

360°

Sur l'immobilier
d'entreprise
en Seine-et-Marne



Sommaire

AMÉNAGEMENT 77	P4
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE MEAUX ET COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE L'OURCQ	P6
CARTE DE SEINE-ET-MARNE	P8
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS - VALLÉE DE LA MARNE	P10
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE ET GONDOIRE	P12

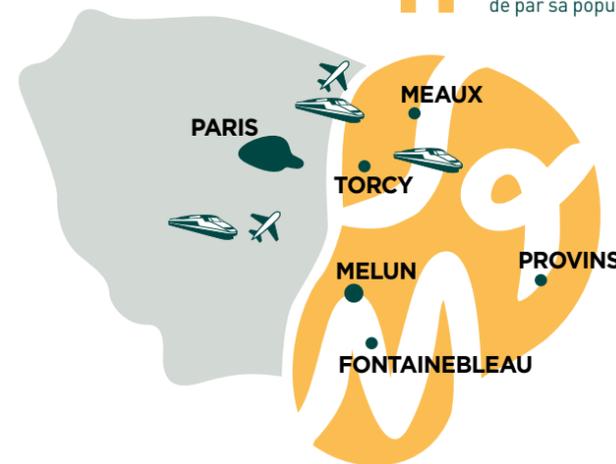


LA SEINE-ET-MARNE, DES PERSPECTIVES D'IMPLANTATION À 360°

Avec un nombre d'habitants en perpétuelle augmentation mais aussi plus de 350 parcs d'activités desservis par la fibre optique offrant un parcours résidentiel idéal pour installer votre entreprise, la Seine-et-Marne connecte les femmes et les hommes audacieux, en quête de possibles et de bien vivre.

“ CHOISIR LA SEINE-ET-MARNE POUR IMPLANTER ET DÉVELOPPER VOTRE BUSINESS, C'EST INVESTIR AU CŒUR D'UN MARCHÉ DE PLUS DE 12 MILLIONS DE CONSOMMATEURS ! ”

LA SEINE-ET-MARNE
11^e département
de France
de par sa population



Ils sont déjà présents :

- Agrana Fruit France
- Euro Disney Associés S.C.A
- Hermès
- Kuehne + Nagel
- Picard Surgelés
- SAFRAN AIRCRAFT Engines
- Saint Gobain Weber France, ...

Une **QUALITÉ DE VIE** idéale à quelques kilomètres de Paris pour répondre à l'envie de vos salariés : vivre mieux.



135 000 hectares de forêts



2 000 kilomètres de cours d'eau



300 kilomètres de voies navigables



2 sites classés



une offre immobilière diversifiée



des producteurs locaux

Des **PROJETS DE TERRITOIRE INNOVANTS**



Industrie 4.0



Transition écologique



Logistique nouvelle génération



Agroalimentaire

Une énergie commune tournée vers le développement durable, l'écomobilité, l'aménagement virtuel ou encore les contenus numériques.

Un **VIVIER DE COMPÉTENCES** en expansion.



INSEAD, École des Ponts Paritech, École Nationale Supérieure des Mines de Paris, ICAM



Incubateur de Descartes Développement et Innovation (DDI), pépinières d'entreprises (Roissy, Marne-la-Vallée, Sénart et Fontainebleau)

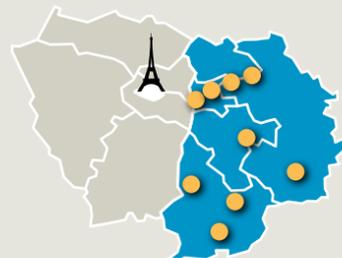
Mais aussi de nombreux Fab lab, clubs et réseaux d'entreprises en perpétuel développement.

“ REJOIGNEZ-NOUS POUR FAIRE VIVRE ET GRANDIR VOS PROJETS D'IMPLANTATION EN SEINE-ET-MARNE ! ”

AMÉNAGEMENT 77

Au service des collectivités et des entreprises, Aménagement 77 réunit les valeurs et savoir-faire nécessaires au développement économique des territoires.

Aménagement 77 se positionne comme un acteur clé de l'aménagement du département de la Seine-et-Marne grâce à son statut de SEM et à son ancrage territorial. Nous développons les projets des territoires et accompagnons les entreprises souhaitant s'implanter.



Chiffres clés

11

opérations de ZAC en cours de réalisation

+ de 400

projets d'aménagement et de construction portés en Seine-et-Marne

16 315

m² de locaux neufs à louer à partir de 250 m²

Ils nous ont déjà rejoints

BOSCH SIEMENS
HAUSEGERÄTE

STIHL

ELIOR

URBAN CANOPEE

NOVA CRETE

Qui sommes-nous ?



Une équipe de taille humaine. 17 personnes compétentes et impliquées au service des territoires et de leurs entreprises dont les atouts supplémentaires sont :

- leur connaissance du territoire et de ses acteurs,
- leur engagement de transparence, pilier fondamental de nos projets d'intérêt général,
- leur complémentarité qui permet de travailler sur toute la chaîne de valeur de l'aménagement (ingénierie, construction, promotion et commercialisation).

Nos dossiers en cours

4 projets sont actuellement en phase opérationnelle et sont susceptibles d'accueillir des entreprises de toute nature (bureaux, activités, commerces, logistique).

- **À CHAMPS-SUR-MARNE**, le programme de bureaux du Canopée situé au cœur de la cité Descartes propose un nouvel environnement de travail idéal pour les start-up et leurs salariés avec plus de 5 000 m² de bureaux, dont un FabLab et un restaurant.
- **À VAIRES-SUR-MARNE**, plusieurs nouveaux parcs d'activités permettant de répondre à des besoins d'entreprises allant de 250 à 6 000 m² SdP à proximité de la Francilienne.
- **À FONTENAY-TRÉSIGNY**, un éco-parc d'activités sur deux sites d'une emprise totale de plus de 13 ha. Desserte routière et visibilité parfaite depuis la RN4 et la RN36. Raccordement à la Francilienne en 10 min.
- **À CHALIFERT**, plus de 15 000 m² de locaux neufs réalisés en co promotion avec ALSEI pour proposer une offre de locaux d'activités à partir de 225 m² répartis sur 6 bâtiments.



L'équipe d'Aménagement 77

Nos projets de développement



LA FABRIQUE D'AVENIRS

Aménagement 77, la Caisse des dépôts, les communautés d'agglomération Marne et Gondoire, Paris - Vallée de la Marne et la CCI Seine-et-Marne s'associent pour soutenir la redynamisation d'actifs immobiliers destinés aux artisans, TPE/PME sur le territoire des deux agglomérations.

La mission de la foncière baptisée "la fabrique d'avenirs", sera d'acquérir des locaux jugés stratégiques mais inadaptés aux besoins des entreprises actuelles (locaux vacants ou squattés, passoires thermiques, etc.) afin de proposer une nouvelle offre immobilière adaptée aux nouveaux critères des entreprises et des enjeux climatiques.

Notre équipe est fière de montrer une nouvelle fois sa capacité à adapter ses interventions aux besoins des territoires, **notamment en matière de politique d'investissement de long terme en immobilier d'entreprises.**

Canopée - Crédit SOHO



ZAC du Parc d'activités Bertaux-Frégy à Fontenay-Trésigny
Crédit Semon & Rapaport (Les Allées Bertaux à Fontenay-Trésigny)



TEOLAB - Crédit Atelier 4+



Accès



- Une gare d'interconnexion à Marne-la-Vallée Chessy (TGV, Thalys et Eurostar)
- Paris accessible par les RER A, E, D et les lignes P et R



- 7 autoroutes desservent le département (A4, AS, A6, A77, A104, A105, A140),
- Un maillage plus fin par des axes importants (Nationales 2, 3, 4, 19, 36, 104, 105 et 330)



- Des lignes de bus départementales assurant la desserte des pôles du département

Contact

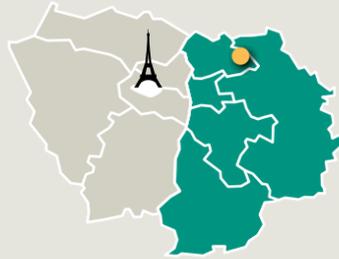
01 64 37 24 59

Lydie BENKO

lbenko@amenagement77.fr
www.amenagement77.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE MEAUX et COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE L'OURCQ

Aux portes du Grand Paris et à proximité immédiate des Pôles d'attractivité de Roissy CDG et de Marne-la-Vallée, nos territoires dynamiques offrent un positionnement stratégique pour tout investisseur recherchant la meilleure adéquation possible entre tarif compétitif, proximité et cadre de vie privilégié.



Chiffres clés

48 communes 124 691 habitants (source Insee 2019)

25 555 emplois (secteur privé) en 2021 (source Acoess Urssaf) 9 950 établissements actifs (source INSEE REE 2019)

21 zones d'activités près de 80 ha de foncier disponible

Ils nous ont déjà rejoints

ARMETON
BASF
BOIS ET TOITS
BURBAN PALETES
CQFD
C&A
DAHER
FM LOGISTIC
GACHES CHIMIE
KP1
LIDL
RESOTAINER
VESTACK

Qui sommes-nous ?



Le Pays de Meaux et le Pays de l'Ourcq offrent un accompagnement sur mesure en matière d'implantation et de développement des entreprises.

Ils ont engagé une démarche partenariale avec les autres intercommunalités du Nord Est 77 et le Conseil Départemental de Seine-et-Marne, au sein du GIP ROISSY MEAUX AEROPOLE, pour faire converger les politiques d'aménagement du territoire, d'habitat, de développement économique, d'emploi, de formation et de mobilité.

Nos dossiers en cours

PARC D'ACTIVITÉS DU PAYS DE MEAUX

Implanté au croisement de l'A140 et de la N3, sur une superficie de 80 hectares, il bénéficie d'une situation géographique et d'un environnement privilégiés qui ont su séduire les TPE PME et grands groupes :

- Plateforme logistique nationale de C&A (PROLOGIS)
- Institut des Métiers de l'Artisanat (CFA CMA77)
- Centre Commercial les Saisons de Meaux (NHOOD)
- GACHES Chimie Spécialités

De nouvelles implantations sont en cours de finalisation.

Lidl a su rester fidèle au territoire avec l'inauguration en septembre 2022 sur Meaux de sa plus grande plate-forme logistique (superficie de 55 000 m²).

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES EFFANEAUX SUR LE PAYS DE L'OURCQ

Située principalement sur la commune de Dhuisy, aux pieds de la sortie 19 de l'autoroute A4, vente de 57 hectares à NG Concept, filiale du groupe FM LOGISTIC. Le projet comprend l'implantation d'une plateforme logistique et l'aménagement d'une Zone d'Activités PME-PMI.



Nos projets de développement

DÉVELOPPEMENT DE LA FILIÈRE AÉRONAUTIQUE ET AÉROPORTUAIRE

À proximité immédiate de l'aéroport de Paris-CDG, notre territoire mise sur le développement d'une offre de formation afin de favoriser l'accès aux emplois de la plateforme aéroportuaire aux habitants du territoire dans une logique de proximité emploi/habitat. Cette démarche stratégique vise l'émergence de nouvelles activités et compétences (industrie sous-traitance aéronautique, développement de la filière hydrogène).

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES À VENIR

- ZAE du Pays de Meaux : Meaux-Poincy, Saint Soupplets
- ZAE des Effaneaux (hôtellerie et zone PME/PMI)
- Pôle gare de Lizy-sur-Ourcq (métiers de bouche/restauration, habitat et équipements collectifs)
- Imprimerie Helio Print & ZAC de Grand Champ (activités industrielles/logistique...)
- Plateau de 2000 m² (activité de formation)



Accès



- SNCF Ligne P Transilien direct
26 minutes Meaux-Paris Est -
50 minutes Lizy-sur-Ourcq-Paris Est
- TGV, EUROSTAR et THALYS
à 20 minutes



- A1, A4, A5 puis A6
- Francilienne, N3, N36, N330



- PARIS - CDG à 25 minutes
- PARIS - Le Bourget à 35 minutes

Contacts

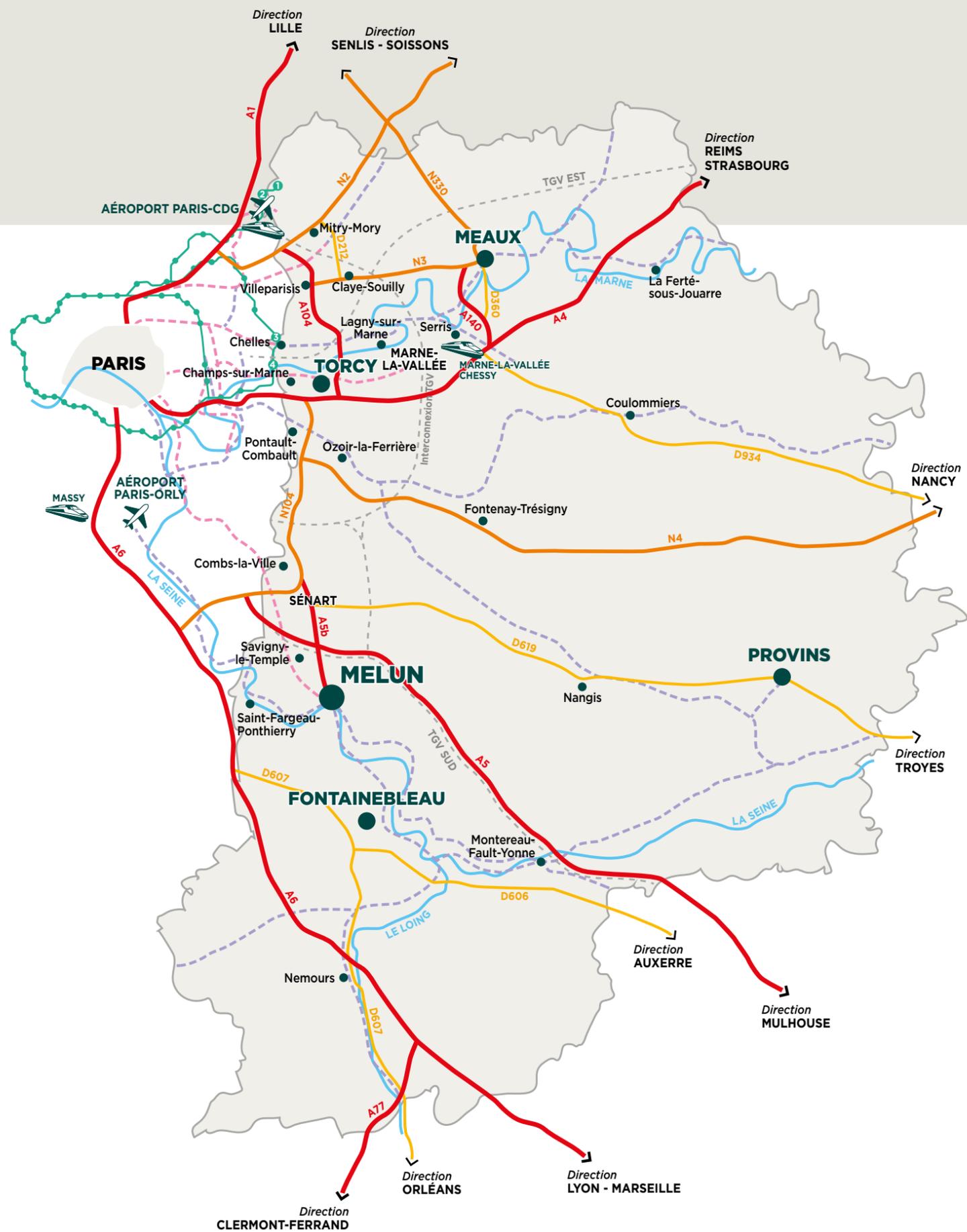
01 83 69 01 78
01 60 61 55 00

Elise GARDIAS - Développeuse Économique
elise.gardias@meaux.fr - www.meaux-expansion.fr

Justine GONZALEZ - Chargée de mission Economie - CRTE - Mobilité
justine.gonzalez@paysdelourcq.fr

360°

Sur l'immobilier d'entreprise en Seine-et-Marne



Légende

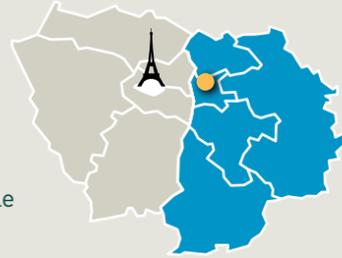
- Préfecture
- Sous-Préfecture
- Chef-lieu de Canton
- Réseau RATP SNCF
- Réseau Transilien
- Réseau TGV
- ✈ Gares TGV
- Grand Paris Express
Le métro du Nouveau Grand Paris
- ① Ligne 17 - Station Le Mesnil Amelot
- ② Ligne 17 - Station Paris-CDG
- ③ Ligne 16 - Station Chelles
- ④ Ligne 16 - Station Noisy/Champs

Illustration du réseau routier non contractuelle

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS - VALLÉE DE LA MARNE

La Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne, plus importante Communauté d'agglomération de Seine-et-Marne, s'affirme comme un territoire d'avenir de l'Est parisien et du Grand Paris.

Territoire riche de potentialités et de synergies, elle construit son action sur une dynamique de développement équilibré et durable au service des habitants et des entreprises.



Chiffres clés



Ils nous ont déjà rejoints

APS COATING SOLUTIONS
CASDEN BANQUE POPULAIRE
CELESTE
CRISTALINE
HERRENKNECHT FRANCE
MARPOSS
MOTUL
PHOENIX CONTACT
PONTICELLI FRERES
SEPTODONT
STIHL FRANCE
TSO
YAMAHA FRANCE

Qui sommes-nous ?



Acteur incontournable du développement économique de l'Est parisien, Paris - Vallée de la Marne favorise la création et l'implantation de nouvelles activités.

Fort d'un territoire attractif, l'accueil, l'ancrage, l'innovation et le développement des entreprises sur le secteur sont des enjeux prioritaires.

Le Campus Descartes, pôle d'excellence de la ville durable du Grand Paris ainsi que les gares du Grand Paris Express, illustrent son attractivité, son rayonnement et son dynamisme.

Nos dossiers en cours

100 ha de foncier économique sont en cours d'aménagement et de reconversion afin de conforter l'agglomération comme premier pôle économique de Seine-et-Marne.

- **COURTRY** - ZAC de la Régale. Extension de 15 ha de la zone industrielle de la Régale. La commercialisation de la seconde phase de 8 ha se finalise.
- **VAIRES-SUR-MARNE** - ZAC du Gué de Launay. Création de 13 ha avec la réalisation de 90 000 m² de surfaces de plancher proposant une offre variée : clés en main, hall industriel, activités légères.
- **TORCY** - ZAI de Torcy. Création d'un lotissement industriel sur 5 h pour PME/PMI.
- **CROISSY-BEAUBOURG** - ZAC de Lamirault. Développement et accueil de nouvelles entreprises sur une surface 39 ha dans un cadre environnemental attractif et une localisation optimale. La commercialisation des lots est en cours.
- **LOGNES** - Densification et valorisation de l'aérodrome de Lognes-Émerainville par la création d'un parc d'activité PME/PMI d'une superficie de 5 ha.
- **PONTAULT-COMBAULT** - Extension de l'Espace Économique des Arpents Pontillault sur 12 ha avec un potentiel de création de 90 000 m² de surfaces de plancher.



Nos projets de développement

La Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne renforce son attractivité en faveur des investisseurs et des entreprises en croissance, en diversifiant son offre foncière et immobilière.

PARIS - VALLÉE DE LA MARNE VOUS PROPOSE UNE OFFRE TERTIAIRE :

- De 50 000 m² en cours de développement au cœur de la Cité Descartes et aux abords du Grand Paris Express à Champs-sur-Marne.
- Et près de 8 000 m² en retail au sein du centre commercial Les Quatre Chênes à Pontault-Combault.



Parc Innovespace ZAC du Gué de Launay © ALSEI



FCBA © Ateliers 4+



Perspective CANOPÉE © SOHO Architecture

Accès



- À 20 mn de Paris via le RER A 4 gares : Noisy-Champs, Noisiel, Lognes, Torcy
- À 22 mn de Paris via le RER E 3 gares : Chelles-Gournay, Émerainville-Pontault-Combault, Roissy-en-Brie
- 15 mn de Gare de l'Est via le Transilien (ligne P)

- À 12 mn de la Gare TGV Marne La-Vallée - Chessy
- À partir de 2024, le territoire accueillera deux gares des lignes 15 et 16 du Grand Paris Express (Noisy-Champs, Chelles)



- Sortie directe sur l'autoroute A4 et la Francilienne RN104



- À 20 min de l'Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle

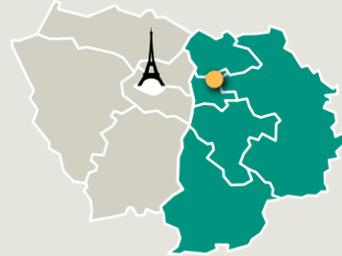
Contact

01 60 37 24 37

Guillaume LIENARD - Responsable du Pôle Aménagement Économique et Implantation d'Entreprises
g.lienard@agglo-pvm.fr - www.agglo-pvm.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MARNE ET GONDOIRE

Située dans le nord de la Seine-et-Marne, à 25 km à l'est de Paris, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire est un carrefour géographique doté d'infrastructures de transport complètes et d'un patrimoine naturel et culturel d'exception.



Chiffres clés



Ils nous ont déjà rejoints

ACRELEC
MANUFACTURING

AERECO

DEMATIC

EIFFAGE ENERGIE
et EIFFAGE ROUTE
ILE DE FRANCE

ERDF - Études nucléaires

FIVES

FRANCE ROUTAGE

ISTC - FRANCE TECH DATA

MONTEDIS

OTIS

MARNEetGONDOIRE

communauté d'agglomération

Qui sommes-nous ?

Plus de 13 000 chefs d'entreprise ont choisi notre territoire pour sa qualité de vie et sa position géographique. Grands groupes, PME à fort développement international et artisans forment un tissu économique dense et varié.

Le développement choisi par Marne et Gondoire s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre les différentes composantes de la qualité environnementale et du dynamisme du territoire (espaces naturels, habitat, équipements publics).

Nos dossiers en cours

Commercialisation en cours dans 2 zones d'activité :

- **ZAE DU CLOS DES HAIES SAINT ELOI À CHALIFERT** : Création d'un parc d'activité sur 12 ha, proposant 9,4 ha d'espaces cessibles, destinés à accueillir des locaux d'activité très divers : commerces, hébergement touristique, bureaux, PME-PMI.
- **ZAE DU PRÉ AU CHÊNE À JOSSIGNY** : 8 562 m² de surface de plancher de bureaux, à proximité du centre hospitalier de Marne la Vallée.

En parallèle, des requalifications d'espaces publics sont régulièrement exécutées dans les ZAE existantes afin d'y améliorer le paysage, la biodiversité, les circulations notamment piétonnes ou cyclables, l'éclairage...

Sur l'ensemble du territoire, le second marché de locaux d'activité offre une diversité de possibilités qui sont autant d'opportunités pour s'implanter. Marne et Gondoire accompagne les porteurs de projet également lorsqu'il s'agit de réhabilitation de locaux existants.



ZAE Marne et Gondoire © Haropa Ports de Paris

Nos projets de développement

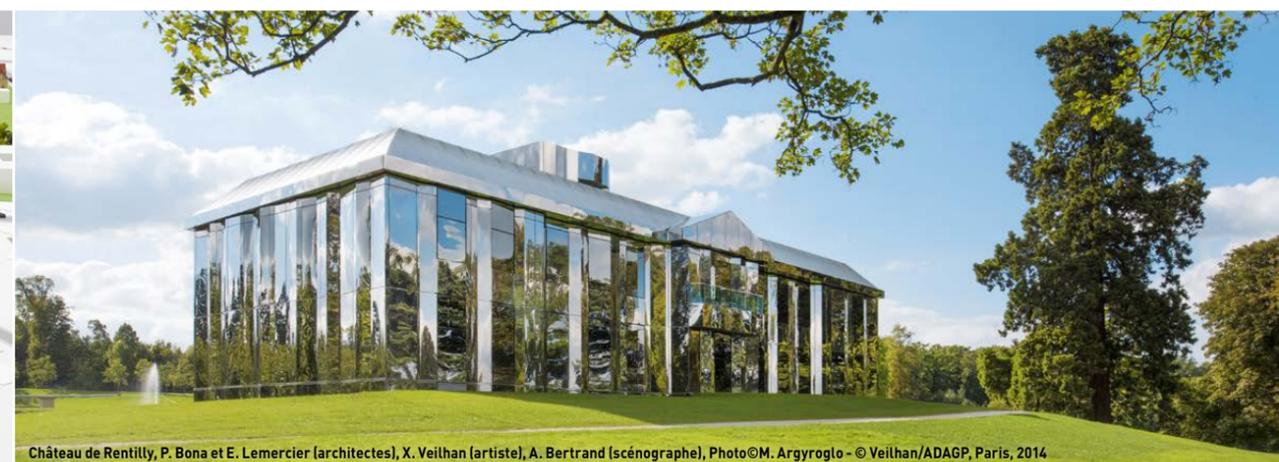
- **ZAE DE LA RUCHERIE À BUSSY-SAINT-GEORGES** : un accès direct avec l'A4 grâce à un nouveau diffuseur autoroutier qui devrait être en service en 2025 permettra d'irriguer 60 ha cessibles destinés à des PME, PMI et grands comptes, conformément à des principes environnementaux affirmés.



Requalification de la ZAE Marne et Gondoire à Lagny-sur-Marne et Saint-Thibault-des-Vignes © CAMG



Maquette du Parc Saint-Jean à Lagny-sur-Marne © Antoine Mercusot



Château de Rentilly, P. Bona et E. Lemerrier (architectes), X. Veilhan (artiste), A. Bertrand (scénographe), Photo©M. Argyroglo - © Veilhan/ADAGP, Paris, 2014

Accès



• 3 gares, 2 lignes (RER A, ligne P) reliant Paris en moins de 30 min, proche de la gare TGV Marne-la-Vallée Chessy



• Au carrefour de l'A4 et l'A104
• 38 bornes de recharge de véhicules électriques et d'auto partage



• 24 lignes, transport à la demande



• A 25 km de Roissy et à 35 km d'Orly



• Port fluvial de commerce, halte fluviale de loisirs



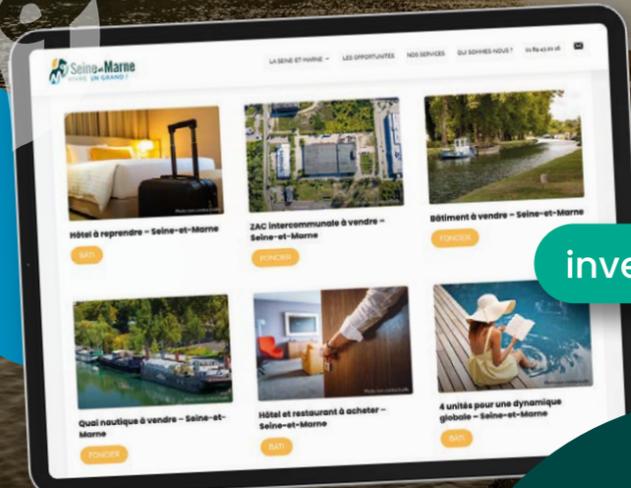
• Réseaux de liaisons douces, prêt de vélo gratuit, vélostation

Contact

01 64 77 35 99

Développement économique
dev.eco@marneetgondoire.fr
www.marneetgondoire.fr

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES : INVESTISSEZ EN SEINE-ET-MARNE !



invest-tourisme77.fr

Toutes les opportunités touristiques
en Seine-et-Marne sont à votre portée



CLES EN MAIN

-  Une offre multiservices
-  Un projet sur-mesure
-  Un interlocuteur dédié
-  L'accompagnement de A à Z
-  Un contrat unique
-  Transparence des coûts



MAITRISE D'ŒUVRE



*** CAMPUS INDUSTRY ***
+ de 10.000 m²
de locaux d'activités
à vendre / à louer



PROCHAINES LIVRAISONS
T2
2024

COURTRY (77)


**Des locaux
responsables et durables**



JMG PARTNERS, CRÉATEUR DE VALEURS POUR LES TERRITOIRES ET LES ENTREPRISES

JMG Partners aménage, développe et construit des projets immobiliers de hautes qualités architecturale, paysagère et environnementale qui répondent aussi bien aux attentes des territoires, des collectivités qu'à celles des entreprises.



ACTI-HALL



BÂTIMENT D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES | VAIRES -SUR-MARNE (77)

LOGISTIQUE

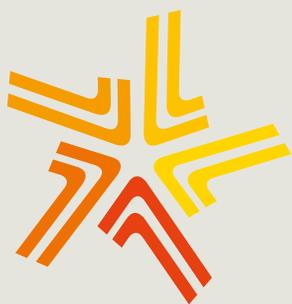


PLATEFORME DE DISTRIBUTION | MAROLLES-SUR-SEINE (77)

AMÉNAGEMENT



PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA DOMBES | MIONNAY (01)



SEINE & MARNE
ATTRACTIVITÉ

Quartier Henri IV
Place d'Armes
77300 Fontainebleau

01 60 39 60 39

www.seineetmarnevivreengrand.fr

