



Baromètre de l'Immobilier d'Entreprise du GRAND ROISSY 2018 ■

Bureaux ■ Activités Mixtes ■ Entrepôts

06 Juin 2019

Advenis ■

Un groupe expert en solutions immobilières et financières

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



UNE OFFRE D'ACTIFS IMMOBILIERS ET FINANCIERS
OPCVM | SCPI | Immobilier résidentiel et de bureaux



UN RÉSEAU INDÉPENDANT DE GESTION PRIVÉE
Partenariats Private Banking
Des conseils dédiés aux CGPI et clients institutionnels



UN LARGE SPECTRE DE SERVICES IMMOBILIERS
Conseil Transaction | Property Management
Facility Management | Asset Management

Quelques chiffres ■

71m€ chiffre d'affaires 2018
7md€ actifs sous gestion
400 collaborateurs en France et en Allemagne

Advenis Real Estate Solutions ■

Une vision à 360° des services immobiliers

Advenis RES est un intervenant majeur des services immobiliers. Il associe ses différentes expertises pour proposer une offre de services immobiliers intégrée, complète et dynamique.

FACILITY MANAGEMENT

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

ASSET MANAGEMENT

Elaboration d'une stratégie pluridisciplinaire d'optimisation et de valorisation des actifs immobiliers



CONSEIL

- Transactions, locations, ventes
- Conseil en investissement
- Multi-sites, logistique, services dédiés
- Etudes et analyses

PROPERTY MANAGEMENT

- Représentation du propriétaire
- Gestion locative
- Gestion ASL/AFUL
- Gestion de copropriétés

AU PLUS PROCHE DES CLIENTS ET DE LEURS ACTIFS

Advenis RES dispose d'une présence territoriale dense, avec une trentaine d'implantations en France et deux en Allemagne.

Cette couverture confère à Advenis RES :

- Une proximité vis-à-vis de ses clients ainsi que de leurs biens
- Une forte connaissance locale
- Une capacité à coordonner des portefeuilles nationaux

Quelques chiffres ■

3,5 md€ d'actifs sous gestion
10 000 recherches de locaux par an
2 500 sites sous gestion
30 implantations

L'aéroport Paris CDG et le parc Paris Nord 2 constituent le cœur économique du territoire

Communauté d'agglomération Roissy Pays de France
EPT 7 Paris Terres d'Envol

3 Départements

50 Communes

1 Communauté d'Agglomération

1 Etablissement Public Territorial

2 Aéroports



TAXES SUR LES BUREAUX, LOCAUX COMMERCIAUX, LOCAUX DE STOCKAGE ET EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EN IDF

Une fiscalité hétérogène

Circonscription 1	€/m ²
Taxe bureaux	19,31
Taxe locaux commerciaux	7,86
Taxe locaux de stockage	4,07
Taxe stationnement *	2,58
* Taxe additionnelle 4,42 €/m ²	

Circonscription 2	€/m ²
Taxe bureaux	10,55
Taxe locaux commerciaux	4,06
Taxe locaux de stockage	2,05
Taxe stationnement **	1,38
** Taxe additionnelle 2,55 €/m ²	

Circonscription 3	€/m ²
Taxe bureaux	5,08
Taxe locaux commerciaux	2,05
Taxe locaux de stockage	1,05
Taxe stationnement ***	0,71
*** Taxe additionnelle 1,29 €/m ²	



Une fiscalité moins élevée que sur Paris et Hauts de Seine mais une absence de taxes similaires dans l'Oise

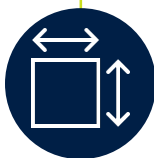
[illegible]



■ Le Marché du BUREAU



PRINCIPAUX CRITÈRES DE RECHERCHES



Des surfaces comprises entre 100 et 500 m²



Location



Prix de marché attractifs tenant compte de l'éloignement de Paris, des difficultés de dessertes et de l'ancienneté des bâtiments



110 475 m²

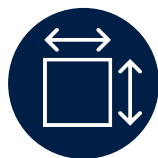
3,75 % de l'offre disponible francilienne



