EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

# Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

SECTEUR **TERTIAIRE – 2025**



Avant-projet de l'immeuble de bureaux Le Sisley
au sein du quartier Marne Europe à Villiers-sur-Marne

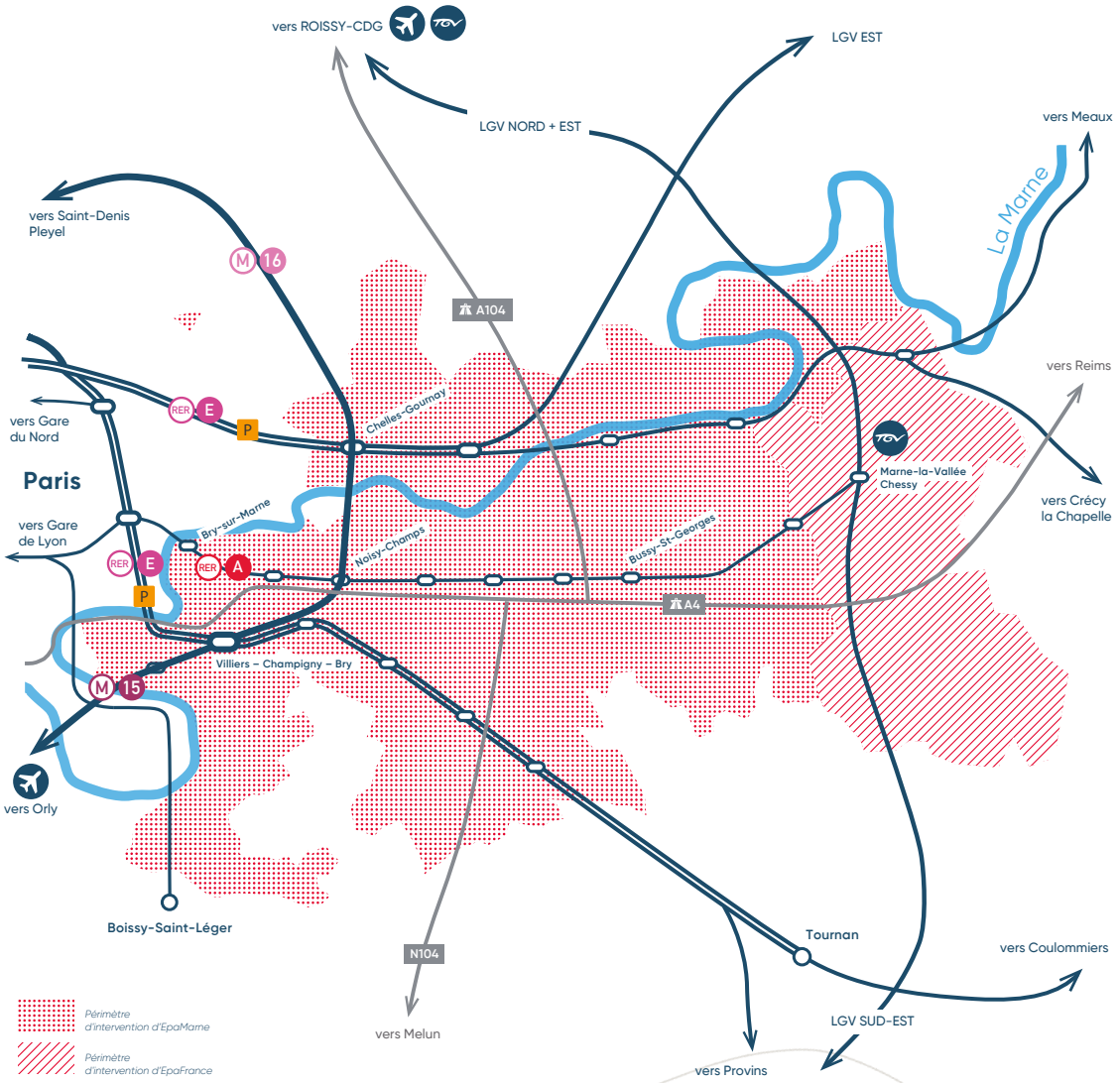
En collaboration avec

JLL

PROGRESS CONSEIL

# **L'Est parisien :** une offre tertiaire à l'excellent rapport qualité-prix-accessibilité-performance énergétique

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




**122 340 m²** d'offre immédiate

**6,5 %** de taux de vacance

**210 €** en loyer prime

**8,75 %** de taux de rendement prime

**45 100 m²** placés

**41 041 m²** d'offre future disponible

# 2025, une attractivité portée par le Grand Paris Express et un marché équilibré qui surpasse la moyenne francilienne

En 2025, malgré une conjoncture compliquée à l'échelle francilienne, le marché de l'immobilier tertiaire du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance affiche sur plusieurs indicateurs de meilleures performances que la majorité des secteurs de première et seconde couronne parisienne, confirmant l'attractivité de l'offre immobilière et foncière de l'Est parisien pour les entreprises, notamment sur les petites et moyennes surfaces.

Dès 2027, la ligne 15 Sud confortera l'accessibilité du pôle tertiaire de Noisy-Champs, renforçant son potentiel d'attractivité pour le marché de l'immobilier d'entreprise. Ce territoire, principal hub de transport de l'Est parisien, ainsi que le quartier en plein renouveau du Mont d'Est à Noisy-le-Grand, bénéficient d'une connexion directe à l'ensemble de la métropole, tout en permettant aux entreprises de maîtriser leurs coûts immobiliers.

Une nouvelle offre tertiaire, au cœur de la Métropole du Grand Paris, émerge également au sein du quartier Marne Europe à Villiers-sur-Marne, à proximité immédiate de la future gare Villiers-Champigny-Bry de la ligne 15 du Grand Paris Express. Cette offre s'inscrit au sein d'un futur quartier présentant une mixité de fonctions telles que des commerces et services, et logements.

