



*Achieve  
Ambitions*



Besoins immobiliers des  
entreprises productives en  
milieu dense

Grand Orly Seine Bièvre


Avril 2022





Nous vous remercions de nous avoir confié la réalisation d'une étude des besoins immobiliers des entreprises productives du territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après la version finale de ce rapport. Nous espérons que ce dernier répondra à vos attentes.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire, et espérons avoir l'occasion de travailler à nouveau ensemble très prochainement.

Dans cette attente, nous vous prions de bien vouloir agréer nos sincères salutations.

 Sophie Rozen  
Directeur Research Services  
Paris

 George Beaton  
Consultant Senior Research Services  
Paris

 Julie Duwiquet  
Consultante Junior Research Services  
Paris

Etat des lieux et évolution du tissu productif et industriel	4
Enquête sur le besoin des entreprises productives	23
Retours d'expérience de développeurs / gestionnaires d'immobiliers productifs	62
Synthèse des éléments du diagnostic et de l'enquête	87
Tableau de bord	104



An aerial photograph of an industrial and urban landscape. The foreground and middle ground are dominated by large industrial buildings with flat roofs, some with visible structural details. A complex network of multi-lane highways and roads crisscrosses the area. In the background, a dense urban cityscape is visible under a clear blue sky with a few wispy clouds. A semi-transparent white rectangular box is centered over the image, containing a large red number '1' and a line of text in French.

1

Etat des lieux et évolution du tissu  
productif et industriel



# L'économie productive en question



## GOSB un territoire précurseur dans le domaine de l'économie productive

1<sup>ère</sup> MODUE >>

2<sup>ème</sup> MODUE >>

3<sup>ème</sup> MODUE >>

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023 +



Manifeste pour un territoire productif



Labellisation territoire d'industrie



AMI architectural formes urbaines productives



Livre blanc en faveur du développement et du maintien d'immobiliers productifs

Expérimentation et opérationnalité : identifier des fonciers pour accueillir les nouvelles formes d'immobilier productif



## Quelle définition de l'économie productive ?

La question de la **définition de l'économie productive** n'est pas aisée d'autant plus lorsqu'elle est abordée d'un point de vue immobilier. Les **locaux d'activités** sont des **locaux protéiformes** qui peuvent aller de **l'unité de production relativement large**, souvent située au sein de Zones d'Activités Economiques, à **l'atelier ou aux rez-de-chaussée d'immeubles** dans le tissu urbain diffus. On trouve des locaux de type industriels, des locaux d'activités, des locaux mixtes ou encore des locaux de type hôtels d'entreprises.

L'Insee définit les activités selon deux sphères ; les activités de la sphère productive et celles de la sphère présentielle.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

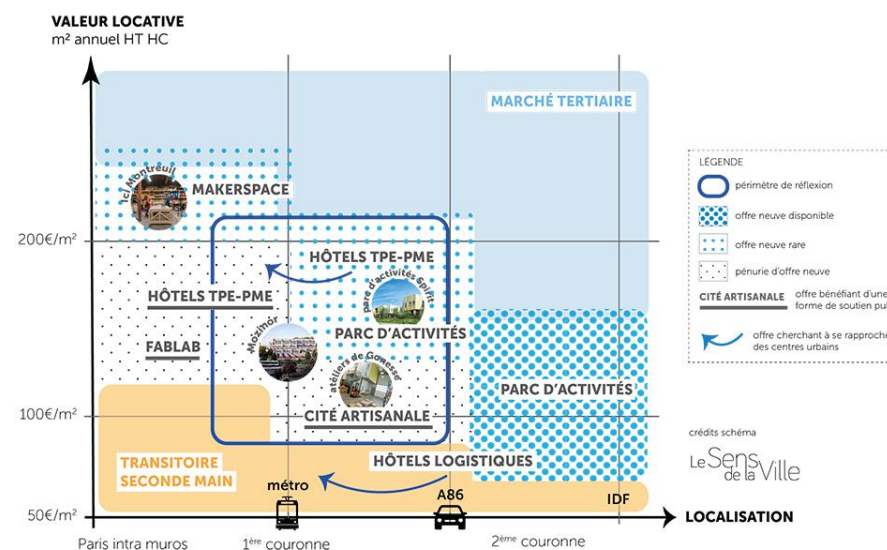
Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Dans le cadre de cette étude, afin d'aligner au maximum le travail sur la stratégie économique de GOSB, les analyses et entretiens s'efforceront d'appliquer une segmentation en **5 domaines d'activités stratégiques du territoire** : Santé bien-être autonomie, Ville durable Ville de demain, Numérique et industries connexes, Agroalimentaire et logistique durable, Economie circulaire.

Une définition des activités productives est proposée à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre : les activités productives regroupent toutes les activités qui concourent directement et indirectement à la production de l'amont à l'aval de la chaîne de valeur. Elles intègrent la conception (R&D, ingénierie), le prototypage, la production ou construction, la maintenance, l'acheminement et la livraison au client final (logistique) et le réemploi (économie circulaire).

JLL s'efforcera d'analyser les activités productives sous le prisme de la définition proposée par GOSB. Cependant selon les données disponibles (emplois et secteur d'activités INSEE, Mode d'Occupation des Sols de l'Institut Paris Région) le périmètre d'appréciation des activités productives pourra légèrement varier.

### L'économie productive, une multitude de réalités immobilières



Source : Le Sens de la Ville

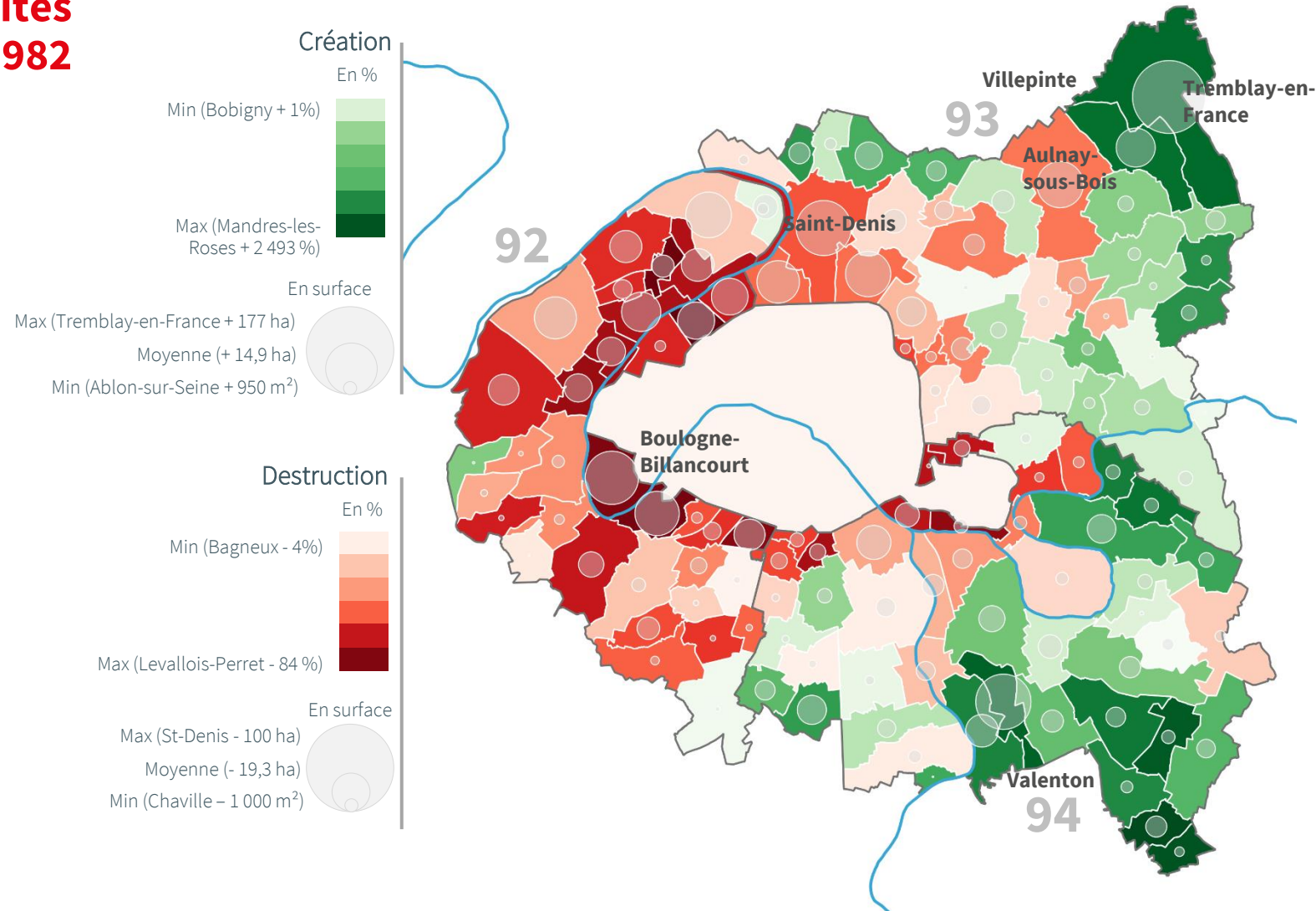
## Solde des surfaces dédiées aux activités productives en 1<sup>ère</sup> couronne entre 1982 et 2017

En 35 ans les trois départements de première couronne parisienne affichent un solde net de - 600 ha d'espaces dédiés aux activités économiques productives, soit une baisse d'un peu plus de 9 %. Cette éviction des activités productives s'est d'abord faite depuis les communes limitrophes de Paris vers les communes plus éloignées de la capitale. La disparition des activités est **très marquée** dans l'Ouest de la première couronne là où les communes plus périphériques situées à l'Ouest enregistrent souvent des progressions.

Ainsi le département des Hauts-de-Seine affiche un solde net de - 733 ha (-36 %) alors que le solde global de la Seine-Saint-Denis est plutôt stable - 72 ha (-2,7 %) et celui du Val-de-Marne marque une progression assez importante avec + 207 ha (+11,3 %).

En valeur absolue, les trois communes ayant vu leurs surfaces dédiées aux activités le plus diminuer sont : Saint-Denis (-101 ha), Boulogne-Billancourt (-95 ha) et Aulnay-sous-Bois (- 72 ha).

En valeur absolue, les trois communes ayant vu leur surfaces dédiées aux activités le plus progresser sont : Tremblay-en-France (+ 177 ha), Valenton (+ 102 ha) et Villepinte (+ 51 ha).



Source : Institut Paris Région, traitement JLL

Les surfaces MOS considérées comme productives sont l'ensemble des surfaces dites d'activités économiques mise à part les Bureaux et Commerces.



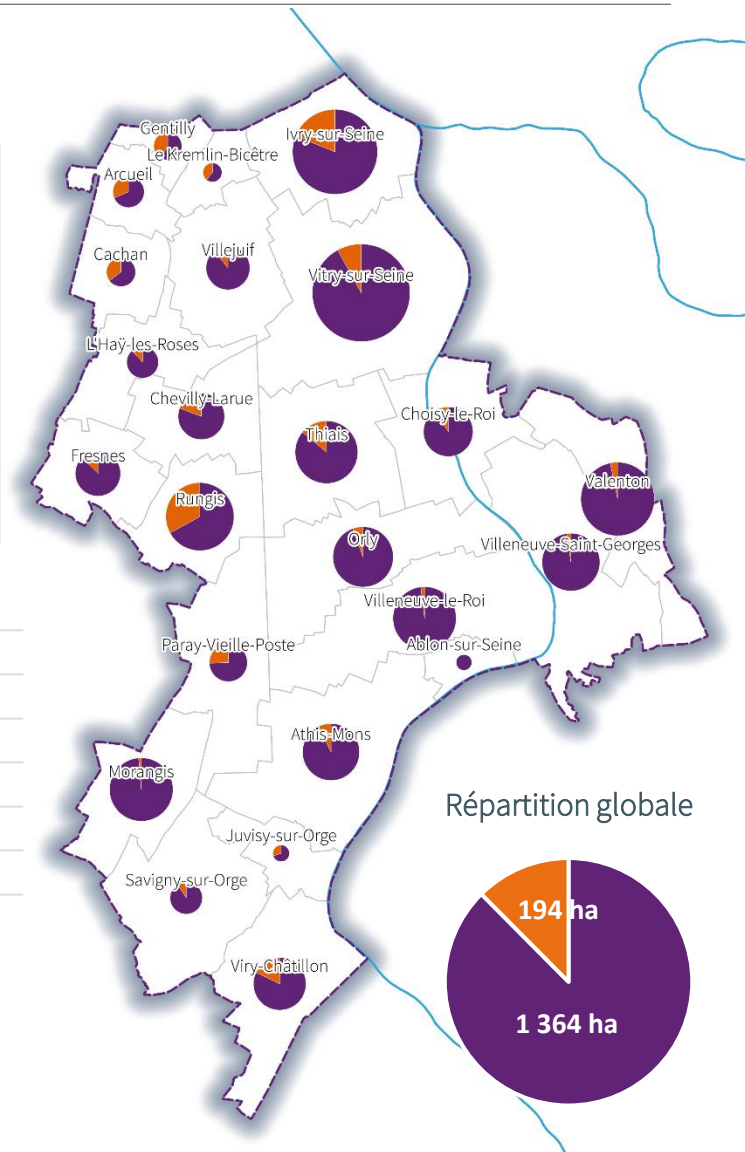
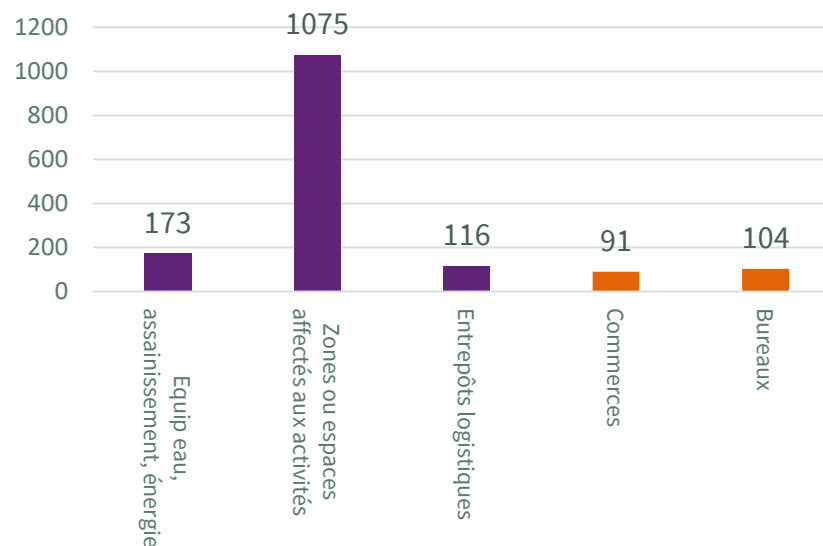
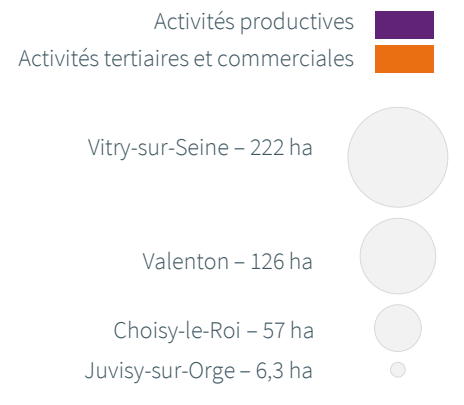
## Quelle occupation du sol pour les activités économiques ?

D'après le dernier millésime disponible du MOS, les activités économiques du territoire de GOSB occupaient 1 558 ha en 2017.

Les communes de Vitry-sur-Seine (~222 ha), Ivry-sur-Seine (~168 ha), Valenton (~ 126 ha) et Rungis (108 ha) affichent les plus grands parcs de surfaces dédiés aux activités économiques.

Si on s'intéresse à la répartition entre activités productives et activités tertiaires/commerciales, on constate une forte dominante des activités de type productives qui représentent près de 88 % du total des activités économiques soit 1 364 ha.

Parc 2017 des surfaces dédiées aux activités économiques



Source : Institut Paris Région, traitement JLL

## Solde des surfaces dédiés aux activités productives à GOSB entre 1982 et 2017

En 35 ans l'EPT GOSB affiche un solde net de + 126 ha d'espaces dédiés aux activités économiques productives, soit une hausse d'un peu plus de 10 %. Ce solde global cache des trajectoires différentes selon les communes, avec des progressions significatives généralement observées dans les communes éloignées de Paris.

### Destruction d'activités :

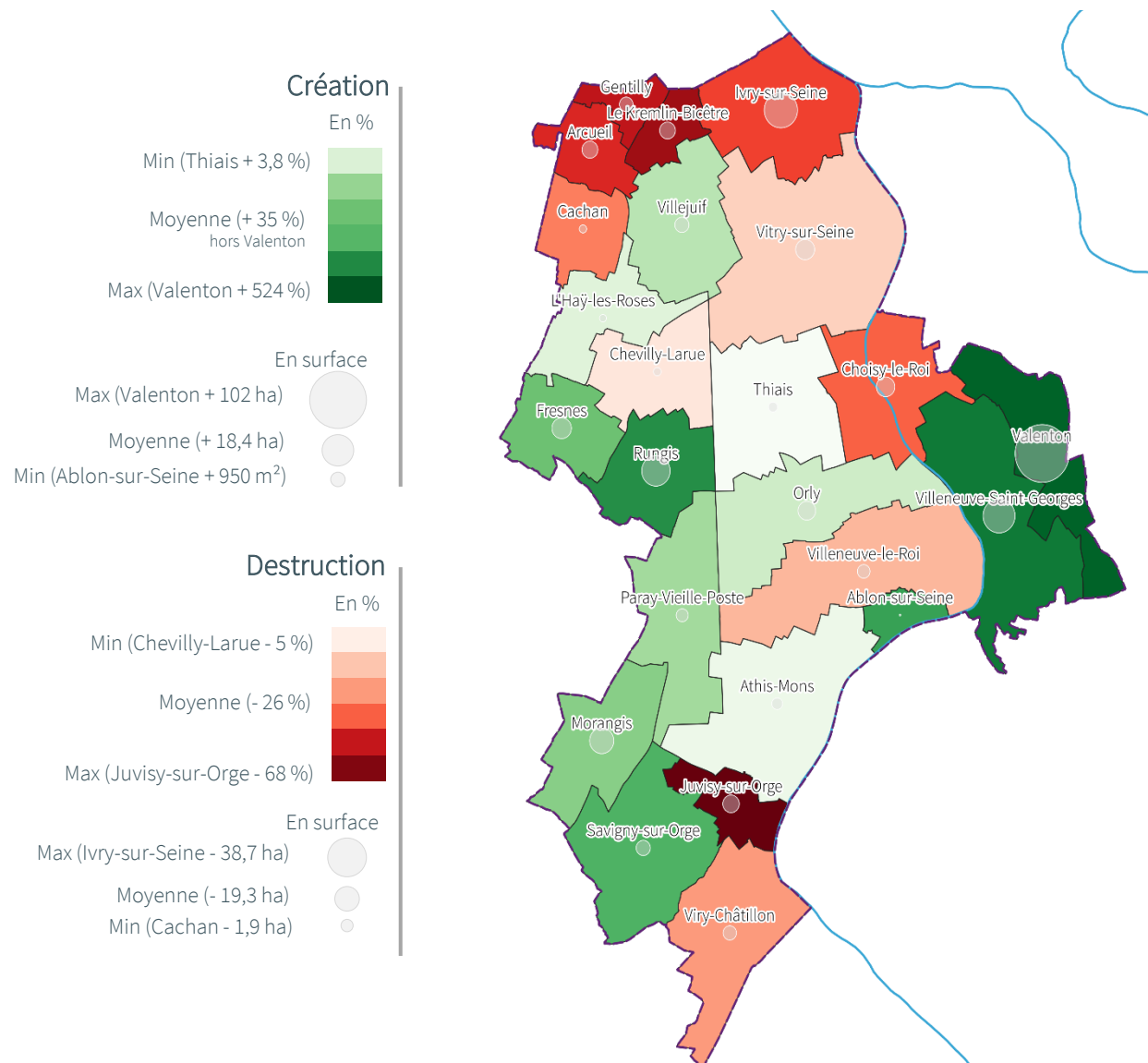
- En valeur absolue les trois communes ayant vu leurs surfaces dédiées aux activités le plus diminuer sont : Ivry-sur-Seine (-38,7 ha), Vitry-sur-Seine (-12,5 ha) et Choisy-le-Roi (-11,9 ha).

- En valeur relative, les trois communes ayant vu leurs surfaces dédiées aux activités le plus diminuer sont : Juvisy-sur-Orge (-68 %), Le Kremlin-Bicêtre (-63 %) et Gentilly (-38 %).

### Création d'activités :

- En valeur absolue, les trois communes ayant vu leurs surfaces dédiées aux activités le plus progresser sont : Valenton (+102 ha), Villeneuve-St-George (+36 ha) et Rungis (+28,3 ha).

- En valeur relative, les trois communes ayant vu leurs surfaces dédiées aux activités le plus progresser sont : Valenton (+524 %), Villeneuve-St-Georges (+89 %) et Rungis (+64 %).





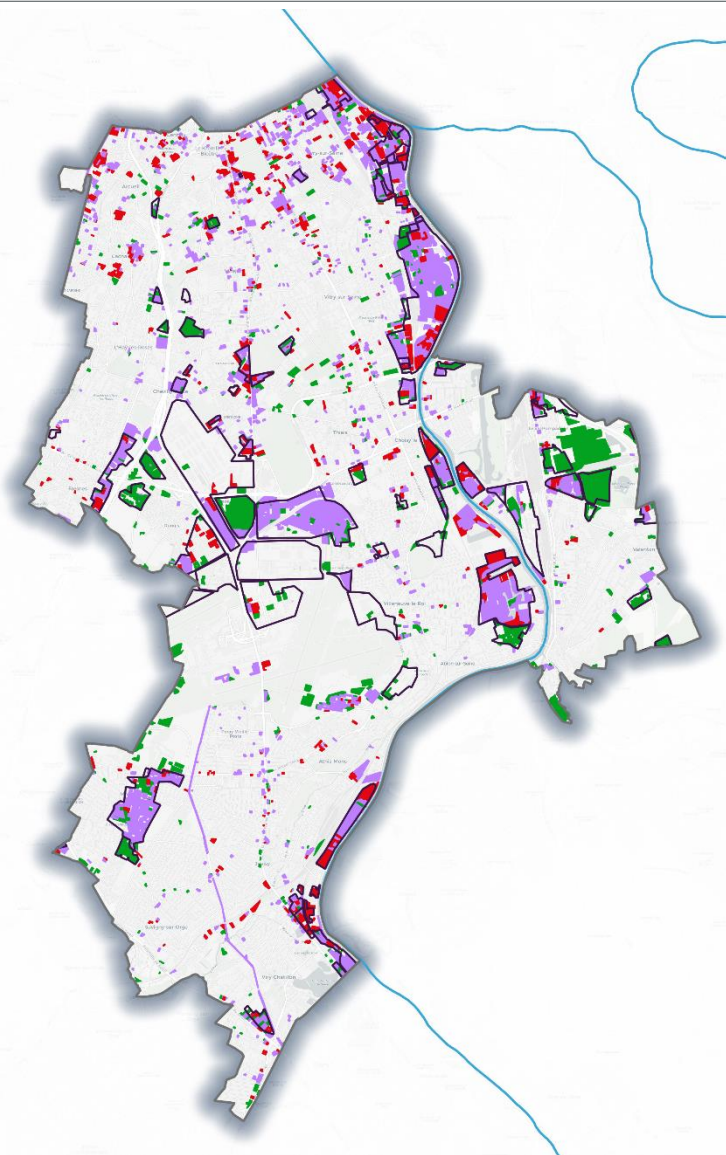
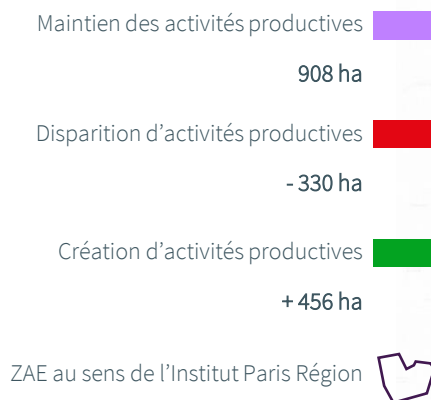
## Localisation des créations/destructions d'activités productives à GOSB entre 1982 et 2017

Comme vu précédemment, les activités productives représentent une surface au sol de l'ordre de 1 364 ha à fin 2017.

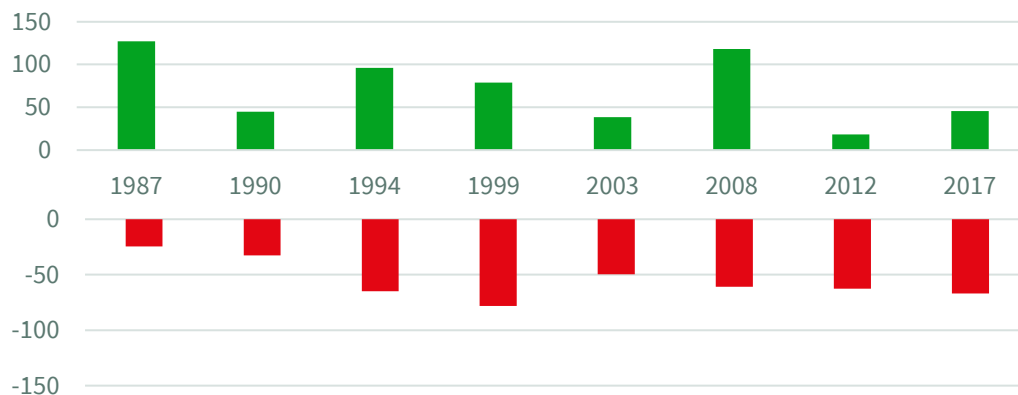
La majorité des destructions d'activités productives a eu lieu dans le diffus. Certaines grandes ZAE (ZI Quai de l'industrie à Athis-Mons, ZI des Ardoines à Vitry-sur-Seine, etc.) ont vu disparaître leurs activités productives **en faveur essentiellement de projets résidentiels** ou encore pour **laisser place à des développements commerciaux** (ZAC Châtillon à Viry-Châtillon).

Il ne semble pas se dessiner de tendances claires quant aux périodes de création ou de destruction d'activités productives, si ce n'est que **les volumes de destructions sont plus stables que les créations**.

### Evolution du tissu d'activités productives de 1982 à 2017



### Création & destruction brute d'activités productives de 1982 à 2017

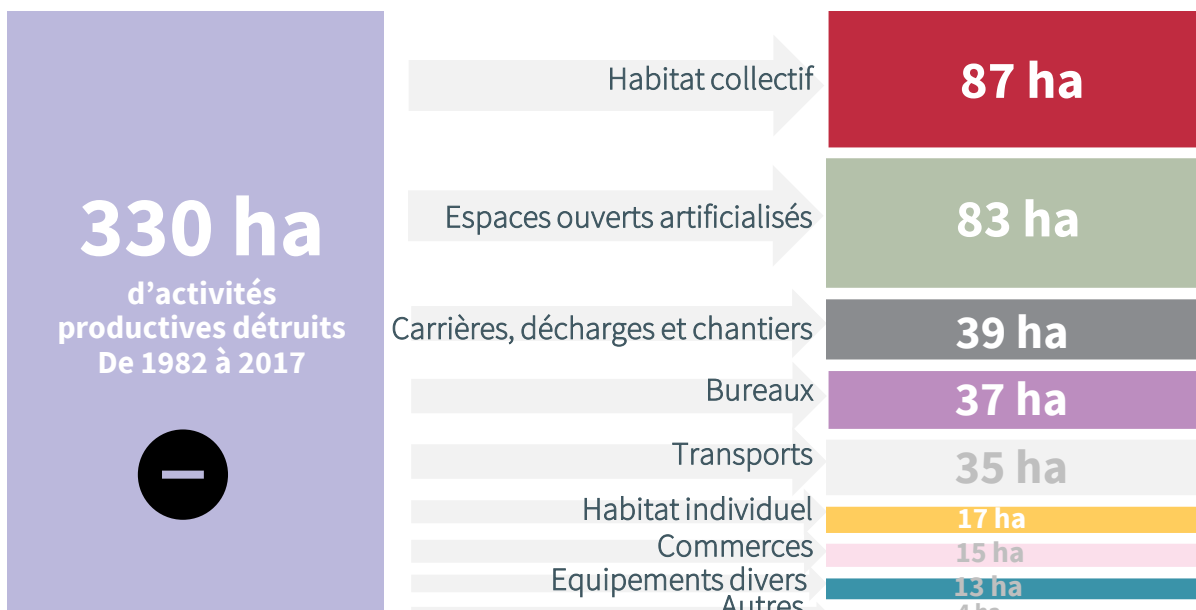


Source : Institut Paris Région, traitement JLL

Les surfaces MOS considérées comme productives sont l'ensemble des surfaces dites d'activités économiques mise à part les Bureaux et Commerces.

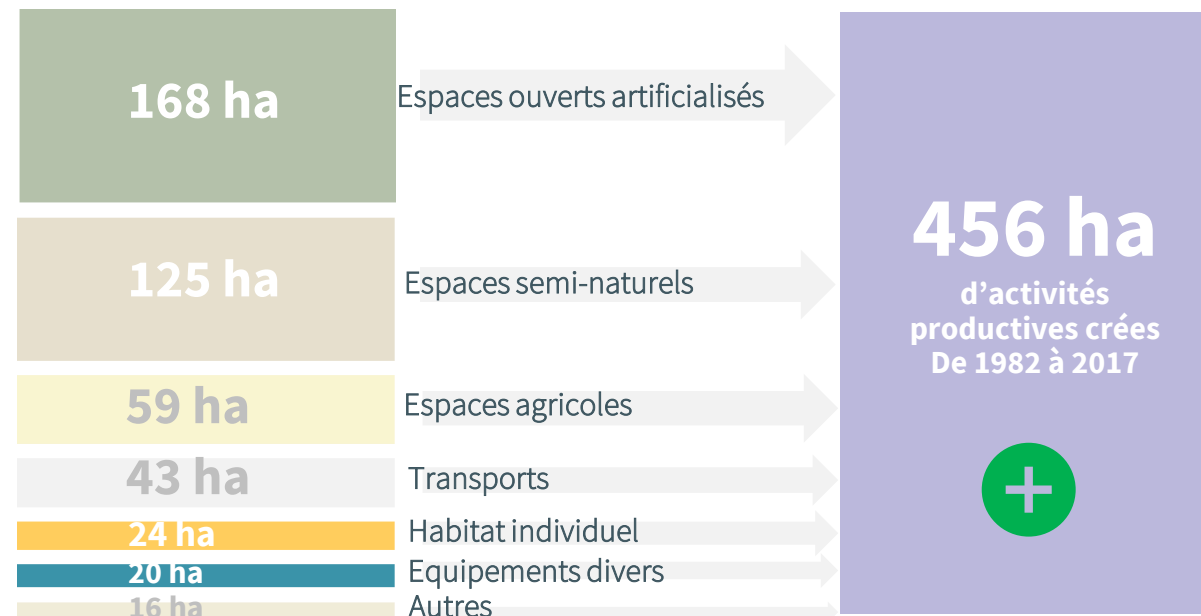
## Quelles mutations des activités productives ?

Sans grande surprise, la création d'habitat est la première source de disparition des surfaces d'activité : 87 ha d'activités productives en 1982 sont désormais dévolus à de l'habitat collectif et 17 ha à de l'habitat individuel. Les espaces ouverts artificialisés (83 ha) sont des espaces verts ou des espaces de parkings et donc souvent liés à des projets résidentiels ou tertiaires.



## Quelles origines des activités productives ?

Les activités productives se créent quant à elles à partir d'espaces ouverts, non bâtis. Si une partie de ses espaces ouverts étaient déjà artificialisés, les espaces semi-naturels et agricoles représentent au total 184 ha des surfaces ayant mutées vers une destination productive. De plus les espaces ouverts artificialisés sont pour partie des espaces en cours d'urbanisation et qui étaient probablement naturels ou agricoles peu de temps avant 1982.



Source : Institut Paris Région, traitement JLL

Les surfaces MOS considérées comme productives sont l'ensemble des surfaces dites d'activités économiques mise à part les Bureaux et Commerces.



## Quel poids des de l'économie productive dans les emplois du territoire ?

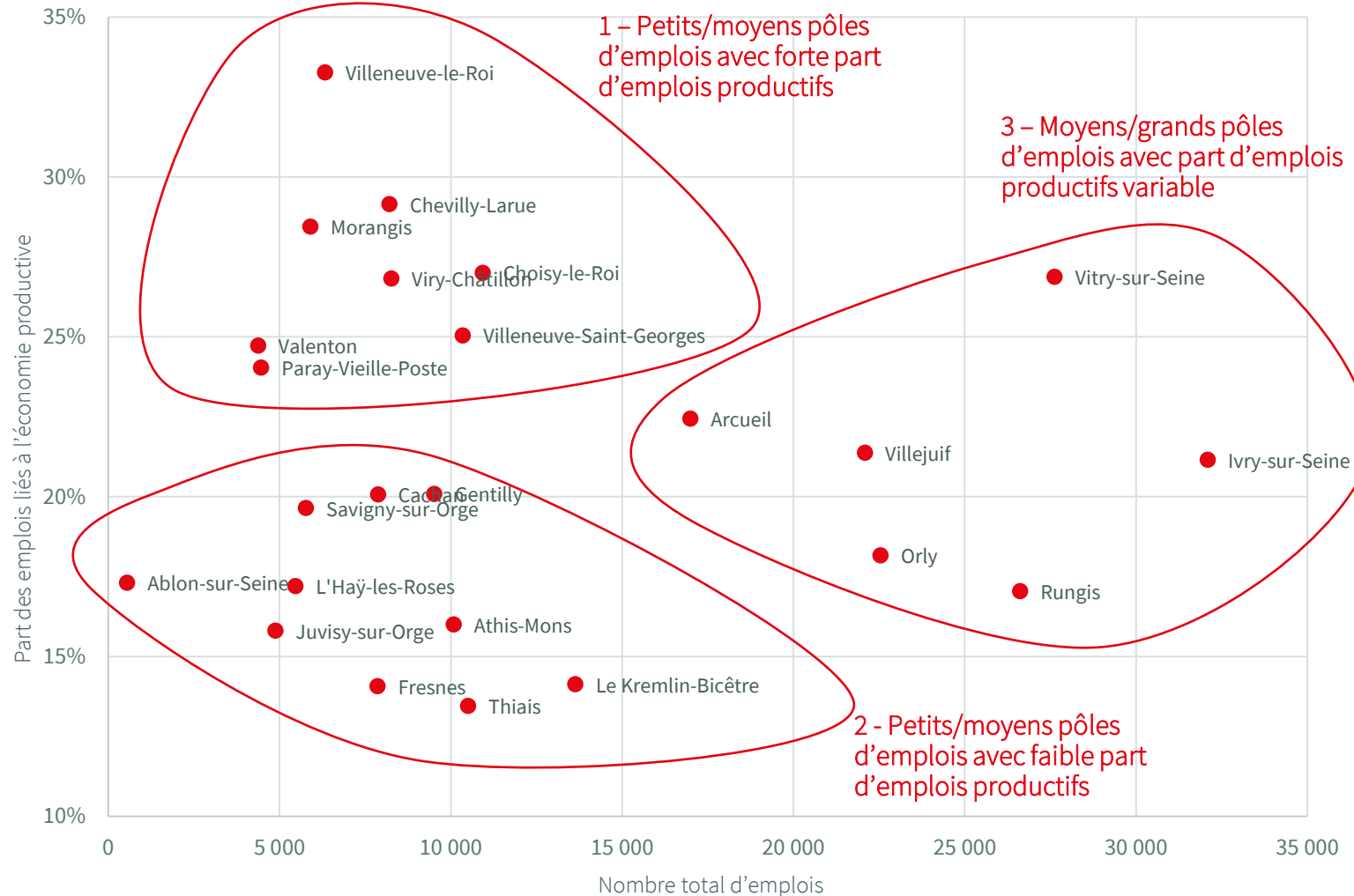
En partant des données dites « Analyse fonctionnelle des emplois » de l'Insee, nous pouvons isoler les fonctions les plus fortement liées à l'économie productive afin d'en estimer l'importance en nombre et en pourcentage de l'emploi total. Les fonctions retenues sont : Agriculture, Bâtiment-Travaux, Conception-Recherche, Entretien-Réparation et Fabrication. En 2018, ces fonctions représentent près de 60 000 emplois et pèsent pour 21 % de l'emploi total de GOSB.

Les situations sont contrastées selon les communes. En valeur absolue, 5 communes présentent plus de 4 000 emplois des fonctions déterminées comme productives : Vitry-sur-Seine (7 424), Ivry-sur-Seine (6 788), Villejuif (4 720), Rungis (4 538) et Orly (4 095).

En termes relatifs et en mettant en perspective le nombre d'emplois total de chaque commune, on peut distinguer 3 groupes :

- Les petits/moyens pôles d'emplois avec forte part d'emplois productifs,
- Les petits/moyens pôles d'emplois avec faible part d'emplois productifs
- Un groupe plus hétérogène composé de communes d'envergures plus importantes

Part des emplois liés à l'économie productive et emploi total par commune en 2018



Source : Insee 1982 & 2018. Analyse fonctionnelle des emplois au lieu de travail, traitement JLL

## Un recul important des emplois liés aux fonctions de l'économie productive

En 36 ans les emplois au lieu de travail de l'ensemble des communes de GOSB a reculé de 31 % passant d'environ 87 000 à 60 000 emplois.

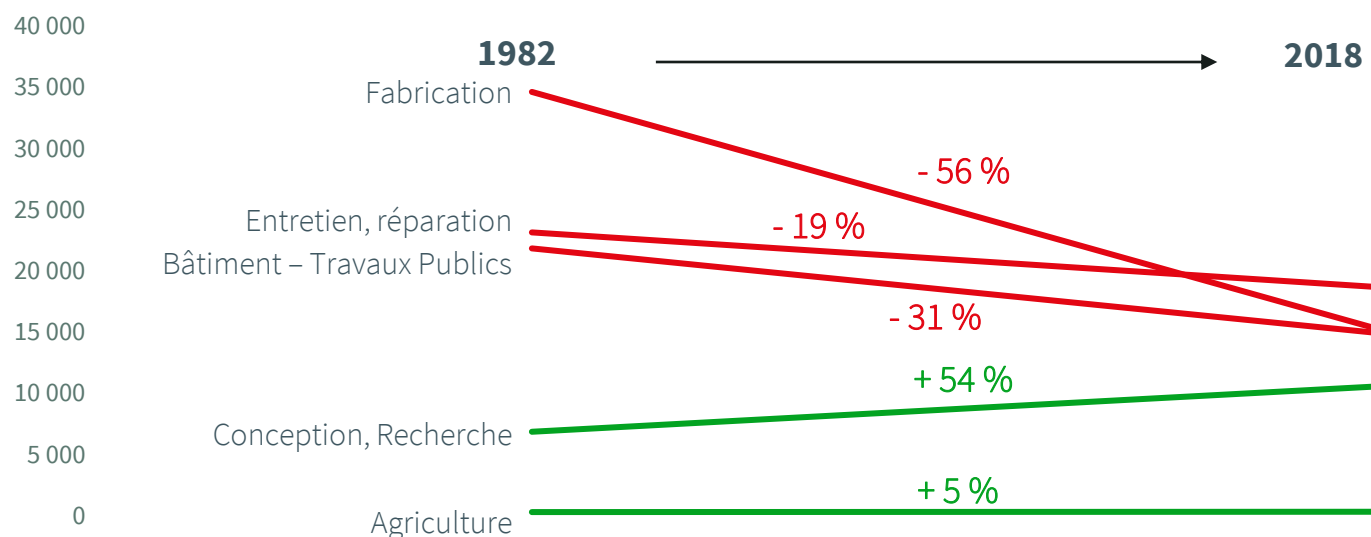
Les emplois liés à la fonction de « Fabrication », cœur de l'économie productive, ont marqué la plus importante baisse avec une perte de près de 20 000 emplois (- 56%). Les emplois de la fonction « Bâtiment – Travaux Publics » ont également fortement reculé sur la période avec une disparition d'environ 7 000 emplois (- 31 %).

Les emplois de la fonction « Conception, Recherche » ont quant à eux marqué une progression importante passant de 6 888 à 10 576, marquant ainsi une certaine tertiarisation du tissu industriel.

En 2018, c'est désormais la fonction « Entretien, réparation » qui domine dans les emplois liés à l'économie productive avec environ 18 700 emplois.

De façon assez logique, face à l'éviction centrifuge des activités, la baisse des emplois liés à l'industrie est moins importante lorsqu'on élargit le périmètre d'analyse : - 27 % pour les 3 départements de 1<sup>ère</sup> couronne et - 19 % à l'échelle de l'ensemble de l'Île-de-France.

