

# Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2021 | Secteurs activités et logistique

**44**  
SUR  
COMMUNES ET  
3 DÉPARTEMENTS

En collaboration avec



Avant-projet DELORME  
ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg

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

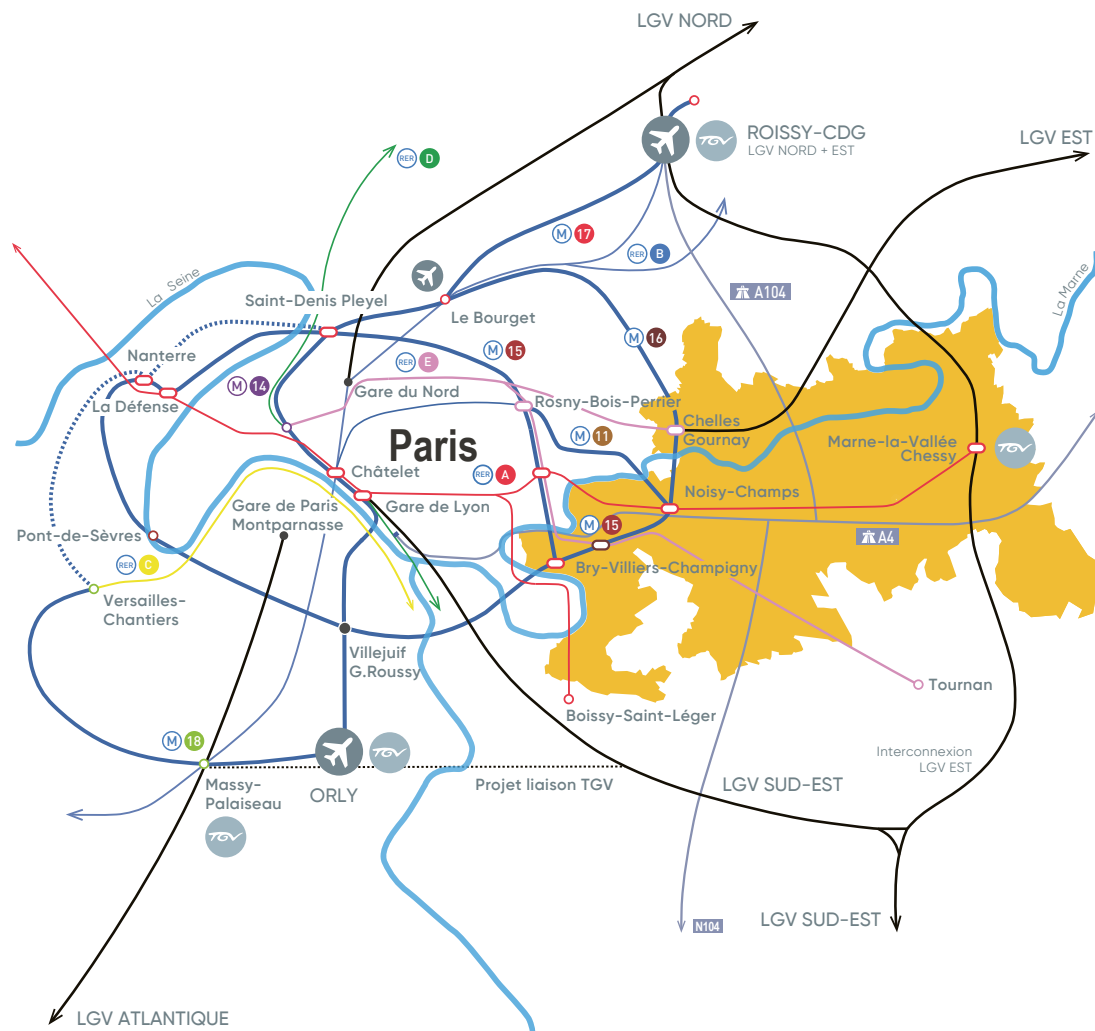
617 000 habitants

218 000 emplois

46 000 entreprises

+ de 7 000 entreprises créées en 2020<sup>1</sup>

90 ha d'opportunités foncières existantes



110-115 €  
loyer moyen  
pour les locaux  
d'activités

55-57 €  
loyer prime  
pour les  
entrepôts

143 000 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités  
disponibles immédiatement

93 000 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités  
en livraison à horizon 2024

90-95 €  
loyer  
de seconde  
main

## Une demande toujours dynamique en hausse

En 2021, près de 185 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont trouvé preneurs sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Après un léger ralentissement en 2020 lié à la crise de la COVID-19, le marché de l'activité enregistre sa deuxième meilleure performance de ces 5 dernières années. Avec une progression de 20 % de la demande placée en 1 an, le territoire connaît une dynamique en ligne avec la solide performance observée au niveau régional (+29 % en 1 an).

