

# France | DEMANDE EXPRIMÉE

Etude de marché immobilier d'entreprise

2017 | 1<sup>er</sup> semestre 2018

Au regard de la demande exprimée recueillie par Advenis Conseil sur une année et demie, la motivation principale de la demande est la recherche de locaux de remplacement (déménagement).

Trois quarts des recherches sont des demandes à la location pour un quart à l'acquisition.

La majorité de la demande exprimée porte sur une recherche de bureaux, 39 % sur une recherche de locaux d'activités | mixtes et 7 % sur une recherche d'entrepôt.

L'activité liée aux services génère le plus de demandes exprimées, loin devant les activités liées au commerce et celles liées à l'industrie.

Sur un plan géographique, la grande majorité des demandes sont endogènes. Le constat est encore plus important en Région avec cependant des disparités importantes sur certaines agglomérations | métropoles.

La segmentation des surfaces recherchées fait ressortir une prédominance du nombre de recherches portant sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, prédominance accentuée sur les bureaux.

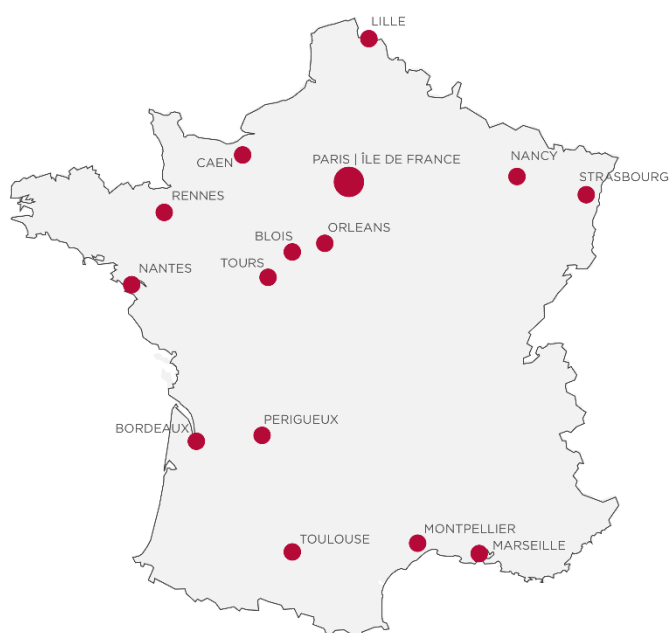
## SOMMAIRE

Présentation	2
Données entreprises	3
Motivation	4
Activité	8
Origine géographique	12
Surface recherchée	21
Sources   Lexique	25

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

- ▶ La présente étude est réalisée à partir de la demande exprimée qui a été traitée par Advenis Conseil sur l'ensemble de ses implantations géographiques au cours de l'année 2017 et du 1<sup>er</sup> semestre 2018 (soit 11 400 demandes qualifiées).
- ▶ 14 des principales métropoles | agglomérations régionales ainsi que l'ensemble de Paris et de l'Île-de-France sont couverts par Advenis Conseil. Cette couverture permet ainsi d'avoir une vision suffisamment précise des caractéristiques de la demande tant à Paris, en Île-de-France qu'en Région.

**Le présent document présente une analyse de la demande exprimée sur le territoire national**



## DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

(source INSEE, France métropolitaine)

- ▶ Superficie  
**543,94 ha**
- ▶ Population  
**64 300 821**
- ▶ Population active  
**29 913 457**
- ▶ Nombre d'emplois  
**25 735 751**
- ▶ Nombre d'entreprises  
**6 370 660**
- ▶ Création d'entreprises  
**538 338**

## CONTEXTE ECONOMIQUE

- ▶ PIB  
**+ 1,9 %** en 2017, **+ 0,2 %** au 1<sup>er</sup> trimestre 2018
- ▶ Stabilité de la consommation des ménages  
**+ 1,1 %** sur un an en 2017, atone début 2018
- ▶ Inflation  
**+ 1 %** en 2017, regain d'inflation début 2018 dû notamment à l'augmentation du prix du pétrole

Caractéristiques des entreprises par catégorie (graph. 1)

Effectif salarié (en milliers) (graph. 2)

Effectifs salariés (en milliers) par secteur et catégorie d'entreprises (tab. 3)

**4 catégories d'entreprises** sont définies par la loi (article 51 de la loi de modernisation de l'économie) pour les besoins de l'analyse statistique et économique.

Pour déterminer la catégorie à laquelle une entreprise appartient, on utilise les données suivantes, calculées sur une base annuelle : l'effectif, le chiffre d'affaires et le total du bilan.

On distingue ainsi :

- les microentreprises (**MIC**)
- les petites et moyennes entreprises (**PME**)
- les entreprises de taille intermédiaire (**ETI**)
- les grandes entreprises (**GE**)



	Catégories d'entreprises				Total
	GE	ETI	PME	MIC	
Industrie	1 081,6	1 171,7	868,1	285,6	3 406,9
Construction	204,8	167,8	520,1	475,6	1 368,3
Commerce, transports, hébergement et restauration	1 519,3	1 168,7	1 494,5	1 123,7	5 306,2
Information et communication	279,6	197,0	175,8	66,0	718,3
Activités financières	590,2	108,0	55,0	46,6	799,8
Activités immobilières	42,7	70,9	58,4	56,7	228,8
Act. spéc., scient. et tech. et act. de serv. adm. et de soutien	378,0	500,0	713,8	386,9	1 978,7
Enseig., santé humaine et act. soc. ; autres act. de services	138,6	273,0	373,7	304,1	1 089,4
<b>Total</b>	<b>4 234,8</b>	<b>3 657,1</b>	<b>4 259,3</b>	<b>2 745,3</b>	<b>14 896,6</b>

Note : effectifs au 31/12.

Champ : secteurs marchands non agricoles.

Source : Insee, Ésane, Clap et Lifi.

tab. 3

## A RETENIR

- **MIC** : **96 %** du nombre d'entreprises | **18 %** du nombre de salariés | moyenne **1** salarié par entreprise
- **PME** : **4 %** du nombre d'entreprises | **29 %** du nombre de salariés | moyenne **30** salariés par entreprise
- **ETI** : **0,15 %** du nombre d'entreprises | **25 %** du nombre de salariés | moyenne **636** salariés par entreprise
- **GE** : **0,01 %** du nombre d'entreprises | **28 %** du nombre de salariés | moyenne **14 755** salariés par entreprise



Déménagement



Implantation supplémentaire



Création



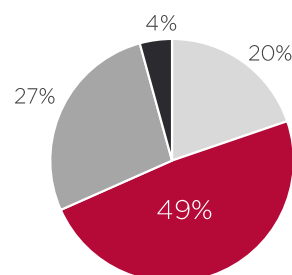
Investissement

## AU NIVEAU NATIONAL

La raison principale de la demande exprimée est la recherche de locaux de remplacement (déménagement). Elle représente près de la moitié (49%) des demandes exprimées.

27% des recherches sont motivées par le besoin d'une implantation supplémentaire, et 20% émanent de créateurs d'entreprise.

La part de la recherche à l'investissement est très faible (4%), il s'agit là d'investissement privé (hors institutionnels).

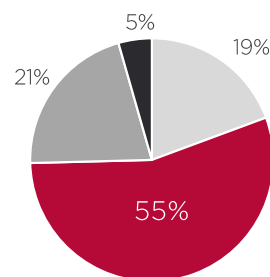


## À PARIS

La demande exprimée pour la recherche de locaux de remplacement (déménagement) représente plus de la moitié des demandes traitées.

La recherche d'implantation supplémentaire représente moins d'un quart de la demande exprimée parisienne.

La part de la recherche à l'investissement privé est relativement équivalente que ce soit à Paris, en Île-de-France ou en Région.

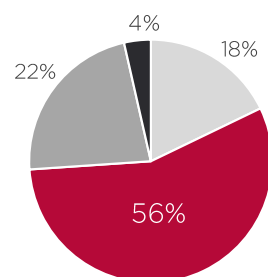


## EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

La demande exprimée pour la recherche de locaux de remplacement (déménagement) représente plus de la moitié des demandes traitées.

La recherche d'implantation supplémentaire représente moins d'un quart de la demande exprimée francilienne.

La part de la recherche à l'investissement privé est relativement équivalente que ce soit à Paris, en Île-de-France ou en Région.

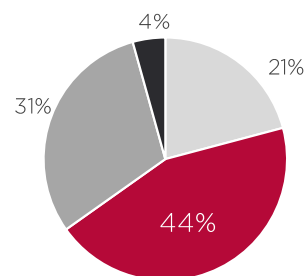


## EN RÉGION

La demande exprimée pour la recherche de locaux de remplacement (déménagement) représente un peu moins de la moitié des demandes traitées. Cette part est plus faible qu'à Paris et en Île-de-France.

La recherche d'implantation supplémentaire représente près d'un tiers des demandes exprimées en Région.

La part de la recherche à l'investissement privé est relativement équivalente que ce soit à Paris, en Île-de-France ou en Région.

