

# Etude de marché

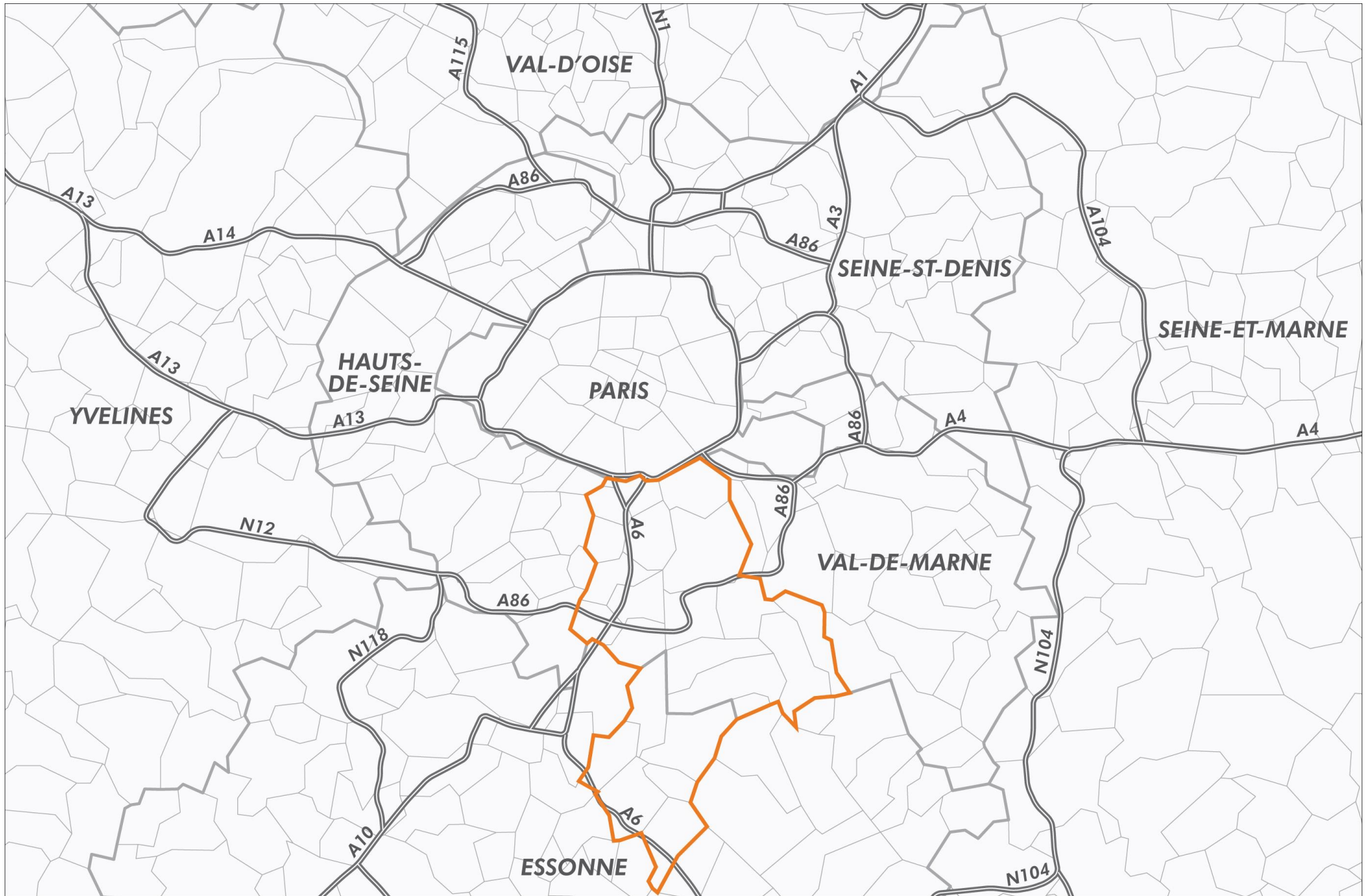
Locaux d'activités

Logistique

Bureaux

Juin 2020

The CBRE logo is displayed in a bold, green, sans-serif font. It is positioned on the right side of the image, overlaid on a vertical green bar that runs from the top to the bottom of the page. The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story office building with a glass and metal facade, reflecting the sky and surrounding environment. The building is situated on a street with a sidewalk, trees, and streetlights. The sky is blue with scattered white clouds.The logo for Grand Orly Seine-Aval is located in the bottom right corner. It consists of the words "GRAND", "ORLY", "SEINE", and "AVAL" arranged in a grid-like pattern. Each letter is white and has a small, stylized icon or symbol next to it. The logo is set against a dark teal background that is part of a vertical bar on the right side of the page.



# SOMMAIRE

01 LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

---

02 LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

---

03 LE MARCHÉ DES BUREAUX

---

04 LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

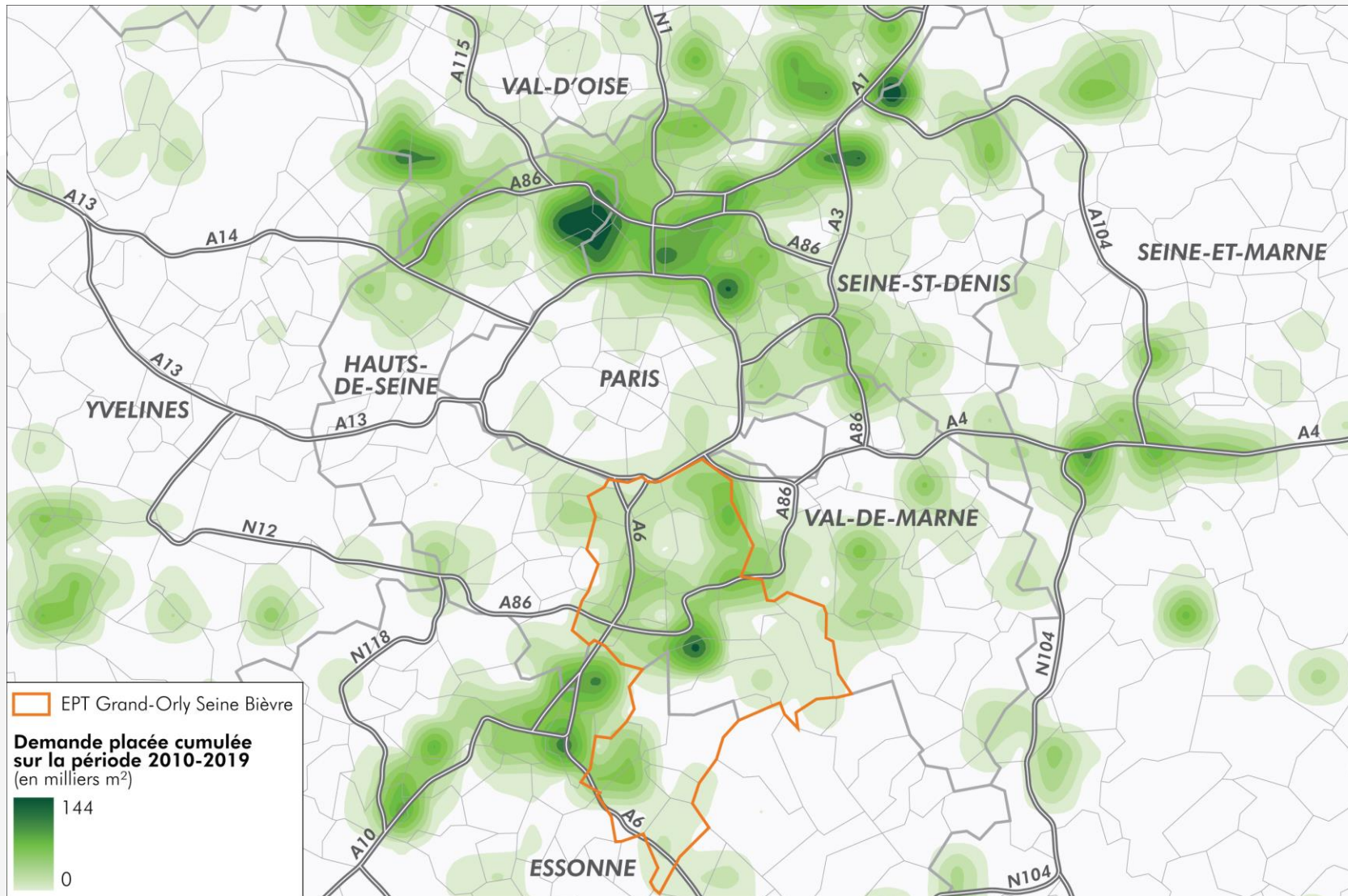
---



# LOCAUX D'ACTIVITÉS – ILE-DE-FRANCE

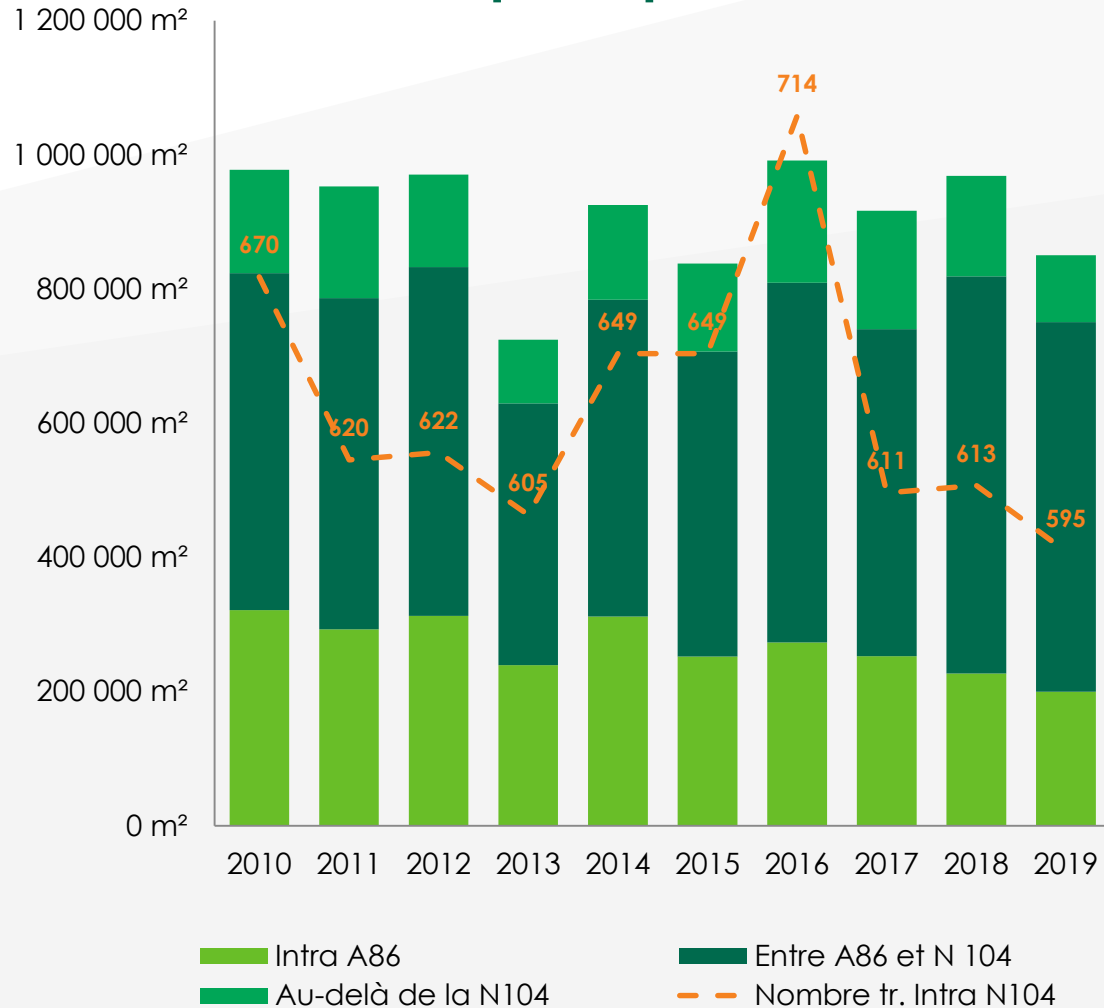
**CBRE**

# LA DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ILE-DE-FRANCE

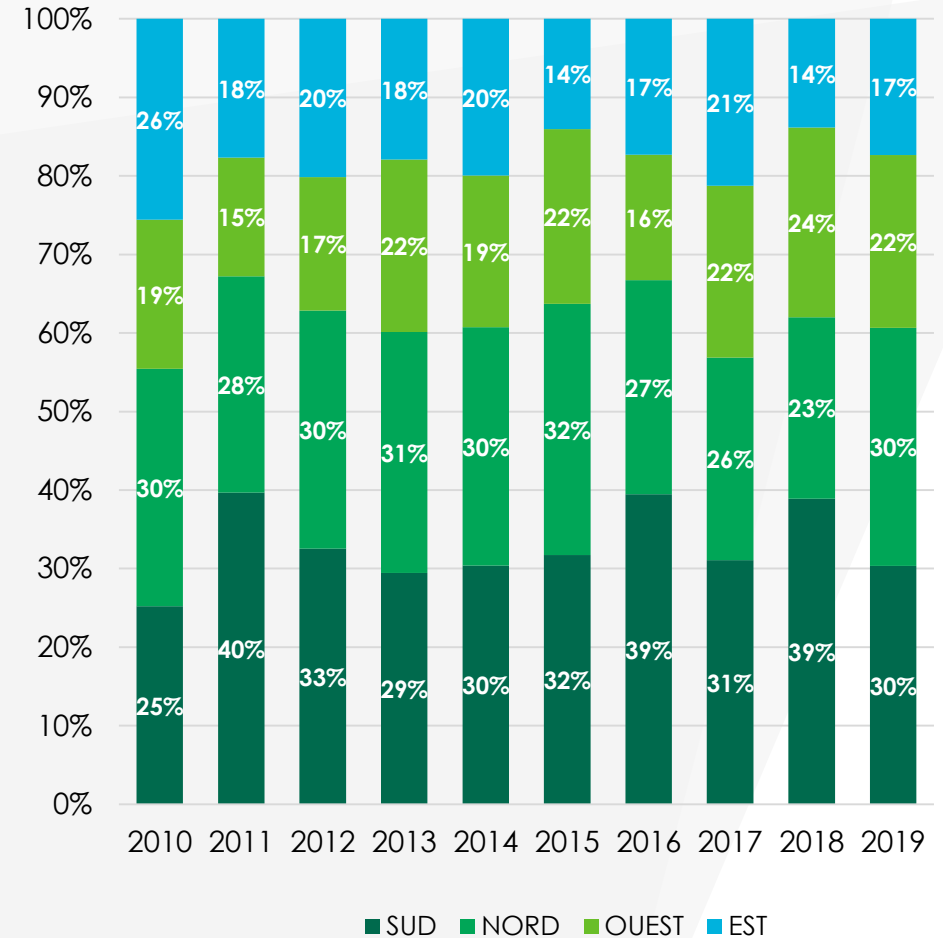


# UN MARCHÉ CONCENTRÉ AU SEIN DE LA ZONE INTRA N104

## Demande placée par zone autoroute

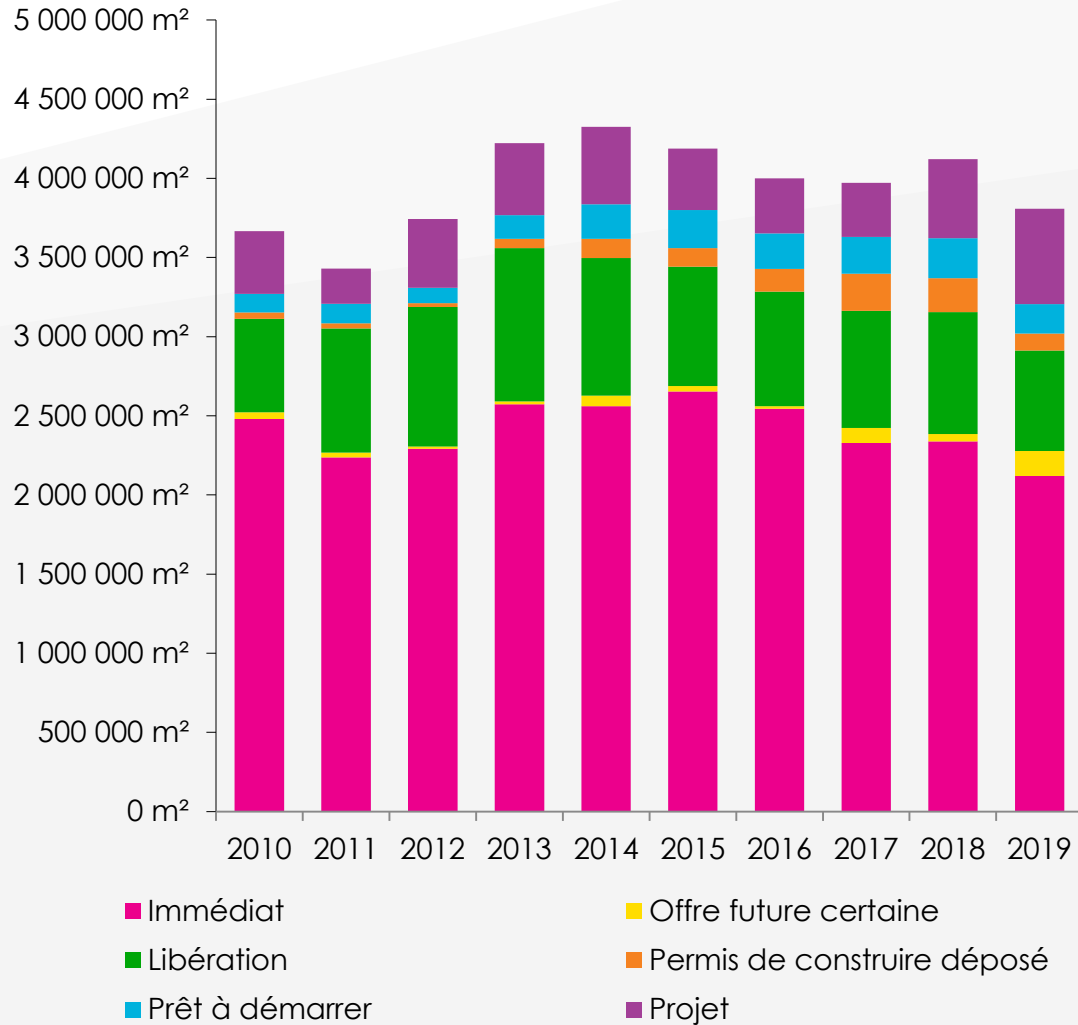


## Demande placée par zone commerciale

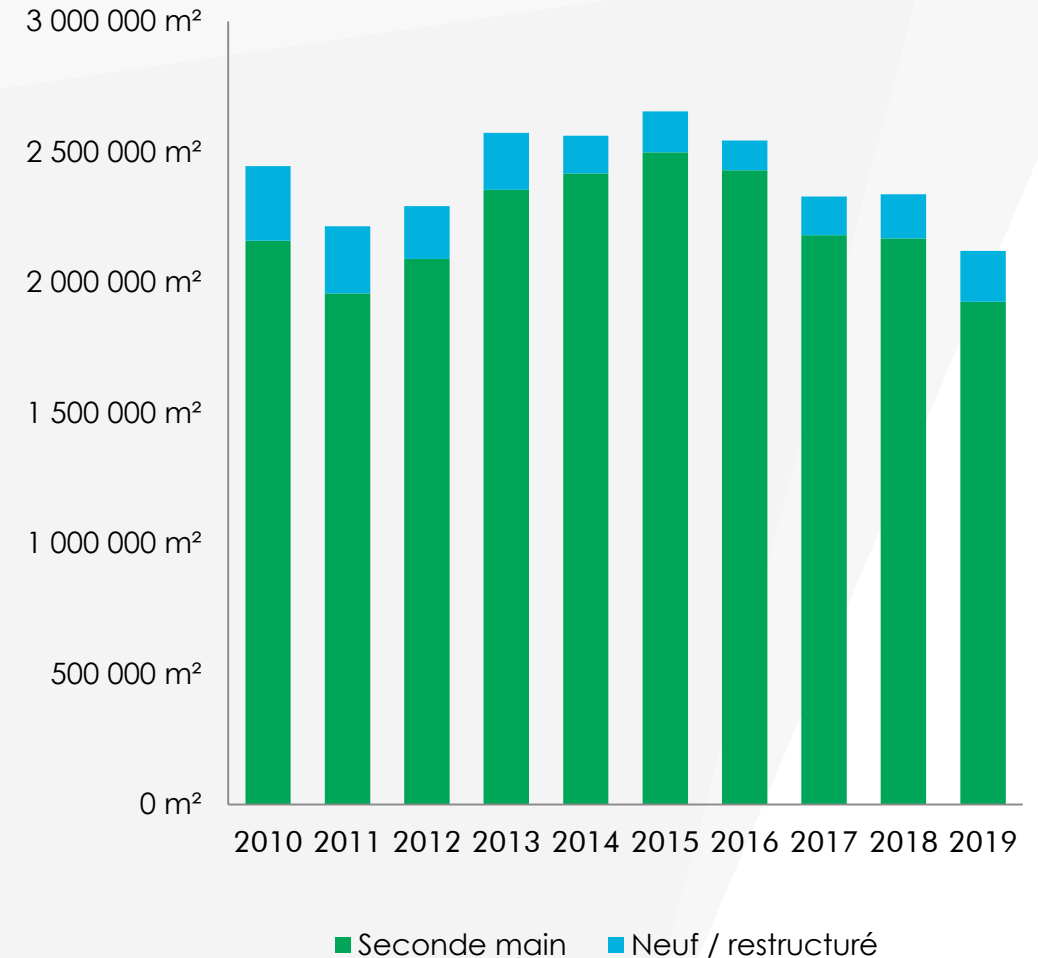


# UNE OFFRE IMMÉDIATE EN RECUL MAIS DES PROJETS À VENIR

## Offre immédiate et future



## Offre immédiate par état des locaux



En fin de période, offre future certaine, probable et éventuelle  
 Source : CBRE Research, 4T 2019

