

Note de conjoncture 2010

L'immobilier d'entreprises dans le Val-d'Oise



Edition
Mars 2011

ACTI

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CBRE
CB RICHARD ELLIS

Gemofis

KEOPS
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

JONES LANG
LASALLE
Real estate in a changing world

CCI

Chambre de commerce et d'industrie
Versailles Val-d'Oise / Yvelines

À vos côtés, précisément.

SECTEUR CERGY-PONTOISE

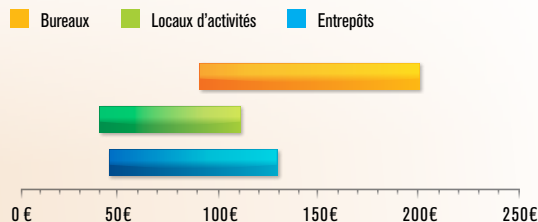
La crise a fortement impacté le marché de l'immobilier d'entreprises du département.

Le marché de la location a régressé au profit d'une demande qui s'oriente de plus en plus vers l'acquisition de locaux existants ou neufs. La prise de risque des investisseurs sur le département est toujours très limitée ; aucune opération en blanc (sans preneur) n'a été réalisée. Enfin, on constate un intérêt marqué de la part des utilisateurs pour des locaux répondant aux nouvelles normes environnementales (BBC - Bâtiment Basse Consommation, HQE - Haute Qualité Environnementale, THQE - Très Haute Qualité Environnementale,...).

Dans ce contexte de profonds bouleversements, la CCIV en partenariat avec les professionnels de l'immobilier, a souhaité réaliser une synthèse des informations recueillies et une analyse qualitative sur chacun des territoires économiques composant le département.

Par les informations nouvelles communiquées dans cette note de conjoncture annuelle sur le territoire, les partenaires entendent apporter une meilleure connaissance des différents marchés et produits immobiliers et contribuer ainsi à l'attractivité du Val d'Oise.

Valeurs locatives en 2010 à Cergy-Pontoise (€/m²/an-HT/HC*)



Bureaux

■ Offre

La Bourse des locaux a recensé en 2010, 108 offres d'une surface allant de 14 m² à 12 429 m². Le marché du neuf est peu dynamique et nécessite la production d'une offre neuve, notamment à l'acquisition et pour des petites surfaces.

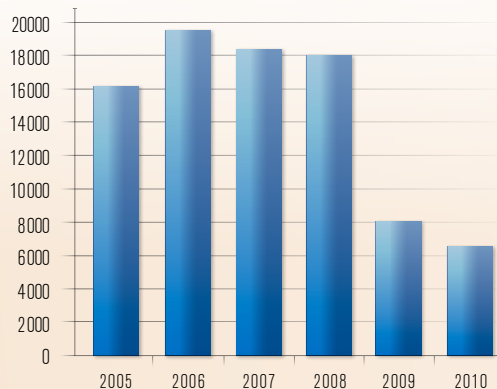
Le parc tertiaire Cergy-Pontain est un marché essentiellement endogène, portant majoritairement sur des petites et moyennes surfaces. Globalement, celui-ci a peu progressé sur les 10 dernières années. En 2010, le taux de vacance était de 21 %. Avec un délai d'écoulement d'environ 70 mois.

Cergy-Pontoise reste le principal pôle tertiaire structuré du Val-d'Oise avec plus 870 000 m² de surfaces tertiaires. Mais la concurrence de la petite couronne parisienne s'est très fortement renforcée ces dernières années avec une difficulté à voir émerger sur ce marché de nouveaux produits.

■ Demande placée

A partir de 2009, la crise a très largement affecté le marché de bureaux Cergy-Pontains avec des demandes placées en net recul : 8 509 m² commercialisés en 2009, et 7 079 m² en 2010 contre 18 000 m² en moyenne sur les années avant 2008.

Evolution de la demande placée (en m²)



* HT/HC : Hors Taxes / Hors Charges



SECTEUR CERGY-PONTOISE

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

La Bourse des locaux a recensé en 2010, 78 offres de locaux d'activités pour des surfaces comprises entre 47 et 18 075 m² et 19 offres d'entrepôts pour des surfaces comprises entre 50 et 17 580 m².

