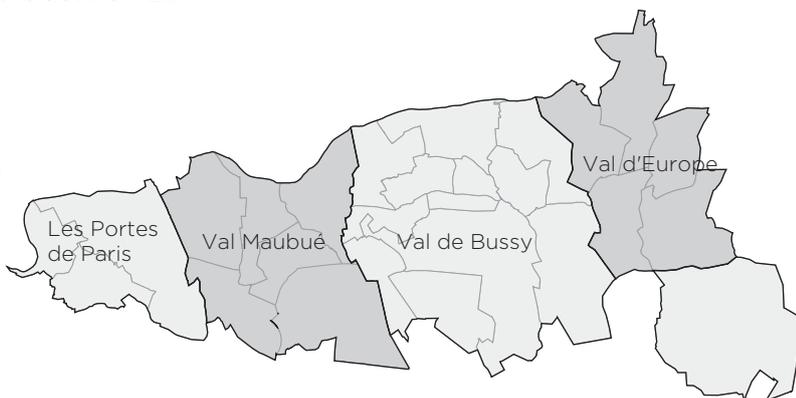


En Île-de-France, à l'Est de Paris, Marne-la-Vallée a été initiée fin des années 1960 en même temps que 4 autres « villes nouvelles » en Région Parisienne. Elle se compose de 26 communes réparties sur 3 départements (Val-de-Marne, Seine-St-Denis et principalement Seine-et-Marne) auxquelles s'est rajoutée plus récemment Villeneuve-le-Comte.

Le territoire de Marne-la-Vallée est divisé en 4 secteurs (Portes de Paris, Val Maubuée, Val de Bussy et Val d'Europe) dont le développement s'est réalisé d'Ouest en Est.

ACCES

A4, A199, A104 (Francilienne)
RER Lignes A et E
SNCF (gare de l'Est)
Réseaux de bus
Aéroports Internationaux de Paris-CDG et Paris-Orly
Gare TGV Chessy



DONNEES GENERALES

	Idf	Territoire étude	Part
Superficie (km ²)	12 012	170,00	1,42%
Population	12 117 131	296 919	2,45%
Population active	6 097 147	214 409	3,52%
Nbre d'emplois	5 691 029	147 952	2,60%
Nbre d'entreprises *	1 395 594	26 657	1,91%

Insee 2016 | * 2015

Pôles de compétitivité	4	Cap Digital Paris Région Advancity Finance Innovation Medicen Paris Région
------------------------	---	---

LE MARCHÉ

Territoire	Offre immédiate 30/06/2019	Nbre de programmes	Valeur locative moyenne €/m ²	Offre future m ²	Demande placée 1er sem 2019 m ²	Nbre de transactions	Valeur locative moyenne €/m ²
Les Portes de Paris (1)	9 162	10	94	3 696	-	-	-
Val Maubuée (2)	46 417	33	90	2 416	4 911	5	86
Val de Bussy (3)	47 865	30	93	9 398	9 838	13	79
Val d'Europe (4)	8 444	11	109	29 370	1 468	3	NC

(1) Bry-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Villiers-sur-Marne

(2) Champs-sur-Marne, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Noisiel, Torcy

(3) Bussy-St-Georges, Bussy-St-Martin, Chantelo-up-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Montévrain, St-Thibault-des-Vignes

(4) Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris + Villeneuve-le-Comte

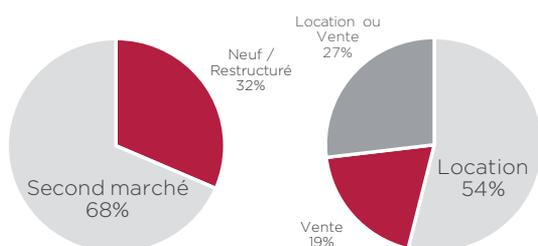
Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

L'offre immédiate

Offre disponible ↓ **20 %**
5,09 % de l'offre francilienne

Valeurs locatives ↑ **2,4 %**

111 888 m² | 84 Programmes



Segmentation de l'offre	
< 500 m ²	49%
500 - 2 000 m ²	66%
> 2 000 m ²	50%
dont > 5 000 m ²	0%

Valeur locative Moyenne 93 €/m² | Prime * 134 €/m²

Neuf / Restructuré : 85 à 148 €/m² (Activités)
Neuf / Restructuré : 120 €/m² (Mixtes)
Second marché : 55 à 132 €/m² (Activités)
Second marché : 69 à 140 €/m² (Mixtes)

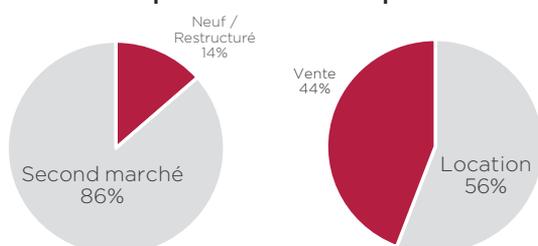
La demande placée

Demande placée ↓ **38 %**
4,10 % de la demande placée francilienne

Délai théorique d'écoulement du stock ↓ **1 mois**

Valeurs locatives ↓ **7,8 %**

16 217 m² | 21 Transactions | Délai théorique d'écoulement du stock 18 mois



Segmentation de la demande placée	
< 500 m ²	24%
500 - 2 000 m ²	57%
> 2 000 m ²	19%
dont > 5 000 m ²	0%

Valeur locative Moyenne 81 €/m² | Prime * 88 €/m²

Neuf / Restructuré : 102 €/m² (Activités)
Second marché : 60 à 95 €/m² (Activités)

L'offre future

Offre future ↓ **33 %**

45 000 m² | 9 Programmes | Valeur locative Moyenne 133 €/m²

La forte baisse est due à un très important taux de précommercialisation des projets

Tendance S/S-1 | NC = non communiqué | NS = non significatif | * moyenne des 5 valeurs les plus élevées | graphes réalisés sur les volumes (m²)
Sources EXPLORE, HBS, Advenis RES