Le pôle tertiaire de Montévrain-Val d'Europe, desservi par la gare TGV Marne-la-Vallée-Chessy, poursuit son fort développement, porté par une multiplication de nouveaux projets immobiliers dans les prochaines années.

En matière de transactions, le territoire est particulièrement dynamique dans les domaines de la formation et de la santé.

# Une activité en léger repli dans un contexte immobilier exigeant

En 2025, le marché des bureaux du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance est confronté à des défis majeurs dans un contexte où le marché de l'immobilier d'entreprise évolue dans une conjoncture économique difficile, à l'instar du marché global de l'Île-de-France qui enregistre une contraction de 9 % sur un an. Les surfaces commercialisées atteignent 45 100 m² fin 2025, en recul par rapport aux 57 300 m² enregistrés fin 2024.

Néanmoins, la performance du territoire d'EpaMarne-EpaFrance se distingue positivement par rapport à d'autres sous-secteurs franciliens de 1re et de 2de couronne qui subissent une baisse d'activité bien plus marquée. Cette différentiation confirme une certaine résilience de l'Est parisien pour le secteur tertiaire et met en évidence la solidité de ce territoire face aux instabilités économiques actuelles.

En 2025, les opérations supérieures à 500 m² représentent 12,5 % des transactions totales pour 26 500 m², contre 36 400 m² en 2024 et 35 400 m² en 2023. Bien que le nombre de ces transactions ait progressé de 12 en 2024 à 20 en 2025, l'écart de performance globale provient essentiellement du segment des grandes opérations. La baisse significative du volume d'activité en un an, s'explique principalement par l'absence de grandes transactions supérieures à 10 000 m² (contre une en 2024).

