

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2019 | Secteurs activités et logistique

SUR **44**
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

Patio intérieur du siège social d'Aereco S.A. à Collégien ZAC de Lamirault
© Aereco / Architecte : Axiome architecture / photo : Guillaume Satre

En collaboration avec



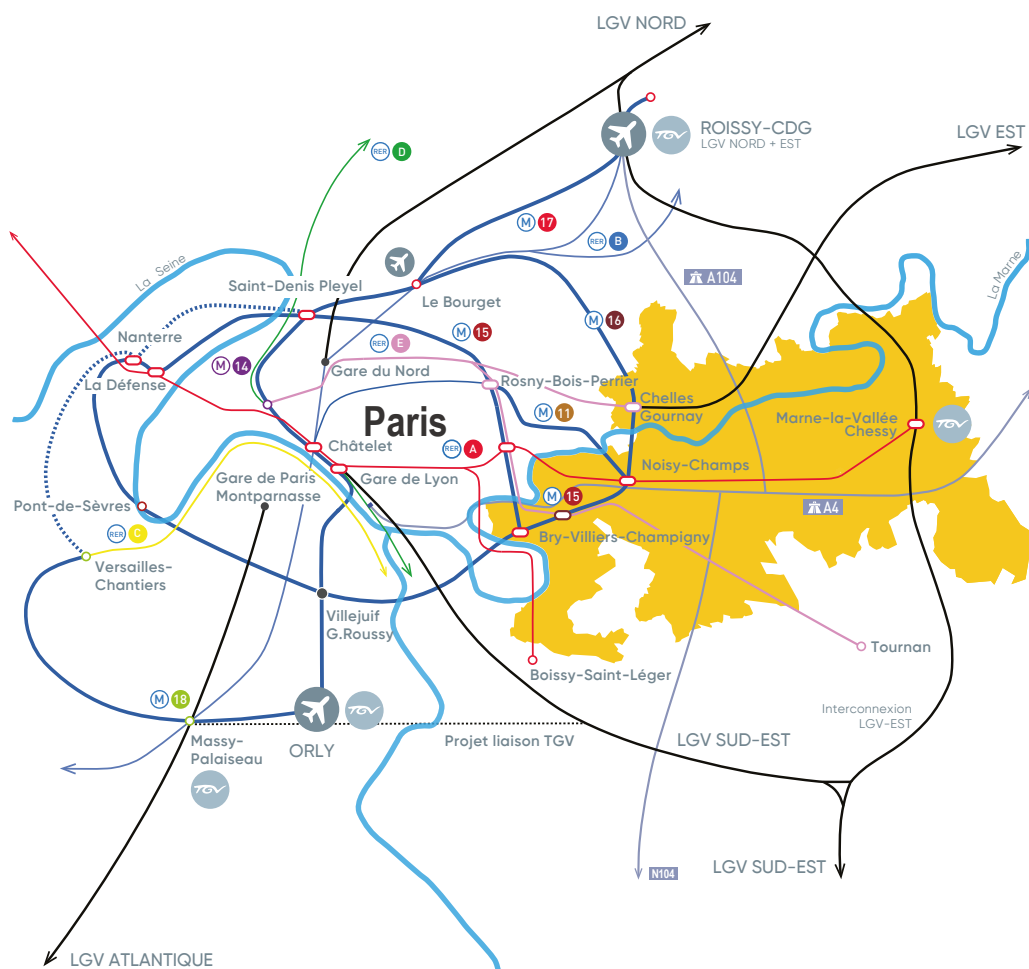
De Marne-la-Vallée au pôle de l'est parisien

610 000
habitants

217 000
emplois

47 000
entreprises

90 ha
d'opportunités
foncières existantes



Le marché prime d'activité

en Île-de-France, hors logistique

232 000 m²
placés en locaux
d'activités
et entrepôts

100€
loyer moyen
pour les locaux
d'activités

51€
loyer moyen
pour les
entrepôts

117 000 m²
de locaux
d'activités
disponibles
immédiatement

198 000 m²
de locaux
d'activités
et d'entrepôts
en projet

53€
loyer prime
pour les
entrepôts

80€
loyer moyen
de seconde
main



SOHO, acronyme de Small Office - Home Office, s'appuie sur le dynamisme des TPE-PME sur le territoire de Marne-la-Vallée pour la création d'un parc d'activités au concept unique offrant des locaux d'activités mixés à des logements et permettant aux dirigeants de conjuguer développement d'une entreprise et acquisition d'un patrimoine privé.

Agency Promotion, ancré sur le territoire depuis 17 ans et bénéficiant de la confiance et de l'accompagnement d'EpaMarne-EpaFrance, offre une véritable réponse aux nouveaux modes de vie des entrepreneurs en proposant un programme immobilier aux usages multiples, esthétique et fonctionnel, un lieu de vie et de travail, à proximité d'infrastructures de qualité (transports, écoles, services, etc.).

Alexis Lim
Fondateur, Agency Promotion

Un territoire toujours plébiscité

pour les surfaces de locaux d'activités

Près de 170 000 m² de locaux d'activités ont trouvé preneurs en 2019 sur les territoires d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Avec une croissance de 14 % par rapport à l'année passée, ce niveau de transaction continue à être supérieur à la moyenne quinquennale et reflète ainsi le dynamisme et l'attractivité de l'est du Grand Paris. Figurent parmi les transactions qui ont marqué 2019, Chirag SA (distributeur de produits méditerranéens) avec l'acquisition de 7 800 m² à Croissy-Beaubourg et les Brasseries Parisiennes avec la location de 5 000 m² à Sucy-en-Brie.

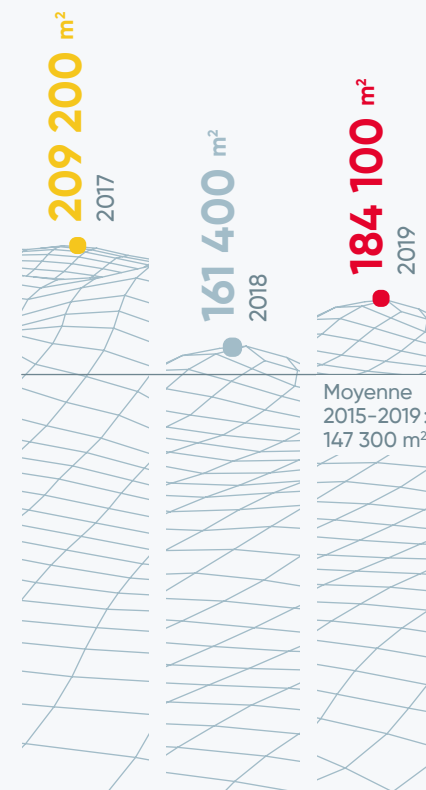
Une concentration des mouvements s'établit sur le territoire de Marne et Gondoire avec 50 % des transactions et des surfaces louées/acquises pour plus de 83 000 m² comptabilisés en 2019.

La stratégie patrimoniale des entreprises, portée par des taux particulièrement bas, est révélatrice de l'image positive qu'elles ont du territoire et de leur envie de s'y projeter sur le long terme. En 2019, une transaction sur deux s'est faite à l'acquisition sur le territoire (versus 1 transaction sur 3 en Île-de-France).

Avec près de 40 % des transactions enregistrées sur des locaux neufs ou encore non livrés, le territoire est plébiscité par des entreprises souhaitant s'implanter ou se développer au sein d'espaces plus grands, modernes et qualitatifs. La disponibilité d'une offre de programmes neufs permet de conforter cette tendance en 2019.

Si le dynamisme du marché des locaux d'activités sur les territoires d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance s'explique par son positionnement stratégique à proximité immédiate de Paris, des deux plateformes aéroportuaires, du premier hub TGV de France et des infrastructures routières, il s'explique aussi par la qualité de l'offre disponible et la proposition d'une offre foncière variée pour le développement de nombreux projets de comptes propres et de parcs d'activités.