Le marché des surfaces de moins de 300 m² est particulièrement dynamique. Les autres segments sont impactés par une offre très largement de seconde main et en partie obsolète.

Le secteur nécessite également la production d'une offre neuve notamment à l'acquisition.



■ Demande placée

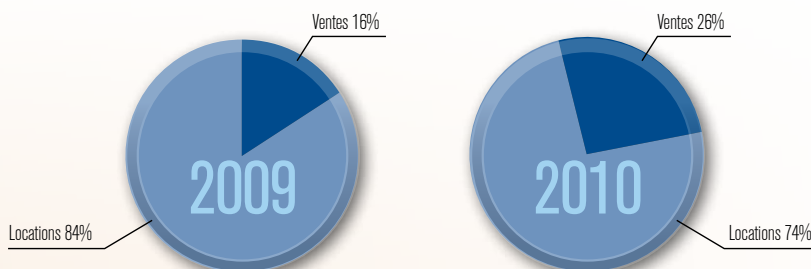
En 2010, les partenaires de la Bourse des locaux ont enregistré 62 transactions de locaux d'activités et d'entrepôts :

- 61 % en moins de 800 m²,
- 29 % entre 800 et 5 000 m²,
- 9 % de plus de 5 000 m².

73 000 m² de transactions ont été réalisés sur les locaux d'activités en 2010, soit environ 30 % des transactions réalisées en volume sur les locaux d'activités dans l'Ouest Ile-de-France, faisant du marché Cergy-Pontain l'un des principaux marchés d'activité de l'Ouest francilien.

Par ailleurs, on peut constater une augmentation des demandes placées à l'acquisition entre 2009 et 2010.

La demande va essentiellement vers les surfaces de moins de 1 000 m² (90 % des demandes).

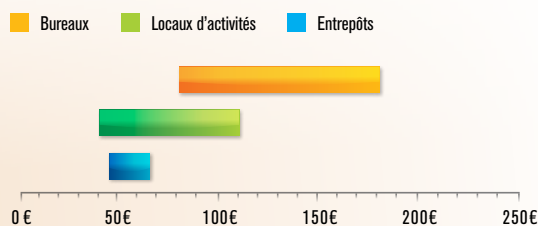


SECTEUR VALLEE DE MONTMORENCY



Valeurs locatives en 2010

Vallée de Montmorency (€/m²/an - HT/HC)



Bureaux

■ Offre

La Bourse des locaux a recensé 14 offres de bureaux présentant des surfaces comprises entre 44 et 2 745 m².

Sur Herblay, il n'y a pas de bureaux neufs car la demande va vers les locaux d'activités mixtes avec bureau.

■ Demande placée

Une partie de la demande s'exprime à l'acquisition mais peine à trouver des offres correspondantes. En revanche, la grande majorité de la demande s'exprime à la location sur des surfaces comprises entre 10 et 100 m². Les partenaires de la Bourse des locaux ont recensé 5 transactions en 2010 qui se sont échelonnées entre 85 € et 127 € /m² - HT/HC, et des surfaces comprises entre 83 à 550 m².

La transaction la plus significative sur le secteur recensé en 2010 :

- CEGELEC VINCI à la location, 550 m².

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

L'ensemble des parcs d'activités PME/PMI de Taverny et Beauchamp forment l'un des secteurs les plus dynamiques du département pour ces segments de produits. Ils offrent des bâtiments neufs notamment sur le parc d'activités des Ecouardes de Taverny qui ont permis l'implantation de nouvelles activités valorisantes. Une reconversion du parc Saint Leu à Montmagny selon une démarche de management environnemental est également à noter par l'offre nouvelle qui s'y développe pour les PME à proximité d'une nouvelle gare de la tangentielle nord.

Sur le secteur de la Vallée de Montmorency, la Bourse des locaux a recensé 35 offres de locaux d'activités pour des surfaces comprises entre 193 et 8 129 m², et 13 offres d'entrepôts pour une surface comprise entre 150 et 27 735 m². Mais, les surfaces de plus de 500 m² ont globalement du mal à se louer.

