



SECTEUR TERTIAIRE – 2023

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

En collaboration avec



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

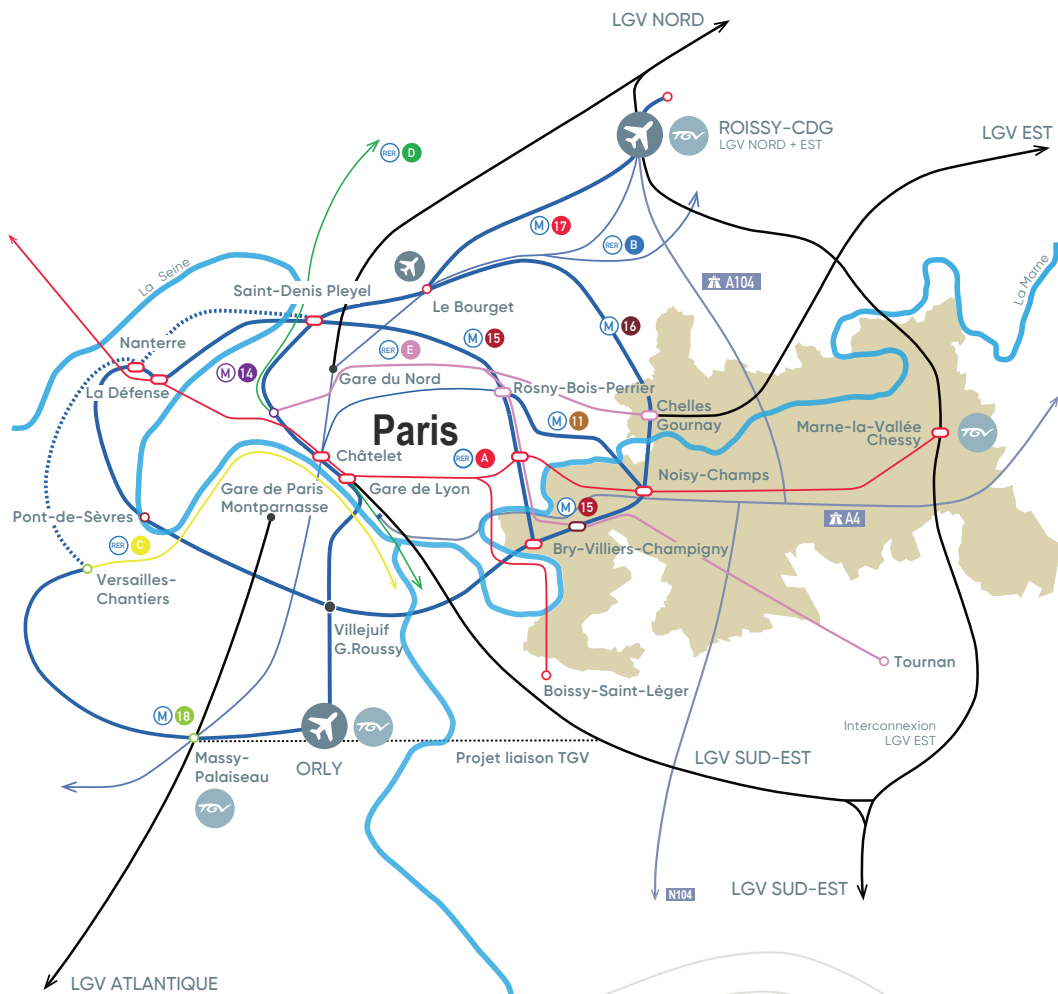
625 000
habitants

310 000
actifs

220 000
emplois

46 000
entreprises

2 M m²
de bureaux



133 000 m²
d'offre immédiate

6,8 %
de taux de
vacance

240 €
en loyer
prime

8,25 %
de taux de
rendement
prime

57 300 m²
placés

61 000 m²
d'offre future disponible

2023, une année d'exception en immobilier d'entreprise pour l'Est parisien

En 2023, le marché de l'immobilier tertiaire du périmètre d'intervention des Epa a été marqué par la plus importante dynamique de croissance de demande placée à l'échelle régionale, à contre-courant de la moyenne francilienne qui a reculé.

