

# Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2019 | Secteurs activités et logistique

SUR **44**  
COMMUNES ET  
**3** DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



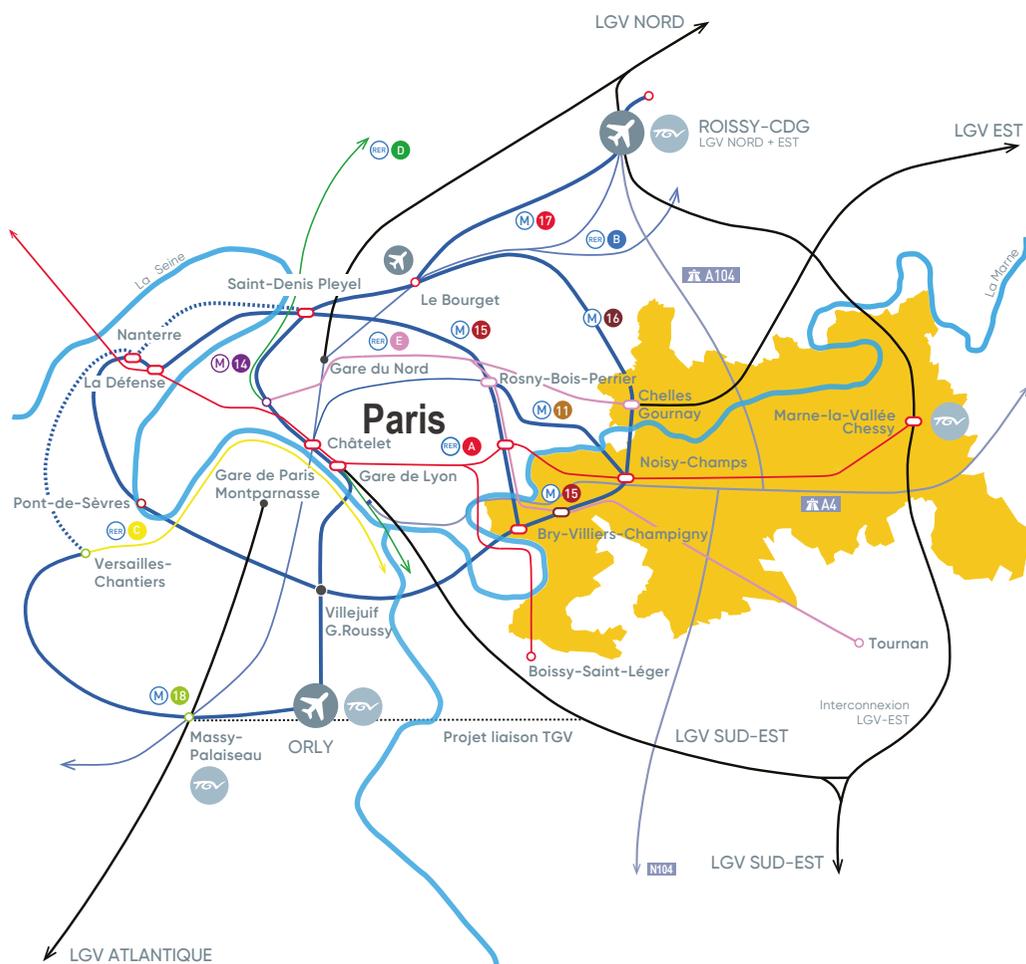
# De Marne-la-Vallée au pôle de l'est parisien

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 m<sup>2</sup> placés en locaux d'activités et entrepôts

100€ loyer moyen pour les locaux d'activités

51€ loyer moyen pour les entrepôts

117 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités disponibles immédiatement

198 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à Croissy-Beaubourg et les Brasseries Parisiennes avec la location de 5 000 m<sup>2</sup> à Sucy-en-Brie.

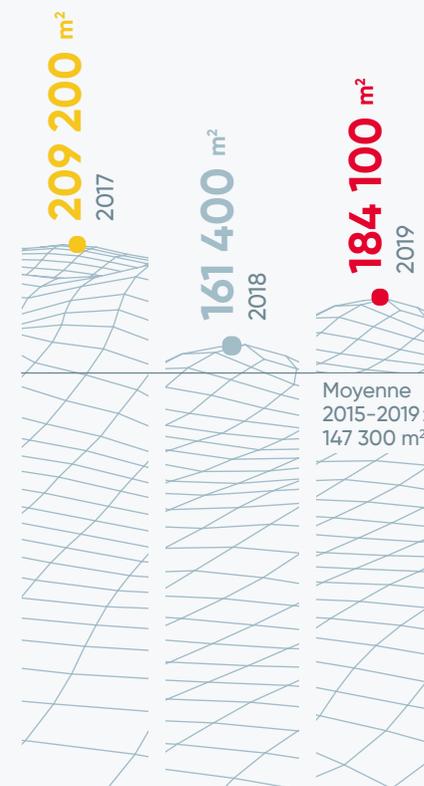
Une concentration des mouvements s'établit sur le territoire de Marne et Gondoire avec 50 % des transactions et des surfaces louées/acquises pour plus de 83 000 m<sup>2</sup> comptabilisés en 2019.

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 aériennes, 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 m<sup>2</sup> d'activités en 2019

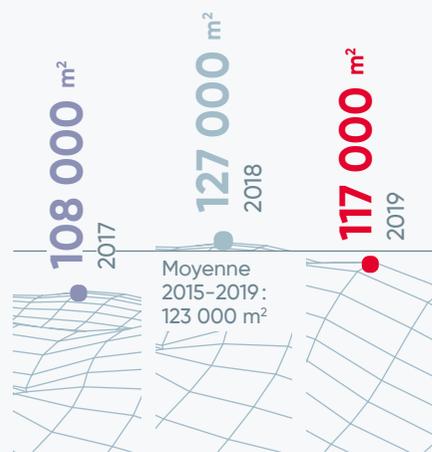
Nom du preneur	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )
Chirag SA	Croissy-Beaubourg	7 800
Récréation	Serris	5 500
Les Brasseries Parisiennes	Sucy-en-Brie	5 000
Adressage Routage Colisage	Saint-Thibault-des-Vignes	4 960
Décors et Structures PSR	Émerainville	4 200
PN Distribution	Champigny-sur-Marne	3 200
Tergi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

Le loyer moyen de seconde main se positionne quant à lui à 80 € HT hors charges/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de locaux d'activités en cours de commercialisation. ALSEI construit notamment 12 000 m<sup>2</sup> à Chanteloup-en-Brie et 11 000 m<sup>2</sup> à Chalifert, tandis qu'Agency Promotion développe près de 8 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) et à Serris (10 000 m<sup>2</sup>).

## Transactions d'entrepôts



# Des transactions toujours présentes face à une demande soutenue des entreprises

Près de 48 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/an.

Le loyer moyen s'établit quant à lui à 51 € HT hors charge/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>) et développe 31 000 m<sup>2</sup> 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.

Offre immédiate d'entrepôts de classe A et B  
69 100 m<sup>2</sup> (2019)

Offre future:  
53 200 m<sup>2</sup> d'entrepôts de classe A et B > 5 000 m<sup>2</sup>





# 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