



Edition

2022

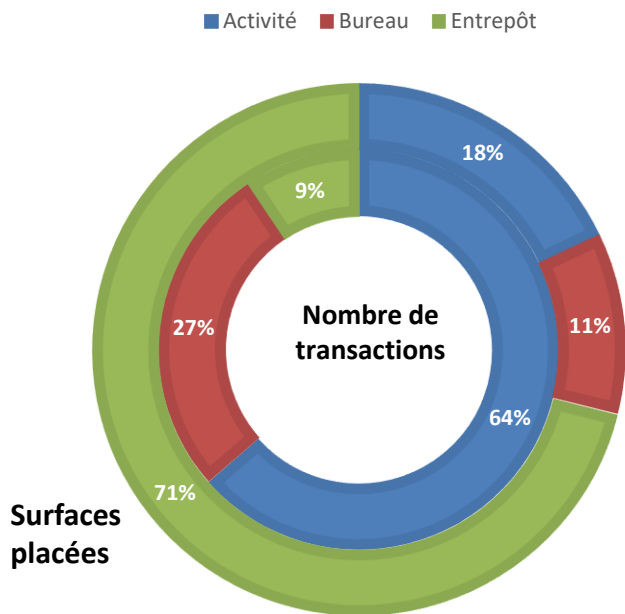
SIMI 2022 GRAND PARIS SUD

DGA Développement et Attractivité Territoriales

Direction du Développement, de l'Attractivité et de l'Innovation Économiques
Service Implantation et Développement des Entreprises

Un volume global de transactions de 182 282 m² (S1 2022)

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS



- ✓ **76,6% des transactions à la location***, une valeur similaire à 2021. (73,8%)
- ✓ **Taux de vacance faible** sur les segments activités/entrepôts

* Données hors transactions investisseurs

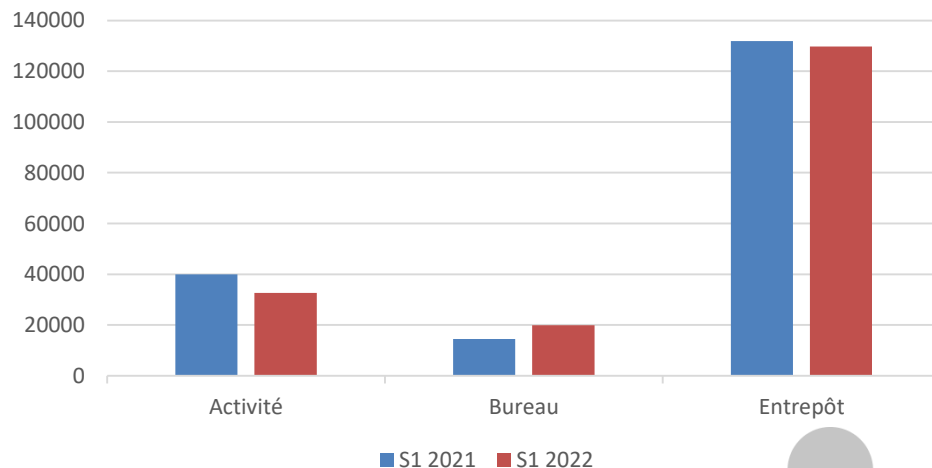
85 transactions et 182 282m², un marché qui tend à se stabiliser.

Activité → **32 670 m²** dont 1 046 m² à l'investissement.

Bureaux → **19 942 m²** dont 13 856 m² à l'investissement.

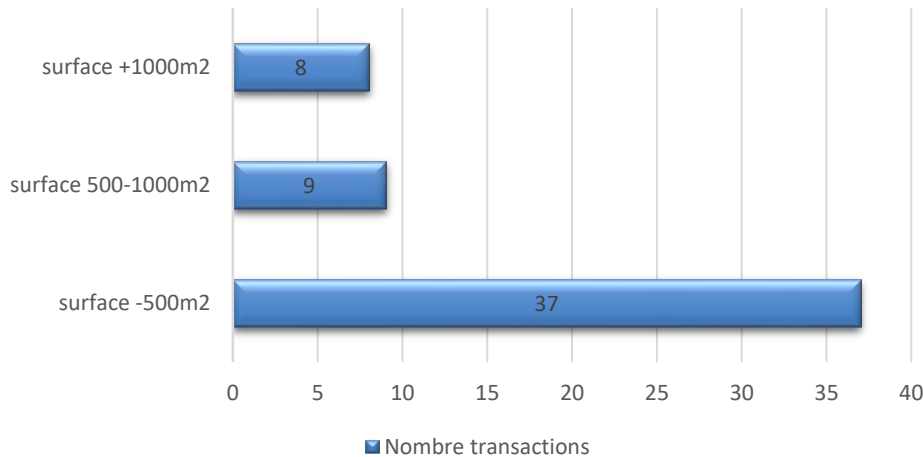
Entrepôts → **129 671 m²** dont 39 600m² à l'investissement.

EVOLUTION PAR TYPES DE TRANSACTIONS (2022-2021)



Activités – 32 670 m² transactés (S1 2022)

RÉPARTITION PAR SEGMENTS DE SURFACE



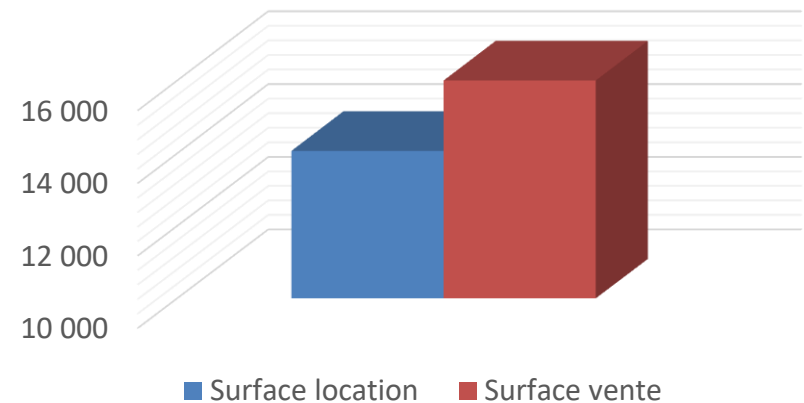
- ✓ **54 transactions** réalisées sur le S1 2022 → +3 transactions vs 2021.
- ✓ **Baisse de la part des surfaces intermédiaires, de 500 à 1000 m²** → 16,7% (S1 2022) vs 21.4% sur 2021.
- ✓ **Le cœur du marché sur les surfaces inférieures à 500 m²** → 68,5% du total des surfaces placées

- ✓ **18 transactions à la vente**, représentant 33,3% du marché et 56,9% de la surface placée.
- ✓ Loyers et prix de vente en **progression importante**, surtout dans le neuf.