■ Demande placée

Les investisseurs se montrent intéressés par ce secteur proche de la petite couronne et moins onéreux qui peut offrir à long terme une valorisation intéressante des actifs immobiliers. A ce titre, les partenaires de la Bourse des locaux évaluent la demande entre 60 et 70% à l'acquisition.

Les professionnels de l'immobilier observent également une demande importante sur les petites surfaces (- de 200 m²). Toutefois, il semble difficile d'y répondre, car l'offre correspondante est limitée.

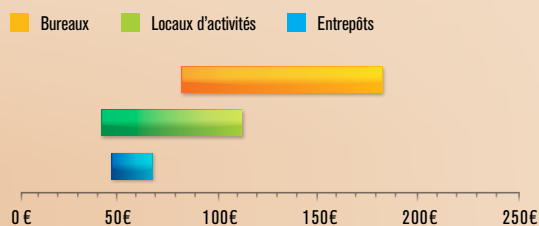
Les partenaires de la Bourse des locaux ont recensé 19 transactions de locaux d'activités, dont 8 à la vente pour des surfaces comprises entre 200 à 4 680 m².



SECTEUR DU VEXIN



Valeurs locatives en 2010
à Vexin (€/m²/an - HT/HC)



Bureaux

■ Offre

Pour les bureaux, le Vexin propose très peu d'offres. C'est un micro-marché au sein du département du Val-d'Oise. En 2010, la Bourse des locaux a recensé une seule offre de bureaux sur ce secteur. Le secteur souffre d'une mauvaise desserte en transports en commun incompatible avec une offre tertiaire.

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

L'offre et la demande se concentrent quasi exclusivement sur les locaux d'activités et entrepôts situés dans les communes proches du secteur de Cergy-Pontoise et sur la commune de Marines.

La Bourse des locaux a recensé en 2010 :

- 14 offres de locaux d'activités pour des surfaces comprises entre 351 et 2 050 m², à Marines.
- 1 offre d'entrepôts de 275 m².

■ Demande placée

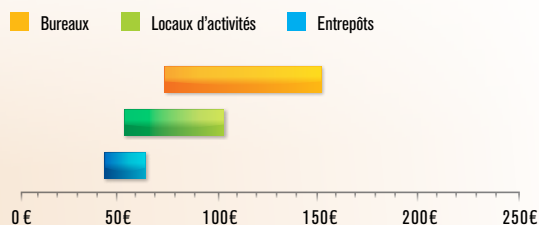
Les partenaires de la Bourse des locaux ont recensé 9 transactions de locaux d'activités et d'entrepôts en 2010 avec des surfaces comprises entre 80 et 470 m² pour des valeurs comprises entre 40 et 90 €/m² - HT/HC. Il s'agit principalement d'une demande endogène.



SECTEUR EST VAL-D'OISE



Valeurs locatives en 2010
Esr Val-d'Oise (€/m²/an - HT/HC)



Bureaux

■ Offre

Le territoire connaît une dynamique tertiaire depuis quelques années. Mais, la conjoncture économique nationale a ralenti le mouvement, stoppant de fait les opérations en blanc.

A titre d'illustration, le parc de la « Demi-lune » à Roissy, dont le positionnement est tertiaire et peu desservi par les transports en commun, a connu quelques difficultés à se commercialiser. Néanmoins, on constate depuis la fin 2010 une certaine reprise du marché local.

Les partenaires de la Bourse des locaux identifient également une relative pénurie d'offre de bureaux à la vente qui est renforcée par le manque de construction neuve pour les PME sur de petites surfaces.

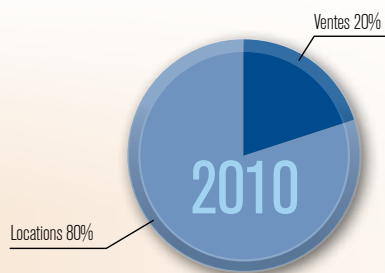
SECTEUR EST VAL-D'OISE

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

Le secteur est le plus dynamique du département sur ces segments de produits. A titre d'illustration l'éco-parc « le Moulin » a été totalement vendu avec des valeurs élevées. Le marché propose une offre principalement à la location. Mais la demande des PME va au ¾ vers de la vente sur les petites surfaces provoquant un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le foncier très abondant sur ce secteur permet également au territoire d'offrir des projets de nouveaux parcs d'activités d'envergure notamment dans la logistique comme sur la commune de Vémars. Cette commune devrait comporter à terme plus de 160 000 m² de locaux d'activités et d'entrepôts.



■ Demande placée

Les partenaires de la Bourse des locaux ont recensé 132 047 m² de locaux placés sur 35 transactions. Les valeurs locatives s'échelonnent de 50 et 143 € /m² - HT/HC. 20% des transactions en volume sont des ventes.

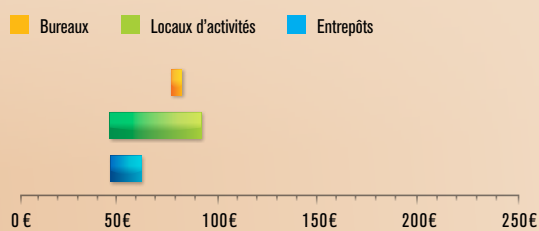
Parmi les principales transactions recensées en 2010 :

- Groupe Exacompta à Vémars, 32 000 m²,
- Materus Paints à Vémars, 25 000 m²,
- Phoenix Europe Express à Goussainville, 16 000 m².

SECTEUR VALLEE DE L'OISE PLAINES DE FRANCE



Valeurs locatives en 2010 Vallée de l'Oise / Plaines de France (€/m²/an - HT/HC)



Bureaux

Ce secteur est un micro-marché dans le Val d'Oise qui propose peu d'offres aux entreprises. La Bourse des locaux n'a pas recensé d'offre sur le marché en 2010.

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

La Bourse des locaux a recensé en 2010, 14 offres en locaux d'activités pour des surfaces allant de 200 à 2 600 m², et 8 offres en entrepôts pour des surfaces qui se répartissent entre 160 et 77 240 m². Ce secteur connaît une dynamique modérée de son

marché immobilier. Il dispose également de la principale plateforme multimodale du département à Bruyères avec une offre développée sur plus de 187 ha à l'entrée de la Région Ile de France par le futur Canal Seine Nord Europe.

■ Demande placée

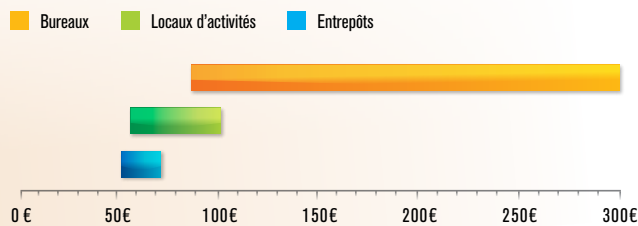
Pour les petites surfaces, la demande se polarise sur les communes de Domont, Persan, Champagne-sur-Oise et Bruyères-sur-Oise. Le marché connaît une certaine dynamique de la demande mais offre assez peu de d'opportunités. Les produits importants en surface sont plus difficiles à commercialiser et beaucoup sont vides.

- On constate globalement un parc de locaux PME/PMI assez ancien de seconde main qui répond à une demande majoritairement endogène. Cette demande est principalement à l'accession sur le Nord Vallée de l'Oise pour les locaux d'activités.
- En revanche sur les produits logistiques, il existe des projets très structurants de plusieurs centaines de milliers de m² en neuf à Persan et Bruyères mais qui ne seront pas lancés en blanc.

SECTEUR RIVES DE SEINE



Valeurs locatives en 2010 à Rives de Seine (€/m²/an - HT/HC)



Bureaux

■ Offre

L'arrivée du tramway a fortement amplifiée les valorisations des prix sur le secteur de Bezons et la production de bureaux. HRO a commercialisé une première tranche de 60 000 m² de bureaux et lance de nouvelles opérations sur Bezons : 12 000 m² de bureaux (prévu fin 2012), 32 000 m² de bureaux (prévu fin 2013), 24 000 m² de bureaux (prévu fin 2015).

