



SECTEUR ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE – 2024

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

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

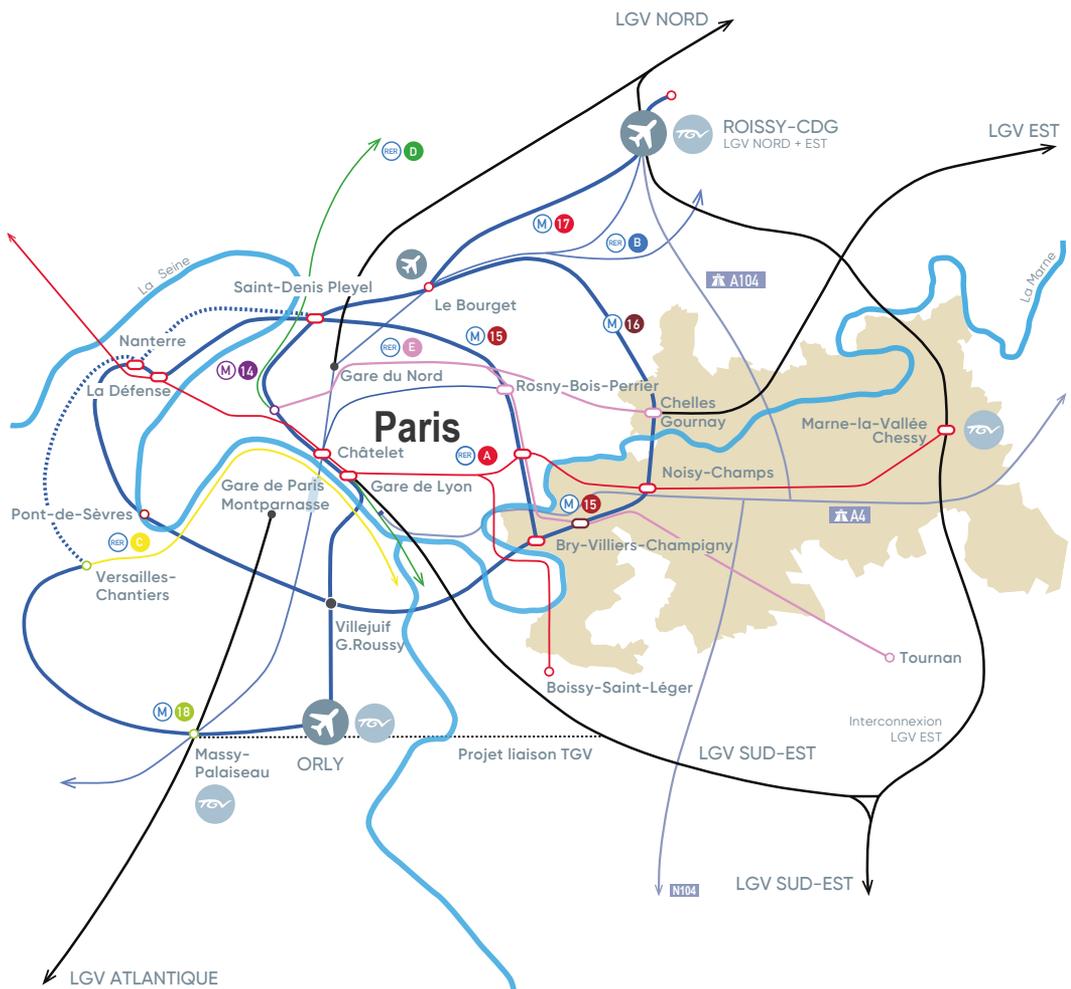
635 000
habitants

310 000
actifs

225 000
emplois

46 000
entreprises

90 ha
d'opportunités
foncières
existantes



98 800 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

96 500 m²
de nouvelles surfaces de
locaux d'activités d'ici 2026

70-80 €
loyer prime
pour les
entreprises

2024, une année de résilience

en immobilier d'entreprise pour l'Est parisien

La solidité du marché des locaux d'activités s'est une nouvelle fois confirmée en 2024, portée par une offre de qualité et la disponibilité de terrains constructibles au sein de zones d'activités développées par EpaMarne-EpaFrance.

Les acquisitions, qui représentent près de 35 % des surfaces commercialisées, témoignent de la confiance des entreprises à s'implanter durablement sur le territoire. Le volume total des transactions reflète également le dynamisme du tissu local de PME-PMI, avec des surfaces inférieures à 1500 m² représentant 85 % des transactions.

