



Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

L'évolution du tertiaire, l'enjeu du tertiaire

Agir pour et avec vous





Fatah Aggoune

1^{er} Conseiller territorial
délégué aux activités productives et à
l'Immobilier d'entreprise
Grand-Orly Seine Bièvre



Les tendances actuelles du marché tertiaire

Virginie Houzé,

Directrice des études et de la recherche,

Jones Lang Lasalle

Le marché des bureaux

Tendances en Ile-de-France et dans le périmètre Grand Orly Seine Bièvre

T1 2023



Éléments de contexte sur le marché des bureaux début 2023

Chocs de court terme et transformations à long terme

Les entreprises confrontées à de nombreux challenges



#1



Assurer la réussite opérationnelle du travail hybride

#2



Promouvoir une approche holistique du bien-être des salariés

#3



Optimiser le portefeuille immobilier sans négliger la qualité des espaces

#4



Accélérer la digitalisation de l'expérience de travail

#5



Maîtriser sa donnée immobilière pour rendre agile sa prise de décision

#6



Identifier des solutions innovantes pour mieux amortir les coûts de l'immobilier

#7



Miser sur les partenariats pour relever des défis immobiliers devenus plus complexes

#8



Repenser son offre de services en s'appuyant sur des acteurs de l'écosystème local