Caractéristiques du foisonnant tissu local de PME/PMI, les petites et moyennes surfaces (inférieures à 750 m<sup>2</sup>) ont cette année encore concentré l'essentiel de la demande avec 80 % des transactions et 42 % des surfaces. Le segment des surfaces supérieures à 1 500 m<sup>2</sup> a également enregistré de belles réussites sur le territoire avec 24 signatures cumulant 68 000 m<sup>2</sup> de surfaces de locaux d'activités. Parmi elle, il y a notamment l'acquisition de IMJ à Collégien pour près de 4 700 m<sup>2</sup>, la location de 4 200 m<sup>2</sup> par Pact Group, société spécialisée dans le stockage professionnel et la fabrication de produits électroniques grand public dans l'immeuble Volta à Croissy-Beaubourg, ou encore la signature d'un clé en main au sein de la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg pour l'entreprise GDV, fournisseur de produits courants faibles.

Cette performance du marché des locaux d'activités particulièrement soutenue s'explique par la disponibilité d'actifs de qualité sur le territoire. Plus de 44 % des transactions ont été réalisées l'an dernier sur des locaux neufs.

Motivées par une conjoncture favorable et par l'offre de locaux neufs sur le territoire, les acquisitions continuent à être plébiscitées, représentant plus de la moitié des surfaces commercialisées (51 % versus 36 % en Île-de-France) et près de 40 % des transactions (versus 29 % en Île-de-France). Cette « sur-représentation » des acquisitions est un témoin clair de la confiance qu'ont les entreprises dans le territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, au sein duquel elles n'hésitent pas à se projeter dans un ancrage à long terme.



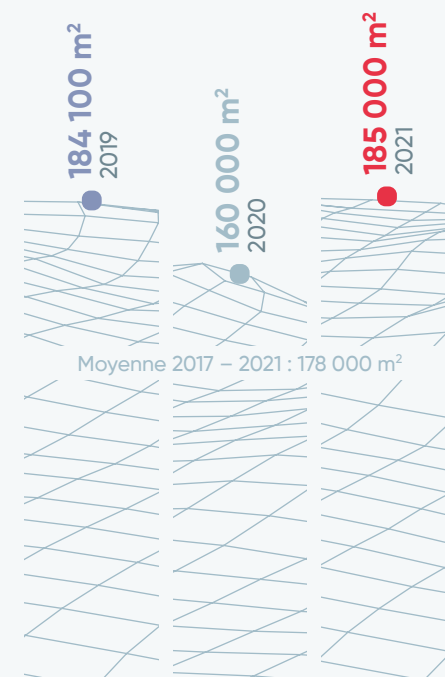
Nous avons rapidement été séduits par ce qu'EpaMarne proposait sur la ZAC de Lamirault-Croissy, qui est une référence en matière de préservation de la biodiversité, et qui est pour nous synonyme de qualité de vie pour nos salariés tout en permettant le développement de notre activité au cœur d'un bassin économique dynamique, proche de nombreux de nos partenaires. Fin 2022, nous emménagerons, depuis Rosny-sous-Bois, dans des locaux que nous avons pu construire à notre image et qui constitueront un cadre de travail optimal pour près de 50 salariés qui pourront profiter d'une salle de sport, d'espaces de convivialité, d'un réfectoire moderne ainsi que d'espaces extérieurs qualitatifs.

**Nelson Miloti**  
Président de GDV



Avant-projet entreprise GDV - ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg

### Transactions de locaux d'activités



### Références de transactions de plus de 4 000 m<sup>2</sup>

Nom du preneur	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )
IMJ	Collégien	4 700
PACT GROUP	Croissy-Beaubourg	4 200
BPSS77	Vaires-sur-Marne	4 000
BJF	Chelles	4 000

<sup>1</sup> Sur la zone d'emploi de Marne-la-Vallée (définition INSEE).



