



Territoire productif et innovant



CLUB IMMOBILIER

du Grand-Orly Seine Bièvre
Lundi 11 avril 2022



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

AU PROGRAMME

- **Introduction**

- **Fatah AGGOUNE**, Vice-Président délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise - Grand-Orly Seine Bièvre
- **Bruno MARCILLAUD**, Vice-Président délégué à la logistique et au fret - Grand-Orly Seine Bièvre et Maire de Rungis

- **Table ronde : Cap sur la logistique durable**

- **La démarche partenariale engagée sur le territoire dans le cadre de l'élaboration du schéma logistique territorial**
Nathalie WOOCK, Cheffe de mission Enjeux logistiques - Grand-Orly Seine Bièvre
- **L'état du marché de l'immobilier logistique et d'activités : bilan 2021 et tendances 2022**
Guillaume JOLY, Directeur Research France - BNP Paribas Real Estate
- **Le CIN Triage à Villeneuve-Saint-Georges : un projet de hub productif multimodal**
François DUBOS, Responsable de l'ingénierie stratégique - EPA ORSA
- **Des projets immobiliers en densité urbaine en réponse aux besoins des entreprises productives et de logistique urbaine : l'exemple de Rungis**
Benoit CHAPPEY, Directeur du développement - Goodman
- **Réduire l'impact environnemental des projets : l'engagement des acteurs de l'immobilier**
Olivier BARGE, Directeur du project management et de l'innovation pour l'Europe du Sud et développement durable France - Prologis et Membre gérant de la commission développement durable et de la charte d'engagement réciproque - Afilog

- **Questions et échanges avec les participants**



Territoire productif et innovant

Introduction

Fatah Aggoune

Vice-Président délégué aux activités productives et l'immobilier d'entreprise du Grand-Orly Seine Bièvre



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



Territoire productif et innovant

Introduction

Bruno MARCILLAUD

Vice-Président délégué à la logistique et au fret du
Grand-Orly Seine Bièvre
et Maire de Rungis



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



Territoire productif et innovant



La démarche partenariale engagée sur le territoire dans le cadre de l'élaboration du schéma logistique territorial

Nathalie WOOCK

Cheffe de mission Enjeux logistiques
Grand-Orly Seine Bièvre



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



Territoire productif et innovant



L'état du marché de l'immobilier logistique et d'activités : bilan 2021 et tendances 2022

Guillaume JOLY,

Directeur Research France - BNP Paribas Real
Estate



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE LA LOGISTIQUE ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



L'immobilier d'un monde qui change

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

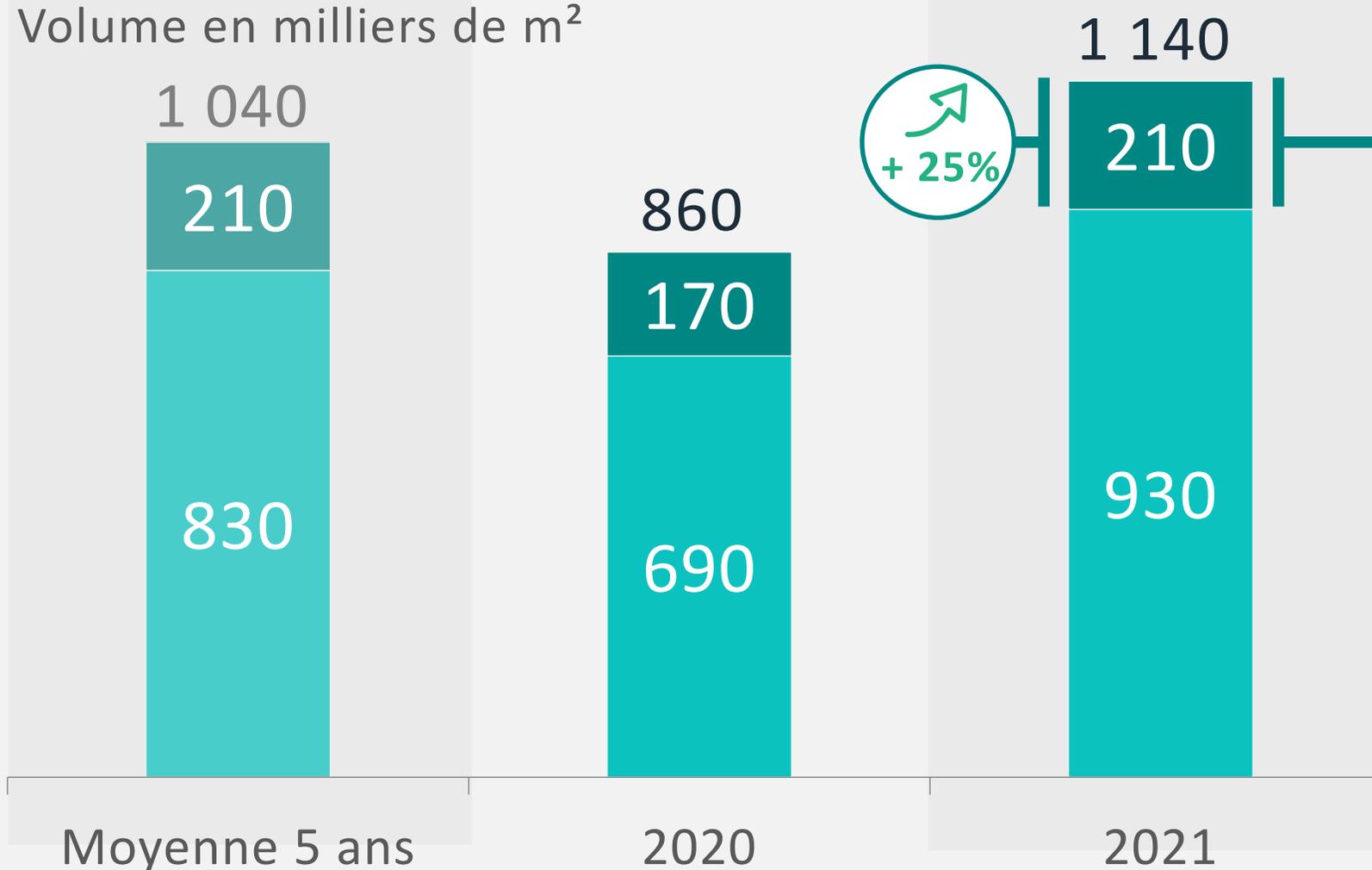


Les locaux d'activité en Île-de-France

TRANSACTIONS UTILISATEURS EN ÎLE-DE-FRANCE

1 TRANSACTION SUR 4 SUR DU NEUF

Volume en milliers de m²



NEUF EN 2021

210 000 m²

=

Parcs livrés / en chantier
(180 000 m²)

+

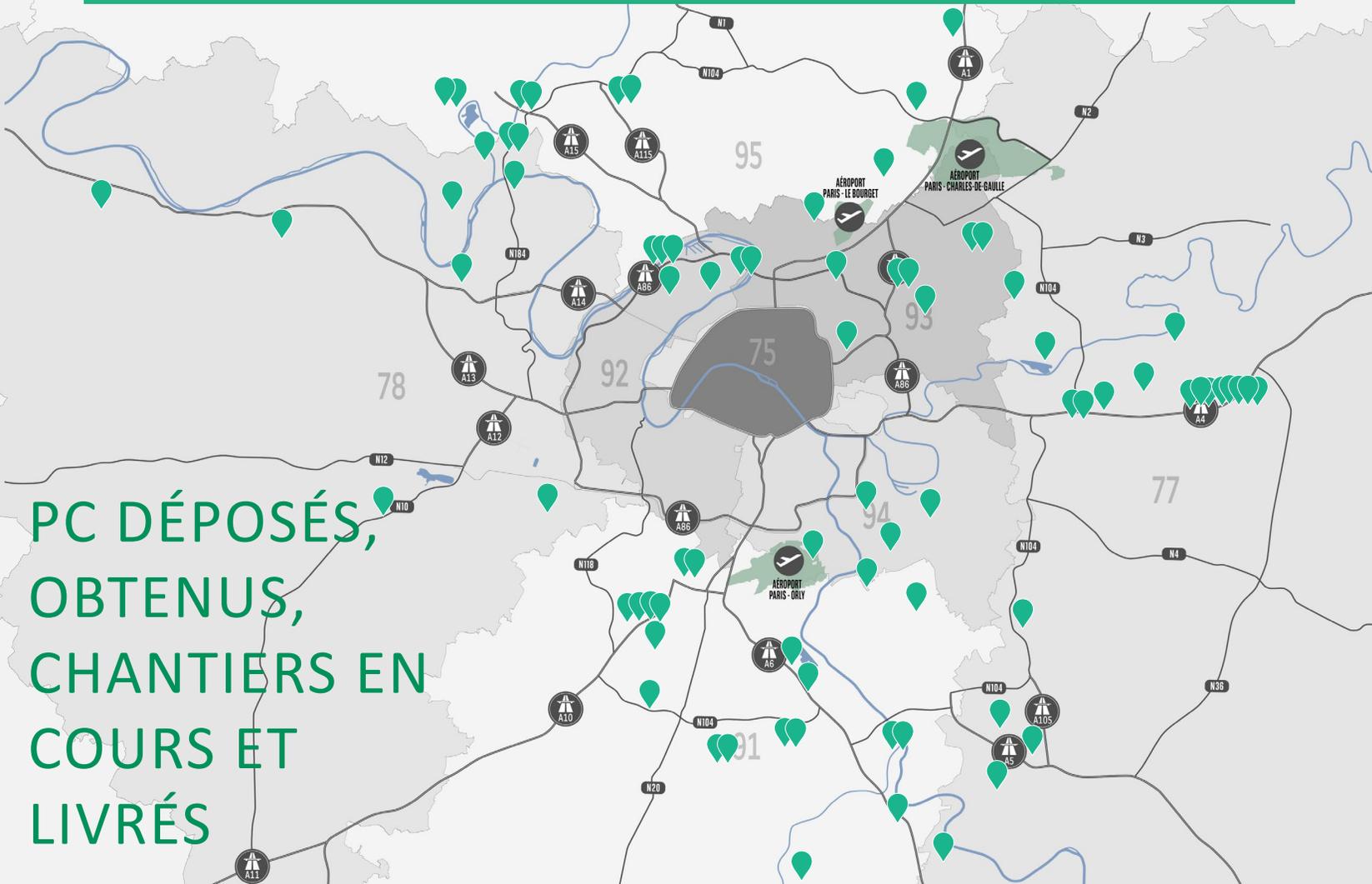
Clés en main (30 000 m²)

- Neuf
- Seconde main

Source : BNP Paribas Real Estate Research.

PARCS NEUFS D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE AU 31/12/21

UN DÉVELOPPEMENT SOUTENU DES PARCS



76 parcs
480 000 m²

Parcs en
chantier / livrés
210 000 m²

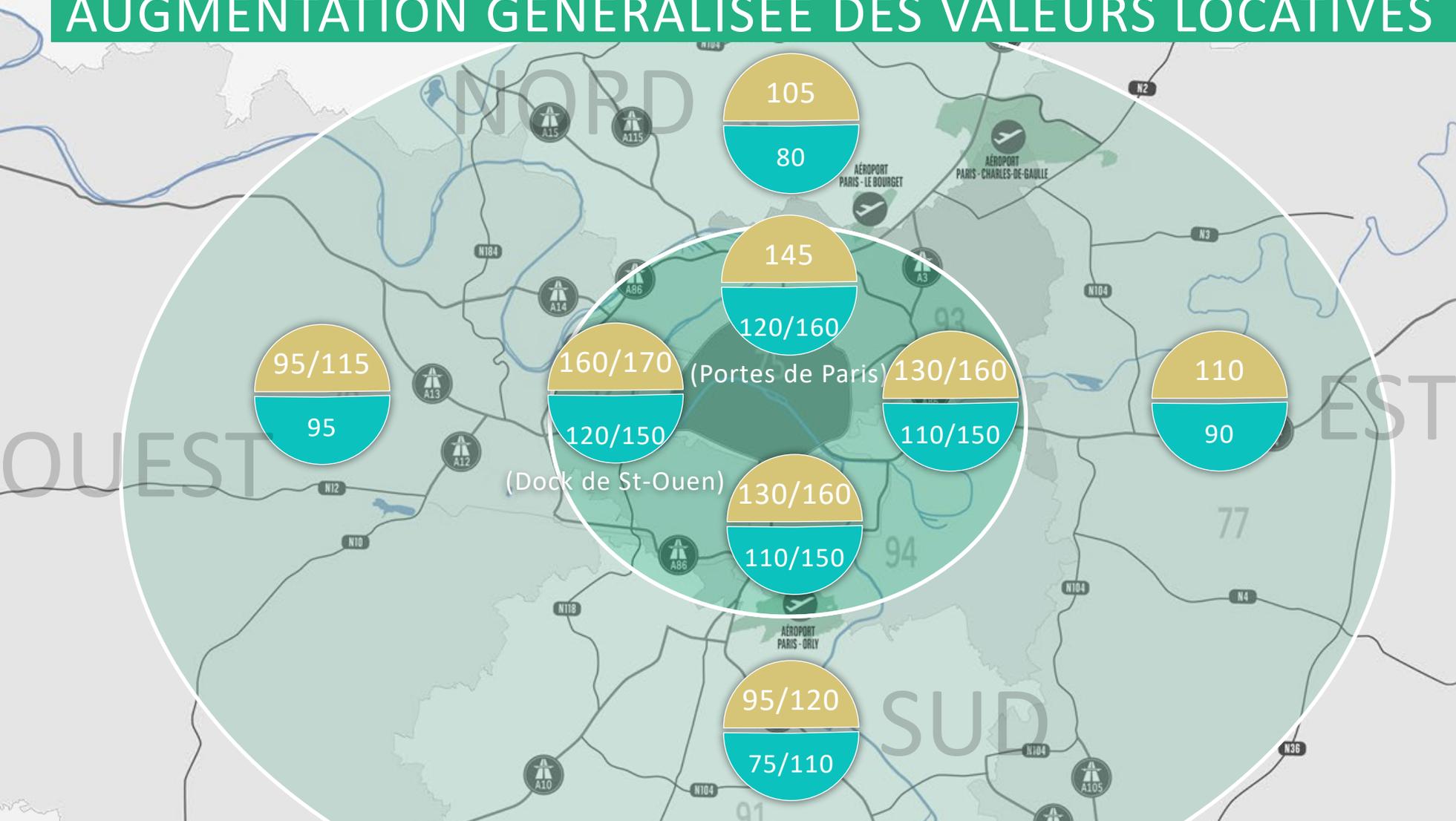
Parcs avec PC
déposés / obtenus
270 000 m²

180 000 m²
commercialisés
en 2021
+ 64% vs 2020

Source : BNP Paribas Real Estate Research.