#9



Développer une politique ambitieuse en matière d'achats responsables

#10

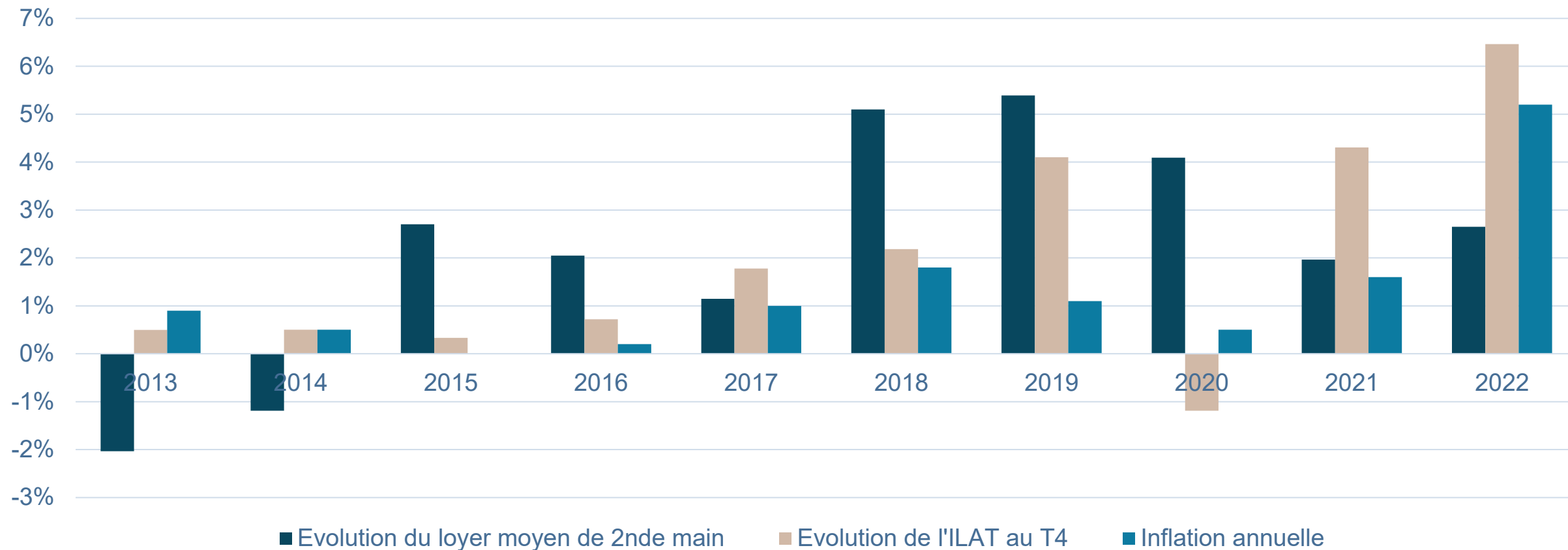


Inscrire la résilience climatique dans sa vision immobilière de long-terme



Une hausse inédite des coûts d'occupation

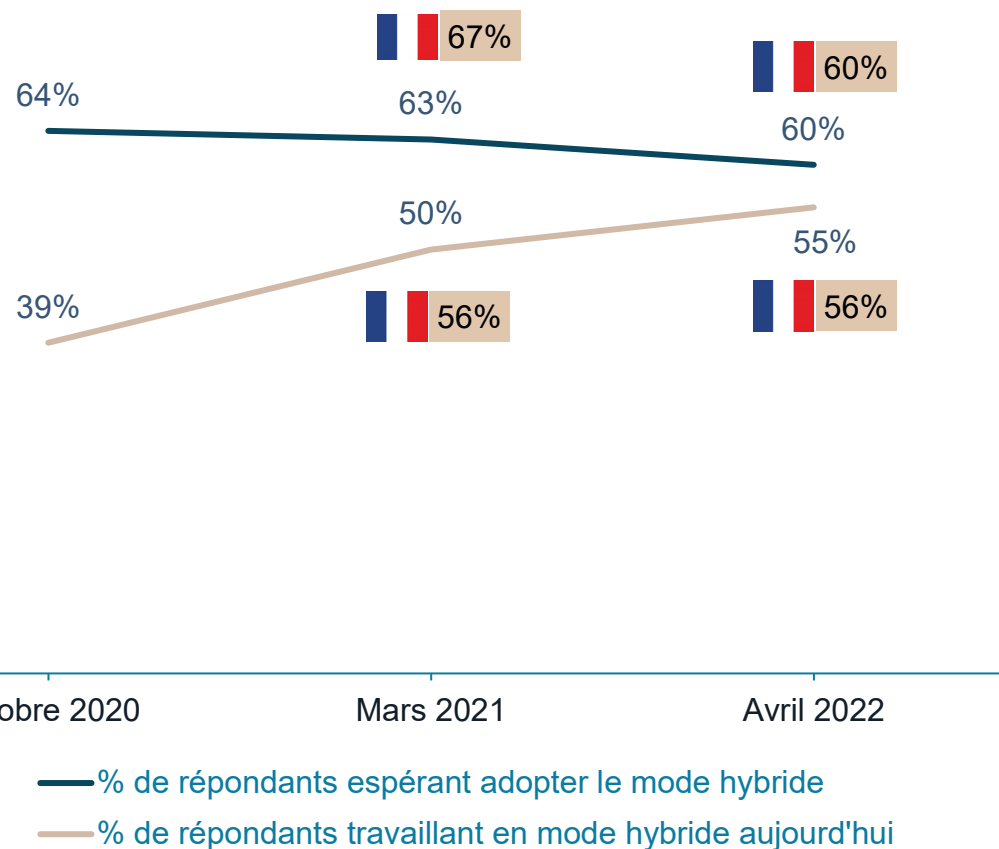
Après une décennie de faible progression des coûts, conjonction de hausses des loyers de marché, charges locatives et indexations



Le travail hybride s'installe dans les organisations

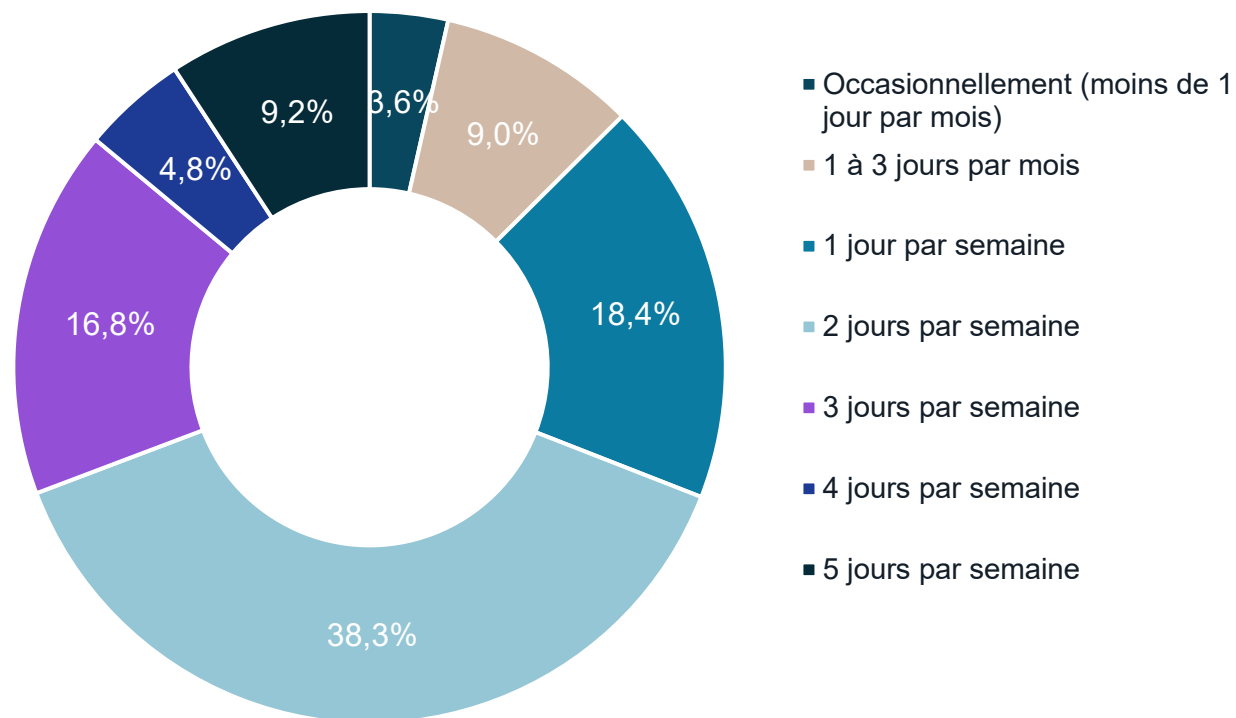
La pratique des entreprises rejoint les aspirations des salariés et se stabilise

Travail hybride réalité vs pratique en France et dans le monde



Source: JLL, Baromètre Préférences salariés

Fréquence de télétravail en Ile-de-France fin 2022

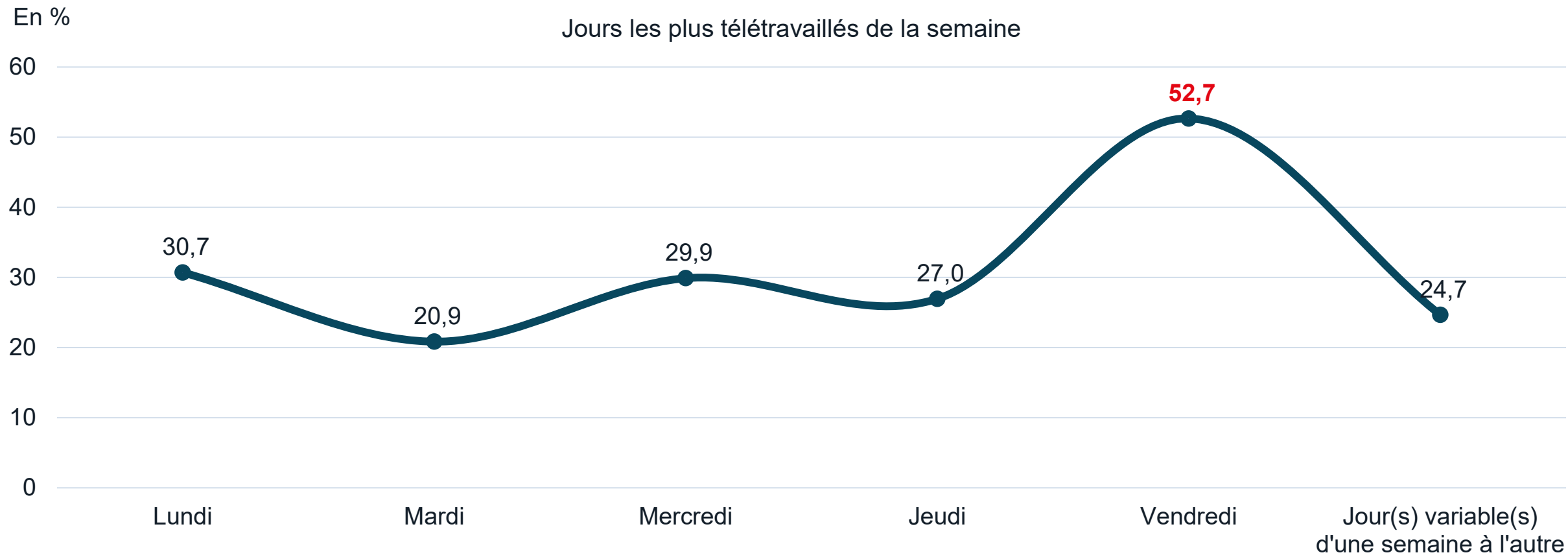


40% des salariés franciliens qui télétravaillent le font 2 jours par semaine.

Source : Collectif Mobilités en Ile-de-France, enquête de novembre 2022
Base de répondants : actifs télétravailleurs
n= 1 375

Les organisations peinent à se caler

Les temps de présence ne sont pas optimisés




Source : Collectif Mobilités en Ile-de-France, enquête de novembre 2022

Base de répondants : actifs télétravailleurs réguliers


n= 1 085

Les salariés français utilisent peu les tiers lieux


Un travail hybride porté par les bureaux et le domicile



91% des salariés
ne se rendent jamais
dans un tiers lieu



17% des salariés
travaillent 1 à 3 fois
par mois chez
un client



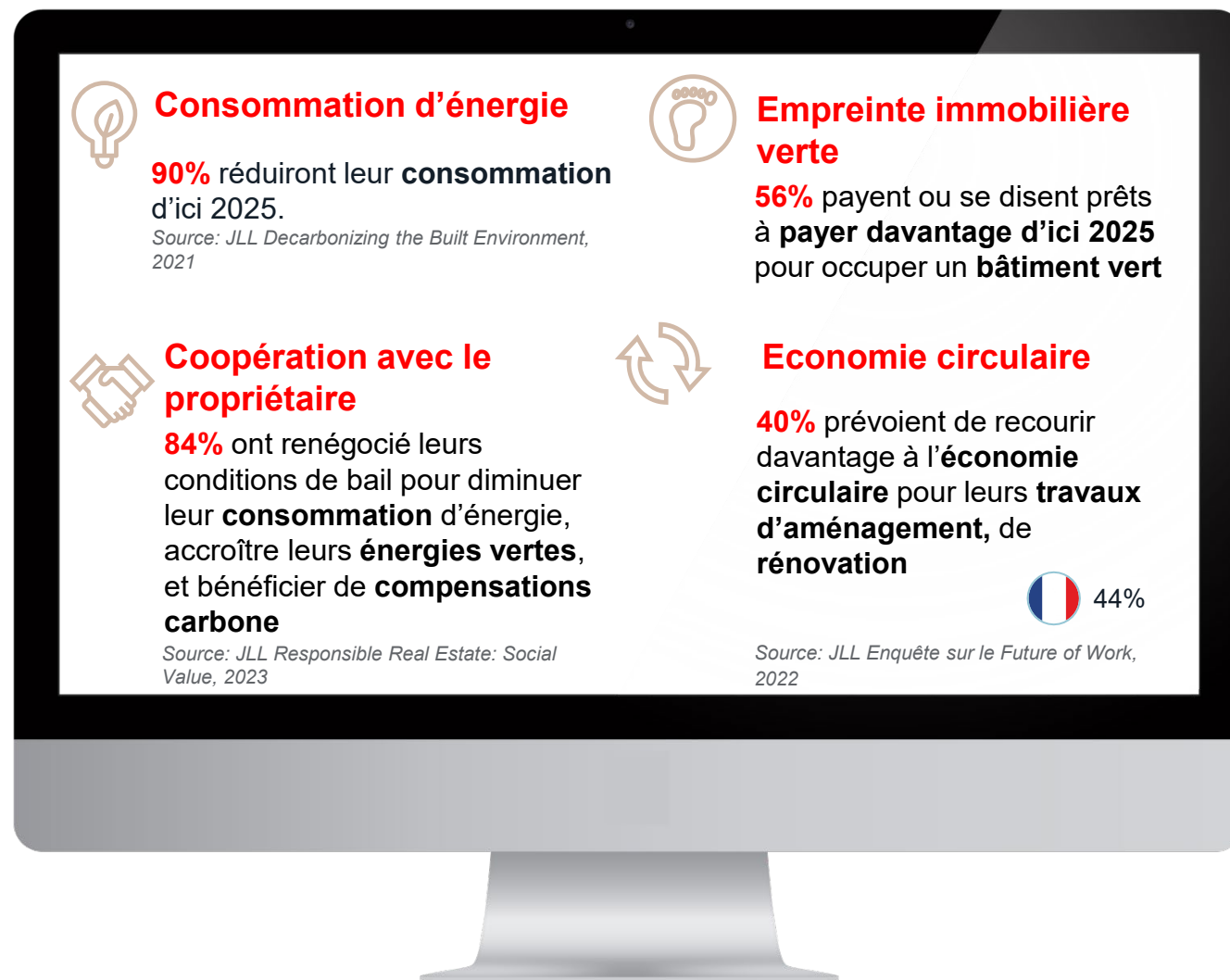
35% des salariés
travaillent exclusivement
au bureau