# Des pressions haussières sur les valeurs locatives

signes de l'attractivité du territoire

	2020	2021
NEUF	105 € HT HC / m <sup>2</sup> / an	110-115 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
SECONDE MAIN	85 € HT HC / m <sup>2</sup> / an	90-95 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

Du fait du maintien du dynamisme de la demande ainsi que la disponibilité d'actifs de qualité, les valeurs locatives moyennes continuent de progresser en 2021 sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Le loyer moyen de prises à bail de locaux d'activités neufs s'établit ainsi à 110-115 € hors taxes hors charges / m<sup>2</sup> / an (vs. 105 € en 2020) et celui des surfaces de seconde main à 90-95 € (vs. 85 € en 2020).

Cette hausse des valeurs locatives est le reflet de l'attractivité du territoire et de la part importante des actifs neufs. Ces loyers restent pour autant attractifs pour les entreprises à l'échelle de l'Île-de-France face à des valeurs prime pouvant dépasser les 150 € en 1<sup>er</sup> couronne. L'écart par rapport aux loyers régionaux les plus élevés se resserre au sein d'un écosystème économique dynamique et bénéficiant d'une desserte autoroutière et en transports en commun de qualité.

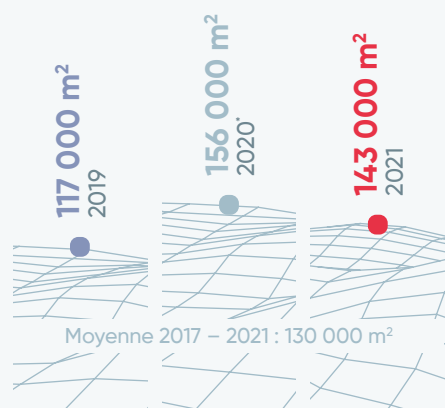
## L'offre immédiate

de seconde main

À fin 2021, près de 143 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Les 3/4 des surfaces disponibles étant situées au sein de parcs d'activités déjà existants sur les territoires des communautés d'agglomération de Paris - Vallée de la Marne et de Marne et Gondoire, notamment sur les communes de Croissy-Beaubourg, Torcy, Collégien et Saint-Thibault-des-Vignes ; des secteurs de prédilection pour les locaux d'activités du fait de leur localisation, de leur desserte et des aménités urbaines offertes.

L'offre marque donc un repli de plus de 8 % par rapport à l'année dernière sous l'effet d'une demande en hausse. Avec seulement 13 % des surfaces immédiatement disponibles au sein de locaux neufs et au regard d'une demande orientée à 44 % sur des actifs neufs en 2021, il est nécessaire pour le territoire de produire des actifs neufs afin de satisfaire les attentes des entreprises tout en veillant à contenir la progression des loyers.

### Offre immédiate de locaux d'activités



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

## De nombreux projets

synonymes de la confiance des promoteurs et d'opportunités pour les entreprises

Dans les années à venir, l'offre neuve de locaux d'activités se renforcera au travers de nombreux projets en cours de développement sur les opportunités foncières du territoire. En effet, face à l'attractivité du secteur pour les surfaces d'activités, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour répondre à la demande du plus grand nombre d'entreprises. Le territoire de Marne et Gondoire concentre 53 % de l'offre future disponible, devant celui du Val d'Europe (23 %) et de Paris - Vallée de la Marne (22 %).

