



IMMOBILIER D'ENTREPRISE, LOGISTIQUE

La logistique au coeur du dernier Club immobilier

Le Club immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre réunit régulièrement les professionnels de l'immobilier d'entreprise actifs sur le territoire ou intéressés par son potentiel économique. Lors du dernier rendez-vous en date, un coup de projecteur a été mis sur le marché de l'immobilier dédié à la logistique ainsi que sur la démarche entreprise en la matière par le Territoire.

Publié le 22 avril 2022



Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre - 11 avril 2022 - Cap sur la logistique durable : la stratégie du territoire et témoignages d'acteurs engagés

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. La demande placée de locaux d'activités a augmenté de 25% en 2021. Et la part du portefeuille des professionnels investie en logistique et activités a atteint 25% en Ile-de-France en 2021, contre 9% en 2017. La demande explose. C'est donc en toute logique que [le Club immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre](https://www.grandorlyseinebievre.fr/information-transversale/actualites/la-logistique-au-coeur-du-dernier-club-immobilier-5262?) s'est penché sur le sujet le 11 avril dernier. Objectifs : dresser l'état du marché, présenter des projets immobiliers emblématiques sur le territoire, et exposer les enjeux identifiés ainsi que la démarche entreprise par le Grand-Orly Seine Bièvre sur la question logistique. Une quarantaine de professionnels de l'immobilier ont pris part à la réunion, aux côtés de Fatah Aggoune, Vice-président du Territoire délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise et Bruno Marcillaud, Vice-président délégué à la logistique et au fret et maire de Rungis.

« L'objectif de ces clubs immobilier est de faire le point sur toutes les actions que nous menons pour faire de notre territoire un

territoire attractif, pour les professionnels de l'immobilier, mais surtout pour les habitants. » a rappelé Fatah Aggoune

Le constat : la nécessité de s'organiser

« La nécessité de s'organiser est surtout liée au souhait de mieux intégrer la fonction logistique qui est vitale mais qui doit réduire ses impacts négatifs (pollution, nuisance sonores, congestions, étalement urbain) au niveau urbain qui complexifie son acceptabilité. » explique Nathalie Woock - Cheffe de mission Enjeux logistiques pour Grand-Orly Seine Bièvre

À cette équation s'ajoutent les évolutions de la filière logistique : une forte demande des acteurs de la logistique urbaine pour s'implanter au plus près des centres-villes afin de distribuer en proximité, et la grande diversité des immobiliers désormais recherchés - du format XXS au format XXL - sur l'ensemble du territoire pour alimenter l'activité économique.

« Si le foncier spécifiquement dédié à la logistique est partout assez rare, il en existe encore sur le Grand-Orly Seine Bièvre dans le diffus et des projets d'aménagement peuvent encore intégrer de nouveaux programmes activités et logistique pour répondre à la demande très importante. » précise Pierre Paumelle - Chef de mission Attractivité pour Grand-Orly Seine Bièvre

La question logistique est d'autant plus cruciale qu'elle croise des ambitions territoriales : la filière est pourvoyeuse d'emplois et la capacité logistique sur le territoire est l'une des pierres angulaires de l'objectif d'industrialisation du Grand-Orly Seine Bièvre. À cela, s'ajoute une ambition environnementale et de transition écologique de la filière très forte.

« Le retour du productif et de l'industrie ne va pas sans logistique qui reste indispensable au fonctionnement de l'économie et qui fait partie de la chaîne de valeur de l'activité productive . »

La réponse : un schéma logistique territorial

Pour répondre à ces problématiques et enjeux, Grand-Orly Seine Bièvre s'est engagé dans la création d'un schéma logistique territorial, présenté au Club immobilier. Aujourd'hui dans sa première phase, celle du diagnostic, ce schéma vise à terme à favoriser le développement d'une logistique durable et génératrice d'emplois et d'innovations en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et urbains portés par le territoire. Cette étude d'une durée d'un an est cofinancée par la Métropole du Grand Paris, l'Ademe, la Banque des Territoires et Voies Navigables de France.

« En matière logistique, il y a de nombreux enjeux sur le territoire où sont déjà implantés 7 ports, de grosses infrastructures routières et ferroviaires, ... Il est essentiel de mieux connecter les sites aux infrastructures et réduire les impacts négatifs. Un des défis sera de développer la multimodalité et de mettre en lien tous les sites logistiques, du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest. Pour cela, nous avons lancé un grand schéma logistique du Grand-Orly Seine

« Le schéma logistique territorial est à la fois un document-cadre qui va permettre d'alimenter toute sorte de démarches structurantes, notamment le futur plan local d'urbanisme intercommunal, et un document qui permettra de travailler collectivement, en co-construction, pour accompagner la filière et les entreprises et développer des actions public-privé pour favoriser le développement d'une logistique plus durable. L'idée est vraiment de mailler les différents produits logistiques afin de mieux répondre aux besoins et aux problématiques de congestions urbaines, de flux, d'intégration dans les villes, d'impacts environnementaux, etc... » ajoute Nathalie Woock.