7 % sur du neuf



7 % à la vente

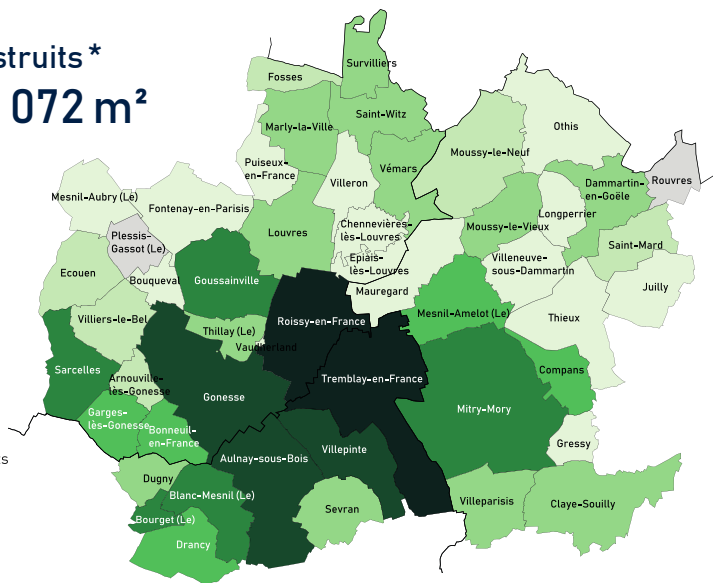


93 % dans la tranche 300 ▶ 1 500 m²

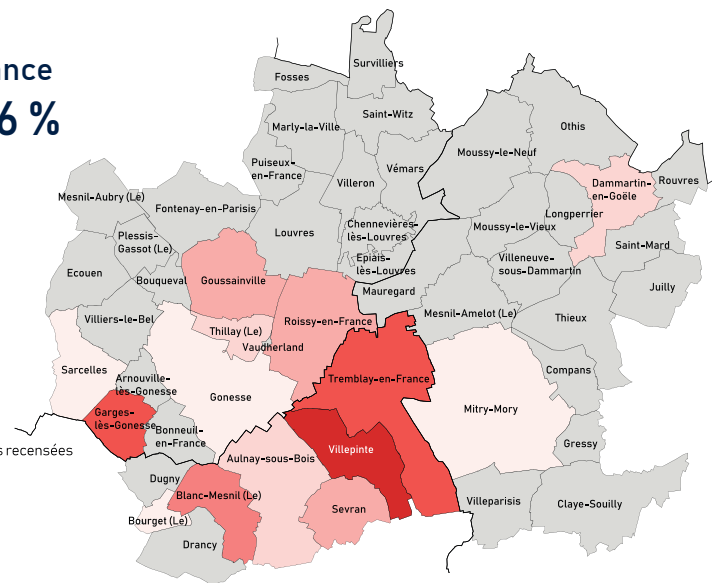
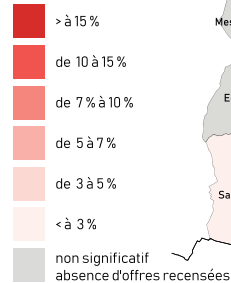
Offre disponible
110 475 m²



M² construits *
1 738 072 m²



Vacance
6,36 %



* Source ORIE 2017



Peu de projets de construction de bureaux, en cours de commercialisation



1

Parc Mail à Roissy-en-France
Clés en mains



2

Parc Essor à Gonesse
2 195 m² divisibles à partir de 150 m²
Loyer 110 €/m² | Livraison mi 2020





16 724 m² (23 transactions)

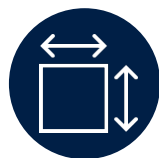
0,67 % de la demande placée francilienne