Le territoire conserve un avantage concurrentiel en matière de loyers à l'échelle francilienne. Associé à des atouts immobiliers majeurs –accessibilité, cadre de vie, disponibilité de main-d'œuvre–, cet avantage renforce l'attractivité du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, en particulier auprès des entreprises de l'Est parisien et de la petite couronne.

En 2024, ce sont plus de 14,6 ha de surfaces d'activités qui ont été engagées par les Epa, illustrant la confiance des acteurs économiques dans le développement de l'Est parisien. Afin de répondre aux besoins des entreprises en quête de locaux neufs, offrant un cadre de travail optimisé pour leurs employés, plusieurs projets de renouvellement de l'offre de locaux d'activités verront le jour d'ici 2027.

— Un marché qui confirme la normalisation de son activité

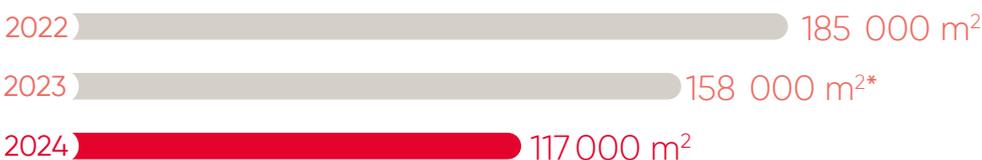
Au terme de l'année 2024, le marché des locaux d'activités au sein du périmètre d'intervention d'Epa-Marne-EpaFrance a maintenu une performance notable, au-dessus du seuil des 100 000 m², avec 117 000 m² commercialisés. Cependant, ce résultat représente une baisse de 26 % par rapport à 2023, qui avait enregistré 158 000 m². Cette tendance à la baisse s'inscrit dans un contexte plus large, reflétant l'évolution du marché en Île-de-France, où le volume d'activité avoisine le million de m² commercialisés, mais en recul de 20 % par rapport à l'année précédente. Ces chiffres témoignent d'un ajustement du marché dans un contexte économique en mutation.

Reflet du dynamique tissu de PME-PMI local, les surfaces inférieures à 1500 m² ont une nouvelle fois capté une part significative de la demande. Ce segment a représenté 85 % des transactions et près de la moitié des surfaces totales en locaux d'activités (46 %), démontrant sa résilience grâce à des engagements financiers plus modérés et moins risqués. Parallèlement, les prises à bail de plus de 1500 m² ont en revanche connu une légère baisse, passant de 30 transactions en 2023 à 23 en 2024, totalisant environ 66100 m² contre 84000 m² l'année passée. Parmi les opérations notables, soulignons deux acquisitions foncières à Croissy-Beaubourg, dans la ZAC de Lamirault-Croissy: TELLUS GROUP pour un bâtiment clés en main de 5880 m² et CIRCOR INDUSTRIA pour un bâtiment clés en main de 4510 m². Une autre transaction est la prise à bail par FACILIT'RAIL FRANCE de 4510 m² à Sucy-en-Brie.

La solidité du marché des locaux d'activités s'est une nouvelle fois illustrée en 2024, portée par une offre de qualité et des terrains constructibles au sein de zones d'activités qualitatives développées par EpaMarne-EpaFrance. La ZAC de Lamirault-Croissy illustre particulièrement cette dynamique. Les transactions portant sur des locaux neufs ou des projets de construction ont représenté plus de 27,5 % du total, dépassant la moyenne francilienne qui s'établit autour de 20 %. 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, due aux opportunités foncières du territoire, contribue activement au renouvellement et à la modernisation du parc immobilier.

Les acquisitions quant à elles, avec près de 35 % des surfaces commercialisées, reflètent la confiance des entreprises pour le territoire d'EpaMarne-EpaFrance, où elles n'hésitent pas à s'engager dans une implantation durable.

