

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2018 | Secteurs activités et logistique

SUR **44**
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



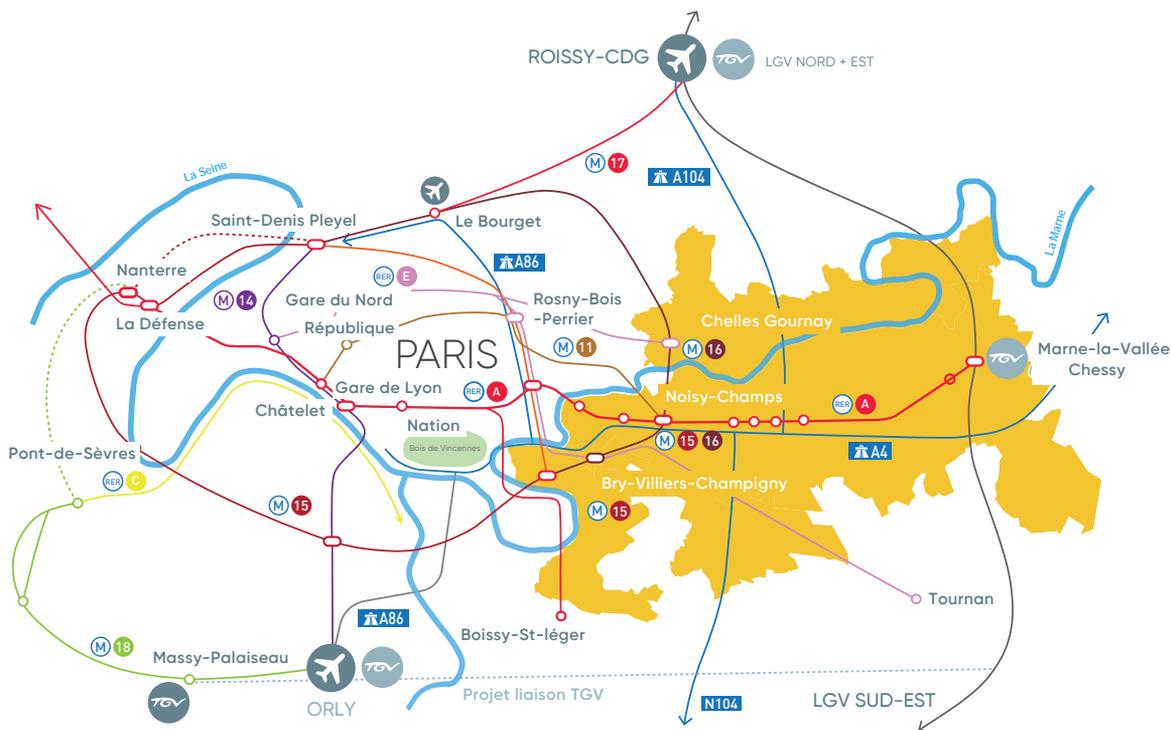
De Marne-la-Vallée au pôle de l'est parisien