L'année 2025 a été marquée par deux transactions dépassant les 3 000 m². Il s'agit de l'acquisition par BDM d'une partie de l'immeuble "West Park" à Serris d'une surface de 3 953 m², et de l'acquisition par l'Institut de Cancérologie de Seine-et-Marne (ICSM) de 3 355 m² au sein du Carré Haussmann à Jossigny. À noter également : la prise à bail de 2 362 m² par ORANGE, dans l'immeuble "Le Capitole" à Noisy-le-Grand. Le maintien de transactions supérieures à 2 000 m² en 2025 témoigne des capacités du territoire à pouvoir répondre à des besoins spécifiques pour les acteurs économiques en recherches d'espaces de travail de taille conséquente.

**La dynamique de l'année 2025 s'inscrit dans la continuité des années précédentes avec une concentration marquée sur les transactions de petites surfaces : 87 % des transactions concernent des espaces inférieurs à 500 m², représentant 139 opérations pour 18 600 m² placés. Cette performance, proche des résultats de 2024 (20 960 m²) et 2023 (22 300 m²), révèle la stabilité remarquable de ce segment. Le territoire tire sa force de son écosystème économique diversifié, structuré autour d'un tissu dense de TPE et PME qui génère une demande récurrente et segmente naturellement les besoins immobiliers. Cette structure entrepreneuriale assure une base solide et durable de transactions, soutenant ainsi l'activité locative. La constance de la demande placée d'une année à l'autre dans ce segment en est la preuve tangible.**

**TOP 5 DES PLUS GRANDES TRANSACTIONS DE 2025 SUR LE PÉRIMÈTRE DES EPA**

| NOM DU PRENEUR | IMMEUBLE | VILLE | SURFACE (m²) |
|---|---|---|---|
| **BDM** | **WEST PARK** | SERRIS | 3 953 m² |
| **ICSM** | **CARRÉ HAUSSMANN MARNE-LA-VALLÉE** | JOSSIGNY | 3 355 m² |
| **ORANGE** | **LE CAPITOLE** | NOISY-LE-GRAND | 2 362 m² |
| **EDF** | **EAST SIDE** | CHAMPS-SUR-MARNE | 2 226 m² |
| **GHEF** | **CARRÉ HAUSSMANN MARNE-LA-VALLÉE** | JOSSIGNY | 2 063 m² |



Avant-projet de l'immeuble de bureau Le Sisley en pied de gare Villiers-Champigny-Bry à Villiers-sur-Marne



VERBATIM « Implanté dans la ZAC Marne Europe à Villiers-sur-Marne, notre projet immobilier de 3 000 m² répond aux attentes des entreprises recherchant des espaces tertiaires modernes dans l'Est francilien. L'architecte primé Gaëtan Le Penhuel a imaginé un bâtiment éco-responsable majoritairement en bois, offrant des plateaux modulaires à partir de 180 m² et certifié BREEAM Very Good grâce à ses façades bois et toitures végétalisées. Positionné à proximité immédiate de la future gare Villiers-Champigny-Bry qui accueillera début 2027 la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, le projet bénéficiera d'une excellente desserte métropolitaine. Dans un contexte de marché tendu, ce programme propose des conditions tarifaires compétitives, constituant une opportunité stratégique pour les entreprises privilégiant performance économique, mobilité optimisée et environnement de travail qualitatif ».

**Antoine DELATTRE – LEGENDRE IMMOBILIER**
Directeur Régional IDF Legendre Immobilier

## HISTORIQUE TRANSACTIONS DE BUREAUX




Moyenne 2021 – 2025 : 55 140 m²

# Des valeurs locatives qui se stabilisent

La demande soutenue pour les programmes immobiliers neufs du territoire a généré une forte progression des loyers depuis 2022, avant de connaître un coup d'arrêt en 2025 sous l'effet de la baisse du volume de nouvelles surfaces mises sur le marché et de l'accompagnement de l'écoulement de programmes en cours de commercialisation. Les transactions supérieures à 500 m² enregistrent désormais un loyer moyen pondéré prime de 210 €, marquant un net recul par rapport aux 240 € observés fin 2024. Parallèlement, les espaces neufs maintiennent une relative stabilité tarifaire autour de 223 € HT HC/m²/an, tandis que l'offre de 2de main se positionne à 155 € par m².

