



11^e édition du club immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

IMMOBILIER D'ENTREPRISE, TERRITOIRE PRODUCTIF

Les besoins immobiliers des entreprises productives en milieu urbain dense

Pour la 11^e édition du Club immobilier, les professionnels ont de nouveau répondu présent à l'invitation de Fatah Aggoune, premier conseiller du Grand-Orly Seine Bièvre, délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise.

Il leur a été présenté les résultats de l'étude "Les besoins immobiliers des entreprises productives en milieu urbain dense" réalisée par Jones Lang LaSalle.

Publié le 08 juillet 2022

Le 30 juin 2022, une trentaine de professionnels de l'immobilier d'entreprise ont répondu présent à l'invitation du Grand-Orly Seine Bièvre. Ce 11^e [Club immobilier](#) avait pour objectif principal de présenter les résultats de l'étude commandée par le Territoire à Jones Lang LaSalle sur les besoins immobiliers des entreprises productives en milieu urbain dense.

Conjoncture économique et dynamique du marché des locaux d'activité en Ile-de-France

Pour commencer, les premiers résultats du premier semestre 2022 du marché immobilier en première couronne et sur le territoire ont été présentés (ils sont consultables dans le document à télécharger ci-dessous). Concernant les locaux d'activités, l'Ile-de-France connaît un fort dynamisme du marché, à la fois en termes de transactions et d'investissements. Les investisseurs immobiliers diversifient de plus en plus leurs portefeuilles d'actifs vers les locaux industriels au détriment du bureau (également impacté par la mise en place du télétravail).

Des statistiques précises concernant l'immobilier industriel seront disponibles dès septembre.

Etat des lieux et évolution du tissu productif

À partir de l'analyse du [MOS \(mode d'occupation du sol\) produit par l'Institut Paris Région](#) [↗](#), JLL a pu présenter l'évolution des surfaces dédiées à l'activité économique, en première couronne parisienne, sur le

<https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/les-besoins-immobiliers-des-entreprises-productives-en-milieu-urbain-dense-5561?>

territoire et sur un secteur d'activité économique spécifique : la ZAE de Morangis.

En Ile-de-France, il est à noter une progression des surfaces dédiées à l'activité productive depuis 1982 (+126ha), mais avec une forte baisse sur les communes proches du périphérique. Ainsi, sur les 3 départements de la 1^{ère} couronne, il y a 598 ha de moins dédiés aux activités productives depuis 1982. Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre a cependant pu maintenir son offre d'accueil d'activités productives, comparativement à la tendance généralisée de tertiairisation des autres territoires de 1^{ère} couronne. Cela n'a pour autant pas enrayer la baisse d'emplois productifs qui est de -30% (sauf concernant la conception et la recherche avec +54% sur le territoire).

Enseignements de l'enquête sur le besoin des entreprises productives en milieu dense urbain

JLL a ensuite pu présenter l'étude réalisée à partir de l'enquête menée sur 37 entreprises de première couronne (dont la moitié issue du territoire) pour connaître leurs besoins en immobilier et leur appétence vers les immobiliers innovants (en étage notamment).

L'objectif a été de comprendre leurs logiques de localisation et les critères principaux des locaux recherchés afin de voir quelles corrélations sont possibles avec des immobiliers innovants : en termes techniques (charge au sol, hauteur, portes sectionnelles...) et en termes de mutualisation de services (surveillance, salles de réunion, restauration, etc.).

92% des répondants ont précisé qu'il avait été difficile de trouver des locaux productifs sur le territoire, mais que depuis leur installation, ils en sont satisfaits. Parmi les critères de sélection revendiqués, la localisation est très importante, pour être proche des clients, des axes de transports majeurs et de Paris. D'un point de vue technique, les besoins sont principalement en termes de hauteur sous plafond, de charge au sol et de présence de portes de plain-pied. Ces critères diffèrent bien évidemment selon la nature de l'activité. À noter également, l'importance croissante, pour les entreprises productives, de la prise en compte des critères environnementaux dans le choix de leur immobilier.

L'étude auprès d'entreprises a permis de leur présenter de nouvelles solutions encore méconnues d'immobiliers en étage (type hôtel logistique des Ardoines) qui permettent de réunir de nombreux critères évoqués par les entreprises (localisation, surfaces, accessibilités, stationnement) mais pour lesquelles un travail de pédagogie et d'information reste à mettre en place par la suite pour sensibiliser aux atouts de tels équipements.

Retours d'expériences

Suite au rendu de l'étude, Pierre Mannès (dirigeant du garage Mannès) a pu faire un retour d'expérience sur la mise en place d'activité en étages dans un environnement urbain dense à Ivry-sur-Seine.

*La société
Mannes,
garage et
distributeur
de pièces
détachées
à Ivry-sur-
Seine, a
construit
en 2006 un
bâtiment
réversible
de 6
niveaux
pour son*

<https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/les-besoins-immobiliers-des-entreprises-productives-en-milieu-urbain-dense-5561?>

activité.



Futur hôtel logistique des Ardoines à Vitry-sur-Seine
© Sogaris - IDAPLUS-Chartier Dalix

Son intervention a été complétée par Sogaris qui a présenté l'hôtel d'activités et logistique des Ardoines. Cet ensemble de 36 000 m², très innovant dans son architecture et ses usages, est une vraie expérimentation sur la possibilité d'implanter en ville des activités productives et de créer les emplois de demain : logistique, commerces, bureaux, agriculture en toiture...



Bâtiment Askia

11 avenue Henri Farman
BP 748
94 398 ORLY AÉROGARE
CEDEX

📞 01 78 18 22 22