

# Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

2022 | Secteurs activités et logistique

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

Bâtiment du parc PME-PMI Spirit  
dans la ZAC du Courtenois à Serris

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

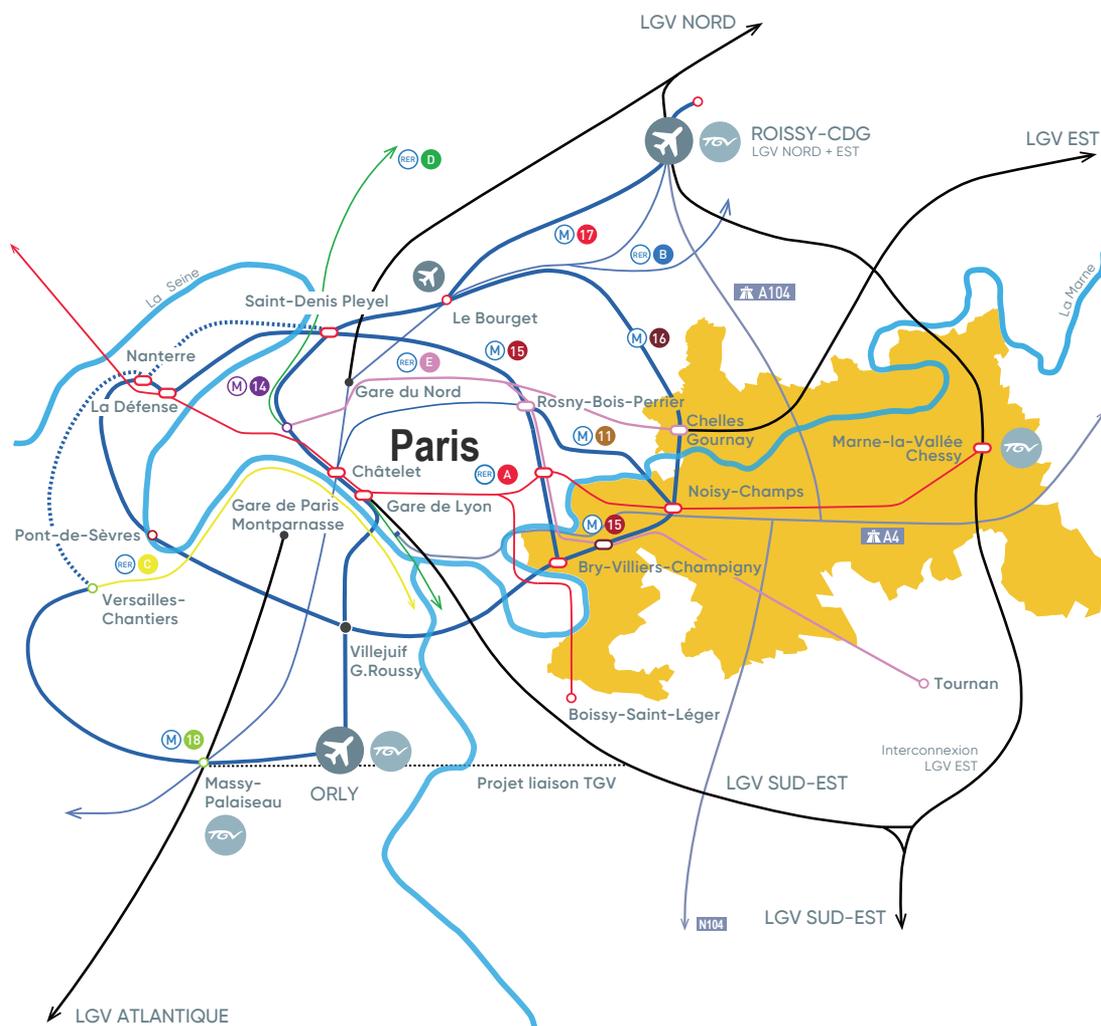
620 000  
habitants

310 000  
actifs

220 000  
emplois

46 000  
entreprises

90 ha  
d'opportunités  
foncières  
existantes



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

60 €  
loyer prime  
pour les  
entrepôts

103 000 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités  
disponibles immédiatement

60 000 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités  
en livraison à horizon 2025

90-95 €  
loyer  
de seconde  
main



C'est parce que nous avons la conviction que les zones d'activités économiques et les salariés qui y travaillent ont besoin de lieux de vie, que nous sommes fiers d'avoir remporté la création d'un pôle de services de 2200 m<sup>2</sup> à Collégien. Pour s'assurer de ne pas déséquilibrer l'offre commerciale de la commune nous avons travaillé aussi bien avec EpaMarne-EpaFrance, les collectivités territoriales qu'avec les chefs d'entreprises pour pleinement cerner les attentes des collaborateurs présents sur place.

**Bernard DUCY – Proudreed**  
Directeur du Développement Adjoint

## Une demande qui se stabilise à des niveaux records

En 2022, 185 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont trouvé preneurs sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. C'est à quelques centaines de m<sup>2</sup> près la même performance que pour l'année 2021. Après le léger ralentissement de 2020 lié à la crise de la COVID-19, le marché de l'activité a donc retrouvé son rythme de croisière puisqu'en 2019 déjà il enregistrait 184 000 m<sup>2</sup> de locaux vendus ou pris à bail. Étant donné la stabilité des performances en la matière, la demande placée se trouve proche de sa moyenne quinquennale (+6 %). Le territoire connaît ainsi une dynamique en ligne avec la solide performance observée au niveau régional qui dépasse 1,4 million de m<sup>2</sup> placés en 2022.

Caractéristiques du foisonnant tissu de PME/PMI local, les petites et moyennes surfaces (inférieures à 1500 m<sup>2</sup>) ont cette année encore concentrées une partie importante de la demande avec 79 % des transactions et 43 % des surfaces. En 2022, le segment des surfaces supérieures à 1500 m<sup>2</sup> s'est montré particulièrement actif enregistrant pas moins de 39 signatures et cumulant près de 105 000 m<sup>2</sup> de surfaces de locaux d'activités. Il est possible de citer, par exemple, les acquisitions foncières de Guilbert Express et de Delorme au sein de la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg pour la construction de leurs locaux d'activités de respectivement 4 700 et 4 500 m<sup>2</sup>, ou encore la prise à bail de 3 800 m<sup>2</sup> par Colisweb toujours à Croissy-Beaubourg et celle de Corus à Bry-sur-Marne pour 3 300 m<sup>2</sup>.

Cette performance du marché des locaux d'activités a été particulièrement soutenue par 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 43 % des transactions qui ont été réalisées sur des locaux neufs ou dans le cadre de projets de construction.

Les acquisitions continuent de constituer une réelle alternative à la location et représentaient près de la moitié des surfaces commercialisées (47 % versus 36 % 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 de locaux d'activités



### Références de transactions de plus de 3 000 m<sup>2</sup>

Nom du preneur	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )
Guilbert Express	Croissy-Beaubourg	4 700
Delorme	Croissy-Beaubourg	4 500
Trinnov Audio	Noisy-le-Grand	4 400
Île de France Mobilités	Chelles	4 200
Davima	Croissy-Beaubourg	3 600
Corus	Bry-sur-Marne	3 200
Tesla	Bailly-Romainvilliers	3 000

# Un rapport qualité prix

## propice à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire

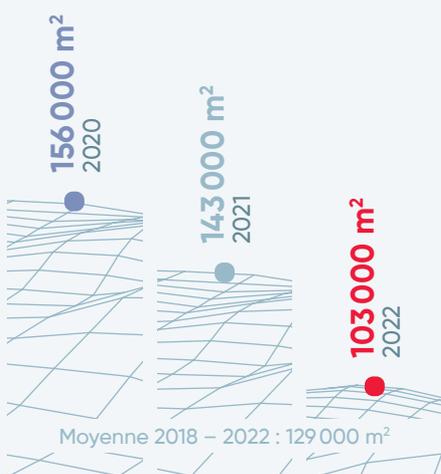
	2021	2022
NEUF	110-115 € HT HC / m <sup>2</sup> / an	110-115 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
SECONDE MAIN	90-95 € HT HC / m <sup>2</sup> / an	90-95 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

Après plusieurs années de progression, les valeurs locatives moyennes se sont stabilisées et sont sensiblement les mêmes que celles constatées 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 et celui des surfaces de seconde main à 90 - 95 €.

Il est à noter que l'évolution des valeurs affecte désormais les grandes surfaces. Il est aujourd'hui fréquent de constater des valeurs locatives supérieures à 100 € HT HC / m<sup>2</sup> pour des surfaces dépassant les 2000 m<sup>2</sup>.

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 170 € en 1<sup>re</sup> couronne. Ces loyers attractifs alliés à des fondamentaux immobiliers solides (accessibilité, environnement, accès à la main-d'œuvre, etc.) permettent au territoire d'EpaMarne-EpaFrance d'attirer des entreprises venant de territoires voisins et notamment de la petite couronne.

### Offre immédiate de locaux d'activités



## Une offre immédiate qui se contracte

Sous l'effet d'une demande très dynamique, l'offre immédiate continue de diminuer avec un repli marqué de près de 28 % par rapport à l'année dernière. Avec moins de 15 % des surfaces immédiatement disponibles au sein de locaux neufs, et au regard d'une demande orientée au tiers sur ce type d'actifs en 2022, 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 2022, 103 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur les périmètres d'intervention des Epa. Environ 78 % 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 Croissy-Beaubourg, Lognes, Collégien et Saint-Thibault-des-Vignes. Ces secteurs bénéficiant de localisations favorables pour le développement de locaux d'activités, combinant des aménités urbaines fortes à des qualités de dessertes par l'autoroute A4 ou la francilienne.

## Une dynamique de projets conservée face à une demande de produits neufs

Dans les années à venir, l'offre neuve de locaux d'activités va venir 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 2025, près de 60 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités 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. Géographiquement, l'offre future disponible se répartie ainsi : 37 % au sein de la CA Paris-Vallée-de-la-Marne, 31 % dans le secteur de la

CA Marne-et-Gondoire et enfin 33 % pour le Val d'Europe où l'offre devenait plus rare à fin 2022.

Parmi les 9 projets dont la livraison est prévue d'ici à 2025, 3 sont situés sur la commune de Serris pour un peu plus de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités : B&C Développement livrera ainsi 4 400 m<sup>2</sup> en 2023 alors que Linkcity (~10 700 m<sup>2</sup>) et BDM (~5 400 m<sup>2</sup>) développeront leurs projets respectivement en 2024 et 2025. 15 300 m<sup>2</sup> seront livrés cette année par Alsei à Chalifert, locaux au sein desquels 2/3 des surfaces restaient disponibles à fin 2022. Le promoteur Salini développe quant à lui près de 11 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Chanteloup-en-Brie dont une partie pour le compte de Proudreed, des surfaces qui seront disponibles d'ici fin 2023/début 2024. Les loyers affichés sur les différents projets du territoire s'échelonnent en moyenne entre 100 et 130 € HT HC / m<sup>2</sup>/an.

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

En 2022, ce sont 53 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts qui ont été commercialisés sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance soit une baisse de 46 % par rapport à 2021. À noter 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 trois transactions ont été enregistrées en 2022. Disneyland Paris a pris à bail 26 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Ferrières-en-Brie, Lelièvre a acquis 21 000 m<sup>2</sup> de locaux neufs à Croissy-Beaubourg alors que Micromania a pris à bail 6 300 m<sup>2</sup> à Sucy-en-Brie.

Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, localisé à proximité immédiate du cœur de la Métropole du Grand Paris, 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 sous tension et conformes aux moyennes franciliennes

Le loyer prime pour les entrepôts s'établit aujourd'hui à environ 60 € hors taxes hors charges/m<sup>2</sup>/an sur les périmètres d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Ce niveau de loyer s'avère totalement en phase avec les loyers prime faciaux pratiqués en Île-de-France qui s'établissent dans une fourchette de 55 à 66 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. 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. Eu égard à la saison, les loyers s'accompagnent de mesures d'accompagnement d'environ 1,5 mois à 2 mois de franchises de loyers par année ferme d'engagement.

## Très peu d'offre sur le secteur

À fin 2022, deux offres cumulant 15 200 m<sup>2</sup> d'entrepôts étaient immédiatement disponibles sur le territoire, actifs situés à Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges. L'offre d'ARGAN à Ferrières-en-Brie étant affichée à 60 € HT HC /m<sup>2</sup>/an pour un entrepôt en état d'usage. À Bussy-Saint-Georges il s'agit d'un entrepôt existant de 6 800 m<sup>2</sup>. La dynamique future du marché continuera d'être fortement dépendante des opportunités foncières qui se présenteront sur le territoire.

Offre  
immédiate  
d'entrepôts de  
classes A et B :  
15 200 m<sup>2</sup>



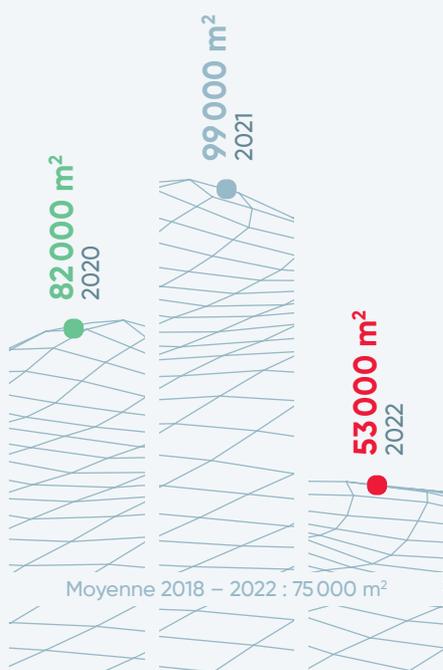
Arrivés du sud de la Seine-et-Marne il y a plus de 10 ans, nous avons relocalisé notre siège de Croissy-Beaubourg à Collégien en 2019 par manque de place. Toujours dans une optique de croissance, EpaMarne-EpaFrance nous a accompagné pour identifier un foncier qui puisse répondre dans la durée aux besoins de notre entreprise. Nous avons ainsi pu acquérir un terrain de 3,4 hectares à Serris pour y implanter notre futur siège sur plus de 17 000 m<sup>2</sup>. À terme, près de 120 salariés travailleront sur le site mêlant logistique, production et bureaux d'accompagnement.

**Moshey Gorsd – WeConnect**  
Président Directeur Général



Avant-projet de la société We Connect à Serris

### Transactions d'entrepôts



# Focus marché par secteur

## Métropole du Grand Paris

### Transactions :

Activités : 29 500 m<sup>2</sup>  
Logistique : 6 300 m<sup>2</sup>

### Part des ventes :

Activités : 24 %  
Logistique : 0 %

### Nb de transactions :

Activités : 21  
Logistique : 1

### Offre immédiate :

Activités : 19 200 m<sup>2</sup>

### Part du neuf

#### (% des transactions) :

Activités : 24 %  
Logistique : 100 %

### Transactions significatives :

- Micromania – Sucy-en-Brie – 6 300 m<sup>2</sup> – Location entrepôt
- Trinnov Audio – Noisy-le-Grand – 4 400 m<sup>2</sup> – Vente activités
- Corus – Bry-sur-Marne – 3 300 m<sup>2</sup> – Location activités
- Benayed Transport – Noisy-le-Grand – 3 100 m<sup>2</sup> – Vente activités

## Paris - Vallée de la Marne

### Transactions :

Activités : 84 550 m<sup>2</sup>  
Logistique : 21 000 m<sup>2</sup>

### Part des ventes :

Activités : 35 %  
Logistique : 100 %

### Nb de transactions :

Activités : 83  
Logistique : 1

### Offre immédiate :

Activités : 43 400 m<sup>2</sup>

### Part du neuf

#### (% des transactions) :

Activités : 30 %  
Logistique : 100 %

### Offre future disponible à horizon 2025 :

Activités : 7 900 m<sup>2</sup>  
Logistique : 16 800 m<sup>2</sup>

### Transactions significatives :

- Lelièvre – Croissy-Beaubourg – 21 000 m<sup>2</sup> – Vente foncier entrepôt
- Guilbert Express – Croissy-Beaubourg – 4 700 m<sup>2</sup> – Vente foncier activités
- Delorme – Croissy-Beaubourg – 4 500 m<sup>2</sup> – Vente foncier activités
- Île de France Mobilités – Chelles – 4 200 m<sup>2</sup> – Vente activités
- Colisweb – Croissy-Beaubourg – 3 800 m<sup>2</sup> – Location activités



Avant-projet de la société Guilbert Express dans la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg



Bâtiment d'entreprise Récréation au sein de la ZAC du Couternois à Serris



## Marne & Gondoire

**Transactions :**  
 Activités : 48 200 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 26 300 m<sup>2</sup>

**Part des ventes :**  
 Activités : 29 %  
 Logistique : 0 %

**Nb de transactions :**  
 Activités : 55  
 Logistique : 1

**Offre immédiate :**  
 Activités : 36 400 m<sup>2</sup>  
 Logistique : 15 200 m<sup>2</sup>

**Part du neuf (% des transactions) :**  
 Activités : 44 %  
 Logistique : 0 %

**Offre future à horizon 2025 :**  
 Activités : 29 800 m<sup>2</sup>

### Transactions significatives :

- Disneyland Paris - Ferrières-en-Brie - 26 300 m<sup>2</sup> - Location entrepôt
- Malherbe Logistique - Bussy-Saint-Georges - 2 800 m<sup>2</sup> - Location activités
- Dans L'R du Temps - Saint-Thibault-des-Vignes - 2 000 m<sup>2</sup> - Location activités

## Val d'Europe

**Transactions :**  
 Activités : 22 300 m<sup>2</sup>

**Part des ventes :**  
 Activités : 32 %

**Nb de transactions :**  
 Activités : 31

**Offre immédiate :**  
 Activités : 4 200 m<sup>2</sup>

**Part du neuf (% des transactions) :**  
 Activités : 77 %

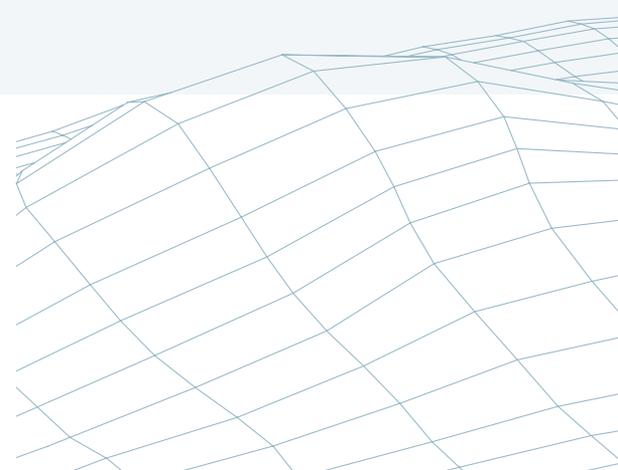
**Offre future à horizon 2025 :**  
 Activités : 20 500 m<sup>2</sup>

### Transactions significatives :

- Tesla France - Bailly-Romainvilliers - 3 000 m<sup>2</sup> - Location activités
- Etui Mirault - Bailly-Romainvilliers - 2 200 m<sup>2</sup> - Acquisition activités
- ITQ Group - Serris - 2 000 m<sup>2</sup> - Acquisition activités
- Vi Equipement - Serris - 1 300 m<sup>2</sup> - Acquisition activités



Entrepôt logistique "AutonOm" développé par Argan dans la ZAC du Couternois à Serris



# Nos contributeurs

- Adim
- Advenis
- Alsei
- Argan
- BNP Paribas Real Estate
- Carré Haussmann
- CBRE
- Cegerem
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne
- Cromwell Property Group
- Data Immo
- DBX Conseil
- EOL
- Evolis
- Exeline
- GCI
- JLL
- Korea
- Les Nouveaux Constructeurs Entreprise
- Pitch Promotion
- Proudreed
- Real Estate Development by Euro Disney
- Scamac Immo
- Seine-et-Marne Attractivité
- Sergic Entreprises
- Spirit Entreprises
- Svm Promotion
- Val d'Europe Agglomération
- Valteos



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

**Contactez-nous :**  
Direction du développement  
[developpement@epa-marnelavallee.fr](mailto:developpement@epa-marnelavallee.fr)