

## MONTREUIL | BOBIGNY

En Île-de-France, et en première couronne Nord Est de Paris, les filières de l'aéronautique, des biotechnologies et du multimédia sont particulièrement représentées sur cette partie du département de la Seine-Saint-Denis.

Montreuil est la 4ème ville d'Île-de-France par sa population, et Bobigny le pôle administratif du département de la Seine-Saint-Denis (Préfecture).

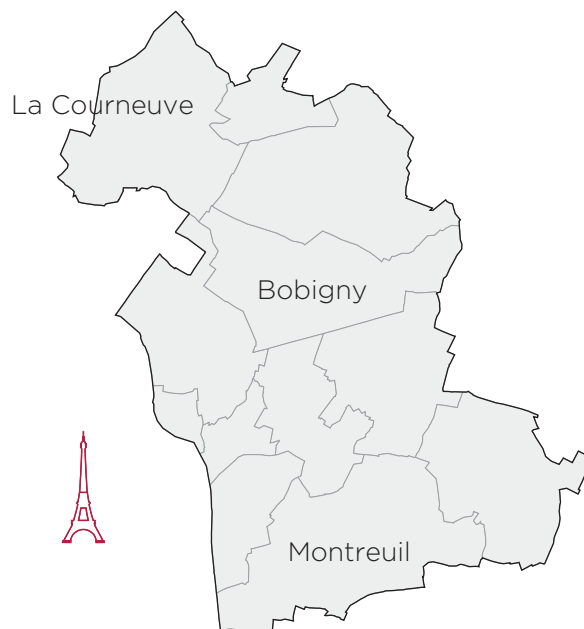
### ACCES

A1, A3, A86, Boulevard Périphérique  
N2, N3  
SNCF Gare de l'Est  
Métro Lignes 3, 5, 7, 7bis, 9, 11  
Tramway Ligne T1  
Réseau de bus RATP  
Aéroports internationaux Paris-CDG  
et Le Bourget

### DONNEES GENERALES

	Idf	Territoire étude	Part
Superficie (km²)	12 012	56,98	0,47%
Population	12 117 131	506 582	4,18%
Population active	6 097 147	356 699	5,85%
Nbre d'emplois	5 691 029	201 323	3,54%
Nbre d'entreprises *	1 395 594	52 551	3,77%

Insee 2016 | \* 2015



Pôles de compétitivité	6	Finance Innovation Medicen Paris Région Cap Digital Paris Région	Systemt@tic ASTech 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
La Courneuve (1)	2 793	4	157	-	-	-	-
Bobigny (2)	22 694	22	152	66 918	1 108	5	126
Montreuil (3)	43 929	45	198	86 016	20 576	12	208

(1) La Courneuve, le Bourget, Drancy

(2) Bobigny, Noisy-le-Sec, Romainville, Rosny-sous-Bois

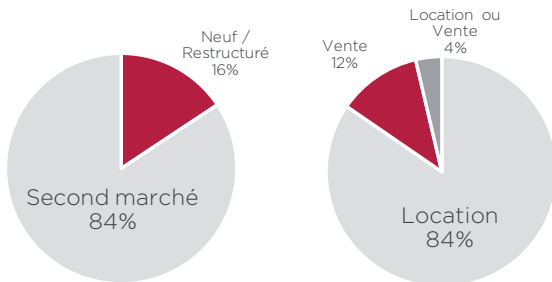
(3) Montreuil, Bagnolet, les Lilas, le Pré-St-Gervais, Pantin

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 **↓ 2,5 %** (2,43 % de l'offre francilienne) | Taux de vacance **↓ 1,09 pts** | Valeurs locatives **↑ 2,5 %**

69 416 m<sup>2</sup> | 71 Programmes | Taux de vacance 3,66 % base m<sup>2</sup> construits ORIE 2018



Segmentation de l'offre

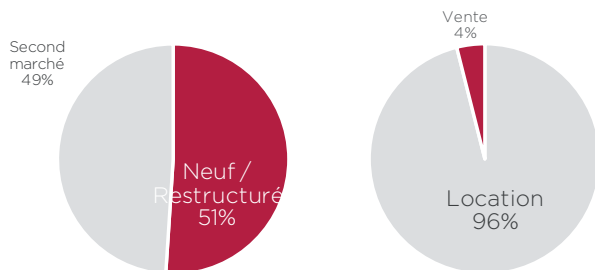
< 300 m <sup>2</sup>	41%
300 - 1 500 m <sup>2</sup>	82%
1 500 - 5 000 m <sup>2</sup>	56%
> 5 000 m <sup>2</sup>	17%

Valeur locative Moyenne 180 €/m<sup>2</sup> | Prime \* 311 €/m<sup>2</sup> | Neuf / Restructuré : 230 à 320 €/m<sup>2</sup> (2 réf.)  
Second marché : 93 à 330 €/m<sup>2</sup>

**La demande placée**

Demande placée **↑ 30 %** (1,97 % de la demande placée francilienne) | Délai théorique d'écoulement du stock **↓ 6 mois** | Valeurs locatives **↑ NS**

21 684 m<sup>2</sup> | 17 Transactions | Délai théorique d'écoulement du stock 22 mois



Segmentation de la demande placée

< 300 m <sup>2</sup>	5%
300 - 1 500 m <sup>2</sup>	10%
1 500 - 5 000 m <sup>2</sup>	55%
> 5 000 m <sup>2</sup>	30%

Valeur locative Moyenne 176 €/m<sup>2</sup> | Prime \* 252 €/m<sup>2</sup> | Neuf / Restructuré : 300 €/m<sup>2</sup> (2 réf.)  
Second marché : 110 à 240 €/m<sup>2</sup>

**L'offre future**

Offre future →

153 000 m<sup>2</sup> | 5 Programmes | Valeur locative Moyenne 286 €/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