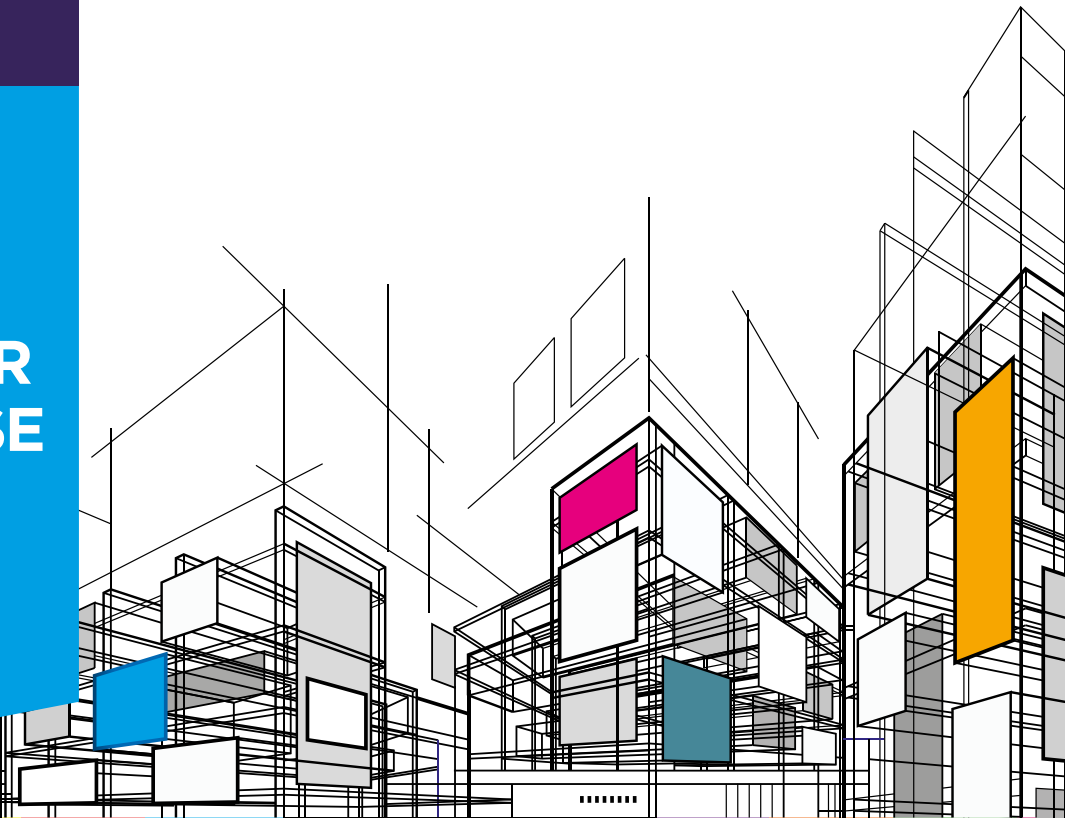


**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

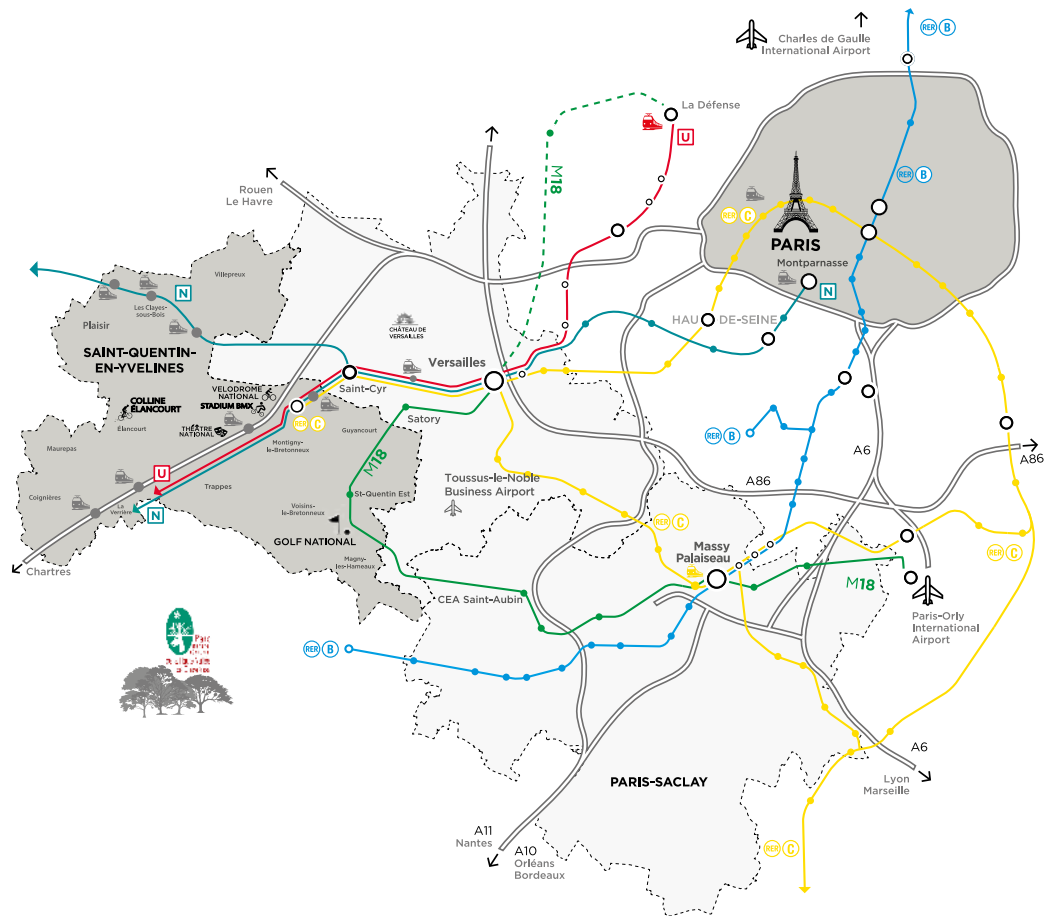
Terre d'innovations



Le
MARCHÉ
de
**L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE**
à **SQY**
en
2025



BILAN 2025



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À SQY EN 2025



103 395 m² de transactions en 2025 vs 103 367 m² en 2024

hors investissement - Maintien du volume de surfaces implantées



Bureaux
27 908 m²



Locaux d'activité
75 487 m²



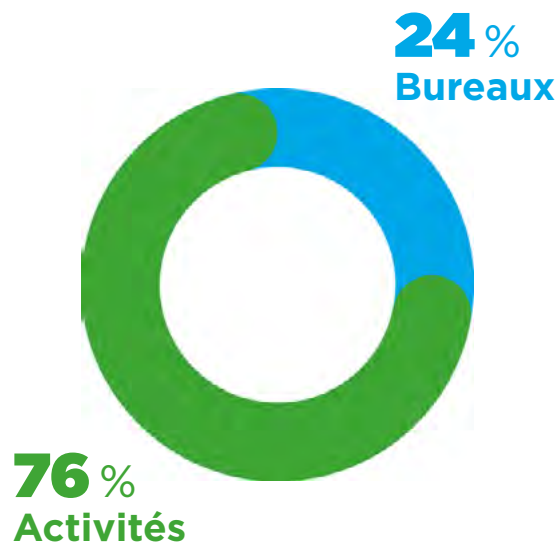
La vente à investisseur en immobilier d'entreprise consiste à acquérir des actifs immobiliers, déjà loués ou vacants, dans le but de générer un **retour sur investissement (ROI)**. Lorsque les actifs sont loués, l'objectif est de percevoir des revenus locatifs réguliers. S'ils sont vacants, l'investissement vise à créer de la valeur en **les louant ou en les revendant à un prix supérieur**.

Le **ROI (retour sur investissement)** correspond au **rapport entre les revenus générés et le capital investi**, permettant d'évaluer la rentabilité de l'opération.



L'activité tire une nouvelle fois le marché immobilier de SQY

- › Le marché demeure toujours **plus dynamique** en activité (en volume de surfaces transactées) avec 76% des transactions contre 24% pour les bureaux.
- › En 2024, la répartition était de 72% vs 28%. L'écart s'est un peu plus creusé en raison des baisses des ventes de bureaux aux utilisateurs (-12%) ou à l'investissement (-71%)



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À SQY EN 2025



Les investissements à la baisse, le bureau responsable de ce recul

- » Le marché de l'investissement est morose avec 25 355 m² tous actifs confondus. **L'activité représente 87% des investissements** sur 7 transactions, **le bureau 13%** pour 6 transactions, sur une surface moyenne faible (538 m²).
- » En 2024, la répartition était de 67% Vs 33%. Le marché des bureaux reste en recul, le manque d'attractivité et le durcissement du financement poussant certains investisseurs à exiger des rendements (revenu généré par rapport au capital investi) très supérieurs aux niveaux prime, parfois à deux chiffres.
- » Un seul immeuble tertiaire, le SWING à Guyancourt, a changé de propriétaire.

Investissement 2025

25 355 m²

87 %
Activités



13 %
Bureaux

Investissement 2024

33 776 m²

67 %
Activités



33 %
Bureaux



Le **MARCHÉ** de **L'IMMOBILIER** **TERTIAIRE**

© C. Lauté

BILAN 2025



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE À SQY



58 transactions locatives représentant 24 367 m²

15 ventes utilisateurs représentant 3 541 m²

6 ventes investisseurs représentant 3 227 m²

- Demande stable
- Hypercentre attractif
- Marché vente utilisateurs et investisseurs en berne

› Les chiffres de 2025 concernant la location de bureaux sont très proches de ceux enregistrés l'année précédente. Le nombre de transactions a une nouvelle fois baissé, mais **le nombre de m² transactés reste stable (+1%)** et bien supérieur à 2023 (+41%). **La surface moyenne a donc progressé jusqu'à 420 m²**, en hausse par rapport à 2024 (+17%).

› **L'hypercentre de SQY est le secteur le plus attractif, et de très loin (71% des transactions à la location contre 46% en 2024)**, et nous notons également que 76% des transactions se font sur des immeubles à moins de 15 minutes à pied de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, soit les 3/4 des locations de bureaux.



› Cette année, de belles transactions ont eu lieu sur les immeubles de SQY, notamment en pied de gare, avec des immeubles. Des immeubles récents (par leurs restructurations lourdes) répondant mieux aux besoins des entreprises. Nous recensons **25 500 m²** de bureaux libérés sur l'ensemble du territoire SQY, dont la principale cause demeure le départ de SAIPEM de l'immeuble Synergies. La balance est à l'équilibre, certes, mais l'écart ne se réduit pas.

› Du point de vue des **ventes de bureaux, le marché reste figé**, toujours en raison **du manque d'offres**. Avec 15 ventes utilisateurs pour 3 541m² (236 m² en moyenne), le marché de Saint-Quentin à la vente est un marché de petites surfaces.

› Enfin, concernant **l'investissement**, le marché du bureau est à l'arrêt : 3 227 m² vendus, soit une baisse de 71% par rapport à 2024. Cette tendance s'explique par la difficulté d'obtenir des financements auprès des établissements bancaires, mais surtout à la crainte des investisseurs de ne pas relouer facilement leurs actifs immobiliers, et par conséquent, de ne pas atteindre un ROI satisfaisant (**ROI = revenus + plus-value**, à la différence du rendement qui ne regarde que les revenus).

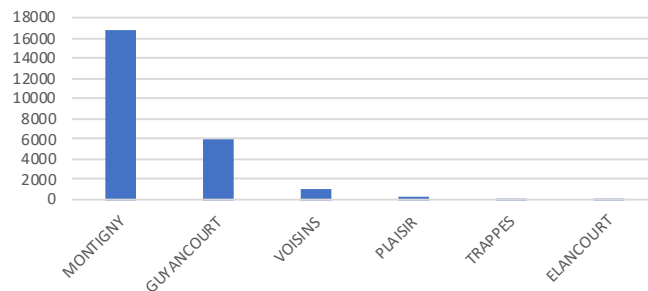


I- LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX À SQY

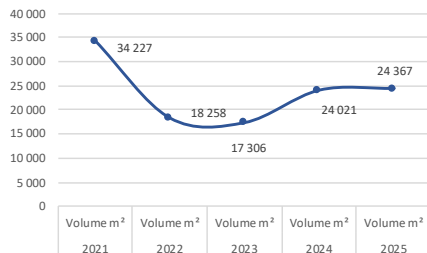
58 transactions pour 24 367 m²

- › **58** transactions locatives de bureaux vs 67 en 2024 (-13%), et 84 en 2023.
- › **24 367 m² de bureaux transactés** vs 24 021 m² en 2024 (+1%), et 17 306 m² en 2023.
- › Une **surface moyenne transactée de 420 m²** vs 359 m² en 2024 (+74%) et 206 m² en 2023.
- › Des transactions locatives réparties surtout sur 2 communes de l'Agglomération, avec plus de transactions sur Montigny-le-Bretonneux par rapport à Guyancourt. 7 transactions de plus de 1000 m² : Sogecap, MyUnisoft, Souriau, sur le Carré rue Stephenson, la DDETS au Plein Centre I, BPVF sur l'immeuble Synergies à Montigny, et Qualcomm sur le Parc Ariane à Guyancourt.

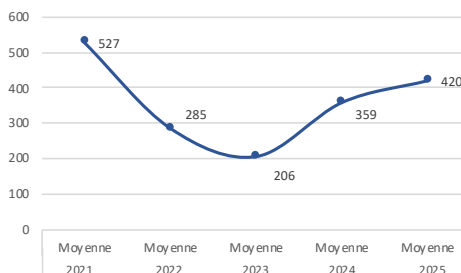
Transactions locatives bureaux à SQY en 2025 (en m²)



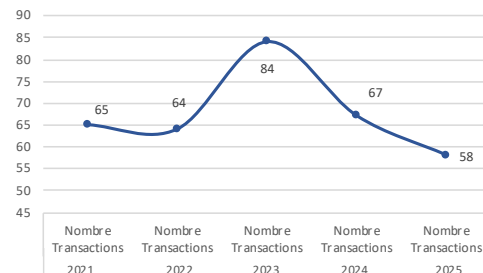
Surfaces bureaux louées (en m²)



Moyenne des surfaces de bureaux louées (en m²)



Nombre de transactions bureaux à la location





II - LES VENTES DE BUREAUX À SQY

21 transactions pour 6 768 m²

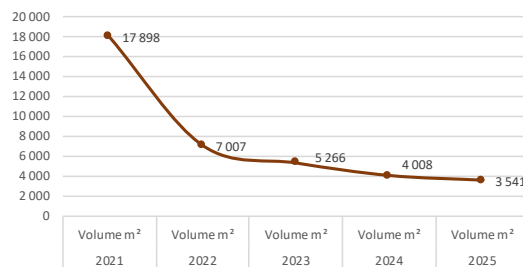
→ VENTES BUREAUX UTILISATEURS

- 15 ventes utilisateurs de bureaux vs 13 en 2024.
- 3 541 m² de bureaux vendus en 2025 à des utilisateurs vs 4 008 m² en 2024, soit une **baisse de 12%**, et 5 266 m² en 2022.
- Une **surface moyenne qui ne cesse de diminuer** : 236 m² en 2025 vs 308 m² en 2024 et 405 m² en 2023.
- Des transactions sur plusieurs communes (7 sur 12) de l'Agglomération, avec Guyancourt en tête en termes de volume de surface (1 255 m² dont 700 m² au Comète rue James Joule pour OSTR) et Montigny-le-Bretonneux en termes de nombre de transactions (5).
- La transaction au Comète est par ailleurs la seule transaction utilisateur dépassant les 500 m² en 2025.

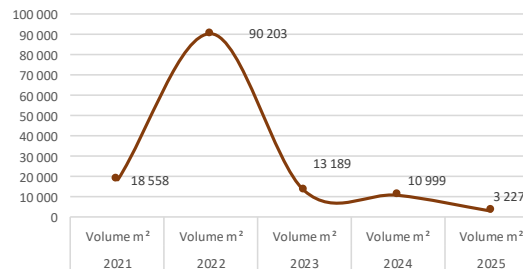
→ VENTES BUREAUX INVESTISSEURS

- En 2025, on recense sur le territoire de SQY un volume global de ventes de bureaux à des investisseurs de **3 227 m²** pour 6 transactions.
- Ces transactions sont concentrées seulement sur 2 des 12 communes de l'agglomération.
- À noter : **1 transaction significative** : ARC EIFFEL a acquis l'immeuble
- En 2022, l'année avait été marquée par les ventes du site Espace Montigny à la Foncière Arizona (30 000 m²), du site ex-Stellantis au Département et le 4 Avenue Ampère à STE.

Surfaces bureaux vendues utilisateurs (en m²)



Surfaces bureaux vendues investisseurs (en m²)



Le
MARCHÉ
de
L'IMMOBILIER
de **LOCAUX**
D'ACTIVITÉS





LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS À SQY



48 transactions locatives représentant **37 153 m²**

20 ventes utilisateurs représentant **38 334 m²**

7 ventes investisseurs représentant **22 128 m²**

- Augmentation du nombre de transactions
- Diminution du volume moyen placé
- Marché vente utilisateurs performant



- › En 2025 sur la location de locaux d'activité, il y a eu **plus de transactions** (+7%) et **moins de volume transacté** (-9%) par rapport à 2024. 2025 confirme également la tendance de **besoins réduits pour les entreprises**, avec une surface moyenne de **774 m²** (contre 920 m² en 2024).
- › En ce qui concerne les libérations, nous recensons **9 778 m²** de locaux libérés sur l'ensemble du territoire de SQY.
- › Très bonne performance des **ventes de locaux d'activité, qui représentent la moitié des transactions**, avec 20 ventes utilisateurs pour **38 334 m² (+ 288 % Vs 2024)**. C'est le meilleur résultat depuis la période Covid, certes boosté par les extensions de grands groupes du territoire, mais qui reflète aussi une appétence des utilisateurs pour des surfaces indépendantes à taille humaine (2 000 m² de moyenne).
- › Enfin, concernant l'investissement, le marché de l'activité reste stable par rapport à 2024 (-3 %), mais ne retrouve pas l'engouement de 2021 ou 2023 (51 976 m² cette année-là).

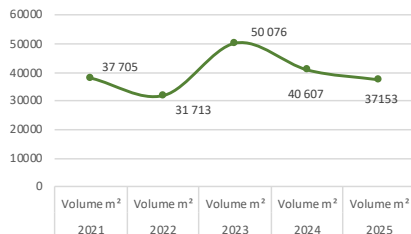


I- LE MARCHÉ LOCATIF DES LOCAUX D'ACTIVITÉ À SQY

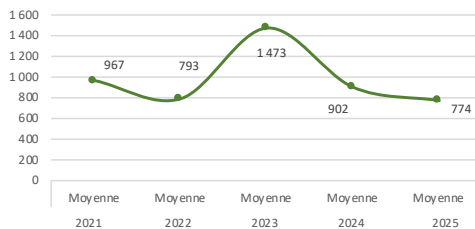
48 transactions pour 37 153 m²

- › **48** transactions locatives de locaux d'activités vs 45 en 2024 (+7%), 34 prises à bail en 2023 et 40 en 2022.
- › **37 153 m² de locaux d'activités transactés** vs 40 607 m² en 2024 (-9%), et 50 076 m² en 2023.
- › Une **surface moyenne transactée de 774 m²** vs 923 m² en 2024 et 1 473 m² en 2023.
- › Des transactions locatives réparties sur 9 des 12 communes de l'agglomération, avec une large avance pour Trappes et Elancourt en termes de nombres de transactions (respectivement 15 et 12). Si Trappes reste aussi en tête concernant le volume de surfaces transactées (15 698 m²), Elancourt, Plaisir et Coignières se démarquent également avec respectivement 7 500 m², 6 120 m² et 4 833 m².
- › La statistique de Plaisir repose sur la seule transaction de plus de 5 000 m² du territoire : société spécialisée dans l'impression textile => 5 820 m² au Veillage de Proudreed à Plaisir.

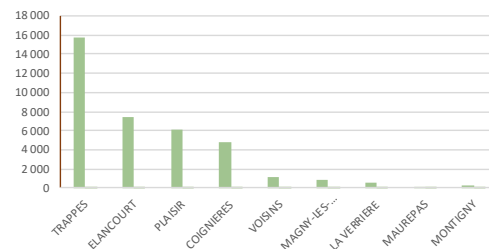
Surfaces activités louées (en m²)



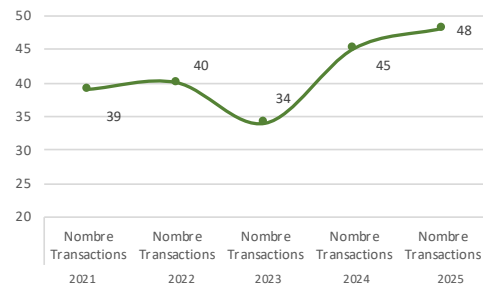
Moyenne des surfaces activités louées (en m²)



Transactions locatives activités à SQY en 2025 (en m²)



Nombre de transactions activités à la location





II - LES VENTES DE LOCAUX D'ACTIVITÉ À SQY

27 transactions pour 60 462 m²

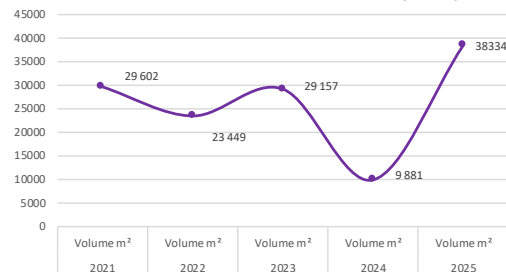
→ VENTES ACTIVITÉS UTILISATEURS

- 20 ventes utilisateurs de locaux d'activités vs 14 en 2024 et 15 en 2023.
- 37 153 m² de locaux d'activités vendus à des utilisateurs vs 9 881 m² en 2024 (+ 288 %) et 29 157 m² en 2023.
- Une surface moyenne transactée de 1 917 m² vs 706 m² en 2024 (+ 172%) et 1 944 m² en 2023.
- Des transactions sur 6 des 12 communes de l'agglomération mais concentrées essentiellement sur Trappes et Plaisir (respectivement 20 000 m² et 9 700 m² environ).
- 1 transaction d'environ 3 000 m² à Plaisir et 3 extensions à Trappes (11 000 m²), Plaisir (3 000 m²) et Magny (3 000 m²).

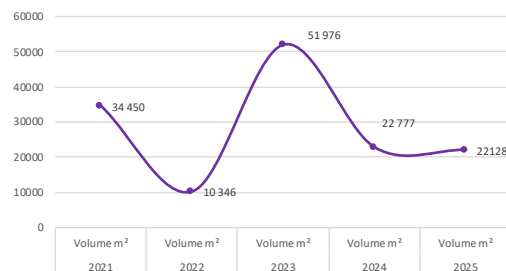
→ VENTES ACTIVITÉS INVESTISSEURS

- Stable à tous les niveaux par rapport à 2024
- 7 ventes à des investisseurs vs 8 en 2024 et 13 ventes en 2023.
- 22 128 m² vs 22 777 m² transactés en 2024 et 51 976 m² en 2023.
- 3 transactions notables : 1 acquisition d'un bâtiment logistique à Maurepas (5 400 m²), 1 acquisition d'un bâtiment mixte activités-bureaux à Élancourt (4 005 m²) en sell-and-leaseback et 1 nouveau parc d'activités de 5 732 m² par Logicor à Coignières.
- En 2023, l'année avait été marquée par la vente du Parc Pierreval à INEA (10 000 m²), de la vente du bâtiment Segula à Novaxia dans la ZA PISSALOU (10 000 m² environ) et de la vente du 1 Avenue Georges Politzer à Cortona (7 500m²).

Surfaces activités vendues utilisateurs (en m²)



Surfaces activités vendues investisseurs (en m²)





PRIX ET LOYERS MOYENS OBSERVÉS





À RETENIR

- ➔ **Le marché immobilier d'entreprise de SQY reste stable avec plus 100 000 m² transactés cette année.**
 - Le marché demeure **porté par l'immobilier de locaux d'activités** (75% des transactions).
 - Le segment de l'immobilier tertiaire est stable et ce depuis 2022 (entre 22 et 28 000 m² de bureaux transactés hors investissement), concentrés essentiellement sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Guyancourt.
 - Les **libérations** représentent un volume de **35 000 m²** en 2025, dont **25 500 m² de bureaux**. La balance est donc **équilibrée** en tertiaire, elle est en revanche **positive** en locaux d'activité).

- ➔ **SQY, à l'image des autres territoires franciliens, connaît une recentralisation significative du tertiaire :**
 - L'Hypercentre a enregistré : 71% des transactions en 2025 vs 46% en 2024
 - **30% des implantations de bureaux** concernent des entreprises exogènes au territoire de SQY, la plupart de ces entreprises proviennent de territoires voisins.
 - En revanche, le **marché de l'investissement en bureaux** est exceptionnellement bas.

- ➔ **SQY confirme son attractivité pour les entreprises productives :**
 - Concernant les **locaux d'activités**, le **volume vendu rattrape, et même dépasse, celui loué**, un phénomène **inédit** en 2025 par rapport aux années précédentes.
 - La **surface moyenne recherchée** en locaux d'activité à la location a tendance à baisser d'année en année : 774 m² en 2025 Vs 900 m² en 2024.
 - **57% des implantations activités** concernent des entreprises exogènes au territoire de SQY : le territoire reste attractif pour des sociétés en quête de foncier économique (parcelles indépendantes ou nouveaux programmes).

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations



DGA

**Développement
Économique
& Mobilités**

Vincent Langlet

Directeur Attractivité
& Immobilier d'entreprise

deveco@squ.fr
squ.fr/entreprendre

