

# AULNAY-SS-B. | NEUILLY-S-M.

En Île-de-France, au Nord Est de Paris, les 18 communes du territoire de l'étude font parties du département de la Seine-Saint-Denis.

Ce territoire est très peu tertiarisé malgré la présence d'une sous-Préfecture au Raincy. L'activité industrielle est davantage présente aux abords des autoroutes et à proximité de l'aéroport Paris-Roissy CDG.

Rappel : le parc d'Affaires Paris Nord 2 et le pôle de l'aéroport Paris-CDG sont traités dans la fiche marché n°19

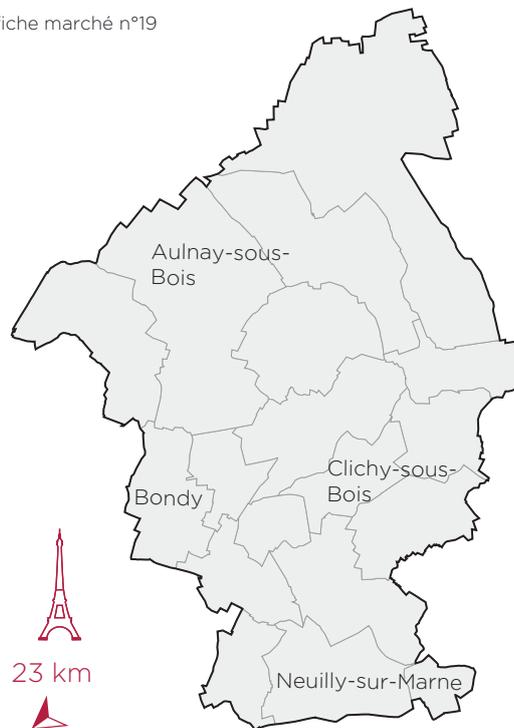
## ACCES

A4, A86, Périphérique, A1, A3, A104, A86  
N2, N3  
SNCF gare de l'Est  
RER Lignes A, B, et E  
Tramway T4 (Bondy - Aulnay-s/B)  
Aéroports Paris-CDG et le Bourget  
TGV Roissy Charles de Gaulle

## DONNEES GENERALES

	Idf	Territoire étude	Part
Superficie (km²)	12 012	122,50	1,02%
Population	12 117 131	581 375	4,80%
Population active	6 097 147	385 438	6,32%
Nbre d'emplois	5 691 029	154 810	2,72%
Nbre d'entreprises *	1 395 594	41 763	2,99%

Insee 2015 | \* 2016



Pôles de compétitivité	6	Finance Innovation Medicen Paris Région Cap Digital Paris Région ASTech Paris Région Mov'Eo Advancity
------------------------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## LE MARCHÉ

Territoire	Offre immédiate 30/06/2019 m²	Nbre de programmes	Valeur locative moyenne €/m²	Offre future m²	Demande placée 1er sem 2019 m²	Nbre de transactions	Valeur locative moyenne €/m²
Aulnay-sous-Bois et environs (1)	22 947	14	88	6 180	4 518	3	95
Neuilly-sur-Marne et environs (2)	14 240	10	98	-	526	1	80
Clichy-sous-Bois et environs (3)	1 500	1	-	-	-	-	-
Bondy et environs (4)	5 464	6	106	-	2 741	2	77

(1) Aulnay-sous-Bois, le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte (hors Paris Nord 2)

(2) Neuilly-sur-Marne, Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Villemomble

(3) Clichy-sous-Bois, Coubron, le Raincy, Montfermeil

(4) Bondy, les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Vaujours

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.

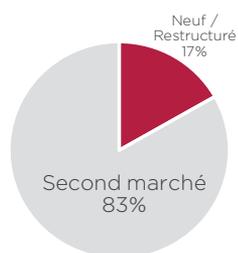
**L'offre immédiate**

**Offre disponible** →

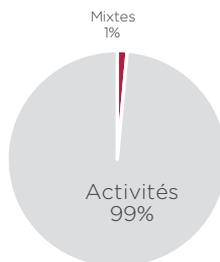
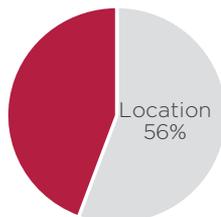
2,01 % de l'offre francilienne

**Valeurs locatives** ↑ 3,5 %

44 151 m<sup>2</sup> | 31 Programmes



Vente 44%



Segmentation de l'offre

< 500 m <sup>2</sup>	44%
500 - 2 000 m <sup>2</sup>	65%
> 2 000 m <sup>2</sup>	49%
dont > 5 000 m <sup>2</sup>	15%

Valeur locative Moyenne 94 €/m<sup>2</sup> | Prime \* 127 €/m<sup>2</sup>

Neuf / Restructuré : 79 à 135 €/m<sup>2</sup> (Activités)  
Second marché : 65 à 130 €/m<sup>2</sup> (Activités)  
Second marché : 140 €/m<sup>2</sup> (Mixtes)

**La demande placée**

**Demande placée** ↓ 40 %

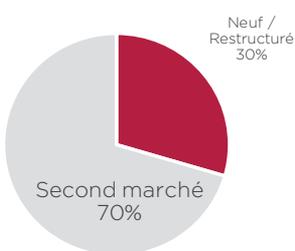
1,97 % de la demande placée francilienne

**Délai théorique d'écoulement du stock**

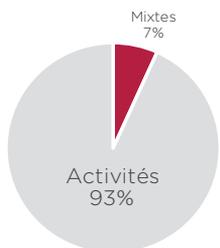
↑ 1 mois

**Valeurs locatives** →

7 785 m<sup>2</sup> | 6 Transactions | Délai théorique d'écoulement du stock 27 mois



Location 100%



Segmentation de la demande placée

< 500 m <sup>2</sup>	6%
500 - 2 000 m <sup>2</sup>	65%
> 2 000 m <sup>2</sup>	30%
dont > 5 000 m <sup>2</sup>	0%

Valeur locative Moyenne 87 €/m<sup>2</sup> | Prime \* NS

Neuf / Restructuré : NC (Activités)  
Second marché : 77 à 105 €/m<sup>2</sup> (Activités)  
Second marché : 80 €/m<sup>2</sup> (Mixtes)

**L'offre future**

**Offre future** ↑ 526 %

38 700 m<sup>2</sup> | 3 Programmes | Valeur locative Moyenne 100 €/m<sup>2</sup>

Tendance S/S-1 | NC = non communiqué | NS = non significatif | \* moyenne des 5 valeurs les plus élevées | graphes réalisés sur les volumes (m<sup>2</sup>)  
Sources EXPLORE, HBS, Advenis RES