



**enter
prise**
immobilier d'entreprise

ÉTUDE DE MARCHÉ 2026

SECTEUR OISE

Bureaux - Locaux d'activités / Entrepôts - Commerces

Introduction et Observatoire



Sommaire



Notre Groupe

Notre groupe
ENTERPRISE Immobilier
d'entreprise est votre
partenaire de confiance
dans le monde pointu
de l'immobilier
professionnel



Le périmètre d'observation

Dans cette étude de
marché, le périmètre
observé sera le
département de l'Oise (60)
et l'agglomération de
Compiègne, le Beauvaisis,
l'agglomération Creil Sud-
Oise et la communauté de
communes Thelloise



Les bureaux

Nous sommes spécialisés
dans la commercialisation
de tous types de bureaux,
offrant ainsi une gamme
diversifiée d'options
répondant aux besoins
variés de nos clients.



Les locaux d'activités/entrepôts

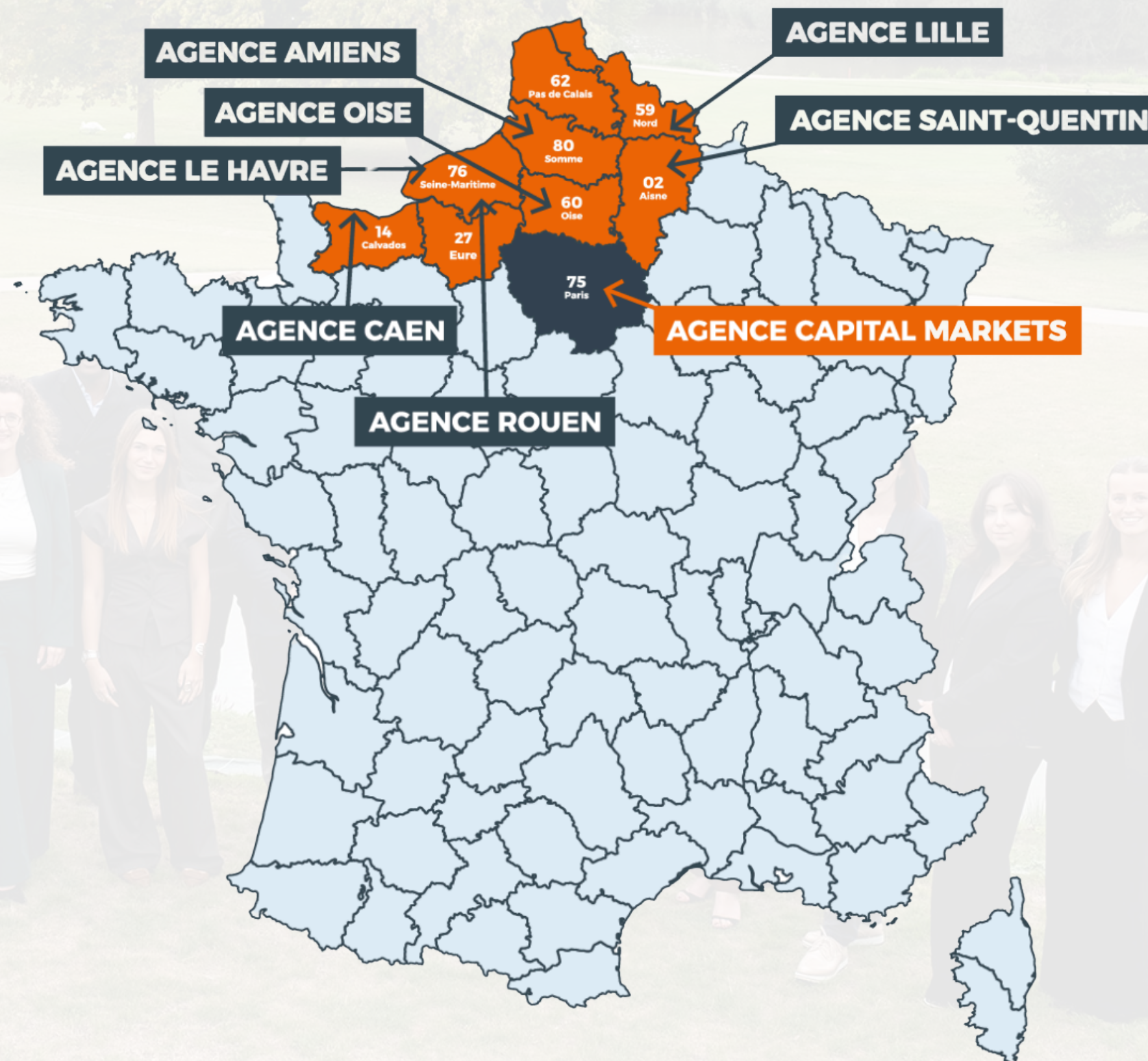
Expertise complète dans la
commercialisation de
locaux d'activités et
d'entrepôts sur l'ensemble
du territoire.

Le Réseau

Fondée en 2016 par Jérémy Da Costa, ENTERPRISE Immobilier d'Entreprise est née d'une ambition claire : offrir à ses clients et partenaires un accompagnement de proximité, adossé à une vision de développement nationale.

D'abord implantée à Amiens, la société s'est rapidement imposée comme un acteur majeur dans les Hauts-de-France, avant d'étendre son maillage régional puis national, notamment avec la création de son activité Capital Markets à Paris. En 2026, son développement s'accélère avec l'intégration des agences normandes, renforçant encore sa présence territoriale.

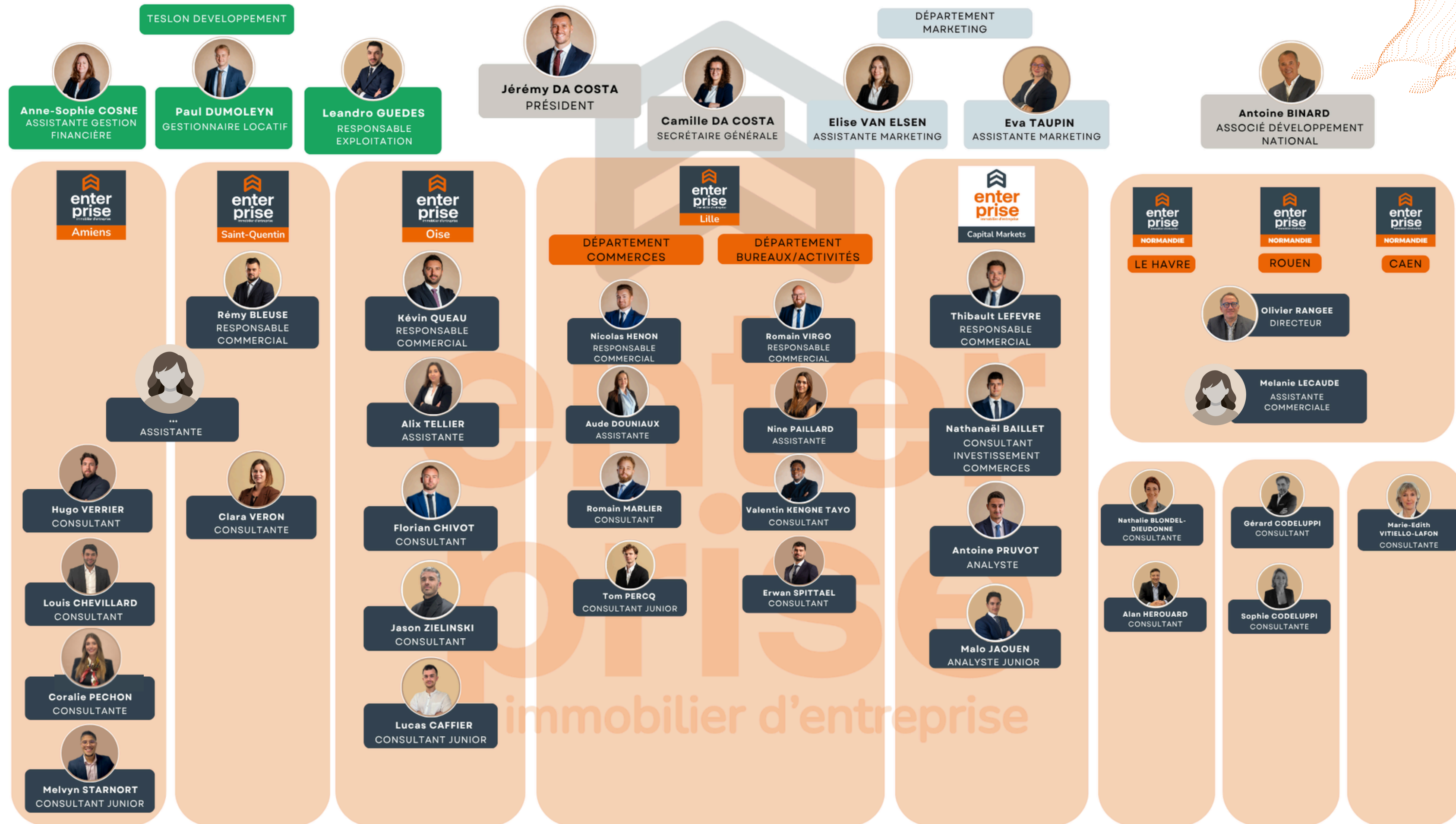
Aujourd'hui, ENTERPRISE Immobilier d'Entreprise rassemble 8 agences et 50 collaborateurs, et poursuit sa dynamique de croissance à l'échelle nationale.



Notre marque



Nos équipes

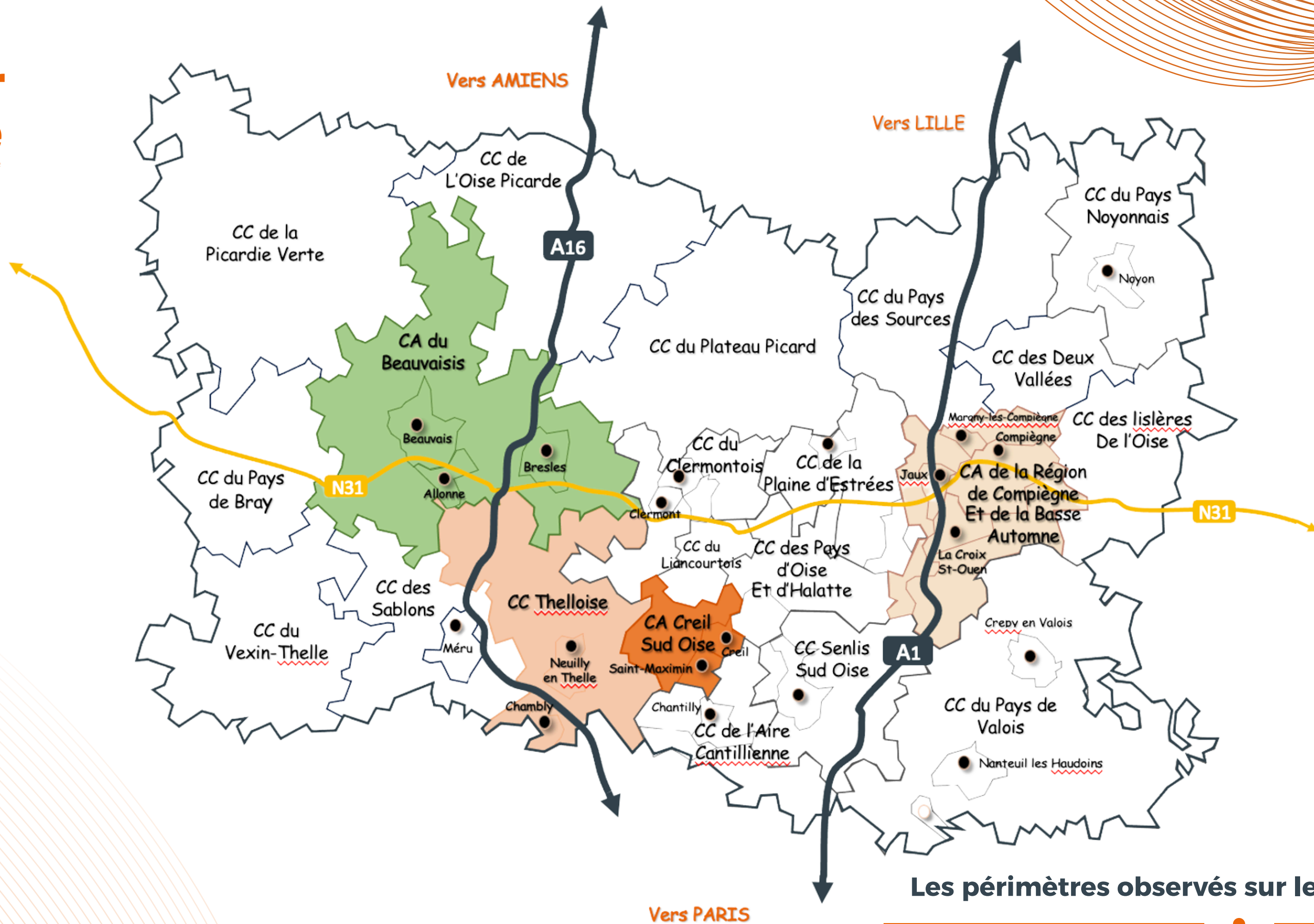




Notre étude s'appuie sur les données fournies par notre partenaire l'**O2IE – Observatoire Isarien de l'Immobilier d'Entreprise**, association loi 1901 dont nous sommes membres depuis sa création en 2021, notre mission est d'analyser le marché de l'immobilier d'entreprise dans l'Oise, en partenariat avec des acteurs publics et privés. Le périmètre 2025 couvre notamment les agglomérations **Creil Sud Oise**, du **Beauvaisis**, de la **Région de Compiègne** ainsi que la **Communauté de Communes de la Thelloise**.

LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION





Les périmètres observés sur le territoire de l'Oise



Avec sa proximité de l'autoroute A1 et de Paris, ses parcs d'activités très prisés et son attractivité, l'agglomération de Compiègne est un territoire très propice à l'entrepreneuriat et l'investissement

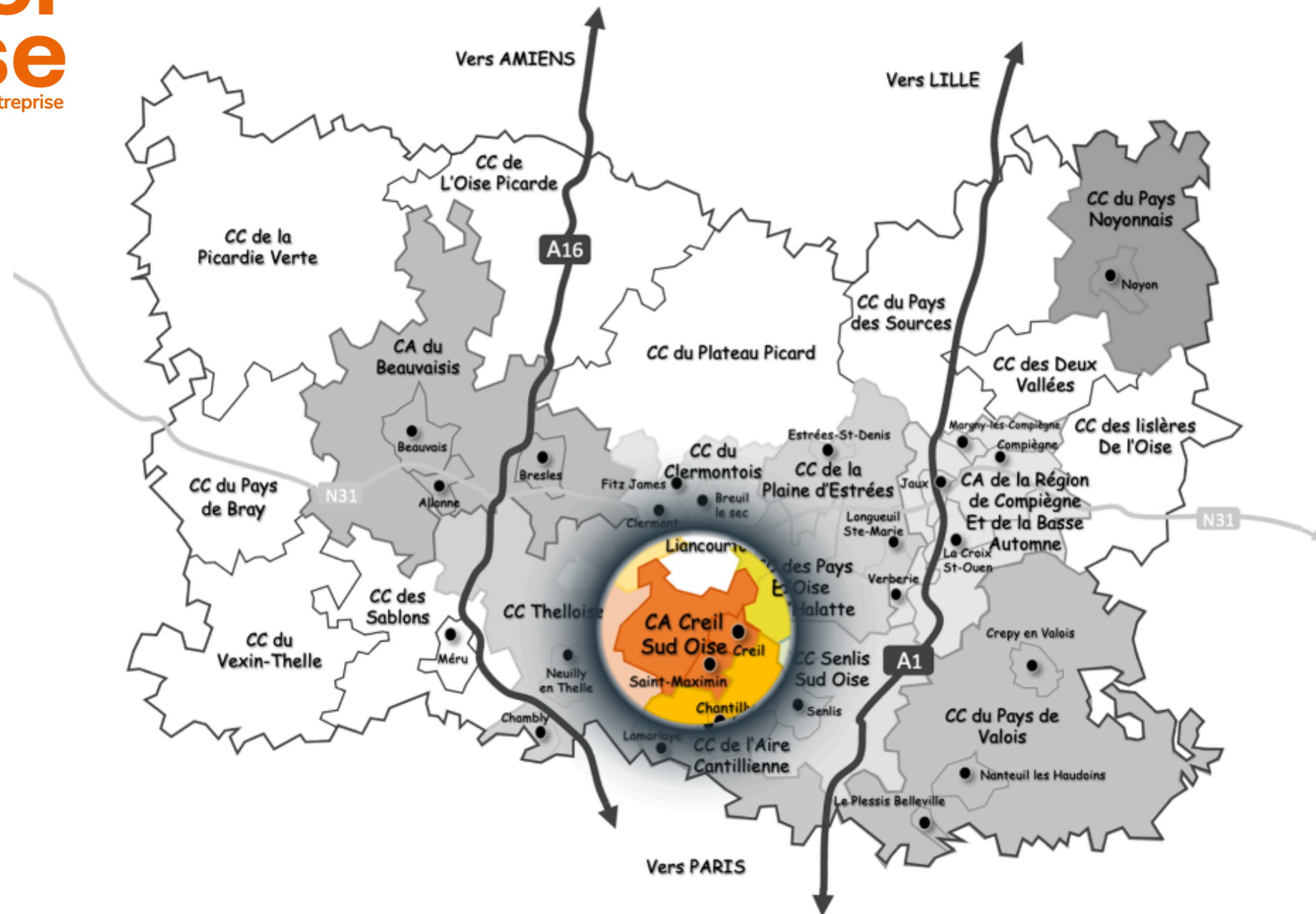
ZAC de Mercières

ZAC Jaux/Venette

ZI Nord



An aerial photograph of the University of Georgia campus. The image shows a mix of academic buildings, large parking lots, and green spaces. A prominent road runs diagonally through the center. The campus is surrounded by trees and some residential areas are visible in the background.



Agglomération Creillois Sud-Oise

EN CHIFFRE :

26

Zones d'activités et commerciales

+ 7.500

Entreprises implantées

La communauté d'agglomération de Creil s'étend sur un territoire de 84 km², sur 11 communes avec plus de 88 000 habitants.

Le parc industriel et commercial abrite à la fois des entreprises locales et des filiales de grands groupes nationaux ou internationaux.

La zone se restructure avec de grands projets d'aménagement qui permettront l'émergence de zones d'activités modernisées et dynamiques.



Zone de Saint-Maximin



Zone commerciale Europe



ZAC Les Marches de l'Oise



ZAE Les Pointes

Le marché des **BUREAUX**



LE PARC. P15



L'OFFRE. P18



LES PRIX. P22



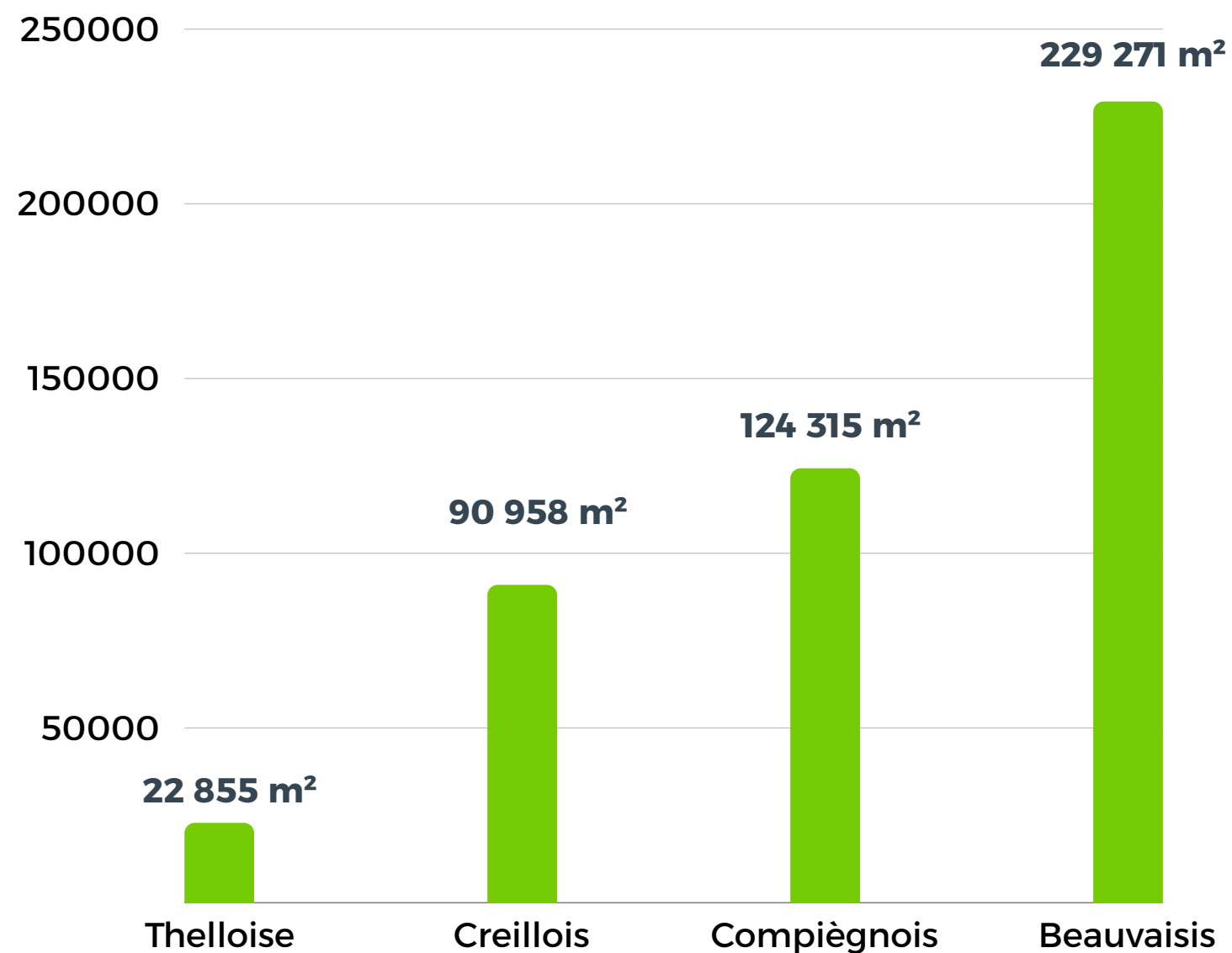
LA COMMERCIALISATION. P24

BUREAUX

LE PARC



Surface existante par secteur



Parc tertiaire de 467.400 m² ≈

Le parc de bureaux sur les trois agglomérations du pôle métropolitain s'étale sur **204.000 m²** d'emprise au sol.

Une fois développé, il représente **444.540 m²**, soit 2,2 niveaux en moyenne par bâtiment.

13 %

“bureaux de centre-ville”
tertiaires ou mixtes habitat

43 %

“bureaux parc”
de type R+1, R+2 en ZA tertiaires, en
périphérie urbaine

44 %

d'immeubles en “ZAE”
non tertiaire

Surface existante par secteur

TYPOLOGIE

- Bureau parc
- Centre-ville
- ZAE non tertiaire
- Périphérie bureau parc
- Périphérie ZAE non tertiaire

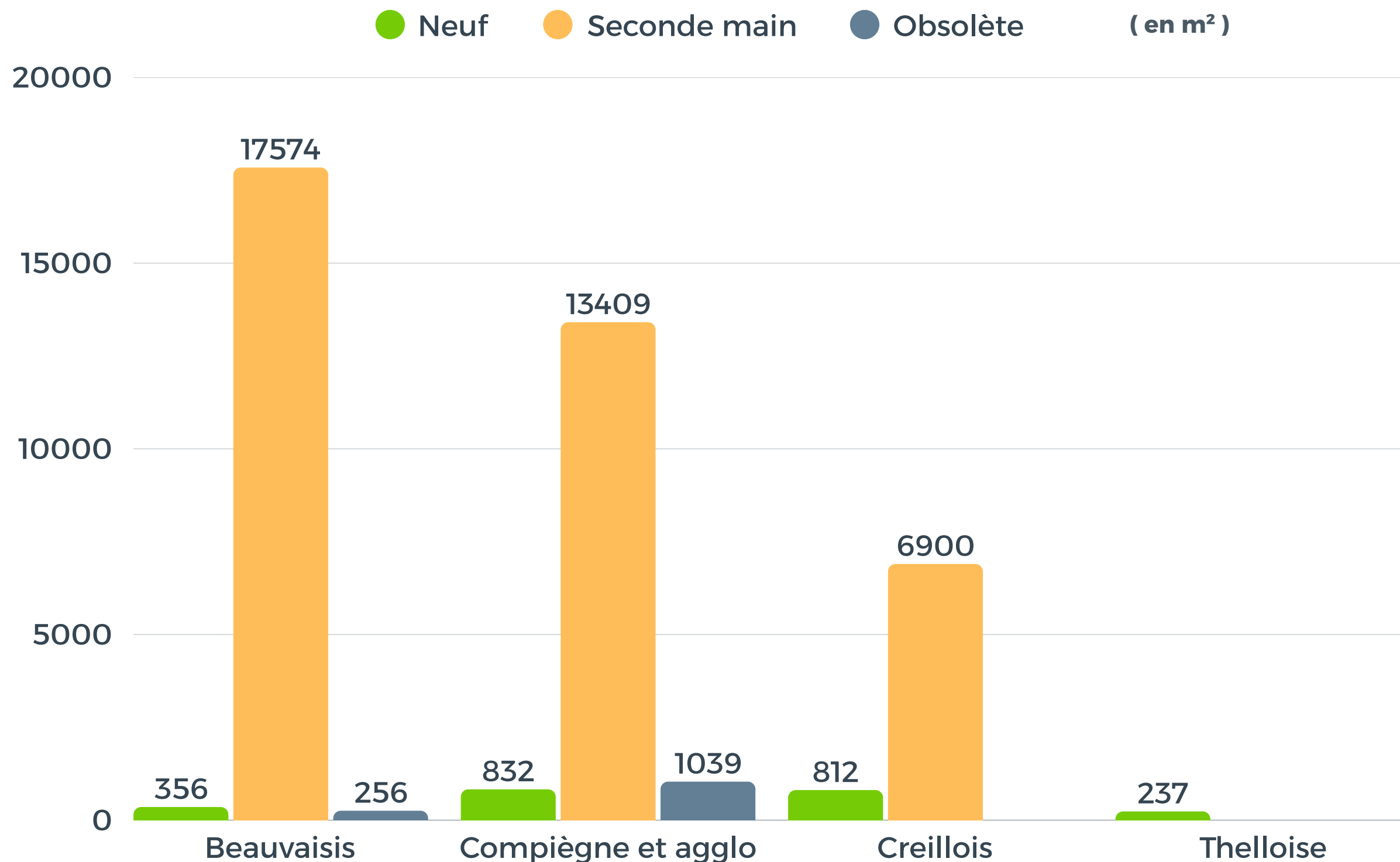


BUREAUX

L'OFFRE



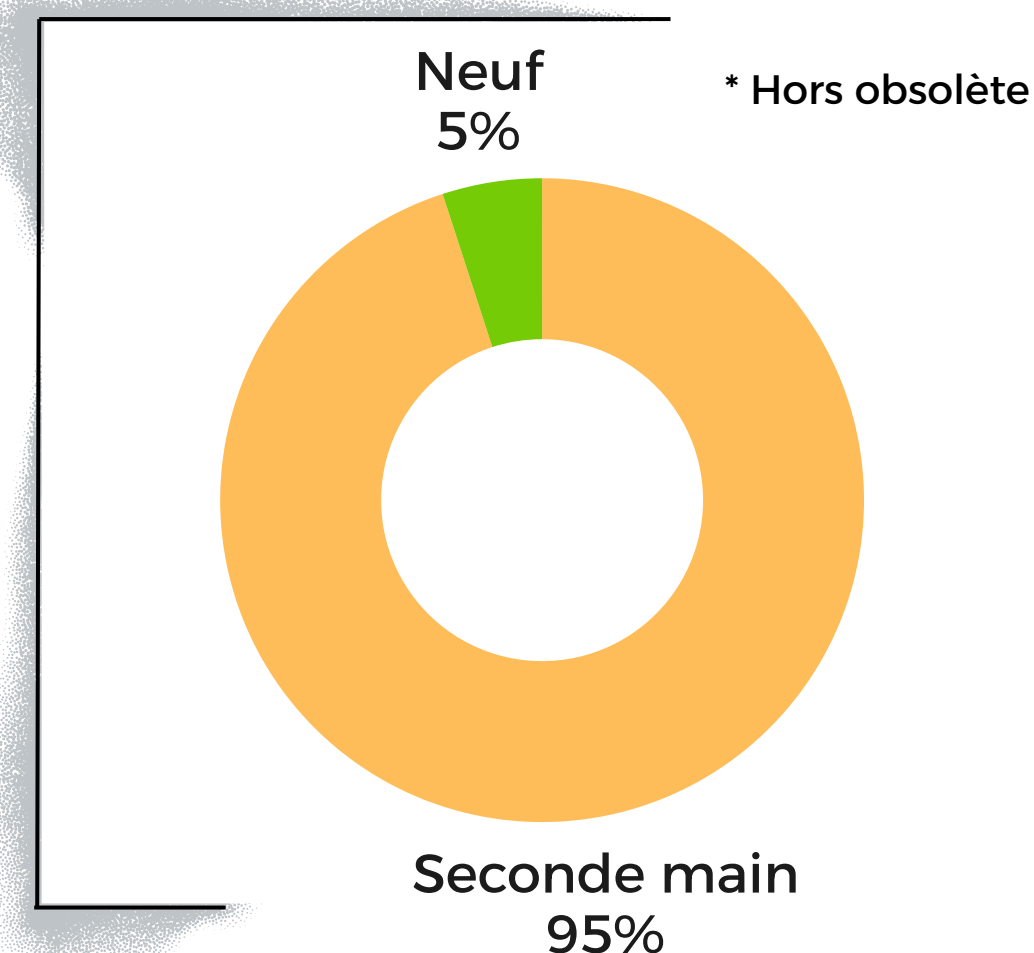
L'offre disponible



43.413 m²
disponibles



Hausse de 9% * du stock
* par rapport à 2024

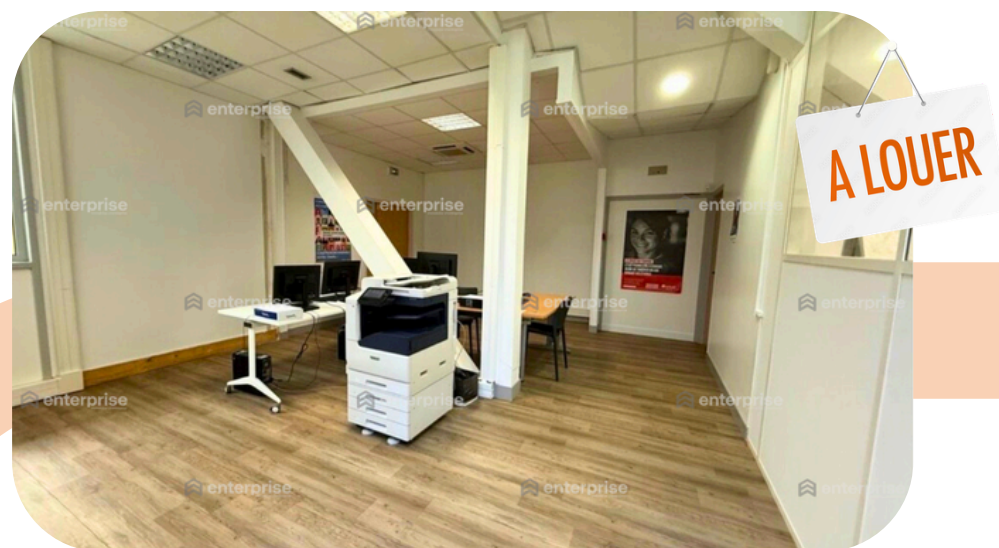


Les offres disponibles et commercialisées par notre équipe

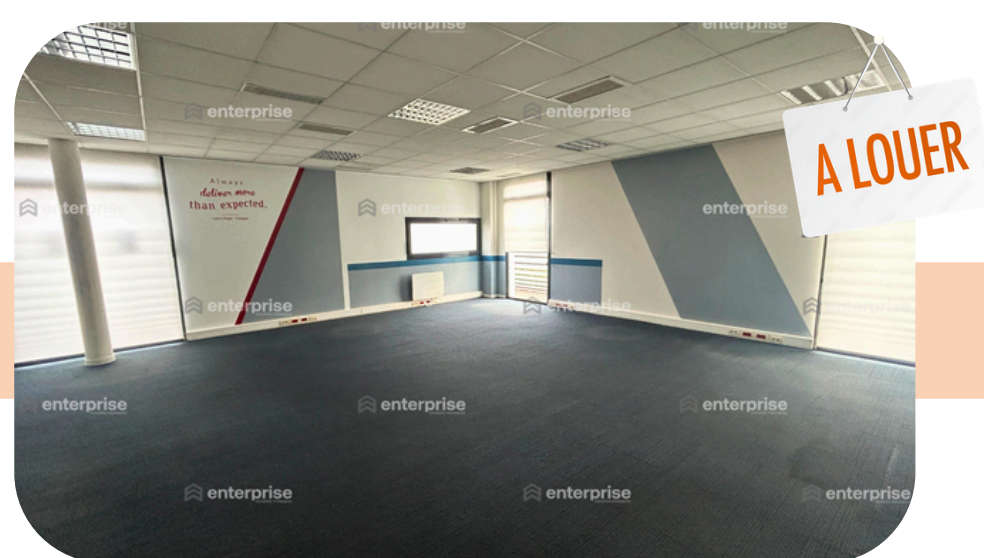


Retrouvez l'ensemble de nos offres disponibles sur notre site entreprise-immo-oise.fr

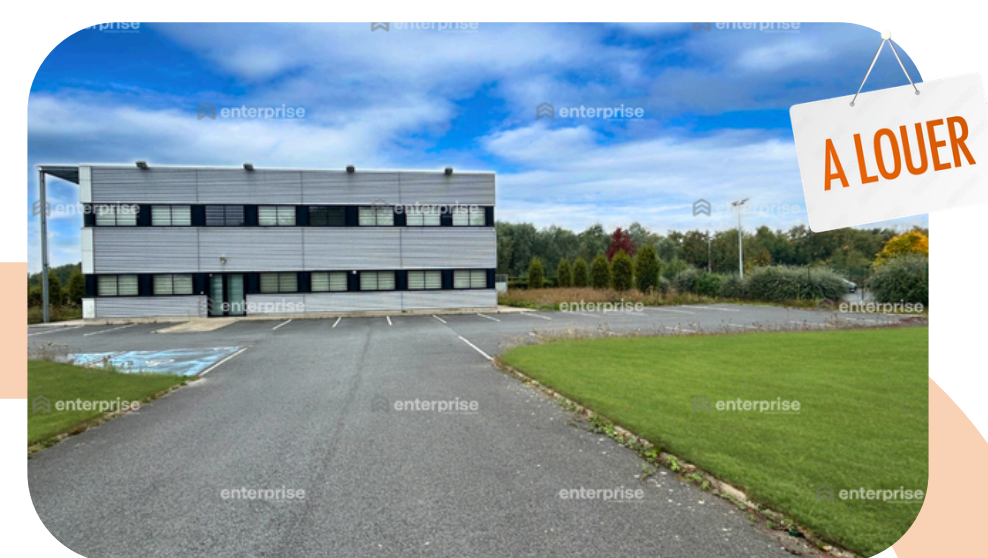
Beauvais - **310 m²**



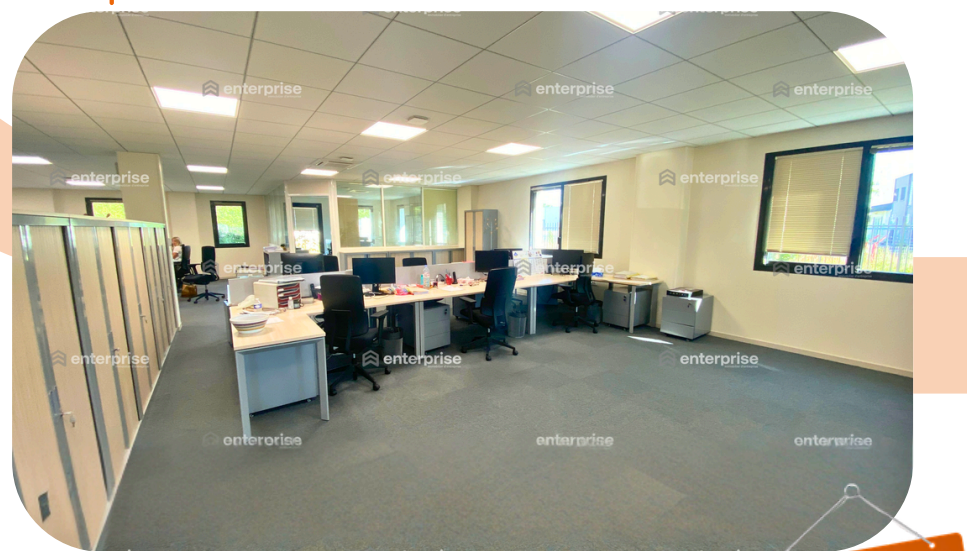
Lacroix-Saint-Ouen - **177 m²**



Creil - **754 m²**



Lacroix-Saint-Ouen - **1.242 m²**



Coye-la-Forêt - **670 m²**



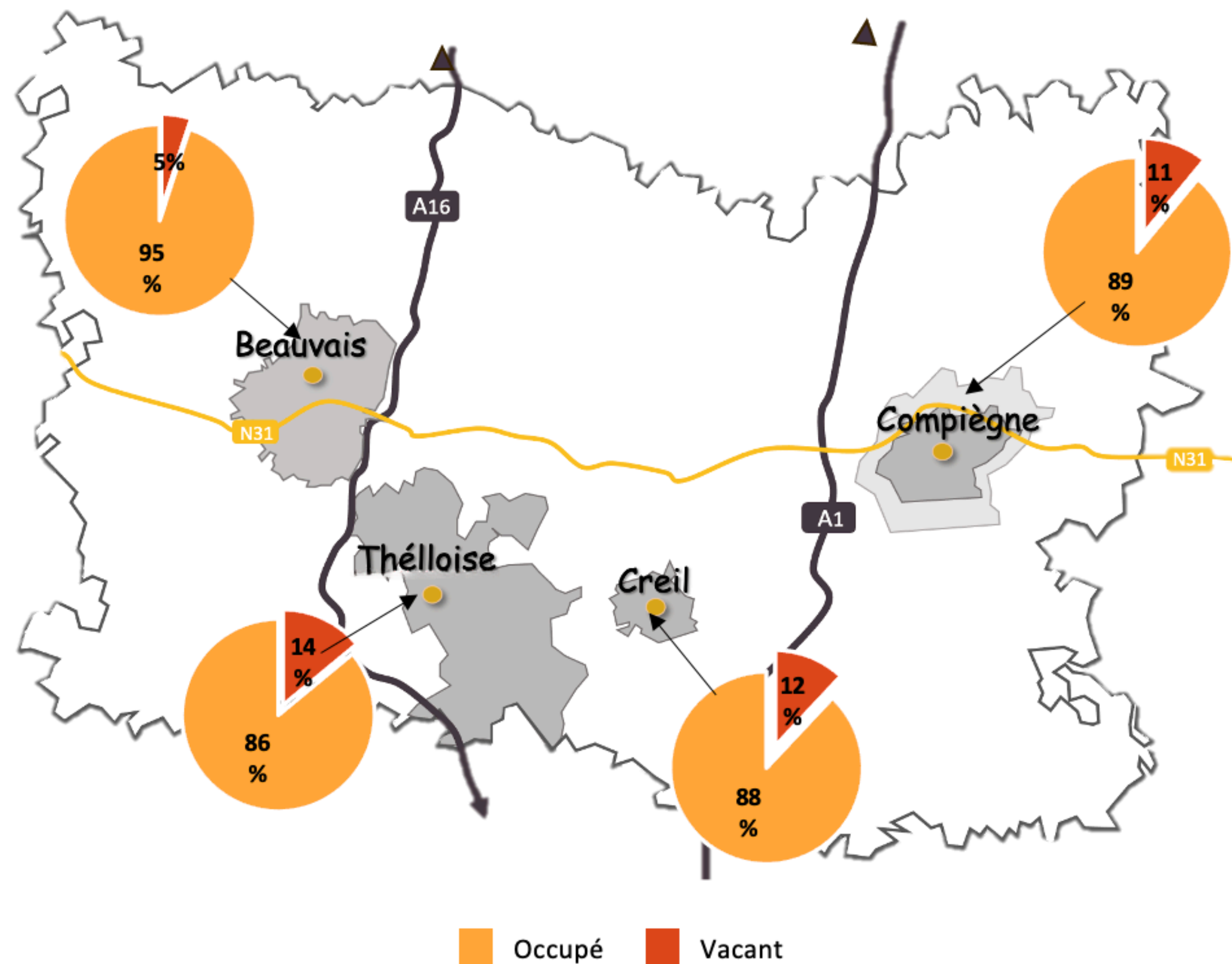
Gouvieux - **48 m²**





**TAUX DE VACANCE DE
L'OISE**
9,3 %

Taux de vacance par secteur



BUREAUX

LES PRIX



Compiègne et agglo



Beauvaisis



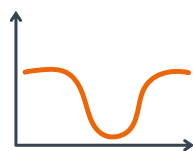
Creillois

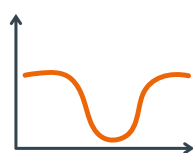


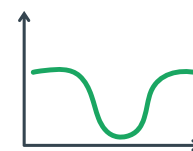
Thelloise

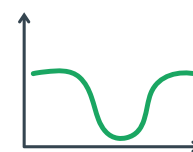


À RETENIR : le loyer varie en fonction de l'état de livraison des bureaux et de leurs installations existantes (climatisation, livraison open space, brute de béton...)

 **170 € HT m²/an**
Loyer moyen **neuf**

 **144 € HT m²/an**
Loyer moyen **seconde main**

 **2.950 € m² net vendeur ***
Prix de vente moyen **neuf**

 **1.334 € m² net vendeur ***
Prix de vente moyen **seconde main**

LOCATION

VENTE

NEUF	SECONDE MAIN	NEUF	SECONDE MAIN
142 € HT / m ² / an	131 € HT / m ² / an	non recensé	1.284 € HT / m ²
180 € HT / m ² / an	148 € HT / m ² / an	2.950 € HT / m ²	1.648 € HT / m ²
196 € HT / m ² / an	144 € HT / m ² / an	non recensé	1.080 € HT / m ²
non recensé	156 € HT / m ² / an	non recensé	non recensé

*Le prix de vente moyen est ici significatif en raison du manque évident d'offres et quasi-absence de transactions

BUREAUX

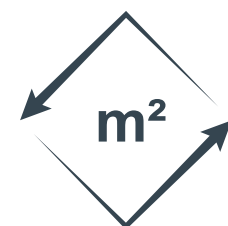
COMMERCIALISATION



Évolution de la commercialisation

”
8.832 m²

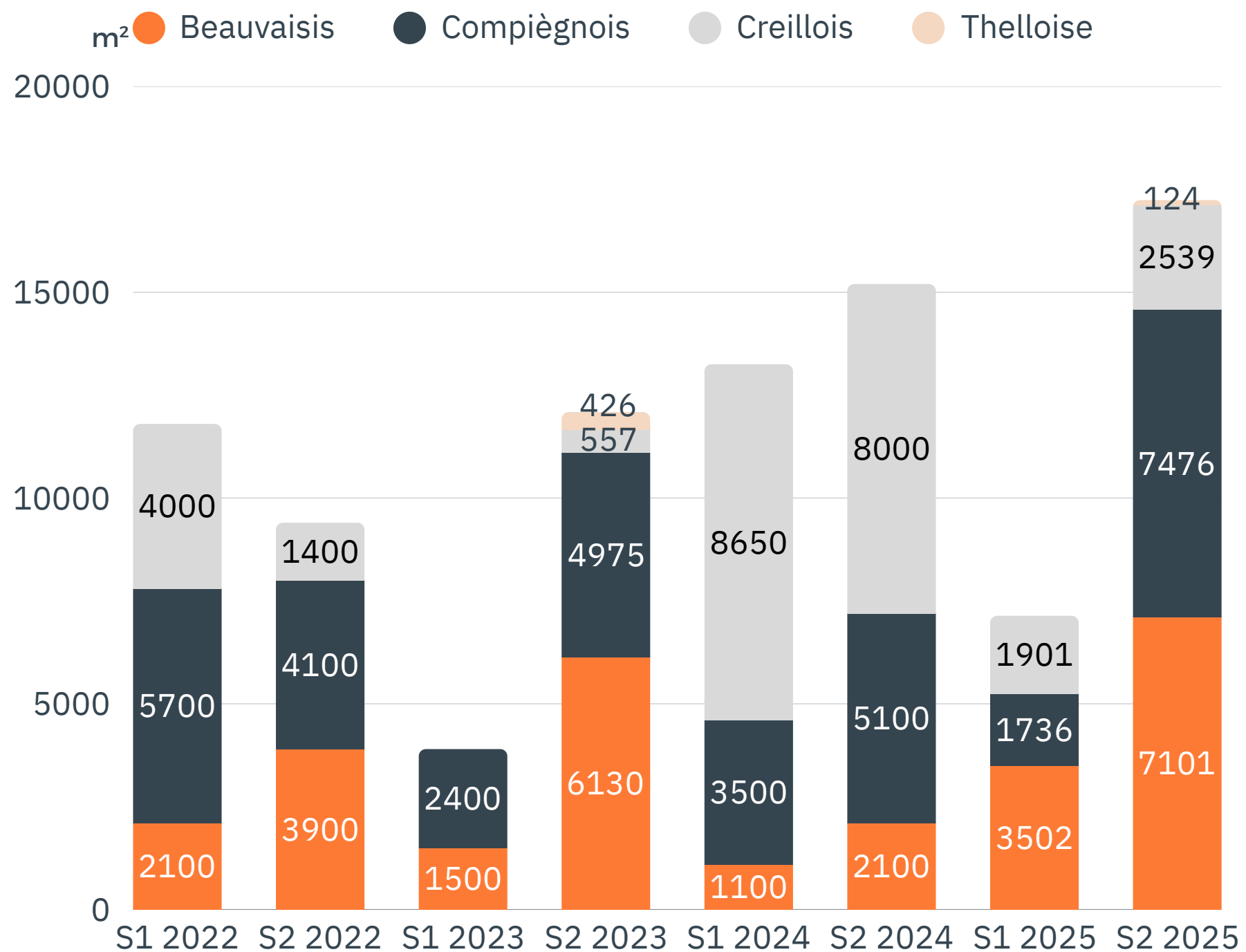
Moyenne
semestrielle
commercialisée



Surface moyenne

Louée : **268 m²** ≈

Vendue : **315 m²** ≈



64 transactions
en 2025

⊕ **5 %** par rapport à 2024



13 %

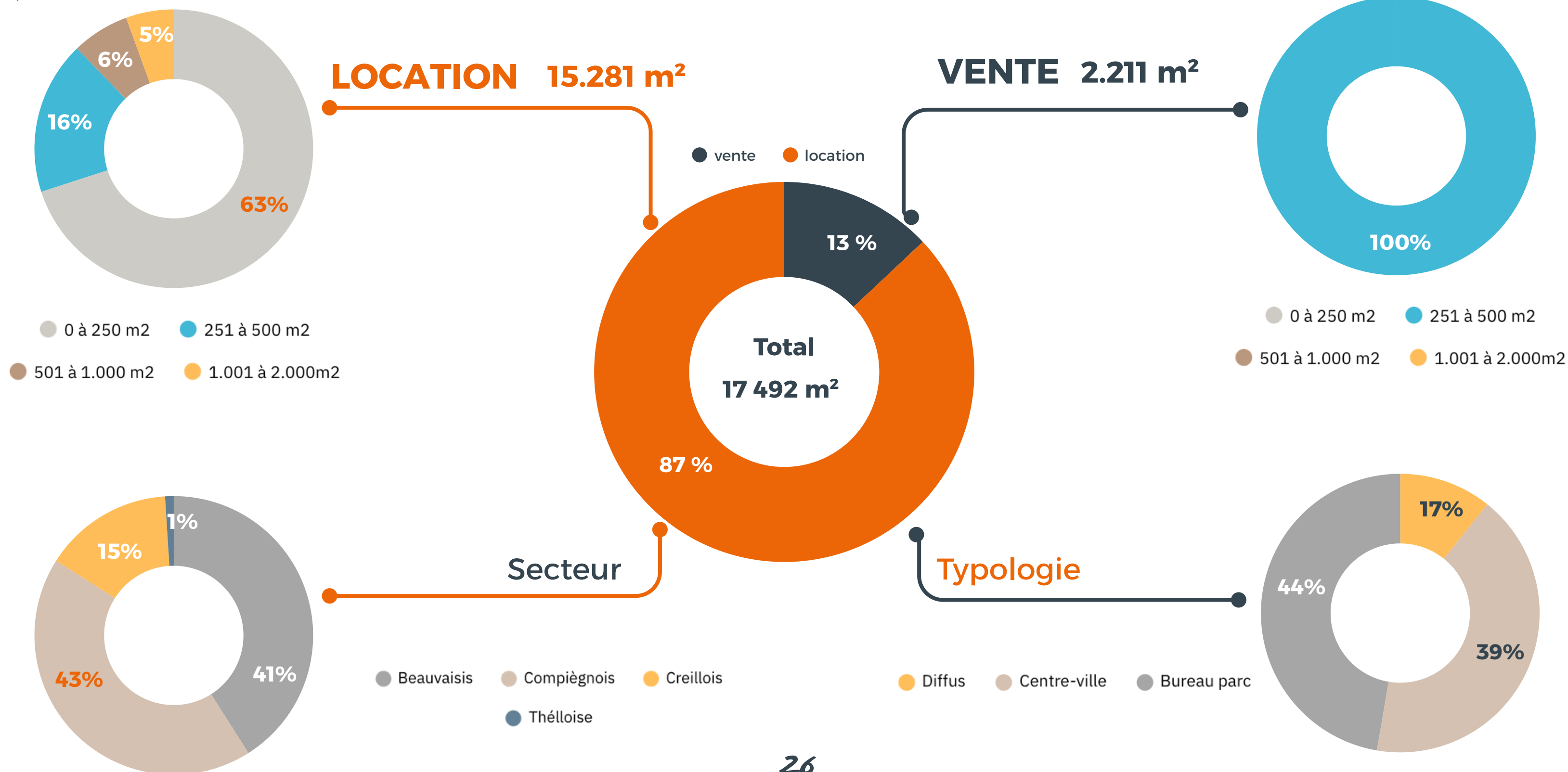
des transactions réalisées
sont des surfaces neuves



17.492 m²

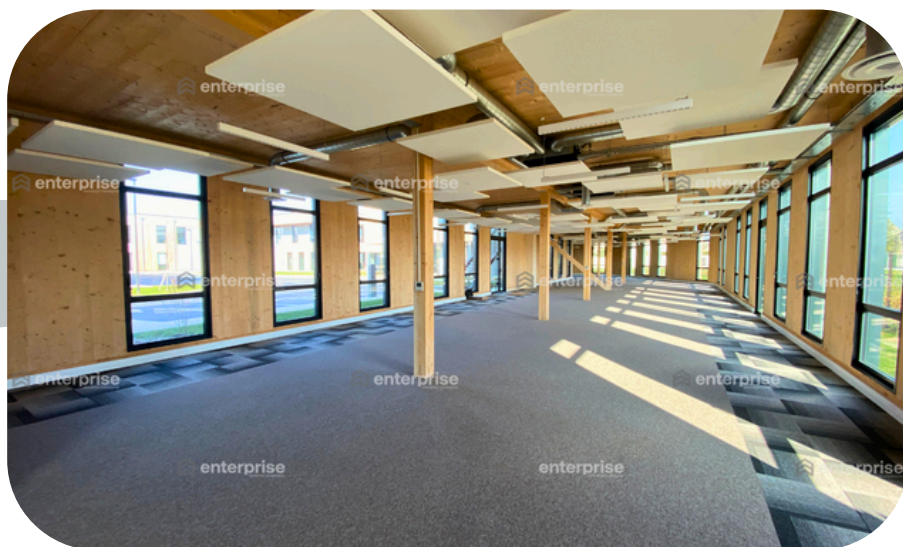
transactés en 2025

Répartition par type de transaction, surface et secteurs



Nos transactions réalisées

📍 Lacroix-Saint-Ouen - **402 m²**



📍 Lacroix-Saint-Ouen - **146 m²**



”
1.426 m²
de bureaux installés



📍 Compiègne - **116 m²**



📍 Beauvais - **290 m²**

Retrouvez toutes nos actualités sur notre site entreprise-immo-oise.fr



Le marché des **BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS**



LE PARC. P29



L'OFFRE. P32



LES PRIX. P36



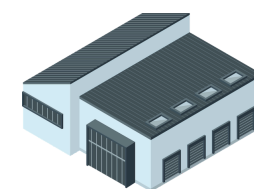
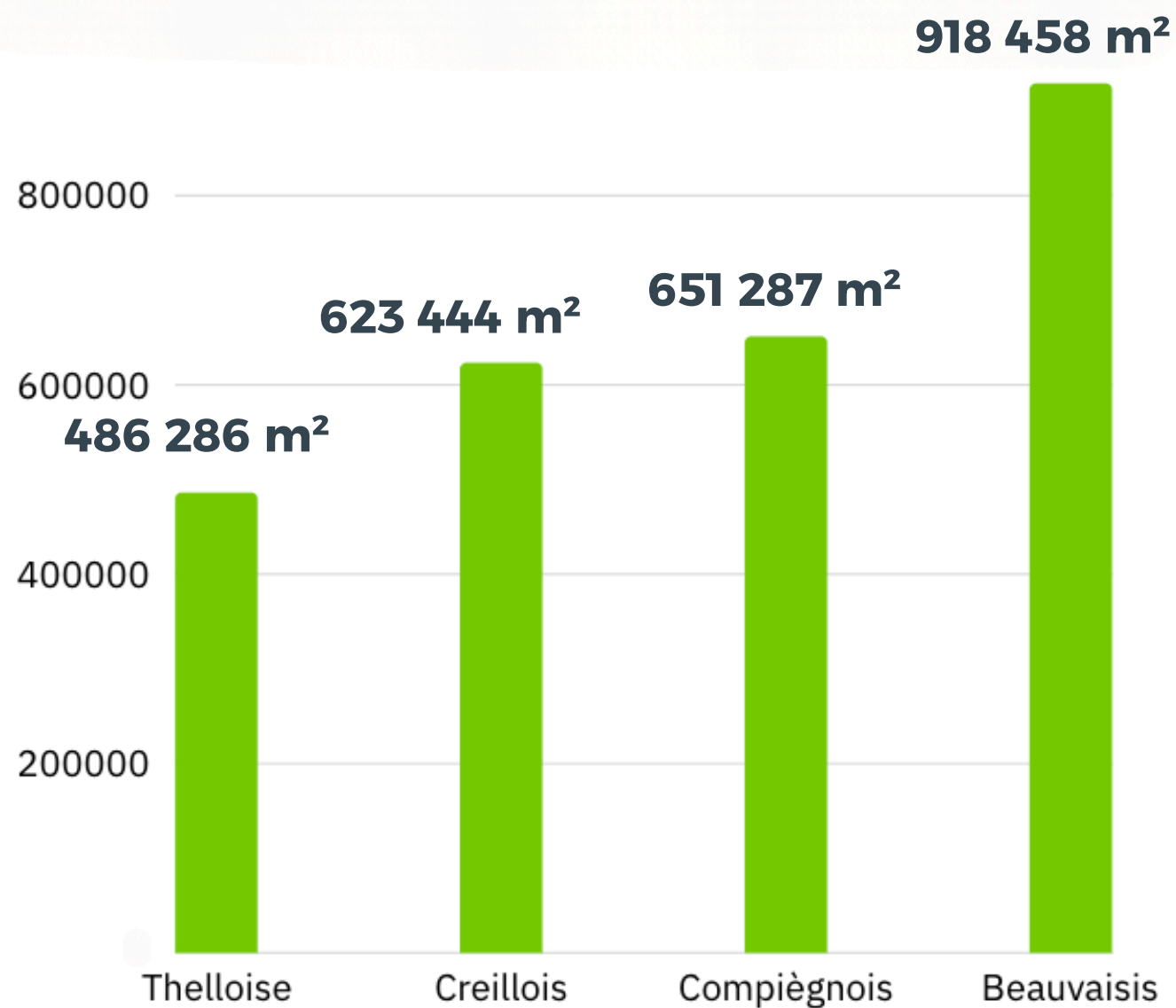
LA COMMERCIALISATION. P38

ACTIVITÉS ENTREPÔTS

LE PARC



Surface existante par secteur



Parc de 2 679.475 m² ≈

Le parc étudié comprend environ
1 340 bâtiments

- 1 267 locaux d'activités
- 24 bâtiments logistiques
- 6 bâtiments de messagerie
- 45 bâtiments de stockage (hors logistique et messagerie)

L'étude analyse également les **mutations** fonctionnelles du parc (basculement d'une fonction à une autre : industrie, activité, commerce, etc.)

71 %

Locaux d'activités

20 %

Logistique

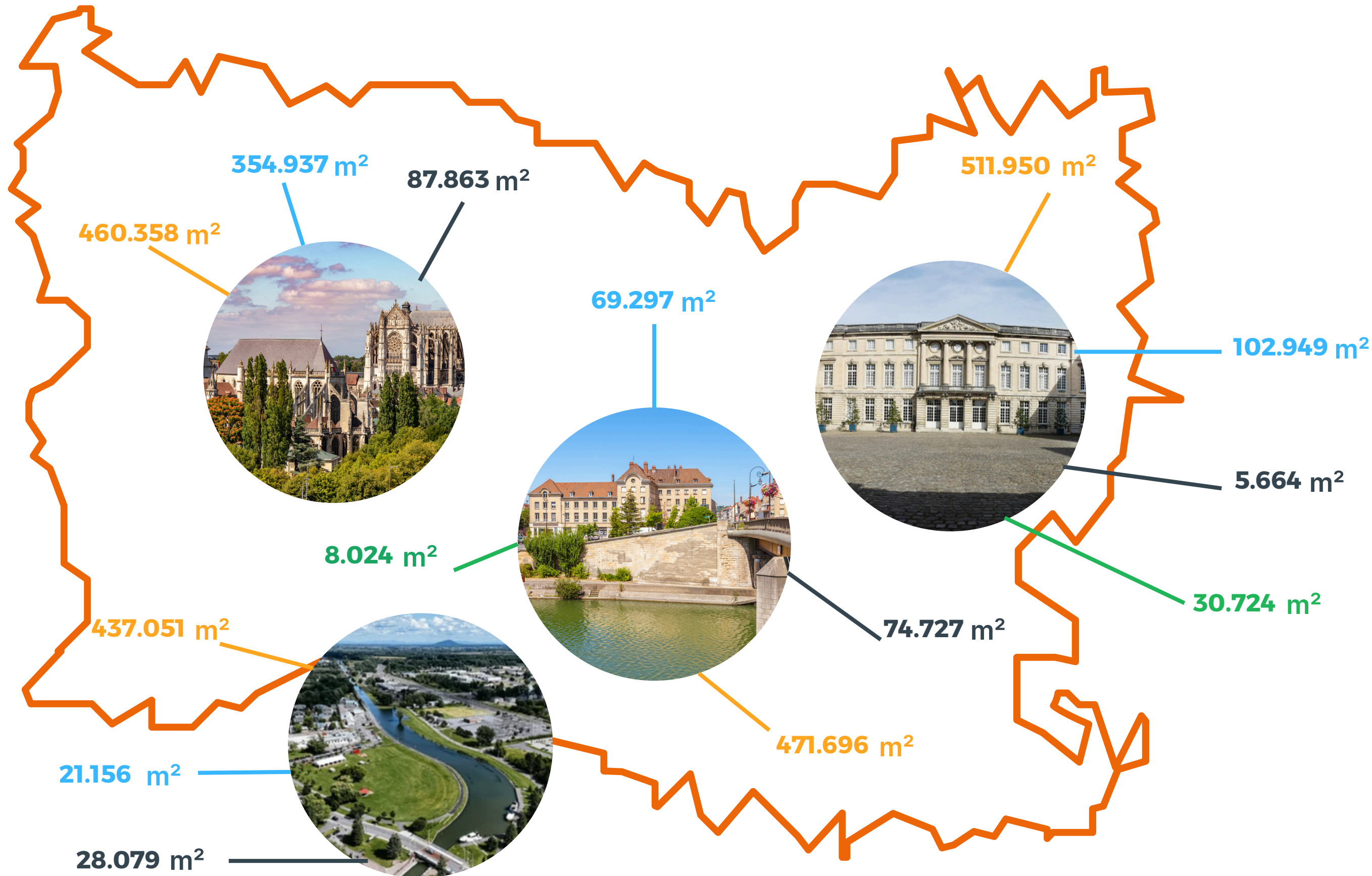
43 %

en Beauvaisis

Surface existante par secteur

TYPOLOGIE

- Locaux d'activités
- Logistique
- Entrepôts de messagerie
- Autres b. de stockage

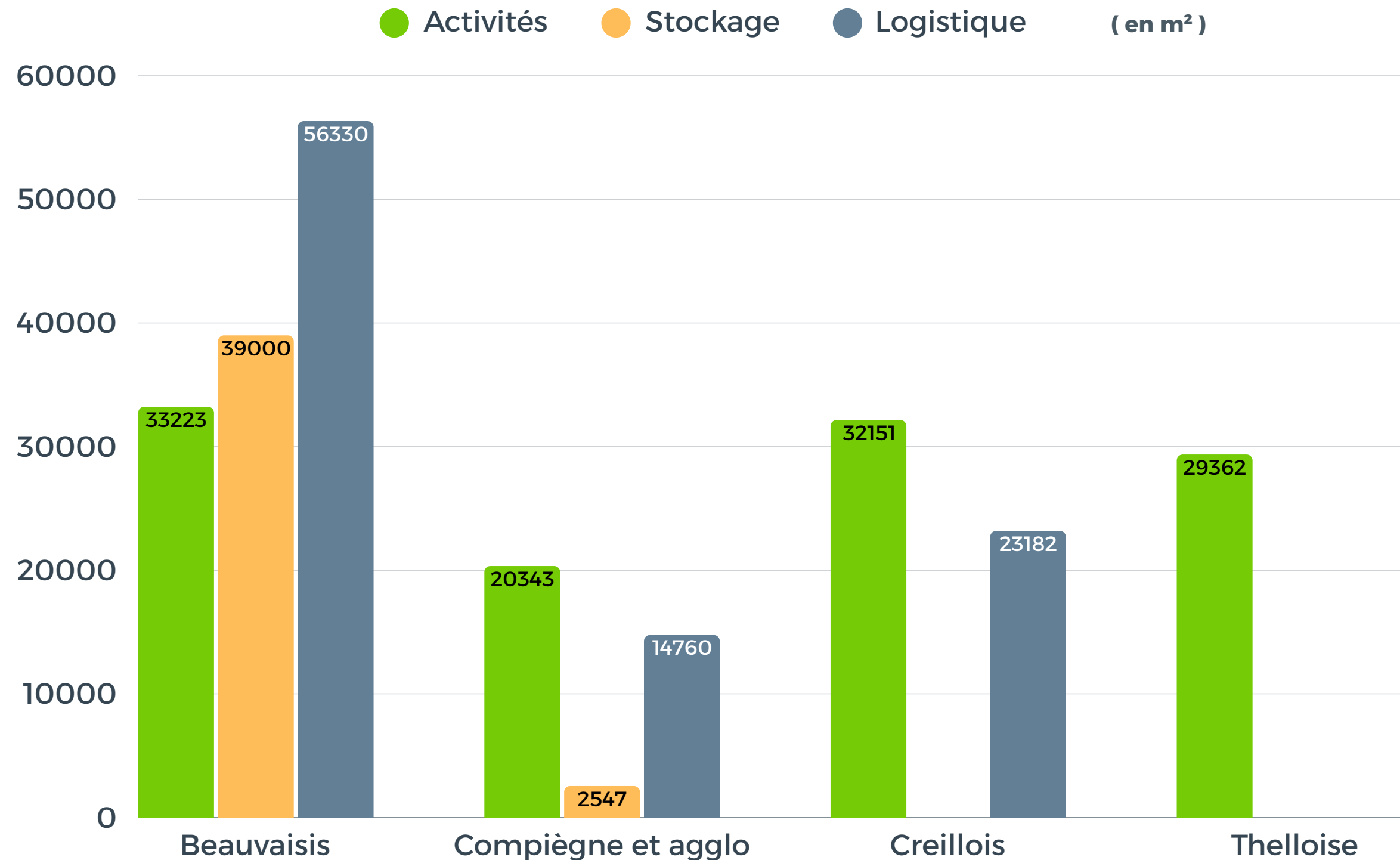


ACTIVITÉS ENTREPÔTS

L'OFFRE



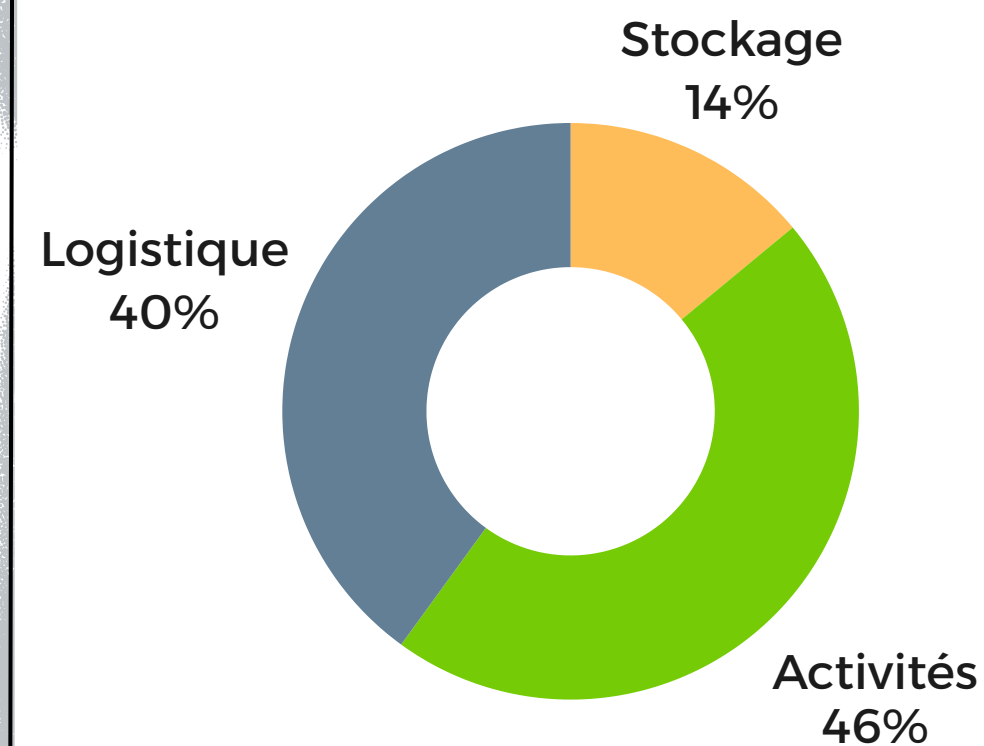
L'offre disponible



298.233 m²
disponibles



Hausse de 13% *
du stock
*par rapport à 2024



Les offres disponibles et commercialisées par notre équipe

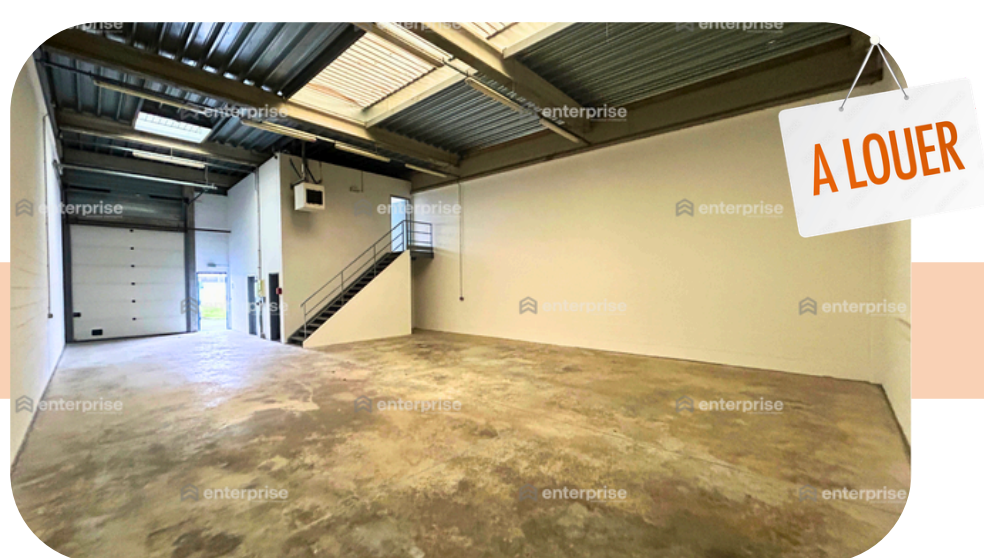


Retrouvez l'ensemble de nos offres disponibles sur notre site entreprise-immo-oise.fr

📍 Allonne - **524 m²**



📍 Chambly - **246 m²**



📍 Compiègne - **1.270 m²**



📍 Sacy-le-Grand - **715 m²**



📍 Compiègne - **1.850 m²**



📍 Le Meux - **700 m²**



— ACTIVITÉS - ENTREPÔTS

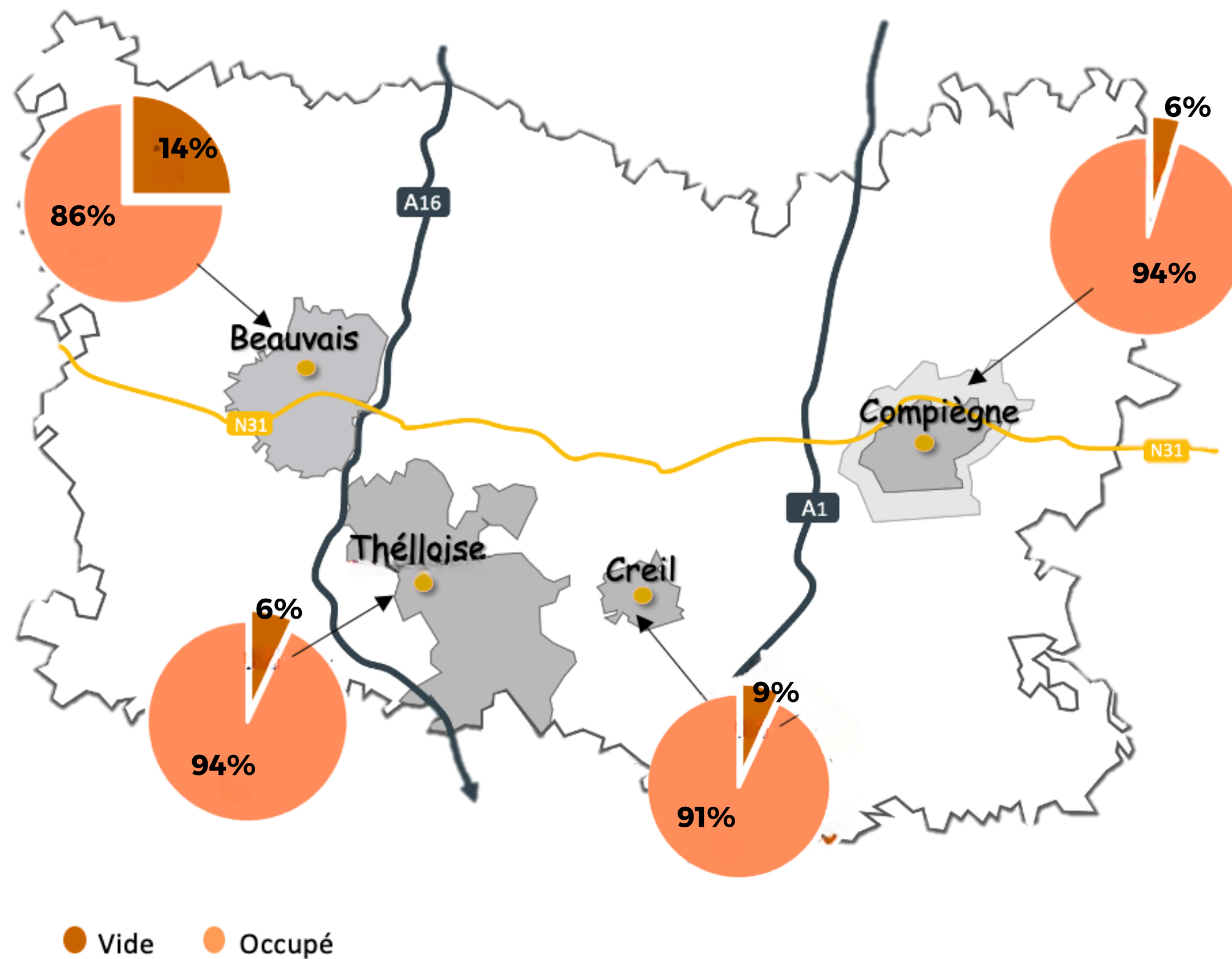
— L'OFFRE



**TAUX DE VACANCE DE
L'OISE**

9,4 %

Taux de vacance par secteur



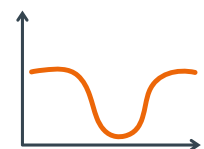
ACTIVITÉS ENTREPÔTS

LES PRIX



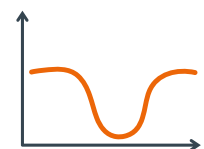
À RETENIR :

La répartition des surfaces de bureaux et stockage influent sur le loyer annuel /m2 ainsi que l'état de livraison et des équipements.



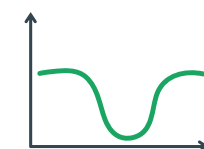
99 € HT m²/an

Loyer moyen **neuf** - locaux d'activités



82 € HT m²/an

Loyer moyen **seconde main** - locaux d'activités



1.859 € m² net vendeur

Prix de vente maxi **seconde main** - locaux d'activités

*Le prix sont ici significatifs en raison du manque évident d'offres et quasi-absence de transactions

ACTIVITÉS



LOGISTIQUE



MESSAGERIE



NON LOGISTIQUE > 5.000 m2



LOCATION

VENTE

NEUF

SECONDE MAIN

NEUF

SECONDE MAIN

56 € HT / m² / an

51 € HT / m² / an

non recensé

non recensé

99 € HT / m² / an

82 € HT / m² / an

1.404 € HT / m²

972 € HT / m²

non recensé

46 € HT / m² / an

non recensé

non recensé

non recensé

50 € HT / m² / an

non recensé

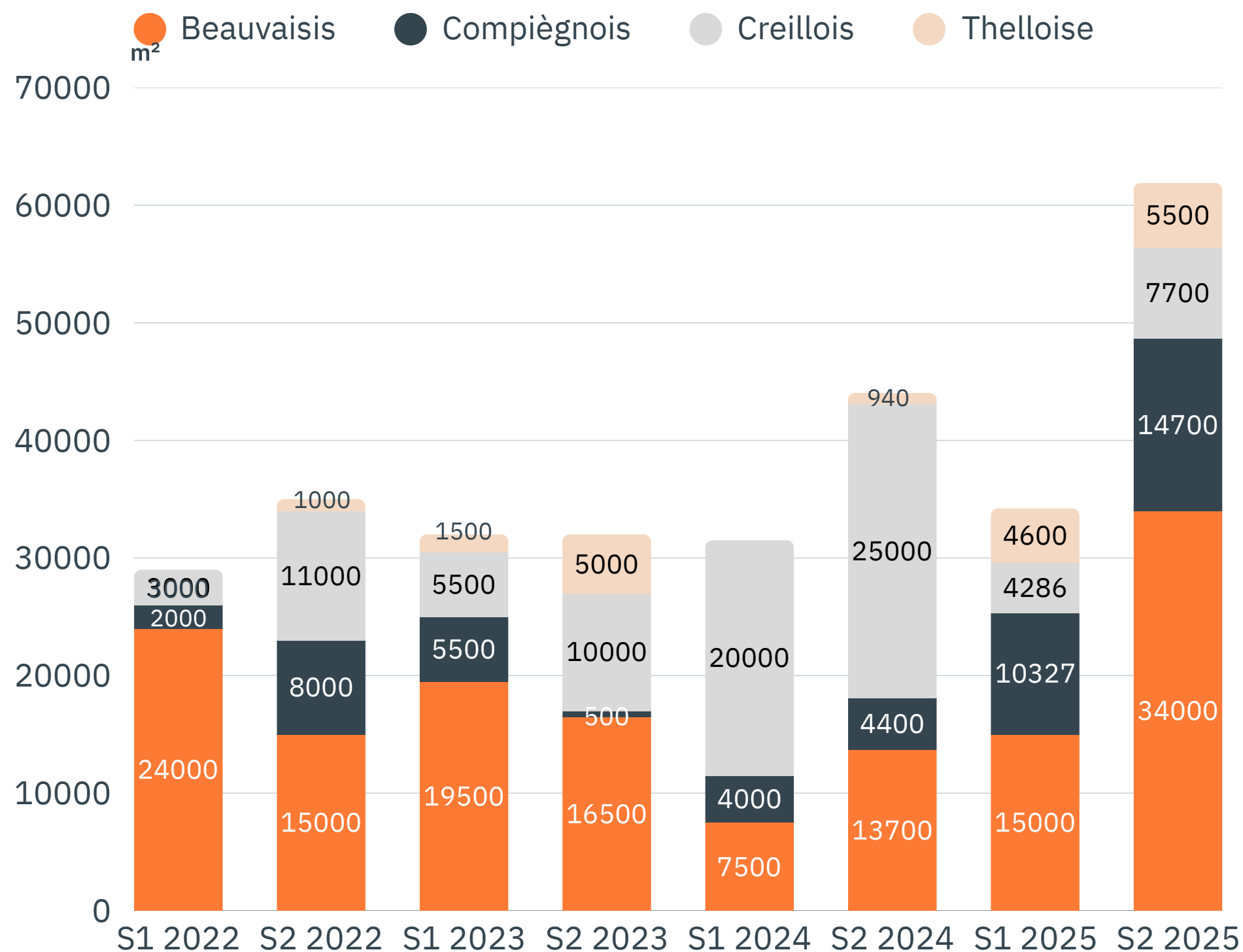
668 € HT / m²

ACTIVITÉS ENTREPÔTS

COMMERCIALISATION



Évolution de la commercialisation



”
Surface moyenne commercialisée
850 m²



62 transactions
en 2025



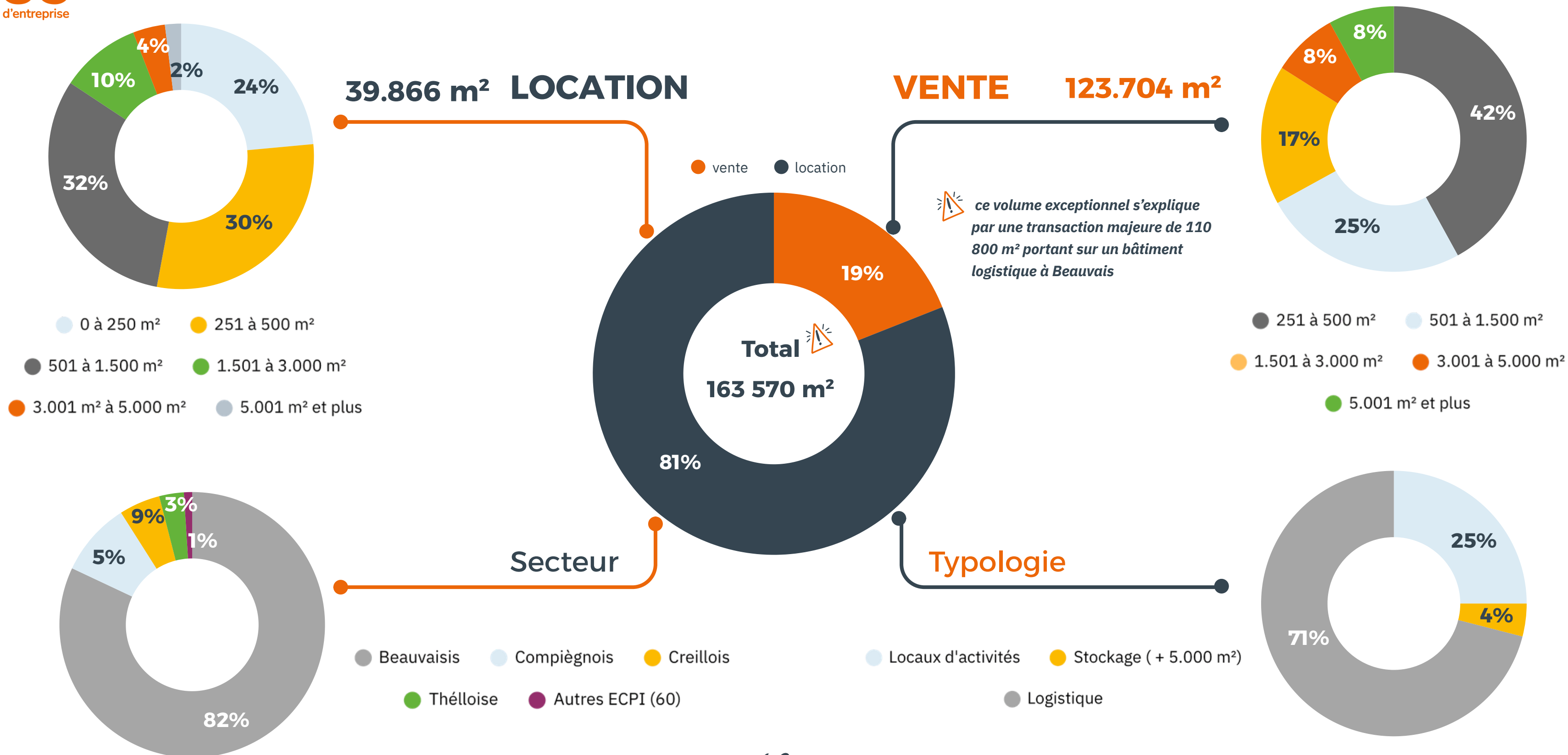
26 %
des transactions réalisées
portent sur ventes à
utilisateurs



163 570 m²
transactés en 2025

Ce volume exceptionnel s'explique par une transaction majeure de 110 800 m² portant sur un bâtiment logistique à Beauvais (non incluse dans ces données graphiques)

Répartition par type de transaction, surface et secteurs



Nos transactions réalisées

Verneuil-en-Halatte - 560 m²



Creil - 280 m²



“
4.333 m²
installés



Compiègne - 661 m²



Saint-Maximin - 604 m²

Récap. Transactions 2025

> Toutes les transactions réalisées sur le secteur de l'Oise

	Transactions totales	Types de transactions	Surface totale
2025	126	64 bureaux 62 locaux d'activités	17.492 m² Surface moyenne : 292 m² 163.570 m² Surface moyenne : 850 m²

> Transactions réalisées par ENTERPRISE IMMO OISE

	Transactions totales	Nombre de transactions	Surface totale
2025	25 % bureaux 41 % locaux d'activités 34 % locaux commerciaux	8 Transactions 13 Transactions 11 Transactions	1.426 m² 4.333 m² 4.187 m²



EIO : 25% de parts de marché en 2025



03 75 240 240



oise@entreprise-immo.fr



www.entreprise-immo-oise.fr



Centre d'affaires TECHNOLIS

14 rue du Fonds Pernant

60200 Compiègne



**Pour suivre toutes nos
actualités**



Enterprise Immobilier
d'Entreprise - Oise



enterprise_immo_oise



Enterprise Immobilier
d'Entreprise