# UNE PROGRESSION DES VALEURS LOCATIVES

Zones géographiques		Neuf / Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	120 € / 170 €	90 € / 150 €
	Entre A86 et la Francilienne	80 € / 120 €	70 € / 90 €
	Au-delà de la Francilienne	N.S.	N.S.
Ouest	Intra A86	120 € / 150 €	90 € / 130 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 € / 120 €	75 € / 120 €
	Au-delà de la Francilienne	90 € / 110 €	50 € / 80 €
Sud	Intra A86	150 € / 200 €	110 € / 170 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 € / 120 €	80 € / 95 €
	Au-delà de la Francilienne	85 € / 100 €	70 € / 80 €
Est	Intra A86	120 € / 160 €	80 € / 110 €
	Entre A86 et la Francilienne	90 € / 115 €	75 € / 95 €
	Au-delà de la Francilienne	90 € / 100 €	70 € / 85 €

\* Valeurs locatives faciales moyennes HT HC/m<sup>2</sup>/an constatées pour des locaux d'activités PME/PMI (proportion activités/bureaux ~ 70/30), situés sur les marchés intra N104



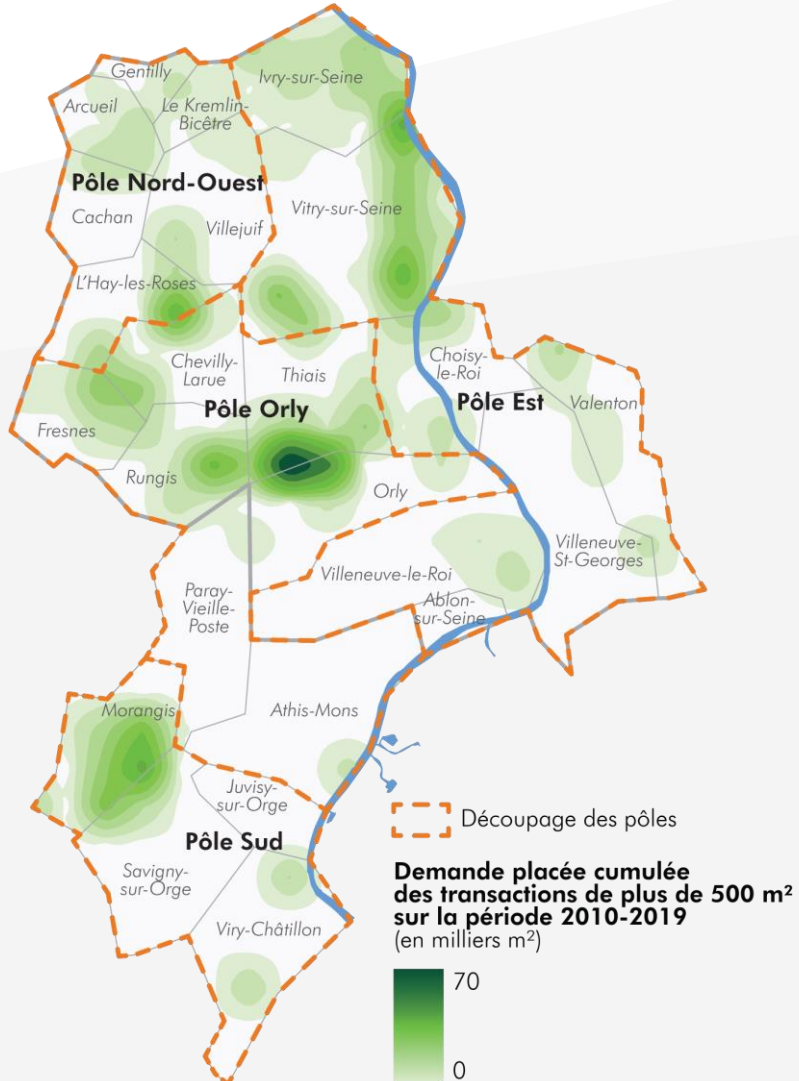


**LOCAUX D'ACTIVITÉ –  
EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE**

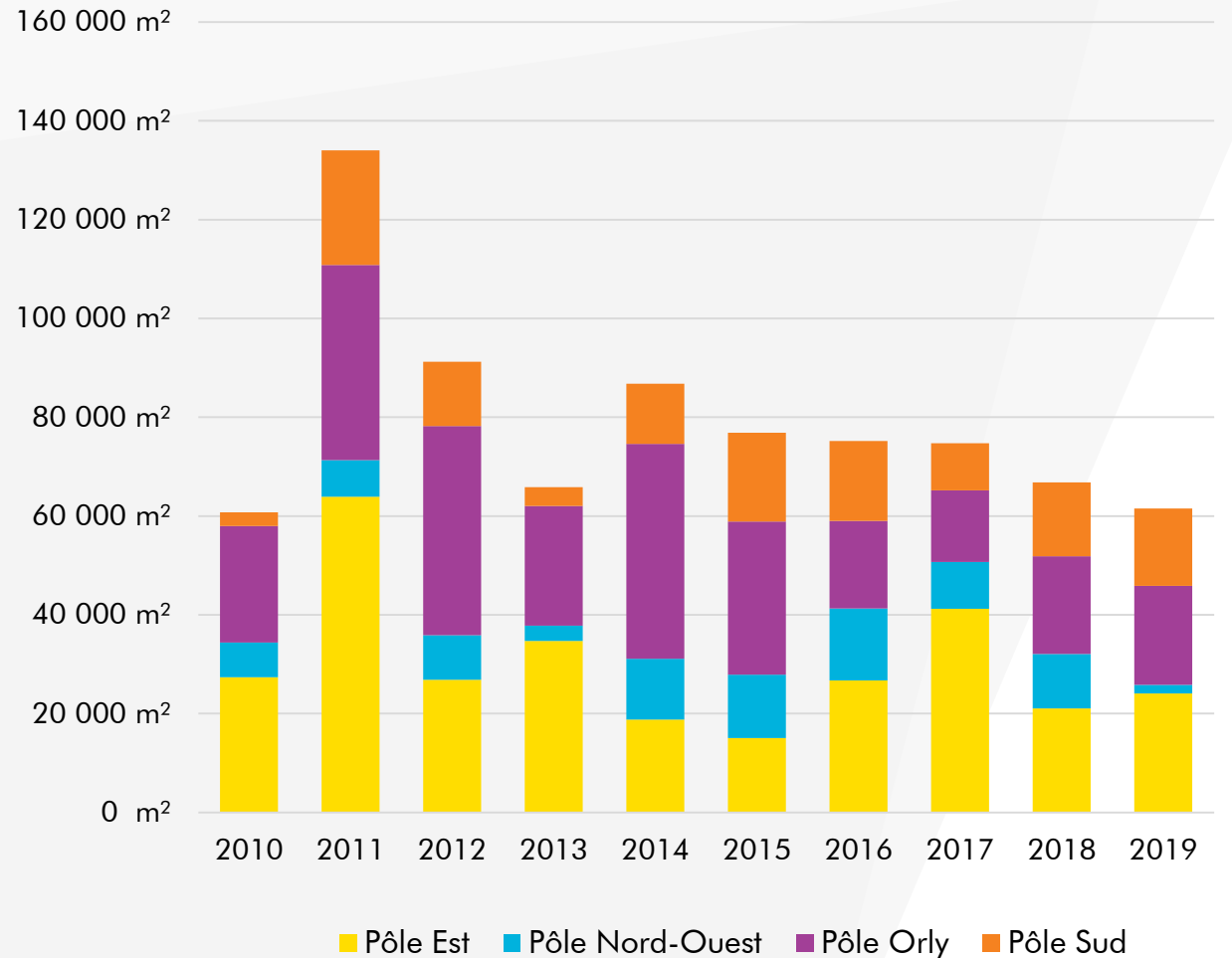
**CBRE**

# UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE SUR LE PÔLE EST ET LE PÔLE ORLY

## Demande placée par pôle



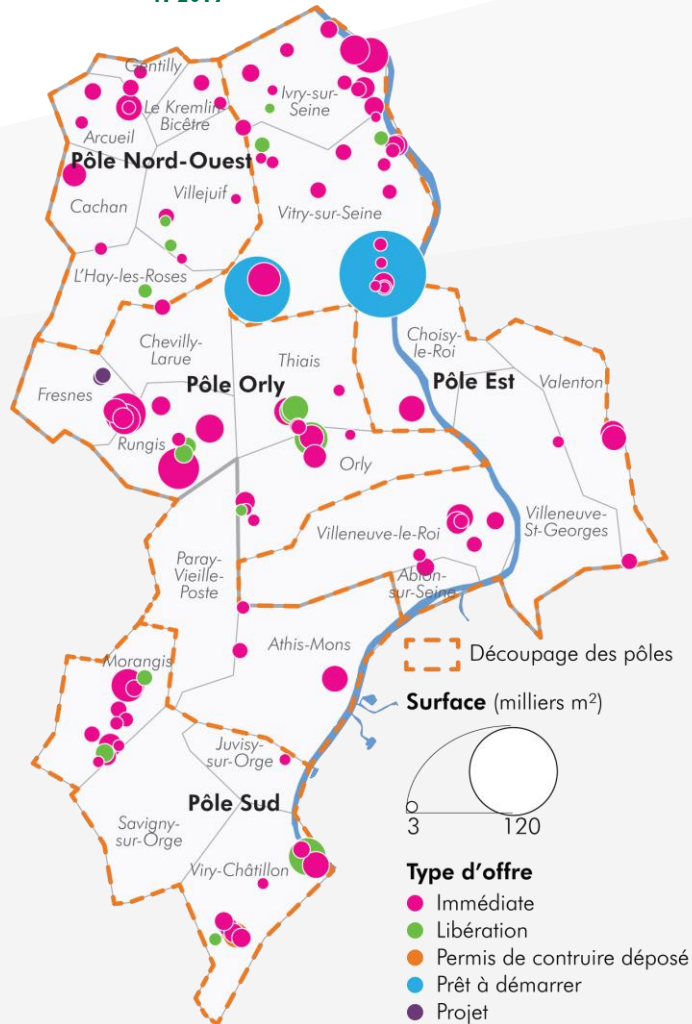
## Demande placée par pôle



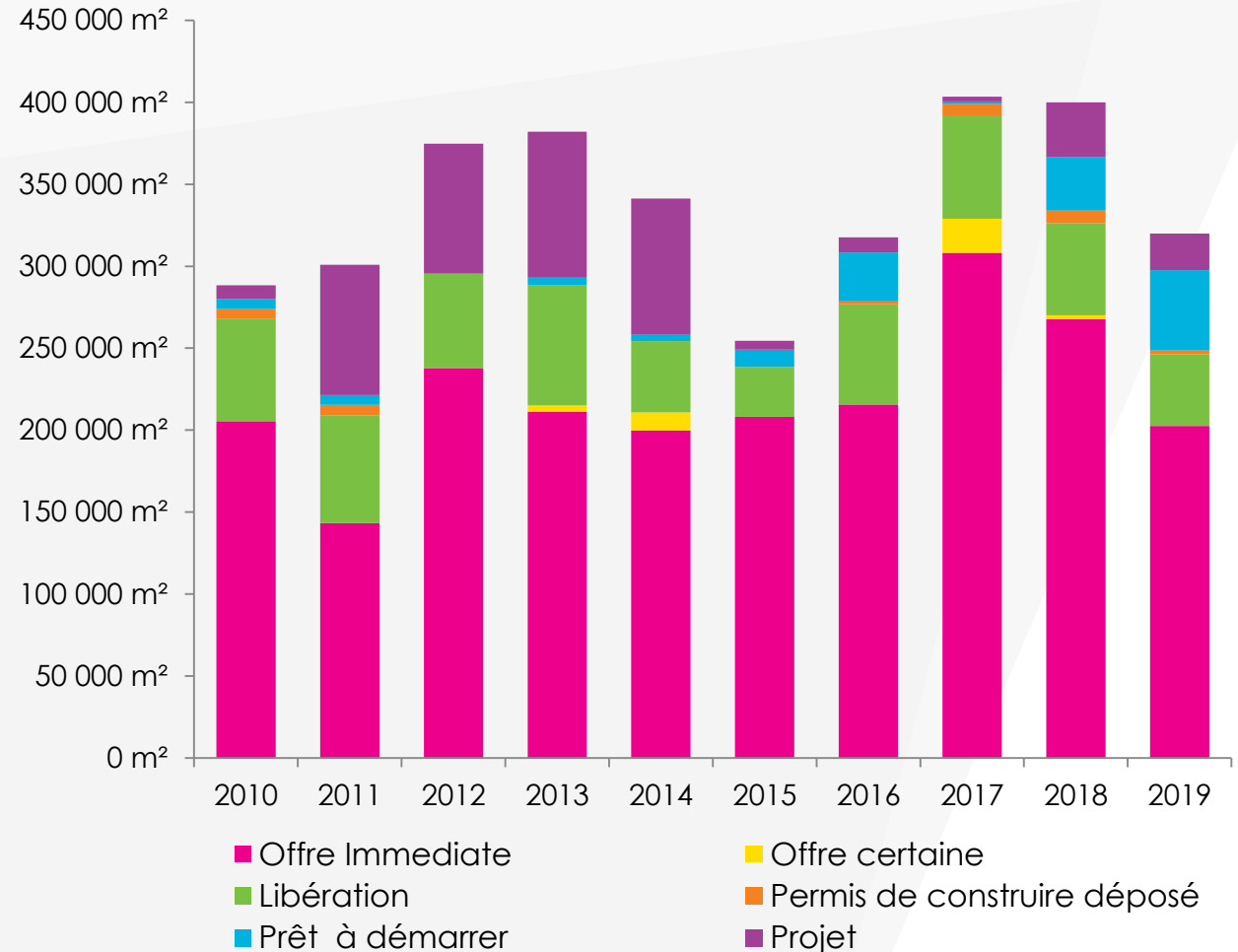
# DES PROGRAMMES PRÊTS À DÉMARRER AU SEIN DU PÔLE EST

## Offre immédiate et future

4T 2019

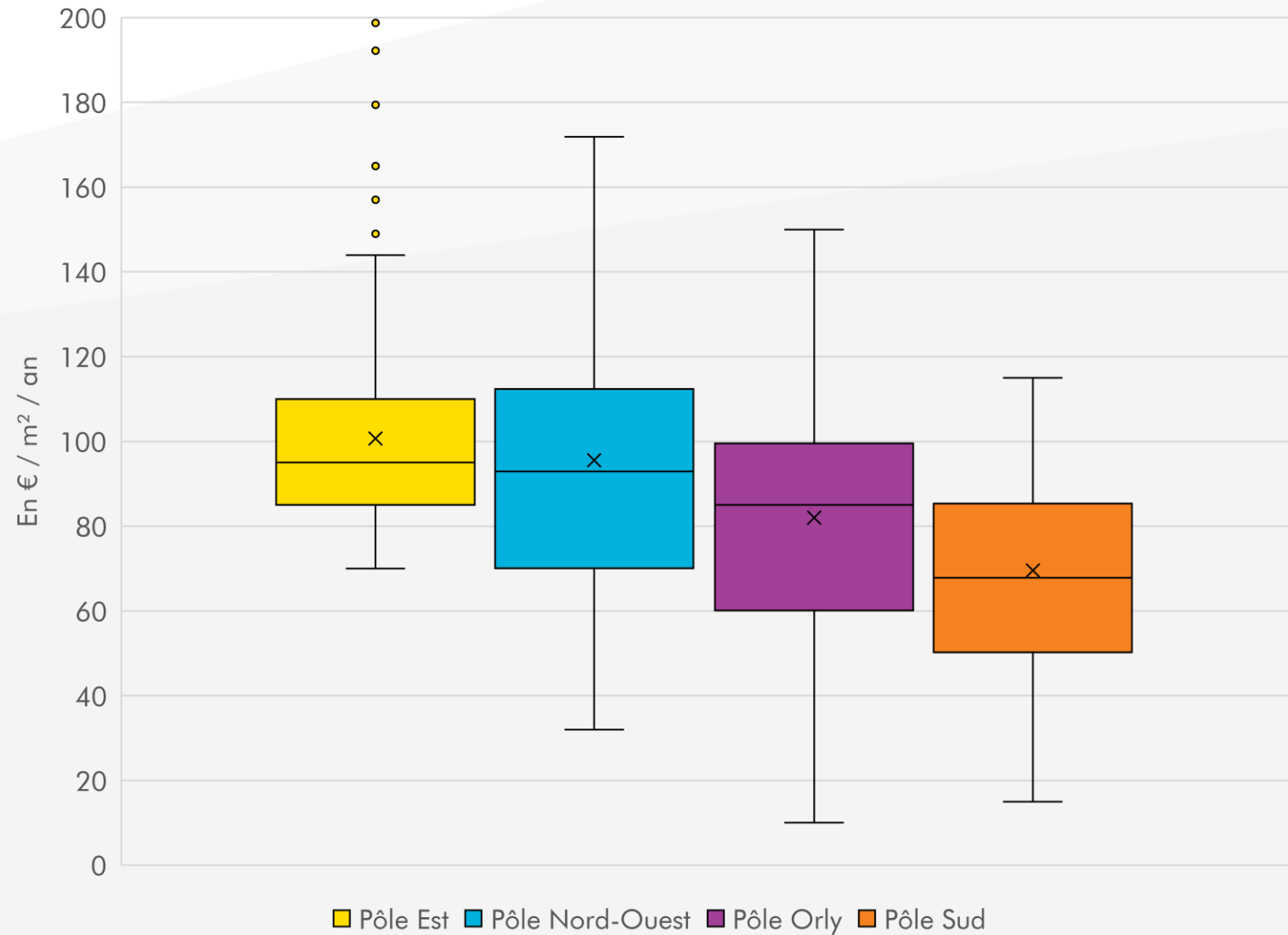


## Offre immédiate et future



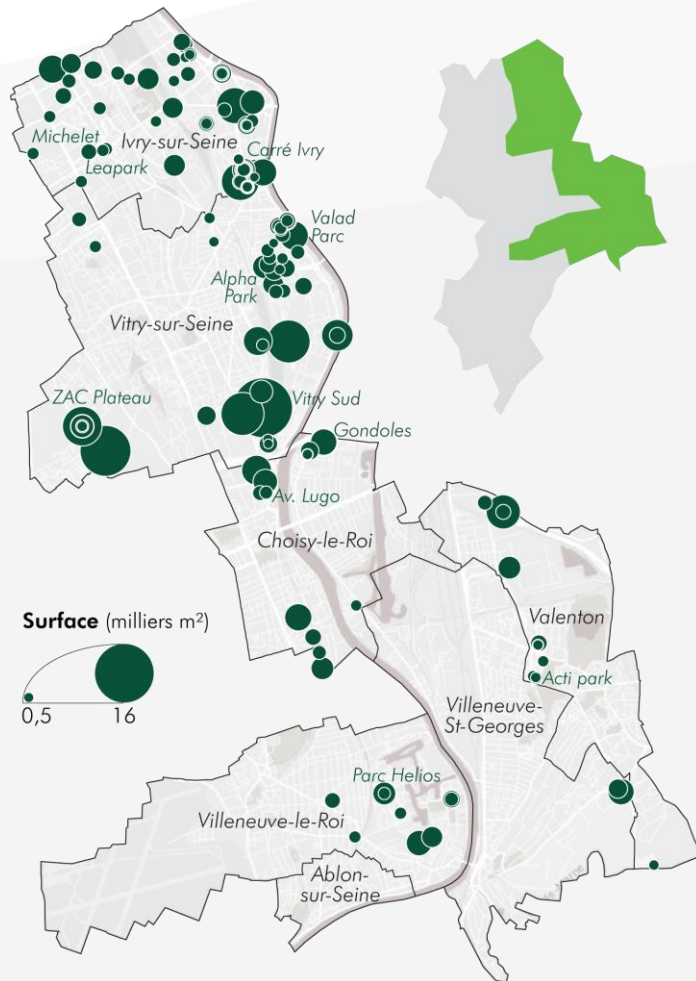
En fin de période, offre future certaine, probable et éventuelle  
 Source : CBRE Research, 4T 2019

# UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DES VALEURS LOCATIVES AU SEIN DU PÔLE ORLY



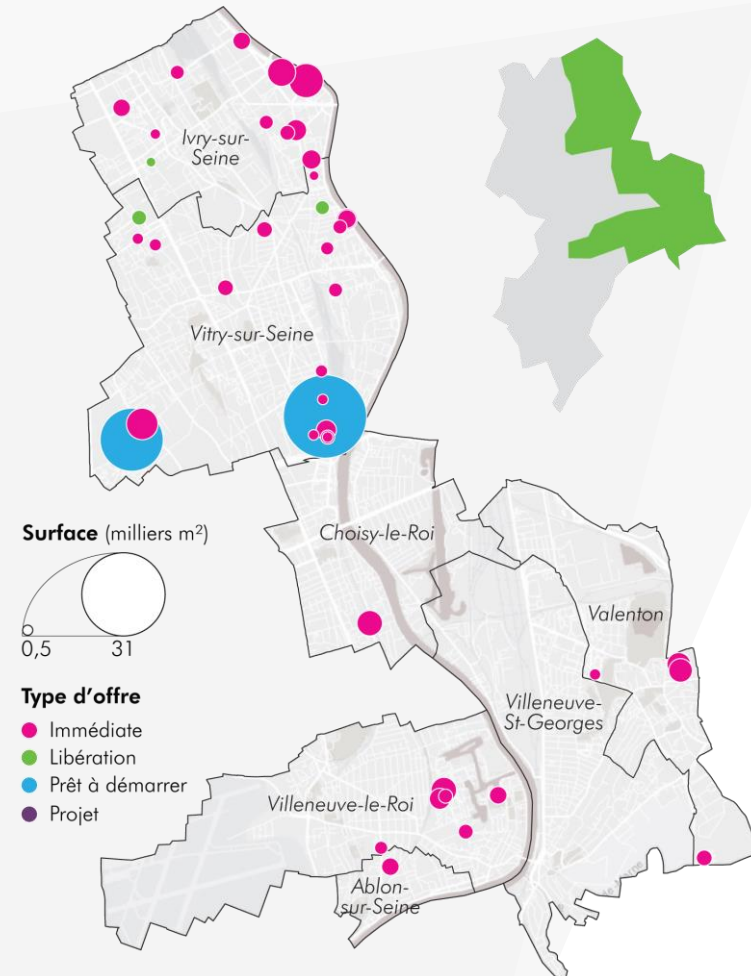
## Demande placée

> 500 m<sup>2</sup> cumulée 2010-2019



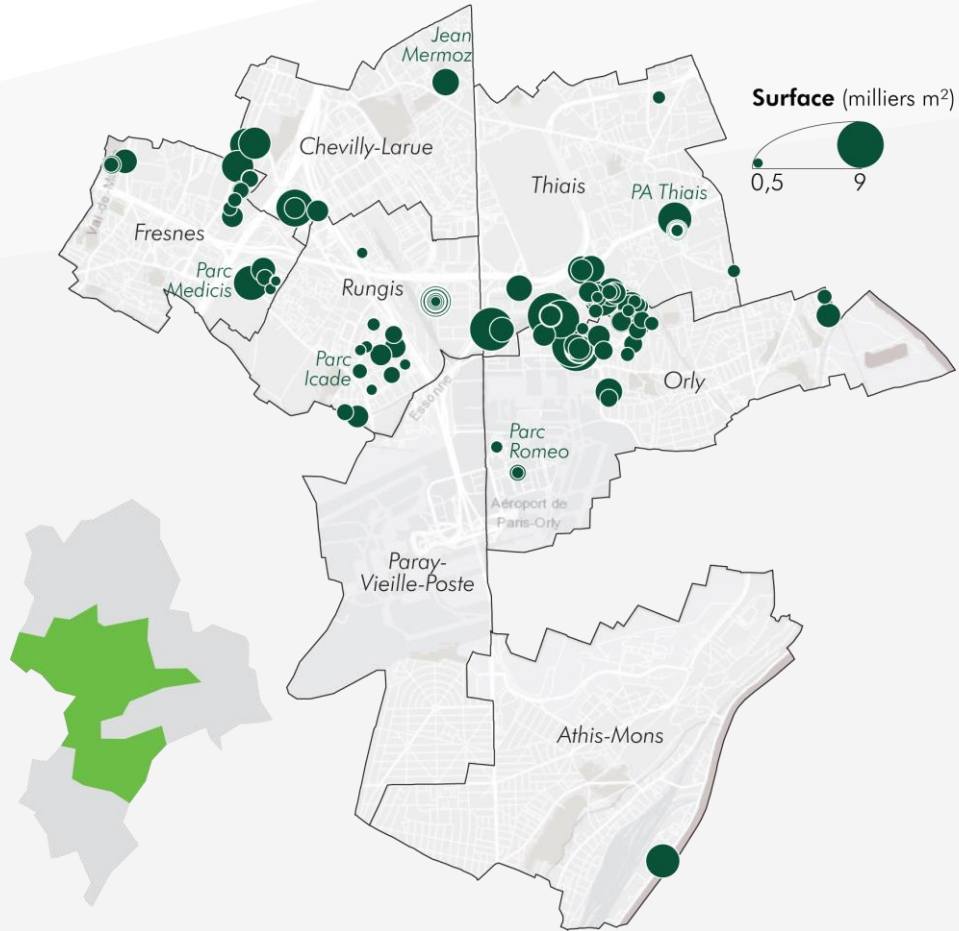
## Offre

4T 2019



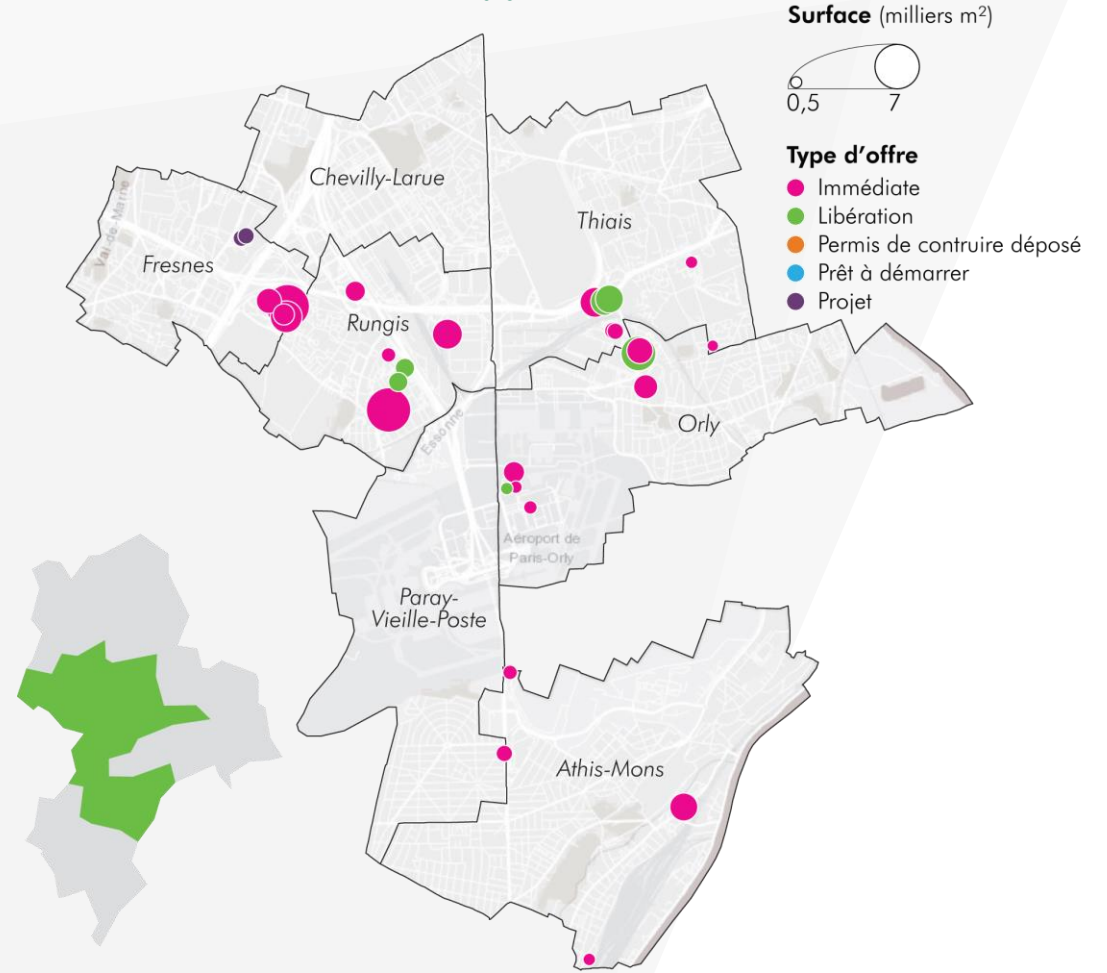
## Demande placée

> 500 m<sup>2</sup> cumulée 2010-2019



## Offre

4T 2019

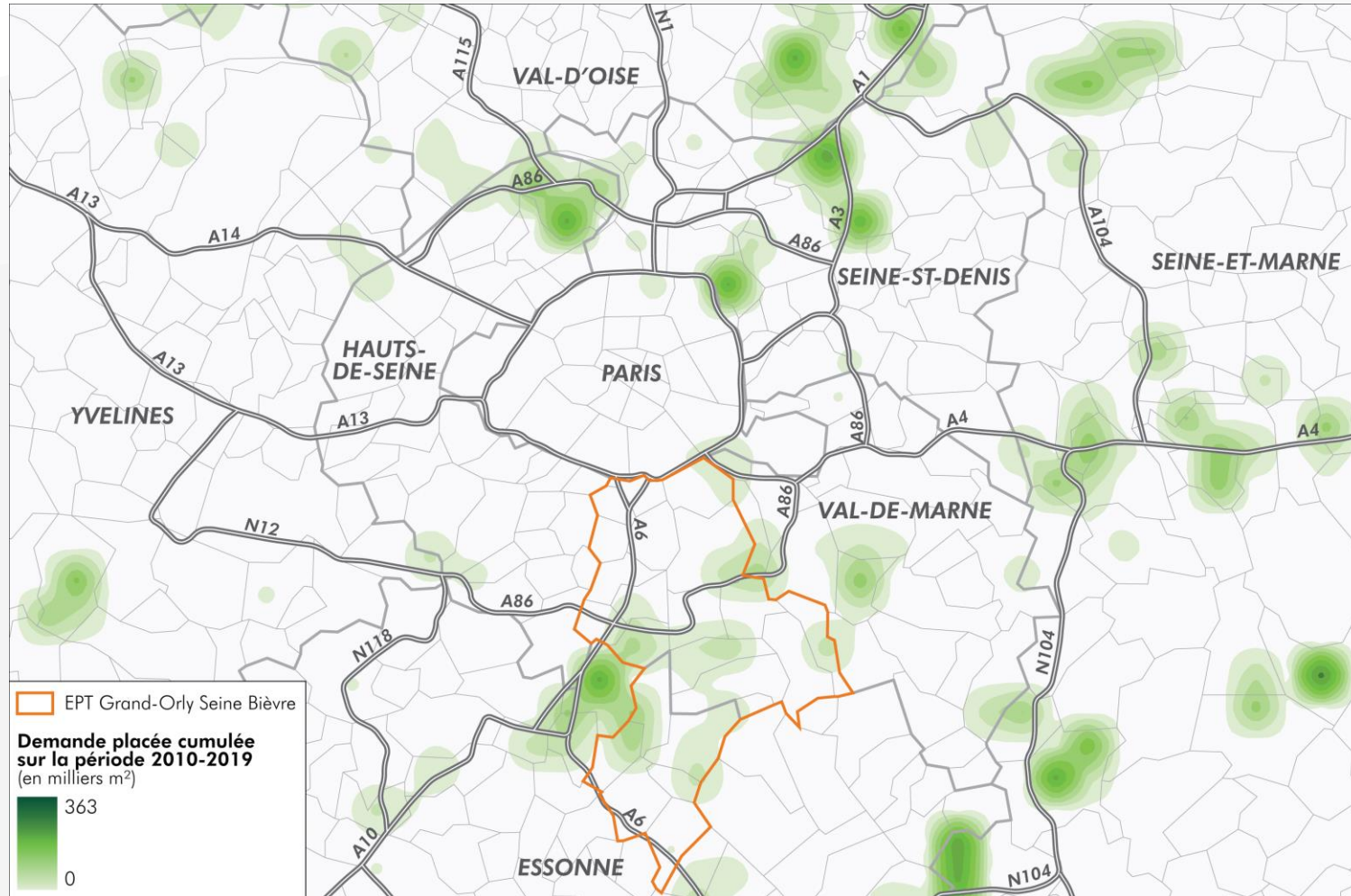


A photograph of a modern cityscape at dusk. In the foreground, a wide, paved walkway with a central metal railing leads towards a building. The walkway is flanked by low concrete walls with integrated lighting. In the background, several tall skyscrapers with glass facades are visible, some with lights on. A large, semi-transparent green graphic element is overlaid on the left side of the image, containing the text 'LOGISTIQUE – ILE-DE-FRANCE'.

# LOGISTIQUE – ILE-DE-FRANCE

**CBRE**

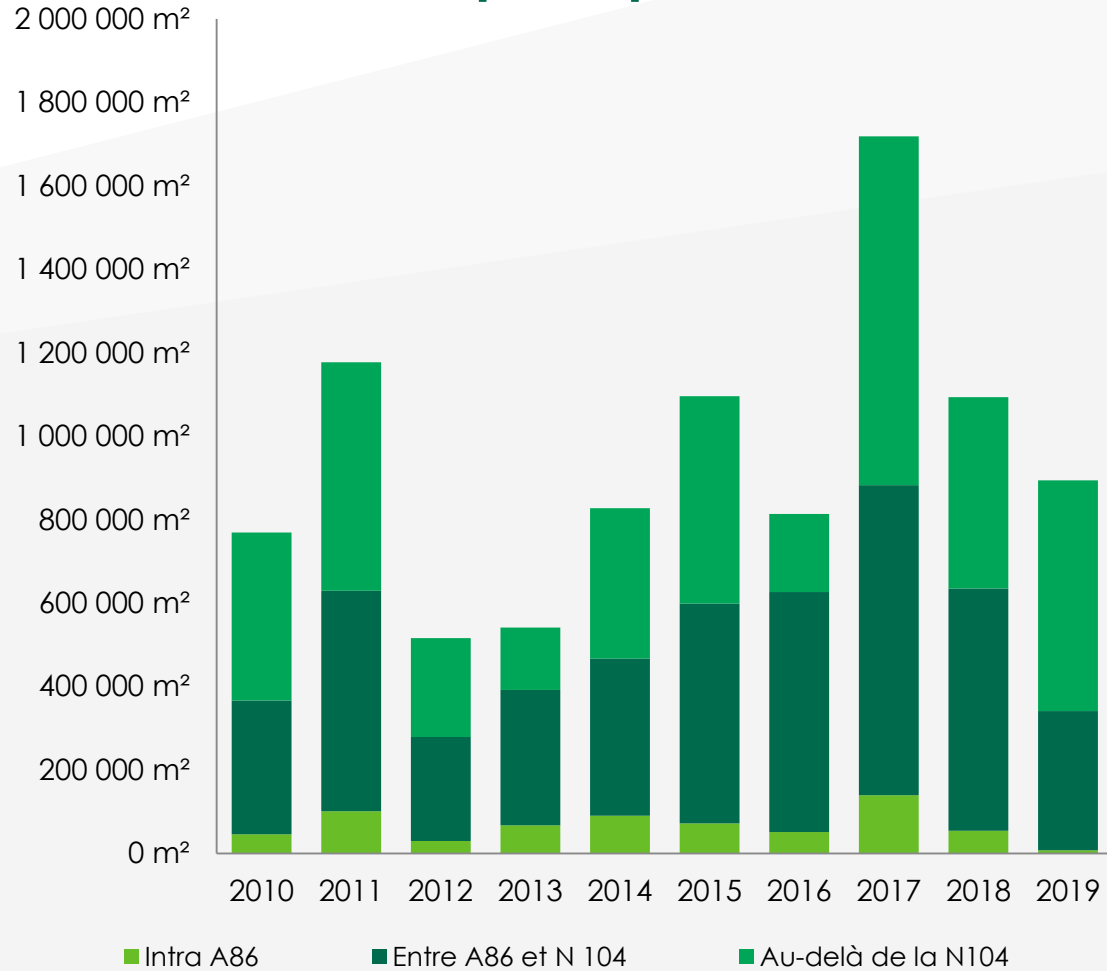
# LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN ILE-DE-FRANCE



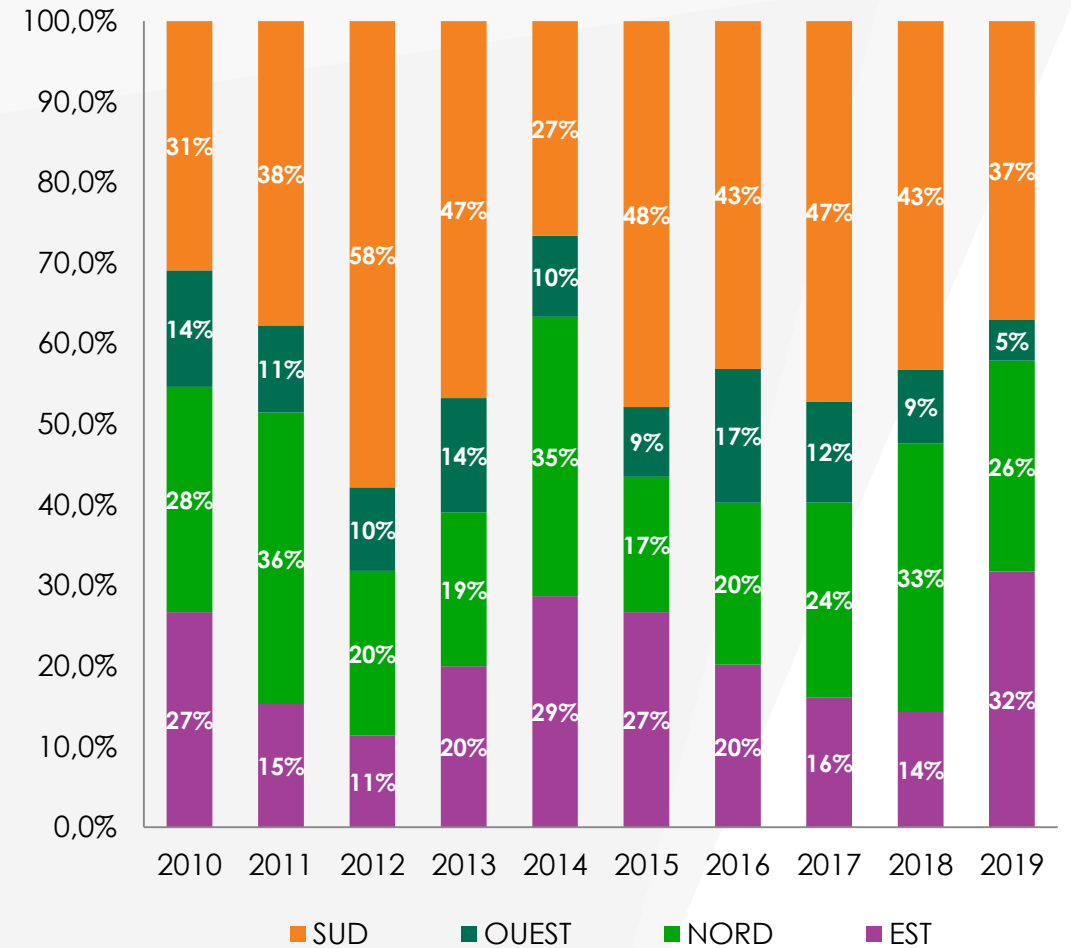


# UN MARCHÉ PRINCIPALEMENT ORIENTÉ AU SUD

## Demande placée par zone autoroute



## Demande placée par zone commerciale



\* Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie), en m²

Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2019

# L'OFFRE IMMÉDIATE ET FUTURE EN HAUSSE

Offre immédiate \*

Dont  
classe A

Vacance  
\*\*

En blanc

Prêts à  
démarrer

France

2 745 900 m<sup>2</sup>

52 %

5,4 %

477 800 m<sup>2</sup>

2 560 000 m<sup>2</sup>

Ile-de-France

1 039 800m<sup>2</sup>

56 %

6,7 %

82 800 m<sup>2</sup>

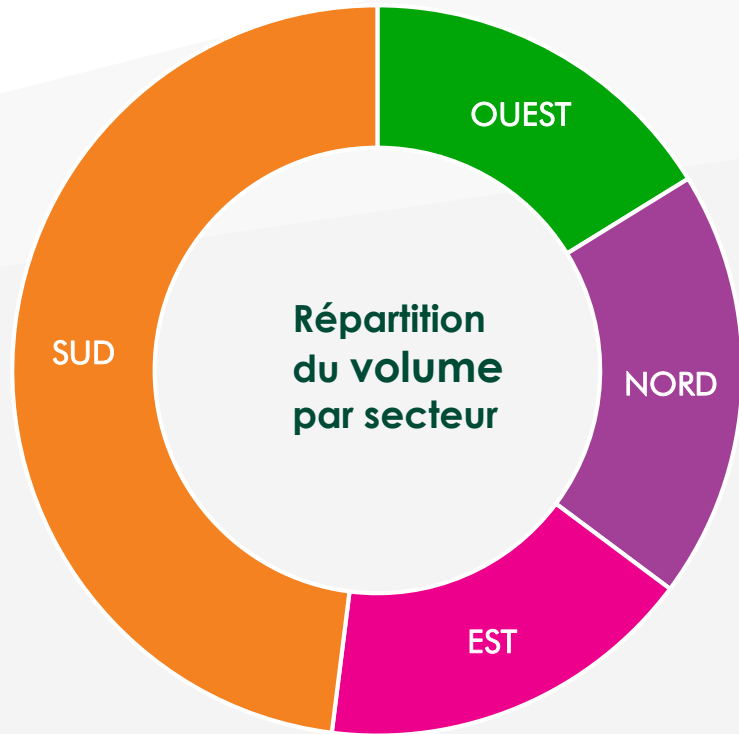
376 600 m<sup>2</sup>

\* Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie)