600 000
habitants

213 000
emplois

47 000
entreprises

130 ha
d'opportunités foncières
existantes et à venir



Le marché prime d'activité

en Île-de-France, hors logistique

255 100 m²
placés en locaux
d'activités
et entrepôts

110-130€
loyer moyen
neuf pour
les locaux
d'activités

~50€
loyer moyen
pour les
entrepôts

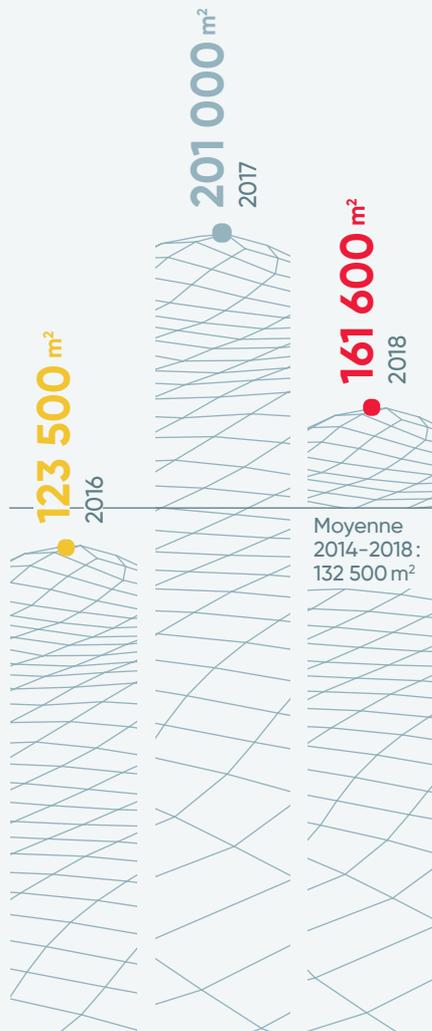
127 000 m²
de locaux
d'activités
disponibles
immédiatement

137 000 m²
de locaux
d'activités
et d'entrepôts
en projet

54€
loyer prime
pour les
entrepôts

60-80€
loyer moyen
de seconde
main

Demande placé (m²)



Une offre plébiscitée par les entreprises

Plus de 160 000 m² de locaux d'activités ont trouvé preneurs en 2018, un volume de transaction supérieur à la moyenne de ces 5 dernières années, reflet du dynamisme et de l'attractivité du territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Avec plus d'une transaction sur trois portant sur des locaux neufs ou encore non-livrés en 2018, le territoire est plébiscité par les entreprises qui souhaitent s'implanter et se développer dans des surfaces plus grandes, plus modernes et plus qualitatives. Ainsi, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance affirme à nouveau en 2018 sa dynamique parmi les plus fortes de la Région Capitale.

La stratégie patrimoniale des entreprises sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance est révélatrice de leur perception positive du territoire et de ses atouts. En effet, avec plus de 40 % des transactions à l'acquisition, les entreprises endogènes comme exogènes affirment leur volonté de se développer au sein d'un pôle moteur de l'économie francilienne.

Si le dynamisme du marché des locaux d'activités sur le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance s'explique par son positionnement géographique à proximité de Paris, par son accessibilité tant routière qu'en transports en commun et par la qualité de l'offre disponible, il s'explique aussi par la proposition d'une offre foncière sur-mesure à destination des PME/PMI. En effet, EpaMarne-EpaFrance accompagne les projets d'implantation des entreprises en commercialisant des fonciers pour le développement de clés en mains et de comptes propres. Plusieurs belles entreprises ont fait ce choix en 2018, à l'image de Récréaction qui s'implante sur près de 5 000 m² à Serris ou de Tergi et Integral System qui font chacun construire plus de 3 000 m² de locaux à Collégien. À l'instar de ces implantations, le programme Human Tech Valley, de plus de 10 000 m² repartis en 4 bâtiments, vient illustrer l'attractivité du territoire en développant à Ferrières-en-Brie une école du numérique (école89), un Hospitality Lab, une start-up farm et un espace de conférences et de réflexion appelé Human Tech Jungle.



Rester sur le territoire en nous implantant à Serris et en développant notre siège social sur-mesure était une évidence : Marne-la-Vallée offre une accessibilité parfaitement adaptée à nos besoins (gare TGV, autoroutes, RER) et un environnement attractif bénéficiant au bien-être de nos salariés.

