



LE BILAN DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PREMIER SEMESTRE

2019

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE PARC TERTIAIRE, UN ENJEU FONDAMENTAL

Depuis la publication du décret tertiaire sur la rénovation énergétique, les propriétaires de bâtiments tertiaires de tous types, savent qu'ils sont dans l'obligation de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire la consommation d'énergie de ceux-ci. Le seuil de surface concerné est de 1000 m², et l'objectif visé est une réduction de 40 % des consommations d'énergie à l'horizon 2030, 50 % en 2024 et 60 % en 2050. Les modalités concrètes d'application de ce texte seront précisées dans un arrêté qui sera publié début 2020, mais les principes sont posés.

Le défi est énorme : si le parc de locaux tertiaires a augmenté de 6 % entre 2010 et 2016 en France, sa consommation d'énergie n'a reculé que de 0,8 %. Avec un parc tertiaire de 8,1 millions de m², dont 2,7 millions de m² de bureaux existants (source ORIE), et des perspectives de construction très importantes, le territoire de Plaine Commune va être particulièrement concerné par ces mesures. Ceci à la fois pour la rénovation thermique, et aussi pour les solutions nouvelles plus économes en énergie destinées aux bâtiments neufs.

L'éventail des mesures imaginables est en effet très étendu, des travaux lourds concernant la structure et l'isolation, au remplacement des

équipements, ou à un meilleur pilotage des installations, dont l'ajustement peut à lui seul permettre de réduire la consommation jusqu'à 30 %.

L'Agence Locale pour les économies d'énergie de Plaine Commune (ALEC) a publié en octobre dernier un cahier technique à destination des acteurs de la rénovation énergétique. Il recense des outils et des expériences destinés à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, à l'intérieur et hors du territoire. Un événement a été organisé le 27 septembre 2019 pour présenter ces conclusions et inciter au débat, avec notamment le concours du Plan Bâtiment Durable, de l'Observatoire de l'immobilier durable, de Plaine Commune et de la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Île-de-France.

Pour télécharger le cahier technique : www.alec-plaineco.org/ressources/base-documentaire



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À PLAINE COMMUNE

Chiffres clés au 30/06/2019

Population légale totale	435 310 habitants
Nombre d'entreprises	38 000
Nombre d'emplois privés	168 000
Nombre d'emplois publics	23 000
Parc de bureaux 2016	2,7 millions de m ²
Offre future bureaux 2019	1 868 000 m ²
Offre future activités 2019	458 500 m ²
Immobilier d'entreprise en chantier 2019	356 100 m ²
Demande placée bureaux/activités (1 ^{er} semestre 2019)	112 000 m ²

UNE PHASE DE CONCRÉTISATION DES PROJETS POUR UN TERRITOIRE EN TRANSFORMATION

Les 24 derniers mois ont été particulièrement riches en actualité pour le territoire de Plaine Commune, avec la finalisation de l'Appel à projets « Inventons la Métropole », suivie de l'annonce de la sélection du territoire pour l'accueil de plusieurs sites Olympiques en 2024.

Ces projets sont aujourd'hui nombreux à être en phase de consultation, ou de préparation de la phase opérationnelle. C'est le cas pour « les Lumières Pleyel » qui, après une période intense de travail sur le foncier, entrera prochainement en phase opérationnelle, avec des livraisons prévues en 2022 pour sa première tranche. Pour le Village olympique et paralympique, qui s'étendra sur 51 hectares, à cheval sur les villes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, la consultation a été lancée lors du MIPIM en mars 2019. Le projet « Tour Pleyel » entrera lui bientôt aussi en phase de démarrage, avec un permis délivré et des travaux à venir en 2020.

La ZAC Montjoie à Saint-Denis est dans une phase décisive, avec l'élaboration en cours de

la programmation du secteur sud-est, qui permettra de donner une véritable façade urbaine au Campus Condorcet et au futur tramway T8, le long de la rue des Fillettes.