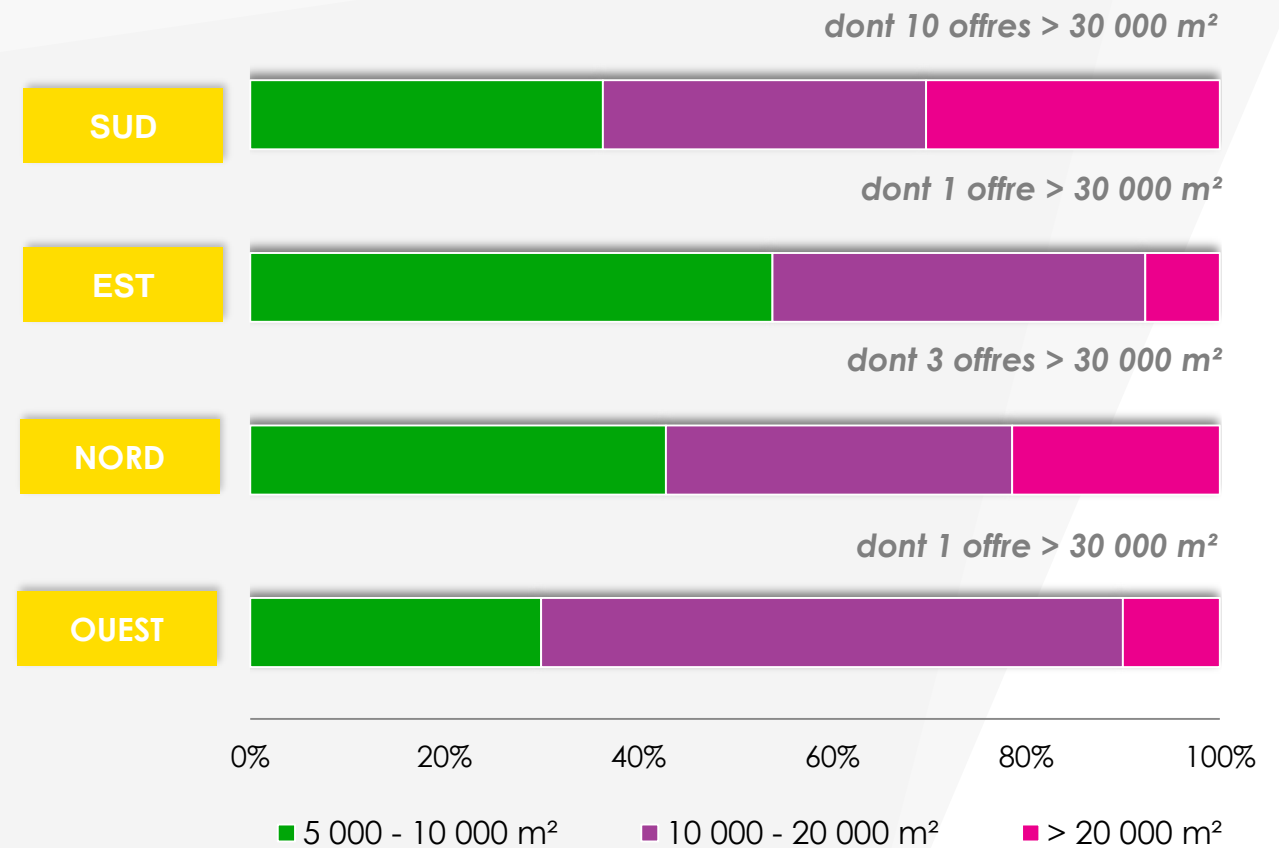
\*\* Estimations CBRE sur le parc moderne, hors classe C

Source : CBRE Research, 4T 2019

# UNE OFFRE VACANTE PRINCIPALEMENT LOCALISÉE DANS LE SUD



## Répartition en nombre des disponibilités par tranche de surfaces



\* Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie)

\*\* Estimations CBRE sur le parc ICPE à partir du parc ORIE 2012

Source : CBRE Research, 4T 2019

# UNE HAUSSE DES VALEURS LOCATIVES FACIALES EN LOGISTIQUE



\* en € HT HC/m<sup>2</sup>/an

Source : CBRE Research, 4T 2019

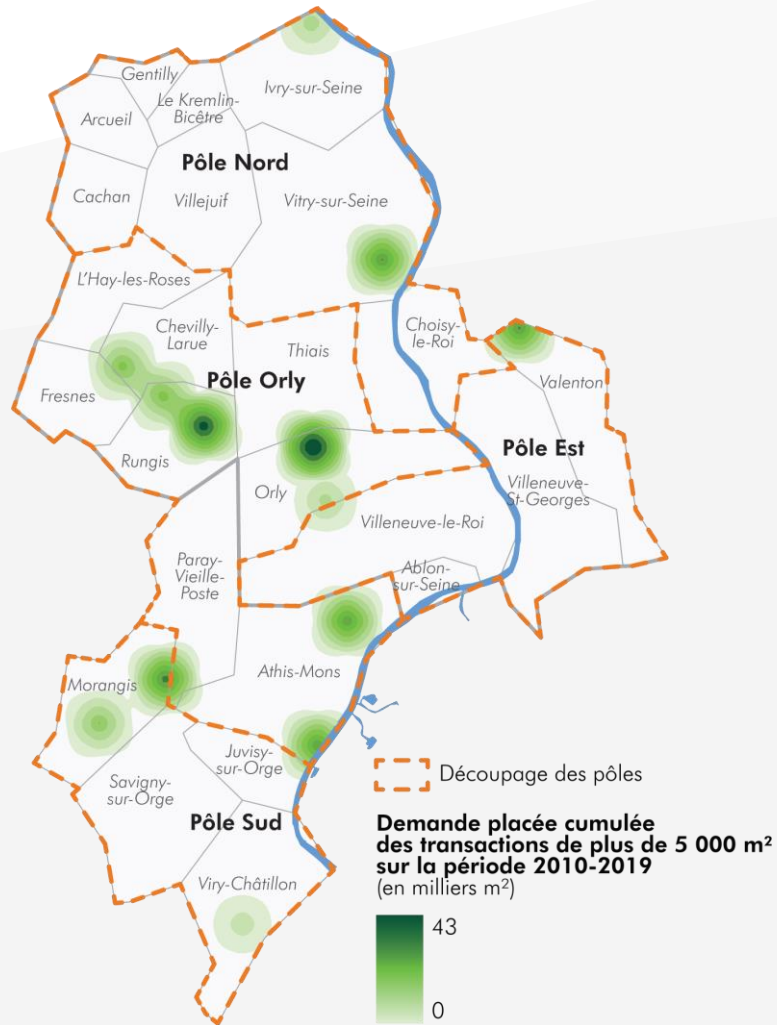
A photograph of a modern cityscape at dusk. In the foreground, a wide, paved walkway with a central metal railing leads towards a building. The walkway is flanked by low concrete walls with integrated lighting. In the background, several tall skyscrapers with glass facades are visible, some with lights on. A large, semi-transparent green graphic element is overlaid on the left side of the image, containing the text.