Benoit Mouton

Directeur administratif et financier,
Récréaction

Références de transactions > 3 000 m² d'activités en 2018

Nom du preneur	Ville	Surface (m ²)
Récréaction	Serris	4 930
BJF	Chelles	4 305
Human Tech Valley - Start-up Farm et Human Tech Jungle	Ferrière-en-Brie	4 000
Filmolux	Sucy-en-Brie	3 917
Artfinox	Chelles	3 800
BLM Errem	Émerainville	3 566
Sogival	Champigny-sur-Marne	3 221
Sagax	Lognes	3 138
Tergi	Collégien	3 100
Integral System	Collégien	3 000

Des loyers

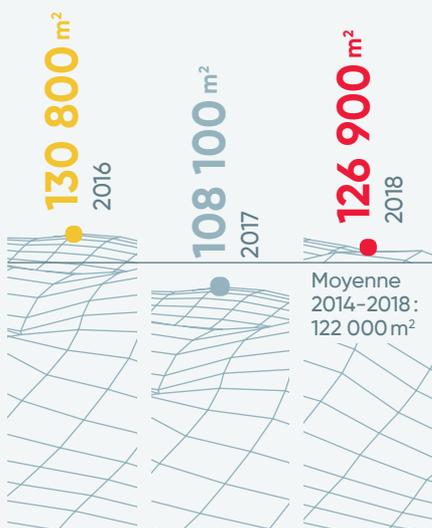
aux valeurs compétitives à l'échelle francilienne

En 2018, eu égard aux transactions enregistrées sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, le loyer moyen des locaux d'activités neufs s'établit entre 110 et 130 € HT HC/m²/an. Le loyer moyen des locaux d'activités de seconde main s'établit entre 60 et 80 € HT HC/m²/an.

Une décote d'environ 30 % est observée avec les loyers des locaux d'activités rénovés.

Au regard des valeurs locatives prime pratiquées notamment en première couronne, et pouvant atteindre 150 à 180 € HT HC/m²/an, le territoire offre de belles opportunités d'implantation.

Offre immédiate



Un volume d'offres

disponibles stable dans un marché hyper dynamique

Au 31 décembre 2018, 127 000 m² de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, en légère hausse par rapport à 2017 du fait notamment des parcs d'activités très récemment livrés tels que le Greestone Park à Croissy-Beaubourg (6 500 m²). Eu égard aux stratégies immobilières des PME/PMI, qui privilégient fréquemment une acquisition à moins de 3 mois de la livraison effective du programme, la part de l'offre neuve au sein de l'offre immédiatement disponible, à hauteur de 12 % à la fin de l'année, est amenée à diminuer rapidement.

Le maintien d'année en année du volume disponible au sein d'un marché très dynamique témoigne de l'adéquation entre la demande, l'offre et les nouveaux projets développés et illustre la nécessité de développer des opérations en blanc afin de répondre à la demande des entreprises du secteur.



SQUARE, le concept inédit de parc d'activités de nouvelle génération développé par Salini Immobilier, a convaincu SEGRO d'investir en avant-première à Collégien, au cœur du territoire d'EpaMarne-EpaFrance, au sein d'un parc de près de 9 500 m², comprenant huit lots indépendants disponibles à la location. Cet emplacement stratégique est particulièrement adapté aux entreprises à la recherche de locaux mixtes (bâtiments d'activités et bureaux d'accompagnement), qu'elles soient filiales de grands groupes ou petites structures en développement, puisqu'il leur permet de bénéficier de la proximité de Paris et des atouts qu'offre le pôle d'attractivité de Marne-la-Vallée.

L'architecture du futur site, griffée Axiome Architecture, sa certification environnementale, les services proposés et l'aménagement des espaces verts offriront ainsi un cadre de travail privilégié pour les utilisateurs du futur SQUARE-SEGRO Business Park Collégien.

Marco Simonetti

Directeur général, SEGRO Europe du Sud

Un quart des projets

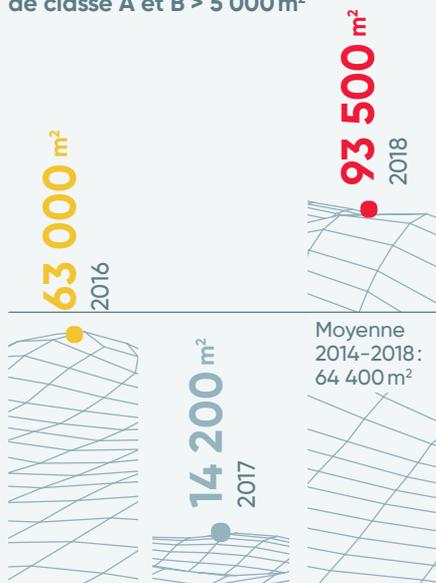
en cours de développement déjà pré-commercialisés

Identifié comme un lieu d'accueil propice aux PME/PMI, le territoire continue de proposer des surfaces modulables, qualitatives et compétitives à proximité immédiate des axes majeurs de transports et des services. Ainsi, plus de 93 000 m² de locaux d'activités neufs seront développés dans les deux années à venir sur le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance. Ces nouveaux projets dynamisent le marché et témoignent de l'attractivité du territoire et de l'appétence des entreprises pour des produits neufs avec un quart des surfaces en cours de développement déjà pré-commercialisées.

Près des deux tiers des surfaces en projet se situent sur le secteur de Marne et Gondoire, qui concentre l'offre avec plus de 62 500 m² de locaux d'activités en cours de développement et de commercialisation. Alsei construit 23 000 m² à Chanteloup-en-Brie et 4 200 m² le sont à Collégien par Segro, tandis que Spirit développe plus de 10 000 m² à Bussy Saint-Georges et Collégien.

Le secteur du Val d'Europe comptabilise plus 18 000 m² de projets en phase de développement et de commercialisation, notamment à Serris avec le Business Park de D2I Investissement et les Villas d'Entreprises d'Exeline-CJL Immobilier ainsi qu'à Bailly-Romainvilliers avec le parc Spirit.

Demande placée d'entrepôts de classe A et B > 5 000 m²



Un territoire d'opportunités pour la logistique urbaine

Plus de 100 000 m² d'entrepôts ont trouvé preneurs en 2018 dont 90 % de classe A et B. Si l'année 2018 représente une année record en termes de volume de transaction, grâce notamment aux rénovations et mises aux normes des entrepôts qui ont permis de belles signatures à l'image de la prise à bail de Kuehne & Nagel sur 24 000 m² à Émerainville.

Sans être le territoire phare de destination pour les activités logistiques, le territoire d'EpaMarne-EpaFrance n'en présente pas moins de très belles opportunités foncières et immobilières. La vente de terrains a par exemple permis le développement de clé en mains destinés à accueillir de la messagerie comme à Serris avec DB Schenker qui construit 10 000 m².

Ainsi avec une activité opérée à près de 75 % par des prestataires logistiques et une surface moyenne de 10 000 m² prise à bail ou acquise, le territoire capitalise sur sa très bonne accessibilité et sa proximité à Paris pour proposer de belles opportunités pour les opérateurs de la logistique urbaine.

Des loyers

aux valeurs qui se maintiennent

En 2018, eu égard aux transactions réalisées sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, le loyer prime pour les entrepôts demeure stable autour de 54 € HT HC/m²/an,

soit légèrement supérieur à la moyenne de l'Île-de-France. Le loyer moyen s'établit quant à lui à 50 € HT HC/m²/an, à l'instar du loyer prime, reflet d'une stabilité du marché.

Offre immédiate d'entrepôt de classe A et B > 5 000 m²



Le projet du Centre Logistique Goodman Val d'Europe proposera une plateforme logistique de très haute qualité à des utilisateurs en quête d'un bâtiment particulièrement soigné dans son architecture, offrant les meilleures prestations sur le marché tant d'un point de vue technique qu'environnemental. Au sein de l'environnement qualitatif de Val d'Europe, dont le dynamisme économique n'est plus à prouver, le site bénéficiera également des fondamentaux de la logistique (proximité du bassin parisien, de l'A4 et des transports en commun).

Benoit Chappey
Directeur du développement, Goodman France

Des opportunités de développement premium

À fin 2018, deux offres logistiques sur près de 22 000 m² d'entrepôts sont disponibles immédiatement. Néanmoins, récemment libérées, ces surfaces devraient trouver rapidement preneurs, compte tenu de l'appétit des acteurs de la logistique et de la relative rareté d'offres à proximité.

Les promoteurs ne s'y trompent d'ailleurs pas. Deux projets sont actuellement en cours de commercialisation, tous deux localisés à Serris pour une surface totale de 44 000 m².

Goodman développe en blanc un centre logistique de plus de 31 000 m² à Bailly-Romainvilliers de très haut standing à la vente et qui sera livré d'ici fin 2019. Au sein de la ZAC du Couernois, secteur logistique prime du territoire, Argan développe une offre locative sur près de 13 000 m². Cette offre, répondant aux standards actuels et livrable 10 mois après signature, constitue une destination idéale pour accueillir le siège social d'une grande entreprise logistique et ses emplois qualifiés.

Focus marché par secteur

Métropole du Grand-Paris

Transactions:
19 170 m²

Loyer moyen:
75 à 125 €

Nb de transactions:
17

Offre immédiate:
9 180 m²

Part des ventes:
29% des transactions

Offre future disponible à horizon 2020:
Activités: 13 000 m²

Transactions significatives:

- Fimolux – 3 960 m² – location activités
- Sogival – 3 200 m² – acquisition activités

Paris - Vallée de la Marne

Transactions:

Activités: 36 040 m²
Logistique: 70 530 m²

Part des ventes

(activités):
33% des transactions

Nb de transactions:

Activités: 53
Logistique: 7

Loyer moyen:

Activités: 75 à 100 €
Logistique: ~ 50 €

Part du neuf (activités):

6% des transactions

Offre immédiate:

Activités: 58 780 m²
Logistique: 21 900 m²

Transactions significatives:

- Kuehne & Nagel – 24 000 m² – location logistique
- Ribotte – 12 000 m² – acquisition logistique
- BLM ERREM – 3 600 m² – acquisition activités
- SAGAX – 3 100 m² – acquisition activités



Technoparc de Lamirault développé par Pitch Promotion à Collégien



Human Tech Valley développé par Accelis à Ferrières-en-Brie



Marne & Gondoire

Transactions :

Activités: 85 530 m²
Logistique: 13 000 m²

Loyer moyen:

Activités: 80 à 120 €
Logistique: ~ 50 €

Nb de transactions :

Activités: 110
Logistique: 2

Offre immédiate:

Activités: 58 200 m²

Offre future à horizon

2020:

Activités: 62 500 m²

Part du neuf (activités):

47% des transactions

Part des ventes

(activités):

45% des transactions

Transactions significatives:

- M & Munch – 7 700 m² – acquisition logistique
- City Transport – 5 300 m² – location logistique
- Human Tech Valley – 10 000 m² – compte propre activités

Val d'Europe

Transactions :

Activités: 23 840 m²
Logistique: 10 000 m²

Loyer moyen:

Activités: 85 à 120 €
Logistique: ~ 50 €

Nb de transactions :

Activités: 36
Logistique: 1

Offre immédiate:

Activités: 7 200 m²

Offre future à horizon

2020:

Activités: 18 000 m²

Logistique: 44 000 m²

Part du neuf (activités):

78% des transactions

Part des ventes

(activités):

75% des transactions

Transactions significatives:

- DB Schenker – 10 000 m² – clé en main locatif logistique
- Récréation – 4 900 m² – compte propre activités



Perspective des futurs locaux de We Connect



Perspective du futur parc PME-PMI SQUARE 8.0 à Collégien

Nos contributeurs

- Advenis
- Agency Promotion
- Aigis
- Alsei
- Argan
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Century 21 Businessity
- Concerto Developpement
- Colliers
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- D2I Investissements
- Eol
- Euro Disney Associés SCA
- Evolis
- Exeline
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Karéa
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Nexity Conseils et Transactions
- OTI Legendre Immobilier
- Pitch Promotion
- Scamac Immo
- Segro
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Transactions et Conseils
- Valors Real Estate
- Valteos



Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :

Direction du développement et de la promotion
developpement@epa-marnelavallee.fr
Tél. 01 64 62 45 85