



Vendredi 10 novembre 2023

Rencontre des professionnels
de l'immobilier d'entreprise
de Grand Paris Sud



Christophe PENNEL

Directeur de l'ICAM



Line MAGNE

Vice-Présidente de Grand Paris Sud

Ordre du jour

- **Les tendances du marché immobilier – Grand Paris Sud**
- **Opportunités Grand Paris Aménagement**
 - ZAC des Aunettes – Evry-Courcouronnes
 - ZAC Léonard de Vinci – Lisses
 - ZAC Grand Parc - Bondoufle
- **Opportunités EPA Sénart**
 - ZAC du Charme/Ecopole
 - ZAC de la Plaine du Moulin à vent
- **Présentation de l'entreprise Bati Sens**
 - « Pour une construction performante et biosourcée »



Les tendances du marché de l'immobilier d'entreprise

Grand Paris Sud

Partenaires principaux



Rappel 2022 : 170 transactions pour 362 419m² placés

Nombre de transactions



Activités | 60 %
101



Bureaux | 28 %
48



Entrepôts | 12 %
21

A retenir

On observe une **structure de marché** qui se modifie légèrement, la part de l'entrepôt diminue sur le territoire, du fait d'un marché logistique moins dynamique et d'une hausse des transactions «activités».

% de la surface placée



Activités | 22,5 %
81 416 m²



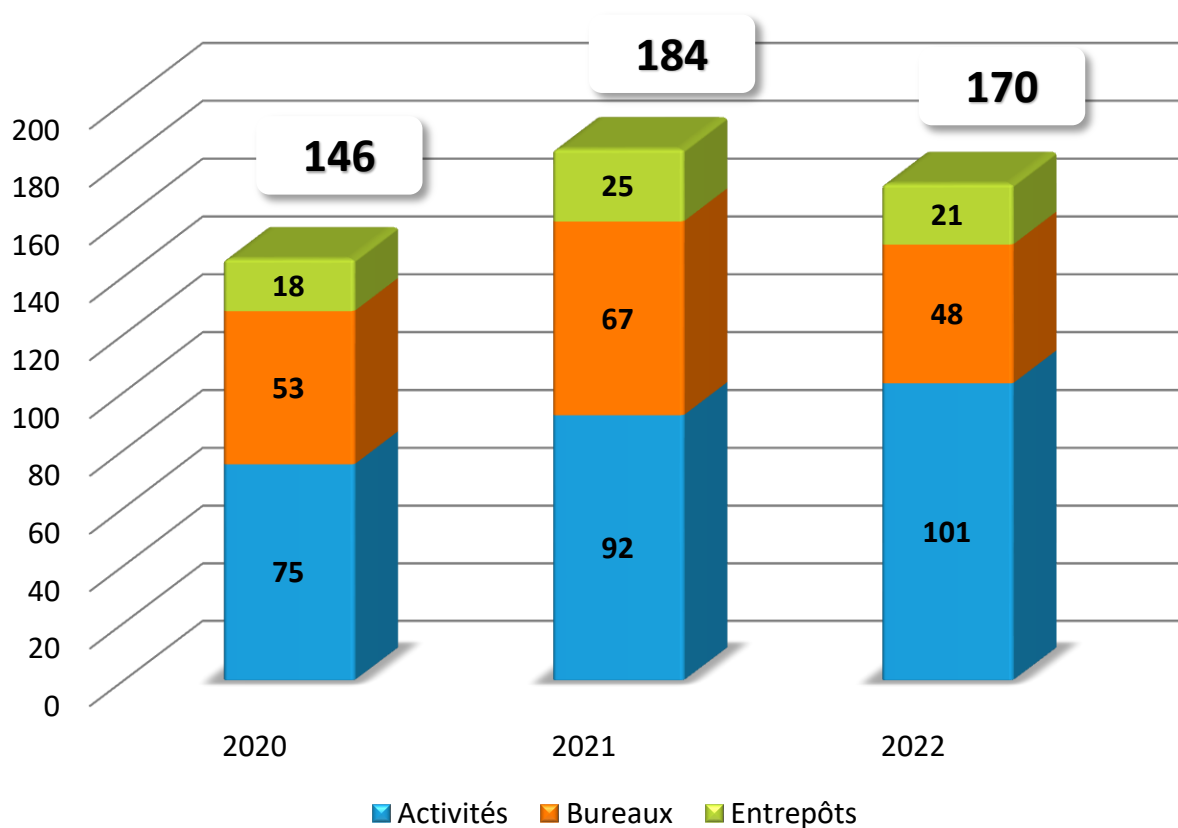
Bureaux | 7,5 %
27 196 m²



Entrepôts | 70 %
253 808 m²

Typologie des transactions

Répartition du nombre de transactions



A retenir

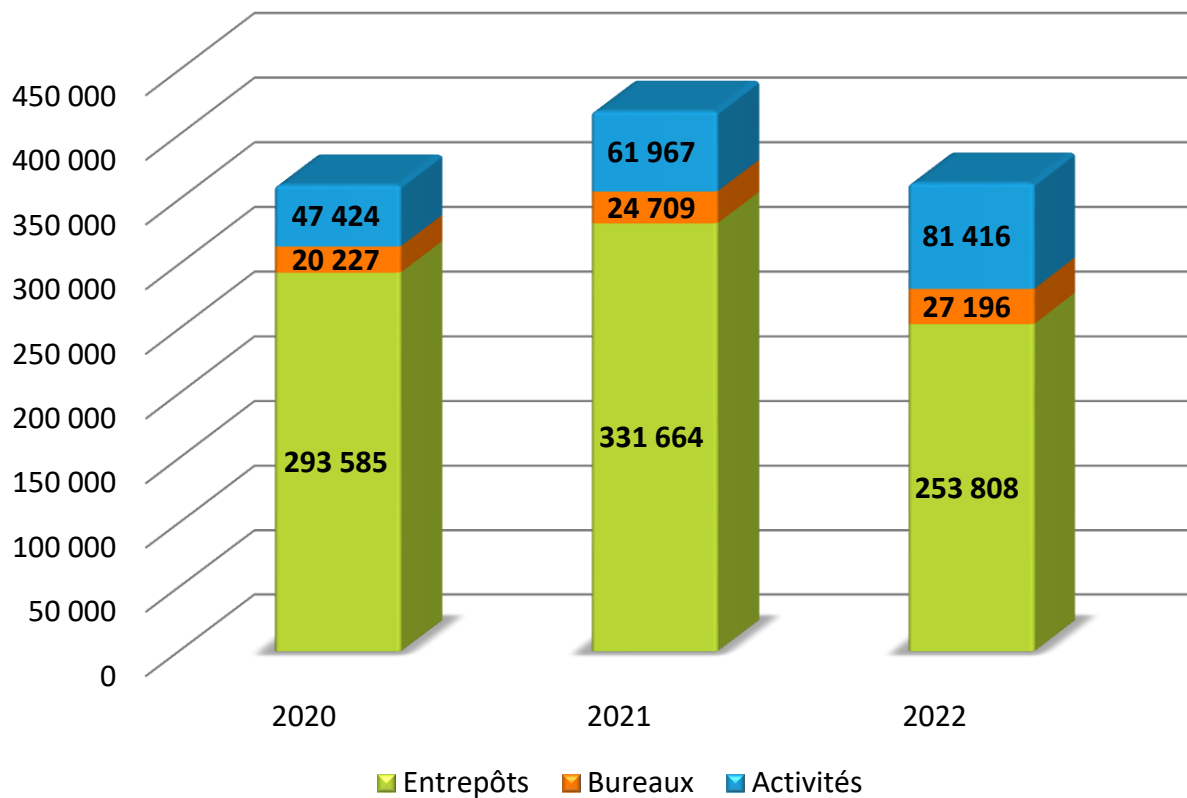
Des transactions qui reviennent au niveau de 2020 sur les segments bureaux et entrepôts.

L'analyse par semestre permet toutefois de montrer un **retournement de tendance** avec une baisse des transactions entre le S1 et le S2 2022

Le segment « activités » se maintient sur une dynamique favorable qui profite d'offres neuves (Highland parks, Center K)

Évolution du nombre de m² transactés

Répartition des m² transactés



A retenir

Un niveau de m² placés qui revient à son niveau de 2020.

La baisse du nombre de m² transactés sur le segment entrepôts s'explique par un nombre plus faible de transactions importantes (>50.000 m²) et la fin de la commercialisation des surfaces neuves



Nactis Flavours

- ✓ 3 sites en France
- ✓ 232 collaborateurs
- ✓ 55 millions € de CA
- ✓ Fabrication de matières premières et ingrédients cosmétiques
- ✓ Implantation : Lieusaint (**4 666 m²**)



Brasserie Parisis

- ✓ Création en 2008 en Essonne
- ✓ Fabrication de bières artisanales
- ✓ Implantation sur Combs-la-Ville avec la création de 15 emplois (**2 491 m²**)



A-TEC

- ✓ Entreprise précédemment hébergée dans les ateliers Relais de Grigny, suivie pour installation sur Saint Pierre du Perray programme FACTORIS (**125 m²**)

	2021	2022
Prix moyen ancien	1.002 €	1.091 €
Prix moyen neuf	1.272 €	1.379 €
Loyer moyen ancien	97 €	98 €
Loyer moyen neuf	*	110 €

* Pas de référence pour 2021 sur ce segment

Domaines d'activités

- 1 - Industrie
- 2 - BTP
- 3 - E-commerce

Moissy-Cramayel :
16 % du volume de transaction

Évry-Courcouronnes :
14 % du volume de transaction

Saint-Pierre-du-Perray :
14 % du volume de transaction

66 %
des transactions
sur des surfaces
inférieures
à 500 m²

63 % des entreprises
viennent de l'extérieur
du territoire.

55% en 2022
42% en 2020

Ralentissement de
l'augmentation des prix
et des loyers.



CROWE FIDELIANCE

- ✓ Activités : Expertise comptable, audit et conseil
- ✓ CA : 35 millions €
- ✓ 380 collaborateurs et plus de 5.000 clients
- ✓ Présent dans 130 pays
- ✓ Implantation : Lisses (**912 m²**)

QUANTOOM BIOSCIENCES

- ✓ Activités : R&D (enzymes, ADN), bio production, biologie synthétique
- ✓ Entreprise issue du Génopole
- ✓ Rachat par le groupe Quantoom Biosciences, également présent sur Grand Paris Sud
- ✓ Implantation : Evry (**1 279 m²**)



BUREAUX Prix de marché (HT/HC) (2022 vs 2021) BUREAUX

	2021	2022
Prix moyen ancien	1 384 €	1 339 €
Prix moyen neuf	*	*
Loyer moyen ancien	129 €	138 €
Loyer moyen neuf	174 €	201 €

* Pas de référence pour 2021 sur ce segment

Bureaux

Reprise et revalorisation d'actifs anciens

*1 - Formation
2 - Comptabilité
3 - Services aux entreprises*

60 % des transactions sur des surfaces inférieures à 250 m²

35 % des entreprises viennent de l'extérieur du territoire

*31% en 2021
15% en 2020*

Évry-Courcouronnes :
54 % des transactions

Lieusaint :
12,5 % des transactions

Lisses :
8 % des transactions



GROUPE STEF

- ✓ Entreprise française de logistique
- ✓ 22.000 salariés
- ✓ CA de 4,26 milliards €
- ✓ 246 implantations en France et en Europe
- ✓ Reprise d'une friche existante
- ✓ **Savigny-le-Temple (15 782 m²)**



HELLOFRESH

- ✓ Entreprise allemande créée en 2011
- ✓ 1^{ère} implantation en France
- ✓ **700 emplois**
- ✓ 1 million de repas livrés à domicile en 2022 en France
- ✓ + de 20.000 employés dans le monde
- ✓ 7,6 milliard € de CA
- ✓ **Lisses (23 008 m²)**



PICNIC

- ✓ Entreprise néerlandaise
- ✓ 1 million € de CA
- ✓ 150 emplois prévus
- ✓ Supermarché en ligne, livraison 100% électrique
- ✓ 1^{ère} implantation en France
- ✓ **Moissy-Cramayel (20 000 m²)**



	2021	2022
Prix moyen ancien	*	520 €
Prix moyen neuf	*	*
Loyer moyen ancien	54 €	57 €
Loyer moyen neuf	*	*

* Pas de référence pour 2021 sur ce segment

*Un ralentissement sur
l'augmentation des loyers
par rapport à 2021*

*48 %
des transactions
sur des surfaces supérieures
10.000 m²*

*Un niveau faible de
vacance (5%)

Une très forte tension
sur le segment*

*Pas de transaction
au-dessus de 50.000 m²*

*73% des transactions
sur la partie sénartaise du
territoire*

Combs-la-ville :
24% des transactions

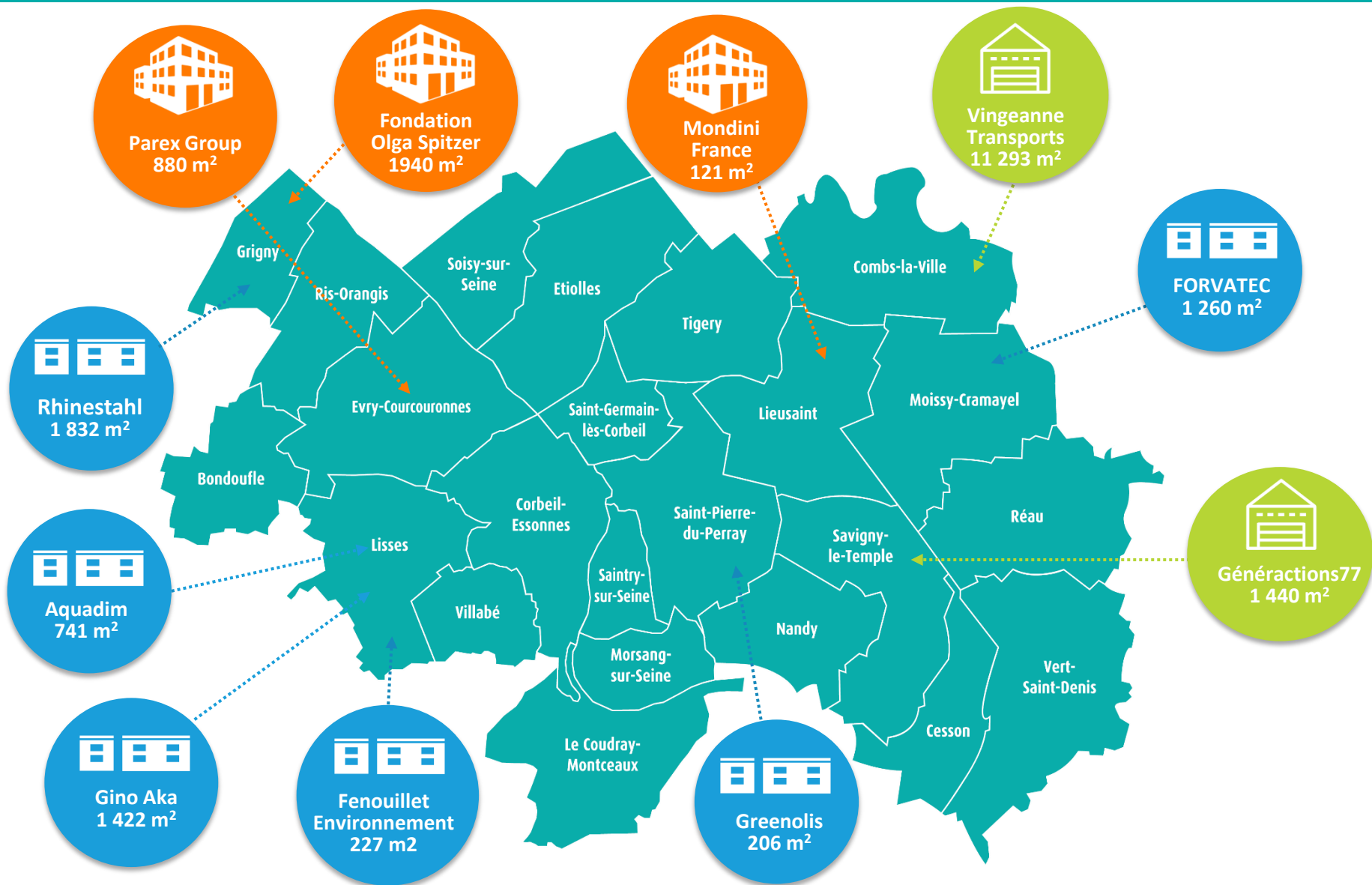
*Près de
9 transactions
sur 10 sont exogènes*



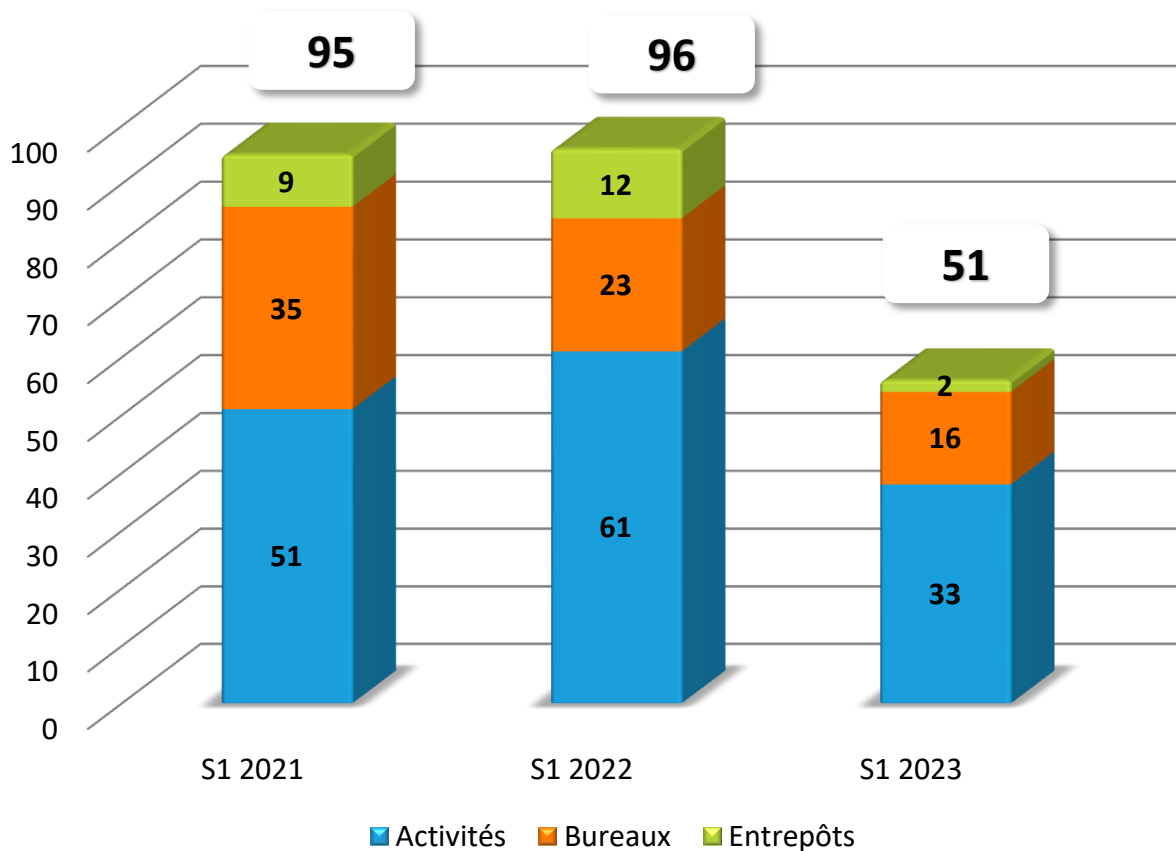
1^{er} semestre 2023

Grand Paris Sud

Transactions significatives - S1 2023



Répartition du nombre de transactions



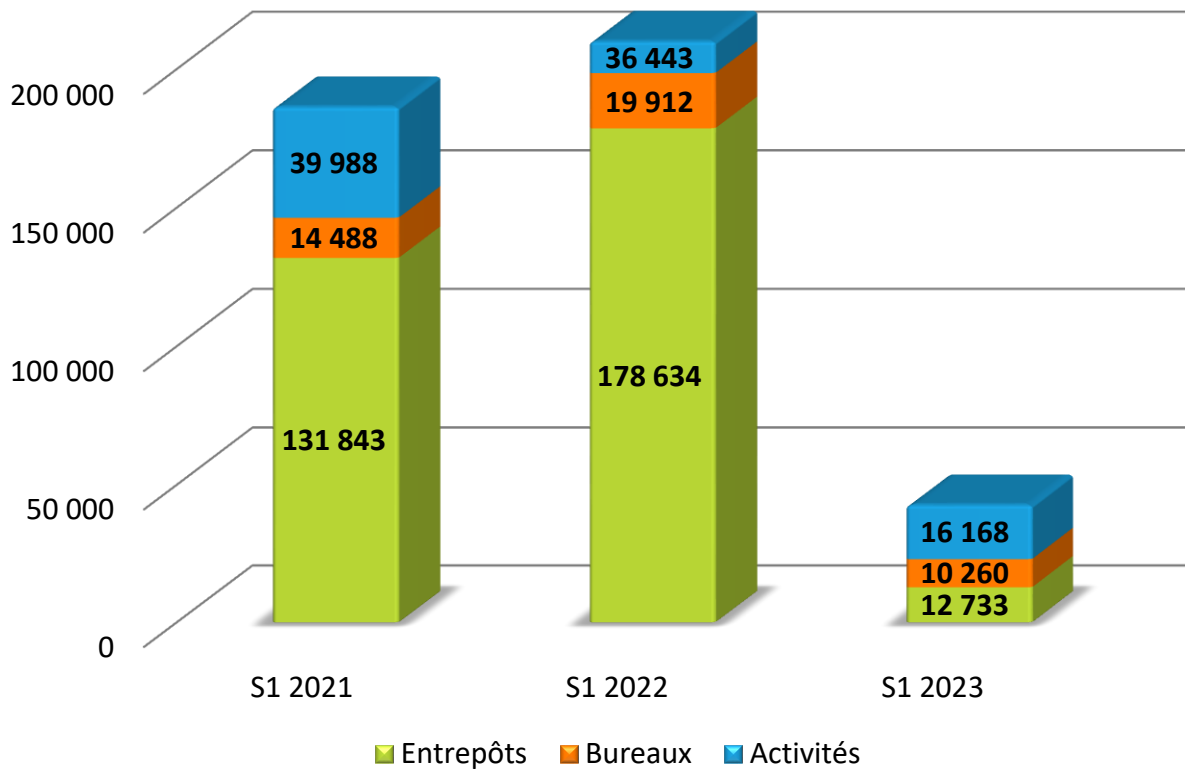
A retenir

Un repli du nombre de transactions (-46%) avec des explications multiples

- Ralentissement de l'activité,
- Accès aux financements plus contraint
- Tensions sur certains segments de marché, notamment sur la logistique,

Le marché de Grand Paris Sud suit la même tendance que le marché Ile de France, où sur le S1 le niveau de marché est de 30% celui des S1 2021 et 2022.

