EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

SECTEUR **ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE – 2025**



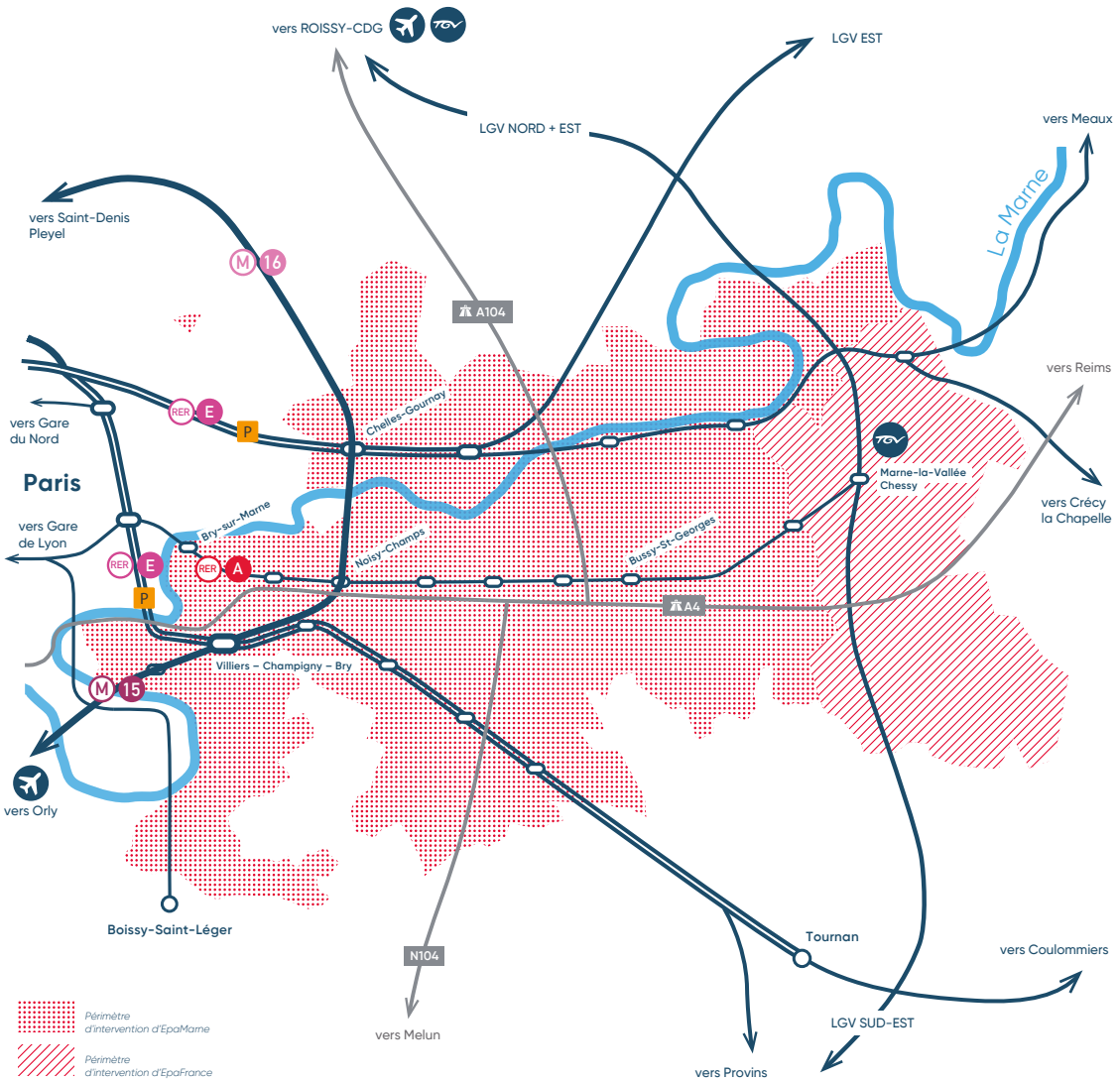
Siège social de la société ITQ - ZAC du Couternois à Serris

En collaboration avec

JLL PROGRESS CONSEIL

L'Est parisien : une offre prime, complète et diversifiée de locaux d'activités

660 000 habitants	330 000 actifs	236 000 emplois	48 000 entreprises	2 M m² de bureaux



81 800 m²
de locaux d'activités disponibles immédiatement

90-100 €
loyer de seconde main pour l'activité

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

73 200 m²
de nouvelles surfaces de locaux d'activités d'ici 2028

75-90 €
loyer prime pour les entrepôts

2025, une année qui confirme la solidité du marché de l'immobilier d'entreprise pour l'Est francilien

La résilience du marché des locaux d'activités s'est poursuivie en 2025, portée par une offre de qualité et une confiance de long terme des entreprises, envers le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance.

Malgré un environnement politico-économique instable pour les acteurs économiques, l'Est parisien a nettement mieux résisté à la baisse globale des volumes de surfaces commercialisées en 2025 que la moyenne des territoires franciliens. Les surfaces de moins de 1 500 m² ont concentré 90 % des transactions, illustrant année après année la vitalité économique du tissu de PME-PMI du territoire.

Les acquisitions, qui ont représenté 46 % des surfaces commercialisées, traduisent la volonté des entreprises de s'installer durablement sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Les opérations en immobilier neuf, répondant aux attentes actuelles des chefs d'entreprise, ont constitué le tiers du total des transactions, bien au-dessus des 17 % de la moyenne francilienne.

Un marché entre ajustement et stabilité en 2025

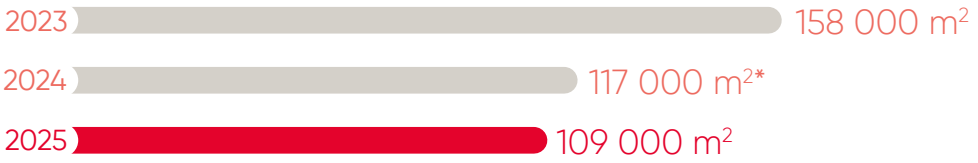
En 2025, le marché des locaux d'activités au sein du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance reste résilient avec 109 000 m² commercialisés. Ce volume d'activité est en repli de 7 % par rapport à 2024, qui avait enregistré 117 000 m². Cette tendance à la baisse s'inscrit dans un contexte plus large, reflétant l'évolution du marché francilien, où le volume d'activité avoisine les 900 000 m² commercialisés, mais avec un repli plus prononcé de 24 % par rapport à l'année précédente.

Les surfaces de locaux d'activité inférieures à 1 500 m² ont une nouvelle fois capté une part significative de la demande, témoignant de la vitalité du tissu de PME-PMI local. Ce segment a représenté 90 % des transactions et près de la moitié des surfaces commercialisées (57 %). Parallèlement, les prises à bail de plus de 1 500 m² ont maintenu une présence significative, avec 16 transactions totalisant 46 300 m². Trois opérations majeures marquent le marché en 2025 : la société SEW USUCOME a acquis un bâtiment clé en main de 5 309 m² dans la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg. La SCI BOURDEAU s'est portée acquéreur d'un bâtiment de 3 859 m² à Saint-Thibault-des-Vignes, tandis que la SCI CAMPUS CROISSY a procédé à l'acquisition d'un ensemble de 3 830 m² à Croissy-Beaubourg.

2025 confirme la résilience du marché des locaux d'activités grâce à une offre qualitative et à la disponibilité de terrains constructibles dans les zones d'activités aménagées par EpaMarne-EpaFrance, la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg en étant l'illustration parfaite. Les opérations sur du neuf ou des projets en construction ont capté un tiers du total des transactions (33 %), performance remarquable au regard de la moyenne francilienne de 17 %. Cette tendance démontre la prise de conscience croissante des entreprises vis-à-vis des problématiques de RSE et les utilisateurs privilégient désormais des locaux neufs, offrant un meilleur cadre de travail à leurs employés. Cette préférence contribue activement au renouvellement et à la modernisation du parc immobilier existant.