100 % sur le second marché



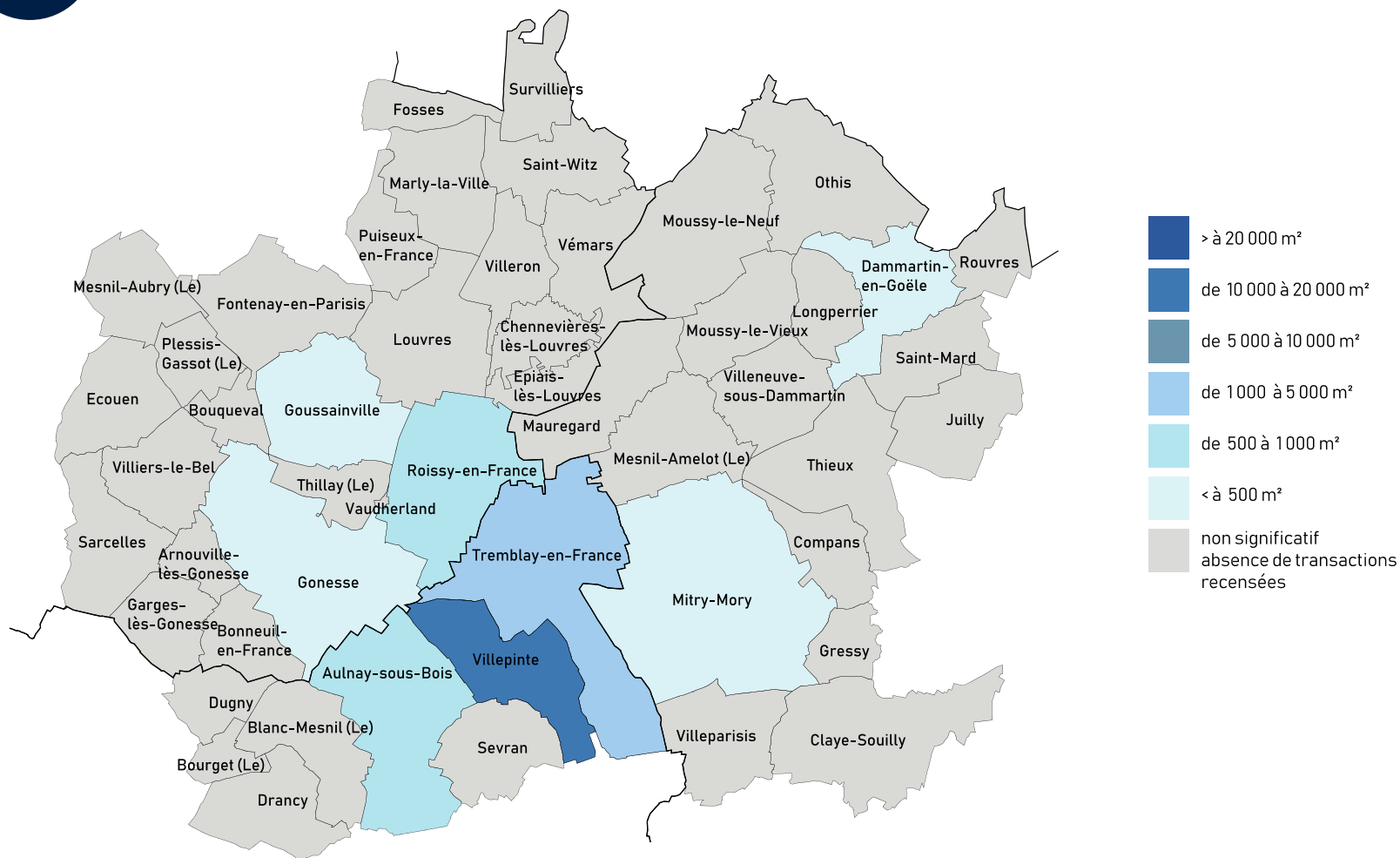
26 % à l'acquisition



52 % des transactions dans la tranche 0 ▶ 300 m²



Les transactions ont été conclues principalement sur le parc Paris Nord 2





Offre



204 €/m²



Prime

200 €/m²



Neuf

126 €/m²



Second marché

80 €/m²

180 €/m²



Demande placée



147 €/m²



Prime

- €/m²



Neuf

115 €/m²



Second marché

73 €/m²

163 €/m²

* Prime : moyenne des 5 valeurs les plus élevées



Offre



2050 €/m²



Neuf

1517 €/m²



Second marché

1200 €/m²

2060 €/m²



Demande placée

NS

- €/m²



Neuf

- €/m²



Second marché



LA FRANCAISE DES JEUX

Jeux de loterie et paris sportifs

4 000 m² | Location | Second marché

Parc Paris Nord 2

Bâtiment Eiffel, 33 rue des Vanesses
Villepinte (93)



LA BROSSE ET DUPONT

Production et distribution de matériels de coiffure, hygiène et beauté, mercerie/chaussant et maison

2 865 m² | Location | Second marché

Parc Paris Nord 2

10/11 rue des Cascades
Villepinte (93)



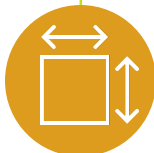
- Une concentration de l'offre autour de l'aéroport Paris CDG et sur le parc d'affaires Paris Nord 2
- Un parc de bureaux vieillissant, avec un renouvellement de l'offre qui se fait difficilement
- Des valeurs peu élevées qui, si elles sont attractives pour les utilisateurs, constituent un frein aux opérations de revalorisation des immeubles
- Un marché ne proposant pas suffisamment de solutions adaptées aux demandes des utilisateurs



■ Le Marché de l'ACTIVITÉ MIXTE



PRINCIPAUX CRITÈRES DE RECHERCHES



Des surfaces comprises entre 300 et 1 000 m²



Acquisition



Bâtiments indépendants



Prix de marché attractifs



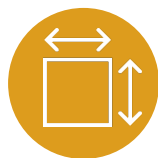
136 441 m² dont **34 %** Mixtes
5,93 % de l'offre disponible francilienne