TRANSACTIONS



Moyenne 2019-2024 > 161 000 m²

*dont 16 000 m² attribuables à une transaction de datacenter

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

NOM DU PRENEUR	VILLE	SURFACE (m ²)
TELLUS GROUP	Croissy-Beaubourg	5 880 m ²
FACILIT'RAIL FRANCE	Sucy-en-Brie	4 728 m ²
CIRCOR INDUSTRIA	Croissy-Beaubourg	4 510 m ²
WZ HOLDING (PROMATEX)	Vaires-sur-Marne	4 357 m ²
DIAMTEC	Croissy-Beaubourg	4 300 m ²



VERBATIM « Situé à Croissy-Beaubourg, dans la ZAC de Lamirault-Croissy, notre projet immobilier est conçu pour répondre aux attentes des entreprises cherchant des locaux d'activités dans l'une des zones les plus dynamiques de la région parisienne. Avec près de 33 000 m² répartis sur 5 bâtiments modulables, il offre des espaces adaptés aux besoins spécifiques des entreprises, ainsi qu'un cadre de travail attrayant pour les salariés, comprenant 500 m² de services et un parcours sportif. Pensé dans une démarche éco-responsable, le projet intègre des éléments durables tels que des façades en bois, des toits végétalisés et des panneaux solaires, et bénéficie de certifications reconnues comme HQE, BREEAM Very Good et BIODIVERCITY. Sa localisation stratégique, à proximité de l'A4, garantit un accès facile, tandis que notre partenariat avec EpaMarne assure une réalisation de qualité. Ce projet est une opportunité pour les entreprises souhaitant allier performance, bien-être au travail et respect de l'environnement. ».

■ **Guillaume Ledieu – AXDEV**

Directeur Général Délégué au développement – Associé



Perspective du parc PME-PMI AXDEV – ZAC Lamirault-Croissy à Croissy-Beaubourg

— Le territoire offre un équilibre optimal entre coûts et bénéfices, favorisant l'implantation de nouvelles entreprises

Au sein du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, le marché des locaux d'activités affiche des dynamiques variées en 2024. Les valeurs locatives pour ceux de seconde main ont vu leurs loyers progresser, atteignant une fourchette de 90 à 100 € HT HC/m²/an. En parallèle, les loyers pour des locaux d'activités neufs conservent des valeurs locatives stables, comprises entre 120 et 130 € HT HC/m²/an. Par ailleurs, les nouveaux parcs d'activités, particulièrement ceux implantés le long de l'autoroute A4, rivalisent parfois avec les zones prime de première couronne en termes de loyers, soulignant leur attrait stratégique dans la région parisienne.

Malgré un resserrement récent de l'écart avec la première couronne parisienne, le territoire conserve un avantage concurrentiel en matière de loyers à l'échelle francilienne. À titre de comparaison, les valeurs prime en première couronne peuvent excéder 180 €. Cette attractivité tarifaire, associée à des caractéristiques immobilières avantageuses (facilité d'accès, cadre de vie, disponibilité de main-d'œuvre, etc.), confère au territoire d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance un pouvoir d'attraction significatif auprès des entreprises, notamment celles situées dans les zones limitrophes et la petite couronne.

VALEURS LOCATIVES

2023	Neuf 120-130 € HT HC / m ² / an Seconde main 90-95 € HT HC / m ² / an
2024	Neuf : 120-130 € HT HC / m ² / an Seconde main : 90-100 € HT HC / m ² / an

— Une offre immédiatement disponible en repli

En 2024, le marché des locaux d'activités dans le périmètre d'EpaMarne-EpaFrance se démarque de la tendance francilienne. Alors que globalement il existe une hausse significative de l'offre immédiate, due à un ralentissement de la demande locative et à des libérations de locaux, le territoire d'EpaMarne-EpaFrance affiche une dynamique inverse. L'offre immédiate a en effet diminué de 10 % en un an. De plus, elle se maintient à un niveau inférieur de 19 % à la moyenne observée sur la période 2020-2024.

Par ailleurs, le territoire fait face à un défi pressant puisque les locaux neufs ne représentent que 29 % des surfaces disponibles, alors que la demande pour ce type de biens reste élevée en 2024. 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.

Au terme de l'année 2024, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance comptait moins de 100 000 m² de locaux d'activités immédiatement disponibles. Cette offre se caractérise par une forte concentration géographique, avec 84 % des surfaces disponibles situées dans deux Communautés d'agglomération : Paris-Vallée-de-la-Marne et Marne-et-Gondoire. Les communes de Saint-Thibault-des-Vignes, Croissy-Beaubourg et Lognes se distinguent particulièrement dans cette répartition.