# LOGISTIQUE – EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

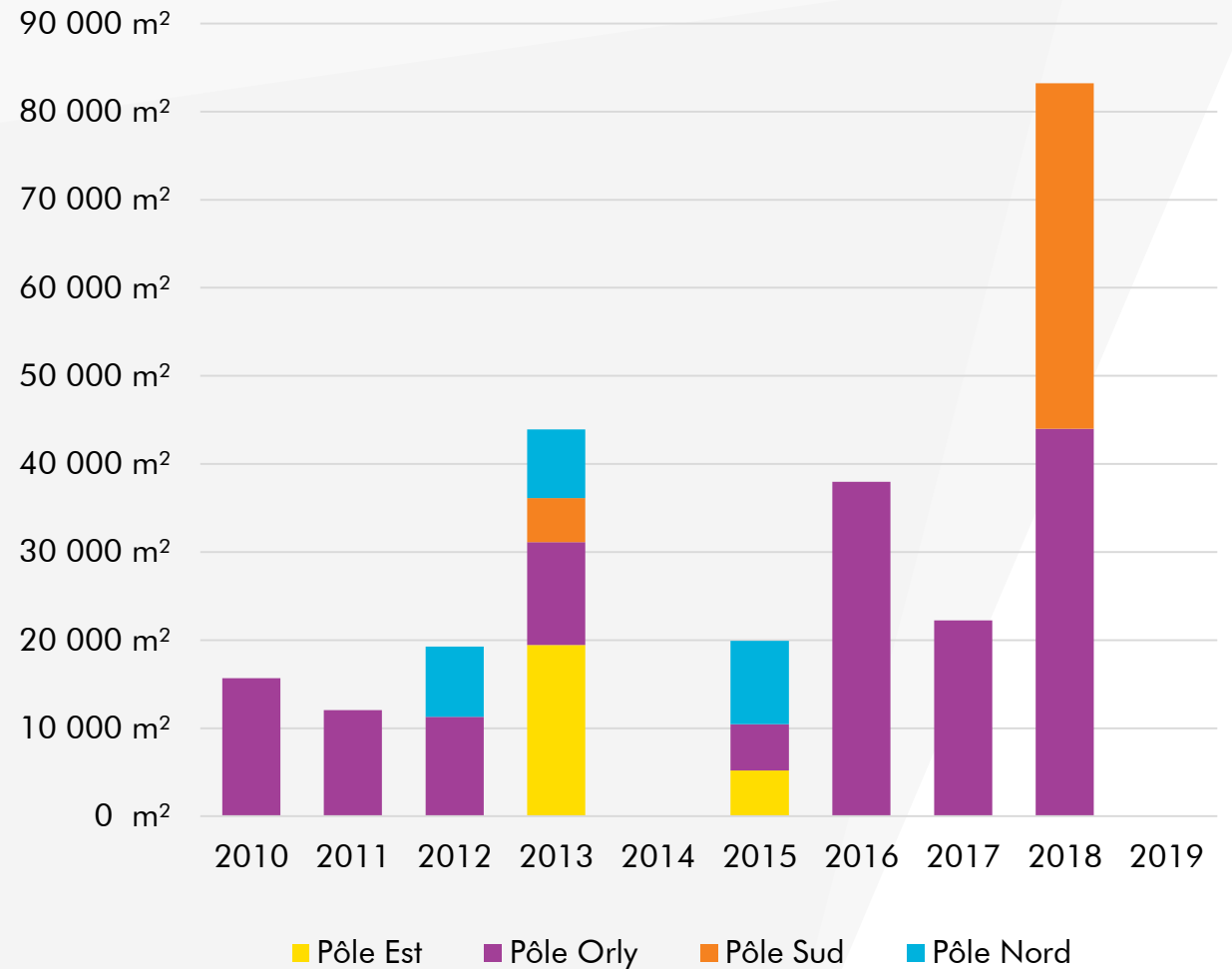
**CBRE**

# LE PÔLE D'ORLY AU CŒUR DU MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

## Demande placée par pôle



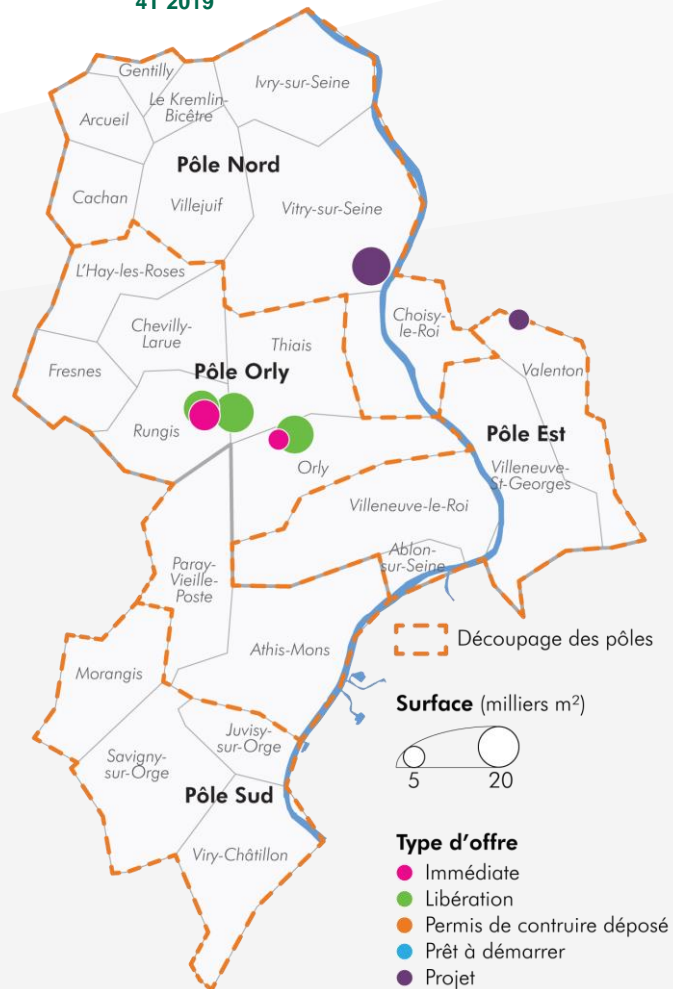
## Demande placée par pôle



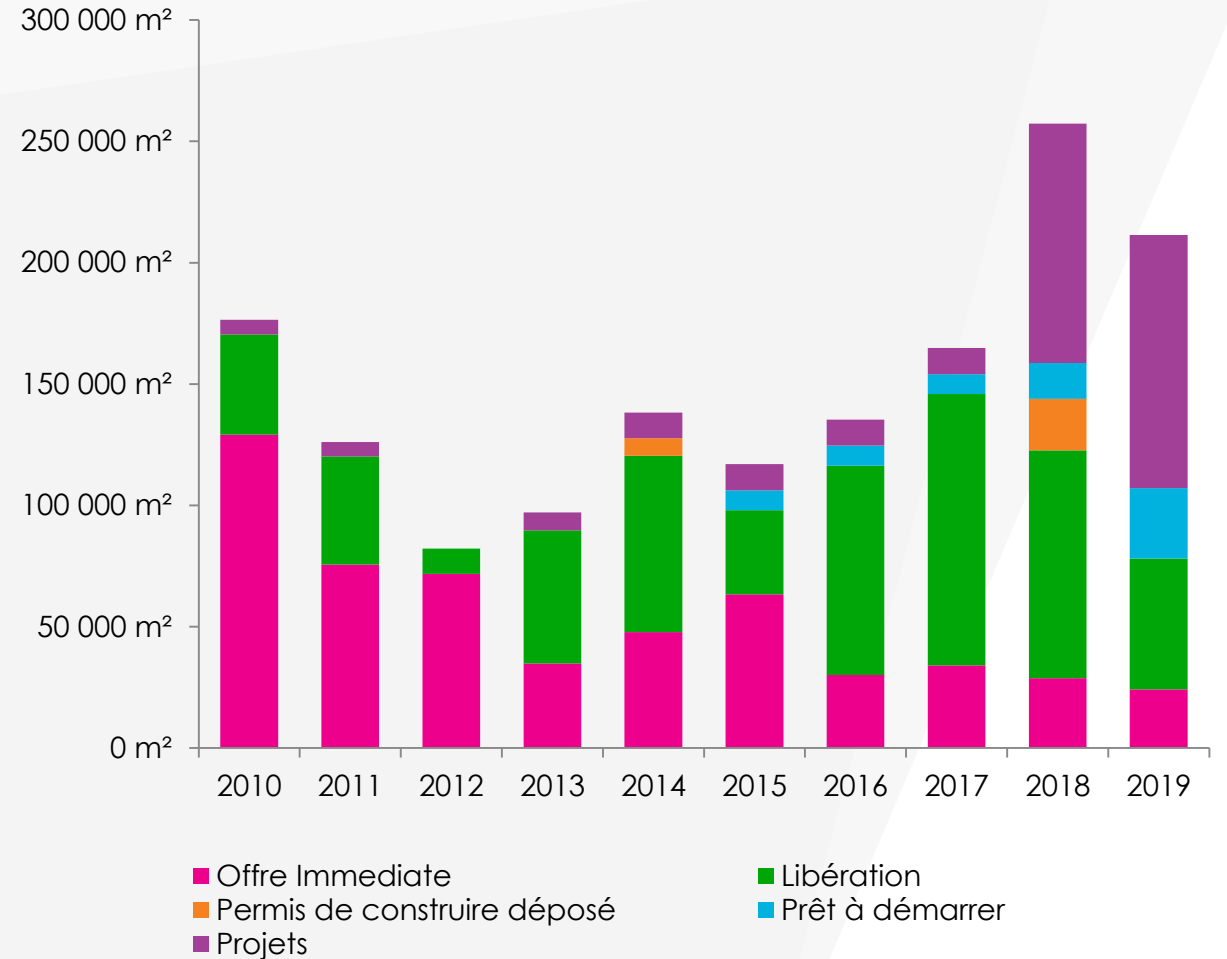
# UNE OFFRE PRINCIPALEMENT LOCALISÉE AU SEIN DU PÔLE ORLY

## Offre

4T 2019



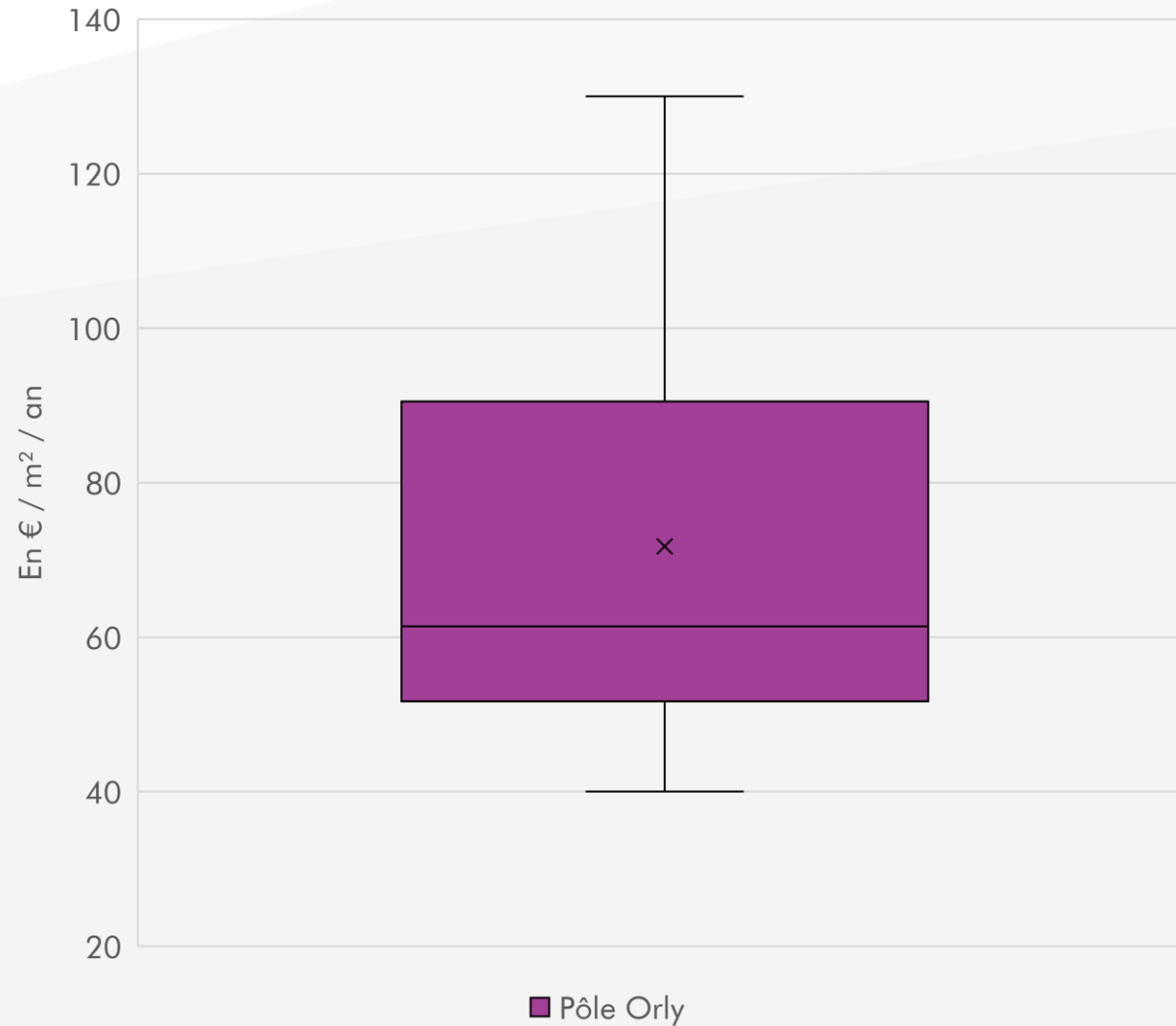
## Offre immédiate et future



En fin de période, offre future certaine, probable et éventuelle

Source : CBRE Research, 4T 2019

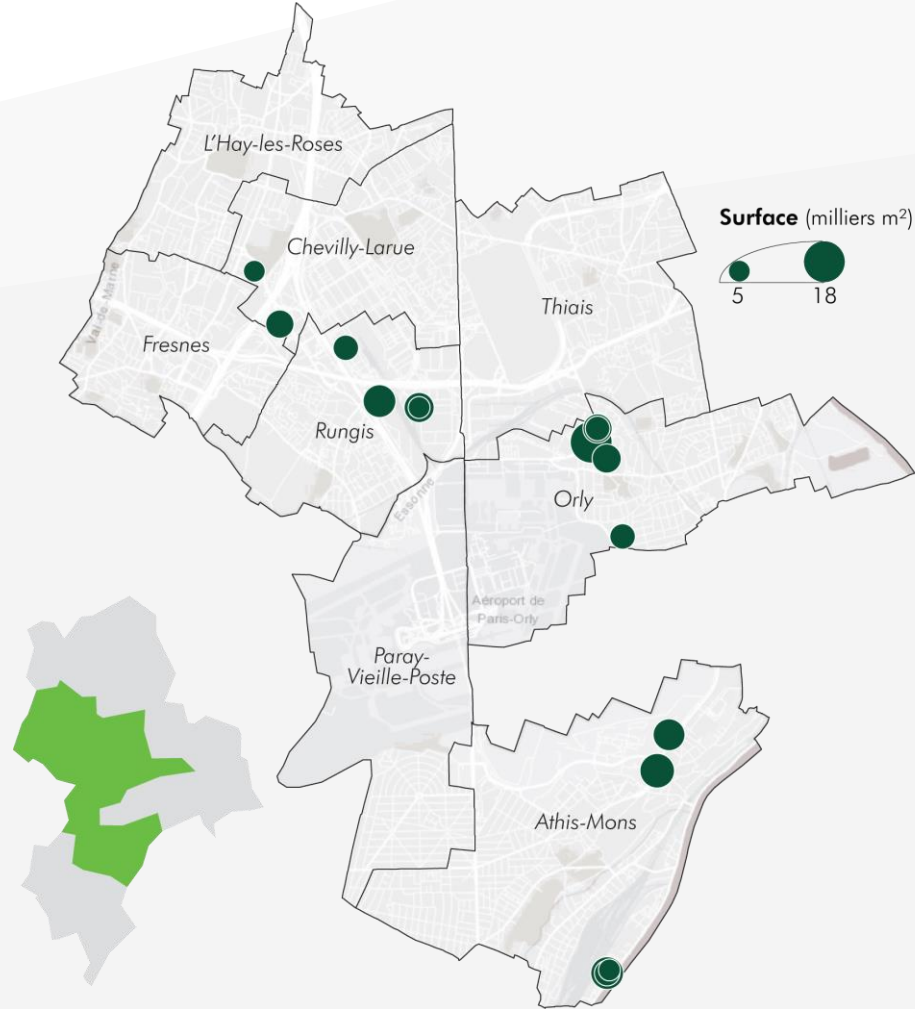
# DES VALEURS LOCATIVES RELATIVEMENT HÉTÉROGÈNES AU SEIN DU PÔLE ORLY





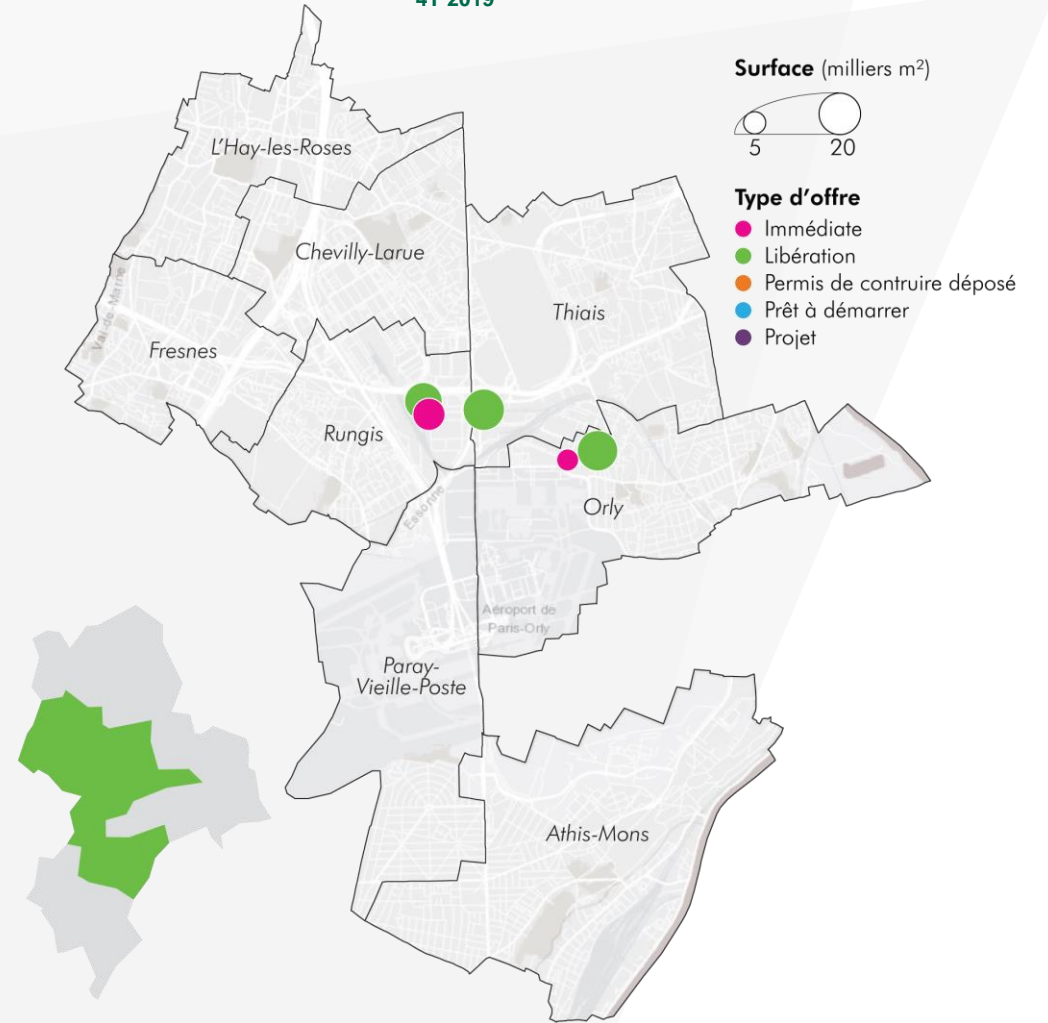
## Demande placée

> 5 000 m<sup>2</sup> cumulée 2010-2019



## Offre

4T 2019

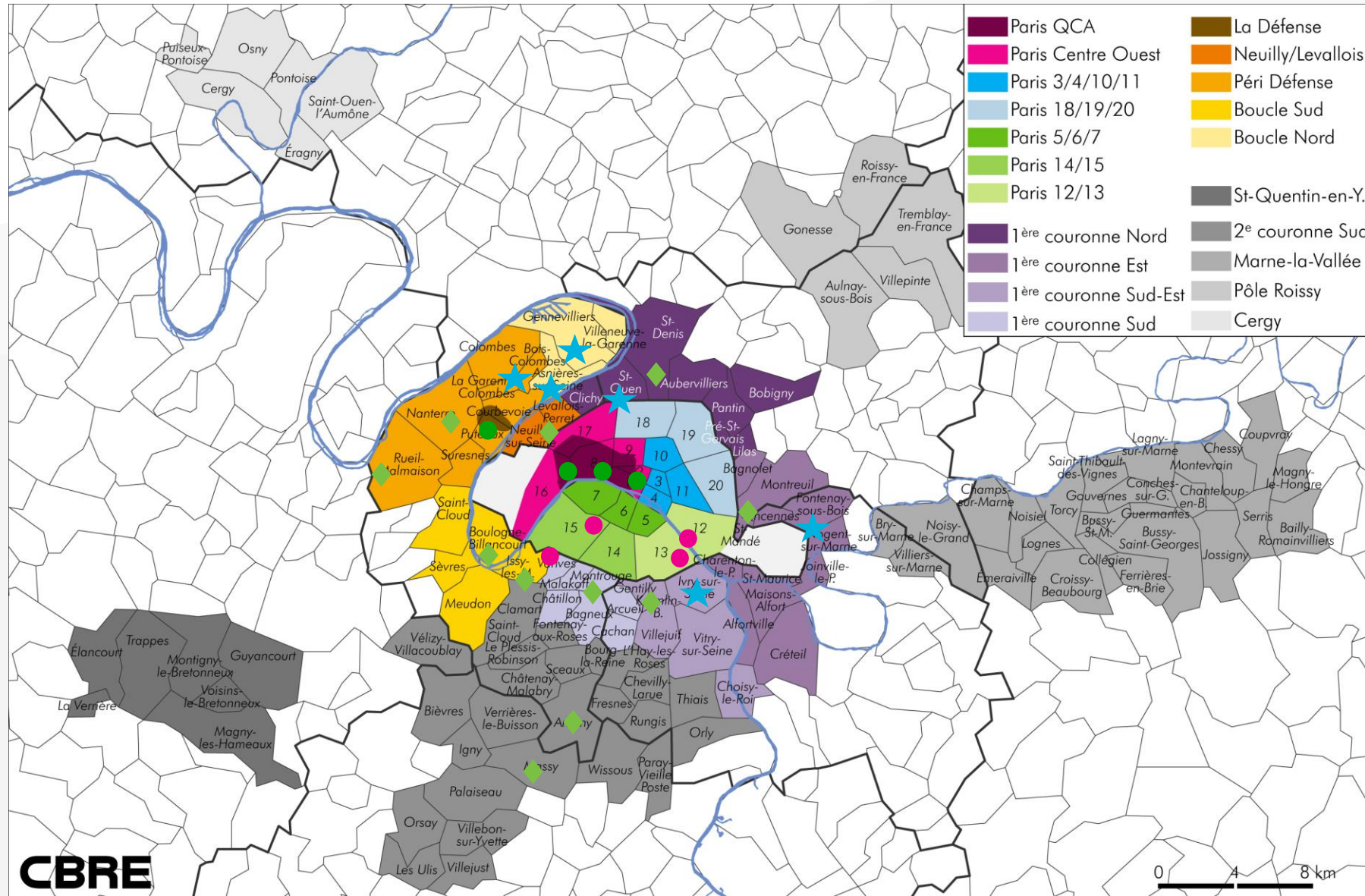




**BUREAUX —  
ILE-DE-FRANCE**

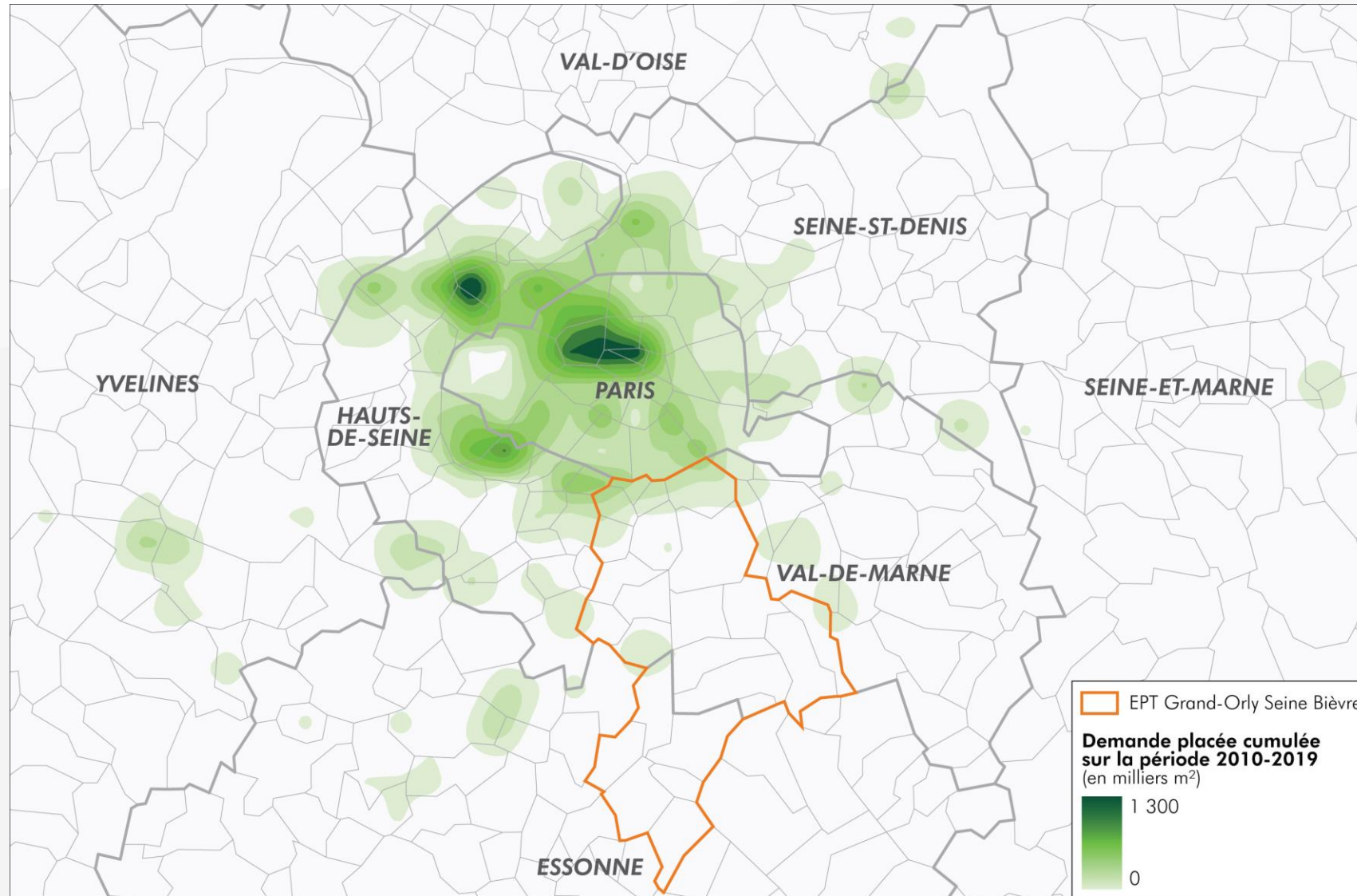
**CBRE**

# LE MARCHÉ DES BUREAUX – ILE-DE-FRANCE

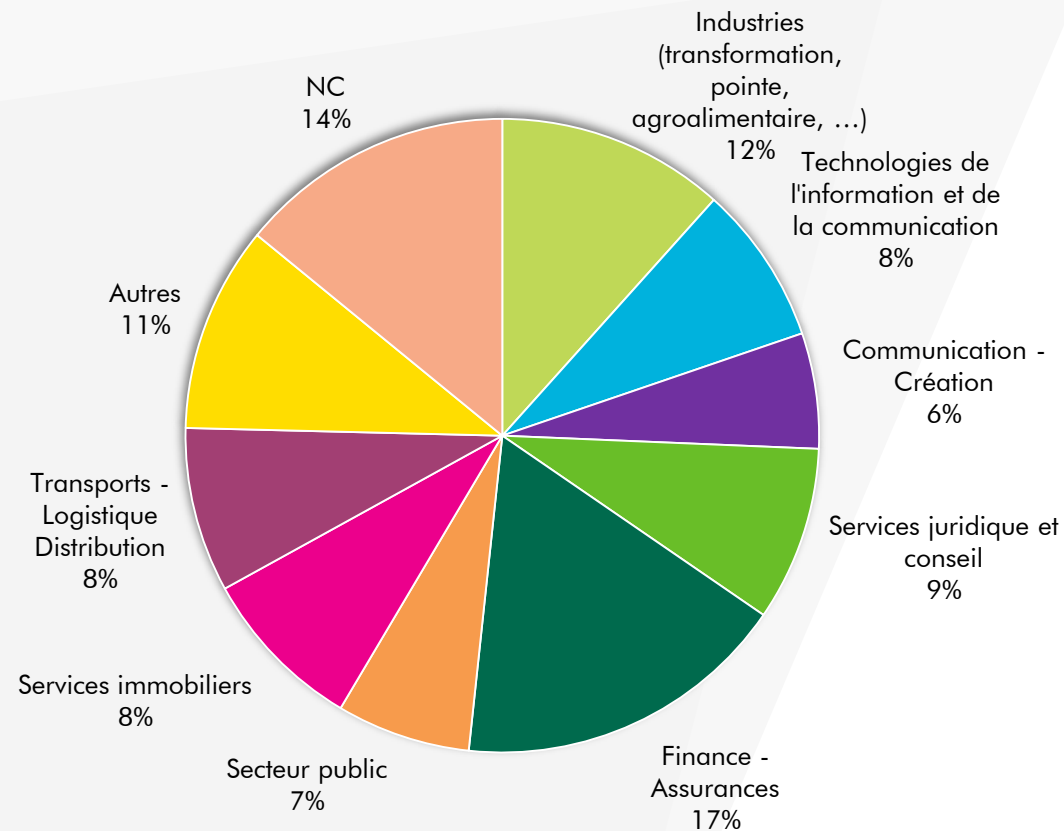
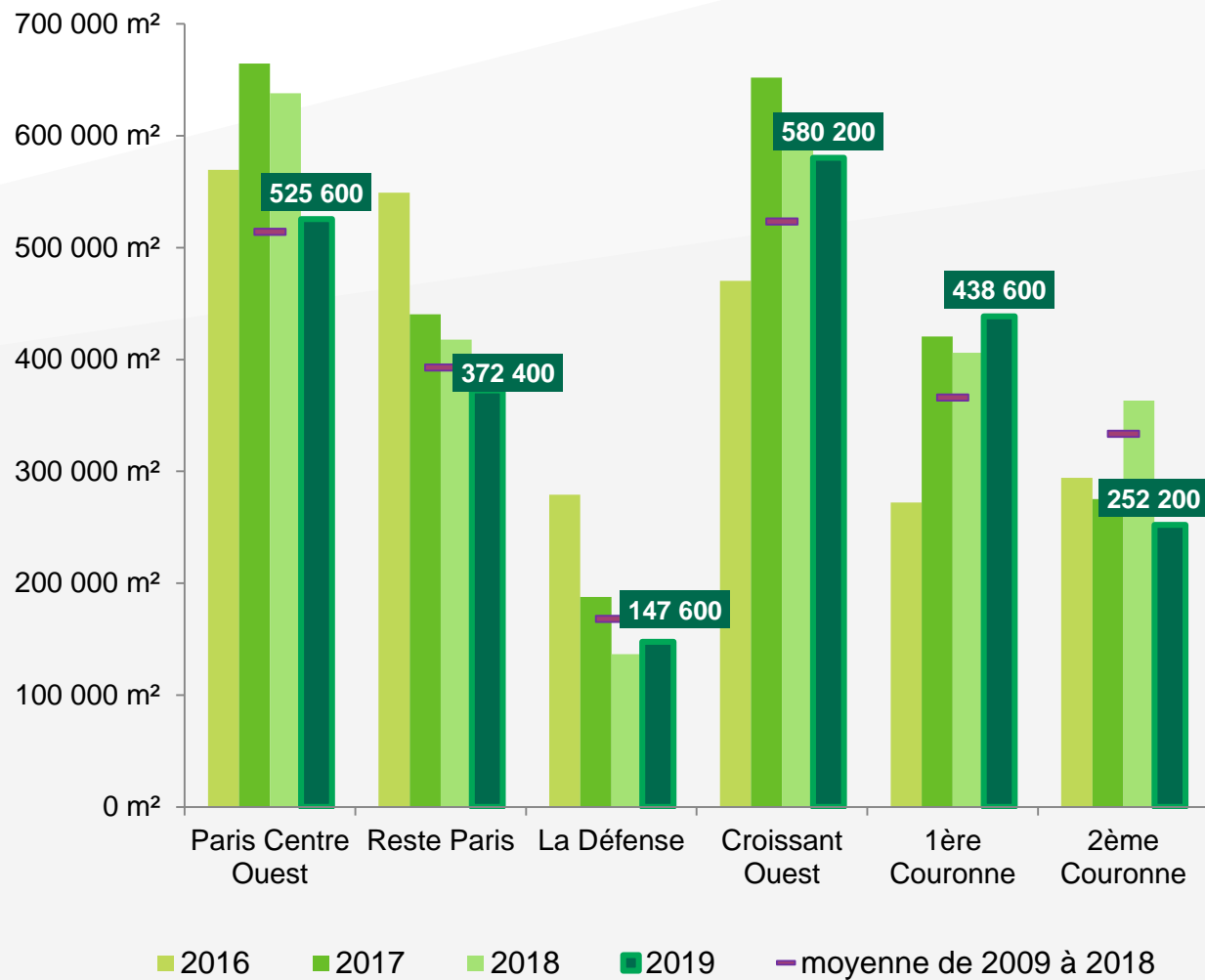