	Ancien	Neuf
Loyer moyen par m²	97 € (97€)	103 €
Prix de vente moyen par m²	1133 € (1002€)	1304€ (1272€)

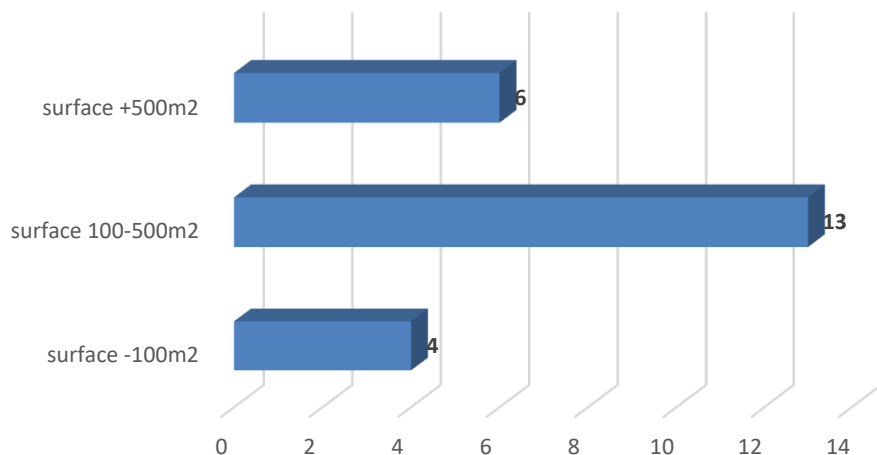
Données 2021 entre parenthèses

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE TRANSACTION (EN M2)



Bureaux – 19 942 m² transactés (S1 2022)

RÉPARTITION PAR SEGMENTS DE SURFACE



- ✓ Demande à **74% sur des surfaces inférieures à 500 m²**, contre 84% en 2021.
- ✓ **Trois transactions importantes (+/-4 000m2).**
- ✓ Deux ventes pour **réhabilitation**.
- ✓ 78,3% des transactions à la location, seulement 28,9% des surfaces.
- ✓ **Evry-Courcouronnes** première destination des transactions de bureaux avec 56,5% du total

- ✓ 95,6% des transactions dans le parc ancien (95% en 2020).
- ✓ **Des prix en qui se stabilisent** sur le locatif ancien.
- ✓ Des prix de ventes en baisse du à **deux opérations de réhabilitation** et des surfaces moyennes plus grandes.

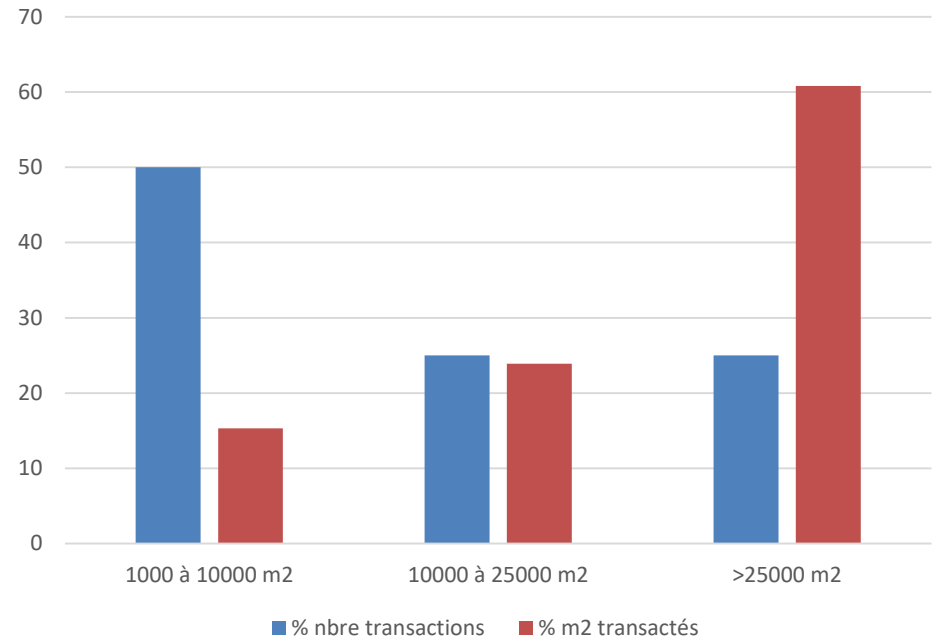
	Ancien	Neuf
Loyer moyen par m ²	128€ (129€)	-
Prix moyen par m ²	861€* (1384€)	-

Données 2021 entre parenthèses – *deux transactions en réhabilitation

Entrepôts – 129 671m² transactés (S1 2022)

- ✓ 8 transactions → **en baisse de 11%**
- ✓ Surfaces moyennes de 16.209 m² par transaction.
- ✓ **100% réalisés sur des biens anciens.**
- ✓ Forte tension sur les offres → **taux de vacance entre 3 et 4%.**
- ✓ Un prix moyen de 55€/m², **en constante progression.**

TRANSACTIONS PAR SEGMENTS DE SURFACE



	Ancien	Neuf
Loyer moyen par m ²	55 € (54€)	-
Prix moyen par m ²	1039 €	-

*Données 2021 entre parenthèses

23

COMMUNES

15 en Essonne

8 en Seine-et-Marne

au sein de l'agglomération



352 988
HABITANTS



138 000
LOGEMENTS



31 000
ÉTABLISSEMENTS



60
PARCS
D'ACTIVITÉS

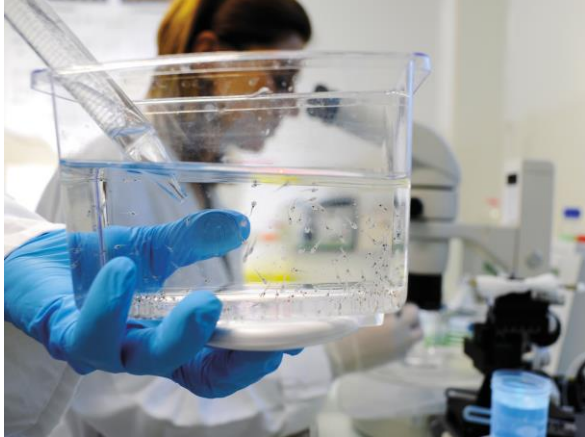


208 ha
DE FONCIER
ÉCONOMIQUES
DISPONIBLES



Des filières d'excellence

Biotechnologies & Génomique



Gaming & Numérique



Aéronautique – Industrie 4.0



Sport, Loisirs, Santé et Bien-être



Innovation logistique & E-commerce



Eco-activités



208 hectares de foncier à vocation économique

L'agglomération Grand Paris Sud propose près de 208 ha de foncier à vocation économique immédiatement disponible sur ses parcs d'activités. Les principales sont les suivantes :

1 Evry-Courcouronnes :
Près de **7 ha** disponibles au travers de l'ex site CACF (4,6 ha), du site de Thoison sur Genopole (1 ha) et du site RCU04 (1,1 ha)

2 Le Carré Sénart :
74 ha de foncier disponible sur cette opération urbaine de grande importance qui dispose déjà de nombreux services et équipements

