



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# Étude : Le marché de l'immobilier d'entreprise du Grand-Orly Seine Bièvre - Bilan 2019

Le 19 juin 2020 se tenait, sous forme de visioconférence, la 6<sup>e</sup> édition du Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre. Ce fut l'occasion pour CBRE de présenter une étude du marché de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activités, logistique, bureaux) en 2019 sur le territoire.

Publié le 25 juin 2020

## Le club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre, de quoi parle-t-on ?

### Accompagnement des professionnels de l'immobilier d'entreprise

Parmi les nombreuses missions du Grand-Orly Seine Bièvre, l'une d'entre-elles consiste à accompagner les professionnels de l'immobilier d'entreprise qui souhaitent investir sur le territoire.

Pour faciliter cette action, le territoire a créé, le 14 février 2019, un Club Immobilier. Celui-ci regroupe régulièrement une quarantaine de participants et est ouvert à l'ensemble des professionnels de l'immobilier d'entreprise actifs sur le territoire et/ou intéressés par son potentiel économique, qu'ils soient investisseurs, promoteurs, aménageurs, commercialisateurs... Il doit faciliter la communication et les démarches de chacun.

### Un lieu d'échanges et de partage de l'information

Régulièrement, des acteurs de l'immobilier d'entreprise sont invités à présenter des études ou des projets. Lors de la 6<sup>e</sup> édition, qui s'est tenue le 19 juin dernier sous forme de visioconférence, c'est le conseil en immobilier d'entreprise CBRE qui est intervenu pour présenter les résultats d'une étude du marché de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activités, logistique, bureaux) en 2019 sur le territoire et les premières conséquences de la crise du Covid-19.

# Les principaux résultats de l'étude du marché de l'immobilier d'entreprise sur le territoire en 2019

## Marché Activité

Le Grand-Orly Seine Bièvre représente 9% des volumes de transactions d'Ile-de-France depuis 2010. Les offres de locaux d'activités disponibles sur le marché ont tendance à diminuer ces dernières années. Elles correspondent principalement à des offres disponibles immédiatement, mais les libérations de seconde main ne répondent pas aux besoins des utilisateurs qui recherchent de plus en plus du neuf. Un volume relativement important de demande en locaux d'activités peine à trouver de l'offre disponible sur le territoire.

Concernant la demande placée, elle se situe plutôt autour de l'aéroport Paris-Orly, du Marché international de Rungis et sur les territoires situés le long de la Seine.

## Marché Logistique

Le Grand-Orly Seine Bièvre représente 3% des volumes de transactions d'Ile-de-France depuis 2010. L'autoroute A86 qui traverse le territoire est un véritable atout pour le développement des activités logistiques. Cependant, le territoire ne dispose pas de beaucoup d'offres de locaux logistiques. Elles se trouvent principalement, dans le pôle d'Orly, dans le sud, en Essonne notamment, et sont plutôt éloignées de Paris. Néanmoins, il existe de plus en plus de mutations de certains locaux d'activités en locaux pour de la petite logistique. Le territoire compte 2 projets importants à venir à Valenton et Vitry-sur-Seine (Hôtel logistique des Ardoines).

Concernant la demande placée, il y a eu 7 transactions importantes (+5 000m<sup>2</sup>) sur le territoire en 2018. Elles ont lieu sur le périmètre du Marché de Rungis, en ce qui concerne les entreprises agroalimentaires.

## Marché Tertiaire

Sur le territoire, il existe des pôles tertiaires établis, notamment à Arcueil, Ivry-sur-Seine et Gentilly. Les offres de bureau à venir en 2022 et 2023, sont concentrées sur le pôle Nord.

Concernant la demande placée en Ile-de-France, les années 2017 et 2018 ont connu un marché très dynamique qui s'explique par le besoin des utilisateurs de modernisation et d'optimisation des espaces de travail pour s'adapter à la digitalisation. Aujourd'hui, s'observe l'émergence de nouveaux types d'utilisateurs qui participent au dynamisme de l'activité locative (co-working, plateforme digitale telles que Blablacar, Doctolib, ...).

Le Grand-Orly Seine Bièvre représente 3% des volumes de transactions d'Ile-de-France depuis 2010. L'offre neuve y est peu développée, ce qui explique un taux de vacance maîtrisé. L'activité y est majoritairement concentrée sur le pôle Nord (3/4 des transactions) suivi du pôle Orly/Rungis. L'arrivée de la ligne 14 du Grand Paris Express et l'émergence d'un pôle santé/biotech à Villejuif et au Kremlin-Bicêtre constitue des atouts considérables et augure d'un potentiel plus important en matière de bureaux sur le territoire dans les prochaines années.

## Marché de l'investissement

Le Grand-Orly Seine Bièvre représente 1% des investissements en Ile-de-France depuis 2010. En moyenne, cela

<https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/etude-le-marche-de-limmobilier-dentreprise-du-grand-orly-seine-bievre-bilan-2019-2206?>

représente 240M € investis par an. Cet investissement se fait essentiellement sur le marché des bureaux.



**Bâtiment Askia**

11 avenue Henri Farman  
BP 748  
94 398 ORLY AÉROGARE  
CEDEX

📞 01 78 18 22 22