Le parc Icade, également, va pouvoir poursuivre son évolution avec la réalisation annoncée de 200 000 m² de nouveaux locaux, après la signature au SIMI 2018, du protocole sur l'aménagement futur du parc dans la perspective de sa traversée par le T8 sud.

À Saint-Ouen-sur-Seine, de nombreux projets tertiaires sont également en gestation, que ce soit dans la ZAC des Docks ou en diffus (projet Atelier des Compagnons, projet Alcyone, projet sur le bâtiment ex-Apave, restructuration des Colisées).

Enfin, à La Courneuve, on doit noter également les prémices de la future Fabrique des Cultures (anciennes usines Babcock) et du projet de data-center d'Interxion sur le site des anciennes usines Eurocopter.



La Fabrique des Cultures – anciennes usines Babcock à La Courneuve

LA DEMANDE PLACÉE

Les données de demande placée du semestre s'élèvent à **112 000 m²**, dont **53 000 m²** de bureaux et **57 700 m²** de locaux d'activités. La ville de Saint-Denis en regroupe à elle seule **46 000 m²**, celle de Saint-Ouen-sur-Seine, **19 300 m²**.

La transaction phare du semestre est incontestablement la prise à bail du « Moods » à Saint-Denis par la Société du Grand Paris, sur 31 000 m². L'immeuble a été inauguré en juillet 2019. Le déménagement de la SGP depuis l'immeuble « Le Cézanne » est programmé pour l'automne.

Les implantations en bureaux

À Saint-Ouen-sur-Seine, l'immeuble « Le Konekt » se remplit quelques mois après sa livraison avec la société Believe Digital (musique en ligne) sur 7 000 m², ce qui constitue la deuxième transaction la plus importante, et Staffmatch (intérim). Débeo Finance s'installe sur 1 300 m² au 20 rue Dieumegard, ainsi que la société Top Chrono service express, et la Fédération française de motonautique au 9-11 avenue Michelet.

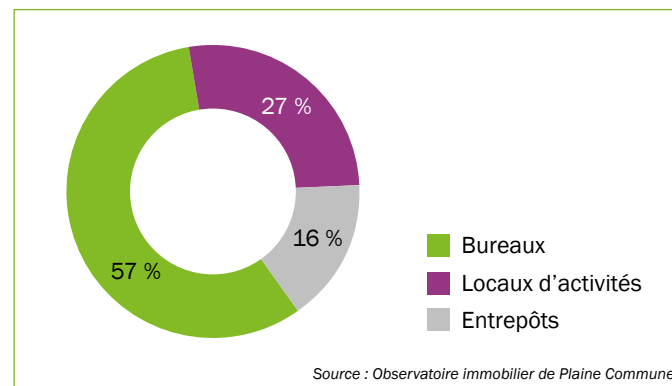
On constate également du mouvement au 13-19 avenue de la Métallurgie à La Plaine-Saint-Denis, avec l'arrivée de l'École de la protection judiciaire de la jeunesse et de DRP.

À Pleyel, le centre de formation des apprentis de la Poste (Formaposte) s'installe dans l'immeuble Grand Angle, boulevard Finot à Saint-Denis (inauguration officielle le 14 novembre).

