

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2020 | Secteurs activités et logistique

SUR **44**
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



SEGRO Park - Parc d'entreprises Square 8.0
(ZAC de Lamirault à Collégien)

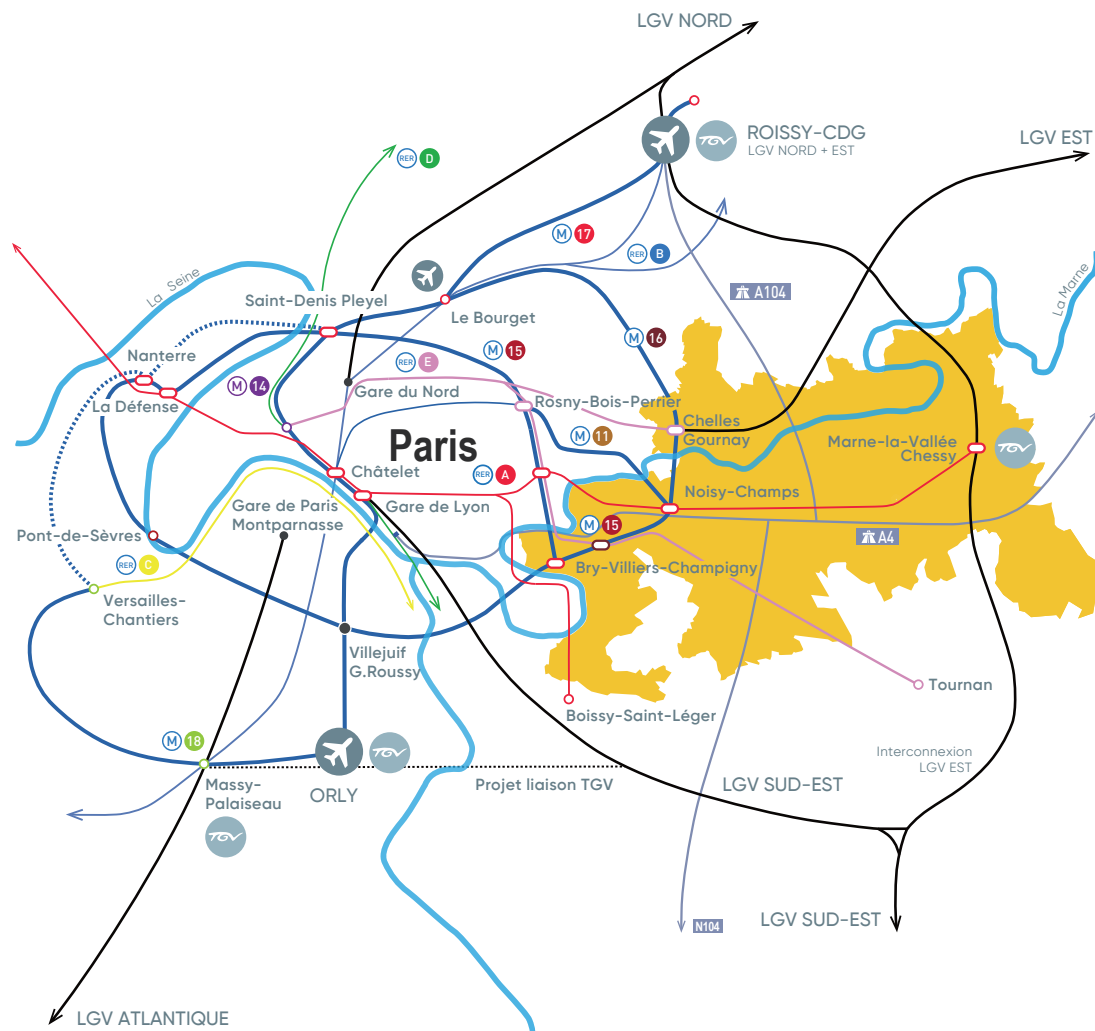
De Marne-la-Vallée au pôle de l'est parisien