L'acquisition représente un mode de commercialisation important avec 46 % des surfaces transactées, dépassant fréquemment les standards franciliens. Cette préférence marquée pour l'acquisition reflète la confiance des entreprises envers le territoire d'EpaMarne-EpaFrance, où elles n'hésitent pas à s'engager dans une implantation durable.

TRANSACTIONS



Moyenne 2021 – 2025 > 150 900 m²

RÉFÉRENCES DES 5 TRANSACTIONS LES PLUS IMPORTANTES SUR LE PÉRIMÈTRE DES EPA

NOM DU PRENEUR	VILLE	SURFACE (m²)
SEW USOCOME	CROISSY-BEAUBOURG	5 309 m²
SCI BOURDEAU	SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	3 859 m²
SEPCV	CROISSY-BEAUBOURG	3 830 m²
ALISES	CHALIFERT	3 500 m²
SOFIPRINT	TORCY	3 450 m²



VERBATIM « Le nouveau parc d'activités de Coupvray reflète l'attractivité croissante de l'Est parisien. Développé par Salini Immobilier pour le compte de la Foncière Salini, ce projet propose 5 554 m² de locaux d'activités répartis en 11 cellules modulables, destinés à répondre aux besoins immobiliers des TPE PME à la recherche d'espace fonctionnels et évolutifs. Le projet a été conçu avec une architecture cohérente et maîtrisée, assurant une insertion naturelle dans le paysage existant. Il bénéficie par ailleurs d'une certification HQE Excellent et intègre près de 1 800 m² de panneaux photovoltaïques, traduisant l'engagement environnemental porté dès la conception. Le territoire bénéficie d'atouts stratégiques structurants, notamment la proximité de l'A4, de la gare TGV Marne-la-Vallée-Chessy et de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, renforçant son accessibilité et son attractivité économique. Dans un contexte de marché marqué par un ralentissement de la demande, près de 40 % des surfaces sont louées, ce qui constitue un signal encourageant quant à l'adéquation du projet aux attentes actuelles des utilisateurs ».

Giovanni SALINI – SALINI GROUPE
Responsable des opérations



Parc PME-PMI Salini - ZAC de Coupvray

Un positionnement tarifaire compétitif qui séduit les entreprises

En 2025, le marché des locaux d'activités au sein du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance se caractérise par une stabilité tarifaire. Les locaux d'activités neufs affichent des loyers constants, dans une fourchette entre 120 et 130 € HT HC/m²/an, tandis que les locaux de seconde main se maintiennent entre 90 à 100 € HT HC/m²/an. Cette segmentation claire reflète la maturité du marché local.

Certains parcs d'activités développés récemment, notamment ceux qui se situent le long de l'autoroute A4, atteignent des niveaux tarifaires rivalisant parfois avec les zones prime de 1re couronne, soulignant leur attrait à l'échelle métropolitaine.

Malgré un écart qui s'est réduit avec la 1re couronne parisienne, le territoire conserve un avantage tarifaire déterminant à l'échelle francilienne. Cette compétitivité économique, combinée aux atouts intrinsèques du territoire (accessibilité, environnement, bassin d'emploi qualifié), génère un effet d'attraction notable sur les entreprises, particulièrement celles implantées dans les zones limitrophes et la petite couronne en quête d'optimisation immobilière.