LOYERS DES PARCS D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

AUGMENTATION GÉNÉRALISÉE DES VALEURS LOCATIVES



EN € / M² / AN

1^{ère} Couronne

Neuf

Seconde main

2^{ème} Couronne

Neuf

Seconde main

Source : BNP Paribas Real Estate Research.

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

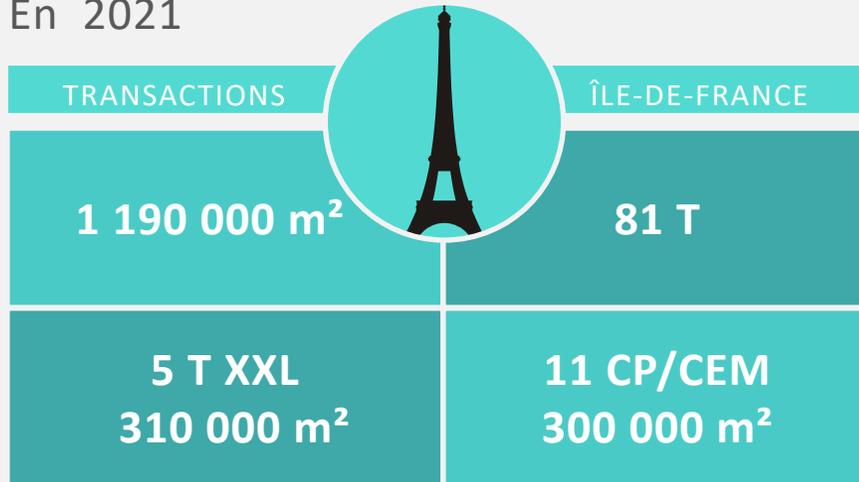


La Logistique en Île-de-France

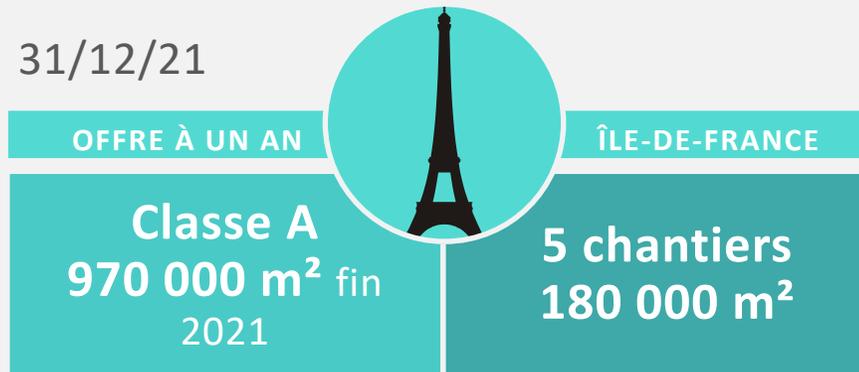
ZOOM SUR LES MARCHÉS ÎLE-DE-FRANCE / OISE

UNE PERFORMANCE REGIONALE HISTORIQUE QUI RIVALISE AVEC L'ÎLE-DE-FRANCE*

En 2021

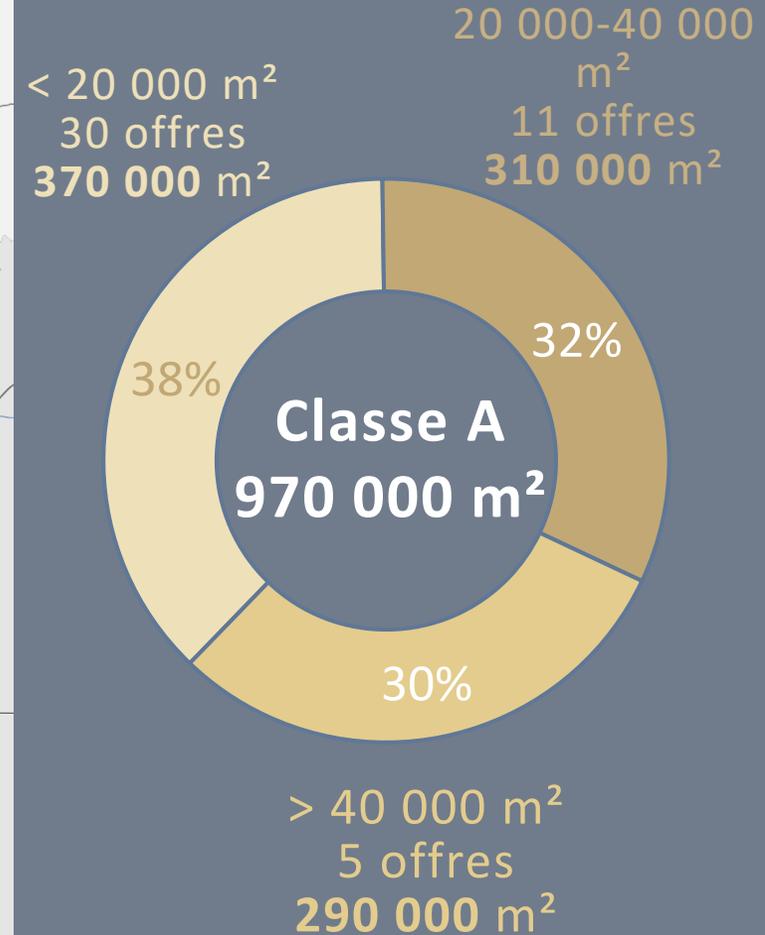
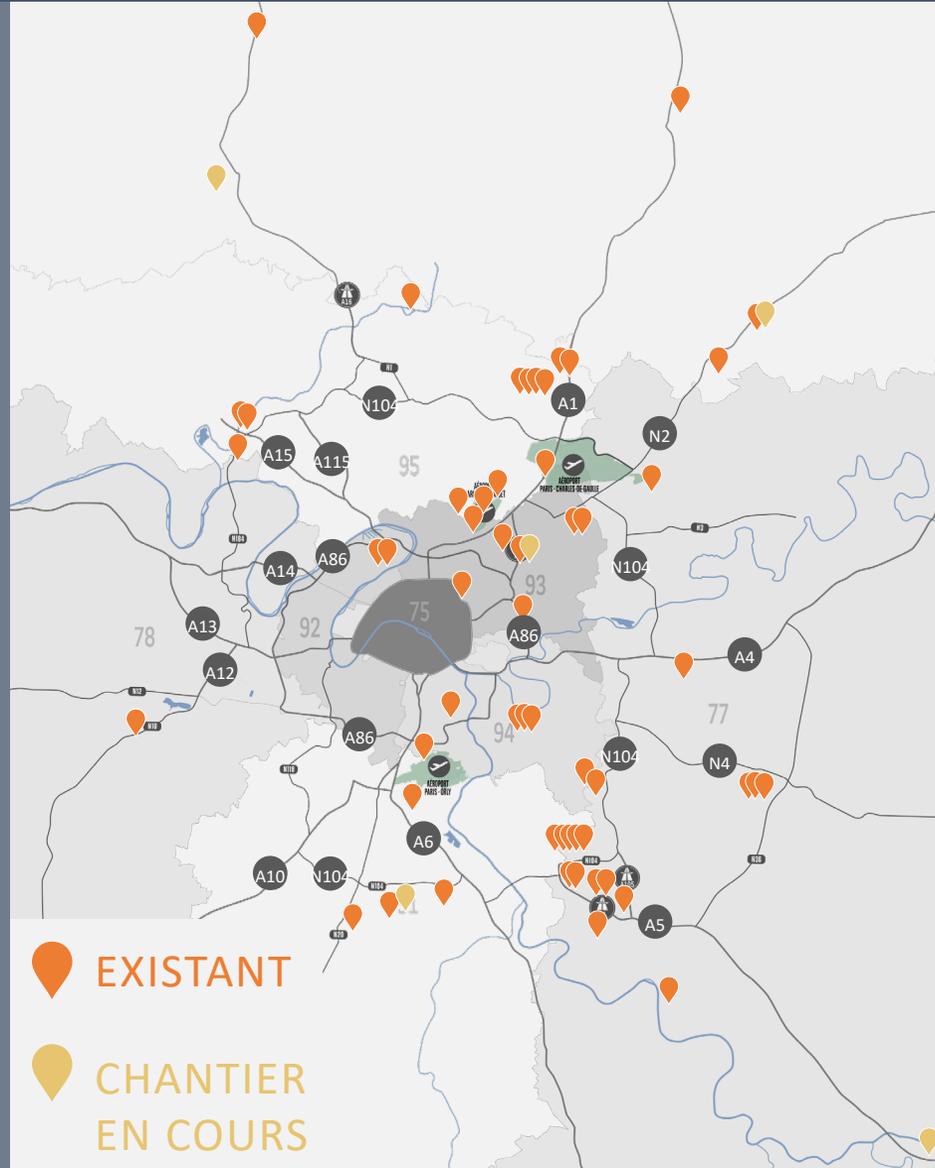
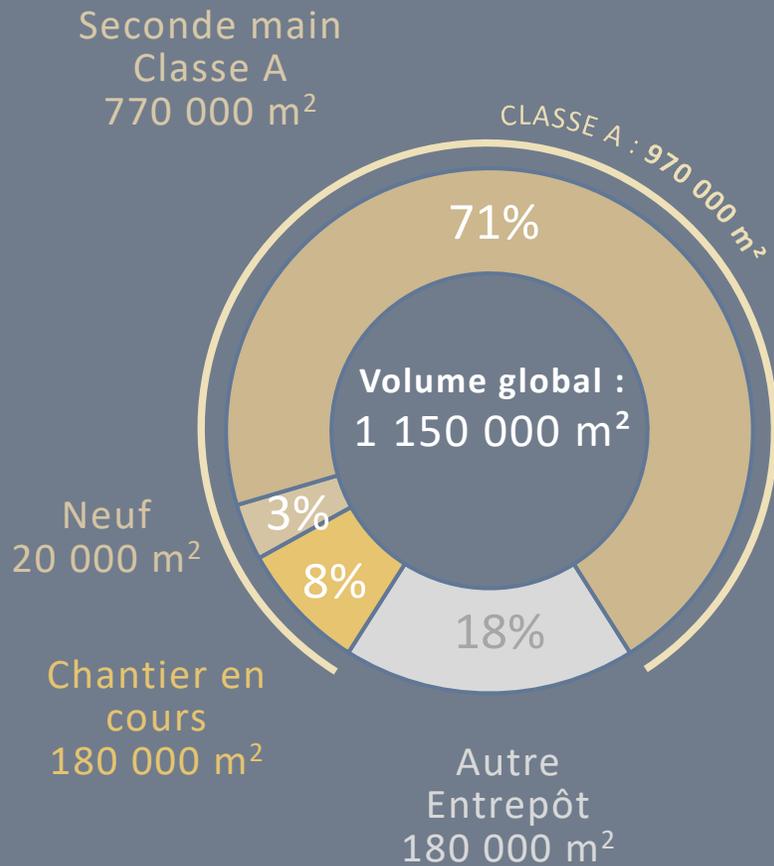


31/12/21



* IDF et Oise

OFFRE À UN AN ENTREPÔT EN IDF & OISE



ZOOM SUR LE MONOCOLIS B TO C EN FRANCE

MARCHÉ

11 acteurs nationaux

amazon

chronopost

colis
privé
Vous êtes
Suivi !

colissimo

DHL

dpd

TNT
FedEx

GLS

relais colis

MONDIAL
RELAY

ups



VOLUME 2021

- 1,16 milliard de colis livrés
- 17 colis par habitant
- 85% des livraisons en milieu urbain



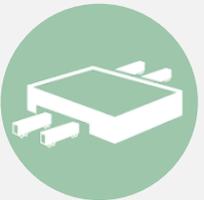
SERVICE CLIENTS

- J+4 à J le soir même
- Domiciles, lieux de travail, points de retrait, consignes, voisins...



