

Bureaux - Activités Mixtes - Entrepôts

06 Juin 2019









ADVENIS

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

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



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
- Gestionlocative
- 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 ca pacité à coordonner des portefeuilles nationaux

Quelques chiffres

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

3,5 md€ d'actifs sous gestion

10 000 recherches de locaux par an

2 500 sites sous gestion

30 implantations









LE TERRITOIRE

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



- 50 Communes
- Communauté d'Agglomération
- Etablissement
 Public Territorial
- 2 Aéroports









FISCALITÉ DU TERRITOIRE

Cir conscription 1	€/m²
Taxe bur eaux	19,31
Taxe I ocaux commer ciaux	7,86
Taxe locaux de stockage	4,07
Taxe stationnement *	2,58

* .	Taxe additionnelle 4	.42€/m²
-----	----------------------	---------

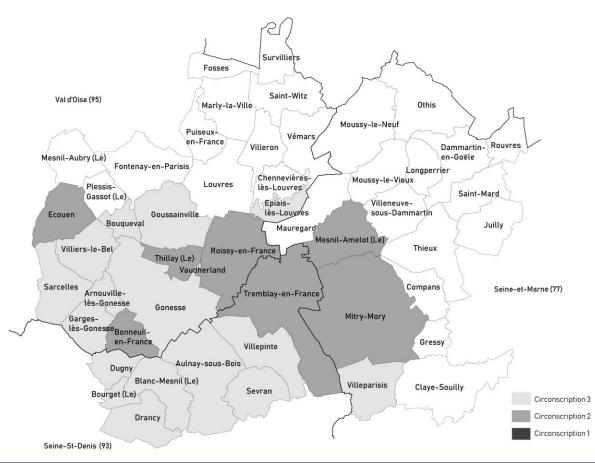
Cir conscription 2	€/m²
Taxe bur eaux	10,55
Taxe I ocaux commer ciaux	4,06
Taxe I ocaux de stockage	2,05
Taxe stationnement **	1,38
** Taxe additionnelle 2,55€/m²	

Cir conscription 3	€/m²
Taxe bur eaux	5,08
Taxe I ocaux commer ciaux	2,05
Taxe I ocaux de stockage	1,05
Taxe stationnement ***	0,71

^{**} Taxe additionnelle 1,29 €/m²

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

Une fiscalité hétérogène







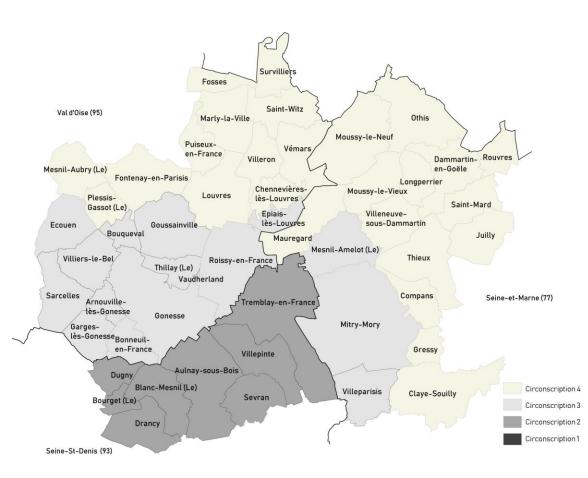


FISCALITÉ DU TERRITOIRE

TAXES POUR CRÉATION DE BUREAUX, LOCAUX COMMERCIAUX, ET LOCAUX DE STOCKAGE EN IDF

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

Cir conscription 1	€/ m²
Taxe pour création de bur eaux	431,35
Taxe pour création de commer ces	133,33
Taxe pour création d'entrepôts	14,48
Cir conscription 2	€/ m²
Taxe pour création de bur eaux	93,01
Taxe pour création de commer ces	82,68
Taxe pour création d'entrepôts	14,48
Cir conscr iption 3	€/ m²
Taxe pour création de bur eaux	51,68
Taxe pour création de commer ces	33,08
Taxe pour création d'entrepôts	14,48
Cir conscr iption 4	€/ m²
Taxe pour création de bur eaux	0,00
Taxe pour création de commer ces	0,00
Taxe pour création d'entrepôts	14,48



















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





BUREAU | Offre disponible



110 475 m²
3,75 % de l'offre disponible francilienne



7 % sur du neuf



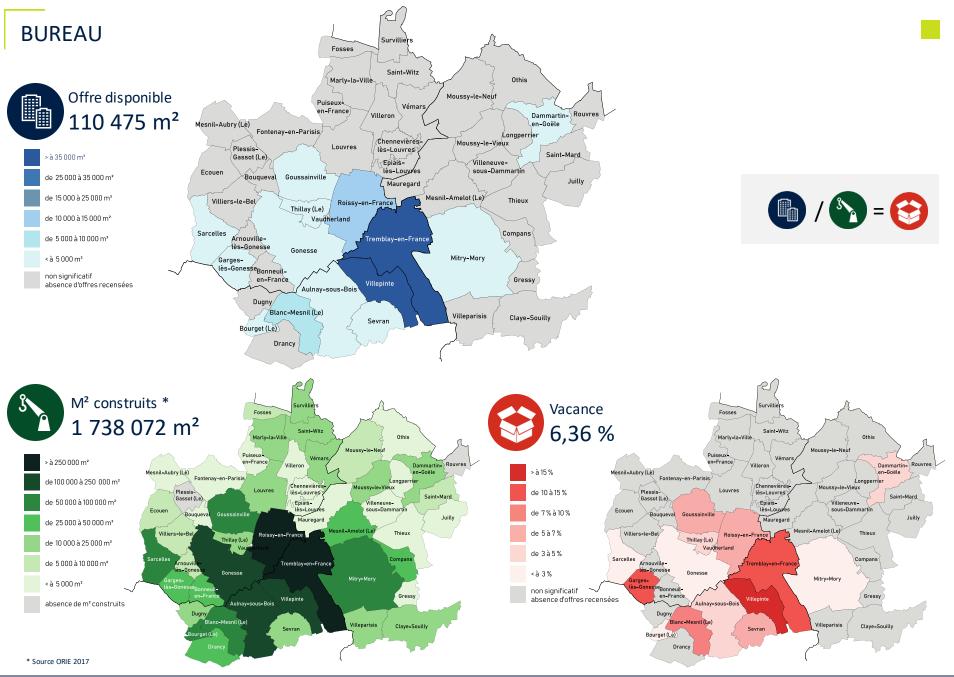
7 % à la vente



93 % dans la tranche 300 > 1 500 m²













BUREAU | Offre future



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



Parc Mail à Roissy-en-France Clés en mains



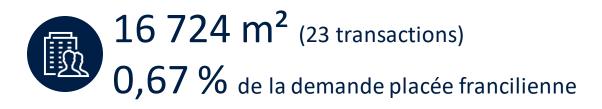
Parc Essor à Gonesse 2 195 m² divisibles à partie de 150 m² Loyer 110 €/m² | Livraison mi 2020







BUREAU | Demande placée











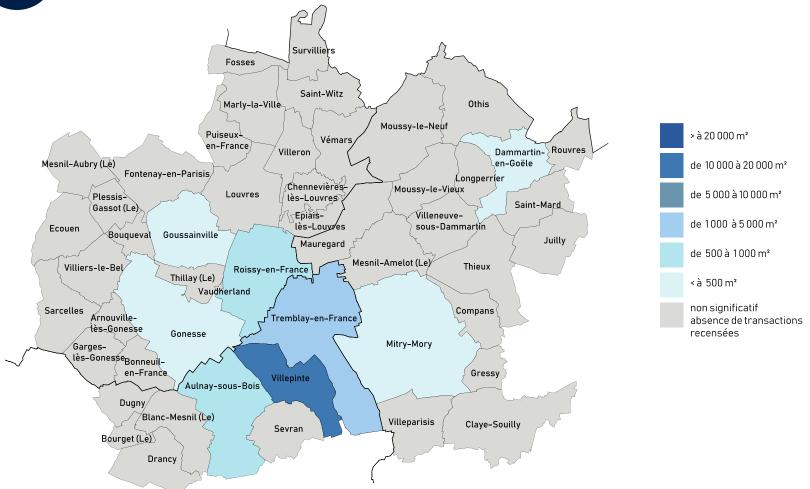




BUREAU | Demande placée



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











BUREAU | Les valeurs locatives

















* Prime : moyenne des 5 valeurs les plus élevées







BUREAU | Les valeurs vénales



















BUREAU | Transactions 2018



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)







BUREAU | Ce qu'il faut retenir



- 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















ACTIVITE MIXTE | La demande exprimée







ACTIVITE MIXTE | Offre disponible



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

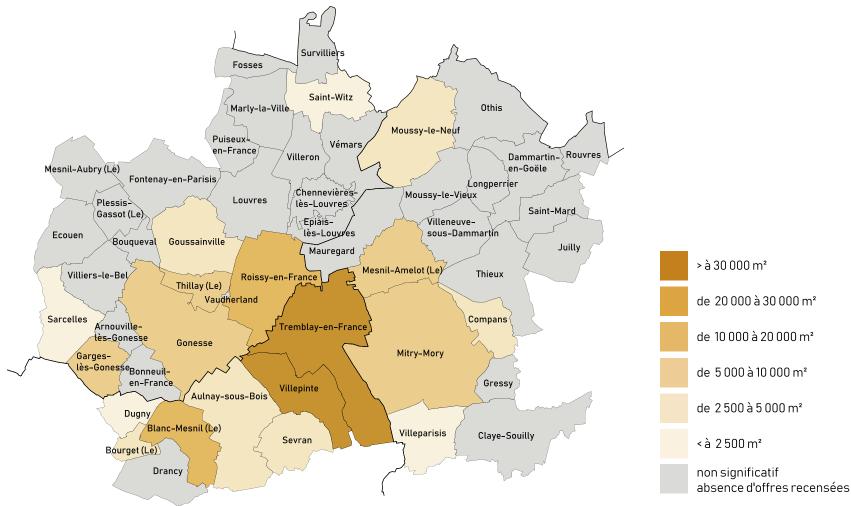




ACTIVITE MIXTE | Offre disponible



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







ACTIVITE MIXTE | Offre future



$84\,417\,m^2$ (14 projets) en cours de commercialisation sur le territoire, dont plus de la moitié livrables en 2019







AXTOM





absence d'offres recensées

ACTIVITE MIXTE | Demande placée



 $78~720~m^2$ (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 \blacktriangleright 2 000 m²

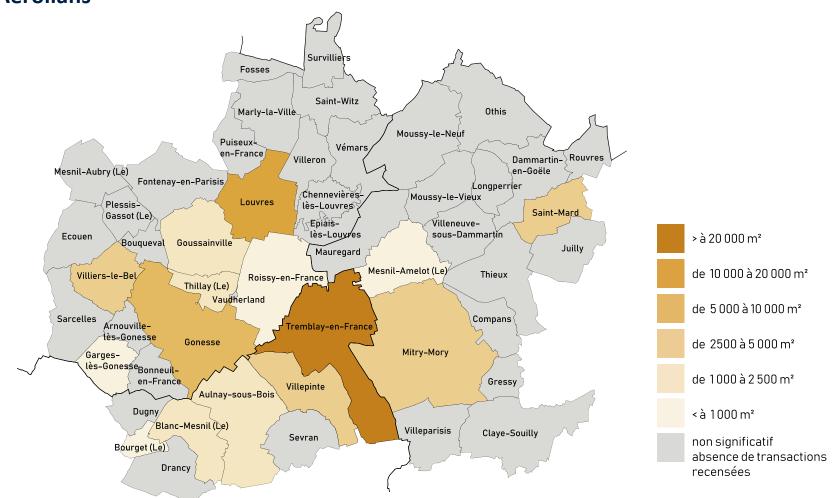




ACTIVITE MIXTE | Demande placée



Louvres et Tremblay-en-France enregistrent les volumes placés les plus élevés grâce à la pré-commercialisation des programmes sur les ZAC de la Butte aux Bergers et Aerolians

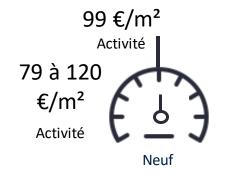






ACTIVITE MIXTE | Les valeurs locatives





















ACTIVITE MIXTE | Les valeurs vénales

















ACTIVITE MIXTE | Transactions 2018



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)





ACTIVITE MIXTE | Ce qu'il faut retenir



- 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











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







ENTREPÔT | Offre disponible



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

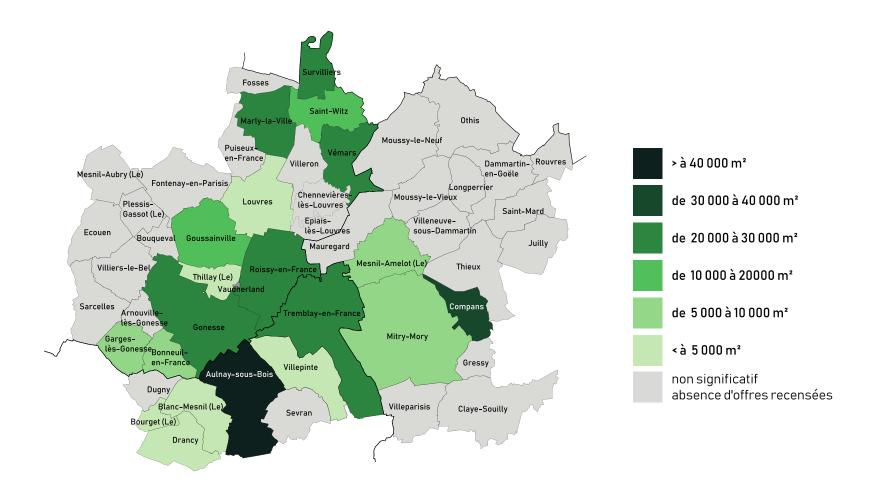




ENTREPÔT | Offre disponible



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.









ENTREPÔT | Offre future



 $439\ 113\ m^2$ (15 projets) en cours de commercialisation sur le territoire, dont la

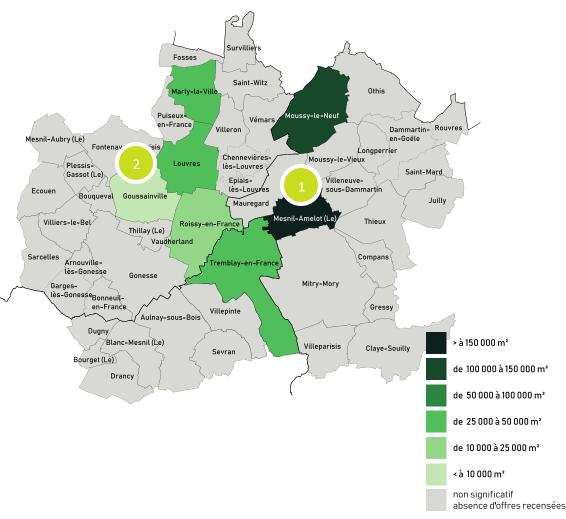
plupart livrable après accord



Chapelle, Le Mesnil-Amelot 197 000 m² | GOODMAN



Gal De Gaulle, Goussainville 3 800 m² | ALSEI







ENTREPÔT | Demande placée



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

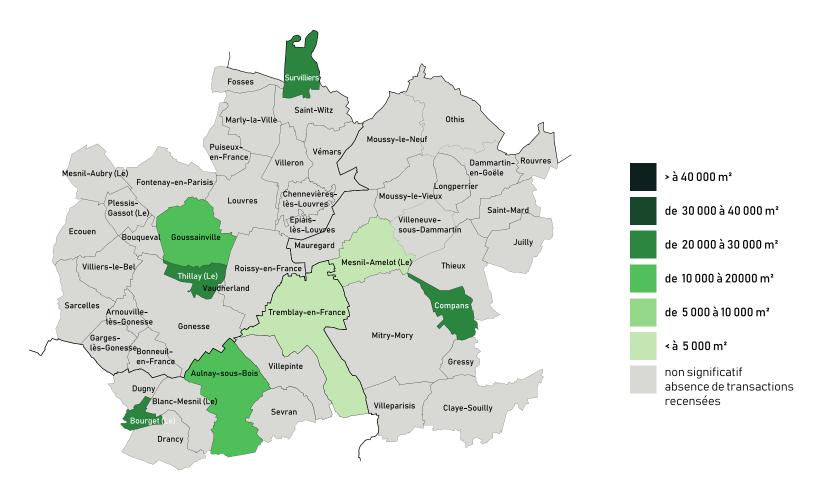




ENTREPÔT | Demande placée



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



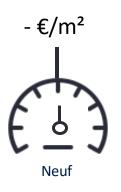


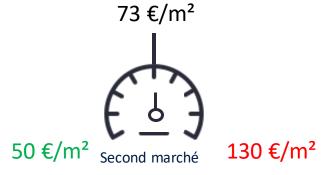




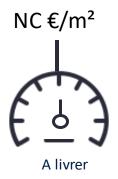
ENTREPÔT | Les valeurs locatives













74 €/m²







ENTREPÔT | Les valeurs vénales











1420 €/m²



1243 €/m²







ENTREPÔT | Transactions 2018



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)





ENTREPÔT | Ce qu'il faut retenir



- 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 maitrisés (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







Nous vous remercions de votre attention