VALEURS LOCATIVES

2025	Neuf > 120-130 € HT HC / m² / an
	Seconde main > 90-100 € HT HC / m² / an

Une contraction du volume d'offre immédiatement disponible

En 2025, le marché des locaux d'activités d'EpaMarne-EpaFrance affiche une trajectoire singulière qui contraste avec les tendances franciliennes. Tandis que l'Île-de-France enregistre une augmentation marquée de l'offre immédiate (+22 %), alimentée par le ralentissement de la demande locative et les libérations d'espaces, le territoire suit une dynamique opposée avec une contraction de 17 % de son offre disponible sur un an. Cette offre se situe 24 % en dessous de la moyenne établie sur la période 2021-2025. Cette évolution reflète avant tout une demande et une attractivité du territoire qui demeurent fortes. Cette dynamique illustre la résilience du marché local face aux défis économiques actuels marqués par de nombreuses incertitudes.

Le territoire fait face à un enjeu structurel majeur : les locaux neufs ne constituent que 31 % de l'offre disponible, alors que la demande pour ces espaces demeure soutenue en 2025. Cette situation crée un besoin urgent de développer de nouveaux actifs immobiliers. Cette démarche est cruciale pour deux raisons : d'une part, satisfaire les exigences des entreprises en quête de locaux modernes, et d'autre part, contenir l'augmentation des loyers qui pourrait résulter de ce déséquilibre entre l'offre et la demande.

Fin 2025, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance recense 81 800 m² de locaux d'activités immédiatement disponibles. Cette offre présente une répartition géographique très concentrée, avec 85 % des surfaces regroupées sur deux Communautés d'agglomération : Paris-Vallée de la Marne et Marne-et-Gondoire. Au sein de cet ensemble, les communes de Saint-Thibault-des-Vignes, Ferrières-en-Brie, Croissy-Beaubourg et Lognes concentrent l'essentiel de l'offre immobilière d'entreprise.

OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS



Moyenne 2021-2025 > 107 300 m²



Perspective de l'immeuble de la société Bacanha – ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg



VERBATIM « Le groupe BACANHA, spécialiste français des sirops haut-de-gamme, s'est implanté dans la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg après une étude comparative approfondie menée sur plusieurs sites franciliens. Positionnée à 20 minutes de Paris avec accès autoroutiers directs (A4 et N104), cette implantation répond parfaitement à nos exigences logistiques. Nos flux quotidiens d'approvisionnement et d'expédition vers la France et une trentaine de pays nécessitaient cette connectivité optimale. Cette desserte révolutionne notre potentiel de recrutement en nous connectant au bassin d'emploi parisien et de Marne-la-Vallée, territoire inaccessible depuis notre précédente implantation à proximité de Meaux. Notre projet de 3 230 m² (dont 770 m² d'espaces tertiaires) multiplie par cinq nos capacités industrielles en passant de 700 à 3 230 m² exploitables. L'architecture du bâtiment, alliant structure métallique, habillage extérieur contemporain et aménagements paysagers, satisfait les standards d'EpaMarne tout en valorisant notre positionnement auprès de notre clientèle. »

Allan BARBOSA – BACANHA
Président et Co-fondateur

Un flux de livraisons échelonné pour alimenter le marché d'ici 2028

L'offre neuve de locaux d'activités s'apprête à connaître une croissance mesurée d'ici 2028.
Le dynamisme du territoire en matière d'immobilier d'entreprise encourage promoteurs et investisseurs à développer des réalisations d'ampleur, novatrices et qualitatives, répondant aux codes actuels du marché et aux besoins spécifiques des entreprises.

D'ici 2028, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance accueillera près de 73 222 m² de nouveaux locaux d'activités répartis sur 7 projets. Ces programmes offriront aux entreprises des espaces qualitatifs, modulables et divisibles à partir de 200 m², conçus pour s'adapter à la diversité des besoins du tissu économique local. La répartition géographique révèle une concentration marquée sur la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne qui captera 69 % de cette offre future. Le secteur du Val d'Europe représentera 16 % des surfaces programmées, tandis que la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire totalisera 15 % de ces nouveaux espaces. Dans la continuité de l'année 2024, le secteur du Grand Paris n'enregistrera aucune nouvelle opération, limité par la raréfaction du foncier disponible, symptôme des disparités territoriales en matière de potentiel de développement immobilier.