Evolution des emplois liés à l'économie productive de 1982 à 2018



### Attention 92 x2

#### IDF

	1982	2018	Variation
Agriculture	28 800	13 412	-53%
Bâtiment-Travaux Publics	298 240	246 674	-17%
Conception, Recherche	163 984	287 065	75%
Entretien, Réparation	309 236	302 188	-2%
Fabrication	624 220	302 833	-51%
<b>Total</b>	<b>1 424 480</b>	<b>1 152 172</b>	<b>-19%</b>

#### 1ere couronne (92/92/94)

	1982	2018	Variation
Agriculture	2 244	1 988	-11%
Bâtiment-Travaux Publics	122 864	87 267	-29%
Conception, Recherche	73 188	123 932	69%
Entretien, Réparation	123 504	107 563	-13%
Fabrication	267 720	109 004	-59%
<b>Total</b>	<b>589 520</b>	<b>429 755</b>	<b>-27%</b>

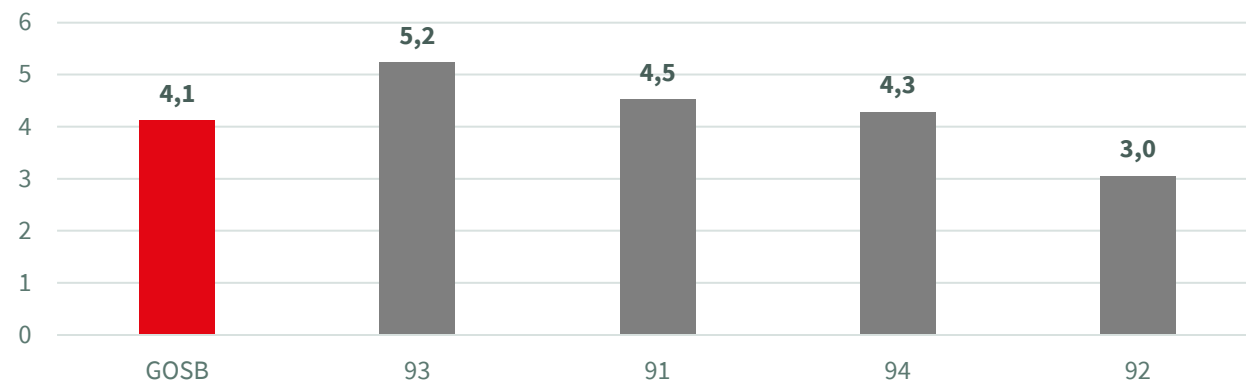
## Une densité d'établissements productifs en phase avec les valeurs départementales

Si le département de Seine-Saint-Denis se démarque en matière de densité d'établissements productifs (5,2 étab./1 000 hab), les départements de l'Essonne (4,5 étab./1 000 hab) et du Val-de-Marne (4,3 étab./1 000 hab) ne sont pas en reste.

Etant donnée le caractère très urbain et le nombre d'habitants important de l'EPT Grand Orly Seine, la densité d'établissements productifs employeurs affiche un taux important : 4,1 étab./1 000 hab.

Si la ville de Vitry-sur-Seine affiche le plus grand nombre d'établissements productifs employeurs toute taille confondues avec 443 établissements, c'est la ville d'Ivry-sur-Seine qui concentre largement le plus grand nombre d'établissements employant 50 ou plus de salariés avec 12 établissements.

Nombre d'établissements productifs employeurs (au moins 1 salarié) pour 1 000 habitants



Top 5 des communes abritant des entreprises productives de plus de 50 salariés



Source : Data FLORES Insee 2018.

# Zoom sur les ZAE de Morangis et de La Cerisaie-Fresnes





## ZAE Morangis : les établissements employeurs de la zone

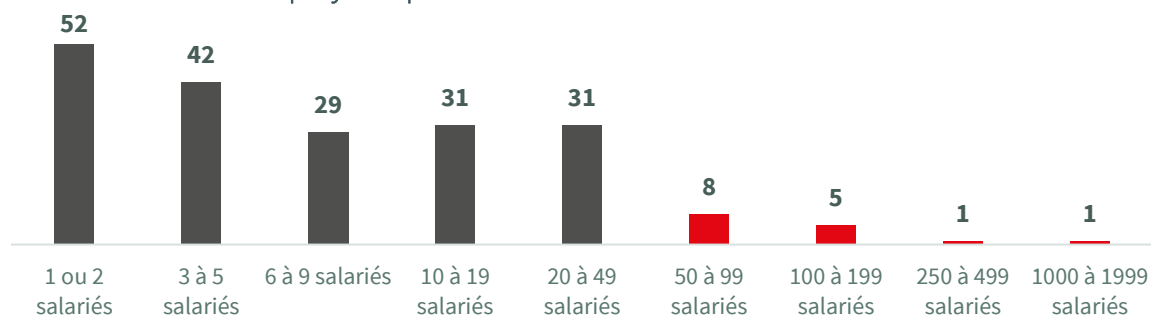
La ZAE de Morangis (ZI Morangis, Morangis Sud-Ouest, Les Gâtines) compte 200 établissements employant au moins 1 salarié.

La ZAE n'affiche pas une spécialisation sectorielle marquée, elle abrite une grande diversité d'activités : logistique, transports, outillage, travaux publics et quelques activités tertiaires. Elle est avant tout constituée de petites et moyennes entreprises et une quinzaine d'entreprises de plus de 50 salariés.

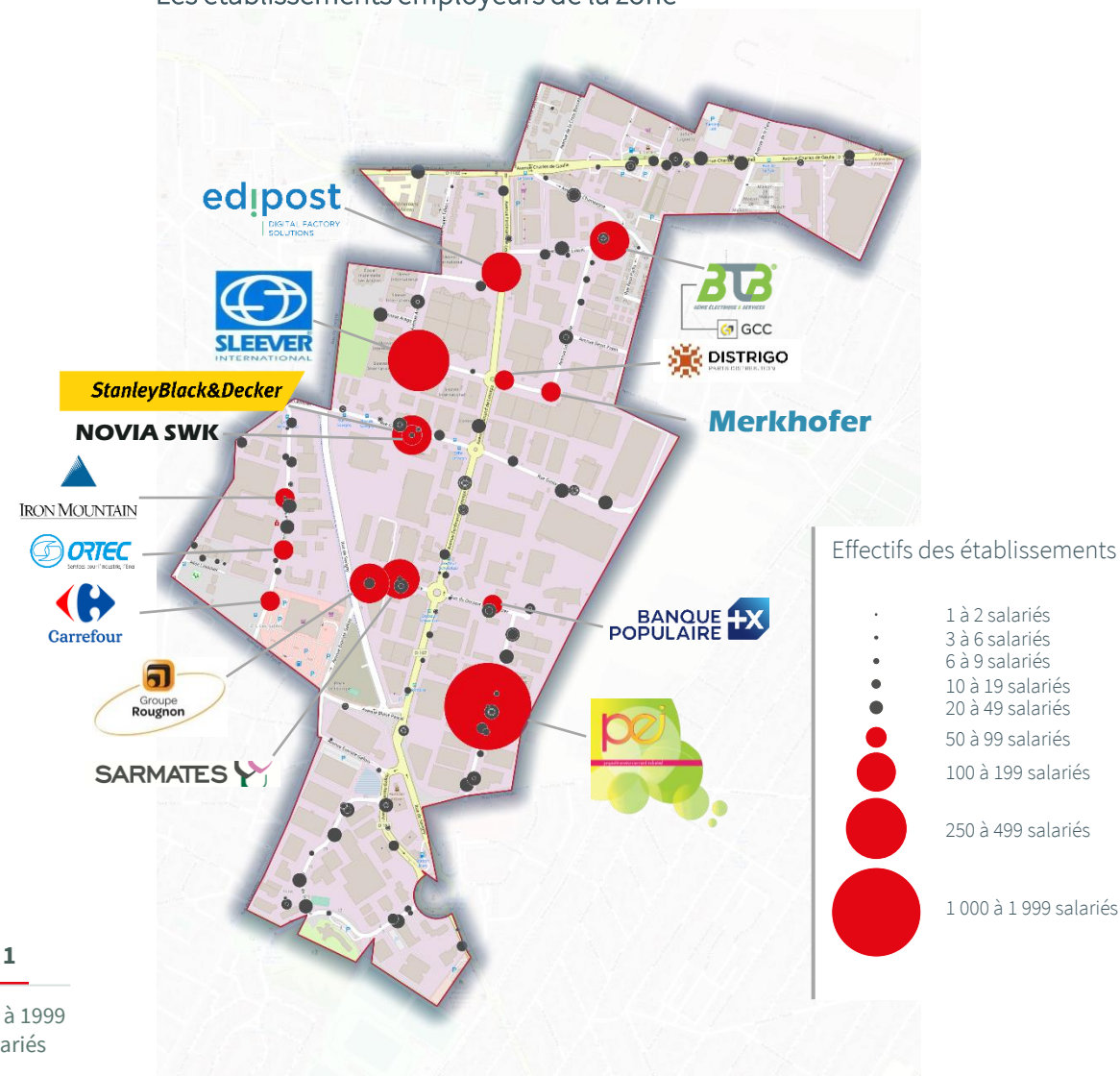
Les deux principaux employeurs de la zone sont :

- PEI (Propreté Environnement Industriel), entreprise de nettoyage dans les domaines : médical, hôtelier, industriel et tertiaire. 1 000 à 1 999 salariés sont rattachés à son siège social.
- SLEEVER, créateur et Leader Mondial de la solution packaging Sleeve rétractable, emploi entre 250 et 499 personnes.

Etablissements employeurs par tranche d'effectif salariés



Les établissements employeurs de la zone



Source : SIRENE 2020, traitement JLL


## ZAE Morangis MOS 1982 - 2017

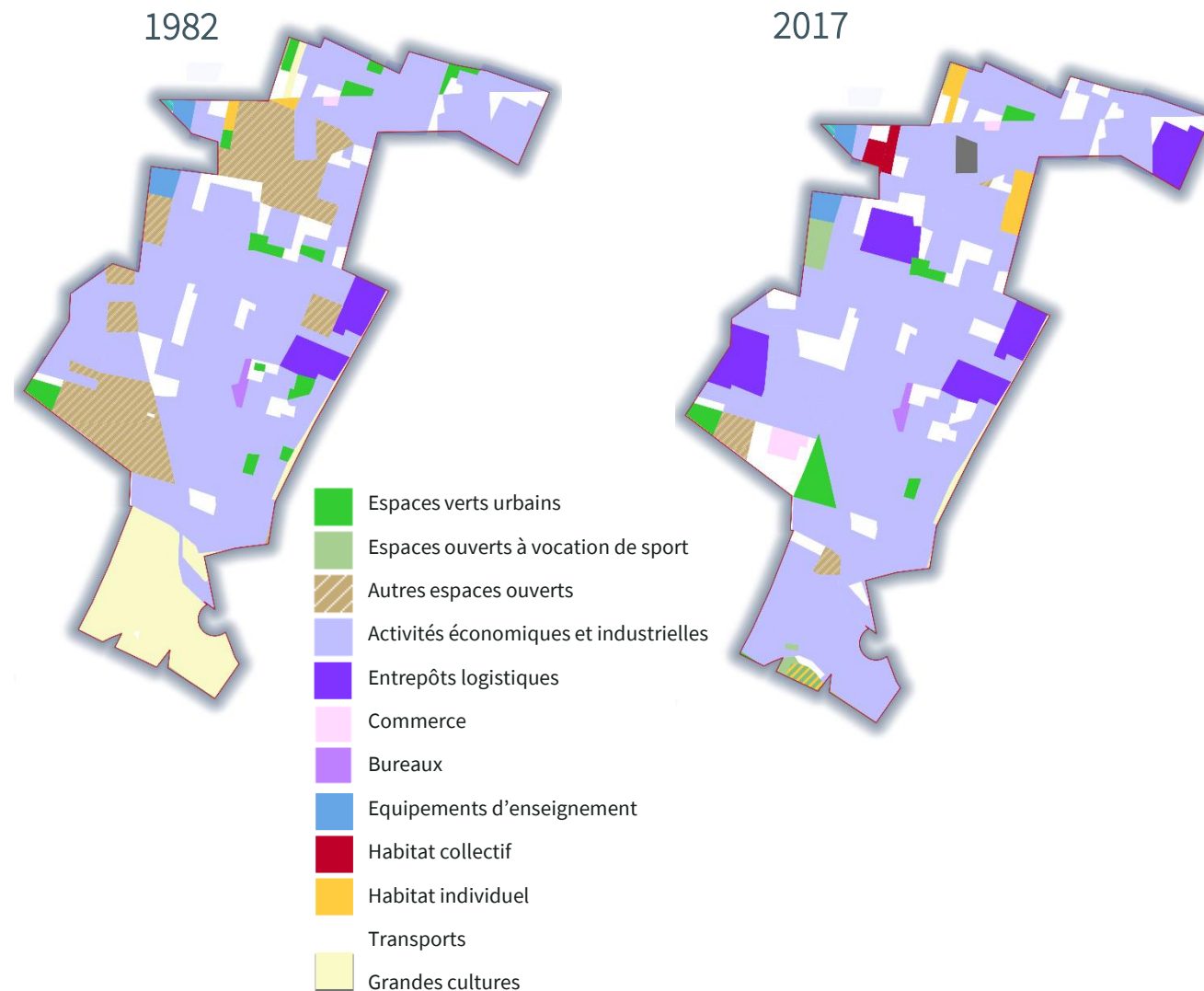
Entre 1982 et 2017, la ZAE de Morangis (ZI Morangis, Morangis Sud-Ouest, Les Gâtines) a essentiellement connu une progression de l'occupation du sol par des activités économiques à vocation productives. Ainsi la surface occupée par les « Activités économiques et industrielles » et les « Entrepôts logistiques » a progressé de 176 800 m<sup>2</sup> (ou 1,8 ha).

Cette progression des activités s'est faite au détriment d'espaces de « Grandes cultures » au Sud et « d'Autres espaces ouverts ».

Evolution des surfaces d'activités et de bureaux de 1982 à 2017

Création	Destruction	Création/destruction nette
208 300 m <sup>2</sup>	31 500 m <sup>2</sup>	+ 176 800 m <sup>2</sup>

↑  
Activités/entrepôts 



## ZAE Morangis : activité immobilière

La ZAE de Morangis dont la création remonte aux années 1960 affiche un **très bon taux de remplissage**, les opportunités immobilières y sont rares. Si elle est résolument orientée vers des activités productives, la partie Nord de la zone comporte plusieurs activités commerciales de type supermarchés, équipements, concessionnaires automobiles, etc. Autrement la zone se compose soit de **bâtiments indépendants** de l'ordre de 2 000 - 3 000 m<sup>2</sup> ou de cellules de 400 m<sup>2</sup> avec portes sectionnelles.

En 2021, **4 transactions ont été enregistrées** sur la zone totalisant plus de **6 300 m<sup>2</sup>**. On peut notamment citer l'acquisition par VISIO, fournisseur d'équipements industriels, de plus de 2 700 m<sup>2</sup> localisés Avenue Louis Braille pour un prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 913 € ou encore la prise à bail de près de 1 600 m<sup>2</sup> à un prix de 92 € HC HT / m<sup>2</sup> / an par MER AIR DISTRIBUTION rue Gustave Eiffel.

A fin 2021, on dénombre seulement **3 offres au sein de la zone**, totalisant environ **8 300 m<sup>2</sup>**.

Que ce soit les transactions ou les offres, elles concernent des locaux en état d'usage. En moyenne sur le secteur, **les loyers se situent généralement aux alentours de 85 € HC HT / m<sup>2</sup> / an**.

### Transactions 2021

Preneur	Adresse	Surface	Loyer / Prix
VISO	16 AVENUE LOUIS BRAILLE	2710 m <sup>2</sup>	913 € HT
MER AIR DISTRIBUTION	15 RUE GUSTAVE EIFFEL	1585 m <sup>2</sup>	92 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
NC – Transaction confidentielle	2-16 AVENUE ARAGO	1010 m <sup>2</sup>	75 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
AMMAREAL	2-16 AVENUE ARAGO	1010 m <sup>2</sup>	75€ HT HC / m <sup>2</sup> / an

### Offre au 4T 2021

Adresse	Surface	Surface activités	Loyer / Prix
8 AVENUE LOUIS BRAILLE	5 620 m <sup>2</sup>	5 620 m <sup>2</sup>	65 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
160 AV CHARLES DE GAULLE	1 800 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	Sous promesse de vente
80 AV CHARLES DE GAULLE	908 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	75 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

Source : JLL

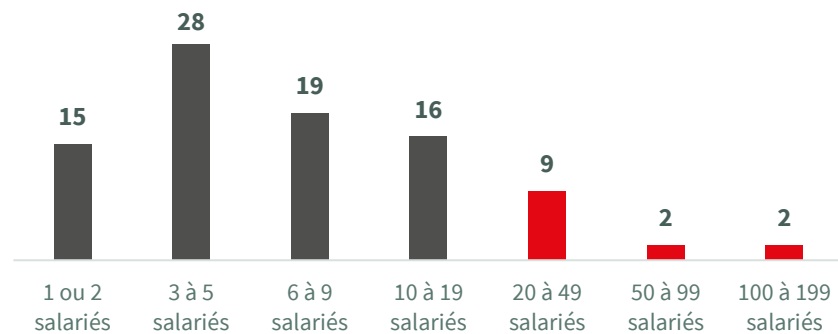
## ZAE Cerisaie - Fresnes : les établissements employeurs

La ZAE de Cerisaie à Fresnes compte 91 établissements employant au moins 1 salarié. On note une certaine spécialisation commerciale de la zone avec 35 établissements appartenant au secteur du « Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles », on trouve ensuite le domaine de la construction avec 11 établissements et enfin 10 établissements de « l'hébergement et restauration ».

Les deux plus grands employeurs de la zone sont :

- l'Association Défense Protection Enfance Déficient, qui emploie entre 100 et 199 salariés,
- MATTEL FRANCE, spécialiste dans la fabrication de jouets, qui emploie entre 100 et 199 salariés dans son site magasin d'usine de Fresnes.

Etablissements employeurs par tranche d'effectif salariés



Les établissements employeurs de la zone



Source : SIRENE 2020, traitement JLL




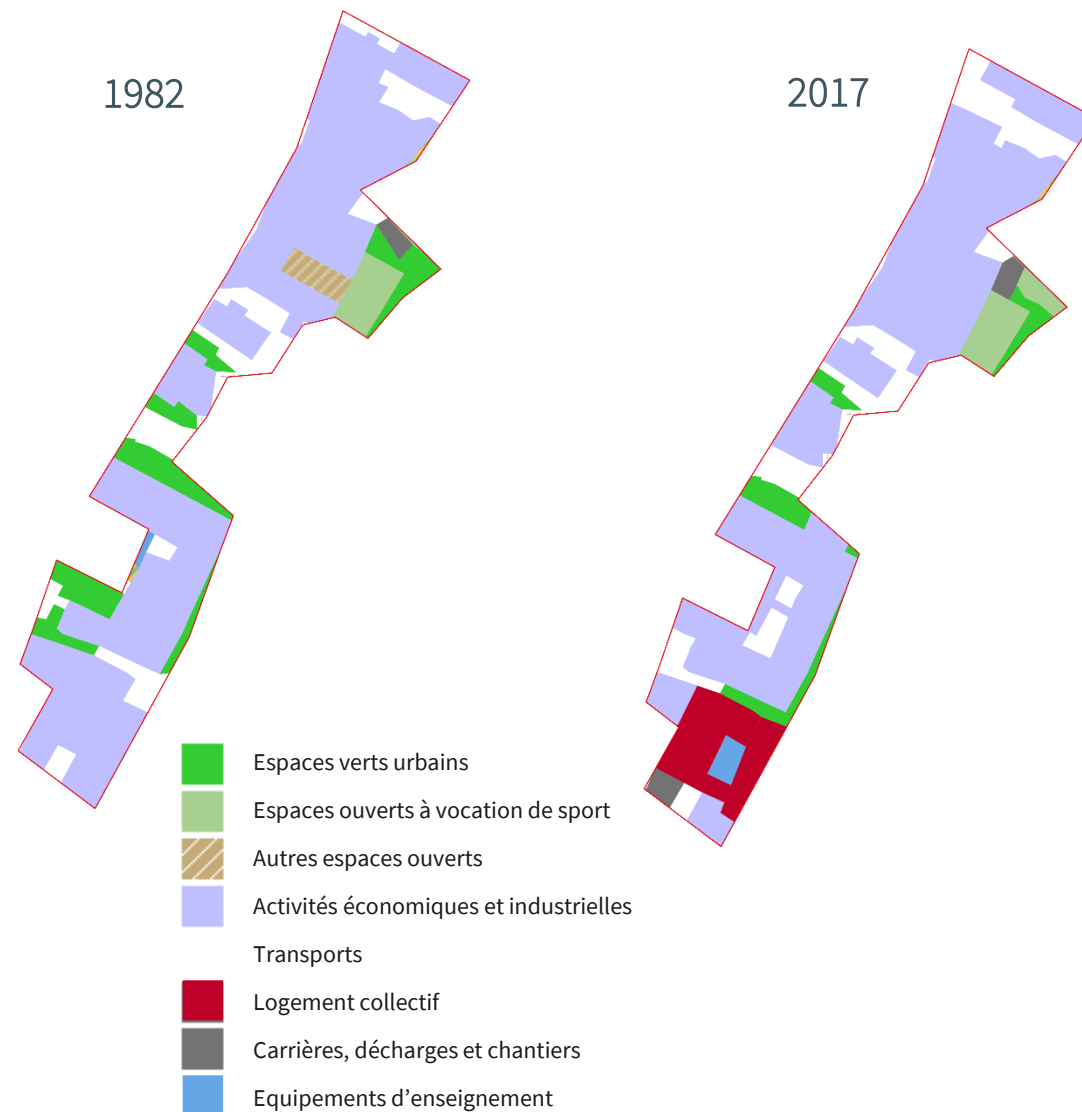
## ZAE Cerisaie - Fresnes MOS 1982 - 2017

La ZAE de Cerisaie à Fresnes n'a pas connu de bouleversement considérable en matière d'occupation du sol entre 1982 et 2017. En 2017, la zone d'environ 3,3 ha est occupée à près des deux tiers (2 ha) par des « Activités économiques et industrielles ».

Seul le Sud de la zone a vu l'arrivée d'un projet immobilier résidentiel (ZAC de la Cerisaie) qui explique en grande partie la disparition de 24 300 m<sup>2</sup> autrefois dédiés aux activités.

Evolution des surfaces d'activités et de bureaux de 1982 à 2017

Création	Destruction	Création/destruction nette
23 300 m <sup>2</sup>	47 600 m <sup>2</sup>	- 24 300 m <sup>2</sup>
		<p>Activités/entrepôts </p>



## ZAE Cerisaie : activité immobilière

Située à moins de 10 km de Paris, la ZAE de Cerisaie jouit d'une localisation exceptionnelle, bordant l'A6, l'A86 et l'A106. Sans surprise, la zone est très prisée des entreprises industrielles. La zone se compose d'une variété de bâtiments depuis des petits locaux indépendants (~ 400 à 500 m<sup>2</sup>) jusqu'à des entrepôts dépassant les 5 000 m<sup>2</sup>. La zone compte également de nombreux locaux commerciaux, avec notamment le Parc Commerciale de La Cerisaie au Sud et des concessionnaires automobiles dans la partie Nord de la zone.

En 2021, une seule transaction a été enregistrée sur le secteur ; elle concerne la prise à bail de plus de 1 100 m<sup>2</sup> rue de Chevilly par LOCAKASE FRESNES, entreprise spécialisée dans le domaine du self-storage, pour un loyer de 107 € HT HC / m<sup>2</sup> / an. Trois transactions de locaux d'activités ont été enregistrées directement à proximité de la zone, de l'autre côté de l'A6, avec notamment la prise à bail de PAACK (~ 6 100 m<sup>2</sup>), entreprise spécialisée dans la livraison de colis et la logistique pour les entreprises, pour un loyer de 130 € HT HC / m<sup>2</sup> / an.

A fin 2021, on dénombre une seule offre au sein de la zone, proposant 940 m<sup>2</sup> avec 730 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 210 m<sup>2</sup> de bureaux.

Que ce soit les transactions ou les offres, elles concernent des locaux en état d'usage. En moyenne sur le secteur, les loyers se situent généralement aux alentours de 120 € HT HC / m<sup>2</sup> / an. Les loyers les plus chers peuvent toutefois atteindre 150 € / m<sup>2</sup>.

### Transactions 2021

Preneur	Adresse	Surface	Loyer
PAACK*	1 AVENUE DU PARC MEDICIS	6069 m <sup>2</sup>	130 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
LOKASE FRESNES	5 RUE DE CHEVILLY	1122 m <sup>2</sup>	107 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
PARIS BOURSE*	32 AVENUE DES PEPINIERES	443 m <sup>2</sup>	110 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
LA FRANCAISE DE MIROITERIE*	26 AVENUE DES PEPINIERES	407 m <sup>2</sup>	142 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

\* Transactions situées en dehors de la zone, à proximité directe

### Offre au 4T 2021

Adresse	Surface	Surface activités	Loyer
26 RUE DES PEPINIERES*	2 200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	110 € HT HC / m <sup>2</sup> / an
10 RUE DE CHEVILLY	940 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	105 € HT HC / m <sup>2</sup> / an

\* Offre située en dehors de la zone, à proximité directe

Source : JLL

A worker in a yellow hard hat and dark blue uniform is seen from behind, holding a tablet. The background is a factory with robotic arms and sparks. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image.

2

Enquête sur le besoin des  
entreprises productives en milieu  
dense urbain



Les besoins en immobilier  
productif au sein de GOSB



## L'EPT GOSB, un poids important au sein d'un marché francilien au plus haut

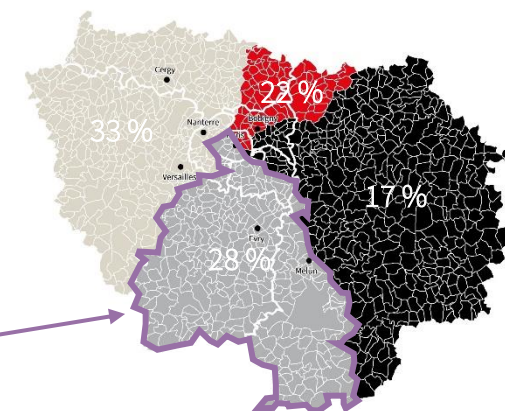
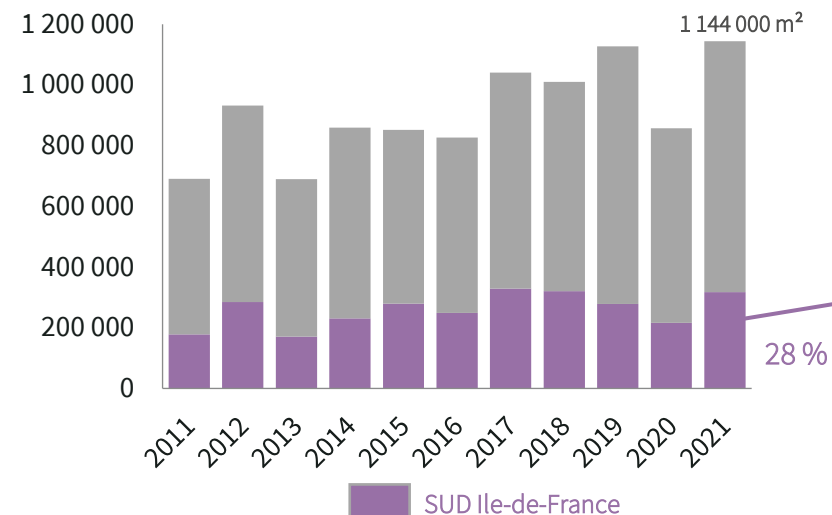
Avec 1 143 714 m<sup>2</sup> commercialisés en Ile-de-France en 2021, la demande en locaux d'activités de la première métropole économique de l'Union Européenne est au plus haut depuis dix ans. Avec un bilan supérieur de 29 % à la moyenne décennale et 955 transactions enregistrées, cette année offre un bilan historique pour le segment des locaux industriels. La confiance retrouvée des entrepreneurs, conjuguée aux aides du Plan de relance, a permis de surmonter la crise sanitaire et d'affirmer la solidité du tissu industriel francilien.

Le secteur Sud dont fait partie l'EPT GOSB pèse pour 28 % du total des volumes de transactions de l'Ile-de-France. Au regard de l'étendue géographique du secteur Sud, l'EPT GOSB concentre clairement une forte densité de ces transactions, en moyenne ce sont entre 70 000 à 80 000 m<sup>2</sup> qui sont placés annuellement sur le territoire soit environ 28 % des volumes enregistrés dans le Sud de l'Ile-de-France.

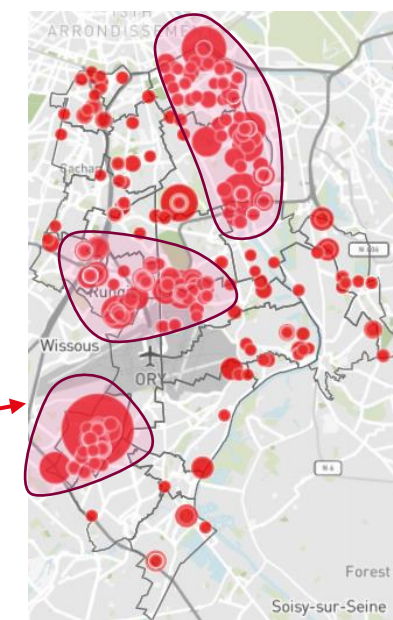
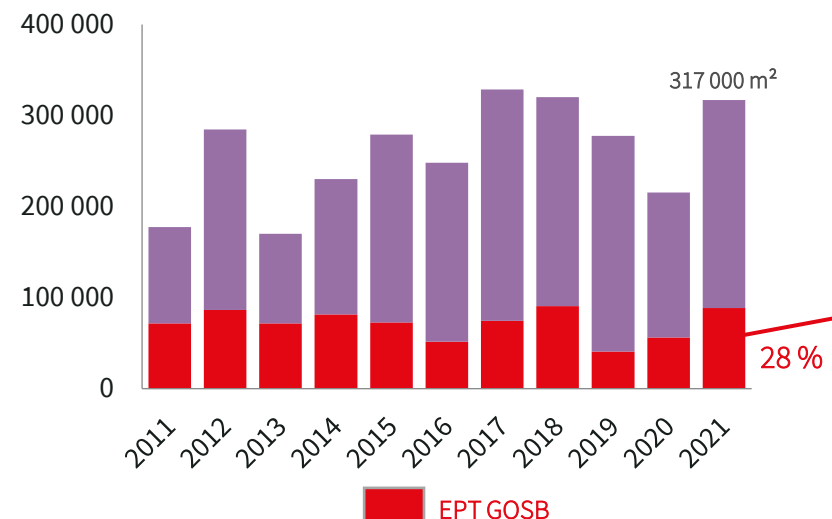
Si les transactions de locaux d'activités concernent la quasi-totalité du territoire de l'EPT GOSB, trois zones à forte densité de transactions ressortent :

- Une première zone allant de Ivry-sur-Seine au Nord de Choisy-le-Roi en passant par la très industrielle ville de Vitry-sur-Seine.
- Un second secteur au Nord de l'aéroport qui concerne les communes de Fresnes, Rungis et Orly
- Enfin une zone active plus concentrée sur la ZAE de Morangis et ses environs directs.

Part de la demande placée du Sud en Ile-de-France



Part de la demande placée de GOSB dans le Sud de l'Ile-de-France



Source : JLL

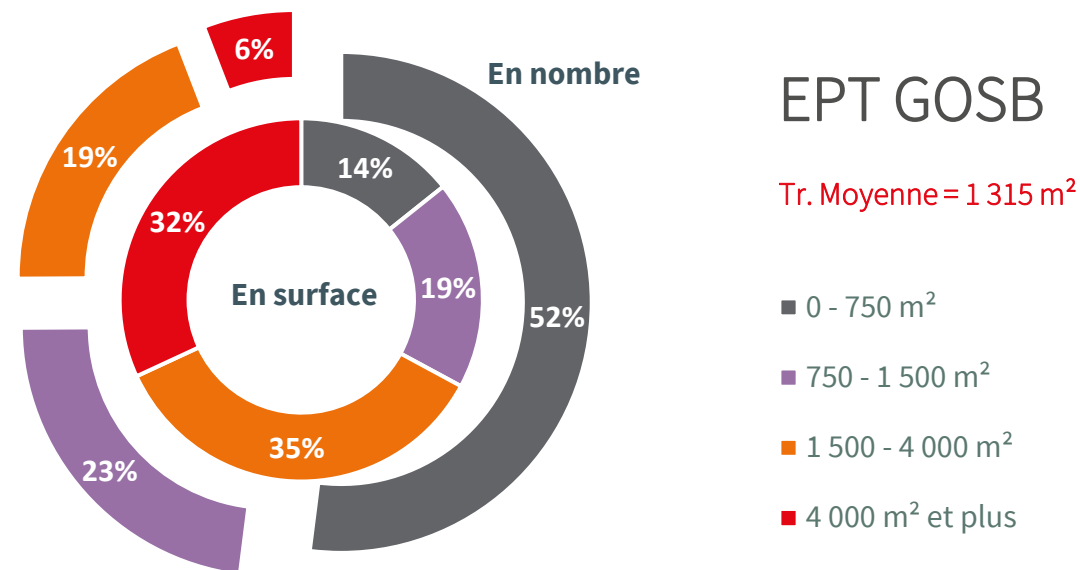
## Une demande qui se concentre sur les petites surfaces (< 1 500 m<sup>2</sup>)

En étudiant les transactions de locaux d'activités enregistrées depuis 2011, on note une forte prédominance des transactions inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>. Ainsi, **les 3/4 des transactions du territoire de l'EPT GOSB concernent ce segment de surface**. En volume ces transactions (< 1 500 m<sup>2</sup>) comptent pour seulement 23 % du total, alors que les transactions de 1 500 à 4 000 m<sup>2</sup> et celles de plus de 4 000 m<sup>2</sup> pèsent le plus lourd avec respectivement 35 % et 32 %. Cette répartition est plutôt semblable à celle que l'on observe au sein des départements de 1<sup>ère</sup> couronne et de l'Île-de-France (hors Paris), si ce n'est que **le nombre de transactions de moins de 750 m<sup>2</sup> est légèrement inférieur à l'échelle de l'EPT GOSB**. De la même façon, la taille moyenne des transactions du territoire (1 315 m<sup>2</sup>) est supérieure à celles de la 1<sup>ère</sup> couronne (1 225 m<sup>2</sup>) et de l'Île-de-France (1 230 m<sup>2</sup>).

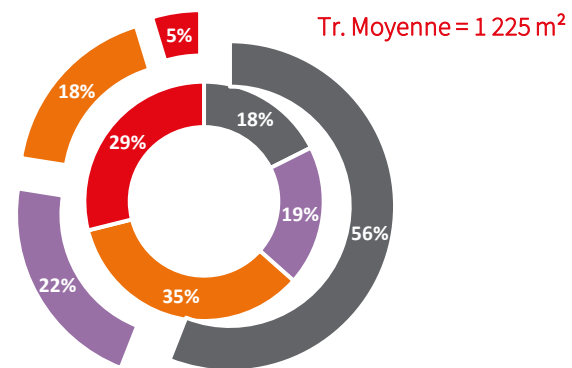
On peut ici trouver une explication dans **les caractéristiques du tissu urbain du territoire qui abrite plusieurs grandes ZAE à dominante industrielle**, offrant des locaux d'activités d'une certaine taille. En parallèle, le renouvellement urbain des 20 à 30 dernières années s'est d'abord fait en faveur de projets résidentiels et tertiaires tout en exacerbant la pression foncière et en **évinçant souvent les petites emprises d'activités productives situées dans le tissu urbain diffus**.

Les équipes JLL sur le terrain relaient un constat convergent qu'ils ne rencontrent que très peu de lots de petite taille sur le territoire, avec des lots qui commencent généralement qu'à partir de 400 ou 500 m<sup>2</sup>.

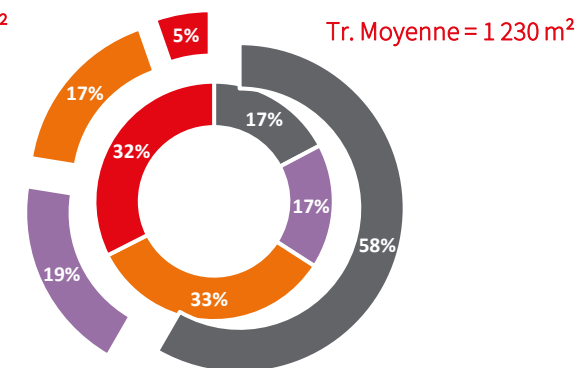
### Segmentation par surface des prises à bail depuis 2011



#### 1<sup>ère</sup> couronne (92/93/94)



#### Île-de-France (hors Paris)



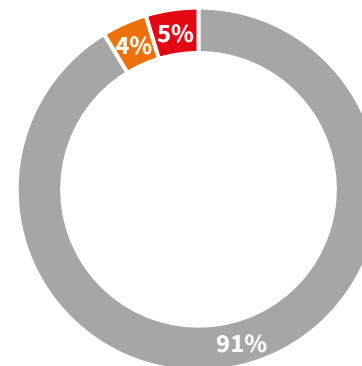
## Des transactions dans l'ancien et un défaut de solutions à l'acquisition

Les transactions de locaux d'activités concernent en grande majorité des locaux en état d'usage au sein de l'EPT GOSB (91 % des transactions) et ce de façon plus marquée qu'au niveau de la 1<sup>ère</sup> couronne (87 %) et de l'Île-de-France (85 %). La plus grande disponibilité foncière dans les zones plus périphériques explique cet écart car il y est plus aisé de développer des opérations neuves.

En ce qui concerne la nature des contrats, le marché de GOSB est avant tout un marché de location, les actifs immobiliers d'activités étant très prisés, les propriétaires sont rarement vendeurs. De ce fait on constate une part de transactions à la location plus élevée sur le territoire (82 % des transactions) qu'au niveau de la 1<sup>ère</sup> couronne (78 %) et de l'Île-de-France (72 %).

Ce déficit d'options à l'achat est un problème que rencontre JLL et les entreprises que nous accompagnons dans leur recherche de locaux d'activités, d'autant plus pour les biens situés en intra A-86. Ainsi, l'une des clés de la très bonne commercialisation des opérations d'activités développées par SPIRIT notamment vient du fait qu'ils proposent des locaux à la fois à la location et à l'achat, offrant ainsi des opportunités aux entreprises positionnées dans une logique patrimoniale, qui plus est dans des conditions financières actuelles très attractives.

Etat des locaux depuis 2011 (en nombre)



■ Etat d'usage ■ Rénové ■ Neuf

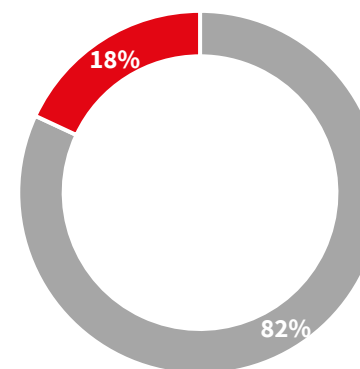
IDF (hors Paris) :

- 85 % Etat d'usage
- 4 % Rénové
- 11 % Neuf

1<sup>ère</sup> couronne :

- 87 % Etat d'usage
- 5 % Rénové
- 8 % Neuf

Part des ventes depuis 2011 (en nombre)



■ Location ■ Vente

IDF (hors Paris) :

- 72 % Location
- 28 % Vente

1<sup>ère</sup> couronne :

- 78 % Location
- 22 % Vente



# Enquête auprès des entreprises productives de 1<sup>ère</sup> couronne



## Méthodologie mise en place dans le cadre de l'étude

En partenariat avec une junior entreprise de l'ESSEC, JLL a réalisé une **enquête** auprès d'entreprises productives du territoire en première couronne parisienne dans le cadre d'une étude pour le compte de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB).

L'objectif de cette enquête est de mieux cerner les besoins immobiliers des entreprises productives évoluant en zone dense/proche couronne parisienne afin de pouvoir développer des immobiliers innovants répondants à leurs besoins.

Le questionnaire se déroule en **4 temps** :

- Une 1<sup>ère</sup> partie introductive confirme les **caractéristiques générales** de l'établissement,
- Une 2<sup>ème</sup> partie permet de comprendre la **situation immobilière actuelle** de l'établissement,
- Une 3<sup>ème</sup> partie s'intéresse aux **besoins et aux aspirations** de l'établissement,
- Et enfin, la dernière partie clôture le questionnaire avec une réflexion sur les **appétences et solutions nouvelles** pour un immobilier innovant en zone dense.

Cette enquête a été réalisée **par téléphone et par mail**. Le téléphone a tout d'abord été privilégié pour son échange en direct avec les entreprises concernées, puis, afin de renforcer le taux de réponse, l'envoi par mail du questionnaire est venu compléter ces échanges téléphoniques.



## Questionnaire diffusé auprès de 37 répondants (1/3)

### PARTIE 1 : CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'ÉTABLISSEMENT



1. Confirmer l'adresse de l'entreprise
2. Confirmer la/les activités principales menées sur le site
3. Combien de salariés sont rattachés au site de l'entreprise ?
4. Quel âge a approximativement l'entreprise ?
5. Diriez-vous que vous êtes plutôt dans une phase de :
  - Croissance
  - Maturité
  - Réduction des effectifs
  - Stagnation

### PARTIE 2 : SITUATION IMMOBILIERE ACTUELLE



6. Quelle est la surface de vos locaux ? Si vous ne savez pas précisément choisissez l'une de ces réponses :
  - 0 à 250 m<sup>2</sup>
  - 250 à 500 m<sup>2</sup>
  - 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
  - 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>
  - > 3 000 m<sup>2</sup>
7. Y a-t-il des bureaux dans les locaux ?
  - Oui
  - Non
  - Je ne sais pas

8. Etes-vous locataire ou propriétaire des bureaux ?

- Locataire
- Propriétaire

9. Si locataire, quel est le loyer approximatif payé pour les locaux ? Avec charges ou non ? Par mois ou par an ?

10. Depuis combien de temps l'entreprise a-t-elle pris à bail dans ses locaux actuels ?

11. La recherche de vos locaux a-t-elle été facile ? Quelles difficultés ?

12. Êtes-vous satisfaits de vos locaux actuels ?

- Pas du tout satisfait
- Plutôt pas satisfait
- Plutôt satisfait
- Complètement satisfait

### PARTIE 3 : BESOINS, ASPIRATION



13. Quels sont les 3 critères d'implantations les plus importants dans le choix de votre implantation immobilière ? Classer les 3 premiers dans l'ordre d'importance décroissant.

- Proximité à Paris
- Proximité des axes routiers majeurs (A86, périphériques, autoroutes)
- Facilité directe d'accès au site (entrées, gabarits PL, etc.)
- Bassin d'emplois adapté (capacité à recruter)
- Proximité d'une offre de restauration/services aux salariés
- Dynamisme et écosystème d'entreprises local
- Qualité de l'environnement urbain (signalétique, entretien des voiries, mobilités douces, verdure, etc.)

## Questionnaire diffusé auprès de 37 répondants (2/3)

### PARTIE 3 : BESOINS, ASPIRATION

#### 13. Suite :

- Proximité du lieu de résidence du Directeur
- Proximité des clients
- Proximité des fournisseurs
- Proximité des transports en communs
- Prix immobilier

#### 14. Avez-vous un projet immobilier à moyen terme (environ 3 années à venir) ? Quelles sont (ou en seraient) ses 2 principales raisons ?

- Je n'ai pas de projet immobilier
- Prendre en compte la croissance / la décroissance de l'entreprise
- Devenir propriétaire des locaux
- Trouver des locaux plus qualitatifs ou plus adaptés : aux activités de l'entreprises/à l'image de l'entreprise
- Trouver des loyers plus compétitifs
- Améliorer la localisation
- Déménagement forcé (ZAC, autres projets urbains)
- Autres : préciser

#### 15. En cas de projet immobilier, quelle est/serait la surface idéale de locaux ?

- 0 à 250 m<sup>2</sup>
- 250 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>
- > 3 000 m<sup>2</sup>

#### 16. Quel type de locaux recherchiez-vous ?

- Locaux dominante activités/entrepôts (80% local et < 20% bureaux)
- Locaux dominante bureaux (80% bureaux et < 20% activités/entrepôts)
- Locaux mixtes (environ 50% bureaux / 50% activités/entrepôts)
- Locaux bureaux, activités/entrepôts et laboratoire
- Autres : préciser

#### 17. Quelles sont les 3 caractéristiques techniques les plus importantes pour vos activités ? Pour guider le répondant (si pas de réponse de lui-même) énumérer la liste ci-dessous.

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Hauteur sous plafond                          | <input type="checkbox"/> Aire de manœuvre   |
| <input type="checkbox"/> Charge au sol                                 | <input type="checkbox"/> Extraction d'air   |
| <input type="checkbox"/> Monte-charge                                  | <input type="checkbox"/> Fibre/connectivité |
| <input type="checkbox"/> Rampe d'accès                                 | <input type="checkbox"/> ERP                |
| <input type="checkbox"/> Portes plain-pied                             | <input type="checkbox"/> Besoins de fluides |
| <input type="checkbox"/> Portes à quai                                 | <input type="checkbox"/> Autres : préciser  |
| <input type="checkbox"/> Stationnement véhicule professionnel sur site |   |

### PARTIE 4 : APPÉTENCES POUR L'IMMOBILIER INNOVANT EN ZONE DENSE

#### 18 - a. Est-ce qu'un immobilier d'activités en étage serait envisageable ?

- Oui
- Non

#### 18 - b. Est-ce qu'un rez-de-chaussée actif (avec en étage du bureau, des logements ou du commerce) serait envisageable ?

- Oui
- Non



## Questionnaire diffusé auprès de 37 répondants (3/3)

### PARTIE 4 : APPÉTENCES POUR L'IMMOBILIER INNOVANT EN ZONE DENSE



**18 - c.** Est-ce que la mutualisation des services (voir liste question 19 ci-dessous) serait envisageable ?

- Oui
- Non

**19.** Quels sont les services aux entreprises qui vous paraissent les plus mutualisables ? Classer dans l'ordre décroissant les 3 premiers éléments ci-dessous.

- Salles de réunions mutualisées
- Sécurité / gardiennage
- Entretien des espaces extérieurs
- Restauration
- Accueil / standard
- Conciergerie (pressing, colis, etc.)
- Autres services (administratif, salle de sport, etc.)

**20.** Le développement durable serait-il un critère prégnant dans le choix d'un nouveau bâtiment ?

- Oui pour l'image/la RSE
- Oui pour le confort des locaux et des salariés (acoustique, luminosité, thermique, etc.)
- Oui pour un soucis d'optimisation des coûts énergétiques liés à votre activité
- Non ce n'est pas important

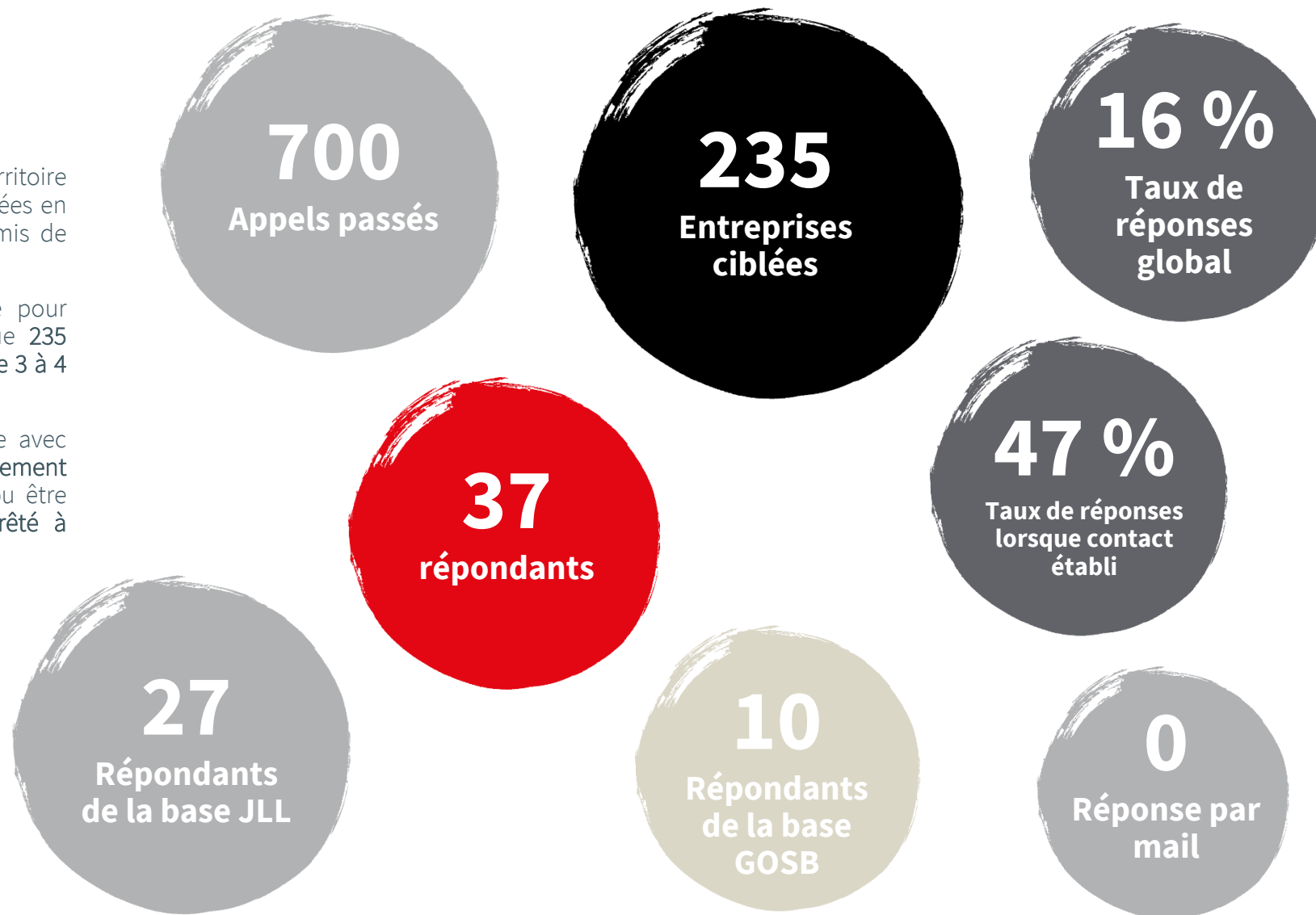
**21.** Avez-vous d'autres remarques qui pourraient contribuer à augmenter l'attractivité des futurs programmes destinés aux activités productives en zone dense ?

## Les données de l'enquête

L'enquête auprès des entreprises productives du territoire de l'EPT GOSB et plus largement d'entreprises situées en zone dense parisienne aura durée 2 mois et permis de récolter 37 réponses au questionnaire établi.

Ce travail aura nécessité un effort considérable pour atteindre le nombre de répondants final puisque 235 entreprises ont été ciblées, nécessitant en moyenne 3 à 4 appels avant d'établir un contact, lorsqu'il a eu lieu.

Si au global le taux de réponses est assez faible avec environ 16% des entreprises ciblées ayant finalement complété le questionnaire, lorsque le contact a pu être établi près d'un interlocuteur sur deux s'est prêté à l'exercice.



*1. Les caractéristiques générales des entreprises productives*



## Profil des entreprises



**56 %** de locataires



**44 %** de propriétaires



**24 %** d'entreprises de moins de 10 ans



**76 %** d'entreprises de plus de 10 ans



**3 %** de grandes entreprises (> 250 salariés)

**22 %** d'entreprises de taille intermédiaire (50 à 249 salariés)

**38 %** de petites et moyennes entreprises (10 à 49 salariés)

**38 %** de microentreprises (< 10 salariés)



**51 %** d'entreprises localisées sur le territoire de l'EPT GOSB

**49 %** d'entreprises localisées en-dehors de l'EPT GOSB



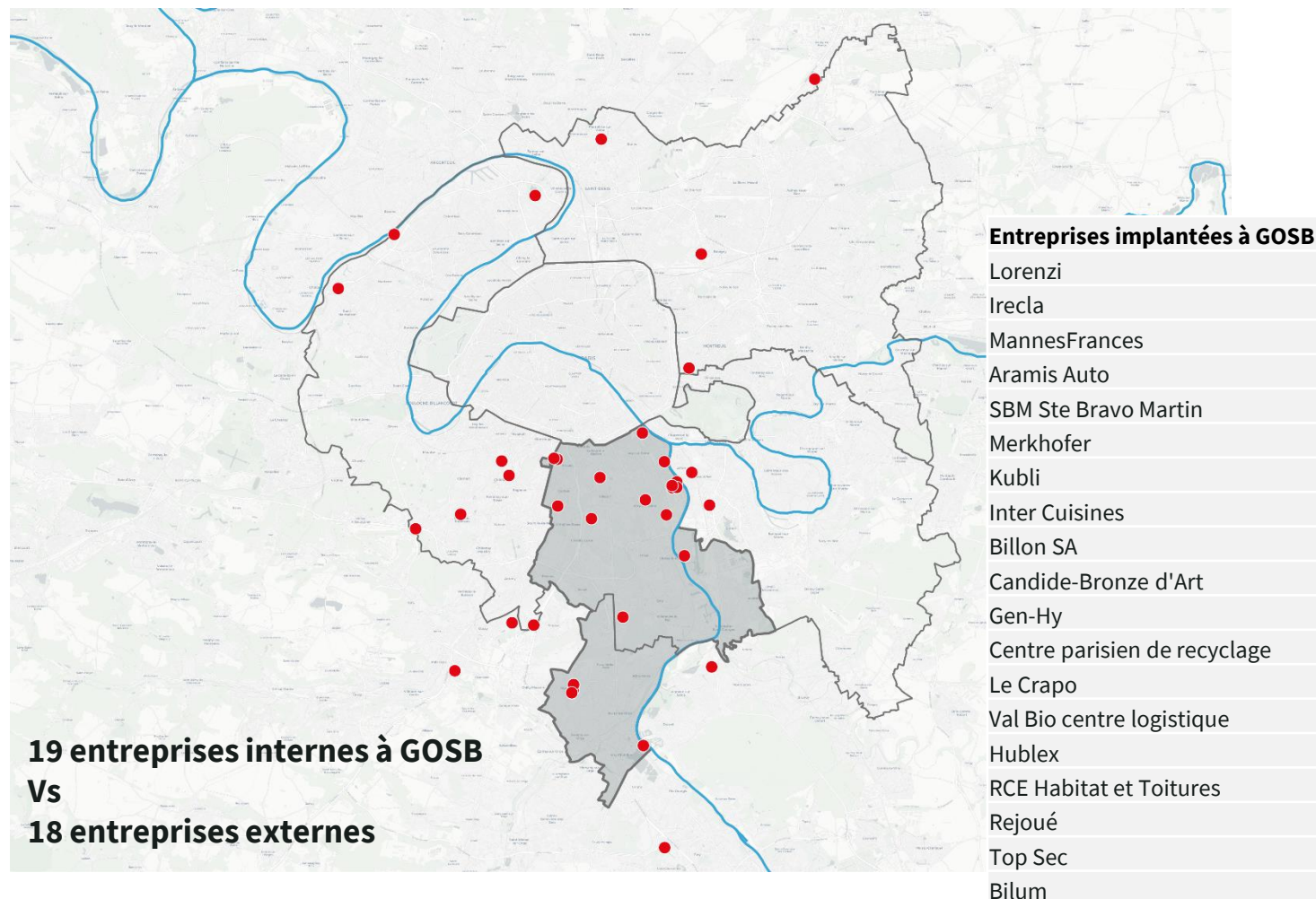
## 1. Confirmer l'adresse de l'entreprise :

La diffusion du questionnaire s'est faite à la fois auprès d'entreprises situées sur le territoire de l'EPT GOSB mais aussi auprès d'entreprises situées à l'extérieur du territoire.

Ainsi 19 des 37 répondants proviennent du territoire de l'EPT GOSB, soit 51% des répondants.

EPCI	Entreprises
EPT GOSB	19
EPT Vallée Sud Grand Paris	5
EPT Est Ensemble	2
EPT Paris Ouest La Défense	2
Paris Saclay	2
EPT Boucle Nord de Seine	1
Grand Paris Sud - Seine Essonne-Sénart	1
EPT Grand Paris Sud Est A Venir	1
Paris Est Marne et Bois	1
EPT Plaine Commune	1
Roissy Pays de France	1
Val d'Yerres Val de Seine	1

Localisation des entreprises ayant répondu au questionnaire



Source : JLL

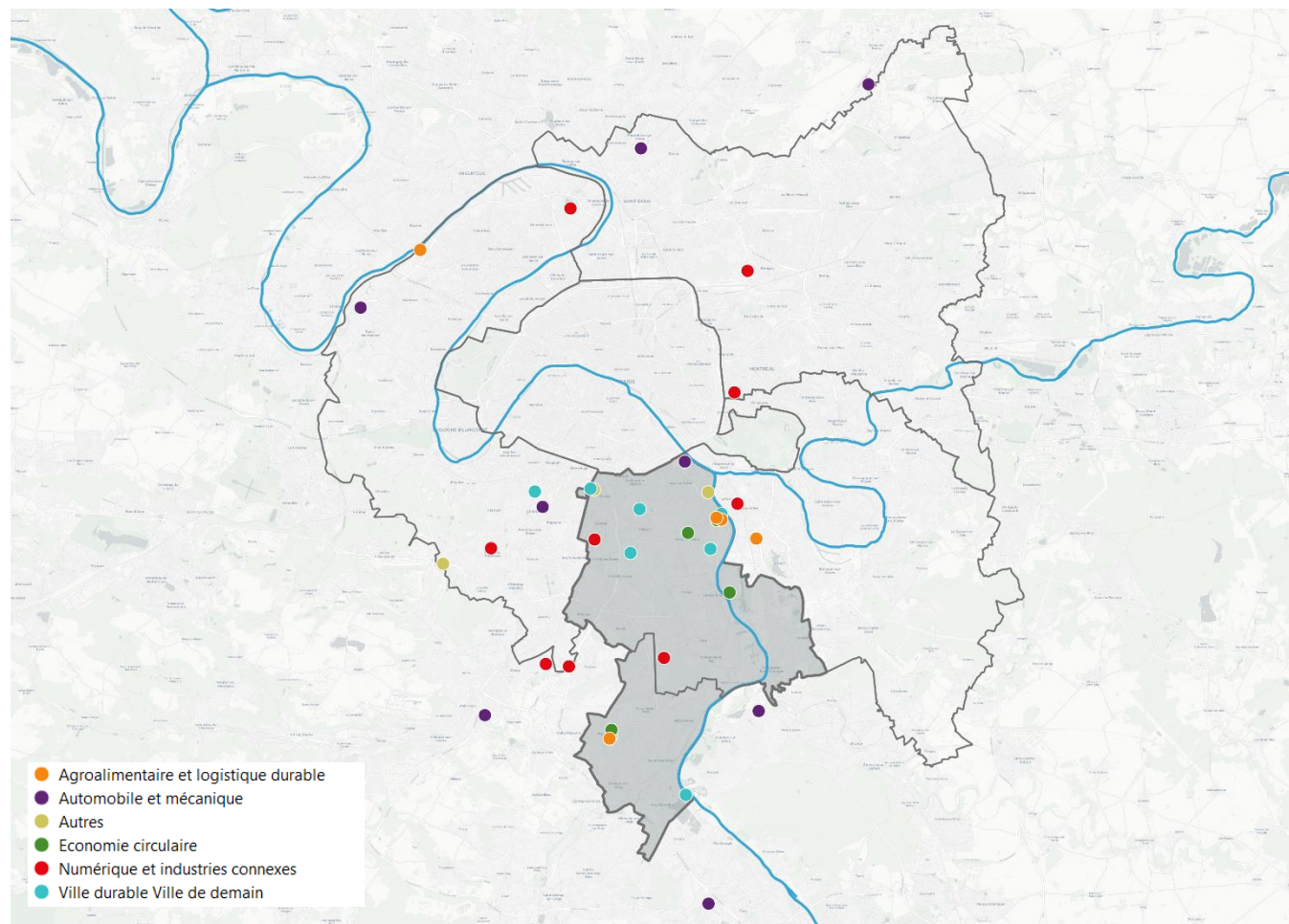
## 2. Confirmer la/les activités principales menées sur le site :

La diffusion du questionnaire s'est faite auprès d'entreprises de divers domaines d'activités. La classification propre à l'EPT GOSB a été reprise avec l'ajout d'une catégorie, celle dite « Automobile et mécanique ».

Les domaines d'activités « numérique et industries connexes » et « automobile et mécanique » correspondent à 46% des répondants de l'enquête.

Domaine d'activité	Entreprises
● Numérique et industries connexes	9
● Automobile et mécanique	8
● Ville durable Ville de demain	7
● Agroalimentaire et logistique durable	5
● Economie circulaire	4
● Autres	4

Domaines d'activité des entreprises ayant répondu au questionnaire



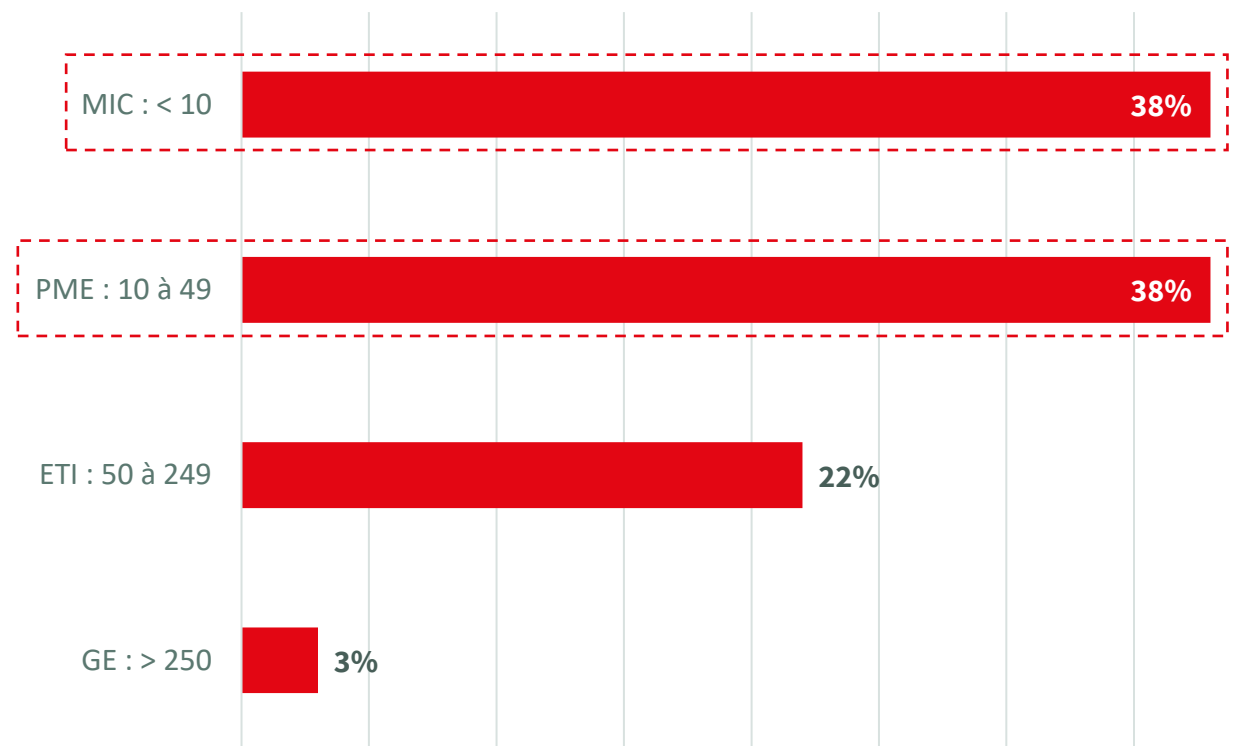
Source : JLL

### 3. Combien de salariés sont rattachés au site de l'entreprise ?

76% des entreprises interrogées sont des microentreprises (moins de 10 salariés) et des PME (entre 10 et 49 salariés).

Seulement une grande entreprise (plus de 250 salariés) a répondu au questionnaire.

Proportion des types d'entreprises



Source : JLL

## 4. Quel âge a approximativement l'entreprise ?

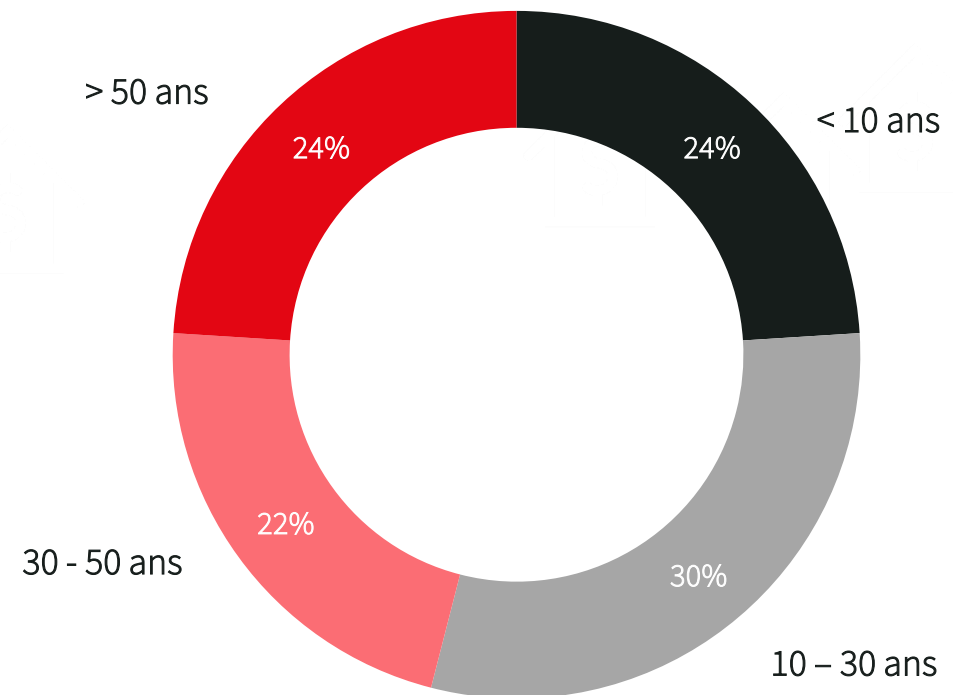
Les entreprises ayant répondu au questionnaire sont de tout âge : de la junior à la senior entreprise.

La catégorie des entreprises de 10 – 30 ans est la plus représentée puisqu'elle correspond à 30% des répondants, soit 11 entreprises.

L'âge moyen des entreprises interrogées est de 37 ans.

A titre comparatif, l'âge moyen des entreprises du secteur de l'industrie manufacturière et employant au moins un salarié est de 18 ans en d'Ile-de-France. (source : SIRENE 2020).

Proportion des entreprises selon leur classe d'âge :



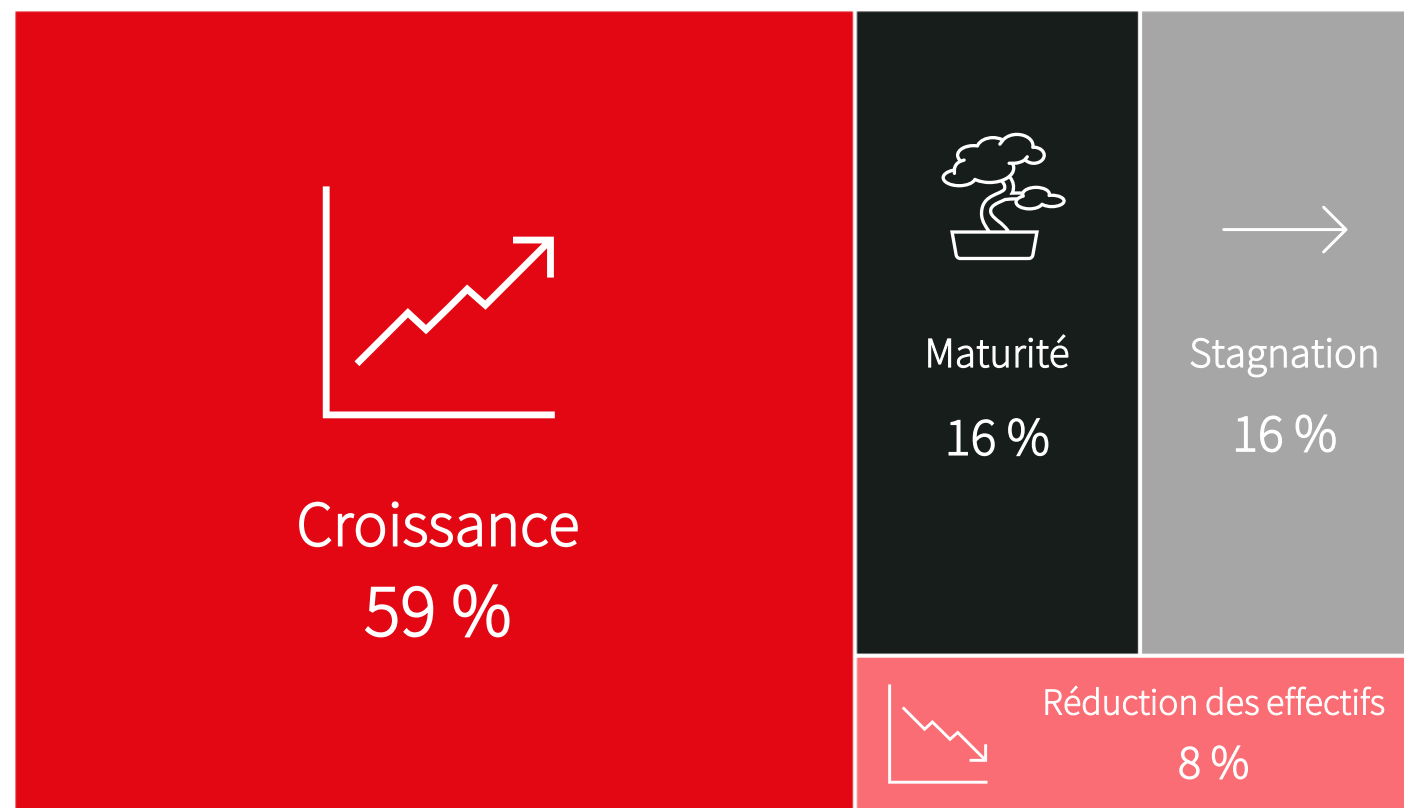


## 5. Diriez-vous que vous êtes plutôt dans une phase de :

59% des entreprises (soit 22 répondants) ayant répondu au questionnaire se portent bien et se positionnent dans une phase de croissance.

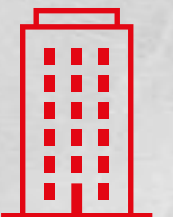
Concernant les 3 autres catégories : « maturité », « stagnation » et « réduction des effectifs », elles concernent particulièrement des entreprises de plus de 30 ans.

Lors de nos appels, certaines entreprises n'ont pas pu nous répondre puisqu'elles fermaient définitivement en raison de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19 sur leur économie.



An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings, a multi-lane highway, and green spaces. The image is partially obscured by a white, textured overlay that covers the right side of the slide.

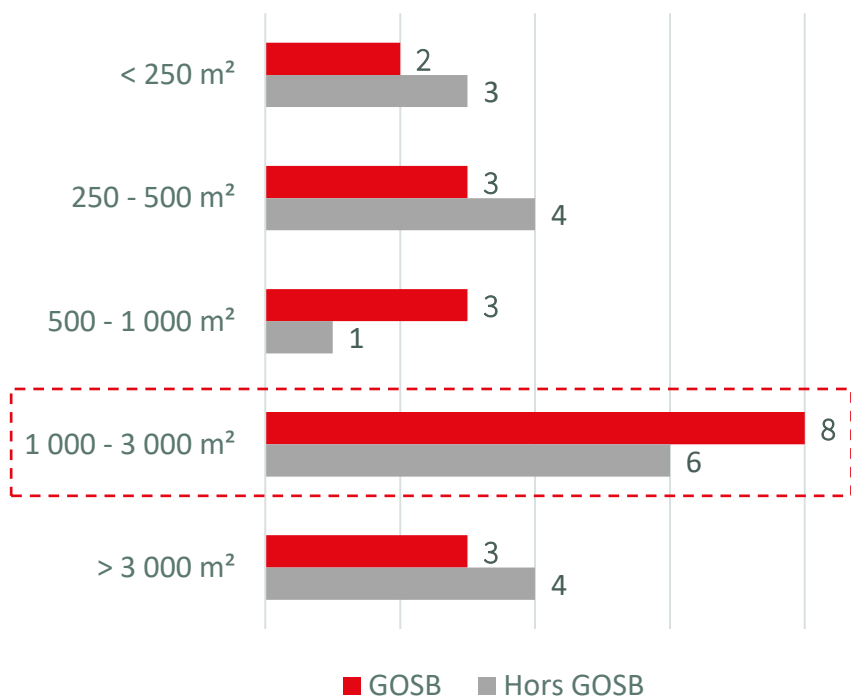
## *2. Les situations immobilières actuelles des entreprises productives*



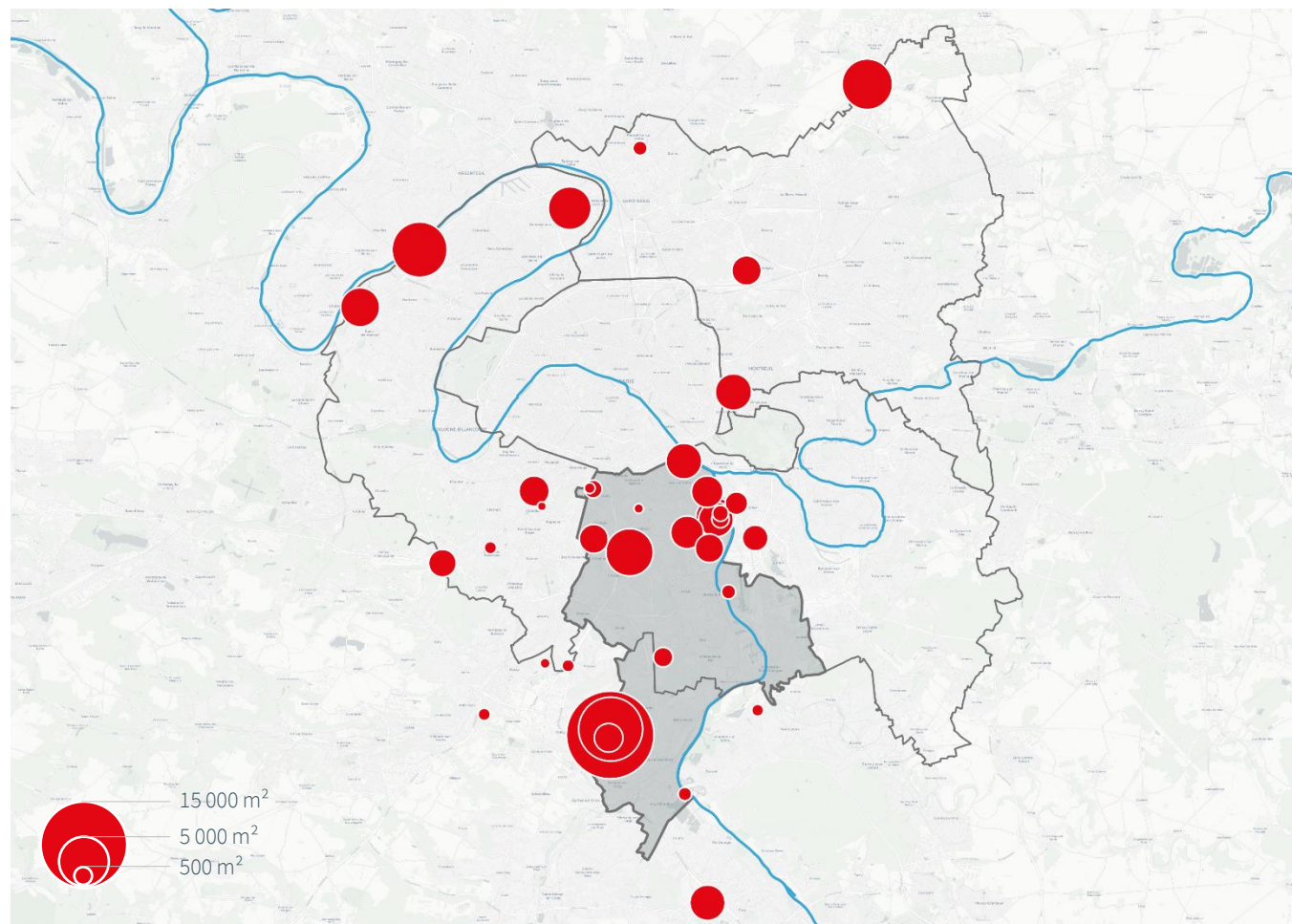
## 6. Quelle est la surface de vos locaux ?

La taille des locaux occupés par les répondants est variable, allant de 160 m<sup>2</sup> à 15 000 m<sup>2</sup>. La taille moyenne des locaux est d'environ 2 500 m<sup>2</sup>.

Surface des locaux



Taille des locaux des entreprises ayant répondu au questionnaire

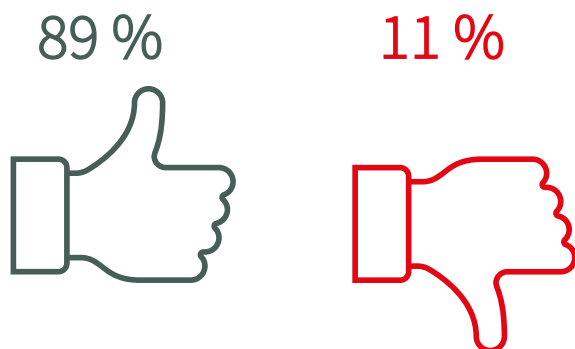


Source : JLL



## 7. Y a-t-il des bureaux dans les locaux ?

Près de 90% des entreprises ayant répondu à l'enquête compte des bureaux dans ses locaux en plus de son activité principale.

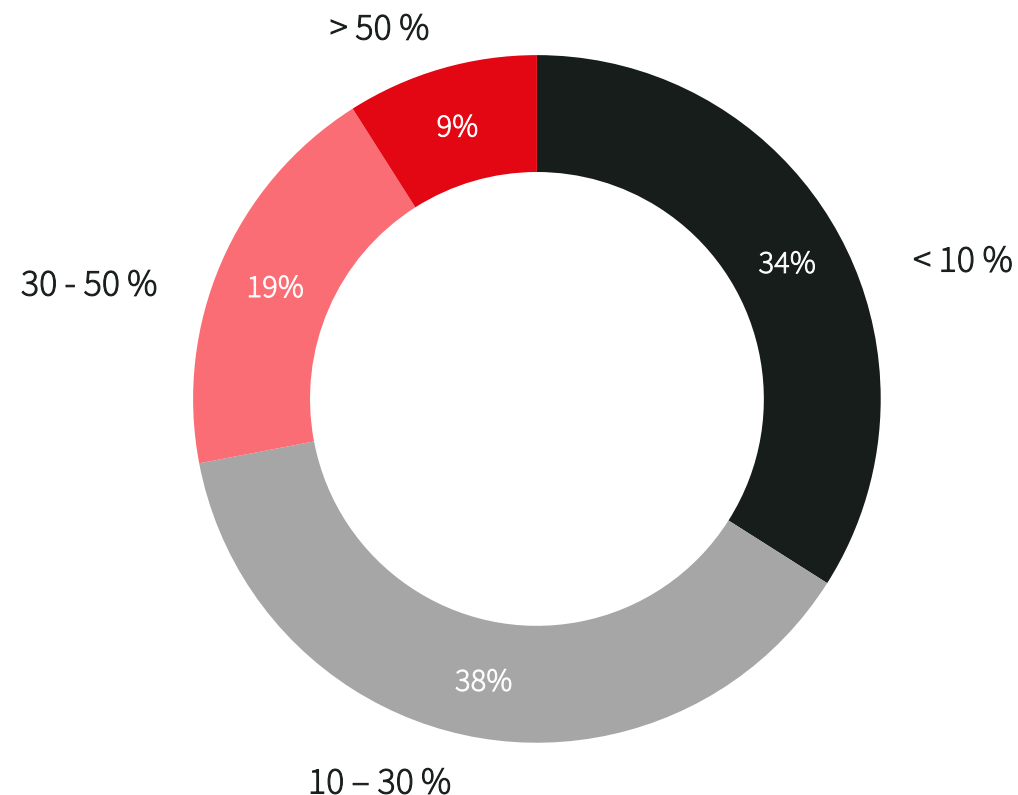


2 tendances en ressortent :

- Pour 38% des répondants, ces bureaux représentent entre 10 et 30% maximum de la surface totale de leurs locaux.
- Pour 34% d'autres répondants, ce sont moins de 10% de la surface totale qui sont alloués aux bureaux.

Rares sont les entreprises qui dédient plus de 50% de leur surface totale aux bureaux puisqu'elles ont une économie productive et non tertiaire.

Proportion de bureaux

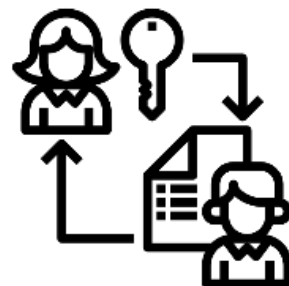


Source : JLL



## 8. Etes-vous locataire ou propriétaire des locaux ?

Plus de la moitié des entreprises interrogées (56%) sont locataires de leurs locaux.



56 % de locataires



44 % de propriétaires

GOSB : 58% de locataires / 42% de propriétaires

Hors GOSB : 56% de locataires / 44% de propriétaires

## 9. Si locataire, quel est le loyer approximatif payé pour les locaux ?

Les données ont été difficiles à obtenir (et à traiter) sur cette question par manque de connaissances des répondants et/ou de précisions de leur part. Néanmoins des références harmonisées ont été récupérées.

Nous pouvons ainsi voir que les loyers dépendent :

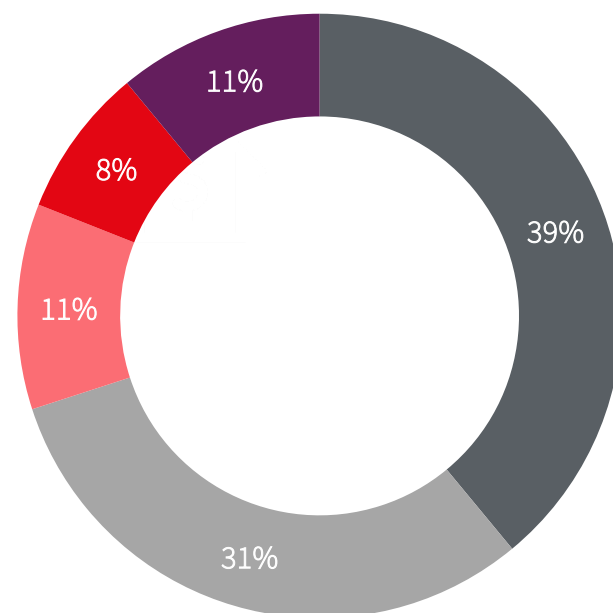
- **De la localisation** : plus l'entreprise est implantée en zone dense proche de Paris et/ou en première couronne, plus les loyers sont élevés,
- **De la taille** : plus les surfaces sont grandes, moins le prix au m<sup>2</sup> est élevé

D'autres critères telles que le confort, l'entretien du bâtiment, sa modernité, les aménités alentours, etc. influencent également le prix des loyers

Domaine d'activité	Taille	Localisation	Loyer (€/m <sup>2</sup> /an TTC)
Agroalimentaire et logistique durable	600 m <sup>2</sup>	Vitry-sur-Seine	147 €
Agroalimentaire et logistique durable	1 300 m <sup>2</sup>	Créteil	115 €
Automobile et mécanique	280 m <sup>2</sup>	Montgeron	150 €
Automobile et mécanique	160 m <sup>2</sup>	Châtillon	150 €
Numérique et industries connexes	1 000 m <sup>2</sup>	Joinville-le-Pont	76 €
Ville durable Ville de demain	360 m <sup>2</sup>	Viry-Châtillon	167 €
Ville durable Ville de demain	1 800 m <sup>2</sup>	Châtillon	89 €

## 10. Depuis combien de temps l'entreprise a-t-elle pris à bail dans ses locaux actuels ?

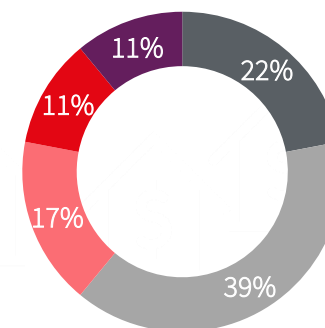
Années de prises à bail



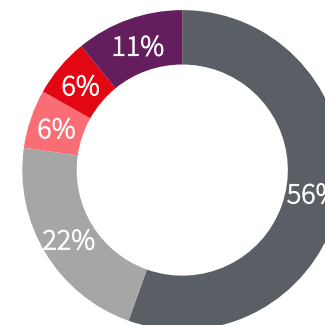
Près de 40% des entreprises interrogées ont pris à bail dans leurs locaux actuels il y a moins de 5 ans. Ce sont notamment des entreprises ayant moins de 10 ans d'ancienneté (43%).

A l'inverse, un ancrage local est également observé puisque 30% des entreprises sont installées depuis plus de 15 ans dans leurs locaux.

GOSB :



Hors GOSB :



■ < 5 ans ■ 5 à 15 ans ■ 15 à 30 ans ■ 30 à 50 ans ■ > 50 ans

Source : JLL

## 11. La recherche de vos locaux a-t-elle été facile ? Quelles difficultés ?

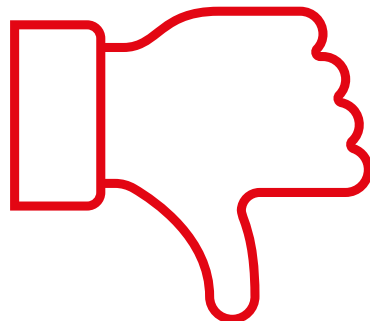
Près de 60% des entreprises font remonter dans cette enquête leur difficulté à trouver des locaux :

- Peu de locaux sont disponibles en zones denses, sachant que selon les activités des entreprises leurs besoins en surface varient.
- Les prix (et les loyers) sont pour beaucoup trop élevés du fait du peu d'offres sur le marché.
- Certaines activités, telle que la réparation et l'entretien de motos, ont du mal à trouver des locaux du fait de leur activité.

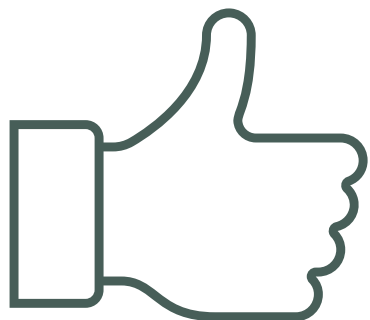
De nombreuses entreprises ont expliqué avoir parfois mis au moins un an avant de trouver un local idéal pour leur activité.

Les 42% restants n'ont, au contraire, pas eu de difficulté à trouver leurs locaux :

- Les entreprises les plus âgées ont eu l'occasion de faire construire,
- Les entreprises les plus jeunes ont été aidées ou ont trouvé par leurs propres moyens via des annonces.



58 %



42 %

« Compliqué, peu de solutions et chers (Nanterre) »

« C'est l'horreur car ce sont majoritairement les professionnels de l'immobilier et les banques qui achètent ces locaux. (Roissy) »

« Très compliqué car pour l'activité de motos, les gens ont du mal à faire confiance pour louer. (Montgeron) »

« Non pas vraiment car trouver des locaux d'activités pas trop grands est compliqué dans le 92. (Chatillon) »

« Ça s'est fait très vite. (Arcueil) »

« Assez facile grâce à GOSB. (Orly) »

« Ça venait d'être construit, il y avait des terrains de libres à l'époque donc très facile. (Viry-Chatillon) »

« C'était un appel d'offre que l'entreprise a gagné donc ce fut plutôt facile. (Ivry-sur-Seine) »

Source : JLL

GOSB :  50 %

Hors GOSB :  35 %

 50 %

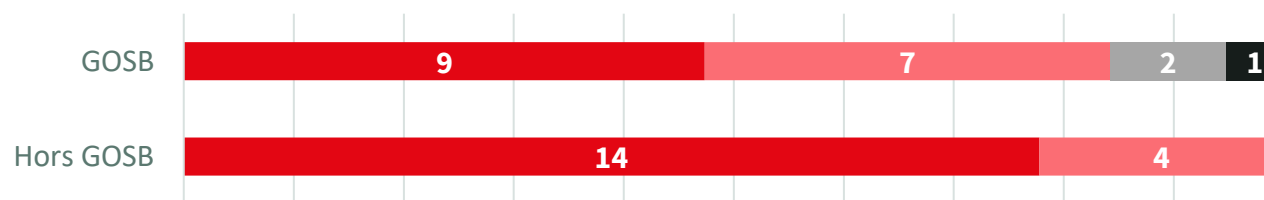
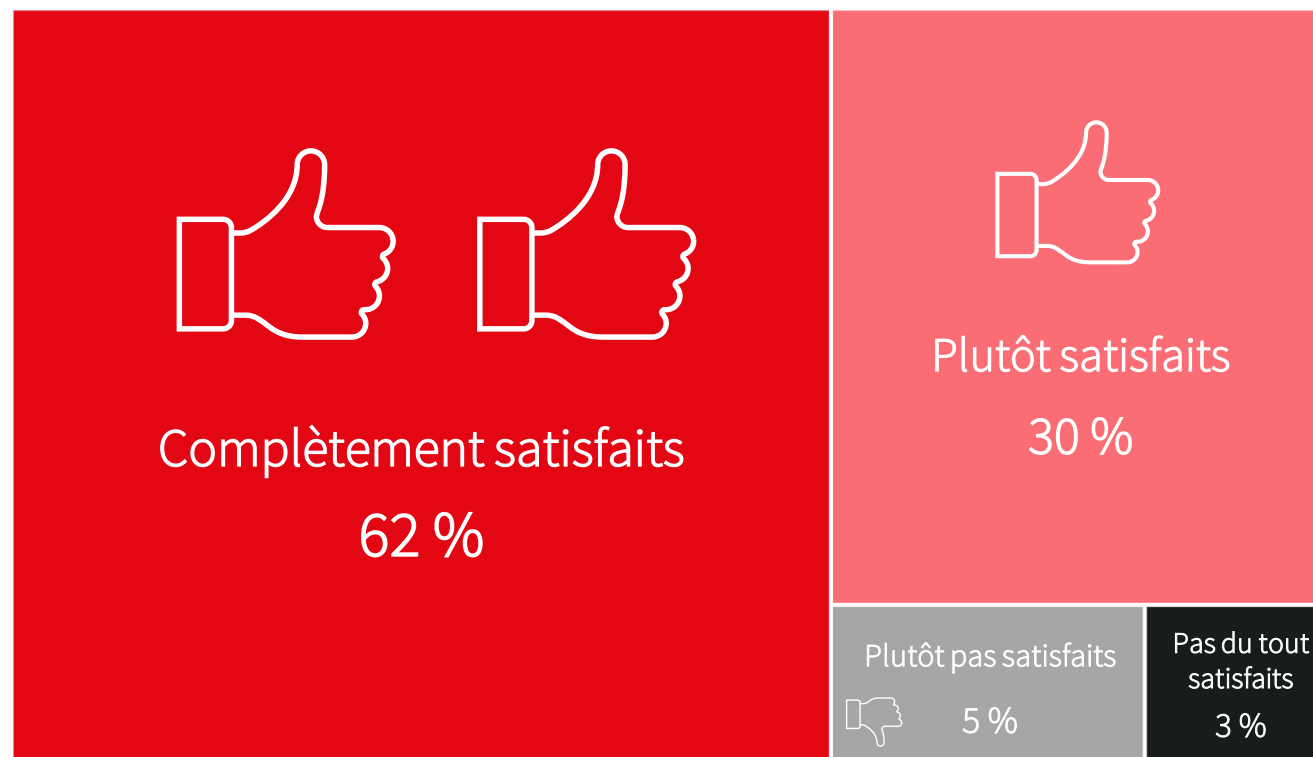
 65 %

## 12. Êtes-vous satisfaits de vos locaux actuels ?

Plus de 92% des entreprises interrogées sont globalement satisfaites de leurs locaux, dont 62% totalement satisfaites. La grande majorité d'entre elles ont par ailleurs eu des difficultés à trouver ce local idéal (58%).

Concernant les entreprises qui ne sont pas satisfaites de leurs locaux (8% des répondants), elles font ressortir deux insatisfactions :

- La surface de leurs locaux n'est pas assez grande pour leurs activités,
- Leurs locaux ne sont pas adaptés à leurs besoins (vétusté, pas de quai de déchargement, difficulté d'accès pour les semi-remorques, etc.).



Source : JLL



An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban area with buildings, roads, and green spaces. A large, stylized waterfall effect is superimposed on the right side of the image, with water appearing to flow down from the top of the frame over the city and into the foreground. The background is a light, textured grey.

*3. Quels besoins et aspirations des entreprises productives ?*



## 13. Quels sont les 3 critères d'implantations les plus importants dans le choix de votre implantation immobilière ?

Les 3 critères prédominants dans les décisions d'implantation immobilière des entreprises interrogées sont des critères de proximité et d'accessibilité : à leurs clients, aux axes routiers majeurs et à Paris.

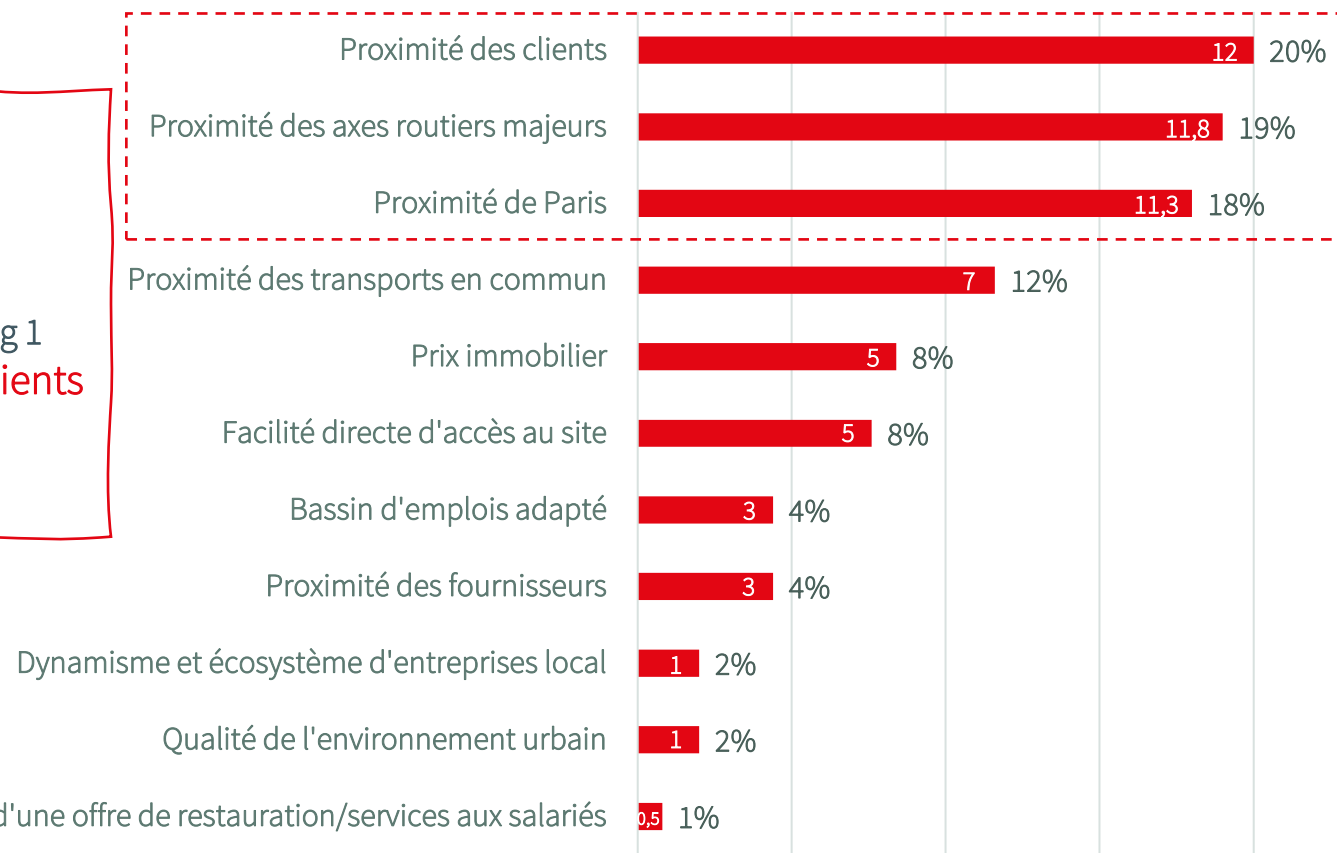
La localisation de leurs locaux est donc un point important dans leur choix d'implantation, et cela plus que des critères qualitatifs telle que la qualité de l'environnement urbain par exemple ou bien des critères plus économiques comprenant un bassin d'emploi adapté et un dynamisme de l'écosystème d'entreprises local.

Le prix de l'immobilier reste aussi un critère indispensable pour beaucoup d'entreprises dans leur choix d'implantation (5<sup>ème</sup> position, soit 8%).

En tant que critère n°1 c'est la proximité aux clients qui a été le plus cité par les entreprises interrogées.



Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Source : JLL



Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

## 14. Avez-vous un projet immobilier à moyen terme (environ 3 années à venir) ? Quelles sont (ou en seraient) ses 2 principales raisons ?

64% des entreprises ayant répondu à l'enquête ont un projet immobilier à moyen terme. Les 2 principales raisons qui sont ressorties sont :

- De prendre en compte la croissance ou la décroissance de leur entreprise,
- De trouver des locaux plus qualitatifs ou plus adaptés à leurs activités et/ou leur image.

14% ont été forcés de déménager (ZAC, autres projets urbains, etc.), et, sont pour cette raison à la recherche de nouveaux locaux. 12% sont actuellement locataires et cherchent à devenir propriétaires.

En tant que raison n°1 c'est le critère « prendre en compte la croissance ou la décroissance de leur entreprise » qui a été le plus cité par les entreprises interrogées.

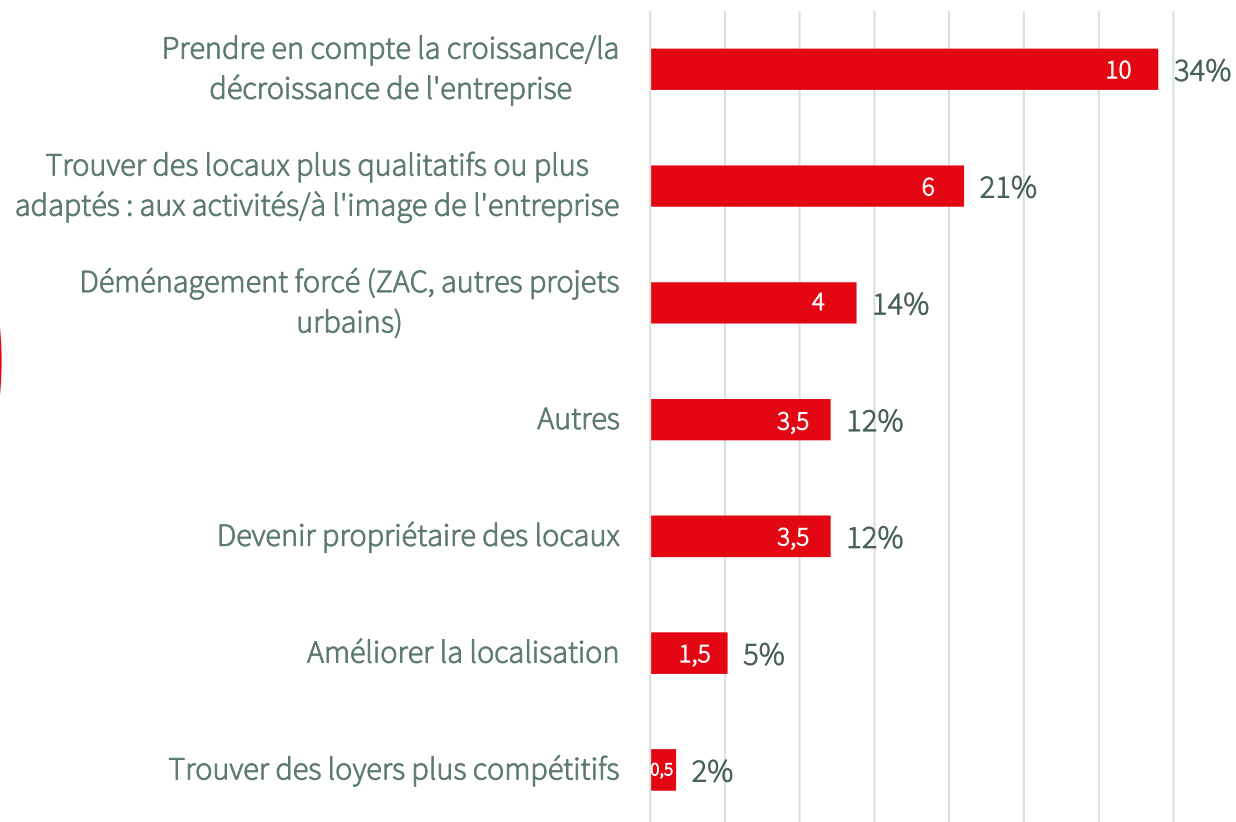
64% ont un projet immobilier à moyen terme



# Raison de rang 1  
Prendre en compte la croissance/la décroissance de l'entreprise



Classement des raisons tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



\*La raison 1 est pondérée à 1, la raison 2 à 0,5.

Source : JLL



Clés de lecture : représente la raison ayant été mentionnée le plus de fois en rang numéro 1.

## 15. En cas de projet immobilier, quelle est/serait la surface idéale de locaux ?

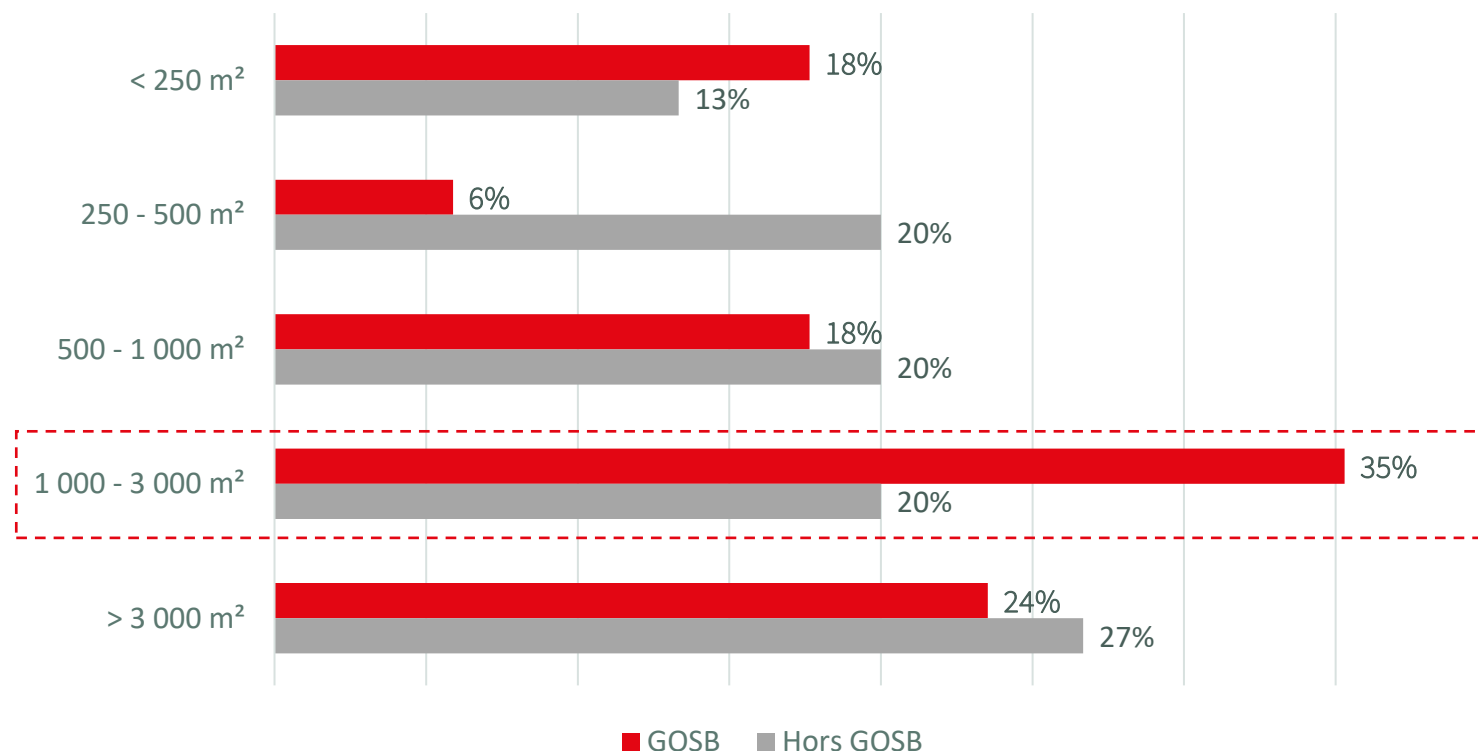
Parmi les 32 entreprises ayant exprimé la taille idéale de locaux en cas de projet immobilier à moyen terme, au global 28% souhaiteraient trouver des locaux d'une surface de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> et 25% aimeraient plus de 3 000 m<sup>2</sup>. Pour les entreprises du territoire, la demande potentielle se concentre avant tout sur le segment 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> (35%).

En effet, certaines entreprises connaissent une forte croissance de leur activité et doivent pour cela adapter la surface de leurs locaux.

La surface recherchée pour les locaux dépend aussi de l'activité de ces entreprises :

- 50% des entreprises du domaine « numérique et industries connexes » recherchent des locaux de maximum 500 m<sup>2</sup>,
- 60% des entreprises du domaine « agroalimentaire et logistique durable » recherchent quant à eux des locaux entre 1 000 et 3 000 m<sup>2</sup>.

Segments de surfaces idéales pour des locaux d'activités



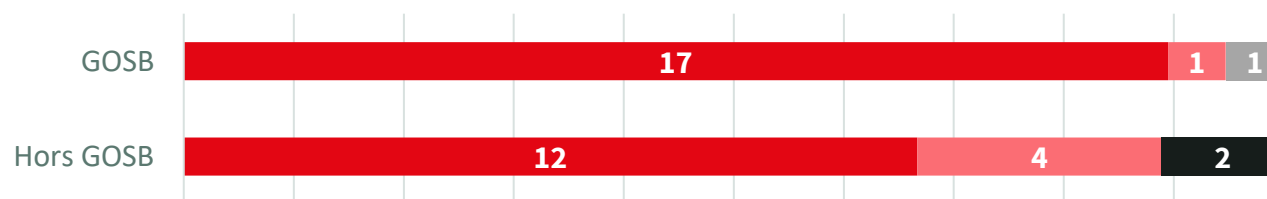
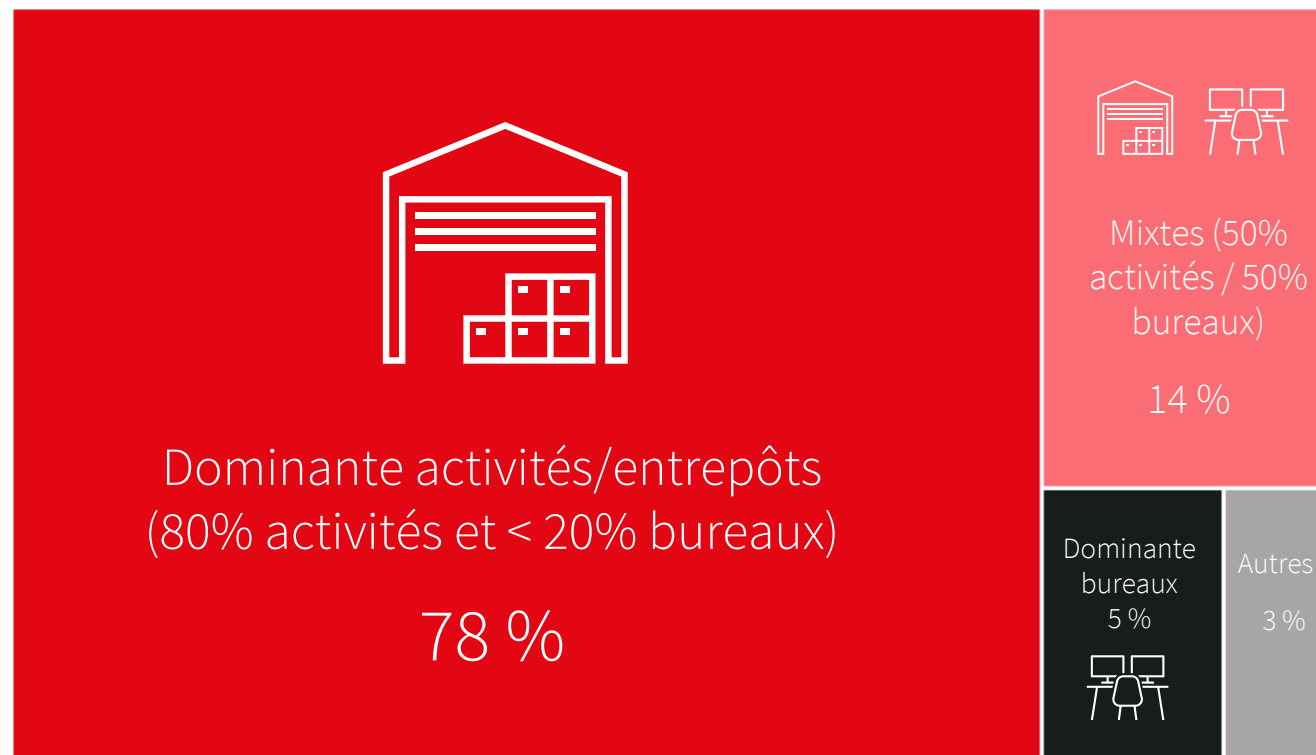
Source : JLL

## 16. Quel type de locaux recherchiez-vous ?

En cas de projet immobilier, **78%** recherchaient des locaux avec une dominance activités/entrepôts. En effet, ce sont des entreprises productives donc elles ont un besoin plus important en locaux d'activités ou bien en entrepôts qu'en bureaux.

14% ou cinq entreprises recherchaient des locaux plutôt mixtes (50% activités / 50% bureaux). Trois de ces entreprises sont issues du domaine d'activité « Numérique et activités connexes » dont une partie importante des activités de conception est davantage tertiaire. Les deux autres sont un garage et une entreprise générale du bâtiment.

Les 2 entreprises cherchant potentiellement des locaux à dominante de bureaux sont des établissements siège d'activité productives. Enfin une entreprise (Autres) souhaiterait trouver des locaux de stockage annexes à l'extérieur de son site actuel.



Source : JLL



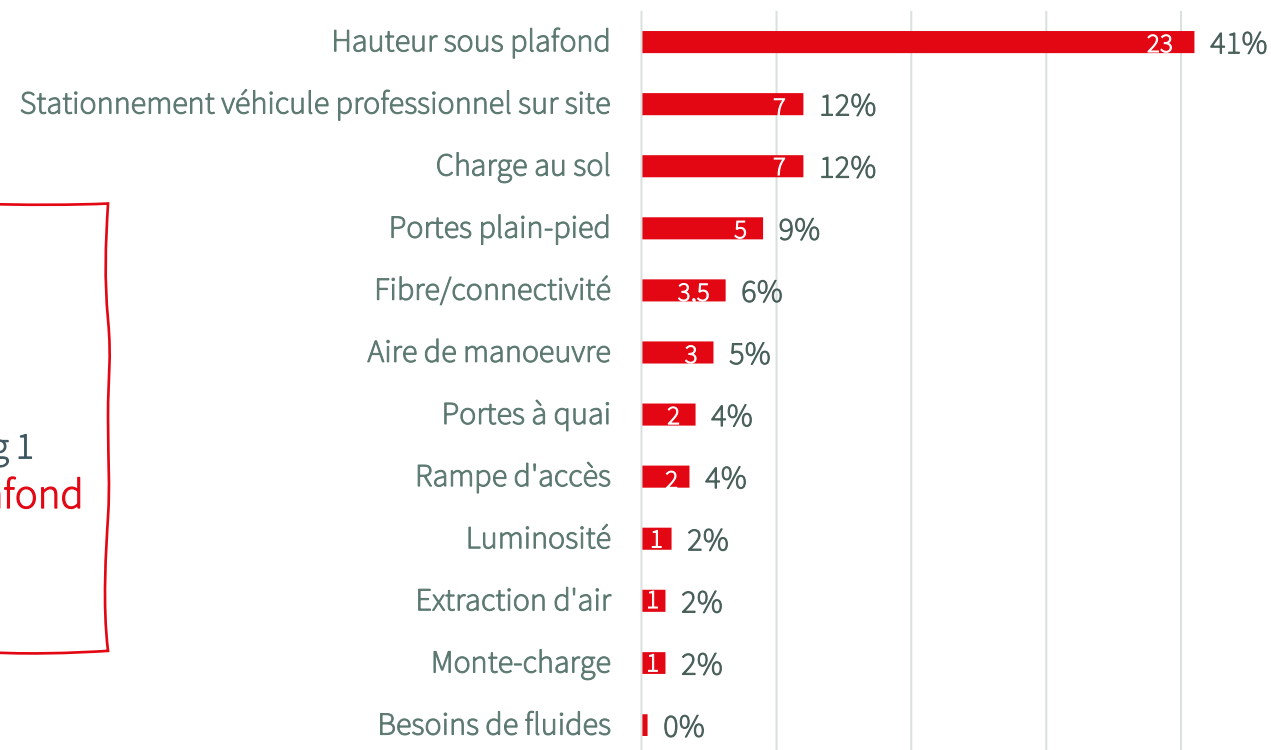
## 17. Quelles sont les 3 caractéristiques techniques les plus importantes pour vos activités ?

Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)

La caractéristique technique la plus importante selon les entreprises interrogées est la hauteur sous plafond. Elle ressort à la fois dans les calculs globaux et comme critère n°1.

Ce sont ensuite des critères comme le stationnement de véhicule professionnel sur le site, l'aire de manœuvre et la charge au sol qui sont mis en avant par les répondants.

Selon les activités de chaque entreprise, l'importance de ces caractéristiques techniques peut varier.



\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Source : JLL



Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

*4. Quelles appétences pour l'immobilier innovant en zone dense ?*



## 18 - a. Est-ce qu'un immobilier d'activités en étage serait envisageable ?

73% des entreprises interrogées dans cette enquête estiment que de l'immobilier d'activités en étage est peu envisageable :

- Certaines peuvent exercer leur activité uniquement en rez-de-chaussée (pour une question d'accessibilité),
- D'autres expliquent que le poids des machines, des matières premières, etc. est trop élevé pour être en étage.

Les 27% restants pensent, au contraire, que de l'immobilier d'activité en étage est faisable.

Certaines entreprises du secteur automobile ont expliqué que c'était impossible pour leur activité, mais que pour d'autres secteurs l'immobilier d'activités en étage leur semblait faisable.



« L'immobilier en étage est Impossible pour le secteur automobile. (secteur automobile et mécanique) »

« Parce qu'en étage il faut un entrepôt donc c'est compliqué. De plus, il faut un accès au site facile. (secteur ville durable ville de demain) »

« Parce qu'il y a des machines qui pèsent des tonnes, et pour les livraisons de matières premières qui sont extrêmement lourdes. (secteur agroalimentaire et logistique durable) »



« Possible, mais il faudrait que ce soit 1/3 en étage max. (secteur automobile et mécanique) »

« Dans mon activité c'est impossible (véhicules roulants), mais pour d'autres activités cela serait potentiellement faisable avec un accès véhicule (rampe). (secteur automobile et mécanique) »

Source : JLL

GOSB :  26 %

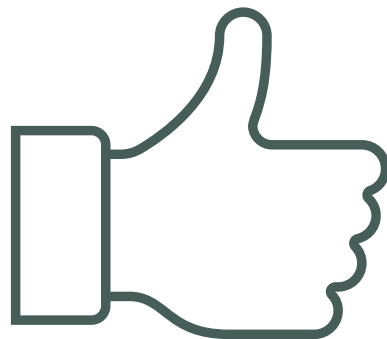
Hors GOSB :  28 %

 74 %

 72 %

## 18 - b. Est-ce qu'un rez-de-chaussée actif (avec en étage du bureau, des logements ou du commerce) serait envisageable ?

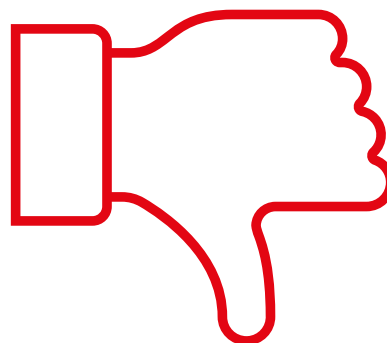
65% des entreprises interrogées dans cette enquête estiment qu'un rez-de-chaussée actif est envisageable. Cela serait plus ou moins difficile selon l'activité des entreprises concernées puisque certaines génèrent plus de nuisances que d'autres et seront donc moins bien acceptées par les commerçants et les habitants à proximité.



65 %

« Difficile mais c'est une vision qu'il ne faut pas négliger, notamment concernant l'activité et l'habitation. (secteur agroalimentaire et logistique durable) »

Les 35% restants pensent justement qu'un rez-de-chaussée actif n'est pas envisageable à cause de ces nuisances qu'engendrent les entreprises productives : bruits, poussières, vibrations, etc.



35 %

« Besoin d'un bâtiment indépendant à cause du bruit que génère leur activité. (secteur numérique et industries connexes) »

« Parce que l'industrie peut être bruyante. On ne pas mélanger les activités, c'est pour ça qu'il y a un zonage. (secteur automobile et mécanique) »

Source : JLL

GOSB :  68 %

Hors GOSB :  61 %

 32 %

 39 %



## 18 - c. Est-ce que la mutualisation des services serait envisageable ?

Plus de la moitié des entreprises interrogées dans cette enquête estiment que la mutualisation des services est envisageable.

Les entreprises du secteur de l'économie circulaire sont très intéressées par le sujet et proposent des services mutualisés tels que les formations, le prêt de matériel, la gestion des stocks, le partage de la manutention, etc.

Les 47% restants pensent, au contraire, que de la mutualisation des services n'est pas nécessaire et peu utile. Ils préfèrent pour la plupart rester indépendants.



*La sécurité est le service mutualisé le plus ressorti dans les échanges.*



« Mes équipes travaillent de 6 h à 13h, on a une salle de repos avec tout ce qui faut, pas besoin d'autre chose. (secteur agroalimentaire et logistique urbaine) »

« Je préfère rester indépendant. (secteur automobile et mécanique) »

Source : JLL

GOSB :  53 %

 47 %

Hors GOSB :  53 %

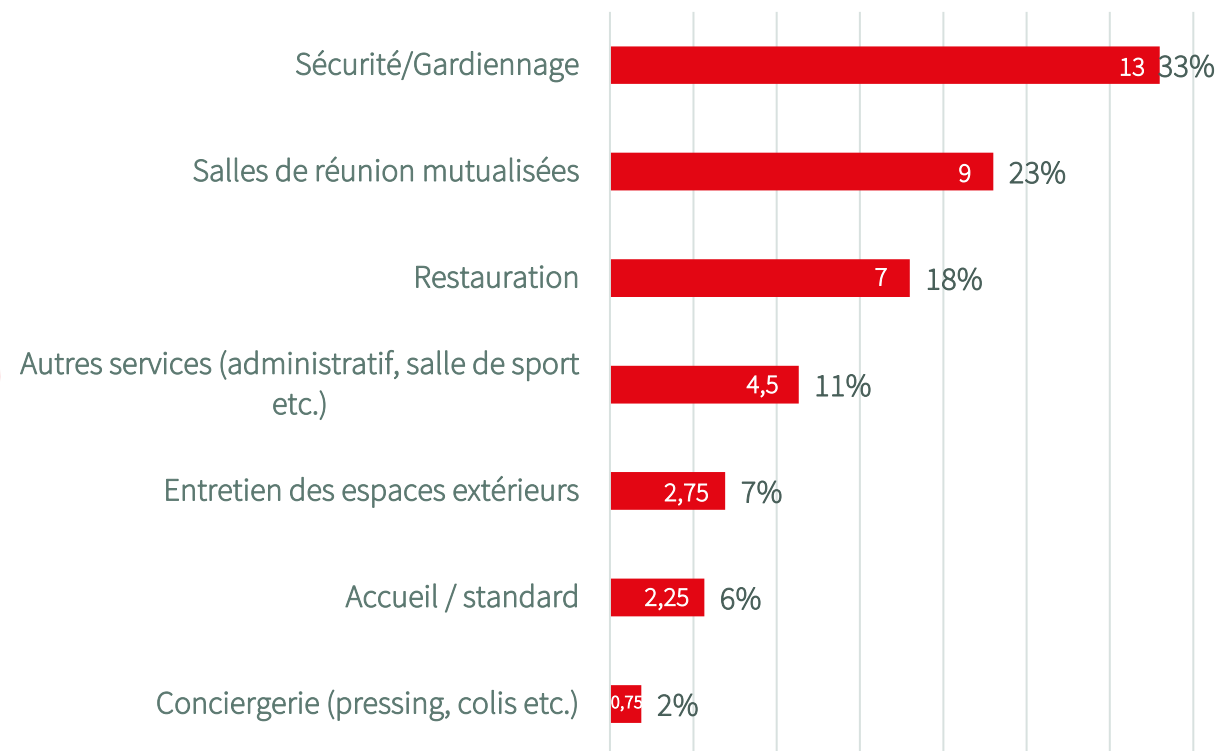
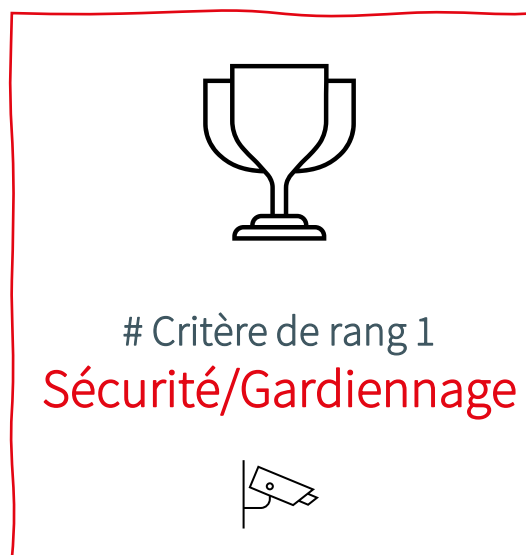
 47 %

## 19. Quels sont les services aux entreprises qui vous paraissent les plus mutualisables ?

Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)

Le service qui semble le plus intéressant à mutualisé selon les entreprises interrogées est la sécurité et le gardiennage. Il ressort à la fois dans les calculs globaux et comme critère n°1.

Ce sont ensuite les salles de réunion mutualisées (23%) et la restauration (18%) qui sont cités.



\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Source : JLL



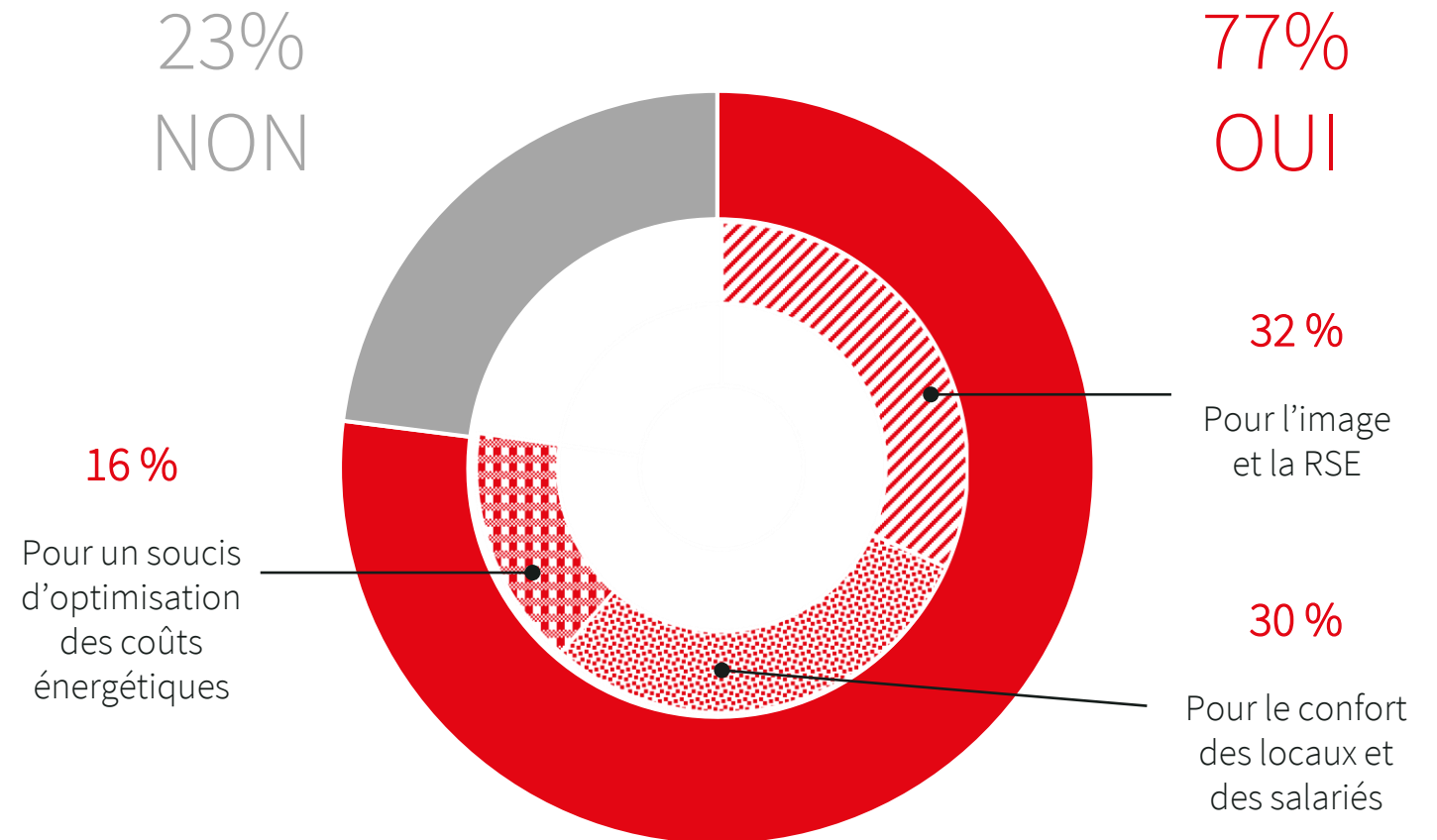
Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

## 20. Le développement durable serait-il un critère prégnant dans le choix d'un nouveau bâtiment ?

77% des entreprises interrogées dans cette enquête qualifient le développement durable comme un critère important dans leur choix d'un nouveau bâtiment. Ce choix est fait principalement pour leur image, leur RSE et pour le confort de leurs locaux et des salariés.

Certains ont fait ressortir 2 ou les 3 critères dans leur argumentation.

Les 23% restants ne classent pas le développement durable comme un critère prégnant dans leur choix d'un nouveau bâtiment. D'autres critères leur semblent plus importants, surtout pour ceux qui ont moins de moyens.



Source : JLL

## 21. Avez-vous d'autres remarques qui pourraient contribuer à augmenter l'attractivité des futurs programmes destinés aux activités productives en zone dense ?

### Problèmes rencontrés :

- « J'ai **besoin d'espace**. Que les bureaux soient petits, pas de problème, mais proches de Paris, les locations d'entrepôt sont extrêmement chères... » (Vitry-sur-Seine, agroalimentaire et logistique durable) »
- « Manque des **locaux d'activités mixte** » (Massy, numérique et industries connexes) »
- « Les **transports en commun**, il faut que les gens puissent venir jusqu'à chez nous. Les voitures et les embouteillages rendent la chose compliquée. » (Morangis, agroalimentaire et logistique durable) »
- « Il n'y a **pas de possibilité de constructions** dans les zones denses : je cherche donc ailleurs qu'en Ile-de-France (ex : Eure-et-Loire). De plus, ce sont des **activités dont les gens ne veulent pas** forcément.... (Clamart, autres) »



### Solutions proposées :

- « Il serait intéressant d'avoir des temps de concertation entre bailleurs et structures de l'ESS, comme le Village du réemploi à Montreuil (sans oublier les entreprises traditionnelles) » »
- « Faire ce qu'ils ont fait à Colombes : remettre l'activité au cœur de la ville » »
- « **Vendez à des exploitants !** Ce sont plus de 50% de bailleurs qui achètent des programmes d'immobilier neuf, et pas des entreprises... Je suis la 4ème génération et je suis pourtant le premier à acheter alors que mon entreprise crée de l'emploi en France. » »
- « Penser aux **bâtiments hybrides** qui utilisés à 100% par rapport à des bâtiments utilisés à 50%. Par exemple le week-end, les espaces de restauration pourraient être ouverts à d'autres personnes que les salariés de la semaine. L'avenir cela ne peut pas être des bâtiments dédiés uniquement à l'usage professionnel. D'ailleurs, Bouygues Construction, dès la conception d'un bâtiment, réfléchit à sa possible transformation dans l'avenir, comme devenir une école par exemple. » »





# 3

Retours d'expérience de  
développeurs / gestionnaires  
d'immobiliers productifs

## Les entretiens réalisés

3 entretiens auprès de 3 gestionnaires d'immobiliers productifs franciliens (Sirius, Spirit et Sogaris) ont été menés afin d'identifier les clés de réussite des sites d'activités et/ou de logistique en milieu dense. Ces échanges viennent compléter l'analyse précédente concernant les besoins immobiliers des entreprises productions de première couronne parisienne.

Les entretiens se sont déroulés en 3 temps:

- Tout d'abord, une **présentation rapide de l'entreprise** était demandée : historiques, métiers/activités, actifs développés, particularités, etc.
- Ensuite, nous avons abordé **leur vision de l'activité et/ou de la logistique en milieu urbain dense** : mixité d'usages, modalités de développement des projets, typologies et besoins des utilisateurs, innovations, dimensions environnementales, etc.
- Enfin, nous leur avons demandé de citer **un ou deux projets d'immobilier productif innovants** et d'en détailler les aspects techniques, architecturaux, environnementaux, etc.



### SIRIUS

représenté par **Frédéric Lefebvre** (Directeur du développement)



### SPIRIT

représenté par **Sébastien Murie** (Directeur commercial IDF) et **Amandine Padovani** (Responsable communication)



### SOGARIS

représenté par **Aurélie Suquet** (Directrice Adjointe Asset Management) et **Sonia Samadi** (Directrice du Développement et de l'innovation)

# Business case numéro 1 : SIRIUS



## Sirius : « Avant d'innover soyons pragmatiques », Frédéric Lefebvre - Directeur du développement

### SIRIUS :

Société familiale française créée en 1988. Initialement localisée en Ile-de-France, elle se développe depuis quelques années en région (Lyon et Lille).

Cœur de métier : Investir dans l'immobilier d'entreprise, en particulier dans les locaux d'activités

#### Stratégie :

- Logique foncière (long terme) : pas d'horizon de revente. Les ventes se font en cas d'arbitrage sur leur patrimoine ;
- Spécialisés dans les locaux d'activités en zones métropolitaines,
- Principaux occupants : une diversité d'entreprises orientée autour des services à la ville (maintenance, logistique urbaine, distribution spécialisée, laboratoires, etc.) ;
- Partenaire des collectivités : travailler en collaboration et avec les mêmes ambitions pour les locaux d'activités ;
- Gestion et entretien des immeubles : leurs clients sont aussi leurs locataires.



*« La démolition n'est pas un préalable »*

Djamel Klouche (Grand Prix de l'urbanisme 2021)

## Sirius : « Avant d'innover soyons pragmatiques », Frédéric Lefebvre

*Nous avons, ici, résumé les points saillants de l'entretien avec Frédéric Lefebvre :*

### **RECOMMANDATIONS :**

- **Arrêter et refuser de démolir des locaux d'activités** : ils abritent des services essentiels à la ville (réparation et entretien d'ascenseurs, des machines à café, approvisionnement des activités de centre-ville, etc.). C'est donc dans l'intérêt global de la ville de les maintenir.
- **Sanctuariser les locaux d'activités à travers les documents d'urbanisme** et changer de paradigme en pensant la ville à partir des locaux d'activités : la zone d'activité ne doit plus être la variable d'ajustement mais le point de départ des projets urbains.
- **Valoriser la restructuration et la rénovation de ces locaux** afin de conserver une zone d'activité attrayante qui attire les entreprises productives, sachant qu'une bonne partie des salariés ne travaillent pas uniquement sur le territoire, ils y habitent également.
- **Travailler sur la densité** : la densité doit être réfléchie à l'échelle globale d'une opération urbaine mixte. Il faut parfois accepter que les immeubles d'activités soient plus étalés et moins hauts pour continuer à répondre aux besoins des entreprises productives (hauteurs sous plafond, résistance au sol, passage des fluides, extraction, semi-remorques, etc.).
- **Réfléchir à une proximité fonctionnelle plutôt qu'une mixité fonctionnelle** : la cohabitation de certaines activités en milieux denses est à valoriser. Toutefois certaines activités doivent être indépendantes des autres fonctions urbaines (logements et commerces).
- **L'immobilier en étage est une réalité davantage adaptée à la logistique urbaine** : il nécessite une rampe de chaque côté de l'immeuble (environ 2 000 m<sup>2</sup> soit 30 m / 50 m) et plusieurs hectares. A l'inverse, pour les activités en étage attention à ne pas se retrouver avec des « faux bureaux » sur le même modèle que les hôtels industriels de J. Chirac, devenant in fine des friches tertiaires.



## Business cases : Eco parc de Nanterre

### CONTEXTE URBAIN ET DESSERTE DU PROJET :

- Milieu dense urbain : 1<sup>ère</sup> couronne parisienne
- ZAC des Papeteries – Nanterre : reconversion urbaine d'un ancien site industriel
- Localisé entre le plus grand campus tertiaire en bois du monde (l'Arboretum), un parc à l'ouest et une maison d'arrêt à l'est.
- Proximité à Paris la Défense
- Desserte en transports : une forte accessibilité du projet
  - *Transports en commun : RER A, Transilien L et bus,*
  - *Dessertes routières : échangeur A14-A86,*
  - *Mobilités douces : pistes cyclables et Vélib.*

### PROJET GLOBAL :

- Une opération durable : label HQE biosourcé
- Assiette foncière : 31 500 m<sup>2</sup>
- 25 000 m<sup>2</sup> : 14 300 m<sup>2</sup> d'activités ; 10 700 m<sup>2</sup> de bureaux
- 7 immeubles mixtes (activités et bureaux) : 5 immeubles lancés en blanc dont 2 immeubles R+2 et 3 immeubles R+1
- Livraison fin 2022 – courant 2023
- Loyers : 150€ activités et 180-200€ bureaux
- Mixité fonctionnelle : des prises à bail concomitantes sur les parties activités et bureaux



## Business cases : Ecoparc de Nanterre :

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET :

Des immeubles conçus pour combiner des activités industrielles, artisanales, de service :

- Parking et aire de livraison : 300 places 
- Accès possibles pour des camions de gabarits urbains (10,50 m de long) 
- Espaces de stockage 
- Ateliers de conception 
- Accès de plain-pied 
- Divisibilité : des lots de 500 m<sup>2</sup> à 3 600 m<sup>2</sup> 
- Laboratoires, salles blanches, ateliers 
- Aménagements techniques spécifiques 





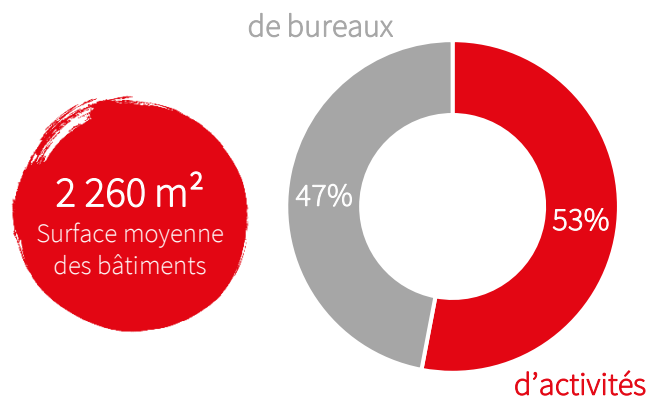
## Business cases : Ecoparc de Nanterre

Un Ecoparc de 25 000 m<sup>2</sup>, dont 14 300 m<sup>2</sup> d'activités et 10 700 m<sup>2</sup> de bureaux

### Des bâtiments mixtes : activité et tertiaire presque à égalité

Caractéristiques spécifiques :

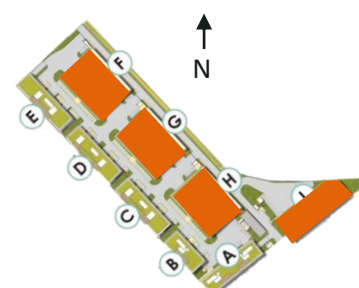
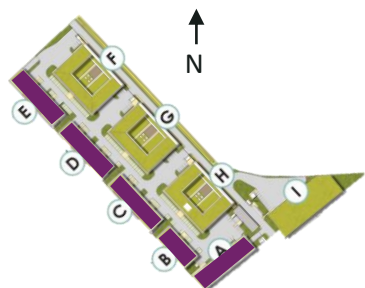
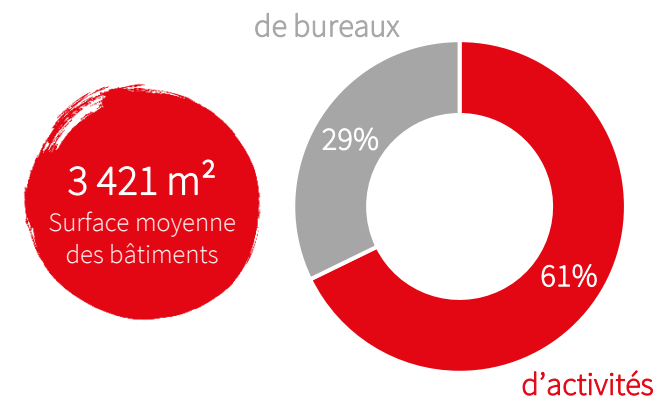
- Des bâtiments plus petits,
- Une presque égalité des surfaces bureaux/activité,
- Activité en R+1 pour les bâtiments A et B,
- Type d'activité : services à la ville principalement telle que de la gestion technique de bâtiment.



### Des bâtiments avec une activité dominante :

Caractéristiques spécifiques :

- Des bâtiments plus grands,
- Près de 2/3 des surfaces dédiées à de l'activité,
- Pas d'activité en étage,
- Type d'activité : services à la ville principalement telle que de la gestion technique de bâtiment.



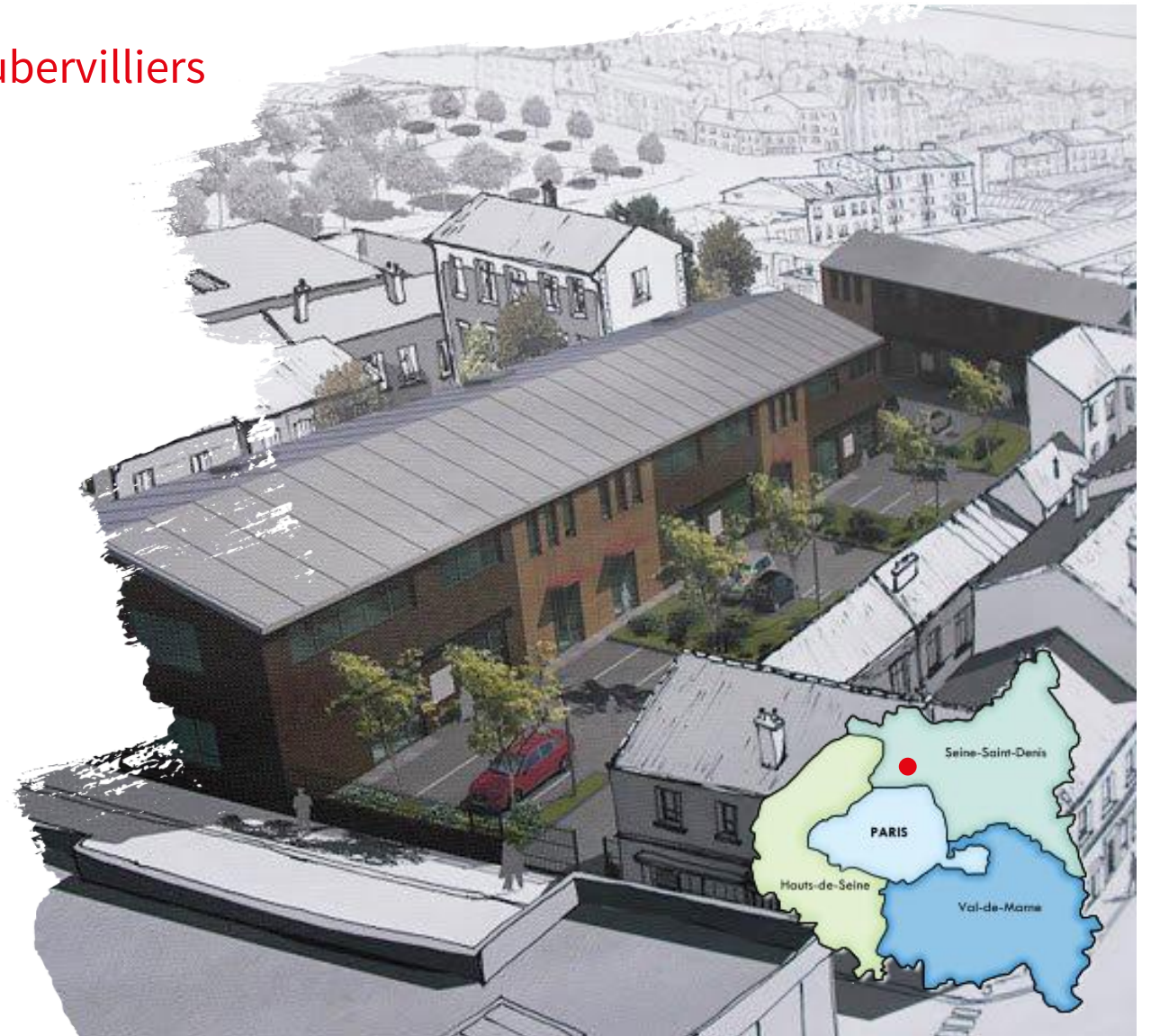
## Business cases : La cité artisanale du Landy - Aubervilliers

### CONTEXTE URBAIN ET DESSERTE DU PROJET :

- Milieu dense urbain : 1<sup>ère</sup> couronne parisienne
- Ancienne friche industrielle Progiven – Aubervilliers
- Localisé dans le quartier Cristino-Garcia-Landy à dominance résidentielle
- Desserte en transports : une forte accessibilité du projet
  - *Transports en commun : Metro 12, RER B et D*
  - *Dessertes routières : A1 et 186*

### PROJET GLOBAL :

- Bâtiment neuf avec une architecture industrielle
- Assiette foncière : 2 700 m<sup>2</sup>
- 2 093 m<sup>2</sup> au total : 1 113 m<sup>2</sup> d'activités (53%) ; 980 m<sup>2</sup> de bureaux (47%)
- 2 bâtiments mixtes R+1 (A et B) entièrement occupés : activité en rez-de-chaussée ; bureaux en étage
- Livré en 2010
- Loyers : 130€/m<sup>2</sup>/an HC/HT pour les locaux d'activités et 180€/m<sup>2</sup>/an HC/HT pour les bureaux (parking 400€/U/an HT)
- Société occupant les locaux : le centre de formation d'artisans de Saint-Gobain





## Business cases : La cité artisanale du Landy - Aubervilliers

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES :

- Sécurité : site clos, contrôle d'accès au portail 
- Parkings véhicules légers extérieurs 
- Hauteur sous plafond : 4,36 m / 3,70 m 
- Dallage industriel 
- Résistance au sol : 1 tonne / m<sup>2</sup> 
- Accès de plain-pied 
- Divisibilité : 300 m<sup>2</sup> 





# Business case numéro 2 : SPIRIT



## Spirit : Exploiter les friches face à un foncier de plus en plus rare en zones denses

### SPIRIT :

Anciennement Keops, Spirit est une société familiale indépendante fondée en 1988 par J-C Bertojo et aujourd'hui dirigée par Matthias et Félix Bertojo.

Chiffre d'affaire : 60% résidentiel ; 40% Spirit Entreprises  
250 collaborateurs au sein du groupe, dont 85 dans Spirit entreprises

3 métiers :

- Promotion résidentielle (Spirit Immobilier) : ils conçoivent, réalisent et commercialisent des programmes de logements ;
- Immobilier d'entreprise (Spirit Entreprises) : promoteur pour les parcs d'activités et constructeur pour les bâtiments clés ;
- Asset / Property management (Spirit Reim Services) : gestion d'actifs via leur foncière ;

Spirit Entreprises est spécialisée dans le parc d'activités en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes parisiennes. Ils ont également la volonté de d'intégrer de plus en plus de la logistique à leurs projets.



*« Une opération sur deux exploite un foncier qui a déjà eu une première vie »*

Sébastien Murie (directeur commercial Ile-de-France chez Spirit Entreprises)

## Spirit : Exploiter les friches face à un foncier de plus en plus rare en zones denses

*Nous avons, ici, résumé les points saillants de l'entretien avec Sébastien Murie et Amandine Padovani :*

### **RECOMMANDATIONS :**

- **Valoriser les friches** avec l'implantation de parcs d'activités puisque le foncier est de plus en plus rare et difficile à acquérir en zones denses (peu d'offres).
- **Travailler sur la densité** : accepter que les parcs d'activités soient moins denses que des opérations de bureaux purs pour des raisons techniques spécifiques aux entreprises productives (hauteurs sous plafond, résistance au sol, passage des fluides, extraction, semi-remorques, etc.).
- **Développer des opérations mixtes** : 70% d'activité et 30% de bureaux d'accompagnement où l'activité est concentrée au rez-de-chaussée et les bureaux en étages. Certains sites peuvent être plus tertiaires, ils accueillent donc d'autres typologies de sociétés plus adaptées à ces locaux.
- **Adapter le bâtiment au cahier des charges** (dans un contexte de construction) : ne pas insérer de l'activité dans un bâtiment existant non adapté au risque de ne pas répondre aux besoins des entreprises productives. Il faut donc éviter de lancer tout en blanc et privilégier le sur-mesure.
- **Répondre aux ambitions du développement durable** : labels, espaces paysagers et architecture insérée dans le paysage, biodiversité, mobilités douces, panneaux photovoltaïques, qualité de vie des usagers...
- **Contribuer à la qualité de vie des usagers avec des services innovants**. Spirit a par exemple développé des espaces de coworking avec cantines connectées, c'est-à-dire comprenant des frigos connectés où chacun choisit son repas via une application dans une démarche de circuits-courts. Spirit s'attache également à mettre en place un cadre de vie sain et calme avec des parcours de santé et des lieux de promenade qui complètent ces prestations.

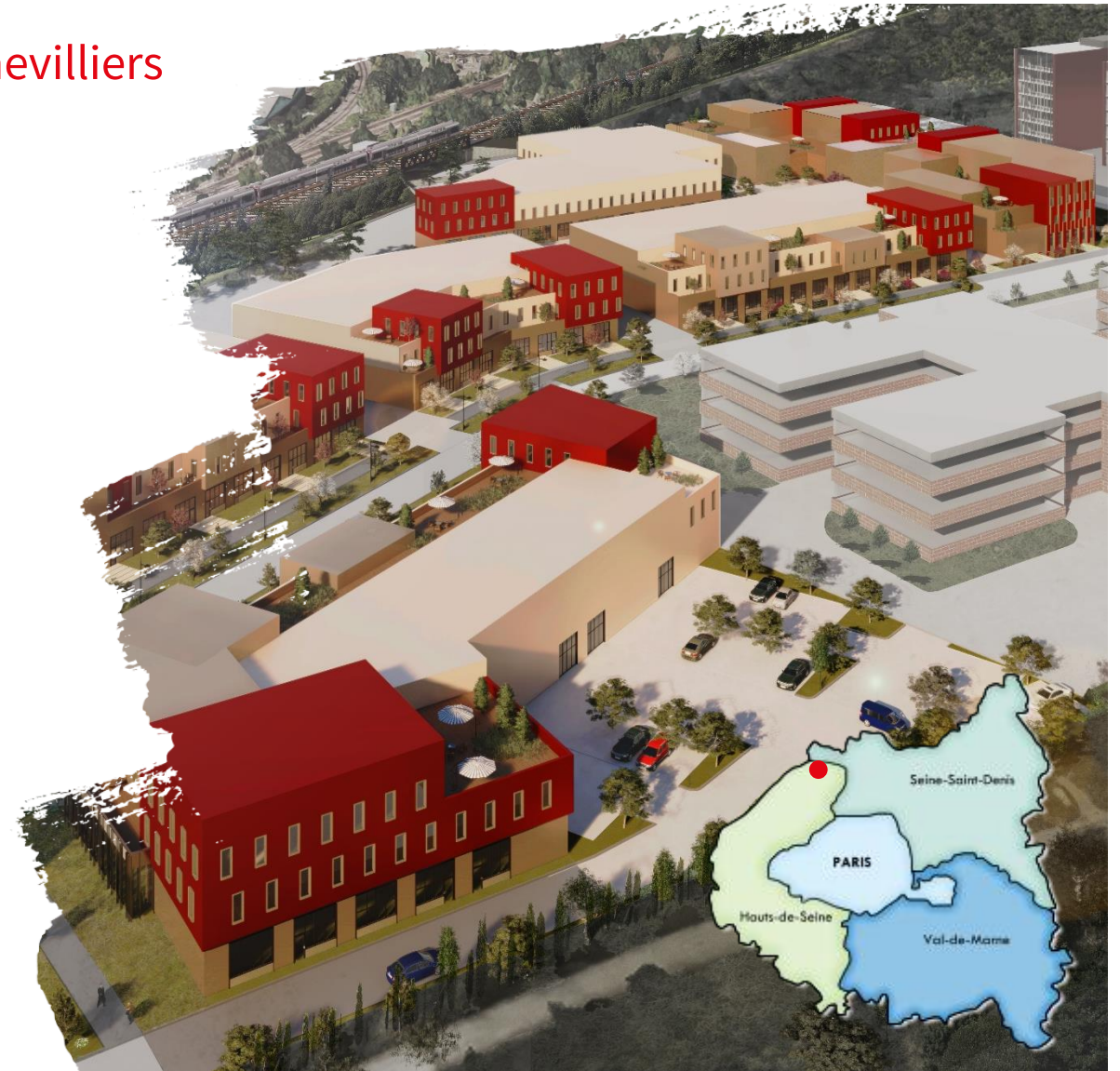
## Business cases : Carré 92 - Parc d'activités de Gennevilliers

### CONTEXTE URBAIN ET DESSERTE DU PROJET :

- Milieu dense urbain : 1<sup>ère</sup> couronne parisienne
- ZAC des Louvresses – Gennevilliers
- Localisé dans un territoire totalement dédié à l'économie et à proximité du parc des Chanteraines – Les Louvresses
- Desserte en transports : une forte accessibilité du projet
  - *Transports en commun : Metro 13, RER C, Tram 1 et bus,*
  - *Dessertes routières : échangeur A86-A15.*

### PROJET GLOBAL :

- Ancienne usine démolie, laissant un foncier disponible (riche) pour un parc d'activités
- Assiette foncière : 28 640 m<sup>2</sup>
- 30 400 m<sup>2</sup> : 7 bâtiments divisibles, dont 3 clés en main, 2 voués à la location et 2 à la vente
- Livraison fin 2022 – début 2023
- Loyers : 170 €/m<sup>2</sup> HC ; Vente : 1 700 €/m<sup>2</sup> HC pour l'activité et 2 500 €/m<sup>2</sup> HC pour les bureaux
- Charges : 20 à 25€ / m<sup>2</sup> / an (charges locatives) ; 4 à 5€ / m<sup>2</sup> / an (charges vente)
- Pas d'activité en étage : seulement au rez-de-chaussée
- Services : site clôturé/fermé, restauration et salles de réunions





## Business cases : Carré 92 - Parc d'activités de Gennevilliers

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES :

- Sécurité : site clos 
- Parkings extérieurs et en sous-sol 
- Accès gros porteurs 
- Hauteur sous plafond : de 4,30 m à 7,50 m 
- Charge au sol : de 1 t/m<sup>2</sup> à 3 t/m<sup>2</sup> 
- 1 porte sectionnelle par lot : 3,50 m x 4,10 m 
- Restauration 
- Salles de réunions 
- Divisibilité : à partir de 500 m<sup>2</sup> 





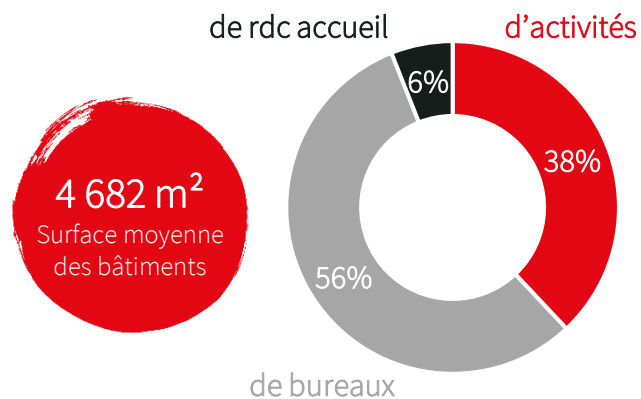
## Business cases : Carré 92 - Parc d'activités de Gennevilliers

Un parc d'activités de 30 400 m<sup>2</sup>, dont 13 800 m<sup>2</sup> d'activités et 14 000 m<sup>2</sup> de bureaux

### 2 bâtiments à dominance tertiaire :

Caractéristiques spécifiques :

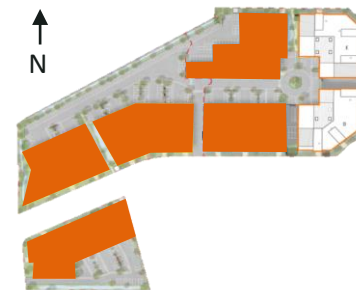
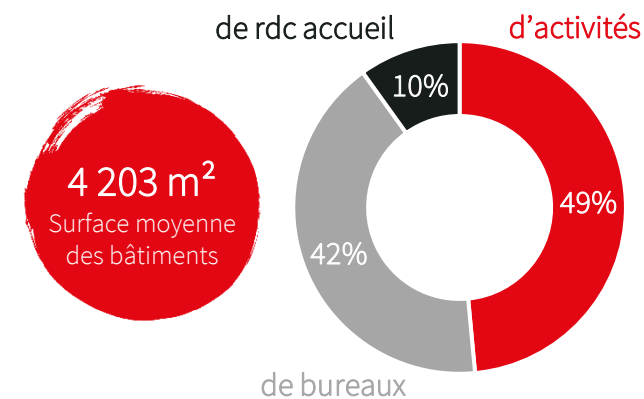
- Des bâtiments plus grands,
- Plus de la moitié des surfaces dédiées aux bureaux,
- Pas d'activité en étage.



### 5 bâtiments avec une activité dominante :

Caractéristiques spécifiques :

- Des bâtiments plus petits,
- Près de la moitié des surfaces dédiées à l'activité,
- Pas d'activité en étage.



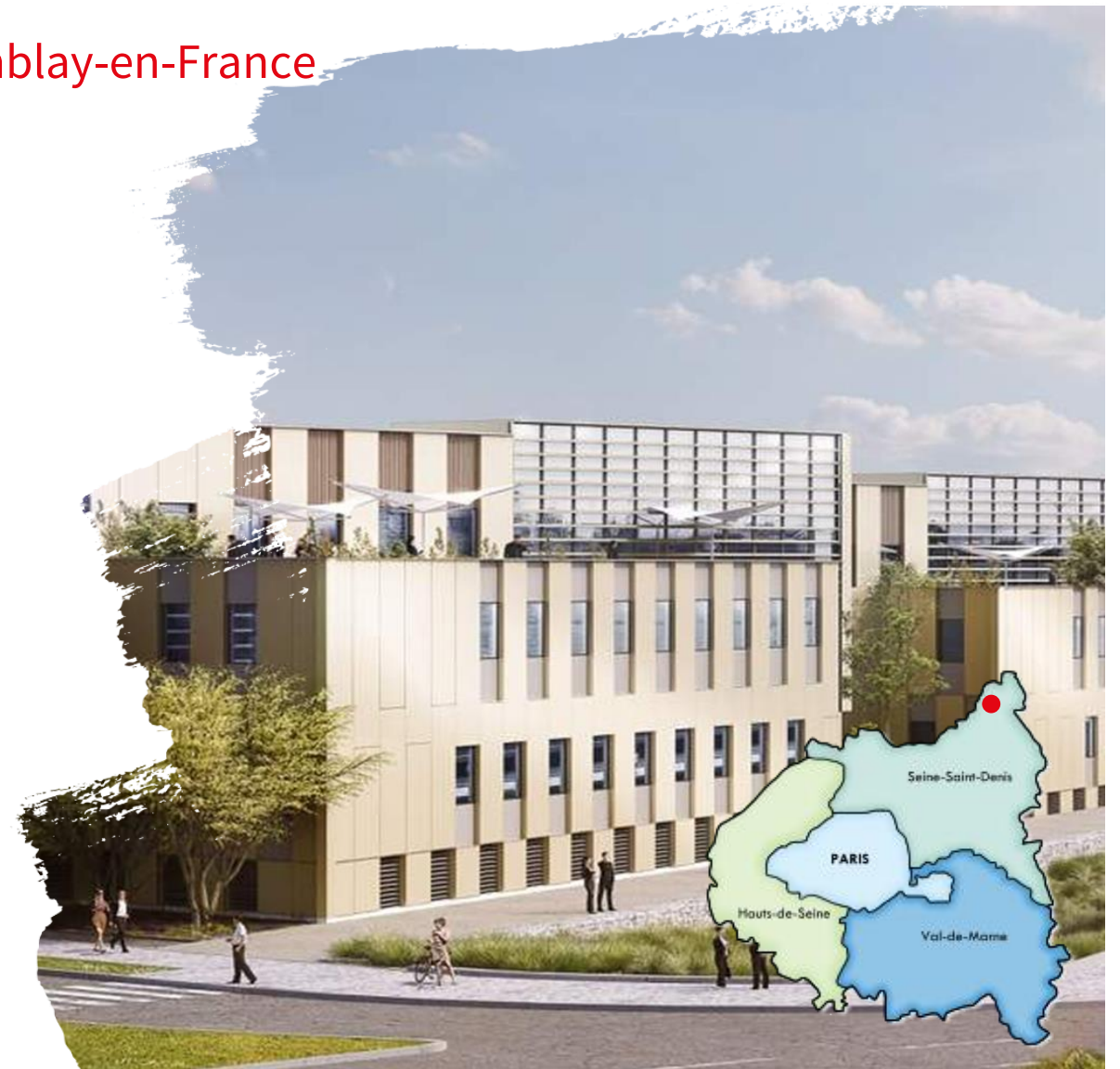
## Business cases : Tremblay cluster Aérolians – Tremblay-en-France

### CONTEXTE URBAIN ET DESSERTE DU PROJET :

- Milieu dense urbain : 1<sup>ère</sup> couronne parisienne
- ZAC Aérolians Paris – Tremblay-en-France
- Localisé dans le futur quartier d'Aérolians Paris (parc d'affaires innovant) entre Roissy et le parc des Expositions de Villepinte
- Desserte en transports : une forte accessibilité du projet
  - *Transports en commun : Gare TGV Roissy CDG, futur metro 17, RER B et bus,*
  - *Dessertes routières : A1 et A104,*
  - *Mobilités douces : pistes cyclables.*







### PROJET GLOBAL :

- Une opération durable : parc labellisé Biodivercity et bâtiments certifiés HQE et E+/C-
- Assiette foncière : 81 800 m<sup>2</sup>
- 70 000 m<sup>2</sup> : 31 bâtiments
- Livraison : partiellement livré
- Loyers : 103 €/m<sup>2</sup>/an HC HT ; Vente : 1306 €/m<sup>2</sup> HT
- Pas d'activité en étage : seulement au rez-de-chaussée
- Locaux d'activités et plateaux modulables pour s'adapter aux besoins des acquéreurs



## Business cases : Tremblay cluster – Tremblay-en-France

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES :

- Sécurité : site clos 
- Parkings extérieurs 
- Accès poids lourds 
- Dallage industriel quartzé : 3 t/m<sup>2</sup> 
- Accès de plain-pied par portes sectionnelles à manœuvre électrique de 3m50 x 3m50 
- Divisibilité : à partir de 450 m<sup>2</sup> 
- Opérations clés en main à partir de 2 000 m<sup>2</sup> 





# Business case numéro 3 :

## SOGARIS



## Sogaris : Mixer les locaux de logistique urbaine avec d'autres typologies de surfaces

### SOGARIS :

Initialement créée pour développer la plateforme de Rungis en 1960, Sogaris est une foncière spécialisée dans la logistique urbaine, principalement sur le périmètre du Grand Paris. Elle est à la fois développeur et détenteur long terme.

*Une logistique à 3 niveaux (qui s'entrecoupent) :*

- **Parcs de logistique urbaine** : entrepôts classiques en zones excentrées. Ils sont définis comme « la colonne vertébrale de la distribution urbaine » puisque, grâce à leurs grandes surfaces, ils hébergent la grande majorité de l'activité logistique. C'est le cas de Sogaris Rungis ou Créteil Marais par exemple.
- **Hôtels logistiques** : la logistique est intégrée à la ville dense. Les locaux sont localisés à Paris et en 1<sup>ère</sup> couronne, avec des surfaces mixtes et plus petites. L'intégration urbaine du bâtiment et de ses usages est également pensée dans ces projets. Par exemple, le site Chapelle Internationale est un hôtel logistique en plein Paris tout comme le projet de Vitry les Ardoines situé en 1<sup>ère</sup> couronne.
- **Espaces de proximité** : la logistique de quartier. Ce niveau fin permet de répondre à des besoins plus urbains tout en fluidifiant les livraisons du dernier kilomètre comme à Beaugrenelle ou le projet La folie Champerrét.



*« L'avenir de la logistique doit se passer en ville »*

Sonia Samadi (Directrice de développement et de l'innovation de Sogaris)



## Sogaris : Mixer les locaux de logistique urbaine avec d'autres typologies de surfaces

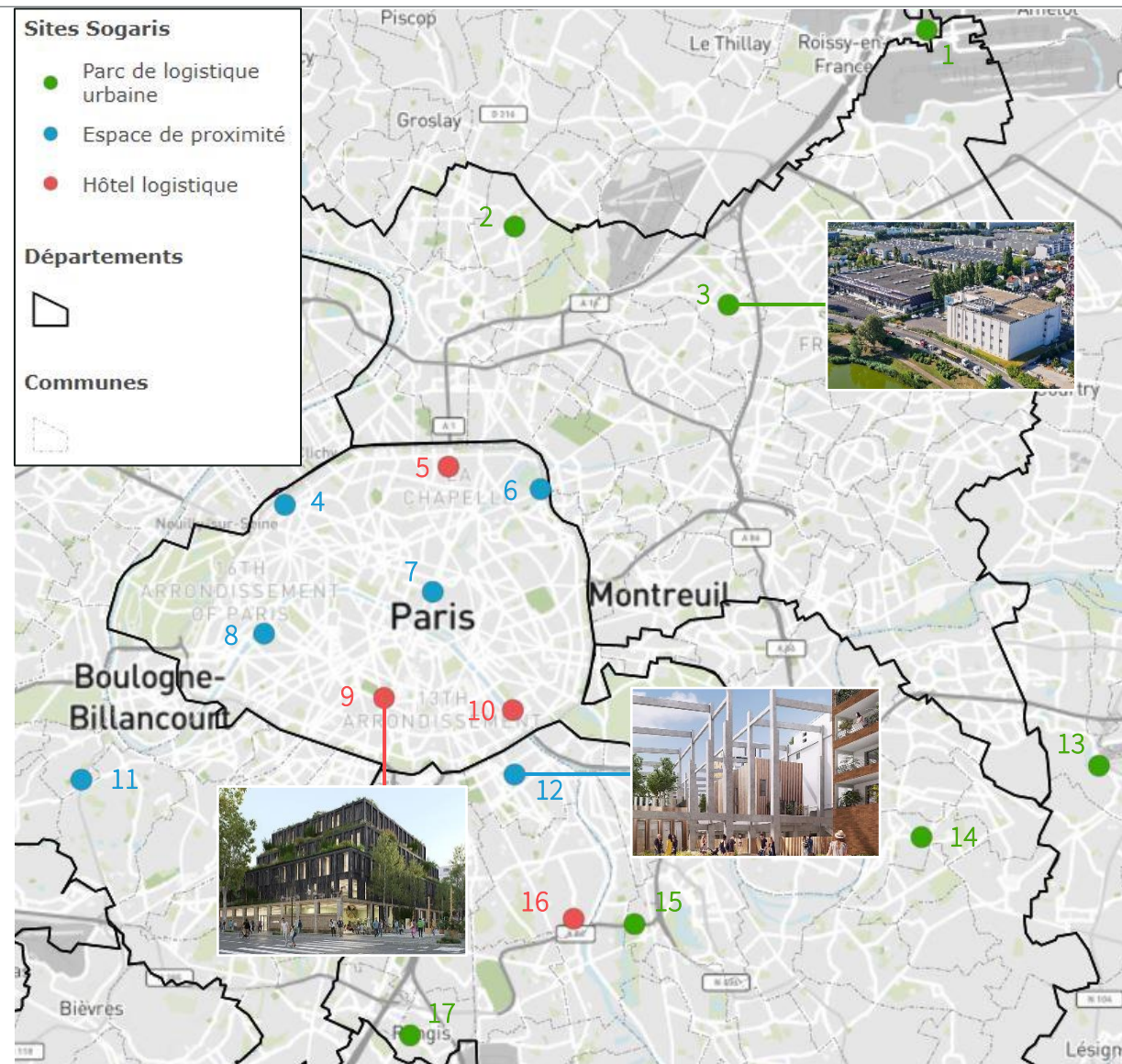
*Nous avons, ici, résumé les points saillants de l'entretien avec Aurélie Soulier et Sonia Smadi :*

### **RECOMMANDATIONS :**

- **Massifier les espaces logistiques aux portes de Paris** pour répondre à des enjeux de métropolisation, d'évolution des modes de vie, de transition énergétique, notamment la réduction des kilomètres parcourus et des émissions de CO<sub>2</sub>, accélérés avec l'apparition du e-commerce.
- **Innover avec de la logistique en étage** avec une rampe intérieure qui permet aux poids-lourds (44 tonnes) d'y accéder en tout temps.
- **Innover avec de la logistique en sous-sol** en transformant d'anciens parkings souterrains en espaces de stockage pour les artisans et les commerçants locaux.
- **Prendre en compte et anticiper l'évolution des usages**, qui orientent leurs façons de produire ces actifs : besoins de flottes électriques, optimisation du stockage, des bâtiments moins énergivores, etc. Ainsi, avec l'essor du e-commerce, une mixité d'utilisation des locaux est apparue : les attentes par rapport aux bâtiments logistiques évoluent avec des activités nécessitant une rotation très élevée des produits. De même, là où hier il fallait 1 quai pour 1 000 m<sup>2</sup>, aujourd'hui ce sont 2 quais pour 1 000 m<sup>2</sup>.
- **Penser l'intégration urbaine des bâtiments logistiques** en accord avec leur environnement. Par exemple, à Vitry les Ardoines, les livraisons se font dans une cour intérieure pour limiter les nuisances sonores et mieux intégrer la logistique dans ce cadre urbain. Cette intégration est différente selon les contextes urbains et fonctionne par gradients : plus on est en milieu urbain, plus cette intégration se doit d'être forte, autant architecturalement que dans les usages et services.
- **Tendre vers des sites bas carbone** à travers notamment le verdissement des flottes de chaque futur locataire. Sogaris intègre également dans leurs baux un certain nombre de conditions sur l'empreinte environnementale.

## Business cases : les sites Sogaris

Numéro	Nom	Surface	Projet / Exploitation
1	Sogaris Roissy	65 000 m <sup>2</sup>	Exploitation
2	Grand Paris Nord 1	30 000 m <sup>2</sup>	Exploitation
3	Grand Paris Nord 2	7 500 m <sup>2</sup>	Exploitation
4	La Folie Champerret	2 000 m <sup>2</sup>	Projet
5	Chapelle Internationale	41 500 m <sup>2</sup>	Exploitation
6	P4	800 m <sup>2</sup>	Exploitation
7	Immeuble inversé	1 600 m <sup>2</sup>	Projet
8	Beaugrenelle	3 000 m <sup>2</sup>	Exploitation
9	Saint-Vincent-de-Paul	4 000 m <sup>2</sup>	Projet
10	Quai Bercy	22 000 m <sup>2</sup>	Projet
11	Grand Paris Ouest	1 500 m <sup>2</sup>	Exploitation
12	Les Lettres	6 500 m <sup>2</sup>	Projet
13	Grand Paris Est	18 500 m <sup>2</sup>	Exploitation
14	Sogaris Chennevières	96 000 m <sup>2</sup>	Exploitation
15	Créteil Marais	45 500 m <sup>2</sup>	Exploitation
16	Vitry les Ardoines	35 000 m <sup>2</sup>	Projet
17	Sogaris Rungis	190 000 m <sup>2</sup>	Exploitation





## Business cases : Vitry les Ardoines – Hôtel logistique

### CONTEXTE URBAIN ET DESSERTE DU PROJET :

- Milieu dense urbain : 1<sup>ère</sup> couronne parisienne
- ZAC Gare Ardoine – Vitry-sur-Seine : futur quartier métropolitain
- Localisé entre un quartier résidentiel à l'ouest, des bâtiments d'activité au sud et le futur Site de Maintenance des Infrastructures (SMI) du Grand Paris Express à l'est
- Desserte en transports : une forte accessibilité du projet
  - Transports en commun : RER C, métro 15, tram 9, bus classiques et bus en site propre Tzen5,
  - Dessertes routières : accès direct A86.

### PROJET GLOBAL :

- Une opération durable : label HQE biosourcé
- 35 600 m<sup>2</sup> : 20 400 m<sup>2</sup> de logistique ; 10 500 m<sup>2</sup> d'activités ; 4 700 m<sup>2</sup> de bureaux (+ 6 000 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine en toiture)
- 1 immeuble mixte fonctionnant comme 2 bâtiments indépendants (logistique vs activités)
- Indépendance de la fonction d'activité en étage et de la logistique en rdc
- Concentration des flux véhicules en cœur d'îlot
- Livraison 4T 2023
- Loyers : 160€/m<sup>2</sup>/an
- Pré-commercialisation : plus des 2/3 sont pré-loués sur la logistique, 11 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles pour de l'artisanat



## Business cases : Vitry les Ardoines – Hôtel logistique

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET :

- Sécurité : site clos, contrôle d'accès à la barrière 
- Parkings véhicules légers : rdc et en étage (250 places) 
- Site accessible poids lourds (44 tonnes) :
  - Rdc : dallage à 3 à 5 t/m<sup>2</sup> 
  - R+1 : dallage à 2 t/m<sup>2</sup>
- Rampe d'accès poids lourds 
- Accès par quai 
- Hauteur sous plafond : 4 à 8 m 
- Puissance électrique : 240 KVA pour 2 000 m<sup>2</sup> de petite messagerie
- Divisibilité : 
  - Etage (bureaux / activité) : à partir de 500 m<sup>2</sup>
  - Rdc (messagerie) : à partir de 7 000 m<sup>2</sup>

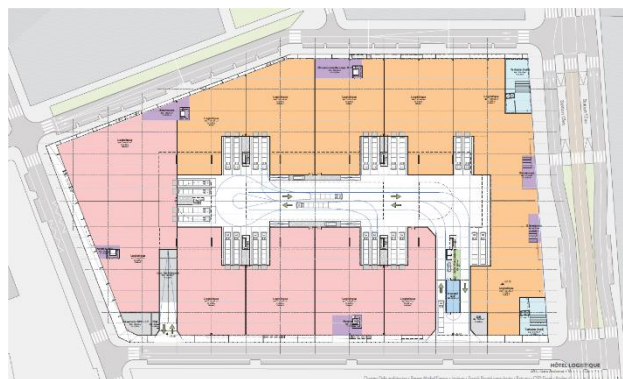
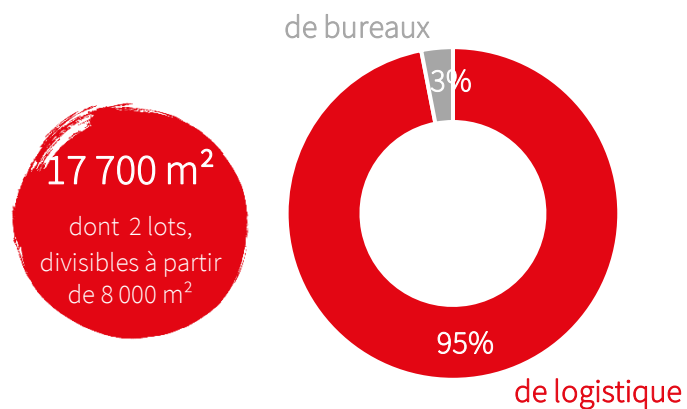




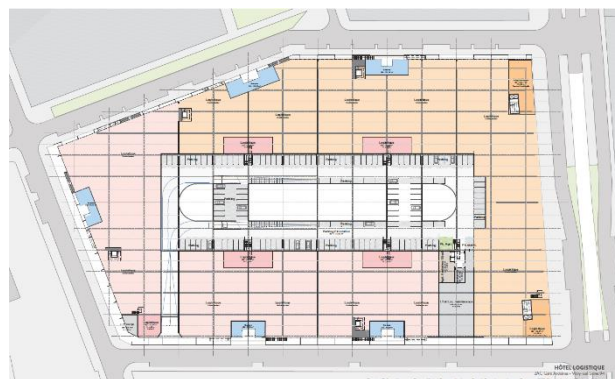
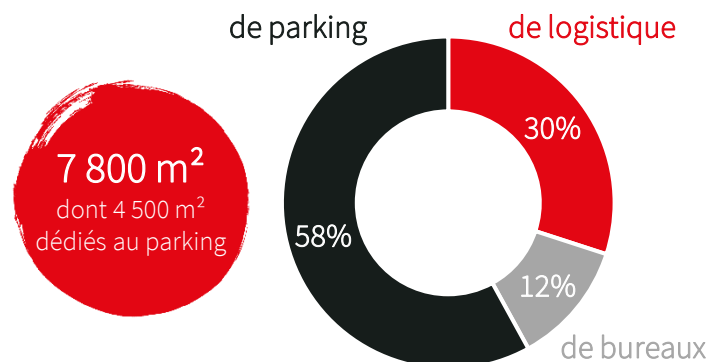
## Business cases : Vitry les Ardoines – Hôtel logistique

Un hôtel logistique de 35 600 m<sup>2</sup>, dont 20 400 m<sup>2</sup> de logistique urbaine, 10 500 m<sup>2</sup> d'activités et 4 700 m<sup>2</sup> de bureaux (+ 5 700 m<sup>2</sup> de parkings)

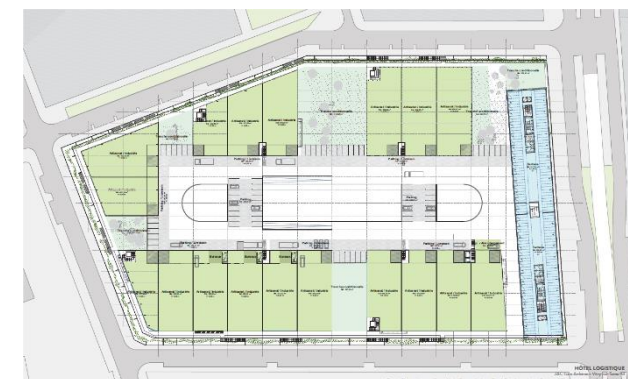
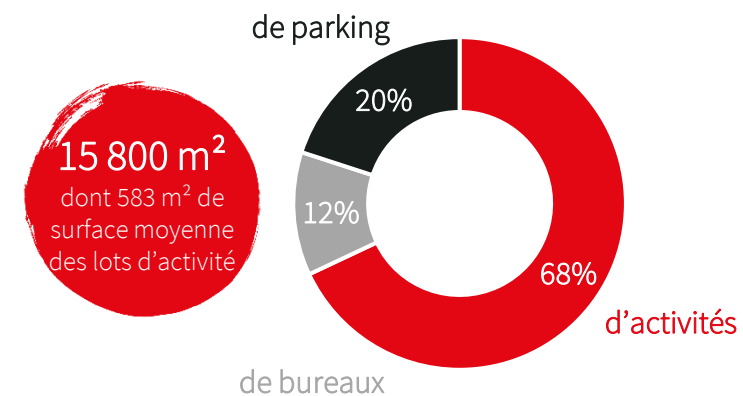
### Rez-de-chaussée : messagerie et commerce professionnel



### R+1 intermédiaire : Parkings



### R+2 : Bureaux et locaux d'activités et d'artisanat





4

Synthèse des éléments du diagnostic  
et de l'enquête



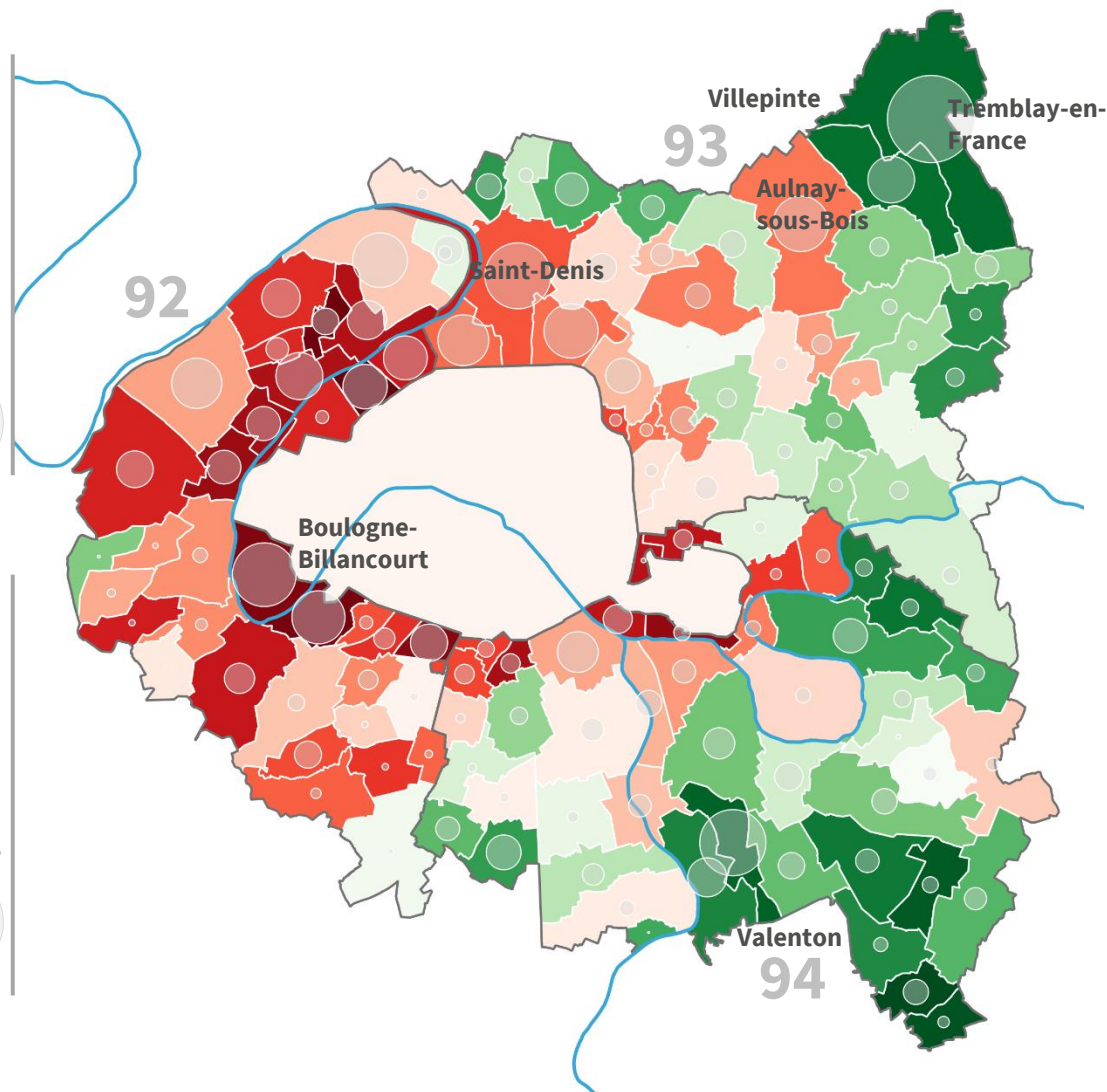
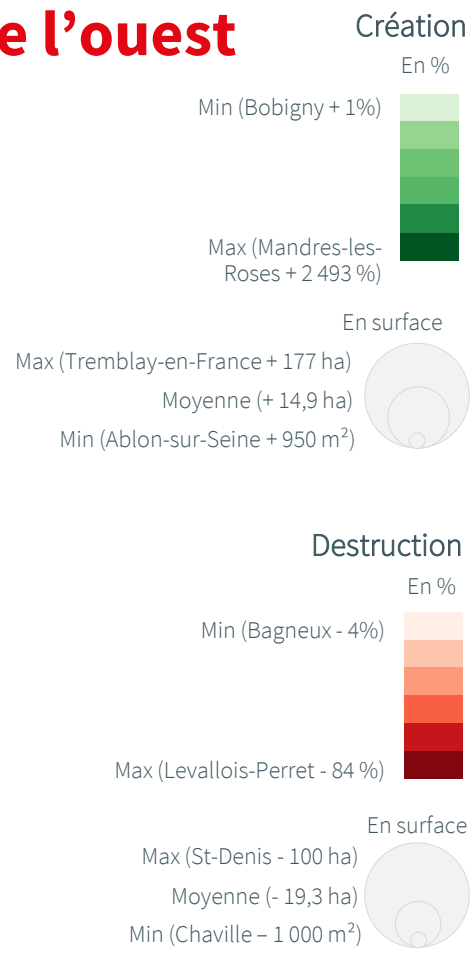
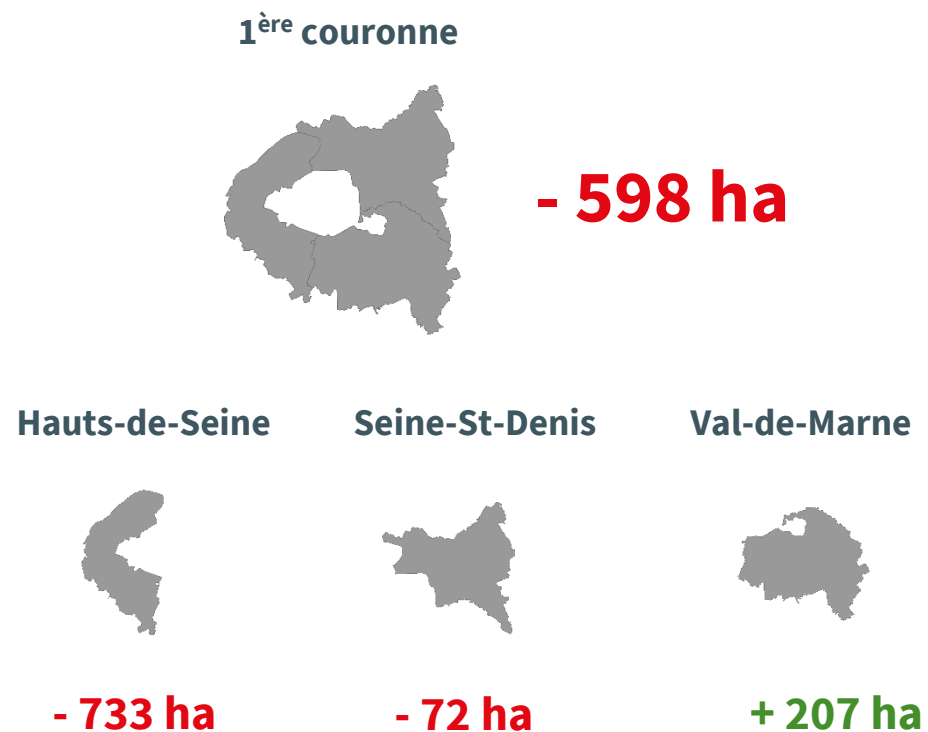
# Synthèse des éléments du diagnostic

- L'économie productive une sphère d'activités difficile à délimiter. Face à la tertiarisation croissante de l'économie et plus particulièrement de l'industrie, les contours de la sphère dite productive sont poreuses. D'un point de vue immobilier, le suivi du marché est rendu difficile par la multitude de formes que prennent les bâtiments (parcs d'activités, hôtels logistiques, hôtels d'entreprises, activités diffuses, etc.) et du fait d'une opacité du marché où de nombreuses transactions se font de gré à gré.
- Un constat sans appel ; les espaces dédiés aux activités économiques reculent fortement en proche couronne parisienne. Avec un recul net de l'ordre de 600 ha en 25 ans, nombreuses surfaces dédiées aux activités économiques se sont progressivement faites évincer des trois départements de 1<sup>ère</sup> couronne. Pour les communes bordant Paris, le constat est encore plus marqué avec un recul moyen de près de 20 ha et pouvant parfois atteindre 100 ha.
- L'EPT GOSB affiche globalement une progression des activités mais le constat est à nuancer. Si au global les surfaces dédiées aux activités économiques productives ont progressé de 126 ha en 25 ans, les situations sont très diverses selon les communes. Celles situées à proximité directe de Paris voient leurs surfaces d'activités productives reculer (-6,4 ha à Gentilly, -8,7 ha au Kremlin-Bicêtre, -12,5 ha Vitry-sur-Seine, -38,7 ha à Ivry-sur-Seine). Les progressions se font au sein de communes plus excentrées et à la faveur d'activités logistico-industrielles très consommatrices de foncier (+28,3 ha à Rungis, + 35,6 ha à Villeneuve-St-George, + 102,3 ha à Valenton).
- Les espaces d'activités disparaissent avec la densification urbaine, ils se créent par l'extension urbaine. Lorsque des espaces d'activités disparaissent c'est d'abord au profit de surfaces d'habitat (- 104 ha) et d'espaces tertiaires (-37 ha) ou encore pour des projets d'urbanisation complémentaires ou non encore identifiés (pertes de 83 ha en faveur des « Espaces ouverts artificialisés » et de 39 ha pour les « Carrières, décharges et chantiers »).
- L'EPT GOSB n'échappe pas au recul des emplois de la sphère productive. Les emplois considérés comme appartenant à la sphère productive ont reculé de 31% en 34 ans soit une destruction d'environ 17 000 emplois (Insee 1982/2017). Les emplois de la « Fabrication », cœur de l'économie productive, ont été divisé par plus de deux passant de 34 660 à 15 370 sur la période. Ceci est d'autant plus dommageable que l'on considère qu'un emploi industriel permet de créer 1,5 emplois indirects et 3 emplois induits dans le reste de l'économie (source : Insee).
- Au sein de l'EPT GOSB, les transactions de locaux d'activités se font sur des surfaces plus grandes. Ceci s'explique par une disparition des locaux d'activités de petites tailles dans le diffus mais surtout par la présence d'importantes zones d'activités établies offrant des surfaces plus conséquentes (Les Ardoines à Vitry-sur-Seine, la ZAE de Morangis, le SENIA à Orly/Thiais, etc.).

Ce qu'il faut  
retenir

# Une éviction centrifuge des activités productives qui touche davantage l'ouest de la 1<sup>ère</sup> couronne

Solde des surfaces dédiées aux activités productives en 1<sup>ère</sup> couronne entre 1982 et 2017



Source : Institut Paris Région, traitement JLL  
 Les surfaces MOS considérées comme productives sont l'ensemble des surfaces dites d'activités économiques mise à part les Bureaux et Commerces.



# Un territoire de 1<sup>ère</sup> couronne qui fait figure d'exception

EPT GOSB



**+ 126 ha**

**+ 239 ha**

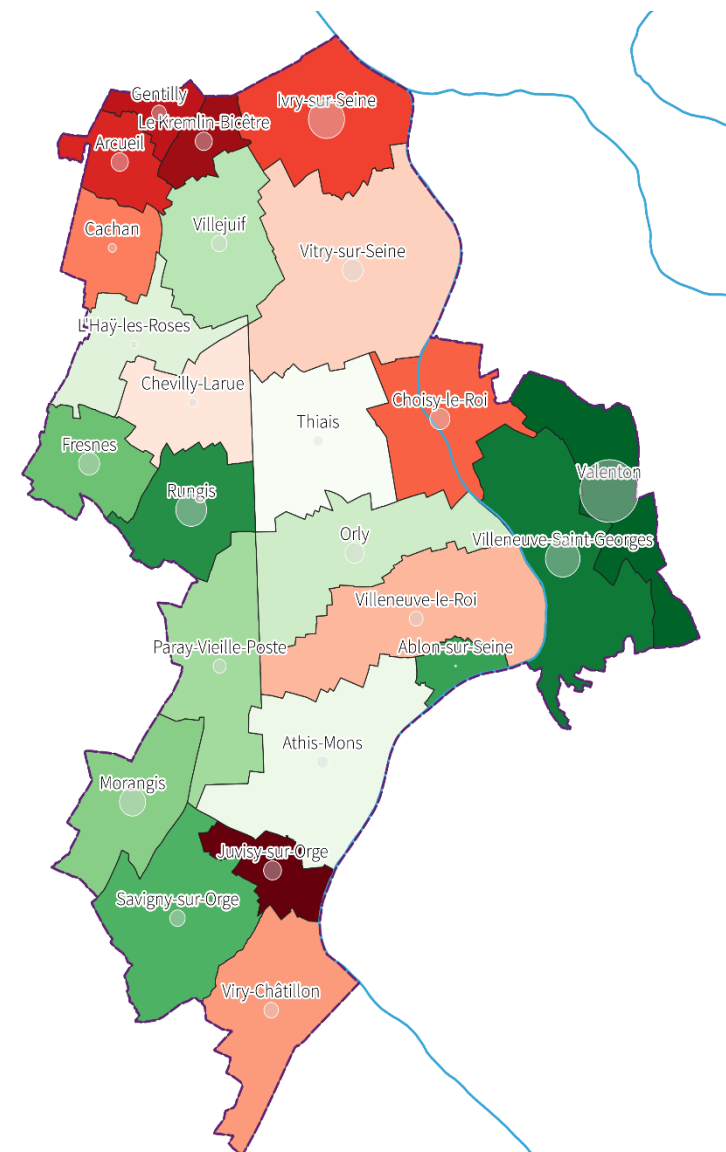
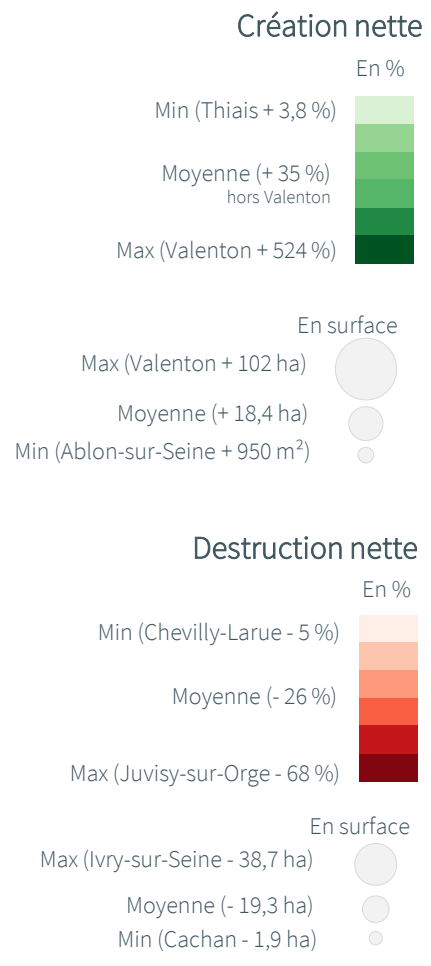


**- 113 ha**



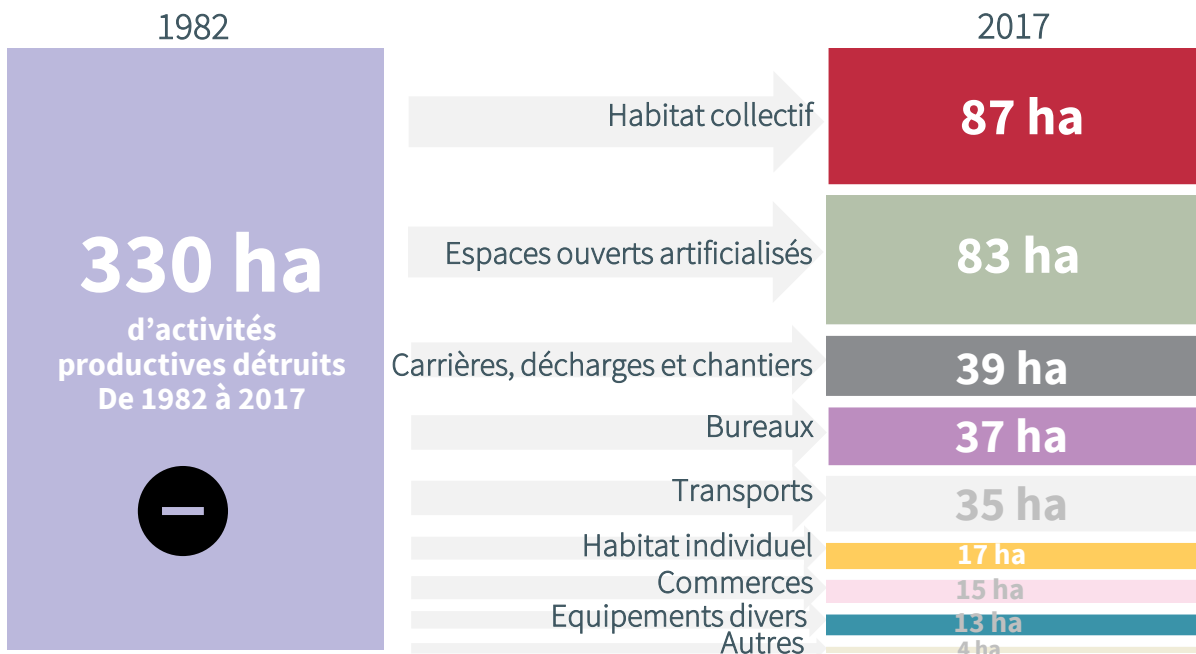
Valenton	102,3 ha
Villeneuve-Saint-Georges	35,6 ha
Rungis	28,3 ha
Morangis	20,3 ha
Fresnes	13,2 ha
Orly	10,9 ha
Savigny-sur-Orge	7,0 ha
Villejuif	7,0 ha
Paray-Vieille-Poste	5,1 ha
Athis-Mons	4,1 ha
Thiais	2,9 ha
L'Haÿ-les-Roses	1,7 ha
Ablon-sur-Seine	0,1 ha

Cachan	-1,9 ha
Chevilly-Larue	-2,1 ha
Villeneuve-le-Roi	-5,7 ha
Viry-Châtillon	-6,2 ha
Gentilly	-6,4 ha
Le Kremlin-Bicêtre	-8,7 ha
Arcueil	-8,9 ha
Juvisy-sur-Orge	-9,5 ha
Choisy-le-Roi	-11,9 ha
Vitry-sur-Seine	-12,5 ha
Ivry-sur-Seine	-38,7 ha

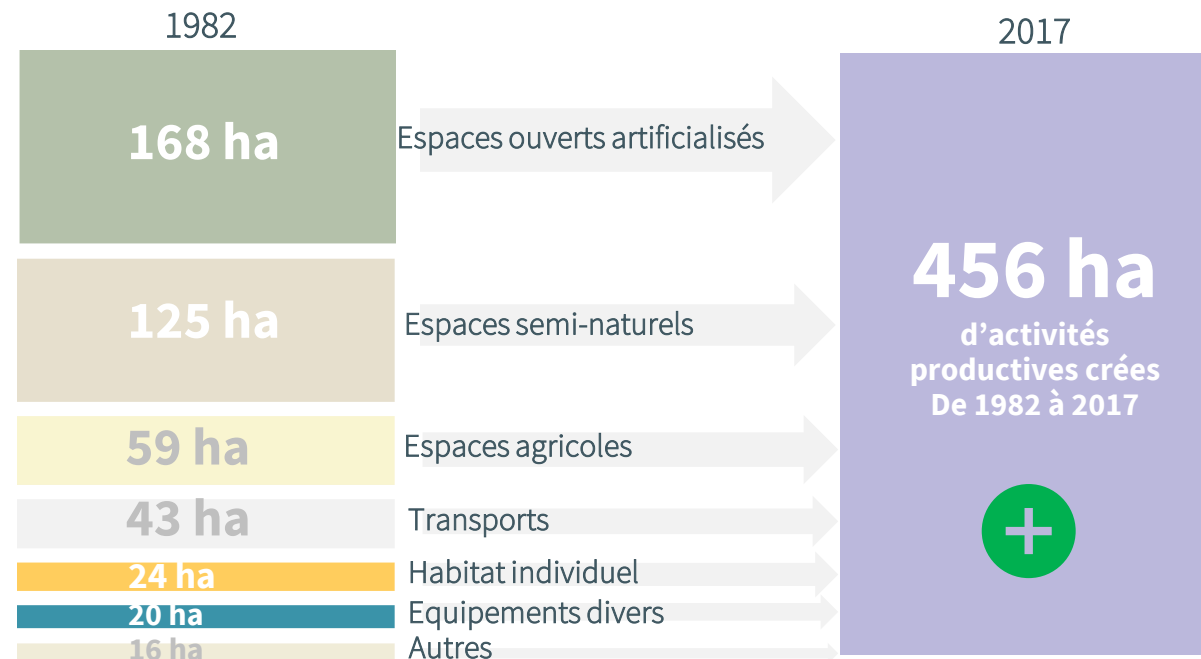


Source : Institut Paris Région, traitement JLL  
 Les surfaces MOS considérées comme productives sont l'ensemble des surfaces dites d'activités économiques mise à part les Bureaux et Commerces.

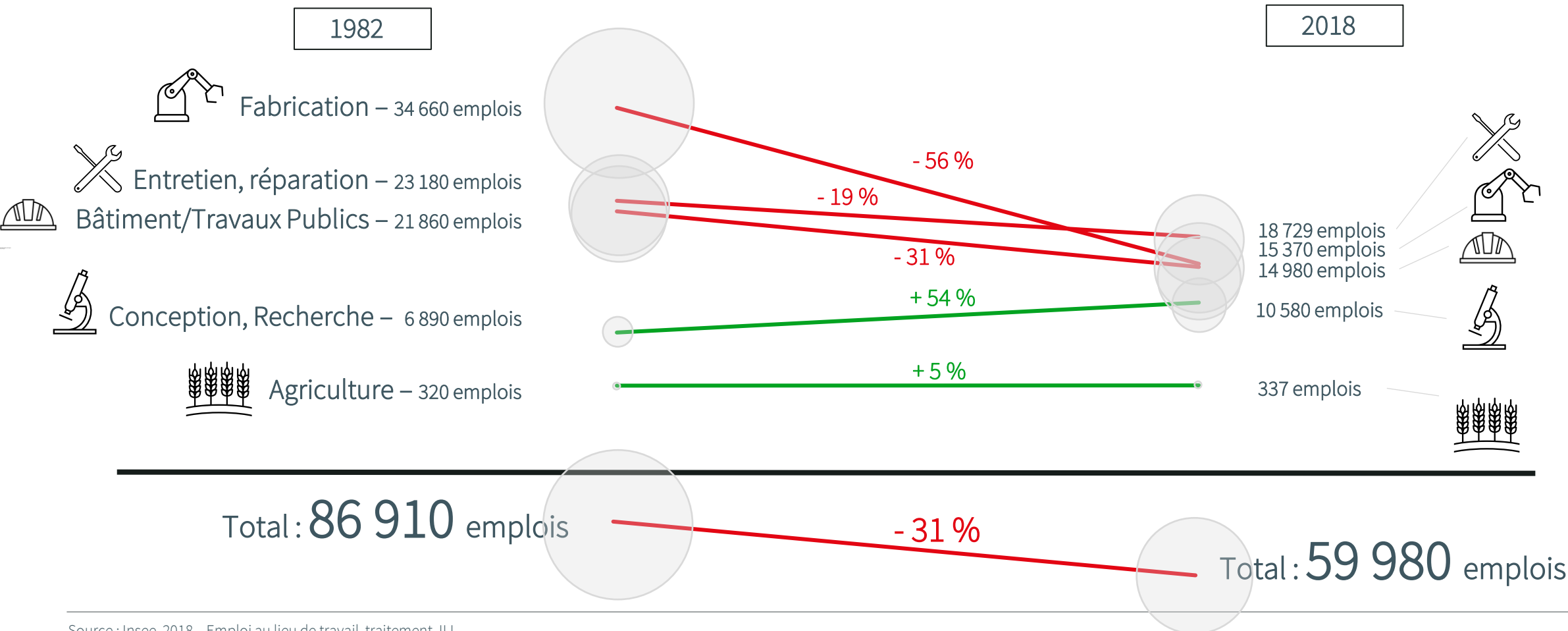
## Disparition d'espaces d'activités productives : Résidentialisation et tertiarisation



## Création d'espaces d'activités productives : Consommation d'espaces ouverts



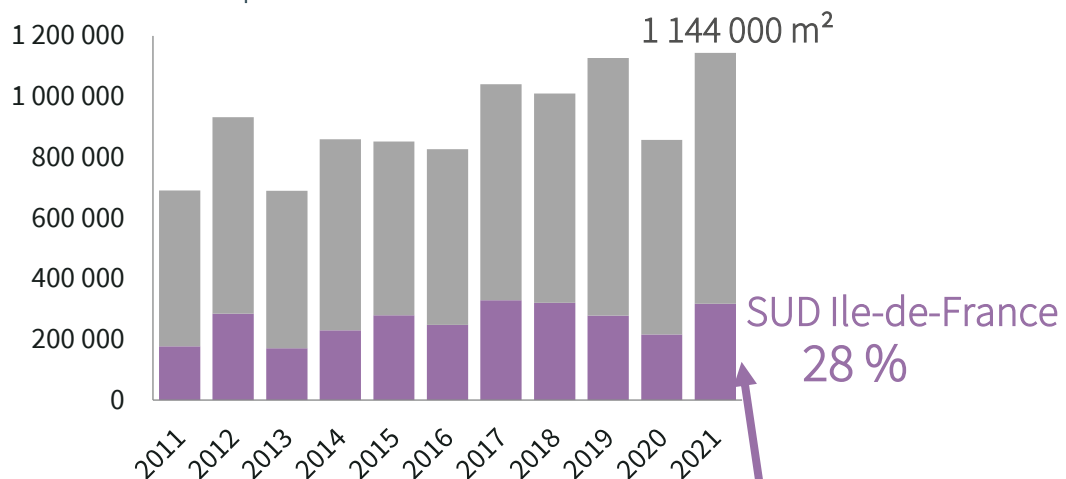
# EPT GOSB : Malgré une progression des espaces dédiés aux activités productives, les emplois du secteur reculent



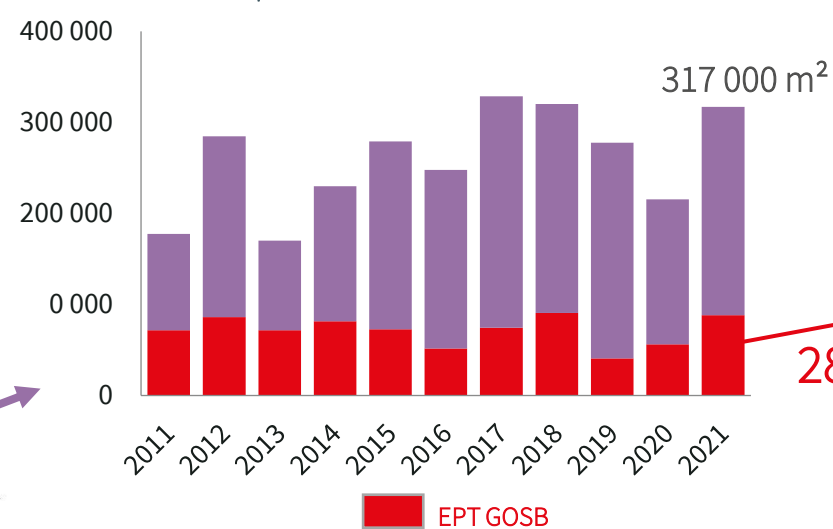
Source : Insee 2018 – Emploi au lieu de travail, traitement JLL

# L'EPT GOSB, un poids important dans le marché francilien des locaux d'activités grâce à de grands secteurs établis

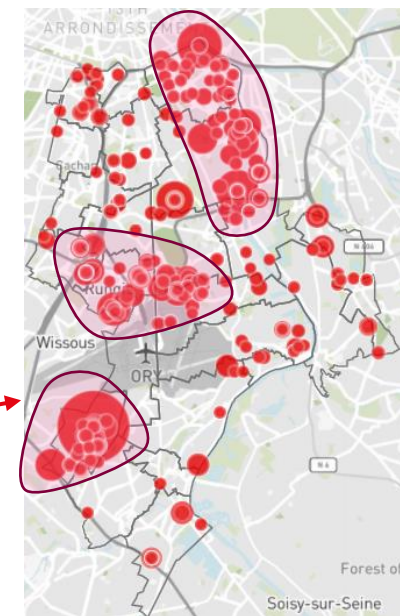
Part de la demande placée du Sud en Ile-de-France



Part de la demande placée de GOSB dans le Sud de l'Ile-de-France



Tr. Moyenne = 1 315 m<sup>2</sup>  
(vs 1 225 m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> couronne)





# Synthèse de l'enquête utilisateurs

- Des utilisateurs très largement satisfaits par leur situation immobilière. Malgré les difficultés qu'induisent la recherche d'une implantation en zone dense (58% des entreprises remontent que la recherche a été difficile), il semble qu'une fois implantées, la grande majorité des entreprises sont plutôt satisfaites (30%) ou complètement satisfaites par leur locaux (62%).
- Une part de bureaux nécessaire mais représentant moins de 30% des locaux. Si près de 90% des sondés disposent de bureaux dans leur locaux la part qu'ils représentent ne dépasse pas 30% de la surface totale des locaux pour 72% des entreprises.
- Trois critères de localisation qui se démarquent. Si la « Proximité des clients » est apparue majoritairement comme le critère de localisation de rang 1, lorsqu'on cumule de façon pondérée les trois premiers critères, les résultats sont serrés. Les critères de localisation le plus souvent mentionnés sont : la « Proximité des clients » à 20%, la « Proximité des axes routiers majeurs » obtient 19% et vient juste derrière la « Proximité de Paris » avec 18%.
- La majorité des entreprises (64%) a un projet immobilier à court/moyen terme (2 à 3 ans). Nombreuses sont les entreprises qui envisagent une évolution de leur situation immobilière. La première raison est celle de la prise en compte de la croissance/décroissance de l'entreprise (34% tous rangs confondus). La deuxième raison est de « Trouver des locaux plus qualitatifs ou plus adaptés : aux activités/à l'image de l'entreprise » (21%).
- Des critères techniques liés à la fois aux bâtiments et aux parcelles. Trois critères liés directement aux bâtiments sont prégnants : « Hauteur sous plafond » (41% tous rangs confondus et pondérés), « Charge au sol » (11%) et « Portes plain-pied » (9%). Un critère lié au bon dimensionnement de la parcelle se révèle également important : « Stationnement véhicule professionnel sur site » (11%).
- Des difficultés techniques pour exercer une activité en étage mais une possibilité de rez-de-chaussée actif. 73% des entreprises sondées affirment ne pas pouvoir exercer d'activités en étages pour des raisons techniques (charge au sol, vibrations, accessibilité, etc.), à l'inverse seul 35 % des entreprises estiment qu'il n'est pas possible pour elles d'exercer leur activité en rez-de-chaussée actif.
- Une mutualisation dont l'intérêt reste à démontrer aux entreprises. La mutualisation des services aux entreprises n'est pas une question que se pose une grande partie des entreprises interrogées, seul un peu plus de la moitié (54%) d'entre-elles estiment que la mutualisation de services est envisageable dans le cadre de leurs activités. La « sécurité / gardiennage » (33% tous rangs confondus) est le premier critère mutualisable, viennent ensuite les « Salles de réunions mutualisées » (23%) et la « Restauration » (18%).

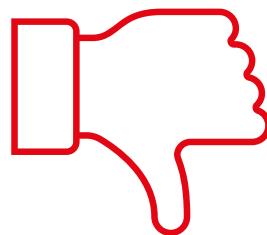
Ce qu'il faut  
retenir

## Des recherches de locaux compliquées en zones denses, mais des utilisateurs satisfaits une fois les ayant trouvés

« Compliqué, peu de solutions et cher (Nanterre) »

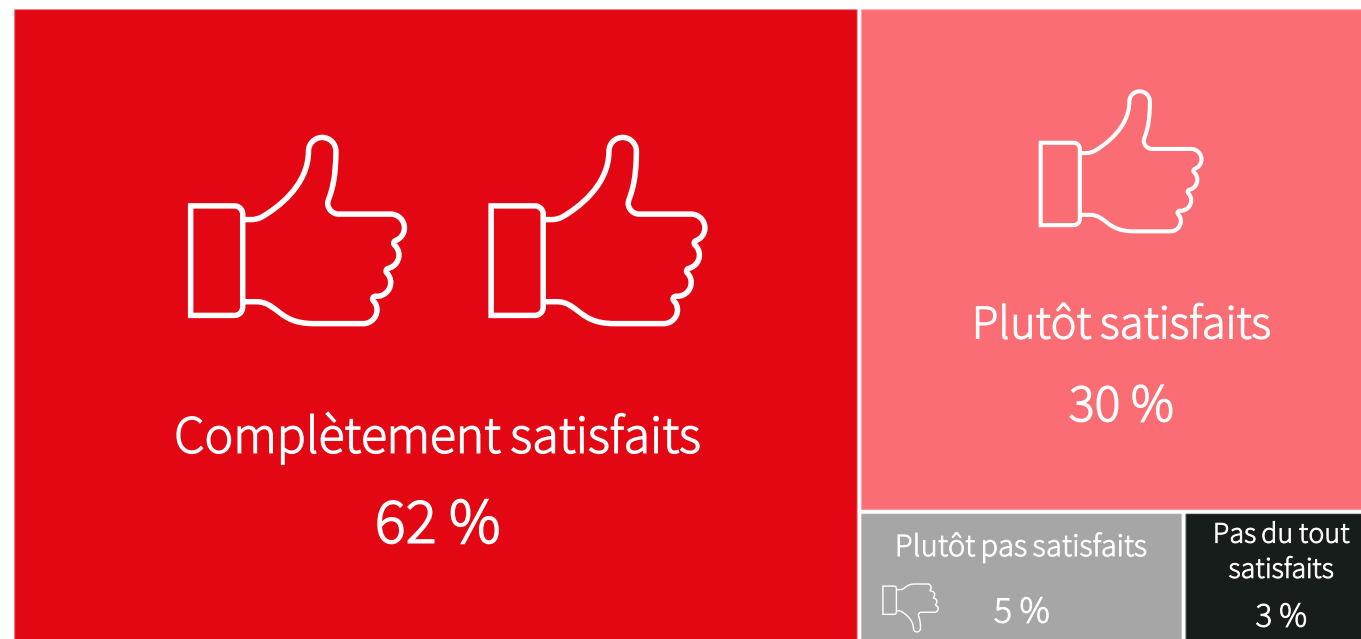
« C'est l'horreur car ce sont majoritairement les professionnels de l'immobilier et les banques qui achètent ces locaux. (Roissy) »

« Non pas vraiment car trouver des locaux d'activités pas trop grands c'est compliqué dans le 92. (Chatillon) »



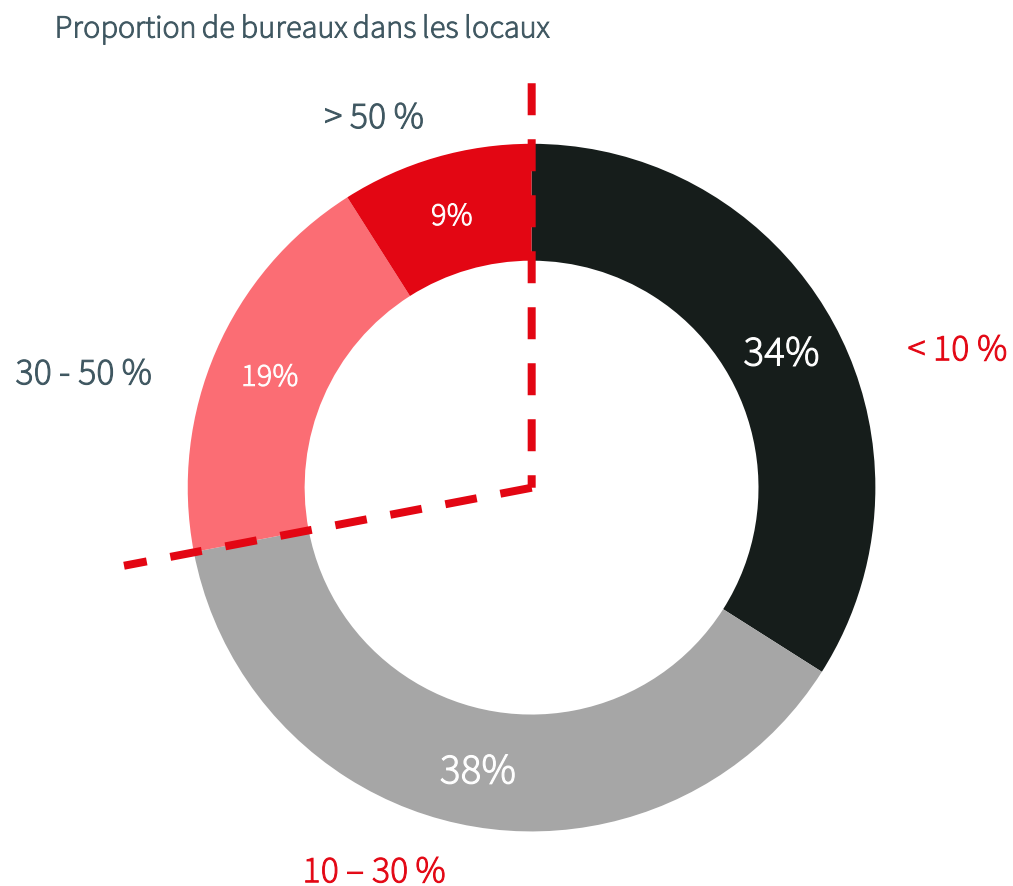
58 %

des entreprises interrogées font remonter leurs difficultés à trouver des locaux en zones denses et répondants à leurs critères



Source : JLL

## Une petite part de la surface totale des locaux dédiée aux bureaux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des entreprises



89 %

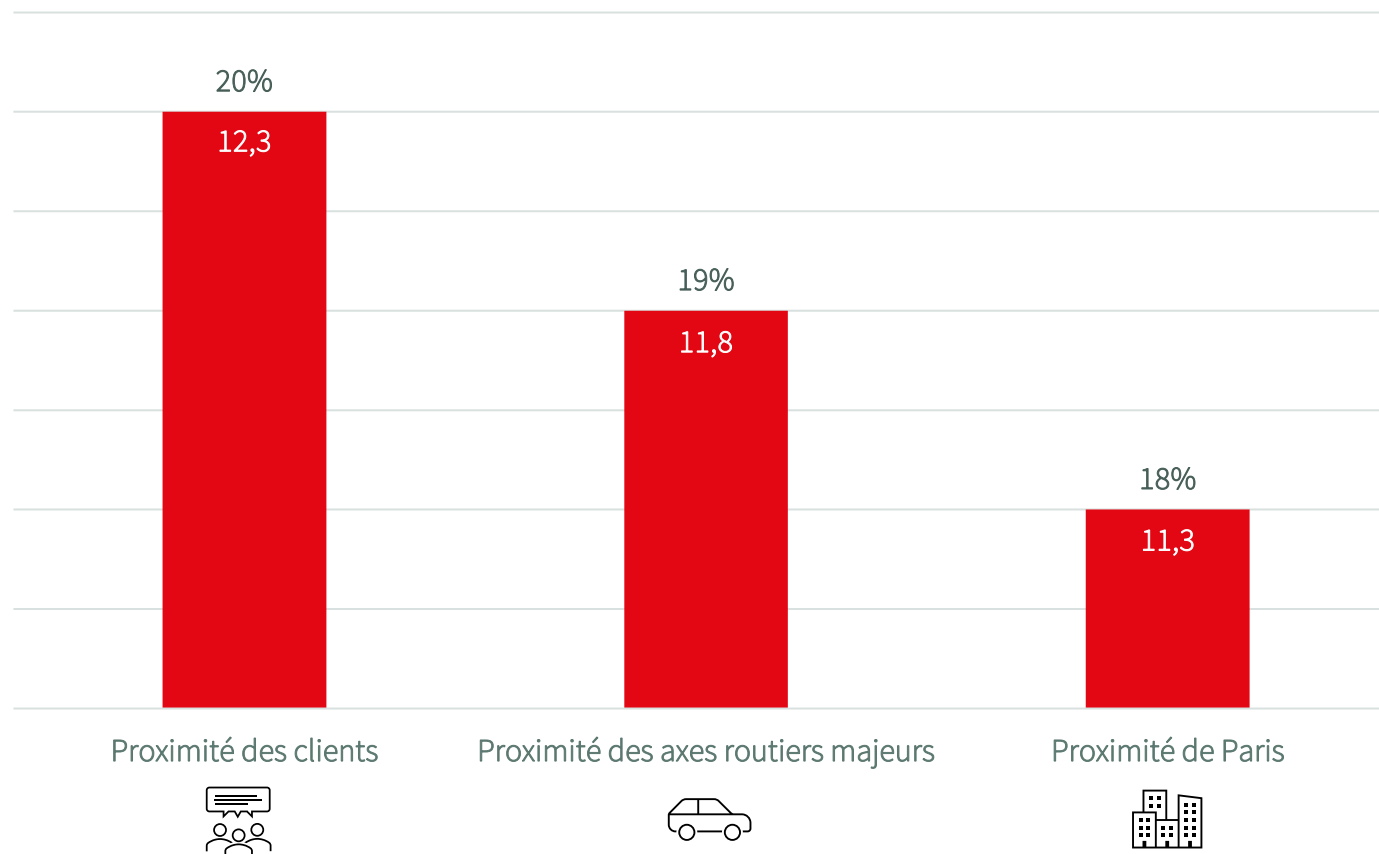
des entreprises interrogées disposent de bureaux dans leurs locaux

72 %

de ces entreprises ont une surface de bureaux qui ne dépasse pas 30% de la surface totale de leurs locaux

## L'implantation immobilière des entreprises dépend de critères de proximité et d'accessibilité

Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.



Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.



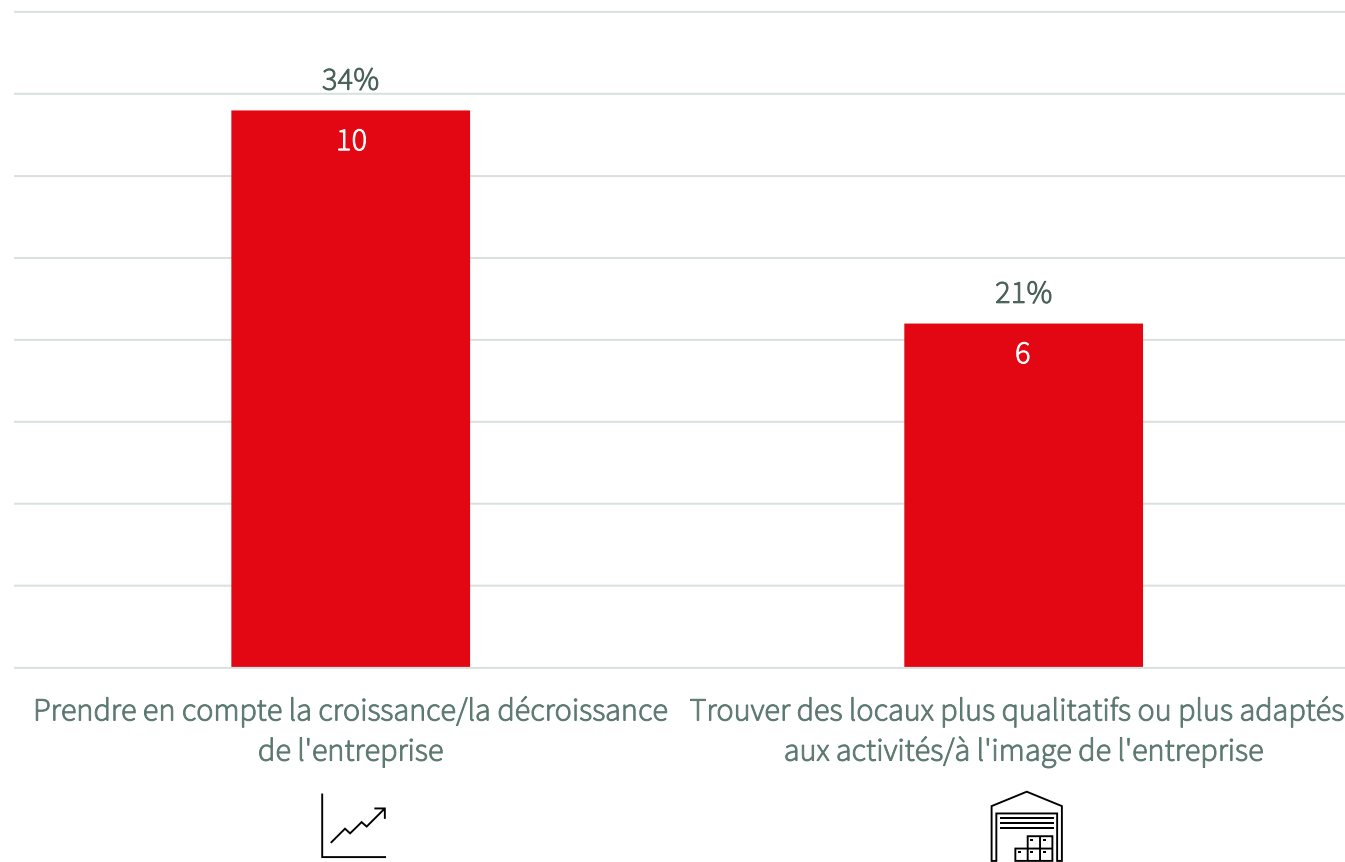
## 64% des entreprises ont un projet immobilier à court/moyen terme



# Raison de rang 1  
**Prendre en compte  
la croissance/la  
décroissance de  
l'entreprise**



Classement des raisons tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



\*La raison 1 est pondérée à 1, la raison 2 à 0,5.



Clés de lecture : représente la raison ayant été mentionnée le plus de fois en rang numéro 1.

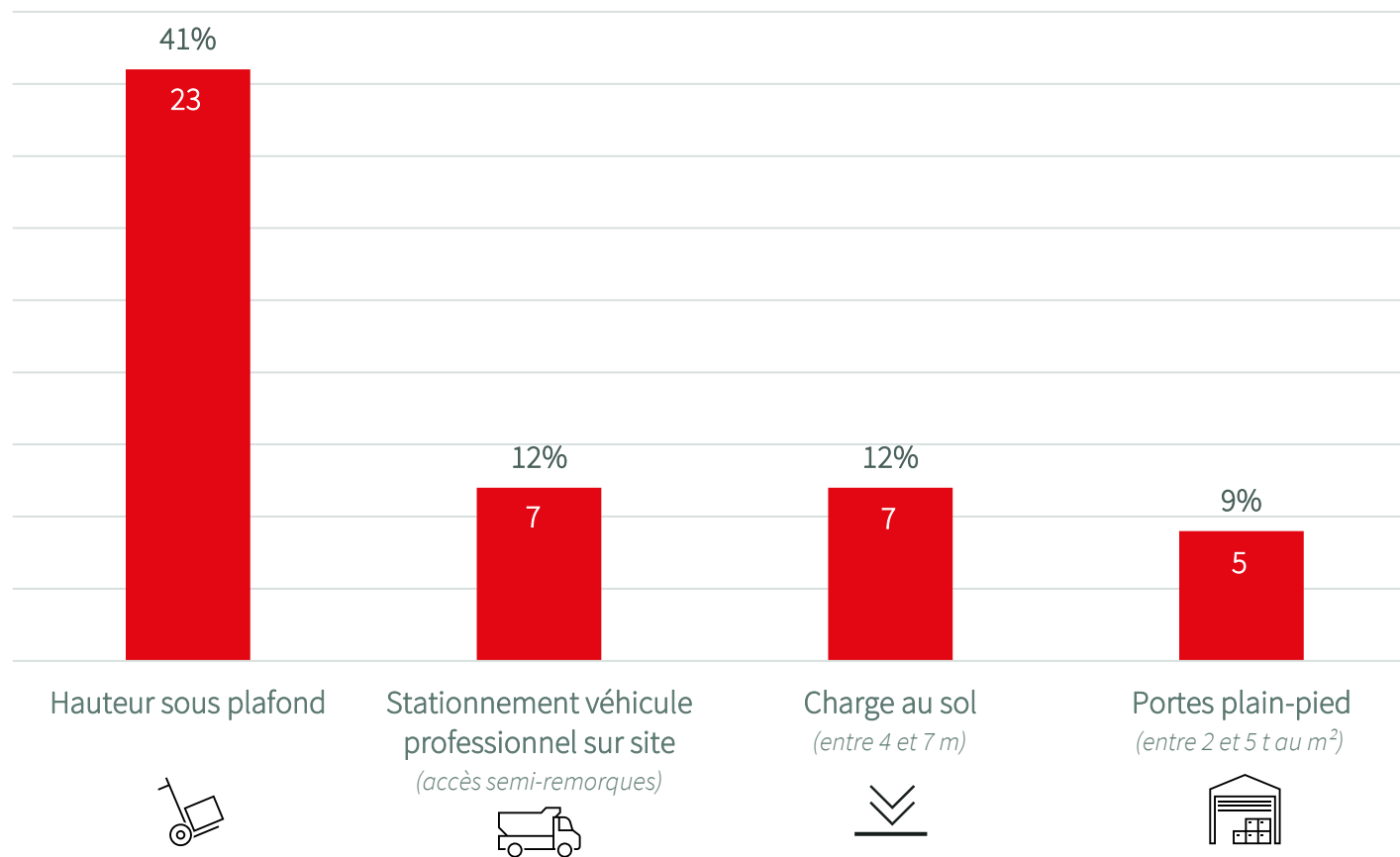
## Des caractéristiques techniques liées à la fois aux bâtiments et aux parcelles

Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



# Critère de rang 1  
**Hauteur sous plafond**



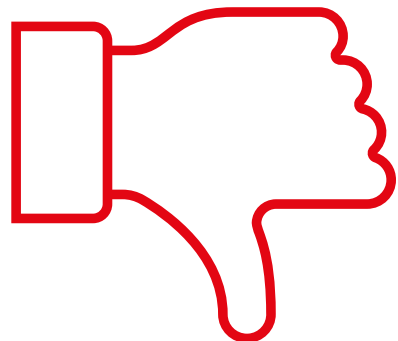


\* Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.



Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

## L'immobilier d'activité en étage est peu envisageable pour ces entreprises au contraire des rez-de-chaussées actifs qui leur semblent être une innovation intéressante



73 %

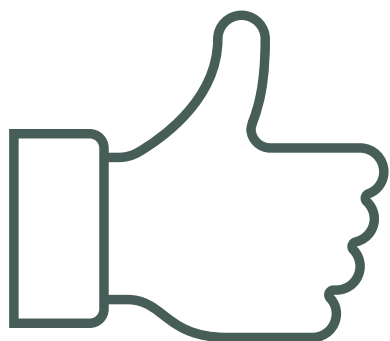
des entreprises interrogées estiment que de l'immobilier en étage est peu envisageable

« L'immobilier en étage est impossible pour le secteur automobile. (secteur automobile et mécanique) »

« Parce qu'en étage il faut un entrepôt donc c'est compliqué. De plus, il faut un accès au site facile. (secteur ville durable ville de demain) »

« Parce qu'il y a des machines qui pèsent des tonnes, et les livraisons de matières premières sont extrêmement lourdes. (secteur agroalimentaire et logistique durable) »

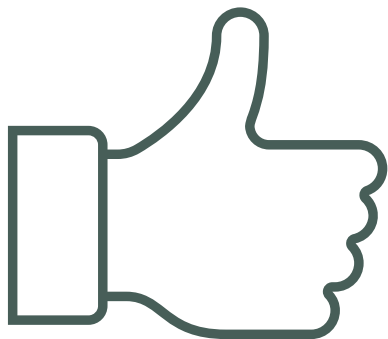
« Difficile mais c'est une vision qu'il ne faut pas négliger, notamment concernant l'activité et l'habitation. (secteur agroalimentaire et logistique durable) »



65 %

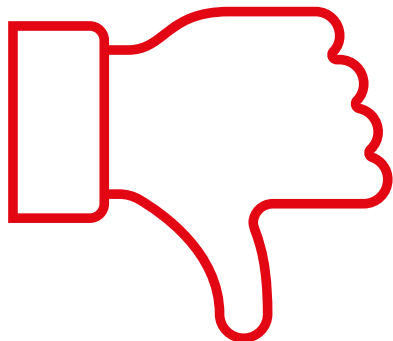
des entreprises interrogées estiment qu'un rez-de-chaussée actif est envisageable

## Un intérêt mitigé des entreprises pour la mutualisation des services



53 %

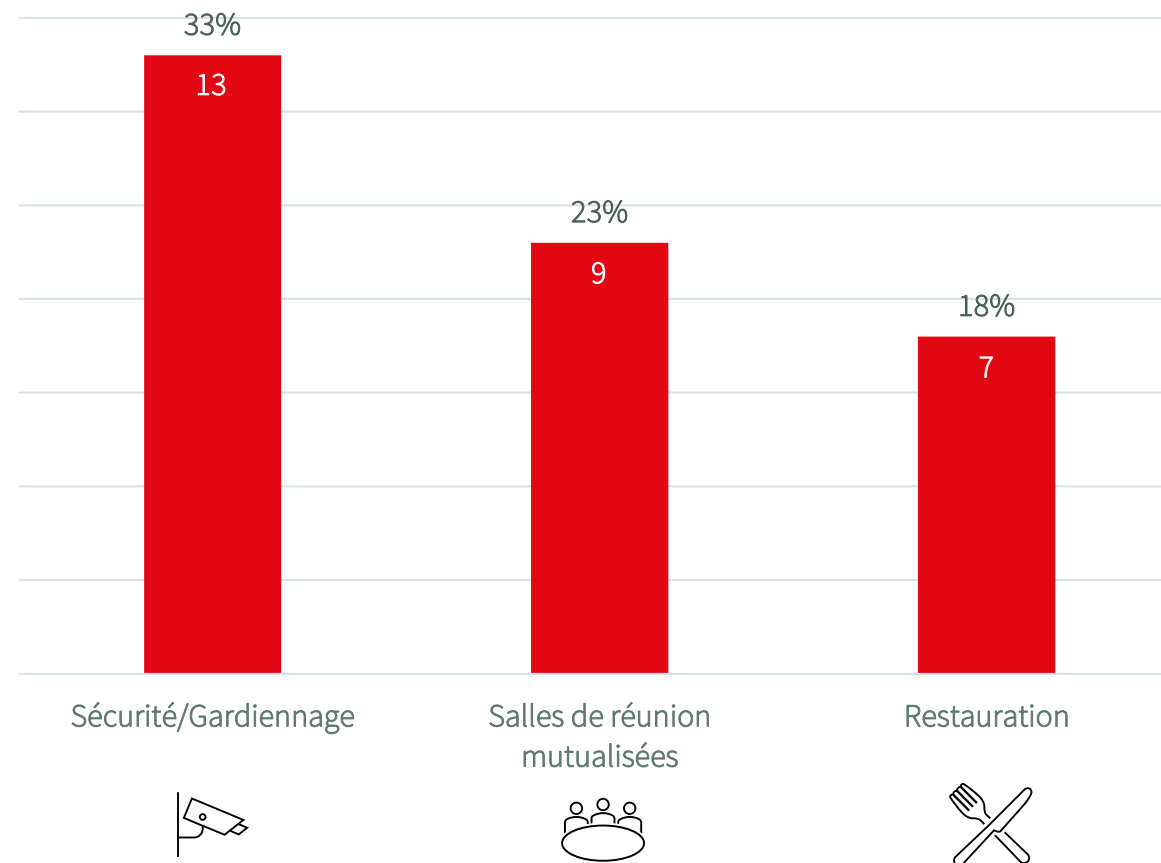
des entreprises interrogées estiment que la mutualisation des services est envisageable



47 %

des entreprises interrogées pensent que la mutualisation des services n'est pas nécessaire et peu utile

Classement des critères tous rangs confondus (pondérés par le rang\*)



\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.



# Synthèse des interviews développeurs gestionnaires

- Des activités productives nécessaires au bon fonctionnement de la métropole. Les activités productives et notamment les activités de services à la ville (réparation et entretien d'ascenseurs, des machines à café, approvisionnement des activités de centre-ville, etc.) sont indispensables à l'ensemble des fonctions métropolitaines.
- Une nécessaire massification des espaces logistiques. En matière logistique, le maillage fin du territoire métropolitain, depuis les zones périphériques vers les portes de Paris et jusqu'à des espaces de logistique de proximité, est nécessaire pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation et dans une recherche d'optimisation de l'empreinte carbone.
- Penser l'aménagement des villes à partir des activités économiques. Si l'on veut maintenir des activités productives en villes il faut les prendre en compte et les intégrer aux réflexions dès l'amont des projets et non les considérer comme une variable d'ajustement. Il s'agit d'identifier les activités que l'on souhaite sanctuariser pour ensuite les prendre comme point de départ pour les réflexions d'aménagement pour éventuellement y adosser des activités propices à la densification. Il est parfois plus réaliste de raisonner en termes de proximité fonctionnelle plutôt qu'en terme de mixité fonctionnelle.
- L'immobilier en étage ne se décrète pas. L'immobilier en étage ne se décrète pas et il se prête plus facilement aux activités logistiques qu'aux activités purement productives. Certaines activités à forte valeur ajoutée comme les activités de conception et production numérique ou des laboratoires semblent propices à la densification économique, en partie par le ratio de bureaux plus important et les moindres hauteurs sous plafond nécessaires. Cependant il convient d'adapter finement les locaux aux utilisateurs ciblés afin de ne pas se retrouver avec de faux bureaux.
- Répondre au enjeux de développement durable et de qualité de vie des usagers. Afin d'atteindre une plus grande résilience des locaux d'activités et un ancrage local des entreprises il convient de développer des produits immobiliers répondants aux dernières attentes immobilières (labels, biodiversité, panneaux photovoltaïques, etc.) et offrant un cadre de travail privilégiant le bien être (parcours de santé/promenades, restauration en circuit-courts, etc.).

Ce qu'il faut  
retenir

## Des activités productives devant être implantées en zones denses car nécessaires au bon fonctionnement des villes



Réparation et entretien d'ascenseurs



Dépannage machines à café



Approvisionnement en centre-ville



5

Tableau de bord



Tableau de bord  
Entrée thématique





# Les critères de localisation à prendre en compte

## PROXIMITÉ DES CLIENTS

La proximité des clients apparaît comme le critère premier pour la localisation des entreprises productives. C'est donc une logique de flux sortants qui motive d'abord la localisation des entreprises, la proximité des fournisseurs n'apparaît que rarement et en tant que critère secondaire ou tertiaire.

## PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS MAJEURS

La proximité des axes routiers majeurs est un critère classique de localisation des sites d'activités. Il témoigne de la nécessité de pouvoir irriguer rapidement le bassin de clientèle environnant mais aussi de disposer d'une bonne accessibilité routière pour les employés ou pour les flux entrants.

## PROXIMITÉ DE PARIS

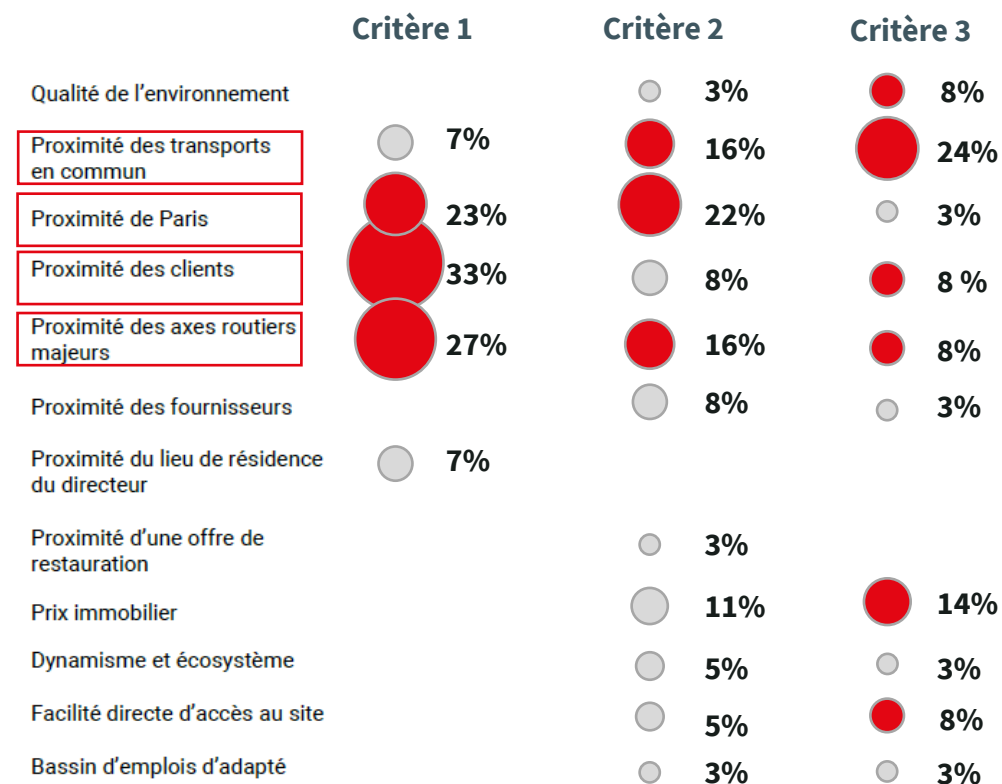
La proximité de Paris qui obtient un bon score en critère 1 (23%) et en critère 2 (22%) montre bien que le tissu d'activités productives est fortement lié à la ville centre de la métropole parisienne.

## PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

S'il n'est pas un critère prégnant pour l'ensemble des entreprises de la sphère productive, la localisation à proximité des transports en commun est souvent mentionné. Ceci est d'autant plus vrai que l'activité exercée demande une main d'œuvre spécifique (insertion sociale, main d'œuvre qualifiée, etc.)

## PRIX IMMOBILIER

De façon relativement surprenante, le prix immobilier n'est que très peu mentionné comme un critère prépondérant, les facteurs précédemment mentionnés sont prédominants. Ceci peut également s'expliquer du fait que près de la moitié des entreprises sondées sont propriétaires de leurs locaux. Enfin il est possible que la cherté de l'immobilier est considéré comme un invariant pour nombreuses entreprises



# Les critères techniques à prendre en compte

## HAUTEUR SOUS PLAFOND

La hauteur sous plafond est un critère qui revient de façon très dominante en premier critère, cependant toutes les entreprises ne veulent pas forcément une très grande hauteur sous plafond avec un minimum de 3 à 4 mètres et jusqu'à 6-7 mètres pour de la logistique.

## CHARGE AU SOL

La charge au sol revient souvent comme un critère prépondérant notamment pour les entreprises employant des machines d'un tonnage important. Celle-ci représente donc une contrainte lourde par rapport à la possibilité de réaliser des activités en étage (surcoûts liés au renforcement de la structure et contraintes d'installation des machines).

## PORTE PLAIN-PIED

Afin de faciliter les vas et viens au sein des locaux d'activités les portes plain-pied sont souvent nécessaires. Une fois de plus ce critère représente une contrainte évidente pour la réalisation d'activités en étage.

## STATIONNEMENT DE VÉHICULES PROFESSIONNELS SUR SITE

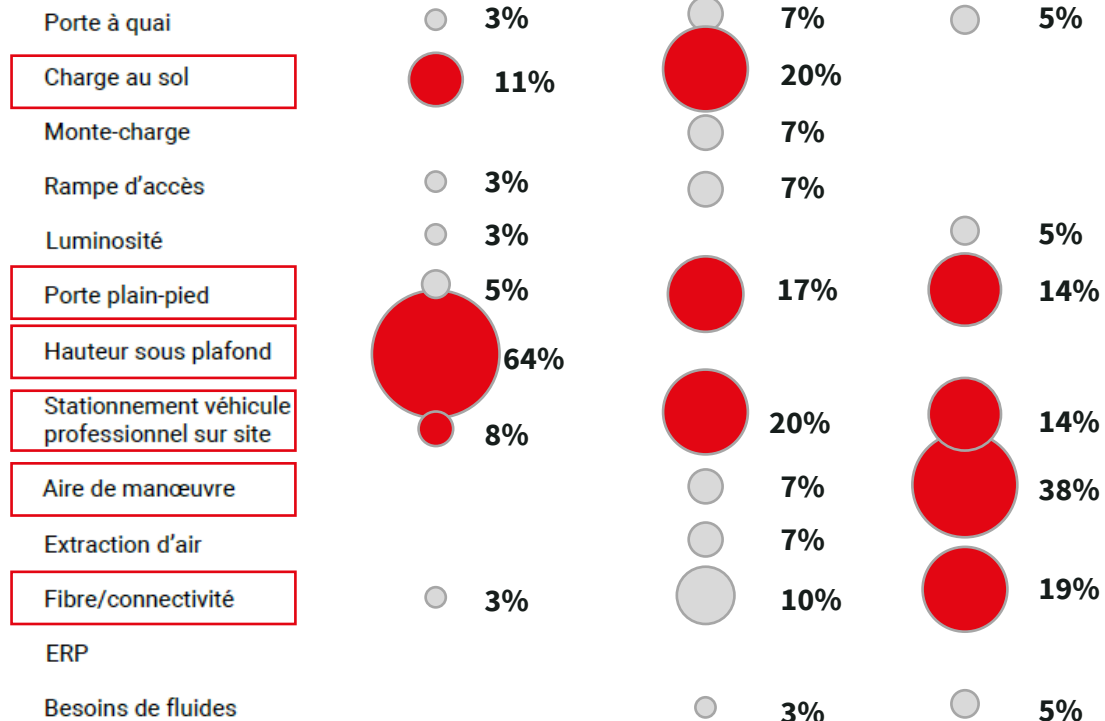
Nombreuses sont les activités qui nécessitent d'abriter des véhicules professionnels sur site. Au-delà du bâtiment il est important de prendre en compte la capacité de stationnement de véhicule sur site.

## AIRE DE MANOEUVRE

De la même façon que pour le stationnement, les activités productives requièrent souvent d'avoir des aires de manœuvre suffisante afin de faciliter les vas et viens des différents véhicules employés.

## FIBRE ET CONNECTIVITÉ

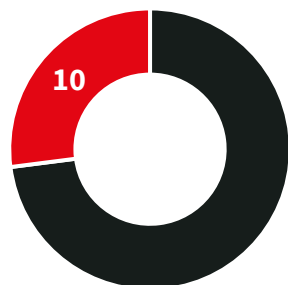
Mentionnées essentiellement en critère de rang 2 ou 3, la fibre et la connectivité sont des éléments qui prendront de plus en plus d'importance dans les années à venir et notamment avec la mise en place de la 5G.



# Immobilier innovant

Oui ■ Non ■

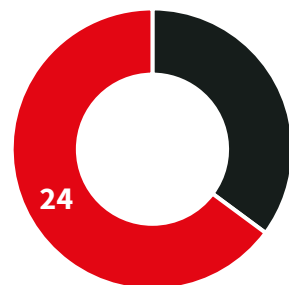
## Activité en étage ?



**10 entreprises**

- Chantier d'insertion et réemploi de qualité de jouets
- Commerce de gros
- Conception production électronique (2)
- Découpage de métaux
- Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
- Fabrication d'instrumentation scientifique et technique
- Pièces détachées auto
- Reproduction d'œuvres d'art
- Vente et installation de taximètres

## Activité en rez-de-chaussée ?

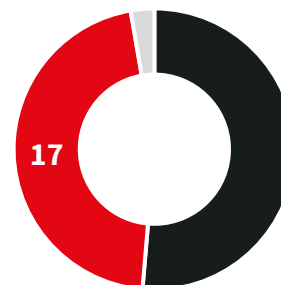


**24 entreprises**

- Activité logistique agroalimentaire bio
- Artisanat (4)
- Automobile (4)
- Brochage
- BTP (2)
- Commerce de gros (2)
- Conception production électronique (3)
- Découpage de métaux
- Fabrication d'instrumentation scientifique et technique
- Garage (3)
- Imprimerie
- Thermolaquage

## Mutualisation de services ?

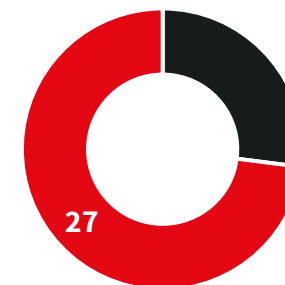
Sans avis



**17 entreprises**

- Agroalimentaire et logistique (2)
- Artisanat (3)
- Automobile (2)
- Commerce de gros
- Conception production électronique (4)
- Economie sociale et solidaire (2)
- Fabrication d'instrumentation scientifique et technique
- Garage (2)
- Imprimerie
- Réparation de machines et équipements mécaniques
- Thermolaquage

## Importance du développement durable ?



**27 entreprises**

- Agroalimentaire et logistique (2)
- Artisanat (3)
- Automobile (6)
- Brochage
- BTP
- Marché de niche
- Commerce de gros (2)
- Conception production électronique (3)
- Découpage de métaux
- Economie sociale et solidaire (2)
- Fabrication de produits entretiens
- Imprimerie
- Mécanique (2)
- Conception et installation équipements
- Thermolaquage

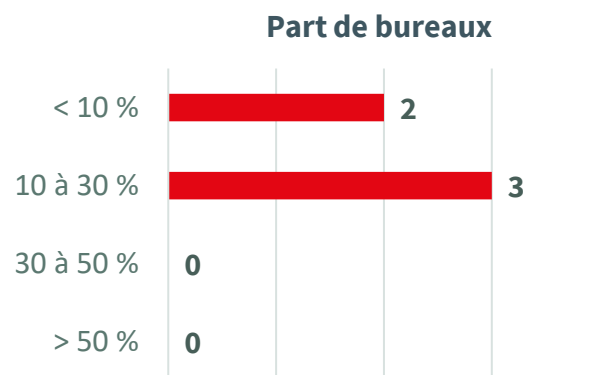
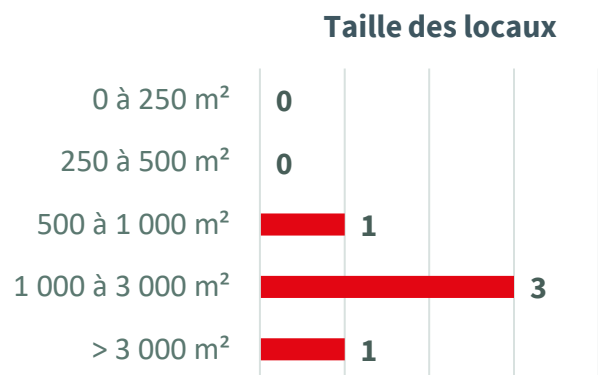
Tableau de bord

Entrée par domaine d'activité





# Agroalimentaire et logistique durable



## 5 entreprises

### Quoi ?

- Confiserie
- Cuisine professionnelle
- Véhicules utilitaires et poids lourds
- Commerce de gros d'autres biens domestiques

### Où ?

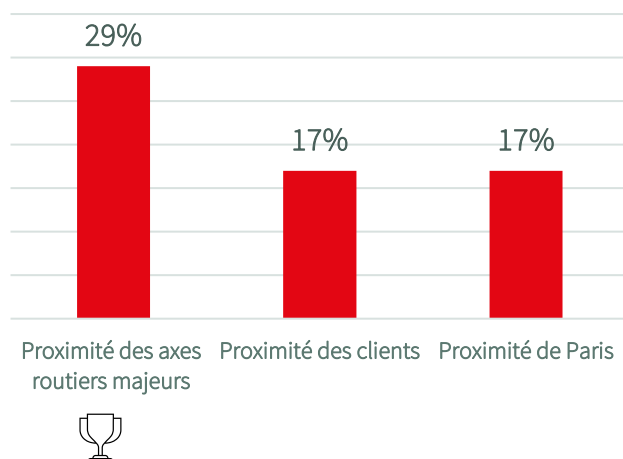
- Créteil
- Morangis
- Nanterre
- Vitry-sur-Seine (2)

## Appétence pour l'immobilier innovant

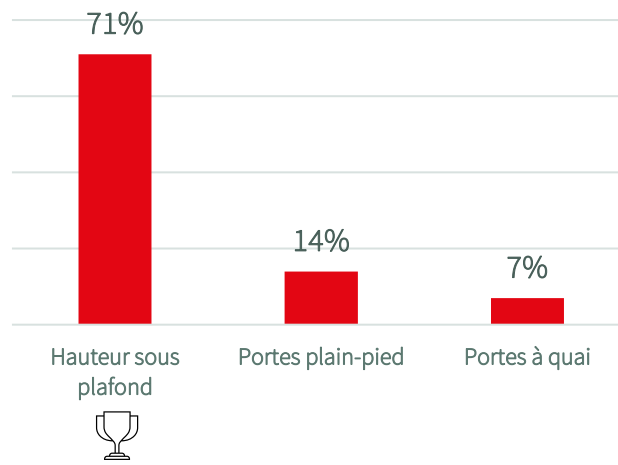


Oui ■ Non ■

## Critères de localisation (pondérés par le rang\*)



## Critères techniques (pondérés par le rang\*)



## Recommandations

Les entreprises de « l'Agroalimentaire et logistique durable » **requièrent généralement des surfaces relativement grandes (> 1 000 m<sup>2</sup>) avec une faible part de bureaux (10 à 20 %)**. Leur implantation est très liée à l'acheminement de leurs produits (axes routiers, proximité des clients) et les horaires de travail sont souvent décalés. **Ils ne nécessitent pas forcément d'être à proximité directe des transports en commun.** **La hauteur sous plafond est un critère prégnant et est en général d'environ 5 à 6 mètres**, les portes plain-pied et portes à quai sont également nécessaires. **La compatibilité avec l'immobilier innovant est limitée** par les caractéristiques de leurs activités (impossibilité technique d'activité en étage et mutualisation de services complexe) et par une tendance **à privilégier des bâtiments indépendants**, ils accordent néanmoins une grande importance à la performance écologique des bâtiments.

\* Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

# Automobile et mécanique

8 entreprises

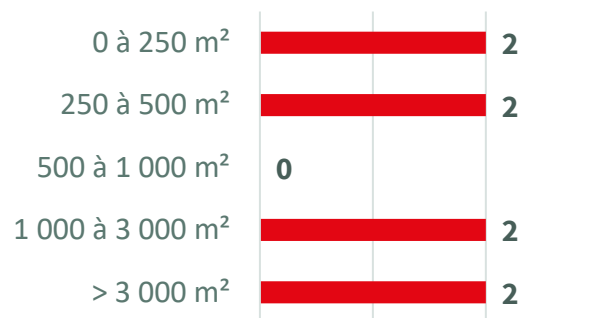
## Quoi ?

- Garage automobile (3)
- Side-Car
- Pièces détachées automobile
- Réparation machines/equip mécaniques
- Véhicules utilitaires et poids lourds
- Usinage mécanique

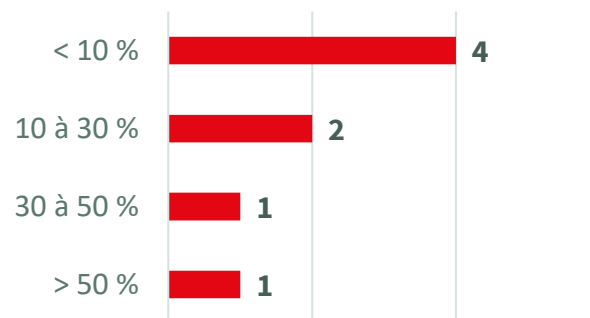
## Où ?

- Châtillon
- Evry-Courc.
- Ivry-sur-Seine
- Montgeron
- Palaiseau
- Pierrefitte-sur-Seine
- Roissy
- Rueil-Malmaison

## Taille des locaux



## Part de bureaux

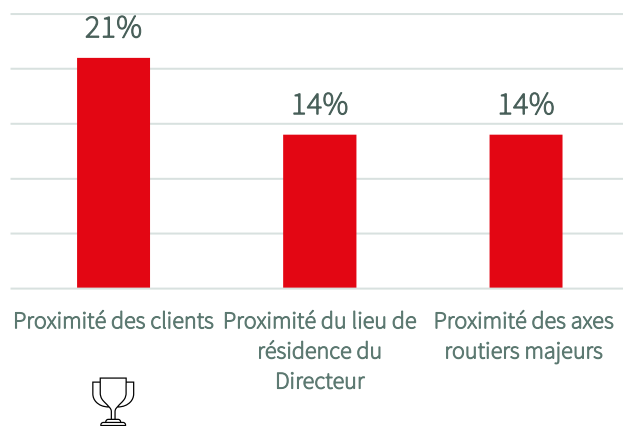


## Appétence pour l'immobilier innovant

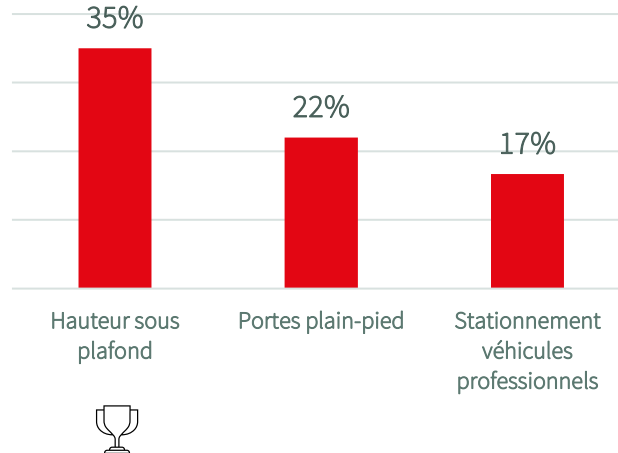


Oui Non

## Critères de localisation (pondérés par le rang\*)



## Critères techniques (pondérés par le rang\*)



## Recommandations

Les entreprises de « l'Automobile et mécanique » occupent des locaux divers en matière de superficie, la part de bureaux nécessaire est relativement faible et souvent inférieure à 10 %.

Leur implantation se fait d'abord pour atteindre un maximum de clients, tout en étant localisée proche des axes routiers et non loin du lieu de résidence du Directeur. Ils ne nécessitent pas forcément d'être à proximité directe des transports en commun. Des implantations dans le tissu urbain diffus ou au sein de zones d'activités à dominante commerciale sont optimales.

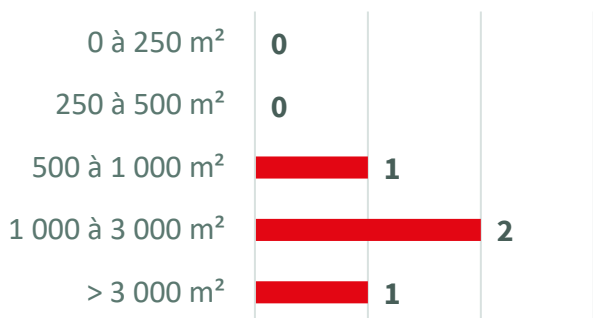
Outre la hauteur sous plafond (minimum 5 à 6 mètres), c'est acteurs demandent des surfaces de stationnement importantes. Si l'activité en étage est très complexe, une densification pourrait être recherchée favorisant le regroupement de plusieurs entreprises du secteurs (fournisseurs, sous-traitants, etc.) permettant une mutualisation de certains services.

\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

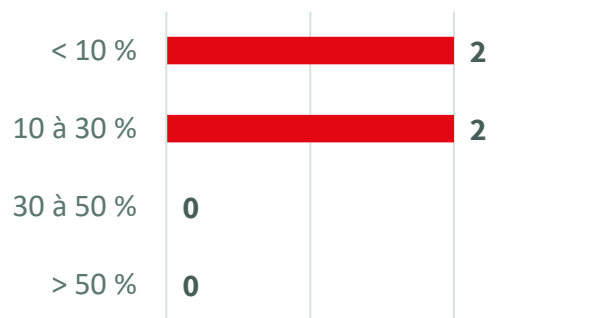
Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

# Economie circulaire

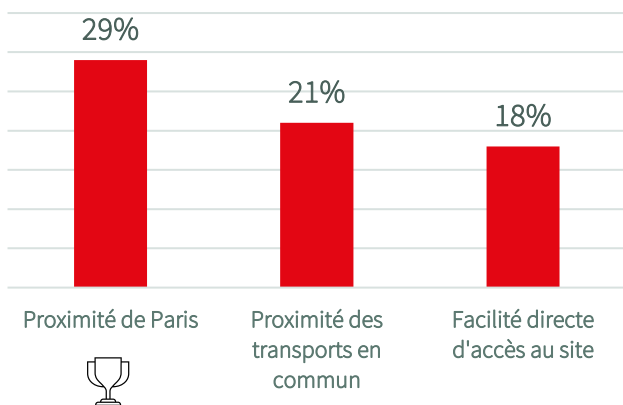
Taille des locaux



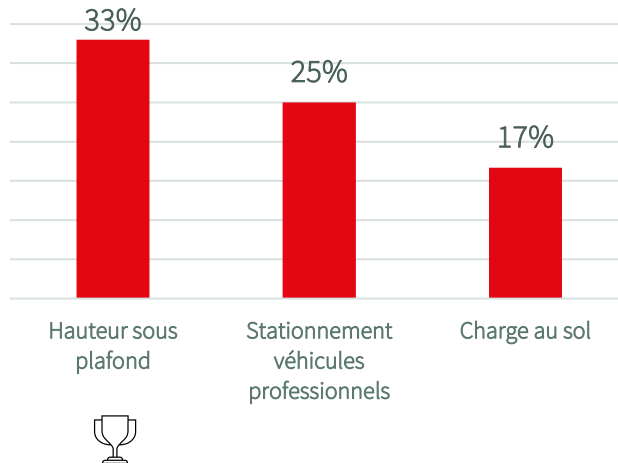
Part de bureaux



Critères de localisation (pondérés par le rang\*)



Critères techniques (pondérés par le rang\*)



## 4 entreprises

### Quoi ?

- Chantier d'insertion et réemploi de jouets
- Recyclage
- Upcycling : confection de sac et accessoires
- Collecte de matériel audio revalorisation, vente et location

### Où ?

- Choisy-le-Roi
- Morangis
- Vitry-sur-Seine (2)

## Appétence pour l'immobilier innovant



Oui Non

## Recommandations

Les entreprises de « l'Economie Circulaire » occupent des locaux relativement grands avec une part de bureaux plutôt faible et souvent inférieure à 10 %.

Leur implantation se fait d'abord par rapport à leurs salariés et nécessite donc d'être au plus près des transports en commun. L'accès au site doit être aisée, notamment afin de pouvoir réceptionner les matériaux entrants. Pour le reste les besoins techniques ne sont pas très spécifiques.

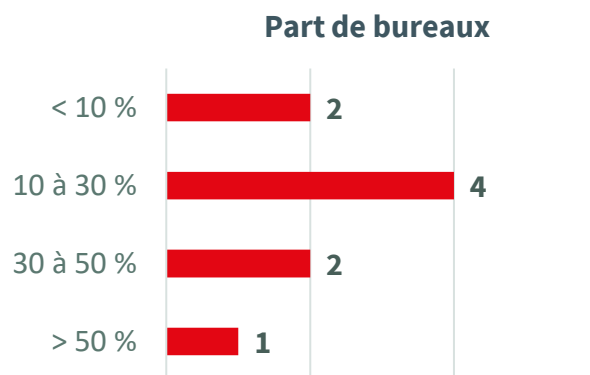
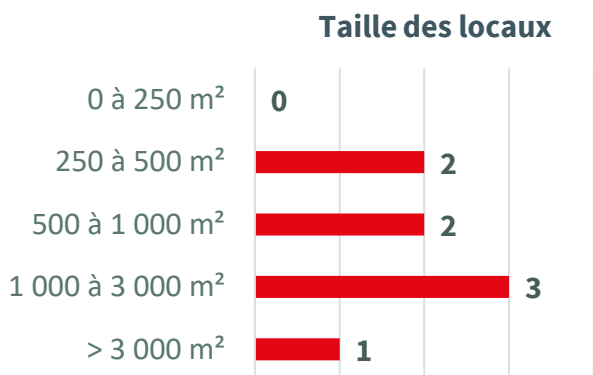
Les entreprises interrogées sont ouvertes à l'immobilier innovant mais peuvent rarement exercer leur activité en étage. Les capacités financières de ces acteurs, ayant souvent une activité à caractère social, sont limitées. Il convient de favoriser le maintien ou le développement de locaux d'activités en rez-de-chaussée modulables et à prix maîtrisés afin de pouvoir accueillir ces acteurs de façon pérenne tout en continuant de saisir les opportunités d'occupations temporaires de sites.

\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

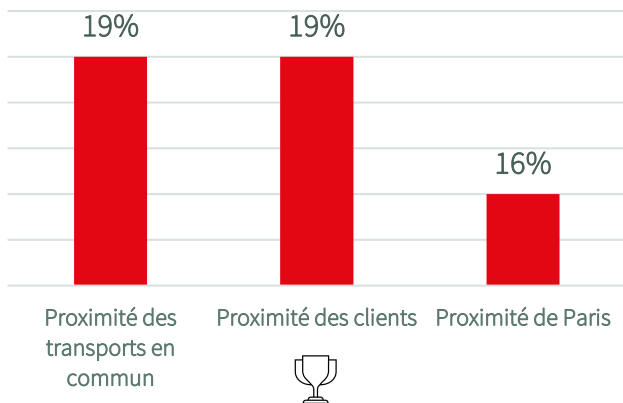


Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.

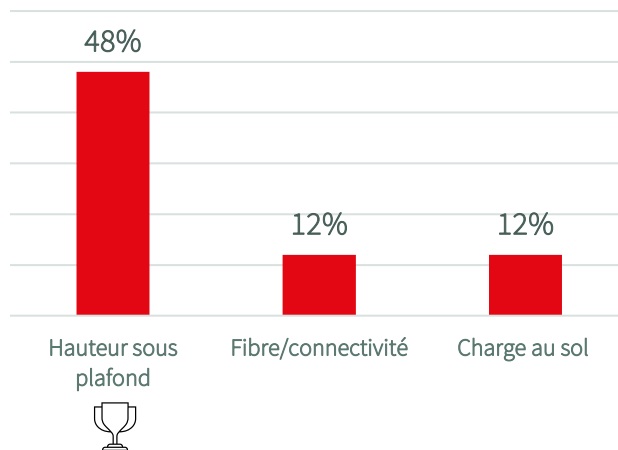
# Numérique et industries connexes



### Critères de localisation (pondérés par le rang\*)

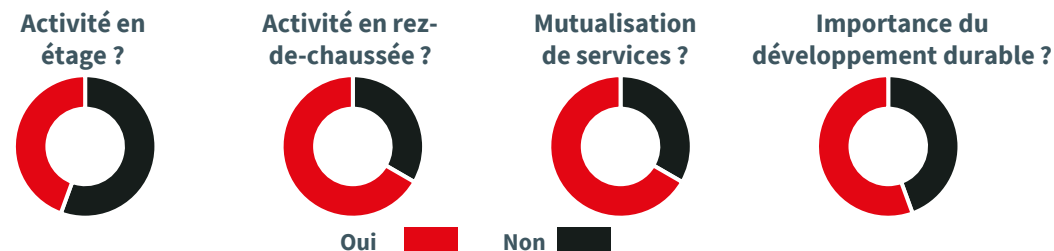


### Critères techniques (pondérés par le rang\*)



- 9 entreprises**
- | Quoi ?   | Où ?                  |
|--|-----------------------|
| - Conception de robots                             | - Antony              |
| - Fabrication de cartes électroniques              | - Bobigny             |
| - Fabrication de produits électroniques (2)        | - Cachan              |
| - Fabrication d'instruments scientifiques et tech. | - Gennevilliers       |
| - Impression/façonnage (2)                         | - Joinville-le-Pont   |
| - Installation de taximètres                       | - Le Plessis-Robinson |
| - R&D Fabrication de stack pour électrolyseurs     | - Massy               |
|  | - Montreuil           |
|  | - Orly                |

### Appétence pour l'immobilier innovant



### Recommandations

Les entreprises du « Numérique et industries connexes » occupent des locaux de tailles variables mais **dépassant rarement les 2 000 m<sup>2</sup> et ils sont souvent inférieurs. La part de bureaux y est relativement importante** notamment pour les entreprises intégrant des activités de conception.

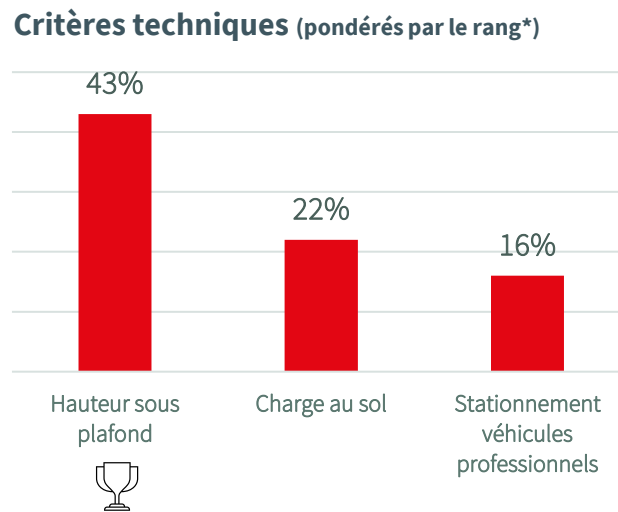
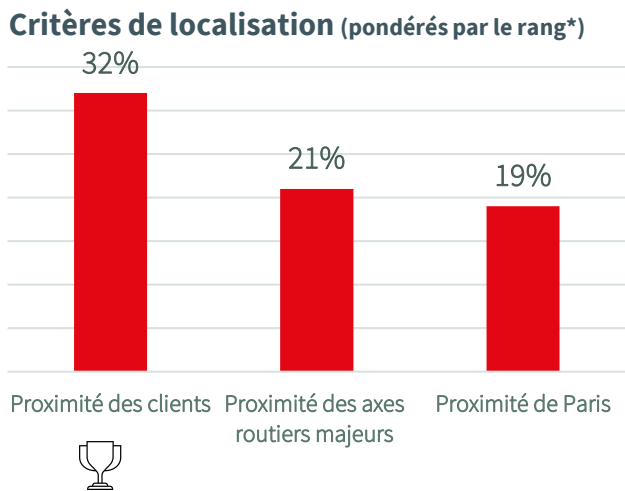
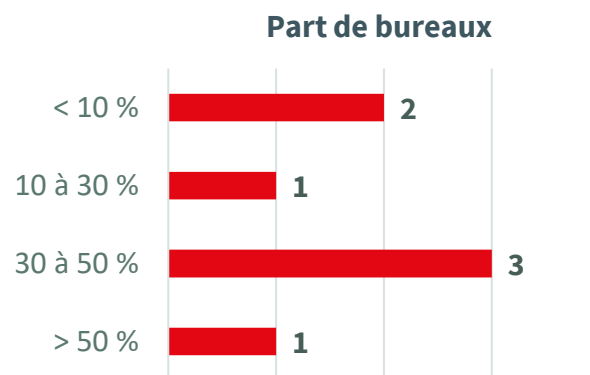
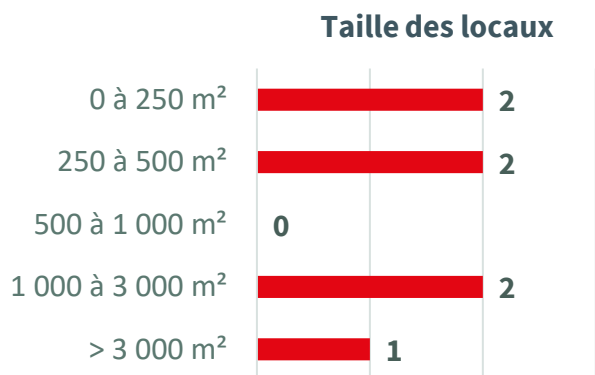
Leur implantation se fait d'abord par rapport à leurs clients mais également par rapport à l'accessibilité de leurs salariés aux sites (proximité des transports en commun et proximité de Paris). Ces entreprises **nécessitent donc d'être au plus près des transports en commun**. Outre la hauteur sous plafond qui est variable (minimum 3 mètres), **la question de la connectivité est primordiale**, la charge au sol peut être importante dans le cas de machines et outillages lourds. Les entreprises interrogées **sont très ouvertes à l'immobilier innovant** même si exercer leur activité en étage peut s'avérer techniquement impossible. Ce type d'acteurs semble très propice à l'intégration dans des opérations d'activités mixtes en milieu dense mais il faut **pouvoir proposer des locaux sur-mesure**.

\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.



# Ville durable Ville de demain



## 7 entreprises

### Quoi ?

- BTP
- Découpage de métaux et traitements de surfaces
- Maçonnerie (2)
- Moulages/Fonderie/Ciselure sur Bronze
- Thermolaquage

### Où ?

- Arcueil
- Châtillon
- Villejuif (2)
- Viry-Châtillon
- Vitry-sur-Seine (2)

### Appétence pour l'immobilier innovant



Oui ■ Non ■

### Recommandations

Les entreprises de la « Ville durable Ville de demain » occupent des locaux de tailles variables avec une part de bureaux relativement importante notamment pour les plus petites entreprises. Ceci s'explique par le fait que les entreprises de maçonnerie/BTP ne vont pas souvent avoir beaucoup de stock sur site et exercent leurs activités à l'extérieur de leur locaux. Le stationnement de véhicules professionnels s'avère important. Pour ces entreprises, la clé est de pouvoir atteindre rapidement leurs clients ou fournisseurs. Il faut donc privilégier des implantations à proximité des axes routiers. La proximité des transports en commun n'est pas primordiale avec une forte part des salariés qui sont véhiculés personnellement ou professionnellement. Si l'activité en rez-de-chaussée est envisageable, l'activité en étage et la mutualisation de services ne sont pas perçues comme très réalisables par les entreprises sondées. Il semble pourtant intéressant de pouvoir mutualiser des surfaces de stationnement de véhicules voir des espaces stockage avec accès indépendants.

\*Le critère 1 est pondéré à 1, le critère 2 à 0,5, le critère 3 à 0,25.

Clés de lecture : représente le critère ayant été mentionné le plus de fois en rang numéro 1.



# 6

Conclusion :  
Quelles pistes de réflexion pour les  
développements de projets d'activités  
innovants ?



## Les questions préalables aux développements d'opérations immobilières innovantes

Lorsqu'il s'agit de développer des projets immobiliers innovants, il n'existe pas de réponse générique unique. Les formes qu'ils peuvent prendre sont multiples. Il y a aujourd'hui peu d'exemples totalement aboutis. Il convient de se poser un certain nombre de questions préalables sur la finalité des développements d'immobiliers innovants.

### Pour quoi faire ?

- Maintenir des activités qui ne peuvent plus se loger convenablement ?
- Déplacer sur un nouveau site des occupants déjà existant d'une zone d'activités qui doit muter ?

### Pour qui ? Quelles cibles d'entreprises ?

- S'agit-il de petits artisans pour lesquels la pression foncière devient trop forte ?
- S'agit-il de nouvelles entreprises que GOSB veut attirer ?
- Incubateur de nouveaux métiers

### Location ou propriété ? Occupation temporaire ?

- Face au raisonnement patrimonial des PME, il peut s'avérer intéressant d'offrir une partie des développements à la vente pour élargir le spectre des entreprises à attirer.
- Le temps long des projets d'urbanisme peut également être mis à profit pour proposer des solutions d'occupation temporaire de sites, notamment à destination d'entreprises de l'économie sociale et solidaire.

## Mettre en place une dynamique de concertation et de réflexion avec les acteurs locaux

### Pédagogie

Mener des actions de sensibilisation pour montrer que la densité est possible et qu'elle peut être source d'économie (loyers moins chers en étage, mutualisation, localisation, etc.)

### Créer un esprit de communauté d'entreprises en amont

Identifier un ensemble d'entreprises volontaires et avec une certaine cohérence dans leurs activités pour mener ensemble des réflexions sur des formes d'immobiliers innovants.

**« Se réunir est un début; rester ensemble est un progrès; travailler ensemble est la réussite. »**

Henry Ford (1863 - 1947)

*Industriel, homme d'affaire*



## Quelques pistes d'actions...

### Créer une opération vitrine

Il convient de réaliser une ou des premières opérations ambitieuses à même de créer un engouement et donner à voir ce qui peut être réalisé.

### Développer des opération flexibles

Assurer la pérennité à long terme des développements par la flexibilité. Face à l'incertitude des métiers de demain il convient d'imaginer des espaces, environnements et services suffisamment flexibles pour s'adapter à un futur incertain.

### Pousser davantage les aspects environnementaux et techniques

Il convient d'apporter la plus grande exigence possible dans les cahiers des charges afin d'optimiser les performances énergétiques et techniques des bâtiments mais aussi afin d'apporter un cadre de travail agréable et favorisant la biodiversité.

### Agir sur les documents d'urbanisme

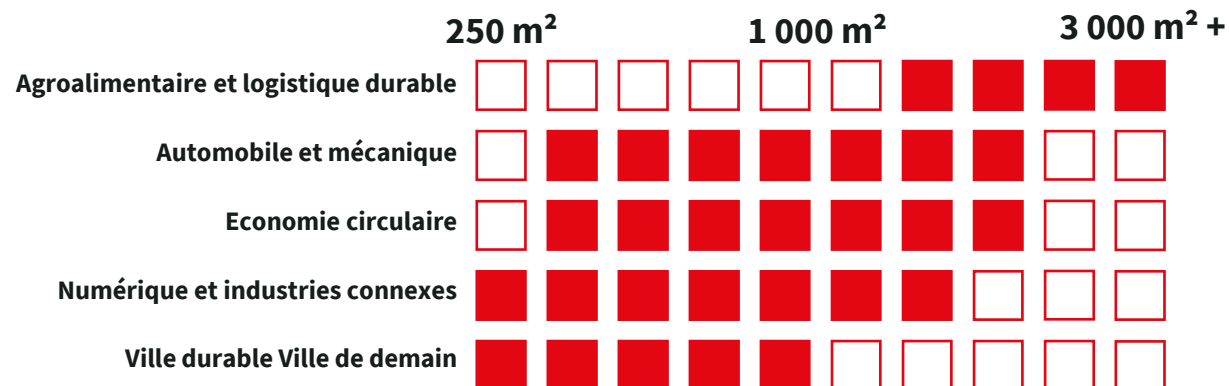
Les EPT ayant la compétence PLUi, il peut s'agir d'instaurer des zones de sanctuarisation des activités économiques en déterminant une liste d'activités autorisées à s'y développer.

### Mettre en place des véhicules de portage du foncier à long terme

En maîtrisant des actifs immobiliers stratégiques en fonctionnement et en y laissant les entreprises en place, la collectivité peut à long terme écraser le prix du foncier grâce aux loyers perçus et infine proposer des développements ambitieux à prix maîtrisés.

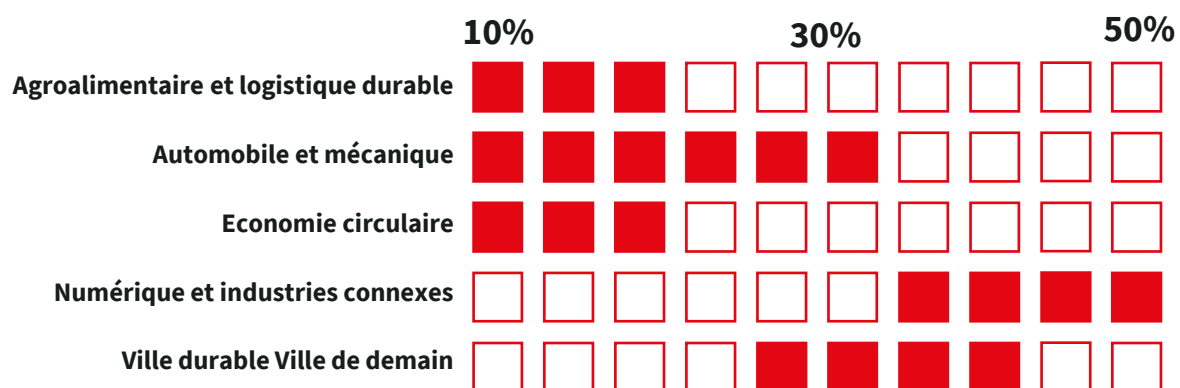
## Besoins immobiliers généralement constatés - techniques

### Surface des locaux



Si la surface des locaux recherchés est évidemment variable, la majorité des demandes en zone dense se concentrent sur un segment allant de 500 à 2 000 m<sup>2</sup>, en atteste la moyenne surfacique des prises à bail sur le territoire de GOSB qui s'établit, pour les 10 dernières années, à 1 300 m<sup>2</sup>. Seules 4 entreprises interrogées dans l'enquête possèdent des locaux de moins de 250 m<sup>2</sup>. Les domaines « Agroalimentaire et logistique durable » et « Economie circulaire » ont tendance à occuper de larges surfaces quand les entreprises « Numérique et industries connexes » et « Ville durable ville de demain » généralement des surfaces comprises entre 250 et 1 000 m<sup>2</sup>.

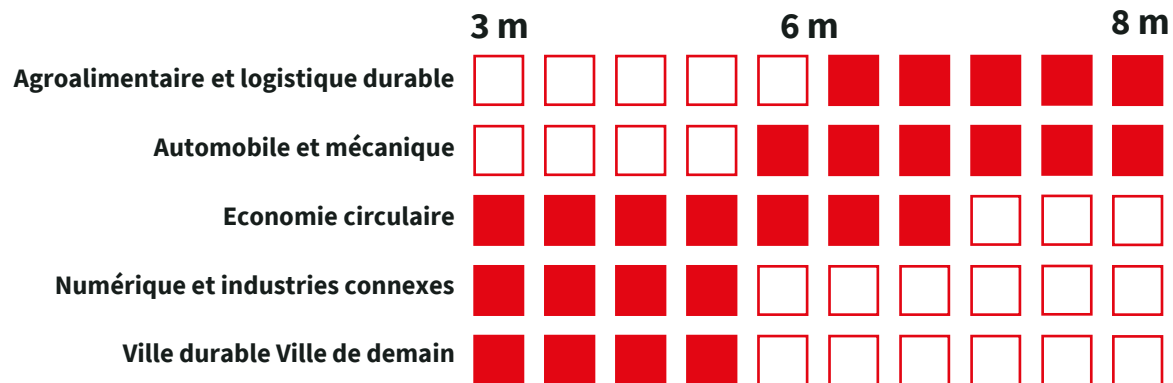
### Ratio de bureaux



Le ratio de bureaux dans les locaux d'activités est l'un des sujets qui nous a été remonté par les consultants de JLL où celui-ci est souvent inadapté à leur besoin et souvent trop important. Il convient donc de créer des espaces de bureaux adaptables permettant de les faire varier entre 10 et 30 % aisément. Il convient également de fixer le ratio de bureaux selon la cible visée, les acteurs du « Numérique et industries connexes » et « Ville durable Ville de demain » vont avoir tendance à rechercher un ratio entre 30 et 50 % de la surface totale.

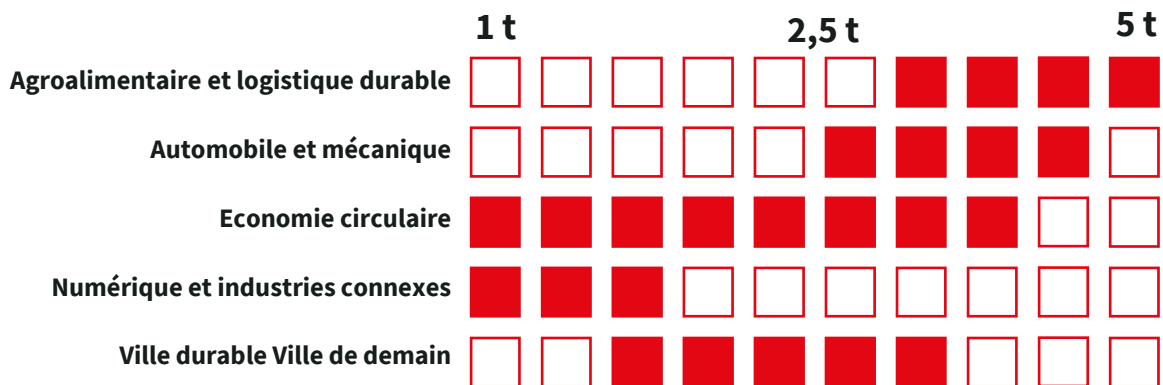
# Besoins immobiliers généralement constatés - techniques

## Hauteur sous plafond



La hauteur sous plafond est le critère technique premier pour l'ensemble des entreprises, il est cependant très variable selon les domaines d'activités. Pour les domaines « Agroalimentaire et logistique durable » et « Automobile et mécanique », la hauteur minimale va commencer autour de 5 à 6 mètres alors que pour « Numérique et industries connexes » et « Ville durable Ville de demain » la hauteur nécessaire est généralement comprise entre 3 et 5 mètres.

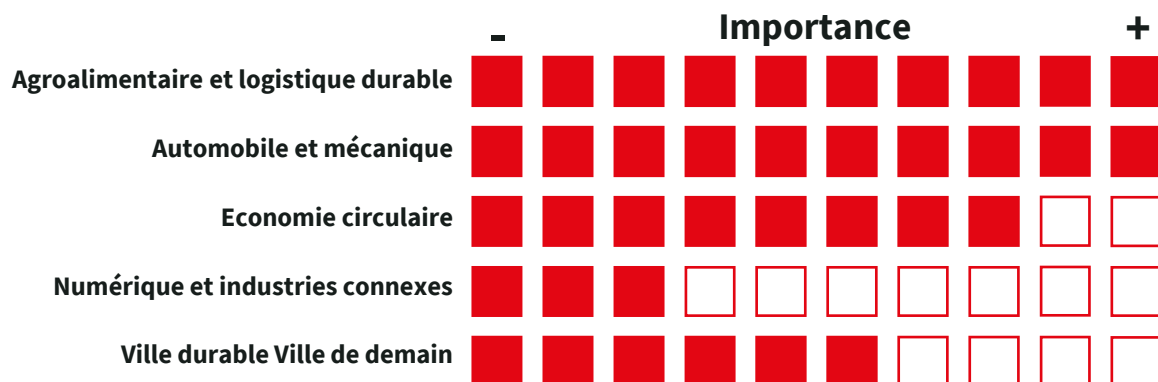
## Charge au sol



La charge au sol représente une contrainte lourde par rapport à la possibilité de réaliser des activités en étage (surcoûts liés au renforcement de la structure et contraintes d'installation des machines). La charge minimum se situe généralement autour de 3t/m<sup>2</sup> mais peu atteindre les 5t pour les domaines d'activités « Agroalimentaire et logistique durable » et « Automobile et mécanique ».

## Besoins immobiliers généralement constatés - techniques

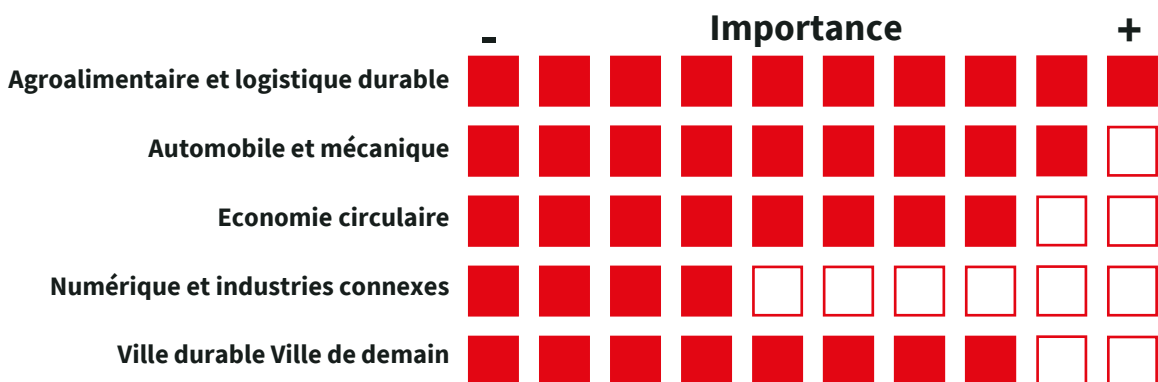
### Espaces extérieurs \*



Les espaces extérieurs représentent logiquement un besoin important pour les activités recevant des flux de marchandises/matières premières importants ou encore pour des activités demandant du stockage de véhicules.

\* : Aires de manœuvre et de stationnement

### Accès poids lourds\*



Les accès poids lourds sont revenus à plusieurs reprises lors des entretiens comme étant un élément technique important pour les entreprises et ont naturellement un fort impact sur la configuration des bâtiments et de leurs espaces extérieurs. Dans le cas d'activités en étage, ce critère est donc à prendre en compte car impliquant un besoin de rampe d'accès et une résistance au sol importante de ses espaces de circulation extérieurs.

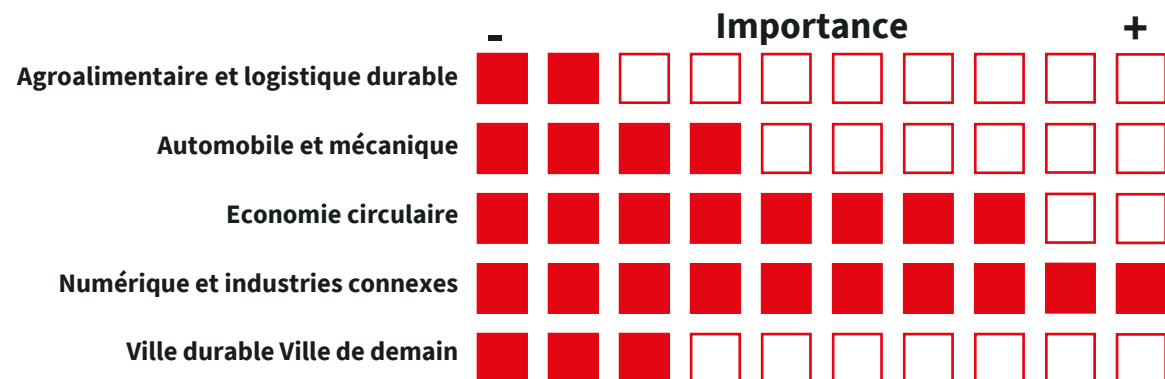
Pour le domaine « Agroalimentaire et logistique durable », le besoin est quasi exclusivement un besoin de portes à quai.

\* : Portes à quai et portes plain-pied



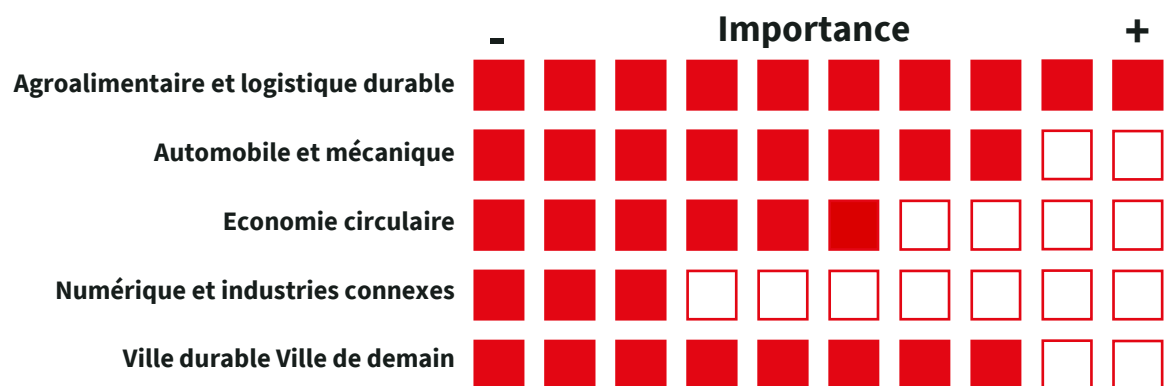
## Besoins immobiliers généralement constatés - localisation

### Transports en commun



L'importance des transports en commun pour les entreprises est intrinsèquement liée à la distance à Paris, à l'intensité du maillage et à la congestion routière. Nos équipes travaillant dans le Nord de la métropole là où les espaces d'activités sont plutôt condensés et relativement proches de Paris et où l'offre de transports ferrés est importante, nous rapportent que les transports en communs sont un critère premier. En revanche, nos équipes travaillant dans le Sud où les espaces d'activités sont plus dispersés et souvent plus éloignés des transports en communs constatent une plus grande acceptation de l'utilisation de la voiture. On voit là que les entreprises/salariés adaptent leurs attentes à leur environnement.

### Proximité des axes routiers



Les axes routiers sont un critère premier pour de nombreuses entreprises de la sphère productive et notamment pour celles devant recevoir des flux entrants importants. Les domaines « Agroalimentaire et logistique durable », « Automobile et mécanique » et « Ville durable Ville de Demain » porteront particulièrement attention à ce critère.

*Sophie Rozen*

---

Directeur Research Services  
Paris  
+33 1 40 55 85 15  
Sophie.rozen@eu.jll.com

*George Beaton*

---

Consultant Senior Research Services  
Paris  
+33 1 53 81 64 38  
George.beaton@eu.jll.com

*Julie Duwiquet*

---

Consultante Junior Research Services  
Paris  
+33 1 40 55 17 90  
Julie.duwiquet@eu.jll.com