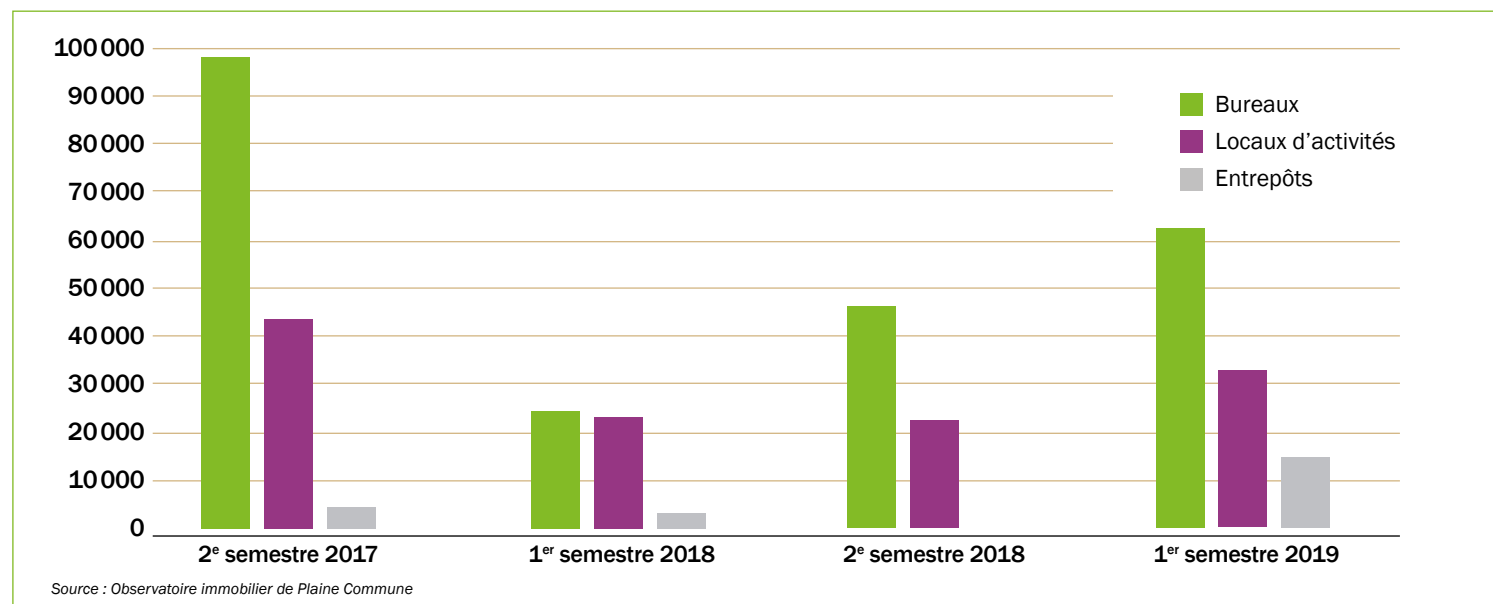
La société Roquette Frères, spécialisée dans les amidons, s'installe au 266 avenue du Président Wilson (immeuble le Stadium), et le groupe Talan (conseil aux entreprises) s'installe dans le solde du Green Corner au pied de la gare du RER B.

Du côté d'Aubervilliers, Art Graphique et patri-moine se relocalise depuis Saint-Denis, au sein du parc Icade.

Implantations par type de local, premier semestre 2019



Évolution de la demande placée par type de locaux durant les 4 derniers semestres (en m²)



Les implantations en locaux d'activités

De nombreuses implantations nouvelles sont à dénombrer dans le parc Espace Paris-Mermoz à La Courneuve, au 65 avenue Jean Mermoz : Cook Angel, ISE, Derichebourg, France Terre d'asile. Une extension d'Agricool est également enregistrée au 1-3 rue Debussy pour l'installation de containers de production de fraises.

La relocalisation de Fleur de Mets (traiteur) rue Charles Michels à Saint-Denis permet de conserver une entreprise issue de la ZA Rives de Seine, qui sera démolie en vue des Jeux olympiques et paralympiques. La société Aquachiara (location de fontaines à eau) acquiert le 34 rue du Bailly, afin d'y installer ses locaux et son showroom.

À Aubervilliers, l'installation d'un atelier de mosaïques dans les locaux artisanaux de la rue Auvry, initie la spécialisation créative qui a été donnée à cette opération. Le 56 rue des Cités voit l'installation de la base d'Uber Jump, filiale d'Uber dédiée au vélo électrique.

L'installation de Cityscoot (location de scooters électriques) intervient à Saint-Ouen-sur-Seine, rue Ardoin dans le parc des Docks, ainsi que celle de Rexel France (vente de matériel électrique) sur 5 000 m².

