



*Territoire productif et innovant*



# CLUB IMMOBILIER

**du Grand-Orly Seine Bièvre**  
**Lundi 11 avril 2022**



ARC  
INNOVATION  
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

[grandorlyseinebievre.fr](http://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](http://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](http://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](http://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](http://grandorlyseinebievre.fr)



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER



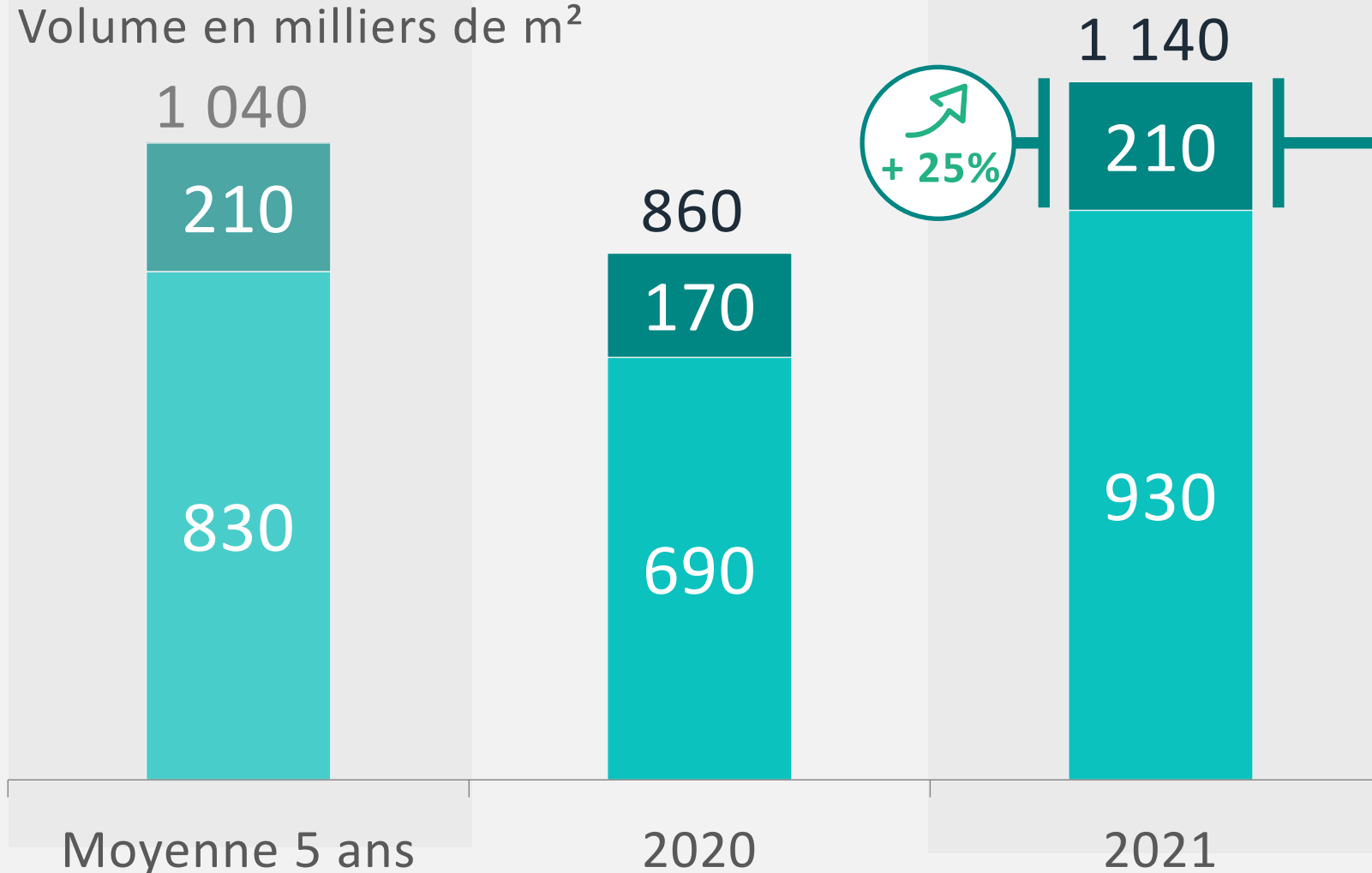
# Les locaux d'activité en Île-de-France



# TRANSACTIONS UTILISATEURS EN ÎLE-DE-FRANCE

1 TRANSACTION SUR 4 SUR DU NEUF

Volume en milliers de m<sup>2</sup>



## NEUF EN 2021

210 000 m<sup>2</sup>

=

Parcs livrés / en chantier  
(180 000 m<sup>2</sup>)

+

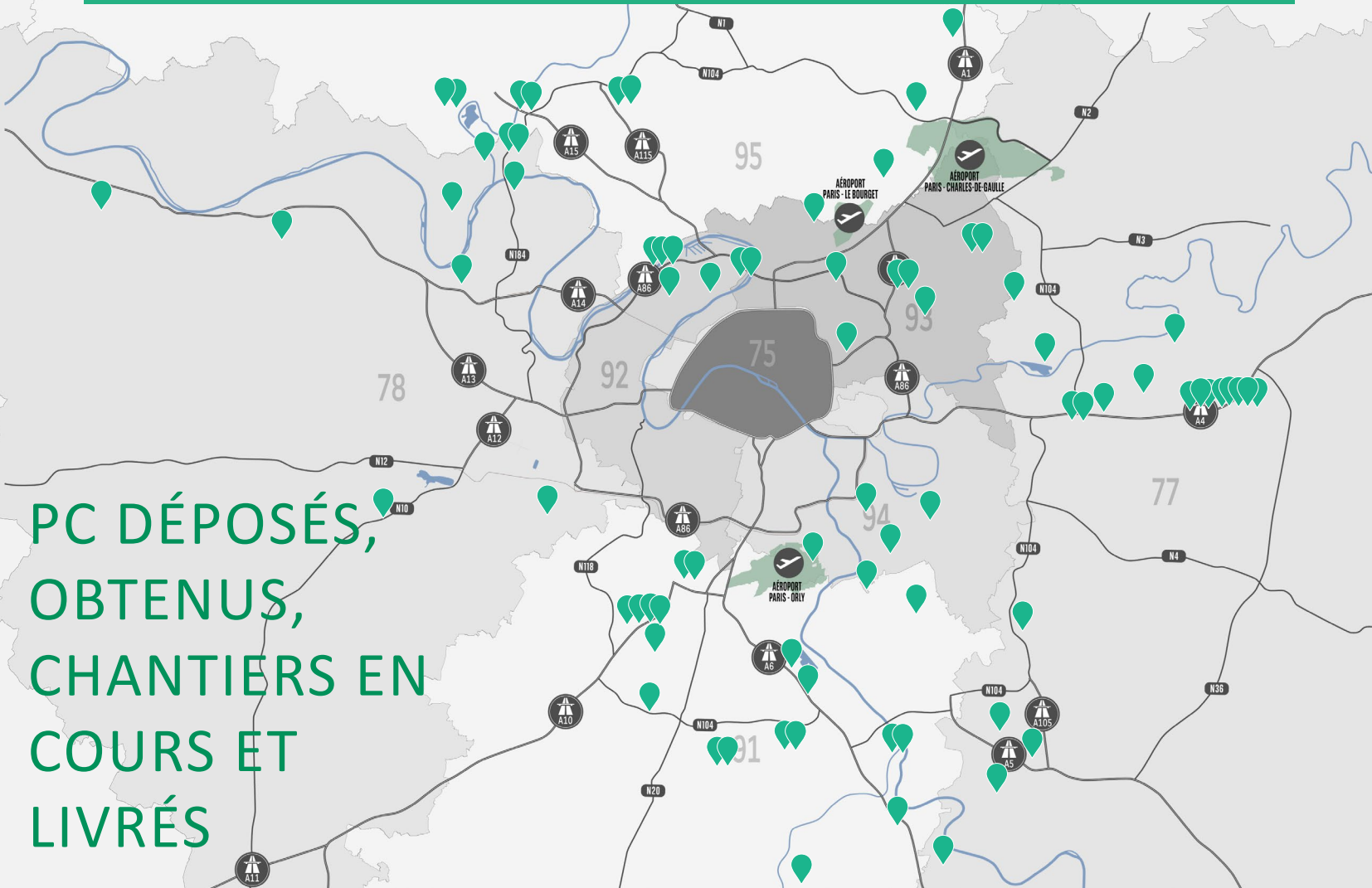
Clés en main (30 000 m<sup>2</sup>)

- 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 m<sup>2</sup>

Parcs en  
chantier / livrés  
210 000 m<sup>2</sup>

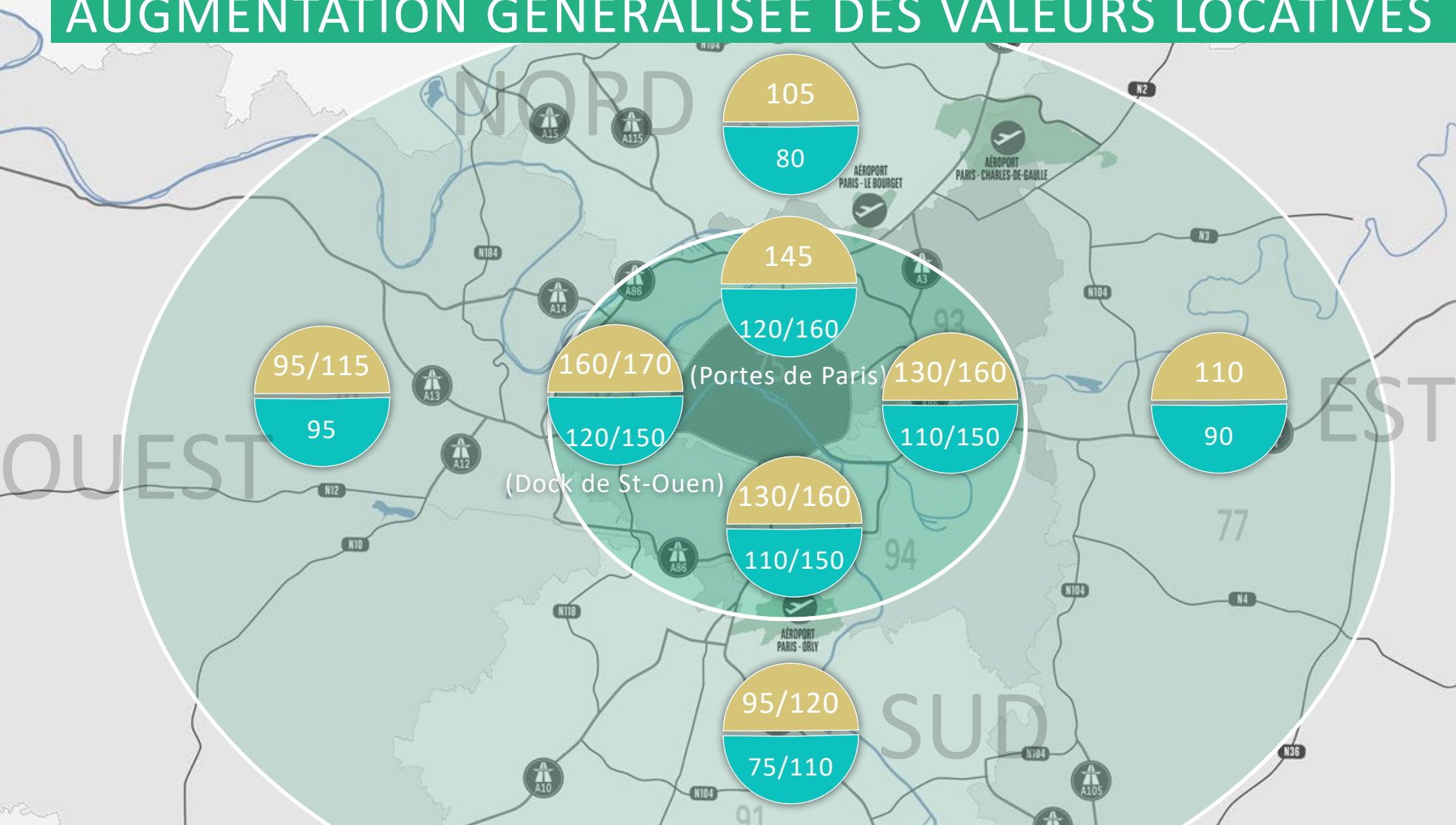
Parcs avec PC  
déposés / obtenus  
270 000 m<sup>2</sup>

180 000 m<sup>2</sup>  
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 € / M<sup>2</sup> / AN

1<sup>ère</sup> Couronne

Neuf

Seconde main

2<sup>ème</sup> Couronne

Neuf

Seconde main

Source : BNP Paribas Real Estate Research.

