



BILAN DE COMMERCIALISATION 2023

28 mars 2024



VAL D'EUROPE EN CHIFFRES

VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES



10 COMMUNES

6 900 ha

Bailly-Romainvilliers

Chessy

Coupvray

Esbly

Magny-le-Hongre

Montry

Saint-Germain-sur-Morin

Serris

Villeneuve le Comte

Villeneuve Saint-Denis



UNE SUCCESS STORY TERRITORIALE

50% de son
développement réalisé



7 600
entreprises
en 2023



+ 38%
En 10 an



+900
créations
en 1 an



46 000
emplois en
2023



+12% en
5 ans



1 emploi
par habitant
actif



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

38% des habitants actifs
travaillent et vivent
à Val d'Europe



53 000
habitants
en 2023



+25%
habitants
en 10 ans



350 à 500
nouveaux
logements par an



120
parcs et jardins



28 km
de pistes
cyclables



80
nationalités



700
commerces



UNE DESTINATION TOURISTIQUE DE RENOMMÉE INTERNATIONALE



2^e pôle hôtelier français

30 Hôtels et résidences de tourisme

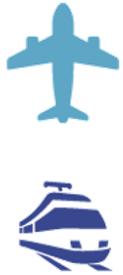
+ 12 000
Chambres

Disneyland® Paris, 1ère DESTINATION TOURISTIQUE D'EUROPE



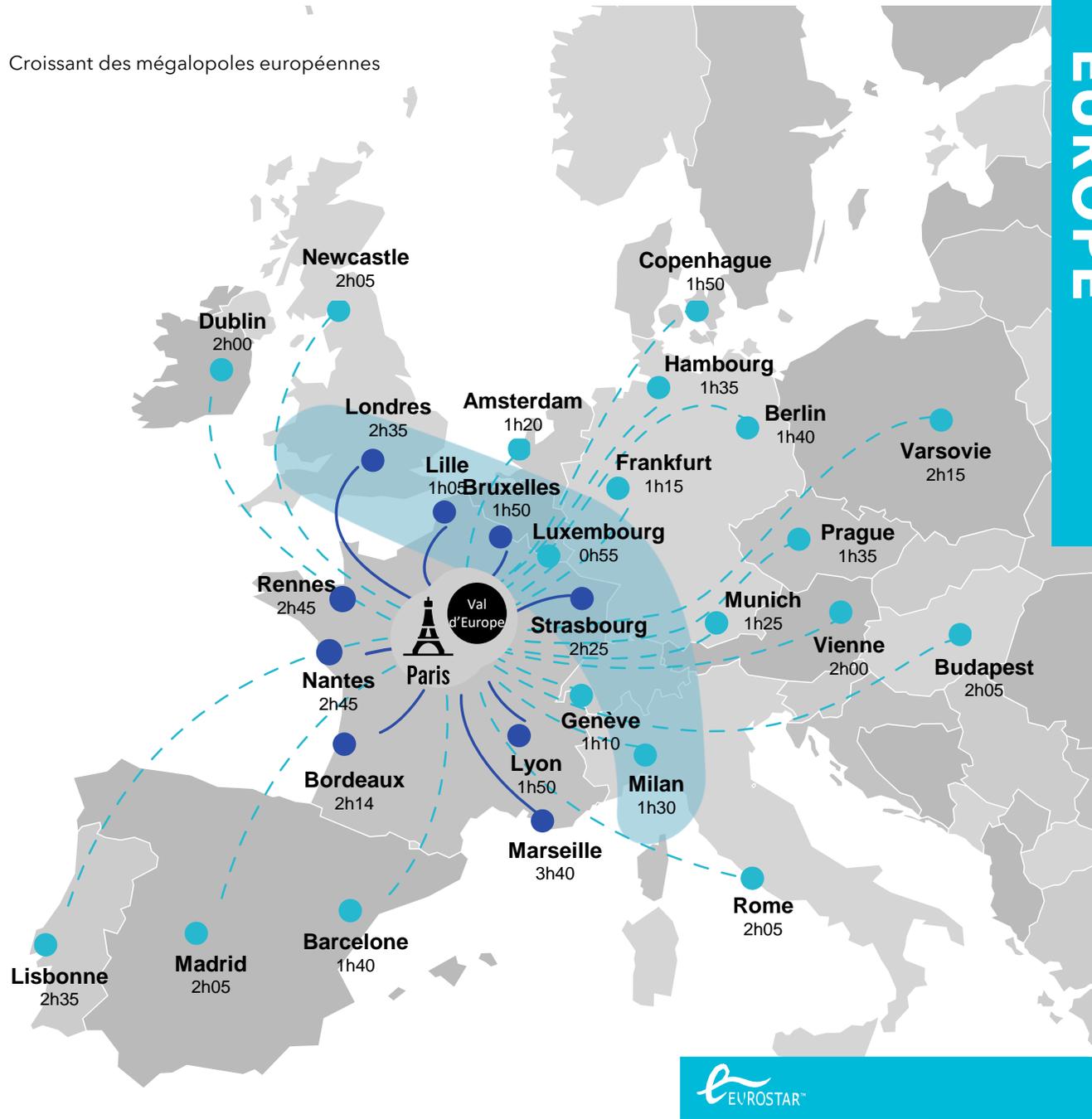


Croissant des mégalopoles européennes



EUROPE

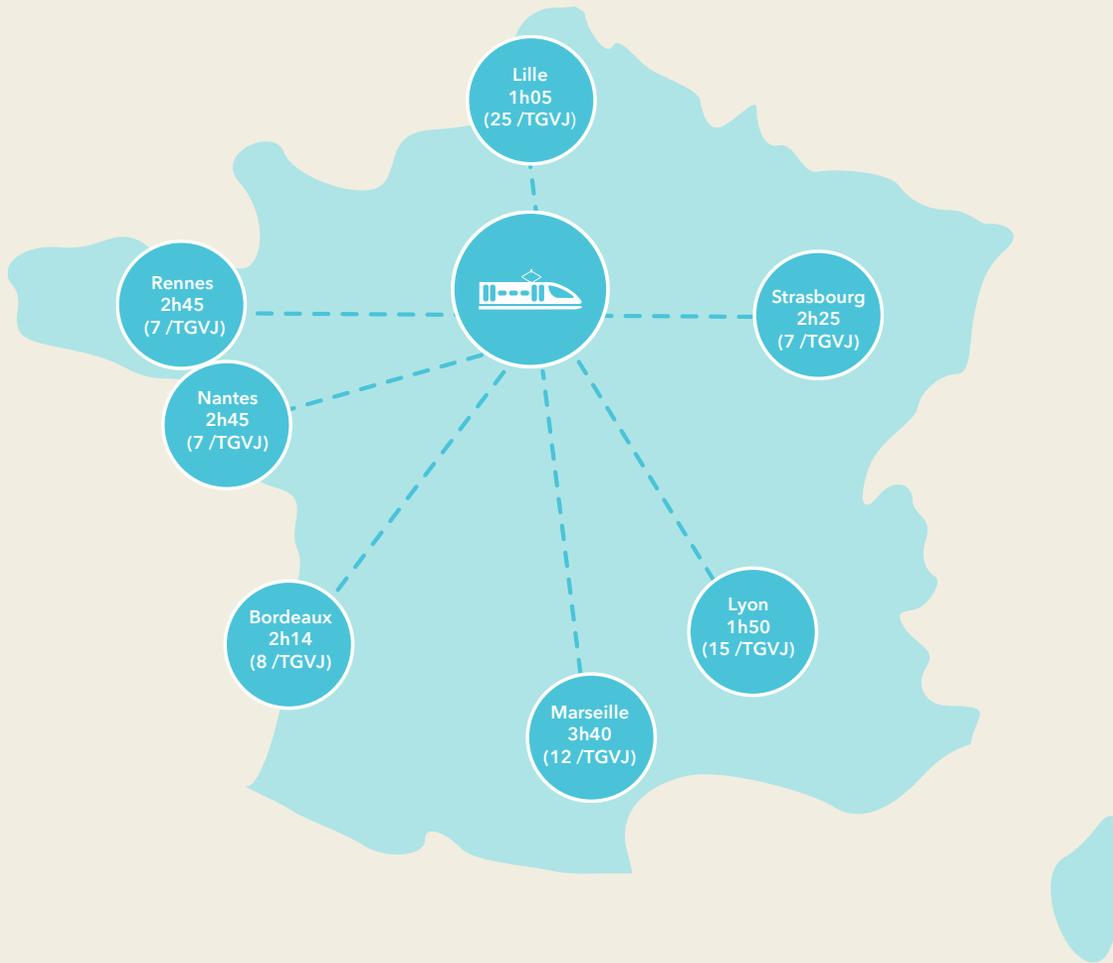
Hub international Porte d'entrée de l'Europe en Ile-de-France



À moins
de 3h

de toutes les grandes
villes européennes





FRANCE

1ère 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



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



UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS SA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES

Depuis 2005, 6% d'économies de co2:

- entreprises + 133%
- habitants + 63%
- emplois + 130%
- visiteurs + 50%
- hébergements + 58%