PARC Paris + Croissant Ouest + 1 <sup>ères</sup> Couronnes + La Défense	38,3 M m <sup>2</sup>
PARC 2 <sup>ème</sup> Couronne	20 M m <sup>2</sup>
PARC Total Ile-de- France	58,3 M m <sup>2</sup>

# LA DEMANDE PLACÉE EN ILE-DE-FRANCE



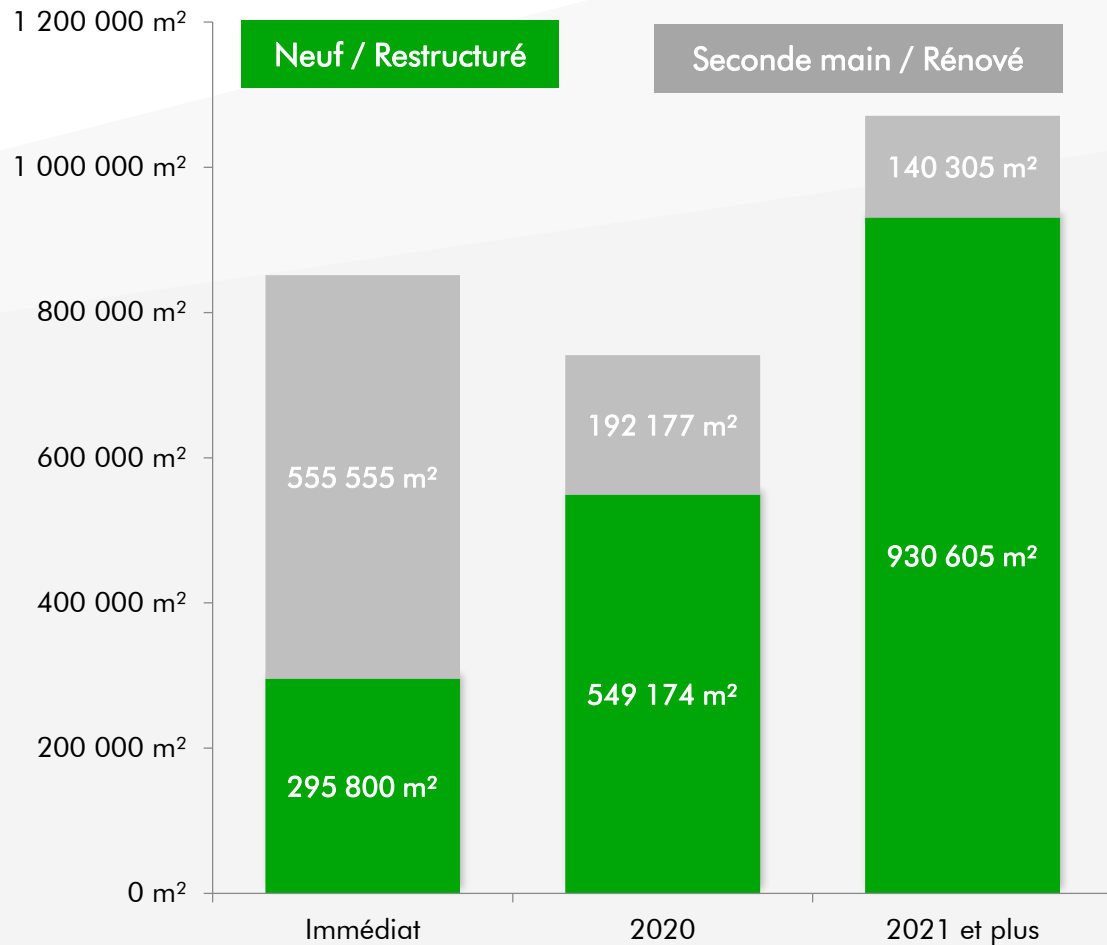
# UN VOLUME DE TRANSACTIONS MAJORITAIRE SUR LE TERRITOIRE PARISIEN



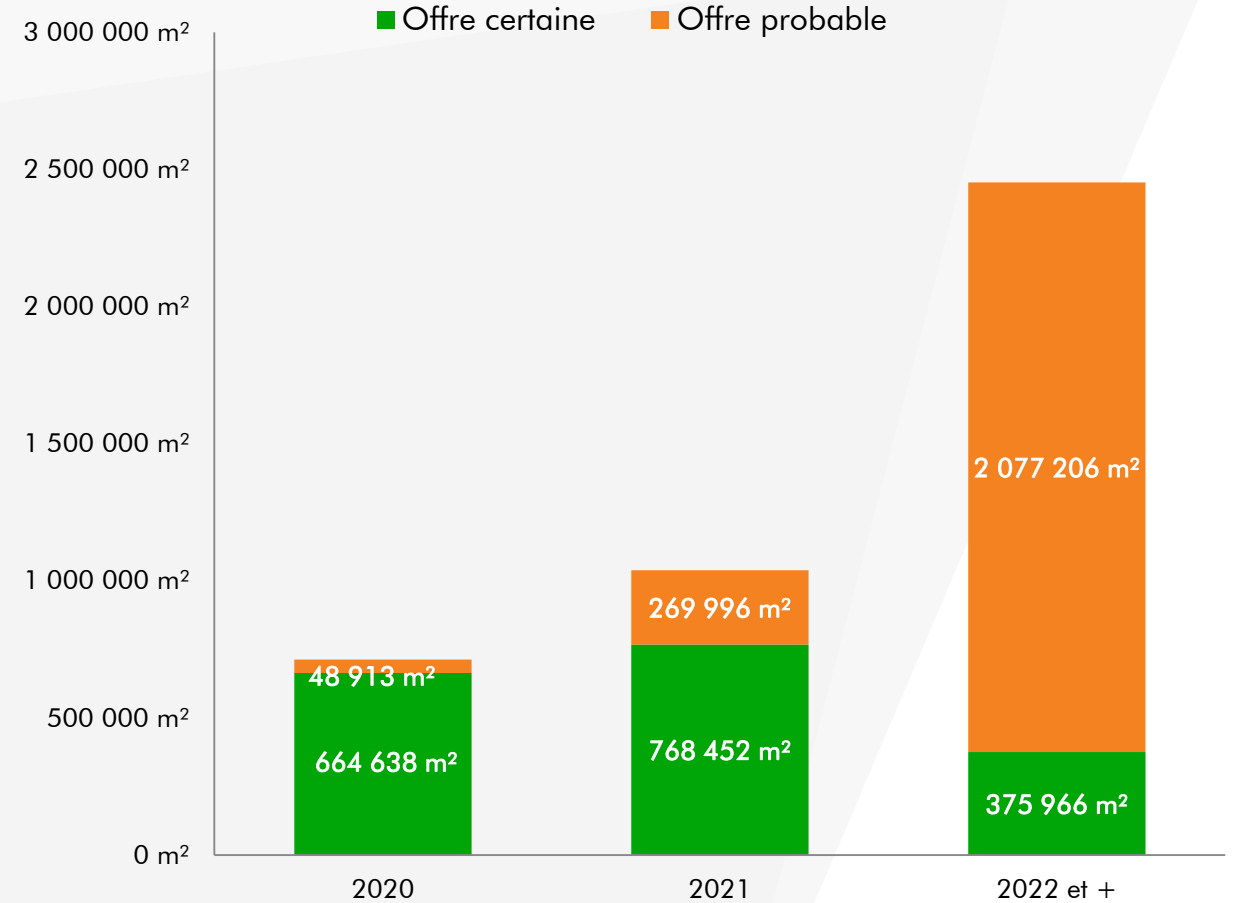
> 1000 m²  
 > En raison des arrondis, le total peut ne pas être égal à la somme des secteurs

