



LE BILAN DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

PREMIER SEMESTRE

2017

PLAINE COMMUNE, UN TERRITOIRE CRÉATEUR DE RICHESSES DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Plaine Commune a mené en collaboration avec l'INSEE, 2 études sur la dynamique économique et l'emploi sur son territoire. Il en ressort que Plaine Commune est un pôle d'emploi en croissance dynamique depuis plusieurs années. Le territoire héberge en effet 121 emplois pour 100 actifs occupés résidants sur le territoire, ce qui en fait le 3^e pôle d'emploi de la métropole du Grand Paris.

Cette situation implique de nombreux mouvements quotidiens de salariés : navetteurs entrants qui habitent en dehors de Plaine Commune, navetteurs sortants qui font le trajet inverse. On observe des échanges prédominants avec Paris, puis avec les autres départements limitrophes (Val d'Oise et Hauts-de-Seine), sans oublier le reste de la Seine-Saint-Denis. Les flux progressent également pour les départements non limitrophes, tels que les Yvelines, l'Essonne et le Val-de-Marne.

Du côté des flux financiers, les navetteurs travaillant à Plaine Commune et habitant à l'extérieur, représentent 4,5 milliards d'euros de salaires annuels versés. Une partie non quantifiable est inévitablement dépensée sur place, via la restauration, cafés, cantines d'entreprises ou différents types de commerces et services de proximité. Tout cela profite donc aussi à l'économie locale.

Les résidents du territoire gagnent eux, près de 3 milliards d'euros de salaires annuels, dont 700 millions pour les personnes habitant et travaillant sur place, et 2,2 milliards pour les navetteurs sortants. On peut raisonnablement penser qu'une grande partie des salaires versés aux résidents, sont dépensés sur le territoire.

Cette mobilité économique concerne aussi les entreprises et établissements. Ainsi, entre 2009 et 2013, 3600 établissements nouveaux se sont installés à Plaine Commune et 17600 nouveaux salariés, pour un solde positif de 7000 salariés. Les arrivées d'établissements concernent majoritairement le secteur de la construction avec un solde de 108 établissements. Pour les salariés des entreprises arrivant sur le territoire, on constate que les 3 premiers secteurs d'activités concernés sont : les technologies de l'information et de la communication (+3700 salariés), les activités de services administratifs et de soutien (+2100 salariés), les activités spécialisées scientifiques et techniques (+1300 salariés).

Consulter les études sur le site de l'INSEE :

INSEE Analyses Ile-de-France n° 58 :
www.insee.fr/fr/statistiques/2664954

INSEE Analyses Ile-de-France n° 45 :
www.insee.fr/fr/statistiques/2418439

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES À PLAINE COMMUNE

Chiffres clés au 30/06/2017

Population légale totale	421 566 habitants
Nombre d'entreprises	32 400 entreprises
Nombre d'emplois privés	153 000 emplois
Nombre d'emplois publics	43 000 emplois
Parc de bureaux 2016	2,7 millions de m ²
Offre future bureaux 2017	1 470 000 m ²
Offre future activités 2017	433 000 m ²
Immobilier d'entreprises en chantier 2017	151 400 m ²
Demande placée bureaux/activités (1 ^{er} semestre 2017)	106 000 m ²



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN MUTATION

Plusieurs faits marquants émaillent le début de l'année 2017, qui vont influencer à long terme l'évolution du marché immobilier métropolitain. Le territoire de Plaine Commune, qui est devenu au 1^{er} janvier 2016 un établissement de la métropole du Grand Paris, est en première ligne pour plusieurs d'entre eux :

- **La consultation « Inventons la Métropole » :**

7 sites du territoire ont été proposés lors de cette consultation et 5 projets seront réalisés par les groupements lauréats désignés le 18 octobre dernier.