Transactions de locaux d'activités



Références de transactions > 3 000 m² d'activités en 2019

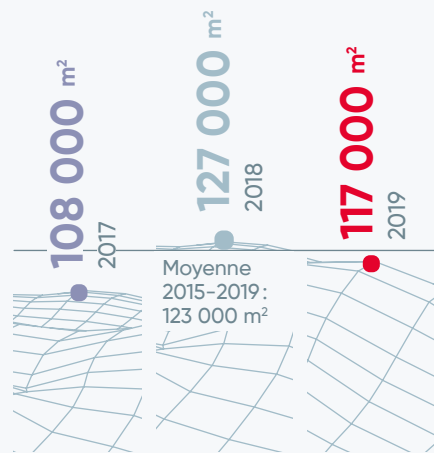
Nom du preneur	Ville	Surface (m ²)
Chirag SA	Croissy-Beaubourg	7 800
Récréation	Serris	5 500
Les Brasseries Parisiennes	Sucy-en-Brie	5 000
Adressage Routage Colisage	Saint-Thibault-des-Vignes	4 960
Décors et Structures PSR	Émerainville	4 200
PN Distribution	Champigny-sur-Marne	3 200
Tergi	Collégien	3 100
IFMS	Vaires-sur-Marne	3 100
Integral System	Collégien	3 000

Des loyers compétitifs

En 2019, le loyer moyen des prises à bail de locaux d'activités neufs sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance s'établit à 100 € HT hors charges/m²/an.

Le loyer moyen de seconde main se positionne quant à lui à 80 € HT hors charges/m²/an.

Offre immédiate de locaux d'activités



Au regard des valeurs locatives prime pratiquées notamment en première couronne, pouvant dépasser les 150 € HT hors charges/m²/an, le territoire propose une offre qualitative à des valeurs compétitives.

Une offre immédiate qui s'écoule rapidement face à un marché dynamique

À fin 2019, près de 117 000 m² de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, en baisse par rapport à 2018 (-8% en un an), témoignant de l'attractivité du territoire pour ces actifs et du dynamisme des transactions de l'année.

15% des surfaces vacantes sont neuves, un chiffre en progression qui atteste de la qualité de l'offre renforcée grâce aux nombreux programmes de parcs d'activités initiés sur le territoire.

Cette offre neuve devrait rapidement trouver preneurs auprès des PME-PMI qui privilégient souvent l'acquisition de leurs locaux dans le cadre de leur stratégie immobilière.

Des projets majoritairement précommercialisés face à une demande soutenue

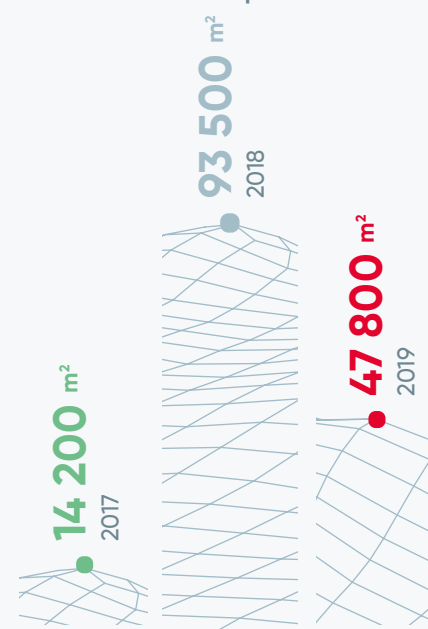
Dans les deux années à venir, ce sont près de 145 000 m² de locaux d'activités qui devraient sortir de terre, de quoi renouveler l'offre en surfaces qualitatives afin de répondre à la demande locale des entreprises endogènes et attirer de nouvelles sociétés.

Plus des deux tiers de ces surfaces sont d'ores-et-déjà précommercialisées, preuve du dynamisme et de l'attractivité de l'est du Grand Paris pour les locaux d'activités ainsi que de la confiance des entreprises dans leurs perspectives de développement et en l'avenir du territoire.

Marne et Gondoire concentre près de la moitié des nouveaux développements avec plus de 57 000 m² de locaux d'activités en cours de commercialisation. ALSEI construit notamment 12 000 m² à Chanteloup-en-Brie et 11 000 m² à Chalifert, tandis qu'Agency Promotion développe près de 8 000 m² d'activités avec le programme mixte et innovant SOHO à Montévrain (locaux d'activités et habitations).

Le secteur du Val d'Europe comptabilise également plus de 42 000 m² de projets de surfaces d'activités, avec entre autres programmes, les développements de Spirit à Bailly-Romainvilliers (Business Cluster Val d'Europe de 22 000 m²) et à Serris (10 000 m²).

Transactions d'entrepôts



Des transactions toujours présentes face à une demande soutenue des entreprises

Près de 48 000 m² d'entrepôts ont trouvé preneurs en 2019 sur le périmètre d'intervention des établissements publics. Trois transactions sur quatre ont été enregistrées dans des bâtiments neufs de classe A avec une logistique à forte valeur ajoutée, génératrice d'emplois. Cette belle performance est due à la disponibilité d'actifs de qualité, notamment grâce à des prises à bail sur le marché de seconde main à Noisy-le-Grand et Lognes mais aussi grâce à des projets lancés en blanc à l'image du centre logistique Val d'Europe de Goodman de 31 200 m² à Bailly-Romainvilliers.

Le chargeur Suncler Diffusion, société française leader dans la distribution de plaques plastiques, aluminium et composites pour les professionnels, a quant à lui saisi cette opportunité en s'installant également au Val d'Europe (Serris) sur 18 500 m² de surfaces de haut standing en vue de soutenir et d'accélérer la croissance de son activité. De même, le logisticien Distritec a lui aussi loué 12 700 m² sur cette même plateforme en vue d'étendre ses capacités franciliennes.

Ainsi, en offrant de belles opportunités foncières et immobilières, le territoire d'EpaMarne-EpaFrance séduit les promoteurs comme les entreprises et capitalise sur sa très bonne accessibilité et sa proximité de Paris.

Des loyers aux valeurs qui se maintiennent

En 2019, eu égard aux transactions enregistrées sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, le loyer prime pour les entrepôts s'établit à 53 € HT hors charges/m²/an.

Le loyer moyen s'établit quant à lui à 51 € HT hors charge/m²/an, stable par rapport aux années précédentes.

Des offres de qualité immédiatement disponibles et à venir

À fin 2019, quatre offres logistiques concentrant plus de 69 000 m² d'entrepôts sont disponibles immédiatement à la location. Récemment libérées, ces surfaces devraient rapidement trouver preneurs au regard de l'appétit des entreprises pour les surfaces logistiques proches de la capitale et de la relative rareté de ces actifs.

Encouragés par le dynamisme de la demande, les promoteurs n'hésitent pas à se projeter sur le secteur. Quatre projets sont actuellement en cours de commercialisation pour une surface totale de plus de 53 000 m². Disponibles à la location, ces entrepôts sont localisés sur les communes de Croissy-Beaubourg, Serris et Ferrières-en-Brie.

À date, l'ensemble de ces projets est porté par Argan qui restructure notamment un de ses actifs historiques à Croissy-Beaubourg (~ 22 000 m²) et développe 31 000 m² d'entrepôts neufs. Ces offres, répondant aux standards actuels, constituent des destinations idéales pour accueillir les activités logistiques à forte valeur ajoutée de grandes entreprises.

Depuis plus de 15 ans, Argan parie sur le territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance à l'est du Grand Paris : un secteur géographique qui collectionne les atouts pour des implantations logistiques durables avec, entre autres, un bassin d'emploi de qualité, un réseau de transports en commun complet (TGV, RER, bus), et un accès autoroutier permettant de desservir rapidement Paris.

Nous continuons à investir sur ce secteur avec plusieurs programmes en cours de développement à Serris, Ferrières-en-Brie ou encore Croissy-Beaubourg. Ce sont, au total, 86 000 m² qui peuvent accueillir de nouveaux utilisateurs, à court ou moyen terme, dans les entrepôts Argan de Marne-la-Vallée.

Guilhem Donnarieix
Directeur Commercial, ARGAN

Offre immédiate d'entrepôts de classe A et B
69 100 m² (2019)

Offre future:
53 200 m² d'entrepôts de classe A et B > 5 000 m²



Focus marché par secteur

Métropole du Grand-Paris

Transactions:
Activités: 21 200 m²
Logistique: 10 081 m²

Nb de transactions:
Activités: 20
Logistique: 1

Part du neuf (% des transactions):
Activités: 15 %
Logistique: 100 %

Part des ventes:
35 % des transactions

Loyer moyen:
Activités: 75 à 125 €
Logistique: ~ 50 €

Offre immédiate:
Activités: 20 100 m²

Offre future disponible à horizon 2022:
Activités: 12 900 m²

Transactions significatives:

- Les Brasseries Parisiennes – Sucy-en-Brie
5 000 m² – location activités
- P.N. Distribution – Champigny-sur-Marne
3 200 m² – acquisition activités

Paris – Vallée de la Marne

Transactions:
Activités: 48 600 m²
Logistique: 6 400 m²

Nb de transactions:
Activités: 46
Logistique: 1

Part du neuf (activités):
17 % des transactions

Part des ventes (activités):
37 % des transactions

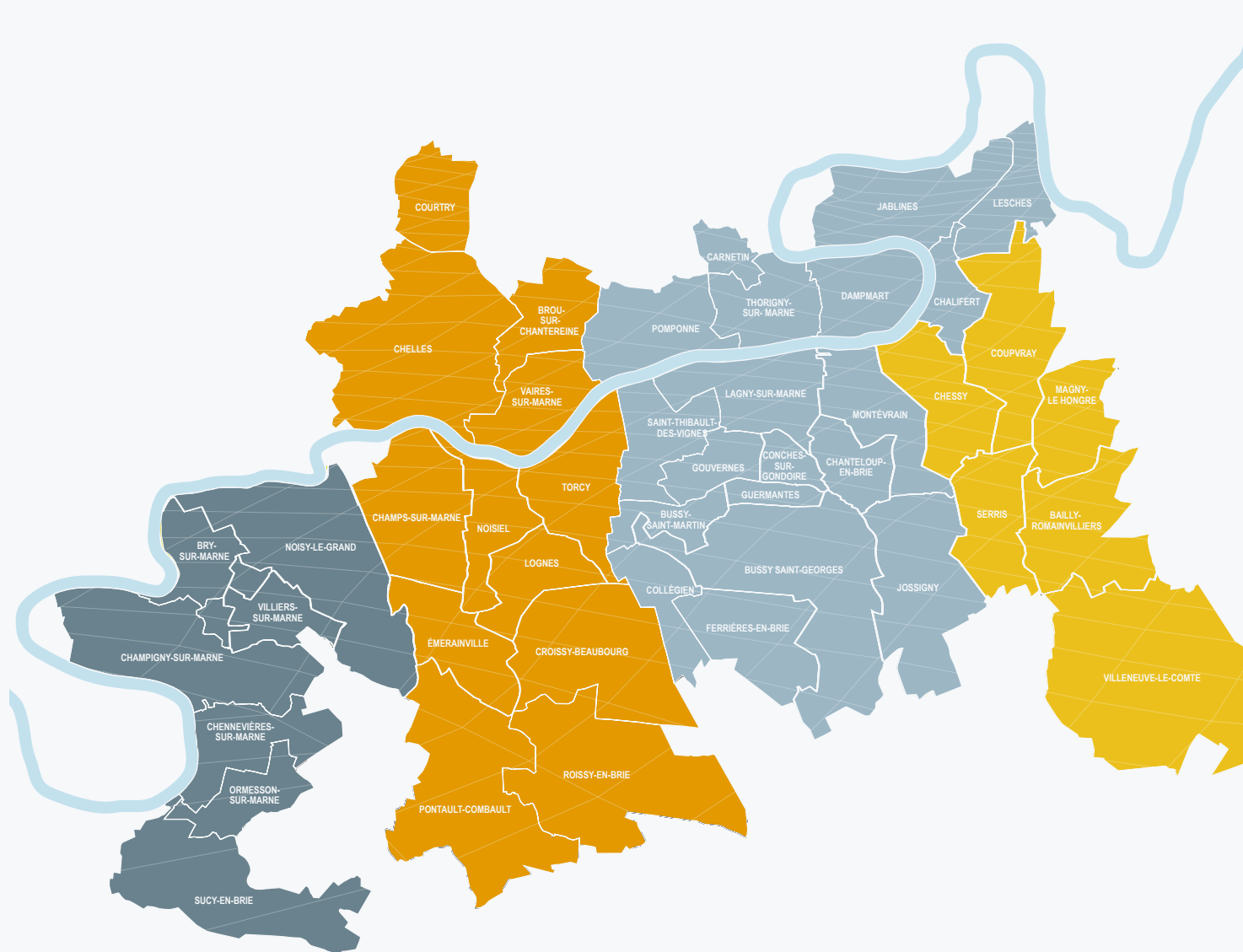
Loyer moyen:
Activités: 75 à 100 €
Logistique: ~ 50 €

Offre immédiate:
Activités: 36 700 m²
Logistique: 15 400 m²

Offre future disponible à horizon 2022:
Activités: 11 050 m²
Logistique: 28 000 m²

Transactions significatives:

- Chirag SA – Croissy-Beaubourg
7 800 m² – acquisition activités
- Arcese Transports – Lognes
6 400 m² – location logistique
- Décors et Structures – Émerainville
4 200 m² – acquisition activités



Marne & Gondoire

Transactions:
Activités: 88 800 m²

Nb de transactions:
Activités: 105

Part du neuf (activités):
44 % des transactions

Part des ventes (activités):
52 % des transactions

Loyer moyen:
Activités: 75 à 120 €

Offre immédiate:
Activités: 38 700 m²
Logistique: 53 600 m²

Offre future à horizon 2022:
Activités: 48 200 m²
Logistique: 12 500 m²

Transactions significatives:

- Adressage Routage Colisage
Saint-Thibault-des-Vignes
5 000 m² – location activités
- Igepa Forum – Collégien
2 900 m² – location activités

Val d'Europe

Transactions:
Activités: 25 600 m²
Logistique: 31 200 m²

Nb de transactions:
Activités: 42
Logistique: 2

Part du neuf (% des transactions):
Activités: 66 %
Logistique: 100 %

Part des ventes (activités):
71 % des transactions

Loyer moyen:
Activités: 90 à 125 €
Logistique: ~ 50 €

Offre immédiate:
Activités: 21 200 m²

Offre future à horizon 2022:
Activités: 35 300 m²
Logistique: 12 700 m²

Transactions significatives:

- RécréAction – Serris
5 500 m² – acquisition activités
- Sunclear Diffusion – Bailly-Romainvilliers
18 500 m² – location logistique
- Distritec – Bailly-Romainvilliers
12 700 m² – location logistique



Le Technoparc développé par Pitch Promotion dans la ZAC de Lamirault à Collégien © EpaMarne / architecte : Atelier M3 / photo : Eric Morency



Perspective du programme SOHO – Small Office Home Office à Montévrain © Agencity promotion / Benjamin Exbrayat Architectes



Perspective du siège social d'Intégral Système à Collégien dans la ZAC de Lamirault © Salini / architecte : Axiome Architecture



Siège social de Selva au Val d'Europe (Bailly-Romainvilliers) © Spirit Entreprises / architecte : ORY Architecture

Nos contributeurs

- Accelis
- Advenis
- Agency Promotion
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone Promotion
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Century 21 Businessity
- Concerto Developpement
- Colliers International
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- DBX Conseil
- Eol
- Evolis
- Faubourg Promotion
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Karéa
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Nexity Conseils et Transactions
- Linkcity
- Orchestras
- OTI Legendre Immobilier
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Scamac Immo
- Segro
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Val d'Europe agglomération
- Valor Real Estate Partners
- Valteos



Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :

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