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

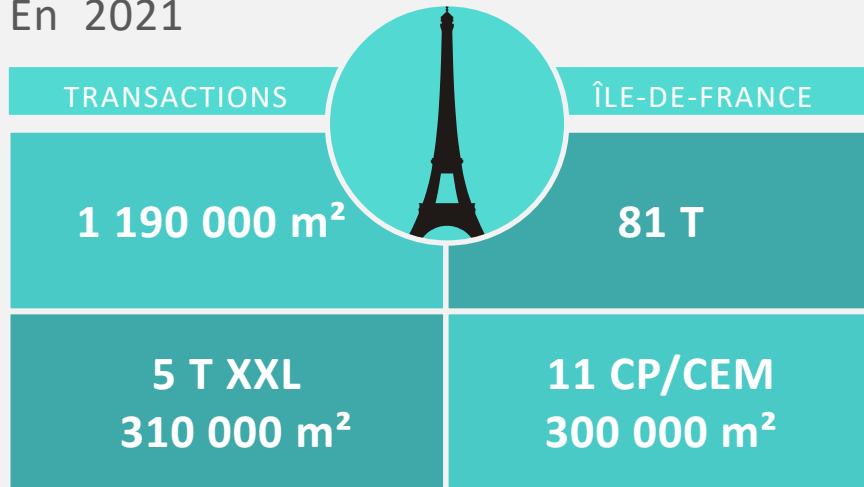


# La Logistique en Île-de-France

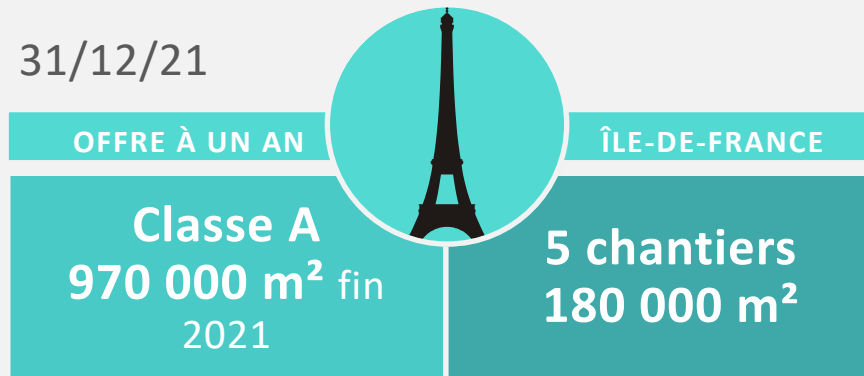
# ZOOM SUR LES MARCHÉS ÎLE-DE-FRANCE / OISE

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

En 2021

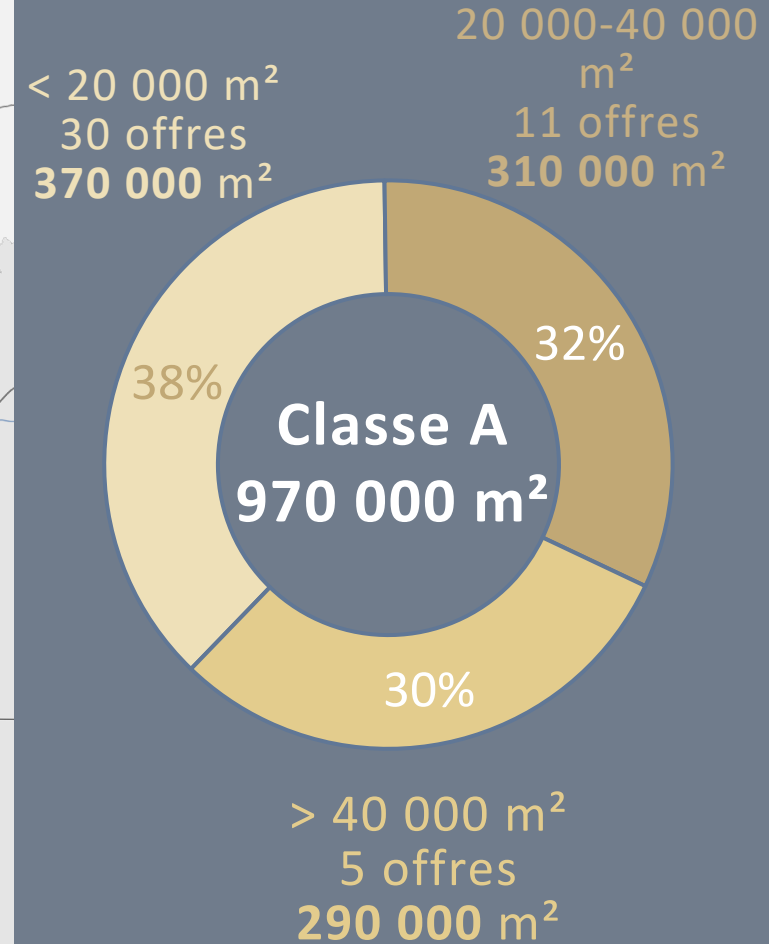
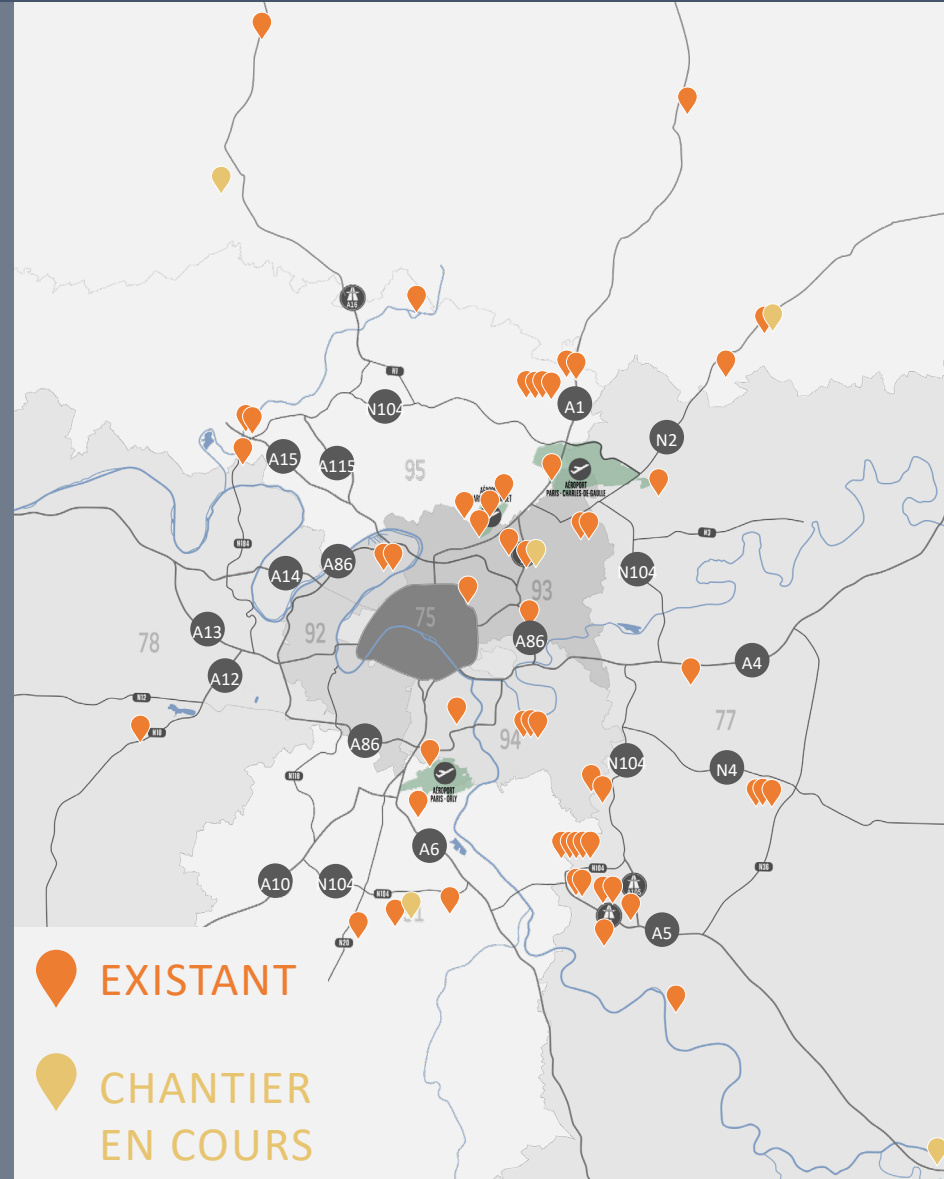
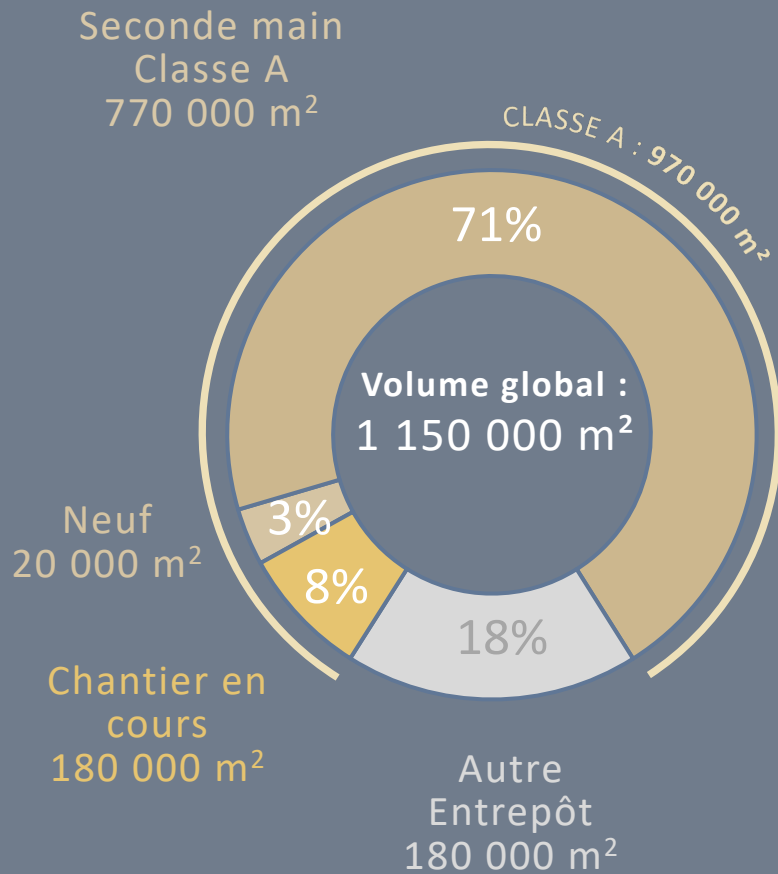


31/12/21



\* 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



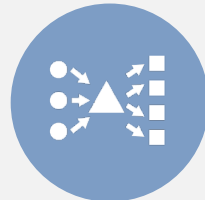
### VOLUME 2021

- 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 m<sup>2</sup>

LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER

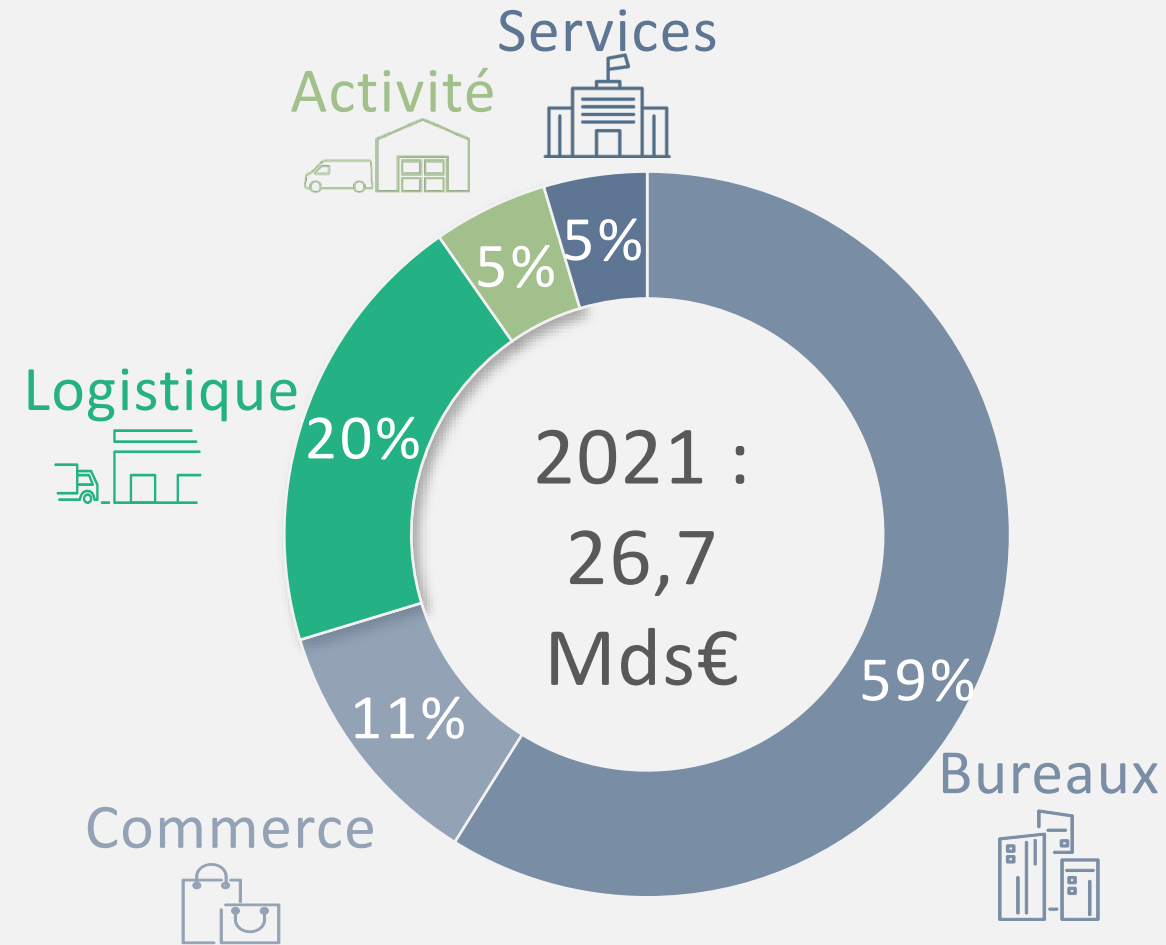
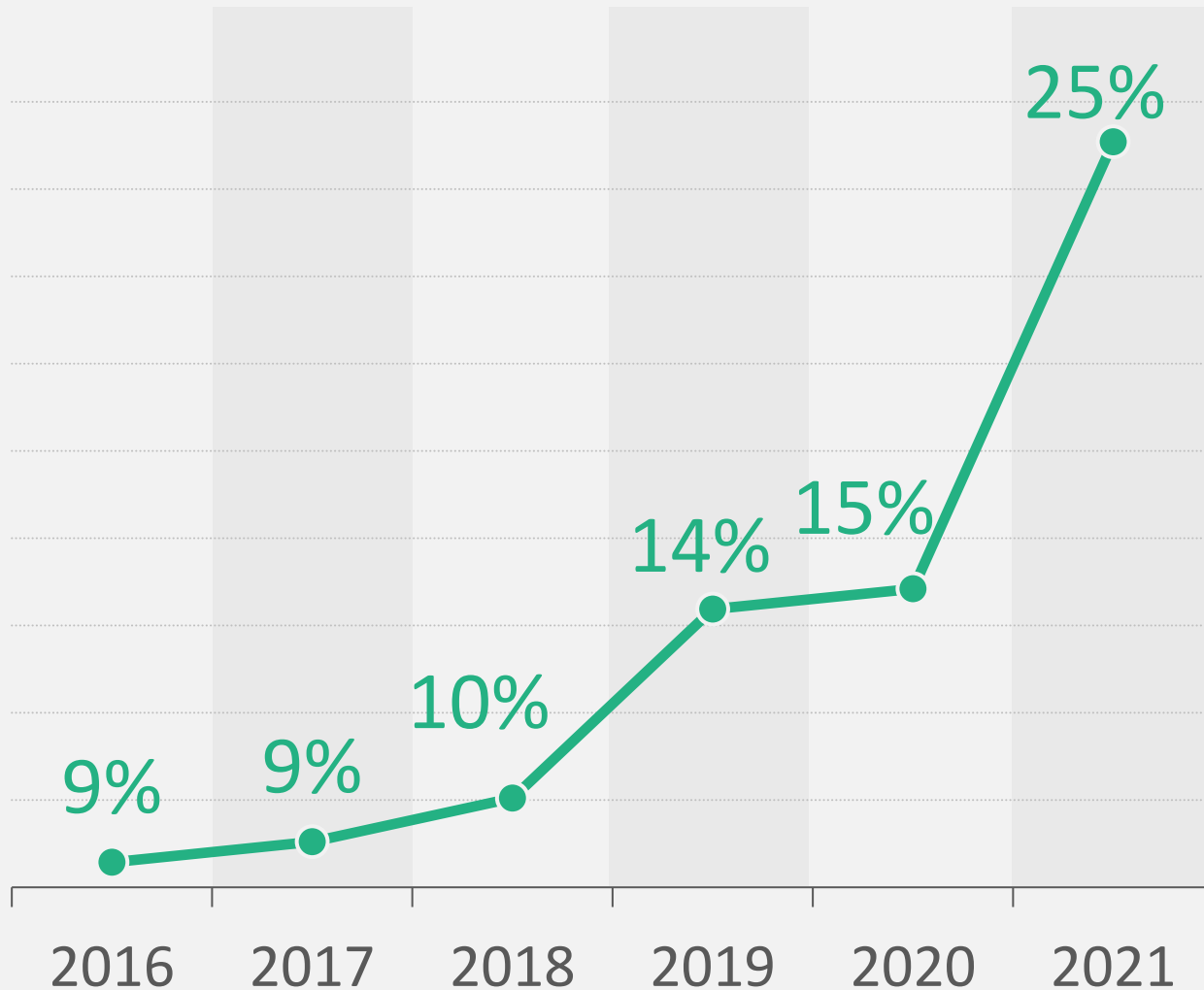


