sud

Tel.: 33 (0) 1 53 64 33 09

elvire.remars@cbre.com

### + SUIVEZ-NOUS



**LinkedIn**  
/company/cbrefrance



**Google+**  
/CBREFrance



**Twitter**  
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).  
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes)

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.  
La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.