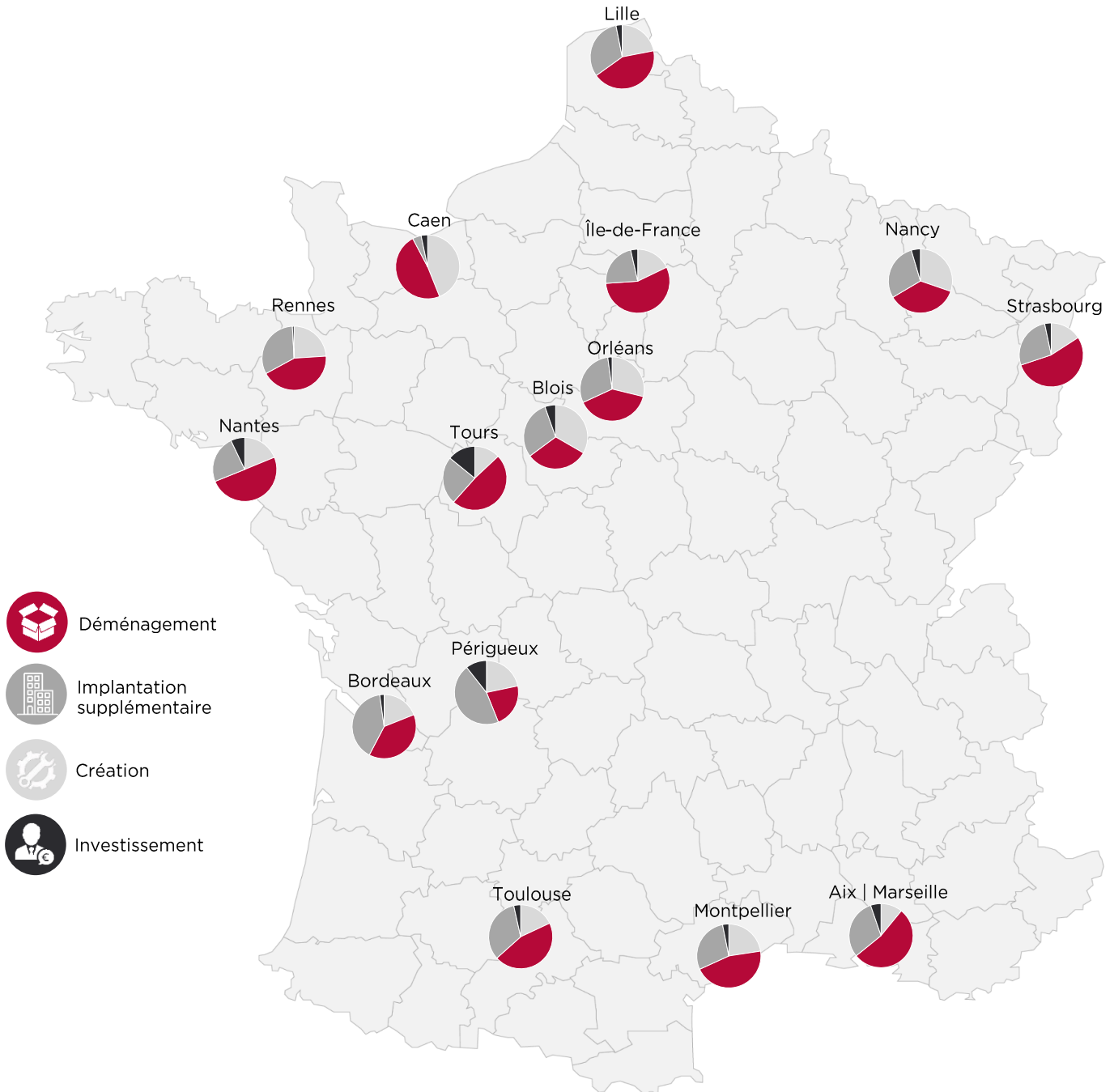


# LA DEMANDE EXPRIMÉE | Motivation de la recherche

Sur les agglomérations ou métropoles analysées, **Bordeaux** et **Périgueux** se démarquent en ayant des recherches portant sur des implantations supplémentaires supérieures aux recherches pour un déménagement. Quant à **Blois**, ce sont les créations qui constituent les recherches les plus nombreuses.

Les demandes pour un projet de déménagement représentent de 22% (**Périgueux**) à plus de 60% (**Paris rive gauche, Île-de-France 1<sup>ère</sup> et seconde couronne Est**) de la recherche.

Enfin, **Caen** est l'agglomération où la recherche d'implantation supplémentaire est la plus faible. La conjoncture économique normande n'est pas bonne (croissance négative). La plupart des demandes sont ainsi plutôt liées à une réorganisation entraînant une réduction de la surface.





Déménagement



Implantation supplémentaire



Création

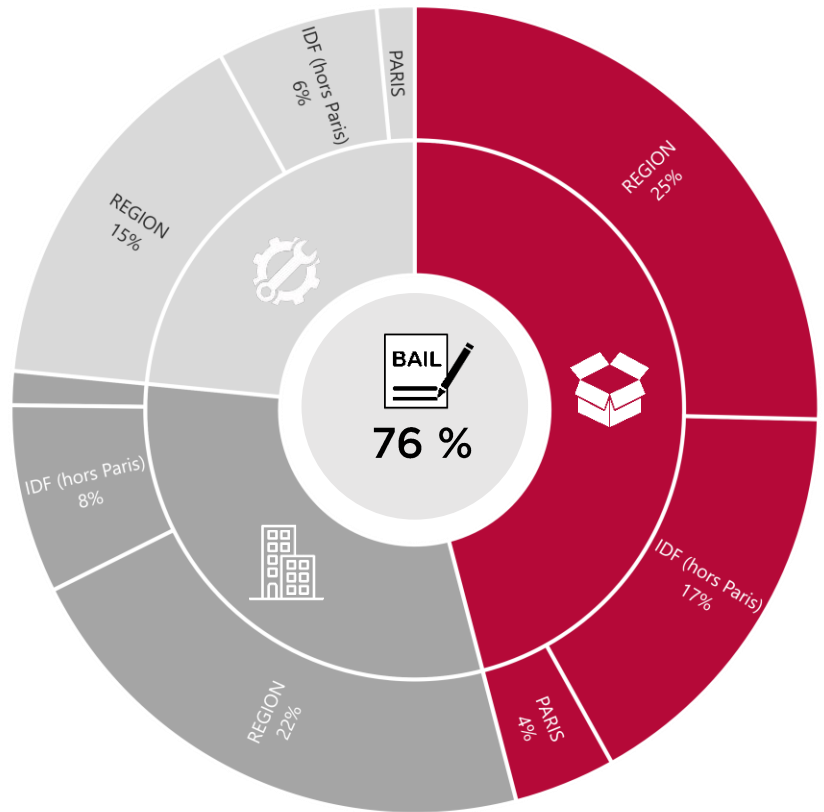


Investissement

## À LA LOCATION

Le déménagement est la motivation principale de la demande exprimée (46%) devant l'implantation supplémentaire (31%).

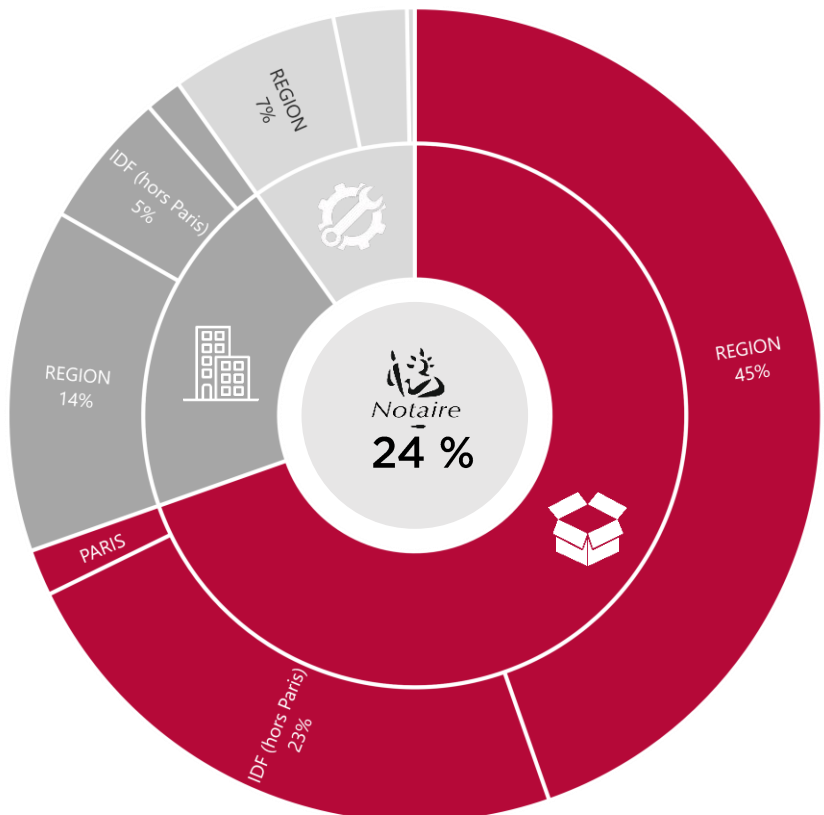
Le nombre de demandes exprimées à la location, et motivées par une création d'entreprise, est très faible sur Paris, tout comme les demandes d'implantations supplémentaires.



## À L'ACQUISITION

Pour une recherche à l'acquisition, davantage que dans la recherche à la location, le déménagement reste la motivation principale de la demande exprimée (70%), devant l'implantation supplémentaire (20%).

Les recherches à l'acquisition sur Paris, quelles que soient leurs motivations, sont nettement moins nombreuses et peuvent s'expliquer par la rareté de l'offre.





Déménagement



Implantation supplémentaire



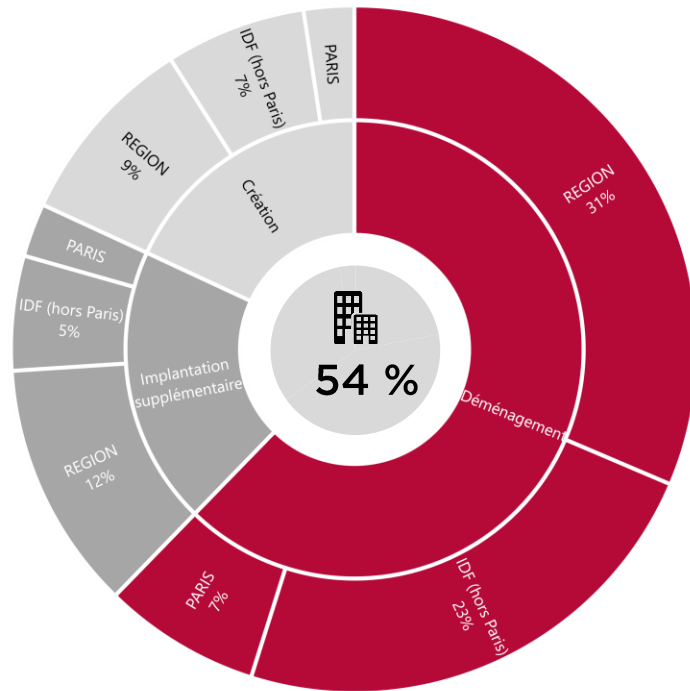
Création



Investissement

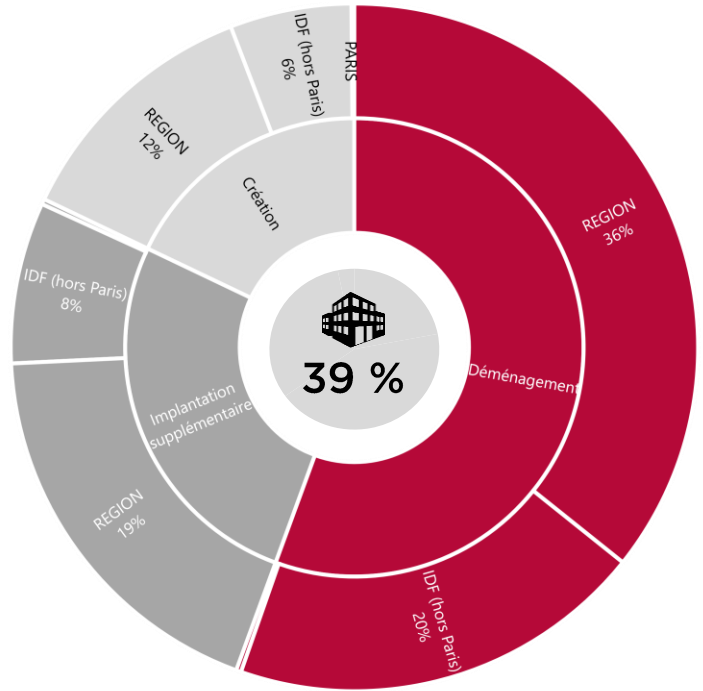
## BUREAUX

Le déménagement est la motivation majoritaire (**61%**). La part des créations (18%) est très proche des recherches d'implantation supplémentaire (20%).