610 000 habitants

218 000 emplois

46 000 entreprises

90 ha d'opportunités foncières

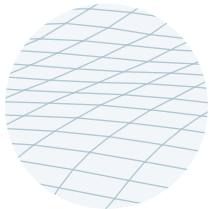


105 €
loyer moyen
pour les locaux
d'activités

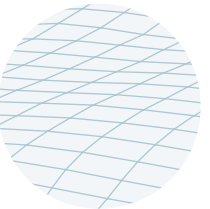
54 €
loyer prime
pour les
entrepôts

156 000 m²
de locaux d'activités
disponibles immédiatement

121 000 m²
de locaux d'activités
et d'entrepôts en projet



85 €
loyer
de seconde
main



Acteur historique des parcs d'activités en Île-de-France, nous avons adopté le SEGRO Park Collégien – Square 8.0, imaginé et réalisé par Salini Immobilier, à la manière d'un campus avec 8 bâtiments indépendants et modulables en structure bois pour 9 500 m² SDP. Ainsi, le parc a bénéficié d'une attention particulière sur les aspects architecturaux, techniques, paysagers et environnementaux, intégrant notamment des outils pour optimiser les consommations énergétiques.

Dans un contexte de révolution des modes de consommation, de travail et de transformation des usages urbains, le parc répond à ces nouvelles tendances en offrant ainsi, au cœur d'un territoire dont l'attractivité n'est plus à démontrer, un cadre de travail privilégié et un confort optimal pour les utilisateurs.

Laurence Giard
Directrice générale,
SEGRO France

Le marché de l'activité

soutenu par une forte demande

En 2020, près de 160 000 m² de locaux d'activités ont trouvé preneurs sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Les effets de la crise inhérente à la COVID-19 se trouvent modérés sur le marché de l'activité avec une performance inférieure de 4,5 % par rapport à la moyenne quinquennale, alors qu'il est observé un repli de 8 % en Île-de-France.

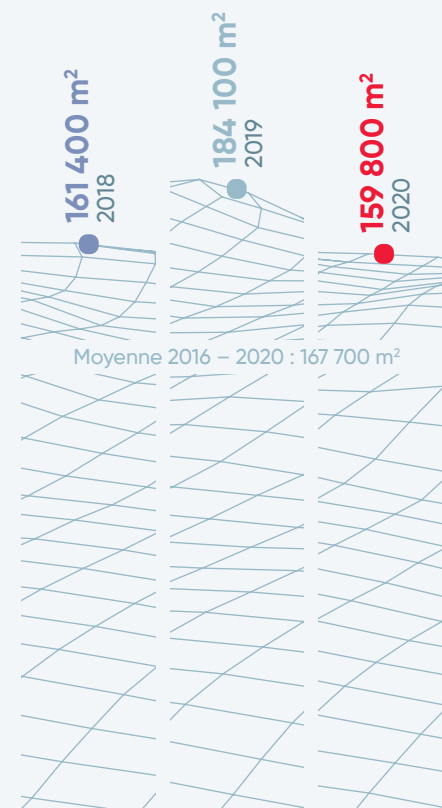
Le maintien de la demande, dans un contexte de crise sans précédent, démontre la robustesse du marché, sa résilience et l'attractivité de l'offre de locaux d'activités sur le territoire.

Si les petites et moyennes surfaces (inférieures à 750 m²) ont cette année encore concentré l'essentiel de la demande, de belles prises à bail sur des surfaces supérieures à 1 500 m² ont contribué au maintien du bon dynamisme du marché. En 2020, 31 signatures ont été enregistrées sur ce segment de surface pour 62 500 m². Parmi les opérations emblématiques, il y a notamment celles clés en main de Lynelec à Serris, avec un bâtiment de 5 300 m², la prise à bail par Bardusch, entreprise au rayonnement international qui a choisi le Parc international d'entreprises à Bailly-Romainvilliers (5 000 m² de locaux neufs) pour sa future implantation en Île-de-France, ou encore l'acquisition par Euro Clim Plus, déjà établie à Champigny-sur-Marne, de 4 000 m² de surfaces supplémentaires en l'état à Émerainville afin d'accompagner son développement.

Cette performance du marché des locaux d'activités a également été soutenue par la disponibilité d'actifs de qualité sur le territoire. Près de 40 % des transactions ont ainsi été réalisées sur des locaux neufs.

Motivées par une conjoncture favorable au cours des quatre dernières années et par l'offre de locaux neufs sur le territoire, les acquisitions ont constitué une réelle alternative à la location et représentaient la moitié des surfaces commercialisées. Malgré les fortes incertitudes liées à la crise, cette année encore, les entreprises ont maintenu leurs stratégies patrimoniales pour l'acquisition de leurs locaux sur le territoire avec 40 % des transactions à l'achat (versus 30 % en Île-de-France).

Transactions de locaux d'activités



Références de transactions de plus de 3 000 m²

Nom du preneur	Ville	Surface (m ²)
LYNELEC	Serris	5 300
BARDUSCH	Bailly-Romainvilliers	4 950
EURO CLIM PLUS	Émerainville	4 000
KEMP	Chelles	3 500
MULTIVAC	Bailly-Romainvilliers	3 150
DISTRILUXE	Émerainville	3 000
OMIDIS	Chelles	3 000

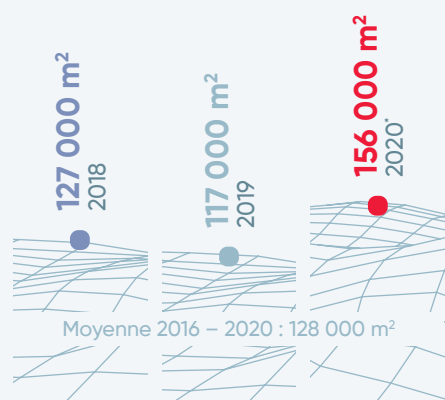
Des valeurs locatives reflets de l'attractivité du territoire

Le maintien du dynamisme de la demande et de la disponibilité d'actifs de qualité, ont infléchi une légère remontée des valeurs locatives moyennes en 2020 sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Le loyer moyen de prises à bail de locaux d'activités neufs s'établit à 105 € hors taxes hors charges / m² / an (vs. 100 € en 2019) et celui des surfaces de seconde main à 85 € (vs. 80 € en 2019).

Malgré cette hausse des valeurs locatives, reflet de l'attractivité du territoire, ces loyers n'en demeurent pas moins très attractifs à l'échelle de l'Île-de-France face à des valeurs prime pouvant dépasser les 150 € en 1^{re} couronne, surtout au regard de la qualité de l'offre et de la proximité de la capitale du fait d'une desserte autoroutière et en transports en commun de qualité.

Offre immédiate de locaux d'activités



* Année transitoire avec un changement de méthodologie de collecte des données.

Une offre immédiate concentrée sur les locaux de seconde main

À fin 2020, près de 156 000 m² de locaux d'activités sont disponibles sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. 75 % des surfaces disponibles se situent sur les territoires des communautés d'agglomération de Paris - Vallée de la Marne et de Marne et Gondoire, notamment sur les communes de Saint-Thibault-des-Vignes, Lognes, Émerainville et Collégien. Ce sont des secteurs de prédilection pour les locaux d'activités du fait de leur localisation, de leur desserte et de leurs aménités urbaines.

Si cette hausse de l'offre est en partie liée à un changement de méthodologie dans la collecte des données, elle s'explique aussi par une année marquée par de nombreux déménagements d'entreprises vers des locaux neufs au vu de l'offre existante. De ce fait, à fin 2020, près de 90 % des surfaces d'activités disponibles immédiatement sont de seconde main, engendrant une tension sur le segment des locaux neufs, la hausse de leur valeur locative ainsi que le besoin de mise en chantier de nouvelles opérations.

Les nombreux projets, révélateurs de la confiance des promoteurs

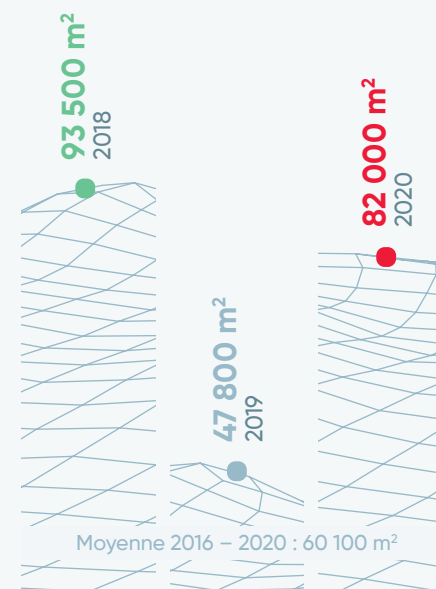
Dans les années à venir, l'offre neuve de locaux d'activités va se renforcer au travers de nombreux projets en cours de développement sur les opportunités foncières du territoire. En effet, face à l'attractivité du secteur, les promoteurs et les investisseurs se projettent et développent des projets d'envergure et de qualité répondant aux standards du marché et aux besoins des entreprises.

À horizon 2024, ce sont plus de 93 000 m² de locaux d'activités qui devraient être livrés sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Ces projets offriront aux entreprises des surfaces qualitatives, modulables et divisibles à partir de 200 m² pour répondre à la demande du plus grand nombre d'entreprises.

Plus de 90 % de ces locaux seront situés sur les territoires des communautés d'agglomération de Marne et Gondoire et de Val d'Europe, notamment sur les communes de Collégien, Serris et Bailly-Romainvilliers.

Dans l'immédiat, 26 000 m² de locaux d'activités seront livrés en 2021. Parmi ces opérations en chantier, il y a notamment le programme développé par Spirit au sein de la ZAC du Couternois à Serris ou encore les SEGRO Business Park et Technoparc de Lamirault, respectivement développés par SEGRO et Pitch Promotion sur la commune de Collégien.

Transactions d'entrepôts



Une belle année pour la logistique

En 2020, 82 000 m² d'entrepôts ont été commercialisés sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, une belle performance dans une année de crise. Globalement, le marché des entrepôts en Île-de-France a plutôt bien résisté à la crise (-7 % de demande par rapport à 2019), les secteurs alimentaires et pharmaceutiques permettant de maintenir le dynamisme. De plus, mailler et catalyser son réseau de manière à rendre sa supply chain plus flexible est devenu un besoin inhérent à l'accélération des changements de modes de consommation induits par la crise sanitaire.

Les chargeurs ont été les plus consommateurs de surfaces d'entrepôts en concentrant 65 % des locaux commercialisés sur le territoire. Il y a notamment la prise à bail de plus de 32 000 m² de Locaposte auprès d'Argan au sein d'un entrepôt en l'état sur la ZAC Le parc du Bel-Air à Ferrières-en-Brie.

Le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance, à l'est du Grand Paris, avec une accessibilité routière idéale et une offre d'actifs de qualité, est une destination idéale pour les entreprises à la recherche de surfaces d'entrepôts.

Des valeurs locatives stables conformes aux moyennes franciliennes

En 2020, eu égard aux transactions enregistrées, le loyer prime pour les entrepôts s'établit à 54 € hors taxes hors charges / m² / an sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Par exemple, la prise à bail de Trans Mob sur un entrepôt en l'état à Bussy Saint-Georges (6 300 m²) témoigne de ce niveau de loyer.

Des offres immédiates et à venir

À fin 2020, 34 000 m² de surfaces d'entrepôts sont immédiatement disponibles sur le territoire, tant à l'acquisition qu'à la location. Elles offrent des entrepôts de tailles et de prestations variées, et répondent aux différents besoins des entreprises.

Face à l'attractivité du secteur pour les entrepôts, d'autant plus pour les surfaces neuves, les promoteurs et les investisseurs n'hésitent pas à se positionner au gré des opportunités immobilières et foncières.

À horizon 2022, trois projets de plus de 5 000 m² seront livrés pour un total de 28 000 m² d'entrepôts. Ces projets, tous trois portés par Argan, sont développés sur les communes de Serris, Ferrières-en-Brie et Croissy-Beaubourg. Cet opérateur y développe notamment un entrepôt de 13 400 m² au sein de la ZAC du Couternois à Serris, en bordure de l'autoroute A4.

Offre
immédiate
d'entrepôts de
classe A et B :
34 000 m²

Offre future
> 5 000 m² :
28 000 m²



Makita, leader mondial de l'outillage électroportatif professionnel a, depuis 2010, localisé son siège français et son entrepôt principal à Bussy Saint-Georges. Étant présent sur le territoire d'intervention d'EpaMarne depuis plus de dix ans, nous bénéficions déjà de la qualité de l'infrastructure, d'une facilité d'accès et des ressources humaines qui y sont présentes.

La forte croissance de nos activités nous a conduit à rechercher un nouvel entrepôt logistique. Accompagnés par EpaMarne, nous avons pu acquérir un terrain adjacent à notre entrepôt existant, sur lequel sortira de terre un bâtiment logistique de première qualité.

Makita a choisi de faire cet important investissement à Marne-la-Vallée car nous avons confiance en EpaMarne. Une confiance qui portera ses fruits de manière spectaculaire en 2021.

Philippe Serna
Chef de projet,
Nouveau Bâtiment, Makita

Focus marché par secteur

Métropole du Grand Paris

Transactions:
Activités : 13 100 m²

Nb de transactions:
Activités : 16

Part du neuf (% des transactions):
Activités : 8 %

Part des ventes:
Activités : 50 %

Offre immédiate:
Activités : 29 200 m²
Logistique : 2 900 m²

Offre future disponible à horizon 2024:
Activités : 6 500 m²

Transactions significatives:

- Nidek SA – Sucy-en-Brie
2 500 m² – location activités

Paris - Vallée de la Marne

Transactions:
Activités : 75 800 m²
Logistique : 37 000 m²

Nb de transactions:
Activités : 96
Logistique : 4

Part du neuf (% des transactions):
Activités : 16 %

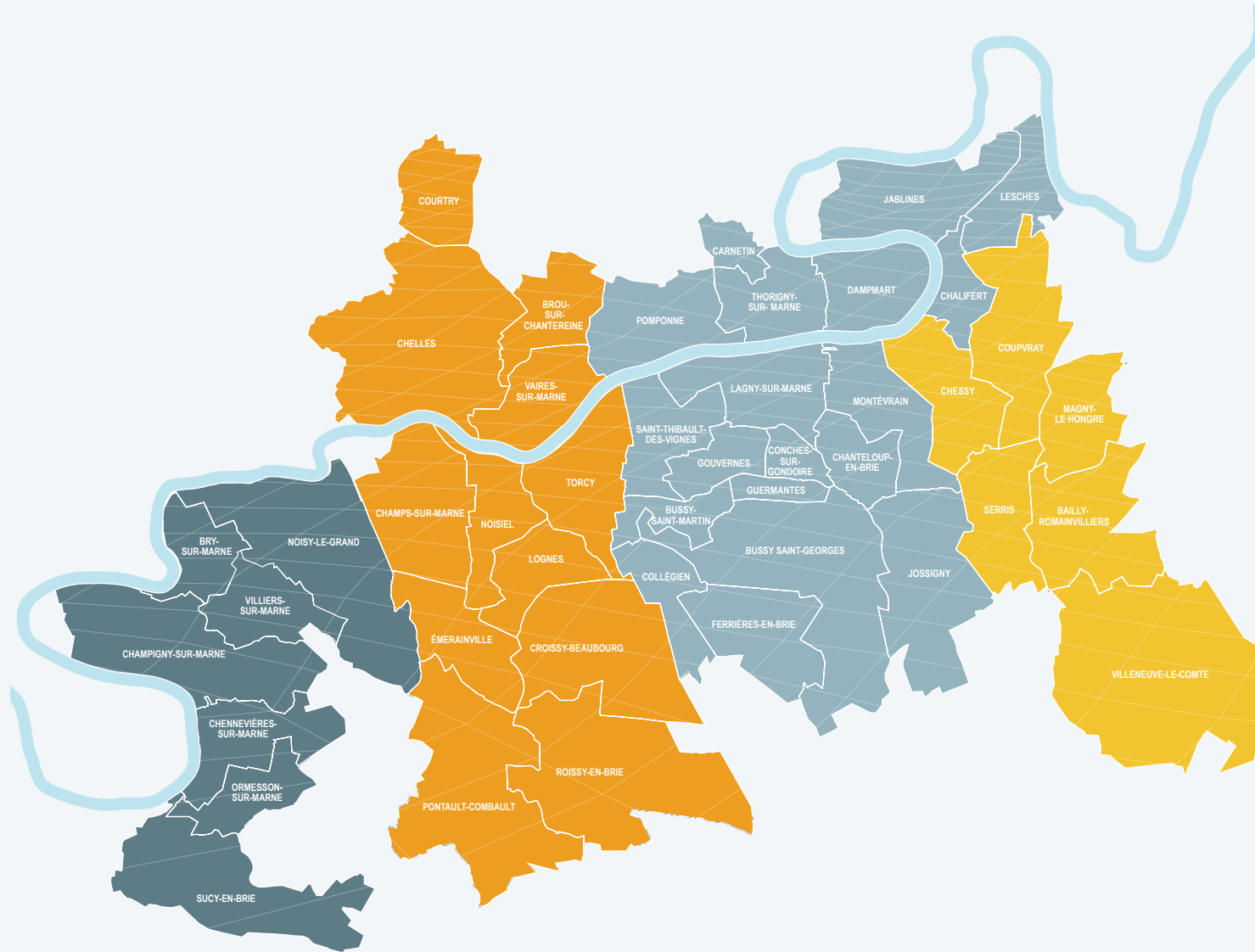
Part des ventes:
Activités : 43 %

Offre immédiate:
Activités : 67 600 m²
Logistique : 18 900 m²

Offre future disponible à horizon 2024:
Activités : 6 100 m²
Logistique : 6 500 m²

Transactions significatives:

- Transports Malherbe – Croissy-Beaubourg
14 500 m² – location entrepôt
- Euro Clim Plus – Émerainville
4 000 m² – acquisition activités
- Kemp – Chelles
3 500 m² – acquisition activités



Marne & Gondoire

Transactions:
Activités : 44 000 m²
Logistique : 44 900 m²

Nb de transactions:
Activités : 69
Logistique : 4

Part du neuf (% des transactions):
Activités : 54 %
Logistique : 50 %

Part des ventes:
Activités : 46 %
Logistique : 25 %

Offre immédiate:
Activités : 52 400 m²
Logistique : 12 100 m²

Offre future à horizon 2024:
Activités : 43 600 m²
Logistique : 7 700 m²

Transactions significatives:

- Locaposte – Ferrières-en-Brie
32 300 m² – location entrepôt
- Sonabo – Collégien
2 800 m² – acquisition activités

Val d'Europe

Transactions:
Activités : 26 900 m²

Nb de transactions:
Activités : 64

Part du neuf (% des transactions):
Activités : 69 %

Part des ventes:
Activités : 36 %

Offre immédiate:
Activités : 7 200 m²

Offre future à horizon 2024:
Activités : 36 900 m²
Logistique : 13 400 m²

Transactions significatives:

- Lynelec – Serris
5 300 m² – acquisition activités
- Bardusch – Bailly-Romainvilliers
4 900 m² – location activités
- Multivac – Bailly-Romainvilliers
3 100 m² – acquisition activités



Entreprise Makita dans le parc d'activités Léonard de Vinci à Bussy Saint-Georges



Plateforme logistique Goodman dans le parc international d'entreprises du Val d'Europe (ZAC du Prieuré)



Entreprise Istra, ZAC de Lamirault à Collégien



Parc Spirit ZAC du Couternois à Serris

Nos contributeurs

- Accelis
- Adim
- Advenis
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone Promotion
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Century 21 Businessity
- Colliers International
- Concerto Developpement
- 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
- Exeline
- GCI
- Gefec Construction
- Goodman
- Greestone Immobilier
- Groupe Dali
- K Promotion
- JLL
- Les Nouveaux Constructeurs
- Linkcity
- Mileway
- Nacarat
- Nexity Conseil et Transaction
- Orchestras
- Pichet
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Salini
- Scamac Immo
- SEGRO
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Val d'Europe Agglomération
- Valor 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