3 Le parc d'activités Léonard de Vinci à Lisses :
7,5 ha disponibles dans un cadre paysager de grande qualité avec plus particulièrement sur le secteur LEO LAB, 8 lots de 1 600 à 2600 m² - un lot de 6 010 m² et un autre de 15 185 m² propice au développement d'activités « hi-tech » et « middle-tech »

4 PAE du Levant sur Lieusaint :
15 ha restent à développer pour des activités industrielles et productives

5 Le parc d'activités de l'Ecopôle de Sénart (Lieusaint/Moissy-Cramayel/Combs-la-Ville) :
Ce pôle d'activités est dédié aux entreprises en lien avec la transition environnementale et écologique ainsi qu'aux nouvelles activités de la filière agro-alimentaire avec une disponibilité foncière de **46 ha**

6 ZAC du Bois des Saint-Pères à Cesson/Savigny-le-Temple :
9 ha restent à commercialiser pour de l'activité économique

7 PAE La Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray :
Il accueille des PME/PMI à vocation industrielle, technologique, ou tertiaire. Il reste **3 ha** de foncier à développer



Focus sur les sites industriels clés en main



1

USINE 4.0 ELCIMAÏ
PARC INDUSTRIEL DES BOIS DES ST PERES
 O.I.N. Sénart – Industrie
3,5 ha disponibles



2

LISSES – LÉONARD DE VINCI
 Siège social - High-tech et activités
 de moyenne technologie
1,5 ha disponibles



3

LISSES – BOIS CHALAND
 Siège social, industrie
2 ha disponibles



4

5

EVRY-COURCOURONNES –
THOISON GENOPOLE
 Biotech et Pharma
1 ha disponible

EVRY-COURCOURONNES – BOIS
SAUVAGE GENOPOLE
4,5 ha disponibles



6

LE COUDRAY-MONTCEAUX
/CORBEIL-ESSONNES
CAMPUS X-FAB INNOVATION
 Nanotechnologies



7

TERRAIN X1
PARC DE L'ECOPÔLE DE SENART
 O.I.N. Sénart – Industrie
8 ha disponibles



8

9

TERRAIN 10H – PARC INTERNATIONAL DU LEVANT
 O.I.N. Sénart – Industrie
9 ha disponibles

TERRAIN 15 – PARC INTERNATIONAL DU LEVANT
2,5 ha disponibles



LES OFFRES DU TERRITOIRE

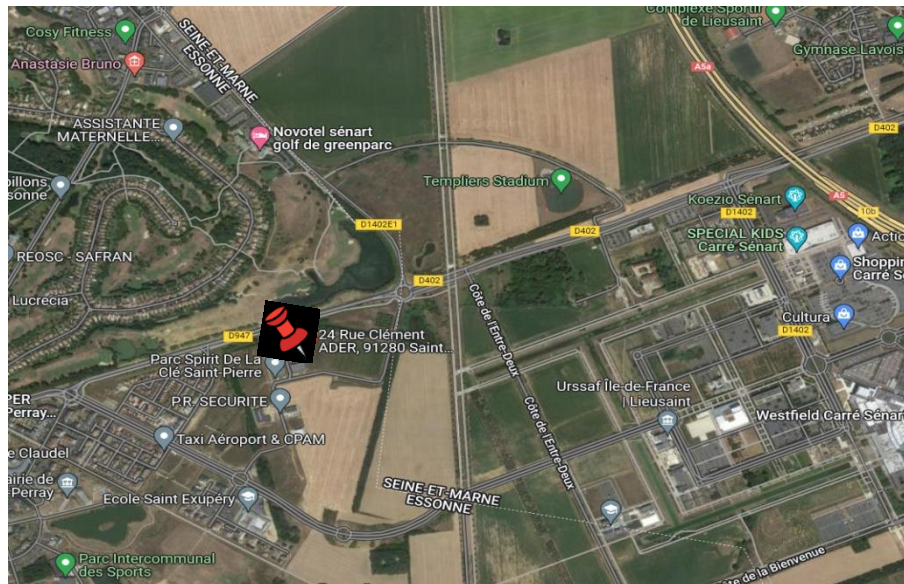
Bureaux neufs disponibles immédiatement

Bâtiment indépendant de bureaux sur le site de la Clé de Saint-Pierre, à Saint Pierre-du-Perray

578 m² divisibles à partir de 82 m², pour la location.

Loyer Bureaux : de 15 580 à 28 310 €/an HT HC

Disponible au 1er trimestre 2023.



Accès A5 et A6

N104 La Francilien, sortie 29

Paris Orly à 25km

RER D - Gare Lieusaint-Moissy /

Gare Corbeil-Essonnes

TZEN 1 (arrêt à proximité)

Locaux d'activité neufs disponibles immédiatement

Programme HIGHLANDSPARK à Savigny-le-Temple

3 bâtiments – surface de 4 580 m²

Bâtiment A : 1492 m² - Ce bâtiment offre des surfaces à partir de 186 m² d'activité par cellule (6 cellules).

Bâtiment B : 1320 m² - Ce bâtiment propose des surfaces allant jusqu'à 186 m² d'activité par cellule (6 cellules).

Bâtiment C : 1766 m² - Ce bâtiment propose des surfaces allant jusqu'à 381 m² d'activité par cellule



Localisation & accès



A proximité immédiate des grands axes routiers et ferroviaires.

Accès autoroute A5/A5a :

À 600 m du site

Sortie 11 depuis Paris

Accès N6 :

À 600 m du site

Accès A104 :

5 km via A5

Accès A6 :

5 km via A5

Gare RER D de Savigny-le-Temple

Nandy à 20 minutes

à pied

Bus ligne 31

Accès Paris Centre de gare

à gare en 45 minutes

Locaux d'activité neufs disponibles immédiatement

Programme HIGHLANDSPARK à Corbeil-Essonnes

Bâtiment A : 4 926 m² : Ce bâtiment offre des surfaces à partir de 283 m² d'activité par cellule (11 cellules).

Bâtiment B : 1 780 m² : Ce bâtiment propose des surfaces allant jusqu'à 359 m² d'activité par cellule (4 cellules).



Localisation & accès



A proximité immédiate des grands axes routiers et ferroviaires.

Accès autoroute A6 :

Sortie 9 depuis Paris à 2 km

Échangeur vers Paris et province à 2 km

Accès A104 :

3 minutes

Locaux d'activité neufs disponibles prochainement

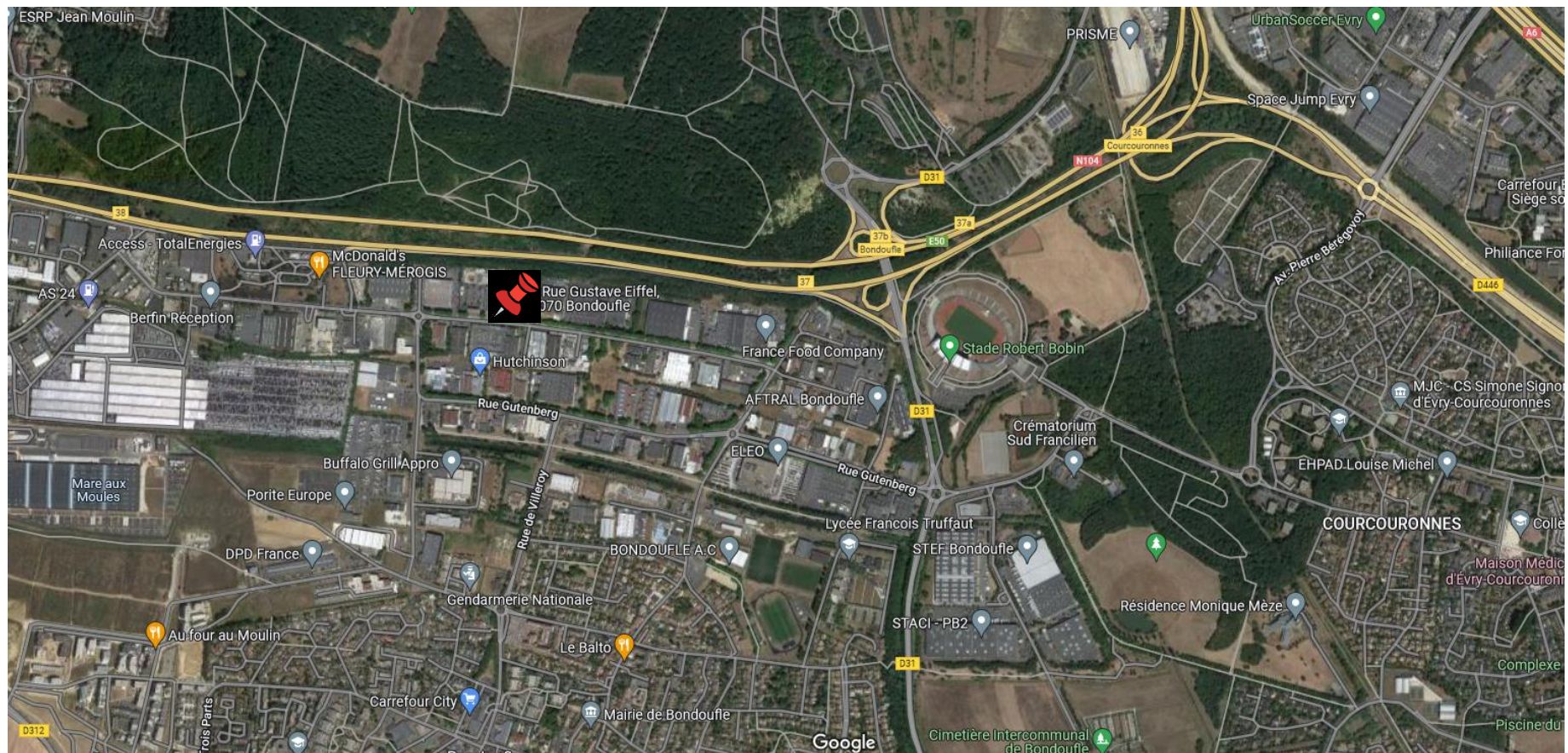
Programme PROUDREED à Bondoufle

Bâtiment d'activité : composé de 20 cellules de 300 m² d'activité + 70 m² de bureaux aménageables en mezzanine.

Livraison de la 1ère tranche en 2024



Localisation & accès



Locaux d'activité neufs disponibles prochainement

Programme CENTER à Grigny

3 programmes d'activités mixtes dans la ZAC du Centre-Ville à Grigny

- **CENTER 5** : 2 803 m², dont 626 m² de bureaux et 2 177 m² d'entrepôts.

Divisible en 7 lots d'environ 400 m² chacun. Livraison fin février 2023.

- **CENTER 6** : 2 981 m², dont 646 m² de bureaux et 2 335 m² d'entrepôts.

Divisible en 7 lots d'environ 400 m² chacun. Livraison fin juillet 2023.

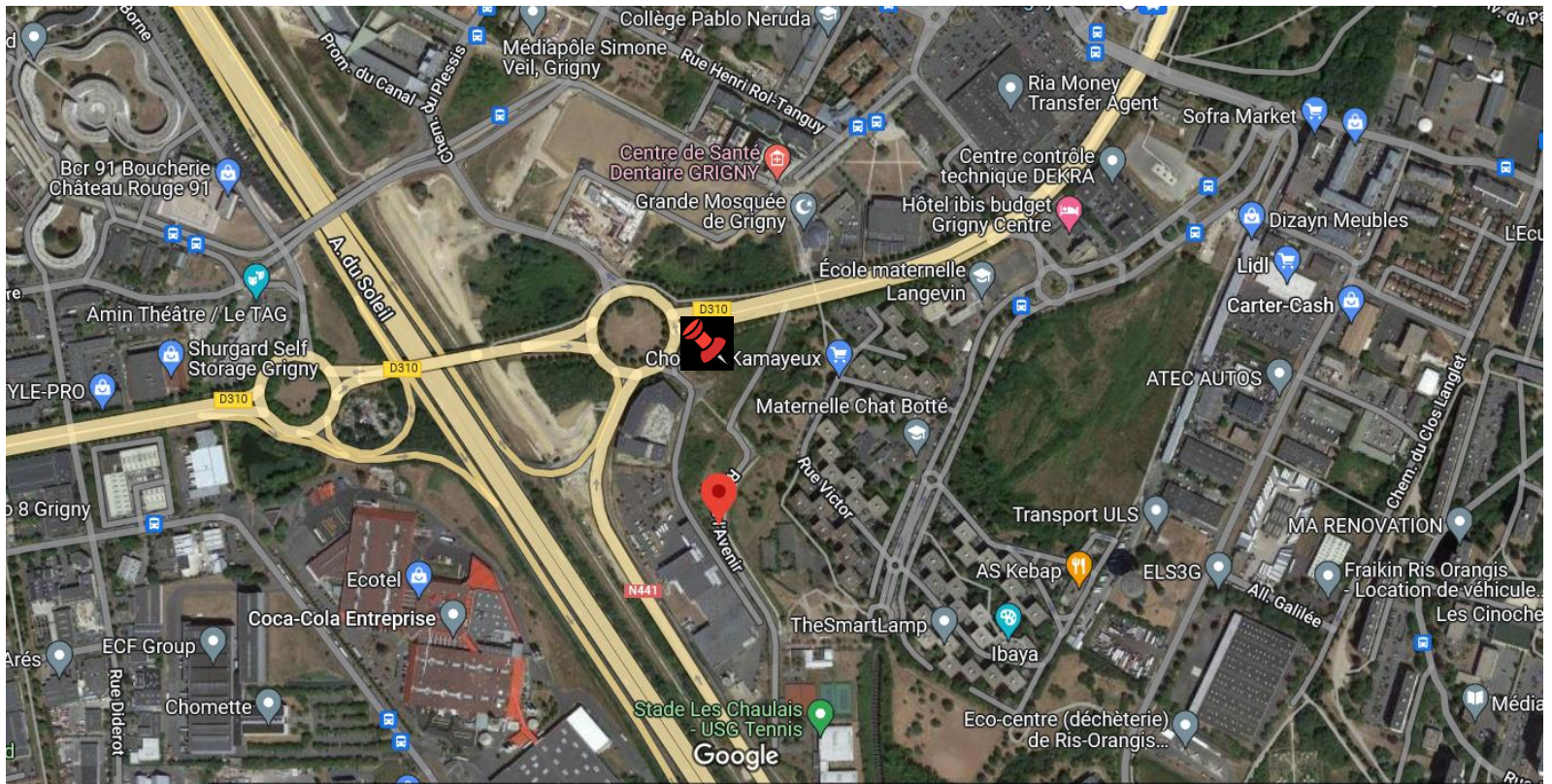
- **CENTER 7** : 1 831 m², dont 295 m² de bureaux et 1 536 m² d'entrepôts.

