

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2021 | Secteur tertiaire

44
SUR
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

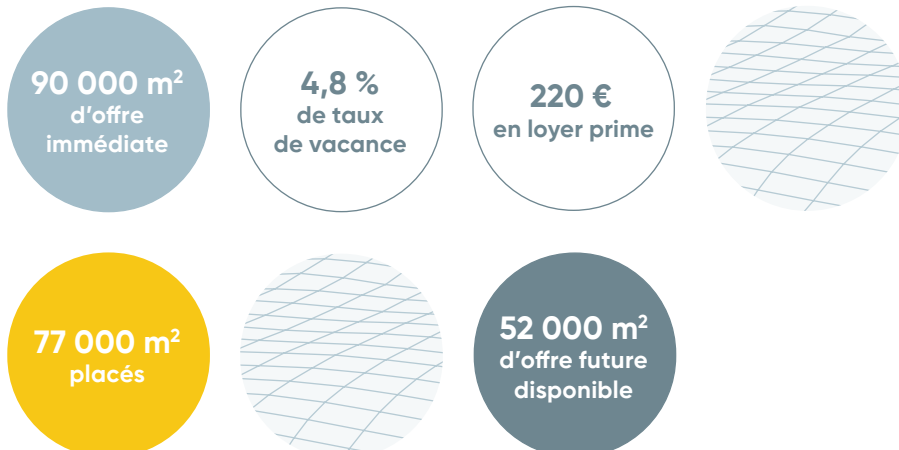
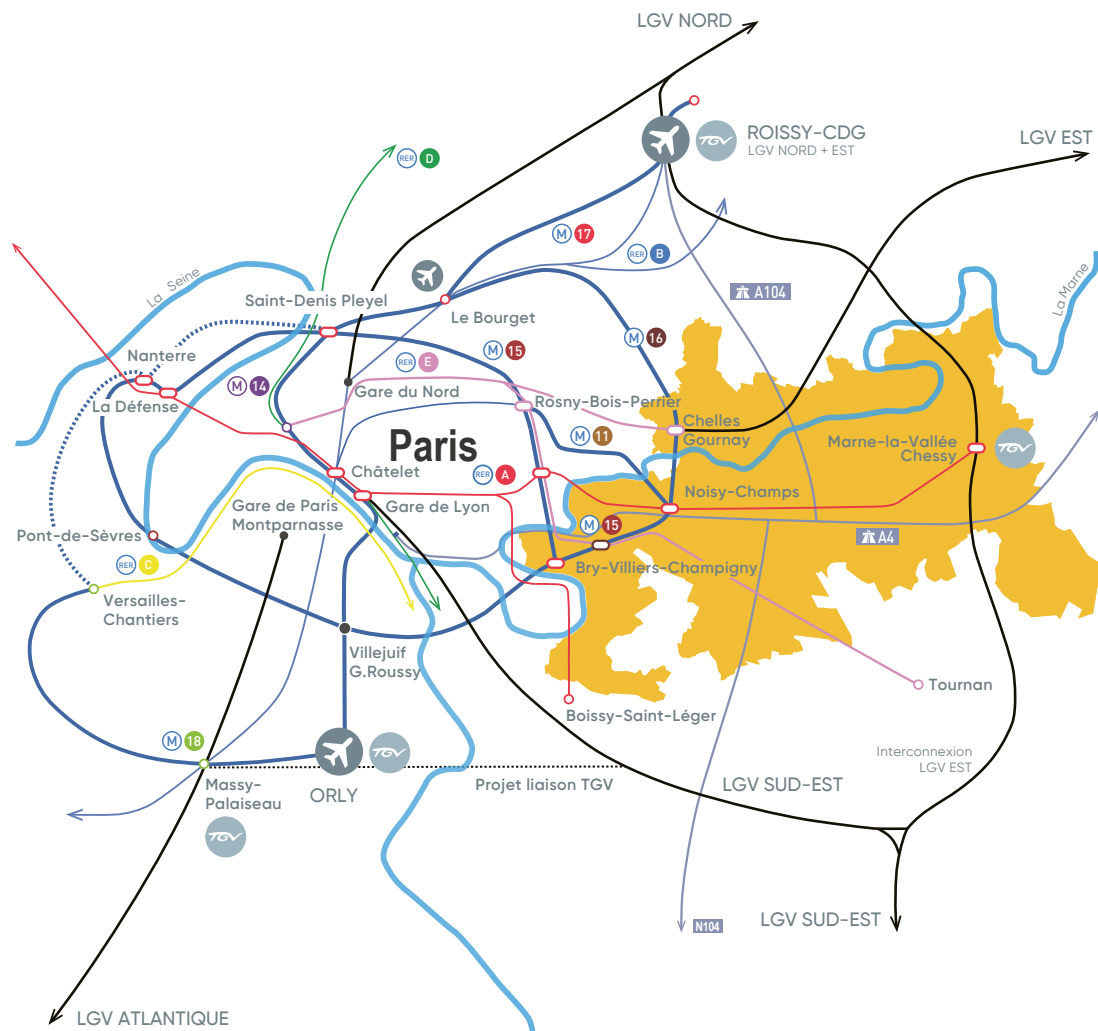
Cité Descartes : immeuble de bureaux Fifteen
à Champs-sur-Marne

