

An aerial photograph of a city, likely Val d'Europe, showing a large dam structure in the center, a river winding through the landscape, and various urban and green spaces. The sky is clear and blue.

BIENVENUE À VAL D'EUROPE



VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES



Mots d'ouverture



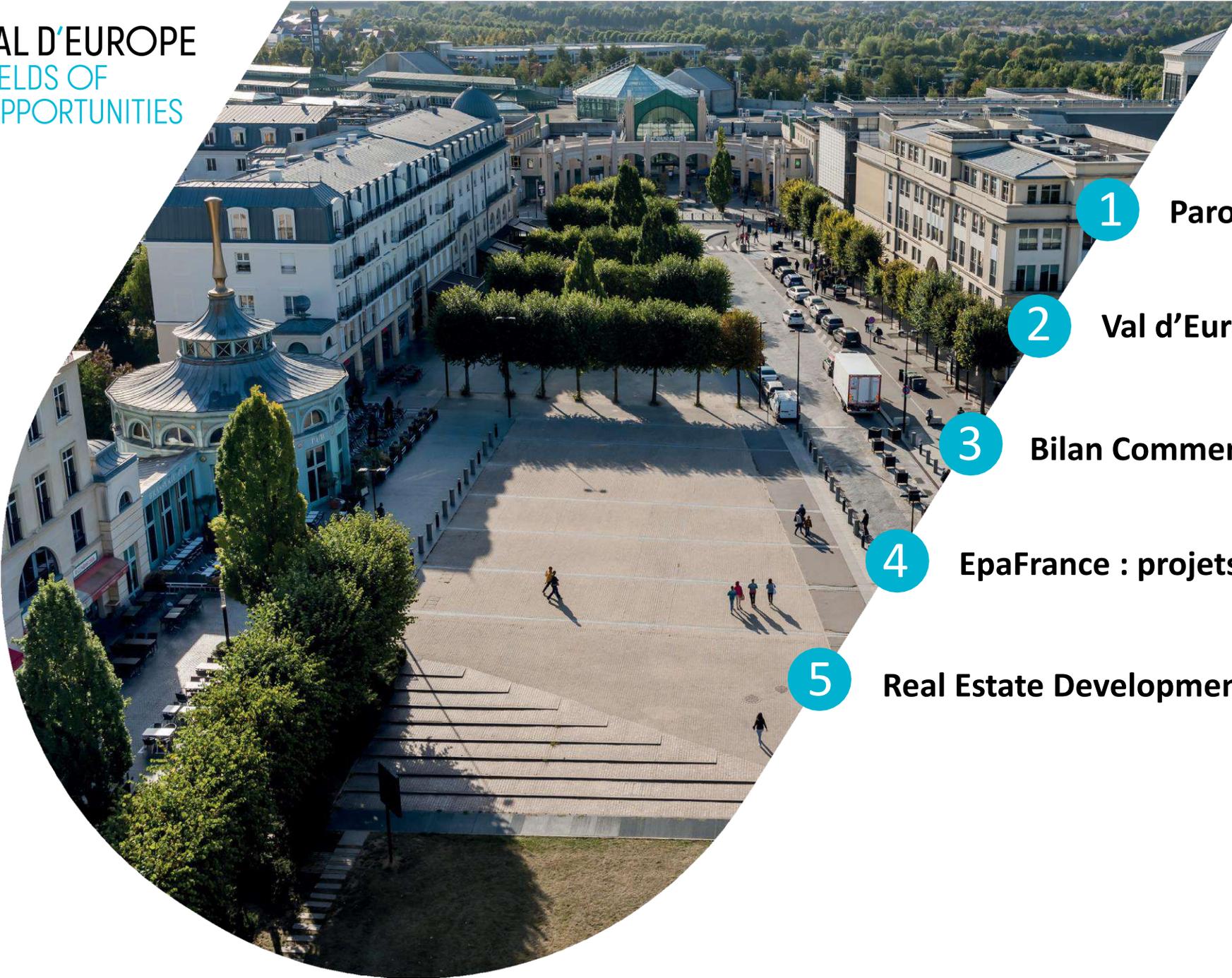
Thierry CERRI

1^{er} Vice-Président Développement Economique, Tourisme et Emploi
Val d'Europe Agglomération



Christophe GIRAL

Directeur Immobilier
Real Estate Development by Euro Disney



1 Parole d'expert

2 Val d'Europe Fields Of Opportunities

3 Bilan Commercialisation 2022

4 EpaFrance : projets et enjeux de demain

5 Real Estate Development By Euro Disney



1

Parole d'Expert

Alain ANDREOSE

Directeur Général Adjoint
Crédit Agricole Brie-Picardie

**Comment financer
l'immobilier d'entreprise ?**





FINANCER L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE POUR LES INVESTISSEURS ET LES UTILISATEURS

11 AVRIL 2023
ALAIN ANDREOSE
VINCENT BARGE

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ


BRIE PICARDIE
Banque & Assurance

REAL ESTATE
DEVELOPMENT

by EuroDisney

VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES


BRIE PICARDIE
Banque & Assurance

L'ORGANISATION CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE

- Le Marché des Professionnels (CA < 1,5 M€)
Direction de Secteur de Marne La Vallée
- Le Marché des Entrepreneurs (1,5 M€ < CA < 5 M€)
Direction de Territoire Grand Paris Marne La Vallée
- Le Marché Corporate (CA > 5 M€)
Centre d'Affaires Entreprises de Chessy
- Le Marché des Professionnels de l'Immobilier
Centre d'Affaires des Professionnels de l'Immobilier 77 de Chessy



L'IMMOBILIER DE LOCAUX D'ACTIVITES

STABILITE DU VOLUME DE TRANSACTIONS

Financement plus prépondérant envers les utilisateurs

Financement aux investisseurs lié aux remplissages (baux fermes, pré locations, ..) et à l'état des biens.



Financement aux promoteurs en progression lié à l'augmentation des volumes d'actifs neufs

L'IMMOBILIER D'ENTREPOTS LOGISTIQUES

DEVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DU FINANCEMENT DANS UN
MARCHE LOCAL EN RETRAIT PAR RAPPORT A LA
CROISSANCE NATIONALE

Fortement tourné vers les investisseurs



Financement aux promoteurs en progression via des CPI

L'IMMOBILIER DE BUREAUX

UN MARCHÉ EN TENSION, une concurrence locale entre la seconde main et le neuf, des changements d'usages difficiles à anticiper.

