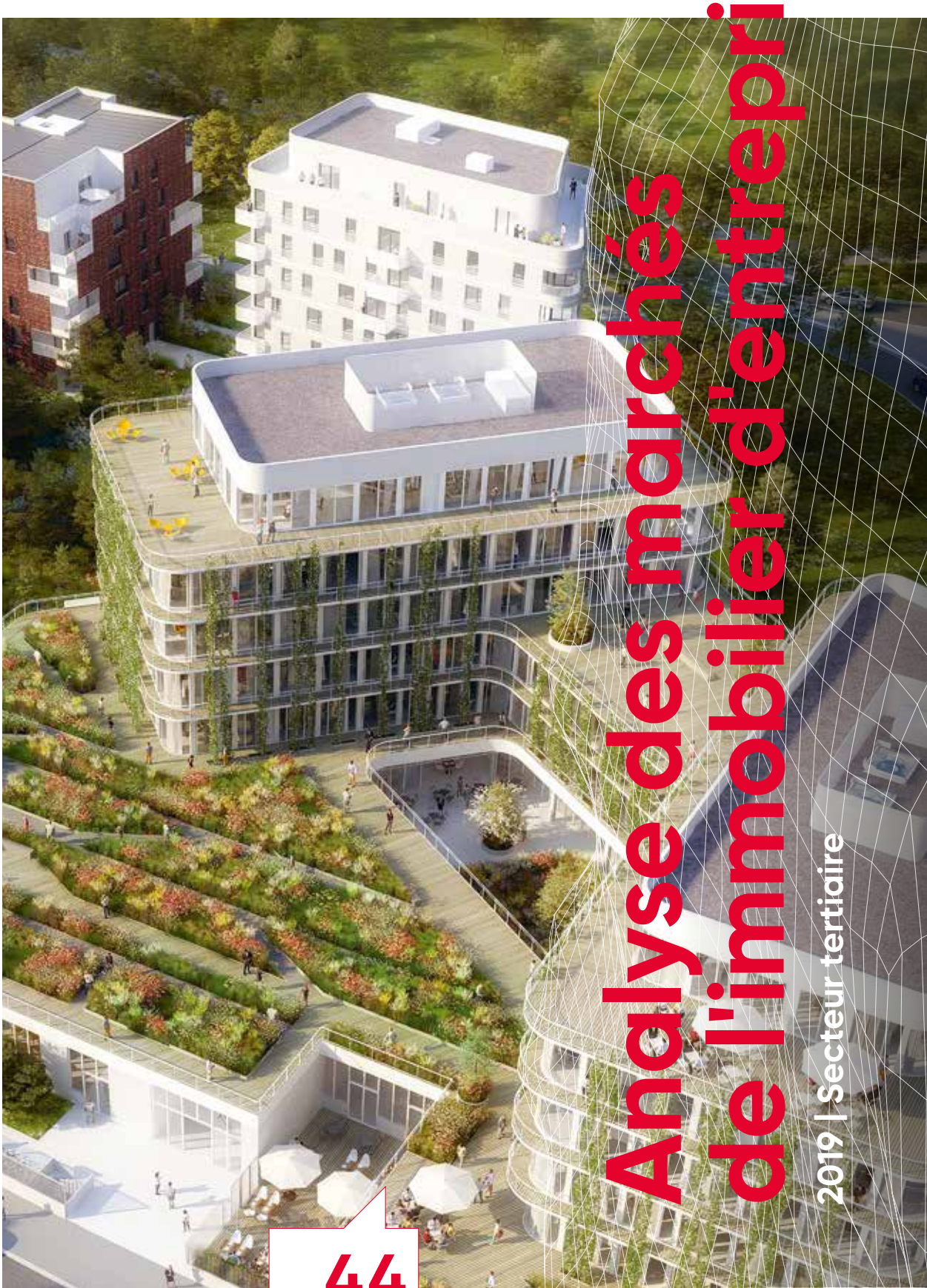
EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2019 | Secteur tertiaire



SUR 44 COMMUNES ET 3 DÉPARTEMENTS

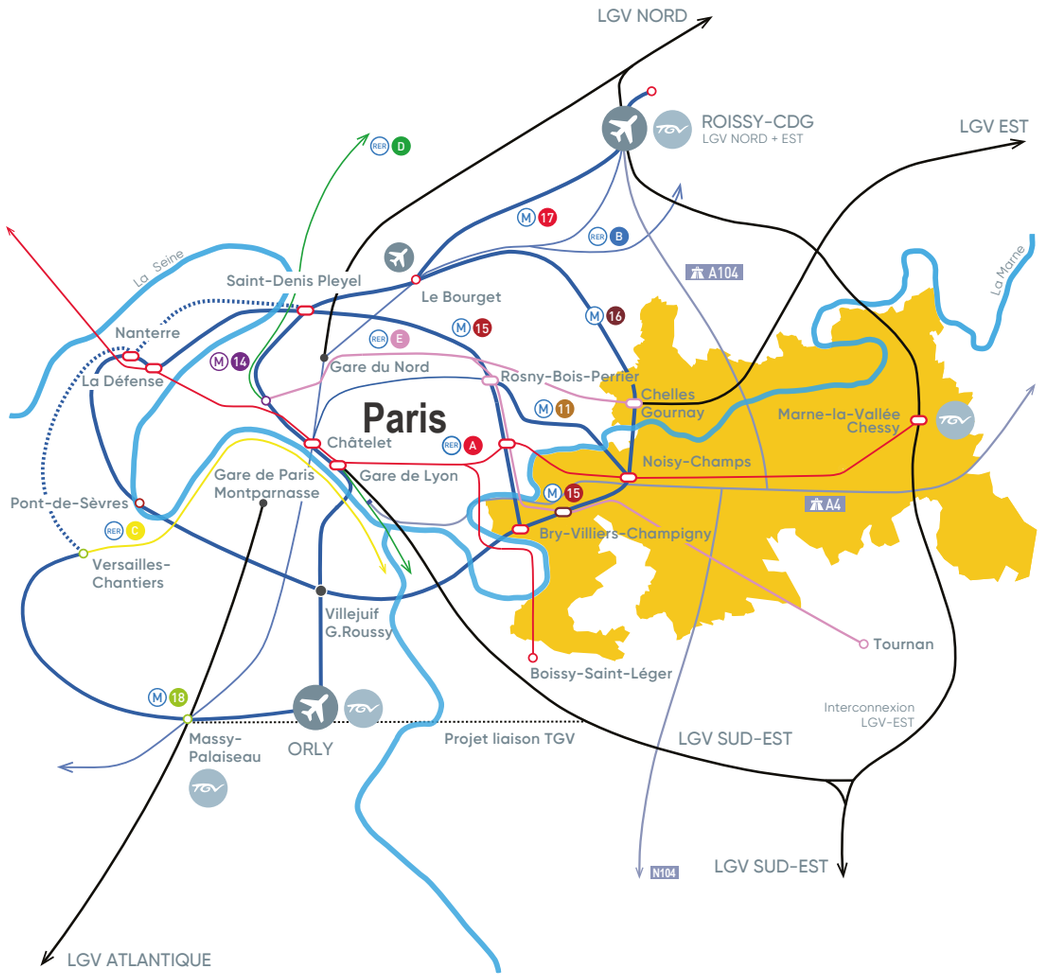
Avant-projet du nouveau siège du Crédit Agricole Brie Picardie,
programme mixte bureaux/logements développé par Les Nouveaux Constructeurs
© Crédit Agricole Brie Picardie/Architecte : Cabinet PCA-STREAM - Philippe Chiambaretta

En collaboration avec

JLL PROGRESS CONSEIL

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

610 000 habitants	217 000 emplois	47 000 entreprises	2 M m² de bureaux	3 Mds € d'investissements publics et privés prévus



110 000 m² d'offre future disponible	4,3 % de taux de vacance	220 € en loyer neuf
5,25 % de taux de rendement prime	60 000 m² placés	85 000 m² d'offre immédiate

La conception du futur campus de l'Université Deloitte EMEA repose sur la conviction que la qualité de nos services professionnels, en tant que leader mondial, s'appuie en grande partie sur la formation de nos talents. Le territoire de Marne-la-Vallée s'est démarqué par sa position stratégique au cœur de l'Europe, permettant une gestion optimale de l'empreinte carbone, l'accessibilité et la qualité des infrastructures et, critère déterminant, l'accueil et l'accompagnement de long terme d'EpaMarne-EpaFrance.

Bertrand Boisselier
Senior partner, Deloitte, en charge du projet Deloitte Université EMEA

Les transactions

PME-PMI et grands comptes plébiscitent le bon côté du Grand Paris

Avec une augmentation de 7 % des transactions, ce sont près de 60 000 m² de bureaux qui ont trouvé preneurs en 2019 sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Ce niveau de transactions, à nouveau supérieur à la moyenne quinquennale, témoigne de l'attractivité du territoire auprès des entreprises et de sa solidité dans un marché locatif francilien en repli de 10 % cette année.

Les pôles tertiaires de Montévrain-Val d'Europe et de Noisy-Champs concentrent plus des deux tiers des surfaces louées (ou acquises) en 2019. Ils attirent la majorité des transactions supérieures à 1 000 m² signées sur le secteur.

En 2019, la demande de petites surfaces de bureaux inférieures à 500 m² enregistre plus de 90 % des transactions. Cette dynamique reflète l'identité du tissu économique local composé principalement de petites et moyennes entreprises. De plus, les grands comptes y trouvent pour leurs collaborateurs une qualité de vie parmi les meilleures d'Île-de-France. En 2019, ce sont, notamment, Disney, RATP, Crédit Agricole (Village by CA), Saint-Gobain et Bosch qui se sont installés ou ont renforcé leurs positions à l'Est du Grand Paris.

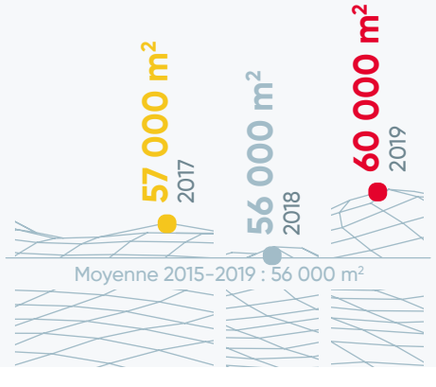
Le territoire confirme également son attractivité pour les entreprises souhaitant acquérir leurs bureaux. 25 % des transactions 2019 sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance concernent des acquisitions, contre 10 % en moyenne en Île-de-France.

Les opportunités immobilières et foncières des Epa répondent à la fois aux standards d'accessibilité, de services et de performances énergétiques. Elles confortent et attirent ainsi les entreprises. Cette attractivité devrait encore être renforcée par le développement du Grand Paris Express et des quartiers alentours.

Références de transactions

Nom du preneur	Immeuble	Ville	Surface (m²)
Disney	Citalys	Montévrain	6 674
RATP	Shamrock	Noisy-le-Grand	5 375
Axyon		Collégien	1 900
Protecline	Capitole	Noisy-le-Grand	1 885
Saint Gobain Weber		Sucy-en-Brie	1 465
Caisse régionale du Crédit Agricole (Village by CA)	Antarès	Chessy	1 443
Sotrelec		Torcy	1 375
BOSCH Rexroth	Faraday	Serris	1 142

Historique transactions de bureaux



Avant-projet du complexe Deloitte University EMEA au Val d'Europe (Bailly-Romainvilliers) © Dubuisson Architecture

Valeurs locatives

Des valeurs locatives

compétitives pour les entreprises

En 2019, au regard des valeurs locatives proposées sur les développements tertiaires en cours, le loyer prime des périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance s'établit entre 200 et 220 € HT hors charges/m²/an.

Au regard des valeurs locatives prime pratiquées dans le Quartier Central des Affaires (860 €), à La Défense (540 €), ou encore en première couronne (entre 330 et 360 €), l'attractivité du territoire est confirmée par les entreprises désireuses d'optimiser leurs coûts immobiliers tout en offrant confort et bien-être à leurs collaborateurs, dans un environnement riche de toutes les aménités urbaines.

Historique offre immédiate de bureaux

L'offre immédiate

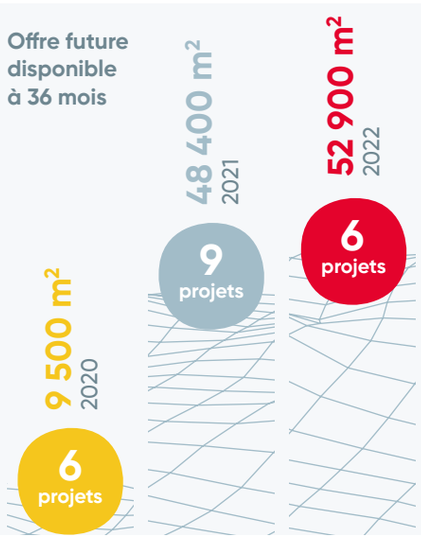
plus rare face à une demande soutenue

En Île-de-France, les disponibilités immédiates de bureaux se réduisent rapidement face à la dynamique soutenue du marché locatif de ces dernières années. Ce phénomène de résorption de l'offre est d'autant plus prégnant sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. En l'espace d'une année, son stock d'offres disponibles immédiatement s'est réduit de 40 %, l'amenant à 85 000 m² à fin 2019. Le taux de vacance, également en baisse, s'établit désormais à 4,3 %, reflet de l'attractivité de l'Est du Grand Paris auprès des entreprises.

Avec une grande partie des bureaux neufs précommercialisée avant même leur livraison, les investisseurs ne s'y trompent pas en lançant des opérations en blanc.

Au regard des nombreux projets de bureaux qui devraient être livrés dans les années à venir, le niveau d'offre future permettra de maintenir une fluidité dans la recherche de surfaces de bureaux. Les entreprises peuvent investir dans des espaces qualitatifs et aux standards actuels d'un point de vue architectural, environnemental et des services proposés. Ces nouveaux lieux leur permettent également de réinventer leurs organisations de travail et de management.

Offre future disponible à 36 mois



Toujours plus de projets

sur un territoire attractif et en pleine croissance

Face à l'appétit soutenu des entreprises pour les surfaces neuves, les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance offrent de belles opportunités foncières aux portes de Paris pour le développement de projets tertiaires, de comptes propres ou encore de clés en main locatifs.

C'est notamment l'opportunité qu'a saisi la société de conseil et d'audit internationale Deloitte pour la création de son campus universitaire – centre d'hébergement et d'enseignement – au Val d'Europe (Bailly-Romainvilliers) sur près de 15 hectares, dont 22 000 m² de surfaces construites. Le site a été retenu - parmi près de 90 autres implantations européennes - pour les avantages qu'il offre à une entreprise de cette ampleur, que ce soit son emplacement stratégique à proximité immédiate du premier HUB TGV de France et de deux aéroports internationaux, ou encore le cadre de vie de qualité et les services urbains.

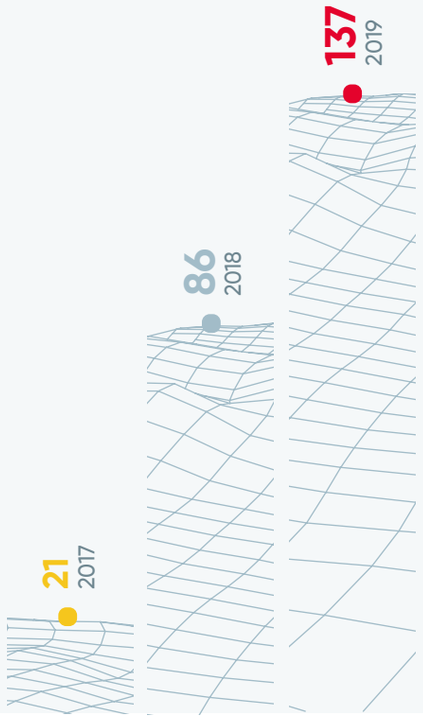
Les promoteurs envisagent le développement de projets tertiaires sur le territoire à hauteur de 110 000 m² de bureaux d'ici fin 2022. La future gare du Grand Paris Express renforce le développement économique du pôle de Noisy-Champs avec la réalisation de beaux programmes tels que "Concert Horizon", "Le Delta" ou encore "Serenis". Le pôle de Montévrain–Val d'Europe, deuxième polarité économique majeure du secteur avec sa gare TGV, propose, entre autres, les projets "Mayfair", "Jazz" et "Carré Haussmann".

Preuve de leur confiance envers EpaMarne-EpaFrance, les acteurs de l'immobilier n'hésitent pas à investir sur le plus long terme, à l'instar de la Compagnie de Phalsbourg qui réalisera, à horizon 2025, le cœur du futur quartier de Marne Europe à Villiers-sur-Marne, avec un ambitieux programme mixte "Balcon sur Paris" de près de 120 000 m², dont plus de 30 000 m² de bureaux.
La mise en service des futures lignes de métro du Grand Paris Express contribue fortement à renforcer l'attractivité du territoire pour le développement de projets d'une telle envergure.

Avec EpaMarne, Linkcity a été lauréat de l'appel à projets "Villes de demain, ÉcoCités" pour développer un projet urbain inédit, au pied de la gare du Grand Paris Express de Noisy-Champs. L'immeuble de bureaux Serenis s'inscrit dans un îlot mixte de 26 700 m². L'opération porte une triple ambition : créer un lieu de vie agréable – à proximité des voies ferrées grâce à des dispositifs d'absorption du bruit, mutualiser des espaces et services – conciergerie, jardins, parking, chambres d'amis... et fixer un niveau élevé de performance énergétique.

Christine Grèzes
Directrice RSE & Innovation de Linkcity

Volumes investis en bureaux (en M€)



Une année exceptionnelle

Pour le marché de l'investissement

2019 est de nouveau marquée par une année record en termes d'investissements avec 137 M€ investis en bureaux sur le territoire. Deux transactions concentrent plus de la moitié de ces investissements : la cession d'un portefeuille de trois immeubles situés dans le quartier d'affaires de Noisy Mont d'Est à Noisy-le-Grand, à Hemisphere et à un fonds américain, et l'acquisition de l'immeuble Piazza à Noisy-le-Grand (17 500 m²) par Eurobail.

Ces investissements sont le résultat de la disponibilité d'actifs de qualité sur le territoire.

La performance du marché de l'investissement a également été encouragée par des taux de rendement qui se maintiennent à un niveau particulièrement compétitif à 5,25 %. L'immobilier sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance est particulièrement attractif pour des investisseurs en quête de rendement confrontés à des taux historiquement bas dans les quartiers d'affaires centraux (2,75 % dans le Quartier Central des Affaires et 4 % à La Défense).

La stabilité des taux directeurs prévue pour 2020 devrait favoriser l'immobilier qui restera donc une classe d'actifs attractive pour les investisseurs.

Le montant total des investissements sur le territoire, tous actifs confondus, est de l'ordre de 330 M€ en 2019, soit trois fois plus qu'en 2018.

Les 2 polarités tertiaires majeures

Noisy-Champs

M 11 15 16 RER A

Transactions : 19 100 m²
+14 % par rapport à 2018
32 % du total

Nb de transactions : 76

Part du neuf : 7 % des transactions

Part des ventes : 33 % des transactions

Offre immédiate : 56 500 m²
-21 % par rapport à 2018
66 % du total

Offre future disponible à horizon 2021 :
61 100 m²

Transactions significatives :
- RATP - Shamrock - Noisy-le-Grand
  5 400 m² - location
- Protectline - Capitole - Noisy-le-Grand
  1 900 m² - location

Montévrain–Val d'Europe

RER A

Transactions : 21 900 m²
-11 % par rapport à 2018
36 % du total MLV

Nb de transactions : 74

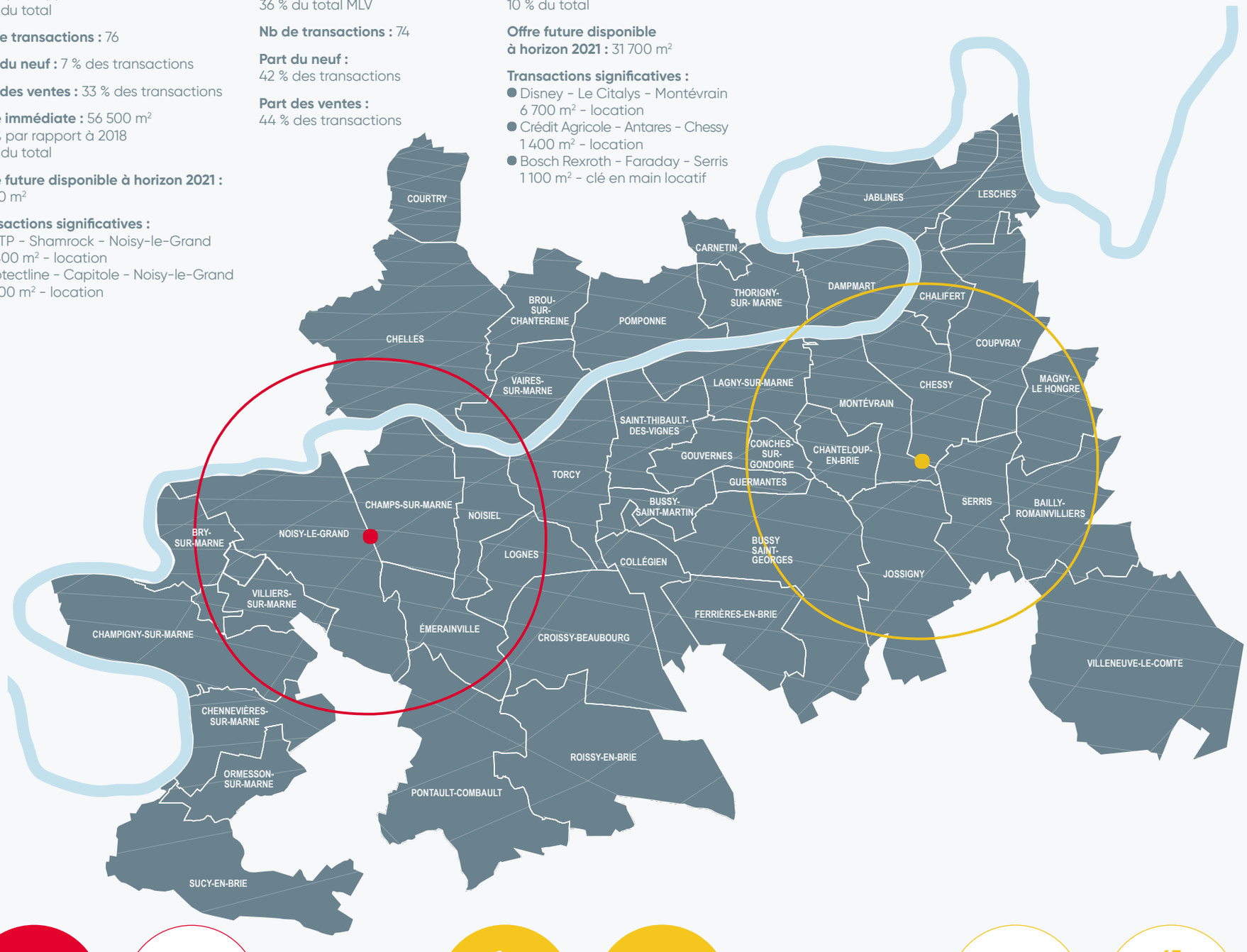
Part du neuf :
42 % des transactions

Part des ventes :
44 % des transactions

Offre immédiate : 8 900 m²
-40 % par rapport à 2018
10 % du total

Offre future disponible à horizon 2021 : 31 700 m²

Transactions significatives :
- Disney - Le Citalys - Montévrain
  6 700 m² - location
- Crédit Agricole - Antares - Chessy
  1 400 m² - location
- Bosch Rexroth - Faraday - Serris
  1 100 m² - clé en main locatif



4 stations du Grand Paris Express

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

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

Marne-la-Vallée-Chessy 1er Hub TGV de France

60 à 100 trains/jour

65 gares en France et à l'International desservies

Avant-projet du programme Delta (lot H) à la Cité Descartes (Champs-sur-Marne) : futur immeuble de 25 000 m² de bureaux et 5 000 m² d'hôtel (HQE - Breeam Very Good - RT 2012 -30 %)
© Les Nouveaux Constructeurs / architecte : Patriarche

Vue du programme de bureaux Bellini au Val d'Europe (Chessy)
© Groupe Legendre / architecte : DTACC - Jacques Cholet / photo : Shootin

Avant-projet du programme de bureaux Serenis à la Cité Descartes (Champs-sur-Marne)
© Linkcity / architecte : Tolila+Gilliland Atelier d'Architecture

Nos contributeurs

- Accelis
- Advenis
- Agencity Promotion
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone Promotion
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Century 21 Businessity
- Concerto Developpement
- Colliers International
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- DBX Conseil
- Eol
- Evolis
- Faubourg Promotion
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Karéa
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Nexity Conseils et Transactions
- Linkcity
- Orchestras
- OTI Legendre Immobilier
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Scamac Immo
- Segro
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Val d'Europe agglomération
- Valor Real Estate Partners
- Valteos

Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :
Direction du développement
developpement@epa-marnelavallee.fr
Tél. 01 64 62 45 85

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

5 bd Pierre Carle
CS 60084 - Noisiel
77448 Marne-la-Vallée cedex 2

www.epamarne-epafrance.fr

agencezebra.com