INFRASTRUCTURES PAR RÉSEAU

- 4 à 12 hubs
- 25 à 100 agences de collecte/livraison



CLÉS EN MAIN 2019 - 2021

- 50 hubs ou agences
- 500 000 m²

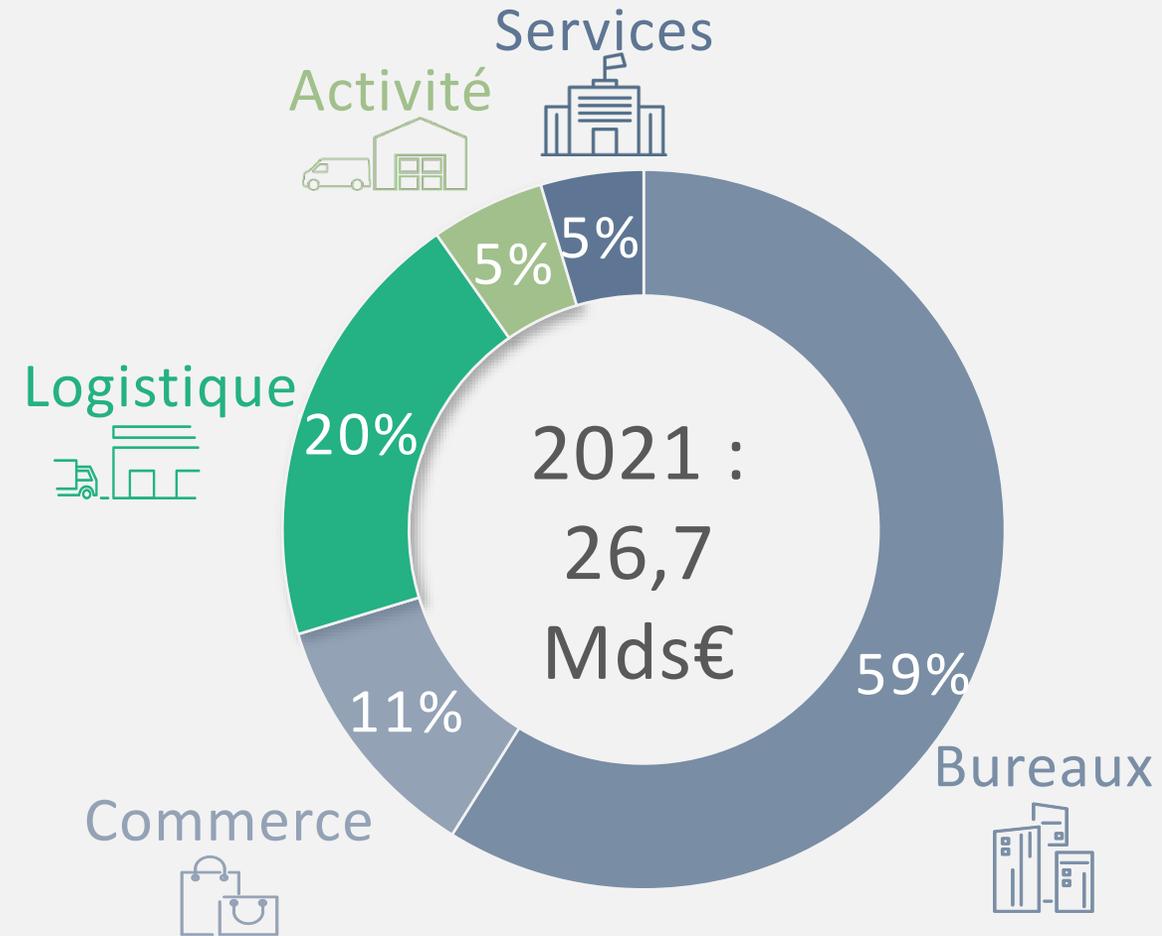
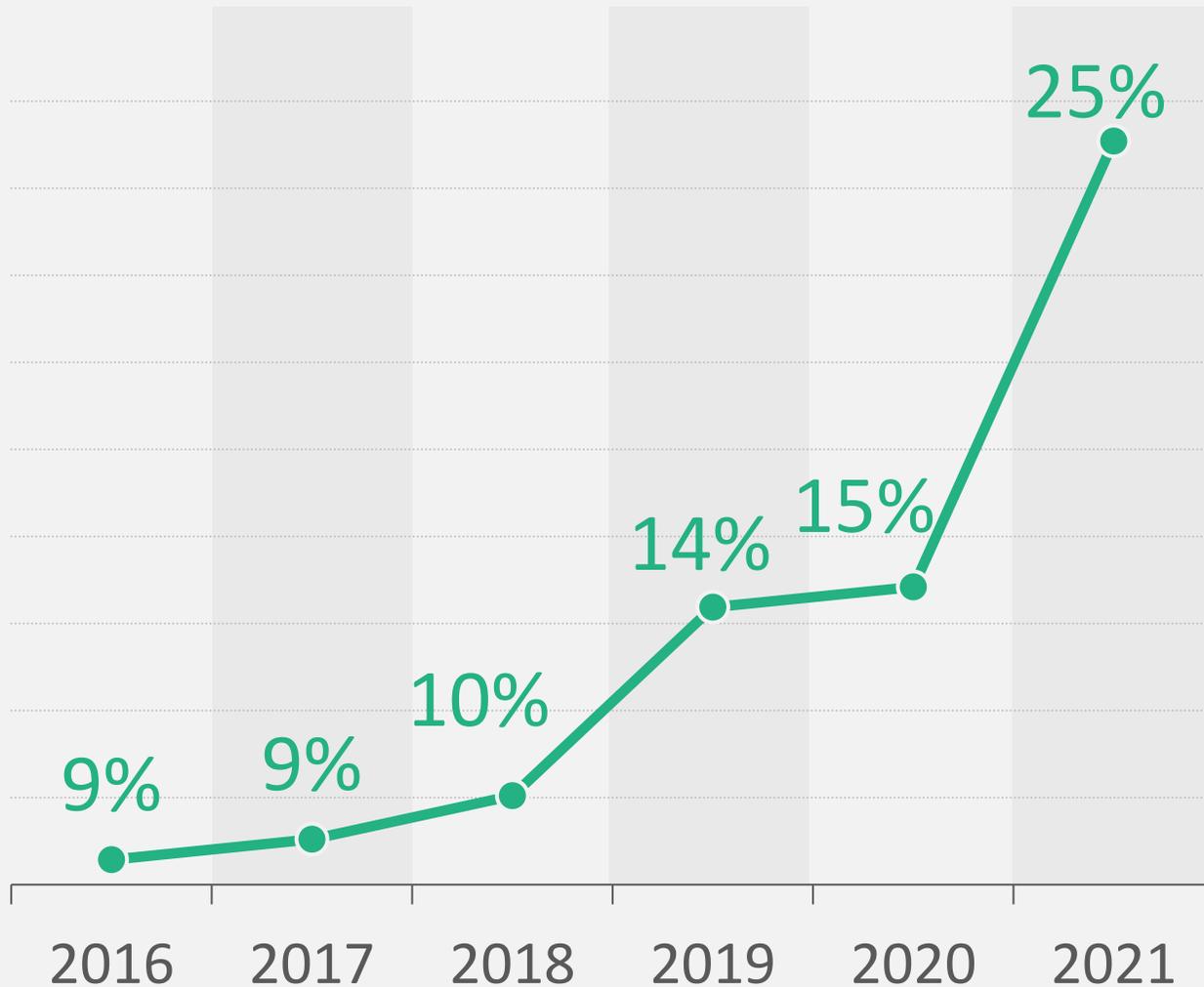
LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER



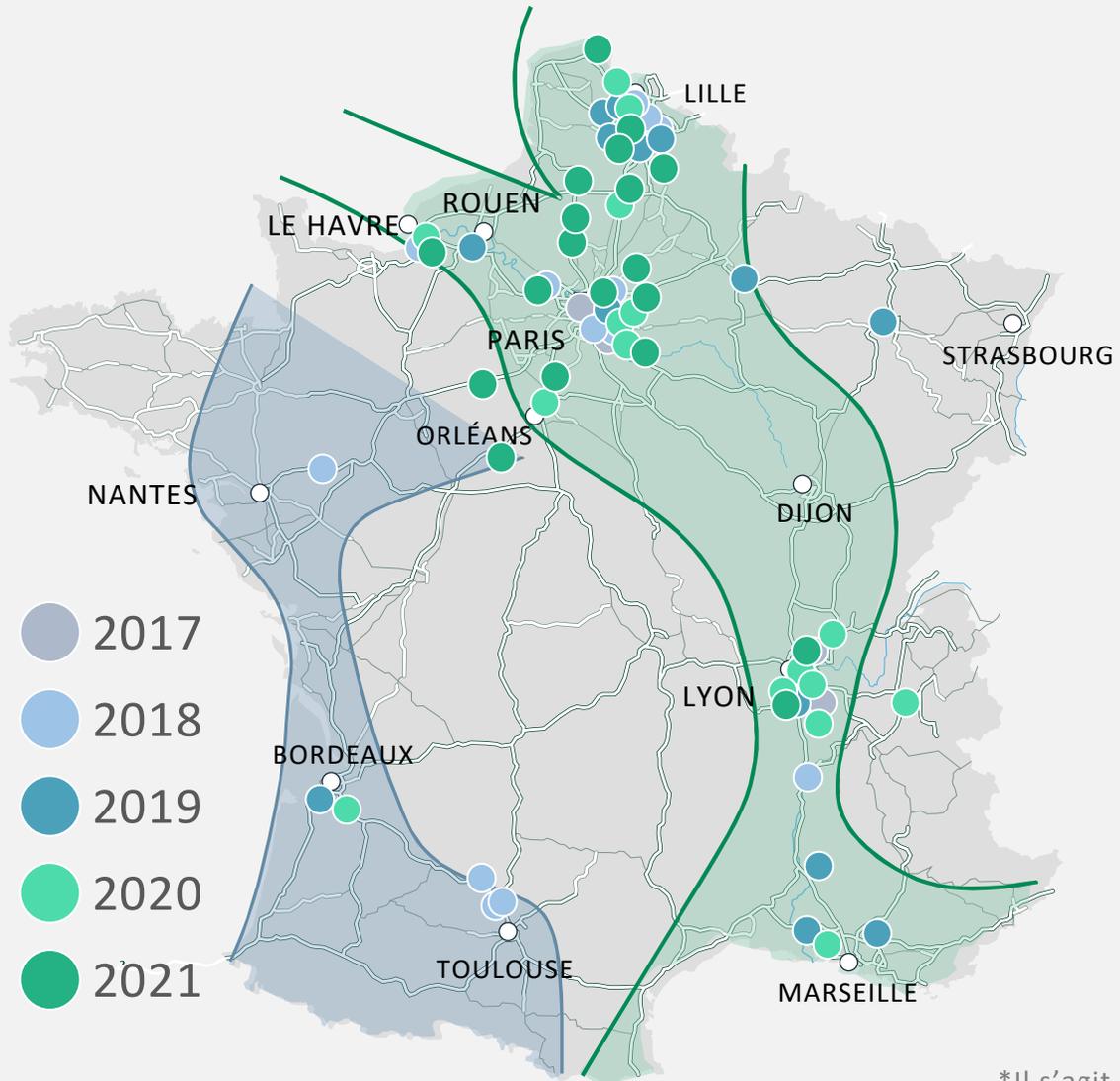
L'investissement

INVESTISSEMENT INDUSTRIEL EN FRANCE

PART DU SECTEUR LOGISTIQUE & LOCAUX D'ACTIVITÉ EN FRANCE



OPÉRATIONS LANCÉES EN BLANC*



Ablaincourt Pressoir
100 000 m²



Beauvais
110 000 m²



Amiens
118 000 m²

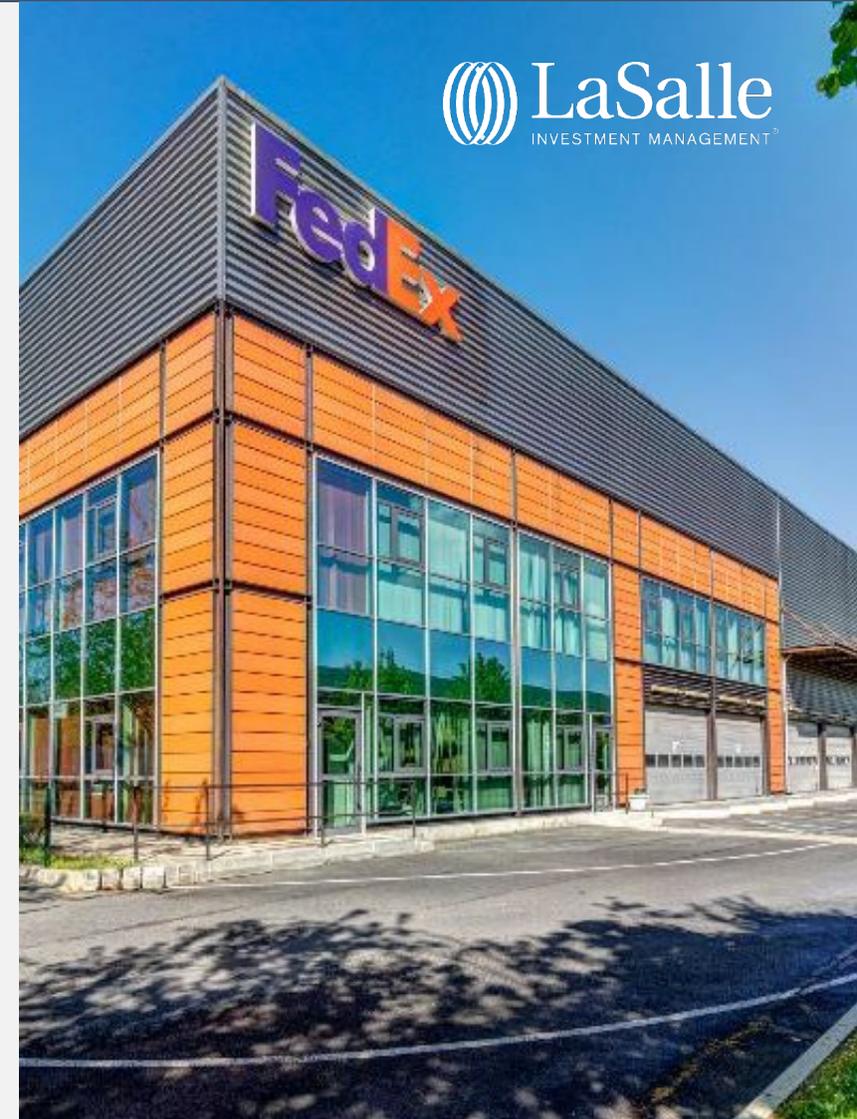
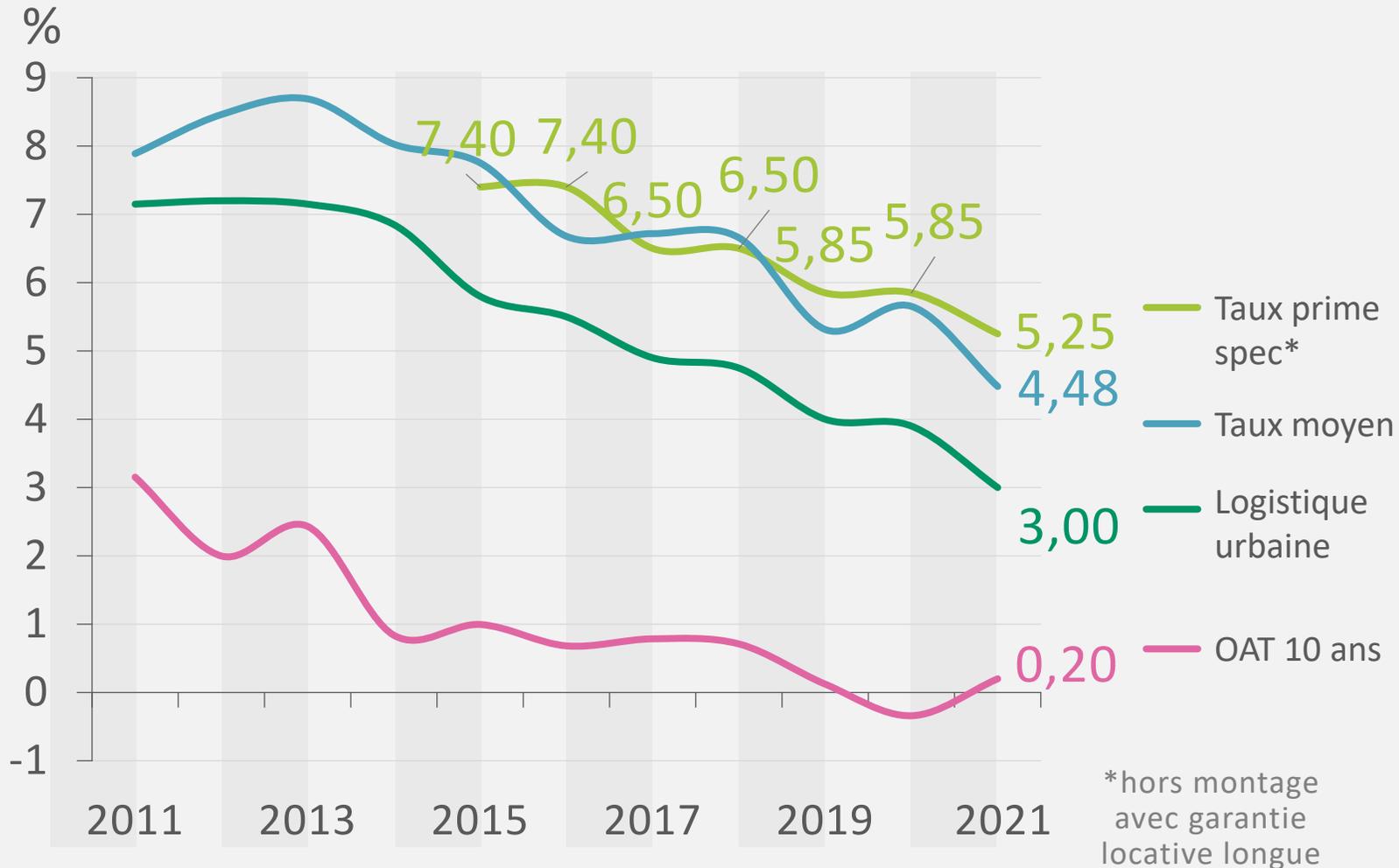


Nanteuil le Haudouin
93 000 m²

*Il s'agit des opérations pour lesquelles les travaux ont démarré

INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE EN FRANCE

TAUX DE RENDEMENT ET OAT 10 ANS





LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

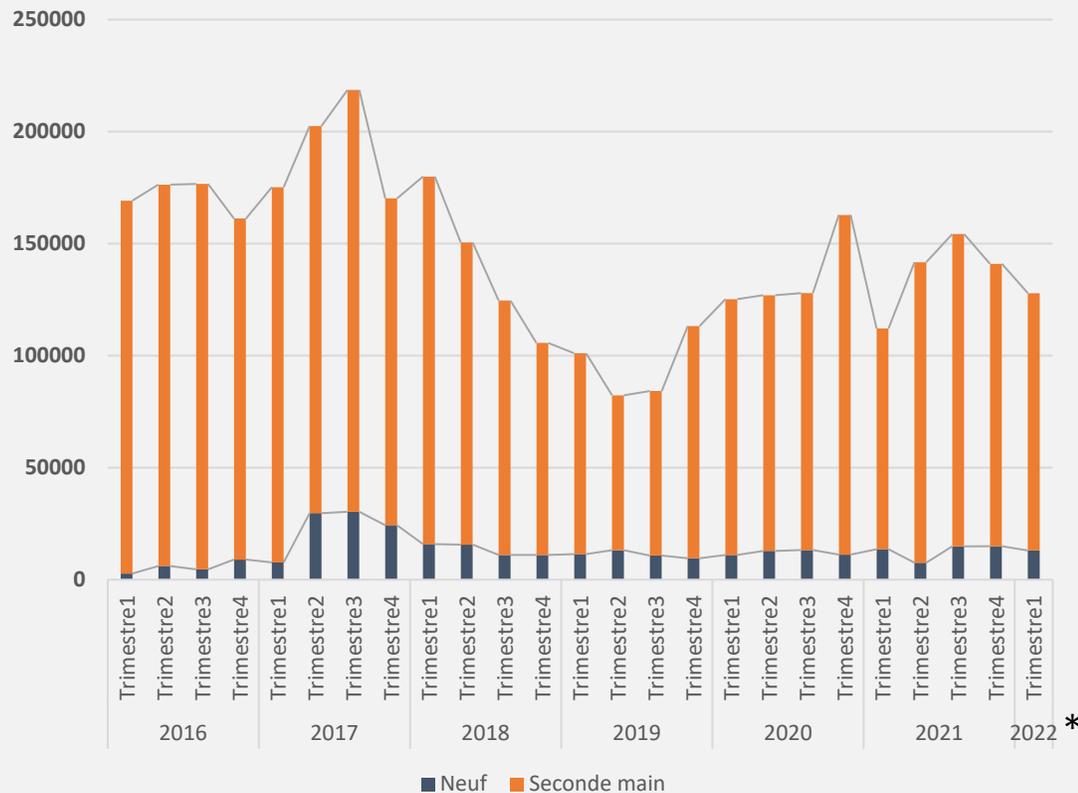
Focus sur le marché activités/logistique EPT Grand Orly Seine Bièvre

Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

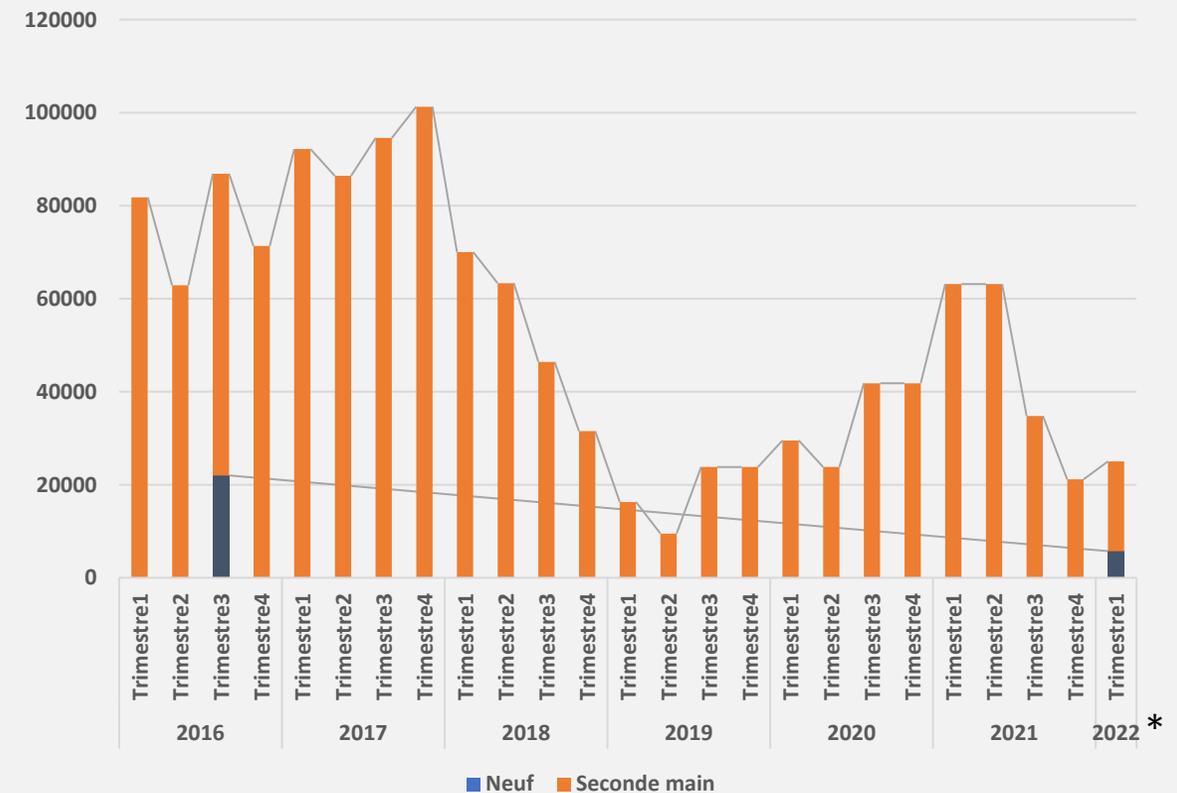
Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Dynamique de l'offre par état du local

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)



Entrepôts > 5 000 m²



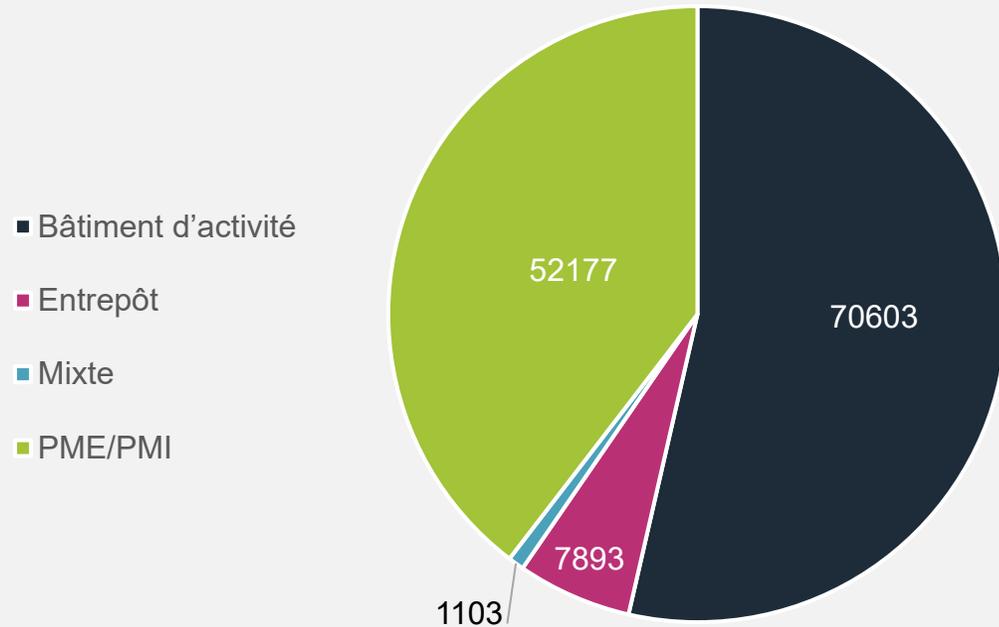
*chiffres provisoires

Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

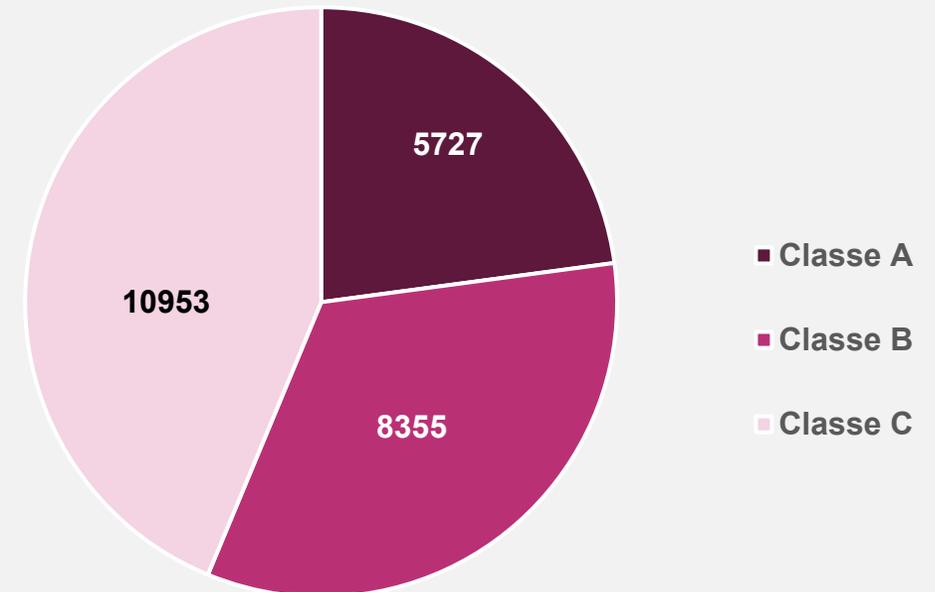
Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Offre 2022 T1* par typologie de local

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)



Entrepôts > 5 000 m²



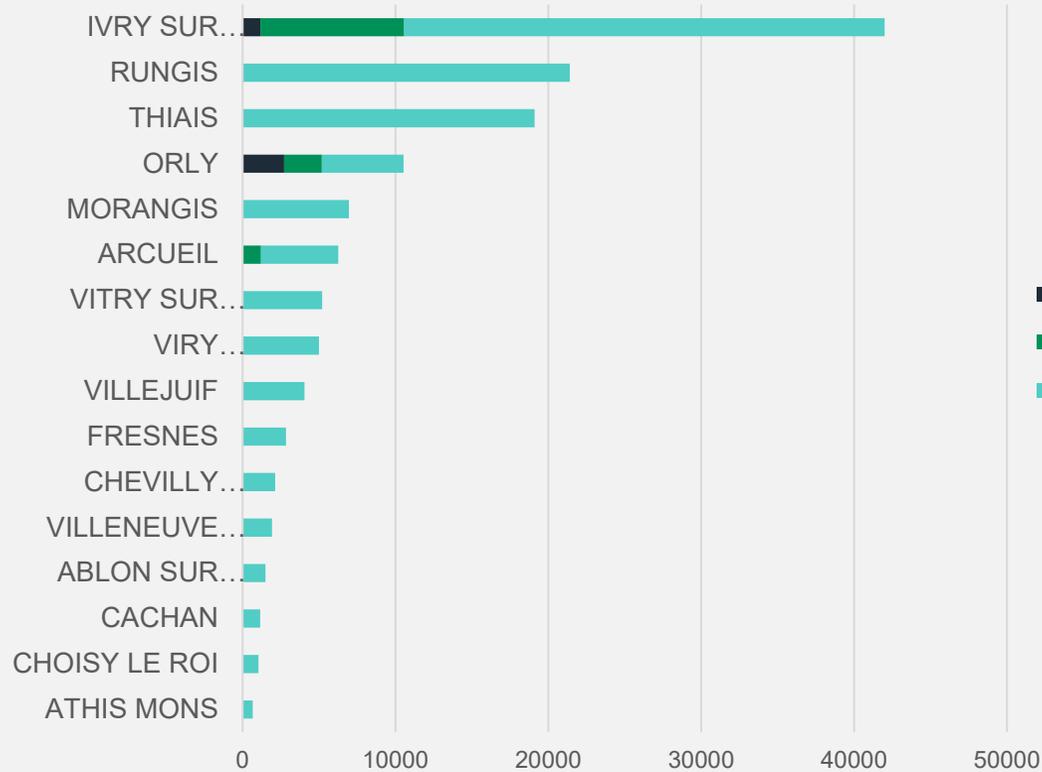
*chiffres provisoires

Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

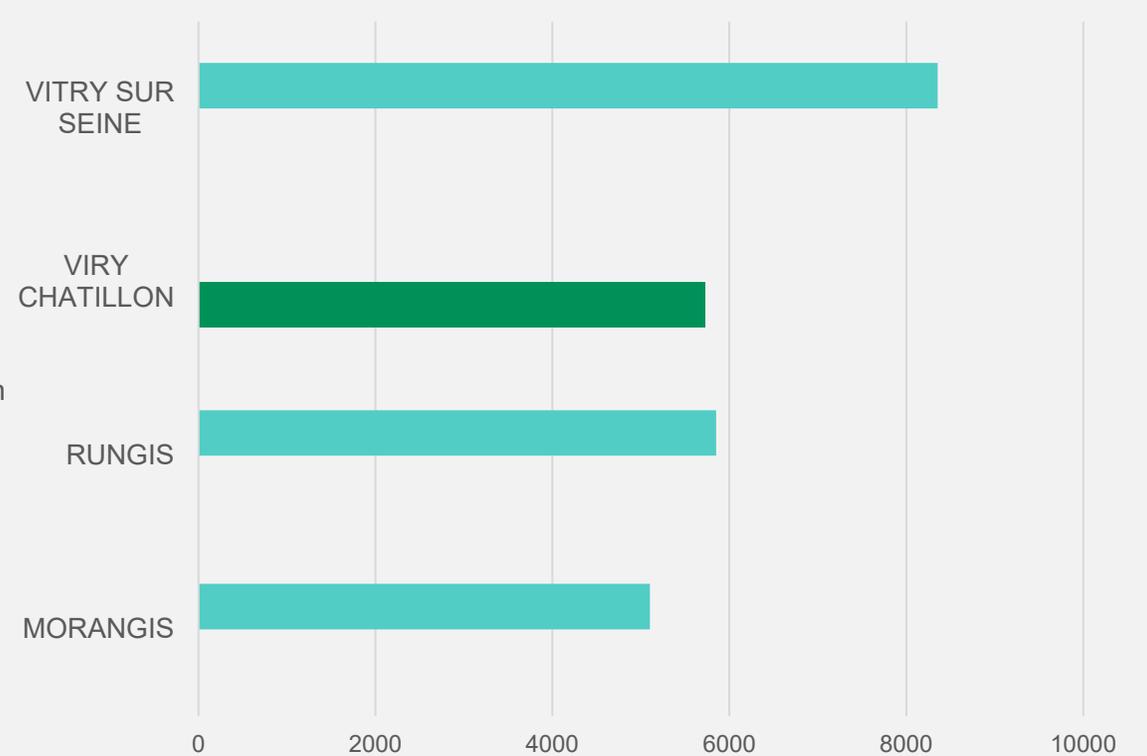
Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Offre 2022 T1* par commune et par état du local

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)



Entrepôts > 5 000 m²



*chiffres provisoires

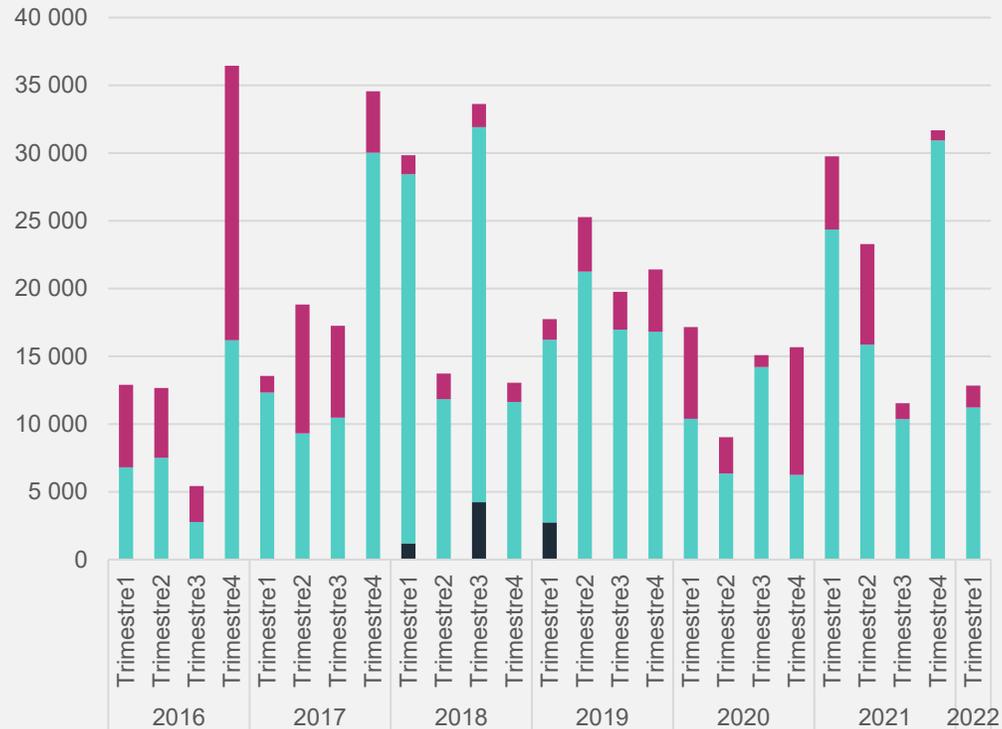
Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

Transactions

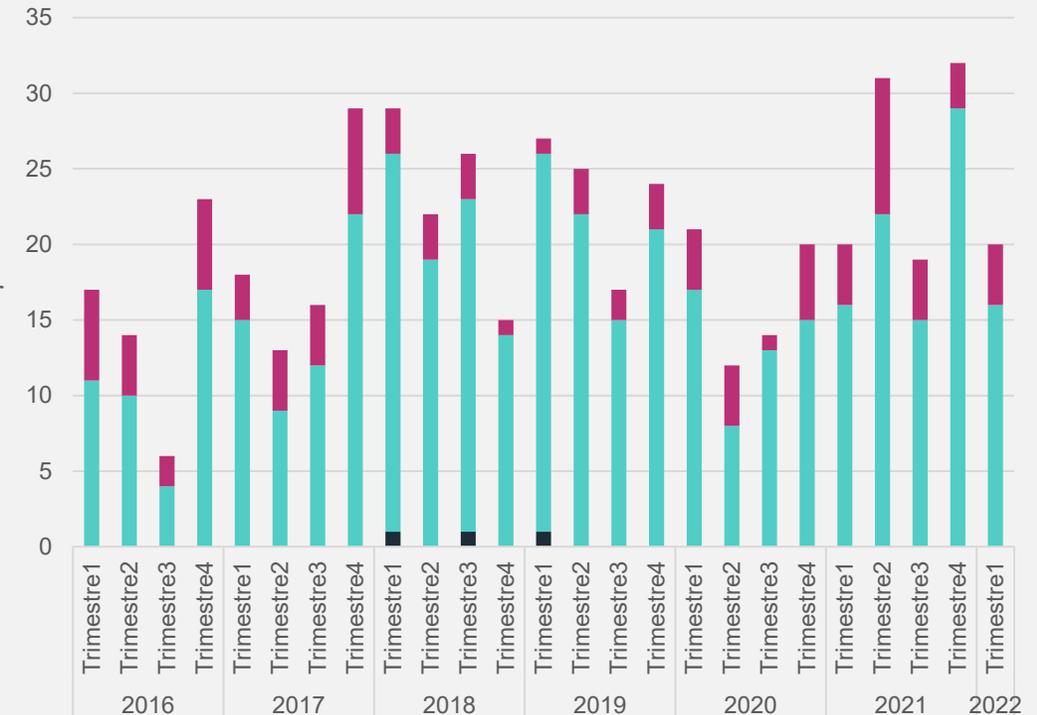
Dynamique de la demande placée

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)

Surface transactée cumulée



Nombre de transactions



Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

Transactions

Dynamique de la demande placée

Entrepôts > 5 000 m²

Surface transactée cumulée



Nombre de transactions

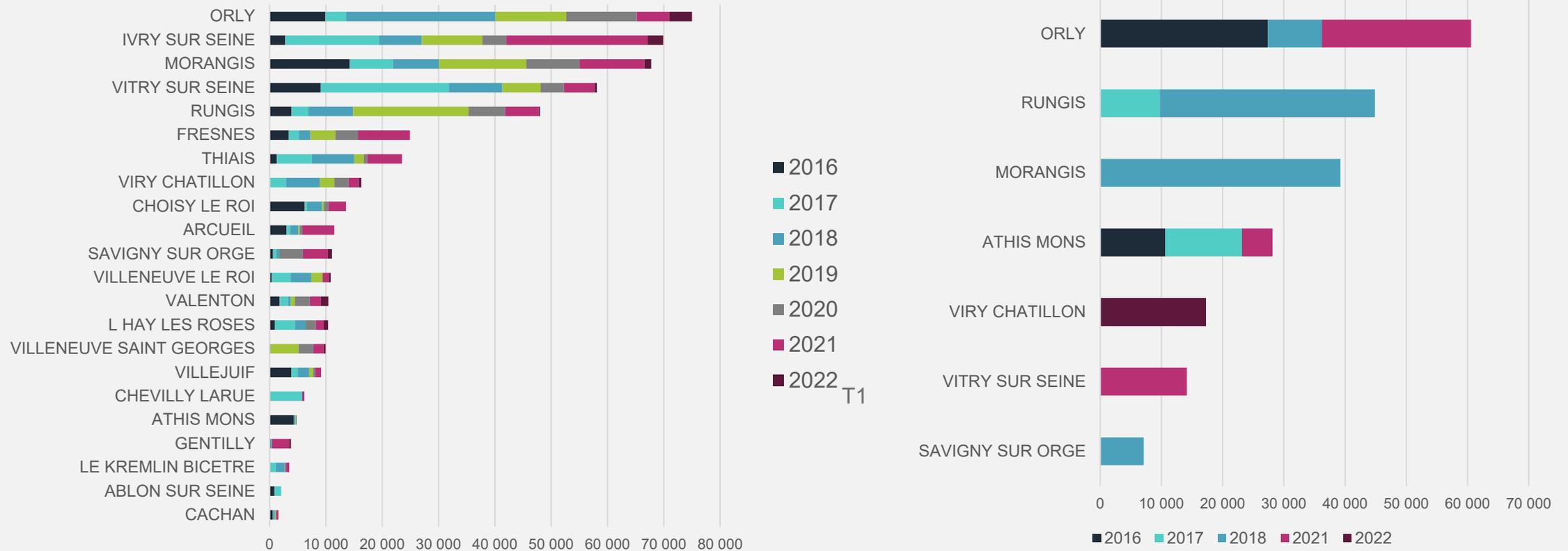


Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

Transactions

Demande placée par commune

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)

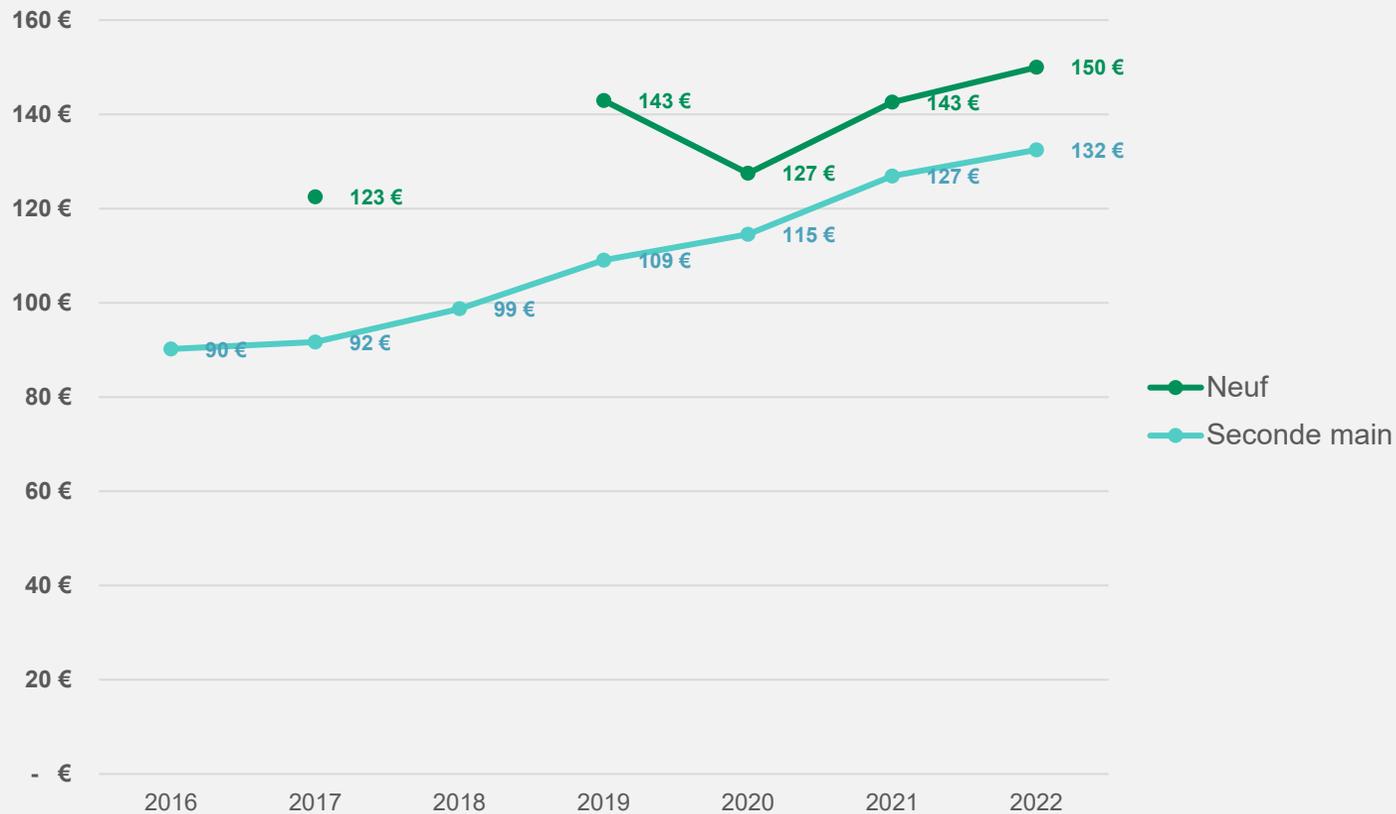


Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

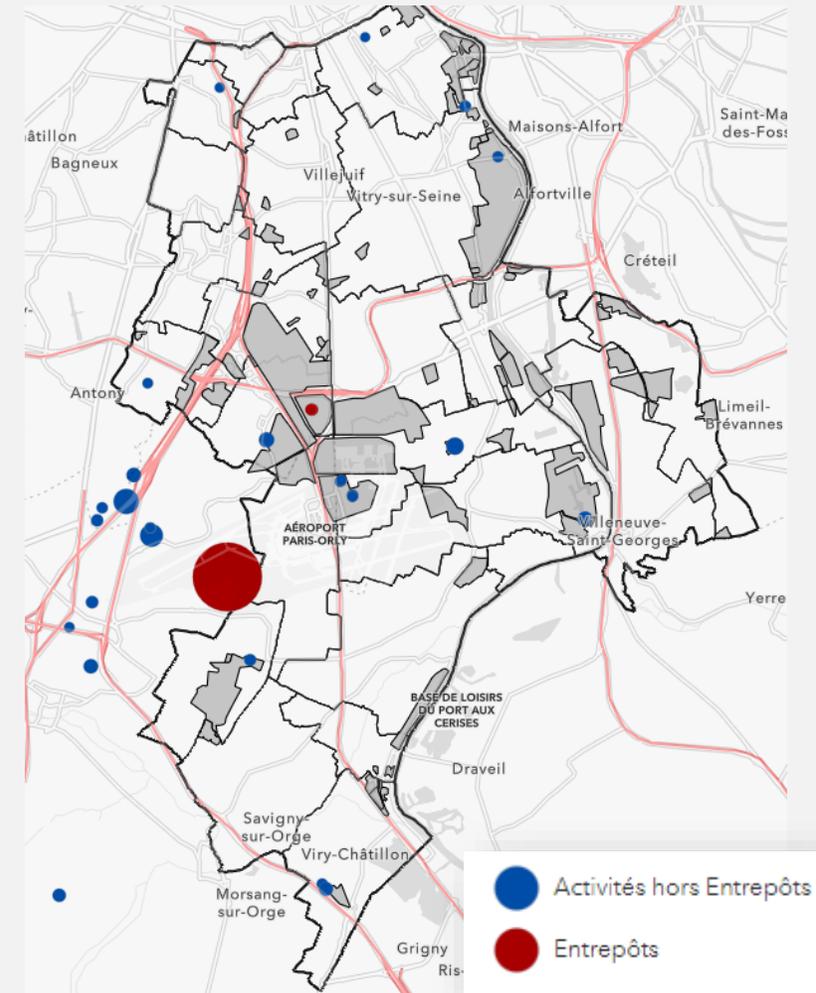
Transactions

Loyer facial moyen

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m²)



Transactions Logistiques Secteur Sud





Territoire productif et innovant



Le CIN Triage à Villeneuve-Saint-Georges : un projet de hub productif multimodal

François DUBOS,
Responsable de l'ingénierie stratégique
EPA ORSA



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

1- LE CIN TRIAGE

1- LE CONTEXTE DU CIN

Un redéploiement des activités ferroviaires sur le site du Triage, des nouvelles marges de manœuvre foncières

Un enjeu d'insertion du site à son environnement urbain

Durété opérationnelle

De nombreux surcoûts, de nombreuses coordinations d'acteurs

Contrat d'intérêt national (CIN)

Signé le 31 / 01 / 2018

Membres du Contrat d'intérêt National

Signataires	Partenaires
 	  
 	 
 	 

1- L'AMBITION DU CIN

Faire émerger des projets
générateurs
d'investissements et
d'emplois

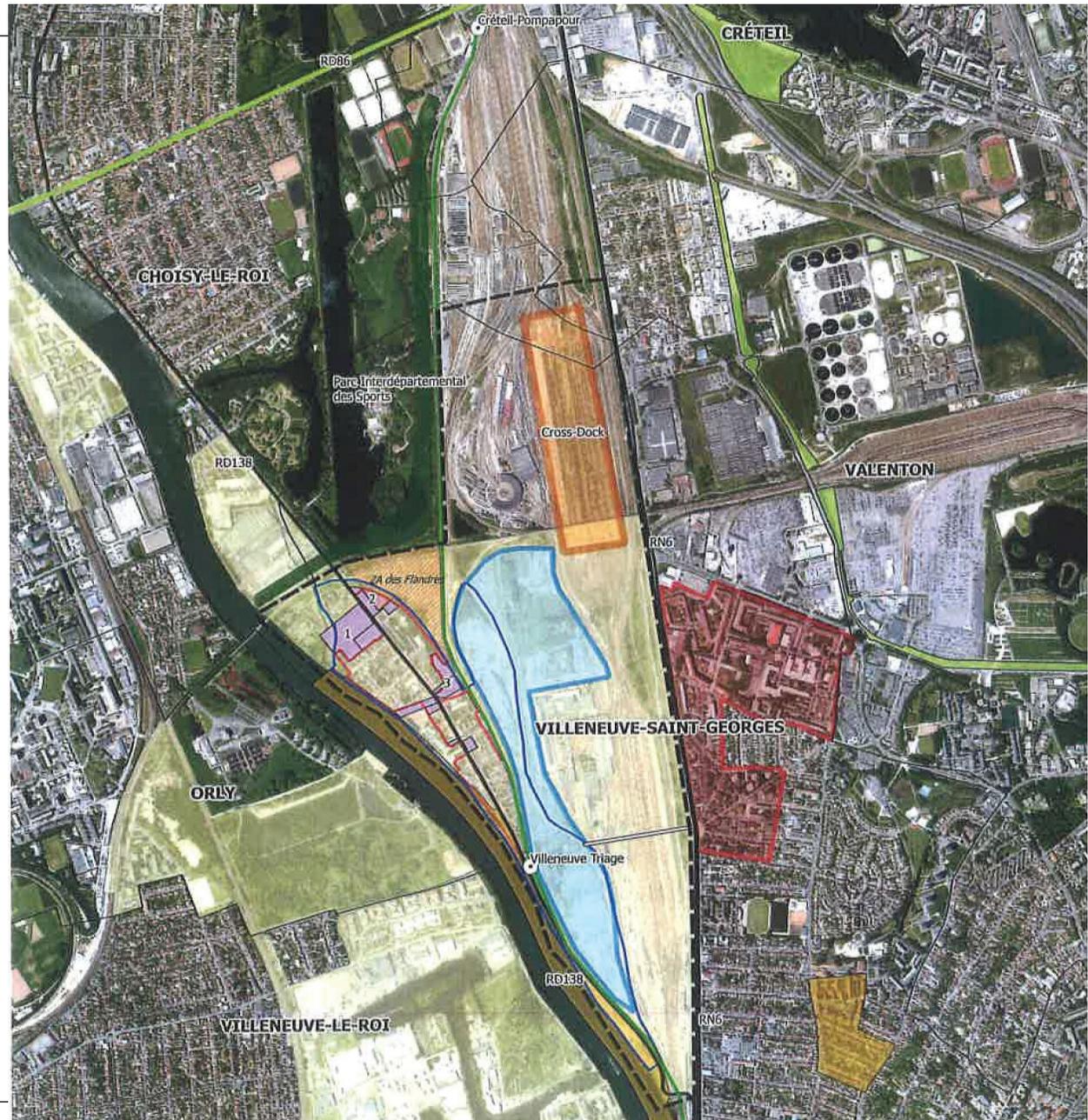
Accompagner la mutation
urbaine du site ferroviaire

Améliorer le cadre de vie
des habitants

-  Périmètre du CIN *
-  Périmètre juridique OIN ORSA
-  QPV "Triage"
-  NPNRU "Quartier Nord"
-  Périmètre OAP "Triage"
-  Secteur d'études
d'opportunités foncières

-  Périmètres de PUP
- 1. SADEV
- 2. Linkcity
- 3. Nexity
-  Site patrimonial remarquable
(ex-AVAP)

*le périmètre du CIN peut-être questionné



2- UN PROJET COMPLET, UN POTENTIEL MAJEUR POUR L'ORGANISATION FUTURE DE LA LOGISTIQUE FRANCILIENNE

2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

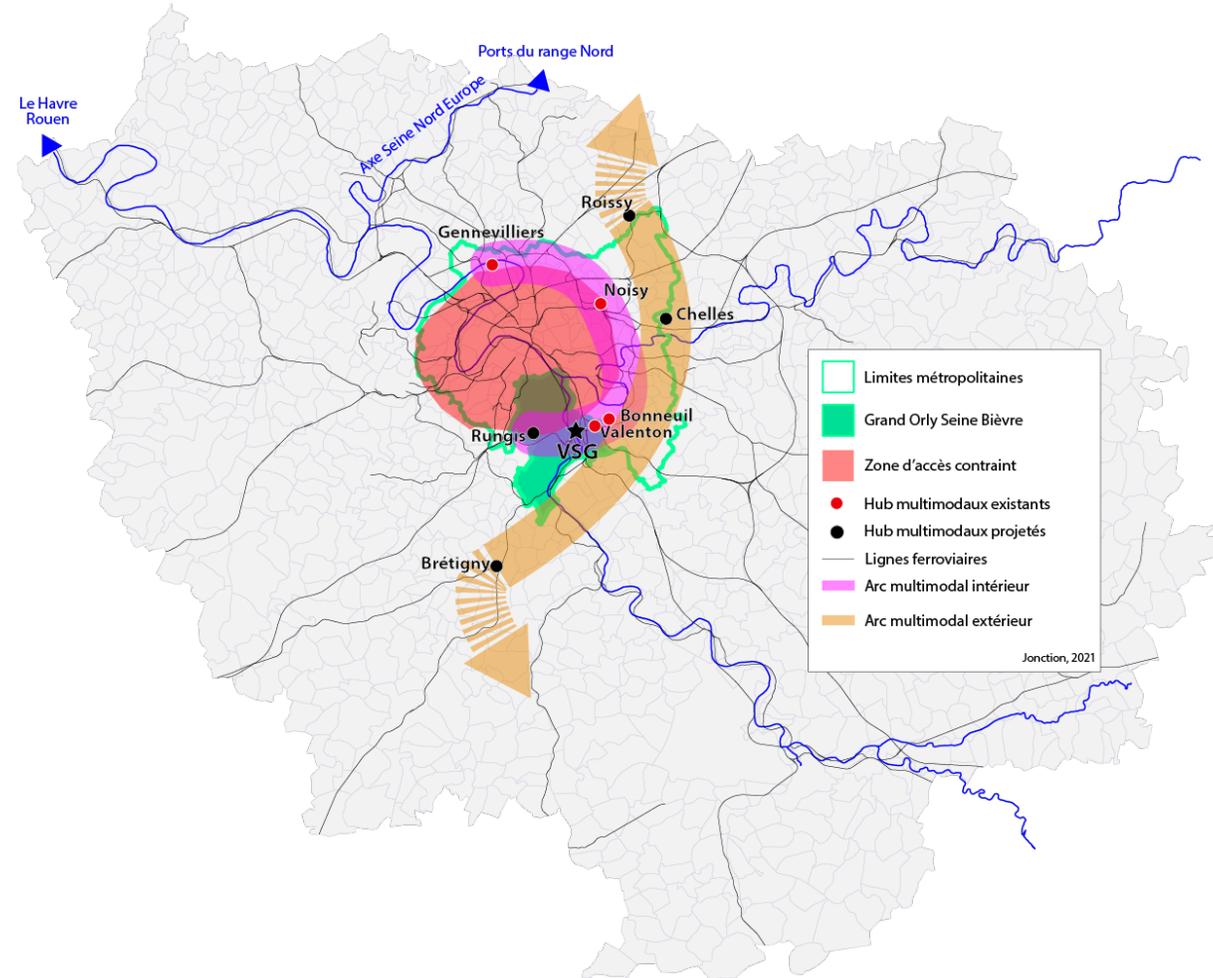
2.1- UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE, À LA CROISÉE DE LA GRANDE LOGISTIQUE ET DE LA LOGISTIQUE URBAINE