Divisible en 7 lots d'environ 400 m² chacun.

Livraison en octobre 2023



Localisation & accès



A proximité immédiate des grands axes routiers et ferroviaires.

Accès autoroute A6 :

Sortie 9 depuis Paris à 2 km - Échangeur vers Paris et province à 2 km

Accès A104 :

Accès N7

Gare RER D 0 800 mètre BUS 402 et T12 à 200 mètres

Locaux d'activité neufs disponibles prochainement

Programme Spirit à Bondoufle

3 bâtiments dont 2 disponibles à la vente:

BATIMENT A 1 781 m²

	RDC accueil	RDC activité	R + 1	Surface totale
Cellule A	73	1 490	218	1 781

1 650 € HT/m² non divisible

BATIMENT C 563 m²

	RDC accueil	RDC activité	R + 1	Surface totale
Cellule C	50	380	133	563

1 800 € HT/m² non divisible



Locaux d'activité neufs disponibles immédiate ou prochainement

Programme Spirit à Moissy-Cramayel

Disponibilités à la Vente :

Bâtiment A : 1 260 m² (cellules 5 et 6)

Divisibilité à partir de 430 m²

Prix de vente : **1 400 € HT**

Bâtiment B : 903 m² (cellule 1-dossier en cours de signature)

Non divisible

Prix de vente : **1 350 € HT**



Locaux d'activité neufs disponibles immédiate ou prochainement

Programme Spirit à Saint-Pierre-du-Perray

Tranche 1 & 2 :

Disponibilités à la location :

Bâtiment G : 1 424 m² (cellules G1 à G4)

Divisibilité à partir de 344 m²

Loyer : **105 € HT/HC/m²**



Tranche 3 :

Disponibilités à la Vente :

Bâtiment A : 1 899 m² (cellules 1 à 4)

Bâtiment B : 1 692 m² (cellules 1 à 4)

Bâtiment C : 1 371 m² (cellules 1 à 3)

Bâtiment D : 1 828 m² (cellules 1 à 4)

Bâtiment E : 1 800 m² (cellules 1 à 4)

Bâtiment F : 1 356 m² (cellules 1 à 3)

Divisibilité à partir de 423 m²

Prix de vente : **1 525 € HT**



Entrepôt

Rénovation bâtiment logistique rénové de 16 000 m² (ex-SCADIF) à Savigny-le-Temple, propriété de Prologis, pour la location.



Localisation & accès

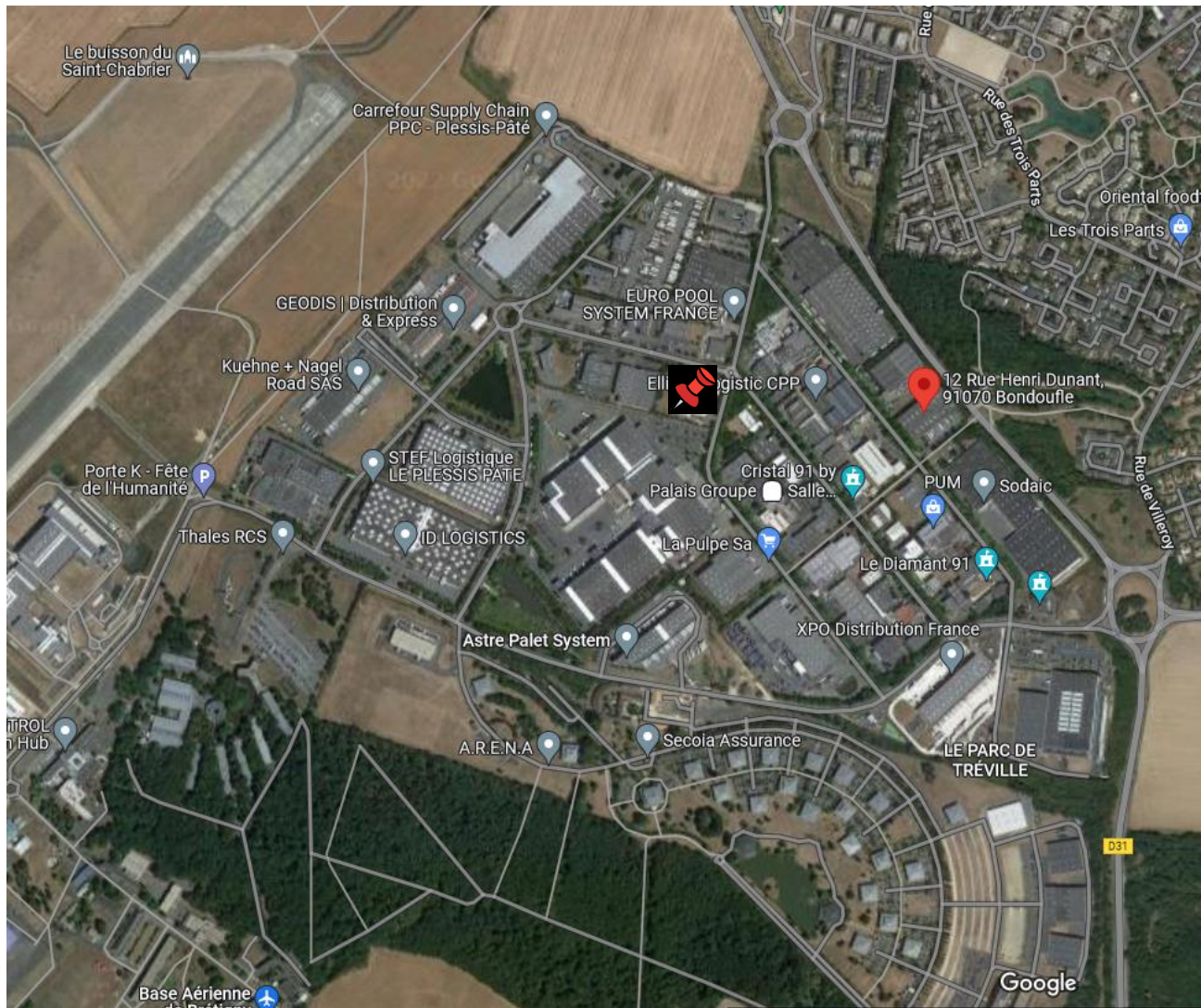


Entrepôt

Bâtiment de 5239 m² dont 4843 m² de logistique et 396 m² à Bondoufle
Disponible en mars 2023