En collaboration avec



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

617 000 habitants
218 000 emplois
46 000 entreprises
+ de 7 000 entreprises créées en 2020¹
2 M m² de bureaux



¹ Sur la zone d'emploi de Marne-la-Vallée (définition INSEE).

Une dynamique locative exceptionnelle au-dessus des niveaux d'avant crise



Les premières réservations au sein des opérations tertiaires Armstrong et Fitzgerald à Chessy sont révélatrices du marché d'EpaMarne-EpaFrance et de l'ancrage local que nous avons su engendrer au cours de plus de 20 ans d'activité sur le territoire. À partir de 2023, nous y accueillerons deux acteurs locaux de type moyenne et grosse PME, des entreprises que nous connaissons historiquement et qui voient en ce projet une solution immobilière pleinement en phase avec leurs ambitions de développement au sein du territoire.

Jean-Christophe Courné-Noléo
 Président du Groupe ALSEI

Après une année 2020 marquée par un relatif repli, 2021 enregistre une performance locative inédite sur le territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, confirmant l'attrait tertiaire du premier marché de l'est francilien.

En 2021, le territoire enregistre 77 000 m² de demandes placées par les entreprises (acquisition ou prise à bail), soit une hausse de 59 % des volumes de transactions sur un an et une performance de 36 % au-dessus de la moyenne quinquennale. Dans un contexte de reprises contrastées des différents marchés d'Île-de-France, celui d'EpaMarne-EpaFrance s'inscrit parmi les plus performants. Les bons résultats locatifs sont d'autant plus remarquables que la tendance de reprise du marché est favorable aux marchés centraux parisiens, là où la majorité des secteurs périphériques peinent à retrouver leurs dynamiques d'avant crise.

Cette année encore, le tissu économique local diversifié et très riche en TPE/PME porte le marché. Les prises à bail de moins de 500 m² représentent 90 % des transactions conclues en 2021. L'année a aussi été marquée par une progression significative des transactions de plus grande envergure. Leur nombre a doublé en un an, avec un cumul des surfaces de plus de 500 m² passant de 29 000 m² à 48 000 m², soit une progression de 62 %.

Signe de la confiance des acteurs dans le marché de l'est parisien, adapté à leurs besoins, près d'un tiers des transactions sont le résultat d'entreprises achetant leurs locaux. En volume, ces acquisitions représentent 60 % de l'ensemble des surfaces prises à bail.

Des transactions emblématiques ont permis au marché d'enregistrer un volume global record, comme l'illustre la prise de position de l'École Ferrières, école de l'hôtellerie, de la gastronomie et du luxe et de l'excellence à la française, dans le cadre d'un projet clé en main à Ferrières-en-Brie. L'école marque ainsi son ancrage local en développant, de façon complémentaire à son implantation dans le Château de Ferrières, un campus de 12 000 m² qui comportera 10 000 m² de surfaces dédiées à la formation académique des futurs chefs gastronomiques. EpaMarne-EpaFrance ont également contribué à la dynamique du marché avec l'acquisition des anciens locaux de Groupama à Bry-sur-Marne, avec un immeuble de 8 200 m² mis ensuite en location par l'aménageur auprès d'une société de tournage audiovisuel, activité en lien avec les Studios historiques de Bry-sur-Marne et de l'INA.