- **La candidature Paris 2024**, incluant Paris et la Seine-Saint-Denis, déposée conjointement par le GIP Paris 2024 et les territoires concernés, a permis, le 13 septembre dernier, la désignation de Paris comme ville hôte des Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

- **Les chantiers du Grand Paris Express** sont enfin lancés par la Société du Grand Paris, dont le siège est installé à Saint-Denis. Ce projet concerne grandement le territoire, puisque celui-ci accueillera 7 nouvelles gares, dont Saint-Denis-Pleyel, qui sera la plus importante en termes de flux de voyageurs et de nombre de lignes.



Gare Saint-Denis-Pleyel, Saint-Denis

LA DEMANDE PLACÉE SE MAINTIENT

La demande placée globale au 1^{er} semestre 2017 s'élève à 106 000 m², dont 80 % en bureaux et 20 % en locaux d'activités. Cela montre la résistance du territoire, dont le marché a la particularité d'être varié et profond. Pour mémoire en 2016, la demande placée annuelle d'immobilier d'entreprises avait atteint 191 000 m² (153 000 m² en 2015).

La particularité de ce chiffre est la répartition inhabituelle entre bureaux et activités. En effet, depuis 2014, les locaux d'activités étaient majoritaires en surface dans la demande placée. En 2017, cette tendance s'inverse fortement, principalement en raison de la raréfaction des surfaces d'activités, qui se généralise à l'ensemble de la première couronne, et préfigure un déplacement du marché d'activités vers la seconde couronne.

Les bureaux

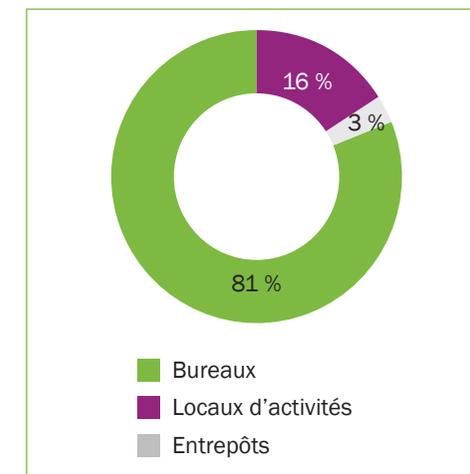
La demande placée s'élève à 85 500 m² durant le semestre. Parmi ceux-ci, 58 000 m² constituent la double transaction du Conseil régional à Saint-Ouen. On enregistre également la pré-commercialisation du Dock des Alcools pour 5 000 m² auprès de la société Jennyfer, pour une installation future d'ici 2020.

Plusieurs extensions de sociétés se concrétisent à Saint-Ouen, confirmant l'attractivité du quartier Victor Hugo, avec Allianz, Mondial Assistance, Amos European Service et Akiem, ainsi que Samsung Academy dans l'Ovalie. La Société du Grand Paris, en demande de surfaces en raison de l'intensification de ses activités (ouvertures de chantiers des futures lignes du Grand Paris Express), fait de même à Saint-Denis, ainsi que Panoranet dans « Étoile Pleyel 2 ».

Pour Aubervilliers, après le déménagement du siège d'Icade à Issy-les-Moulineaux, les services gestionnaires des parcs de proximité des Portes de Paris, du Mauvin et du Pont de Flandre, s'installent sur 2 000 m² au Millénaire. Dans le parc des Portes de Paris, 2 belles signatures sont à noter, avec l'agence de communication « Rumeur Publique » dans le bâtiment 127 et la société « Art graphique et Patrimoine » dans l'hôtel d'entreprises Work'up.