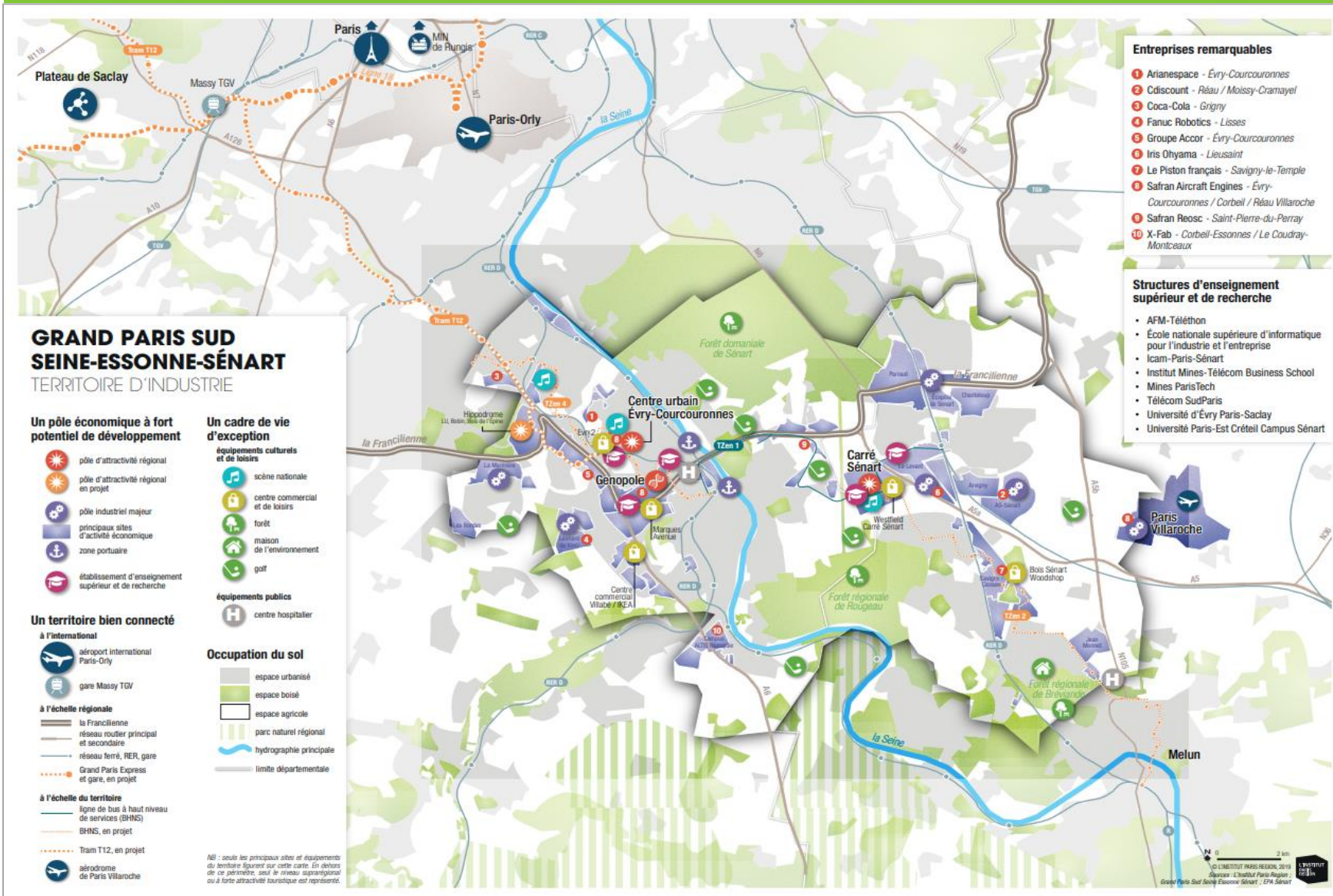
Localisation & accès



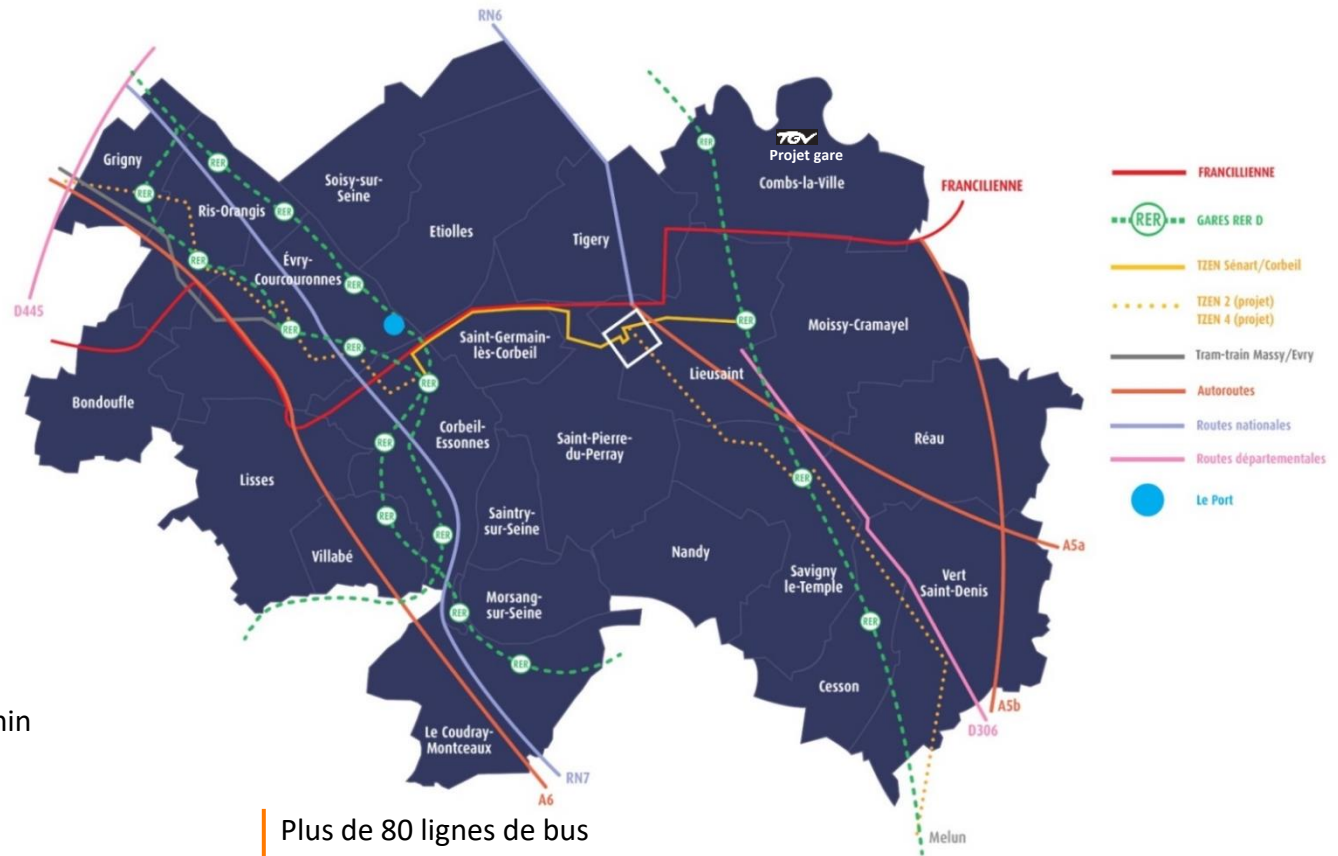


PROJET DE TERRITOIRE ET OFFRE DE SERVICES

Grand Paris Sud - un territoire diversifié



Grand Paris Sud - Un maillage routier et autoroutier de premier ordre



Accès à Paris-Orly en 20 min
Paris Charles de Gaulle en 40 min

A6, A5, Francilienne (N104),
connexions à l'A10, A4, A1

17 gares RER (ligne D)
Paris gare de Lyon à 35 min en RER
3 trains supplémentaires direct
Lieusaint/Paris entre 7h et 7h45

Plus de 80 lignes de bus

En service : Tzen 1 Sénart/Corbeil-Essonnes - Temps de parcours 30 mn

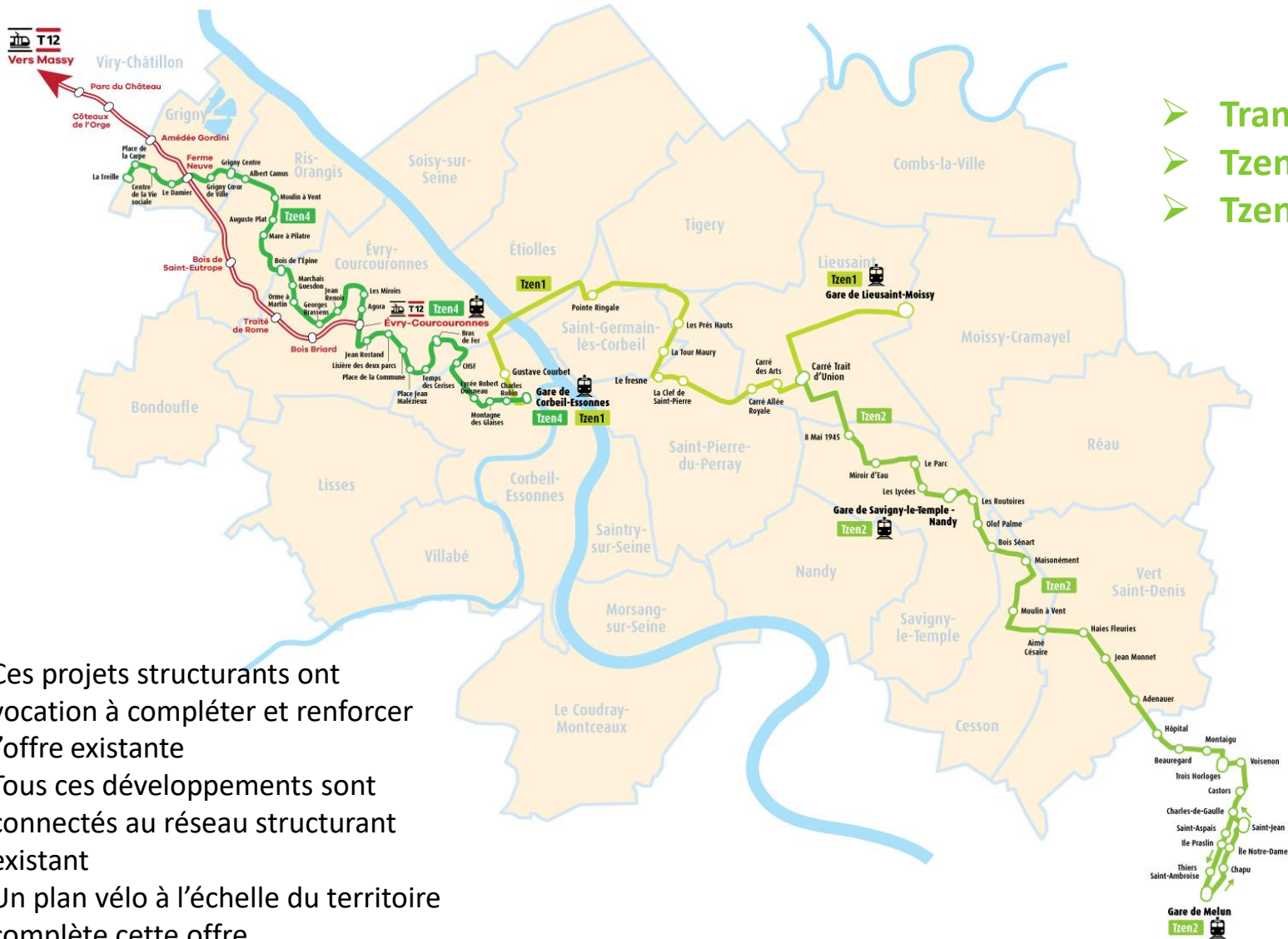
En projets :

Tzen 2 : Lieusaint/Melun (mise en service en 2027)

Tzen 4 : Viry-Châtillon/Corbeil-Essonnes (mise en service fin 2024)

Tram T12 entre Massy et Evry-Courcouronnes (objectif de mise fin 2023 - 38 mn)

Des projets de transport du nord au sud



- Tram T12
- Tzen 4
- Tzen 2

Ces projets structurants ont vocation à compléter et renforcer l'offre existante
Tous ces développements sont connectés au réseau structurant existant
Un plan vélo à l'échelle du territoire complète cette offre