Source: Collectif Mobilités en Ile-de-France, enquête de novembre 2022
Base de répondants : population active francilienne, 2 263 répondants

La résilience climatique dans l'agenda de long terme

« Les émissions liées à l'énergie provenant de l'exploitation des bâtiments en 2021 étaient supérieures de 5 % au niveau de 2020 et de 2 % au pic de 2019 »

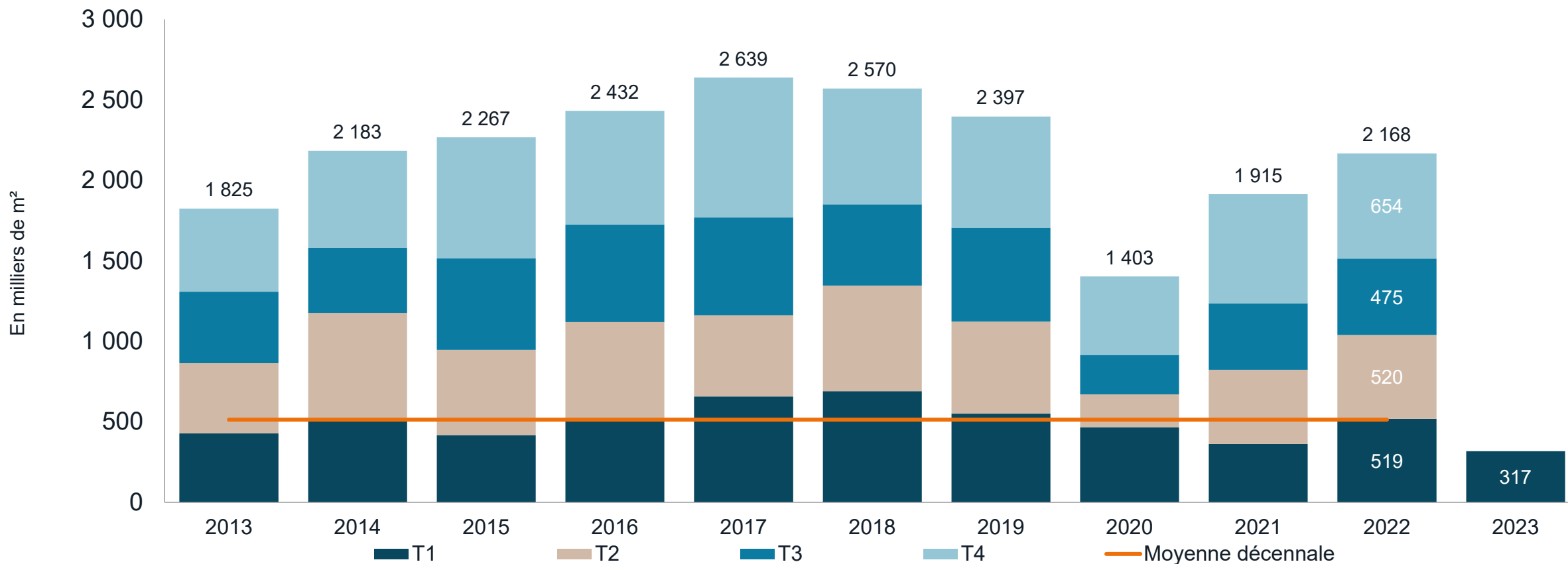
Source: Global Alliance for Buildings and Construction, 2022