Financement tourné vers les investisseurs à l'appui de remplissages significatifs



Financement aux promoteurs en progression lié au développement des programmes neufs

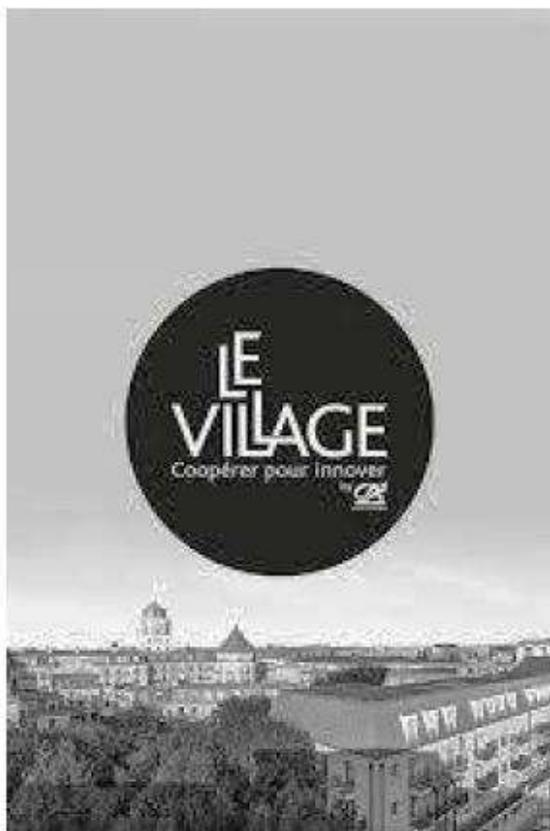
L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Financement locaux tournés généralement vers les utilisateurs pour les commerces de proximité

Mais ces produits intéressent également les investisseurs



Financement de la construction généralement intégrée aux programmes de logements ou de bureaux



AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ

Contact : vincent.barge@ca-briepicardie.fr



2 | Fields of Opportunities

**Val d'Europe,
l'une des aventures
urbaines les plus
ambitieuses en
France.**



Le pôle économique de
référence de l'est
parisien

50%

De son
développement
réalisé



7 000
entreprises



+ 1 000
Créations en 1 an



38%
Entreprises moins de 3 ans



45 000
Emplois
en 2022



70 000
Emplois
En 2030

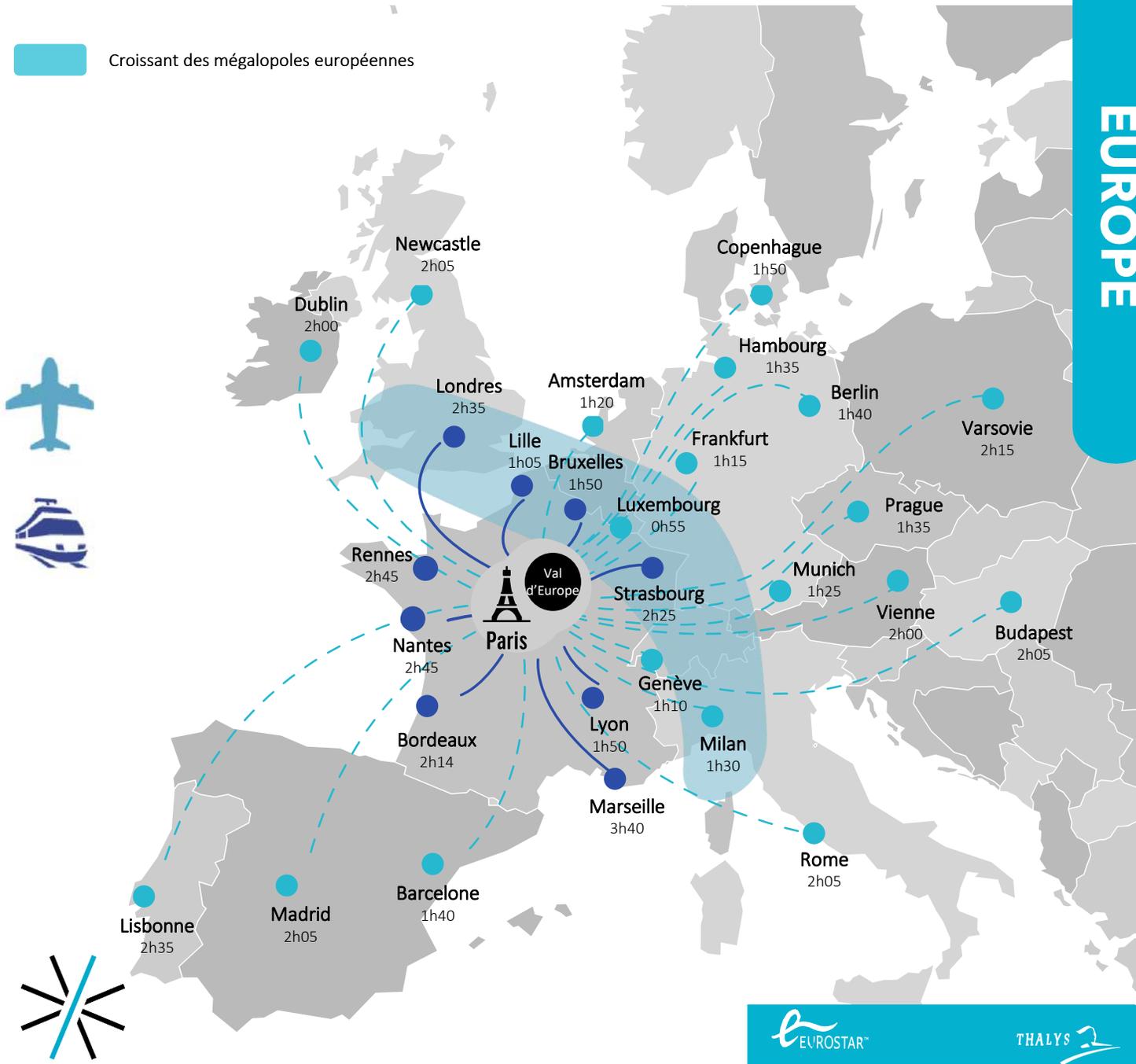


1 emploi
Par habitant/actif



Croissant des mégaloilles européennes

EUROPE

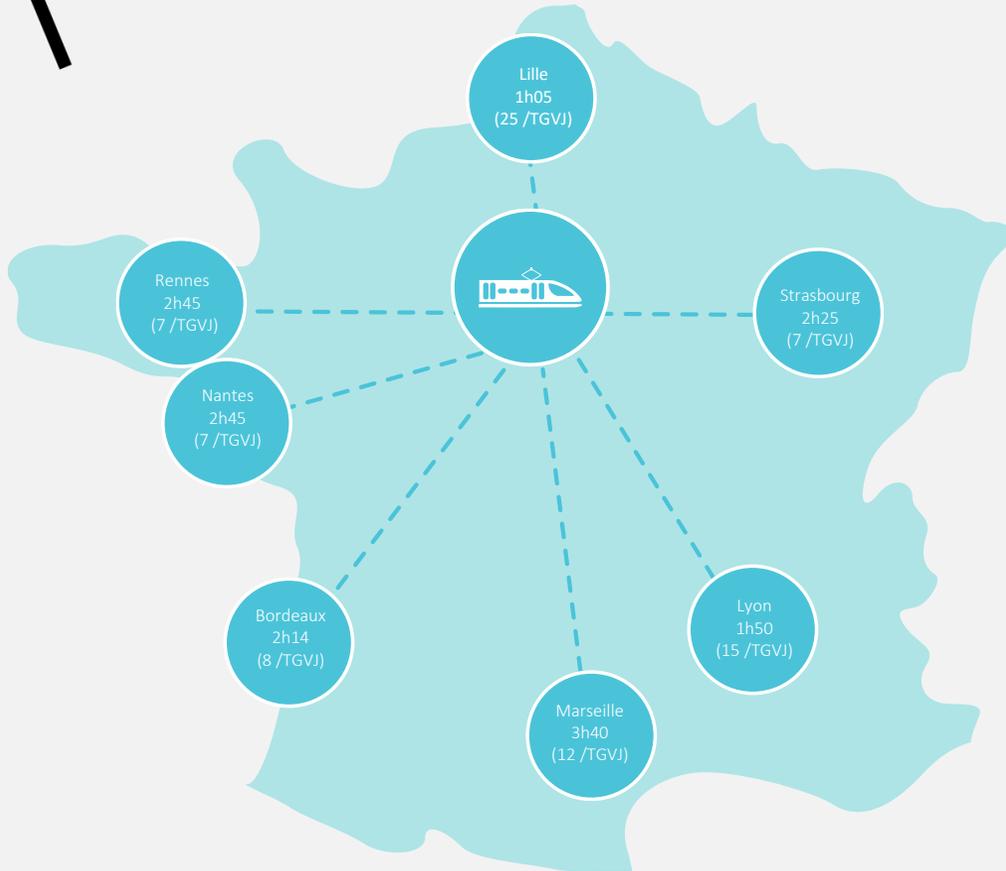


Hub international Porte d'entrée de l'Europe en Ile-de-France

À moins
de 3h

de toutes les grandes villes européennes





FRANCE

1^{ère} d'interconnexion TGV de France

Marne-la-Vallée Chessy



À 10 minutes
20 liaisons quotidiennes



60 gares desservies en France
88 à 100 TGV/jour



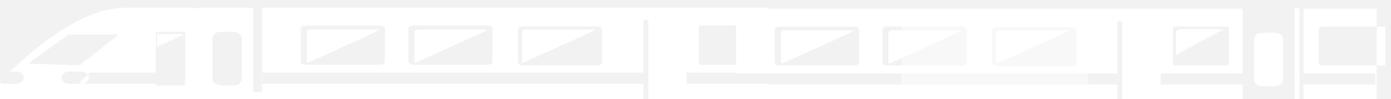
40 Destinations quotidiennes



Marne-la-Vallée Chessy
Serris Val d'Europe vers Paris Nation
toutes les 6 minutes



Esbly - Montry - St-Germain
vers Paris Gare de l'Est et Meaux





Quelques exemples d'entreprises présentes :

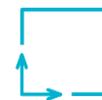


Le centre-ville, un pôle tertiaire au pied du RER A

Un quartier accessible et ultra connecté pour les entreprises recherchant un environnement de travail dynamique et convivial



À proximité
de tous les commerces et services



115 000 m²
de bureaux développés



300 000 m²
à terme

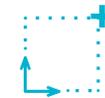


Val d'Europe Serris

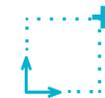


3 zones d'activités en développement

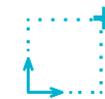
Formats campus paysager pour implantations de bureaux, techniques ou technologiques



Parc International d'Entreprise



Couternois



Coupvray

De grands promoteurs nationaux et locaux :



Quelques exemples d'entreprises présentes :





Centre commercial Val d'Europe

Une destination touristique
de 1^{er} rang mondial

30M

de visiteurs/an

Tourisme loisirs et affaires



La Vallée Village

UN DES PLUS GRANDS SUCCÈS EUROPÉENS

+400 commerces

2^{EME} POLE HOTELIER DE FRANCE

12 000 chambres d'hôtels





Une ville où il fait bon vivre

38%

DES HABITANTS ACTIFS
VIVENT ET TRAVAILLENT
À VAL D'EUROPE



52 000

habitants
aujourd'hui



80 000

habitants
en 2037



350 à 500

logements/an
jusqu'en 2037



30 %

d'espaces verts



80

nationalités



20 km

de pistes
cyclables



Taxe annuelle sur les Bureaux (TSB-IDF)

- Types de local
- Bureaux (tarif normal)
- Aires de stationnement

	3e circonscription	4e circonscription
	CHESSY et SERRIS	VAL D'EUROPE Sauf Chessy, Serris
	11,37 €	5,49 €
	1,51 €	0,79 €

Taxe de création de Bureaux (TSB-IDF)

- Types de local
- Bureaux
- Locaux commerciaux
- Entrepôts de stockage

	3e circonscription	4e circonscription
	CHESSY et SERRIS	VAL D'EUROPE Sauf Chessy, Serris
	55,61 €	0 €
	35,61 €	0 €
	15,60 €	15,60 €

Fiscalité EPCI stable pour les entreprises

- ✓ Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) **26,85%**
- ✓ Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) **0%**
- ✓ Taxe Foncière sur le Non Bâti (TFNB) **2,30%**



3

Attractivité et Marketing Territorial

VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES





Val d'Europe, Un territoire où se construit durablement demain

tous les ingrédients d'une vie adaptée aux enjeux du
XXIe siècle :

Aménités d'une grande ville,

Bâtiments écologiquement vertueux,

Mobilité douces, espaces verts urbains, de
nombreux services à disposition des habitants,
loisirs et offre culturelle de proximité...

Un développement environnemental et social
maîtrisé





Communication

Développements d'outils disponibles

- Reportages photos, vidéos, drone, interviews,
- Argumentaires de présentation
- Brochures pour présenter les nouveautés,
- PLV, kakémonos



VAL D'EUROPE FIELDS OF OPPORTUNITIES



Visibilité & attractivité

- LinkedIn : actualité, évènements, entreprises, immobilier
- Newsletter économique
- Chaîne Youtube
- Nouveau site internet – mars 23

1600
ABONNÉS
LINKEDIN

+ 100
PUBLICATIONS
LINKEDIN

2 post / semaine en moyenne

1 000
ABONNÉS A LA
NEWSLETTER ECO



4 | Bilan commercialisation

2022





Val d'Europe, un marché dynamique en 2022

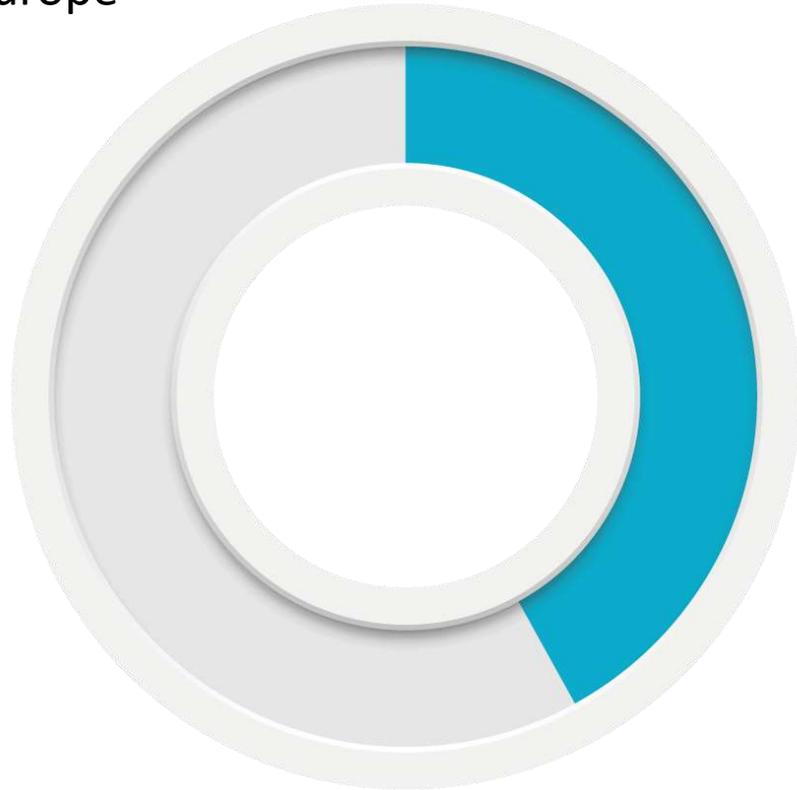
- ✓ Forte demande pour les activités et industries légères.
- ✓ Offre immobilière neuve et qualitative.
- ✓ De nombreuses aménités en phase avec les attentes des entreprises.
- ✓ Réserve foncière significative.
- ✓ Développement économique continu dans de nombreuses filières (tourisme, BTP, services B to B).



58% ■

Marne la Vallée

hors Val d'Europe



42% ■
Val d'Europe

Demande placée

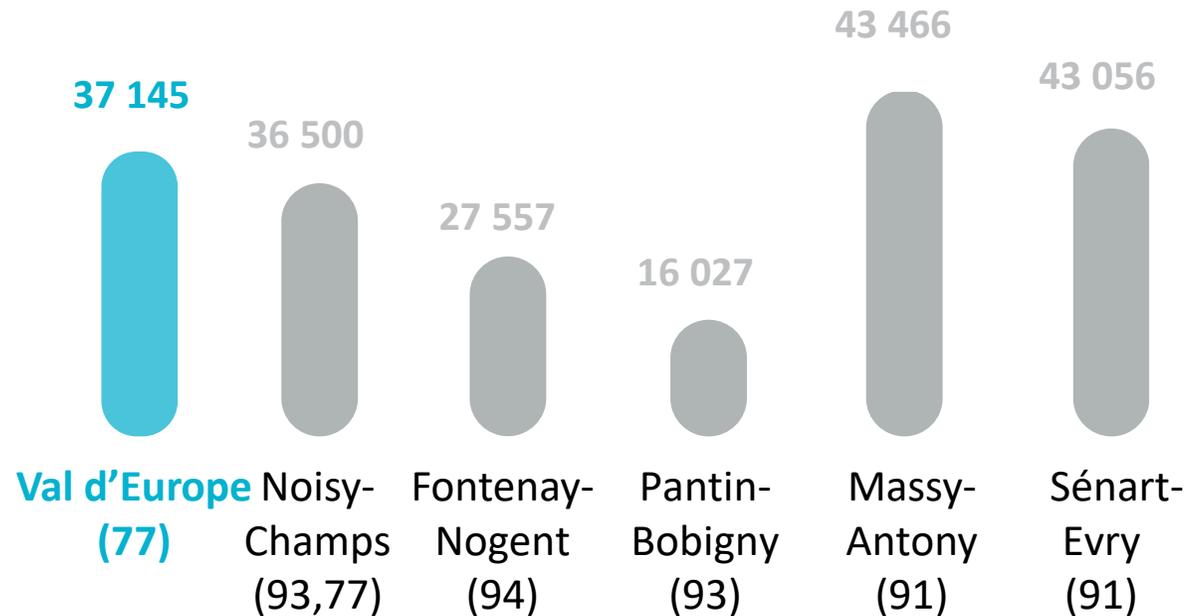
- ✓ Bonne résilience dans un marché francilien en forte baisse en 2nde couronne.
- ✓ Marne-la-Vallée : 26 134 m² placés
123 signatures

Dont Val d'Europe : 10 903 m²
63 signatures
- ✓ Deux pôles principaux font le marché :
Noisy-Champs
Val d'Europe



Stock disponible en M²

Stock immédiat – M²



- ✓ Augmentation des surfaces disponibles
- ✓ Impact du décret tertiaire : qualité du stock valeuropéen neuf ou récent
- ✓ Taux d'accompagnement à la hausse



Nombre de transactions



Evolution des transactions

66% Activités (70)

30% Bureaux (32)

4% Commerces (5)



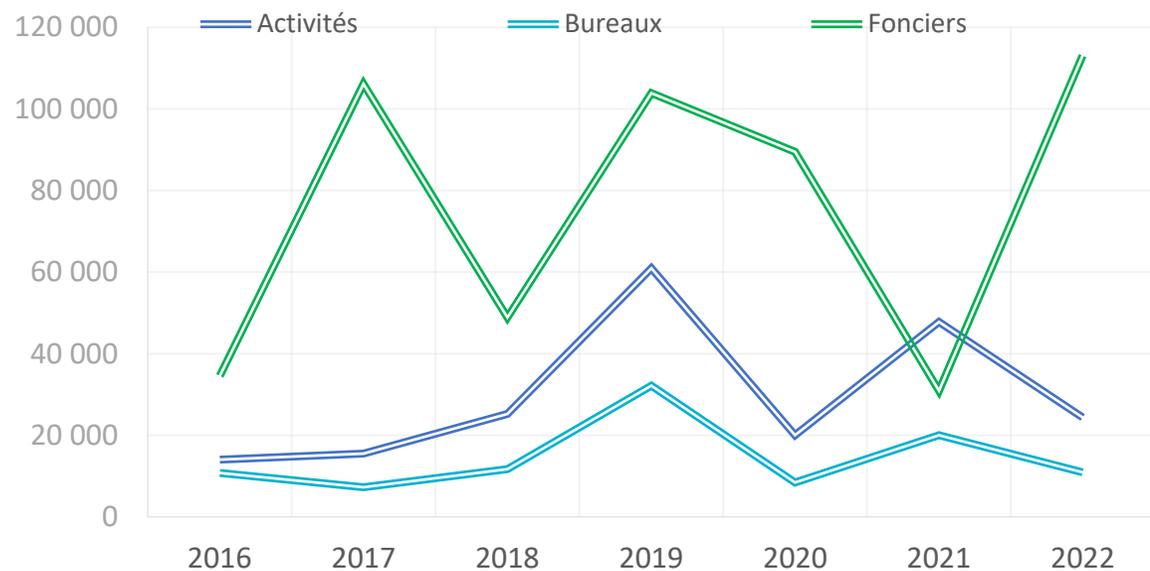
2022

SURFACE PLACÉE

Activités 24 375 M²

Bureaux 10 903 M²

Fonciers 112 991 M²



Surface placée

- ✓ Le volume global s'est contracté
- ✓ Forte baisse de l'offre activités
- ✓ Ralentissement sur les bureaux,
- ✓ En 2023, offres immobilières et foncières en croissance



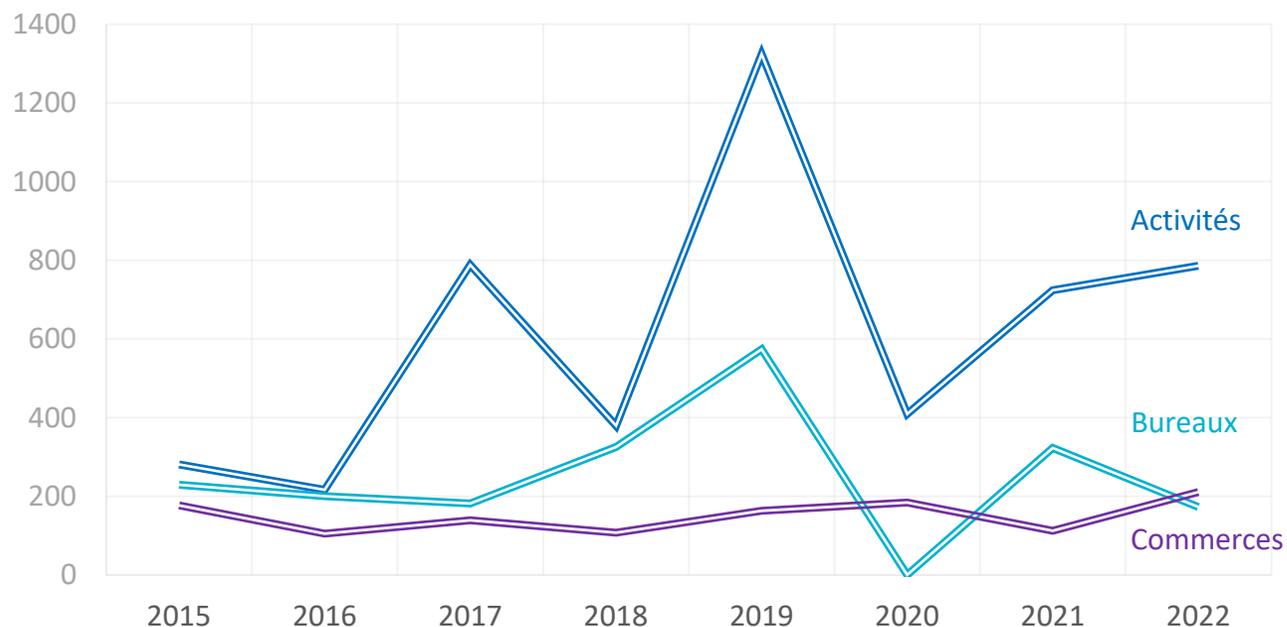
2022

SURFACES MOYENNES

Activités 768 M²

Bureaux 173 M²

Commerces 211 M²



Surfaces moyennes des transactions

Activités : **768 M²**

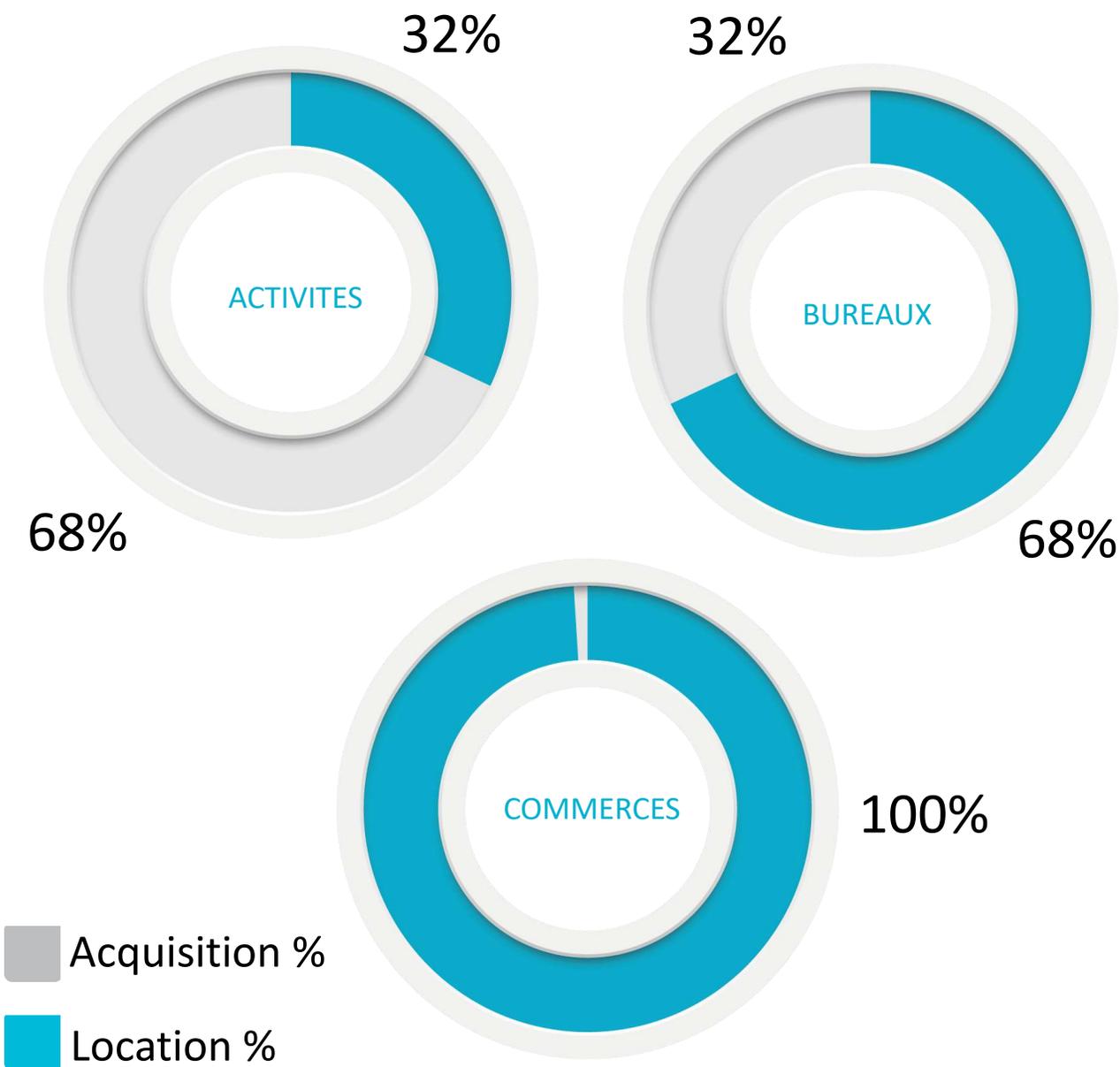
- ✓ Surface moyenne portée par le neuf
- ✓ Surface en croissance pour les PME
- ✓ Raréfaction de l'offre pour les TPE

Bureaux : **173 M²**

- ✓ PMS majoritaires (75%)
- ✓ Placement important des petites surfaces de moins de 100 m²

Commerces : **211 M²**





Marché achat et locatif

Confiance sur le neuf et le clés-en-main

✓ **ACTIVITES**

Acquisitions de surfaces moyennes
1 transaction > 5000 m² : DHL, 7000 m² sur Autonom

✓ **BUREAUX**

Acquisitions et signatures de baux avant l'augmentation des taux d'intérêt

✓ **Clés-en-main** en augmentation:

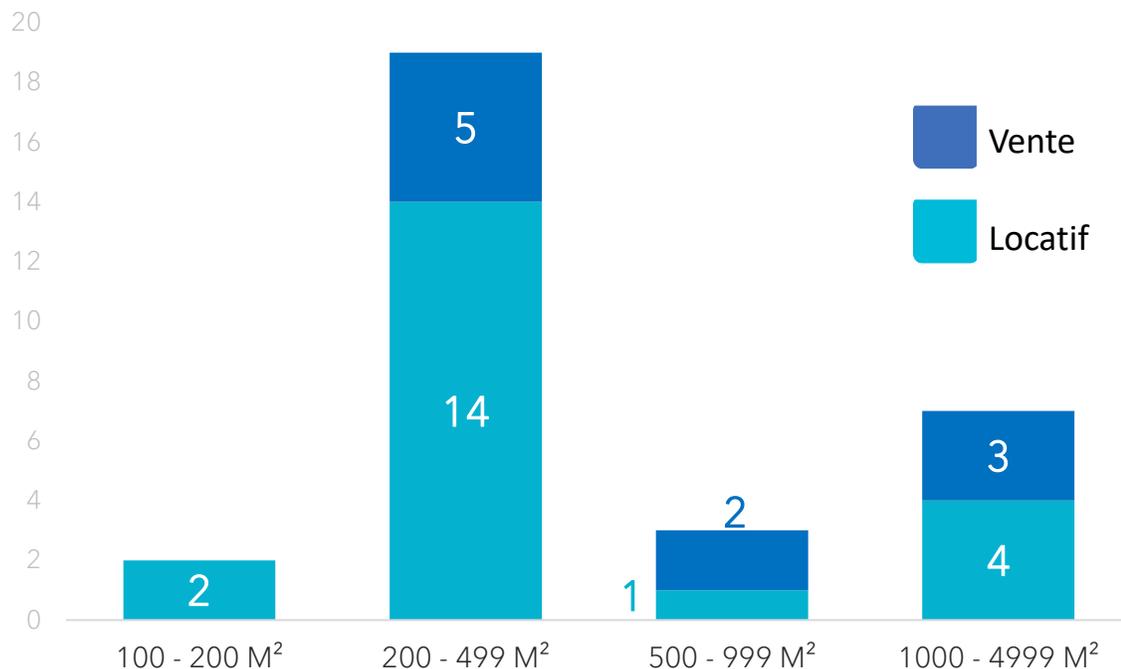
- 5 transactions 2022 entre 800 et 2000 m²
- 5 projets PC en cours en 2023

	Acquisition	Location
Activités	7 710	16 665
Bureaux	7 441	3 462
Commerces	0	1 477

*: Pour les Ventes sont comptabilisées les clés-en-main (CEM)

2022

TRANSACTIONS
ACTIVITÉS
PAR SURFACES



Activités Transactions par tranches de surfaces

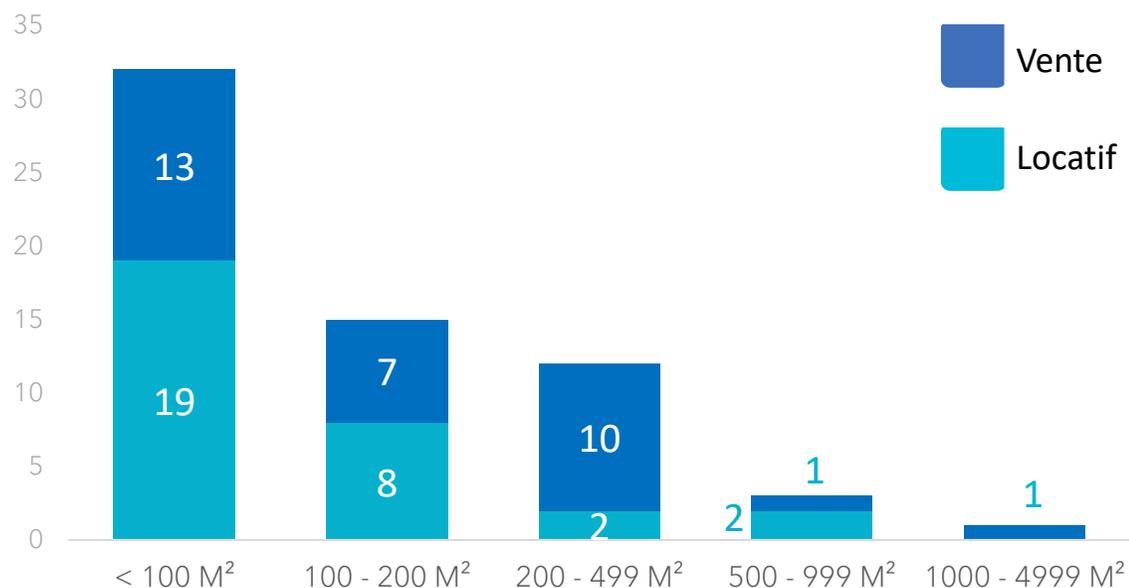
- ✓ Ralentissement des transactions
- ✓ Contraction des transactions en raison de la situation macroéconomique
- ✓ Stock disponible activités et d'entrepôts limité
- ✓ Projets PC pour livraisons en 2023 et 2024

*: Pour les Ventes sont comptabilisées les clés-en-main (CEM)



2022

TRANSACTIONS
BUREAUX
PAR SURFACES



Bureaux, Transactions par tranches de surfaces

- ✓ Fléchissement en volume
- ✓ Succès des petites et moyennes surfaces (PMS) sur le neuf en centre urbain
- ✓ Une transaction à plus de 1000 m²
- ✓ Acquisition neuf: surface moyenne 226 m²
- ✓ Locatif attractif pour les PME (moyenne de 118 m²)

*: Pour les Ventes sont comptabilisées les clés-en-main (CEM)



	ACTIVITÉS	BUREAUX	COMMERCES	FONCIER
ADVENIS Conseil	1520	1740	588	
DBX Conseil		1223,5		
DEVIM			803	
EOL	3591			
EVOLIS	2355	1572		
IN PARTNERS		1889	290	
KAREA	4480	2209	86	
KNIGHT FRANK	358			
RUSSEL	2228			
SCAMAC IMMO	1029			
SISTOM	358			
VALTEOS		277		
Volume placé par les brokers en M² sur 2022	15 919	8910,5	964	-
Volume total placé pdt exercice	24 375	10 903	1 477	112 991

Nos partenaires commercialisation 2022

La commercialisation par les agences :
Clé pour les implantations à Val d'Europe

Demande placée les commercialisateurs :

Activités : **65 %**

Bureaux : **82 %**





Foncier

FONCIER disponible
au 1^{er} avril 2023

18,4 hectares

Parc International d'entreprises : 9,5 ha

Couternois : 7,7 ha

Coupvray : 1,2 ha

AMI Real Estate Développement by Euro Disney
sur 3 ha

PIE - Avenue du Prieuré

Programme de bureaux / activités sur 14 000 m²



Activités



ACTIVITES
Offre disponible
au 1^{er} avril 2023

OFFRE EXISTANTE DISPONIBLE

5 166m²

LOCATION	3 086 M ²
VENTE	2 080 M ²

OFFRE FUTURE

31 613m²



Parcs d'activités en développement

**ZAC Coupvray Square SALINI :
5 450 M² bureaux et activités**



**West Park - BDM :
6 163 M² showrooms et activités**

**Villa III - B&C Development /Foncière du Pivot
11 000 m² de bureaux et 5 100 m² d'activités**



Val'tivity - LINKCITY : 11 000 M²





Marché Bureaux Centre urbain, PIE au 1^{er} avril 2023

OFFRE EXISTANTE DISPONIBLE

37 145m²

LOCATION
VENTE

31 313 M²
5 832 M²

OFFRE FUTURE

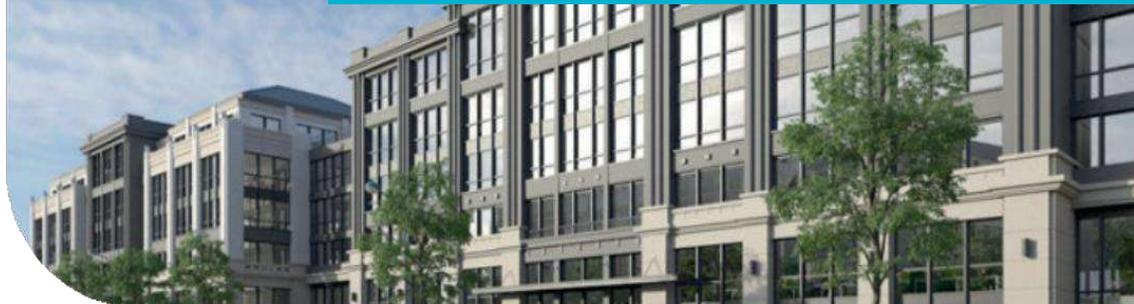
21 837m²



Marché bureaux au 1^{er} avril 2023



Mayfair Tranche 3 - LEGENDRE
8 300 m² de bureaux



West Park - BDM :
10 350 M² de bureaux

La Fabrique - AGENCY:
2 914 m² de bureaux



Gutenberg :
5 500 m² bureaux et 860 m² activités

Comptes Propres



Deloitte Université EMEA



- 8 ans de consultation
- 220 chambres, 22 000 collaborateurs formés par an
- **Ouverture : Fin 2023**

TESLA



• Centre de relations clients et livraison des voitures

- Showroom
- **Ouverture: T4 2022**



KI SPACE RESORT

- Hôtel, 4 étoiles, 250 chambres
- Restaurant, bar, piscine, spa, co-working
- **Ouverture : 2023**

4 | Epa France

Projets de
développements





Immobilier d'entreprises :

les projets de développement sur le périmètre
d'EpaFrance

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Serris

ZAC DU COUTERNOIS



Lot ACC1 : Siège de la société LISSES

Emplois: environ 45

Surface :

- Surface plancher programme : 4 552 m²
- Surface de plancher maximale: 4 600 m²
- Terrain : 9 013 m²

Calendrier :

Signature de la promesse de vente : 24 mars 2022

Signature de l'acte authentique le 21 mars 2023

**IMPLANTATIONS
ECONOMIQUES**



Serris

ZAC DU COUTERNOIS



Lot ACE : Société WECONNECT

Emplois: environ 180

Maitre d'œuvre : AAW Architecture

Surface :

- Surface plancher programme : 16 704 m²
- Surface SP globale autorisée : 17 400 m²
- Terrain : 34 633 m²

Calendrier :

Signature de la promesse de vente : 28 avril 2022

Permis de construire obtenu le 17 mars 2023

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Serris
ZAC DU COUTERNOIS



Lot ACD4 : Société PERJES

Maitre d'œuvre : Axiome Architecture

Calendrier :

Surface :

Signature de la promesse de vente 14 novembre 2022

- Surface plancher programme : 2510 m²
- Terrain : 5 857 m²

**IMPLANTATIONS
ECONOMIQUES**



Coupvray
ZAC DU COUPVRAY



Lot COA 21 : Société WIN'S AND CO

Emplois: environ 15

Constructeur: IPE

Surface :

- Surface plancher programme : 1 712 m²
- Surface SP globale autorisée : 1 830 m²
- Terrain : 3 659 m²

Calendrier :

Signature de la promesse de vente le 8 juillet 2022

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Coupvray
ZAC DU COUPVRAY



Lot COA 23 : Société SYNAPS SYSTEM

Emplois: 50 à 60 personnes sur site

Constructeur: Atelier 4+

Surface :

- Surface plancher programme : 1 423 m²
- Dont bureaux: 959 m²
- Terrain : 2 558 m²

Calendrier :

Signature de la promesse de vente le 24 mars 2023



SERRIS
ZAC du Couvernois

Foncier

- 47 hectares
- **7,7 hectares disponibles immédiatement**

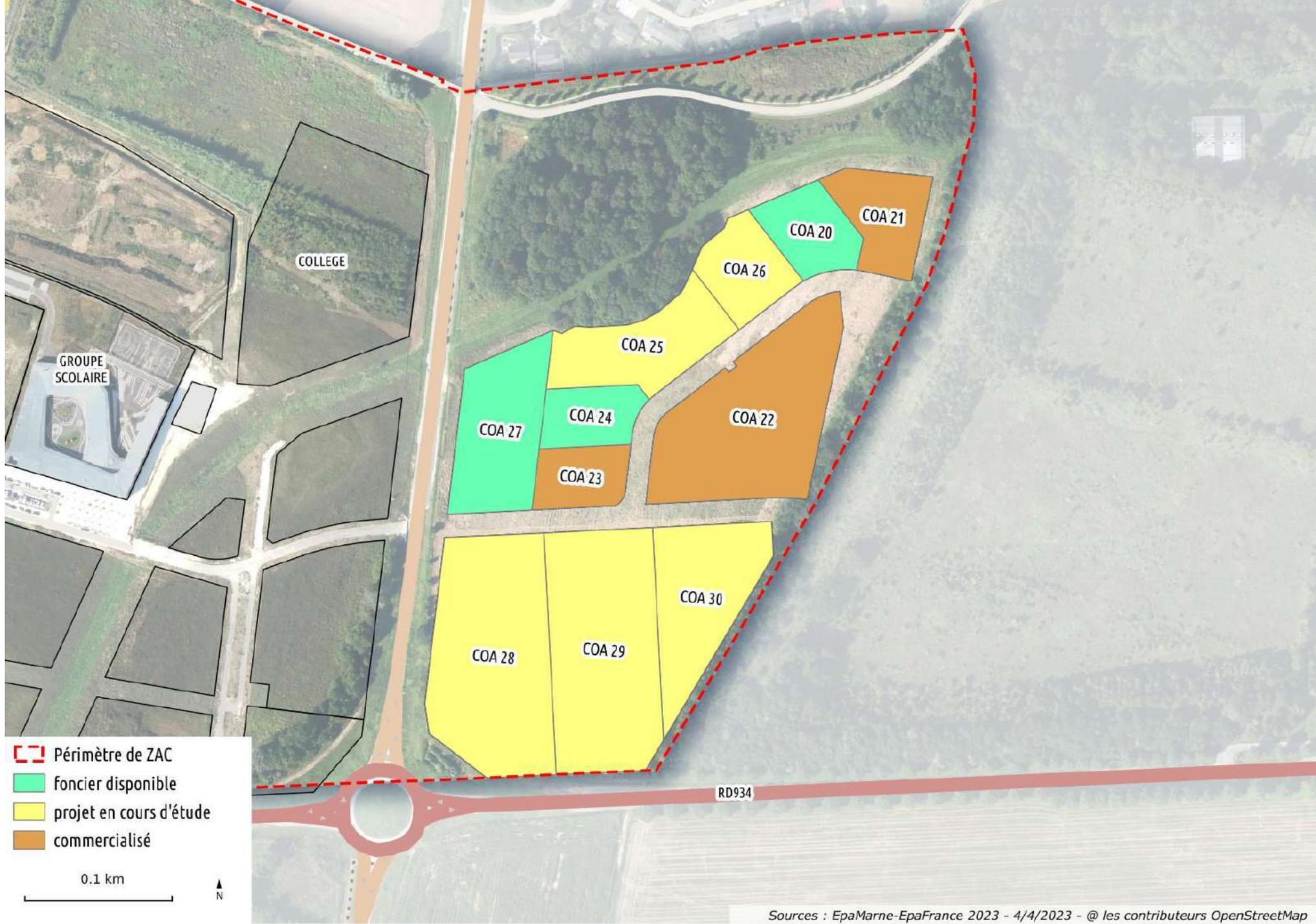




COUPVRAY
ZAC de Coupvray

Foncier

- 6 hectares
- **1,2 hectare immédiatement disponible**



- Périimètre de ZAC
- foncier disponible
- projet en cours d'étude
- commercialisé

0.1 km





SERRIS

ZAC du Couvernois

Parc SPIRIT CEM

-

SPIRIT Entreprises

- **9 920 m² de programme**
Locaux d'activités et bureaux
- Divisible à partir de 436 m²
- Construction bois
(labélisation E+C-)





COUPVRAY
ZAC de Coupvray

Parc SALINI
-
Salini Group

- **5 450 m² de Parc mixte**
Locaux d'activités et bureaux
- **Construction bois**
(labélisations HQE BD)





Zéro artificialisation nette

Ce que disent la Loi Climat et Résilience et ses décrets d'application

OBJECTIFS DE LA LOI

- **Atteindre la ZAN à l'horizon 2050**

Définition de l'Artificialisation :

- à l'échelle du projet
 - mesurer l'atteinte durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (potentiel hydrique, agronomique, stockage carbone...)
- **Approche surfacique sur 2021-2031 :**
 - d'ici 10 ans, réduction de moitié de la consommation d'ENAF*
 - **En IDF : trajectoire à fixer dans le SDRIF-E** : entrée en vigueur prévue courant 2024
 - **Approche plus qualitative à terme** tenant compte des fonctionnalités écologiques des sols
 - **Approche plus qualitative à terme tenant compte des fonctionnalités écologiques des sols**

*: Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

** : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France – Environnemental

Ce que disent la Loi Climat et Résilience et ses décrets d'application

L'ESPRIT DE LA LOI

- **L'atteinte du ZAN ne signifie pas l'arrêt de toute construction**
- La réforme est **progressive** avec une territorialisation de l'effort de réduction de la consommation foncière

Elle être intégrée dans les documents régionaux de planification (SDRIF), **avant le 22 février 2024**
Néanmoins, le 16 mars, le Sénat a adopté le texte de loi avec des modifications sur les délais d'intégration dans le SDRIF (proposition 2025) et sur les mises en compatibilité avec les autres documents de planification urbaine

- Le SDRIF-E détermine **une cible d'artificialisation nette des sols par tranches de 10 ans**, pour les différentes parties du territoire régional
- La trajectoire est ensuite déclinée au niveau infrarégional dans les documents d'urbanisme, qui doivent être rendus compatibles au document régional :
 - **Avant le 22 août 2026 pour les SCOT**
 - **Avant le 22 août 2027 pour les PLU(i)**
 - A défaut, les ouvertures à l'urbanisation/autorisation d'urbanisme sont suspendues...
- Une Première version du SDRIF-E a été communiquée par la Région aux CT début avril 2023

Ce que disent la Loi Climat et Résilience et ses décrets d'application

"FINALITÉS" DU ZAN

- Réussir la sobriété foncière en conjuguant densité, qualité de vie et qualité environnementale
- Favoriser la biodiversité et préserver les fonctionnalités des sols et des écosystèmes
- Organiser le rapport de la ville avec les terres agricoles des territoires périurbains et préserver la qualité paysagère



Construction décarbonée

Un développement de la construction décarbonée en immobilier économique

Afin de valoriser les actifs immobiliers, EpaFrance développe des zones d'activités favorisant la construction décarbonée avec la mise en œuvre de prescriptions telles que :

- Densification et réduction des emprises au sol (dont développement de parking silos mutualisés)
- Favoriser les circuits-courts
- Encourager le réemploi de terres excavées
- Valoriser les déchets de chantier
- Anticipation de la RE 2020 pour l'immobilier économique
- Intégration de matériaux biosourcés

5

Destination touristique

Real Estate
Development
by Euro Disney



*Le Château de la Belle au Bois Dormant,
plus resplendissant que jamais
après 12 mois de rénovation*



*Un nouveau spectacle est présenté sur
la place centrale du Parc Disneyland,
au pied du Château de la Belle au Bois
Dormant*



*Un nouveau spectacle
nocturne de magie, à la
pointe de la technologie qu
accompagne Disney
Illuminations*



*Des nouveaux costumes qui
célèbrent 30 ans de savoir –
faire dans le monde de la
couture*



Les jardins féeriques devant le château de Belle au Bois Dormant qui mettront en scène 30 œuvres d'art inédites



Le moment tant attendu, l'ouverture d'Avengers Campus



Le début des travaux pour la création du royaume de La Reine des Neiges a commencé !



Hôtel New York – the Art of Marvel, un énorme succès auprès de nos guests



L'Hôtel Disneyland, l'endroit idéal pour s'immerger dans le monde des princesses Disney



The Royal Pub, bar and restaurant



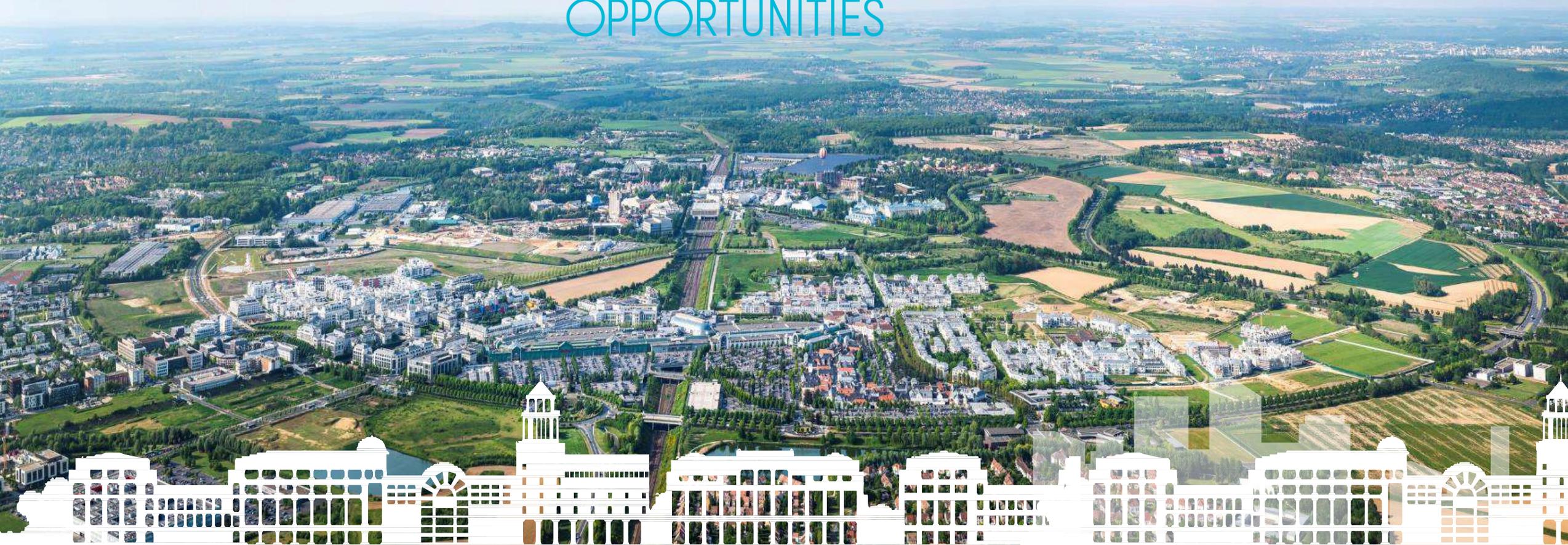
*La brasserie Rosalie offrira un moment de paix
mélangeant cuisine française et vue sur le
lac Disney, ouverture 2023,*





VAL D'EUROPE

FIELDS OF OPPORTUNITIES



EpaFrance
l'âme dans l'aménagement



**REAL ESTATE
DEVELOPMENT**

by EuroDisney