Trois projets majeurs se détachent parmi les 7 programmes dont la livraison est prévue d'ici 2028. AXDEV développe une opération innovante en matière d'usage avec un parking mutualisé dans la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg, avec 34 000 m² répartis sur cinq bâtiments modulables dont la mise sur le marché est attendue en 2028. JMG PARTNERS déploie également son projet de 34 200 m² de locaux d'activités sur cette même ZAC, avec un achèvement prévu en 2027.
À Chanteloup-en-Brie, PROUDREED finalise la deuxième tranche de son programme industriel avec 10 600 m² supplémentaires, dont la livraison est planifiée pour 2026. Enfin, les loyers affichés sur les différents projets du territoire s'échelonnent de 105 à 170 € HT HC /m²/an.



Entreprise We Connect, ZAC du Couternois à Serris

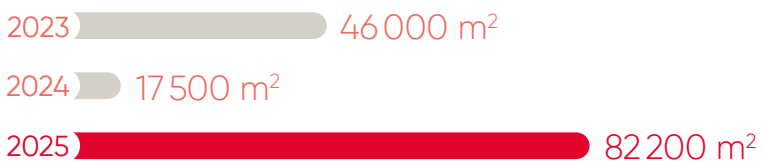
Un marché logistique en croissance

En 2025, le marché des entrepôts logistiques sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance a enregistré une hausse significative de son activité locative avec 82 200 m² commercialisés, contre à peine 17 500 m² un an plus tôt. Malgré cette forte hausse, il est important de souligner que ce territoire n'est pas considéré comme une destination logistique majeure, ce qui explique la portée limitée du marché pour ce type d'actifs. Le volume de transactions est principalement conditionné par la disponibilité des offres, qui s'avèrent actuellement très rares. Cette pénurie d'offres influence directement le niveau de demande placée, illustrant ainsi la dynamique particulière de ce marché où l'offre tend à dicter la demande plutôt que l'inverse.

L'année 2025 se caractérise par une activité transactionnelle soutenue sur le marché des entrepôts avec 7 opérations majeures enregistrées, contre seulement 3 l'année précédente. VINTED GO signe la transaction la plus importante en prenant à bail 24 000 m² à Vaires-sur-Marne, tandis qu'ARCESE s'implante sur 16 785 m² à Lognes et GUEDET PR IDF conclut un bail portant sur 13 100 m² également à Lognes.

Le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance constitue une destination de choix pour les entreprises recherchant des solutions de stockage et de logistique. Son positionnement stratégique aux portes de la Métropole du Grand Paris, associé à un maillage routier performant et à une offre immobilière qualitative, génère une attractivité particulière pour l'implantation d'activités logistiques et industrielles.

TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS



Moyenne 2021-2025 > 59 540 m²



Offre immédiate d'entrepôts de classes A et B:
63 264 m²

Les valeurs locatives des entrepôts atteignent les moyennes observées en Île-de-France

Les loyers des entrepôts logistiques en Île-de-France connaissent une dynamique haussière significative ces dernières années. Cette tendance s'explique par un double phénomène : d'une part, une forte demande stimulée par la réindustrialisation, et d'autre part, une offre limitée due aux contraintes foncières. Fin 2025, le loyer prime pour ces actifs, en région parisienne, oscillait entre 70 et 90 € HT-HC/m²/an, marquant une augmentation significative de 50 % sur cinq ans.

Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, bénéficiant de sa proximité avec Paris, s'aligne sur ces valeurs prime franciliennes pour les entrepôts de qualité. Deux exemples concrets : la location d'un entrepôt à Bussy-Saint-Georges par ARVATO SERVICES au tarif de 75€/m²/an ou encore la location d'un entrepôt à Croissy-Beaubourg par LRD au tarif de 93€/m²/an.

