

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2022 | Secteur tertiaire



44
SUR
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



Siège des établissements EpaMarne - EpaFrance
à Champs-sur-Marne

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

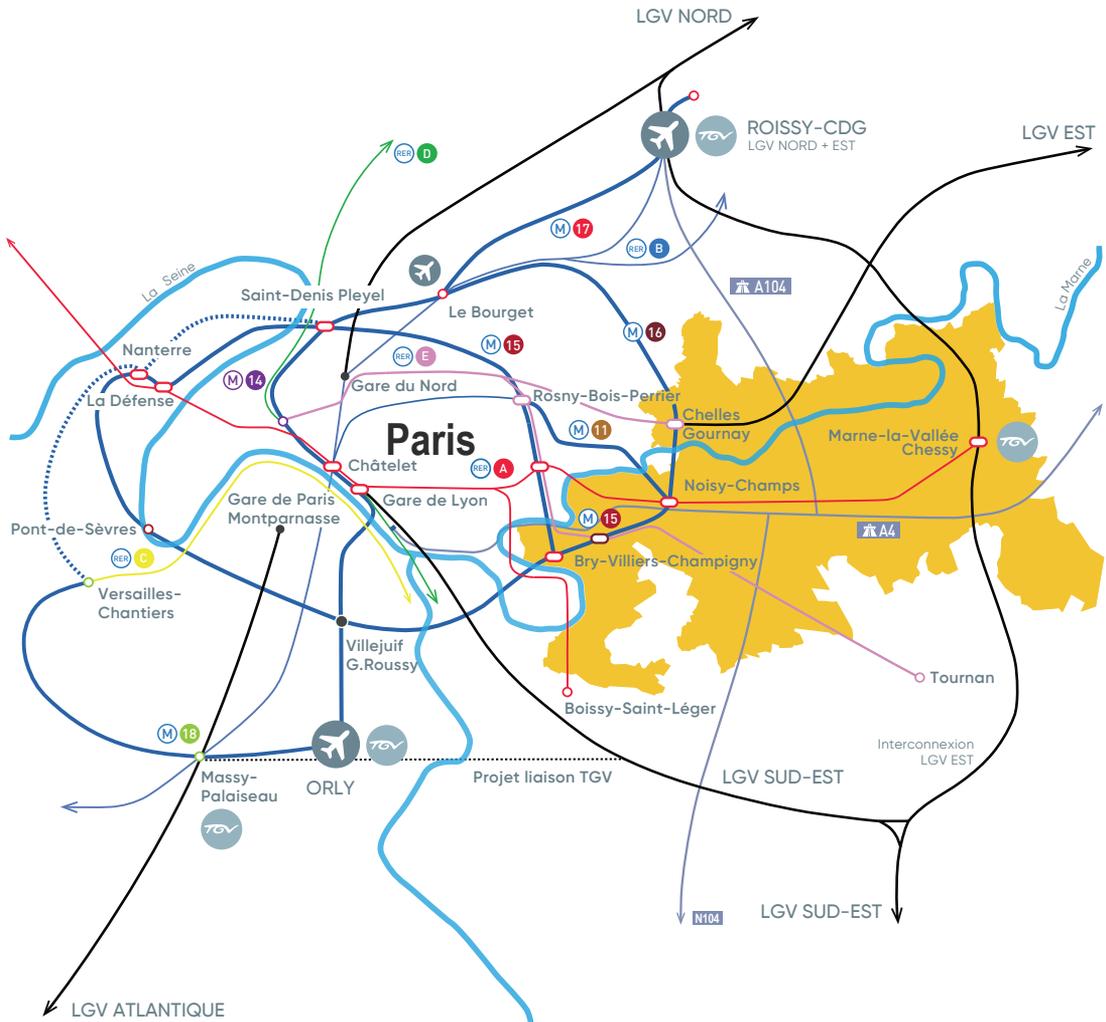
620 000
habitants

310 000
actifs

220 000
emplois

46 000
entreprises

2 M m²
de bureaux



90 000 m²
d'offre
immédiate

4,7 %
de taux
de vacance

220 €
en loyer
prime

6,50 %
de taux de
rendement
prime

39 000 m²
placés

42 000 m²
d'offre future
disponible

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



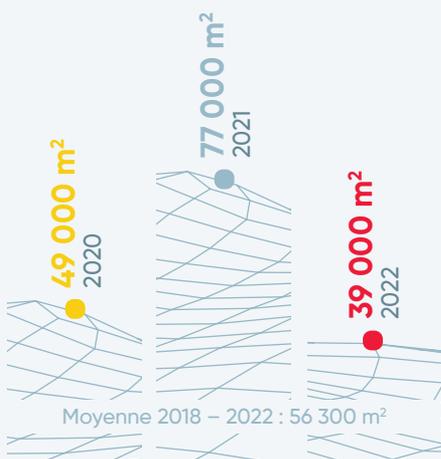
À Champs-sur-Marne, à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express, nous développerons un projet tertiaire mixte de 16 500 m² de bureaux, locaux d'activité et restaurants, dont la livraison est prévue mi-2025. Le projet, constitué de 3 bâtiments, se démarque par sa qualité d'usage grâce à des plateaux largement vitrés, une grande hauteur sous plafond, de nombreux espaces extérieurs, et sa performance environnementale avec notamment une structure en bois dans les étages, un système de rafraîchissement sans recours à la climatisation. Le projet obtiendra la certification BREEAM Very Good.

Benjamin Turgis – Bart
Directeur Général



Avant-projet de la société Bart à Champs-sur-Marne (Patriarche)

Historique transactions de bureaux



Une dynamique locative qui se normalise après plusieurs années exceptionnelles

Après une forte résilience face à la crise sanitaire et au retournement généralisé du marché tertiaire en 2020 et 2021 au niveau francilien, le marché tertiaire du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance marque le pas en 2022. Le ralentissement du marché est à relativiser au regard des retournements bien plus marqués qu'ont pu enregistrer certains territoires hors métropole du Grand Paris depuis la crise sanitaire. La moyenne quinquennale s'établit toujours à plus de 56 000 m², signe de la force endogène du premier marché de l'est francilien.

En 2022, 39 000 m² ont été acquis ou pris à bail par des entreprises sur le territoire des Epa. Ce chiffre représente un recul de 49 % des volumes de transactions sur 1 an. Cependant, cette baisse s'effectue après une année record en 2021 où les volumes de transactions avaient atteint 77 000 m² (résultat soutenu par les 10 000 m² de l'École de la Gastronomie à la Française à Ferrières-en-Brie). Au regard de la moyenne quinquennale le recul s'établit à 30 %. Ce repli est donc tout relatif et traduit les conséquences de la crise sanitaire et du retournement généralisé du marché tertiaire francilien depuis 2020.

Comme pour les années précédentes, le tissu économique local très riche en TPE/PME porte le marché. Les acquisitions et prises à bail de moins de 500 m² représentent 94 % des transactions conclues en 2022 et totalisent 63 % des surfaces. Signe de la pérennité de ce segment de marché, 2022 a enregistré plus de 24 500 m² de prises à bail inférieures à 500 m² là où 2021 en totalisait seulement 20 % de plus avec 29 800 m². C'est donc du côté des grandes transactions qu'il faut essentiellement chercher les raisons de la baisse globale de l'activité locative. Entre 2021 et 2022, les transactions supérieures à 500 m² sont passées de 29 à 13 en nombre et de 47 000 à 15 000 m² en surface. La confiance des acteurs en un marché aux fondamentaux solides se traduit une fois encore par une part importante des entreprises qui acquièrent leurs locaux. Près d'un tiers des entreprises ont ainsi opté pour l'acquisition de ces derniers. En volume, ces acquisitions représentent 53 % de l'ensemble des surfaces transactionnées.

Parmi les grandes transactions rythmant le marché en 2022, il est possible de citer l'acquisition de charges foncières par l'entreprise T2MC à Croissy-Beaubourg pour la construction de son futur siège social qui développera plus de 5 000 m² dont 4 228 m² de surfaces tertiaires. L'entreprise CIC s'implante quant à elle au sein du bâtiment B du Carrée Haussmann à Jossigny avec l'acquisition de 1 245 m². L'agence de conseil Web Opsone créée localement en 2005 a quant à elle pris à bail plus de 1 200 m² au sein de l'immeuble Le Nobel à Champs-sur-Marne. Une transaction qui souligne la capacité du territoire à maintenir et à accompagner les entreprises locales. Enfin, la transaction réalisée par la société Hikvision France originaire de Neuilly-Plaisance (93), spécialisée dans le commerce de composants et d'équipements électroniques et de télécommunication, au sein du Copernic 2 à Noisy-le-Grand témoigne quant à elle de l'attractivité du marché sur l'ensemble des entreprises de l'Est francilien.

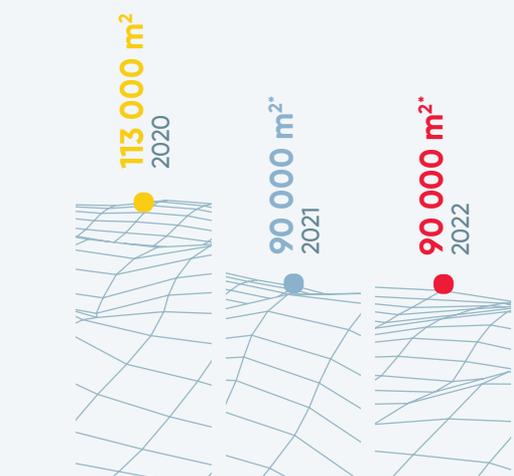
Référence des transactions > 1 000 m² en 2022

Nom du preneur	Immeuble	Ville	Surface (m ²)
T2MC	Clé en mains	Croissy Beaubourg	4 228
CASSIANI	Jade	Chessy	1 285
CIC	Carree Haussman	Jossigny	1 245
Opsone	Le Nobel	Champs-sur-Marne	1 234
Hikvision France	Le Copernic 2 - Neptune et Pluton	Noisy-Le-Grand	1 221

Valeurs locatives 2022

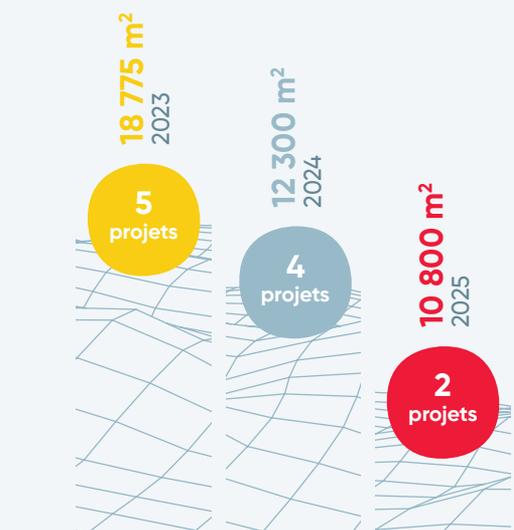


Historique offre immédiate de bureaux



Offre future disponible à 36 mois

41 875 m² - 11 projets



Des valeurs locatives attractives maintenues dans le neuf et en progression dans l'ancien

En 2022, les loyers les plus élevés pour des prises à bail de grandes surfaces se sont signés en moyenne autour de 220 € HT HC / m² / an. À fin 2022, le loyer prime des développements tertiaires en cours s'établit entre 220 et 230 € HT HC / m² / an pour les commercialisations les plus ambitieuses. Les valeurs locatives dans le neuf se montrent stables avec un maintien des loyers faciaux par rapport à 2021 juste au-dessus de 200 €. Témoin de la modernisation globale du parc, les loyers moyens de seconde main continuent leur progression par rapport à ceux constatés en 2021, pour s'établir entre 155-165 € par m².

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 aujourd'hui à 940 €, à 580 € à La Défense ou encore entre 320 et 430 € en 1^{re} couronne parisienne.

Une offre immédiate stabilisée

Suivant la nette chute de l'offre immédiate constatée entre 2020 et 2021, la performance du marché a permis de maintenir les disponibilités à leur niveau de 2021. Avec 90 000 m² immédiatement disponibles à fin 2022, l'offre est sensiblement la même que l'année dernière et se trouve toujours en deçà de la moyenne quinquennale (-10 %). Cette évolution se fait à contre-courant de la tendance haussière de l'offre au niveau de l'Île-de-France et notamment des marchés périphériques. Ce niveau d'offre « contenu » permet ainsi au périmètre d'intervention des Epa de maintenir des niveaux de loyers nécessaires aux investisseurs contrairement à d'autres territoires franciliens où le niveau d'offre est trop important.

De fait, avec un taux de vacance toujours inférieur à 5 % à fin 2022, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance affiche un niveau d'offre relativement faible. Cependant, une diversité de surfaces disponibles subsiste et offre toujours de multiples possibilités pour les entreprises désireuses de s'implanter. Il est notamment possible de citer les bâtiments de seconde main Le Cassiopé (~ 9 000 m² disponibles) et le Sirius (~ 3 600 m² disponibles) à Chessy, l'immeuble rénové Capitole (~ 8 200 m² disponibles) à Noisy-Champs.

De nombreux projets à court terme pour répondre à la forte demande en produits neufs

Le parc immobilier tertiaire du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance continuera de s'étoffer dans les années à venir. Les promoteurs et investisseurs se projettent sur le territoire en misant sur l'attrait exercé par les disponibilités neuves sur le secteur. Ils ont renforcé les mesures d'accompagnement des entreprises en recherche d'implantations sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. À horizon 2025, près de 42 000 m² de bureaux, pour l'heure disponible, devraient être livrés à travers 11 projets en développement. La bonne dynamique immobilière endogène alliée à la forte demande pour le neuf devraient permettre d'écouler la majorité des surfaces même si un léger ralentissement du rythme des commercialisations, face à un afflux d'offres, pourrait s'opérer.

Le pôle tertiaire de Montévrain Val d'Europe se montre particulièrement dynamique en matière de projets. Ainsi à horizon 3 ans, ce sont près de 21 000 m² qui seront livrés à Chessy et Serris. Le niveau de commercialisation de ces projets étant très satisfaisant, près de la moitié des surfaces (~ 9 000 m²) étant



Les travaux ont démarré sur le futur siège du groupe qui réunira en 2024 près de 150 personnes à Croissy-Beaubourg sur deux bâtiments : un immeuble de bureaux d'un peu plus de 4 000 m² et un local d'activités d'environ 1 000 m². Avec ce projet, nous avons voulu nous inscrire pleinement dans une démarche éco-responsable tout en offrant à nos salariés un cadre de travail optimal. Nous visons ainsi une totale autoconsommation grâce notamment à des panneaux photovoltaïques, des toitures végétalisées, un système de récupération d'eau et un éclairage intelligent.

Mohamed Tandert – T2MC
Président – Directeur Général

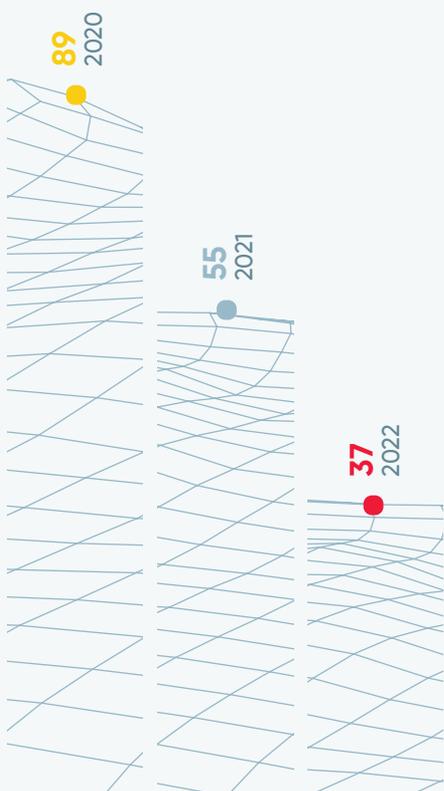
d'ores et déjà prises à bail. La commercialisation de la Tranche 2 du Jazz à Chessy, développée par Les Nouveaux Constructeurs, illustre cette bonne dynamique, dont les trois quarts sont déjà commercialisés.

L'arrivée du Grand Paris Express dans 2 ans continue de renforcer l'attractivité du pôle Noisy-Champs en matière de développements tertiaires puisqu'il offrira 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 la Métropole. Ainsi sur le pôle de Descartes, plusieurs projets sont en cours de développement. Fin 2023/début 2024, Nexity mènera une restructuration lourde de l'immeuble East Side situé au pied de la gare RER A de Noisy-Champs. Citons également l'opérateur Bart qui développera 14 000 m² dont 10 000 m² en blanc dès 2024.



Perspective du programme "West Park" au sein du parc international d'entreprises à Serris (BDM)

Volumes investis en bureaux (en M€)



Un ralentissement du marché de l'investissement tertiaire

Face à la remontée rapide des taux directeurs et devant des investisseurs toujours en quête de diversification de leurs portefeuilles, à l'instar du ralentissement constaté au niveau régional (- 30 % par rapport à la moyenne quinquennale), le marché d'EpaMarne-EpaFrance enregistre une baisse des investissements tertiaires d'une année sur l'autre passant de 55 M€ à 37 M€.

Avec 37 millions d'euros investis en immobilier tertiaire sur le territoire, plusieurs grandes transactions attestent tout de même de la confiance des investisseurs dans ce marché, qui n'hésitent pas à prendre des positions lorsque les opportunités se présentent. Il est à noter que l'ensemble des opérations d'investissements tertiaires se concentre sur la seule commune de Noisy-le-Grand.

C'est le cas par exemple de l'acquisition d'environ 10 500 m² située boulevard du Mont d'Est par la Foncière Beauvau pour près de 23 millions d'euros auprès d'Hémisphère. Idem pour l'acquisition par Pierreval de près de 3 200 m² toujours boulevard du Mont d'Est auprès de BNP REIM pour 5,2 millions d'euros.

Dans un contexte très mouvant et de remontée marquée des taux, le secteur d'EpaMarne-EpaFrance enregistre des taux de rendement prime qui s'établissent à environ 6,5 %. Ce niveau reste particulièrement attractif, quand bien même les taux augmentent au regard d'autres secteurs dans les quartiers d'affaires centraux : 3,25 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 4,5 % à La Défense.

Les 2 polarités tertiaires majeures

Focus marché par secteur

Noisy-Champs



Transactions : 12100 m²
31 % du total du territoire d'intervention des Epa

Nb de transactions : 58

Part du neuf/restructuré :
5 % des transactions

Part des ventes :
31 % des transactions

Offre immédiate : 36 500 m²
41 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2025 :
32 000 m²

Transactions significatives :

- Opsone – Le Descartes Nobel – Champs-sur-Marne – 1 230 m² – Location
- Hikvision France – Le Copernic 2 – Noisy-Le-Grand – 1 220 m² – Location
- Cerema – Le Kepler – Champs-Sur-Marne – 780 m² – Location

Montévrain – Val d'Europe



Transactions : 11400 m²
29 % du total du territoire d'intervention des Epa

Nb de transactions : 65

Part du neuf/restructuré :
58 % des transactions

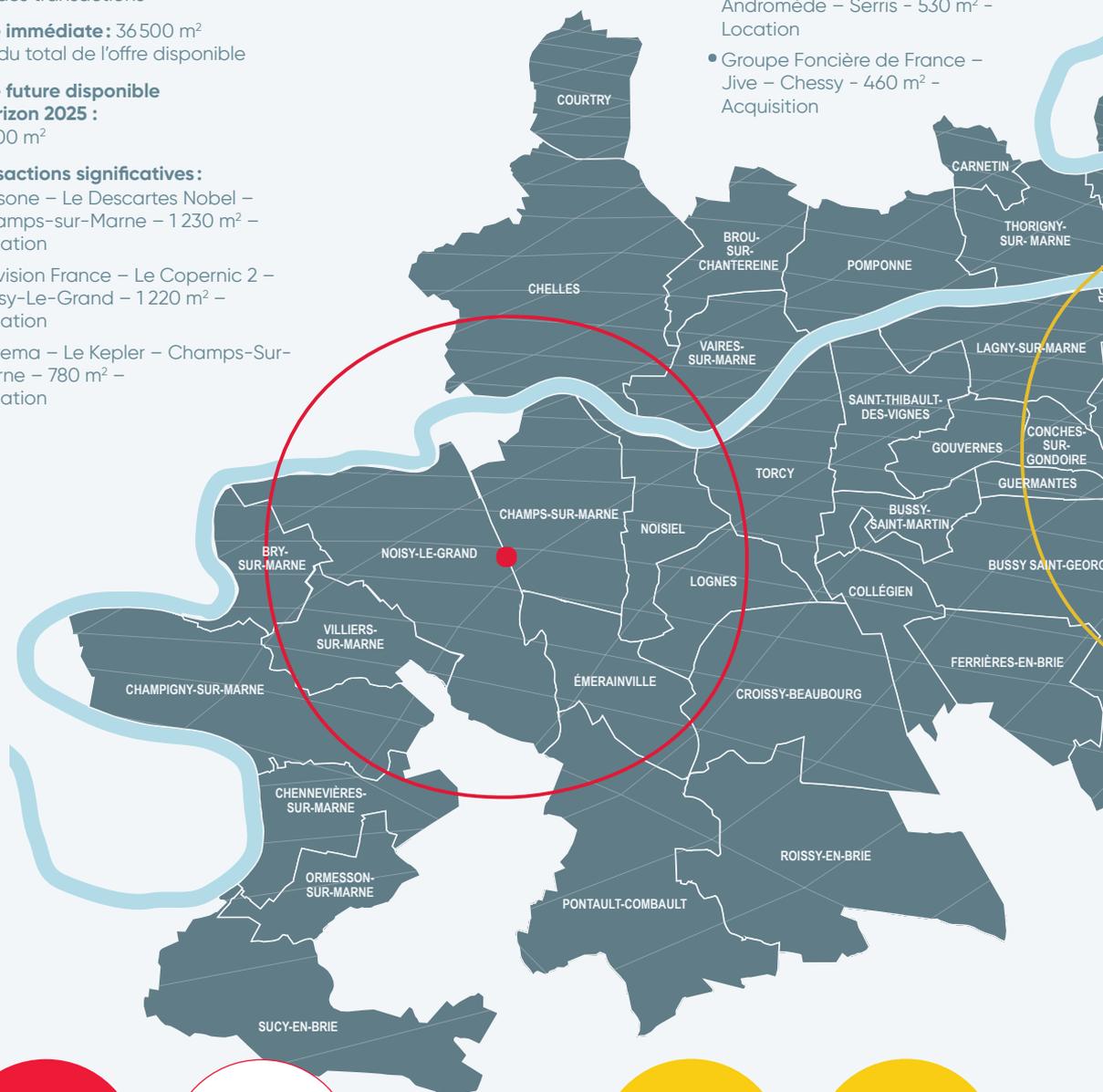
Part des ventes :
53 % des transactions

Offre immédiate : 31 500 m²
35 % du total de l'offre disponible

Offre future disponible à horizon 2024 : 35 000 m²

Transactions significatives :

- Jurisphère – T2 Jazz – Chessy – 770 m² – Acquisition
- Groupe Alternance – Andromède – Serris – 530 m² – Location
- Groupe Foncière de France – Jive – Chessy – 460 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



Perspective du projet Newton à Champs-sur-Marne (Nexity)



Perspective du projet Le Jade à Chessy (Pichet)



Abords du programme de bureaux Carré Haussmann au sein de la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny

80
TGV/jour

65
gares en France et à l'international desservies

Nos contributeurs

- Adim
- Advenis
- Alsei
- Argan
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Data Immo
- DBX Conseil
- EOL
- Evolis
- Exeline
- GCI
- JLL
- Korea
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Pitch Promotion
- Proudreed
- Real Estate Development by Euro Disney
- Scamac Immo
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Svm Promotion
- Val d'Europe Agglomération
- Valteos



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

Contactez-nous :

Direction du développement
developpement@epa-marnelavallee.fr