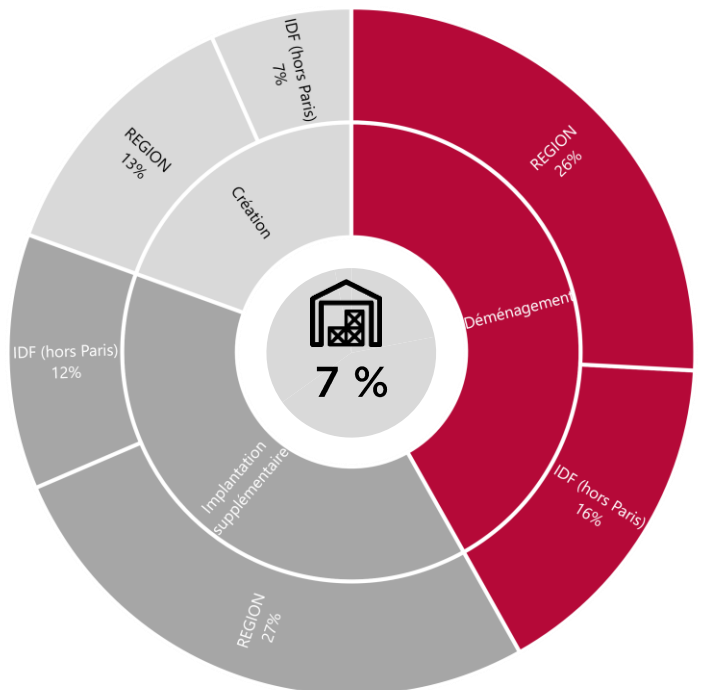
## LOCAUX D'ACTIVITÉS | MIXTES

Le déménagement est la motivation majoritaire (**56%**) devant l'implantation supplémentaire (27%) et les créations (18%).



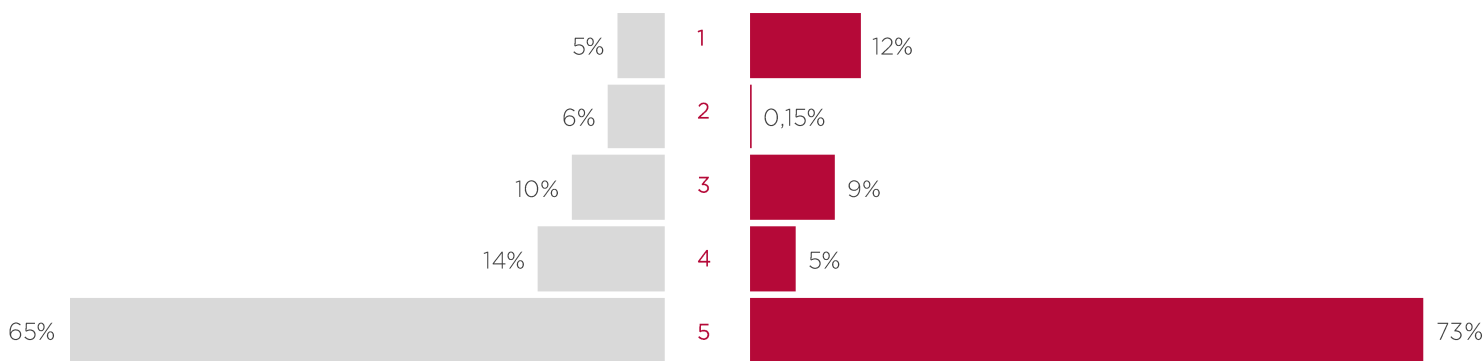
## ENTREPÔTS

Le nombre de demandes exprimées est très proche qu'il s'agisse d'un projet de déménagement (**42%**) ou d'un projet d'implantation supplémentaire (**39%**). La part des créations atteint 20%, et est plus importante que dans les autres typologies de locaux.



INSEE  
Etablissements actifs par secteur d'activités

ADVENIS CONSEIL  
Demande exprimée



1 Commerce Transport Services 2 Public Enseignement Santé Action sociale 3 BTP 4 Agriculture 5 Industrie

## D'APRÈS L'INSEE

- **26 GE** ont des activités financières et d'assurances (secteur d'activité « Commerce Transport Services ») et emploient 74 % des salariés,
- Les **ETI** ont un poids significatif dans les **Activités Industrielles** plus particulièrement manufacturières, et les **PME** sont surreprésentées dans l'industrie de type traditionnel,
- Dans les **services**, les **PME** emploient la majorité des salariés,
- Les **MIC** sont concentrées dans les activités tertiaires (secteur d'activité « Commerce Transport Services »),
- On compte **une dizaine de GE** dans le secteur d'activité **Construction**, mais ce sont les **PME** les plus représentées.

## LE POINT DE VUE ADVENIS

- Le rapport entre l'activité des établissements existants recensés par l'INSEE et les activités des demandeurs traités par Advenis est proportionnellement assez proche.
- Les parts des activités industrielles, du « commerce transport services » sont plus élevées dans la demande exprimée que dans les statistiques de l'INSEE.
- A l'inverse, la part de demandes exprimées pour le « public enseignement santé action sociale » est plus faible que la part d'établissements existants.
- Ce dernier constat peut s'expliquer par une difficulté plus grande pour ce type d'activités à déménager et la nécessité de conserver des locaux adaptés.

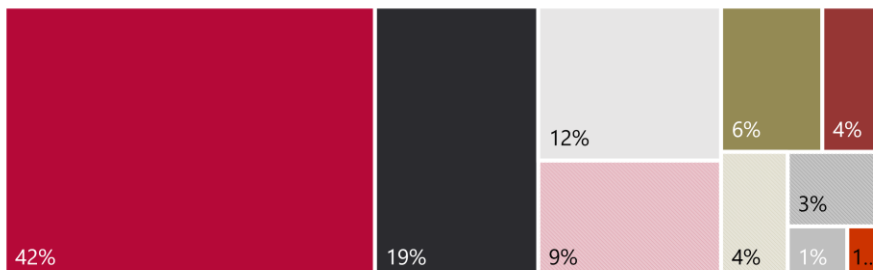




(Nomenclature Advenis)

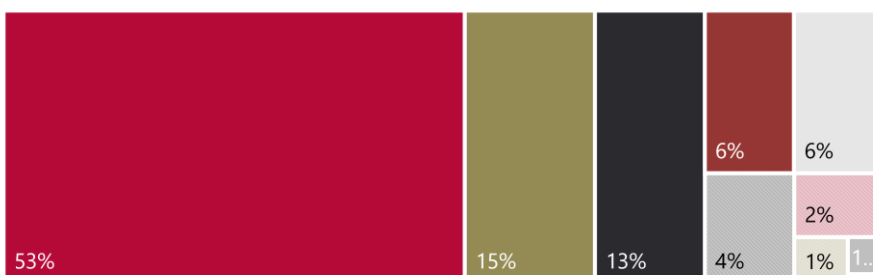
## AU NIVEAU NATIONAL

Les activités de services génèrent le plus de demandes. Elles représentent près de la moitié (42%) des demandes exprimées, très loin devant les activités liées au commerce (19%) et l'industrie (12%).



## A PARIS

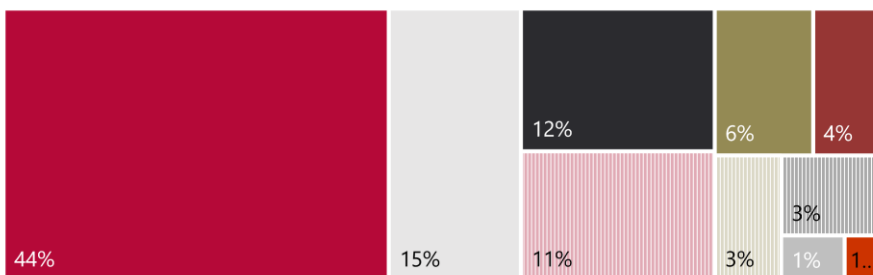
La part des services dépasse les 50% de la demande exprimée, et les activités liées aux loisirs surpassent le commerce.



## EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

La part des services représente 44% des recherches et est proche de la moyenne nationale.

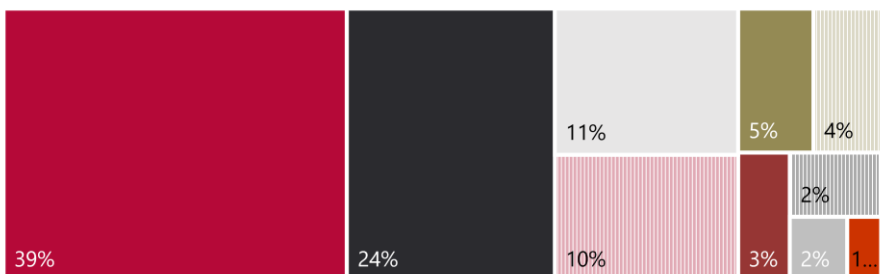
La part des recherches liées à une activité industrielle est plus élevée qu'en Région.



## EN RÉGION

La part de la demande exprimée des activités liées au commerce représente près d'un quart des demandes, part la plus importante relevée par rapport à Paris et à l'Île-de-France.

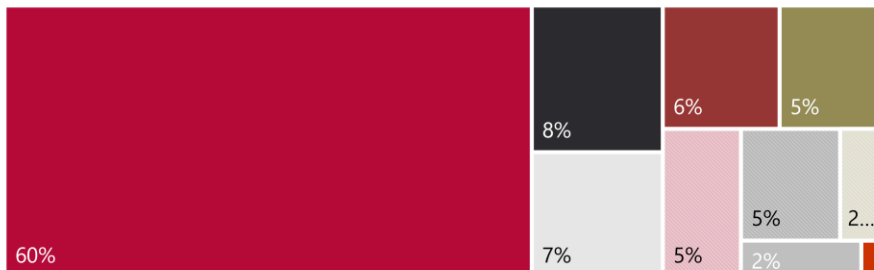
La part des services quant à elle représente 39% des recherches.





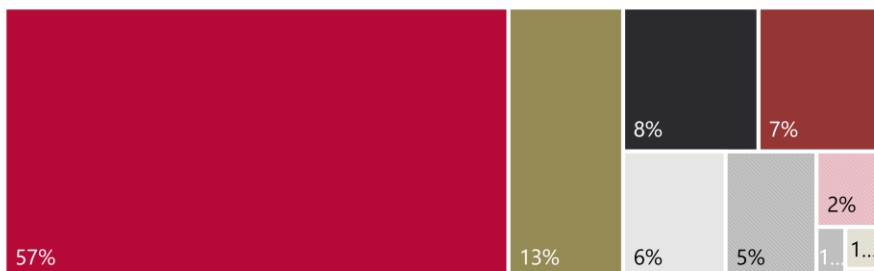
## AU NIVEAU NATIONAL

Les activités de services génèrent le plus de demandes de bureaux. Elles représentent 60% des demandes exprimées, très loin devant les activités liées au commerce (8%) et l'industrie (7%).



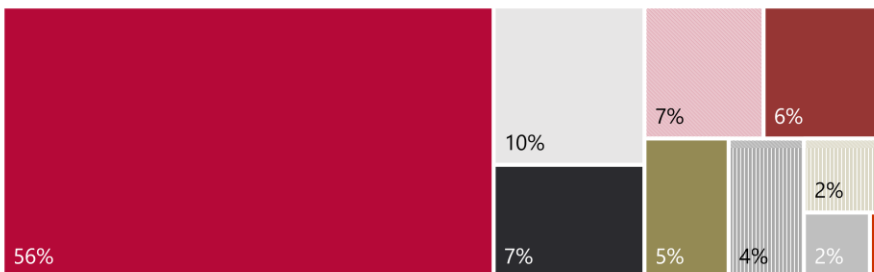
## A PARIS

La part des services dépasse les 50% de la demande exprimée, et les activités liées aux loisirs surpassent le commerce et la formation.



## EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

La part des services représente 56% des recherches. La part des recherches liées à une activité industrielle est plus élevée qu'en Région ou à Paris.



## EN RÉGION

La part de la demande exprimée des activités de services représente 64% (bien plus élevée que sur le reste du territoire). Les activités liées au commerce représentent 9% des demandes, là aussi part plus importante que sur Paris et l'Île-de-France.

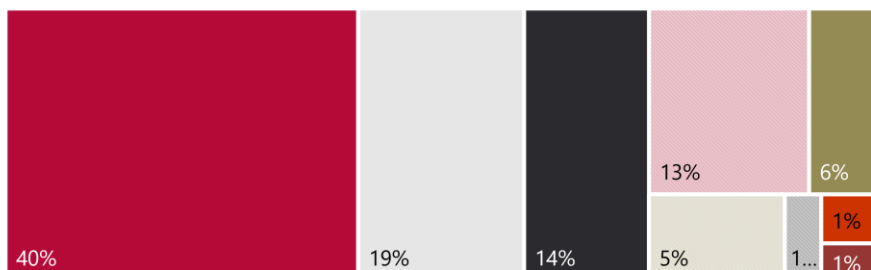




(Nomenclature Advenis)

## AU NIVEAU NATIONAL

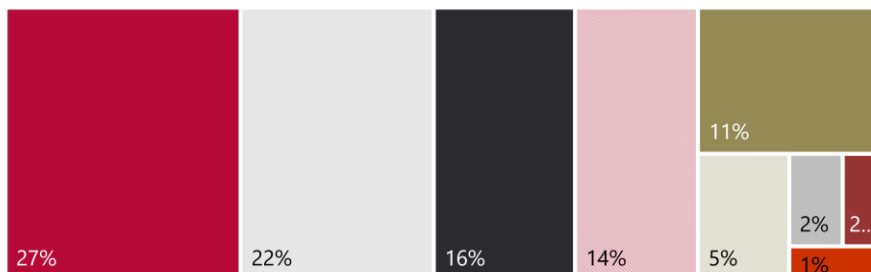
Les activités de services génèrent le plus de demandes. Elles représentent 40% des demandes exprimées, très loin devant les activités liées au commerce (19%), l'industrie (14%) et le BTP (13%).



## EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

La part des services représente 27% des recherches devant l'industrie qui compte pour 22% des demandes, le commerce 16% et le BTP 14%.

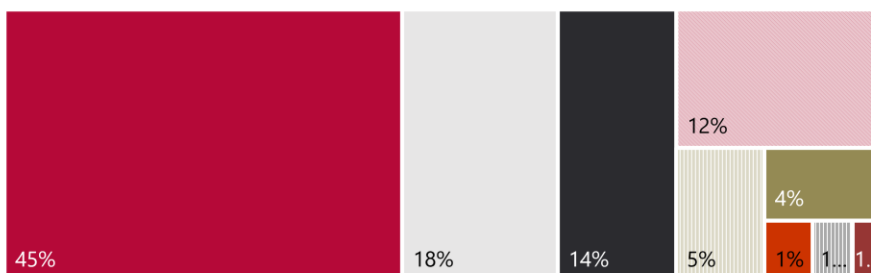
A noter également la part significative de recherches liées aux activités de loisirs.



## EN RÉGION

La part des services représente 45% des recherches et est plus élevée que la moyenne nationale.

La part de la demande exprimée des activités liées à l'industrie représente quant à elle 18%, devant le commerce (14%) et le BTP (12%).



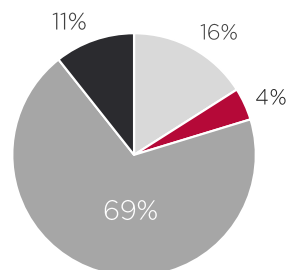
D'une manière générale, les demandes exprimées sont majoritairement endogènes.

● Paris ● IDF 1<sup>ère</sup> couronne ● IDF 2<sup>ème</sup> couronne ● Région

## À PARIS

**69%** des demandes émanent de structures déjà présentes sur Paris.

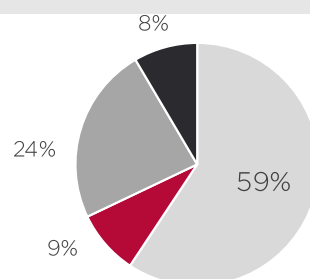
Les demandes venant de Région représentent 11% et sont moins nombreuses que les demandes émanant de la 1<sup>ère</sup> couronne francilienne (16%).



## EN 1ÈRE COURONNE FRANCILIENNE

**59%** des demandes sont endogènes.

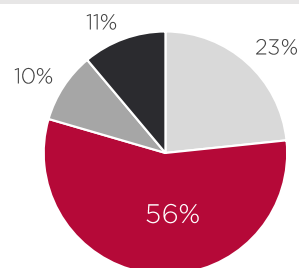
Les demandes venant de Paris représentent près d'un quart des recherches, et sont plus nombreuses que les demandes émanant de la 2<sup>ème</sup> couronne francilienne et de Région.



## EN 2ÈME COURONNE FRANCILIENNE

**56%** des demandes émanent de structures déjà présentes.

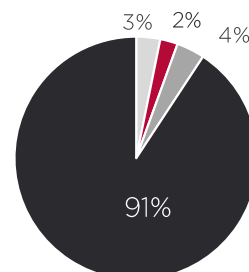
Les recherches venant de la 1<sup>ère</sup> couronne francilienne représentent près d'un quart des demandes, et sont équivalentes au nombre réuni de demandes émanant de Paris et de Région.



## EN RÉGION

La demande exprimée se caractérise par une très forte proportion de demandes endogènes, ainsi **91%** des demandes émanent de sociétés déjà implantées en région.

Les demandes venant de la région Île-de-France (Paris compris) sont extrêmement faibles. Ces résultats sont à moduler en fonction des agglomérations | métropoles (cf. ci-après).



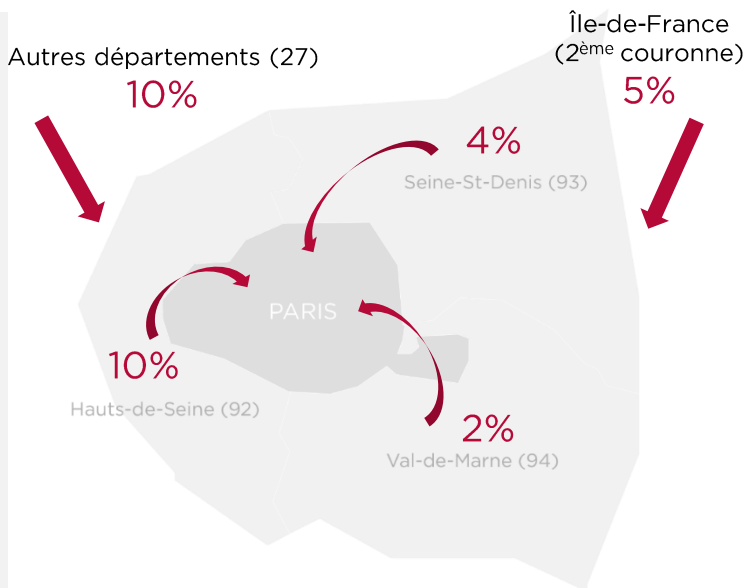


**PARIS**

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

- Emploi salarié ↗
- Chômage →
- Créations d'entreprises ↗
- Défaillances d'entreprises ↘
- Logements autorisés ↘
- Logements commencés ↘
- Locaux autorisés ↘
- Locaux commencés ↘

**69%**  
des recherches  
viennent du  
département de  
**PARIS**



Si les recherches sont majoritairement endogènes, on observe que de nombreuses entreprises cherchent à revenir dans Paris après les années de crise. Ce mouvement est cependant ralenti par la raréfaction de l'offre neuve ou future, et/ou de qualité, de même que par la difficulté à trouver des surfaces de grandes tailles.



**LILLE**

**l'express**

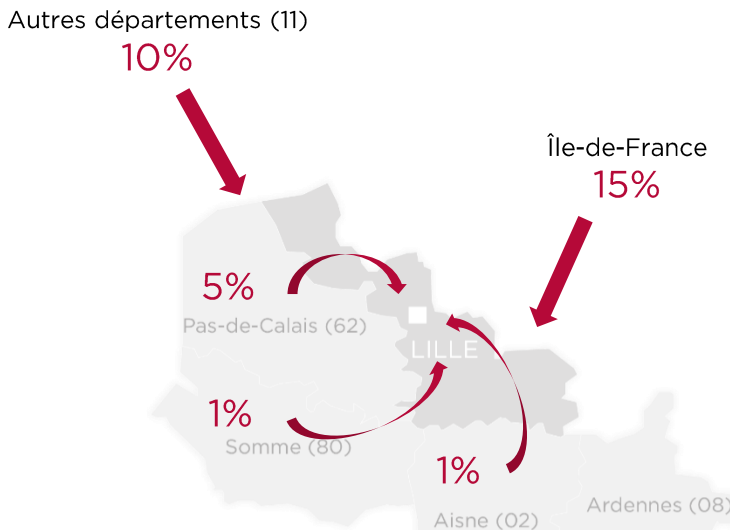
Palmarès des 50  
villes les plus  
attractives 2018

**34**

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

- Emploi salarié ↗
- Chômage →
- Créations d'entreprises ↗
- Défaillances d'entreprises ↘
- Logements autorisés ↗
- Logements commencés ↗
- Locaux autorisés ↗
- Locaux commencés ↘

**69%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
**NORD**



La demande exprimée sur Lille reste largement endogène. Les demandes venant de l'Île-de-France représentent entre 6 et 24% des recherches exprimées en Région. Lille par sa proximité avec la région parisienne, notamment grâce au TGV, enregistre 15% de demandes émanant de l'Île-de-France.



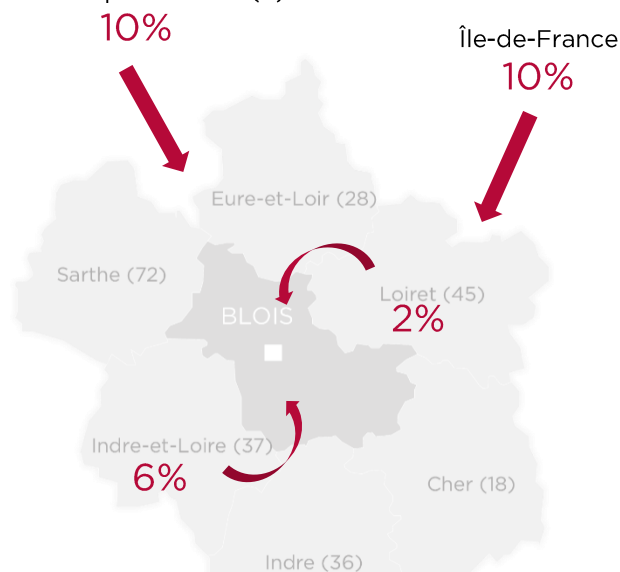
## BLOIS

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↘
Chômage	→
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↗

**72%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
**LOIR-ET-CHER**

Autres départements (8)



La demande exprimée sur Blois reste largement endogène.

Les demandes venant de l'Île-de-France représentent entre 6 et 24% des recherches exprimées en Région. Blois par sa proximité avec la région parisienne enregistre **10%** de demandes émanant de l'Île-de-France.



## TOURS

**l'express**

Palmarès des 50  
villes les plus  
attractives 2018

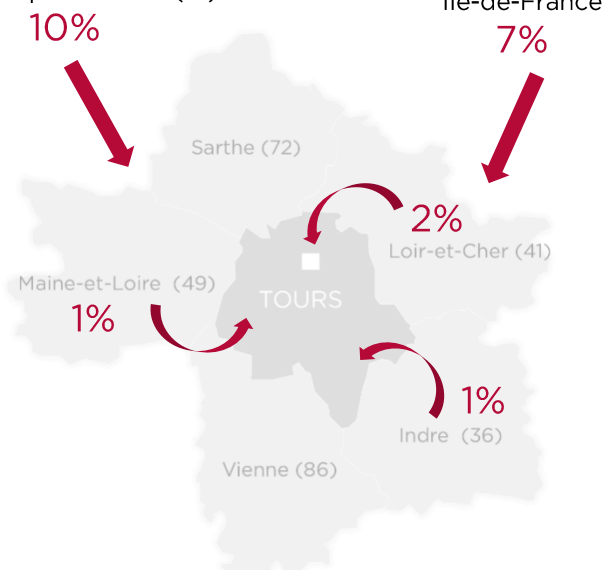
**11**

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	→
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↗
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↘

**80%**  
des recherches  
viennent du  
département  
d'**INDRE-ET-LOIRE**

Autres départements (13)



De façon générale, la demande endogène représente la part la plus élevée des recherches.

Tours compte une proportion de demandes endogènes dans les plus importantes des agglomérations régionales étudiées avec Strasbourg, soit **80%**.



## ORLÉANS

**l'express**

Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

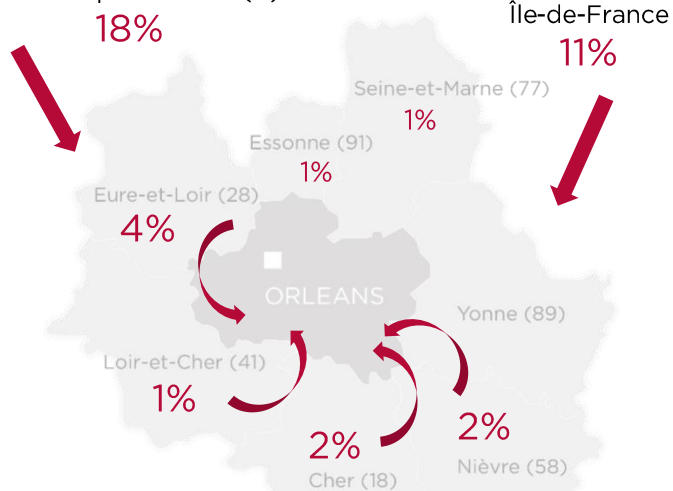
38

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↘
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↘

**61%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
**LOIRET**

Autres départements (11)



La demande exprimée sur **Orléans** reste majoritairement endogène. Les demandes venant de **l'Île-de-France** représentent entre 6 et 24% des recherches exprimées en Région. **Orléans** par sa proximité avec la région parisienne enregistre **11%** de demandes émanant de l'Île-de-France.



## NANTES

**l'express**

Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

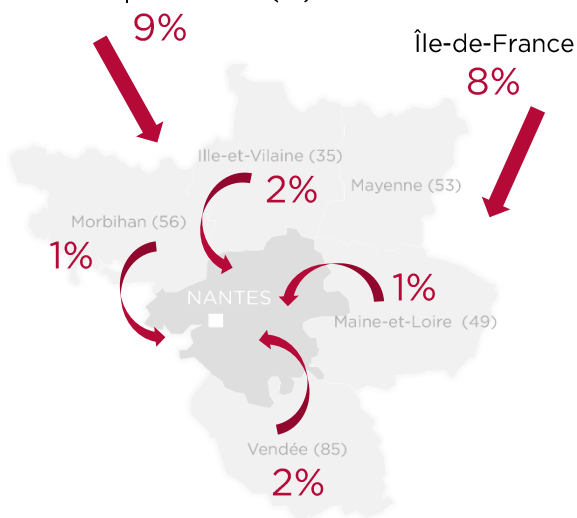
20

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↘
Locaux autorisés	↘
Locaux commencés	↗

**77%**  
des recherches  
viennent du  
département de  
**LOIRE-ATLANTIQUE**

Autres départements (17)



La demande exprimée sur **Nantes** reste largement endogène. Les demandes venant de **l'Île-de-France** représentent entre 6 et 24% des recherches exprimées en Région. **Nantes** enregistre seulement **8%** de demandes émanant de l'Île-de-France.



## RENNES

**l'express**

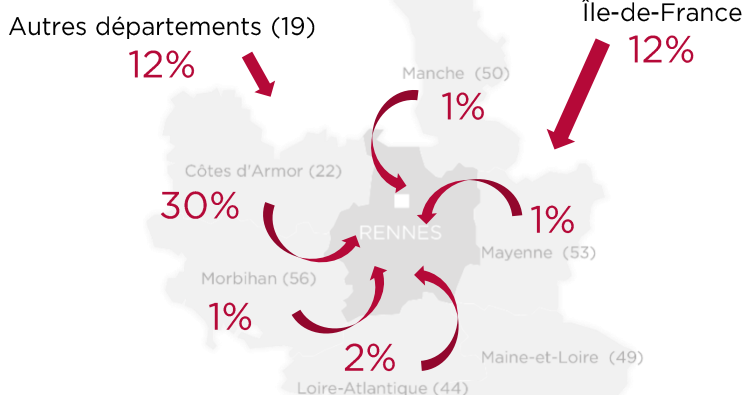
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018



Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↗
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↘
Locaux commencés	↘

**42%**  
des recherches  
viennent du  
département  
d'ILLE-ET-VILAINE



Seules 3 agglomérations ont une demande endogène inférieure à 50%, dont **Rennes 42%** qui enregistre la plus grande proportion 34% de demandes émanant de départements limitrophes (essentiellement les Côtes-d'Armor). Les recherches sur les Côtes d'Armor n'excluent pas une installation en Ille-et-Vilaine, notamment sur le Nord du département (recherche sur Dinan (Côtes-d'Armor) pouvant se positionner sur Dinard ou Saint-Malo (Ille-et-Vilaine).

A noter également que **Rennes** enregistre 12% de recherches venant de l'Île-de-France, que l'on peut sans doute expliquer par « l'effet LGV ».



## CAEN

**l'express**

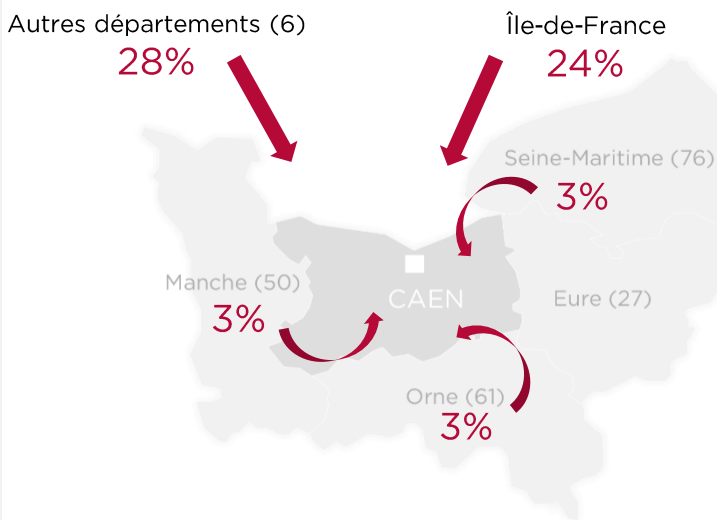
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018



Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↗
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↗
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↘

**38%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
CALVADOS



Seules 3 agglomérations ont une demande endogène inférieure à 50% dont **Caen 38%**.