2023

Lauréat du label



MORCE

30 000

tonnes de co₂
d'économisées par an

64%

ENR dans le réseau
de chaleur urbain

80%

ENR avec le 2nd puit
de géothermie

+ 14 000

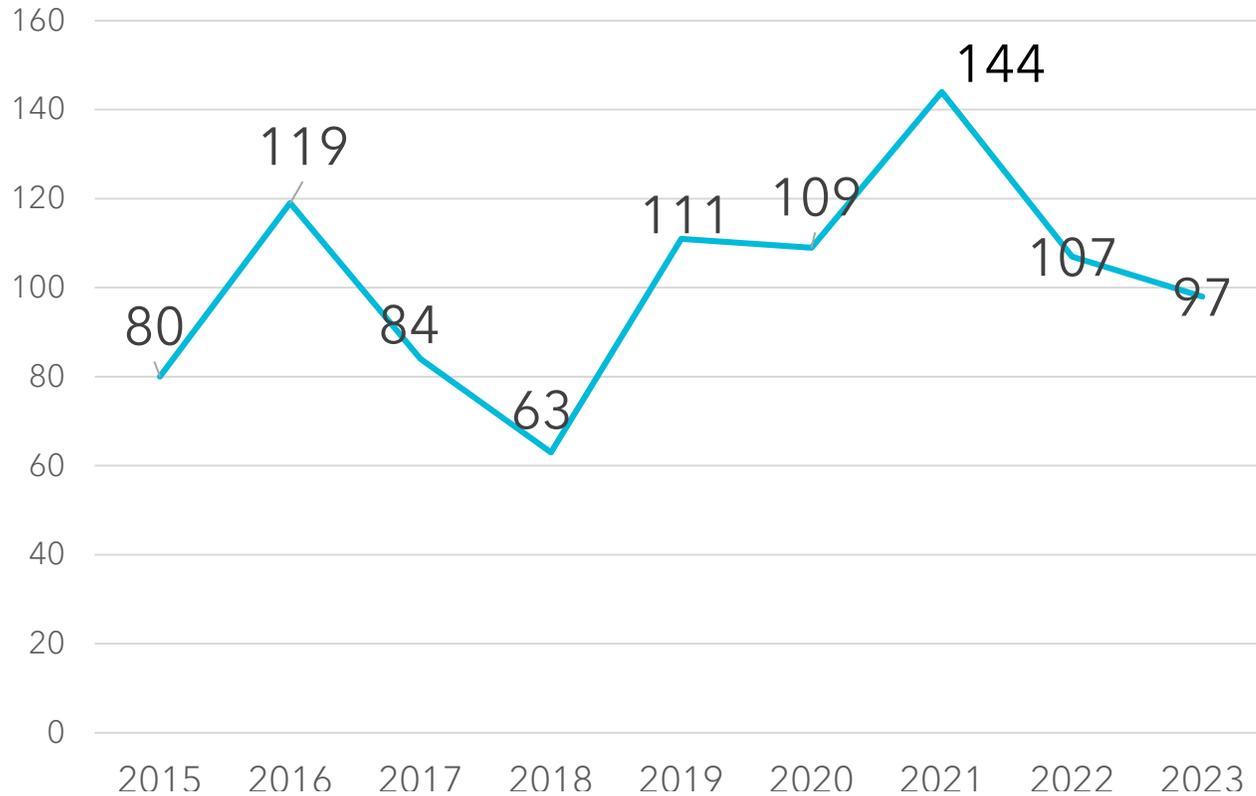
tonnes de co₂
économisées

3 Bilan de commercialisation 2023



TRANSACTIONS

Évolution (en nombre)



Source : Informations déclarées par les opérateurs immobiliers entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023

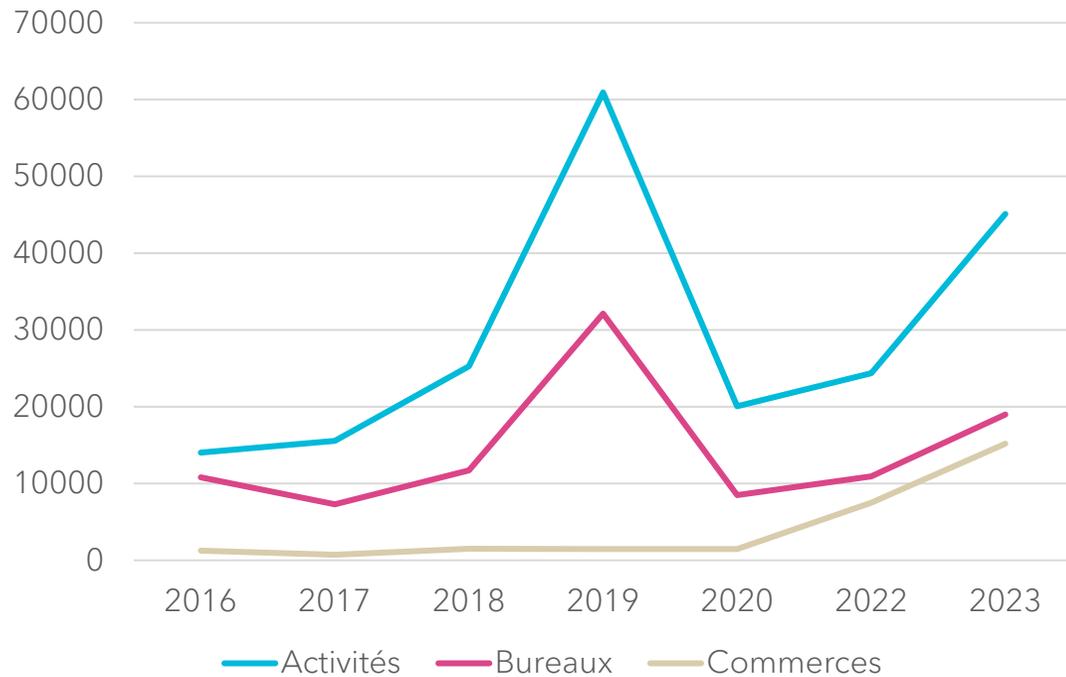
T
r
a
n
s
a
c
t
i
o
n
s

97 transactions en 2023
soit -10 % vs n-1

- ✱ **Activités** **50%**
48 transactions, -31% vs n-1
dont 5 transactions clés en main
- ✱ **Bureaux** **43%**
42 transactions, +31% vs n-1
- ✱ **Commerces** **7%**
7 transactions, + 40% vs n-1



SURFACE PLACÉE en m2



S
u
r
f
a
c
e

p
l
a
c
é
e

Bilan par typologies d'actifs



Activités

40 100 m², +65% vs n-1
dont 72% clés en main



Bureaux

19 000 m², + 74% vs n-1



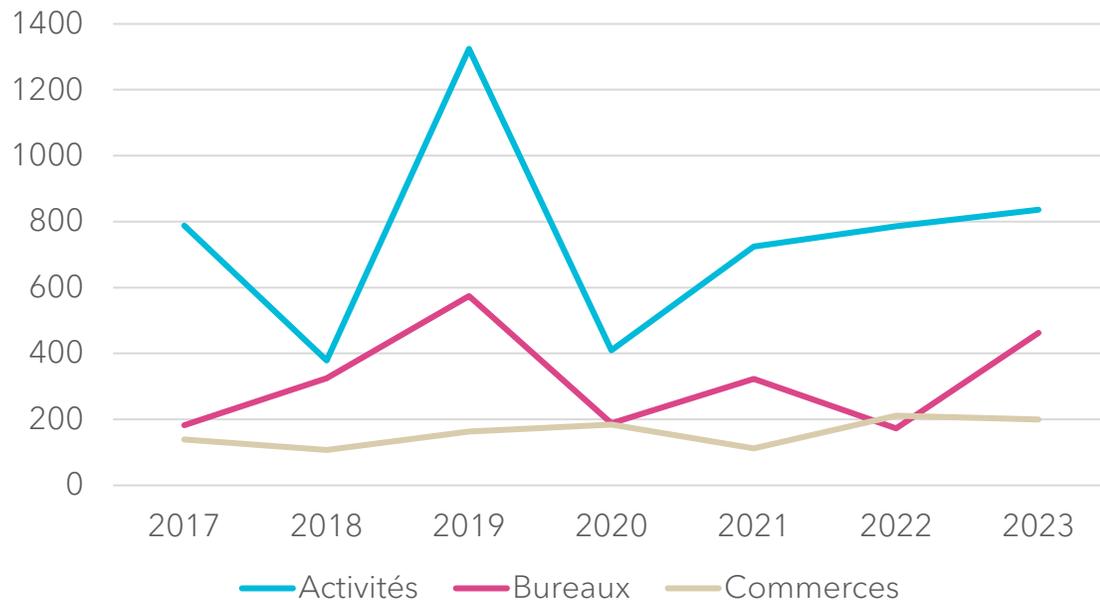
Commerces

15 200 m², +100% vs n-1
dont 1 transaction à 14 000m²



SURFACES MOYENNES en m²

Hors clés en main



Une moyenne de 605 m²
par transactions, en hausse
de 29%

 **Bureaux**
462 m², + 161% vs n-1

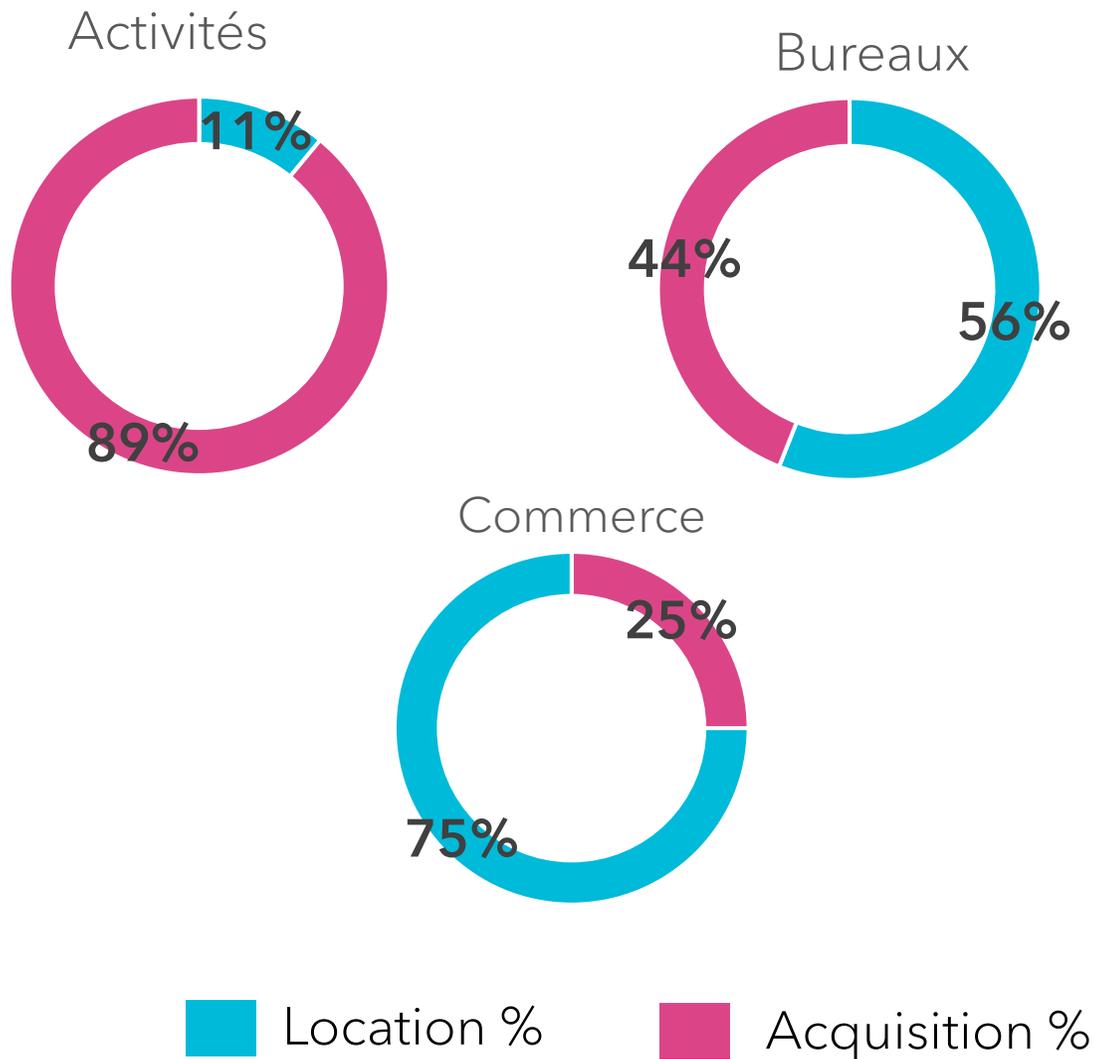
 **Activités**
836 m², +9% vs n-1
Hors clés en main : 308m²

 **Commerces**
200 m², -5% vs n-1



MARCHÉ ACHAT & LOCATIF

Surface placée (m2)



L'achat représente
75% de la surface placée
54% des transactions

✧ Achat en croissance grâce
aux clés en main (+228%)

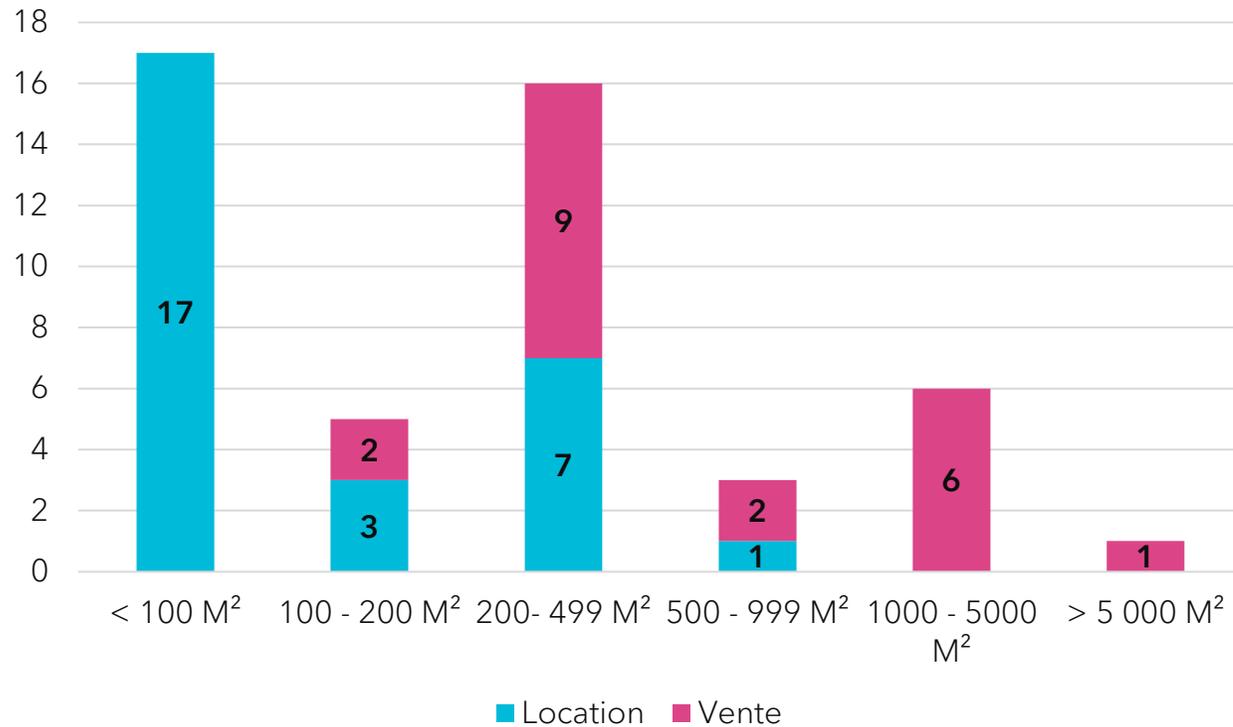
✧ « Activités » hors CEM
Achat 63%
Location 37%

✧ Évolution vs n-1
Activités stable
Bureaux croissance location
Commerces 1 vente



ACTIVITES

Transactions par typologies de sdp



48 transactions
dont 5 clés en main

* Location : 28 soit 58%
Achat : 20 soit 42%

* 6 comptes propres à plus de
1000m²

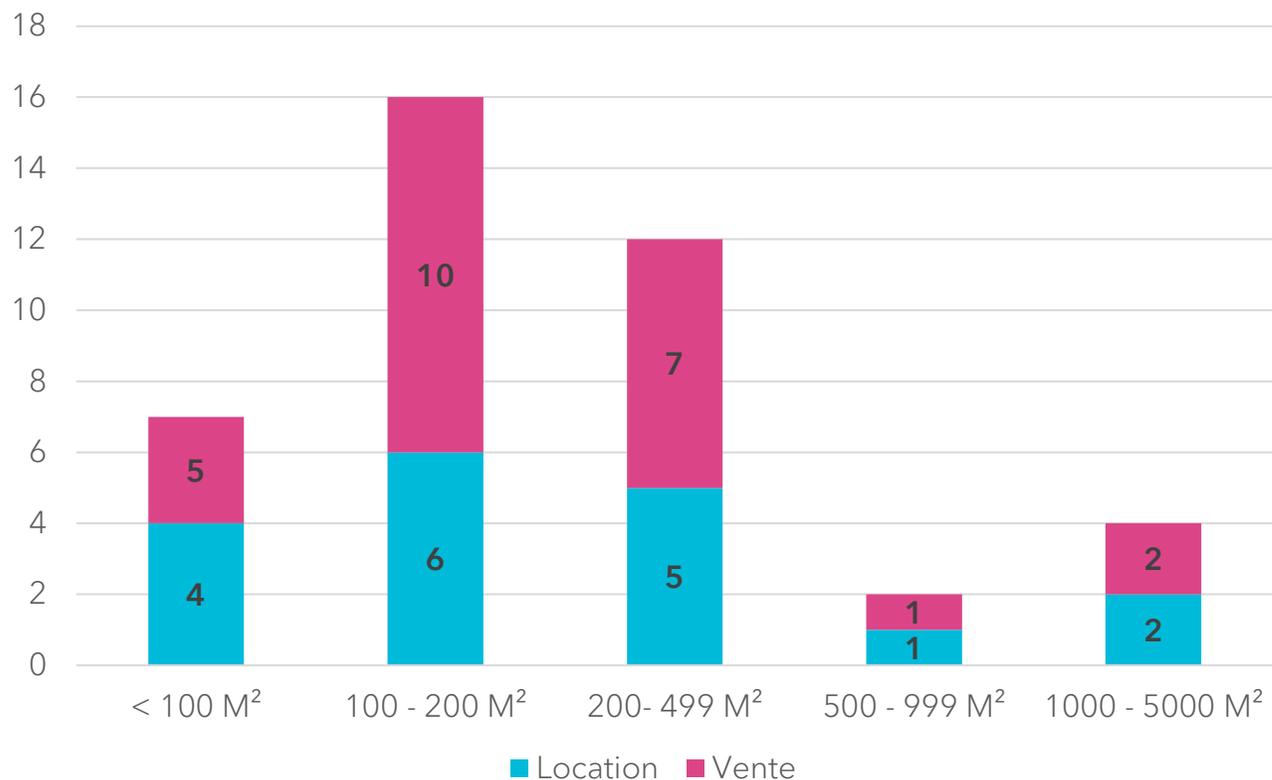
* Dont une transaction de 17 000
m² de SDP.

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



BUREAUX

TRANSACTIONS PAR SURFACES



43 transactions

* Vente : 25 soit 58%
Location : 18 soit 42%

* 4 transactions à plus de 1000 m²
dont 1 supérieure à 5 000 m²

* Succès du neuf en centre urbain



DEMANDE PLACÉE PAR LES BROKERS en m²

	Activités	Bureaux	Commerces
Brokers	6 391	15 061	1 201
Total hors CEM	12 923	18 993	1 201



- * Part de marché brokers : **68%**
 - ✓ Activités : **50%**
 - ✓ Bureaux : **78 %**
 - ✓ Commerces : **100%**

- * Au global, - 30% vs n-1
 - ✓ Bureaux : **+ 69%**
 - ✓ Commerces : **+25%**
 - ✓ Activités : **- 60 %**



IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Serris
ZAC DU COUTERNOIS



Lot ACC1 : siège de l'entreprise 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

PC obtenu le 18 novembre 2022

Signature acte authentique le 21 mars 2023

Travaux en cours

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Serris

ZAC du Couvernois



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

Signature acte authentique le 22 décembre 2023

Travaux en cours

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Serris
ZAC du Couvernois



Lot ACD4: Perjes

Maitre d'œuvre : Axiome Architecture

Surface :

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

Calendrier :

Signature de la promesse de vente : 14 novembre 2022

PC obtenu le 31 mai 2023

Acte authentique signé le 20 juin 2023

Travaux en cours

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Coupvray
ZAE de 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 :

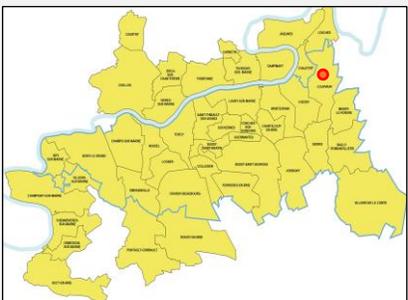
Signature de la promesse de vente : 8 juillet 2022

PC obtenu le 7 juillet 2023

Signature acte authentique le 28 décembre 2023

Travaux en cours

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Coupray
ZAE de Coupray



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

PC arrêté

Région Ile de France

Val d'Europe

8 communes

Chessy, Serris

Taxe annuelle Bureaux (TSB) - 2024

Bureaux	5,53 €	11,66 €
Locaux commerciaux	2,30 €	4,51 €
Aires de stationnement	0,81 €	1,55 €

Taxe de création de Bureaux (TSB) - 2024

Bureaux	0 €	57,00 €
Locaux commerciaux	0 €	36,50 €
Entrepôts de stockage	15,99 €	15,99 €

Fiscalité VEA stable pour les entreprises

26,85 %

Cotisation Foncière
des Entreprises (CFE)

2,30 %

Taxe Foncière sur le
Non Bâti (TFNB)

Pas de

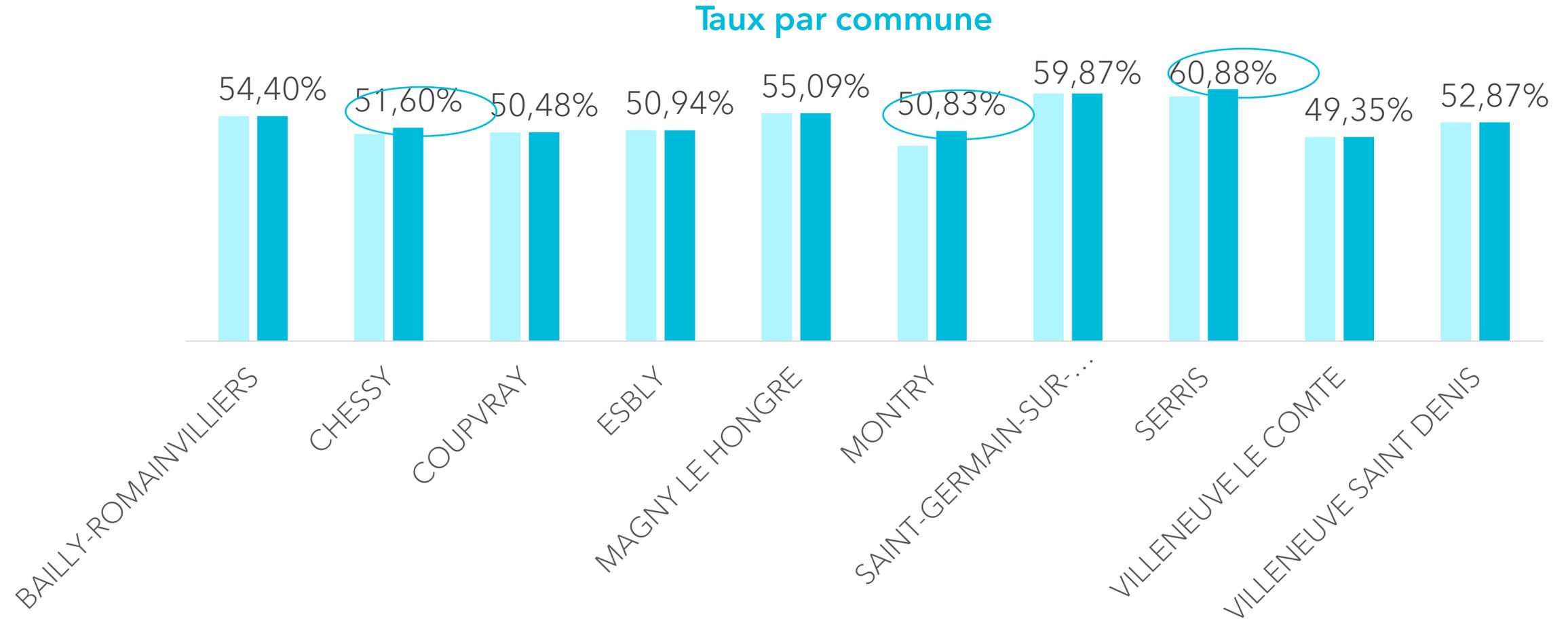
Taxe Foncière sur les
Propriétés Bâties
(TFPB)



COMMUNES

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

2023 pour les entreprises



4 zones économiques en commercialisation

- ✧ Centre Urbain
- ✧ Parc International d'Entreprises (PIE)
- ✧ Couternois
- ✧ ZAC de Coupvray





BUREAUX OFFRE DISPONIBLE au 1er mars 2024

76 100m²

+29 %vs n-1 & 68 % NEUF



IMMEDIATE

36 100m²

- 3% vs n-1

32% neuf

14% spécialisé santé



FUTURE

40 000m²

+29% vs n-1



CENTRE
URBAIN



NEUF
LOCATION

LE GATSBY, MEDIC GLOBAL

NACARAT

Pôle médical

86 cellules sur 4 niveaux

Livraison : 1er trimestre 2024



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



NEUF / FUTURE
ACQUISITION / LOCATION

WEST PARK

BDM-HOMERIA 17 200m²
9 000 m² de bureaux
Livraison : 4e trimestre 2025



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



ACQUISITION /
LOCATION

VILLAS D'ENTREPRISES III

SCCV VILLAS III 11 000 m²
11 000 m² bureaux
Livraison : 4e trimestre 2026



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



NEUF / FUTUR
ACQUISITION / LOCATION

LINKCITY

3 000 m² bureaux
Livraison : 4e trimestre 2026

CENTRE
URBAIN



NEUF / FUTUR
ACQUISITION

LA FABRIQUE

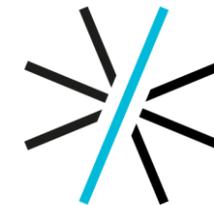
LEXLOR & AGENCY

2 900 sdp bureaux

1 400 sdp commerces

Livraison prévisionnelle : 2026





NEUF
AQUISITION

FITZGERALD

ALSEI PROMOTION
690m2 disponibles









ACTIVITÉ OFFRE DISPONIBLE au 1er mars 2024

26 200m²
Soit -29% vs n-1 & 84% NEUF

✱ OFFRE IMMEDIATE

4 500m²
Soit - 13% vs n-1

✱ OFFRE FUTURE
21 700 m²
Soit - 31% vs n-1



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



ACQUISITION / LOCATION

VILLAS D'ENTREPRISES III

SCCV VILLAS III

5 100 m² d'activité à venir
Livraison : 4e trimestre 2026



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



ACQUISITION / LOCATION

WEST PARK

BDM-HOMERIA

3 150 m² activité

Livraison : 4e trimestre 2025



PARC INTERNATIONAL D'ENTREPRISES



NEUF / FUTURE
ACQUISITION / LOCATION

LINKCITY

8 000 m² activités
Livraison : 4e trimestre 2026

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Coupvray
ZAE de Coupvray



Lot COA 22: Parc d'activités mixte

Acquéreur : Salini Group

Emplois: environ 150

Maitre d'œuvre : Axiome architecture

Surface :

- Surface plancher programme : 5 450 m²
- Surface SP globale autorisée : 6 500 m²
- Terrain : 10 800 m²

Calendrier :

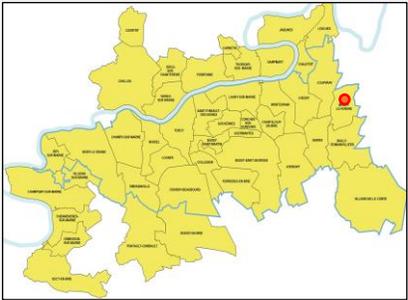
Signature de la promesse de vente: 1^{er} décembre 2021

PC obtenu le 4 avril 2023

Signature acte authentique le 25 septembre 2023

Travaux en cours

IMPLANTATIONS ECONOMIQUES



Magny-le-Hongre
ZAC de Courtalin



Lot CRA1 : Office Santé (pôle de santé pluridisciplinaire)

Surface :

- Surface plancher programme : 1 628 m²
- Terrain : 3 732 m²

Calendrier :

Signature de la promesse de vente le 6 mars 2023



FONCIER OFFRE DISPONIBLE

au 1er mars 2024

✧ **35,57 hectares**

Parc Intl d'Entreprises : 27 ha

Couternois : 8 ha

Coupvray : 0,57 ha





SERRIS ZAC du Couvernois

Foncier

- 47 hectares
- 8 hectares disponibles immédiatement et à terme





COUPVRAY ZAC de Coupvray

Foncier

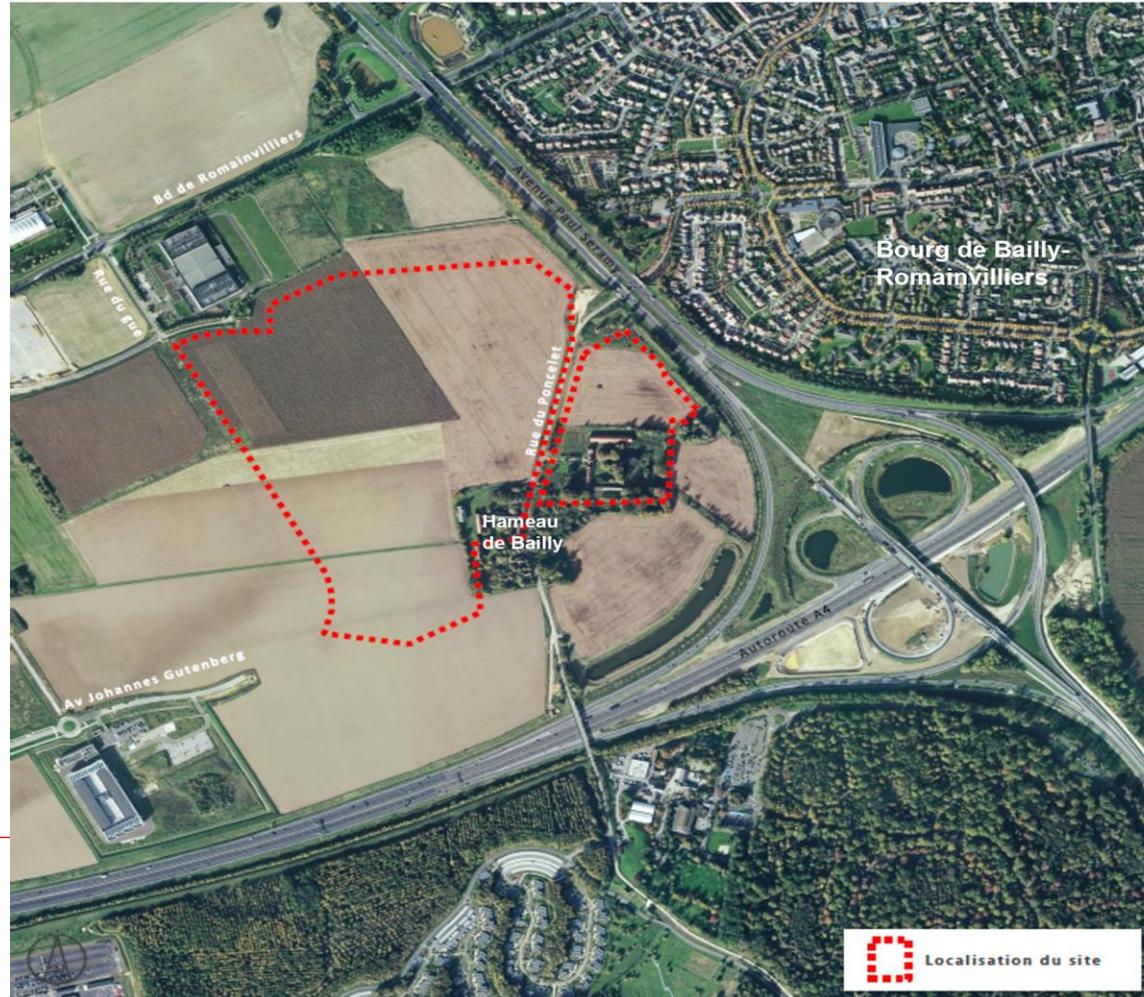
- 6 hectares
- 2 Lots de 3100 m² et 2600 m² disponibles



En 2023, renforcement de la filière image à l'est de Paris avec des engagements pour la réalisation de studios de cinéma à Bailly-Romainvilliers

Engagement de 34 hectares pour la réalisation de studios de cinéma à rayonnement international

- Plateaux de tournage + recyclerie + pépinière



La réalisation des studios de cinéma permettra de répondre aux besoins croissants de tournages et de combler le déficit d'offre de studios en France

En synthèse, Val d'Europe poursuit sa dynamique en 2023

- ✧ Un marché immobilier **résilient**
- ✧ Bureaux : doublement des m² placés avec de belles signatures en 2023
- ✧ Les brokers représentent **78%** de la commercialisation des bureaux
- ✧ Bonne nouvelle, **76 000m²** de bureaux disponibles
- ✧ Activités, boostés par les clés en main sur le Couternois (We Connect, Perjes...)
- ✧ Foncier disponible de **36 ha** pour de nouveaux projets



Actualités de Disneyland Paris

- **Réouverture du Disneyland Hotel -**
Janvier 2024
- **A Million Splashes of Colour**
Jusqu'au 30 Septembre 2024
- **Disney Electrical Sky Parade**
Jusqu'au 30 Septembre 2024
- **Alice et la Reine de coeur, retour au pays des merveilles** - à partir de ce printemps



VAL D'EUROPE FIELDS OF OPPORTUNITIES



REAL ESTATE
DEVELOPMENT

by EuroDisney



valdeurope-attractivite.fr