À l'échelle régionale, la valorisation des entrepôts repose principalement sur trois critères : la qualité intrinsèque du bien, son accessibilité par rapport aux grands axes autoroutiers et son environnement urbain immédiat. Ces loyers élevés s'accompagnent généralement de mesures incitatives, typiquement sous forme de franchise de loyer d'un mois par année d'engagement ferme. Cette situation reflète un marché tendu, où la rareté de l'offre et la demande soutenue contribuent à maintenir une pression à la hausse sur les loyers, particulièrement dans les zones stratégiques proches de la capitale.

Une offre limitée sur le secteur

Au terme de 2025, l'offre immédiate d'entrepôts logistiques sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance totalise 63 264 m² réparti sur 7 sites. Ce volume demeure en hausse comparé à fin 2024 (40 770 m²) mais reste largement insuffisant face à une demande annuelle moyenne de 82 200 m², révélant un déséquilibre structurel persistant. Parmi les biens disponibles, un entrepôt de 25 000 m² situé Avenue de l'Europe, à Bussy-Saint-Georges, se distingue comme la principale opportunité du marché. Cette situation illustre la tension caractéristique du marché logistique du territoire, où malgré une progression de l'offre depuis 2022, l'écart entre les besoins exprimés et les surfaces disponibles reste considérable. Le ratio offre-demande témoigne d'un marché dynamique mais contraint, où la rareté des espaces disponibles reflète l'attractivité du territoire pour les activités logistiques tout en soulignant les défis d'approvisionnement du marché local.

FOCUS

Secteur par marché

Grand Paris

Transactions :
Activité 6 811 m²
Logistique 0 m²

Nombre de transactions :
Activité 16
Logistique 0

Part du neuf (% des transactions) :
Activité 14 %
Logistique 0 %

Part des ventes (% des transactions) :
Activité 15 %
Logistique 0 %

Offre immédiate :
Activité 13 296 m²
Logistique 7 016 m²

Offre future disponible à horizon 2028 :
Activité 0 m²

Transactions significatives :
- STAEG – Villiers-sur-Marne – 561 m² – location activités
- SUNENERGY – Noisy-le-Grand – 552 m² – location activités

Paris - Vallée de la Marne

Transactions :
Activité 55 300 m²
Logistique 68 486 m²

Nombre de transactions :
Activité 58
Logistique 5

Part du neuf (% des transactions) :
Activité 13 %
Logistique 0

Part des ventes (% des transactions) :
Activité 54 %
Logistique 0

Offre immédiate :
Activité 25 904 m²
Logistique 19 200 m²

Offre future disponible à horizon 2028 :
Activité 50 600 m²
Logistique 17 971 m²

Transactions significatives :
- SEW USOCOME – Croissy-Beaubourg - 5 309 m² - acquisition activités
- SEPCV – Croissy-Beaubourg – 3 830 m² - acquisition activités
- VINTED GO – Vaires-sur-Marne - 24 000 m² - location logistique

Marne et Gondoire

Transactions :
Activité 39 266 m²
Logistique 6 903 m²

Nombre de transactions :
Activité 67
Logistique 1

Part du neuf (% des transactions) :
Activité 43 %
Logistique 0 %

Part des ventes (% des transactions) :
Activité 24 %
Logistique 0 %

Offre immédiate :
Activité 30 435 m²
Logistique 37 050 m²

Offre future disponible à horizon 2028 :
Activité 10 600 m²

Transactions significatives :
- SCI BOURDEAU - Saint-Thibault-des-Vignes - 3 859 m² - acquisition activités
- ALISES – Chalifert – 3 500 m² - acquisition activités
- ARVATO SERVICES - Bussy-Saint-Georges - 6 903 m² - location logistique

Val d'Europe

Transactions :
Activité 7 663 m²
Logistique 6 815 m²

Nombre de transactions :
Activité 19
Logistique 1

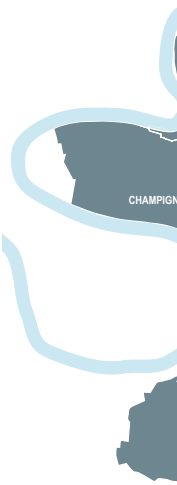
Part du neuf (% des transactions) :
Activité 47 %
Logistique 0