Cette dynamique tarifaire confère au territoire d'EpaMarne-EpaFrance un véritable avantage concurrentiel par rapport aux principaux marchés tertiaires franciliens. L'écart de prix est particulièrement important comparé au Quartier Central des Affaires de Paris (plus de 1 200 €) et aux différents secteurs de première couronne (320 à 400 €). Cette compétitivité positionne le territoire comme une alternative économique crédible et attractive, alliant qualité des espaces de travail et maîtrise des dépenses, ce qui le rend particulièrement intéressant pour les sociétés soucieuses d'un bon rapport qualité-prix.

**VALEURS LOCATIVES 2025**

| | |
|---|---|
| **Loyer prime** | 210 € HT HC / m² / an |
| **Loyer moyen neuf** | 223 € HT HC / m² / an |
| **Loyer moyen de seconde main** | 155 € HT HC / m² / an |

# Une relative stabilité de l'offre immédiate dans le neuf

En 2025, le parc immobilier du périmètre d'EpaMarne-EpaFrance se démarque par une réduction de l'offre immédiatement disponible, passant de 133 500 m² en 2024 à 122 340 m², évolution qui tranche avec la dynamique haussière caractérisant l'ensemble des autres sous-marchés franciliens. Cette diminution globale masque toutefois des évolutions divergentes selon les différents segments du marché.

L'offre de surfaces neuves accuse un repli de 18 %, évoluant de 26 500 m² fin 2024 à 21 700 m² fin 2025, témoignant de l'attrait persistant des utilisateurs pour les espaces modernes. L'offre de seconde main demeure quant à elle stable.

Cette divergence met en lumière la résilience du marché des surfaces neuves, qui a maintenu une activité locative dynamique en 2025, et ce malgré les incertitudes économiques et politiques.

En 2025, le taux de vacance au sein du territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance est en baisse puisqu'il s'établit seulement à 6,5 % contre 7,8 % à fin 2024. Ce niveau demeure historiquement faible, contrastant avec le taux de vacance francilien de 11,2 % et le taux de vacance moyen des marchés de la 1re couronne parisienne qui s'approche du seuil des 20 % (19,6 % à fin 2025). L'équilibre entre l'offre immédiate et la demande placée génère un marché relativement stable, caractérisé par une absorption mesurée des surfaces disponibles et des niveaux de loyers maîtrisés. Malgré un léger repli conjoncturel, le marché immobilier du périmètre d'EpaMarne-EpaFrance maintient ainsi son attractivité concurrentielle grâce à une offre disponible diversifiée.

**HISTORIQUE DE L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX**





Bureaux et pôle médical du programme Treed It à Champs-sur-Marne

# Une offre en baisse mais un volume de projets solide à horizon 2028

Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance va connaitre dans les 36 prochains mois un accroissement maîtrisé de son offre de bureaux neufs. Cette perspective d'augmentation des surfaces neuves disponibles répond aux attentes des utilisateurs en quête de locaux neufs au sein de quartiers disposant d'une offre équilibrée et saine. Cette demande utilisateurs combinée à une absence de sur-offre constitue un facteur d'attractivité déterminant pour encourager les promoteurs et investisseurs dans le développement de nouveaux projets immobiliers.

Les projections indiquent qu'à l'horizon 2028, 7 projets en cours de développement livreront près de 41 041 m² de bureaux neufs disponibles. La dynamique du marché local, associée à un fort intérêt pour les espaces modernes, laisse présager un intérêt certain de la part des utilisateurs pour ces surfaces. Néanmoins, l'arrivée massive de nouvelles surfaces dans un environnement économique peu favorable risque de freiner quelque peu la cadence des ventes.