# UN RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE FUTURE À VENIR CES PROCHAINES ANNÉES

## Offres certaines > 5 000 m<sup>2</sup>



## Echelonnement des offres futures > 5 000 m<sup>2</sup>



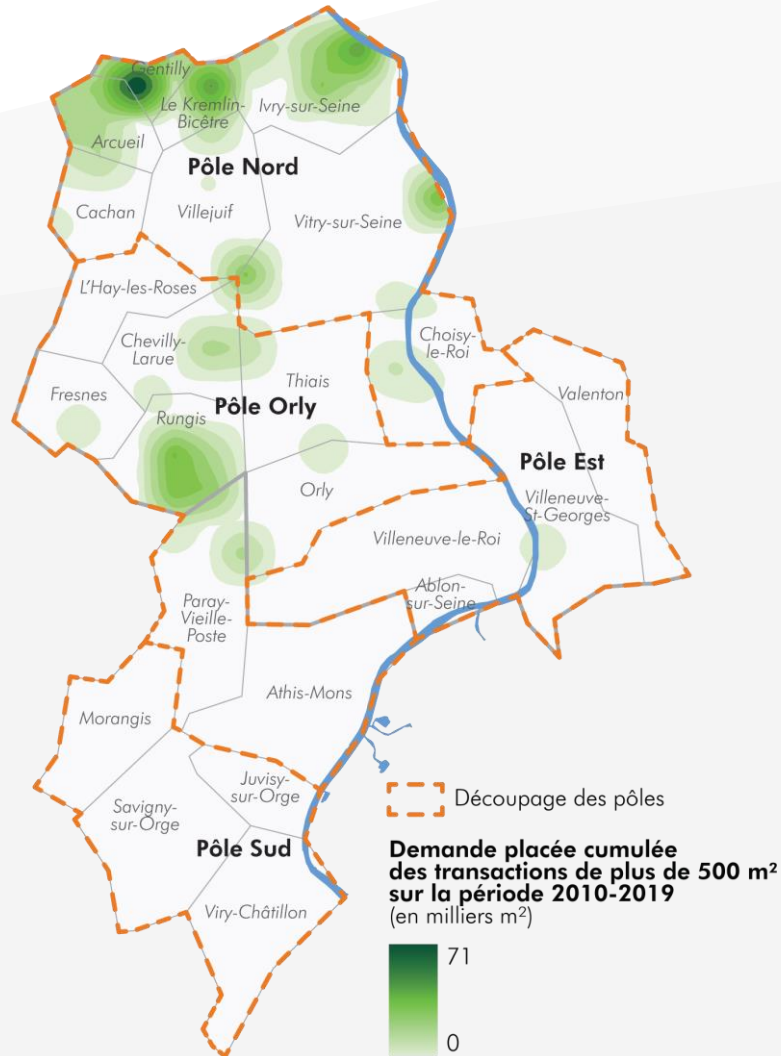


# LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX – EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

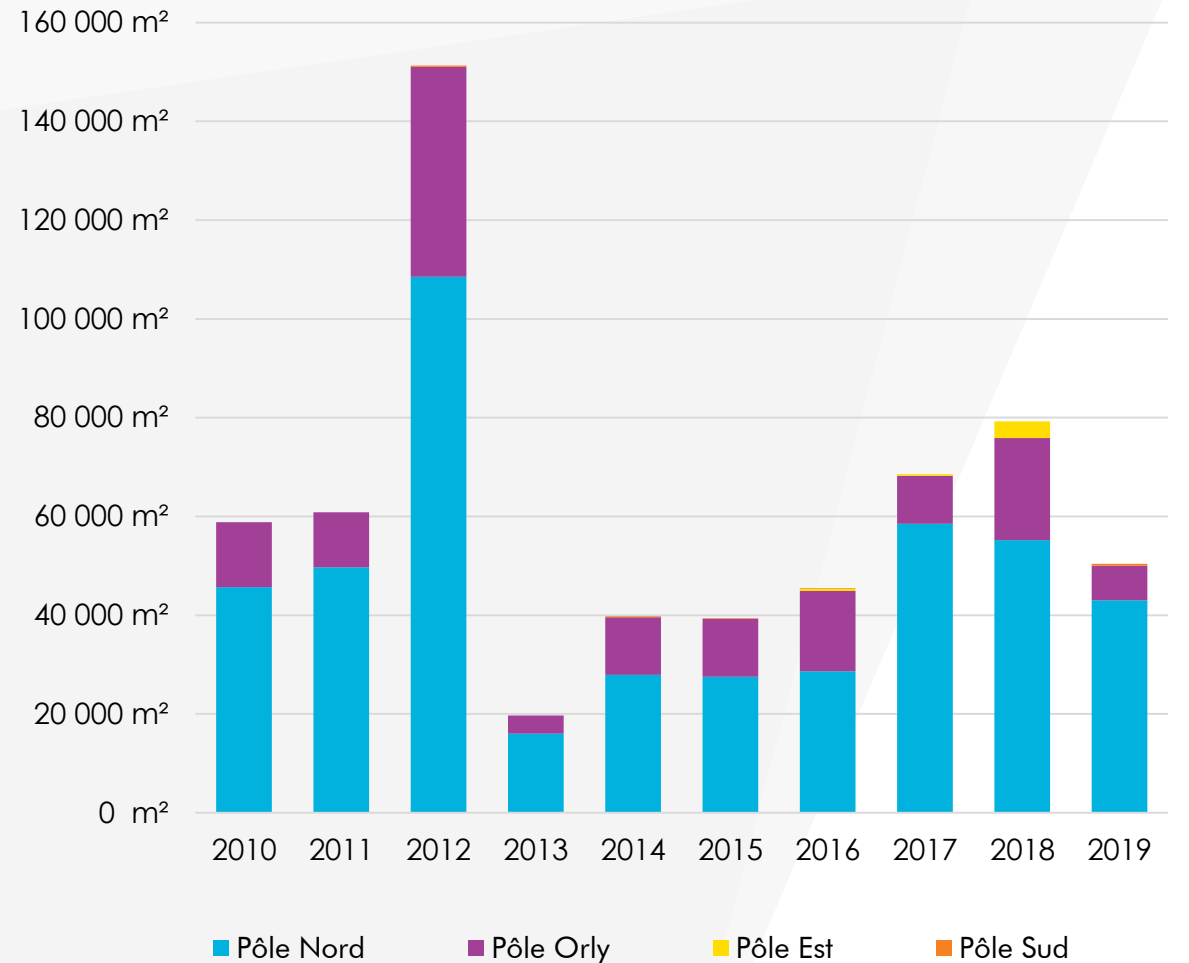
**CBRE**

# UN VOLUME DE TRANSACTIONS POLARISÉ SUR LE PÔLE NORD

## Demande placée par pôle

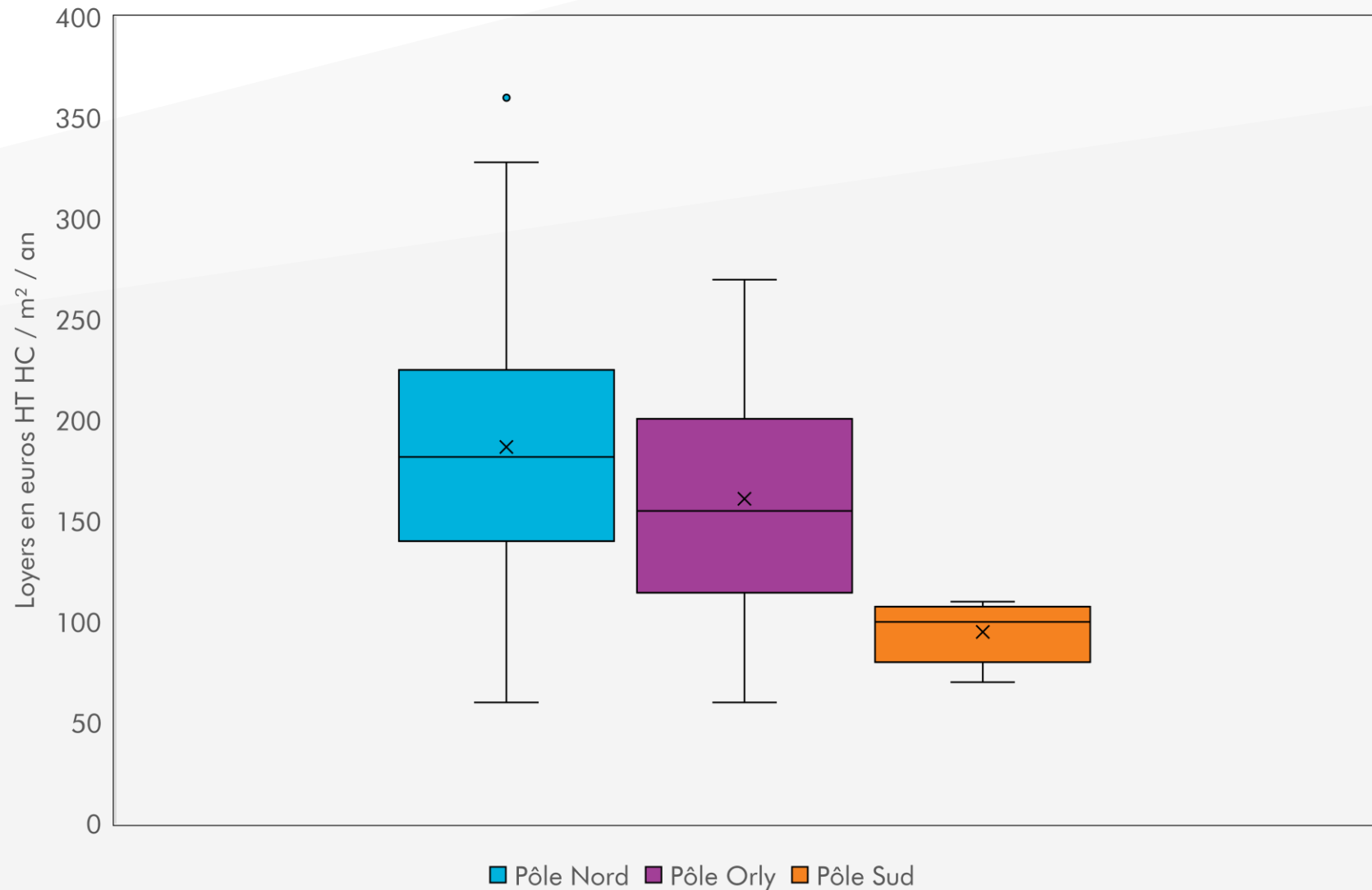


## Demande placée par pôle

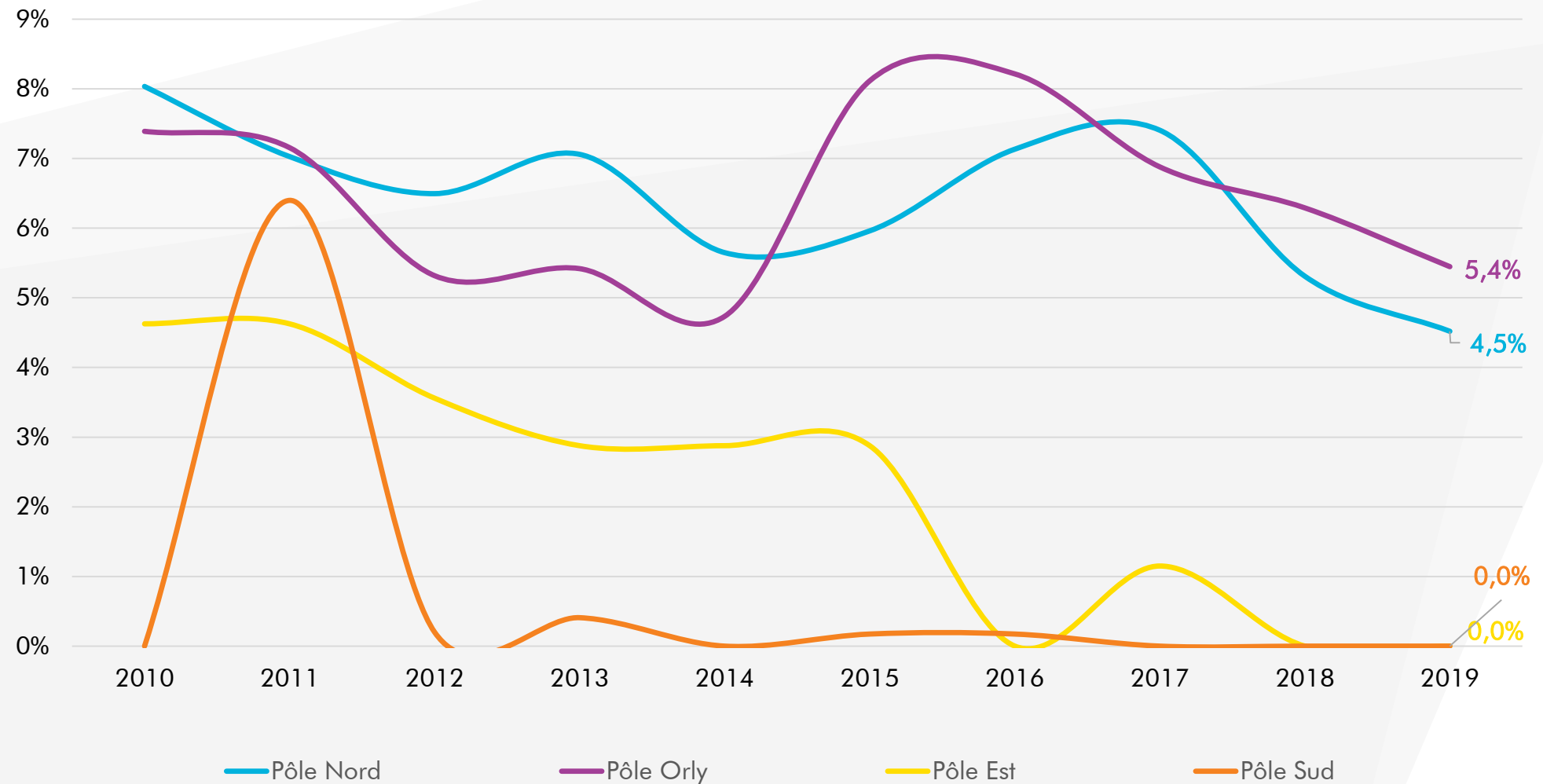




# UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DES LOYERS MARQUÉE SUR LE PÔLE NORD

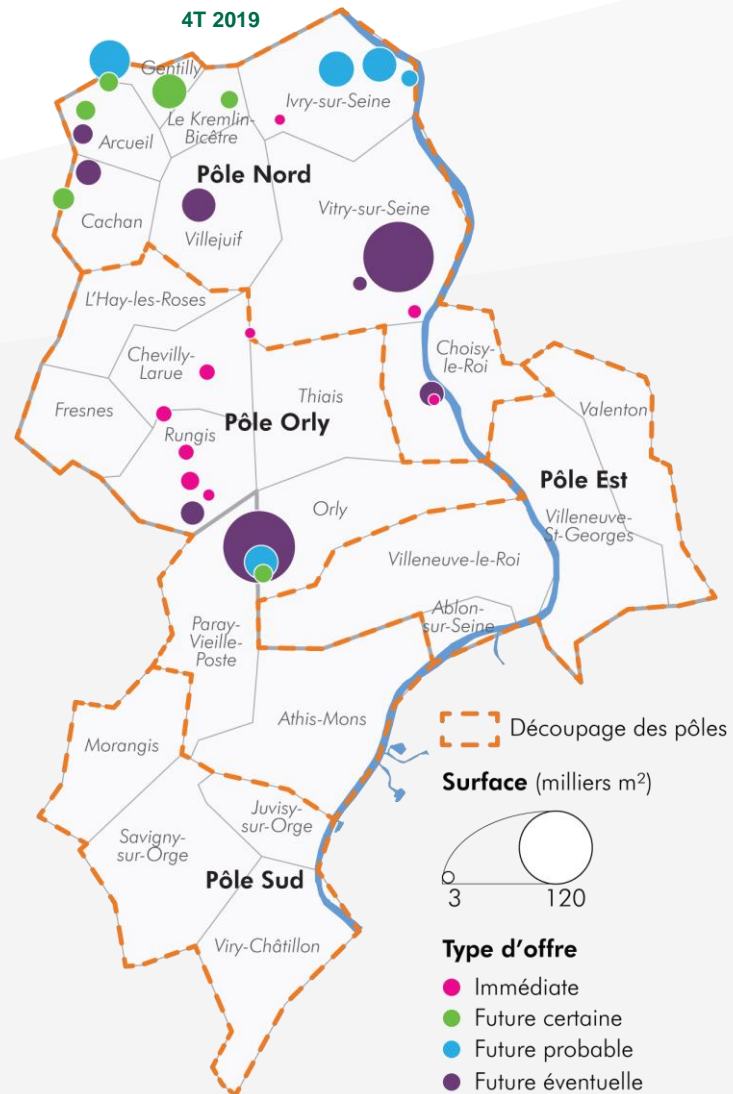


# UN NIVEAU DE VACANCE MODÉRÉ ET EN RECUL DEPUIS 2017

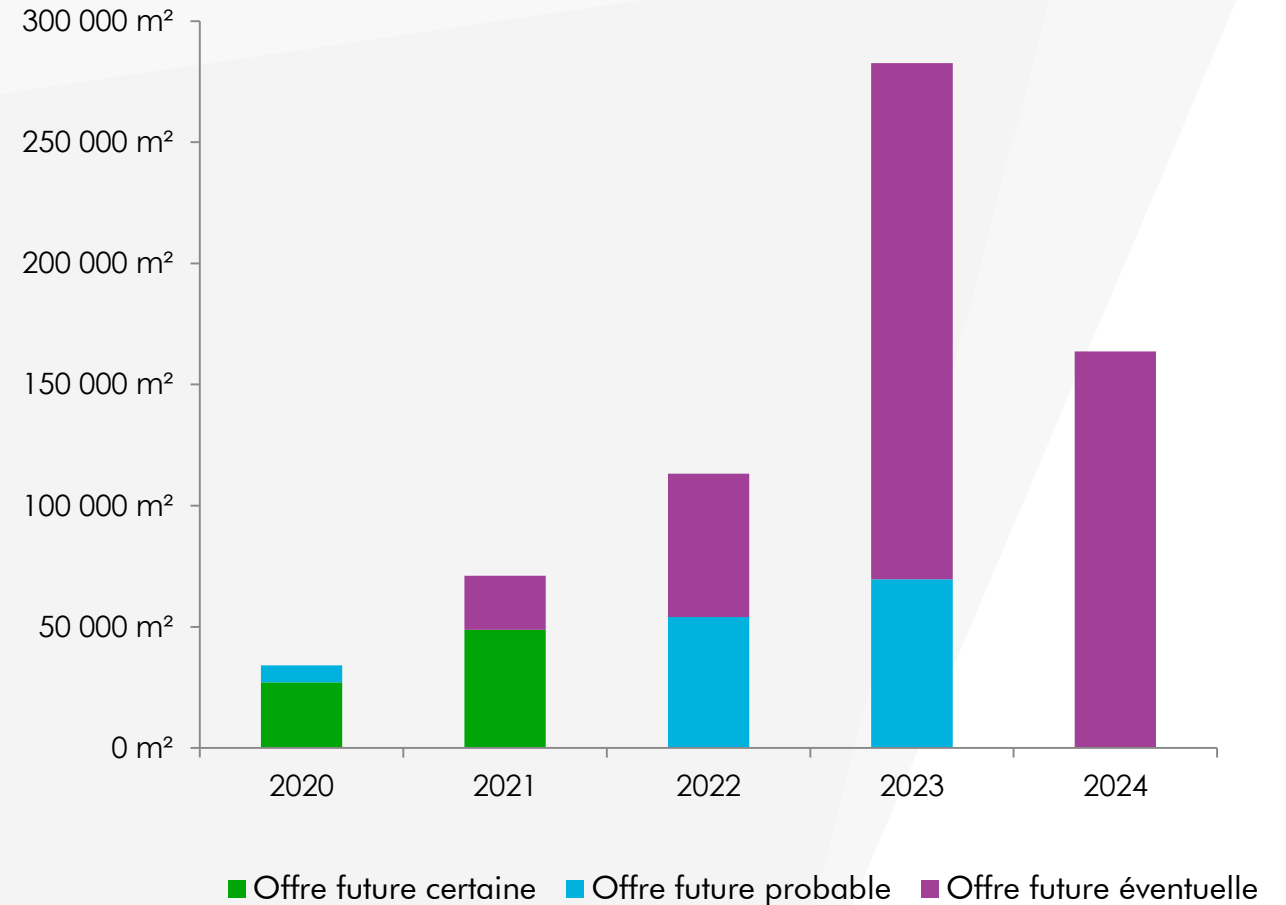


# UNE OFFRE À VENIR EN HAUSSE CONCENTRÉE SUR LE PÔLE NORD

## Offre immédiate et future



## Offre future > 5 000 m<sup>2</sup> par catégorie



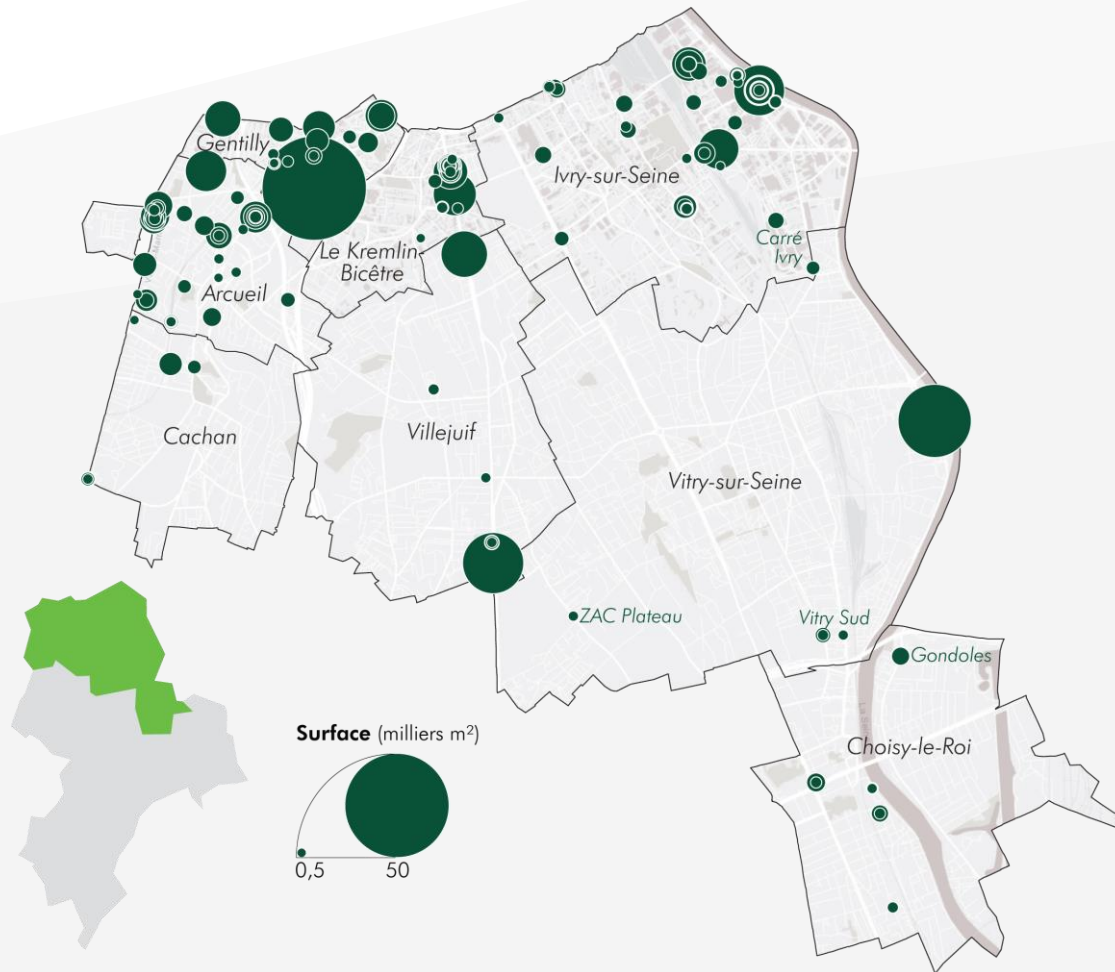
En fin de période

Source : CBRE Research / Immostat, 4T 2019

# PÔLE NORD

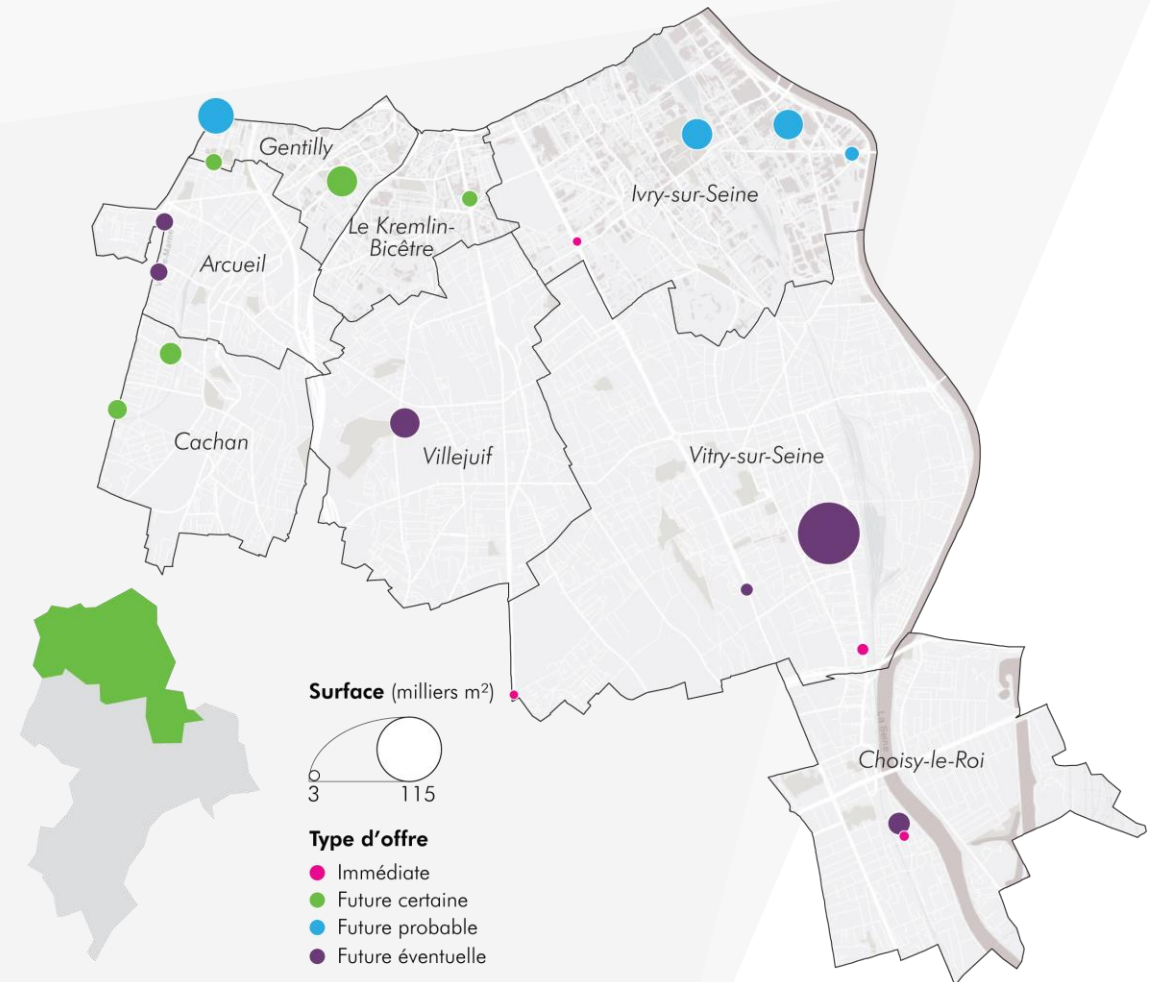
## Demande placée

> 500 m<sup>2</sup> cumulée 2010-2019



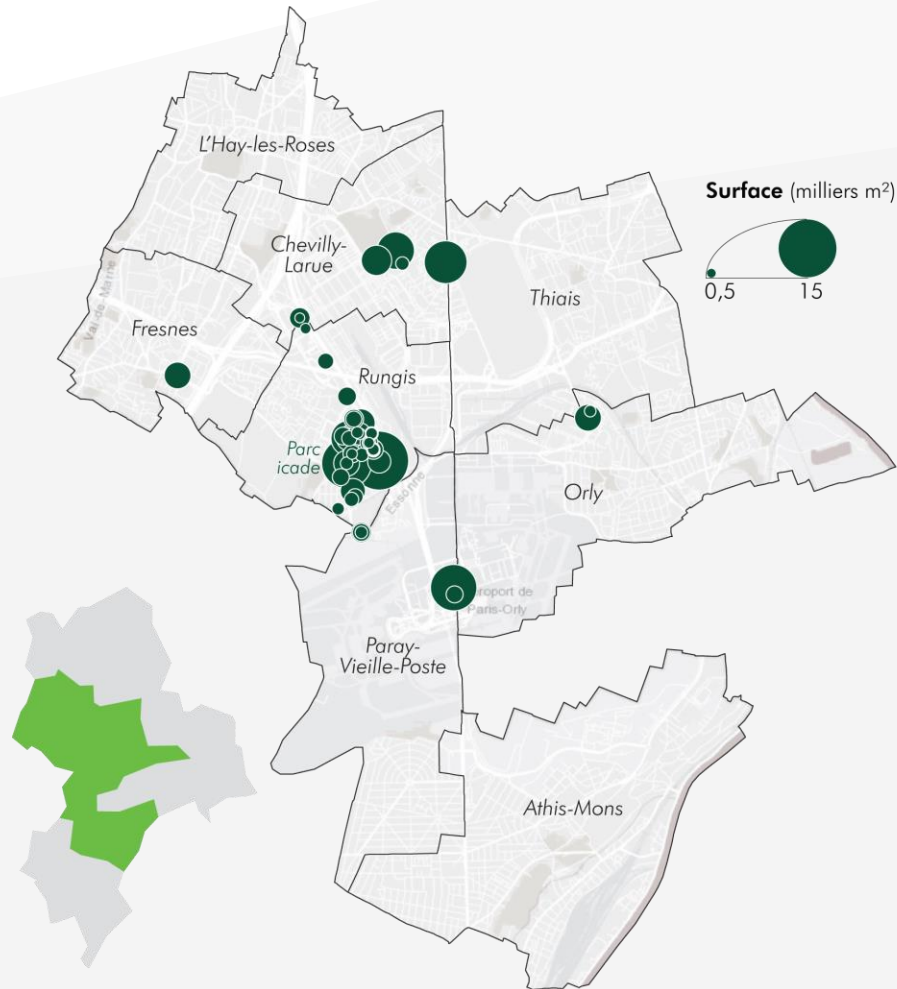
## Offre

4T 2019



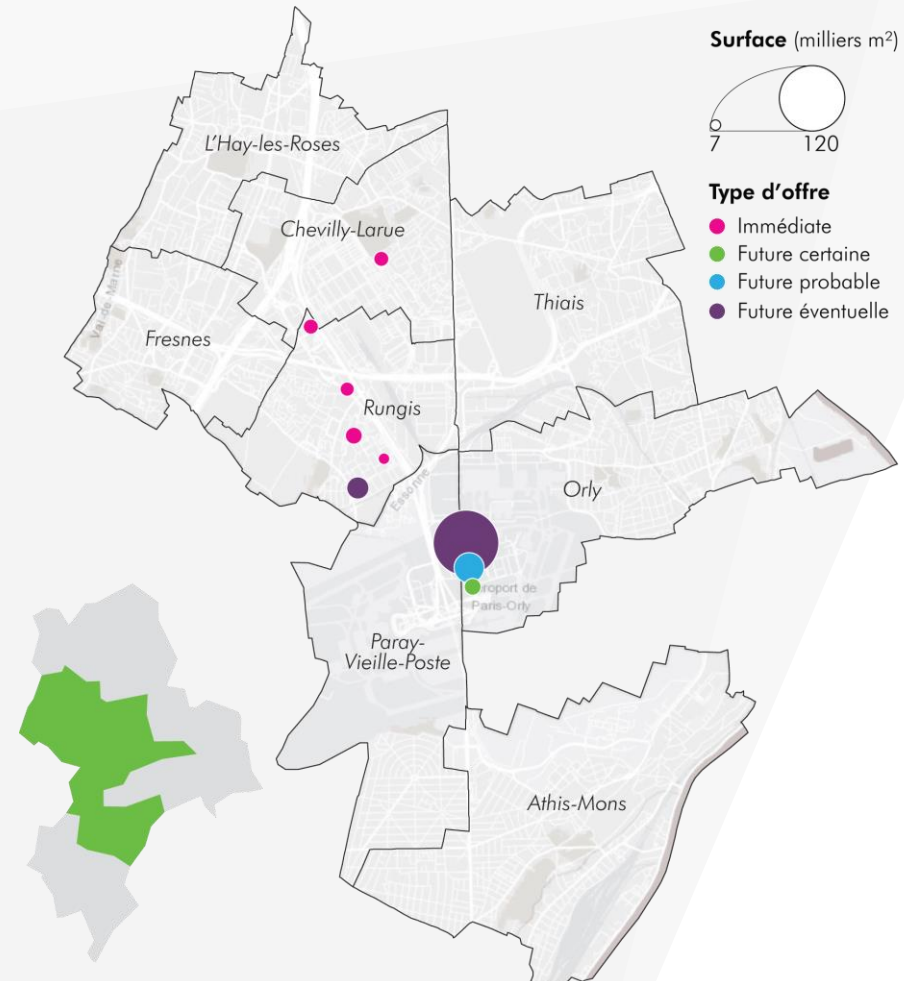
## Demande placée

> 500 m<sup>2</sup> cumulée 2010-2019



## Offre

4T 2019



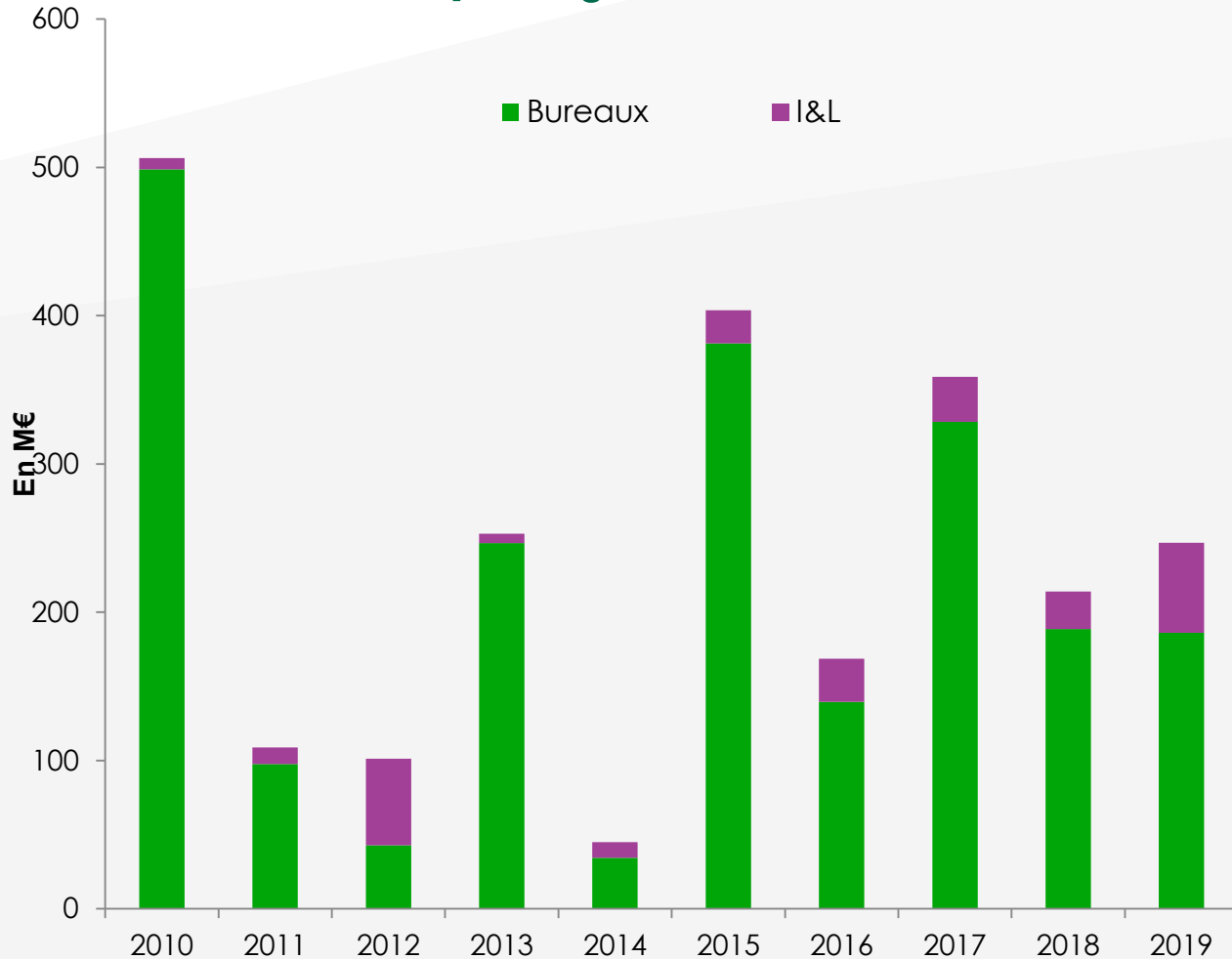


