



SECTEUR ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE – 2023

# Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

En collaboration avec



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

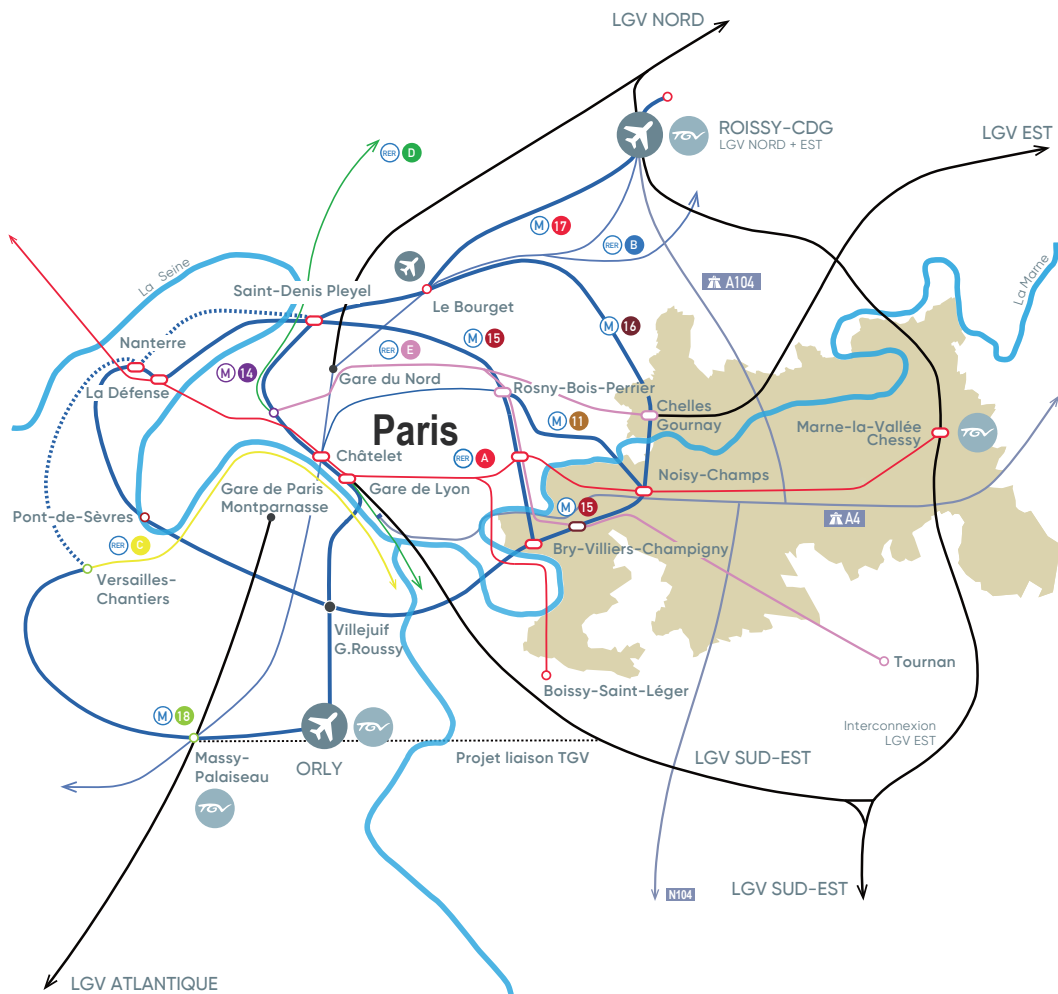
**625 000**  
habitants

**310 000**  
actifs

**220 000**  
emplois

**46 000**  
entreprises

**70 ha**  
d'opportunités  
foncières  
existantes



**110 000 m<sup>2</sup>**  
de locaux d'activités  
disponibles immédiatement

**90-95 €**  
loyer de  
seconde main  
pour l'activité

**120-130 €**  
loyer prime pour  
les locaux d'activités

**90 000 m<sup>2</sup>**  
de locaux d'activités en  
livraison à horizon 2026

**70 €**  
loyer prime  
pour les  
entreprises

# 2023, une année d'exception

## en immobilier d'entreprise pour EpaMarne-EpaFrance

Après deux années records, 2023 a été marquée par un léger fléchissement du marché de l'immobilier d'activité sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, s'inscrivant dans la tendance observée à l'échelle de l'Île-de-France.

Marqueur fort de la dynamique du territoire depuis de nombreuses années, la densité et la diversité du tissu de PME/PMI ont largement porté le marché, avec une large part des transactions effectuées sur le segment des petites et moyennes surfaces (moins de 1500 m<sup>2</sup>).

Les transactions en surfaces neuves ont résisté au ralentissement du marché, les utilisateurs ciblant de manière croissante les locaux neufs répondants aux dernières normes environnementales et aux ambitions RSE des entreprises. Cette dynamique sur les surfaces neuves est très largement portée par les zones d'activité qualitatives développées par EpaMarne-EpaFrance. En 2023, les établissements publics ont enregistré des résultats à contre-courant du marché global de l'immobilier d'activité, avec l'engagement de 48 hectares correspondant à leur troisième meilleure performance depuis cinquante ans.

Si l'écart de valeur par rapport à la première couronne parisienne s'est réduit ces dernières années, les loyers n'en restent pas moins attractifs pour les entreprises recherchant des locaux qualitatifs bénéficiant d'une connexion rapide et facile à la capitale (le loyer prime moyen passant de 115 € HC/m<sup>2</sup>/an à 125 € entre 2022 et 2023).

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.

## — Un marché qui reste solide malgré une baisse sur un an

Après deux années record où 185 000 m<sup>2</sup> ont été transactés, le marché des locaux d'activités du périmètre géographique d'EpaMarne-EpaFrance marque le pas en 2023 avec 141 400 m<sup>2</sup> de locaux vendus ou pris à bail, soit une baisse annuelle de 23 %. À ceux-ci s'ajoute néanmoins la transaction significative réalisée par PENTA INFRA, opérateur de data centers, qui a acquis un local de 16 000 m<sup>2</sup> à Lognes, pour arriver à un volume industriel total de 157 400 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du périmètre d'intervention des Epa.

Le marché a été ralenti en 2023 en raison du contexte économique difficile. Cette baisse s'inscrit dans la tendance observée à l'échelle de l'Île-de-France où le volume de transactions en immobilier d'activité a baissé de 20 % en un an. Pour le marché du périmètre des Epa, cette performance reste toutefois solide ; comparée à la moyenne quinquennale, elle n'accuse un recul que de 17 %.

Caractéristiques de la densité et de la diversité du tissu de PME/PMI local, les petites et moyennes surfaces (inférieures à 1500 m<sup>2</sup>) ont cette année encore concentré une partie importante de la demande avec 83 % des transactions et 41 % des surfaces en locaux d'activités. De son côté, le segment des surfaces supérieures à 1500 m<sup>2</sup> a enregistré pas moins de 30 signatures cumulant près de 84 000 m<sup>2</sup> de surfaces de locaux d'activités. Il est possible de citer l'acquisition par RTE d'un foncier pour y développer un site de 6 800 m<sup>2</sup> dans la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg, ou celle de REVIVAL pour un local de 4 700 m<sup>2</sup> à Sucy-en-Brie. Citons également la prise à bail par Paris Est Marne & Bois de 5 300 m<sup>2</sup> à Bry-sur-Marne.

Le marché des locaux d'activités a tout de même maintenu une certaine dynamique grâce à la disponibilité d'actifs de qualité ou de droits à construire au sein de zones d'activités qualitatives développées par EpaMarne-EpaFrance. Ce sont ainsi plus de 35 % des transactions qui ont été réalisées sur des locaux neufs ou dans le cadre de projets de construction, contre 22 % à l'échelle de l'Île-de-France.

Les acquisitions restent majoritaires sur le périmètre d'intervention des EPA et ont représenté près de 61 % des surfaces commercialisées, contre 32 % en Île-de-France. Cette sur-représentation des acquisitions témoigne de la confiance des entreprises vis-à-vis du territoire d'EpaMarne-EpaFrance au sein duquel elles n'hésitent pas à se projeter dans un ancrage à long terme.

### TRANSACTIONS



Moyenne 2019-2023 > 171 000 m<sup>2</sup>

\*dont 16 000 m<sup>2</sup> attribuables à une transaction de datacenter

### RÉFÉRENCES DES TRANSACTIONS LES PLUS IMPORTANTES SUR LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DES EPA

NOM DU PRENEUR	VILLE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
PENTA INFRA*	Lognes	16 000 m <sup>2</sup>
RTE	Croissy-Beaubourg	6 800 m <sup>2</sup>
PARIS EST MARNE & BOIS	Bry-sur-Marne	5 300 m <sup>2</sup>
REVIVAL	Sucy-en-Brie	4 700 m <sup>2</sup>
HPB	Serris	4 600 m <sup>2</sup>

\*Transaction datacenter



**VERBATIM** « La ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg bénéficie d'un environnement très qualitatif et de nombreux atouts pour l'accueil d'activités industrielles. Sa situation géographique, à proximité de Paris et au croisement de l'A4 et de la Francilienne, permet une connexion rapide à l'ensemble de l'Île-de-France. Pour JMG Partners, ces atouts ont été décisifs dans le choix du site. Nous y développerons un programme innovant en matière de sobriété foncière, de limitation d'artificialisation des sols et de production énergétique grâce à une centrale photovoltaïque sur la totalité des surfaces de toiture. Nous souhaitons ainsi répondre aux besoins des investisseurs et utilisateurs, essentiellement des ETI, en soutenant leurs politiques RSE via une certification BREEAM Very Excellent et en leur proposant deux bâtiments de 34 200 m<sup>2</sup> divisibles en lots de 2 600 à 6 400 m<sup>2</sup> ».

— **Frédéric Cavan – JMG Partners**  
Directeur du pôle développement



Perspective du bâtiment de la société JMG Partners, ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg

## — Un rapport qualité prix propice à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire

En raison de la résilience du marché en termes de transactions sur les locaux neufs, les valeurs locatives sur ce segment ont progressé sur un an. En effet, les utilisateurs ciblent particulièrement et de plus en plus les locaux neufs qui répondent aux dernières normes environnementales et aux critères RSE des entreprises. Le loyer moyen de prises à bail de locaux d'activités neufs s'établit ainsi à 120 - 130 € hors taxes hors charges / m<sup>2</sup> / an. Celui des surfaces de seconde main est, pour sa part, resté stable à 90 - 95 €.

Si l'écart de valeur par rapport à la première couronne parisienne s'est réduit ces dernières années, les loyers n'en restent pas moins attractifs pour les entreprises à l'échelle de l'Île-de-France face à des valeurs prime pouvant dépasser les 180 € en 1<sup>re</sup> couronne. Ces loyers attractifs alliés à des fondamentaux immobiliers solides (accessibilité, environnement, bassin d'emplois, etc.) permettent au territoire d'ÉpaMarne-ÉpaFrance d'attirer des entreprises venant de territoires voisins et notamment de la petite couronne.

### VALEURS LOCATIVES

2022	Neuf 110-115 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
	Seconde main 90-95 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
2023	Neuf 120-130 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
	Seconde main 90-95 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

## — Une offre immédiate qui reste contenue

Sous l'effet du ralentissement de la demande locative, l'offre immédiate du périmètre d'intervention des Epa a connu une légère hausse de 7 % par rapport à l'année dernière, tout en restant de 13 % inférieure à la moyenne quinquennale. Avec moins de 20 % des surfaces immédiatement disponibles au sein de locaux neufs, et au regard d'une demande orientée à plus de la moitié sur ce type d'actifs en 2023, il existe un important besoin pour le territoire de produire rapidement des actifs neufs afin de satisfaire les attentes des entreprises tout en contenant la progression des loyers.

À fin 2023, 110 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur les périmètres d'intervention des Epa. Environ 70 % des surfaces disponibles étant situées sur les territoires des Communautés d'agglomérations de Paris-Vallée-de-la-Marne et de Marne-et-Gondoire, notamment sur les communes de Saint-Thibault-des-Vignes, Chelles, Croissy-Beaubourg, et Lognes. Ces secteurs bénéficient de localisations favorables, combinant des aménités urbaines fortes à des qualités de dessertes par l'autoroute A4 ou la francilienne, nécessaires à l'activité économique.

### OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS



Moyenne 2019-2023 > 126 000 m<sup>2</sup>



Perspective du bâtiment de la société PERJES à Serris



**VERBATIM** « La construction de nos locaux d'activités à Serris répond à la nécessité du groupe PERJES, fabricants de produits électromagnétiques et leader en France dans la sécurité de la technologie élévatrice, de s'implanter dans un environnement propice à sa visibilité et son développement à l'international. Le choix d'une installation au Val d'Europe est en effet directement lié au dynamisme du territoire, avec en particulier la présence d'infrastructures de transports et de communication d'envergures, tout en demeurant proche de Paris. Cette situation géographique est aussi bénéfique pour nos employés présents dans ce bassin de vie, facilitant leurs déplacements. Notre futur site de production, d'une surface de 2 500 m<sup>2</sup>, sera conforme aux dernières normes environnementales, avec entre autres, l'installation de panneaux photovoltaïques à hautes performances. »

— **Adrien-Jules Duvernois** — PERJES  
Président

## — Une dynamique de développement de projets qui viendra répondre à la demande de produits neufs

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 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 2026, près de 90000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles de locaux d'activités devraient être livrées sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Ces projets, au nombre de 13, 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. Géographiquement, l'offre future disponible se répartit ainsi: 40 % dans le secteur de la CA Marne-et-Gondoire, 31 % au sein de la CA Paris-Vallée-de-la-Marne, 18 % pour le Val d'Europe et enfin 11 % pour le secteur du Grand Paris.

Parmi les 13 projets dont la livraison est prévue d'ici à 2026, citons le projet mené par le Groupe ADP sur l'aérodrome de Lognes, où 16 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités seront développés pour une livraison prévue en 2025. Un autre projet majeur est le développement par ALSEI du parc d'activités « Innovespace » à Chalifert en deux phases, une première de 6 000 m<sup>2</sup> prévue pour 2024 et une deuxième de 13 700 m<sup>2</sup> pour 2026. Les loyers affichés sur les différents projets du territoire s'échelonnent de 105 jusqu'à 170 € HT HC /m<sup>2</sup>/an en petite couronne.



Bâtiment de la société Guilbert Express à Croissy-Beaubourg



## — Une offre limitée sur le secteur

À fin 2023, l'offre immédiate disponible en logistique atteint un total de 40 200 m<sup>2</sup>, via 5 entrepôts. Cette offre est en hausse par rapport à celle constatée à fin 2022 (15 200 m<sup>2</sup>), et permettra de mieux fluidifier le marché locatif. Elle reste toutefois limitée compte tenu de la forte demande sur le marché, et en-deçà du niveau de la demande placée annuelle moyenne (66 000 m<sup>2</sup>). La disponibilité la plus importante est celle de l'entrepôt neuf de 11 700 m<sup>2</sup> au 18 rue Condorcet à Chennevières-sur-Marne.

## — L'immobilier logistique, un marché peu profond mais en demande

En 2023, ce sont 46 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques qui ont été commercialisés sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, soit une baisse de 13 % par rapport à 2022. Rappelons que le territoire n'est pas une destination logistique, et que la profondeur de marché reste limitée sur ce type d'actifs, le niveau de demande placée est avant tout déterminé par les offres disponibles, or celles-ci sont actuellement très rares.

Globalement, le marché des entrepôts en Île-de-France se porte très bien et bénéficie d'un engouement des investisseurs, notamment suite à la crise sanitaire qui a mis en lumière le besoin de renforcer et de réorganiser les chaînes d'approvisionnement afin d'irriguer les territoires de façon optimale.