A la croisée desserte
locale et desserte
métropolitaine

Aux franges de la zone
dense et de la ZFE

Barycentré par rapport
à des sites
multimodaux majeurs

Réserve capacitaire



2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

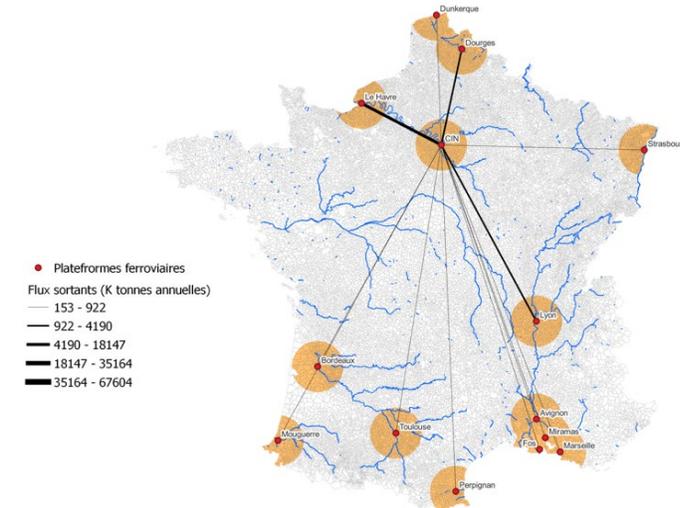
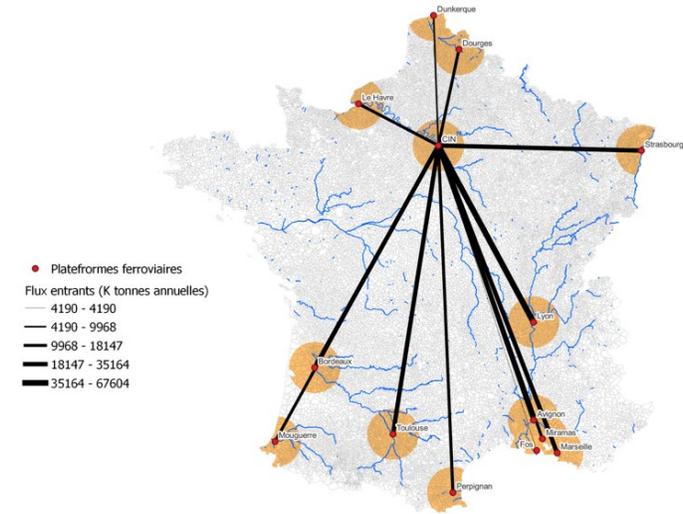
2.2- UN MARCHÉ AVÉRÉ POUR DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS UTILISATRICES D'INFRASTRUCTURES MULTIMODALES

Un marché captable conséquent pour la grande distribution et ses prestataires logistiques*

- Majoritairement ferroviaire, mais aussi fluvial
- A destination de clients B2B et B2C

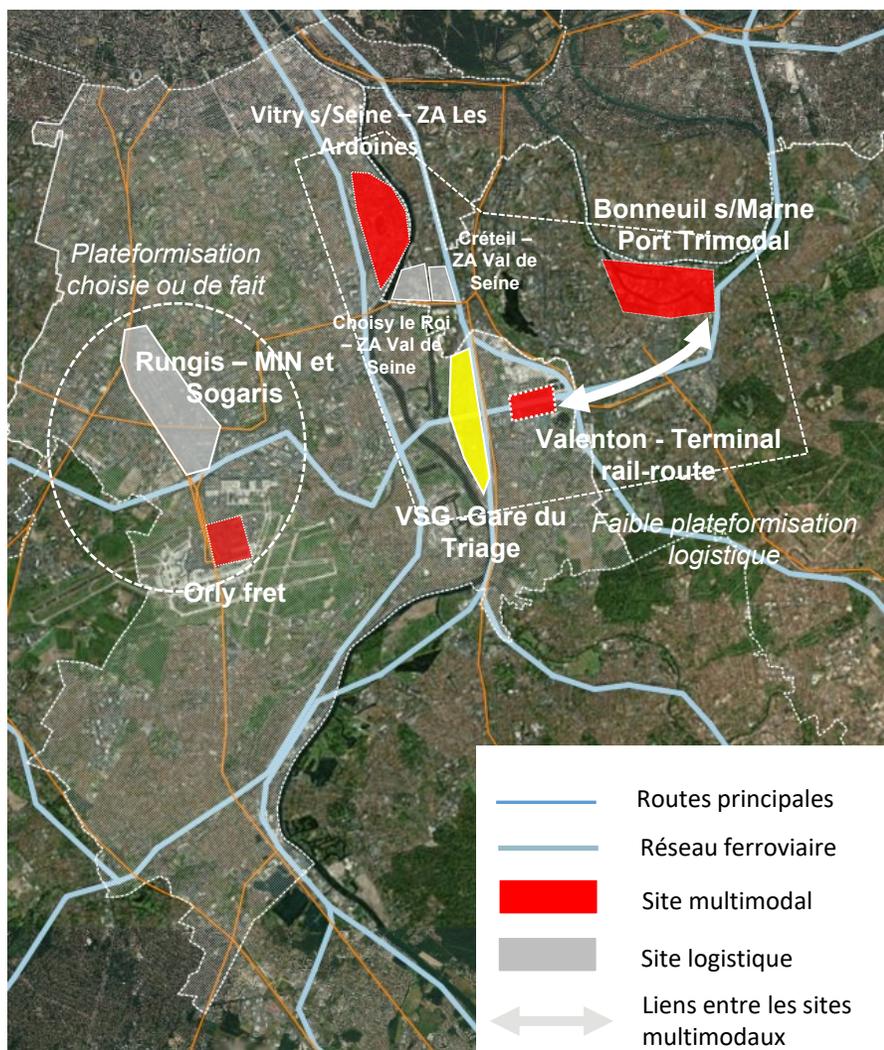
Une réponse aux besoins de grands services urbains

- Repose sur la trimodalité via le maintien du convoyeur enjambant la RD138
- = Approvisionnement/évacuation chantiers, collecte/transport/valorisation de déchets



2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

2.3- UN FONCIER FERROVIAIRE INDISPENSABLE AU DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT COMBINÉ D'ÎLE-DE-FRANCE



Nécessité d'adjoindre des capacités de traitement complémentaires aux terminaux rail-routiers sud franciliens existants à l'horizon 2030

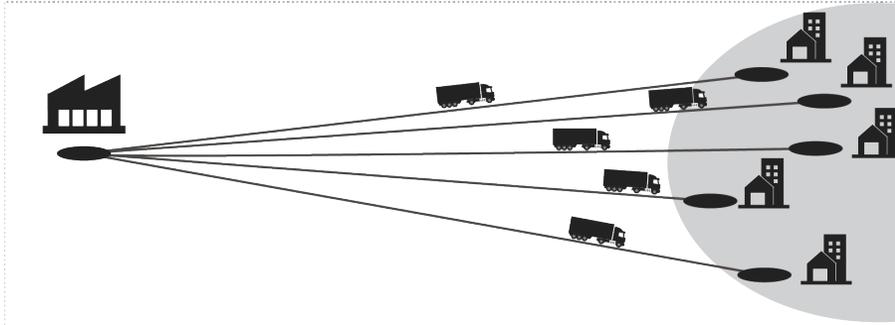
Opportunité de développer un terminal de transport combiné sur le Triage, en complément de Valenton, à confirmer par la stratégie nationale du fret ferroviaire

Un projet structurant à l'échelle métropolitaine

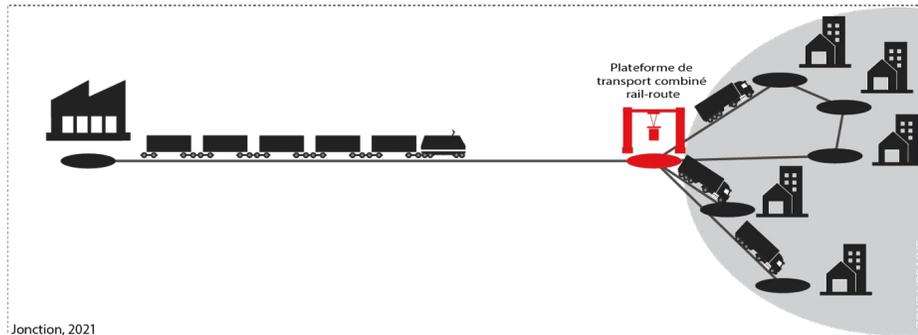
2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

2.4- UN SITE STRATÉGIQUE POUR UN APPROVISIONNEMENT DÉCARBONÉ ET DÉCONGESTIONNÉ DE LA MÉTROPOLE FRANCILIENNE

SANS MASSIFICATION ET MUTUALISATION



AVEC MASSIFICATION ET MUTUALISATION



Un équipement qui par son ampleur :

Participerait à la stratégie de décarbonation des transports

- Limitation de la consommation foncière
- Réduction des gaz à effet de serre
- Réduction des émissions de polluants locaux

Participerait à la décongestion des axes routiers

- Décongestion des pénétrantes franciliennes

2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

2.5- UNE VITRINE D'UNE LOGISTIQUE DURABLE ET UN CATALYSEUR POUR DÉVELOPPER UN ÉCO-SYSTÈME PRODUCTIF

Le Triage, hub productif multimodal du Grand Orly Seine Bièvre Démonstrateur de la logistique durable en Ile-de-France



Source : village des métiers à Avignon



Source : Cité de la construction à Bruxelles



Source : Centrale de distribution Migros



Rénovation du Technicentre de VSG

1.
Pôle de proximité
dédié aux activités
productives : artisanat,
petite industrie,
messagerie

2.
Une plateforme tri-
modale de logistique
durable (Fluvial, fret &
route)
d'approvisionnement
du territoire & IDF

3.
une offre immobilière
dédiée à la nouvelle
économie productive /
l'industrie 4.0 – locaux
industriels

4.
Site régional de
maintenance des
nouveaux RER &
transiliens d'IDF :
équipements
innovants, formation
et nouvelles
compétences

Un développement économique favorable à l'emploi local

2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

2.5- UNE VITRINE D'UNE LOGISTIQUE DURABLE ET UN CATALYSEUR POUR DÉVELOPPER UN ÉCO-SYSTÈME PRODUCTIF

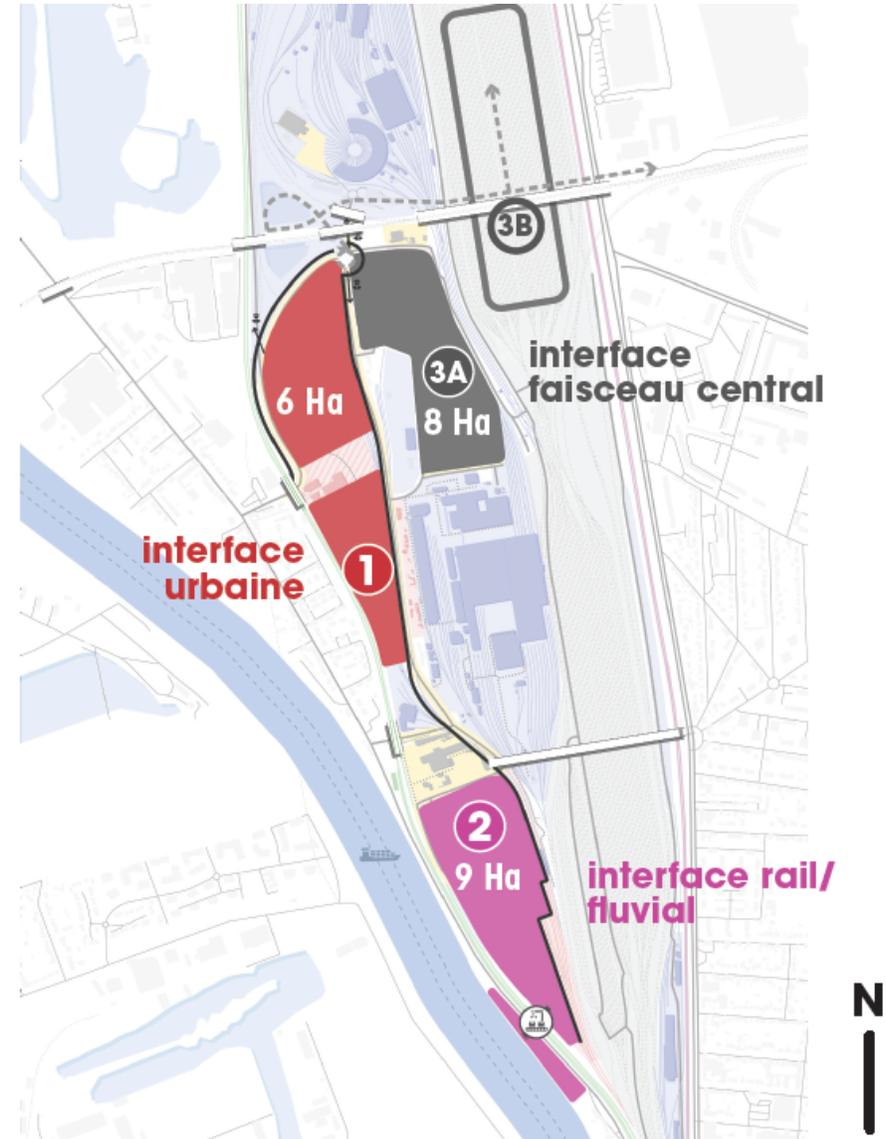
UN NOUVEAU SCÉNARIO

TROIS SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UN PROJET À LONG TERME QUI INTÈGRE L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES

- 1** **Pôle économique de proximité**
Village d'artisans, TPME, petite industrie
- 2** **Pôle logistique durable**
Plateforme trimodale (fluvial, fret et route)
- 3A** **Réserve foncière et nouvelle industrie**
Relocalisation des activités SNCF et pôle d'activité industrielle (moyenne et grande industrie)
- 3B** **Site sanctuarisé**
Projet d'entrepôts embranchés fer (ancien site cross dock)

— Secteur ferroviaire sécurisé



Outre le projet économique :

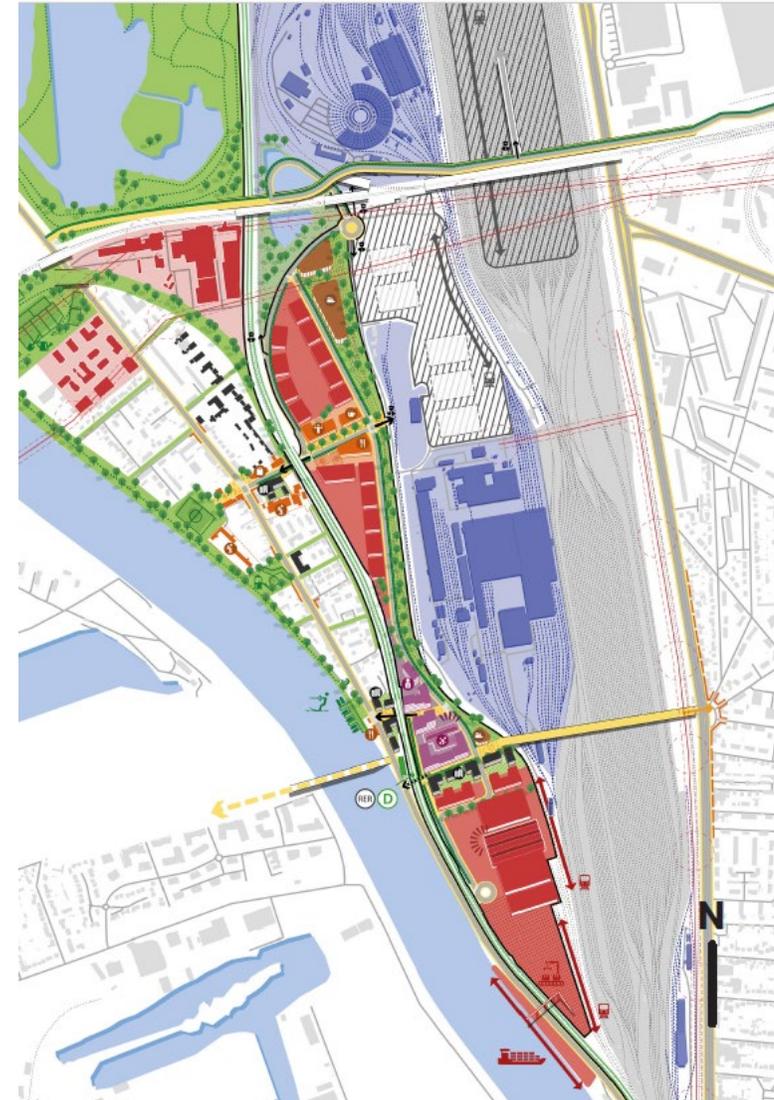
Désenclavement et amélioration des mobilités locales

Réorganisation des activités actuelles du site, sécurisant et améliorant le fonctionnement du site

Création d'un parc linéaire, raccordement à la trame verte et bleue

Résilience inondation

Création d'un espace culturel dédié à la valorisation du patrimoine ferré



3- QUELLE OPÉRATIONNALITÉ ?

3- Quelle opérationnalité ?

3.1- DE FORTES CONTRAINTES , DEUX PRÉALABLES INCONTOURNABLES

Enclavement par rapport aux réseau routier magistral

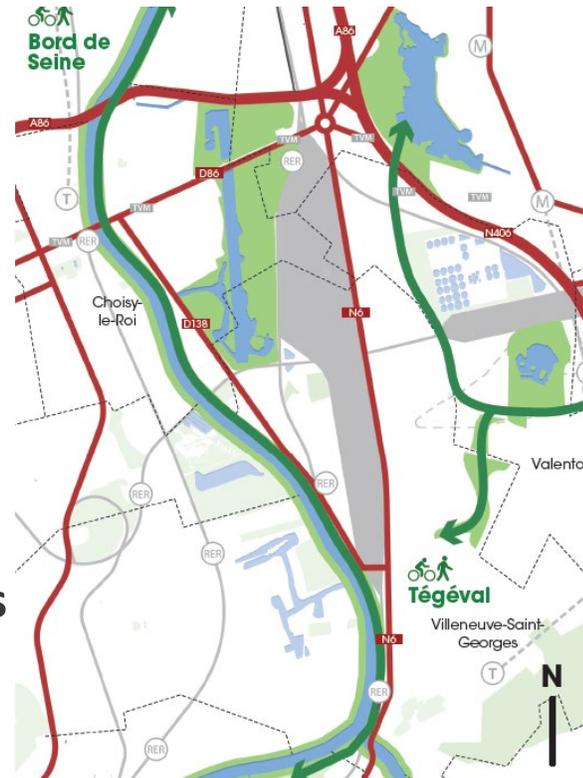
Nœud d'infrastructures et ensemble industriel conséquent qui créent de grands plaques monofonctionnelles peu franchissables

Risques inondation et technologique

Imbrication complexe d'activités et d'acteurs

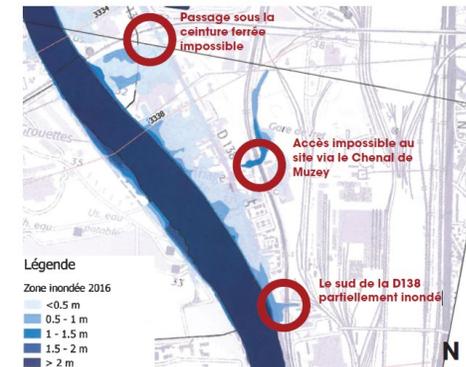
2 conditions sine qua non de tout projet =

Voie de désenclavement
+ Relocalisation in situ du C2MI (infra ferroviaire)



FACE AUX ALÉAS FRÉQUENTS OU MODÉRÉS

- Les accès au site économique sont impraticables
- Le quartier habité est partiellement inondé



3- Quelle opérationnalité ?

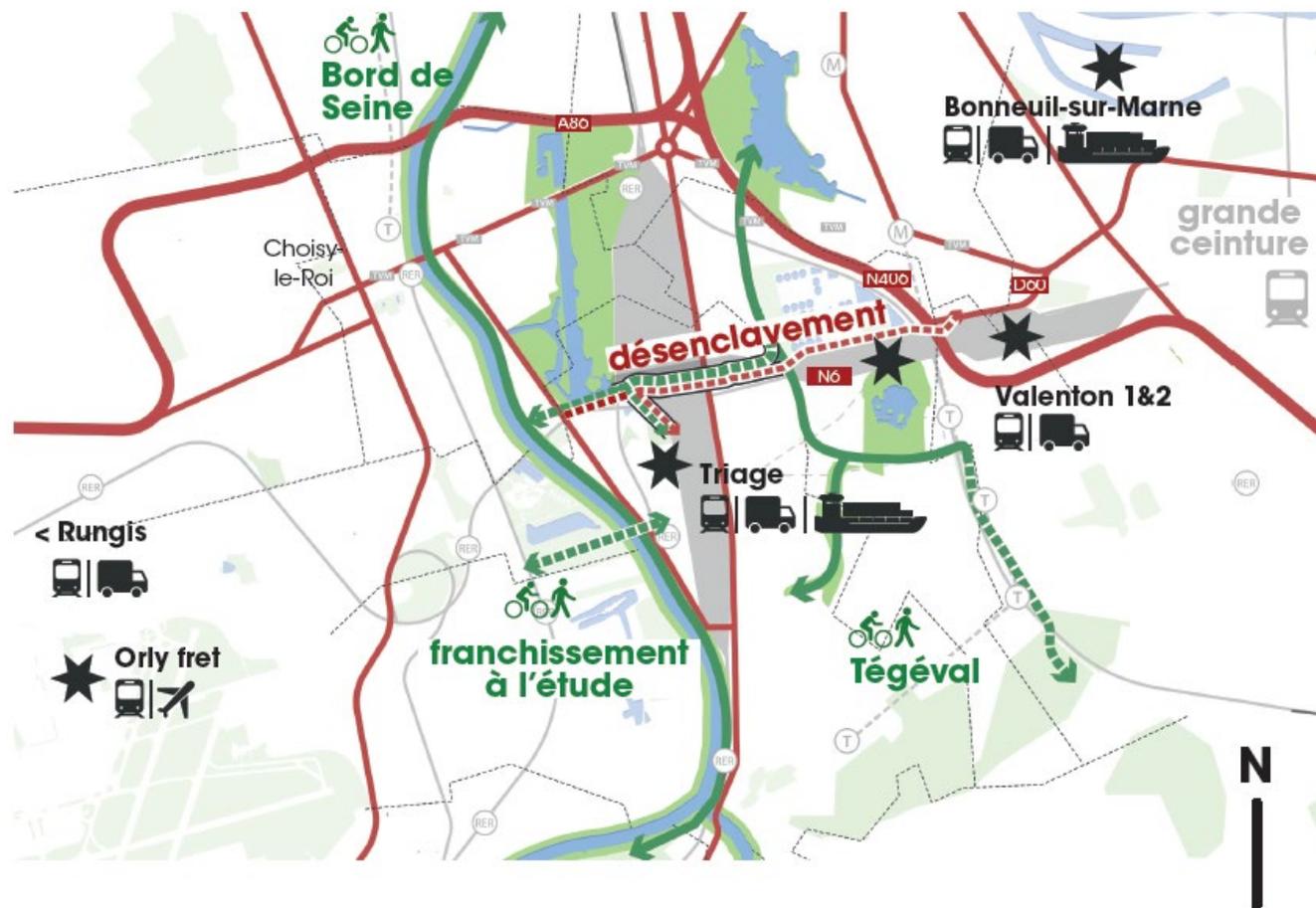
3.2- DES SOLUTIONS POUR LES DÉPASSER, UNE ACTIVATION COMPLEXE

Possibilité d'une voie de désenclavement Est-Ouest connectant directement RD138 et RN406 et desservant le site, et connectant les continuités vertes

Des possibilités de relocaliser au sein du Triage le C2MI

Des solutions techniques complexes

Des coûts conséquents, de l'ordre de 100 M€



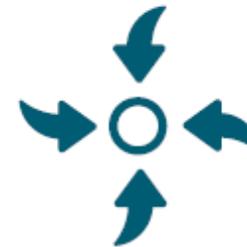
Un potentiel exceptionnel, d'impact métropolitain

Un potentiel de moyen et long termes, qui échappe aux cadres classiques de l'aménagement

Une pertinence appelée à significativement se renforcer, sans que l'on sache encore pleinement la mesurer

- Renforcement pression foncière → ZAN
- Besoins logistiques croissants, renchérissement coût transport routier
- Exigence croissante approvisionnement décarboné, notamment aux portes ZFE et future ZTL
- Une exigence de résilience renforcée du risque inondation dans la conception des projets

Travailler ensemble, bien que la solution ne soit pas encore définie



3- Quelle opérationnalité ?

3.4- ECHANGES

Quels points clés de réussite du projet ?





Territoire productif et innovant

Des projets immobiliers en densité urbaine en réponse aux besoins des entreprises productives et de logistique urbaine : l'exemple de Rungis

Benoît CHAPPEY,
Directeur du développement - Goodman



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



Territoire productif et innovant

Réduire l'impact environnemental des projets : l'engagement des acteurs de l'immobilier

Olivier BARGE,

Directeur du project management et de l'innovation pour
l'Europe du Sud et développement durable France -
Prologis

Et Membre gérant de la commission développement
durable et de la charte d'engagement réciproque - Afilog



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



Territoire productif et innovant



MERCI
pour votre attention



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr