



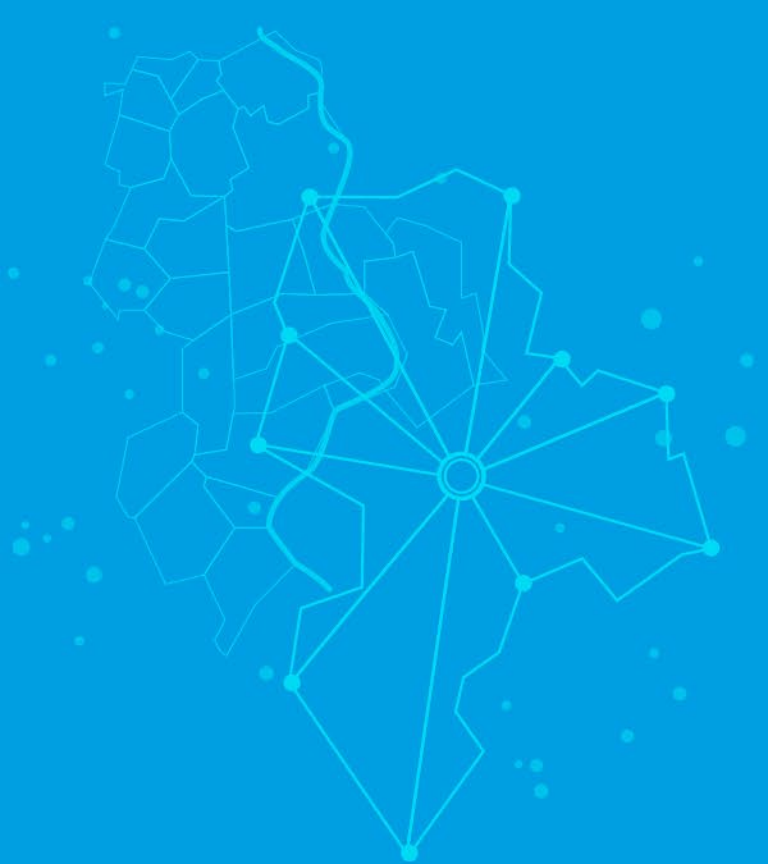
Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

Le marché de l'immobilier d'entreprise
en Ile-de-France et sur le Territoire

Bilan 2022
et 1^{er} semestre 2023
par CBRE



Agir pour et avec vous



Fatah Aggoune

1^{er} Conseiller territorial
délégué aux activités productives et à
l'Immobilier d'entreprise
Grand-Orly Seine Bièvre



Agir pour et avec vous

Bilan des marchés immobiliers

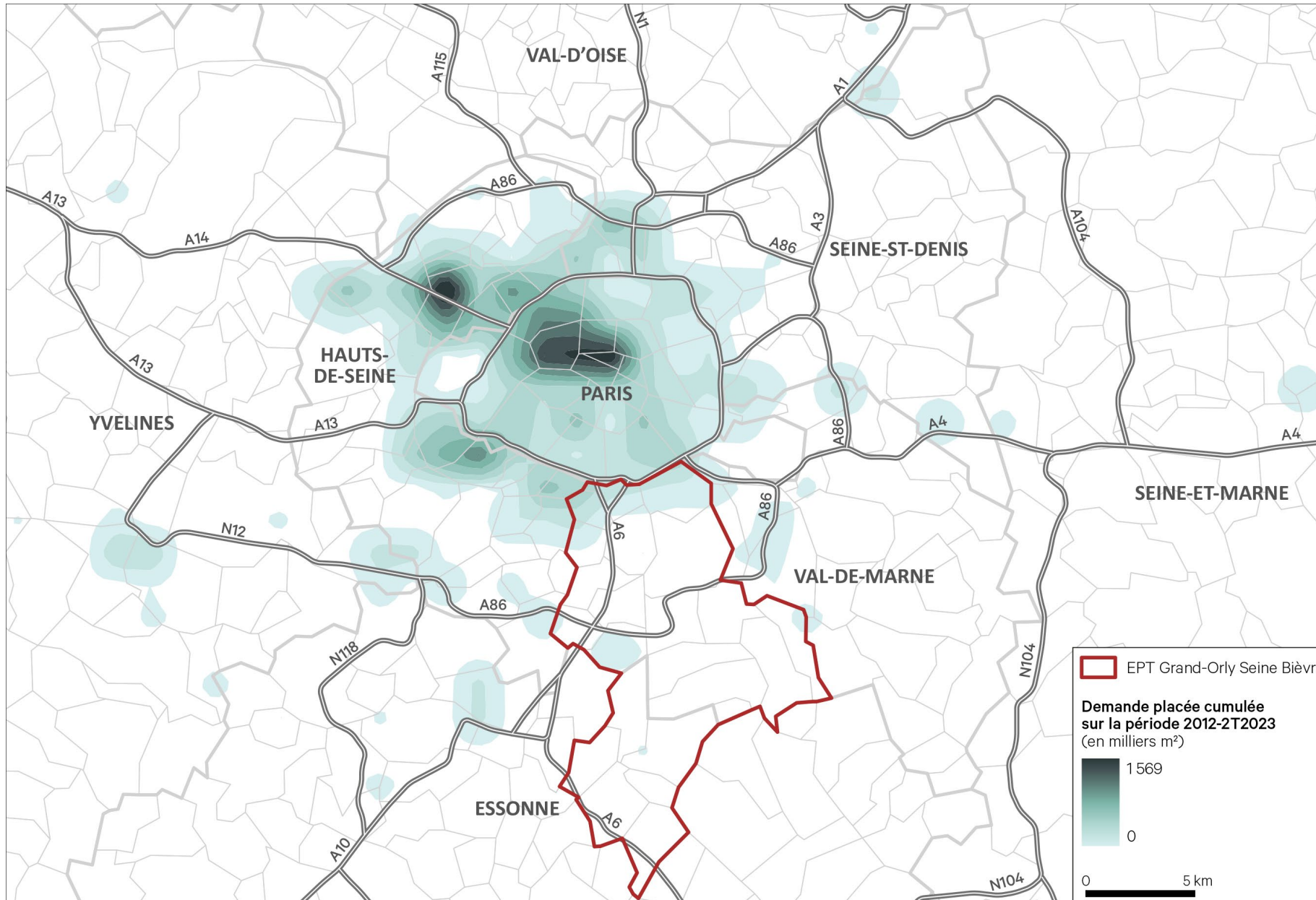
EPT Grand-Orly Seine Bièvre

1S 2023
Septembre 2023





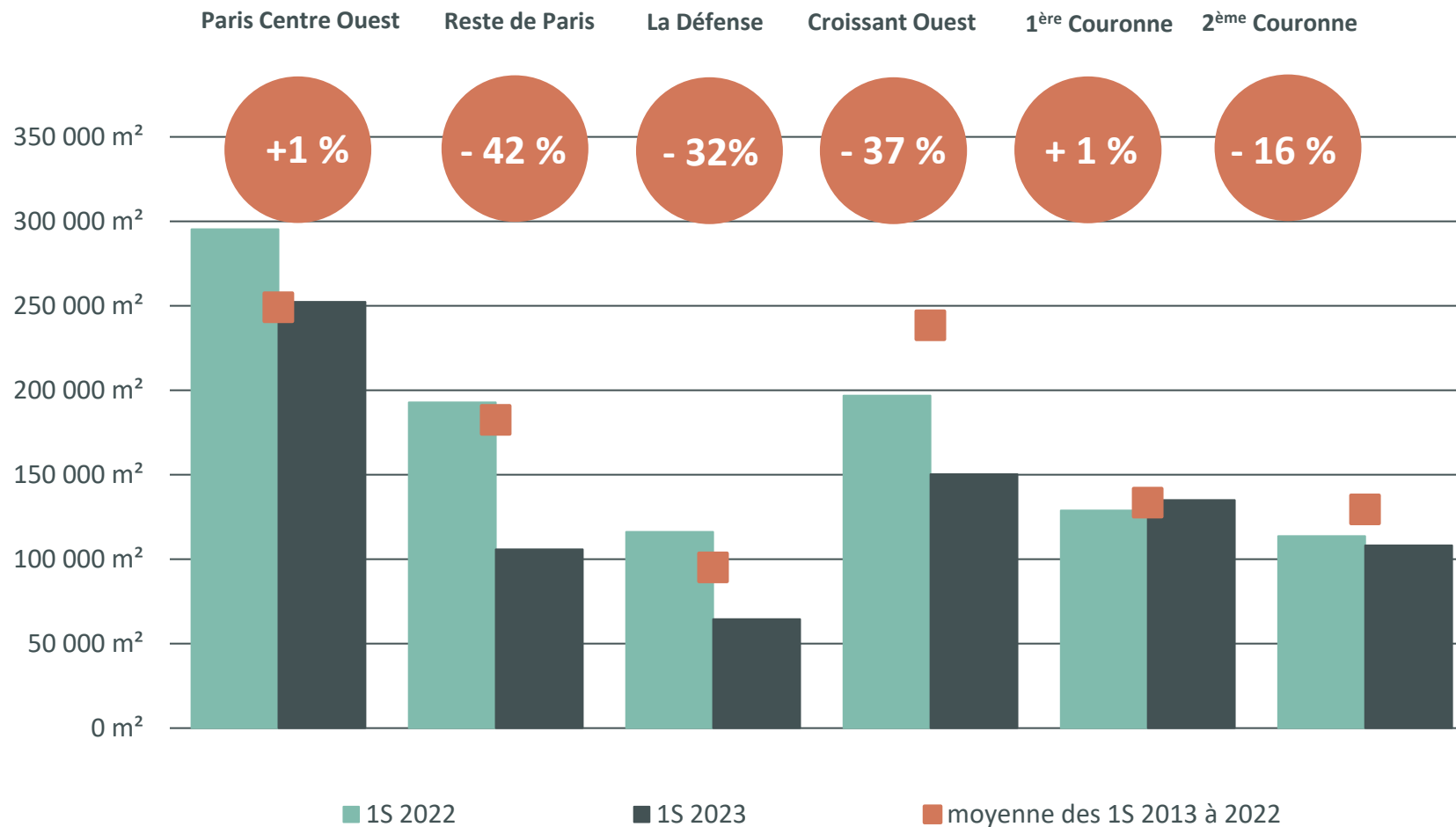
Le marché
tertiaire



La demande placée en Ile-de-France

Seule la 1^{ère} Couronne et Paris Centre Ouest maintiennent des niveaux d'activité en ligne avec la moyenne décennale

Demande placée (tout créneau de surface) par secteur géographique au 1^{er} semestre



*Evolution par rapport à la moyenne décennale (des 1S 2013 – 2022)

Source : CBRE Research / Immostat, T2 2023

Taux de vacance par sous-secteur

7,5 %

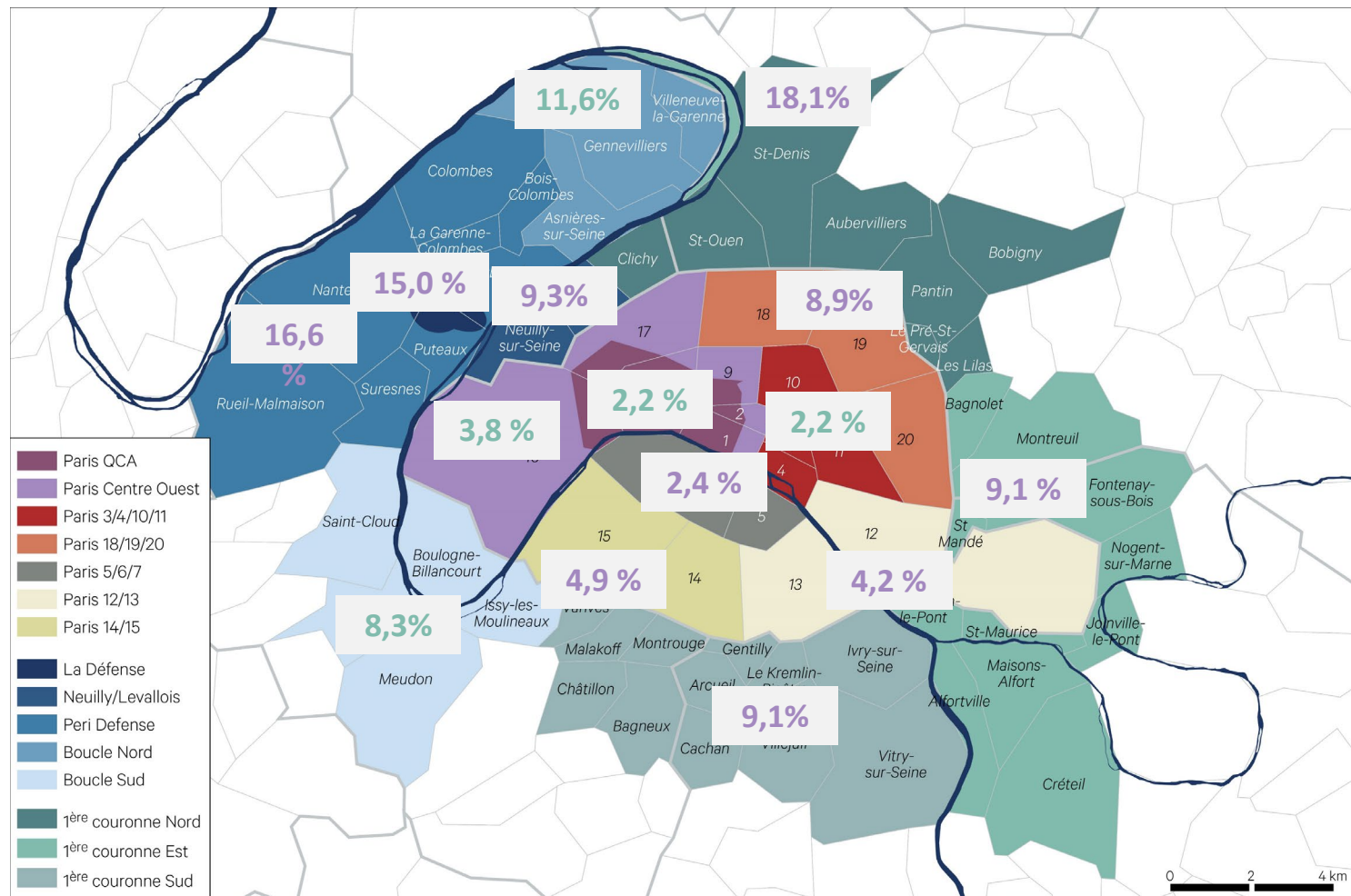
Moyenne Ile-de-France

%

Inférieur ou égal à la moyenne historique du secteur (depuis 10 ans)

%

Supérieur à la moyenne historique du secteur (depuis 10 ans)




Indicateurs de tension > 5 000 m²

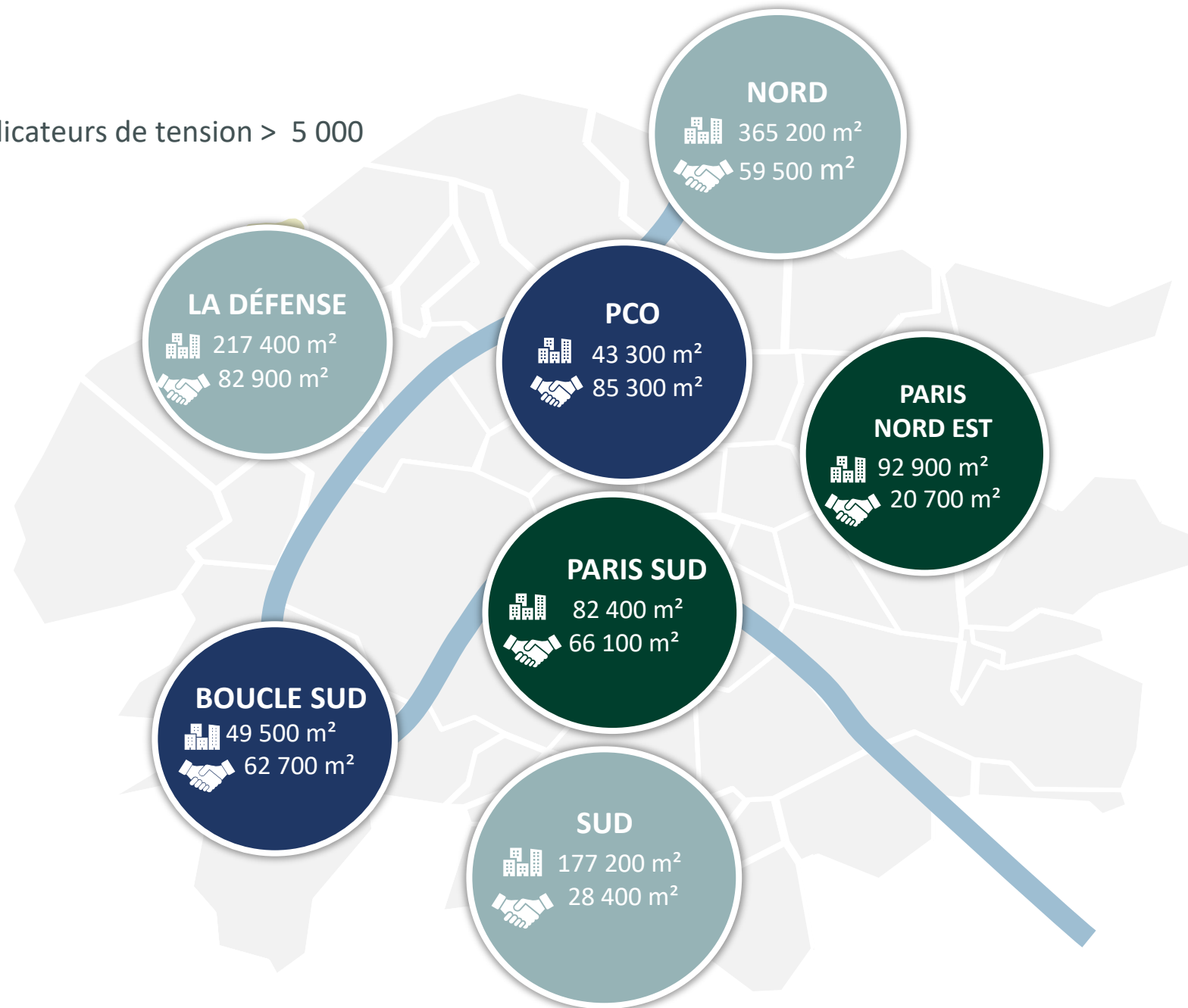
Volume d'offre immédiate et certaine à 1 an > 5 000 m² neuves/restructurées



Moyenne annuelle des volumes de commercialisations > 5 000 m² neuves/restructurées (2013-2022)



-  Sous-offre
-  Équilibre
-  Sur-offre



Des loyers moyens *prime* très hétérogènes

Paris Centre Ouest : 958 €

Reste de Paris : 706 €

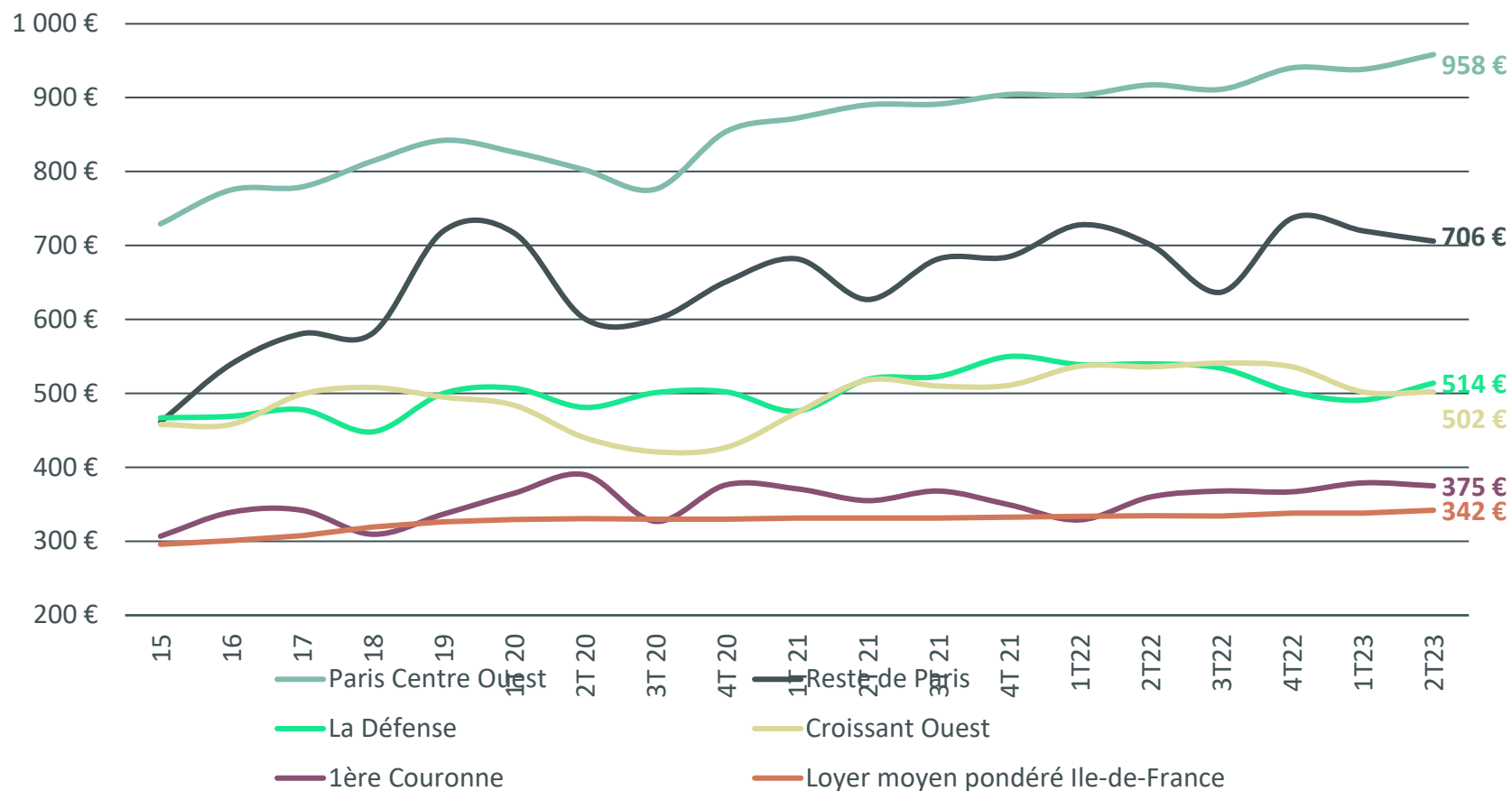
La Défense : 514 €

Croissant Ouest : 502 €

1^{ère} Couronne : 375 €

Loyer moyen pondéré Ile-de-France : 342 €

Evolution des loyers moyens *prime*



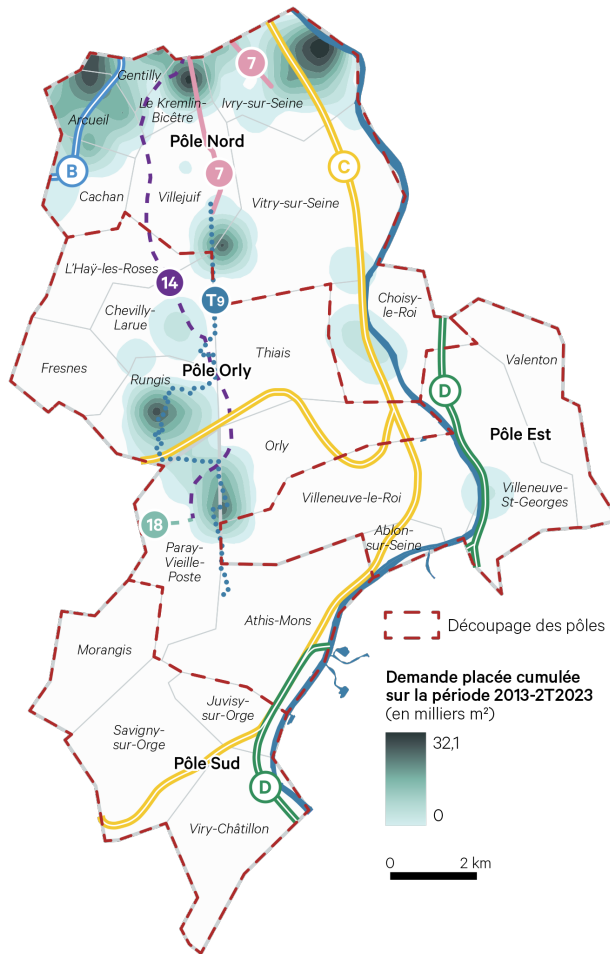
Loyer moyen *prime* : la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Loyer en € courants HT HC/m²/an, en fin de période