Le bilan du marché du 1^{er} trimestre 2023 en Ile-de-France

La demande placée baisse de 39% au T1

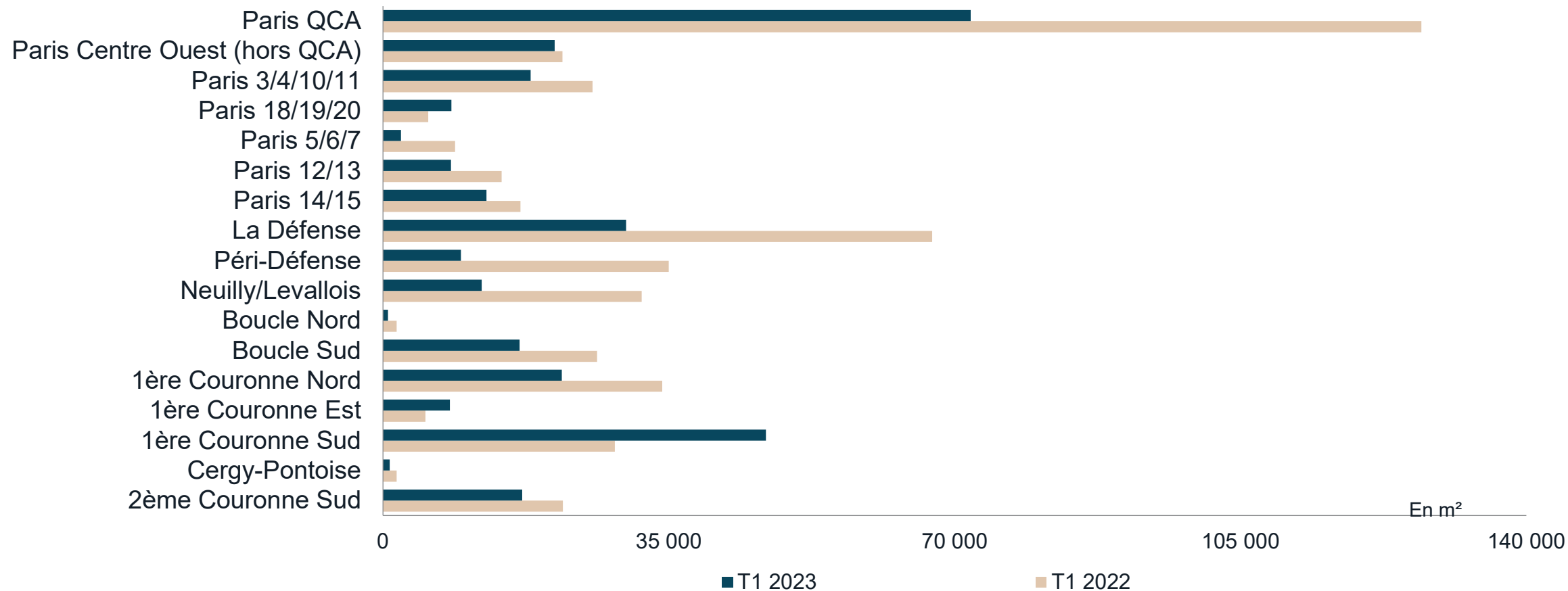
L'activité locative fait les frais de l'attentisme et de l'incertitude économique