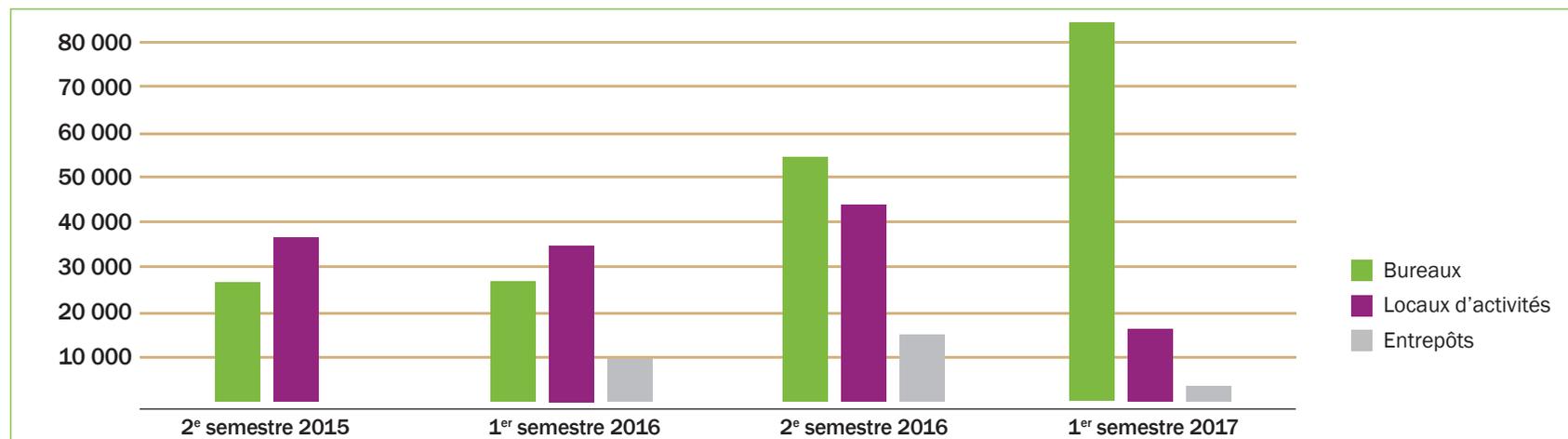
À Pleyel, le campus Pleyad suscite l'intérêt de plusieurs utilisateurs avec le concept « Plug and Pleyad » : IMC France, Akka Technologies, Chervon Europe. On note également l'arrivée d'Eurotitrisation dans l'immeuble « Le Spallis ».

Implantations par type de locaux premier semestre 2017



Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

Évolution de la demande placée par type de locaux durant les 4 derniers semestres



Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

Les locaux d'activités

Alors qu'il était très dynamique au cours des derniers semestres, le marché des locaux d'activités marque fortement le pas. La plupart des projets de construction sont en effet achevés, ou presque totalement commercialisés, et les disponibilités dans l'existant sont trop peu nombreuses, bien que la demande des entreprises s'intensifie avec l'amélioration sensible des indicateurs économiques. On observe parallèlement, une hausse de valeurs vénales avec des prix pouvant atteindre jusqu'à 2 000 €/m² en première couronne.

En conséquence, les transactions dénombrées sont surtout de tailles moyenne et petite, et sont essentiellement constituées du turn-over naturel dans les parcs existants. La seule transaction de plus de 3 000 m² est celle de Paris Distribution dans la ZAE du Bois-Moussay à Stains. On ne dénombre que 4 transactions de 1 000 m² et plus, dont Gearhouse (matériel audiovisuel) à Saint-Denis et Frog Pubs (micro-brasserie) à Pierrefitte-sur-Seine.

LES VALEURS DES BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉS AU 30 JUIN 2017

Prix des bureaux	Prix des locaux d'activités et entrepôts
Bureaux rénovés et neufs, Saint-Ouen : 140 à 340 euros/m ² /an	Locaux d'activités neufs 90 à 140 euros/m ² /an
Bureaux rénovés et neufs, Saint-Denis : 110 à 310 euros/m ² /an	Locaux d'activités « de seconde main » 70 à 105 euros/m ² /an
Bureaux rénovés et neufs, Aubervilliers : 120 à 300 euros/m ² /an	Entrepôts « de seconde main » 65 à 95 euros/m ² /an

Source : CBRE

À Épinay-sur-Seine, le parc de la Croisée est à présent totalement occupé, après sa rénovation intervenue il y a 2 ans, avec l'arrivée de Danitex, Digimap Led et labo Dentem.

