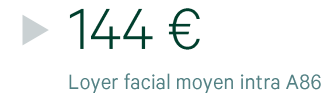


Un 1^{er} semestre en retrait

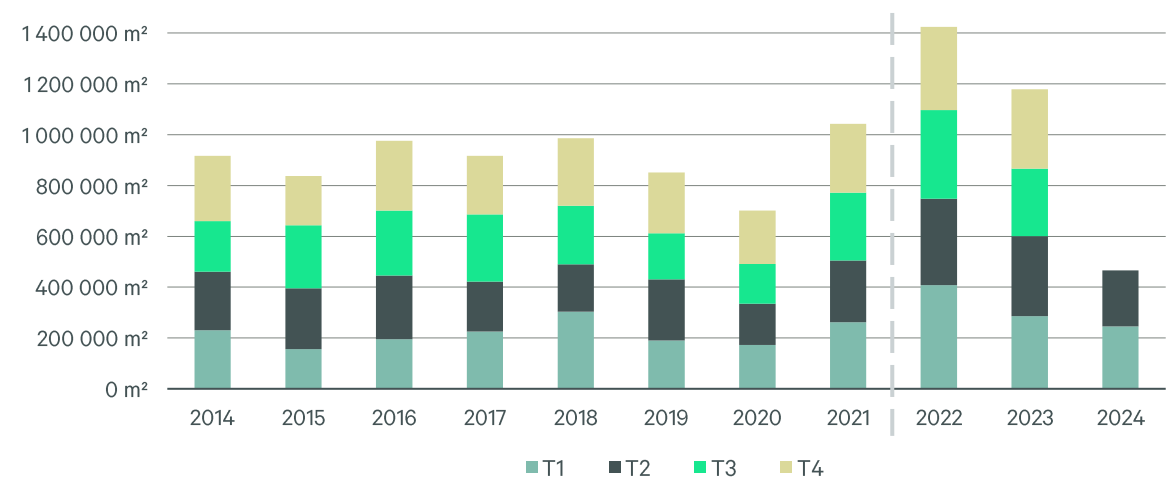


Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

Des signaux de ralentissement sur fond d'aléas conjoncturels

Avec 466 300 m² placés au cours du 1^{er} semestre 2024, le marché de l'immobilier industriel francilien accuse un repli de l'ordre de 20 % sur un an. La persistance des aléas conjoncturels freine les mouvements immobiliers des utilisateurs et conduit à un allongement des délais de transactions. 432 signatures ont été enregistrées sur les 6 premiers mois de l'année contre 547 au S1 2023, soit une baisse de 21 %. Toutefois, certains segments résistent mieux que d'autres. La contraction de l'activité s'observe principalement sur les surfaces intermédiaires 1 000 - 5 000 m² avec 248 900 m² transactés (- 29 % sur un an), le tissu des PME / PMI étant particulièrement tributaire du climat économique et politique. Les grandes surfaces > 5 000 m² s'illustrent quant à elles par leur relative résilience depuis le début de l'année avec 89 300 m² placés (- 13 % sur un an). Les grands utilisateurs manifestent des besoins de modernisation et d'expansion de leur outil immobilier pour accompagner leur stratégie de croissance. Dans un contexte de politiques RSE plus objectivées, la demande placée sur les locaux de seconde main recule de 32 % sur un an, tandis que la commercialisation de surfaces neuves se maintient, avec plus de 124 000 m² placés. De plus, malgré des conditions d'accès à la dette complexes, les ventes animent toujours le marché (39 % de la demande placée au S1 2024), les entreprises restant à l'affût d'opportunités d'investissement immobilier patrimonial. Sur le plan géographique, le secteur A86 - Francilienne demeure la place principale du marché, concentrant plus de la moitié des volumes transactés.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Sources : CBRE Research (2013 - 2021), Immostat (2022 - 2024)

Note : les données 2022 et 2023 sont issues du nouveau groupe de travail Immostat locaux d'activités Île-de-France qui offre une meilleure couverture du marché. Les données des années précédentes sont exclusivement issues des données internes CBRE Research.

Un léger desserrement de l'offre sur 6 mois

Avec 2,2 M de m² à la fin du 2^{ème} trimestre 2024, la hausse du stock de locaux industriels vacants en Île-de-France se poursuit (+ 10 % par rapport à fin 2023). Outre le ralentissement de la demande qui diminue son absorption, l'offre immédiate est alimentée par de nouvelles libérations de surfaces depuis le début de l'année consécutives aux difficultés que traversent certaines PME et ETI. À 5,6 %, le taux de vacance à l'échelle francilienne s'établit ainsi autour du seuil de tension théorique, mais masquant toujours des disparités territoriales notables. Le stock disponible reste concentré pour l'essentiel au Sud (≈ 40 %), tandis que les secteurs Nord, Ouest et Est se partagent respectivement 20 % du volume global d'offre immédiate. De plus, les disponibilités continuent de progresser à l'intérieur du périmètre de l'A86 (+ 14 % sur 6 mois) avec 764 500 m² vacants à fin juin 2024, permettant un léger desserrement de la tension à l'offre. Extra A86, l'offre immédiate suit également une trajectoire haussière depuis le début de l'année (+ 8 % sur 6 mois). A l'heure où l'intérêt des entreprises pour des bâtiments de haute efficacité fonctionnelle et environnementale s'accroît, l'offre immédiate neuve et restructurée culmine à 543 600 m² dont 152 800 m² disponibles dans des parcs d'activités nouvelle génération.

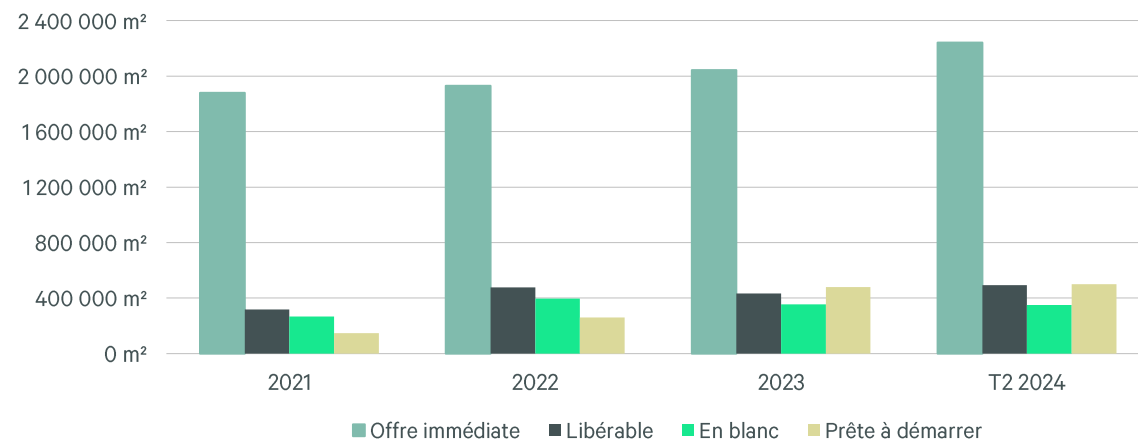
Dans un contexte économique fragile, l'offre libérable certaine se maintient à un niveau élevé cumulant 492 500 m². De fait, de nouvelles mises sur le marché de locaux en état d'usage alimenteront le stock d'offre immédiate d'ici la fin de l'année. Du côté de l'offre future neuve, les lancements en blanc et les projets prêts-à-démarrer totalisent près de 848 500 m². Il s'agit d'un volume record, synonyme d'opportunités pour les utilisateurs à la recherche de modernisation de leur outil industriel dans une démarche RSE continue. Malgré tout, plusieurs freins structurels continuent de peser sur le renouvellement du parc industriel francilien à terme : forte densité et congestion de l'espace, rareté des terrains inoccupés, prix élevé du foncier, etc.

Loyers : des tendances différenciées

Quant aux dynamiques des valeurs locatives, les pressions haussières persistent extra A86 tandis que les loyers faciaux sont plutôt stables en première couronne. Ainsi, le loyer moyen en Île-de-France continue de progresser pour atteindre 118 €/m² au 1^{er} semestre 2024 (+ 3 % sur 6 mois).

Dans le détail, intra A86, le loyer moyen se stabilise à 144 €/m² tandis que le loyer *prime* pour des actifs bénéficiant d'une localisation optimale se démarque toujours à 180 €/m² aux portes de Paris. Extra A86, l'appétit croissant des utilisateurs pour les locaux neufs tire les valeurs locatives à la hausse. Le secteur A86 - Francilienne présente la plus forte croissance depuis le début de l'année, avec un loyer moyen qui s'établit à 117 €/m² (+ 7 % sur 6 mois). Le loyer moyen du secteur extra Francilienne évolue plus modérément avec 105 €/m² ce semestre contre 104 €/m² en 2023.

VISUEL 2 : Offre immédiate et future en Ile-de-France



Source : CBRE Research, T2 2024

VISUEL 3 : Loyers faciaux en Ile-de-France

Zones géographiques		Neuf / Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	120 € / 180 €	100 € / 180 €
	Extra A86	90 € / 140 €	70 € / 110 €
Ouest	Intra A86	140 € / 180 €	120 € / 150 €
	Extra A86	100 € / 140 €	70 € / 120 €
Sud	Intra A86	160 € / 180 €	130 € / 170 €
	Extra A86	95 € / 145 €	80 € / 100 €
Est	Intra A86	150 € / 180 €	125 € / 160 €
	Extra A86	100 € / 140 €	80 € / 120 €

*Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

€ HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T2 2024



Contacts

Aubane Becker

Senior Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 55
aubane.becker@cbre.fr

Sabine Echalier

Director Market Research
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Executive Director – Head of Research
Tel. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Elvire Remars

Director Industrial Ile-de-France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 09
elvire.remars@cbre.com

Pierre-Louis Dumont

Executive Director Agency I&L
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 27
pl.dumont@cbre.fr

François Le Levier

Managing Director I&L
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 06
francois.lelevier@cbre.fr



© Copyright 2024. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.