

# PLAINE COMMUNE TERRITOIRE DE DÉFIS

SUPPLÉMENT IMMOBILIER 2021



plaine  
commune

GRAND PARIS





**Mathieu Hanotin**  
*Président de Plaine Commune*  
*Maire de Saint-Denis*

La lutte contre le changement climatique va nous obliger à consommer l'espace et les matériaux avec plus de discernement. La crise sanitaire et ses conséquences pourraient influencer durablement sur un taux de vacance tertiaire, déjà structurellement orienté à la hausse. L'anachronisme des quartiers monofonctionnels anesthésie des pans entiers de ville et ne répond que trop partiellement aux besoins sociaux de nos territoires.

Les défis posés au développement de l'immobilier d'entreprise sont de taille et dépassent les frontières de notre établissement public territorial.

Alors construction de bureaux à Plaine Commune, stop ou encore ?

La question ne se pose évidemment pas en ces termes, mais après avoir vu son parc de bureaux quasiment doubler au cours des 20 dernières années pour atteindre 2,4 millions de m<sup>2</sup>, nous entendons réorienter le développement économique et urbain du territoire dans les prochaines années, en mettant notamment l'accent sur les locaux d'activités.

Des mètres carrés de bureaux continueront de sortir de terre, mais la logique qui a présidé au développement du quartier d'affaires de la Plaine, suite à la construction du Stade de France, est désormais révolue, et l'heure du rééquilibrage de nos territoires est venue.

C'est dans cette perspective que nous continuons d'attirer de nouveaux investisseurs. À cet effet, nous nous doterons dans les prochains mois de nouveaux outils pour mieux accompagner et choisir nos investisseurs, afin de faire de Plaine Commune un territoire de destination pour la Métropole du Grand Paris.



Siège de Veolia - Aubervilliers

Parc de bureaux 2020

**2,4 M de m<sup>2</sup>**

Livraisons 2000 – 2020  
de locaux d'activités

**685 000 m<sup>2</sup>**

Livraisons 2000 – 2020  
de bureaux

**1 068 000 m<sup>2</sup>**

## RETOUR SUR 20 ANS DE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE

La période 2000-2020 a été marquée à la fois par le développement tertiaire au sud de Plaine Commune, mais également par la construction de plusieurs parcs d'activités (Stains, Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse, La Courneuve...). Le territoire a également initié une vague de rénovation d'un patrimoine industriel conséquent (Manufacture des allumettes, Manufacture de Saint-Denis, Halle gourmande de Saint-Ouen-sur-Seine, les Ateliers de la Plaine...), vague qui est toujours en cours, avec à venir les projets Babcock à La Courneuve, ou encore L'Orfèvrerie à Saint-Denis.

Après 2010, la pénurie croissante en locaux d'activités, devient palpable, avec le constat d'une difficulté accrue pour reloger les entreprises qui doivent changer de localisation à l'intérieur du territoire. Malgré un souhait de maintien de l'activité dans la zone dense, les usages entrent en concurrence, et les entreprises non tertiaires se heurtent aux valeurs croissantes du foncier. Cependant, des tendances nouvelles de retour de la fabrication en ville se confirment, avec le développement d'activités telles que les brasseries (Frogbeer à Pierrefitte-sur-Seine, Brasserie du Grand Paris à Saint-Denis) ; les traiteurs,

(À table à Epinay-sur-Seine, Fleur de Mets à Saint-Denis) ; la fabrication de mobilier haut de gamme (French Vikings, Le Lit National...), la mode (artisans de la maison Chanel à Aubervilliers, Tekyn à La Courneuve...).

En parallèle, les nouvelles tendances de l'immobilier d'entreprise, fablab, coworking, commencent à s'implanter sur le territoire. En témoignent notamment les ouvertures récentes de Now Connected à Saint-Denis, et de Work and Share à Saint-Ouen-sur-Seine.

Aujourd'hui, la nécessité de voir émerger de nouveaux modèles et de nouvelles manières de faire de l'immobilier économique devient évidente. Les projets mixtes sont de plus en plus fréquents, et les nouveaux modèles programmatiques, tournés vers la diversité des espaces proposés aux entreprises et leur adaptabilité, commencent à se dessiner petit à petit. L'exemple le plus emblématique du moment est le projet associant la RIVP et WO2 à Saint-Denis, dans la zone du Cornillon au pied du Stade de France, qui va associer un immeuble de bureaux de 23 000 m<sup>2</sup>, à un hôtel d'activités de 12 000 m<sup>2</sup>, et dont les travaux ont commencé en 2021 pour un achèvement prévu en 2024.



# LES IMPLANTATIONS D'ENTREPRISES EN 2020-2021

À l'échelle de l'Île-de-France, le marché de l'activité est particulièrement dynamique au 1<sup>er</sup> semestre 2021, puisqu'on enregistre une hausse de 34 % de la demande placée francilienne, par rapport à la même période en 2020. Ce dynamisme concerne aussi bien les petites surfaces que les grandes. On observe néanmoins une forte pénurie de biens à la vente, ce qui alimente la hausse des valeurs. Les loyers maximaux s'établissent dans une fourchette de 150 à 170 €/m<sup>2</sup> pour les activités à forte valeur ajoutée, même si le loyer moyen observé est de 90 €/m<sup>2</sup>.

La part de transactions dans la zone intra A86 recule d'année en année, du fait de la raréfaction de l'offre. C'est le cas du territoire de Plaine Commune, où la demande placée en activité pour le premier semestre 2021 est de 33 300 m<sup>2</sup>, malgré une demande très importante.

Parmi les implantations marquantes, on note des transactions dans l'alimentaire (Re-belle et Les Terroirs du Congo à Stains), les transports partagés (Cooltra Scooter Sharing à Saint-Ouen-sur-Seine, Clicar à La Courneuve), la téléphonie (Lycamobile à Saint-Denis), le BTP (Menuiserie Aménagement, ainsi que Conservation et Patrimoine à Aubervilliers), le mobilier haut de gamme (Le Lit National à Aubervilliers, French Vikings à La Courneuve). L'activité textile reste également dynamique, notamment celle liée au sport (Woodstock Diffusion et Pure Fight Gear à Stains, ou Bigbilly France à Saint-Denis).

**+ 34%**  
pour le marché de l'activité  
par rapport à 2020

CRIGEN Engie - Stains



Manufacture Chanel - Aubervilliers



## QUELQUES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2021

Société	Adresse	Ville	Surface (en m <sup>2</sup> )
SAS Minimum	Rue du Port	Aubervilliers	1 500
Batitek - Inotek	Rue Raymond Brosse	Villetaneuse	2 150
BIICOU	Rue Raymond Brosse	Villetaneuse	90
Moulinot Compost et Biogaz	Avenue Jean Moulin	Stains	477
Re-belle	Rue Eugène Henaff	Stains	630
Derichebourg	Rue Rateau	La Courneuve	350
Ambulances du nord	Rue Gambetta	Stains	275



So Pop - Saint-Ouen-sur-Seine

Coté bureaux, les conséquences de la crise sanitaire et l'attente face aux nouvelles modalités d'organisation du travail se font sentir sur l'écoulement de l'offre neuve, considérablement ralenti. La demande placée en bureaux s'établit à 36 467 m<sup>2</sup>, et est constituée en quasi-totalité de petites et moyennes surfaces. Ce semestre se situe dans la fourchette basse, mais ne confirme pas un dévissage de l'activité du marché de bureaux sur le territoire, les transactions de taille modeste, et souvent endogènes, constituant habituellement le cœur du marché.

Deux grandes transactions sont néanmoins observées à Saint-Ouen-sur-Seine début 2021, avec 6 700 m<sup>2</sup> pris par Fret SNCF dans l'immeuble Evidence, et 10 000 m<sup>2</sup> loués par Samsung dans So Pop (déménagement depuis l'immeuble « L'Ovalie »).

#### QUELQUES TRANSACTIONS TERTIAIRES EN 2021

Société	Adresse	Ville	Surface (en m <sup>2</sup> )
Avekapeti	Rue Dr Bauer	Saint-Ouen-sur-Seine	411
ISOSET	Rue Dr Bauer	Saint-Ouen-sur-Seine	1 500
Now Connected	Les Portes de France	Saint-Denis	1 330
Beko France	Le Stadium	Saint-Denis	550
Soliha Paris	Rue Louis Blanc	Saint-Ouen-sur-Seine	504
Popina	Parc des portes de Paris	Aubervilliers	476
Eiffage Immobilier	Bd Victor Hugo	Saint-Ouen-sur-Seine	13 384
Selecta	Bd Ornano	Saint-Denis	1 257
Plaine Commune	Rue de Brennus	Saint-Denis	442
IMCD	Avenue du Stade de France	Saint-Denis	3 000

# L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE FUTURE

L'offre future s'établit à **1 780 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités programmés début 2021**. Le volume des chantiers est en régression (266 000 m<sup>2</sup>) par rapport à 2019 et 2020, où il avait dépassé les 400 000 m<sup>2</sup> en simultané.

Le nombre important de permis de construire accordés et déposés en bureaux (plus de 500 000 m<sup>2</sup>) pourrait laisser penser que la dynamique de construction de bureaux est susceptible de se poursuivre sur le territoire. Tout dépendra cependant de l'état d'esprit des opérateurs et de l'avancement des projets.

Côté projets, les 240 000 m<sup>2</sup> d'activités prévus semblent modestes face à 1,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux programmés, parfois à échéance 2029. Cependant, il est possible qu'une partie de cette programmation subisse des évolutions, en accord avec les collectivités, pour mieux satisfaire les souhaits de produire une ville plus diversifiée en termes de fonctions et d'acteurs économiques.



Christofle - Saint-Denis

## OFFRE FUTURE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2021

	Bureaux	Activités	Total	Pourcentage
Chantiers	200 262	65 701	265 963	15 %
PC accordés	453 987	31 700	485 687	27 %
PC déposés	96 126	15 245	111 371	7 %
Projets	790 679	126 404	917 083	51 %
<b>Total</b>	<b>1 541 054</b>	<b>239 050</b>	<b>1 780 104</b>	<b>100 %</b>



New Corner - Saint-Denis

**1 780 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux  
et d'activités programmés  
début 2021



# L'INVESTISSEMENT, LES VALEURS ET TAUX DE VACANCE

Conséquence logique de la crise, les taux de vacance tertiaires progressent sur le territoire pour s'établir à 17 % à Saint-Denis et 20 % à Saint-Ouen-sur-Seine.

À Aubervilliers, le taux de 13 % est en grande partie dû à la vacance de la Tour La Villette. Ces taux s'expliquent à la fois par une vacance structurelle touchant certains actifs, soit

vieillissants, soit mal desservis, et par l'afflux de surfaces neuves, qui peinent à s'écouler dans le contexte actuel. La crise sanitaire contribue en effet, à allonger le délai de commercialisation des surfaces neuves, et le succès futur des immeubles dépendra grandement de leur localisation et des services qu'ils pourront offrir aux utilisateurs.

## FOURCHETTES DE LOYER BUREAUX

1 <sup>er</sup> semestre 2021	Loyer bureaux état d'usage	Loyer bureaux neufs/rénovés	Loyer activité
Saint-Denis	110-180 €	270-330 €	100-170 €
Aubervilliers	100-150 €	220-300 €	90-170 €
Saint-Ouen-sur-Seine	100-150 €	290-370 €	120-150 €
Plaine Commune	70-190 €	220-370 €	70-170 €

Le marché de l'investissement subit des modifications structurelles, qui ne sont pas sans rapport avec cette montée des taux de vacance. En effet, ce marché était dominé ces dernières années par les transactions concernant les immeubles de bureaux, avec une tendance à l'inflation des valeurs et à une baisse des taux de rendement. En raison de la conjoncture peu favorable au bureau, on constate un net ralentissement des ventes à investisseurs dans ce domaine. En parallèle, de nouveaux acteurs apparaissent dans le secteur de l'investissement en locaux d'activités, pour acquérir ces biens devenus rares, et donc précieux, en première couronne de la métropole. C'est ainsi qu'en 2020 et 2021, plusieurs parcs ou bâtiments conséquents ont changé de main à Aubervilliers, La Courneuve ou Saint-Denis, en vue d'une exploitation le plus souvent doublée de travaux de réhabilitation. Il s'agit d'un phénomène nouveau amené à s'intensifier.

On peut par exemple citer l'acquisition du 53, rue de Verdun à La Courneuve par l'investisseur Valor, ainsi que celles du 101, rue Charles Michels à Saint-Denis par CERF ULOG France, ou du parc du Moulin-Basset par AB Sagax. Ces transactions vont aboutir à la remise sur le marché de biens adaptés au marché actuel, rénovés, voire dépollués. On peut espérer également une reprise de la construction pour des projets d'activités classiques (parcs, clés en main) au nord, ou densifiés au sud du territoire.

Côté bureaux, en dépit du ralentissement constaté, on observe début 2021 deux transactions en VEFA d'immeubles qui seront situés dans le village Olympique et Paralympique, préfiguration de la phase « Héritage » de ce projet.



Le Curve - Saint-Denis

## CONTACT

**Direction de l'aménagement  
et de la programmation urbaine.**

Service programmation urbaine  
économique.

**Conception création :** stratéact'

**Crédits photos :** Fabrice Gaboriau,  
Guido Prestigiovanni, Michel  
Blossier, Christophe Fillieule,  
Raphaël Fournier, BNP



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

GRAND PARIS