Autant de problématiques qui posent la question des infrastructures, du développement de la multimodalité à travers le transport ferroviaire et fluvial, ou encore du verdissement des flottes et, bien sûr, de la mixité des produits immobiliers.

« Nous devons mener une réflexion stratégique et nous montrer exigeants sur les critères environnementaux comme sur la multimodalité pour que la logistique s'insère au mieux sur notre territoire. » Pierre Paumelle.

« Il faut construire, voire réinvestir de nouveaux lieux, de manière plus concertée et intégrer à notre réflexion les enjeux de distribution en proximité et de durabilité. » Nathalie Woock.

Les intervenants du Club immobilier ont également mentionné les efforts faits par la filière en matière de transition écologique des immobiliers logistiques. L'association [Afilog](#), qui fédère la filière immobilière sur la question de la logistique œuvre avec ses adhérents, dont fait partie Grand-Orly Seine Bièvre, pour rapprocher acteurs privés et publics et permettre l'insertion permanente et cohérente de la logistique à l'échelle des territoires. Membre de l'association Afilog, Olivier Barge (Prologis) a notamment présenté [la charte d'engagements réciproques](#), qui a été signée en juillet 2021 entre l'Etat et Afilog. Elle vise à faciliter le développement d'immobiliers logistiques écologiquement et économiquement viables et durables.

Des exemples : les projets CIN Triage et Goodman

Au préalable, deux projets consacrés à la logistique ont été présentés.



CIN Triage - Villeneuve-Saint-Georges
© EPA ORSA

CIN Triage (Villeneuve-Saint-Georges)

Si le foncier est relativement rare sur le territoire, le secteur Triage, à la croisée des dessertes locale et métropolitaine, a été identifié pour accueillir un hub productif multimodal. Présenté par François Dubos, Responsable de l'ingénierie stratégique pour [EPA-ORSA](#), le Contrat d'Intérêt National signé en 2018 a défini un périmètre mutable de 20 hectares dont une partie (9 hectares) pourrait être dédiée à la logistique durable avec une plateforme trimodale (fluvial, fret et route). Un site complexe mais stratégique pour le développement d'un éco-système productif durable et pouvant favoriser un approvisionnement décarboné et décongestionné de la métropole francilienne.

« Le site de Triage présente un grand potentiel à l'échelle métropolitaine et pourrait être un démonstrateur de la logistique durable et multimodale. C'est un projet ambitieux (à vocation économique, social et culturel) de long terme que nous souhaitons développer. Un cadre de projet reste à inventer pour lever les duretés opérationnelles et financières et répondre à la condition préalable de désenclavement du site par la création d'une voie de desserte par exemple. » Nathalie Woock

Projet Goodman (Rungis)

Dans un second temps, Benoit Chappey, Directeur du développement chez [Goodman](#) France, a présenté son projet de court terme à Rungis, sur l'ancien site Corsair (ancienne friche). Le spécialiste de l'immobilier logistique travaille sur le développement d'un bâtiment productif, mixte, qui comprendra hôtel d'activités en étages et logistique en rez-de-chaussée notamment. Un projet tout en densité et en verticalité qui répond aux besoins des entreprises productives et de logistique urbaine prenant en compte les enjeux de sobriété foncière, d'exemplarité environnementale, de mixité des usages et d'insertion urbaine.

Coeur d'Orly : le Belaïa presque complet

C'est une bonne nouvelle que vient d'annoncer le [Groupe ADP](#) en ouverture du club Immobilier. L'immeuble [Belaïa](#), dont il est propriétaire, a enregistré une nouvelle prise à bail pour une surface de 5 000 m². Il est ainsi commercialisé dans sa quasi totalité : sur 21 200 m² de surface de bureaux, seuls 2 000 m² sont désormais encore disponibles. Situé au sein de l'écoquartier d'affaires Cœur d'Orly, le Belaïa est voisin d'Askia, qui abrite le siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Avec cette nouvelle prise à bail d'ampleur, c'est l'ensemble du quartier qui poursuit son développement.



Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP748
94 398 Orly aéroport
Cedex

☎ 01 78 18 22 22