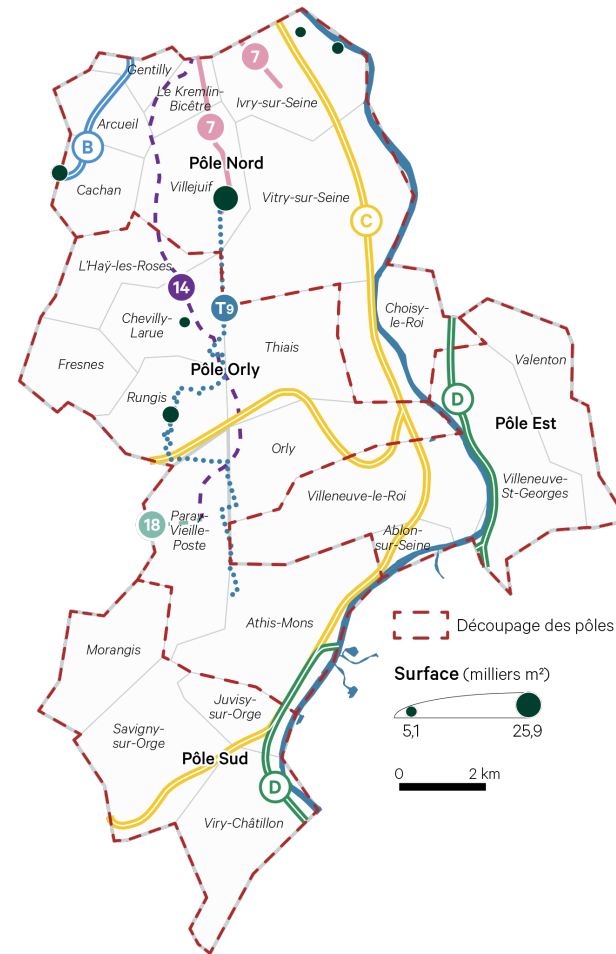
Source : CBRE Research, T2 2023

Zone d'étude – EPT Grand-Orly Seine Bièvre

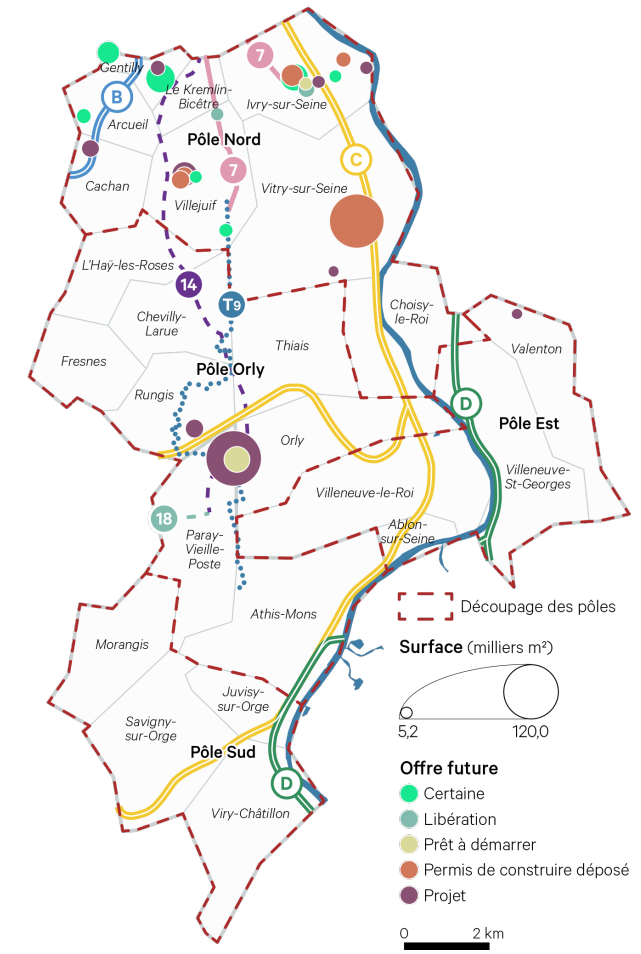
Demande placée



Offre immédiate



Offre future



Source: CBRE Research et Immostat, 2T 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

BUREAUX – GOSB

2 transactions
> 5 000 m²

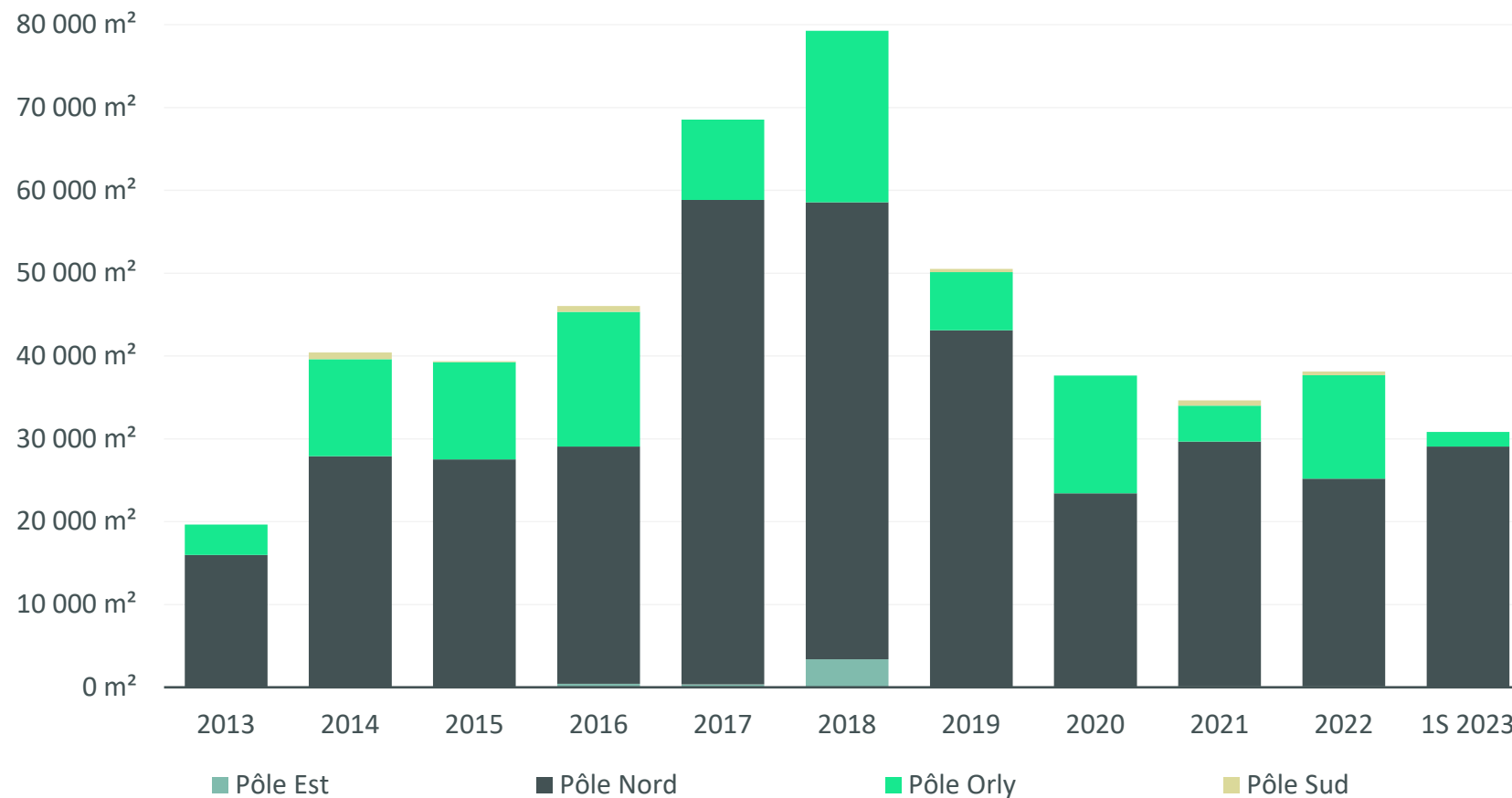
infoprodigital
12 368 m²

Gentilly, 2023

BIOCODEX
7 495 m²

Gentilly, 2023

Demande placée par sous-pôle



Source : CBRE Research, T2 2023

Moins de 150 000 m² de vacance

Taux de vacance

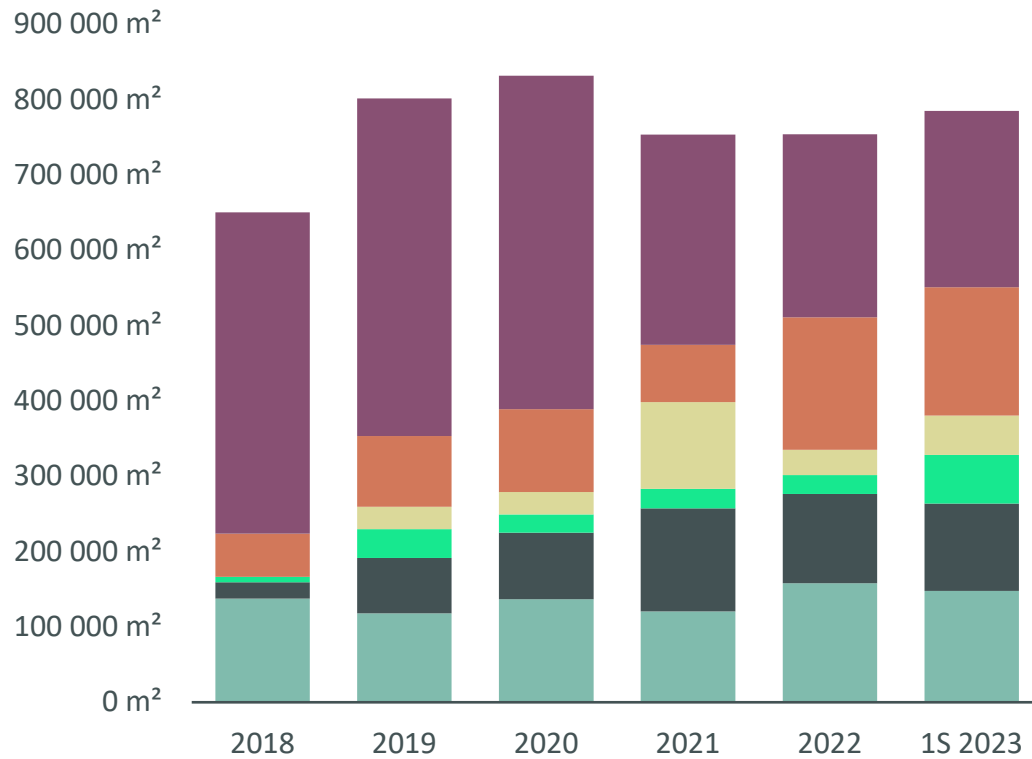


Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

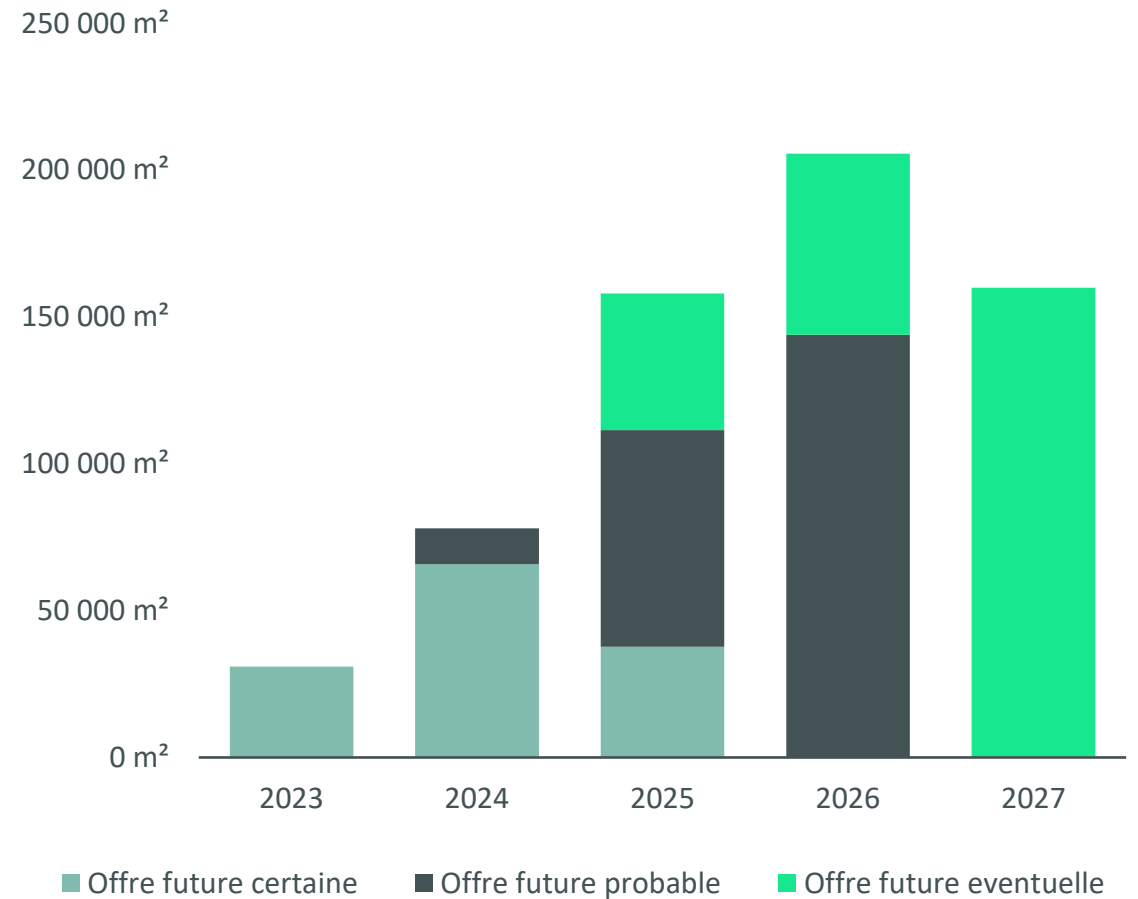
170 271 m² sont prêts à démarrer

Offre immédiate et future par classification



- Offre immédiate
- Offre future certaine
- Libération
- Permis de construire déposé
- Prêt à démarrer
- Projet