OFFRE IMMÉDIATE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS



Moyenne 2020-2024 > 122 160 m²



Société ITQ - ZAC du Couvernois à Serris



VERBATIM « Le groupe ITQ, leader français dans le domaine de la sûreté et la sécurité, a choisi Serris pour installer son nouveau siège social. Cette implantation vise à accroître la visibilité de l'entreprise et à soutenir son expansion internationale. La localisation stratégique du site, bénéficiant de l'excellente accessibilité offerte par l'A4, la gare TGV de Marne-la-Vallée - Chessy et le RER A, facilite les déplacements des collaborateurs et des clients tout en assurant une proximité avec Paris. Les nouveaux locaux de 2200 m² dans la ZAC du « Couvernois » allient bureaux innovants, espaces de bien-être incluant salle de sport et zone détente, ainsi qu'un showroom dédié, créant un environnement optimal pour le confort des employés et la présentation des solutions de l'entreprise »

— **Joseph Levy – ITQ GROUP**
Président Directeur Général

— Une offre future importante pour alimenter le marché d'ici à 2027

L'offre neuve de locaux d'activités est appelée à s'étoffer dans les années à venir, grâce à différents projets en cours de développement sur les tènements disponibles du territoire. L'attrait de la zone pour les surfaces d'activités incite promoteurs et investisseurs à concevoir des projets ambitieux, innovants et qualitatifs, en phase avec les standards actuels du marché, et les exigences des entreprises.

D'ici 2027, le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance devrait voir l'arrivée de près de 96 500 m² de nouvelles surfaces de locaux d'activités. Ces projets, au nombre de 10, proposeront aux entreprises des espaces de qualité, adaptables et divisibles, avec des unités à partir de 200 m², afin de répondre aux besoins variés du tissu entrepreneurial local. La distribution spatiale de ces futures surfaces se présente ainsi : la Communauté d'agglomération Paris-Vallée-de-la-Marne concentrera la majorité avec 65 % de l'offre, suivie par le secteur du Val d'Europe qui en accueillera 22 %. La Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire représentera 13 % de ces nouveaux espaces, tandis que le secteur du Grand Paris, ne bénéficiera d'aucun de ces projets, faute de réserves foncières suffisantes.

Parmi ceux-ci, dont la livraison est prévue d'ici à 2027, trois se distinguent par leur envergure et leur impact potentiel sur le marché immobilier local.

L'on citera en premier lieu les deux projets de parcs d'activités sur la ZAC de Lamirault-Croissy, développés par JMG PARTNERS et AXTOM, offrant chacun près de 33 000 m² de surfaces divisibles sur plusieurs bâtiments, et dont les livraisons sont prévues respectivement en 2026 et 2027.

ADP, de son côté, capitalise sur le foncier de l'aérodrome de Lognes pour un projet innovant en prévoyant 16 000 m² de locaux industriels, avec une livraison attendue en 2026. Les loyers affichés sur les différents projets du territoire s'échelonnent de 105 à 170 € HT HC /m²/an.



Perspective du Parc PME-PMI SALINI – ZAC de Coupvray

Un marché logistique avec une demande placée limitée

Le marché des entrepôts logistiques sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance a enregistré un repli significatif de son activité locative : - 62 % en un an, avec seulement 17 500 m² commercialisés. Cette contraction s'inscrit dans un contexte plus large de tensions sur le marché immobilier logistique en Île-de-France. La Région fait face à une conjoncture économique particulièrement complexe, impactant fortement ce segment immobilier. 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. Dans ce contexte, 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 2024 a été caractérisée par une activité transactionnelle limitée, avec seulement trois opérations majeures enregistrées sur le marché des entrepôts. La transaction la plus significative concerne ARVATO, qui a pris à bail un entrepôt de 6 903 m² à Bussy-Saint-Georges. BRAXTON AM s'est également démarqué en acquérant un entrepôt de 5 300 m² à Bry-sur-Marne. Enfin, FENWICK a conclu un bail pour un entrepôt de 5 247 m² à Bussy-Saint-Georges.

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



**Offre immédiate
d'entrepôts
de classes A et B :
40 770 m²**

Des valeurs locatives d'entrepôts qui s'alignent sur 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 2024, le loyer prime pour ces actifs, en région parisienne, oscillait entre 70 et 80 € HT-HC/m²/an, marquant une augmentation significative de 45 % sur cinq ans. Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance, bénéficiant de sa proximité avec Paris, s'alignent sur ces valeurs prime franciliennes pour les entrepôts de qualité.