Ce contexte laisse présager l'écoulement d'une partie importante des espaces proposés.

Le pôle tertiaire de Montévrain Val d'Europe montre une activité soutenue en matière de nouveaux projets. En effet, d'ici 2028, 6 projets d'envergure sont prévus sur les communes de Chessy, Jossigny, Montévrain et Serris, totalisant environ 42 630 m² de surfaces neuves, parmi lesquelles 18 477 m² restent à commercialiser. 3 réalisations se distinguent particulièrement : le projet "Mayfair" à Chessy, développé par LEGENDRE, qui proposera 8 362 m² de bureaux avec une livraison prévue au 4e trimestre 2027 ; le programme "Les jardins d'Amsterdam" développé par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, à Montévrain, offrant 2 610 m² de bureaux encore disponibles, livrable au 4e trimestre 2027 ; et enfin, le projet mixte "La Fabrique" d'AGENCITY PROMOTION, alliant 3 200 m² de bureaux et 1 100 m² de commerces, dont l'achèvement est prévu pour 2027.

L'arrivée imminente de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, prévue début 2027, accentue significativement l'attractivité du pôle Noisy-Champs pour les futurs projets de bureaux. Cette nouvelle infrastructure offrira aux entreprises une position stratégique, alliant bureaux de qualité à des prix compétitifs et connexion rapide à Paris et au reste de la métropole. Le secteur sera marqué par un projet majeur avec le programme "Cogito" à Champs-sur-Marne. Portée par Les Nouveaux Constructeurs, cette opération apportera près de 22 500 m² de bureaux sur le marché, avec une mise en service prévue au quatrième trimestre 2027.

| OFFRE FUTURE DISPONIBLE À 36 MOIS | 41 041 M² - 7 PROJETS |
|---|---|
| **2026** | 4 174 m² disponibles - 2 projets |
| **2027** | 12 108 m² disponibles – 3 projets |
| **2028** | 24 759 m² disponibles – 2 projets |

# Un volume d'investissement en progression

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise évolue dans un contexte où les rendements obligataires restent élevés, malgré les baisses successives des taux directeurs de la BCE, ce qui maintient la prime de risque immobilière à un niveau nettement inférieur à la moyenne historique. Toutefois, la baisse du coût des financements liée à la trajectoire des taux directeurs est un élément positif pour les investisseurs qui cherchent à se financer. Ainsi, l'année 2025 marque une reprise notable pour les bureaux franciliens avec une progression de 55 % des volumes investis par rapport à l'année précédente. Cette hausse est toutefois essentiellement portée par quelques très grandes opérations alors que le nombre de transactions demeure quasi-stable.

Le marché d'EpaMarne-EpaFrance participe à cette dynamique positive avec 11 M€ investis en 2025 (contre 6,8 M€ un an plus tôt), concentrés sur seulement 2 transactions. Une foncière privée a acquis l'immeuble du 22 Boulevard de Beaubourg à Croissy-Beaubourg pour 5,7 millions d'euros auprès d'ARKEA REAL ESTATE, tandis qu'un investisseur dont le nom n'a pas été rendu public a fait l'acquisition de l'immeuble situé au 1 rue Raoul Follereau à Bussy-Saint-Georges pour 5,3 millions d'euros.

Ces opérations de taille limitée reflètent la prudence des investisseurs qui restent réticents à s'engager massivement dans le contexte d'incertitude économique actuel, bien que des opportunités demeurent disponibles sur le marché.

En accord avec la tendance observée dans la majorité des sous-marchés franciliens, le territoire d'EpaMarne-EpaFrance a maintenu une stabilité de ses taux de rendement pour les actifs de bureaux en 2025. Le taux de rendement prime de ce secteur n'a pas connu de variation significative entre la fin de l'année 2024 et celle de 2025, restant dans une fourchette comprise entre 8,50 % et 9,00 %. Cette constance reflète la tendance générale du marché immobilier de bureaux en Île-de-France, où la stabilité des rendements a prévalu au cours de cette période, stabilité souvent liée à l'absence de références probantes.