Offre future > 5 000 m² par catégorie



- Offre future certaine
- Offre future probable
- Offre future eventuelle

Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

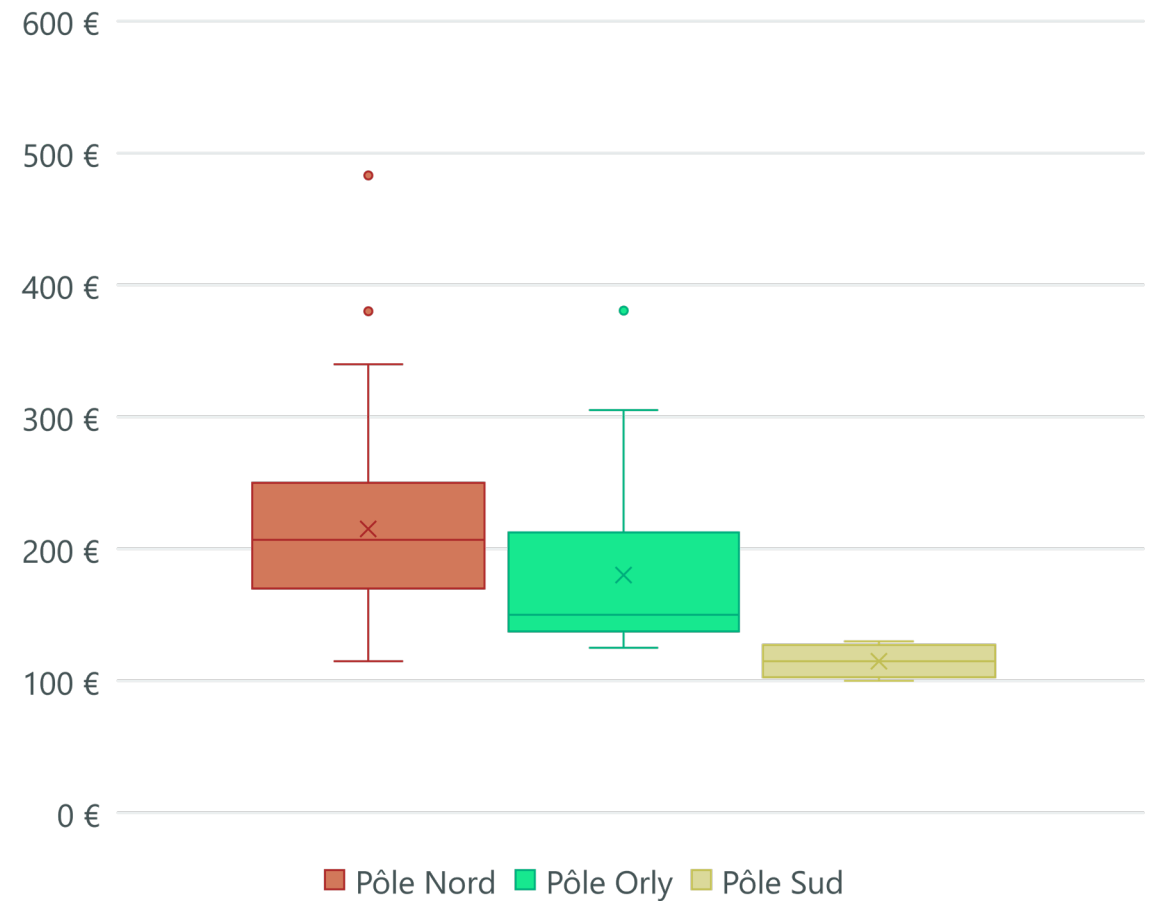
Le Pôle Nord, plus onéreux

Distribution des loyers faciaux



Source : CBRE Research, T2 2023
Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

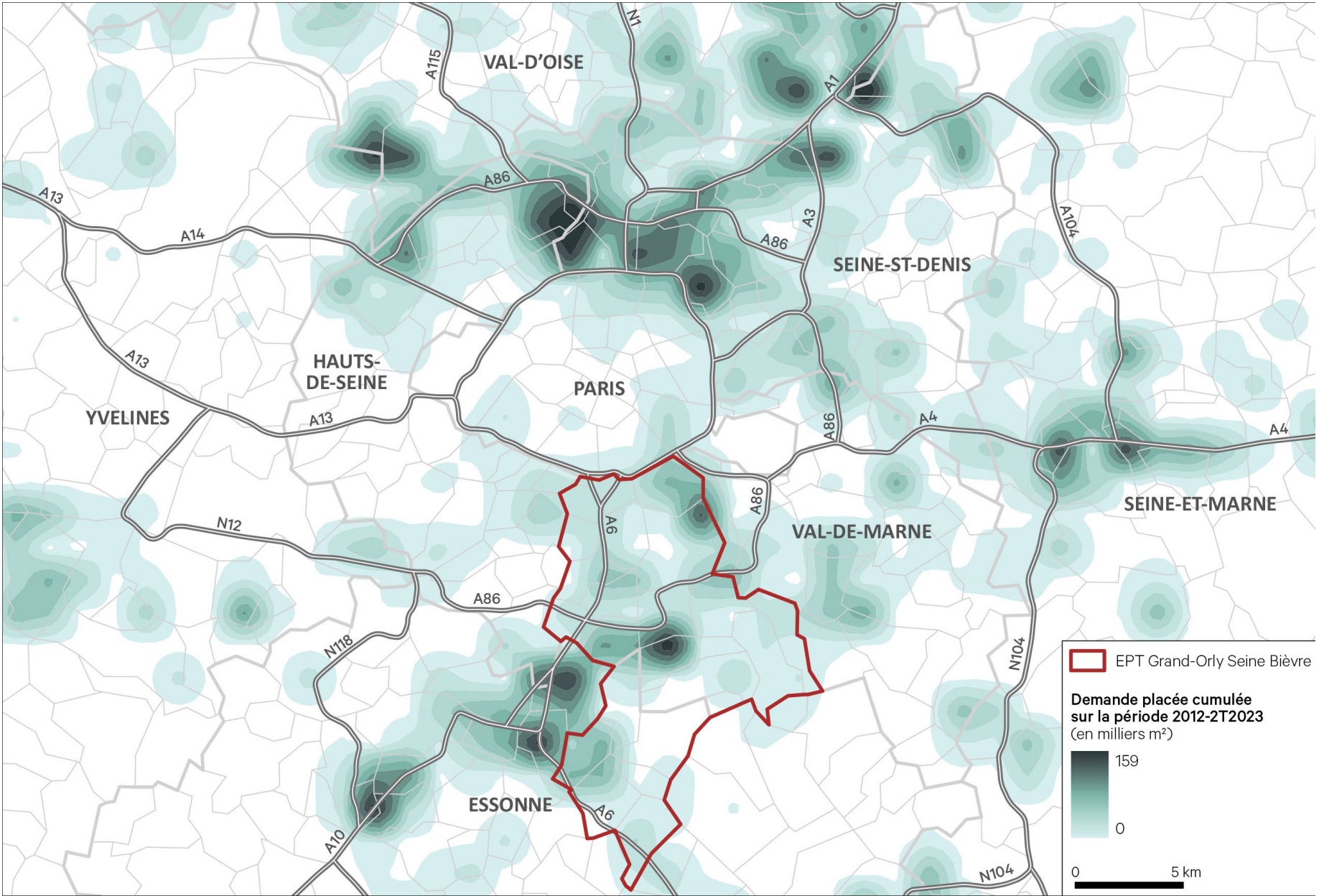
Valeur/m² des transactions depuis 2021



NB : les données pour le Pôle Est sont insuffisantes pour les intégrer au graphique.



Le marché
des locaux
d'activités



Le Sud, un pôle industriel établi

Le marché résiste,
malgré la
conjoncture
fragilisée

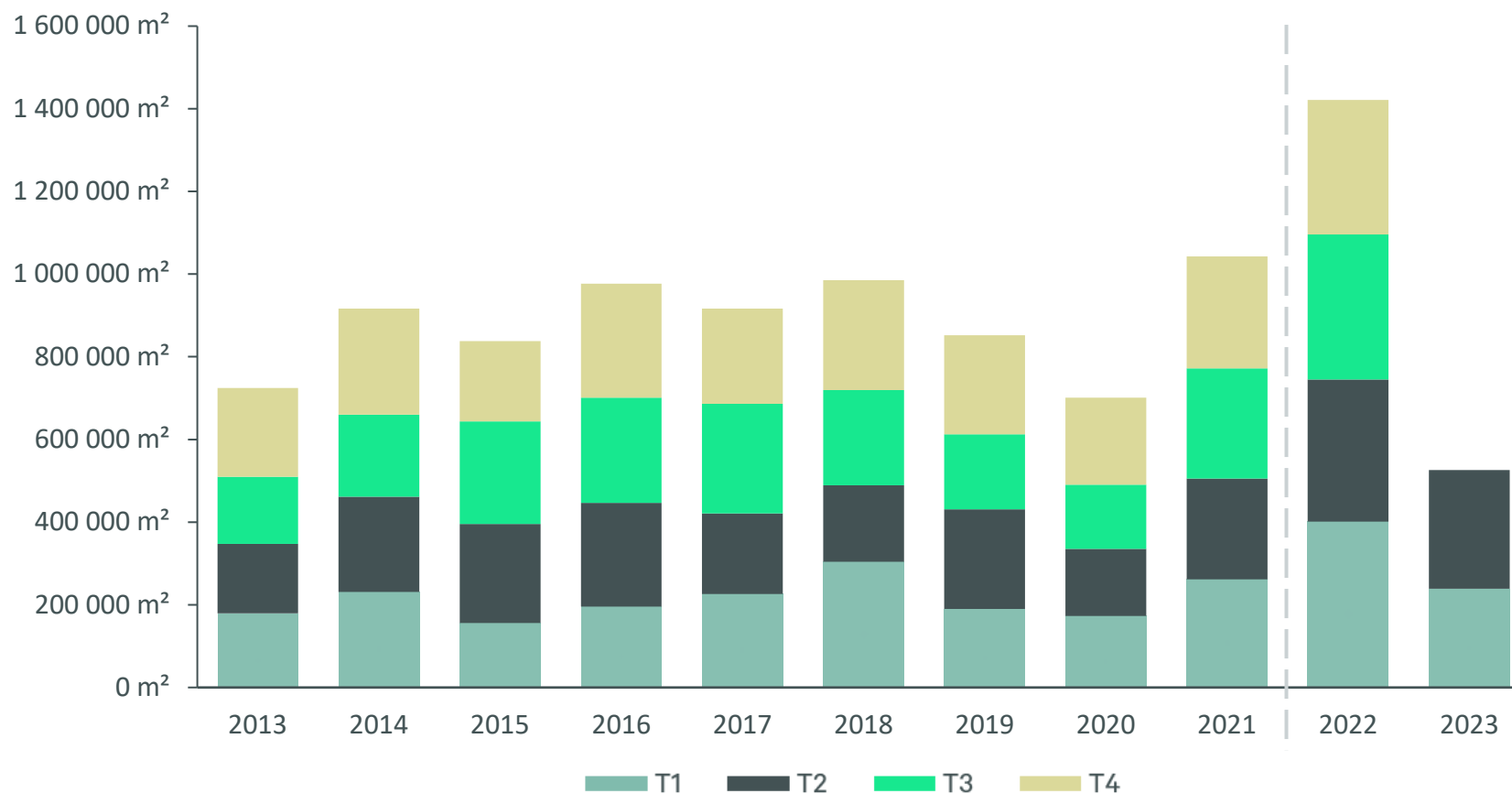
525 900 m²

Demande placée
S1 2023

23 %

Part des produits neufs/
restructurés au S1 2023

Evolution de la demande placée



Sources : CBRE Research (2013 - 2021), Immostat (2022 - 2023)

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

Orientation à la hausse de l'offre immédiate

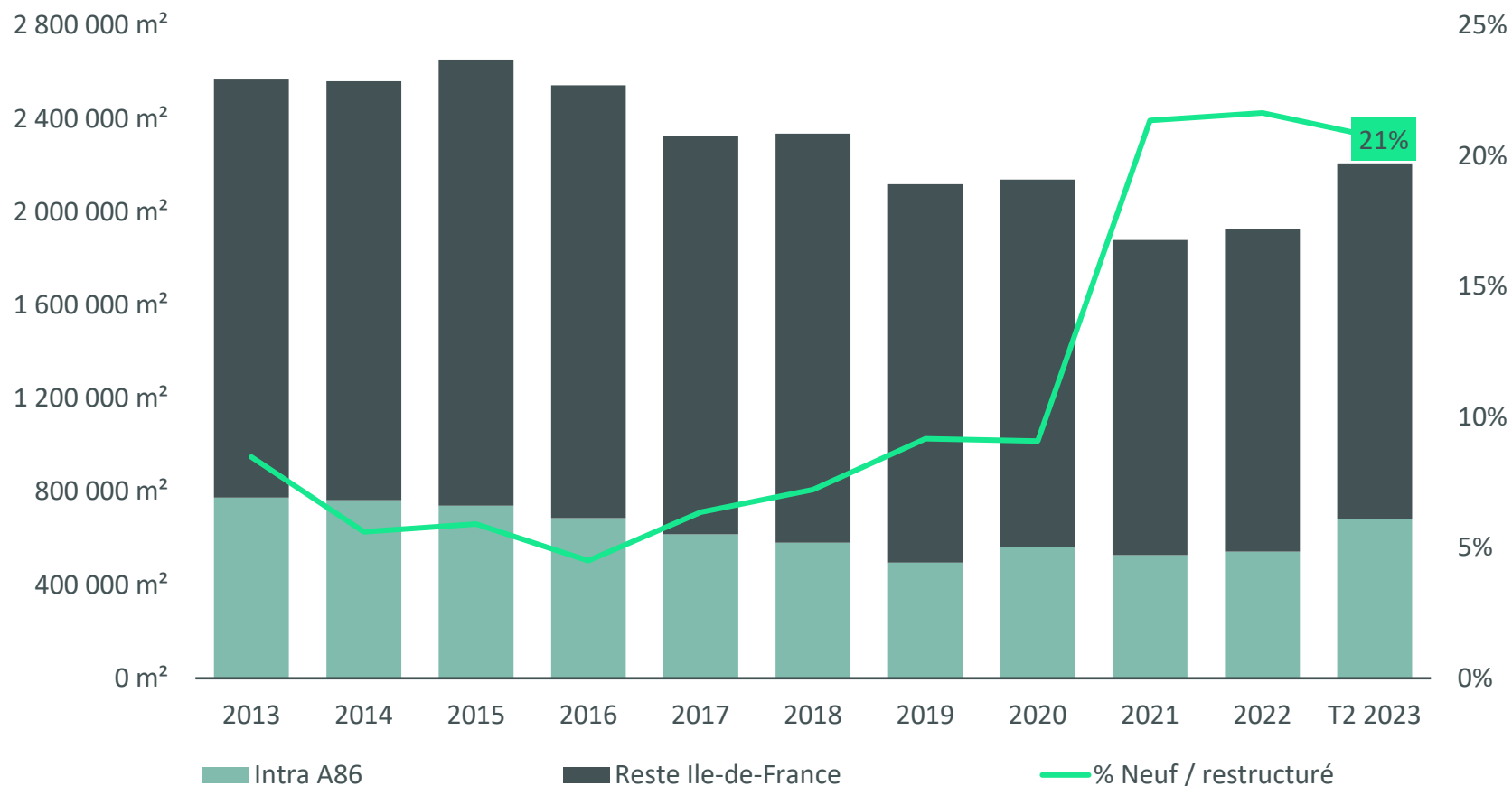
5,6 %

Taux de vacance IDF
T2 2023

26 %

Offre disponible à la vente
T2 2023

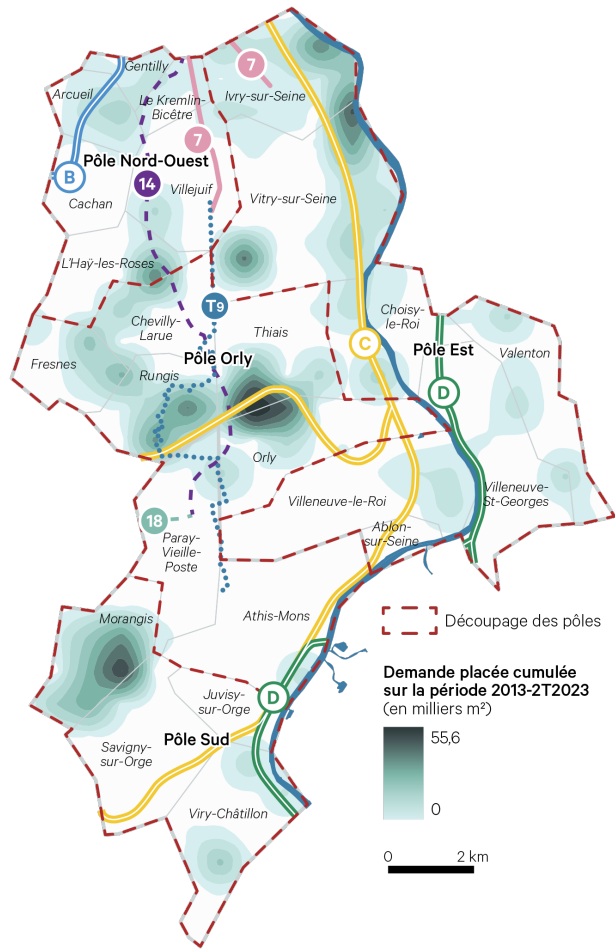
Evolution de l'offre immédiate



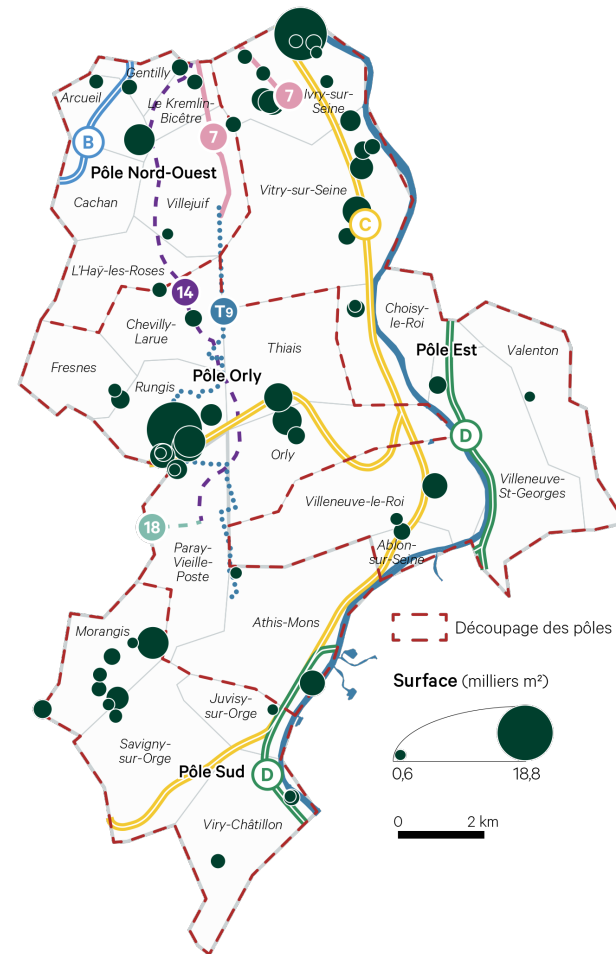
Source : CBRE Research, T2 2023

Zone d'étude – EPT Grand-Orly Seine Bièvre

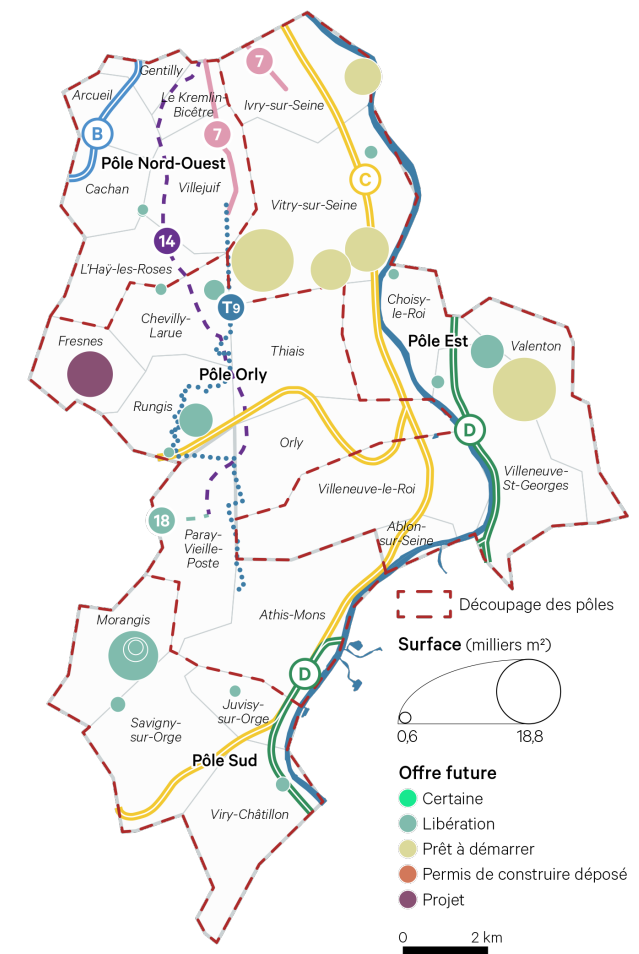
Demande placée



Offre immédiate



Offre future



Source: CBRE Research et Immostat, 2T 2023

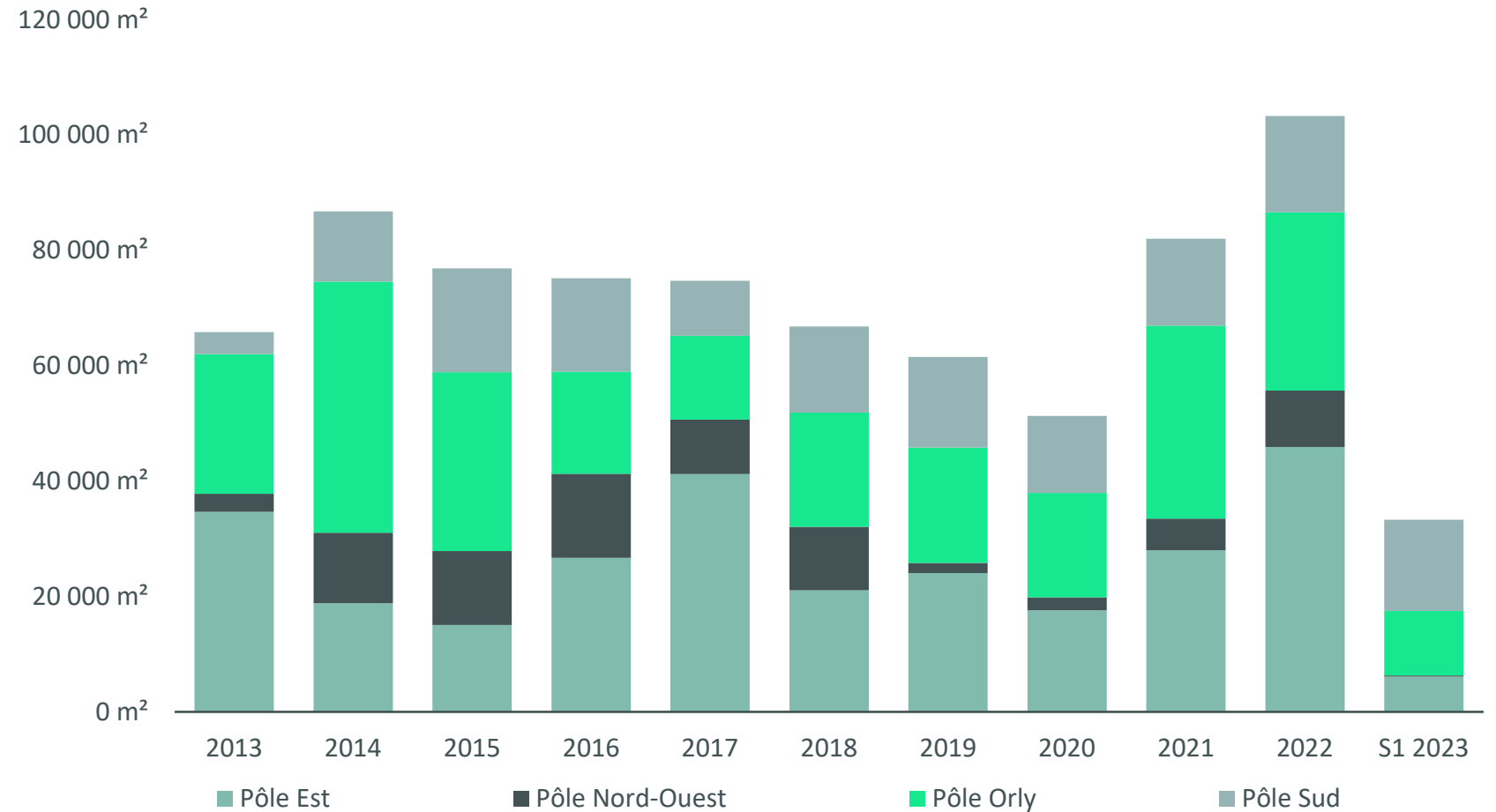
Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