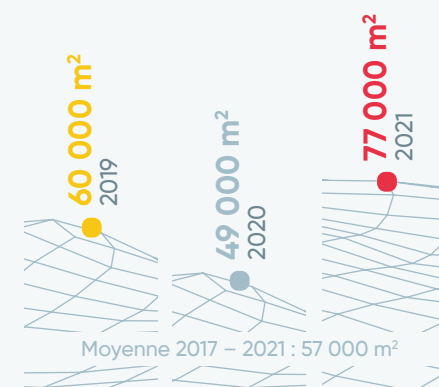


Avant-projet Fitzgerald à Chessy

Référence des transactions > 1 000 m² en 2021

Nom du preneur	Immeuble	Ville	Surface (m ²)
ÉCOLE DE LA GASTRONOMIE À LA FRANÇAISE*	-	Ferrières-en-Brie	10 000
EPAMARNE-EPAFRANCE	-	Bry-sur-Marne	8 224
PIERVAL SANTÉ*	ZAC des Studios et des Congrès	Chessy	6 000
SCI PRIVÉ	Faraday	Serris	2 200
GT COMPAGNY	Chêne Saint Fiacre	Chanteloup-en-Brie	1 390
SCI INVESTISSEURS	Jazz	Chessy	1 352
INFA	Le Nobel	Champs-sur-Marne	1 234
COVEA IMMOBILIER	Copernic 2 - Immeuble Neptune	Noisy-le-Grand	1 221
GMF	Copernic 2 - Immeuble Neptune	Noisy-le-Grand	1 221

Historique transactions de bureaux

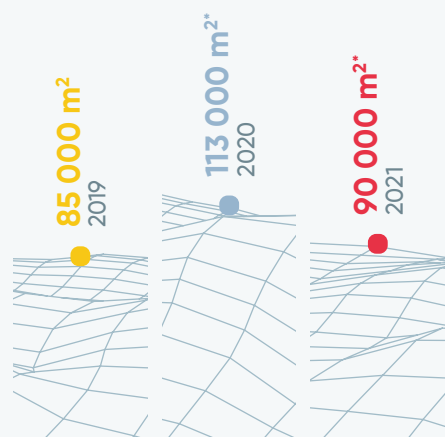


*Les transactions de l'École Ferrières et de Pierval Santé ne sont pas strictement des actifs tertiaires mais intègrent les chiffres en tant qu'actifs assimilés à du bureau.

Valeurs locatives 2021

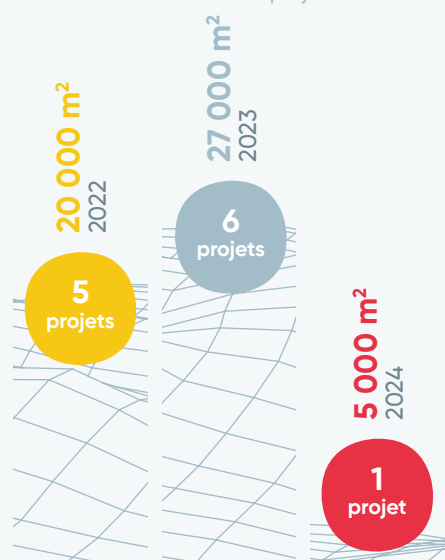


Historique offre immédiate de bureaux



Offre future disponible à 36 mois

52 000 m² - 12 projets



Des valeurs locatives toujours aussi attractives

À fin 2021, le loyer prime des développements tertiaires en cours s'établit entre 210 et 220 € hors taxes hors charges / m² / an. Deux ans après le début de la crise sanitaire, les valeurs locatives affichent toujours une bonne résilience avec un maintien des loyers faciaux par rapport à 2019. Le niveau moyen des loyers marque même une progression par rapport à 2020.

Ces niveaux de loyers permettent aux entreprises d'accéder à une offre de bureaux répondant aux standards internationaux à des prix compétitifs, le tout dans un cadre de vie qualitatif et un bassin économique dynamique. En comparaison, à l'échelle de l'Île-de-France, le loyer prime dans le Quartier Central des Affaires de Paris s'établit à 910 €, à 560 € à La Défense ou encore entre 330 et 380 € en 1^{re} couronne.

De réelles opportunités face à une offre immédiate qui se contracte

Après une hausse de l'offre immédiate entre 2019 et 2020, la très bonne dynamique des transactions en 2021 a permis d'absorber une part significative des surfaces disponibles. Avec 90 000 m² immédiatement disponibles à fin 2021, l'offre s'est sensiblement contractée que ce soit sur un an (-20 %) ou par rapport à la moyenne quinquennale (-20 %). Cette évolution à la baisse des surfaces disponibles révèle l'attractivité et l'adéquation aux besoins des entreprises de l'offre disponible sur le périmètre d'intervention des Epa, qui est à l'inverse de la tendance haussière de l'offre constatée à l'échelle de l'Île-de-France.

De fait, avec un taux de vacance de 4,8 % à fin 2021, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance affiche un niveau d'offre relativement faible. Cependant, une diversité de surfaces disponibles subsiste et offre toujours des possibilités pour les entreprises désireuses de s'implanter. Parmi ces opportunités, il est possible de citer le bâtiment rénové Le Capitole (12 700 m² disponibles) ainsi que celui Horizon & Atria (5 000 m² disponibles) à Noisy-le-Grand, le parc de la Haute Maison (4 000 m² disponibles) à Champs-sur-Marne, le programme neuf Carré Haussmann à Jossigny (3 900 m² disponibles), ou encore le Copernic 2 à Noisy-le-Grand (2 750 m² disponibles).

De nouveaux projets à court terme, pour fluidifier le marché et répondre à la demande en produits neufs

Signe de la confiance des acteurs envers le marché tertiaire d'EpaMarne-EpaFrance, les promoteurs et les investisseurs se projettent sur le territoire avec le développement de nouveaux projets tertiaires, augmentant à court terme les disponibilités neuves sur le secteur. 52 000 m² de bureaux devraient être livrés au travers de 12 projets en développement à l'horizon 2024.

La future gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express renforce tout particulièrement l'attractivité du pôle de Noisy-Champs en matière de développements tertiaires. Ce dernier offrira dans les prochaines années une localisation idoine pour les entreprises souhaitant profiter de bureaux qualitatifs à des prix compétitifs tout en étant rapidement connectées à Paris et au reste de l'Île-de-France.



Développé en étroite collaboration avec EpaMarne-EpaFrance, nous sommes fiers de finaliser en 2022 un ensemble immobilier mixte et innovant d'une superficie totale de 23 000 m². Le projet est composé de trois bâtiments de logements de type résidence étudiants et jeunes actifs dont la plus haute tour en ossature bois d'Île-de-France qui culmine à 37 mètres, d'un immeuble de bureaux réversibles, d'un parking silo en bois-béton, ainsi que de commerces en pieds d'immeubles.

La partie tertiaire de Treed-It représente la première mise en œuvre au niveau national de notre concept de bureaux convertibles dit Conjugo. Grâce à des mesures conservatoires prévues pour les gaines et fluides, une hauteur sous plafond de 2,7 mètres et une conception adaptée, l'ensemble du bâtiment est conçu pour facilement basculer vers du résidentiel, garant d'une réelle pérennité immobilière pour les années à venir.

David Anfray
Directeur d'agence ADIM

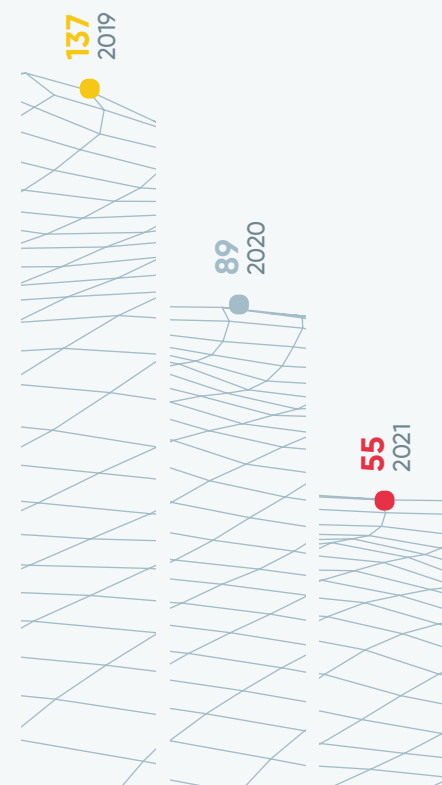
C'est dans cette perspective qu'Aigis, ALSEI ou encore ADIM livreront respectivement dans les deux ans à venir les programmes « Concert Horizon », « Canopée » et « Conjugo » sur les communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand.

Le pôle tertiaire de Montévrain-Val d'Europe compte également de nombreux programmes en développement, à proximité immédiate de la gare RER. Cela se traduit par une forte dynamique de projets à Chessy, avec notamment le « Mayfair » développé par Legendre Immobilier, les projets « Armstrong » et « Fitzgerald » du promoteur ALSEI ou encore le développement des bâtiments « Jade » et « Jive » réalisés par Pichet.



Programme Treed-It : îlot mixte multifonctionnel (ossature bois) à la Cité Descartes, Champs-sur-Marne

Volumes investis en bureaux (en M€)



Un ralentissement du marché de l'investissement tertiaire

Face à des investisseurs en quête de diversification de leurs portefeuilles et à l'instar du ralentissement constaté au niveau régional (-25 % en un an), le marché d'EpaMarne-EpaFrance enregistre une baisse des investissements tertiaires d'une année sur l'autre, passant de 89 M€ à 55 M€.

Avec 55 millions d'euros investis en immobilier tertiaire sur le territoire en 2021, plusieurs grandes transactions attestent néanmoins de la confiance des investisseurs dans ce marché, qui n'hésitent pas à prendre des positions lorsque les opportunités se présentent.

Cette situation est illustrée par l'acquisition d'environ 20 000 des 33 000 m² de l'immeuble Contractive à Noisy-le-Grand par Foncière Beauvau pour près de 30 M€ auprès de Kareg. Autre exemple, l'acquisition par le fonds d'investissement Harvestate Office Conversion Fund d'un immeuble de près de 13 000 m² positionné directement face à la gare de Noisy-Champs. Cet immeuble fera l'objet d'un redéveloppement comportant un ensemble mixte de logements en co-living, bureaux et services. Il sera largement valorisé par la mise en service de la ligne 15 sud à horizon 2025.

Après une légère décompression des taux en 2020, le secteur d'EpaMarne-EpaFrance enregistre en 2021 des taux de rendement prime stables, s'établissant à 5,50 %. Ce niveau reste particulièrement attractif, notamment pour des investisseurs en quête de rendements et confrontés à des niveaux toujours historiquement bas dans les quartiers d'affaires centraux : 2,50 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 3,75 % à La Défense.

Les 2 polarités tertiaires majeures

Focus marché par secteur

Noisy-Champs



Transactions : 20 800 m²
27 % du total du territoire d'intervention des Epa

Nb de transactions : 73

Part du neuf/rénové :
22 % des transactions

Part des ventes :
41 % des transactions

Offre immédiate : 48 000 m²
-22 % par rapport à 2020
53 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2024 :
19 000 m²

Transactions significatives :

- Fondation INFA – Le Nobel Champs-sur-Marne – 1 230 m² location
- Covea Immobilier – 12 bd du Mont d'Est Noisy-le-Grand – 1 220 m² location
- GMF – 15 du Mont d'Est Champs-sur-Marne – 1 220 m² location

Montévrain – Val d'Europe



Transactions : 24 300 m²
31 % du total du territoire d'intervention des Epa

Nb de transactions : 79

Part du neuf/rénové :
70 % des transactions

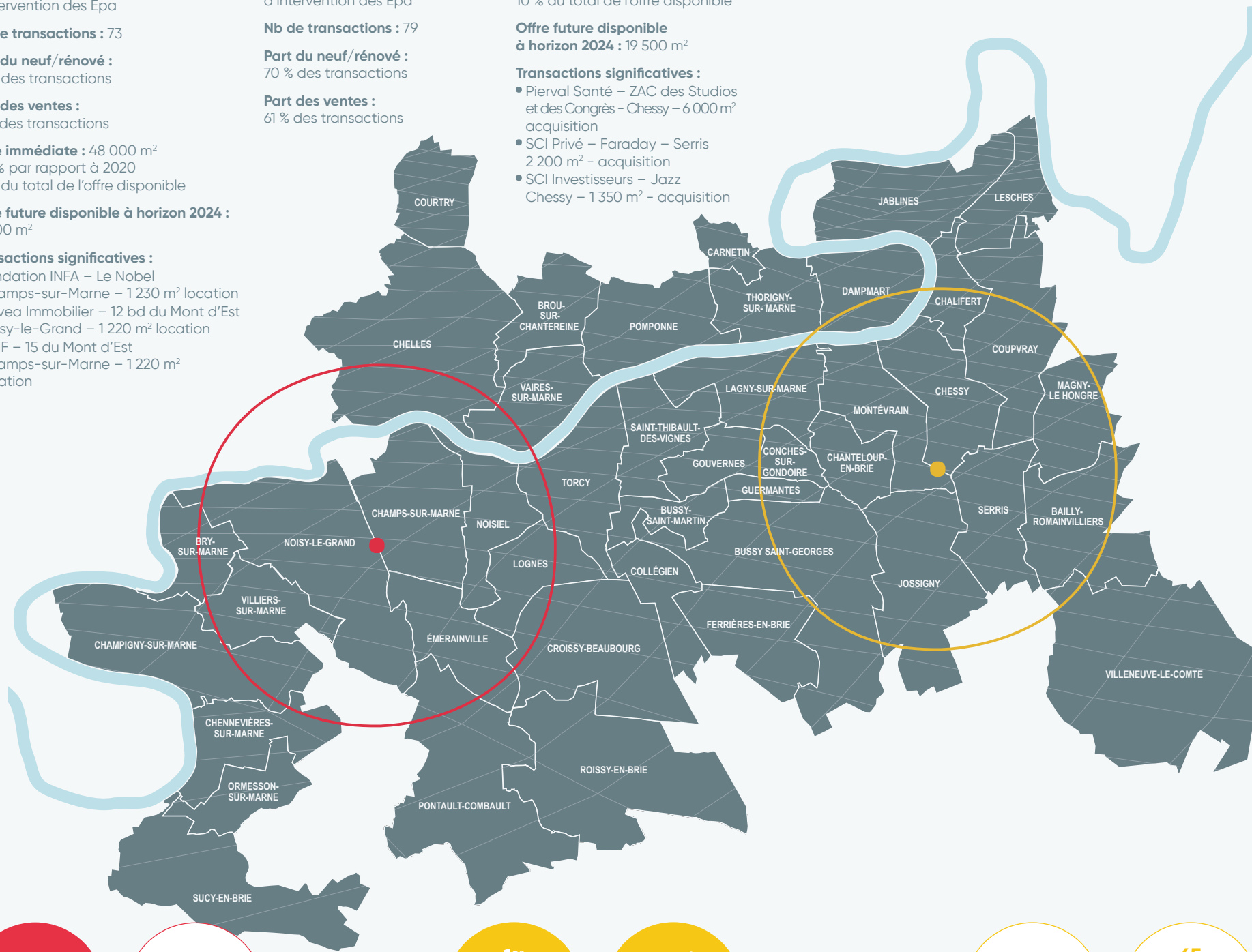
Part des ventes :
61 % des transactions

Offre immédiate : 8 800 m²
+47 % par rapport à 2020
10 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2024 : 19 500 m²

Transactions significatives :

- Pierval Santé – ZAC des Studios et des Congrès – Chessy – 6 000 m² acquisition
- SCI Privé – Faraday – Serris 2 200 m² – acquisition
- SCI Investisseurs – Jazz Chessy – 1 350 m² – acquisition



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

80 TGV/jour

65 gares en France et à l'international desservies



Avant-projet : immeuble de bureaux Serenis (IntenCité Descartes) à la Cité Descartes – lot B1a



Immeuble de bureaux Carré Haussmann (ZAC du Pré au Chêne) à Jossigny-Pré au Chêne



Osmose, nouveau siège du Crédit Agricole Brie Picardie (ZAC des Studios et des Congrès) à Chessy

Nos contributeurs

- Advenis
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- Cegerem
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne
- Concerto Développement
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- DBX Conseil
- EOL
- EPT Grand Paris - Grand Est
- Evolis
- Exeline
- GCI
- Gefec
- Goodman
- Greestone Immobilier
- JLL
- Karéa
- Legendre Immobilier
- Les Nouveaux Constructeurs
- Nacarat
- Orchestras
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Salini Groupe
- Scamac-Immo
- Seine-et-Marne Attractivité
- Spirit
- Valteos
- Val d'Europe Agglomération
- Ville de Champigny-sur-Marne



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

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