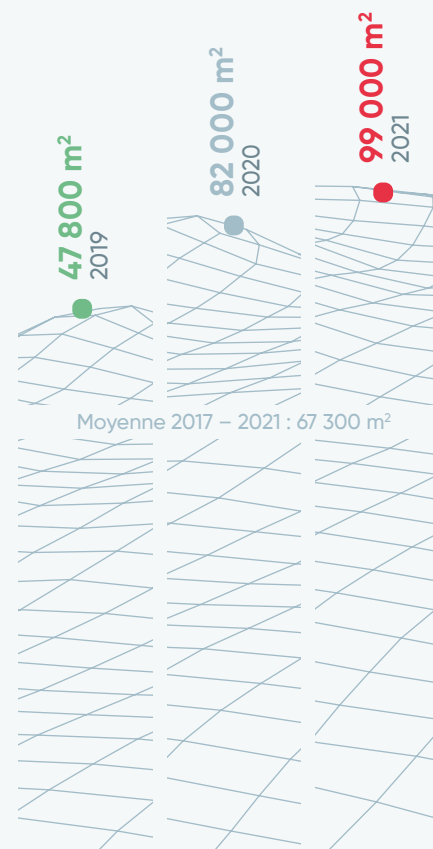
7 projets devraient être livrés dès cette année, au sein desquels 22 000 m<sup>2</sup> restent disponibles à la commercialisation. Spirit Immobilier livrera ainsi 2 projets sur le territoire, le premier au sein du Business Cluster du Val d'Europe à Bailly-Romainvilliers (22 400 m<sup>2</sup> dont 5 100 m<sup>2</sup> disponibles), le second dans la ZAC du Couternois à Serris (9 200 m<sup>2</sup> dont 5 300 m<sup>2</sup> disponibles). Pitch Promotion développera quatre bâtiments (~ 12 000 m<sup>2</sup>), dont près de 7 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles, au sein de la ZAC de Lamirault à Collégien. Les loyers affichés sur les différents projets s'échelonnent de 95 € à 115 € HT HC / m<sup>2</sup> / an.



Lorsque EpaMarne et EpaFrance ont lancé les opérations de Chanteloup-en-Brie et de Coupvray, c'est par une approche écoresponsable, une architecture singulière et la prise en compte des nouveaux usages que nous avons pu remporter l'adhésion des Epa. La trentaine de projets que nous avons eu la chance de développer ces 20 dernières années sur le territoire nous confère une connaissance fine des besoins immobiliers des entreprises. L'opération Square 11.0 à Chanteloup-en-Brie développera 11 bâtiments indépendants pour un total de 10 000 m<sup>2</sup>, alors que le Parc de Coupvray (environ 5 500 m<sup>2</sup>) se compose de 2 bâtiments divisibles à partir de 400 m<sup>2</sup>. Ces deux projets verront le jour à horizon mi-2023.

Stéphane Salini  
Président de Salini Groupe

### Transactions d'entrepôts



## L'immobilier logistique

un secteur performant

LOGISTIQUE

Sur l'ensemble de l'exercice 2021, 99 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ont été commercialisés sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, soit une progression de 21 % par rapport à 2020. Globalement, le marché des entrepôts en Île-de-France se porte bien et a fortement rebondi sur cette période conjoncturellement difficile (+27 % de demandes par rapport à 2020). Porté ces dernières années par un engouement des investisseurs, la crise sanitaire a également dynamisé l'immobilier logistique en mettant en lumière le besoin de renforcer et de réorganiser les chaînes d'approvisionnement afin d'irriguer les territoires de façon optimale.

Si en surfaces la répartition entre chargeurs et prestataires logistiques est égale, les chargeurs ont été à l'origine de 8 des 13 transactions du territoire. On notera la prise à bail d'un entrepôt de 22 000 m<sup>2</sup> par Île-de-France Mobilités à Pontault-Combault qui y développera prochainement un centre de dépôt-maintenance de bus. En matière de secteur d'activité, le domaine de la santé porte clairement la demande sur le territoire avec 3 transactions pour un total de 19 000 m<sup>2</sup> : Sanofi (6 600 m<sup>2</sup> à Serris), Intersurgical (~ 6 300 m<sup>2</sup> à Croissy-Beaubourg) et Arvato Health Care (~ 6 000 m<sup>2</sup> à Chanteloup-en-Brie).

Le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance, localisé à proximité immédiate du cœur de l'agglomération parisienne, disposant d'une accessibilité routière idéale et offrant des actifs de qualité, apparaît comme une destination idoine pour les entreprises à la recherche de surfaces d'entrepôts.

## Des valeurs locatives

en légère hausse et conformes aux moyennes franciliennes

En 2021, eu égard aux transactions enregistrées, le loyer prime pour les entrepôts s'établit à 55-57 € hors taxes hors charges / m<sup>2</sup> / an sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, comme en témoignent les prises à bail de Sanofi à Serris ou encore celle de Café Cotton à Bussy Saint-Georges à ce niveau de loyer.