La tertiarisation de l'économie de ce secteur dans l'aire d'influence de La Défense est un phénomène avéré avec une production soutenue. Argenteuil a néanmoins une dynamique moins forte avec des valeurs inférieures notamment en raison du fait que cette commune ne bénéficie pas de l'effet « tramway » pour l'instant.

■ Demande placée

La demande sur le marché des bureaux s'est orientée massivement vers des opérations de standing, en majorité sur Bezons en raison du projet d'HRO.

Locaux d'activités / Entrepôts

■ Offre

Globalement le stock est vieillissant et très peu proposé à la vente. Il en résulte que les demandes à l'acquisition ont du mal à se concrétiser. Pour la location, une partie de la demande exprimée s'oriente vers Est Val d'Oise qui offre plus d'opportunités. La CCIV a recensé 43 offres en 2010 : 34 locaux d'activités pour des surfaces comprises entre de 290 m² à 7 765 m², et 9 entrepôts pour des surfaces comprises entre 280 à 5 216 m².

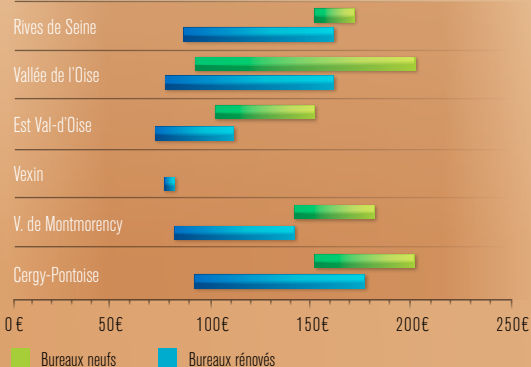
■ Demande placée

En 2010, les partenaires de la Bourse des locaux ont recensé 15 400 m² de locaux d'activités placés sur la commune d'Argenteuil, soit une augmentation de 16% par rapport à 2009, et 5 100 m² sur Bezons dont les valeurs de transactions restent stables.

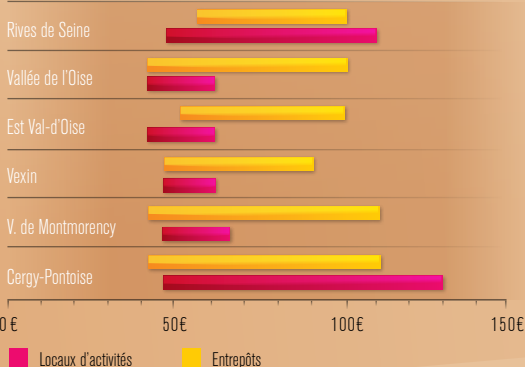
En ce qui concerne Argenteuil, les transactions se sont orientées à 53 % vers les locaux d'activités dont la surface était comprise entre 500 et 1 000m², alors que dans la commune de Bezons, 80% des transactions se sont réalisées sur des biens compris entre 2 000 et 5 000 m² et aucune au profit de surfaces plus importantes. Une seule transaction en entrepôt en 2010 a été recensée à Argenteuil et aucune à Bezons.

Synthèse des prix constatés en 2010

Prix à la location en 2010 des bureaux dans le Val-d'Oise (€/m²/an-HT/HC)



Prix à la location en 2010 des locaux d'activités et des entrepôts dans le Val-d'Oise (€/m²/an-HT/HC)





Dans le Val-d'Oise

34, rue de Rouen
95300 Pontoise
01 30 75 35 95

CCIV

Direction de l'urbanisme
et de l'aménagement
21 avenue de Paris
78000 Versailles
amenagement@versailles.cci.fr

contacter votre CCI

0820 078 095

numéro Indigo 0,12€/min

www.versailles.cci.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



KEOPS
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



CCI

Chambre de commerce et d'industrie
Versailles Val-d'Oise / Yvelines

À vos côtés, précisément.