La richesse du tissu économique de l'Est parisien, en particulier sur le segment des PME, couplée à la diversité et aux standards de qualité de l'offre tertiaire du territoire, notamment en matière de petites et moyennes surfaces, ont permis de consolider l'affirmation des polarités économiques que constitue le pôle gare Noisy-Champs qui deviendra en 2026, avec la mise en service du Grand Paris Express, la plus importante gare de l'Est parisien, et du pôle Montévrain-Val d'Europe qui est au cœur d'un secteur en pleine croissance démographique.

La dynamique d'implantation de sièges sociaux s'est également poursuivie, les entreprises bénéficiant notamment d'un accès facilité à la capitale ainsi qu'à la gare TGV de Marne-la-Vallée, mais également à une offre de logement diversifiée et une qualité de vie reconnue pour les chefs d'entreprises et salariés.

Signe de la confiance des acteurs économiques en l'avenir de l'est parisien, EpaMarne-EpaFrance ont réalisé en 2023 une année d'exception en immobilier d'entreprises. Ainsi, plus de 100 000 m² de surfaces de bureaux, hôtels et commerces ont été engagés par les établissements publics pour accompagner les besoins des entreprises.

— Une activité locative en forte croissance

Alors que le marché de l'immobilier d'entreprise a connu un ralentissement généralisé en 2023 en raison du contexte économique difficile, le marché tertiaire du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance fait exception avec une activité locative dynamique et en forte croissance. En effet, tandis que le marché global de l'Île-de-France a enregistré une baisse annuelle de la demande placée de 17 % en 2023, le marché du territoire d'EpaMarne-EpaFrance marque une hausse de 48 %. Il s'agit de l'évolution la plus importante observée parmi tous les sous-marchés franciliens (Paris intra-muros, 1^{er} et 2^e Couronnes), dont la majorité ont connu une baisse de leur activité locative. Ce très bon résultat reflète la nature résiliente du premier marché de l'est francilien, ainsi que son fort potentiel de développement et son attractivité pour les utilisateurs.

57 300 m² ont ainsi été acquis ou pris à bail par des entreprises sur le territoire des Epa en 2023, contre seulement 39 000 m² en 2022. Ce chiffre se situe au niveau de la moyenne des 5 années précédentes (2018-2022).

La spécificité du territoire réside dans la richesse de son tissu économique de TPE/PME, qui assure un socle stable et pérenne de transactions portant l'activité locative, tout particulièrement sur la polarité de Noisy-Champs. En témoignent les niveaux de demande placée assez proches d'une année à une autre sur ce segment ; les acquisitions et prises à bail de moins de 500 m² ont représenté 85 % du nombre de transactions conclues en 2023, pour un total de 22 300 m² (contre 24 500 m² en 2022 et 29 800 m² en 2021). La différence de niveau de performance globale s'effectue essentiellement au sein du segment des grandes transactions. Ainsi, entre 2022 et 2023, les transactions supérieures à 500 m² ont doublé, passant de 13 à 26 en nombre et de 14 700 à 35 400 m² en surface.

Deux transactions supérieures à 5 000 m² ont été enregistrées en 2023, après une absence d'activité sur ce segment en 2022 : TD SYNnex, leader américain de la distribution de technologies de l'information, a déménagé son siège français à Chessy dans le Centre Urbain du Val d'Europe. Quelques 400 salariés s'installeront, sur 5 700 m², dans l'un des bâtiments composant Mayfair. Aussi, ACCELIS a fait l'acquisition d'un terrain pour y réaliser son siège social d'une superficie de 5 000 m² à Ferrières-en-Brie.

Le territoire dispose d'aménités favorables à la fidélisation de ses acteurs économiques et à l'implantation des entreprises au sein de grands ensembles, typologie rare sur le marché des bureaux franciliens. Ainsi, le Crédit Agricole Brie Picardie, présent depuis 2020 sur le territoire au sein de l'ensemble Osmose, où il emploie 400 salariés, a décidé de s'étendre avec l'acquisition de 2 700 m² supplémentaires dans l'immeuble Armstrong à Chessy, marquant ainsi la troisième transaction la plus importante de l'année. Citons également l'ouverture par REGUS d'un espace de 190 postes de travail répartis sur 2 200 m² au sein de l'immeuble Fantasia à Serris.

Le retour des grandes transactions confirme la capacité du territoire à répondre aux attentes des grandes entreprises en leur proposant des immeubles adaptés à leurs besoins et standards actuels.

TOP 6 DES GRANDES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2023

NOM DU PRENEUR	IMMEUBLE	VILLE	SURFACE (m ²)
TD SYNnex	Mayfair	Chessy	5 672 m ²
ACCELIS	Siège Social	Ferrières-en-Brie	5 000 m ²
CRÉDIT AGRICOLE	Armstrong	Chessy	2 665 m ²
REGUS	Fantasia	Serris	2 170 m ²
CIC	Carre Hausmann	Jossigny	1 800 m ²
REGUS	La Piazza	Noisy-le-Grand	1 675 m ²

Avant projet du programme Cogito à Champs-sur-Marne – Cité Descartes (LNC)



VERBATIM « Forts de notre savoir-faire et de notre capacité à construire des immeubles de qualité tout en maîtrisant les coûts, EpaMarne-EpaFrance ont renouvelé leur confiance dans notre partenariat de long terme. Après avoir réalisé plusieurs opérations à Noisy-le-Grand, Montévrain, Chessy et Champs-sur-Marne, nous développons aujourd'hui un nouveau programme emblématique sur la cité

Descartes "Cogito", de 28 300 m² de bureaux, hôtel et commerces. Cette opération vient répondre aux demandes régulières qui peuvent s'exprimer en grandes et moyennes surfaces. Le projet bénéficie de sa proximité du Hub RER A et de la ligne 15 du Grand Paris Express, et répondra aux attentes des utilisateurs avec une part significative d'espaces extérieurs ainsi qu'une conformité à la norme RE 2020 seuil 2025. Le marché des Epa est aujourd'hui mature et établi, et nous constatons que les entreprises sont toujours agréablement surprises lorsqu'elles visitent le territoire des forts atouts dont il dispose (proximité de la capitale renforcée avec le Grand Paris, environnement de vie qualitatif, nouvelles offres d'hôtellerie et de restauration, présence d'un riche écosystème étudiant et tertiaire). »

— **Stéphane Le Moël – Les Nouveaux Constructeurs**
Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise

HISTORIQUE TRANSACTIONS DE BUREAUX



Moyenne 2019 – 2023 : 56 400 m²

— Des valeurs locatives en progression mais qui restent attractives

En raison de l'attrait pour les utilisateurs des nouveaux développements du périmètre d'intervention des Epa, les valeurs locatives des surfaces neuves ont connu une progression notable. Les loyers les plus élevés constatés pour le segment des transactions de plus de 500 m² se positionnent entre 220 et 250 € HT HC / m² / an, faisant ressortir un loyer moyen pondéré prime de 240 €. En hausse également, le loyer moyen des surfaces neuves atteint 220 € HT / HC / m² / an en 2023, contre 200 € à fin 2022. Le loyer moyen de seconde main s'établit, pour sa part, à 144 € 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 et d'emplois 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 960 €, à 550 € à La Défense ou encore entre 320 et 400 € en 1^{re} couronne parisienne.

VALEURS LOCATIVES 2023

Loyer prime	240 € HT HC / m ² / an
Loyer moyen neuf	220 € HT HC / m ² / an
Loyer moyen de seconde main	144 € HT HC / m ² / an

— Une offre immédiate qui reste stable dans le neuf

Suivant la même tendance haussière observée à l'échelle globale du marché francilien, l'offre immédiatement disponible dans le territoire a augmenté dans l'année pour s'établir à 133 000 m² à fin 2023 (+ 48 % en un an). Ainsi, le marché du périmètre géographique d'EpaMarne-EpaFrance ne déroge pas au constat général observé dans la quasi-totalité des sous-secteurs franciliens, et en particulier ceux de la 1^{re} Couronne (+60 % dans la 1^{re} Couronne Est, + 47 % dans la 1^{re} Couronne Sud et + 6 % dans la 1^{re} Couronne Nord). Il faut cependant noter que la hausse de l'offre s'est faite exclusivement sur les surfaces de seconde main, puisque l'offre dans le neuf s'est maintenue à un niveau stable à 28 000 m² à fin 2023, soit le même niveau qu'à fin 2022. Cela démontre de l'attrait des surfaces neuves pour les utilisateurs, segment dans lequel l'activité locative a été soutenue en 2023.

Le niveau d'offre immédiatement disponible à fin 2023 se caractérise par un taux de vacance de 6,8 % à l'échelle du périmètre d'EpaMarne-EpaFrance, certes en hausse par rapport à fin 2022 où il atteignait 4,7 %, mais qui reflète toujours un niveau modéré et contenu de l'offre. En effet, ce taux de vacance reste bien en deçà de la moyenne francilienne qui s'établit à 8,5 %, ainsi que des taux de vacance qu'il est possible d'observer dans l'ensemble des marchés de 1^{re} périphérie. Ces derniers atteignent des niveaux bien plus élevés, dépassant presque tous la barre des 10 %. Ce niveau relativement contenu de la vacance, contrairement aux autres territoires périphériques de Paris, permet au marché du périmètre d'intervention des Epa de maintenir des niveaux de loyers suffisamment élevés qui sont nécessaires aux investisseurs.

HISTORIQUE DE L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX





Immeuble de bureaux MayFair à Chessy (Legendre Immobilier)

— De nombreux projets à court terme pour répondre à la forte demande de 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 les 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. À horizon 2026, près de 61 000 m² de bureaux, pour l'heure disponibles, devraient être livrés à travers 10 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 36 300 m² qui seront livrés à Chessy, Serris et Montévrain, via 4 projets. À titre d'exemple, on peut citer le projet « Trignat » à Chessy qui devrait proposer 14 000 m² de bureaux, en plus d'un hôtel de 153 chambres et une crèche. Le programme « West Park » à Serris, quant à lui, mettra à disposition environ 12 000 m² de bureaux.

L'arrivée du Grand Paris Express 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 à horizon 2026, ce sont 3 projets totalisant 19 500 m² de surfaces de bureaux qui seront livrés. Citons la restructuration lourde menée par Nexity de l'immeuble East Side situé au pied de la gare RER A de Noisy-Champs, ainsi que le développement par l'opérateur Bart de 14 000 m² de bureaux.

OFFRE FUTURE DISPONIBLE À 36 MOIS

61 000 M² - 10 PROJETS

2024	2 300 m ² disponibles - 2 projets
2025	2 512 m ² disponibles - 1 projet
2026	56 232 m ² disponibles - 7 projets

— Un ralentissement du marché de l'investissement tertiaire

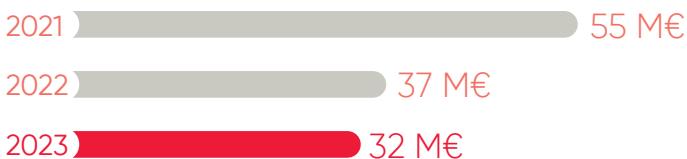
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu un ralentissement généralisé en raison de la remontée des taux directeurs. En effet, l'activité a subi de plein fouet la baisse des liquidités et le renchérissement des coûts de financement, ainsi que la réduction de la prime de risque immobilière. Ainsi, les volumes d'investissement en bureaux ont connu une chute de 57 % en 2023 à l'échelle de l'Île-de-France. Le marché d'EpaMarne-EpaFrance a mieux résisté et accuse une baisse de seulement 14 % en un an de ses volumes investis qui représentent 32 M€ en 2023.

Les 3 transactions qui ont porté le marché ont été de grande taille, confirmant ainsi la confiance des investisseurs dans ce marché, qui n'hésitent pas à prendre des positions lorsque les opportunités se présentent. En effet, NOVAXIA a fait l'acquisition du 27 cours des Petites Écuries à Lognes auprès de Corum pour 11 M€. Pour un montant comparable, SERRIS REIM a fait l'acquisition de « La Piazza » à Noisy-le-Grand. Enfin, « Le Descartes II » à Noisy-le-Grand a quitté le patrimoine de PRIMONIAL REIM pour rejoindre celui d'IROKO pour un montant de 10 M€.

Suivant la même tendance que le reste des marchés, le secteur d'EpaMarne-EpaFrance a connu une hausse importante des taux de rendement en bureaux en 2023, en lien avec la hausse des taux de rendement obligataires. Ainsi à fin 2023, le taux de rendement prime du secteur s'établit à 8,25 %, contre 6,50 % un an auparavant.

Après une année 2023 difficile, les perspectives s'annoncent meilleures. En effet, la tendance à la baisse des rendements obligataires et la probable fin des taux directeurs vont ici permettre aux investisseurs de gagner en visibilité quant aux valeurs vénales. Leur retour sur le marché semble à présent se confirmer.

VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX (EN M€)



Avant projet du nouveau CFA au sein de la Cité Descartes à Champs-sur-Marne (LNC)



Pôle médical et programme de bureau du Carré Haussmann au sein de la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny



VERBATIM « À Jossigny, nous développons un programme ambitieux répondant aux attentes des PME/PMI sur une surface totale de 39 000 m². Le Carré Haussmann Val d'Europe se décline en 5 bâtiments à surfaces modulables, dont 2 bâtiments de bureaux et 3 bâtiments à usage médical. Les immeubles sont idéalement situés à 400 mètres de la gare RER du Val d'Europe et dans un environnement de grande qualité. Les entreprises qui s'y implantent bénéficient de l'image dynamique du Val d'Europe et s'inscrivent dans un territoire à fort développement démographique. »

● **Michel Raynaud – Carré Haussmann Promotion**
Président

Les deux polarités tertiaires majeures

Noisy-Champs



Transactions	12 900 m ² 22 % du volume de transactions
Nombre de transactions	47
Part du neuf/ restructuré	15 % des transactions
Part des ventes	13 % des transactions
Offre immédiate	55 000 m ² 41 % du total de l'offre disponible
Offre future disponible à horizon 2026	19 500 m ²

Transactions significatives

- Regus – La Piazza – Noisy-le-Grand – 1675 m² – Location
- Intermarché – Le Copernic 1 – Noisy-le-Grand – 1135 m² – Location
- Agglo PVM – Canopee – Champs-sur-Marne – 789 m² – Location

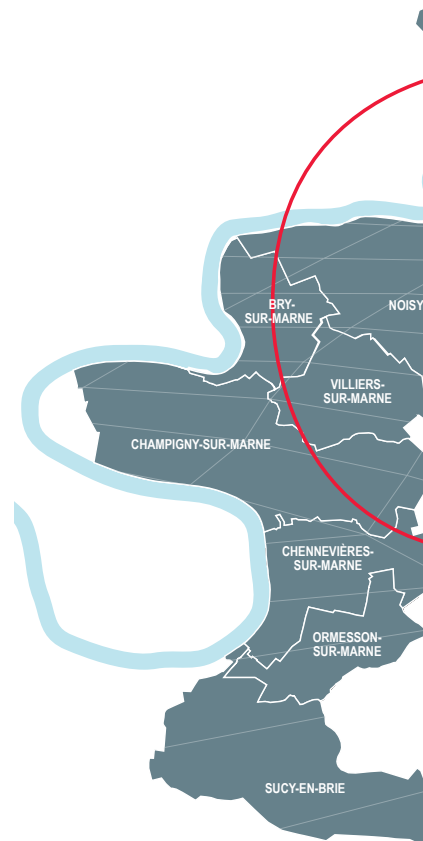
Montévrain – Val d'Europe

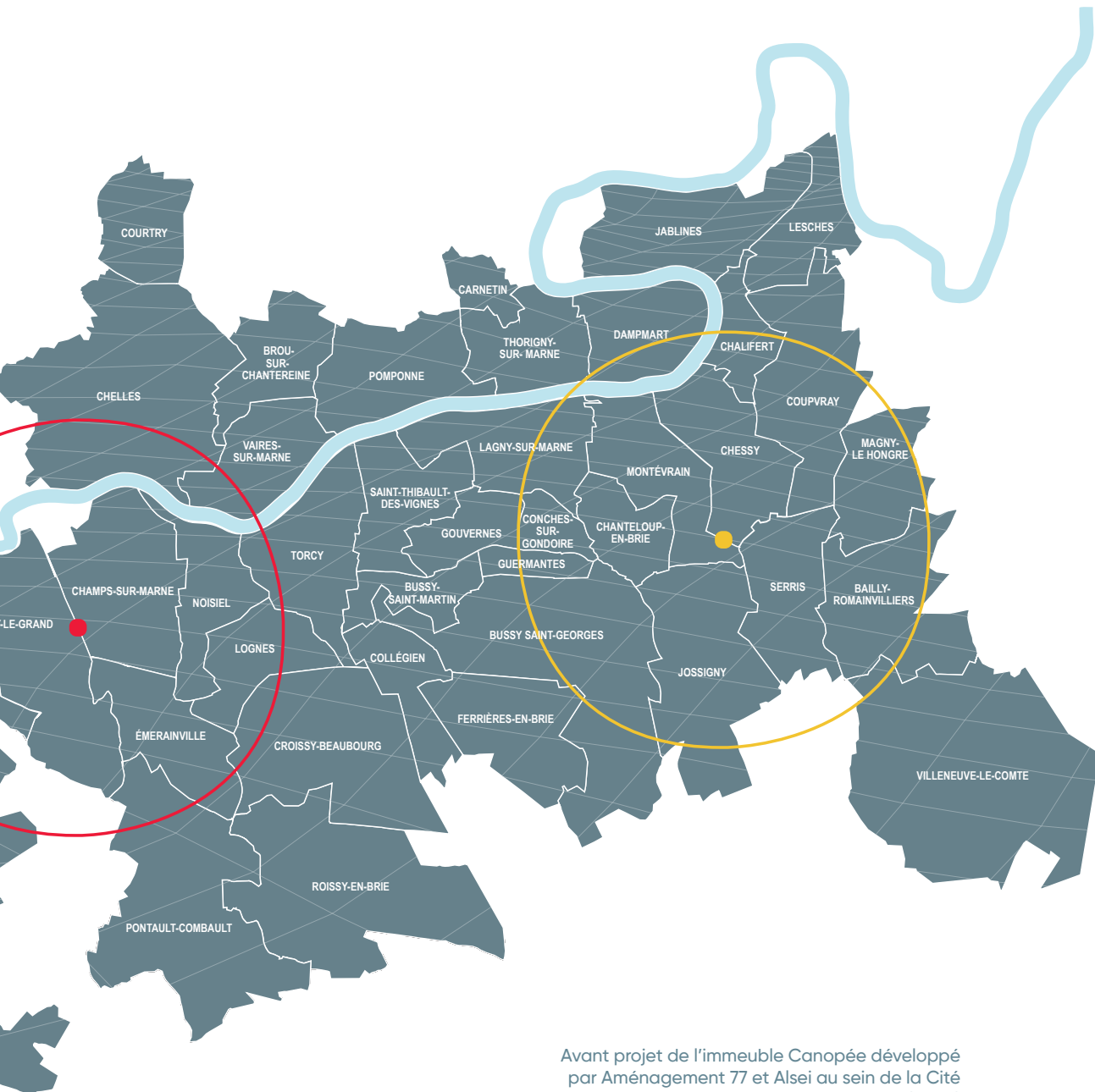


Transactions	18 100 m ² 31 % du volume de transactions
Nombre de transactions	39
Part du neuf/ restructuré	59 % des transactions
Part des ventes	48 % des transactions
Offre immédiate	39 500 m ² 30 % du total de l'offre disponible
Offre future disponible à horizon 2026	36 300 m ²

Transactions significatives

- TD Synnex – Mayfair – Chessy – 5 700 m² – Location
- Crédit Agricole – Armstrong – Chessy – 2 700 m² – Acquisition
- Regus – Fantasia – Serris – 2 200 m² – Location





Avant projet de l'immeuble Canopée développé par Aménagement 77 et Alsei au sein de la Cité Descartes à Champs-sur-Marne (Soho)



à propos

EpaMarne-EpaFrance

Les établissements publics EpaMarne et EpaFrance interviennent, pour leur compte, celui de l'État ou celui des collectivités, pour définir les grandes lignes de l'urbanisation de 300 km² (44 communes) répartis entre la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne. Ce territoire se distingue par sa polycentralité et la variété de ses paysages. Aménageurs-pionniers, membres de l'association BBKA depuis 2016, les deux Epa ont adopté une démarche en faveur de l'épanouissement de la ville par une politique environnementale engagée. Ils convainquent promoteurs et investisseurs de réaliser, sur des fonciers sécurisés, des programmes selon une approche centrée sur l'habitant et son bien-être global ainsi que l'attractivité des lieux auprès des entreprises et des enseignes. Les établissements financent en fonds propres tous les équipements publics qui complètent les programmes urbains.

Actuellement, 40 opérations d'aménagement sont actives sur leur périmètre d'intervention.

44
SUR
COMMUNES ET
3
DÉPARTEMENTS

Nos contributeurs

Adim, Advenis, Alsei, Axe Dev, BNP Paribas Real Estate, Carré Haussmann, CBRE, Cegerem, Communauté d'agglomération Marne et Gondoire, Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, Data Immo, DBX Conseil, EOL Evolis, Exeline, GEFEC Construction, GCI, JLL, Karea, Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, Nacarat, NCT Immo (Nexity), Orchestras Pitch Promotion, Proudreed, Real Estate Development by Euro Disney, Salini Immobilier, Scamac Immo, SEGRO, Sergic Entreprises, Spirit Entreprises, Val d'Europe Agglomération, Valor Real Estate Partners (Valorrep)



Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :

Direction du développement
developpement@epa-marnelavallee.fr