## Une offre

qui se raréfie

À fin 2021, une seule offre de 32 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Ferrières-en-Brie et en état d'usage était immédiatement disponible sur le territoire, pour un loyer situé entre 55 et 57 € HT HC / m<sup>2</sup> / an. Les bonnes commercialisations des projets développés par Argan en 2021 et 2022 témoignent de l'attractivité du secteur pour les acteurs de la logistique.

Offre immédiate d'entrepôts de classes A et B : 32 500 m<sup>2</sup>

# Focus marché par secteur

## Métropole du Grand Paris

**Transactions:**  
 Activités : 27 200 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 6 600 m<sup>2</sup>

**Part des ventes:**  
 Activités : 40 %  
 Logistique : 100 %

**Nb de transactions:**  
 Activités : 45  
 Logistique : 1

**Part du neuf (% des transactions):**  
 Activités : 9 %  
 Logistique : 0 %

**Transactions significatives:**

- SCI du Marché Rollay – Champigny-sur-Marne  
6 600 m<sup>2</sup> – vente entrepôt
- SCCV NOVAXIA – Champigny-sur-Marne  
3 100 m<sup>2</sup> – vente activités
- M. HIRIDJEE – Champigny-sur-Marne  
3 000 m<sup>2</sup> – vente activités

## Paris - Vallée de la Marne

**Transactions:**  
 Activités : 74 600 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 40 600 m<sup>2</sup>

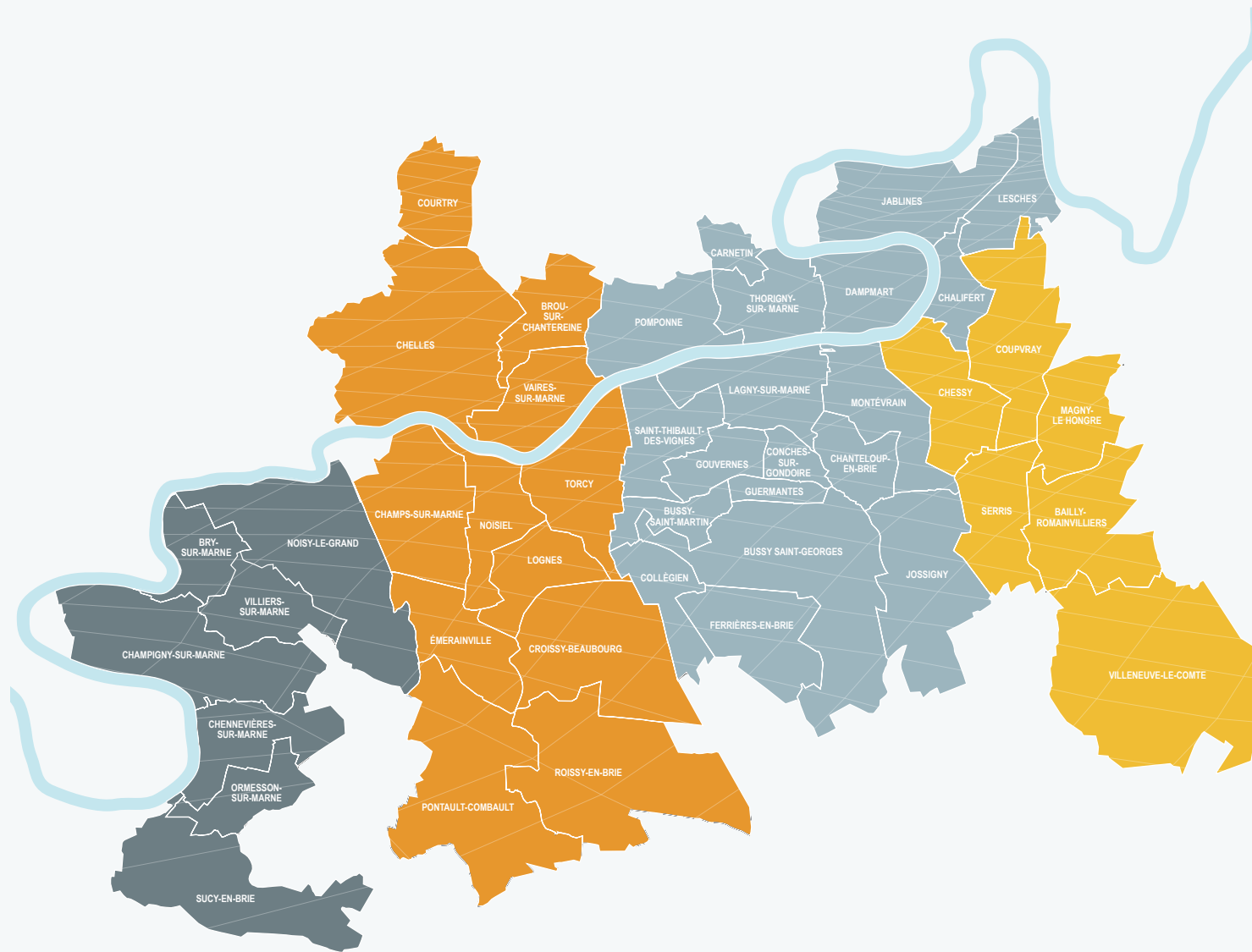
**Part des ventes:**  
 Activités : 47 %  
 Logistique : 25 %

**Nb de transactions:**  
 Activités : 110  
 Logistique : 4

**Part du neuf (% des transactions):**  
 Activités : 45 %  
 Logistique : 25 %

**Transactions significatives:**

- IDF Mobilités – Pontault-Combault  
22 000 m<sup>2</sup> – location entrepôt
- Pact Group – Croissy-Beaubourg  
4 200 m<sup>2</sup> – location activités
- BPSS 77 – Vaires-sur-Marne  
4 000 m<sup>2</sup> – vente activités



## Marne & Gondoire

**Transactions:**  
 Activités : 55 700 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 38 000 m<sup>2</sup>

**Part des ventes:**  
 Activités : 23 %  
 Logistique : 17 %

**Nb de transactions:**  
 Activités : 84  
 Logistique : 6

**Part du neuf (% des transactions):**  
 Activités : 35 %  
 Logistique : 17 %

**Transactions significatives:**

- Bomi Group – Bussy Saint-Georges  
7 500 m<sup>2</sup> – location entrepôt
- IMJ – Collégien  
4 700 m<sup>2</sup> – acquisition activités
- Klubb – Ferrières-en-Brie  
3 100 m<sup>2</sup> – location activités
- Métal Forming – Collégien  
3 000 m<sup>2</sup> – acquisition activités

## Val d'Europe

**Transactions:**  
 Activités : 27 500 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 13 700 m<sup>2</sup>

**Part des ventes:**  
 Activités : 45 %

**Nb de transactions:**  
 Activités : 67  
 Logistique : 2

**Part du neuf (% des transactions):**  
 Activités : 79 %  
 Logistique : 100 %

**Transactions significatives:**

- DHL – Serris  
7 100 m<sup>2</sup> – acquisition entrepôt
- VI Équipement – Serris  
3 100 m<sup>2</sup> – acquisition activités
- ZAG Bijoux – Bailly-Romainvilliers  
2 400 m<sup>2</sup> – acquisition activités
- Schenker France – Bailly-Romainvilliers  
1 500 m<sup>2</sup> – location activités



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



Bâtiment d'entreprise Ruban de Normandie - ZAC du Couternois à Serris



Avant-projet Groupe ITQ - ZAC du Couternois à Serris

# Nos contributeurs

- Advenis
- Aigis
- Alsei
- Argan
- Axone
- Axtom
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- Cegerem
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne
- Concerto Développement
- Cromwell Property Group
- Cushman & Wakefield
- Data Immo
- DBX Conseil
- EOL
- EPT Grand Paris - Grand Est
- Evolis
- Exeline
- GCI
- Gefec
- Goodman
- Greestone Immobilier
- JLL
- Karéa
- Legendre Immobilier
- Les Nouveaux Constructeurs
- Nacarat
- Orchestras
- Pitch Promotion
- Real Estate Development by Euro Disney
- Salini Groupe
- Scamac-Immo
- Seine-et-Marne Attractivité
- Spirit
- Valteos
- Val d'Europe Agglomération
- Ville de Champigny-sur-Marne



**Notre prochain projet  
se fera avec vous !**

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