Les pôles Est et Orly tirent le marché

6,3 %

Des volumes commercialisés en Ile-de-France

Demande placée par pôle

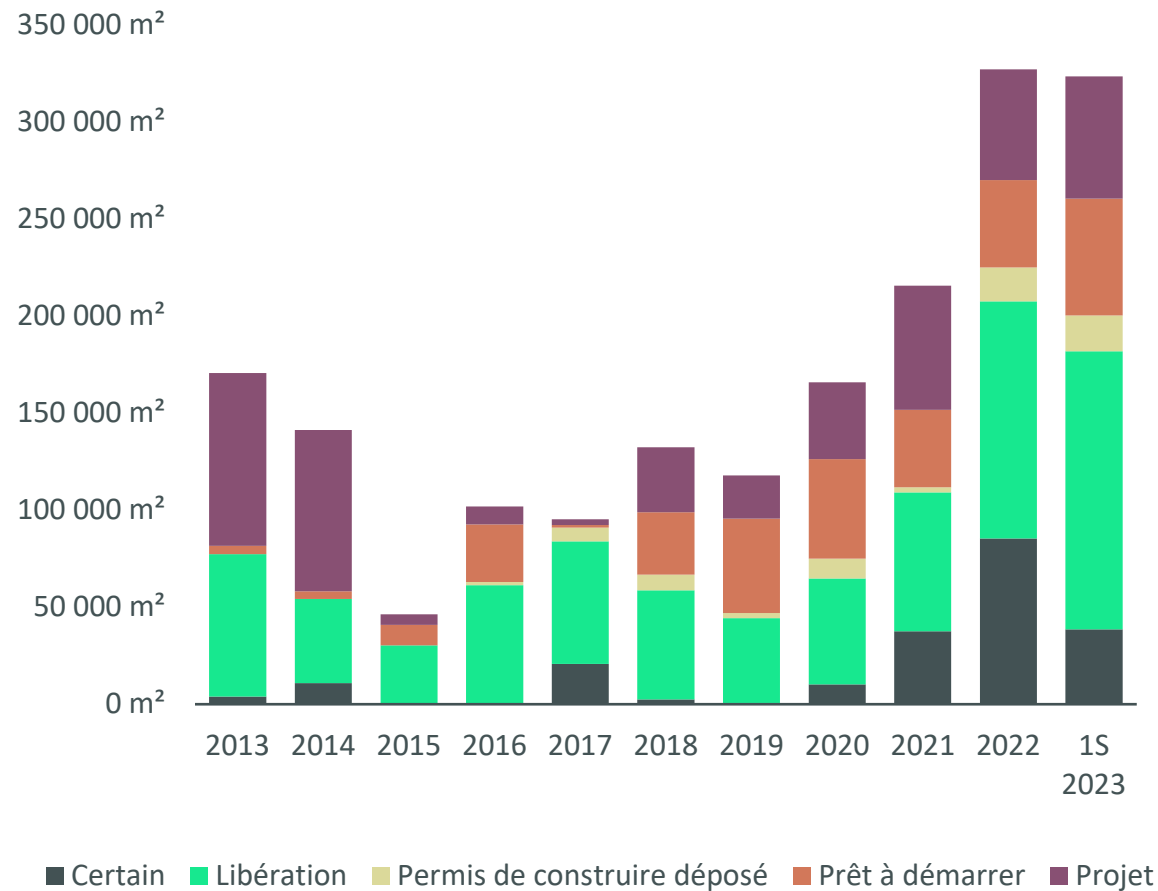


Le volume d'offre future lui diminue légèrement

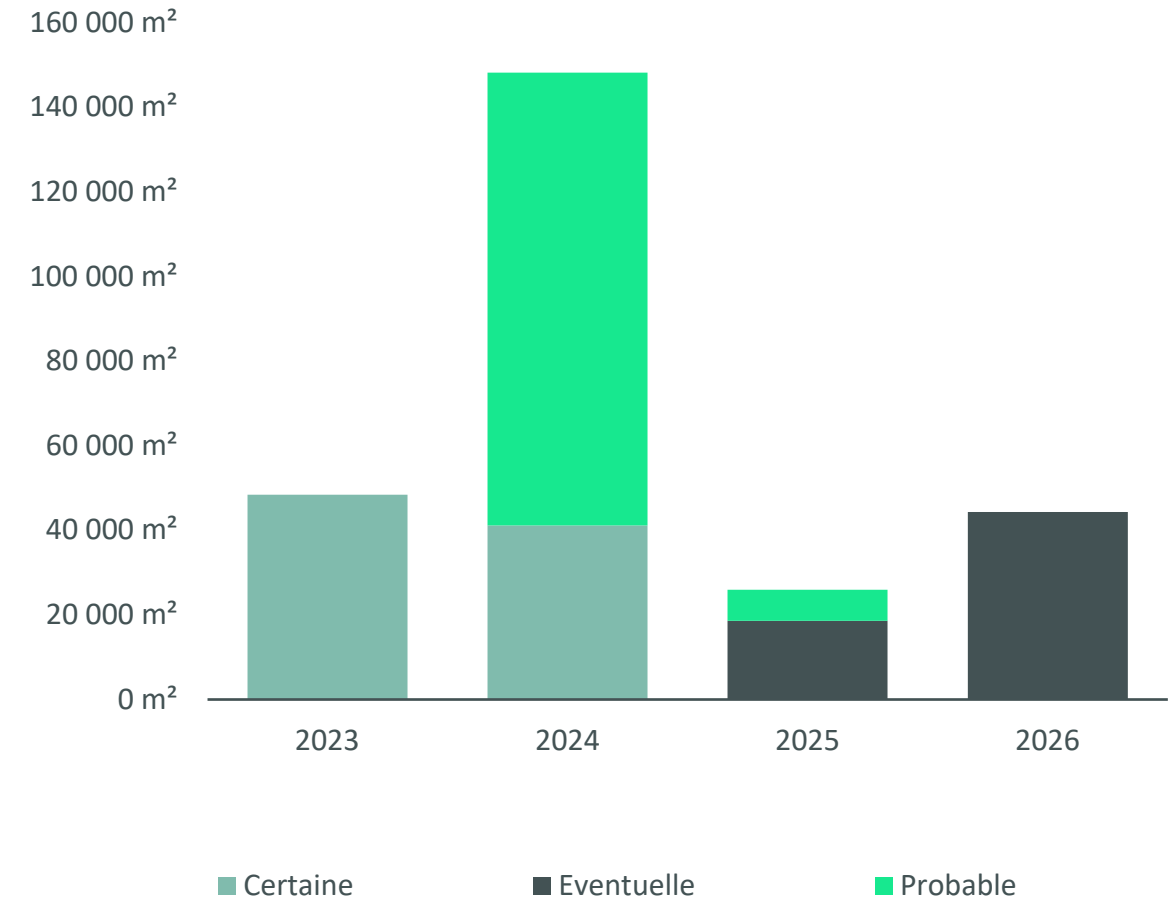
2,7 %

De l'offre future certaine en Ile-de-France

Evolution de l'offre future par classification



Offre future par catégorie

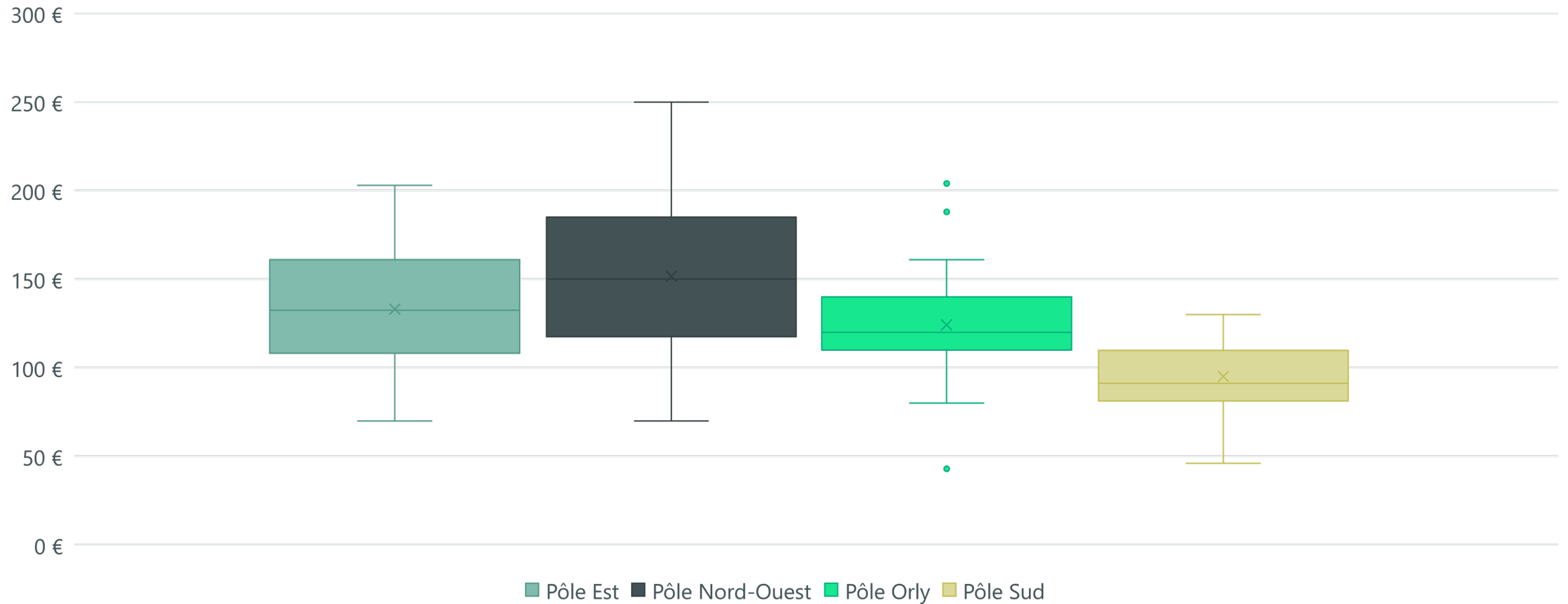


Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

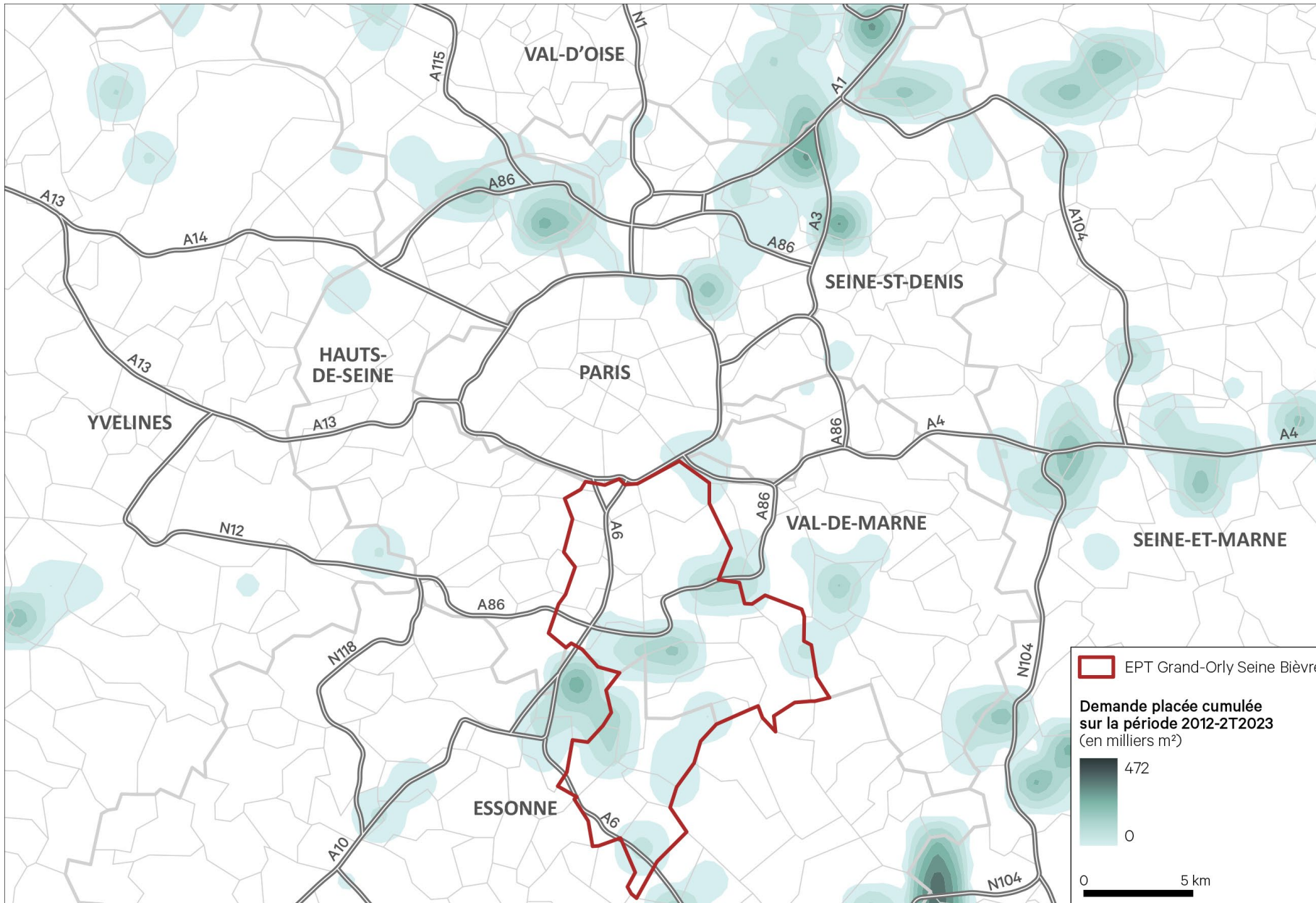
Le pôle Nord-Ouest, pôle le plus onéreux

Valeur/m² des transactions depuis 2021





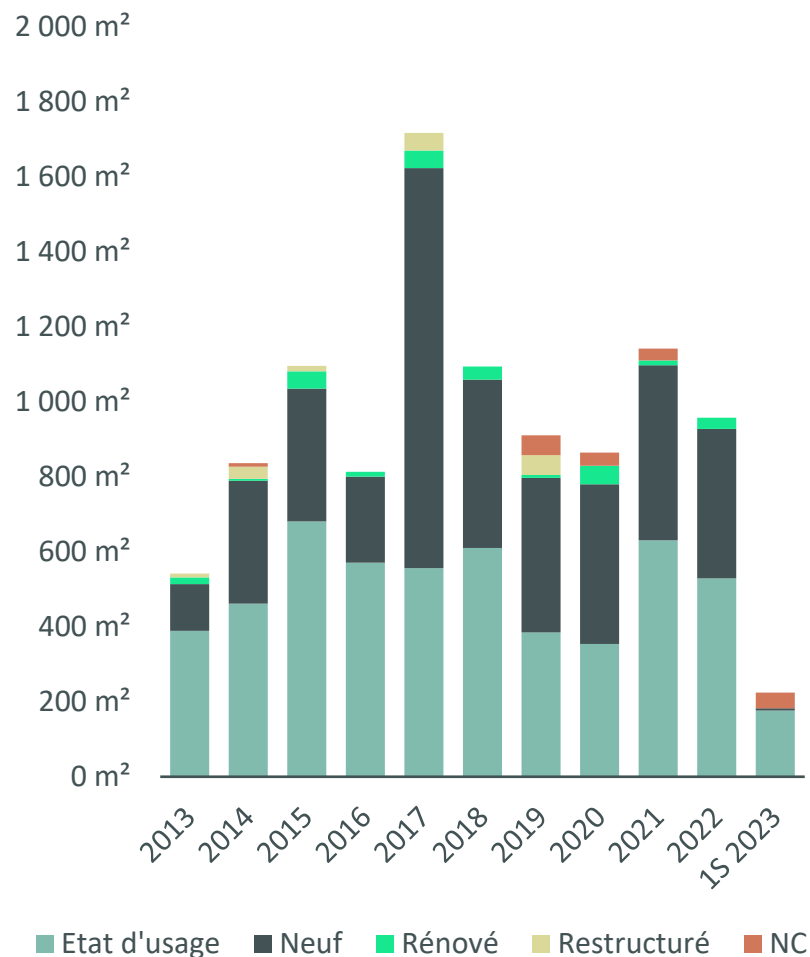
Le marché
de la
logistique



Le Sud, un pôle
 logistique établit
 malgré le
 ralentissement de
 l'activité

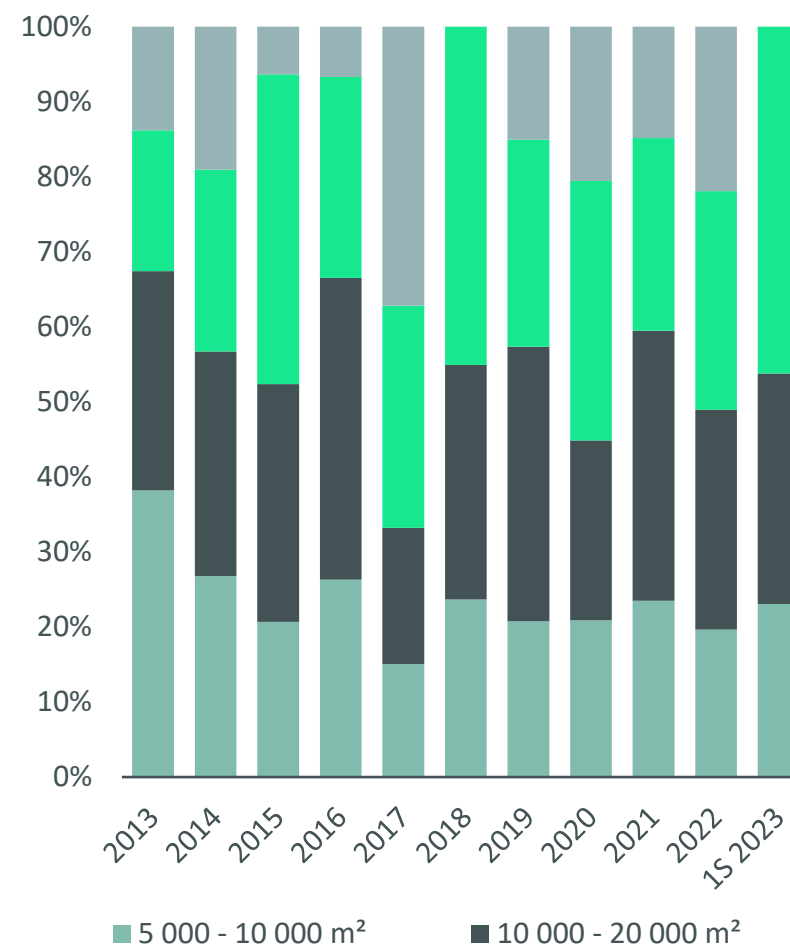
Ralentissement de l'activité depuis l'été 2022

Evolution de la demande placée par état des locaux (milliers m²)



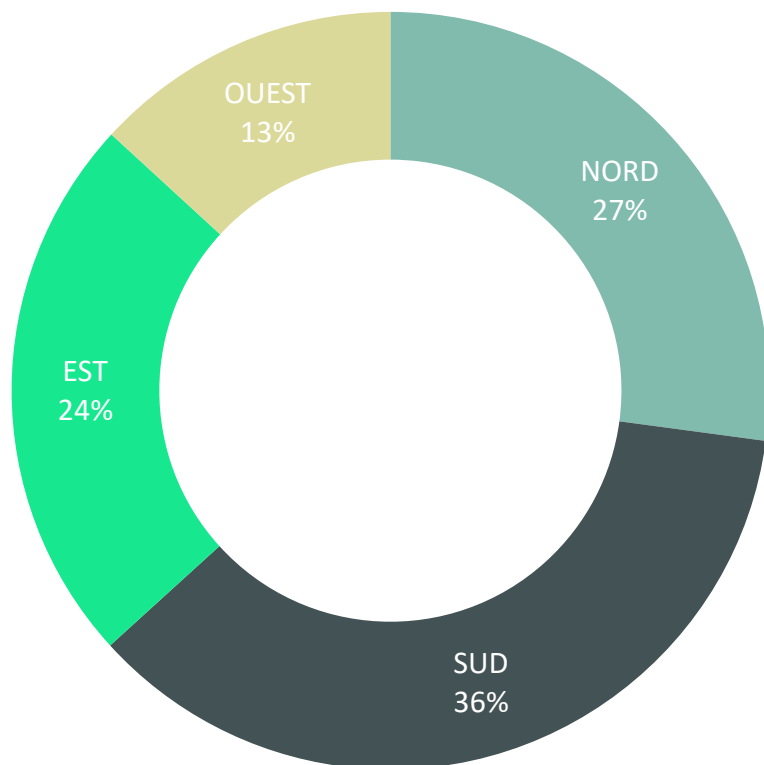
Source : CBRE Research, T2 2023

Evolution de la demande placée par tranche de surface (en volume)



Le Sud, marché le plus dynamique, concentre 36 % de l'offre immédiate

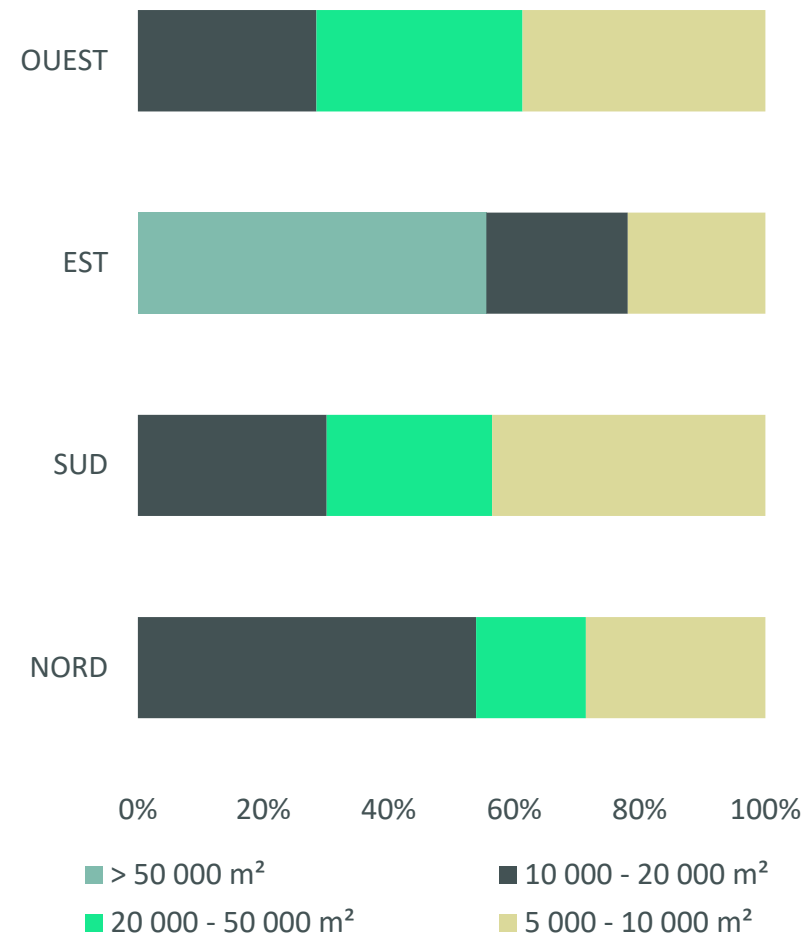
Répartition de l'offre immédiate par secteur



Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie)
Estimations CBRE sur le parc ICPE à partir du parc ORIE 2012

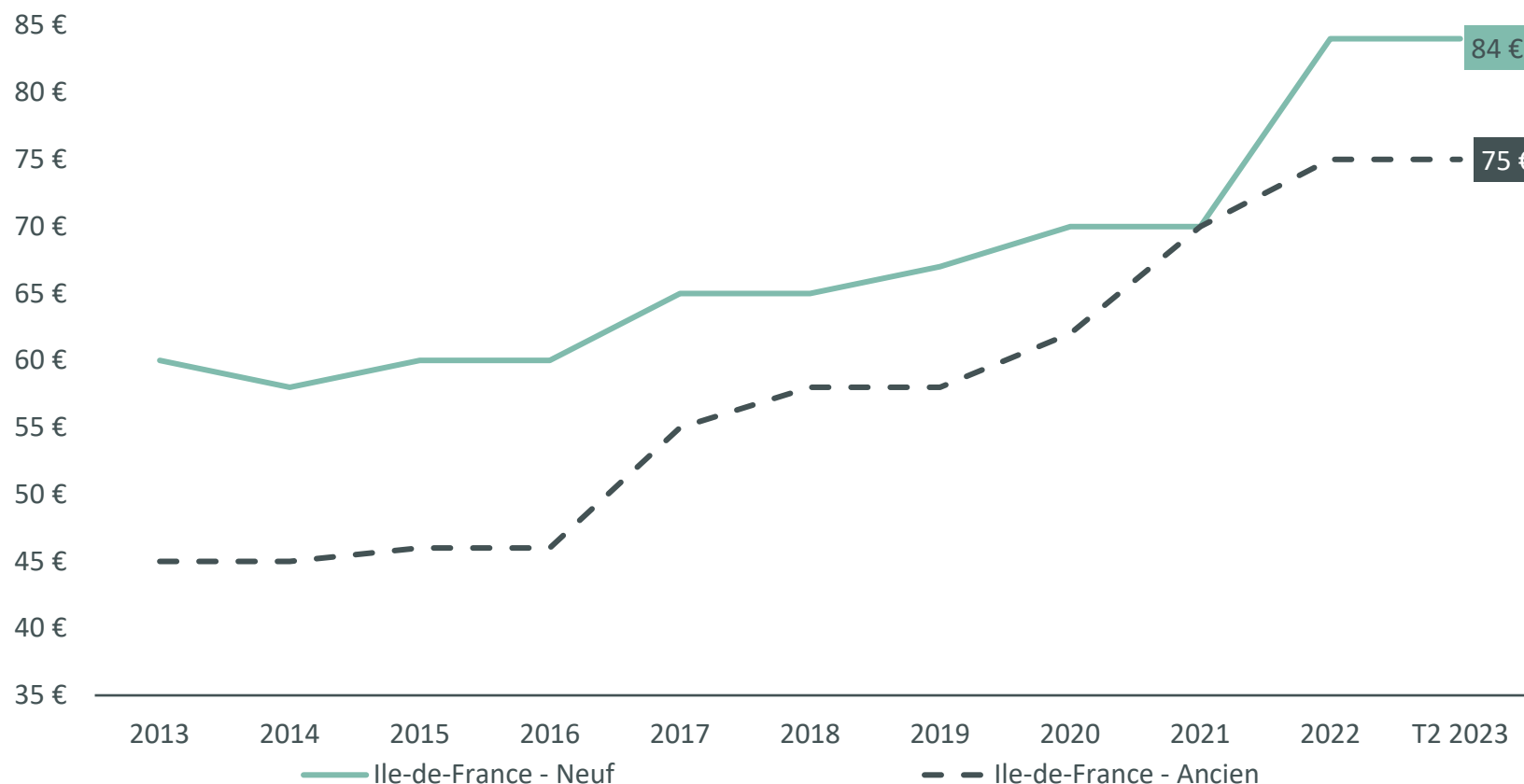
Source : CBRE Research, T2 2023

Répartition en nombre des disponibilités par tranche de surfaces



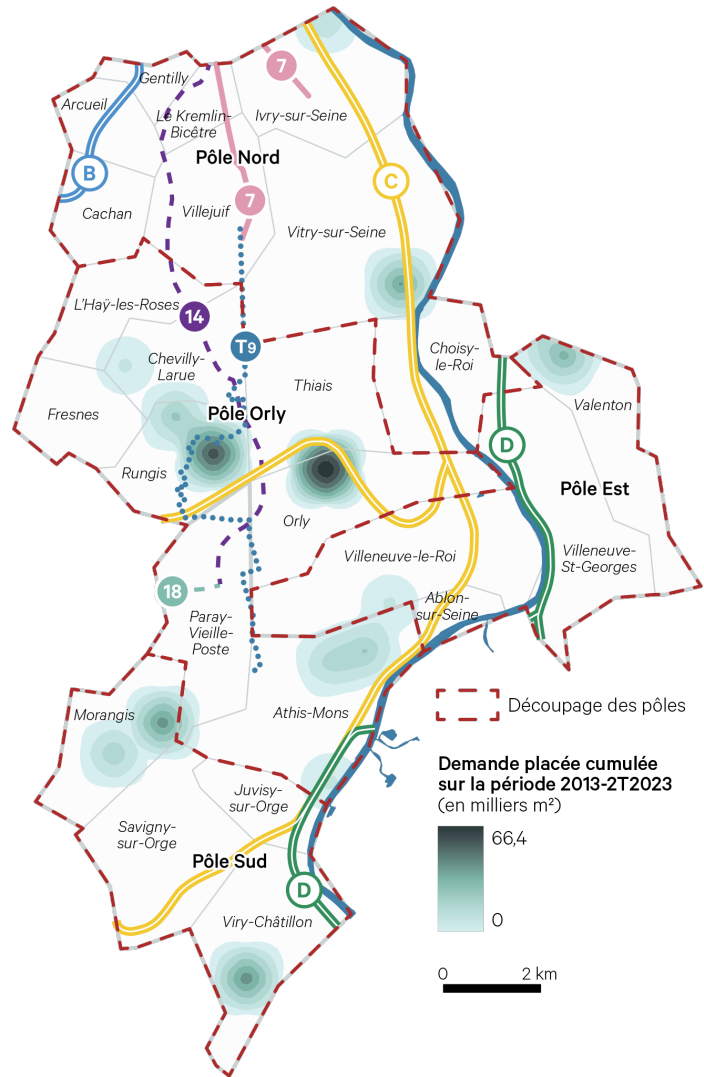
Dans les secteurs en grande tension, le seconde main s'aligne sur le neuf

Evolution des loyers *prime*
HT HC/m²/an

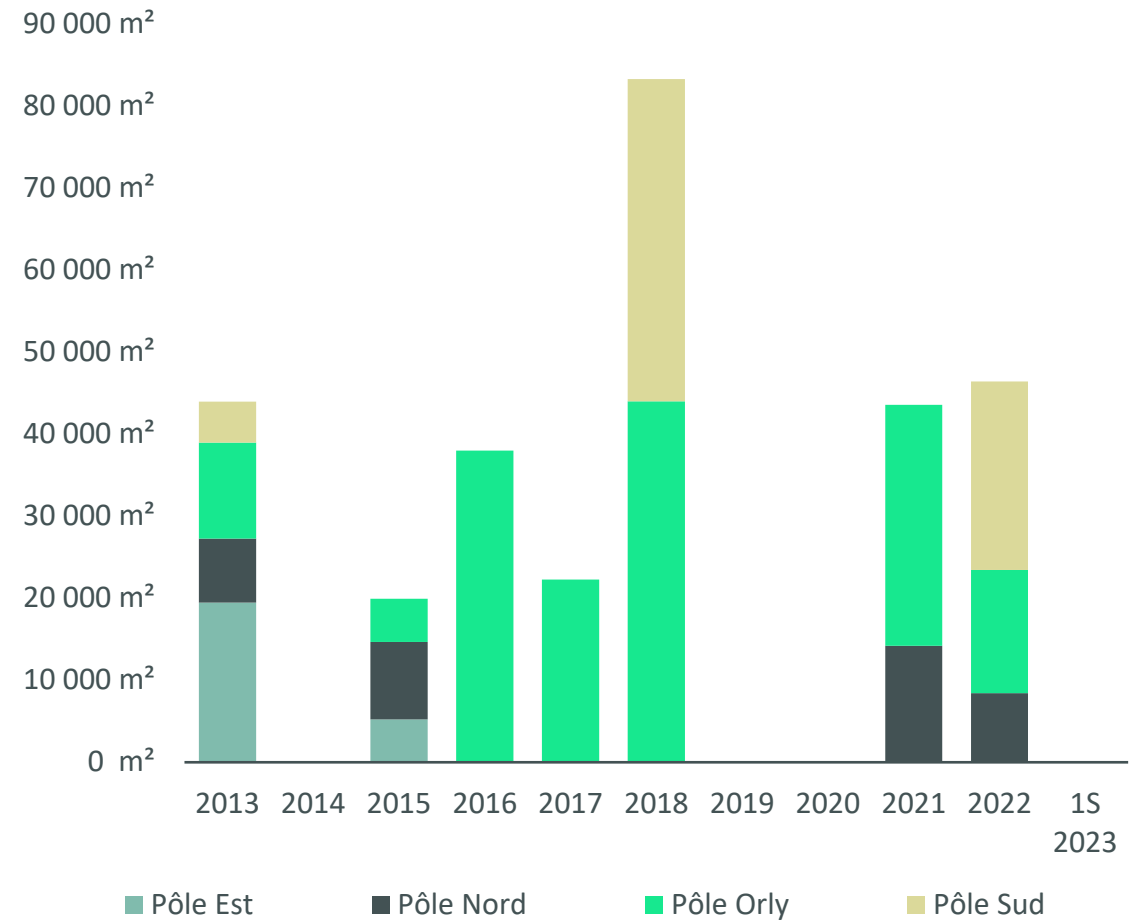


**Pour les entrepôts de classe A, hors intra A86
Source : CBRE Research, T2 2023

Le pôle Orly tire les volumes



Demande placée par pôle

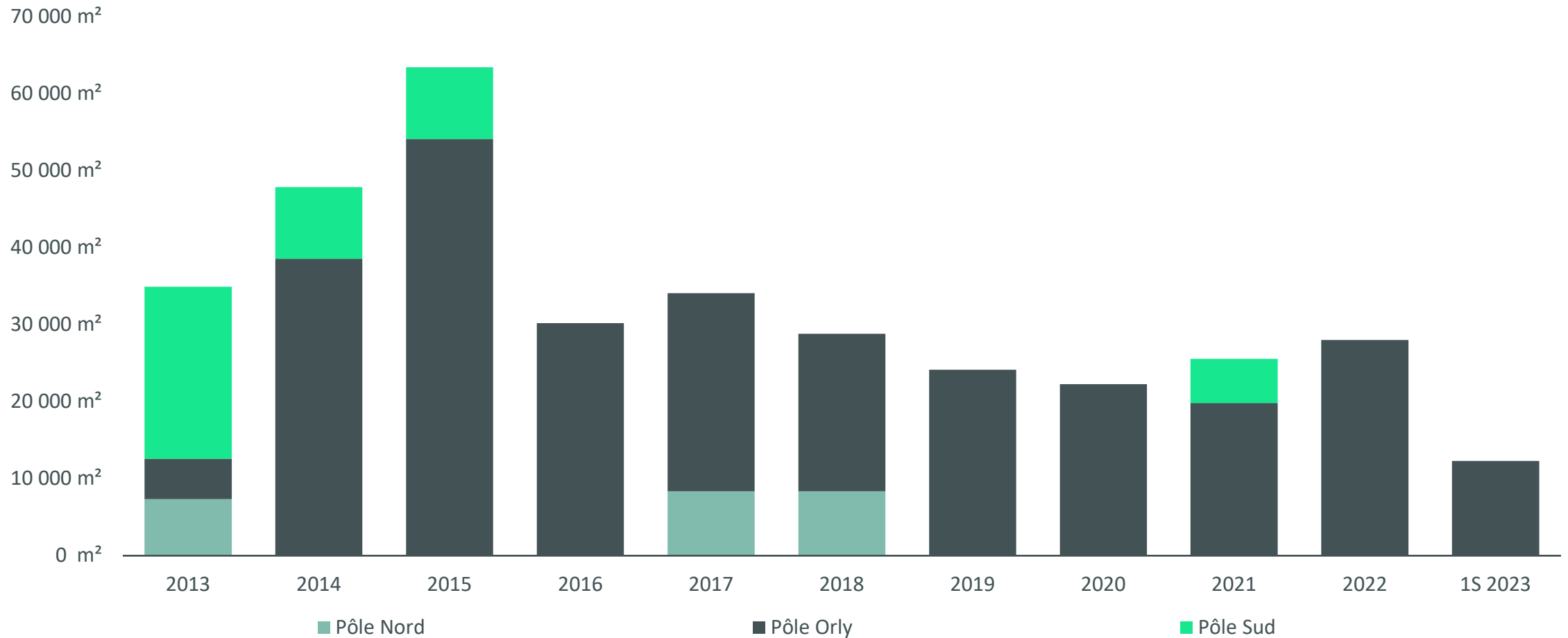


Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

Moins de 13 000 m² immédiatement disponibles

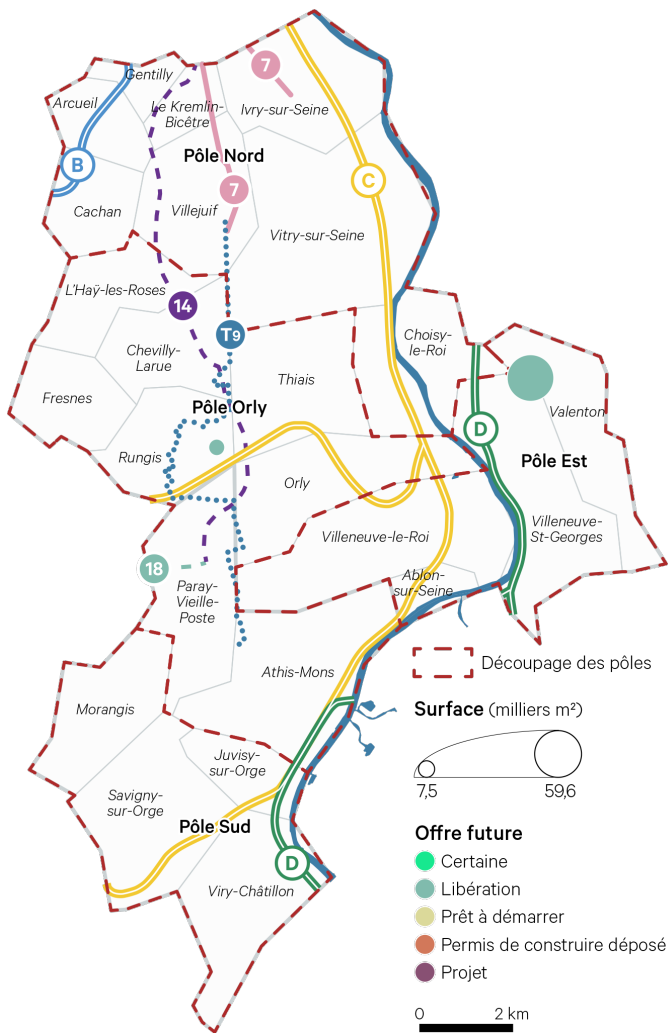
Offre immédiate



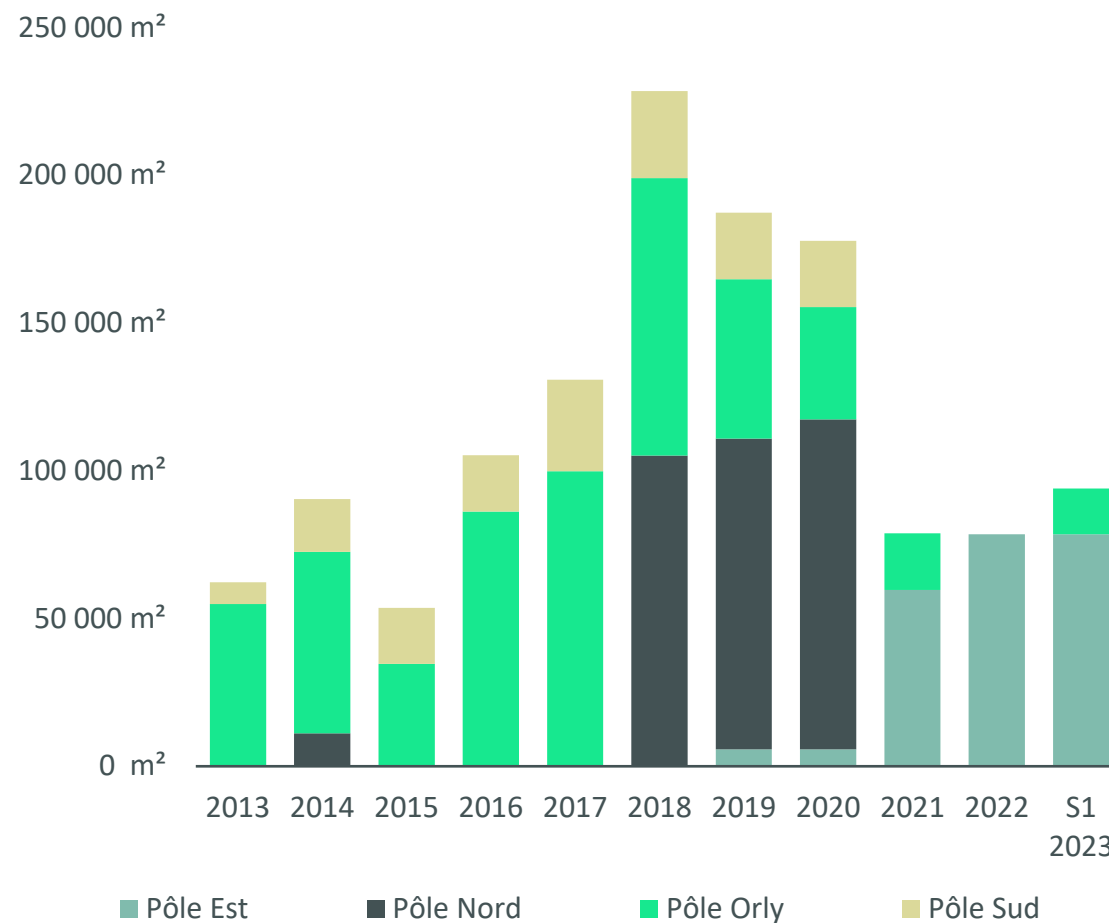
Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

94 000 m² d'offre future certaine et probable attendus d'ici 2024



Offre future certaine et probable



Source : CBRE Research, T2 2023

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.

Thank you

CBRE

Gracias ধন্যবাদ Salamat धन्यवाद Obrigado 謝謝 Спасибо 감사합니다 Merci תודה شكریه Danke ありがとう Terima Kasih شكرا

POUR PLUS D'INFORMATION

Justine Haye

Responsable Consulting
Research

Tel. +33 6 69 96 36 59

justine.haye@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Directeur Executif, Etudes
& Recherche

Tel. +33 6 99 08 87 82

pe.boudot@cbre.fr

CBRE FRANCE

CBRE ©2023 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.



Merci
de votre attention

Agir pour et avec vous