À Épinay-sur-Seine, quelques transactions sont également finalisées : OTOP (vente de pièces détachées) dans Seine Première, À Table au 28 rue des Acacias, City Debarras au 118 rue de Paris, et Périphérique Nord au 193 route de Saint-Leu.

La société « Vêtements de la Vallée de la See », qui fabrique des vêtements techniques made in France, délocalise son siège et son showroom d'Aubervilliers vers Saint-Denis, où elle acquiert le 31 boulevard Marcel Sembat.

À Pierrefitte-sur-Seine, le parc Spirit Séverine accueille Passion Cosmétiques et Rexel France pour une deuxième implantation sur le territoire.

EXEMPLES DE TRANSACTIONS ENREGISTRÉES AU PREMIER SEMESTRE

BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITÉS
SGP (31 000 m ²)	Fleur de Mets (1 612 m ²)
Roquette Frères (657 m ²)	Stella Forest (500 m ²)
Entreligne (140 m ²)	Biodoo (1 200 m ²)
Fédération française de motonautique (131 m ²)	Agricool (2 000 m ²)
A votre service (914 m ²)	Uber France SAS Jump (1 393 m ²)
Believe Digital (7 000 m ²)	Périphérique Nord (3 400 m ²)

Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

LES VALEURS DES BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉS AU 30 JUIN 2019

PRIX DES BUREAUX		PRIX DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS	
Bureaux rénovés et neufs, Saint-Ouen	120 à 350 euros/m ² /an	Locaux d'activités neufs	110 à 170 euros/m ² /an
Bureaux rénovés et neufs, Saint-Denis	110 à 330 euros/m ² /an	Locaux d'activités « de seconde main »	80 à 120 euros/m ² /an
Bureaux rénovés et neufs, Aubervilliers	120 à 300 euros/m ² /an	Entrepôts « de seconde main »	75 à 115 euros/m ² /an

UNE OFFRE FUTURE EN FORTE CROISSANCE

L'offre future, qui regroupe les projets identifiés à différents stades de maturation, continue son ascension. Elle est passée de 1,9 million de m² mi-2017, à 2,3 millions de m² mi-2019.

Les chantiers tertiaires, qui se concentrent actuellement sur La Plaine Saint-Denis et la ZAC des Docks, devraient être maximisés entre 2021 et 2024, avec la diffusion des bureaux autour de la place du Front Populaire (projets d'Icade), et le développement de l'ouest du territoire (Pleyel, Village des athlètes, finalisation des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine...). Les livraisons cumulées entre 2019 et 2024 représenteront 1,3 million de m² de bureaux, lancés majoritairement en blanc. A contrario, les locaux d'activités programmés sont soit des projets portés par le secteur public et pré-affectés à des activités précises (Campus Condorcet), soit déjà pré-commercialisés en grande partie (Urban Valley Tartres nord).

L'offre certaine, qui regroupe les projets ayant fait l'objet d'un permis de construire ou en chantier, ne cesse également d'augmenter sa

proportion dans cette offre future. Elle passe d'un volume de 32 à 37 % par rapport à fin 2018, soit un gain de 5 points. La progression la plus importante est celle des permis déposés, qui passent de 87 000 m² recensés fin 2018, à 157 100 m² mi-2019.

En termes de type de locaux, la répartition de ces projets est de 81 % pour les locaux de bureaux et 19 % pour les autres locaux (artisanat, entrepôts, industries).

Les chantiers en cours

Le volume des chantiers, actuellement très important (356 000 m²), devrait logiquement se réduire en 2020, car un grand nombre de réalisations vont s'achever entre fin 2019 et début 2020.

Au premier semestre, le seul immeuble de bureaux achevé est le Pulse, place du Front Populaire (28 000 m²). Plusieurs immeubles sont également en voie de livraison pour fin 2019-début 2020, dont le New Corner (Saint-

Denis), Popsquare (Aubervilliers), Urban Valley Tartres nord (Stains), Interxion Paris 7 (La Courneuve), La Fabrique Bannier (Épinay-sur-Seine), ainsi qu'Influence 2 (Conseil Régional 2^e tranche) et Evidence à Saint-Ouen-sur-Seine. Ce creux ne sera toutefois que temporaire, car plusieurs grands chantiers, dont ceux du Village des athlètes et de la Tour Pleyel, vont logiquement démarrer en 2020.

Investissement : la hausse des valeurs vénales se poursuit

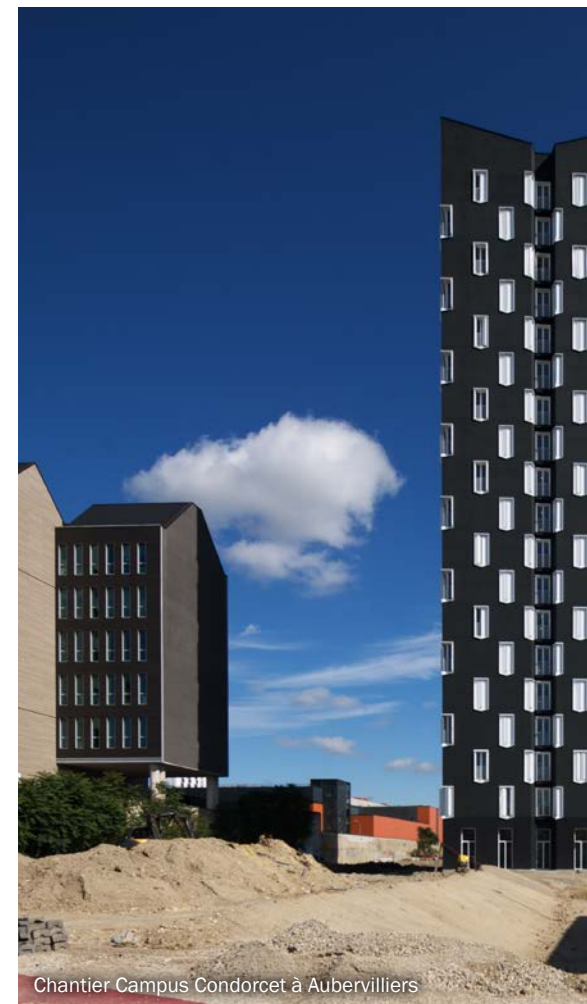
Le nombre de transactions d'investissement est important en 2018 et début 2019, pour les immeubles tertiaires du territoire, mais les profils de ces transactions sont contrastés. On dénombre une quinzaine de ventes, dont plusieurs sont des VEFA pour des immeubles en cours de conception ou de construction (Woodwork, New Corner, @work, Popsquare, #Curve, Cluster), et d'autres des immeubles achevés (Green Corner, Docks en Seine, Smart Side, Le Balthazar.).

Les valeurs pour ces ventes varient fortement selon les secteurs concernés. À Saint-Denis, la fourchette se situe de 4 000 à 7 000 €/m². Les valeurs à Saint-Ouen-sur-Seine peuvent atteindre, elles, plus de 8 000 €/m². Les valeurs varient fortement selon les secteurs et la typologie des biens. On distingue en effet les immeubles récents, bien occupés et bien situés, et d'autres transactions qui concernent des immeubles plus anciens, qui sont destinés à un redéveloppement ou une restructuration.

Offre future tertiaire : répartition entre offre certaine et offre éventuelle (30/06/2019)