L'agence Pôle Emploi de Stains signe une transaction de 1 200 m² avec Foncière Atland, ce qui permet le démarrage du programme Urban Valley Stains, où 3 500 m² de locaux d'activités neufs sont proposés à la commercialisation dans le quartier du Moulin-Neuf. Il s'agit du seul programme de locaux d'activités neuf locatif qui démarre au cours du semestre.

EXEMPLES DE TRANSACTIONS DU PREMIER SEMESTRE

BUREAUX	Bureaux anciens
Conseil régional (33 015 m ²)	Paris Distribution (3 285 m ²)
Conseil régional (25 000 m ²)	Gearhouse (1 600 m ²)
Jennyfer (5 000 m ²)	Frog Pubs (1 344 m ²)
Vinci Energie (3 690 m ²)	Digimap Led (1 200 m ²)
Icade Asset Management (1 930 m ²)	MIPDCV (1 122 m ²)
3LI Business Solutions (1 800 m ²)	Onet (922 m ²)
Mondial Assistance - extension (1 780 m ²)	Groupe Adeo (780 m ²)
Amos European Services - extension (1 651 m ²)	Compagnie de restauration événementielle (614 m ²)
Vinci Cegelec (1 640 m ²)	LBDC (668 m ²)
Samsung Academy (1 600 m ²)	Danitex (600 m ²)
SNCF (1 359 m ²)	Exp-art (475 m ²)
Rumeur Publique (1 200 m ²)	Prochalar (404 m ²)
Pôle Emploi (1 200 m ²)	Neogarden (340 m ²)
ITEP La Mayotte (1 044 m ²)	Profibat (90 m ²)

Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

L'OFFRE TERTIAIRE SE RECONSTITUE

Les chantiers d'immobilier d'entreprises s'élèvent à 151 000 m², l'offre certaine (PC accordés et déposés) à 300 000 m², tandis que les projets identifiés à l'horizon 2025 concernent 1,9 millions de m² de bureaux et d'activités programmés à construire. L'offre certaine représente 25 % de l'offre future globale, ce qui est un pourcentage stable depuis plusieurs semestres.

Les livraisons

Les livraisons de constructions neuves, ou suite à une réhabilitation, s'élèvent à 55 100 m². À Saint-Denis, l'immeuble Grand Angle, situé boulevard Finot, achève sa réhabilitation et recherche activement un nouvel occupant (15 000 m²). L'hôtel d'entreprises Work'up, dans l'ancien pavillon d'accueil des EMGP, est également achevé dans le parc des Portes de Paris. À Saint-Ouen, la première tranche de l'immeuble «Influence» qui va abriter les services du Conseil régional, a été livrée au printemps.

Chantiers en cours et projets

C'est du côté des chantiers en cours et des dépôts de permis de construire que l'on ressent un renouveau très marqué. L'arrivée d'une offre neuve, déjà amorcée fin 2016, se confirme en 2017.

À Saint-Denis, les mises en chantier du Moods, du Pulse, et bientôt du Curve, vont en effet permettre d'offrir près de 100 000 m² d'offre neuve dans le secteur de La Plaine d'ici 2 à 3 ans. Cette offre sera complétée par le New Corner (14 000 m²), par Pleyad 4.1 (7 500 m²), rue Pleyel, par le Woodwork, dans la ZAC Montjoie (9 500 m²), et le Dock des Alcools (11 000 m²), dont les permis de construire sont déposés ou accordés. La perspective de la réhabilitation de la Tour Pleyel, et du projet « Les Lumières Pleyel » de Sogelym-Dixence/Europequipements dans le cadre «d'Inventons la Métropole», vont bientôt venir compléter cette liste de projets futurs.

À Saint-Ouen, 38 600 m² de bureaux sont en chantier (Konec et Smart Side), et en complément, les permis de construire déposés et accordés représentent un volume de 150 000 m², avec notamment le Subway (9 000 m²), Influence 2.0 (25 000 m²), le projet Evidence (en 2 tranches de 25 000 et 15 000 m²) et le campus Touzet (72 000 m²). L'arrivée prochaine de cette offre est un signe extrêmement fort, sur un marché où la première couronne aura une carte à jouer dans les mois et les années à venir.

À Aubervilliers, QNB développe 8 600 m² de bureaux sur le site de la rue des Gardinoux, proche de la place du Front-Populaire, dont 5 000 m² seront locatifs.

En complément, Icade est en réflexion sur les bâtiments qui permettront d'achever le côté Est de la place (Ilots C et D). La ZAC Canal, située le long du canal Saint-Denis, possède un potentiel de développement de 90 000 m² divisés en 4 lots.

À Épinay-sur-Seine, le site Integral, située à 500 m de la gare RER C et de la nouvelle gare du Tram 11 Express, au pied de la gare du tramway T8, propose un potentiel de développement de 15 000 m² de bureaux. Intégral permet une proximité immédiate avec le centre commercial l'Ilo, les parcs paysagers d'Épinay-sur-Seine ainsi que les berges de Seine requalifiées.

INVESTISSEMENT : UNE BAISSÉ DES TAUX DE RENDEMENT DANS LES SECTEURS « PRIME »

Peu de transactions d'investissement ont eu lieu durant la période. Cependant, le fait marquant est la très forte érosion des taux de rendement. Cela s'explique par les perspectives d'aménagement urbain favorables, et l'amélioration des moyens de transport, qui ont fait passer le secteur de marché Plaine Commune dans la catégorie des zones d'investissement sécurisé fréquentées par les grands utilisateurs.

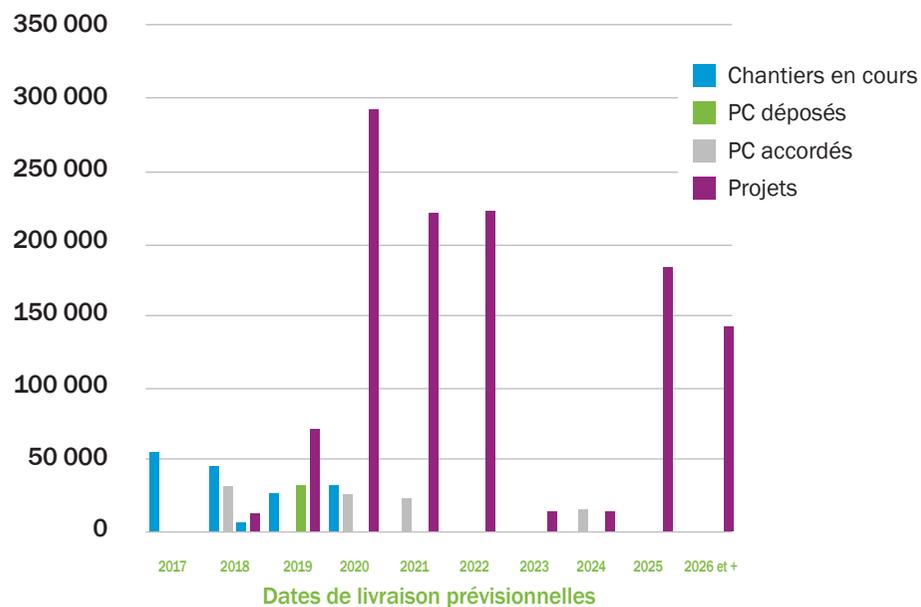
En conséquence, cette baisse du taux de rendement, qui démontre l'attrait des investisseurs pour le secteur, est doublée mécaniquement d'une hausse des valeurs vénales situées entre

6 000 et 7 000 €/m², que l'on observait déjà à Saint-Ouen depuis 2 ans, mais qui concernent maintenant Saint-Denis. Cette hausse s'explique par les grands projets à venir (Grand Paris Express, franchissement urbain Saint-Denis-Pleyel, JOP 2024...); les investisseurs étant désireux de prendre position dans ces quartiers qui seront à l'avenir, parmi les plus convoités de la métropole.

État d'avancement	Surfaces	Pourcentage	
Chantier	151 440	8 %	
Permis accordé	188 753	10 %	Offre certaine : 25 %
Permis déposé	136 066	7 %	
Projet	1 427 646	75 %	Offre éventuelle : 75 %
Total	1 903 905	100 %	Offre future totale

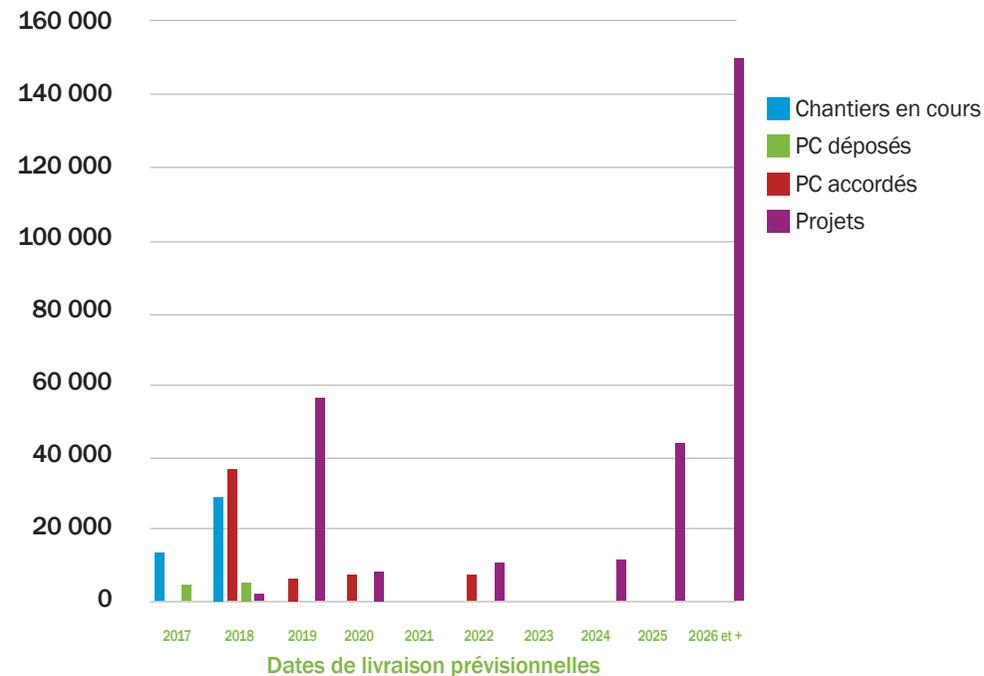
Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

OFFRE FUTURE DE BUREAUX



Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

OFFRE FUTURE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS



Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

FOURCHETTE DES TAUX DE RENDEMENT BUREAUX EN PREMIÈRE COURONNE NORD

	Bureaux « prime »	Bureaux anciens
Janvier 2014	5,90 %	9,00 %
Janvier 2015	5,25 %	8,75 %
Janvier 2016	4,50 %	7,50 %
Janvier 2017	4,25 %	7,50 %
Octobre 2017	4,10 %	7,50 %

Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

Service Immobilier d'entreprises de Plaine Commune

Bernard Dubrou • Ouali Cherbal • Noella Choudhury • Séverine Delêtre
Valérie Denis • Malika Guenineche • Sandrine Morel • Corinne Mignot

Avec la participation du Service Etudes économiques de Plaine Commune (Clément Boudoulec)

21 avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis Cedex

01 55 93 36 10

demandeslocaux@plainecommune.fr

Chargées de mission implantation d'entreprises :

Corinne Mignot (surfaces à partir de 200 m² bureaux et 400 m² activités)

01 55 93 56 62

Séverine Delêtre (surfaces de moins de 200 m² de bureaux et moins de 400 m² d'activités)

01 55 93 49 61

www.plainecommune.fr

eco.plainecommune.fr



Aubervilliers Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse