

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2020 | Secteur tertiaire

SUR **44**
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



Avant-projet du bâtiment Serenis,
programme mixte bureaux/logements/commerces
et services développé par Linkcity à Champs-sur-Marne

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

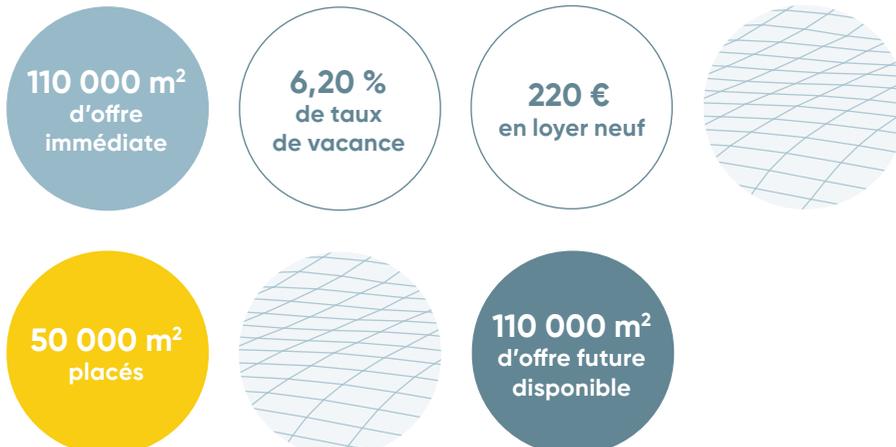
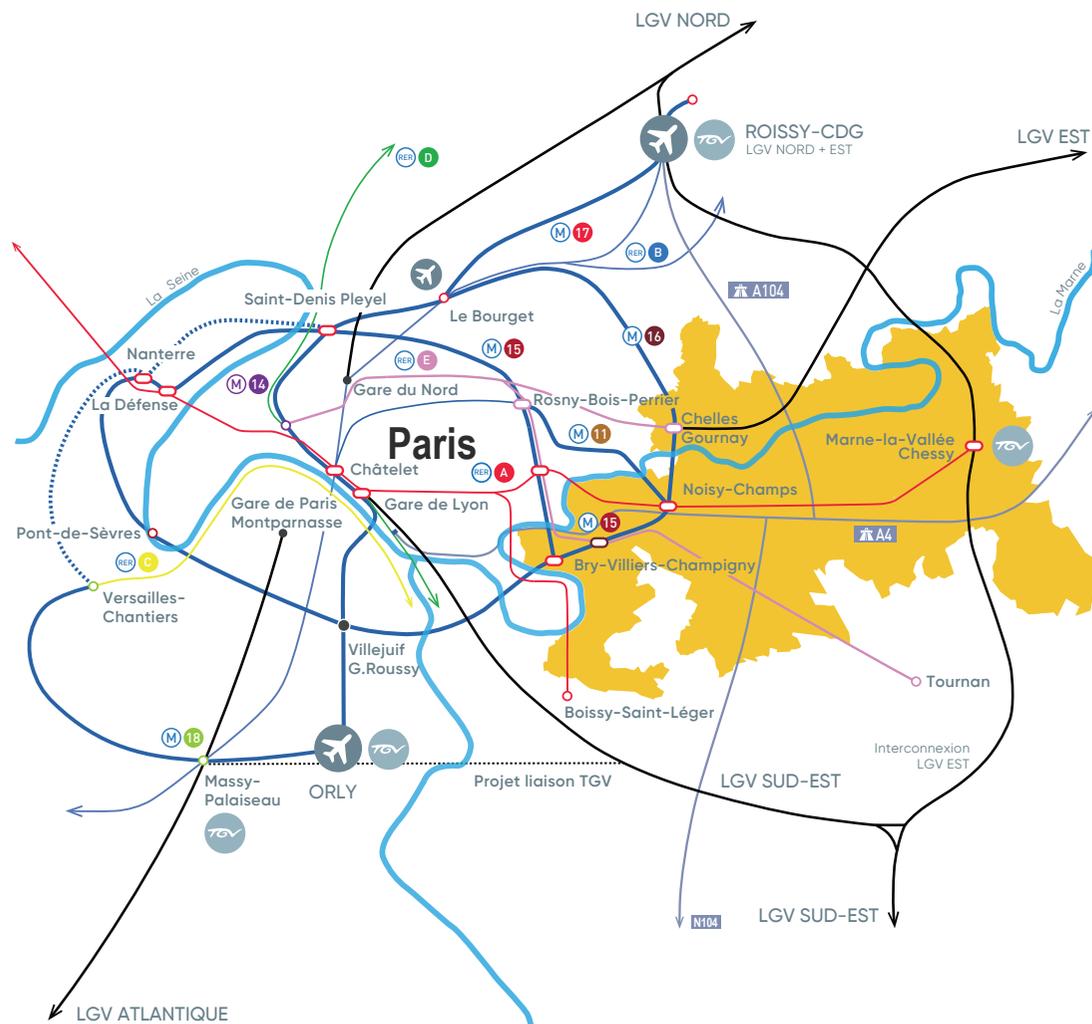
610 000 habitants