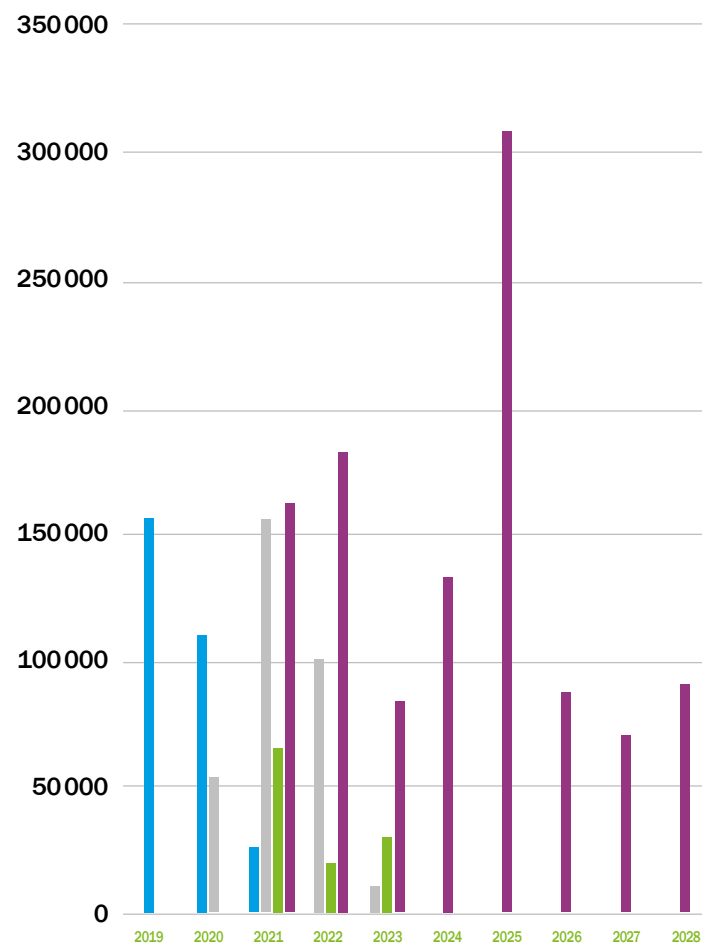
État d'avancement	Surfaces	Pourcentage	
Chantier	356 167 m ²	15 %	Offre certaine : 37 %
Permis accordé	345 105 m ²	15 %	
Permis déposé	157 340 m ²	7 %	
Projet	1 471 103 m ²	63 %	Offre éventuelle : 63 %
Total	2 326 715 m²	100 %	Offre future totale

Dates de livraison prévisionnelles – Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune



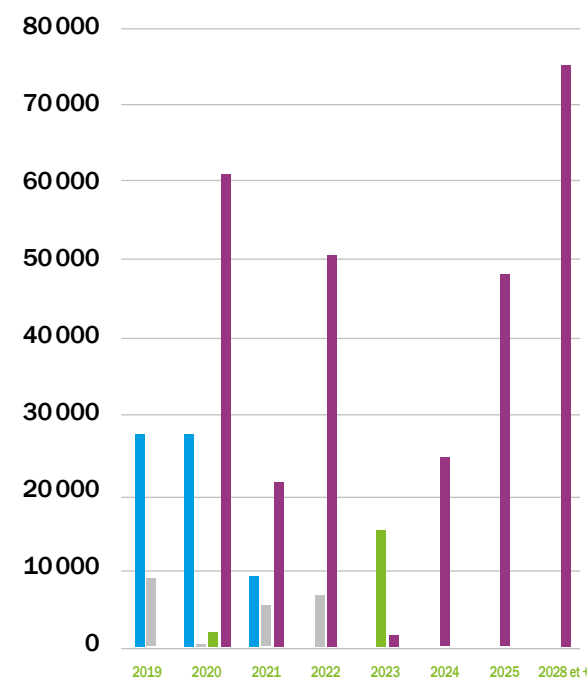


OFFRE FUTURE DE BUREAUX en m²



Dates de livraison prévisionnelles – Source : Observatoire immobilier de Plaine Commune

OFFRE FUTURE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS en m²



■ Chantiers en cours ■ PC déposés ■ PC accordés ■ Projets

Service Immobilier d'entreprises de Plaine Commune

Ouali Cherbal • Noella Choudhury • Séverine Deletre • Valérie Denis • Malika Guenineche
• Florence Garcin • Corinne Mignot

21 avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis CEDEX
01 55 93 36 10

demandeslocaux@plainecommune.fr
eco.plainecommune.fr / www.plainecommune.fr