



SECTEUR TERTIAIRE – 2024

Analyse des marchés de l'immobilier d'entreprise

En collaboration avec



L'est parisien: une polarité tertiaire pour les entreprises en quête de locaux de qualité aux standards du marché

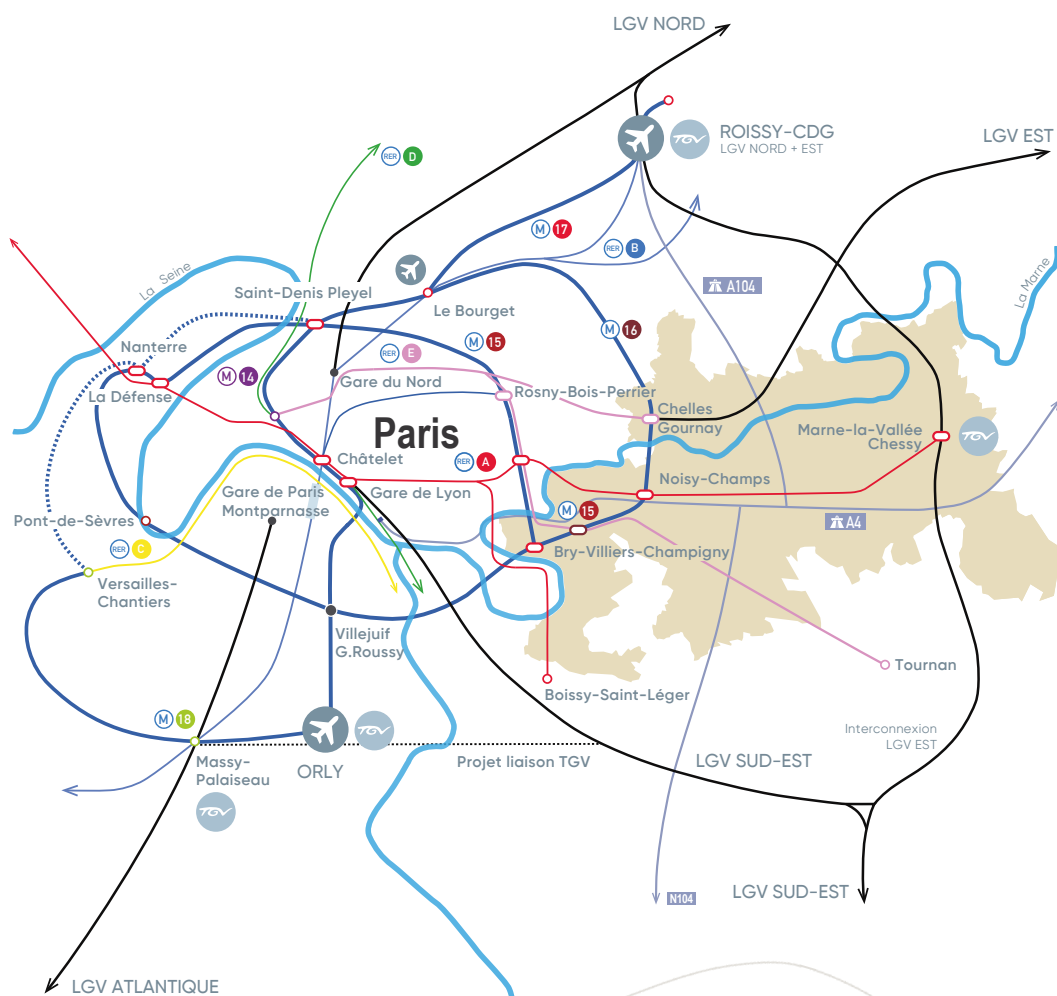
635 000
habitants

310 000
actifs

225 000
emplois

46 000
entreprises

2 M m²
de bureaux



133 500 m²
d'offre immédiate

7,8 %
de taux de
vacance

240 €
en loyer
prime

8,75 %
de taux de
rendement
prime

57 400 m²
placés

70 132 m²
d'offre future disponible

2024, une année de résilience en immobilier d'entreprise pour l'Est parisien

En 2024, le marché de l'immobilier tertiaire du périmètre d'intervention des Epa a affiché une pérennité remarquable avec une demande placée de 57 400 m², volume identique à celui de 2023, contrairement à la tendance globalement à la baisse au niveau francilien.

La diversité économique du territoire, caractérisée par un maillage dense de TPE et PME, assure une base durable et solide de transactions, notamment en matière de petites et moyennes surfaces. Les deux polarités tertiaires du périmètre d'intervention des Epa, que sont les pôles de Noisy-Champs et Montévrain-Val d'Europe, continuent de se positionner comme une alternative économique attractive en Île de France, proposant des tarifs plus abordables aux différents acteurs économiques.

L'Est parisien atteste ici une attractivité notable, permettant aux entreprises de bénéficier d'un accès facilité à la capitale et au reste du territoire grâce à la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy, ainsi que d'un cadre de vie de qualité, reconnu tant par les salariés que par les chefs d'entreprises désireux de s'y développer. Cette attractivité sera amenée à se renforcer avec l'ouverture du Grand Paris Express en 2026 qui dynamisera le pôle gare de Noisy-Champs et celui de Marne Europe à Villiers-sur-Marne ainsi que le projet de renouveau du quartier du Mont d'Est à Noisy-le-Grand.

Ces atouts permettent à l'Est francilien de continuer à attirer les acteurs économiques souhaitant s'implanter. En 2024, ce sont près de 120 000 m² de surfaces de bureaux, hôtels et commerces répondant aux standards du marché qui ont été engagés par les établissements publics pour accompagner les besoins des entreprises.

— Une activité locative remarquablement stable

Alors que le marché de l'immobilier d'entreprise a été impacté par un environnement économique difficile en 2024, le marché des bureaux du périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance reste solide. Contrairement au marché global de l'Île-de-France qui se contracte de 11 % sur un an, le territoire des Epa maintient son niveau d'activité, montrant ainsi sa capacité à résister aux difficultés. Les surfaces commercialisées y demeurent constantes, s'établissant à 57 400 m² tant en 2023 qu'en 2024. Ce chiffre est, également, stable par rapport à la moyenne des 5 dernières années (2020-2024).

Que ce soit par rapport à Paris intra-muros ou aux autres sous-marchés franciliens (1^{er} et 2^e couronne), la performance du territoire des établissements se démarque nettement. Cette résilience démontre l'attrait durable de l'Est parisien pour le marché tertiaire.

La stabilité apparente des niveaux d'activité entre 2023 et 2024 masque des fluctuations significatives, notamment, dans le segment des transactions de grande envergure. Le nombre d'opérations excédant 500 m² a connu une chute notable, passant de 26 à seulement 12. Malgré cette réduction du nombre de transactions, la surface cumulée de ces opérations d'envergure a légèrement augmenté, progressant de 35 000 m² à 36 400 m². Cette hausse s'explique par la concrétisation d'une transaction exceptionnelle de plus de 10 000 m², préservant ainsi le volume global de surface commercialisée.

En effet, la société IN SITU, a acquis un foncier pour développer un nouveau projet mixte ambitieux de 22 000 m² comprenant 14 000 m² de bureaux, ainsi que des espaces de services et un hôtel, à Chessy dans le secteur de Val d'Europe. L'année 2024 a également été marquée par plusieurs transactions d'envergure dépassant les 3 000 m². Citons notamment l'implantation de la RATP dans le bâtiment « Maille Nord I » à Noisy-le-Grand, occupant une surface de 6 153 m², ainsi que l'acquisition par le CFA DESCARTES d'un projet clé-en-main de 4 656 m² à Champs-sur-Marne, destiné à accueillir ses bureaux administratifs et son nouveau centre de formation et d'apprentissage.

Le maintien de transactions supérieures à 3 000 m² en 2024 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.



Fait marquant de l'année 2024, qui s'inscrit dans la continuité des dynamiques de marché des années précédentes, les transactions de petites surfaces ont constitué le cœur du besoin des utilisateurs : les opérations portant sur des surfaces inférieures à 500 m² ont constitué 93 % du volume total des transactions, totalisant 20 960 m², avec 156 transactions. Ce chiffre s'inscrit dans une tendance stable, comparé aux 22 300 m² en 2023 et aux 24 500 m² de 2022, illustrant la résilience de ce segment de marché. L'atout majeur de ce territoire réside dans sa diversité économique, caractérisée par un maillage dense de TPE et PME. 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 2024

NOM DU PRENEUR	IMMEUBLE	VILLE	SURFACE (m ²)
IN SITU	Lot AF4.A.30	CHESSY	14 000 m ²
RATP	MAILLE NORD I	NOISY-LE-GRAND	6 153 m ²
CFA DESCARTES	Lot E / Avenue André Marie Ampère	CHAMPS-SUR-MARNE	4 656 m ²
EIFFAGE	Allée Raoul Wallenberg	NOISY-LE-GRAND	3 636 m ²
3G	Boulevard Pierre Carle	NOISIEL	1 500 m ²



Perspective du CFA Descartes à Champs-sur-Marne



VERBATIM « Le CFA Descartes, fort de ses 30 ans d'existence, a récemment pris la décision de faire construire un nouveau bâtiment à Champs-sur-Marne, renforçant ainsi son ancrage au sein de la Cité Descartes et sa proximité avec l'Université Gustave Eiffel. Cette opération de 5 000 m² de SDP comprenant une quarantaine de salles de formation, des espaces dits "forum" et des bureaux administratifs, répond aux besoins croissants du CFA et s'inscrit dans une vision d'avenir, profitant de l'attractivité du futur pôle multimodal de Noisy-Champs, qui accueillera en 2026 la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. Ce projet, réalisé en collaboration avec le promoteur Les Nouveaux Constructeurs, permet au CFA Descartes de rester un acteur majeur de la formation supérieure en alternance dans l'Est francilien ».

— **François ARDANUY – ADEFSA CFA DESCARTES**
Directeur Général

HISTORIQUE TRANSACTIONS DE BUREAUX



Moyenne 2020 – 2024 : 55 900 m²

— Des valeurs locatives qui résistent dans un environnement économique incertain

L'engouement des utilisateurs pour les nouveaux développements sur le territoire a entraîné une hausse significative des loyers des surfaces neuves depuis 2022. Néanmoins, en 2024, cette progression des loyers a considérablement décéléré, reflétant les difficultés économiques qui affectent le secteur de l'immobilier d'entreprise. Pour les transactions dépassant 500 m², les loyers les plus élevés se situent dans une fourchette de 220 à 250 € HT HC / m² / an, avec un loyer moyen pondéré prime atteignant 240 €. Le loyer moyen des espaces neufs reste stable, passant de 220 € fin 2023 à 222 € HT HC / m² / an en 2024. Quant aux surfaces de seconde main, leur loyer moyen s'établit à 149 € par m².

Contrairement à d'autres pôles tertiaires plus onéreux en Île-de-France, le territoire d'Epa-Marne-EpaFrance se distingue par des loyers particulièrement compétitifs. Alors que le loyer prime dépasse 1000 € dans le Quartier Central des Affaires de Paris, atteint 550 € à La Défense, et varie de 320 à 400 € en 1^{re} couronne, les tarifs pratiqués dans ce secteur restent nettement plus abordables. Le territoire se positionne ainsi comme une alternative économique 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 2024

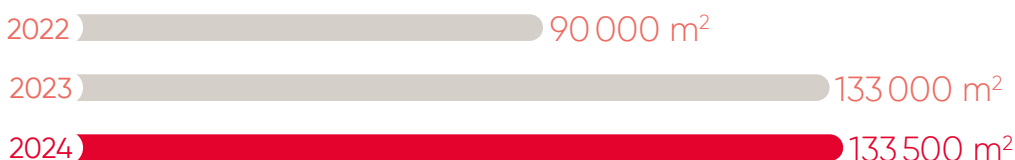
Loyer prime	240 € HT HC / m ² / an
Loyer moyen neuf	222 € HT HC / m ² / an
Loyer moyen de seconde main	149 € HT HC / m ² / an

— L'offre immédiate dans le neuf maintient son équilibre

Le parc immobilier du périmètre d'EpaMarne-EpaFrance s'est distingué par une constance notable en 2024, conservant une offre immédiatement disponible de 133 500 m², un chiffre inchangé par rapport à 2023, contrastant nettement avec la tendance haussière observée sur l'ensemble du marché francilien. Cette stabilité apparente de l'offre immédiatement disponible dissimule en réalité des mouvements opposés au sein des différents segments du marché. D'un côté, l'offre de surfaces neuves a connu une légère contraction, passant de 28 000 m² fin 2023 à 26 500 m² fin 2024, ce qui confirme la préférence des utilisateurs pour les locaux modernes. De l'autre, l'offre de seconde main a augmenté, compensant ainsi la diminution dans le neuf et maintenant l'équilibre global. Cette divergence met en lumière la résilience du marché des surfaces neuves, qui a maintenu une activité locative dynamique en 2024, et ce malgré les incertitudes économiques et politiques.

La plupart des disponibilités sont des locaux de seconde main, et près des trois quarts d'entre-elles se caractérisent par des surfaces en état d'usage. Le taux de vacances reste modéré s'établissant à 7,8 %. Ce niveau reste modéré et contenu, surtout en comparaison avec la moyenne francilienne de 10,2 % et les taux de vacance des marchés de la 1^{re} périphérie qui atteignent les 17 %. Cette situation relativement favorable permet au secteur de maintenir des niveaux de loyers attractifs pour les investisseurs, contrairement à d'autres territoires périphériques. Ainsi, malgré une légère détérioration, le marché immobilier du périmètre d'EpaMarne-EpaFrance conserve un avantage compétitif en termes d'offre et de rendement locatif.

HISTORIQUE DE L'OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX





Avant projet immeuble Canopée à Champs-sur-Marne

— Une offre future en hausse permettant de répondre à la forte demande de produits neufs

Le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance va connaître un accroissement conséquent de son offre de bureaux d'ici les 36 prochains mois. Attirés par les nouvelles surfaces disponibles, promoteurs et investisseurs intensifient leur présence dans l'Est francilien, proposant des mesures incitatives pour séduire les entreprises.

Les projections indiquent qu'à l'horizon 2027, 12 projets en cours de développement produiront près de 70 000 m² de bureaux neufs. La dynamique du marché local, associée à un fort intérêt pour les espaces modernes, laisse présager une absorption rapide de 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 grande partie des espaces proposés.

Le pôle tertiaire de Montévrain Val d'Europe montre une activité soutenue en matière de nouveaux projets tertiaires. En effet, d'ici 2027, six projets d'envergure sont prévus sur les communes de Chessy, Jossigny et Serris, totalisant environ 41 800 m² de surfaces neuves, parmi lesquelles 26 700 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 4^e trimestre 2026 ; le programme "West Park" à Serris, conçu par BDM, offrant 6 300 m² de bureaux encore disponibles, également livrable au 4^e trimestre 2026 ; et enfin, le projet mixte "La Fabrique" d'Agencity promotion et Whitestone 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 en 2026, accentue significativement l'attractivité du pôle de 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. Dans les trois prochaines années, 4 projets majeurs totalisant 39 800 m² de bureaux seront réalisés dans ce secteur. Parmi eux, l'on trouve le projet "Cogito" à Champs-sur-Marne, développé par Les Nouveaux Constructeurs, qui proposera près de 22 500 m² livrables au 4^e trimestre 2027. S'y ajoutent le projet "Komorebi" de BART, offrant 11 500 m² et prévu pour le 2^e trimestre 2025, ainsi que "Le Newton", un projet de HARVESTATE AM de 3 187 m² dont la livraison est attendue au 3^e trimestre 2025.

À noter aussi l'engagement des deux premiers lots comportant 3 000 m² de bureaux de la ZAC Marne Europe à Villiers-sur-Marne (94) qui sera un quartier mixte autour de la gare Villiers-Bry-Champigny du Grand Paris Express et du TCSP ALTIVAL dont les mises en service sont prévues mi-2026. Le quartier comptera de nombreuses aménités urbaines : jardin métropolitain, commerces, cafés,...

OFFRE FUTURE DISPONIBLE À 36 MOIS

70 132 M² - 12 PROJETS

2025	9 416 m ² disponibles - 3 projets
2026	12 895 m ² disponibles - 4 projets
2027	47 821 m ² disponibles - 5 projets

— Un fort repli du marché de l'investissement tertiaire

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reste marqué par un contexte économique incertain et des taux d'intérêt qui, bien qu'orientés à la baisse, sont toujours élevés. Les baisses successives des taux par la BCE n'ont pas encore eu d'impact sur le marché immobilier. Par conséquent, les volumes investis en bureaux en Île-de-France poursuivent leur tendance à la baisse en 2024 (-23 %) avec seulement 5,4 Mds € investis. Le marché d'EpaMarne-EpaFrance n'a pas été épargné, accusant un net repli de 95 % de ses volumes investis, pour atteindre seulement 1,6 M€ en 2024.

Le marché d'EpaMarne-EpaFrance a été caractérisé par deux transactions modestes témoignant d'une activité d'investissement réduite et prudente. Un investisseur anonyme a acquis l'immeuble « Central 2 » à Noisy-le Grand pour plus d'1 M€ auprès de La Française. La seconde transaction a vu Indiana Capital acheter un immeuble à Noisiel pour 600 000 € au CMCIC LEASE. Ces opérations, limitées en taille, illustrent la réticence des investisseurs à s'engager pleinement dans un contexte d'incertitude économique, malgré la présence d'opportunités 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 2024. Le taux de rendement prime de ce secteur n'a pas connu de variation significative entre la fin de l'année 2023 et celle de 2024, restant dans une fourchette comprise entre 8,25 % et 8,75 %. Cette constance reflète la dynamique générale du marché immobilier de bureaux en Île-de-France, où la stabilité des rendements a prévalu au cours de cette période.

Malgré ces difficultés, les perspectives pour l'avenir s'annoncent plus encourageantes. Les récentes baisses des rendements obligataires et la stabilisation des taux directeurs devraient offrir aux investisseurs une meilleure visibilité sur les valeurs vénales. Cette clarification du marché, combinée à une prime de risque immobilière plus attractive, pourrait stimuler le retour des investisseurs, laissant entrevoir des perspectives plus positives pour le secteur immobilier d'entreprise dans la Région.

VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX (EN M€)



Siège des établissements EpaMarne-EpaFrance à Champs-sur-Marne





Avant projet du programme tertiaire La Fabrique à Serris



VERBATIM « Notre projet « La Fabrique » implanté au Val d'Europe illustre parfaitement le dynamisme et la résilience du territoire d'intervention d'EpaFrance. Situé stratégiquement à proximité du centre commercial du Val d'Europe, ce développement de 4 315 m² comprend 3 200 m² de bureaux et 1 100 m² de commerces, répondant ainsi à une demande locale soutenue dans un contexte de rareté de l'offre. Malgré les défis post-Covid et un environnement bancaire plus prudent, l'emplacement privilégié et la conception adaptée du projet lui confèrent un avantage certain par rapport à d'autres projets. La commercialisation imminente suscite déjà un vif intérêt auprès des élus et des utilisateurs locaux, soulignant le potentiel de croissance et la vitalité économique du secteur. "La Fabrique" s'impose ainsi comme un exemple concret de l'attrait de Val d'Europe pour les entreprises en quête de développement, bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle et de prix compétitifs dans un marché en pleine expansion ».

— **Alexis LIM – AGENCITY PROMOTION**
Président Directeur Général

Les polarités tertiaires majeures

Noisy-Champs



Transactions	25 000 m ² 44 % du volume total
Nombre de transactions	46
Part du neuf/ restructuré	24 % des transactions
Part des ventes	28 % des transactions
Offre immédiate	48 500 m ² 36 % du total de l'offre disponible
Offre future disponible à horizon 2027	38 700 m ²

Transactions significatives

- RATP – Maille Nord I – Noisy-le Grand – 6 153 m² – Location
- CFA Descartes – Lot E, Avenue André Marie Ampère – Champs-sur-Marne – 4 656 m² – Vente
- Eiffage – Allée Raoul Wallenberg – Noisy-le Grand – 3 636 m² – Vente

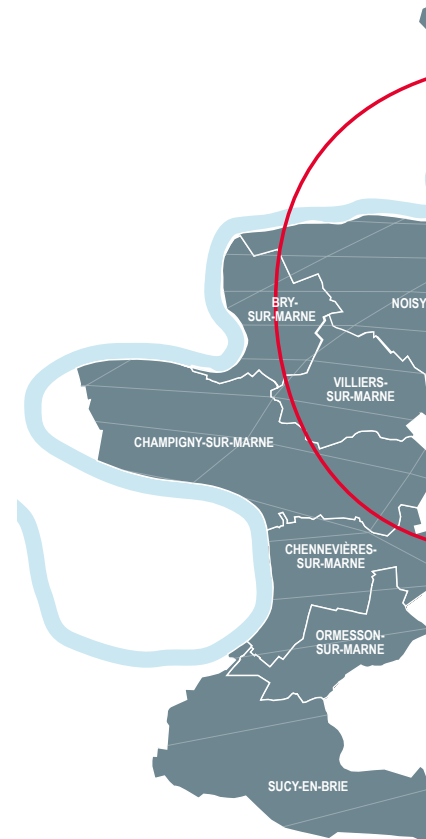
Montévrain – Val d'Europe

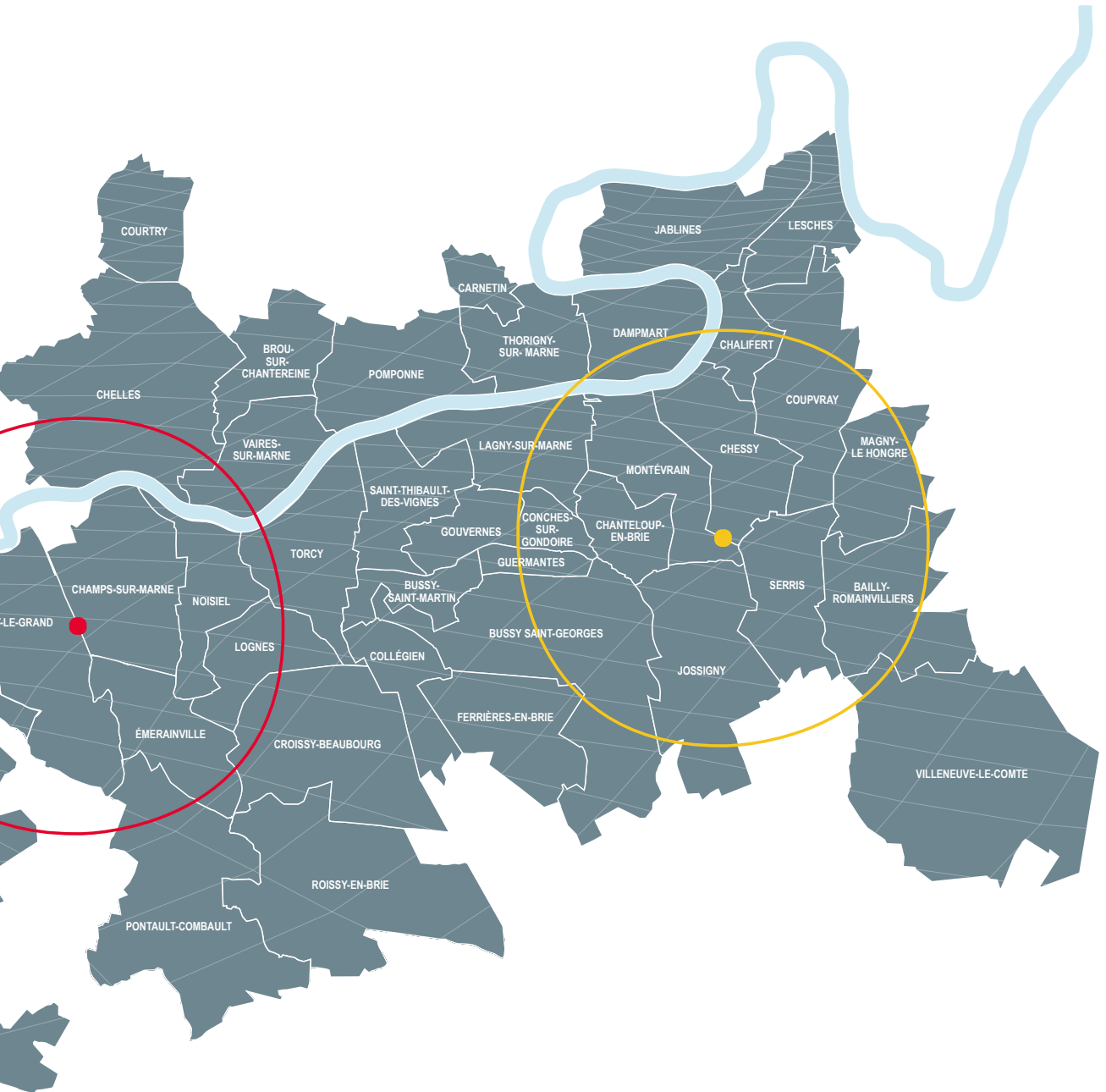


Transactions	22 000 m ² 38 % du volume total
Nombre de transactions	56
Part du neuf/ restructuré	37,5 % des transactions
Part des ventes	41 % des transactions
Offre immédiate	57 800 m ² 43 % du volume total
Offre future disponible à horizon 2027	26 700 m ²

Transactions significatives

- In Situ – Lot AF4A30 – Chessy – 14 000 m² – Vente
- SCCV OS Magny-le-Hongre – CRA1 – Magny-le-Hongre – 1 300 m² – Vente
- IP Formation – Le Rive Gauche – Serris – 613 m² – Vente





Complexe Deloitte University EMEA à Bailly-Romainvilliers



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.

44
SUR
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

Nos contributeurs

Advenis, Agency, Aménagement 77, Adim, Alsei, AXDOM, 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