Les rendements obligataires semblent vouloir se stabiliser autour de 3,50 % début 2026 alors que la BCE annonce des taux directeurs également inchangés à court terme. La situation sur ce point se stabilise et donne une meilleure visibilité aux investisseurs sur l'évolution des valeurs. Toutefois, il est encore trop tôt pour affirmer que le marché est entré dans un nouveau cycle de croissance à ce stade.

## VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX (EN M€)






Immeubles de bureaux Le Jazz et le Foxtrot à Chessy




Avant-projet Hypercampus Aken Ecosystemes à Chessy



VERBATIM « À Chessy, au cœur du Val d'Europe, AKEN ECOSYSTEMES développe un campus innovant dédié à la formation et aux métiers du numérique. Ce territoire de l'Est parisien, reconnu pour son dynamisme économique, présente un profil démographique idéal avec 75 % de ses habitants âgés de moins de 40 ans et une véritable qualité de vie locale. Le projet d'une superficie de 20 000 m² propose des espaces de formation modernes, dotés de rez-de-chaussée animés en double hauteur et conçus selon les standards environnementaux BBC Excellent. Dans un contexte où le secteur du numérique recherche 70 000 professionnels, cette implantation stratégique offre aux 80 % d'étudiants en apprentissage de l'école un accès direct aux opportunités d'emploi du bassin économique local et de la métropole. Par ailleurs, la qualité de l'accompagnement d'EpaFrance a permis de renforcer les ambitions du projet, une collaboration si réussie que l'entreprise envisage déjà de nouveaux développements sur le territoire ».

**Matey KARASSIMEONOV – AKEN ECOSYSTEMES**
Directeur des affaires publiques

FOCUS

# Les polarités tertiaires majeures

## Noisy-Champs

M 11 15 16 RER A

| | |
|---|---|
| **Transactions** | 12 146 m²<br>27 % du volume total |
| **Nombre de transactions** | 27 |
| **Part du neuf/ restructuré** | 15 % des transactions |
| **Part des ventes** | 33 % des transactions |
| **Offre immédiate** | 48 500 m²<br>38 % du total de l'offre disponible |
| **Offre future disponible à horizon 2028** | 22 564 m² |

**Transactions significatives**

- ORANGE – LE CAPITOLE – NOISY-LE-GRAND – 2 362 m² – LOCATION
- EDF – EAST SIDE – CHAMPS-SUR-MARNE – 2 226 m² – LOCATION
- EIFFAGE – CANOPEE – CHAMPS-SUR-MARNE – 1 069 m² - LOCATION

## Montévrain – Val d'Europe

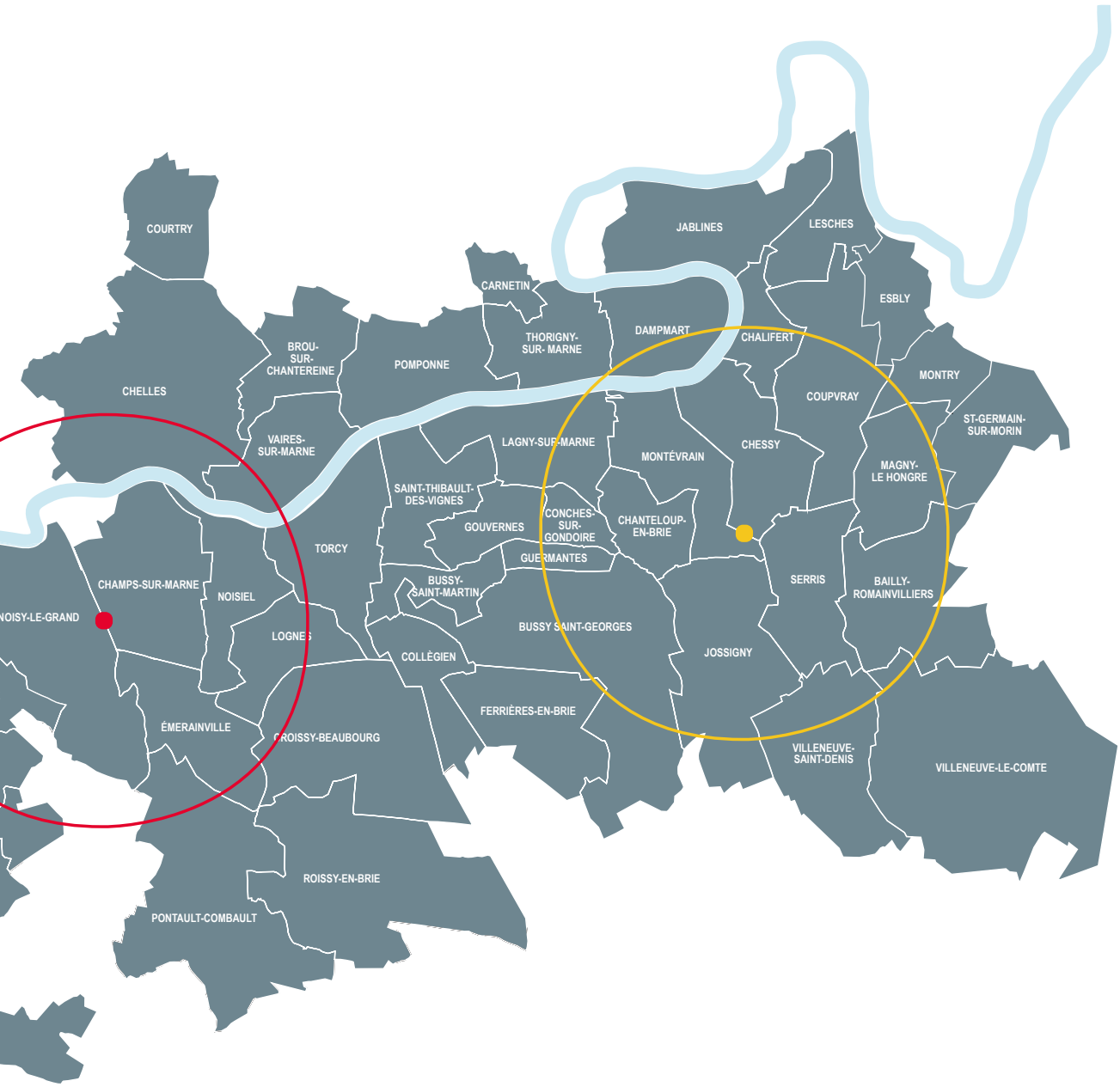
RER A TGV

| | |
|---|---|
| **Transactions** | 22 585 m²<br>54 % du volume total |
| **Nombre de transactions** | 71 |
| **Part du neuf/ restructuré** | 60 % des transactions |
| **Part des ventes** | 55 % des transactions |
| **Offre immédiate** | 36 330 m²<br>30 % du volume total |
| **Offre future disponible à horizon 2028** | 18 477 m² |

**Transactions significatives**

- BDM– WEST PARK – SERRIS 3 953 m² – VENTE
- ICSM – CARRÉ HAUSSMANN – JOSSIGNY 3 355 m² - VENTE
- GHEF – CARRÉ HAUSSMANN – JOSSIGNY 2 063 m² - VENTE






Avant-projet du CFA Descartes à Champs-sur-Marne



# 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 : Le Penhuel et Associés - p.5 : Le Penhuel et Associés - p.7 : EpaMarne / photo : Émile Luider - p.8 : EpaMarne / Architecte : Quadri Fiore / photo : Fred Furgol - p.9 : DGM ARCHITECTES et ORY - p.11 : Architecte : Cosa – Conception graphique : Comme un Arbre!