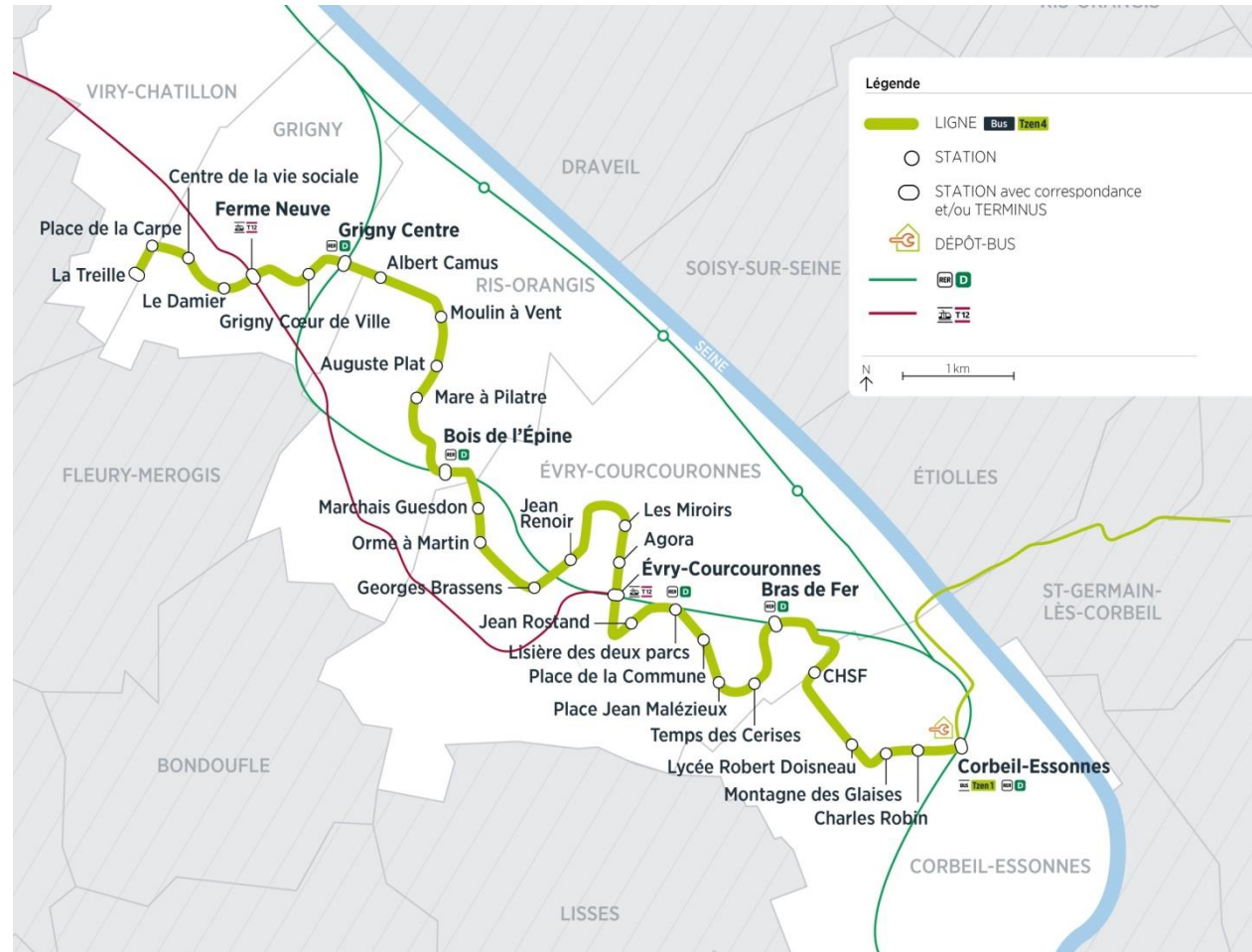
Tram T12



- ✓ D'Evry-Courcouronnes vers Massy TGV
- ✓ en 40 minutes
- ✓ 40 000 voyageurs attendus/jour
- ✓ Objectif de mise en service fin 2023

TZEN 4

- ✓ **14 km de Viry-Châtillon à Corbeil-Essonnes**
- ✓ **Bus de 24 mètres 100% électriques, une première en Ile-de-France**
- ✓ **Mise en service TZen 4 : fin 2024**
- ✓ **Haut niveau de fréquence – service continu sur 20h d'amplitude**



TZEN 2

- ✓ **Lieusaint (Carré-Sénart) à Melun RER D , objectif de mise en service en 2027**
- ✓ **27 000 voyageurs attendus/jour**
- ✓ **Le Tzen 2 desservira les quartiers et les centres-villes de Lieusaint, Savigny-le-Temple, Cesson, Vert-Saint-Denis et Melun. Il sera en correspondance avec le RER D et la ligne R, avec le Tzen 1 et les lignes de bus existantes.**
- ✓ **Haut niveau de fréquence et amplitude horaire étendue**



Un accompagnement personnalisé des projets fonciers/immobiliers

Détection de projets immobiliers/fonciers

- Endogènes à partir du travail de relations entreprises et des partenaires de l'immobilier d'entreprises, acteurs économique et institutionnels,
- Exogènes auprès du réseau de partenaires institutionnels, partenaire immobiliers, action de promotion et de prospection spécifique



Projets immobiliers / fonciers - Accompagnement GPS

Informier les prospects

- Transports , Offre de logements, emploi, et cadre de vie...
 - Projets de développement et opérations d'aménagement,
 - Recherche de financements et mises en relation avec de potentiels financeurs, subventions,...
- => Focus plan de relance / AAP 'appel à projets - Soutien à l'investissement industriel dans les territoires",



Accompagner à l'implantation

Autorisations d'urbanisme – suivi du dossier auprès des services instructeurs

Environnement fiscal – informations, simulations, etc,

Demandes complémentaires (raccordements réseaux, gestion et entretien des parcs d'activités, etc)

Renforcer l'ancrage territorial

Faciliter les mises en relation localement pour aider au développement de l'entreprise ,

Organiser des évènements thématiques et collectifs

Service Implantation et Développement des Entreprises (SIDE)

Le Pôle Immobilier, Implantation, Prospection (P2IP)



Damien LE MEE
Responsable

- En charge du secteur de Corbeil, Coudray-Montceaux
- Foncier

01 64 13 18 71 - 07 85 24 25 13
d.lemee@grandparissud.fr



Véronique REMACK
Assistante

01 64 13 17 50
v.remack@grandparissud.fr



Ludivine COMPAGNON
Chargée de mission

- En charge du secteur de Sénart
- Requalification des PAE
- Foncier

01 64 13 17 42
06 45 39 60 89
l.compagnon@grandparissud.fr



Romain DAGAND
Chargé de mission

- En charge du secteur de Centre Essonne
- Sorties des pépinières d'entreprises
- Foncier

01 64 13 17 38
07 85 93 93 20
r.dagand@grandparissud.fr



Valentin VANIER
Chargé de mission
prospection d'entreprises

- Projets exogènes
- Relations privilégiées avec les réseaux, institutionnels spécifiques
- Foncier

01 64 13 18 16
06 37 44 76 75

v.vanier@grandparissud.fr



Jean-François GALET
Chargé de mission friches
et fonciers économiques

- Détection de friches
- Veille prospective
- 01 64 13 18 16

06 37 44 76 75

j.galet@grandparissud.fr

Pour nous joindre :



01 64 13 17 50



dev-eco@grandparissud.fr

Pour nous suivre :



www.linkedin.com/company/communauté-d'agglomération-grand-paris-sud



<https://www.facebook.com/sortir.grandparissud/>



Newsletter DEV&CO :

<https://www.grandparissud.fr/newsletter>