# L'investissement

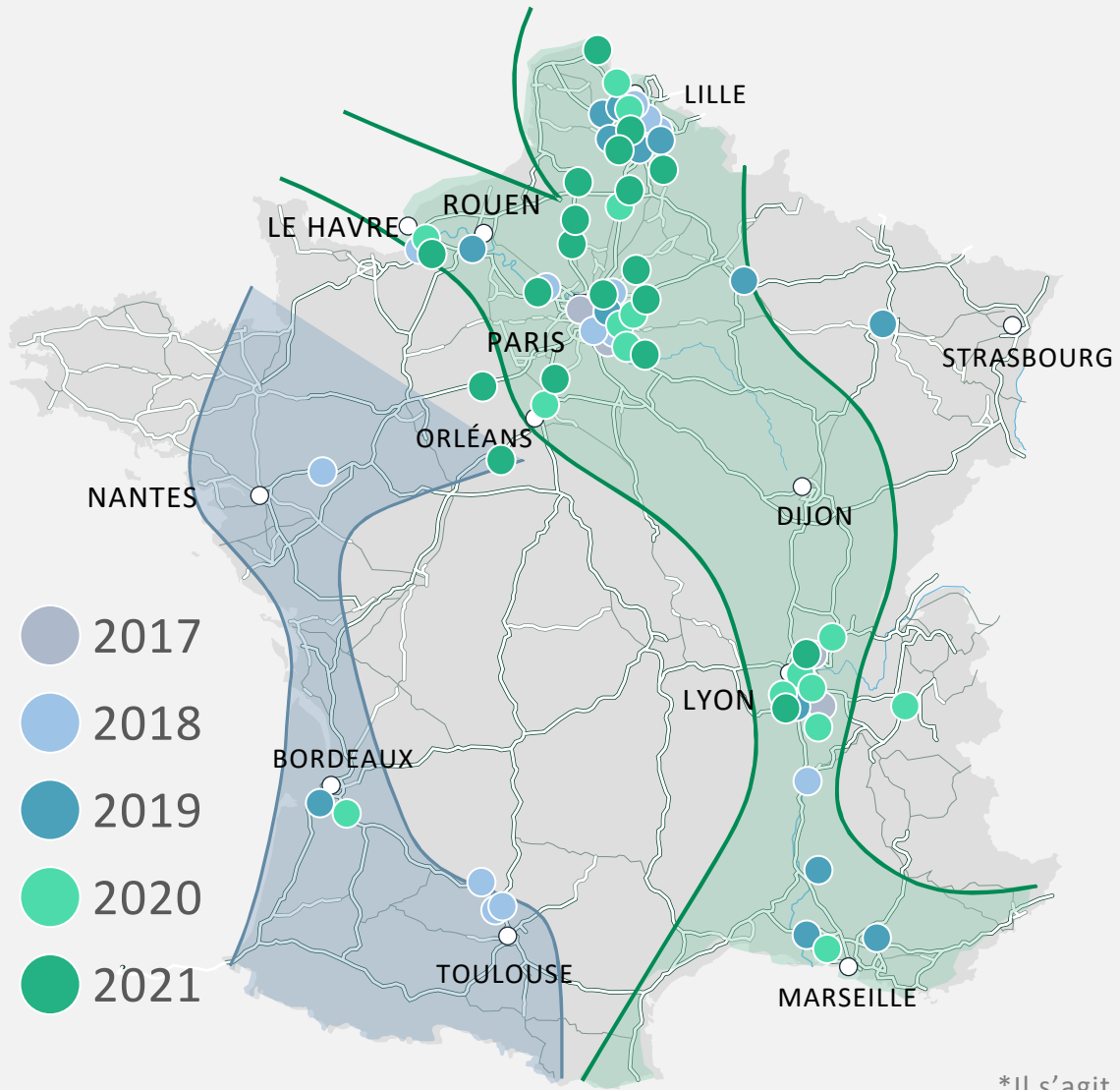


# INVESTISSEMENT INDUSTRIEL EN FRANCE

## PART DU SECTEUR LOGISTIQUE & LOCAUX D'ACTIVITÉ EN FRANCE



# OPÉRATIONS LANCÉES EN BLANC\*



**Ablaincourt Pressoir**  
100 000 m<sup>2</sup>



**Beauvais**  
110 000 m<sup>2</sup>



**Amiens**  
118 000 m<sup>2</sup>

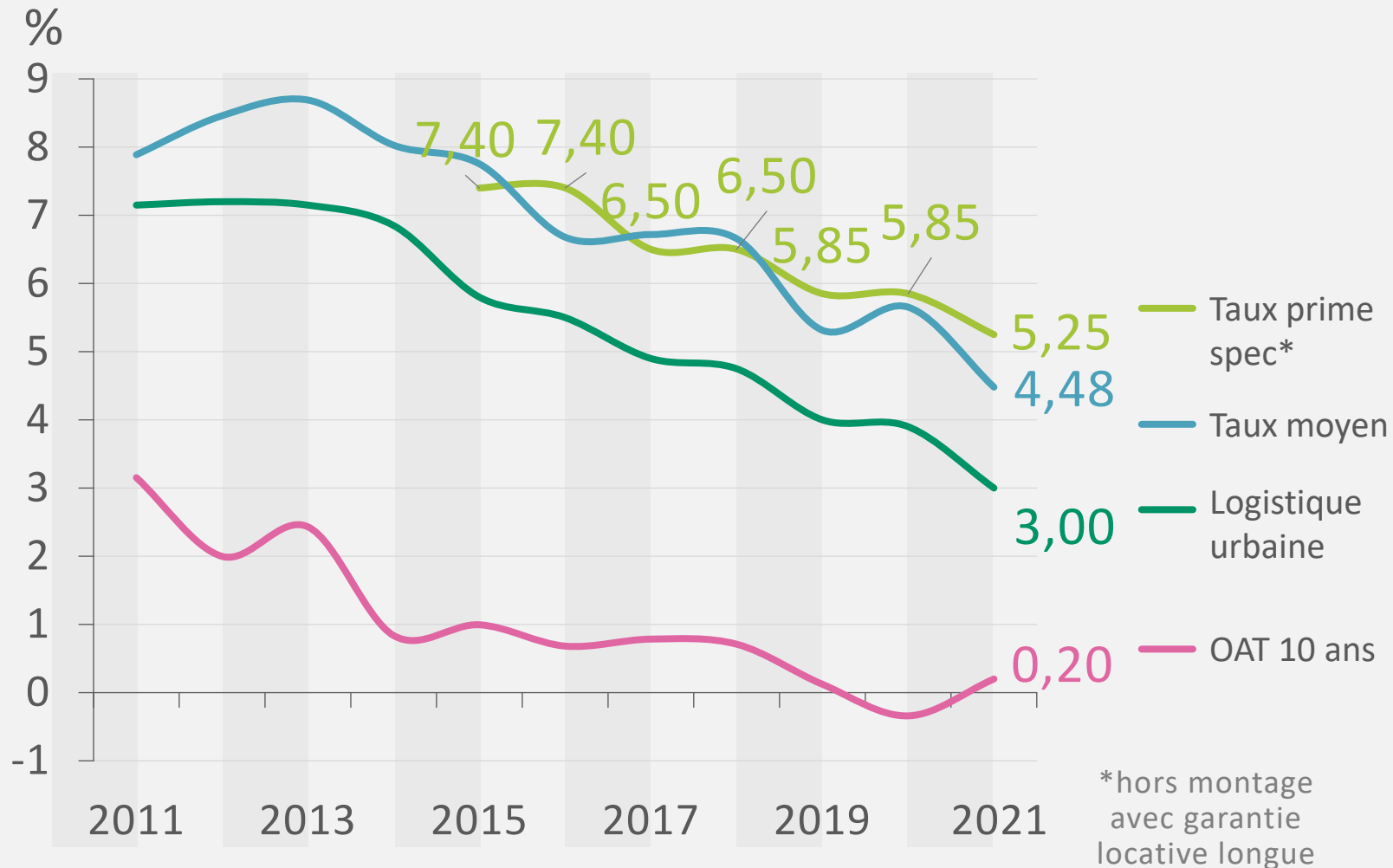


**Nanteuil le Haudouin**  
93 000 m<sup>2</sup>

\*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

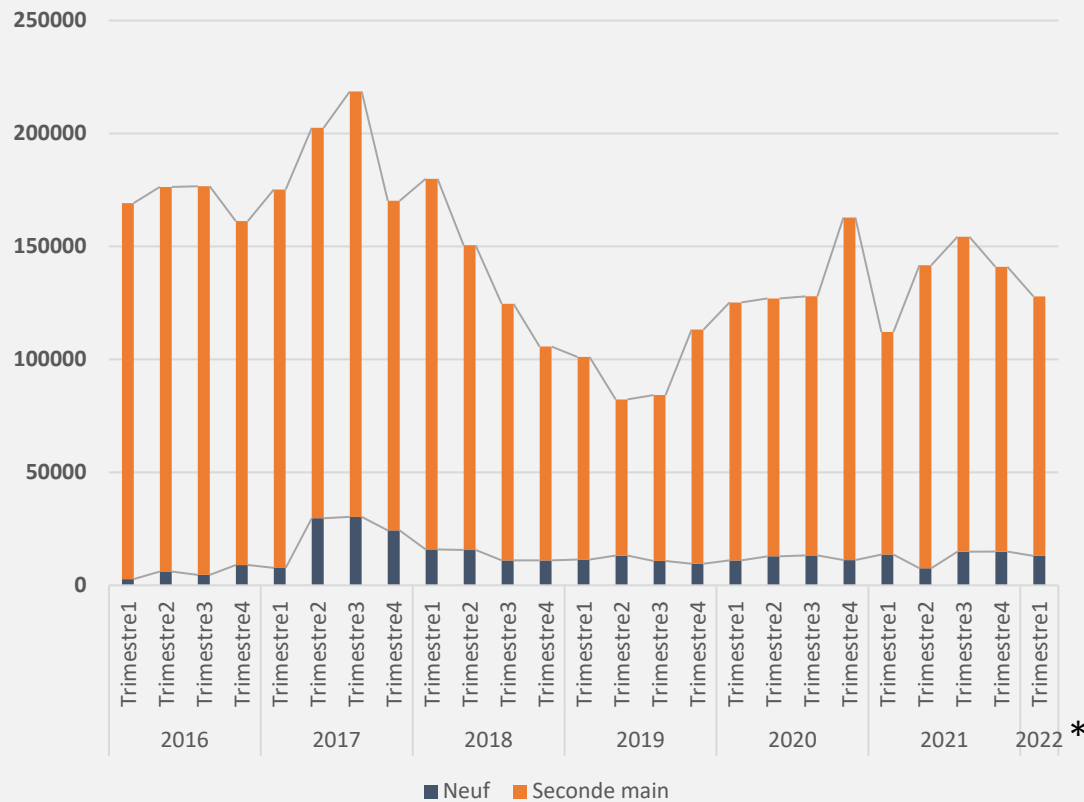
# Focus sur le marché activités/logistique EPT Grand Orly Seine Bièvre

# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

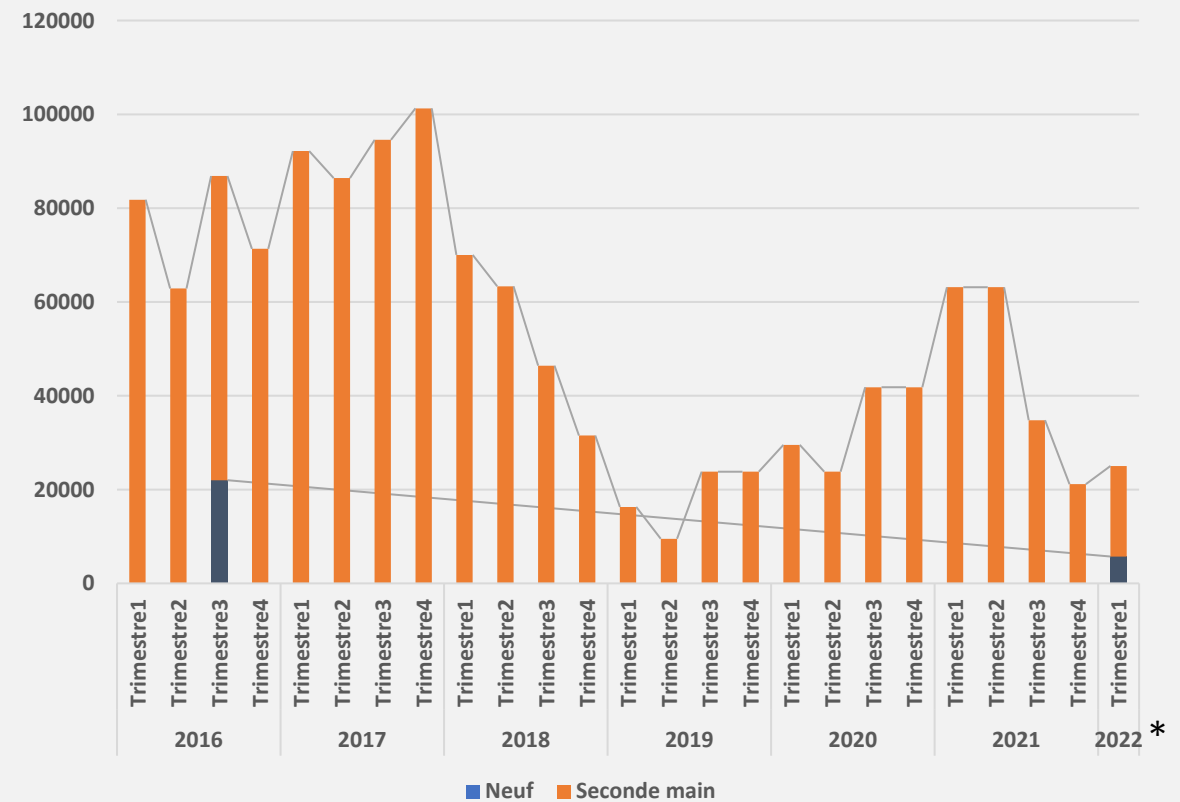
## Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Dynamique de l'offre par état du local

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)



Entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>



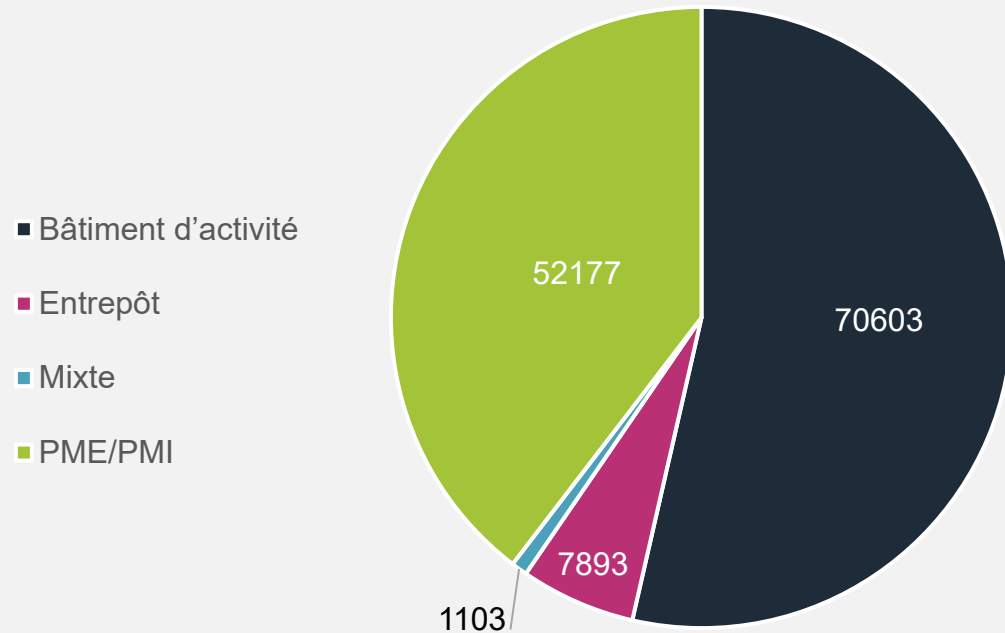
\*chiffres provisoires

# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

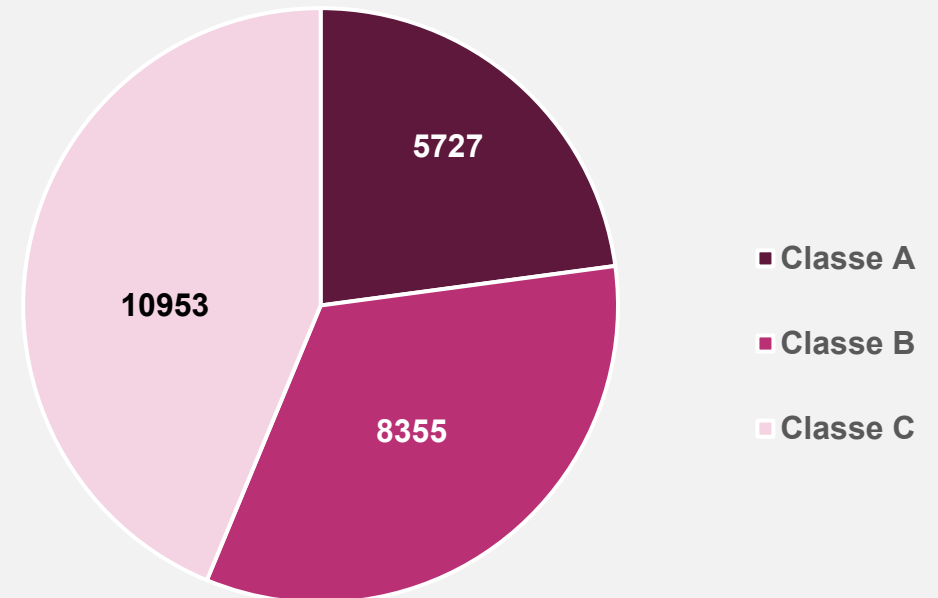
## Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Offre 2022 T1\* par typologie de local

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)



Entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>



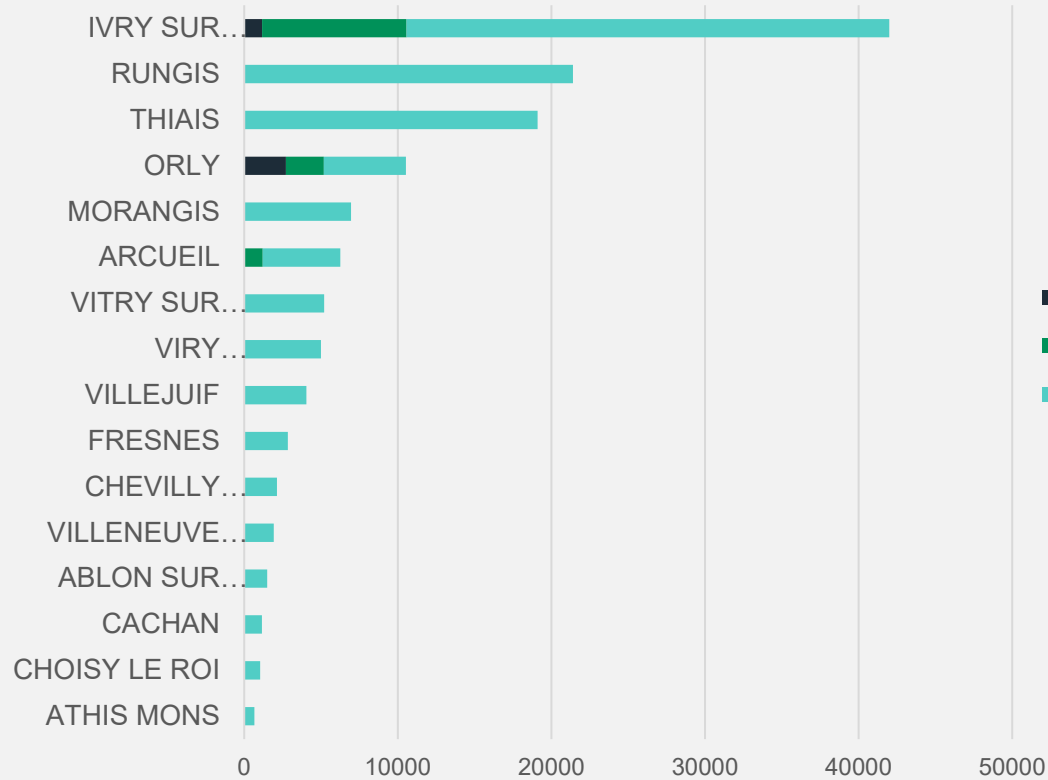
\*chiffres provisoires

# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

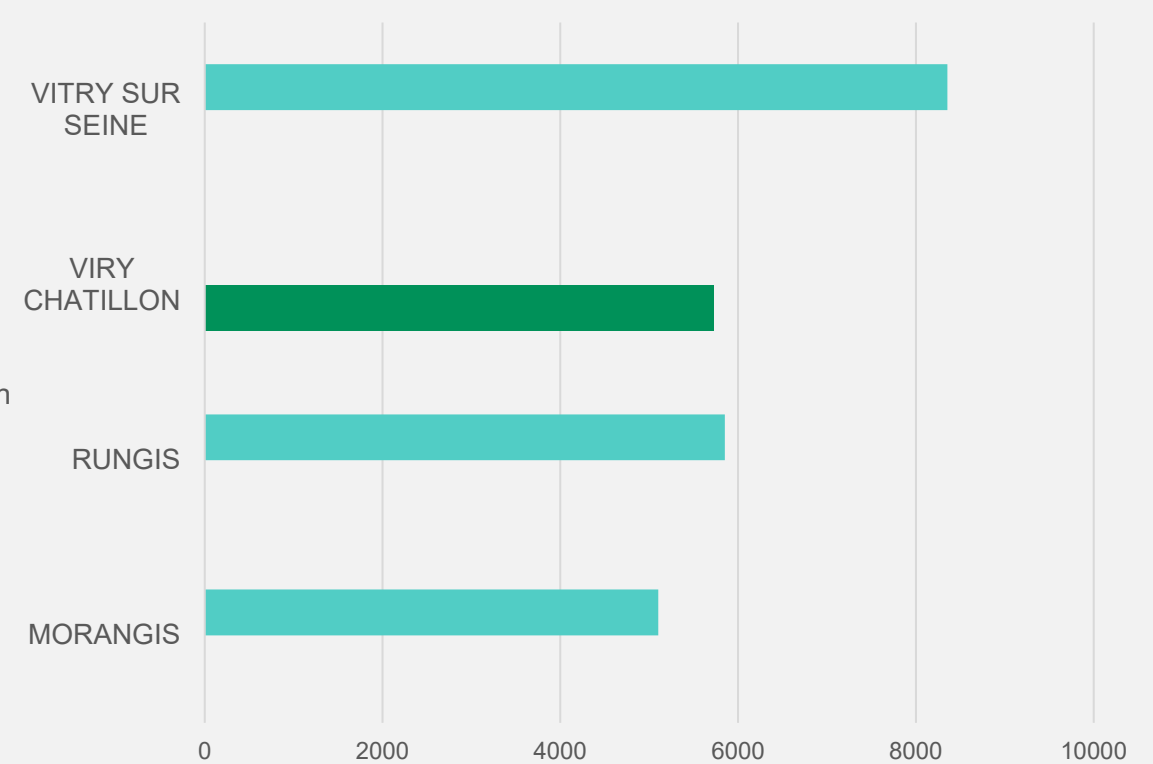
## Offre à un an (existante et chantiers en cours)

Offre 2022 T1\* par commune et par état du local

### Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)



### Entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>



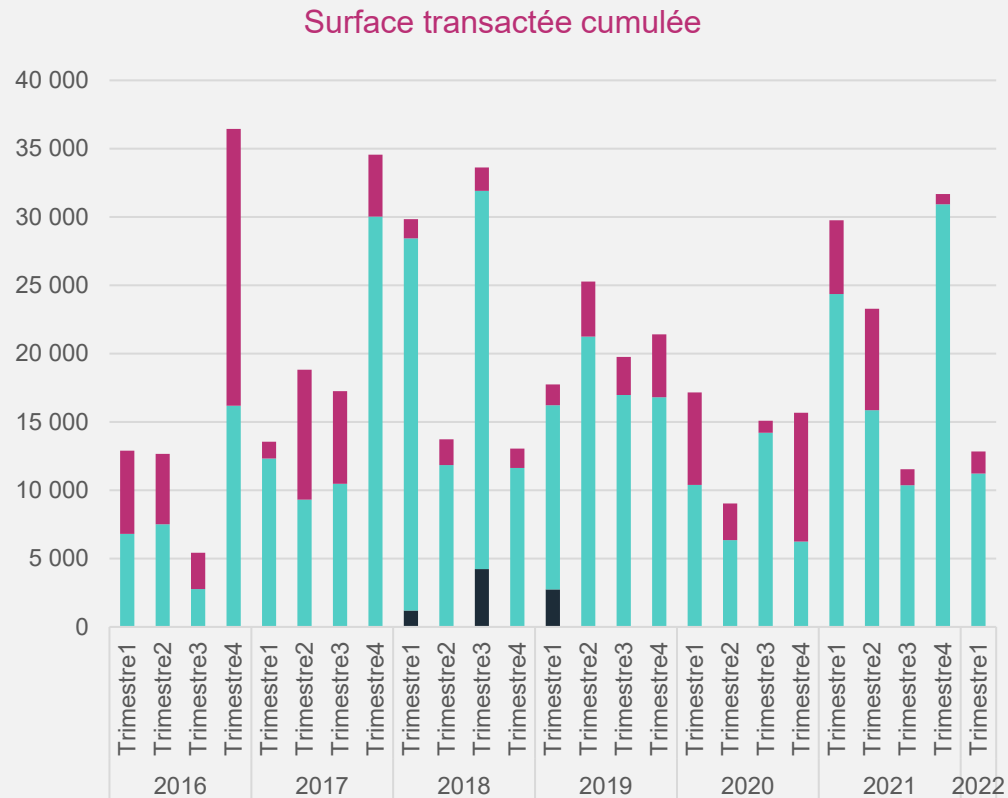
\*chiffres provisoires

# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

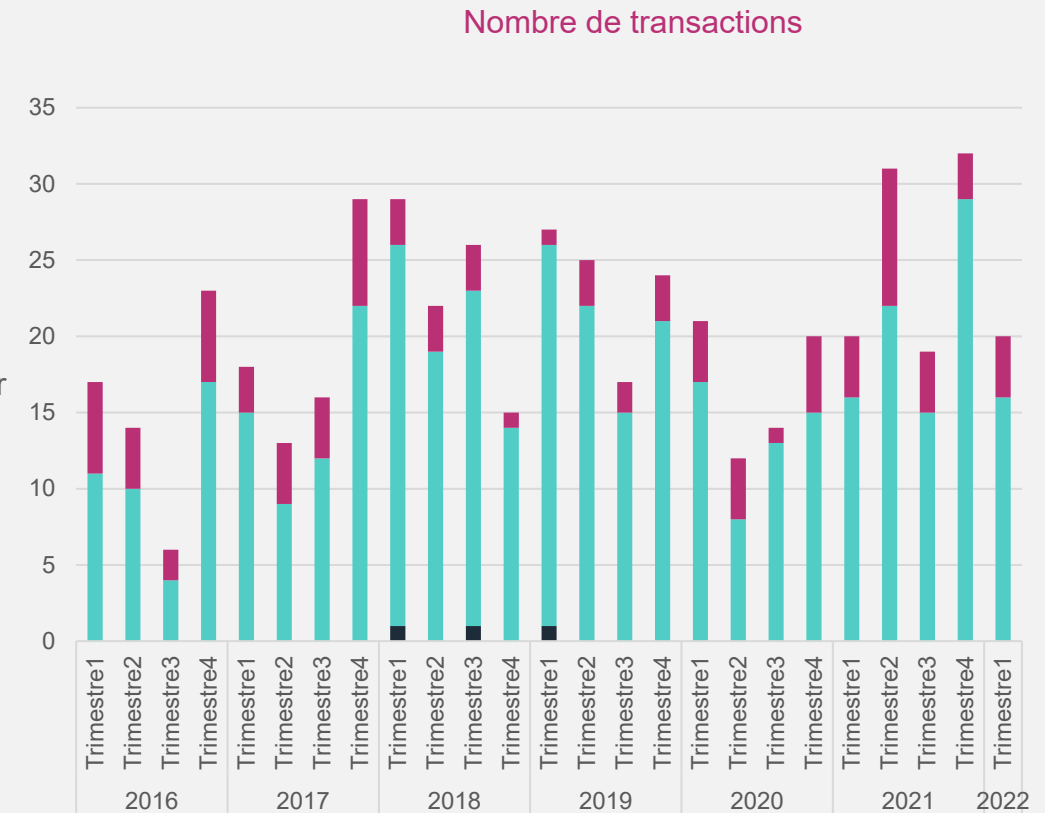
## Transactions

Dynamique de la demande placée

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)



■ Vente utilisateur  
■ Location  
■ Compte propre





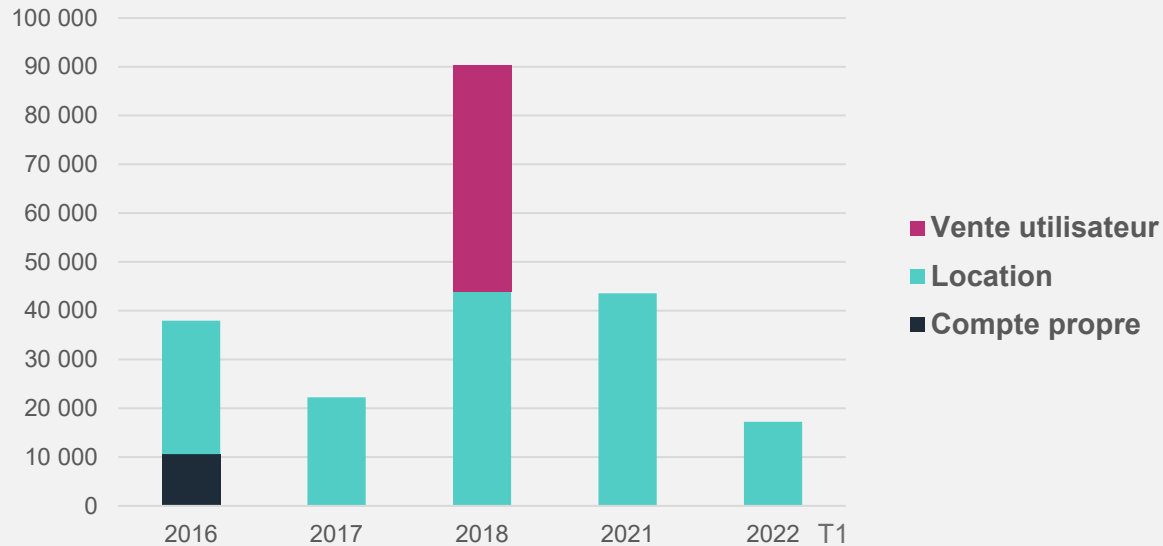
# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

## Transactions

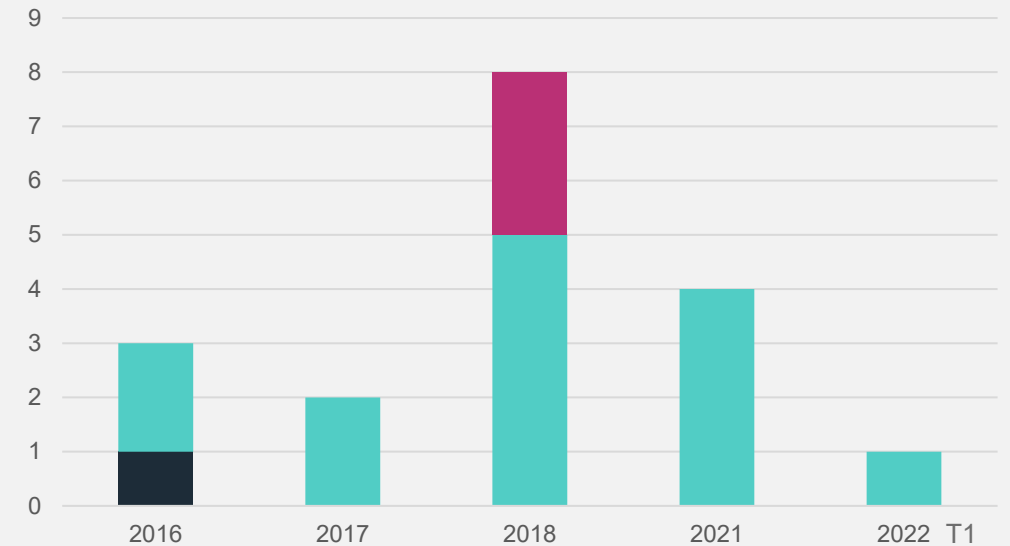
Dynamique de la demande placée

Entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>

Surface transactée cumulée



Nombre de transactions

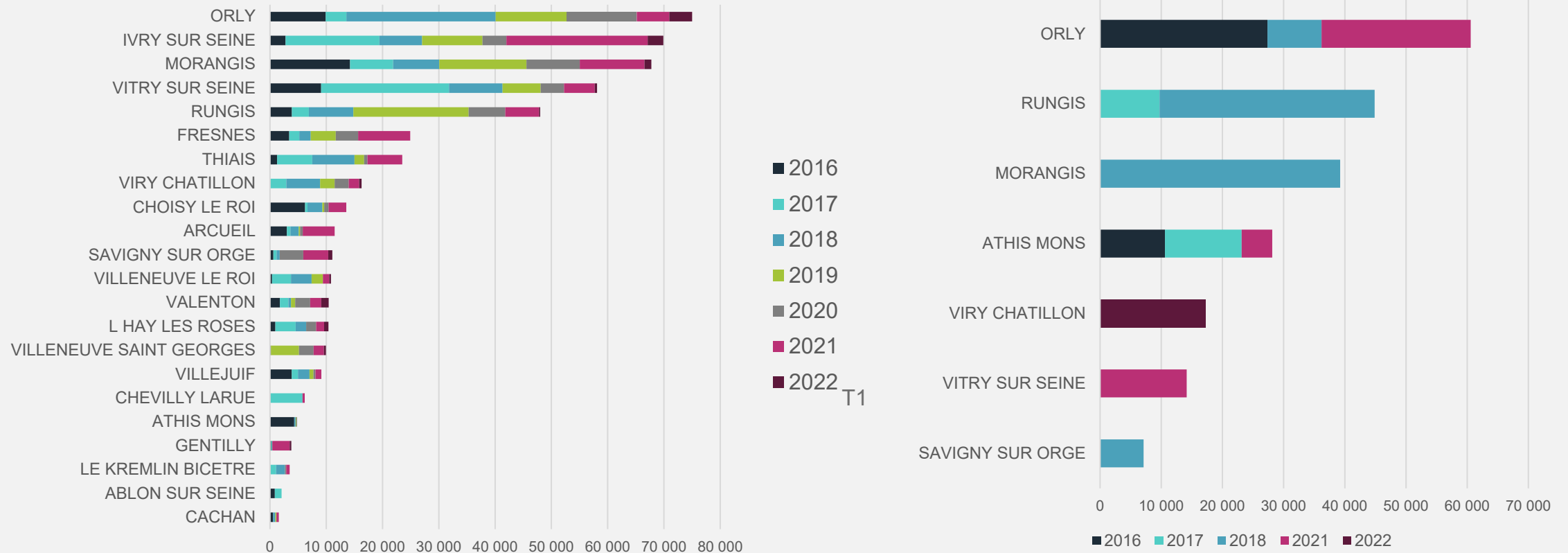


# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

## Transactions

Demande placée par commune

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)

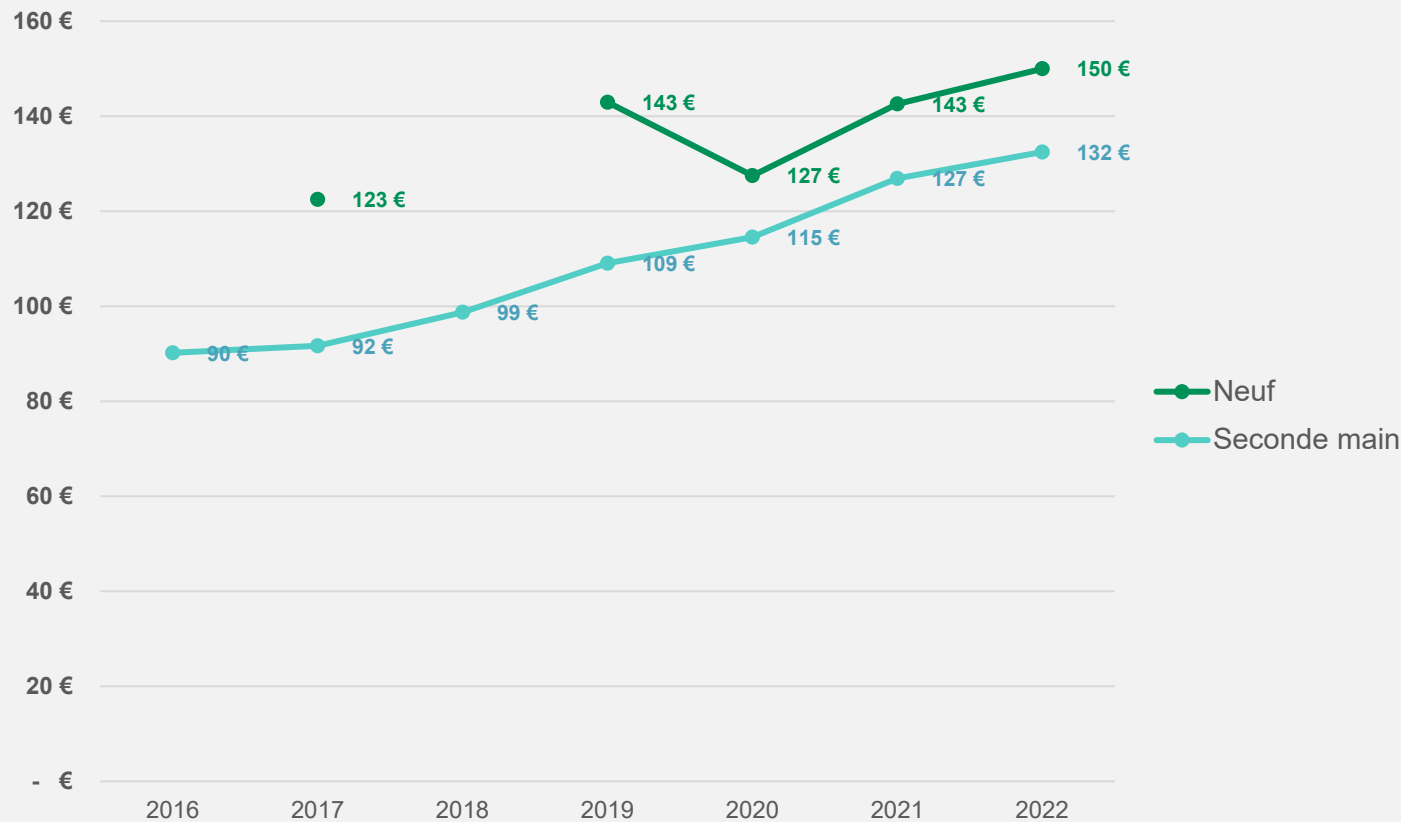


# Focus marché EPT Grand Orly Seine Bièvre

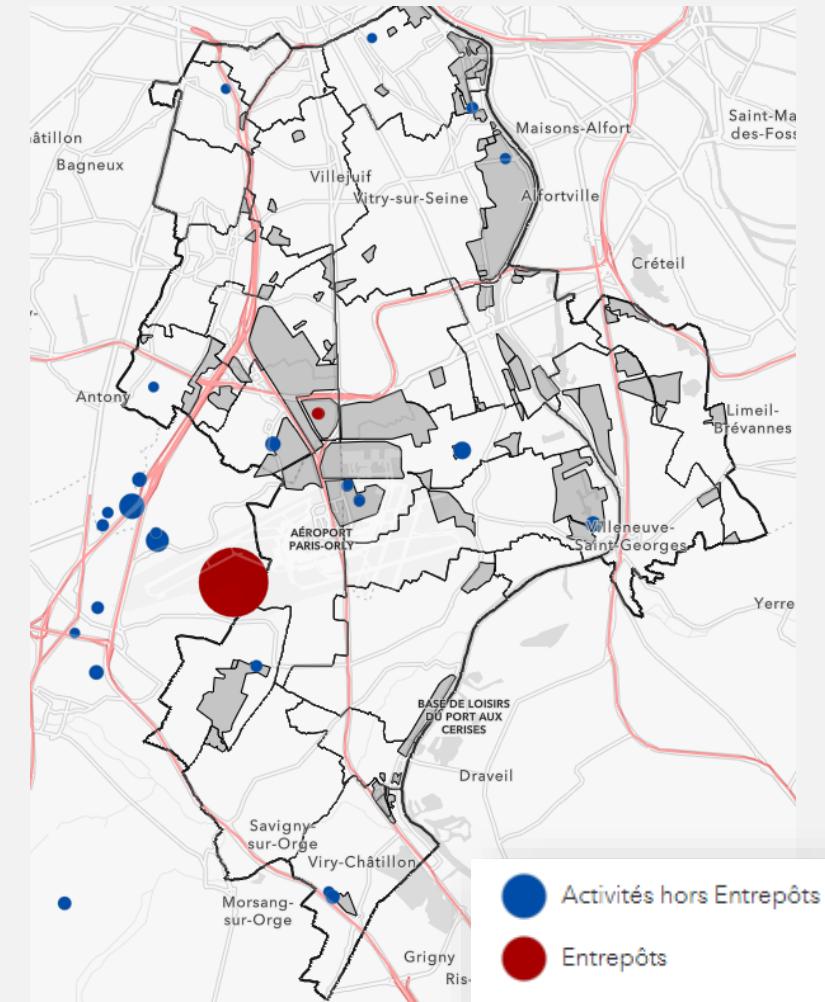
## Transactions

Loyer facial moyen

Locaux d'activité (hors entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>)



## 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](http://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

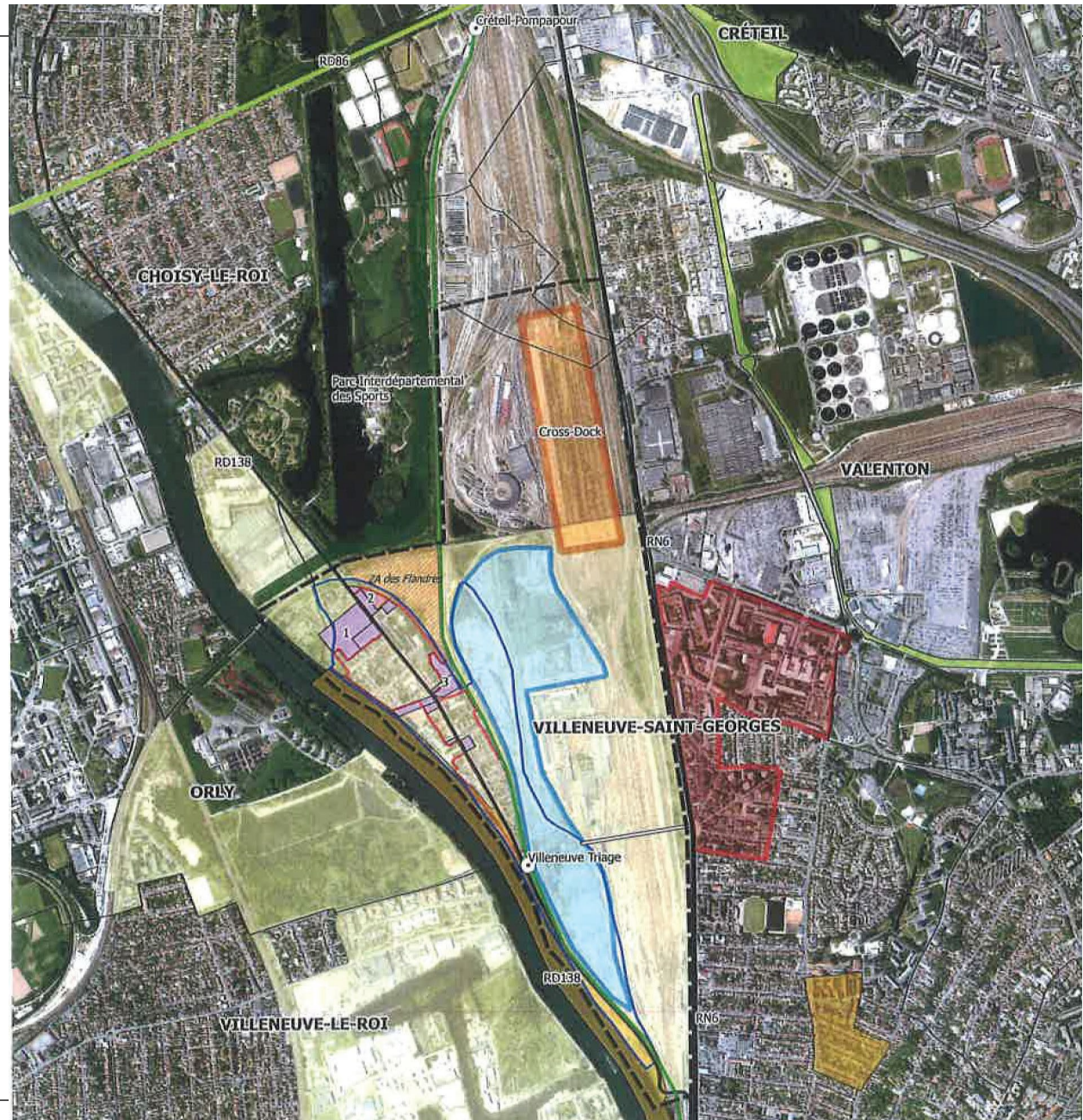
Faire émerger des projets  
générateurs  
d'investissements et  
d'emplois

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

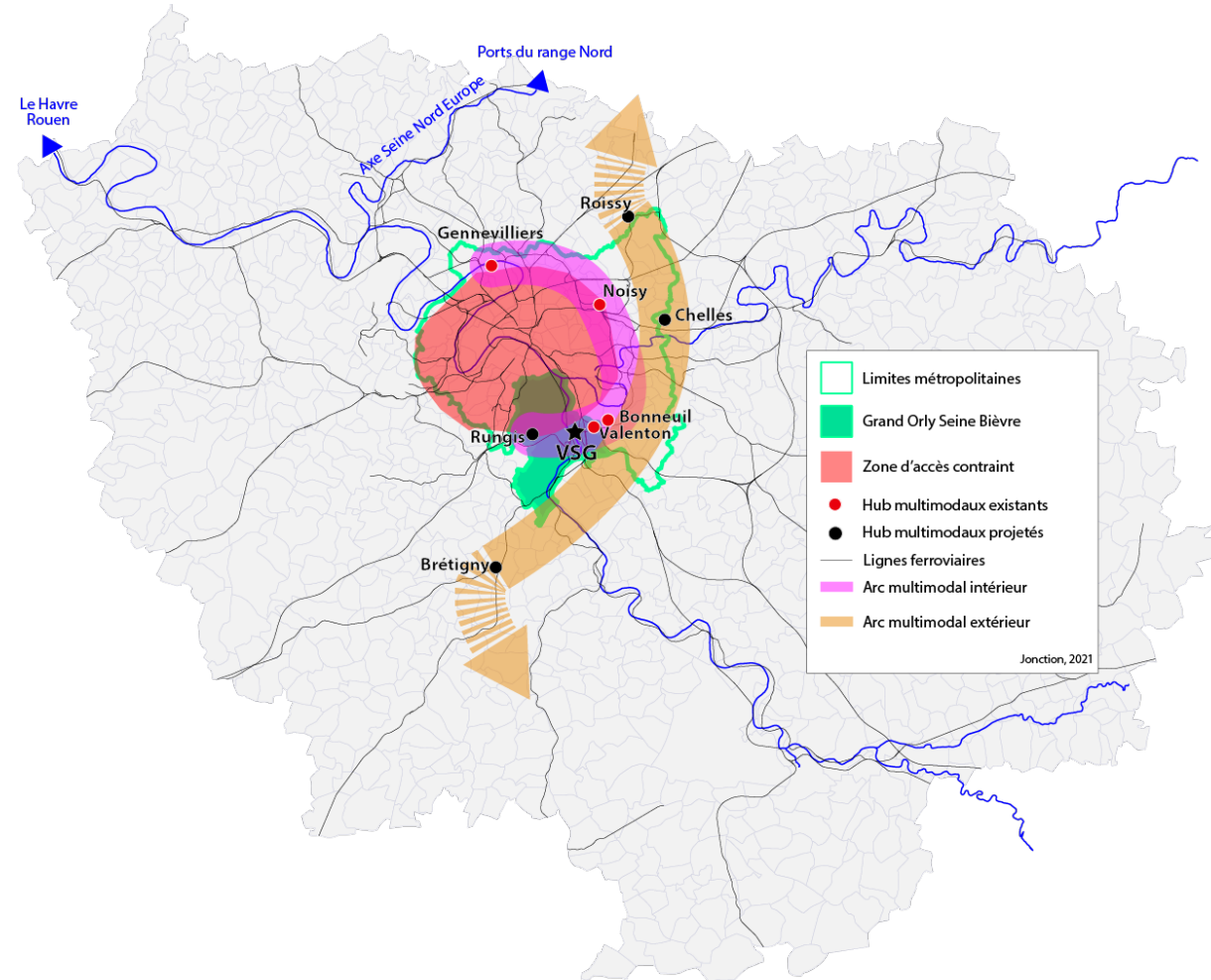
### 2.1- UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE, À LA CROISÉE DE LA GRANDE LOGISTIQUE ET DE LA LOGISTIQUE URBAINE

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

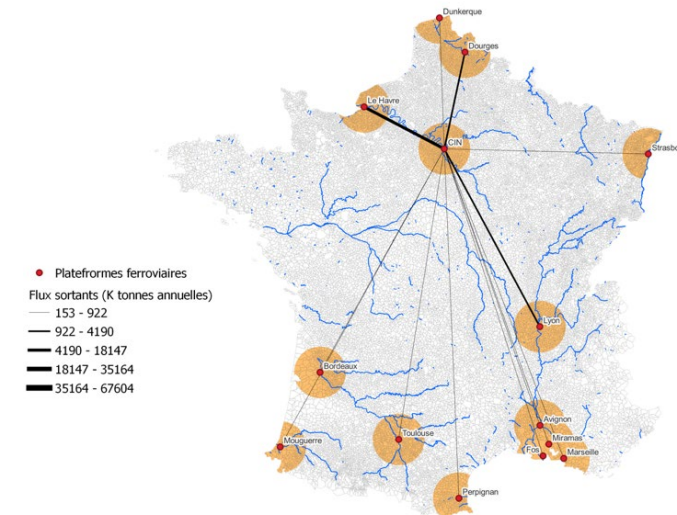
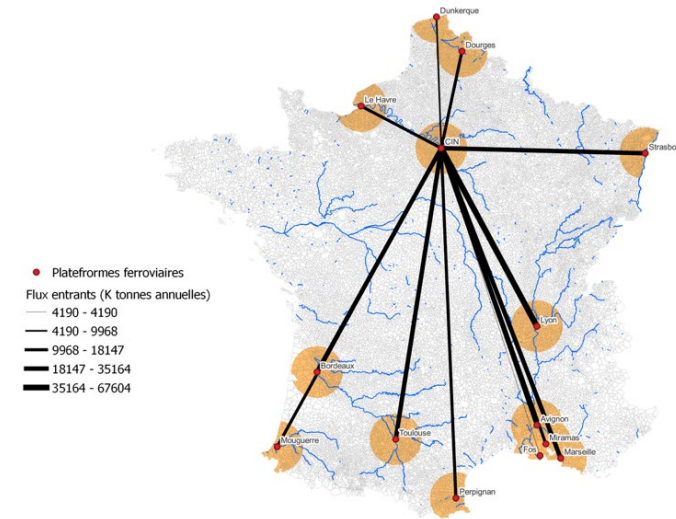
### 2.2- UN MARCHÉ AVÉRÉ POUR DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS UTILISATRICES D'INFRASTRUCTURES MULTIMODALES

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

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

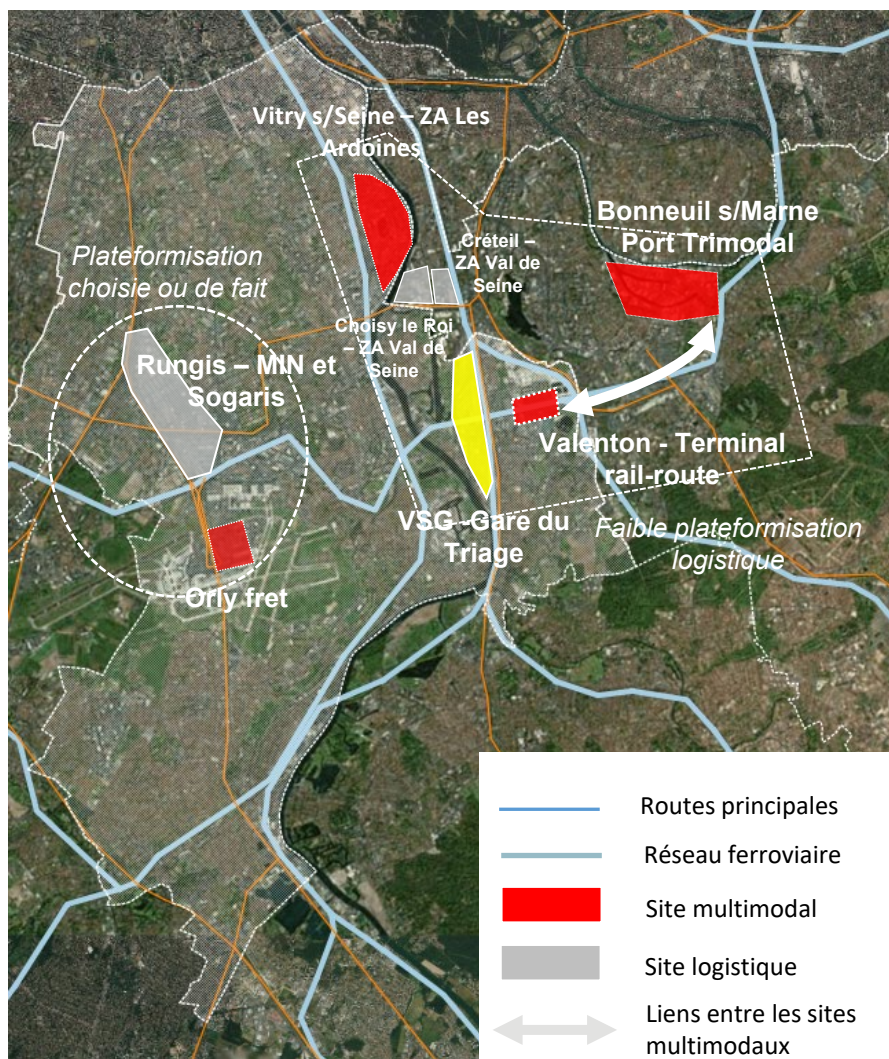
#### Une réponse aux besoins de grands services urbains

- 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

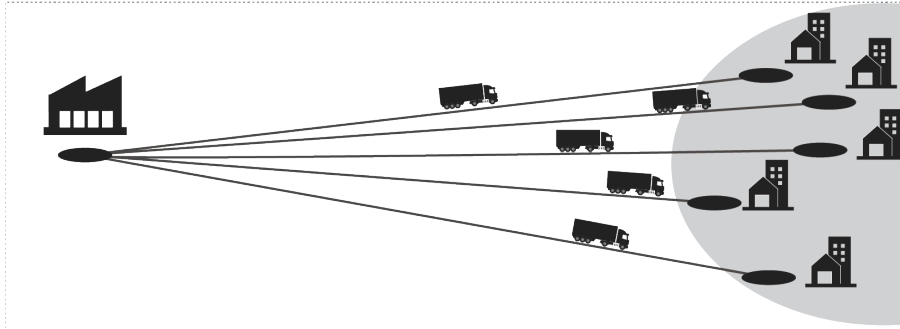
Opportunité de développer un terminal de transport combiné sur le Triage, en complément de Valenton, à confirmer par la stratégie nationale du fret ferroviaire

Un projet structurant à l'échelle métropolitaine

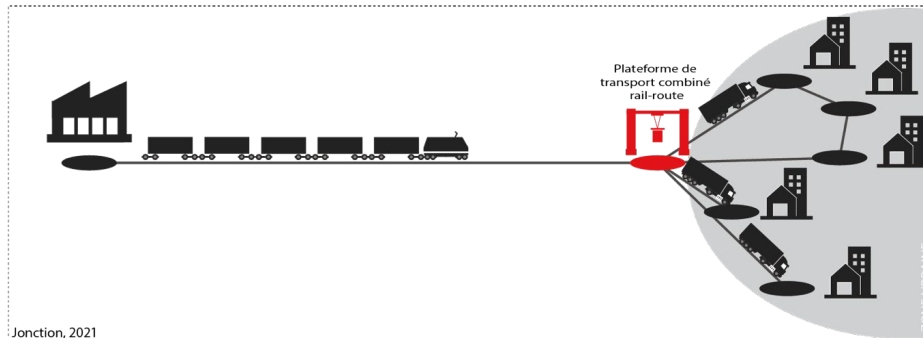
## 2- Un projet complet, un potentiel structurant sur la logistique francilienne à moyen terme

### 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

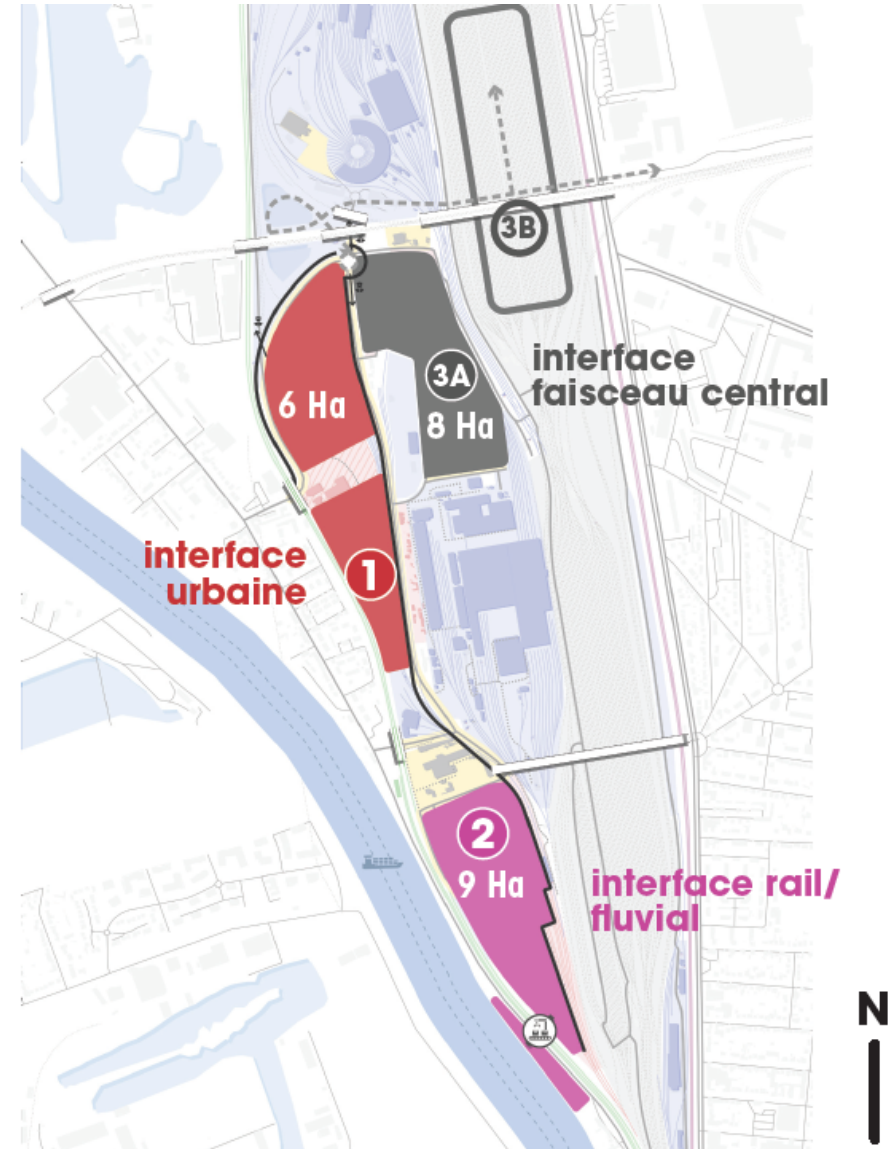
UN NOUVEAU SCÉNARIO

## 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 :

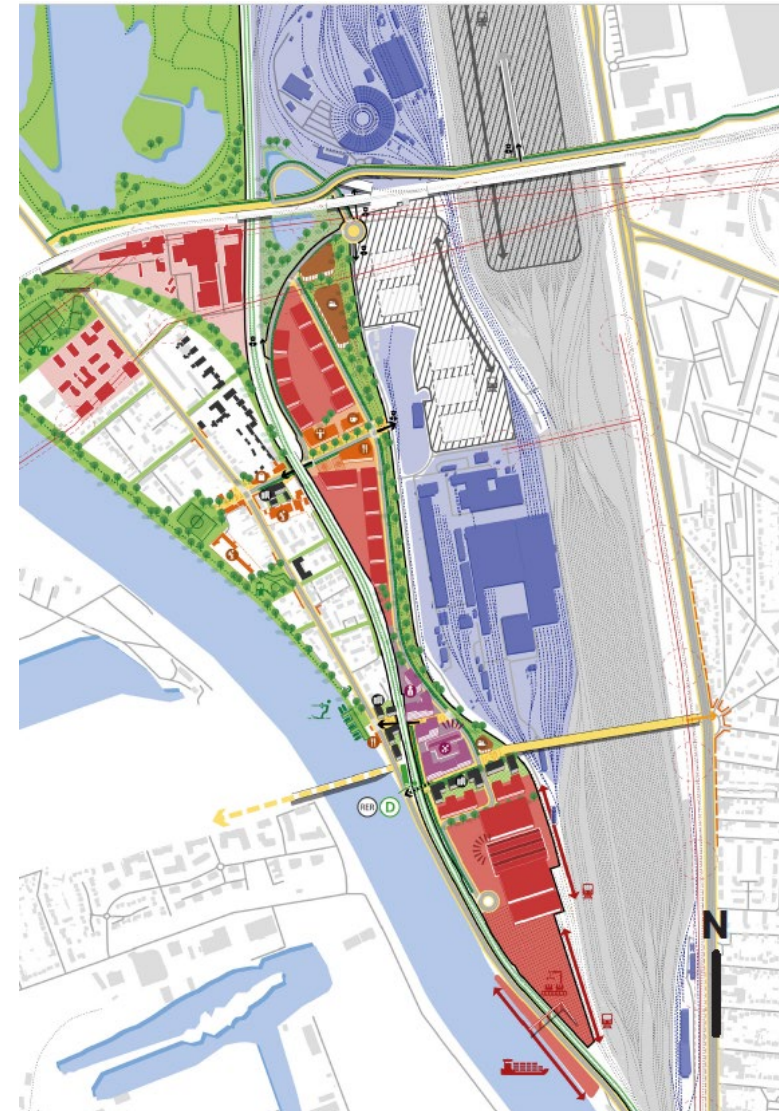
Désenclavement et amélioration des mobilités locales

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

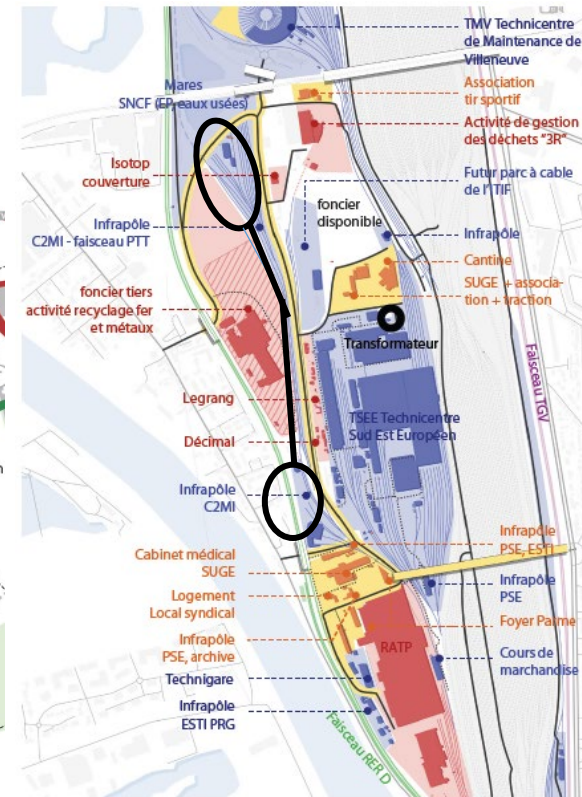
Nœud d'infrastructures et ensemble industriel conséquent qui créent de grands plaques monofonctionnelles peu franchissables

Risques inondation et technologique

Imbrication complexe d'activités et d'acteurs

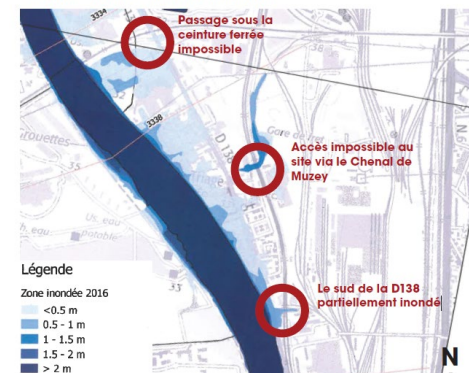
2 conditions sine qua non de tout projet =

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 ?

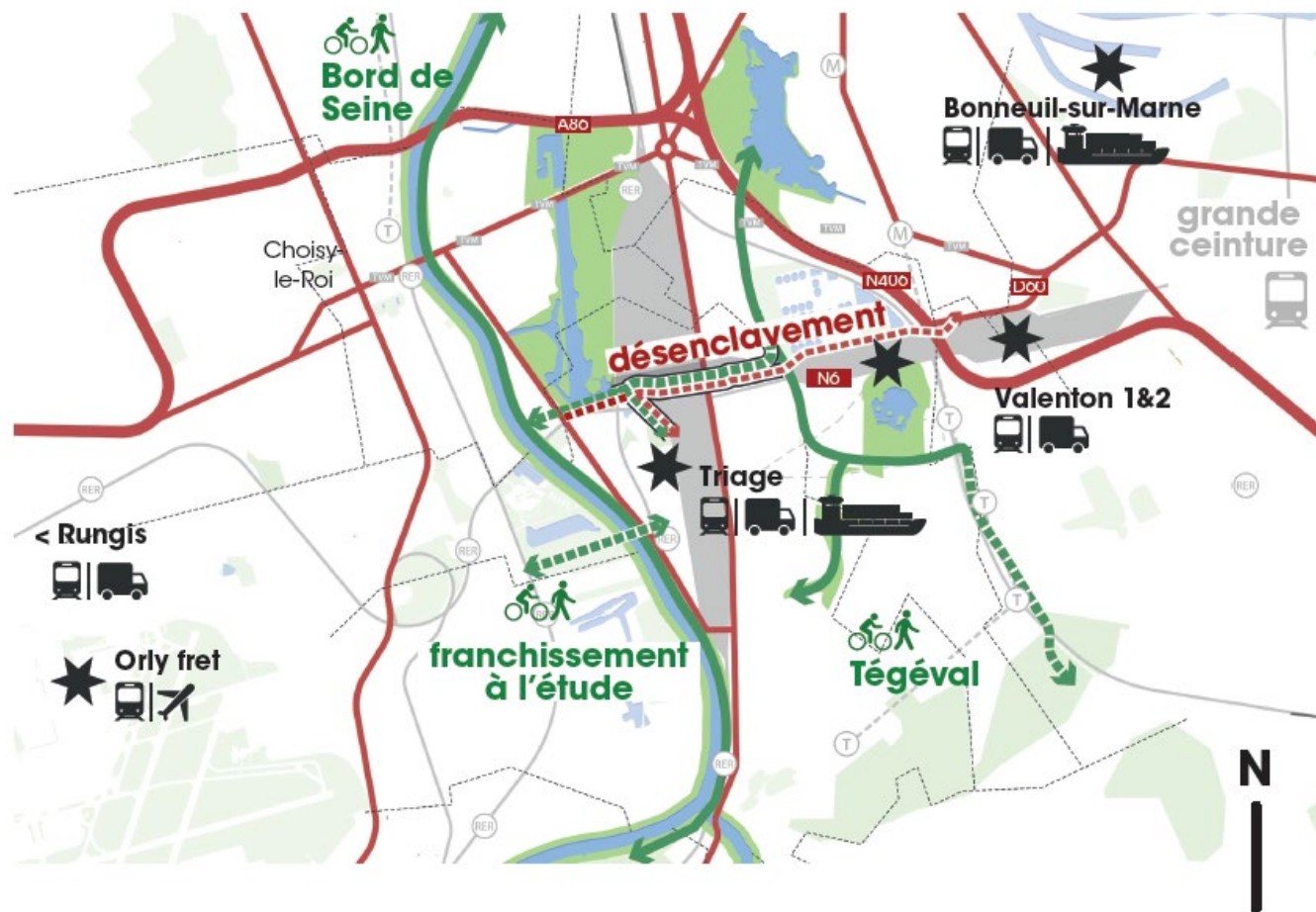
#### 3.2- DES SOLUTIONS POUR LES DÉPASSER, UNE ACTIVATION COMPLEXE

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

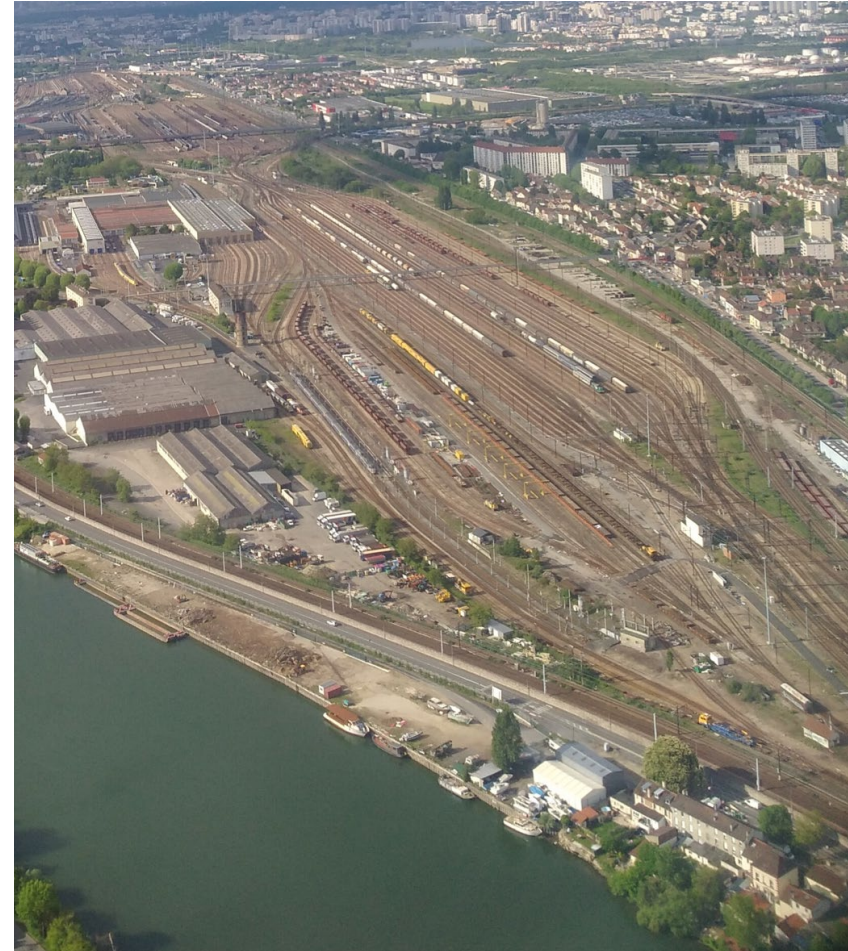
Travailler ensemble, bien que la solution ne soit pas encore définie



### 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](http://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](http://grandorlyseinebievre.fr)



*Territoire productif et innovant*

---



**MERCI**  
**pour votre attention**



ARC.  
INNOVATION  
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

[grandorlyseinebievre.fr](http://grandorlyseinebievre.fr)