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 restreinte sur le secteur

Au terme de l'année 2024, l'offre immédiate d'entrepôts logistiques sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance s'élève à 40 770 m², répartie sur 7 sites. Ce volume demeure stable comparé à fin 2023 mais reste insuffisant face à la demande soutenue qui caractérise ce marché. En effet, l'offre actuelle se situe en deçà de la demande placée annuelle moyenne qui atteint 53 900 m². Parmi les biens disponibles, un entrepôt de 6 903 m² situé à Bussy-Saint-Georges, se distingue comme la plus importante opportunité du marché actuel. Cette situation met en lumière un marché logistique relativement dynamique mais tendu, où l'offre, bien qu'en augmentation depuis 2022, peine encore à satisfaire pleinement les besoins des acteurs sur le périmètre EpaMarne-EpaFrance.

Secteur par marché

— Métropole du Grand Paris

Transactions :	
Activité	14 300 m ²
Logistique	5 300 m ²
Nombre de transactions :	
Activité	18
Logistique	1
Part du neuf (% des transactions) :	
Activité	11 %
Logistique	0 %
Part des ventes :	
Activité	17 %
Logistique	100 %
Offre immédiate :	
Activité	10 358 m ²
Logistique	6 545 m ²
Offre future disponible à horizon 2026 :	
Activité	0 m ²
Transactions significatives :	
• BRAXTON AM – Bry-sur-Marne – 5 300 m ² – location entrepôt	
• FACILIT'RAIL FRANCE – Sucy-en-Brie – 4 728 m ² – location activités	
• ASERTI METROLOGY – Sucy-en-Brie – 4 100 m ² – location activités	
• JDM IMMO – Chennevières-sur-Marne – 1 018 m ² – acquisition activités	

— Paris - Vallée de la Marne

Transactions :	
Activité	54 800 m ²
Nombre de transactions :	
Activité	55
Part du neuf (% des transactions) :	
Activité	13 %
Part des ventes :	
Activité	27 %
Offre immédiate :	
Activité	33 600 m ²
Logistique	15 500 m ²
Offre future disponible à horizon 2026 :	
Activité	16 000 m ²
Logistique	4 297 m ²
Transactions significatives :	
• TELLUS GROUP – Croissy-Beaubourg – 5 880 m ² – acquisition activités	
• CIRCOR INDUSTRIA – Croissy-Beaubourg – 4 510 m ² – acquisition activités	
• WZ HOLDING PROMATEX – Vaires-sur-Marne – 4 357 m ² – location activités	

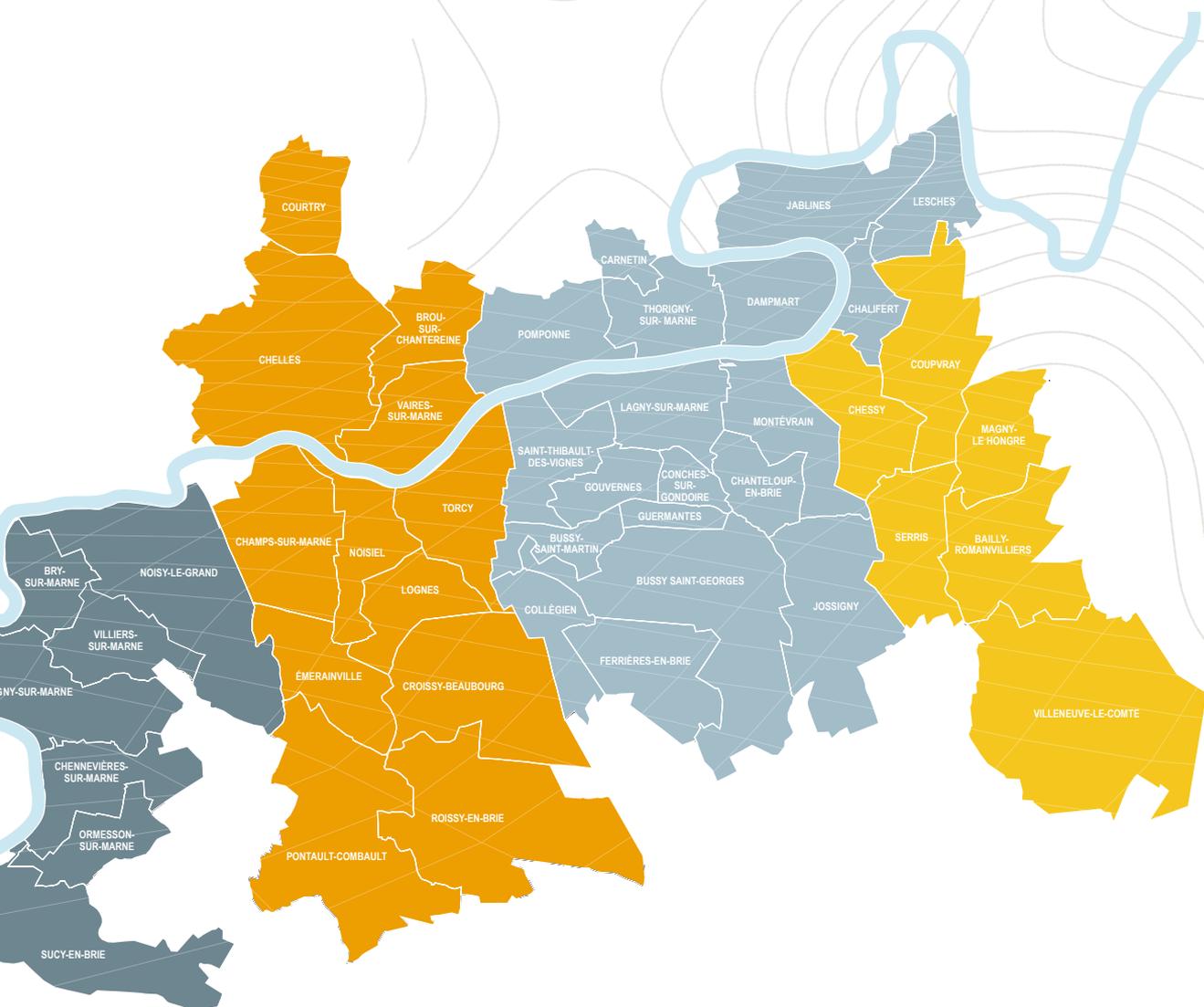
— Marne et Gondoire

Transactions :	
Activité	35 650 m ²
Logistique	12 150 m ²
Nombre de transactions :	
Activité	58
Logistique	2
Part du neuf (% des transactions) :	
Activité	17 %
Logistique	0 %
Part des ventes :	
Activité	14 %
Logistique	0 %
Offre immédiate :	
Activité	49 235 m ²
Logistique	11 900 m ²
Offre future disponible à horizon 2026 :	
Activité	12 560 m ²
Transactions significatives :	
• ARVATO – Bussy-Saint-Georges – 6 903 m ² – location entrepôt	
• EUROSTAR – Collégien – 3 381 m ² – vente activités	
• STANDARTS – Saint-Thibault-des-Vignes – 2 219 m ² – location activités	
• MACHINES DUBUIT – Saint-Thibault-des-Vignes – 1 875 m ² – location activités	

— Val d'Europe

Transactions :	
Activité	12 100 m ²
Nombre de transactions :	
Activité	23
Part du neuf (% des transactions) :	
Activité	22 %
Part des ventes :	
Activité	56 %
Offre immédiate :	
Activité	5 580 m ²
Logistique	6 800 m ²
Offre future disponible à horizon 2026 :	
Activité	21 070 m ²
Transactions significatives :	
• GEOSEC IMMOBILIER – Chessy – 1 888 m ² – acquisition activités	
• CREALUM'IN – Coupvray – 1 755 m ² – acquisition activités	
• SAUERBREI LOGISTICS France SLF – Bailly-Romainvilliers – 1 200 m ² – location activités	





Entreprise Maison Delorme - ZAC de Lamirault-Croissy à Croissy-Beaubourg

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 km² (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

Advenis, Agency, Aménagement 77, Adim, Alsei, AXTOM, BC développement, BNP Paribas, Carré Haussmann, Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, CBRE, Cegerem, Data Immo, G2B, Groupe ITQ, EOL, Euro Disney Associé, Evolis (Improve), GCI, JLL, KAREA, Les Nouveaux Constructeurs, Milleway, Orchestras, Proudreed, Salini, Scammac Immo, Sergic entreprises, Spirit Entreprises, Val d'Europe Agglomération.



Notre prochain projet se fera avec vous !

Contactez-nous :

Direction du développement
developpement@epa-marnelavallee.fr