Ile-de-France Locaux d'activités, 2T 2021

Un marché en pleine effervescence

Demande placée* **+ 52 %**

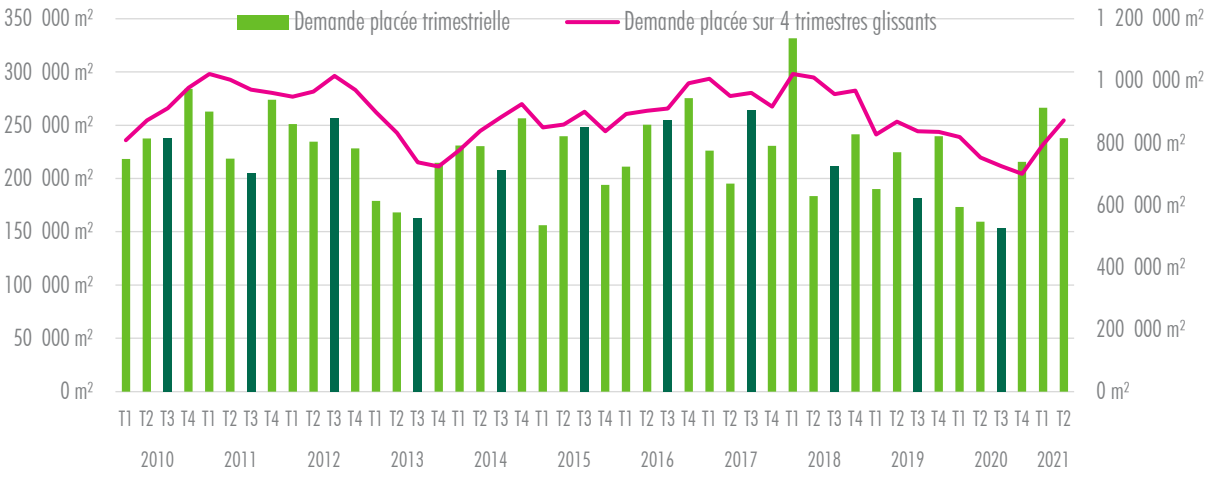
Offre immédiate** **0 %**

Offre "prête-à-démarrer"** **+10 %**

Loyer facial moyen intra A86** **140 €**

**Evolution 1S 2020/1S 2021 **Evolution 6 mois

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



Source : CBRE Research, 2T 2021

POINTS CLÉS

- Hausse de la demande placée de 52 % sur un an
- Le Sud concentre plus du tiers de la demande placée
- Marché animé par des transactions de taille intermédiaire (1 000 - 3 000 m²)
- Nécessité de requalification des bâtiments existants pour accompagner la transformation des entreprises et les besoins de modernisation
- Stabilité du stock d'offre
- Hausse significative de l'offre en blanc et des projets à l'étude ou en cours d'instruction
- Marché orienté à la location
- Loyers en hausse sur une typologie d'actifs spécifiques, tels que les parcs d'activités et les bâtiments hybrides proche de Paris et des grands bassins de consommation

UNE DEMANDE PLACÉE ACTIVE

La demande placée sur le marché des locaux d'activités a fait un bond au cours du 1er semestre 2021, s'élevant à 504 200 m², soit une augmentation de 52 % par rapport au 1S 2020. Cette hausse reste à relativiser, à rapprocher d'un 1er semestre 2020 pénalisé par le pic de la crise sanitaire et du confinement strict. Mais il n'en reste pas moins un très bon résultat puisque cette performance s'inscrit au-dessus de la moyenne décennale de 17 %. Le nombre de transactions est de 488, aussi en nette hausse par rapport au 1S 2020 (291).

Le Sud de l'Ile-de-France domine le marché représentant 36 % de la demande placée. L'Ouest en a concentré 26 %, le Nord et l'Est respectivement 19 %.

Au 1S 2021, et comme l'année précédente, la location a de nouveau été privilégiée, et a représenté 68 % de la demande placée, essentiellement par défaut d'offres, mais aussi à cause du durcissement des conditions d'accès aux financements. La demande placée du 1er semestre a été nourrie par des transactions de taille moyenne (1 000 – 3 000 m²) et les opérations neuves ou restructurées restent toujours aussi recherchées.

© 2021 CBRE

Parmi les transactions de logistique urbaine, citons les 1 500 m² loués par Gouraya Transports à Antony et Swoopin à Wissous pour 2 900 m² et pour de l'activité classique les 7 600 m² par Ile-de-France Mobilités à Trappes. L'engouement du marché de la logistique urbaine et les effets liés à la crise sanitaire ont aussi permis de faire émerger de nouveaux usages des locaux d'activités, comme le dark storage, les dark kitchens ou bien encore la livraison du dernier km.

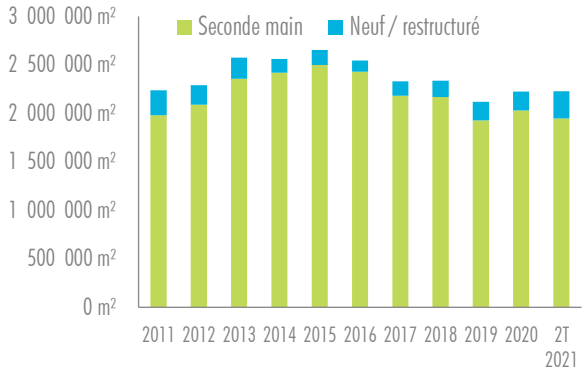
Le marché des locaux d'activités est donc un marché en croissance s'inscrivant dans un contexte favorable avec une demande exprimée qui s'intensifie. Néanmoins, le décalage entre les besoins des utilisateurs et l'offre existante est prégnante et la transformation de la demande exprimée dépendra de la capacité à créer de l'offre de qualité, en restructurant l'existant ou bien en transformant, entre autres, des locaux tertiaires ou commerciaux.

UN STOCK D'OFFRE STABLE

L'offre immédiate s'établit à 2 226 900 m², soit une stabilité sur 6 mois. Seuls 13 % portent sur des locaux neufs ou restructurés et 6 % sont localisés intra A86 soulignant la pénurie de locaux proche de Paris et de qualité, pourtant ciblés par les utilisateurs. L'équation entre l'expression des besoins et l'offre existante demeure complexe, contraignant fortement le marché. L'offre prête-à-démarrer totalise 205 800 m² (- 2 % sur 1 an mais + 10 % sur 6 mois). Avec 191 500 m², l'offre en blanc est en nette hausse par rapport à l'année précédente (+ 47 %), tout comme les projets à l'étude ou en cours de d'instruction. Cette évolution témoigne de la confiance des acteurs dans ce marché au fort potentiel qui devra être en mesure de (re)-créer des produits adaptés.

Les valeurs locatives, en hausse, devraient continuer d'augmenter sur une typologie d'actifs spécifiques, tels que les parcs d'activités et les bâtiments hybrides à mi-chemin entre le commerce et le bureau, et de l'activité destinée à la logistique urbaine proche de Paris et des grands bassins de consommation.

Visuel 2 : Évolution de l'offre immédiate



En fin de période
Source : CBRE Research, 2T 2021

Visuel 3 : Loyers faciaux*

Zones géographiques		Neuf / restructuré	État d'usage
Nord	Intra A86	120 € / 170 €	90 € / 150 €
	Entre A86 et la Francilienne	80 € / 135 €	70 € / 90 €
	Au-delà de la Francilienne	80 € / 100 €	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 €	55 € / 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 €

* Locaux d'activités « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30
N.S. : non significatif
€ HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, 2T 2021

CONTACTS

Research France

Lucie GIRARD
Research Consultant
Tel.: 33 (0) 1 53 64 22 50
lucie.girard@cbre.fr

Sabine ECHALIER
Director Market Research
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT
Executive Director Research
Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Industrial Ile-de-France

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

EMEA Research

Tasos VEZYRIDIS
Head of I&L Research
Tel: +44 20 7182 8559
tasos.vezyridis@cbre.com

+ SUIVEZ-NOUS

LinkedIn /company/cbrefrance

Twitter /CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : 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.
Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 76, rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris