



Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2018 | Secteur tertiaire

De Marne-la-Vallée au pôle de l'est parisien

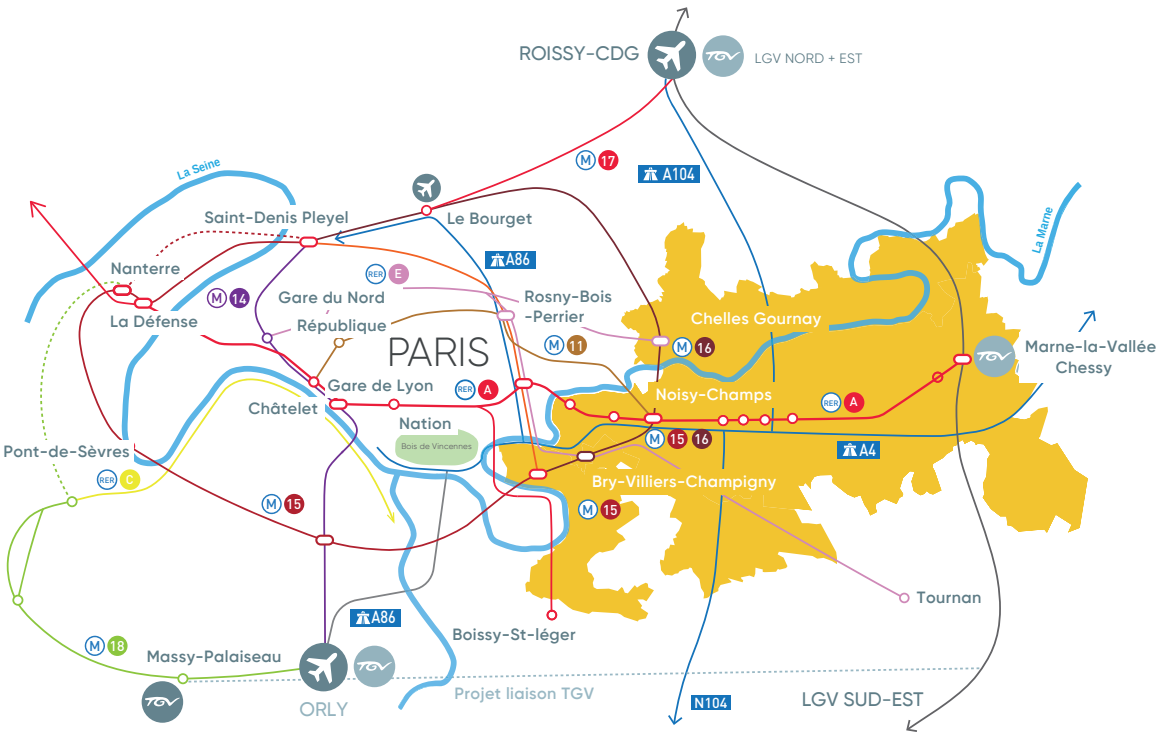
600 000
habitants

213 000
emplois

47 000
entreprises

2 M m²
de bureaux

3 Mds €
d'investissements
publics et privés
prévus sur
le périmètre de
Marne-la-Vallée



93 000 m²
d'offre future
disponible

7,2 %
de taux
de vacance

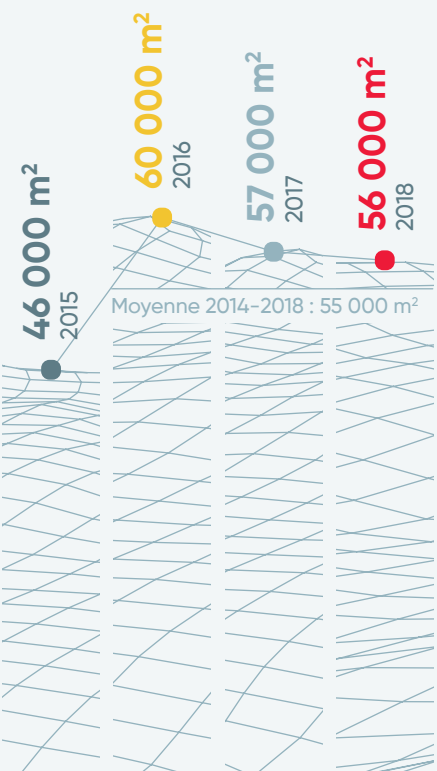
215 €
de loyer prime

5,25 %
de taux de
rendement
prime

56 000 m²
placés

120 000 m²
d'offre
immédiate

Demande placée (m²)



Wabco a choisi d'implanter son siège dans le Carré Haussmann au sein de la polarité Montévrain-Val d'Europe afin de bénéficier d'un immeuble de qualité, neuf, lumineux et proposant de larges plateaux dans un environnement vivant offrant une desserte stratégique (RER et TGV) facilitant les trajets quotidiens comme les déplacements vers l'étranger.

Michel Raynaud
Président, Carré Haussmann Promotion

Les transactions

Une année marquée par les grands comptes

Plus de 56 000 m² de bureaux ont trouvé preneurs en 2018 sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, un niveau de transactions similaires à 2017 et à nouveau supérieur à la moyenne quinquennale.

Cette performance, caractérisée par de belles signatures, consolide les deux pôles tertiaires du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Le pôle de Montévrain-Val d'Europe poursuit son développement. Deux transactions de plus de 5 000 m² sont signées avec Euro Disney Associés qui prend à bail près de 8 000 m² dans l'immeuble du Bellini à Chessy et avec Deloitte qui construit plus de 9 000 m² de surfaces tertiaires, au sein de son futur centre de formation paneuropéen à Bailly-Romainvilliers.

Le pôle métropolitain de Noisy-Champs n'est pas en reste avec 17 000 m² placés en 2018 et de belles entreprises telles que Gras Savoye, la RATP ou Asus qui confirment l'attrait du secteur.

En 2018, de nombreuses transactions ont été enregistrées pour des surfaces comprises entre 1 000 et 3 000 m². La qualité de l'accessibilité et des offres sur ce segment ont contribué à dynamiser le marché de bureaux.

Le territoire confirme également son attractivité pour les entreprises souhaitant acquérir leurs bureaux. 25 % des transactions sur le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance concerne des acquisitions contre 15 % en moyenne en première couronne et dans les principaux pôles tertiaires de la deuxième couronne.

Les opportunités immobilières et foncières des pôles de Noisy-Champs et de Montévrain-Val d'Europe, qui répondent aux standards d'accessibilité, de services et de performances énergétiques, confortent et attirent les entreprises. L'offre est de plus en plus attractive, marquée par les projets majeurs de nouveaux métros et de quartiers de gares du Grand Paris qui ouvrent de nouvelles perspectives de développement.

Références de transactions > 1 000 m² en 2018

Nom du preneur	Immeuble	Ville	Surface (m²)
Deloitte		Bailly-Romainvilliers	9 028
Euro Disney Associés	Le Bellini Tranche 1	Chessy	7 904
Gras Savoye	Maille Nord 1	Noisy-le-Grand	3 960
RATP	Maille Nord 1	Noisy-le-Grand	2 424
Asus	Le Copernic 2 Neptune et Pluton	Noisy-le-Grand	1 941
Wabco	Carré Haussmann Tranche 1	Jossigny	1 860
Société nationale gardiennage surveillance télésecurité (SNGST)	Shamrock	Noisy-le-Grand	1 454

Valeurs locatives



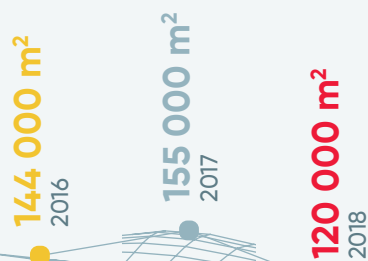
L'attractivité des loyers de bureaux

En 2018, le loyer prime* du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance s'établit à 215 € HT hors charge/m²/an, marqué par les transactions enregistrées sur les deux principaux pôles tertiaires du territoire.

Au regard des valeurs locatives prime pratiquées dans le Quartier central des affaires (810 €), à La Défense (510 €) ou en première couronne (entre 320 et 370 €), le territoire multiplie les atouts. Il propose une alternative aux entreprises désireuses d'optimiser leurs coûts immobiliers tout en offrant confort et bien-être à leurs collaborateurs dans un environnement qualitatif, riche de nombreuses aménités urbaines.

* Le loyer prime correspond ici à la moyenne des 10 % de transactions (> 500 m²) aux loyers les plus élevés enregistrées en 2018.

Offre immédiate



L'offre immédiate en résorption

Fin 2018, l'offre immédiate représentait près de 120 000 m², en forte résorption par rapport à 2017 (-23 %), reflet de l'attractivité du territoire auprès des entreprises et de leur appétit. Le taux de vacance, également en baisse, s'établit à 7,2 % et témoigne de l'équilibre du marché et de son dynamisme tout en permettant aux entreprises, quelle que soit leur taille, de s'implanter sur le territoire.

Résultat de l'engouement des entreprises pour les produits neufs développés et proposés sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, la part des bureaux neufs dans l'offre immédiate continue de baisser (inférieure à 3 %).

Quelques plateaux neufs ou restructurés restent disponibles sur le pôle de Montévrain-Val d'Europe dans le Greenwich (~ 1 500 m²) ou le Vega (~ 1 100 m²). Des opportunités de surfaces rénovées sont à saisir au sein du pôle de Noisy-Champs, telles que le Nobel (~ 7 000 m²) ou le Vendôme (~ 6 000 m²).

Offre future disponible à 36 mois



L'offre future qui correspond aux attentes des entreprises

Ce sont près de 93 000 m² de bureaux qui seront développés, d'ici fin 2021, par EpaMarne-EpaFrance.

Le pôle métropolitain de Noisy-Champs concentre la majorité des surfaces en développement au sein des programmes : le Delta, le Fifteen, ou encore Treed It. Plus à l'est, le pôle de Montévrain-Val d'Europe offre des opportunités au sein d'opérations telles que le Jazz à Chessy, le programme de bureaux de D2I Investissements à Serris ou encore le développement de phases complémentaires au sein du Carré Haussmann ou du Bellini.

Des opportunités à plus long terme complètent l'offre future aux portes parisiennes avec « Balcon sur Paris », développé par la Compagnie de Phalsbourg (30 871 m² de bureaux) ou encore la ZAC des Simonettes nord à Champigny-sur-Marne (près de 10 000 m² de bureaux). Le territoire propose ainsi de nombreuses opportunités d'implantation compétitives pour les entreprises en recherche d'une offre qualitative bénéficiant d'aménités urbaines et d'une bonne desserte

en transports ferrés (RER, TGV) et routiers. La mise en service des futures lignes de métro et des gares du Grand Paris Express renforcera significativement l'accessibilité du territoire. À l'image de Deloitte, de la Casden, de l'Urssaf ou encore du Crédit Agricole Brie Picardie, des opportunités foncières sont disponibles pour le développement de clés en mains locatifs et de comptes propres.

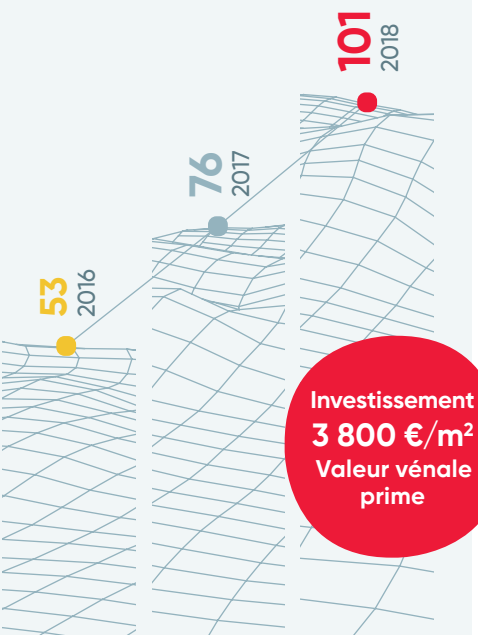


Aux côtés de l'EpaMarne et au sein du Cluster Descartes, Treed It illustre notre capacité à conjuguer innovation, technicité et performance environnementale avec la réalisation d'une des plus hautes tours en ossature bois de France ainsi qu'un parking silo en structure bois également. L'emploi du bois, matériau à empreinte carbone positive, confère au projet modernité et durabilité. Sa rapidité de mise en œuvre, grâce à la préfabrication, permet également d'optimiser ici la logistique d'approvisionnement, de gagner en délai tout en réduisant l'impact du chantier sur l'environnement.

Hugues Fourmentraux
Président de Vinci Construction France



Volumes investis (en M€)



L'année record pour le marché de l'investissement

L'année 2018 est marquée par de belles transactions à l'investissement avec plus de 100 M€ investis sur le territoire (+30 % vs 2017) dont trois transactions de plus de 20 M€.

Les actifs de bureaux reviennent en 2018 avec notamment les acquisitions par HSBC REIM de l'immeuble Citalys à Montévrain pour une valeur de 34,5 M€ (9 100 m²) et du Bellini à Chessy pour 21,80 M€ (7 600 m²). Le Greenwich au pied du RER à Serris et récemment livré par le Groupe Legendre a été acquis par Perial pour un montant de 33,5 M€ (12 000 m²).

Les acteurs sont majoritairement des véhicules français de type SCPI/OPCI, particulièrement attirés par les opportunités d'investissement inférieures à 50 M€ qu'offre le territoire.

Le taux de rendement prime se maintient à un niveau particulièrement bas à 5,25 %. Il reste très attractif pour les investisseurs en quête de rendement confrontés à des taux historiquement bas dans les quartiers tertiaires centraux (3 % dans le QCA, 4 % à La Défense) et à une raréfaction d'actifs de qualité et sécurisés mis sur le marché (Core et Core +).

La stabilité des taux directeurs prévue en 2019 devrait à nouveau bénéficier au territoire.

Les 2 polarités tertiaires majeures

2 000 000 m²

de parc de bureaux

Grandes implantations de
sièges sociaux et de fonctions
supports de groupes

93 000 m²

**de bureaux de grade A
en cours de développement**

À 20 min

**de Paris par
l'A4, A86 et A104**

Noisy-Champs



Transactions : 16 700 m²

-8 % par rapport à 2017

22 % du total

Nb de transactions : 41

Part du neuf : 5 % des transactions

Part des ventes : 37 % des transactions

Offre immédiate : 71 800 m²

-36 % par rapport à 2017

60 % du total

Offre future disponible à horizon 2021 :

50 500 m²

Transactions significatives :

- Gras Savoye – Maille Nord I
3 960 m² – location
- RATP – Maille Nord I
2 400 m² – location
- ASUS France – Le Copernic 2
1 900 m² – location



Programme de bureaux Le Fifteen développé
par Les Nouveaux Constructeurs Entreprise



4
stations
du Grand Paris
Express

**Noisy-Champs,
future station
la plus connectée
et fréquentée
de l'est parisien**

À 35 min
de La Défense
RER A et E

2
aéroports internationaux
parisiens à proximité
À 8 min de Roissy-CDG en TGV
À 35 min de Roissy-CDG
et Orly par la route

1
collège et lycée
internationaux



Montévrain-Val d'Europe

RER A

Transactions : 24 700 m²
+8 % par rapport à 2017
44 % du total
Nb de transactions : 49
Part du neuf : 61 % des transactions
Part des ventes : 33 % des transactions
Offre immédiate : 14 900 m²
+30 % par rapport à 2017
12 % du total
Offre future disponible à horizon 2021 :
26 000 m²
Transactions significatives :
● Deloitte – Centre de formation
9 000 m² – compte propre
● Euro Disney Associés – Le Bellini
7 900 m² – location



Programme de bureaux au Val d'Europe (Serris)
développé par D2I Investissements

1^{er}
outlet de luxe
d'Europe à
la Vallée
Village

Marne-la-
Vallée-Chessy
1^{er} Hub TGV
de France

60 à 100
trains/jour

65
gares en
France et à
l'International
desservies

Nos contributeurs

- Advenis
- Agency Promotion
- Aigis
- Alsei
- Argan
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Century 21 Businessity
- Concerto Developpement
- Colliers
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- D2I Investissements
- Eol
- Euro Disney Associés SCA
- Evolis
- Exeline
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Karéa
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Nexity Conseils et Transactions
- OTI Legendre Immobilier
- Pitch Promotion
- Scamac Immo
- Segro
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Transactions et Conseils
- Values Real Estate
- Valteos



**Notre prochain projet
se fera avec vous !**

Contactez-nous :

Direction du développement et de la promotion
developpement@epa-marnelavallee.fr
Tél. 01 64 62 45 85