Part des ventes (% des transactions) :
Activité 26 %
Logistique 0

Offre immédiate :
Activité 12 172 m²
Logistique 0 m²

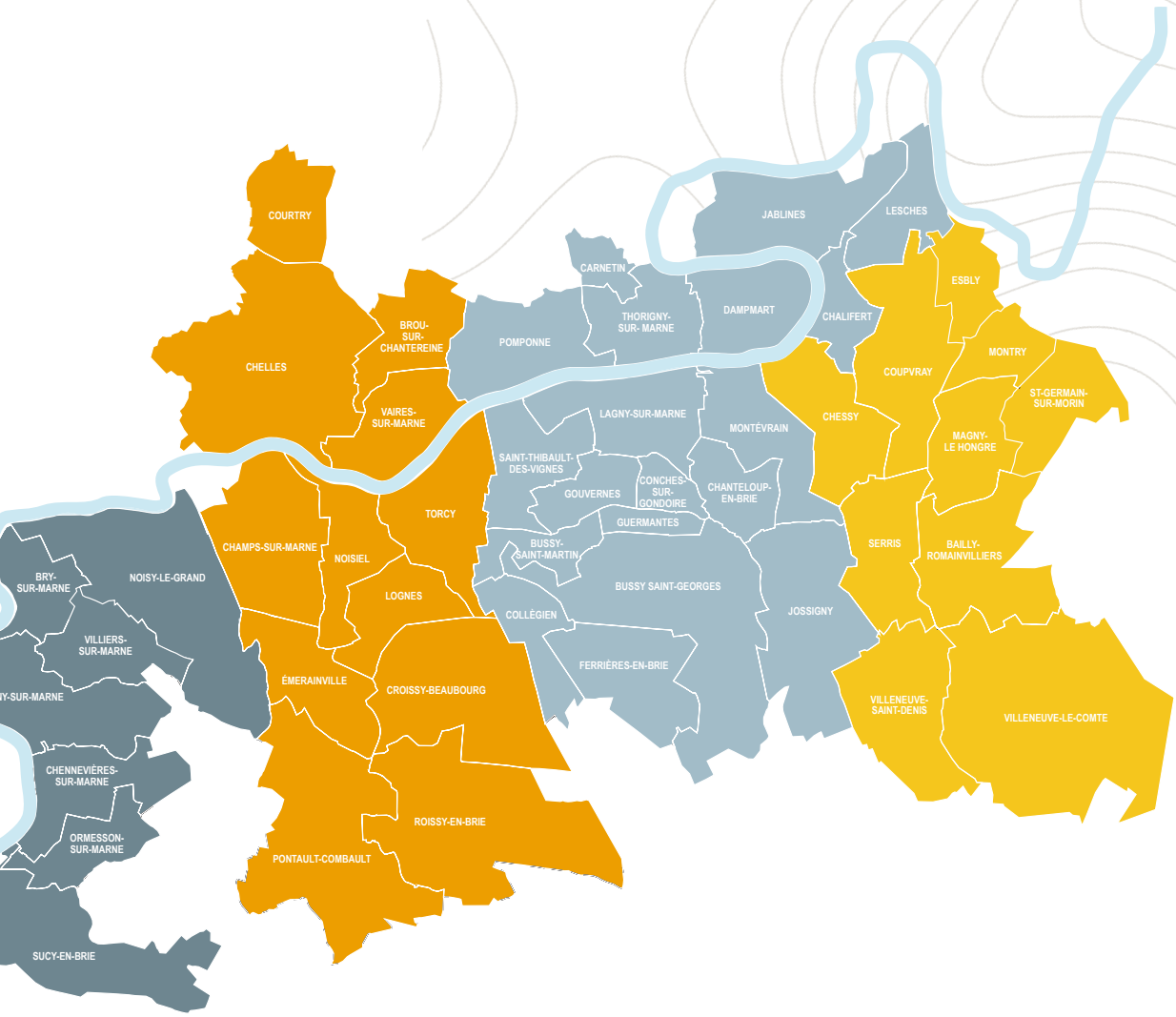
Offre future disponible à horizon 2028 :
Activité 12 022 m²

Transactions significatives :
- SYNAPSE – Coupvray – 1 423 m² - acquisition activités
- SCI DU MERCADAL – Serris - 1 250 m² – acquisition activités
- WTB SCI – Serris – 763 m² - acquisition activités



ÉVOLUTION SUR UN AN DES VOLUMES TRANSACTÉS (EN M²)
au sein des 4 nouveaux territoires du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance

NOUVEAU TERRITOIRE	2024	2025
GRAND PARIS	14 300 m²	6 811 m²
PARIS-VALLÉE DE LA MARNE	54 800 m²	55 300 m²
MARNE-ET-GONDOIRE	35 700 m²	39 266 m²
VAL D'EUROPE	12 100 m²	7 663 m²
TOTAL	**117 000 m²**	**109 040 m²**





Entreprise Guilbert Express - ZAC Lamirault à Croissy-Beaubourg

à propos
EpaMarne-EpaFrance

EpaMarne et EpaFrance sont des établissements publics d'aménagement dont la mission est de contribuer au développement urbain dans une approche durable, sur un périmètre d'action couvrant 300 km² et étendu sur trois départements franciliens : Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. Aménageurs-pionniers et membres de l'association BBCA depuis 2016, ils placent l'innovation et la préservation de l'environnement au cœur de leur mission afin de répondre aux défis sociétaux actuels et futurs grâce à une ville plus responsable et inclusive. Les établissements créent de futurs quartiers de ville en réalisant, sur fonds propres, des projets urbains à vocation résidentielle, économique ou tertiaire, mais aussi des espaces publics, en s'appuyant sur une étroite collaboration avec les collectivités locales ainsi qu'un large réseau de partenaires (promoteurs, investisseurs, entreprises).

Véritables ensembliers, EpaMarne et EpaFrance aménagent le territoire en s'attachant à répondre aux attentes des habitants tout en s'adaptant aux spécificités des 48 communes du périmètre d'intervention. Pour leur propre compte, celui de l'État ou des collectivités, les établissements s'engagent au cœur d'un territoire dans lequel des espaces urbains et naturels aux profils particulièrement variés s'entremêlent. Depuis leur création, ils œuvrent au rééquilibrage du bassin parisien en faisant émerger, à l'Est, des pôles économiques et de vie à la fois durables, mixtes et participant à la dynamique de l'emploi local.

SUR 48 COMMUNES ET 3 DÉPARTEMENTS

Nos contributeurs

Accelis, Advenis, Aken-ecosystemes, Aménagement 77, ADIM (Vinci Construction), Bacanha, BNP Paribas, Carré Haussman, Communauté d'agglomération Marne et Gondoire, Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne CBRE, CEGEREM, Data Immo, DL Real Estate, G2B, Groupe Legendre, EOL, Euro Dysney, Immprove, GCI, GEFEC CONSTRUCTION, JLL, KAREA, Les Nouveaux Constructeurs, Milleway, Pitch Promotion, Proudreed, Salini, Scamac Immo, Sergic Entreprises, Spirit, Val d'Europe Agglomération, QNB Capital

Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :
Direction du développement
developpement@epa-marnelavallee.fr

Copyright ©: Photo de couverture : EpaMarne / Architecte : V. Totescot / photo : Fred Furgol - p.5: EpaMarne / Axiome architecture / photo: Fred Furgol - p. 7: illusio - p. 8:EpaMarne / Architecte: AAW / photo : Fred Furgol - p. 11: Epamarne / photo : Christophe Caudroy - Conception graphique : Comme un Arbre!