6 % sur du neuf



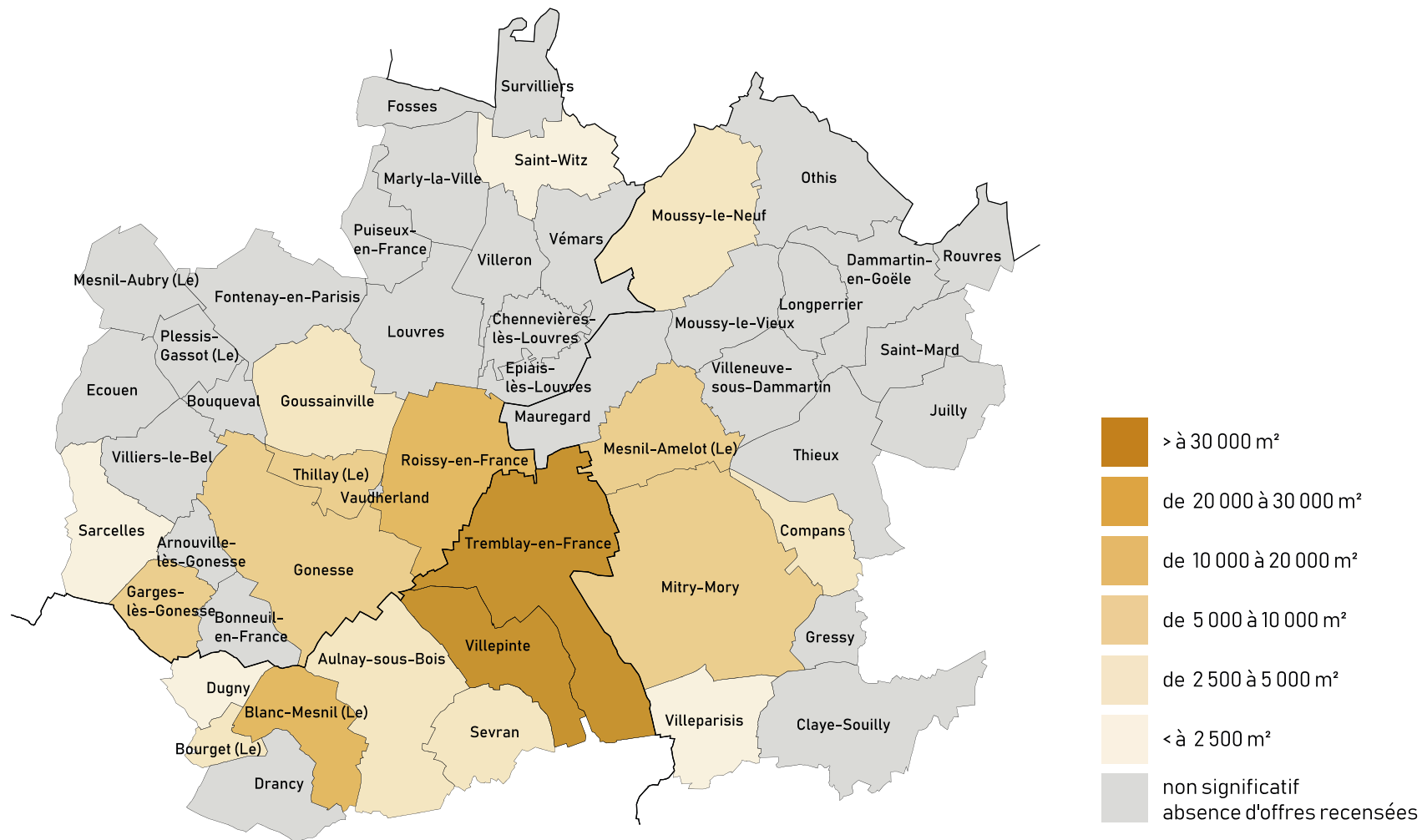
24 % à la vente



71 % dans la tranche 500 ▶ 2 000 m²



L'offre est concentrée essentiellement sur la partie Sud du territoire





84 417 m² (14 projets) en cours de commercialisation sur le territoire,
dont plus de la moitié livrables en 2019



1

A Park au Thillay
13 000 m² de locaux d'activité
PROUDREED



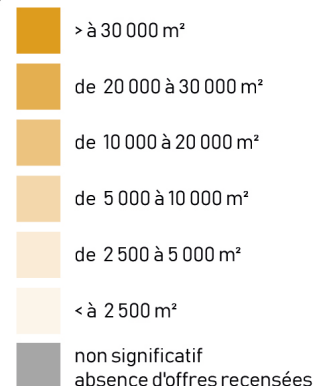
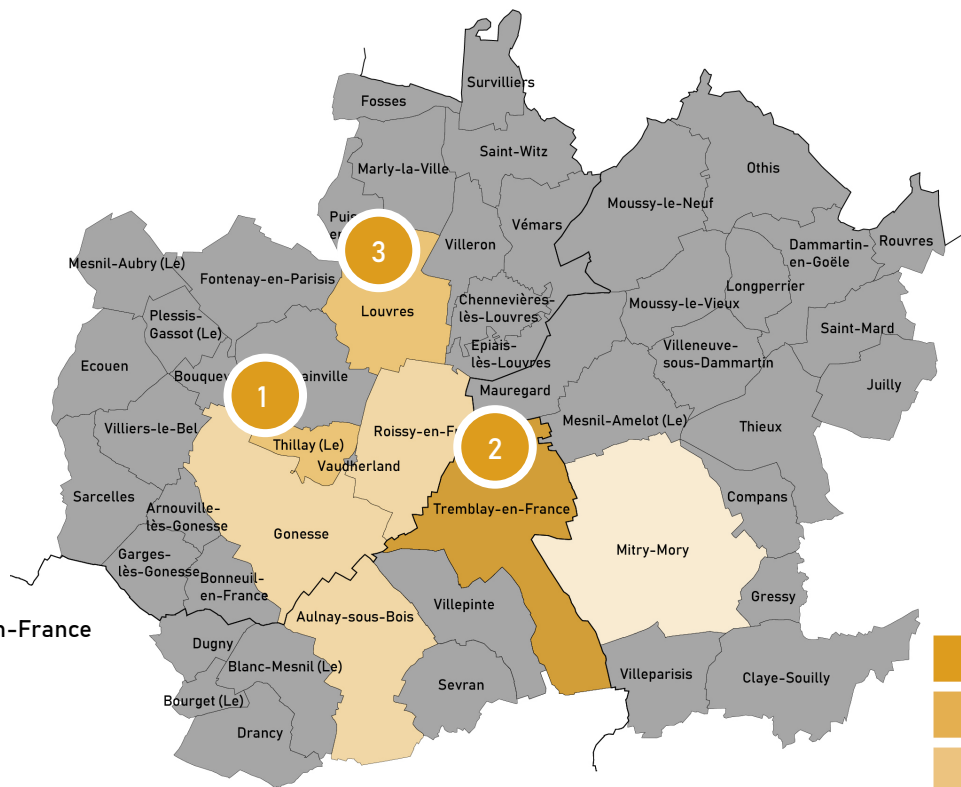
2

Business Cluster 2 à Tremblay-en-France
2 000 m² de locaux mixtes
SPIRIT



3

Route de Louvres à Puiseux à Louvres
5 500 m² de locaux d'activité
AXTOM





78 720 m² (67 transactions) dont **16 %** sur du Mixte
8,78 % de la demande placée francilienne



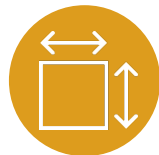
1 % sur du neuf



47 % à livrer



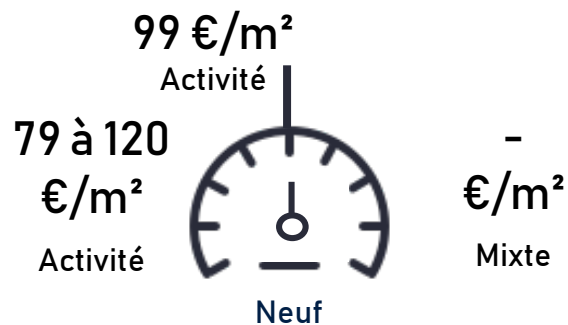
61 % à l'acquisition (clés en main essentiellement)



46 % des transactions dans la tranche 500 ▶ 2 000 m²



Offre
↗



Demande placée
↗





Offre



1275 €/m²

Activité



Neuf

955 €/m²

523 à 1162
€/m²

Activité



Second marché

672 à 1294
€/m²

Mixte



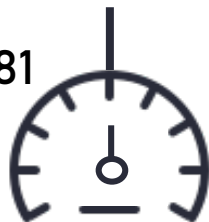
Demande placée



1331 €/m²

1200 à 1581
€/m²

Activité



A livrer

1650 €/m²

Mixte

860 €/m²

705 à 1104
€/m²

Activité



Second marché



HAUDECOEUR

Importation et distribution alimentaire

9 490 m² | Clé en main | Promotion SPIRIT

ZAC de la Butte aux Bergers
Louvres (95)



MANULOC

Location et vente de machines et pièces détachées

2 886 m² | Clé en main | Promotion SPIRIT

Aérolians, 18 avenue du Valquiou
Tremblay-en-France (93)



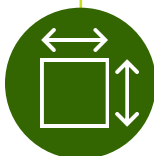
- Un marché plutôt actif avec une moindre hégémonie du Parc Paris Nord 2
- Une bonne desserte routière et autoroutière, et la présence d'une zone de fret font des territoires situés autour de l'aéroport et du Parc Paris Nord 2 des zones attractives pour les entreprises
- Le parc est vieillissant, mais à l'inverse des bureaux, l'offre se renouvelle
- La réussite de la commercialisation des programmes sur la ZAC Aérolians tend à confirmer que la demande de bâtiments neufs et/ou indépendants est réelle
- La demande de petites surfaces, de biens à l'acquisition, et surtout de bâtiments indépendants, est cependant loin d'être satisfaite



■ Le Marché de l'ENTREPÔT



PRINCIPAUX CRITÈRES DE RECHERCHES



Des surfaces comprises entre 2 000 et 3 000 m² (hors logistique)



Location (acquisition sur opportunité)



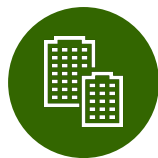
Bâtiments indépendants



Pour la logistique, des bâtiments aux dernières normes et avec les autorisations appropriées



Prix de marché contraints



303 853m²

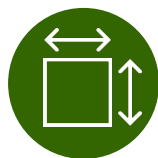
26 % de l'offre disponible francilienne



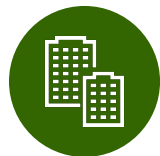
100 % sur du second marché



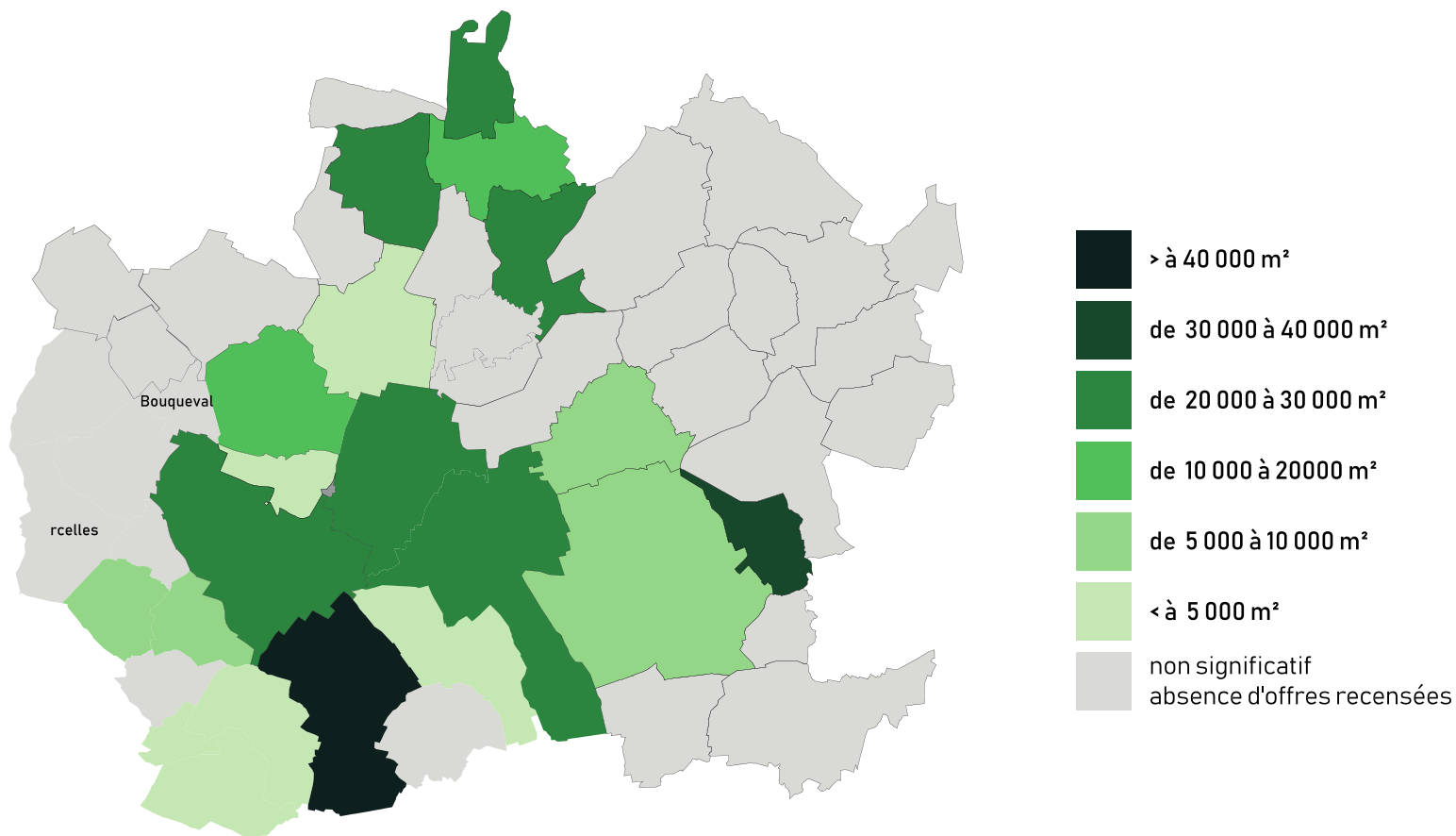
6 % à la vente



64 % dans la tranche 5 000 ▶ 10 000 m²



Localisation à proximité des grands axes routiers (D317, N2, N3) et autoroutiers (A1, A3, A104) ainsi que sur la zone aéroportuaire de Paris CDG (zone de fret).
Logistique : davantage sur le Nord et l'Est.





439 113 m² (15 projets) en cours de commercialisation sur le territoire, dont la plupart livrable après accord



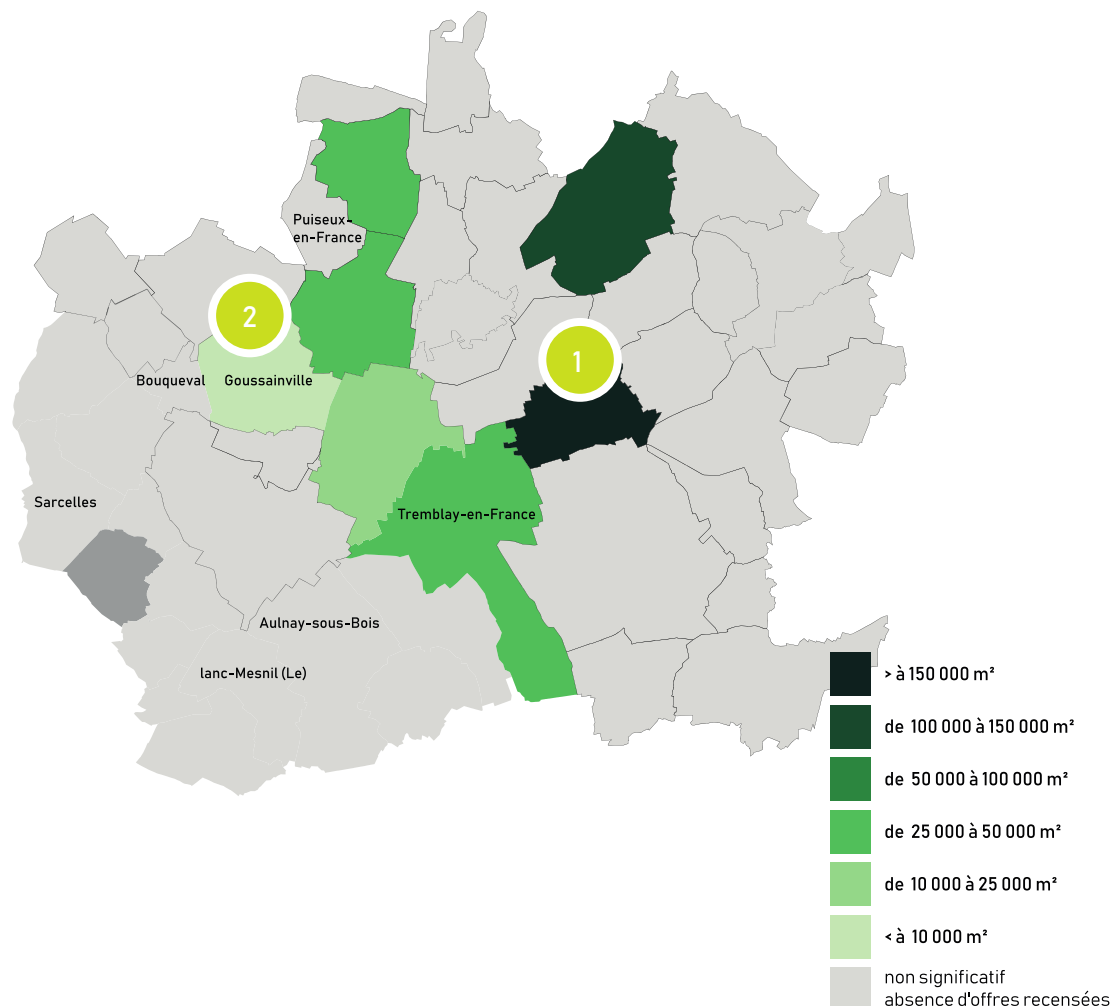
1

Chapelle, Le Mesnil-Amelot
197 000 m² | GOODMAN



2

Gal De Gaulle, Goussainville
3 800 m² | ALSEI





131 606 m² (19 transactions)

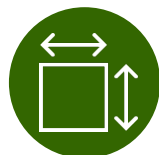
11,6 % de la demande placée francilienne