# INVESTISSEMENT – EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

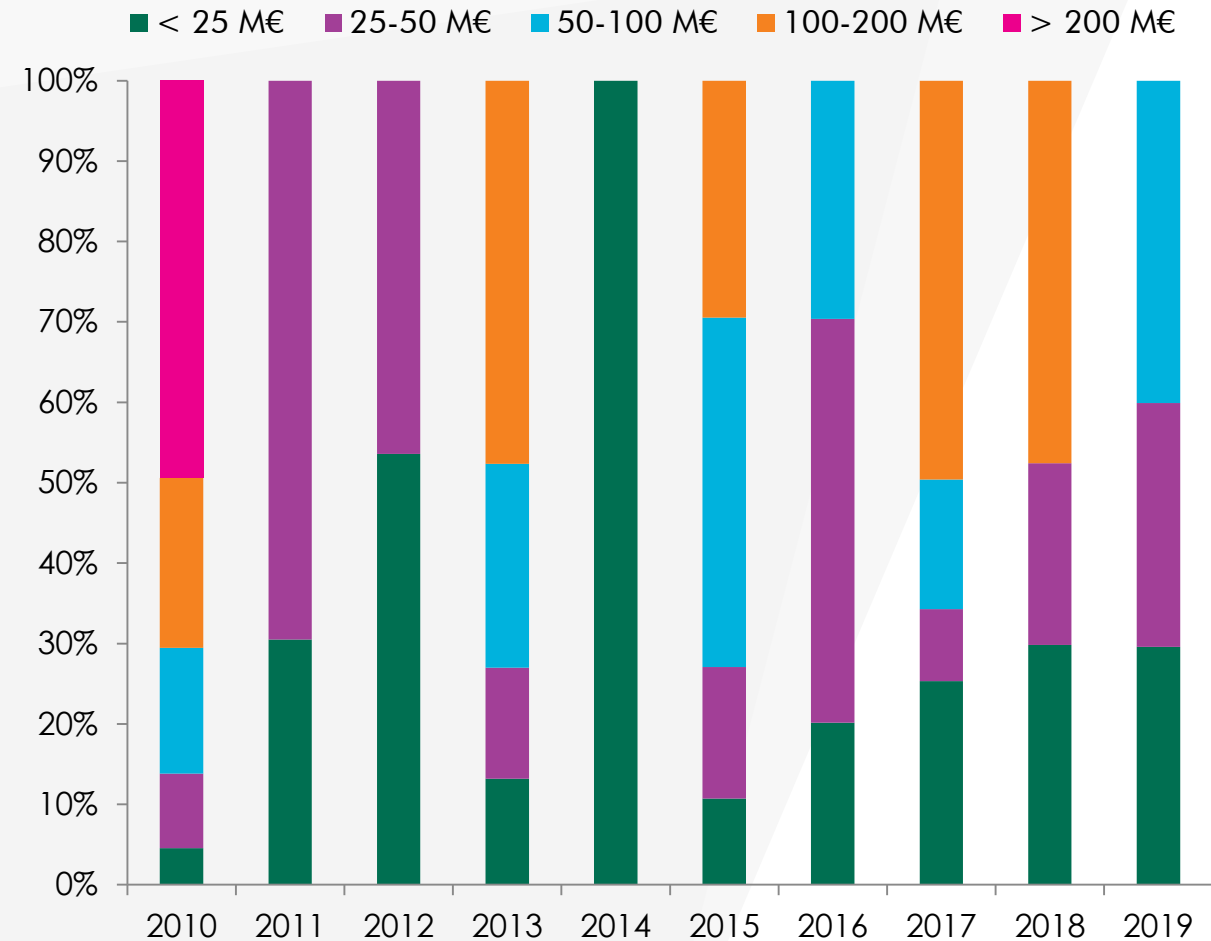
**CBRE**

# DE PETITS VOLUMES D'INVESTISSEMENTS CONCENTRÉS SUR LES BUREAUX

## Investissement par segment d'actif

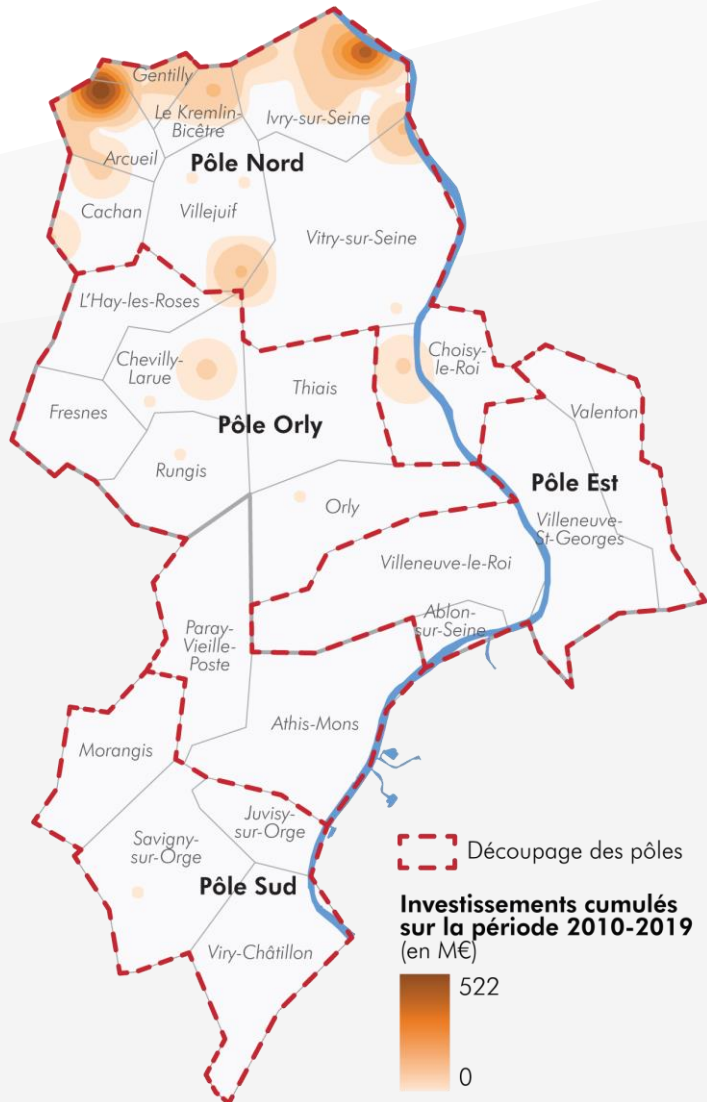


## Investissement par tranche de montant

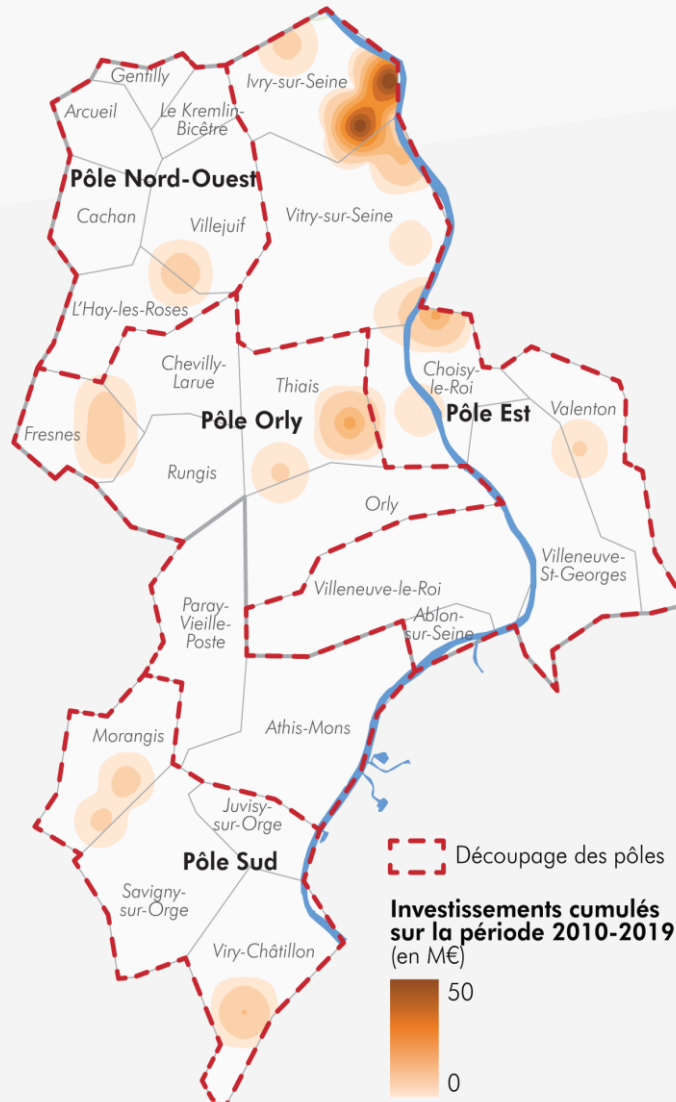


# DES PÔLES D'INVESTISSEMENTS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TYPES D'ACTIFS

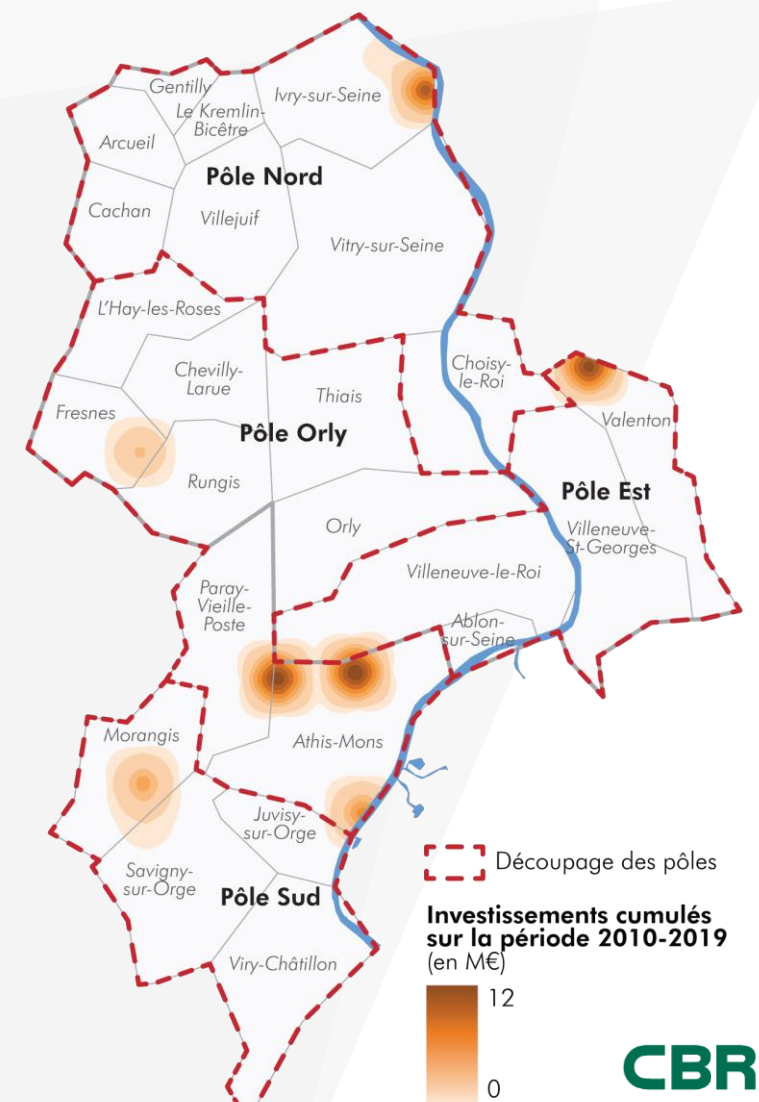
## Bureaux



## Locaux d'activité

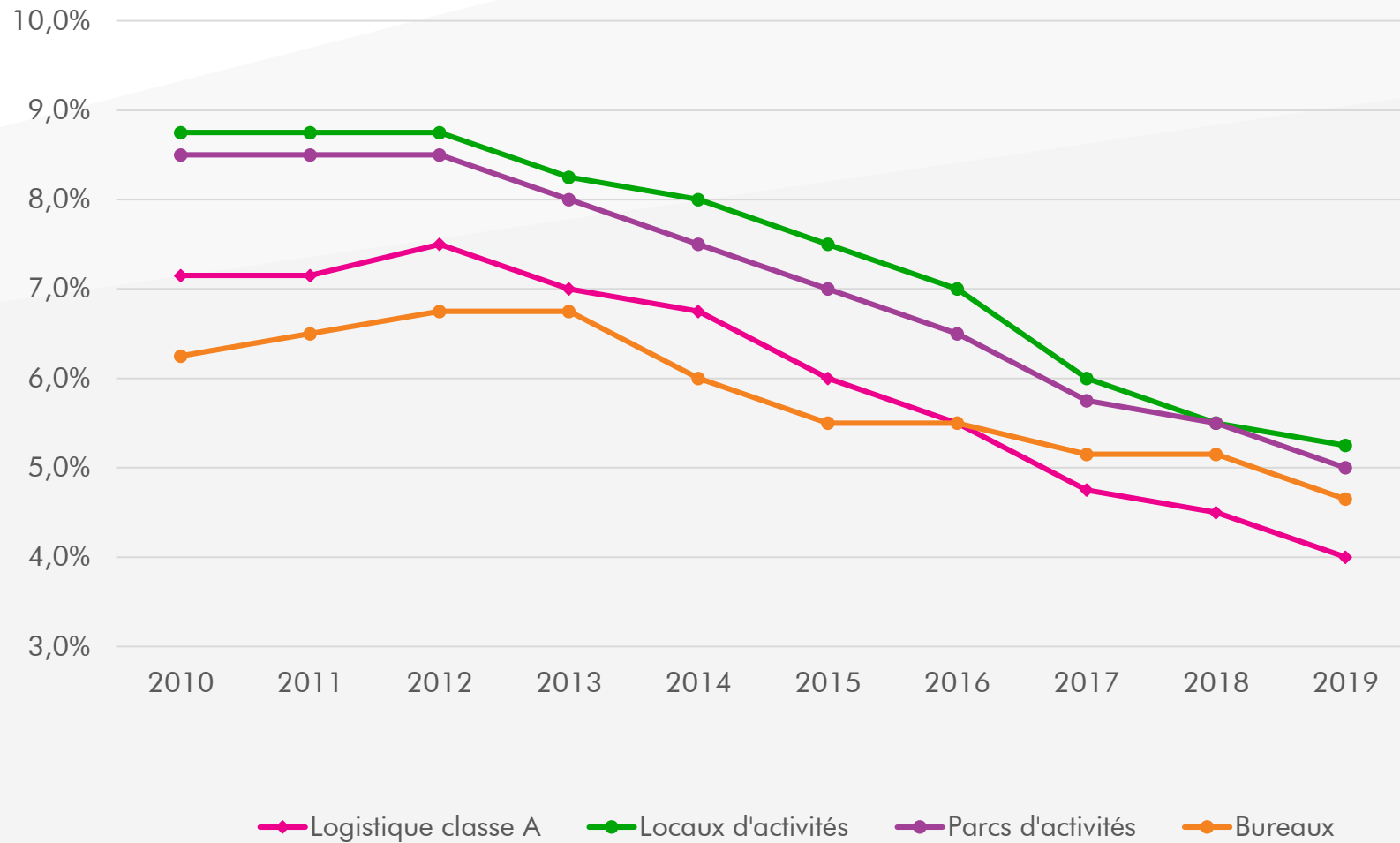


## Logistique





# DES PRESSIONS À LA BAISSE SUR LES TAUX DE RENDEMENT PRIME



\* Taux de rendement prime au niveau France entière pour la logistique, les locaux d'activité et les parcs d'activité

\*\* Taux de rendement prime bureaux au niveau de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2019



Pierre-Edouard Boudot  
Directeur Recherche et Prospective  
T : +33 (0)1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

Madleen FALH  
Consultante Research Senior (Bureaux IDF)  
T : +33 (0)1 53 64 33 63  
madleen.falh@cbre.fr

Lucie Girard  
Consultante Research (Industrial & Logistics)  
T : +33 (0)1 53 64 22 50  
lucie.girard@cbre.fr

Loïc Vannier  
Géomarketing  
T : +33 (0)1 53 64 40 00  
loic.vannier@cbre.fr

Paco Batista de Matos  
Data Analyst  
T : +33 (0)1 53 64 22 16  
paco.batistadematos@cbre.fr