Seules 4 transactions ont été enregistrées en 2023 au sein du périmètre géographique des Epa. Les plus importantes ont été l'acquisition foncière par WE CONNECT pour la construction de 17 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Serris, et la prise à bail par ARCESE de 17 000 m<sup>2</sup> de locaux neufs à Lognes.

Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, localisé à proximité immédiate du cœur de la Métropole du Grand Paris, dispose d'une accessibilité routière idéale et propose des actifs de qualité : il apparaît comme une destination idoine pour les entreprises à la recherche de surfaces d'entrepôts.

### TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS



Moyenne 2019-2023 > 66 000 m<sup>2</sup>



**Offre immédiate  
d'entrepôts  
de classes A et B:  
40 200 m<sup>2</sup>**

## — Des valeurs locatives sous tension et conformes aux moyennes franciliennes

Les loyers des entrepôts logistiques en Île-de-France ont fortement progressé au cours des dernières années, dans un contexte de forte demande d'un côté, et de manque d'offre et de contrainte foncière de l'autre. Le loyer prime s'y établit ainsi dans une fourchette de 68 - 75 € hors taxes hors charges / m<sup>2</sup> / an à fin 2023, soit un niveau en hausse de 40 % sur 5 ans. Sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, et en raison de leur proximité de la capitale, les entrepôts de bonne qualité s'évaluent aux valeurs prime franciliennes. À l'échelle de l'Île-de-France, les valeurs des entrepôts sont d'abord déterminées par la qualité intrinsèque des biens, leur accessibilité et leur environnement urbain immédiat. Les loyers s'accompagnent généralement de mesures d'accompagnement d'environ 1 mois de franchise de loyers par année ferme d'engagement.

# Secteur par marché

## — Métropole du Grand Paris

<b>Transactions :</b>	
Activités	15 600 m <sup>2</sup>
Logistique	7 400 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de transactions :</b>	
Activités	12
Logistique	1
<b>Part du neuf (% des transactions) :</b>	
Activités	17 %
Logistique	0 %
<b>Part des ventes :</b>	
Activités	17 %
Logistique	100 %
<b>Offre immédiate :</b>	
Activités	29 900 m <sup>2</sup>
Logistique	11 700 m <sup>2</sup>
<b>Offre future disponible à horizon 2026 :</b>	
Activités	10 400 m <sup>2</sup>
<b>Transactions significatives :</b>	
• PARIS EST MARNE & BOIS – Bry-sur-Marne – 5 300 m <sup>2</sup> – location activités	
• REVIVAL – Sucy-en-Brie – 4 700 m <sup>2</sup> – acquisition activités	

## — Paris - Vallée de la Marne

<b>Transactions :</b>	
Activités	82 400 m <sup>2*</sup>
Logistique	16 300 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de transactions :</b>	
Activités	69
Logistique	1
<b>Part du neuf (% des transactions) :</b>	
Activités	45 %
Logistique	100 %
<b>Part des ventes :</b>	
Activités	34 %
Logistique	0 %
<b>Offre immédiate :</b>	
Activités	41 200 m <sup>2</sup>
Logistique	11 700 m <sup>2</sup>
<b>Offre future disponible à horizon 2026 :</b>	
Activités	28 400 m <sup>2</sup>
Logistique	24 000 m <sup>2</sup>
<b>Transactions significatives :</b>	
• ARCESE – Lognes – 16 300 m <sup>2</sup> – location entrepôt	
• PENTA INFRA – Lognes – 16 000 m <sup>2</sup> – acquisition data center	
• RTE – Croissy-Beaubourg – 6 800 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	
• SDEN – Croissy-Beaubourg – 3 850 m <sup>2</sup> – location activités	
• 3C AMENAGEMENT – Croissy-Beaubourg – 3 800 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	

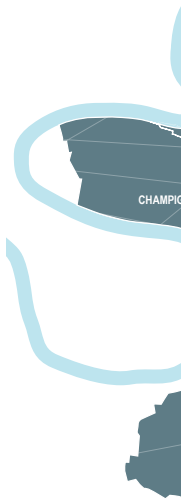
\*dont 16 000 m<sup>2</sup> attribuables à une transaction de data center

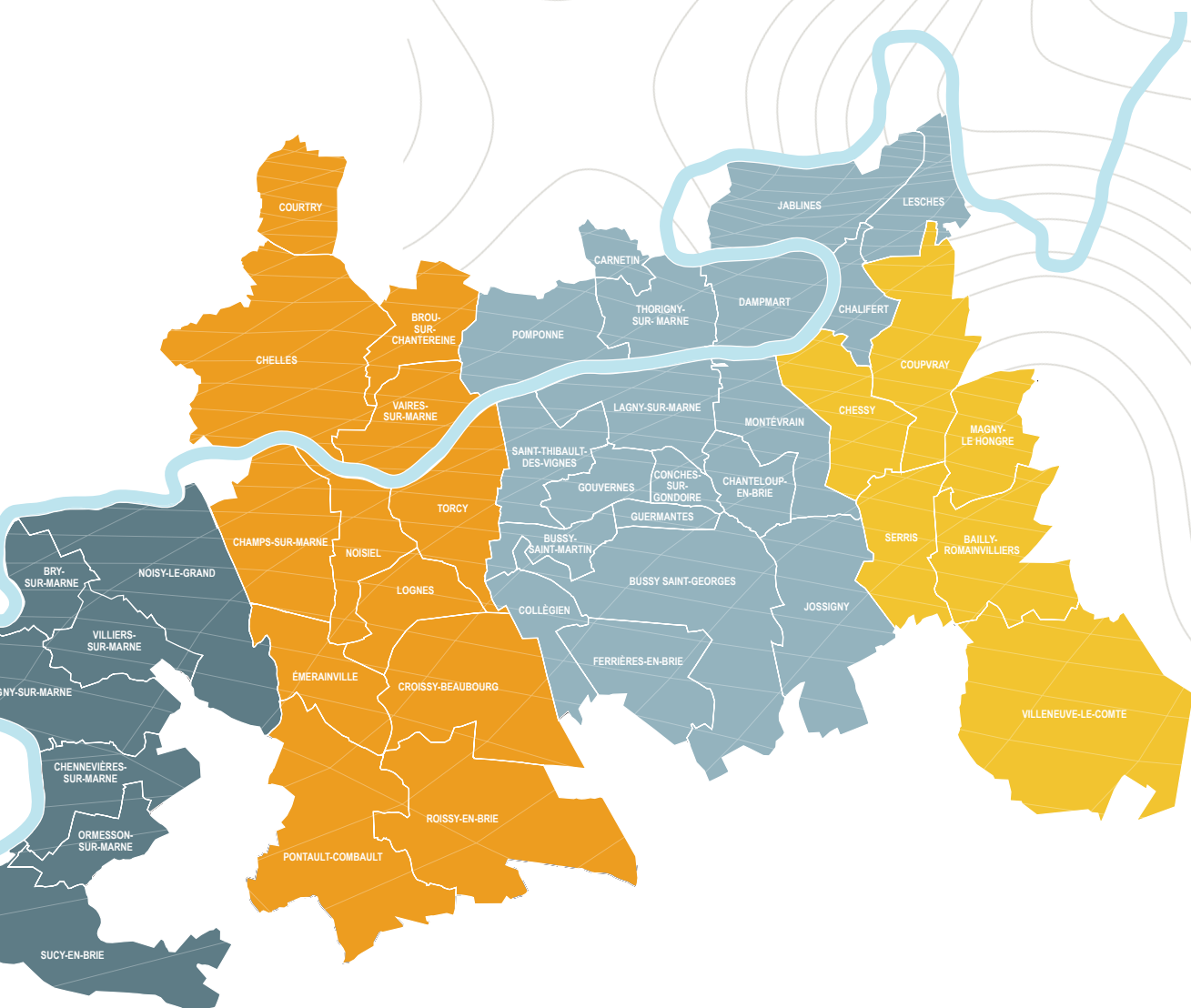
## — Marne et Gondoire

<b>Transactions :</b>	
Activités	35 300 m <sup>2</sup>
Logistique	6 100 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de transactions :</b>	
Activités	47
Logistique	1
<b>Part du neuf (% des transactions) :</b>	
Activités	24 %
Logistique	0 %
<b>Part des ventes :</b>	
Activités	32 %
Logistique	0 %
<b>Offre immédiate :</b>	
Activités	36 000 m <sup>2</sup>
Logistique	11 200 m <sup>2</sup>
<b>Offre future disponible à horizon 2026 :</b>	
Activités	36 200 m <sup>2</sup>
<b>Transactions significatives :</b>	
• OPTIONS ENERGIES – Ferrières-en-Brie – 6 100 m <sup>2</sup> – location entrepôt	
• COM'LOG – Bussy-Saint-Martin – 2 800 m <sup>2</sup> – vente activités	
• ALBEA MOBILI – Chanteloup-en-Brie – 2 800 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	
• CUISINE ELITE – Chanteloup-en-Brie – 2 700 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	

## — Val d'Europe

<b>Transactions :</b>	
Activités	24 000 m <sup>2</sup>
Logistique	16 700 m <sup>2</sup>
<b>Nombre de transactions :</b>	
Activités	44
Logistique	1
<b>Part du neuf (% des transactions) :</b>	
Activités	38 %
Logistique	100 %
<b>Part des ventes :</b>	
Activités	12 %
Logistique	100 %
<b>Offre immédiate :</b>	
Activités	2 800 m <sup>2</sup>
Logistique	6 800 m <sup>2</sup>
<b>Offre future disponible à horizon 2026 :</b>	
Activité	16 500 m <sup>2</sup>
<b>Transactions significatives :</b>	
• WE CONNECT – Serris – 16 700 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour un entrepôt	
• HPB – Serris – 4 600 m <sup>2</sup> – acquisition foncier activités	
• CORIM FRANCE – Bailly-Romainvilliers – 3 100 m <sup>2</sup> – acquisition activités	
• PERJES – Serris – 2 500 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	
• MUTACELL – 2 000 m <sup>2</sup> – acquisition foncière pour de l'activité	





École Supérieure du Numérique à  
Ferrières-en-Brie (Accelis)



Parc d'activités Spirit à Serris

## à propos

# EpaMarne-EpaFrance

Les établissements publics EpaMarne et EpaFrance interviennent, pour leur compte, celui de l'État ou celui des collectivités, pour définir les grandes lignes de l'urbanisation de 300 km<sup>2</sup> (44 communes) répartis entre la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne. Ce territoire se distingue par sa polycentralité et la variété de ses paysages. Aménageurs-pionniers, membres de l'association BBKA depuis 2016, les deux Epa ont adopté une démarche en faveur de l'épanouissement de la ville par une politique environnementale engagée. Ils convainquent promoteurs et investisseurs de réaliser, sur des fonciers sécurisés, des programmes selon une approche centrée sur l'habitant et son bien-être global ainsi que l'attractivité des lieux auprès des entreprises et des enseignes. Les établissements financent en fonds propres tous les équipements publics qui complètent les programmes urbains.

Actuellement, 40 opérations d'aménagement sont actives sur leur périmètre d'intervention.

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

## Nos contributeurs

Adim, Advenis, Alsei, Axe Dev, BNP Paribas Real Estate, Carré Haussmann, CBRE, Cegerem, Communauté d'agglomération Marne et Gondoire, Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, Data Immo, DBX Conseil, EOL, Evolis, Exeline, GEFEC Construction, GCI, JLL, Karea, Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, Nacarat, NCT Immo (Nexity), Orchestras, Pitch Promotion, Proudreed, Real Estate Development by Euro Disney, Salini Immobilier, Scamac Immo, SEGRO, Sergic Entreprises, Spirit Entreprises, Val d'Europe Agglomération, Valor Real Estate Partners (Valorrep)



## Notre prochain projet se fera avec vous !

### Contactez-nous :

Direction du développement  
developpement@epa-marnelavallee.fr