218 000 emplois

46 000 entreprises

2 M m² de bureaux

3 Mds € d'investissements publics et privés prévus



Les transactions

Un marché locatif dynamique, démonstrateur de la robustesse du territoire malgré un contexte morose

L'opération Delta que nous développons actuellement repose à la fois sur des acquis solides de marché mais aussi sur une confiance en l'avenir avec un fort potentiel de développement autour de la future gare du Grand Paris. Si notre connaissance et notre expérience sur les marchés de l'est parisien nous permettent aujourd'hui de développer au fil des années de nombreux projets sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, le partenariat durable et de qualité que nous avons lié avec l'établissement public est également indéniablement moteur dans nos ambitions.

Stéphane Le Moël
Directeur général,
Les Nouveaux Constructeurs

Dans une période de fortes incertitudes, marquée par une année de crise inédite, les marchés tertiaires des périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance ont démontré leur véritable robustesse.

En 2020, le territoire enregistre une demande placée de près de 50 000 m² de bureaux, soit un repli de 18 % par rapport à 2019 et de 13 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ce repli est à mettre en perspective avec le déclin de 45 % observé au niveau francilien.

Malgré une année bouleversée par la pandémie de la COVID-19 et la crise en découlant, le périmètre d'intervention des établissements publics affiche de belles performances.

Cette robustesse du marché s'explique principalement par la composition du tissu économique local de TPE/PME et par les prises à bail de moins de 500 m² (90 % des transactions et 40 % des surfaces louées/acquises).

Cette année encore, le territoire confirme son attractivité pour les plus grandes surfaces avec la signature de belles transactions. Parmi elles, il y a notamment les opportunités saisies par EpaMarne-EpaFrance au sein de l'immeuble neuf « Fifteen » pour y implanter leur futur siège social et par l'UGAP dans le « Descartes Nobel ». Ces deux transactions se situent au sein de la Cité Descartes à Champs-sur-Marne.

Malgré les incertitudes liées au contexte actuel, les entreprises se projettent sur le long terme sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance et n'hésitent pas à maintenir leurs stratégies d'acquisition. En 2020, plus d'un quart des entreprises ont fait le choix de l'acquisition sur le territoire (versus 10 % en Île-de-France). Cette performance est rendue possible grâce à un portefeuille d'offres parfaitement ajusté aux attentes des entreprises, tant en termes d'accessibilité, d'aménités urbaines, de conditions économiques que de qualité des bureaux.

Le maintien de la demande et de l'attractivité du territoire en 2020 démontre donc indéniablement la résilience du marché tertiaire sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. C'est d'autant plus vrai en comparant ces performances aux résultats d'autres pôles de deuxième couronne pour lesquels la demande a été divisée par deux :

- -56 % en 2^e couronne sud en 2020 ;
- -52 % à Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- -50 % sur le pôle de Roissy.

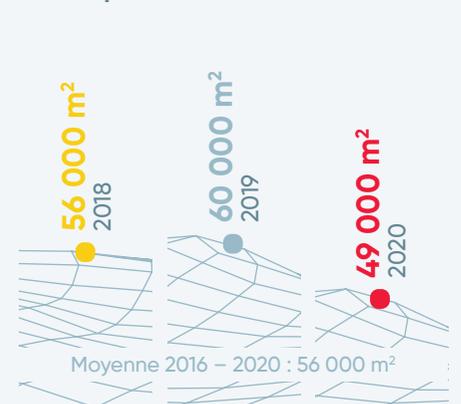


Avant-projet du programme Delta (lot H) à la Cité Descartes, programme de bureaux et d'hôtellerie développé par Les Nouveaux Constructeurs

Référence des transactions > 1000 m² en 2020

Nom du preneur	Immeuble	Ville	Surface (m ²)
EpaMarne-EpaFrance	Fifteen	Champs-sur-Marne	4 400
UGAP	Le Descartes Nobel	Champs-sur-Marne	4 100
Bureau Veritas	Serenis	Champs-sur-Marne	4 100
Euclide Datacenters	Newton A	Lognes	3 300
Pôle Médical	Treed It	Champs-sur-Marne	2 600
Protectline	Le Capitole	Noisy-le-Grand	1 800
Herta	Maille Nord 4	Noisy-le-Grand	1 600
Allianz	Maille Nord 4	Noisy-le-Grand	1 400

Historique transactions de bureaux



Valeurs locatives 2020



Des valeurs locatives attractives qui se maintiennent

Outre des bureaux qualitatifs et un cadre de vie agréable, l'un des atouts du territoire pour attirer les entreprises est de proposer des locaux tertiaires à des valeurs locatives compétitives.

À fin 2020, le loyer prime des développements tertiaires en cours s'établit entre 200 et 220 € hors taxes hors charges / m² / an. À date, aucun effet de la crise n'est visible sur les valeurs locatives avec un maintien des loyers faciaux par rapport à 2019.

Ce niveau de loyer permet aux entreprises d'accéder à une offre de bureaux aux standards internationaux et à des prix compétitifs. En comparaison, à l'échelle de l'Île-de-France, le loyer prime peut s'établir dans le Quartier central des affaires de Paris à 930 €, à 540 € à La Défense ou encore entre 340 et 410 € en 1^{re} couronne.

Le pôle tertiaire de Montévrain-Val d'Europe compte également de nombreux programmes en développement. Parmi eux, il y a notamment « Ad'Office » à Serris développé par AXATOM ainsi que les projets « Jade » et « Jive » par le promoteur PICHET, ou encore les bâtiments « Armstrong » et « Fitzgerald » par le groupe ALSEI à Chessy.



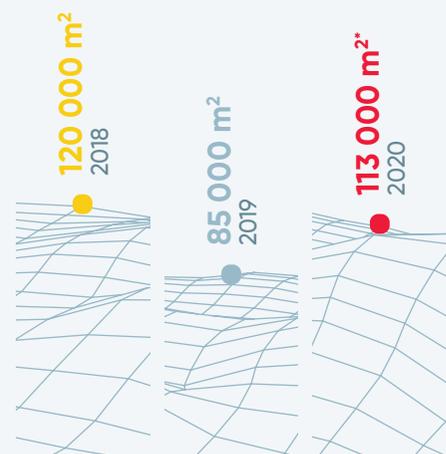
Avant-projet de l'ensemble Ad'Office, programme de bureaux et showrooms développé par Axtom à Serris



Notre projet Ad'Office, avec plus de 3 700 m² de surfaces de bureaux et de showrooms, bénéficie d'un emplacement privilégié, à l'entrée de Val d'Europe, sur la commune de Serris, au sein d'un environnement économique attractif. À destination des TPE et des PME, le projet porte de hautes ambitions à la fois en termes de normes environnementales mais aussi de conception technique. Modulables, divisibles et proposées à l'acquisition, ces surfaces répondent à une demande dynamique sur le territoire. Cette opération s'est faite en étroite partenariat avec les équipes d'EpaFrance, toujours professionnelles et bienveillantes, aux fortes exigences en ligne avec leur intelligence constructive.

Jean Kramer
Directeur général délégué,
Axtom Développement

Historique offre immédiate de bureaux



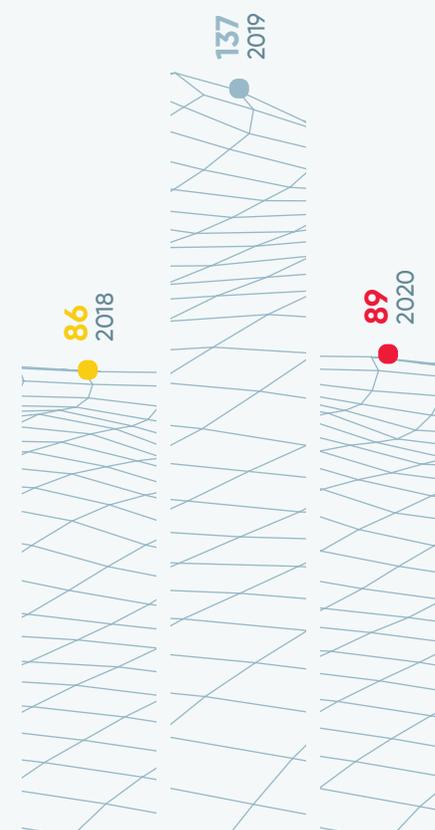
Une offre immédiate pour une plus grande fluidité du marché

L'offre immédiatement disponible sur le territoire se trouve légèrement inférieure au niveau de la moyenne de ces cinq dernières années (120 000 m²), tandis que l'offre s'est accrue de 13 % en Île-de-France sur la même période.

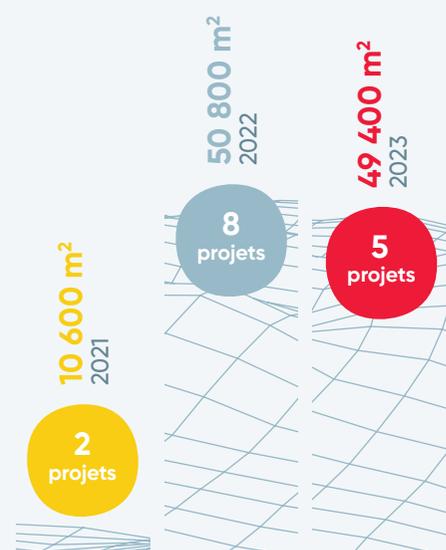
De fait, avec un taux de vacance de 6,20 % à fin 2020, les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance affichent un niveau d'offres maîtrisé et qui assure une bonne fluidité du marché tertiaire ainsi qu'une diversité d'offres proposée aux entreprises.

Grandes comme petites surfaces, bureaux à la location comme à l'acquisition et surfaces neuves comme en l'état sont disponibles sur le secteur et offrent donc de nombreuses possibilités d'installation pour les entreprises. Parmi ces opportunités, il y a entre autres le bâtiment rénové Le Capitole à Noisy-le-Grand (13 500 m² disponibles), ou encore le programme neuf Carré Haussmann à Jossigny (4 000 m² disponibles).

Volumes investis en bureaux (en M€)



Offre future disponible à 36 mois



De nombreux projets pour répondre à la demande des entreprises pour les surfaces neuves

Conséquence de l'attrait constant des entreprises pour les produits neufs, les promoteurs et les investisseurs développent sur le territoire des projets tertiaires, venant enrichir les disponibilités neuves à venir sur le secteur. À horizon 2023, ce sont plus de 110 000 m² de bureaux qui devraient être livrés à travers 15 projets en développement.

La future gare du Grand Paris Express renforce tout particulièrement l'attractivité du pôle Noisy-Champs en matière de développements tertiaires. Il offrira une localisation idoine pour les entreprises à la recherche de bureaux qualitatifs à des prix compétitifs tout en étant rapidement connectées à Paris et au reste de l'Île-de-France. C'est dans cette perspective que Les Nouveaux Constructeurs et AIGIS, entre autres, se sont positionnés sur le territoire au travers des projets « Delta » et « Concert Horizon ».

Des investisseurs toujours en quête d'opportunités

Malgré une année bouleversée par une crise sans précédent, les investisseurs ont répondu présent en 2020 sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Ce sont ainsi près de 90 M€ investis en immobilier tertiaire sur le territoire en 2020, un résultat au-dessus de la moyenne quinquennale (70 M€), attestant de la confiance des investisseurs dans la résilience du marché. Parmi ces investissements, il y a notamment l'acquisition de l'immeuble rénové Maille Nord 1 (~ 13 000 m²) à Noisy-le-Grand par Atland Voisin, occupé par la RATP et Gras Savoye, pour un peu plus de 31 M€, ou encore l'acquisition d'un immeuble d'environ 15 000 m² dans le Parc aux Vignes à Croissy-Beaubourg, occupé par des multilocataires constitués de PME et par 2REIM, pour 29,5 M€.

Malgré les incertitudes économiques, l'immobilier tertiaire dispose de solides fondamentaux : des rendements attractifs comparés à ceux des produits obligataires, dans un contexte où les taux directeurs restent bas et les capitaux disponibles chez les investisseurs, après notamment une année 2019 et un premier trimestre 2020 records en collecte d'épargne par les SCPI et OPCI.

Bien que le dynamisme du marché de l'investissement sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance se soit relativement maintenu, le secteur enregistre à fin 2020 une légère décompression des taux de rendement prime qui s'établissent désormais à 5,50 % (versus 5,25 % à fin 2019). Ce niveau reste cependant particulièrement attractif, notamment pour des investisseurs en quête de rendement confrontés à des niveaux toujours historiquement bas dans les quartiers d'affaires centraux : 2,50 % dans le Quartier central des affaires de Paris et 4 % à La Défense.

Les 2 polarités tertiaires majeures

Focus marché par secteur

Noisy-Champs



Transactions : 25 700 m²
53 % du total du territoire

Nb de transactions : 47

Part du neuf : 19 % des transactions

Part des acquisitions :
32 % des transactions

Offre immédiate : 61 000 m²
+8 % par rapport à 2019
54 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2023 :
61 000 m²

Transactions significatives :

- EpaMarne-EpaFrance – Fifteen Champs-sur-Marne – 4 400 m² acquisition
- UGAP – le Descartes Nobel Champs-sur-Marne – 4 100 m² acquisition
- Bureau Veritas – Serenis Champs-sur-Marne – 4 100 m² acquisition

Montévrain-Val d'Europe



Transactions : 6 000 m²
12 % du total du territoire

Nb de transactions : 40

Part du neuf :
7 % des transactions

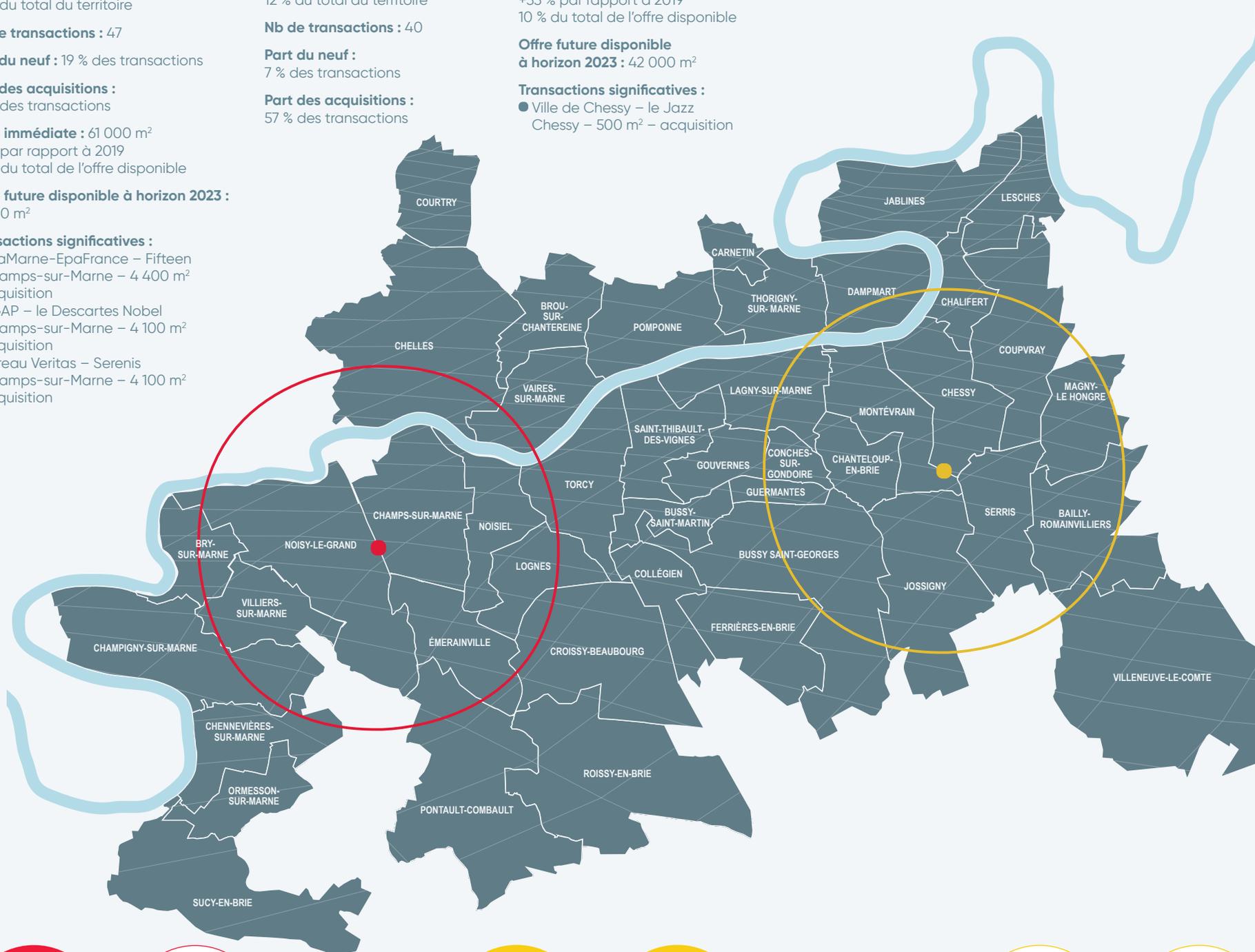
Part des acquisitions :
57 % des transactions

Offre immédiate : 12 000 m²
+33 % par rapport à 2019
10 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2023 : 42 000 m²

Transactions significatives :

- Ville de Chessy – le Jazz Chessy – 500 m² – acquisition



Immeuble de bureaux le Jazz à Chessy développé par Les Nouveaux Constructeurs



Immeuble de bureaux Carré Haussmann à Jossigny



Chantier en cours du programme Treed-It développé par ADIM au cœur de la Cité Descartes à Champs-sur-Marne

4
stations du Grand Paris Express

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

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

- Accelis
- Adim
- Advenis
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone Promotion
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Century 21 Businessity
- Colliers International
- Concerto Développement
- Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- DBX Conseil
- EOL
- Evolis
- Exeline
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Groupe Dali
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs
- Linkcity
- Mileway
- Nacarat
- Nexity Conseil et Transaction
- Orchestras
- Pichet
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Salini
- Scamac Immo
- Segro
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Val d'Europe Agglomération
- Valor 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