On observe que ce manque de demandes endogènes n'est pas compensé par les départements limitrophes (seulement 9%), mais par la demande émanant de l'Île-de-France 24% et d'autres départements 28% qui restent proches sans être limitrophes.





## STRASBOURG

**l'express**

Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

10

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↗

**83%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
**BAS-RHIN**

Autres départements (24)

6%

Île-de-France

6%

1%

Moselle (57)

STRASBOURG

Meurthe-et-Moselle (54)

1%

1%

Vosges (88)

3%

Haut-Rhin (68)

Strasbourg compte la proportion de demandes endogènes la plus importante des agglomérations régionales étudiées, soit **83%**.



## NANCY

**l'express**

Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

14

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	→
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↗

**50%**  
des recherches  
viennent du  
département de  
**MEURTHE-ET-MOSELLE**

Autres départements (11)

24%

Île-de-France

11%

Moselle (57)

6%

Meuse (55)

6%

6%

Vosges (88)

Bas-Rhin (67)

2%

2%

Haut-Rhin (68)

La demande exprimée sur Nancy est majoritairement endogène, mais reste dans les pourcentages les plus bas de l'étude.

Les demandes venant d'autres départements, limitrophes ou non, sont par conséquent relativement nombreuses.



## MARSEILLE

**l'express**

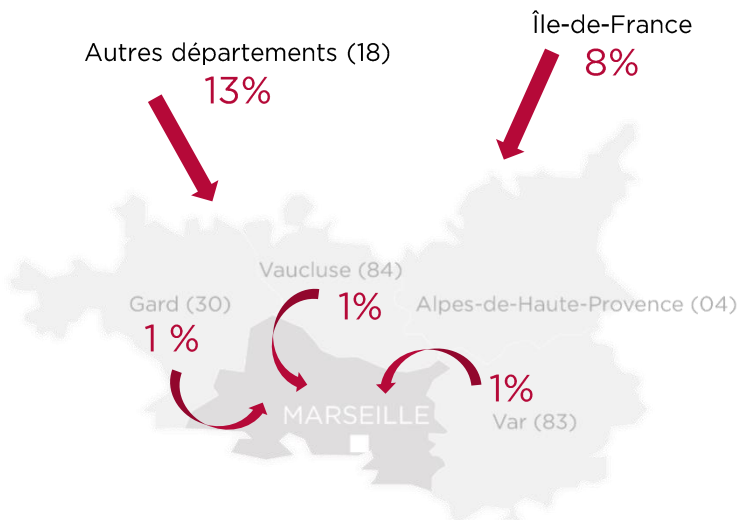
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

26

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↘
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↘
Locaux autorisés	↘
Locaux commencés	↘

**76%**  
des recherches  
viennent du  
département du  
**BOUCHES-DU-RHONE**



La demande exprimée sur **Marseille** reste largement endogène.

Les demandes venant de **l'Île-de-France** représentent **8%** des recherches exprimées. Les demandes venant de départements non limitrophes représentent **13%**, et émanent de 18 différents départements situés principalement dans le Sud Est de la France, induisant une demande essentiellement régionale.



## MONTPELLIER

**l'express**

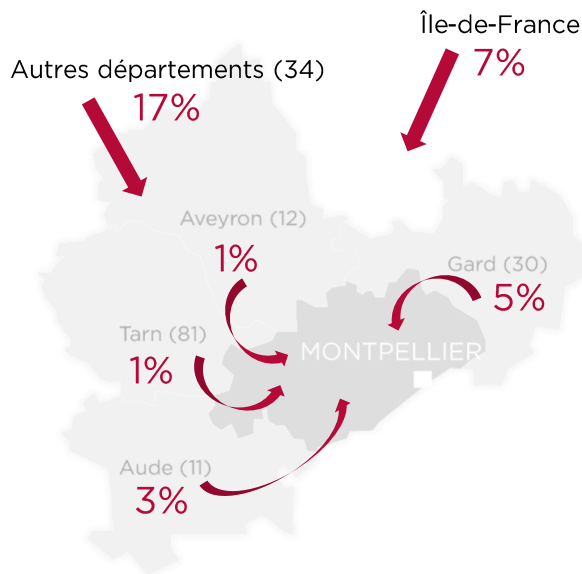
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

8

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	→
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↗

**67%**  
des recherches  
viennent du  
département de  
**L'HERAULT**



Les recherches d'implantation sur **Montpellier** venant de départements non limitrophes et hors Île-de-France, représentent **17%** de la demande exprimée, et émanent de 34 différents départements. Ainsi, **Montpellier** semble avoir un pouvoir d'attraction élevé qui la place devant **Paris** qui attire davantage les demandes franciliennes (notamment de la première couronne), mais derrière **Bordeaux**.



## TOULOUSE

**l'express**

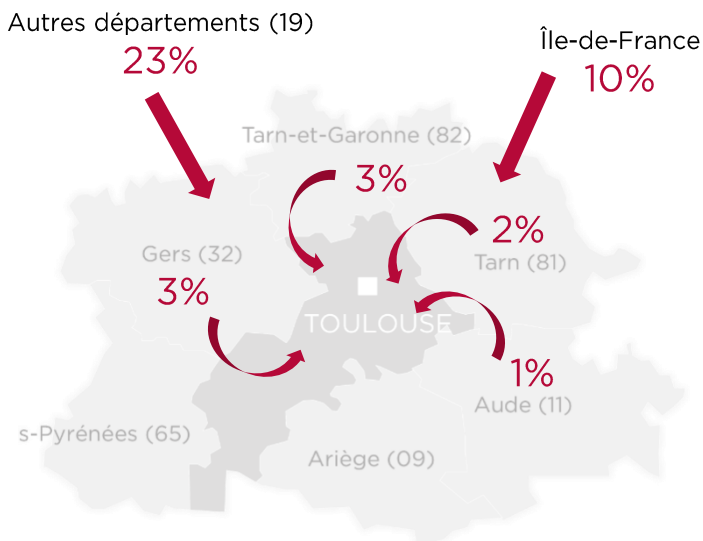
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

13

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	↘
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↘
Logements commencés	↗
Locaux autorisés	↘
Locaux commencés	↘

**59%**  
des recherches  
viennent du  
département de la  
**HAUTE-GARONNE**



La demande exprimée endogène reste majoritaire sur **Toulouse**.

Les demandes venant de **l'Île-de-France** représentent **10%** des recherches. Les demandes venant de départements non limitrophes représentent **23%**, et émanent de 19 différents départements situés dans toute la France.



## BORDEAUX

**l'express**

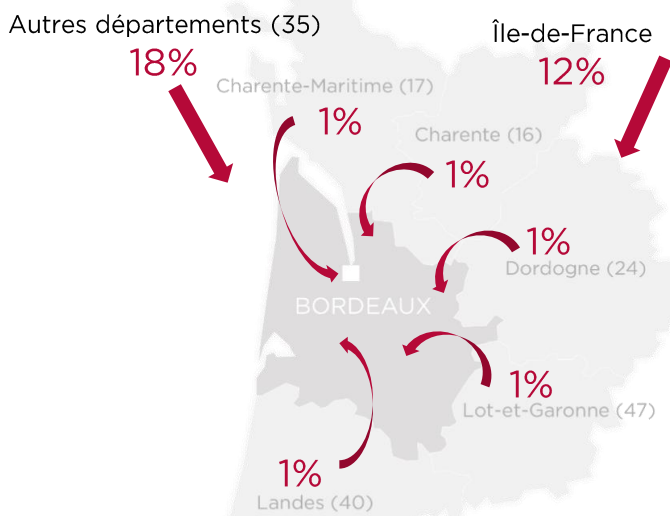
Palmarès des 50 villes les plus attractives 2018

12

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

Emploi salarié	↗
Chômage	→
Créations d'entreprises	↗
Défaillances d'entreprises	↘
Logements autorisés	↗
Logements commencés	↘
Locaux autorisés	↗
Locaux commencés	↗

**67%**  
des recherches  
viennent du  
département de la  
**GIRONDE**



Les recherches d'implantation sur **Bordeaux** venant de départements non limitrophes et hors Île-de-France, représentent **18%** de la demande exprimée, et émanent de 35 différents départements. Ainsi, **Bordeaux** semble avoir un pouvoir d'attraction élevé qui la place devant **Paris** qui attire davantage les demandes franciliennes (notamment de la première couronne).

**Bordeaux** enregistre également **12%** de recherches venant de **l'Île-de-France** que l'on peut expliquer par « l'effet LGV ».

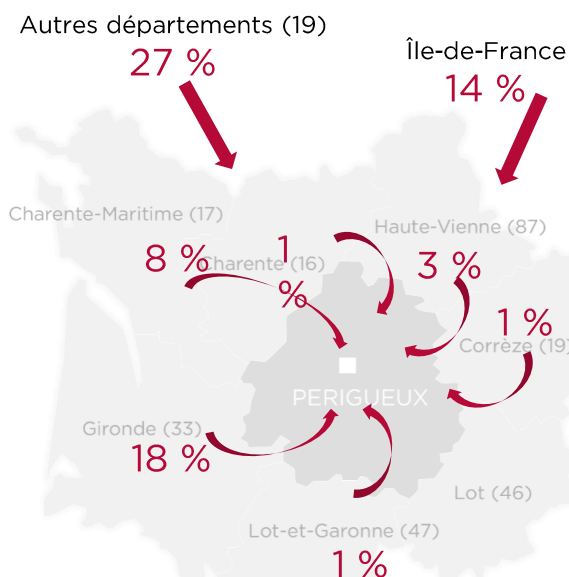


**PÉRIGUEUX**

Conjoncture INSEE du département  
Evolution Juin 2017 > Juin 2018

- Emploi salarié →
- Chômage →
- Créations d'entreprises →
- Défaillances d'entreprises ↘
- Logements autorisés ↘
- Logements commencés ↘
- Locaux autorisés ↘
- Locaux commencés ↘

**27%**  
des recherches  
viennent du  
département de la  
**DORDOGNE**



En général, la demande endogène représente la part la plus élevée des recherches. Seules 3 agglomérations ont une demande endogène inférieure à 50%, dont Périgueux 27% qui enregistre le pourcentage le plus faible. Cependant Périgueux compte 32% de demandes émanant des départements limitrophes (notamment Gironde), et 27% d'autres départements (hors Île-de-France).

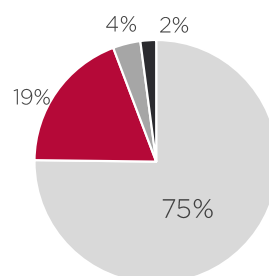
● < 500 m<sup>2</sup> ● 501 à 2 001 m<sup>2</sup> ● 2 001 à 5 000 m<sup>2</sup> ● > 5 000 m<sup>2</sup>

## AU NIVEAU NATIONAL

Les surfaces recherchées sont, pour **les trois quarts des demandes exprimées**, des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

**19%** des recherches sont motivées par une recherche de surfaces comprises entre 500 et 2 000 m<sup>2</sup>.

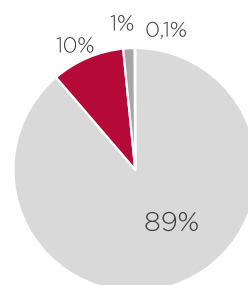
La part des recherches supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> est plus faible **6%**.



## À PARIS

La demande exprimée pour la recherche de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> est plus élevée **89%**.

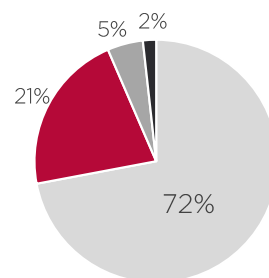
L'offre portant sur des moyennes et grandes surfaces est plus rare, ce qui explique la faiblesse de la demande exprimée.



## EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

Les recherches sur des surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> y sont plus élevées que la moyenne nationale. C'est la part des recherches de surfaces entre 501 et 2 000 m<sup>2</sup> qui est plus importante **21%**.

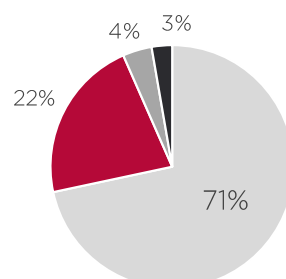
Les proportions sont quasi identiques à celles enregistrées en Région.



## EN RÉGION

Les recherches sur des surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> y sont plus élevées que la moyenne nationale. C'est la part des recherches de surfaces entre 501 et 2 000 m<sup>2</sup> qui est plus importante **22%**.

Les proportions sont quasi identiques à celles enregistrées en Île-de-France.

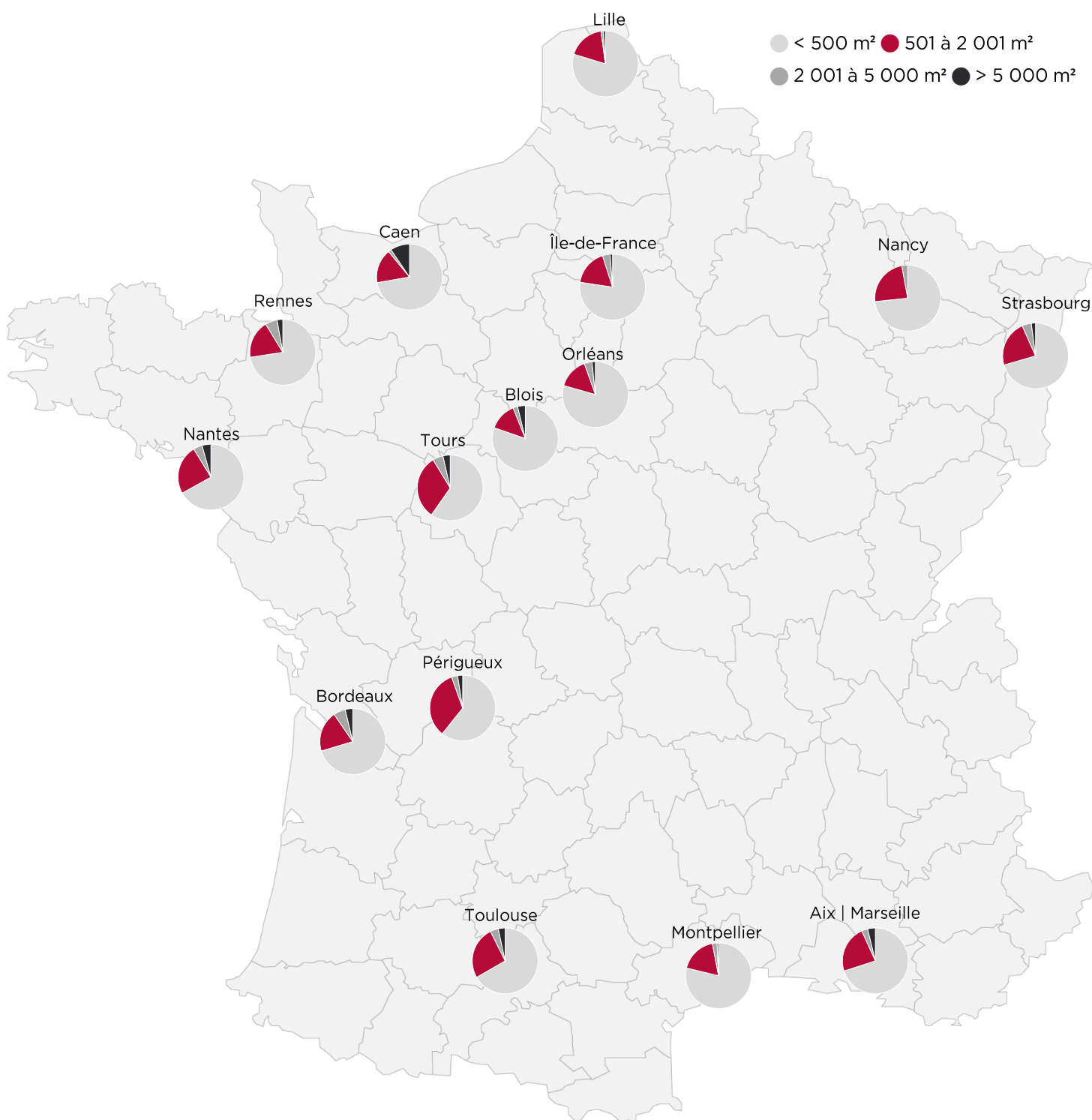


## LA DEMANDE EXPRIMÉE | Surface recherchée

On retrouve les mêmes caractéristiques dans les différentes agglomérations | métropoles en Région, à savoir plus ou moins **les trois quarts de la demande exprimée portant sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>** :

⊖ Nantes, Tours, Périgueux, Toulouse

⊕ Lille, Montpellier, Blois, Orléans





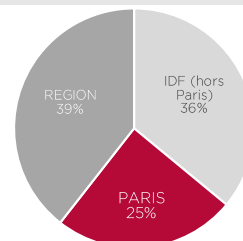
Au regard des statistiques de l'INSEE sur les catégories d'entreprises et leurs effectifs ainsi qu'au ratio moyen de m<sup>2</sup> par salarié usuellement retenu, on peut estimer le besoin en bureaux en moyenne à **20 m<sup>2</sup> par MIC, à 300 m<sup>2</sup> par PME, à 6 300 m<sup>2</sup> par ETI et à 148 000 m<sup>2</sup> par GE.**

Ces chiffres constituent une simple projection des potentiels besoins en bureaux des entreprises. En outre, les surfaces utilisées par ces entreprises peuvent être localisées sur des implantations multiples (notamment en ce qui concerne les GE et ETI).

**< 500 m<sup>2</sup> (88%)**

Les MIC et les PME, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 4 millions.

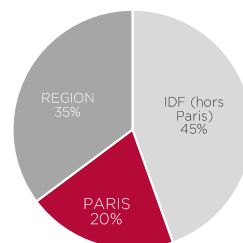
Paris représente un quart de ces recherches, l'Île-de-France et la Région se partagent le reste de la demande exprimée.



**501 À 2 000 m<sup>2</sup> (10%)**

Les ETI et les GE, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 6 000, auxquelles peuvent s'ajouter certaines des 140 000 PME recensées.

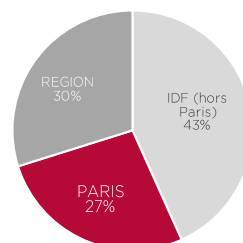
Paris représente 20% des recherches, l'Île-de-France et la Région se partagent le reste de la demande avec une part un peu plus importante pour l'Île-de-France.



**2 001 À 5 000 m<sup>2</sup> (1%)**

Les ETI et les GE, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 6 000, auxquelles peuvent s'ajouter certaines des 140 000 PME recensées.

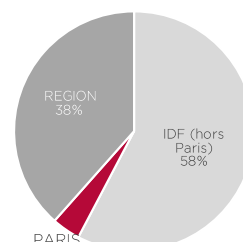
Paris représente plus d'un quart des recherches, c'est sur ce segment de surfaces que Paris enregistre son plus fort pourcentage. Île-de-France et Région se partagent le reste de la demande avec une part un peu plus importante pour l'Île-de-France.



**> À 5 000 m<sup>2</sup> (1%)**

Pour mémoire, les ETI et les GE, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 6 000, auxquelles peuvent se rajouter certaines des 140 000 PME recensées.

Paris ne représente que 4% des recherches, c'est le segment de surfaces le moins recherché sur Paris. Le manque d'offres de grandes tailles peut expliquer le report des recherches sur le reste de l'Île-de-France. La part de ces recherches en Région reste élevée.



Les ETI ont un poids significatif dans les **Activités Industrielles** plus particulièrement manufacturières, et les **PME** sont surreprésentées dans l'**Industrie de type traditionnel**.

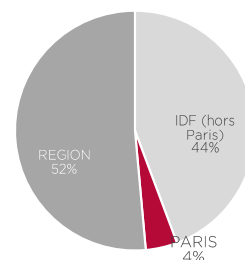
On compte **une dizaine de GE** dans le secteur d'activité **Construction**, mais ce sont les **PME** les plus représentées.

Sur cette typologie de locaux, la place de Paris reste limitée par manque d'immeubles offrant des surfaces artisanales, industrielles ou d'entreposage.

## < 500 M<sup>2</sup> (59%)

Les ETI et les PME, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 8 000.

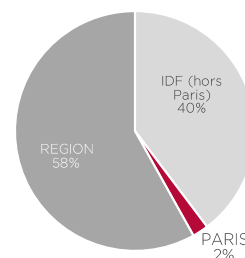
Plus de la moitié des demandes pour ce type de surfaces est enregistrée en Région. La part de l'Île-de-France reste prédominante au regard de la taille du territoire.



## 501 À 2 000 M<sup>2</sup> (32%)

Les ETI et les PME, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 8 000.

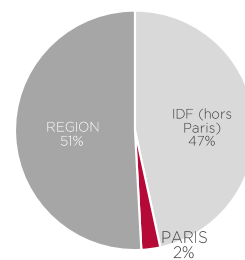
Plus de la moitié des demandes pour ce type de surfaces est enregistrée en Région. La part de l'Île-de-France reste importante au regard de la taille du territoire.



## 2 001 À 5 000 M<sup>2</sup> (6%)

Les ETI et les PME, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 8 000.

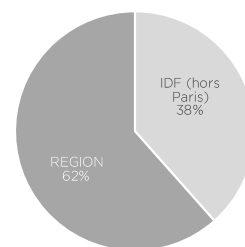
Plus de la moitié des demandes pour ce type de surfaces est enregistrée en Région. La part de l'Île-de-France est très proche et reste importante au regard de la taille du territoire.



## > À 5 000 M<sup>2</sup> (3%)

Les ETI et les PME, entreprises les plus susceptibles de rechercher de telles surfaces, sont près de 8 000 auxquelles on peut ajouter les 287 GE.

Près des deux tiers des demandes pour ce type de surfaces sont enregistrées en Région. La part de l'Île-de-France reste significative au regard de la taille du territoire.





Sources :  
Advenis, INSEE, L'Express  
Crédits photos :  
Advenis, Rennes Édouard Hue

## LEXIQUE

- **Activité** : Toute entreprise et chacun de ses établissements se voit attribuer par l'Insee, lors de son inscription au répertoire SIRENE, un code caractérisant son activité principale par référence à la nomenclature d'activités française (NAF rév. 2). Plus précisément, on distingue le code APEN pour l'entreprise et le code APET pour les établissements.  
Le code (ou l'APE) est un renseignement fondamental pour la statistique d'entreprise car il est à la base des classements des entreprises par secteur d'activité.
- **Bureaux** : lieu de travail des employés d'une entreprise, d'une administration.
- **Classification** Activité selon code APE :
  - Agriculture de 01 à 03
  - Industrie de 05 à 33
  - Energie et Eau de 35 à 39 (repris dans l'étude sous le terme « Industrie »)
  - BTP de 41 à 43
  - Commerce de 45 à 47
  - Services de 49 à 99 dont
    - Transport de 49 à 51
    - Entreposage de 52 à 53 (repris dans l'étude sous le terme « Logistique »)
    - Administration publique 84 (repris dans l'étude sous le terme « Public »)
    - Enseignement 85 (repris dans l'étude sous le terme « Formation »)
    - Information et communication de 58 à 60 (repris dans l'étude sous le terme « Loisirs »)
    - Arts, spectacles et activités récréatives de 90 à 92 (repris dans l'étude sous le terme « Loisirs »)
- **Création** : recherche d'une implantation par un prospect/contact créant son activité.
- **Demande exprimée** : prospect/contact ayant une recherche définie en terme de surface, de type de locaux et de localisation.
- **Déménagement** : recherche de nouveaux locaux en remplacement de locaux déjà exploités.
- **Entrepôt** : bâtiment utilisé à titre principal comme lieu de dépôt, de stockage, de distribution et/ou d'expédition de marchandises, disposant d'espaces et volumes homogènes, d'accès livraison multiples et d'une aire de manœuvre importante.
- **Implantation supplémentaire** : recherche de nouveaux locaux venant en plus des locaux déjà exploités.
- **Investissement** : prospect/contact qui recherche à acquérir un bien pour son rendement (actuel et futur) et non pour l'utiliser.
- **Locaux d'activités | mixtes** : bâtiment ou lot individuel permettant de regrouper les différentes fonctions d'une entreprise comprenant en partie principale située en rez-de-chaussée avec accès livraison, une surface permettant des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage ainsi qu'une partie bureaux annexe ne représentant pas plus de 40 % de la surface totale. Cette catégorie regroupe également les locaux mixtes répondant à la définition suivante : bâtiment ou lot individuel comportant une surface de bureaux et une surface d'activités légères type laboratoires activités de recherche, de petite production ou de petit assemblage, le pourcentage de bureaux étant supérieur à 40 % et inférieur à 70 % de la surface totale, et la hauteur sous plafond de la partie activités inférieure ou égale à 4 m.

Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant spécialiste de la **conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.**

## CONCEPTION

**Une offre innovante d'actifs immobiliers et financiers**

- ▶ OPCVM
- ▶ SCPI
- ▶ Immobilier résidentiel et de bureaux

## DISTRIBUTION

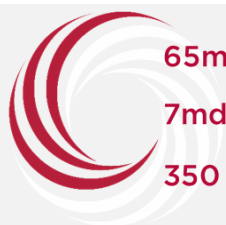
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ Des partenariats avec les pôles Private Banking de banques référentes
- ▶ Des professionnels dédiés aux CGPI et clients institutionnels

## SERVICES IMMOBILIERS

**Une gamme complète de services immobiliers**

- ▶ Asset Management
- ▶ Property Management
- ▶ Facility Management
- ▶ **Conseil & Transactions**



**65<sup>me</sup> chiffre d'affaires 2017**

**7<sup>me</sup> actifs sous gestion**

**350 collaborateurs en France et en Allemagne**

## ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS | Les Services Immobiliers du Groupe

### PROPERTY MANAGEMENT

- Gestion locative
- Gestion technique
- Gestion administrative et comptable
- Gestion de copropriétés
- Directeur d'ASL, d'AFUL
- RIE (Groupements et associations)

### FACILITY MANAGEMENT

- Gestion technique et des services aux bâtiments
- Pilotage des services aux occupants
- Gestion locative pour le compte d'utilisateurs



### CONSEIL et TRANSACTIONS

- Conseil en investissement
- Transactions
- Multi-sites, logistique, services dédiés
- Etudes et Analyses

### ASSET MANAGEMENT

- Définition / implémentation de la stratégie d'investissement
- Optimisation et valorisation
- Restructuration technique et environnementale

## UN ACCOMPAGNEMENT DÉDIÉ ET GLOBAL

### COMMERCIALISATION RECHERCHE

- Stratégie, évaluation
- Promotion, valorisation
- Sélection, présentation
- Négociation, accompagnement
- Obligations légales

### CORPORATE SOLUTIONS

- Grands utilisateurs
- Multi-sites
- Optimisation des coûts
- Veille réglementaire

### AVIS DE VALEUR EXPERTISE

- Valeur vénale
- Valeur locative

### INVESTISSEMENT ARBITRAGE

- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

### ETUDES ET ANALYSES

- Etudes géographiques et sectorielles
- Etudes d'implantation
- Etudes spécifiques

En Chiffres

**20** | implantations **70** | professionnels **650** | transactions/an

## ILS NOUS FONT CONFIANCE



Entre autres...

## ■ SIEGE

12 rue Médéric  
75017 PARIS  
01 40 55 82 92

## Président

Rodolphe MANASTERSKI

## Directeur Général Adjoint

Cédric HENEMAN

## ■ DÉPARTEMENTS SPÉCIALISÉS

### Investissement Arbitrage Développement

Nicolas JAMET  
01 78 99 73 10  
investissement@advenis-res.com

### Réseau régional

Cédric HENEMAN  
01 40 55 82 92  
franchise@advenis-res.com

### Etudes & Analyses

Patricia VEVAUD  
01 78 99 73 95  
etudes@advenis-res.com

## ■ BUREAUX EN IDF

### Paris Rive Droite

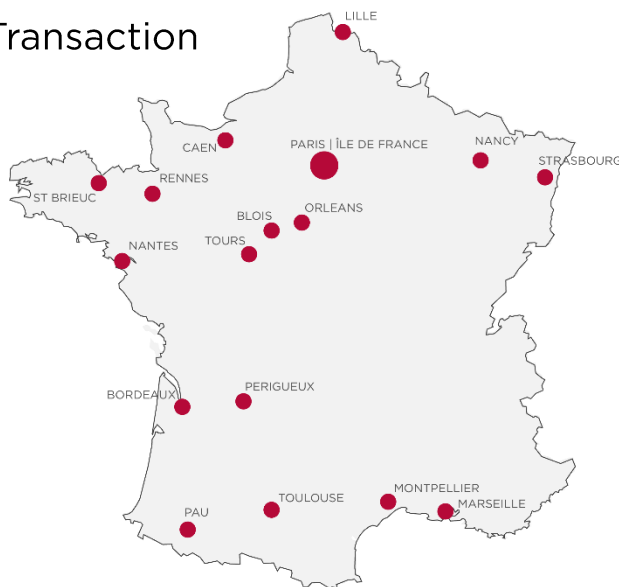
Cédric HENEMAN  
**Paris Rive Gauche | 92/94**  
Serge DA SILVA  
PARIS 17  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com

### Île de France Est

Yann LOBJOIS  
93 NOISY LE GRAND  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com

### Île de France Ouest

Olivia JOSSET  
78 GUYANCOURT  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com



## ■ LE RÉSEAU NATIONAL

### Blois

Alexandre CORNET  
02 54 703 703  
blois@advenis-res.com

### Lille

Alexandre POETTE  
03 59 612 613  
lille@advenis-res.com

### Nancy

Emeric ZDYBAL  
03 83 28 27 26  
lorraine@advenis-res.com

### Pau

Muriel LE NY  
pau@advenis-res.com

### Strasbourg

Serge KRAEMER  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com

### Bordeaux

Joaquim PEREIRA  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com

### Marseille

Virginie BLOUIN  
04 96 15 64 64  
marseille@advenis-res.com

### Nantes

Romain VINCENT-GENOD  
02 53 78 02 51  
nantes@advenis-res.com

### Périgueux

Williams RANOUX  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com

### Toulouse

Luc VIDAL  
05 34 45 21 22  
toulouse@advenis-res.com

### Caen

Fabien BRARD  
06 15 72 28 71  
caen@advenis-res.com

### Montpellier

Christophe NOWAK  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com

### Orléans

Mathieu RAULIN  
02 36 17 33 66  
orleans@advenis-res.com

### Rennes | Saint-Brieuc

Hervé PAVY  
09 63 69 61 50  
rennes@advenis-res.com


### Tours

Pierre MIGAULT  
02 47 46 28 55  
tours@advenis-res.com

## Rédacteur

### Département Etudes & Analyses

12 rue Médéric | 75017 PARIS  
Directrice : Patricia VEVAUD (MRICS)

Retrouvez-nous sur [www.advenis-res.com](http://www.advenis-res.com) et sur  

Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