Répartition des m² transactés



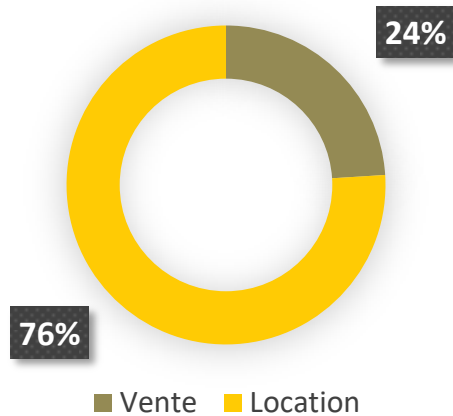
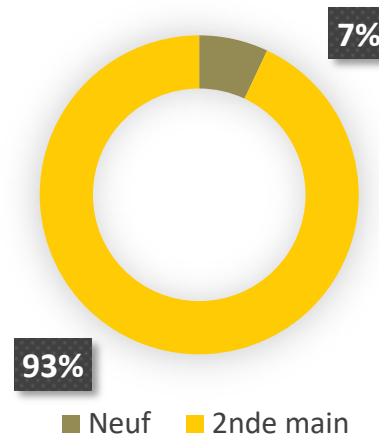
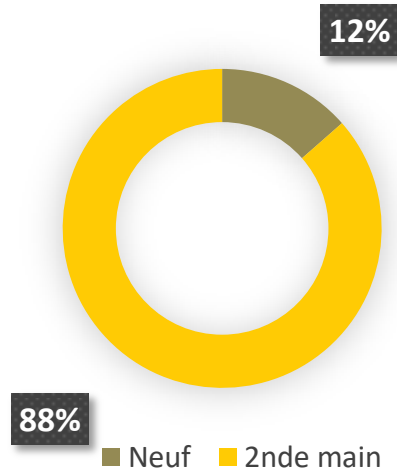
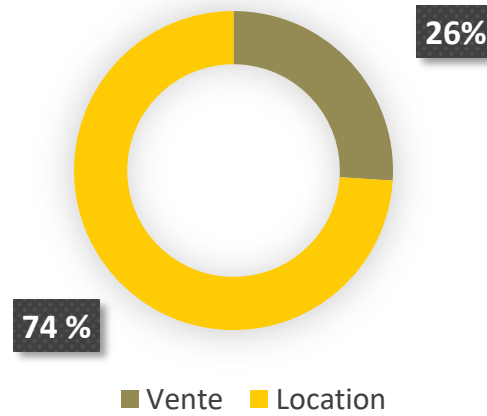
A retenir

Un repli très net sur le premier semestre 2023.

Une baisse marquée des transactions sur le segment de l'entrepôt (-92%), dues au ralentissement de l'activité et à un manque d'offres sur le territoire,

Un ralentissement plus modéré sur les deux autres segments, activités (-55%), et bureaux (-48%)

% nombre de transactions

% m² transactés**A retenir**

Les transactions effectuées sur le territoire toujours **majoritaires à la location et dans l'ancien**. La part des ventes continue de reculer sur le territoire, dû à l'absence de programmes neufs, peu de produits à la vente, d'une forte progression des prix et de la pression des investisseurs.

Prix par segment de marché S1 2023



	Activités	Bureaux	Entrepôts
Prix moyen ancien	1 322	1 236	*
Prix moyen neuf	1 536	*	*
Loyer moyen ancien	97	143	58
Loyer moyen neuf	120	169	*

* Pas de référence pour 2023 sur ce segment

Tendances de marché S1 2023

Évry-Courcouronnes représente 50 % des transactions de bureaux et 47% du total de m² échangés sur le territoire, en baisse par rapport à 2022.

Répartition égale entre les entreprises venant du territoire et hors territoire

Point de vigilance sur la mise en place prochaine du décret tertiaire qui incite des bailleurs à vendre leurs bureaux par anticipation

Fort ralentissement du marché investisseurs

*Des signaux positifs sur le S2 2023 en cours avec des transactions significatives en reprise de bâtiments de seconde main.
Près de 23 000 m² sur le segment activités*

Des prix toujours en hausse ou stables, sauf pour les bureaux où on observe un début de retournement



Zoom sur les principales disponibilités foncières et immobilières

Les programmes neufs en cours ou à venir



190 hectares de foncier à vocation économique

L'agglomération Grand Paris Sud propose près de 190 ha de foncier à vocation économique immédiatement disponible sur ses parcs d'activités. Les principales sont les suivantes :

1 Evry-Courcouronnes :
Près de **14 ha** disponibles au travers de l'ex site CACF (4,6 ha), du site de Thoison sur Genopole (1 ha) et du site RCU04 (1,70 ha), les Aunettes (3,20 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

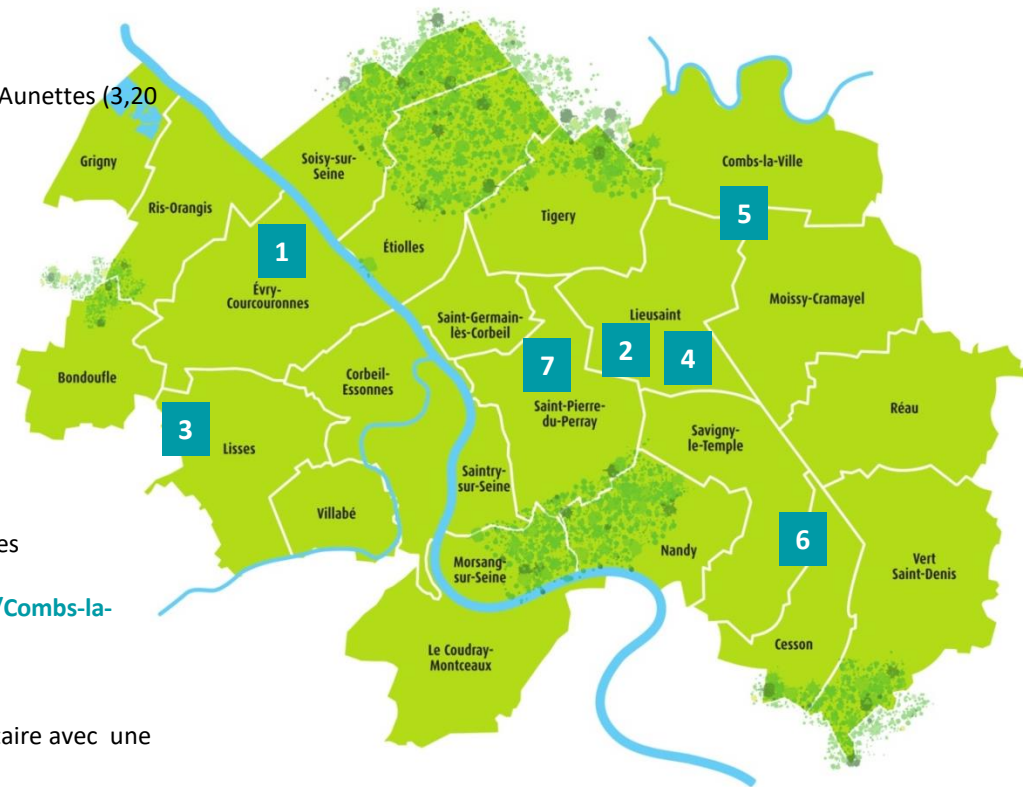
3 Le parc d'activités Léonard de Vinci à Lisses :
7,5 ha disponibles dans un cadre paysager de grande qualité avec plus particulièrement sur le secteur LEO LAB, 8 lots de 1 600 à 2600 m² - un lot de 6 010 m² et un autre de 15 185 m² propice au développement d'activités « hi-tech » et « middle-tech »

4 PAE du Levant sur Lieusaint :
7 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**

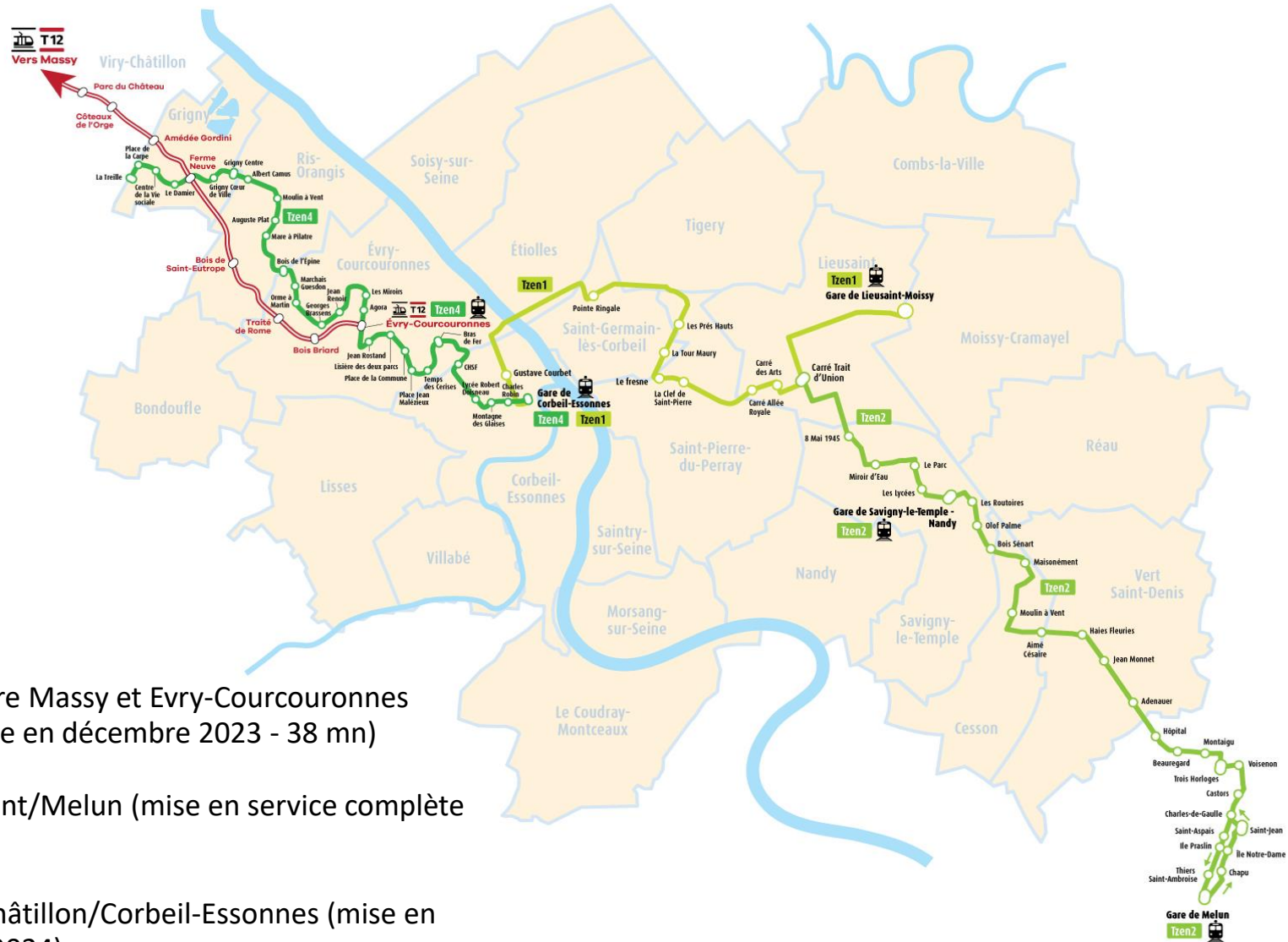
6 ZAC du Bois/Saint-Pères à Cesson/Savigny-le-Temple :
8 ha restent à commercialiser pour de l'activité économique

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 **1,30 ha** de foncier à développer



Attractivité territoriale - Actualités

Transports - Des projets structurants



Tram T12 : entre Massy et Evry-Courcouronnes (mise en service en décembre 2023 - 38 mn)

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

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

Requalification des PAE

❑ Réflexion et diagnostics voiries, réseaux, mobilités des PAE réalisées

Propositions d'aménagement et chiffrage en cours d'arbitrage politique pour requalifier 3 parcs d'activités du territoire ;

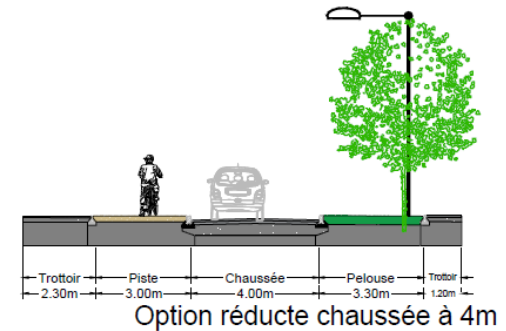
✓ PAE de Saint-Guénault à Evry-Courcouronnes

✓ PAE de la Marinière à Bondoufle

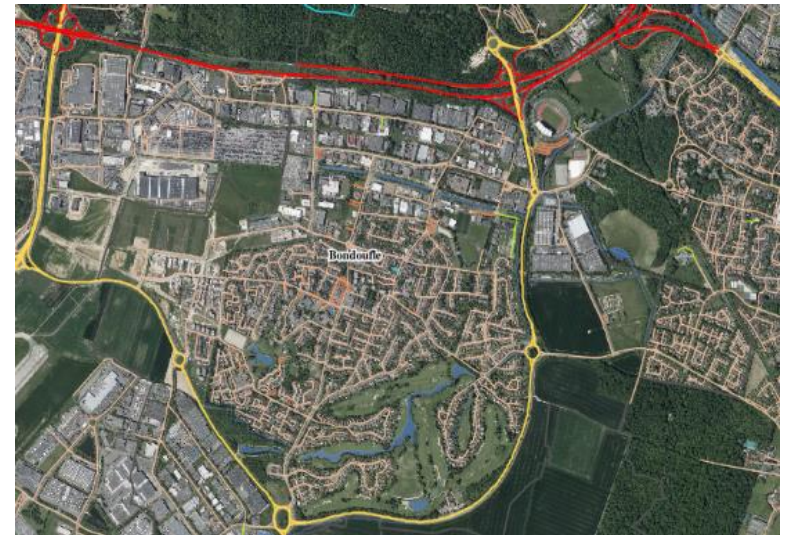
✓ ZI Savigny-le-Temple/Cesson

Engagement de **15 M d'€** pour les trois premiers PAE

- Lancement des marchés de MOE : novembre 2023
- Passation marché MOE : 6 mois soit notification printemps 2024
- Etudes MOE : 9 à 12 mois soit printemps 2025
- Passation marché entreprises travaux : 6 mois soit notification automne 2025
- **Démarrage travaux : fin 2025 / début 2026**



Profil proposé





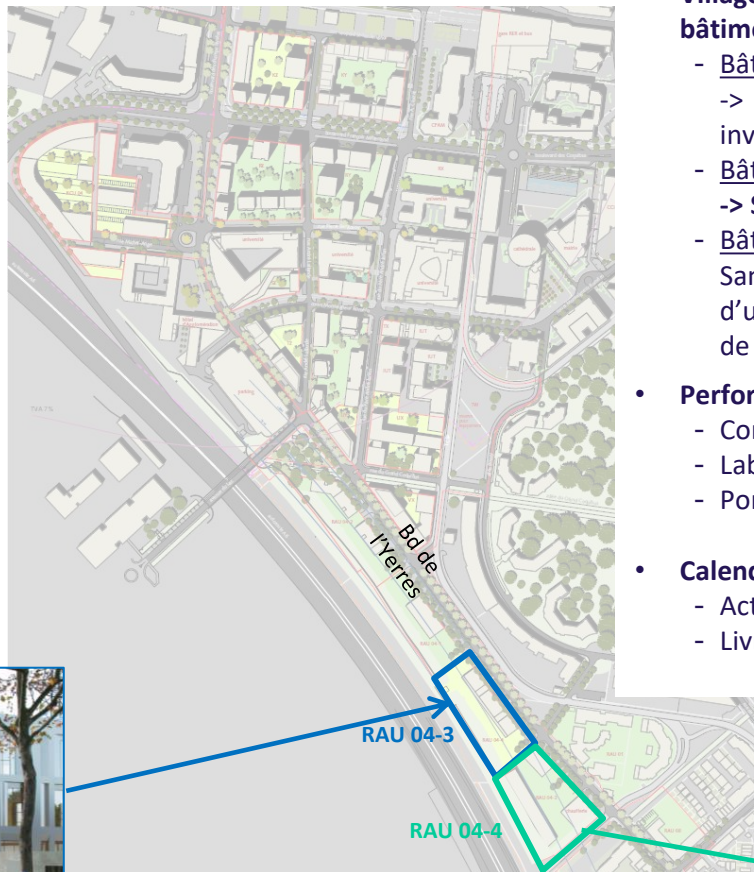
Présentation de Grand Paris Aménagement

grandparis
aménagement

ZAC des Aunettes Nord à Evry-Courcouronnes : actualités

Programme tertiaire SPIRIT :

- Programme de 5 092 m² SDP de bureaux à destination de formation :
 - CNFPT : 2 623 m²
 - ITIS Formation : 2 469 m²
- Performance environnementale :
 - Bâtiment HQE
 - avec panneaux photovoltaïques sur 30% de la superficie des toitures
- Programme livré au T2 2023
Acte de vente signé le 04/11/2021
- Inauguration prochaine



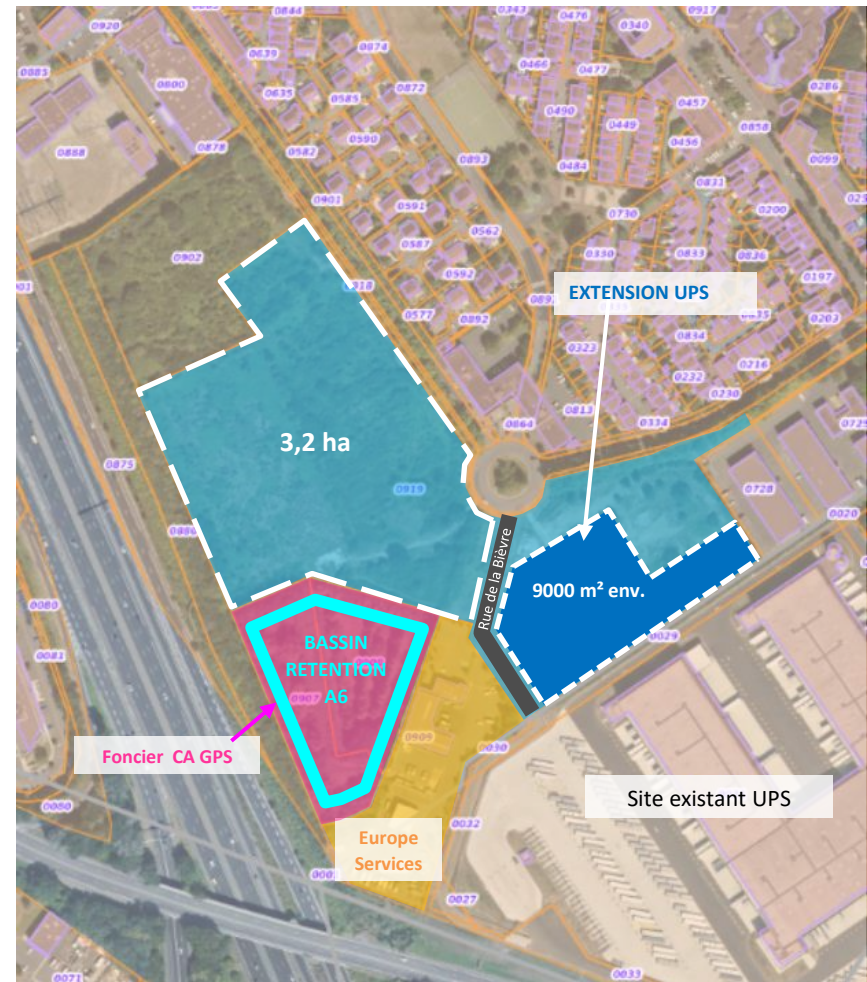
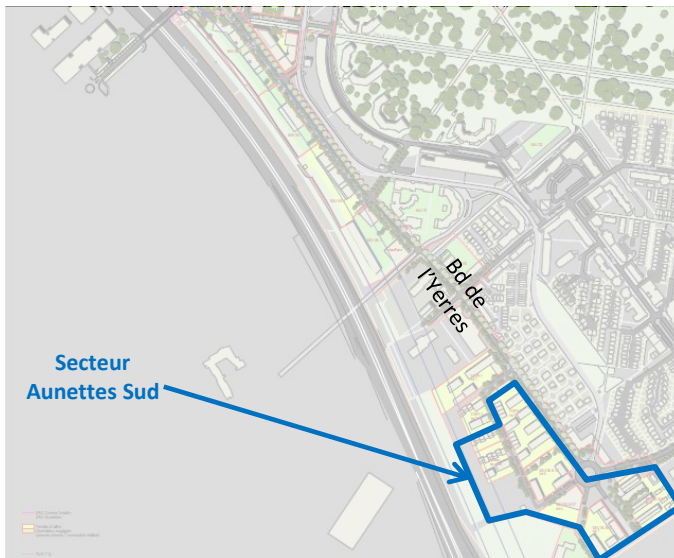
Programme Santé :

- Village Santé de 3 500 m² SDP, composé de 3 bâtiments :
 - Bâtiment A (1 381 m²) : Maison de Santé
-> Projet non arrêté (discussions en cours avec investisseur & exploitant)
 - Bâtiment B (1 258 m²) : Pharmacie, Radiologie
-> **Surface restante à comm. : 277 m²**
 - Bâtiment C (907 m²) : Etablissement Français du Sang – dans le cadre d'une relocalisation, accueil d'une partie des activités, notamment la collecte de sang
- Performance environnementale :
 - Construction ossature bois
 - Label biosourcé niv 3 + NF Habitat HQE
 - Pompe à chaleur (chauffage + clim)
- Calendrier :
 - Acte de vente signé le 25/09/2023
 - Livraison prévisionnelle fin 2025



ZAC Aunettes Sud à Evry-Courcouronnes : reste à commercialiser

- **Foncier disponible : 3,2 ha** (hors UPS, en cours de commercialisation)
- **Secteur objet de plusieurs réflexions, plus large que du développement économique**
- **1ère réflexion sur programmation portée par GPS :**
 - Parc tertiaire multi-utilisateurs, type Villas d'entreprises
 - Parc d'activités Clés en main
 - Offre foncière répondant aux opportunités
 - Programme universitaire



ZAC Léonard de Vinci à Lisses

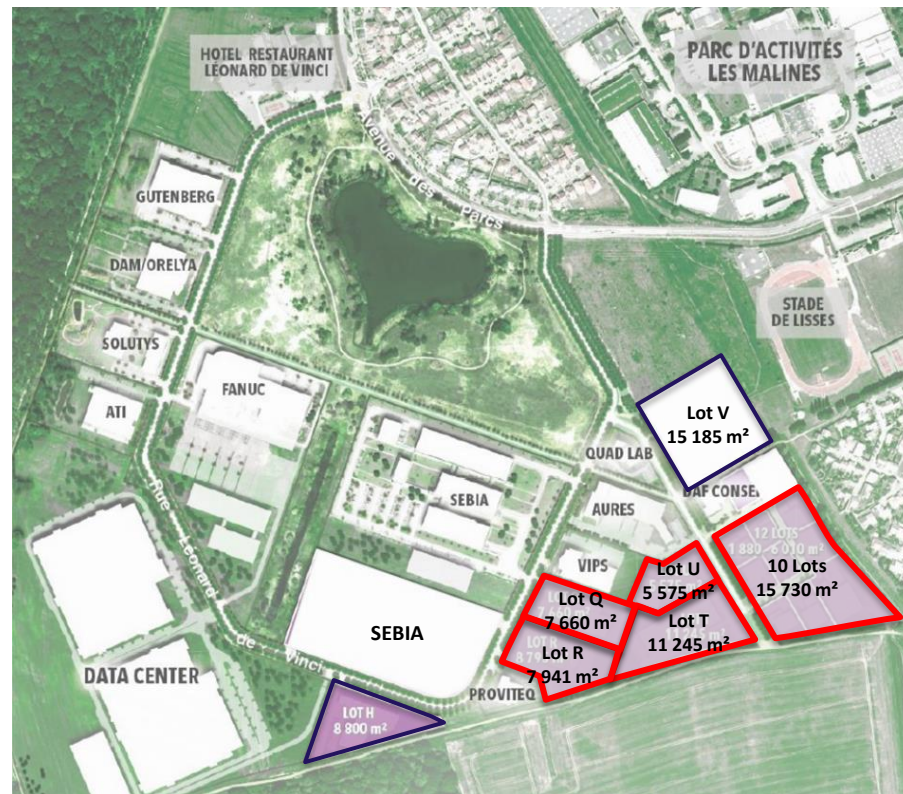
- Opération de **32,5 ha** qui a pour ambition un aménagement à dominante d'implantations d'entreprises tournées vers la recherche et les sciences
- Terrains restants à commercialiser : **5,6 ha**
- **Programme d'activité** : bureaux, laboratoires, installations à caractère scientifique et/ou technique mais également d'établissements d'enseignement et de recherche (publics ou privés),

- **Détail des lots restants à commercialiser :**

Q : 7 660 m² W2 : 1 645 m² Y2 : 1 587 m²
R : 7 941 m² X1 : 1 880 m² Y3 : 2 231 m²
T : 11 245 m² X2 : 1 587 m² Z1 : 2 142 m²
U : 5 575 m² X3 : 1 962 m² Z2 : 2 342 m²
Y1 : 1 880 m² Z3 : 6 010 m²

-> **Total : 55 844 m²**

- Fin de l'opération prévue en **2029**



ZAC du Grand Parc à Bondoufle

- Terrains restants à commercialiser : **1,6 ha**
- **Détail des lots restants à commercialiser :**
 - **Lot F1 Ouest – 6 795 m² :**
Vente à un client unique ou programme pour un petit parc d'activités
 - **Lot F2 – 9 135 m² :**
Programme de parc d'activités
- Fin de l'opération prévue en **2031**





Présentation EPA Sénart



ZAC DU CHARME



Novembre 2023



Plan et enjeux de l'opération



Contexte

La ZAC du Charme est l'une des deux ZAC qui constitue le projet appelé Ecopôle, dédié en priorité à l'accueil des PME orientées dans le secteur des éco-activités. Depuis 2015, année de mise en service de la pépinière (équipement géré par Grand Paris Sud), plusieurs entreprises ont choisi la ZAC pour se développer, notamment Le Closet (location de vêtements), FDGSi (fabricant de générateurs gaz) et SOS Oxygène (assistance respiratoire à domicile). La 1^{ère} tranche du parc d'activités Spirit est terminée et les travaux de la 2^{ème} tranche sont en cours.

Situation

La ZAC du Charme est située à cheval sur les communes de Combs-La-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel. Elle est desservie par la Francilienne qui sépare notamment le Charme des Portes de Sénart. Cette ZAC intègre la ZNIEFF de la Motte et les deux bois au sud.

Enjeux

Il s'agit de mener à bien les travaux de finition de la 1^{re} phase et de réaliser les travaux prolongeant l'avenue de Rio de manière à poursuivre la commercialisation, et ce en adéquation avec la stratégie à l'échelle de l'Ecopôle.

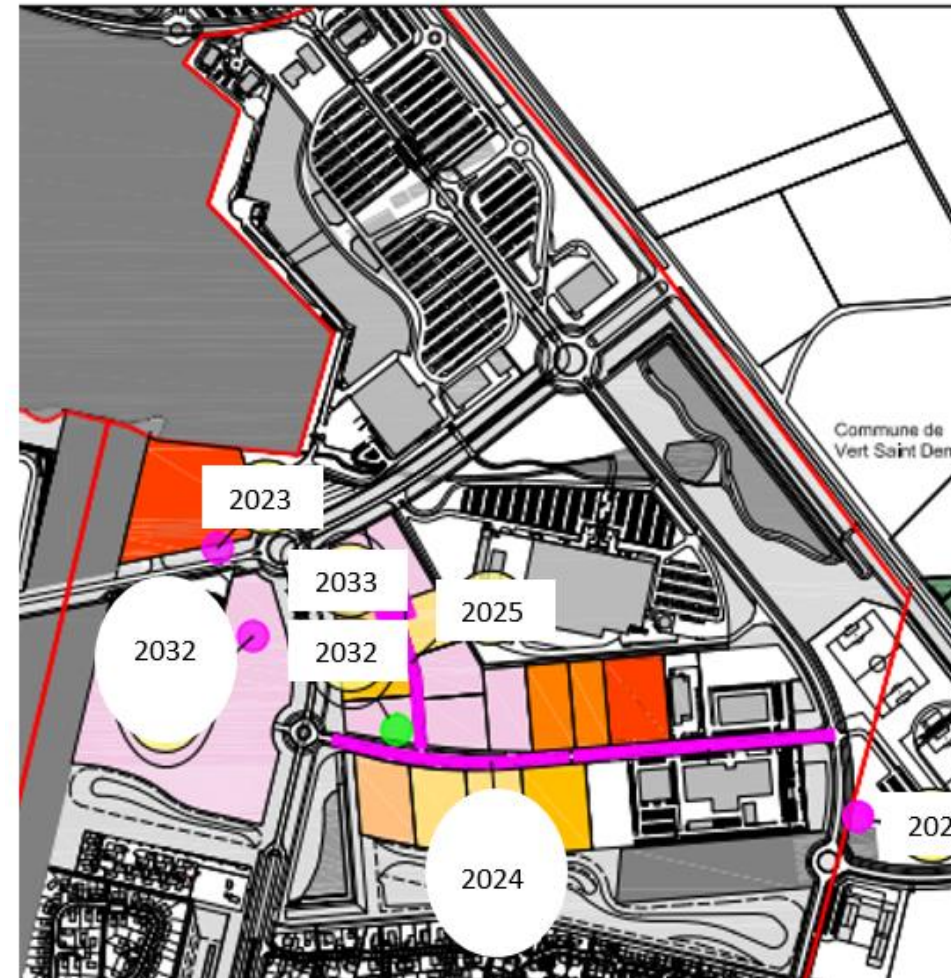


ZAC DE LA PLAINE DU MOULIN A VENT



Novembre 2023

Plan et enjeux de l'opération



Contexte :

La ZAC de la Plaine du Moulin à Vent est une importante opération mixte créée en 2004 pour liaisonner la zone commerciale de Boissénart au bourg de Cesson. Elle s'est organisée essentiellement en 3 parties : la zone commerciale portée par Auchan Boissénart et Woodshop, le « nouveau » pôle automobile avec en tête de pont RENAULT et FORD et un dernier secteur de fonciers nus en cours de développement.

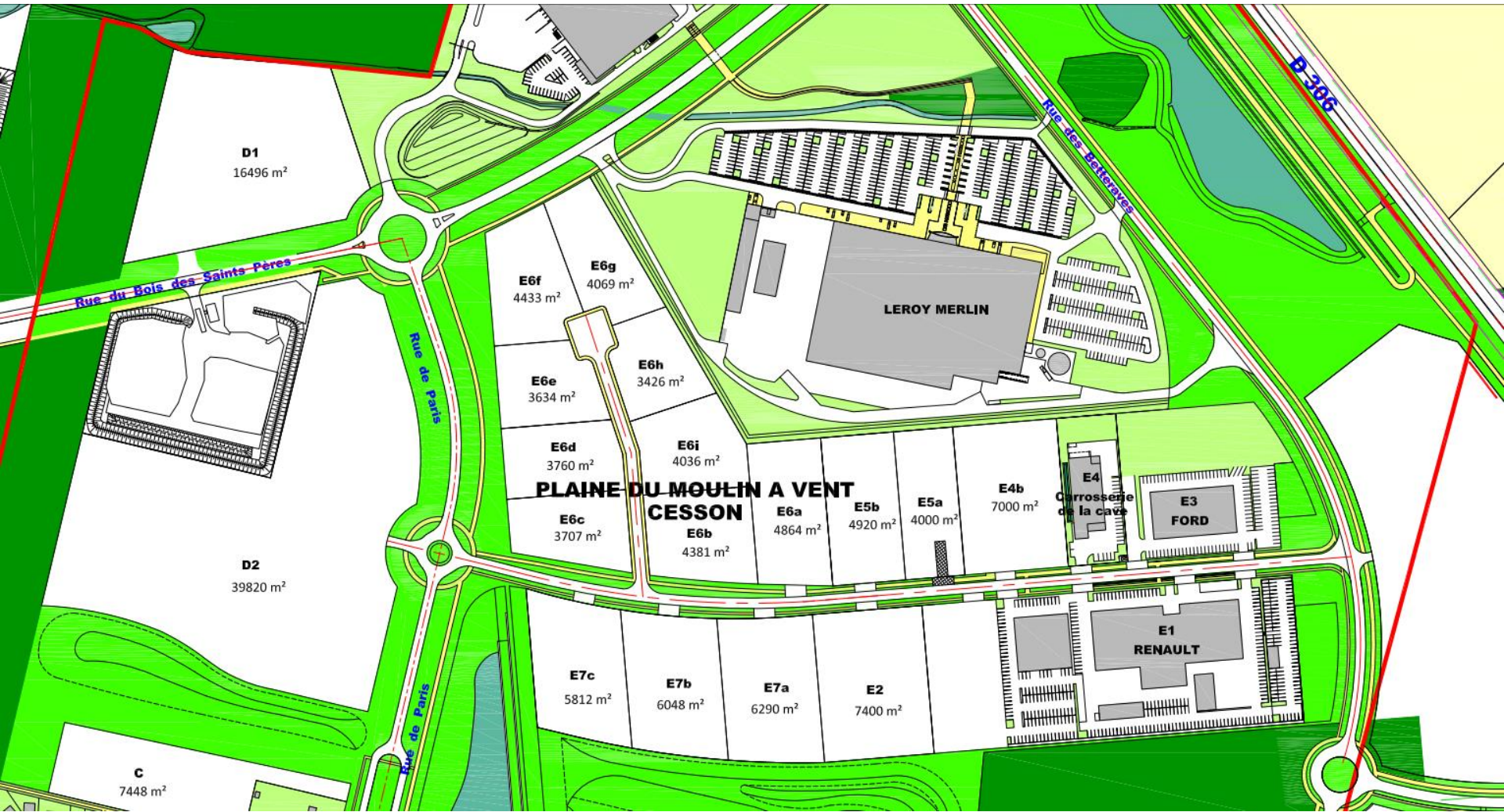
Situation :

Le site est situé sur la commune de Cesson en bordure de la RD306.

Enjeux :

Réussir l'achèvement du secteur d'activités via l'intégration d'activités valorisantes permettant une transition entre les grandes surfaces commerciales et les logements.

Disponibilités foncières



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

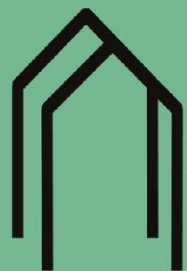


Romain DAGAND
Chargé de mission

- 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

POUR UNE CONSTRUCTION PERFORMANTE ET BIOSOURCEE



Bati Sens

Prendre soin de soi, des autres
et de l'environnement

**Grand Paris
Sud**

10 nov 23



Entreprise à mission :
A notre niveau, lutter contre le
dérèglement climatique.

•Comment :

Rendre possible la transition écologique
de la construction grâce à une
industrialisation de l'offre bas carbone.



RÉSIDENCE JULES FERRY

ASP ARCHITECTURE

- BÂTIMENT PASSIF
- 1ER BÂTIMENT R+7 ISOLATION PAILLE
- <100€ CHARGES/AN/APPARTEMENT





CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS

FFW ARCHITECTE

- FILIÈRE PAILLE LOCALE
- BOIS DÉMARCHE DURABLE
- PRÉFABRICATION

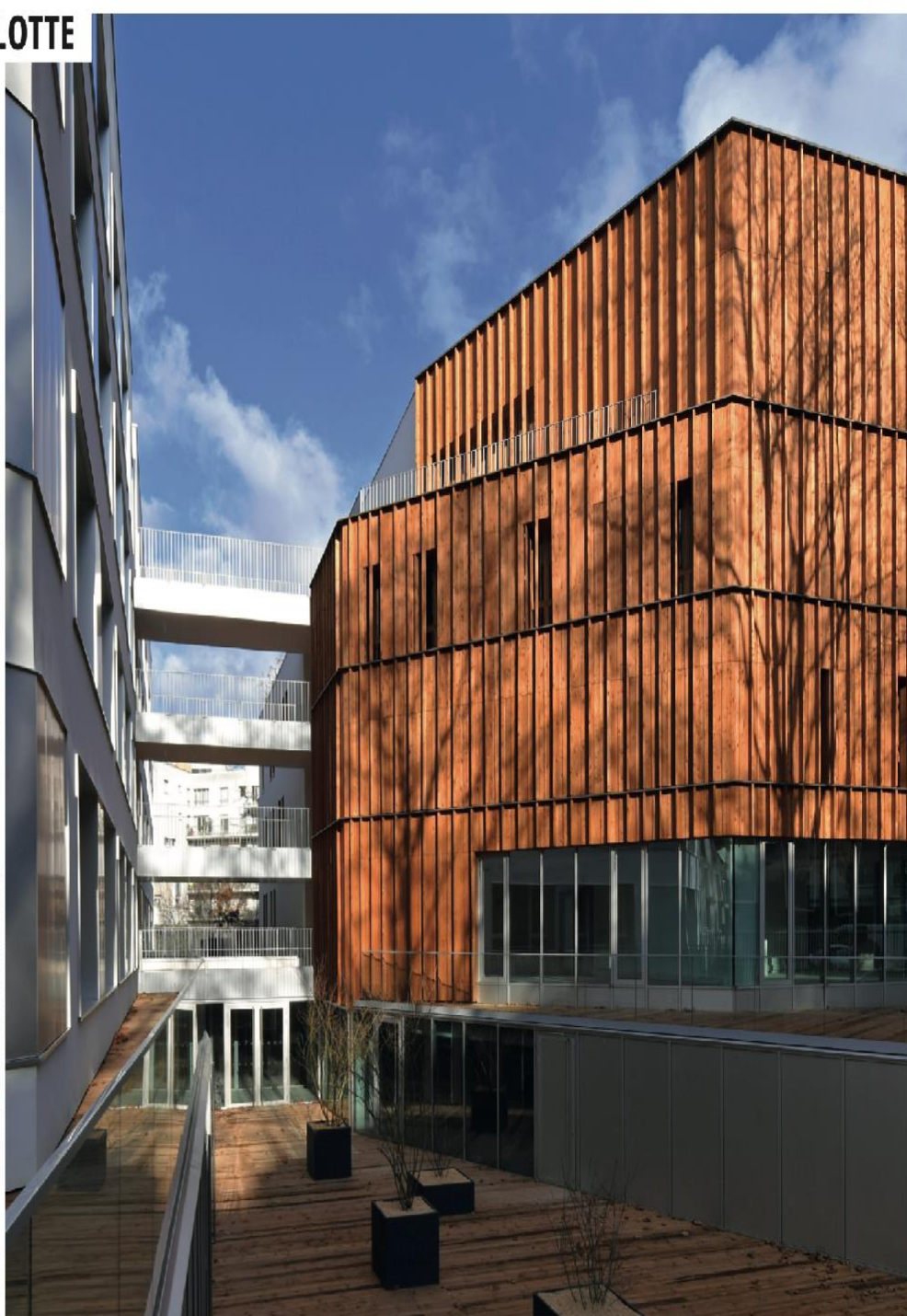




RÉSIDENCE CROUS BERTELOTTE

NZI ARCHITECTES

- RÉHABILITATION
- PROJET MENÉ HORS RÈGLES PRO
- PAILLE LOCALE





HALLE DES SPORTS DE DONZÈRES

TEKNE & ARCHTECO

- MATÉRIAUX BIOSOURCÉS LOCAUX
- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

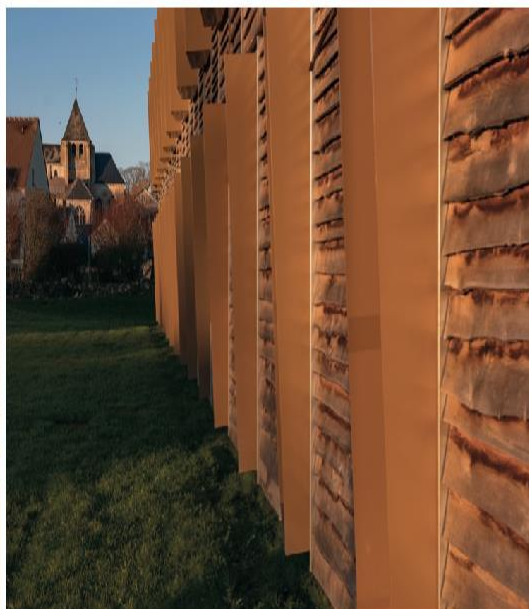




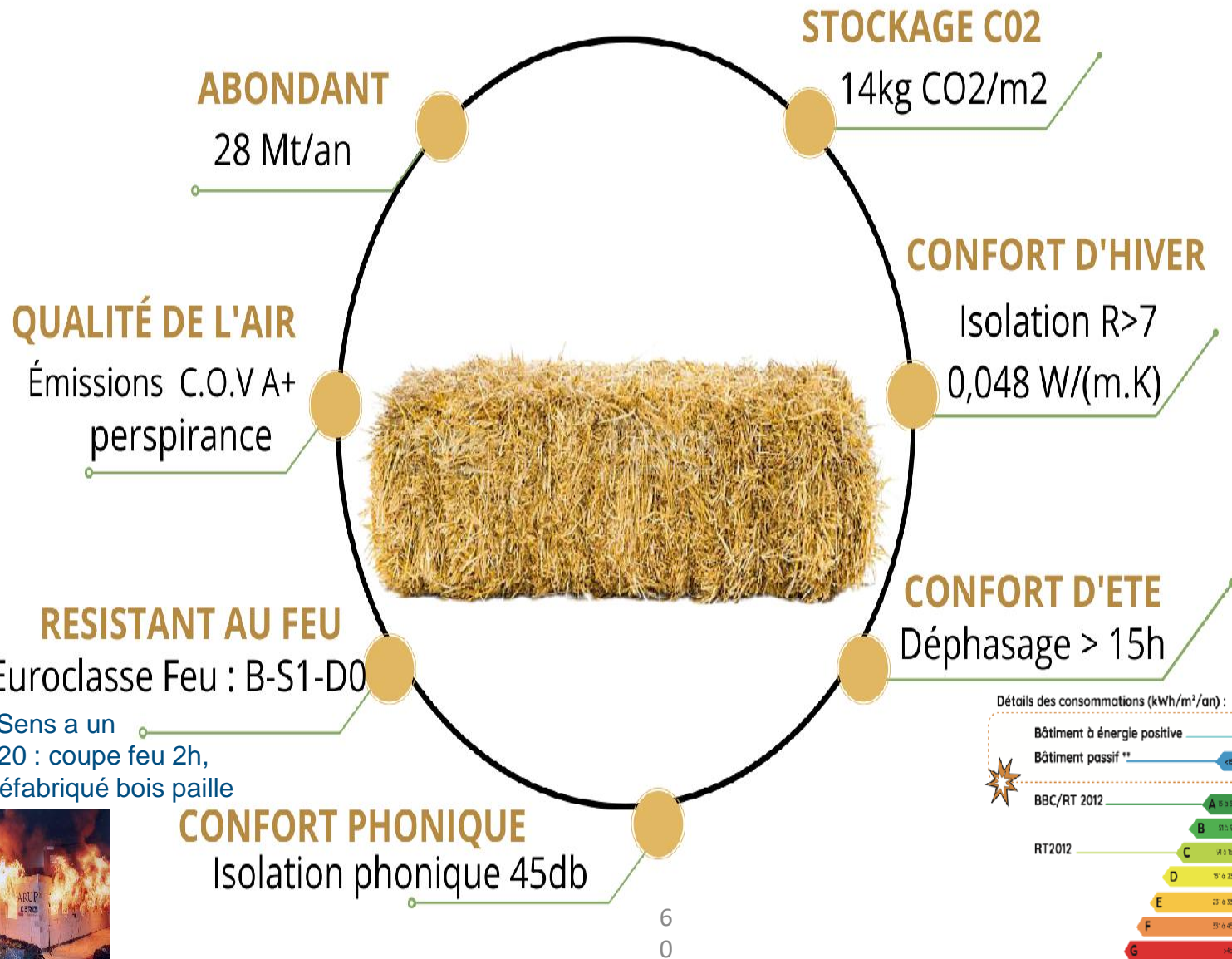
GRUPE SCOLAIRE DE TOURNAY

MWAH ARCHITECTE

- ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE
- BARDAGE LOCAL



La botte de paille : un matériaux performant



Véritablement durable !

Cette botte de paille
a été posée en 1920



Maison Feuillette 1920

1ère construction ossature bois isolation paille
au monde.

Comparaison* de complexes de murs

Typologie	Fabrication	Prix de vente HT	R (M ² .K/W)	Déphasage thermique (h)	Réchauffement Kg CO ₂ /M ²	Pollution eau M ³
Mur Bati Sens bois paille	Préfa atelier	180 €	7.5	15	- 13.0	15.4
Béton Armé + ITE polystyrène	BA prêt à l'emploi	218 €	4.3	7.5	45.1	336
Béton Armé + ITE polystyrène	chantier	245 €				
Bloc Béton + ITE polystyrène	chantier	170 €	4.4	7.1	58.6	52.5
Bloc Béton + ITE laine de roche	chantier	178 €	4.7	8.7	56.8	64.5
Bloc Béton + ITE laine de bois	chantier	188 €	4.3	10.5	38.3	47

Economique

Puits de CO2

*étude septembre 2022 faite par Guillaume JOLY, économiste de la construction, murs de 36 cm d'épaisseur
 Mail: joly@coefficient.fr



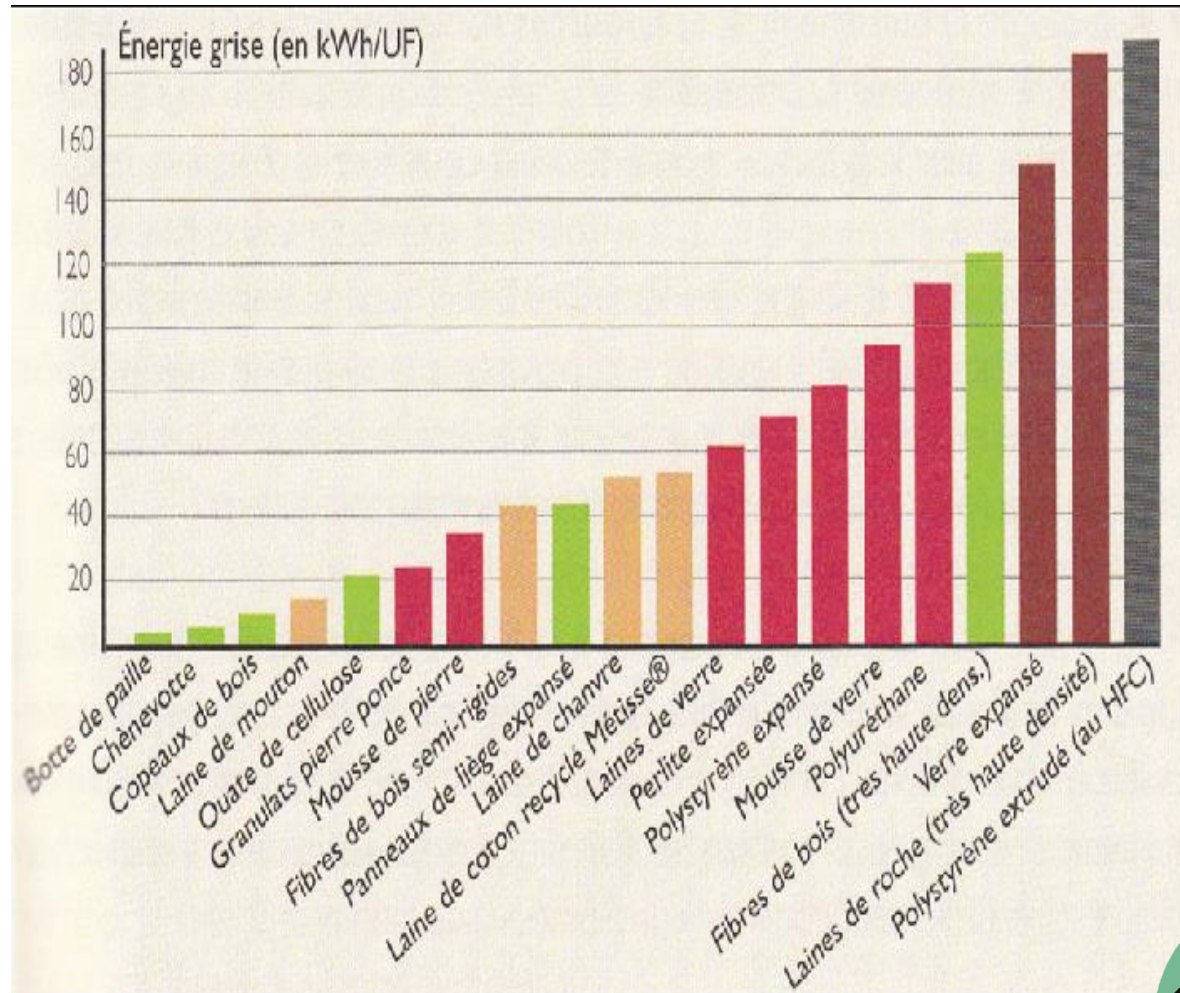
Poids carbone d'un MOB

CO₂ stocké pour 1 m² de mur

	Durée de vie	Stocké		Avec FDV	
	100	-	kg	7,0	kg
		35,0	Co ² eq		Co ² eq
	50	-	kg	-	kg
		92,5	Co ² eq	25,0	Co ² eq
	30	2,	kg	2,5	kg
		5	Co ² eq		Co ² eq
	100	-	kg	1,7	kg
		9,4	Co ² eq		Co ² eq
	50	-	kg	1,0	kg
		2,6	Co ² eq		Co ² eq
	Sous total sur 50 ans	-	kg	-	kg
		137,1	Co² eq	12,9	Co² eq

La concurrence dans les isolants

La botte de paille est un déchet agricole ayant l'énergie grise la plus faible



Coût « Énergie grise » de 1 m² de divers isolants pour une épaisseur correspondant à une résistance thermique de 5 m²K/W.

Vos avantages

- ✓ Obtenir une solution « puits de carbone » à la construction,
- ✓ Des consommations d'énergie divisées par 30,
- ✓ Bénéficier d'un coût maîtrisé pour la RE 2020,

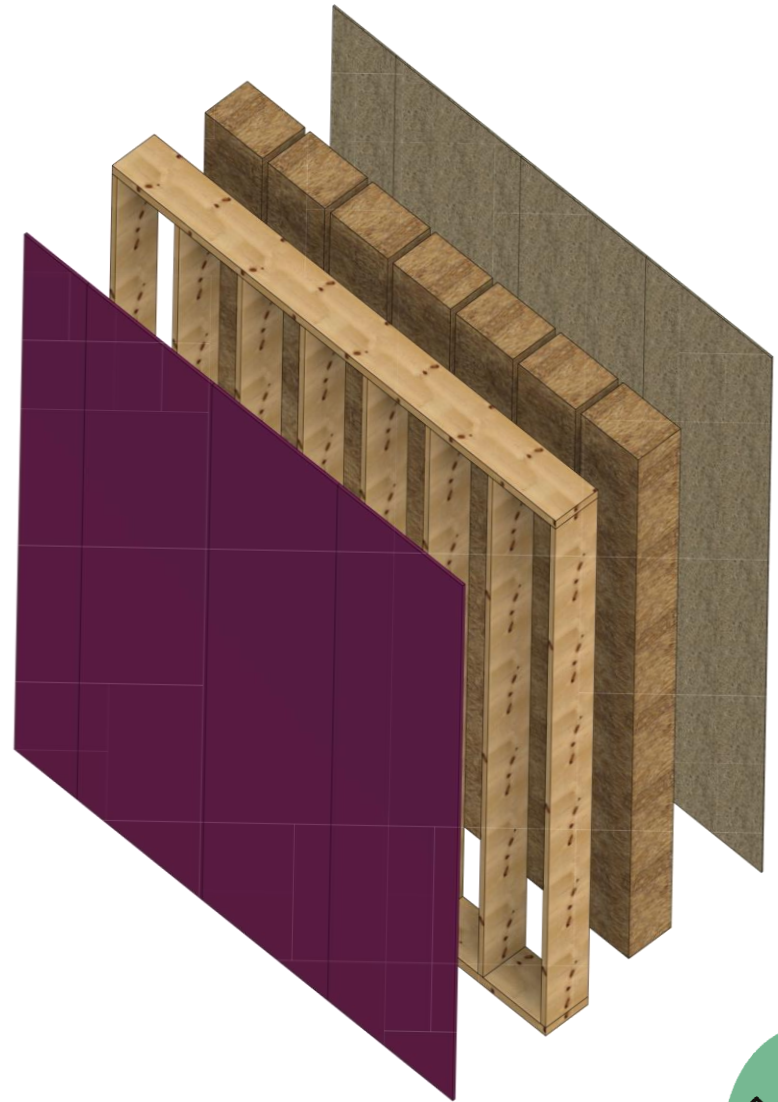


Vos avantages

- ✓ Délai de chantier raccourci grâce à la préfabrication,
- ✓ Une méthode constructive sans eau, ni déchet,
- ✓ Méthode constructive modulaire,
- ✓ Une production qui limite les troubles musculo-squelettiques (TMS) pour les opérateurs.



Éclaté de paroi



Épaisseur :

36 cm pour un R:
7,1

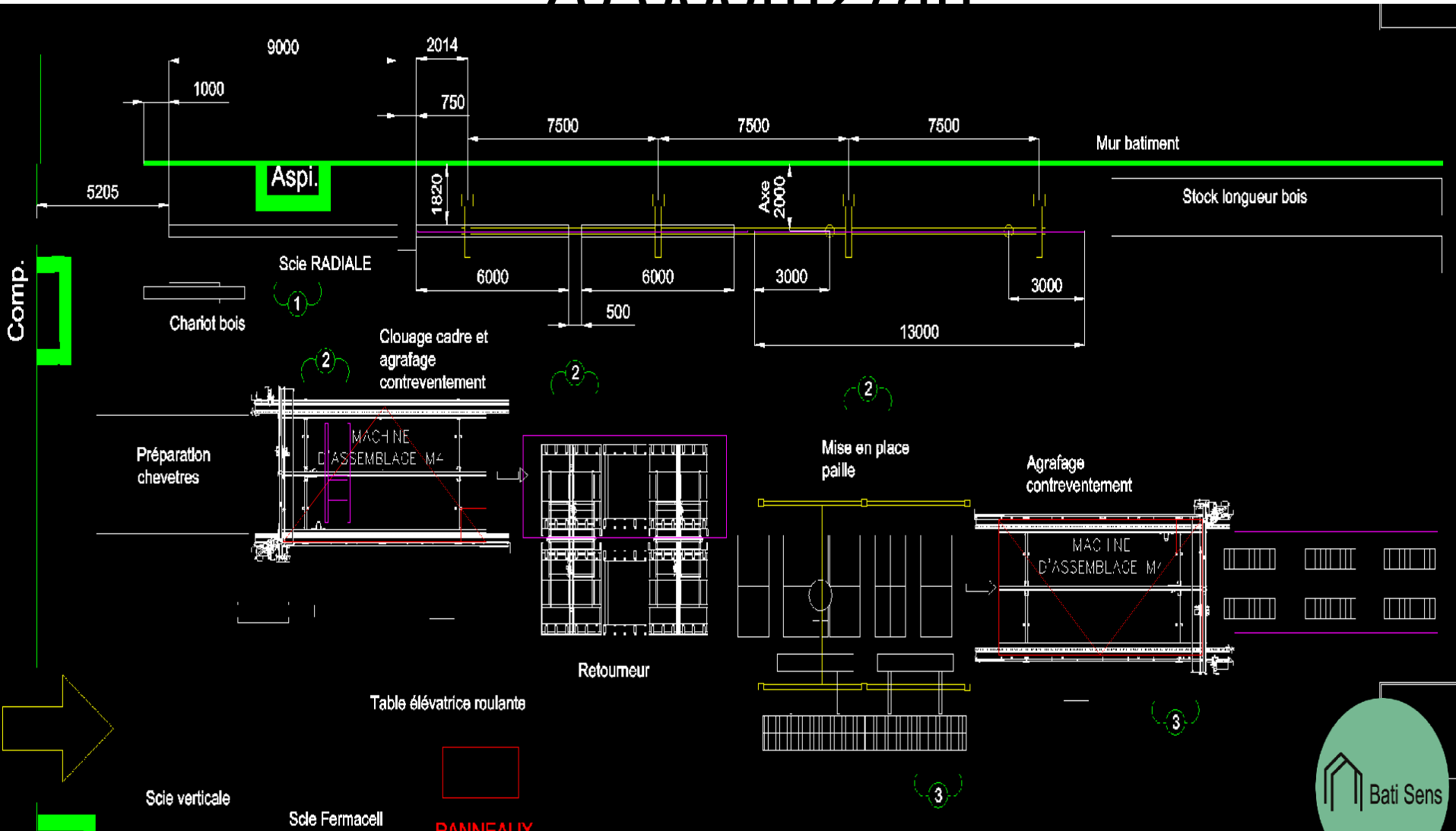
22 cm pour un R:
4,5
(pour de l'ITE)



Inauguration sept. 22



Une ligne de production unique : 70 000m²/an

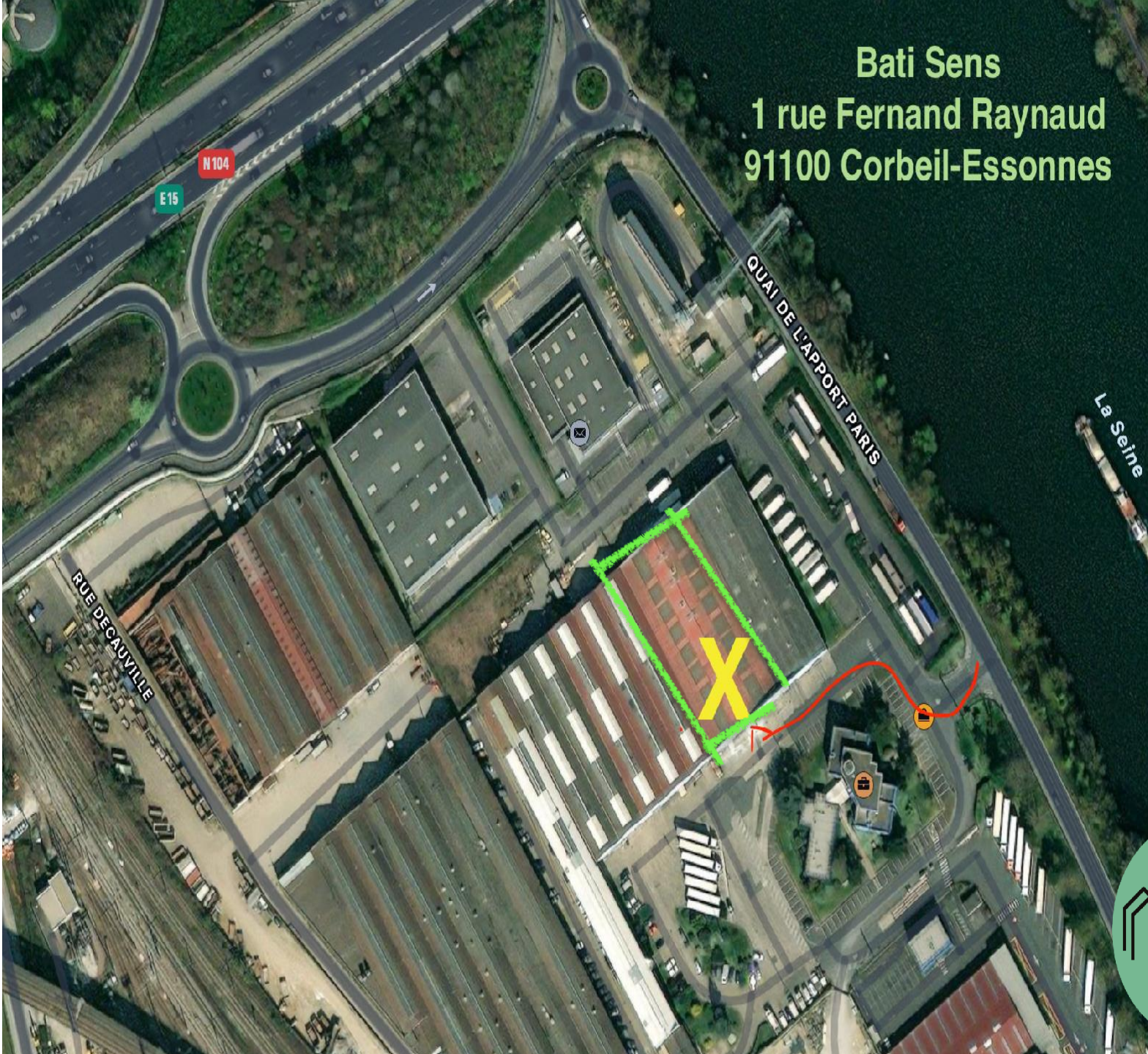


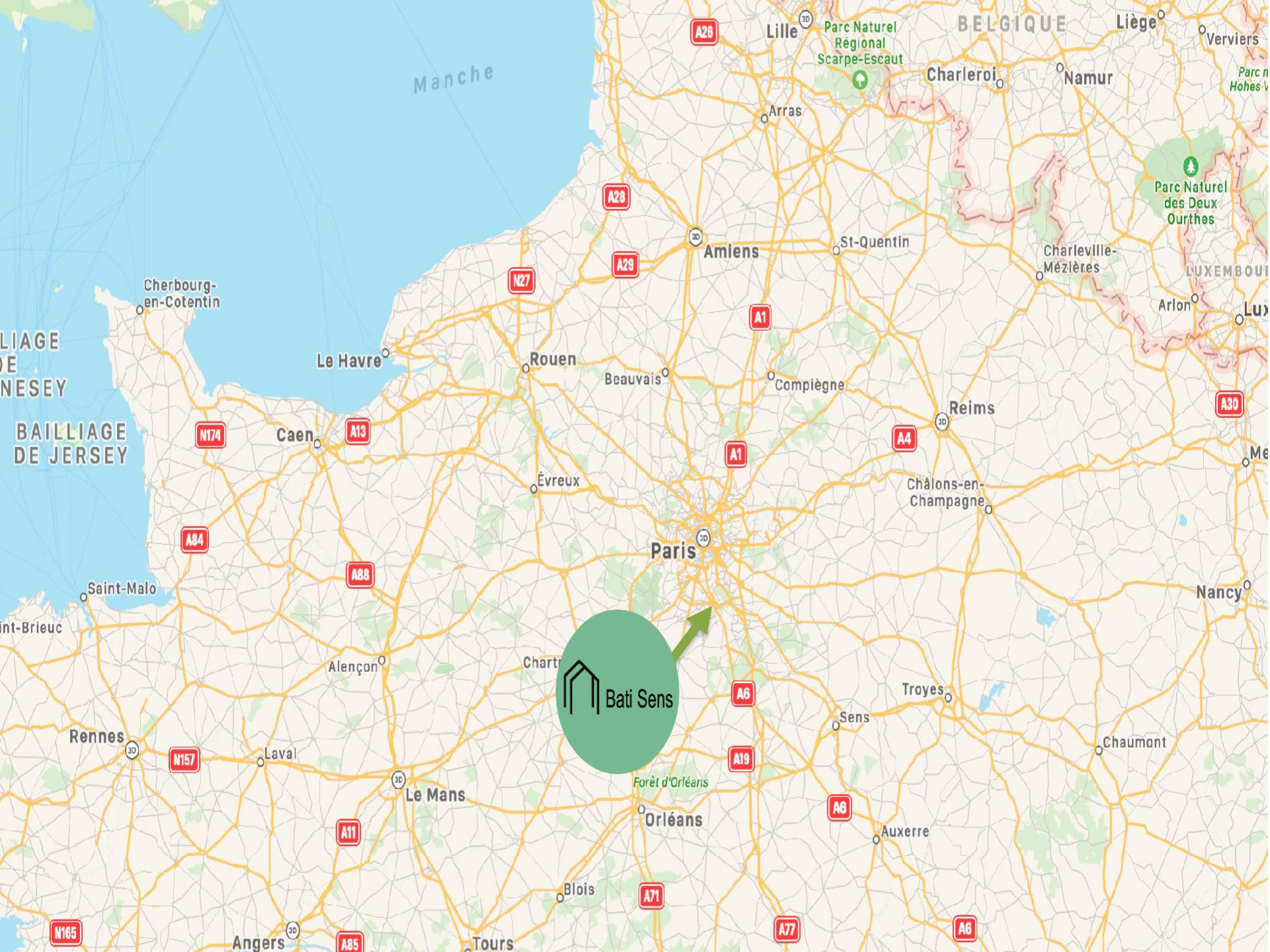
L'équipe de missionnaires

- 5 opérateurs
- 2 ingénieurs
BE
- 1 commercial
- 1 dirigeant
fondateur



Bati Sens
1 rue Fernand Raynaud
91100 Corbeil-Essonnes





Paris

Manche

BELGIQUE

Liège

Verviers

Lille

Parc Naturel
Régional
Scarpe-Escaut

Charleroi

Namur

Parc n
Hohes v

Arras

Amiens

St-Quentin

Charleville-
Mézières

LUXEMBOU

Cherbourg-
en-Cotentin

Le Havre

Rouen

Beauvais

Compiègne

Reims

A30

LIAGE
DE
NESEY

BAILLIAGE
DE JERSEY

N174

Caen

A13

Évreux

A1

A4

Châlons-en-
Champagne

Nancy

Saint-Malo

int-Brieuc

Alençon

Chart



A6

Troyes

Sens

Chaumont

Rennes

N157

Laval

Le Mans

Forêt d'Orléans

Orléans

A6

Auxerre

N165

Angers

A85

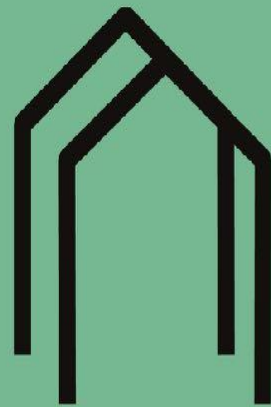
Tours

Blois

A71

A77

A6



Bati Sens

Prendre soin de soi, des autres
et de l'environnement

Eric BOUVATIER

06 26 65 24 76

ericbouvatier@batisens.fr

1, rue Fernand Raynaud, 91 100 Corbeil Essonne