57 % à livrer



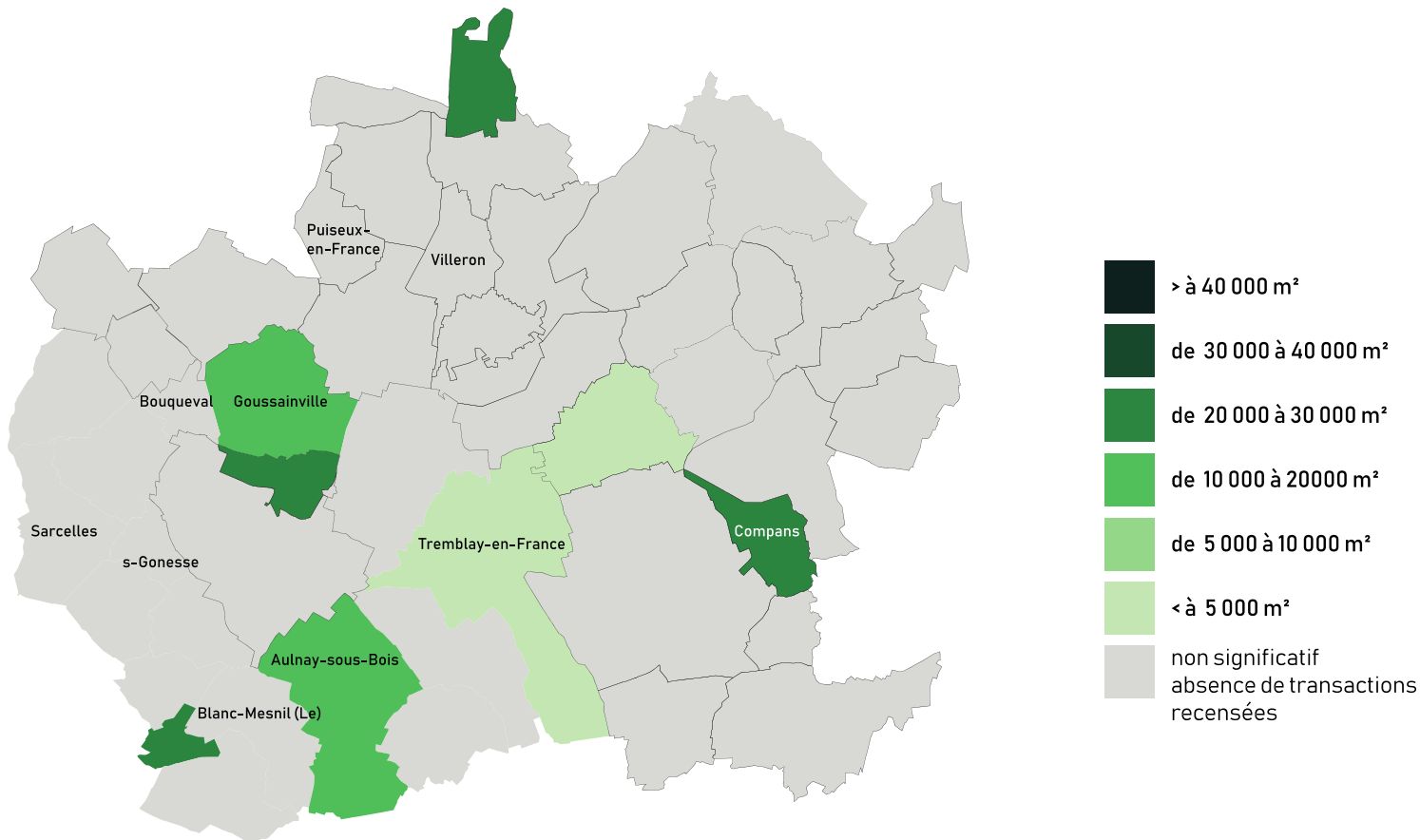
37 % à l'acquisition (clés en main pour moitié)



42 % de transactions dans la tranche 500 ▶ 2 000 m²



Transactions sur les communes périphériques de l'aéroport Paris CDG, communes desservies par des grands axes routiers ou autoroutiers

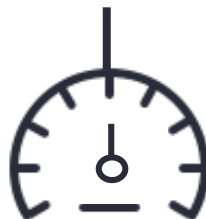




Offre



- €/m²



Neuf

73 €/m²



50 €/m²

Second marché

130 €/m²



Demande placée



NC €/m²



A livrer

63 €/m²



42 €/m²

Second marché

74 €/m²



Offre



- €/m²



Neuf

896 €/m²



629 €/m²

Second marché

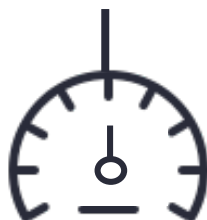
1300 €/m²



Demande placée

NS

1310 €/m²



A livrer

1200 €/m²

1420 €/m²

914 €/m²



585 €/m²

Second marché

1243 €/m²



DELSEY

Fabrication et vente de bagages

26 771 m² | Location | A livrer

Parc logistique de la Porte des Champs
Survilliers (95)



POSTE IMMO

Distribution courrier et colis

11 200 m² | Location | Second marché réhabilité

Garonor
Aulnay-sous-Bois (93)



- Un marché actif, plus hétérogène géographiquement que pour les autres typologies
- Une bonne desserte routière et autoroutière et la présence d'une zone de fret font du territoire concerné une zone attractive pour les entreprises
- Le parc est vieillissant, mais trouve preneur si la valeur est en adéquation. Ce dernier constat ne vaut pas pour les entrepôts logistique qui doivent répondre aux dernières normes pour intéresser les utilisateurs, et avoir des coûts maîtrisés (loyer, charges, taxes)
- Une relative inadéquation de l'offre à la demande (manque de bâtiments indépendants et de surfaces de tailles intermédiaires)
- Un manque de foncier et une fiscalité plus lourde que dans le département voisin de l'Oise qui peuvent pousser les entreprises à s'installer hors du territoire



QUESTIONS RÉPONSES

Nous vous remercions de votre attention ■