Source : JLL, Immostat

Tous les marchés sont en baisse

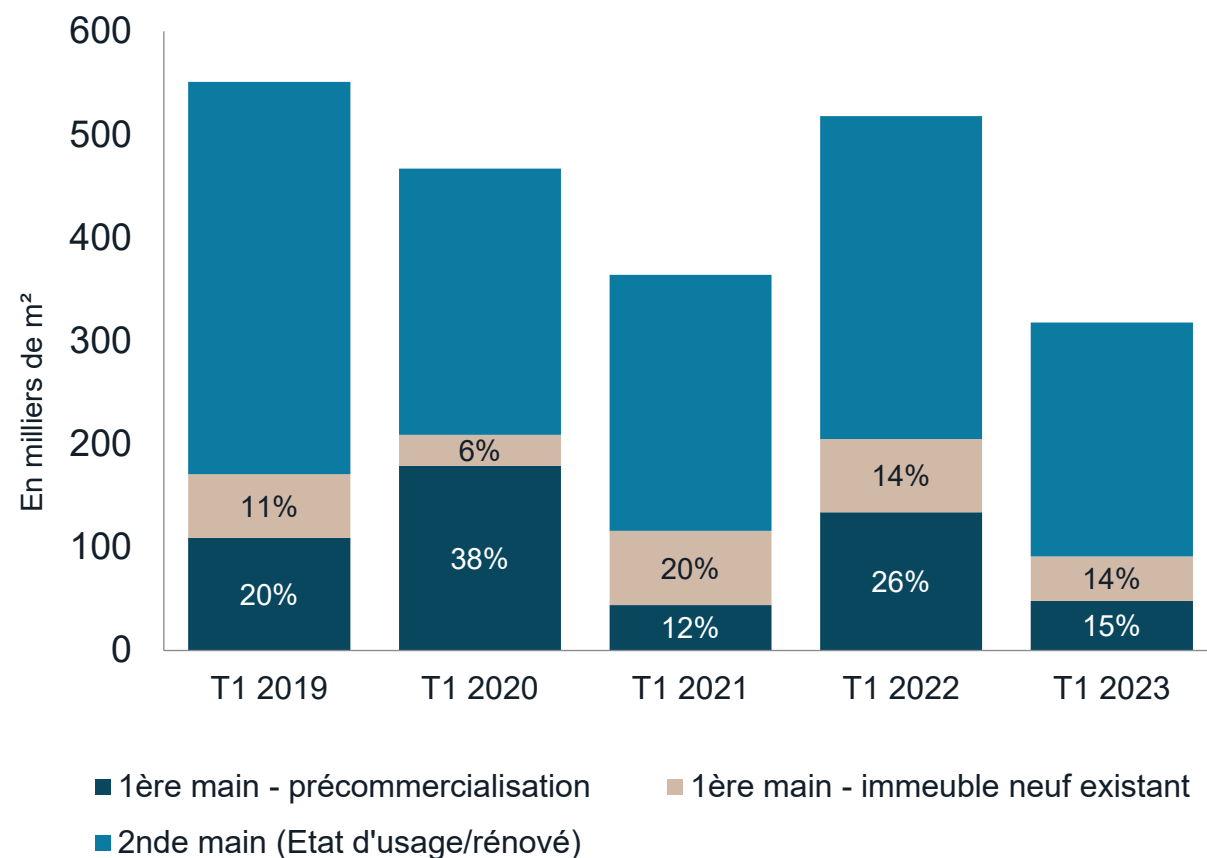
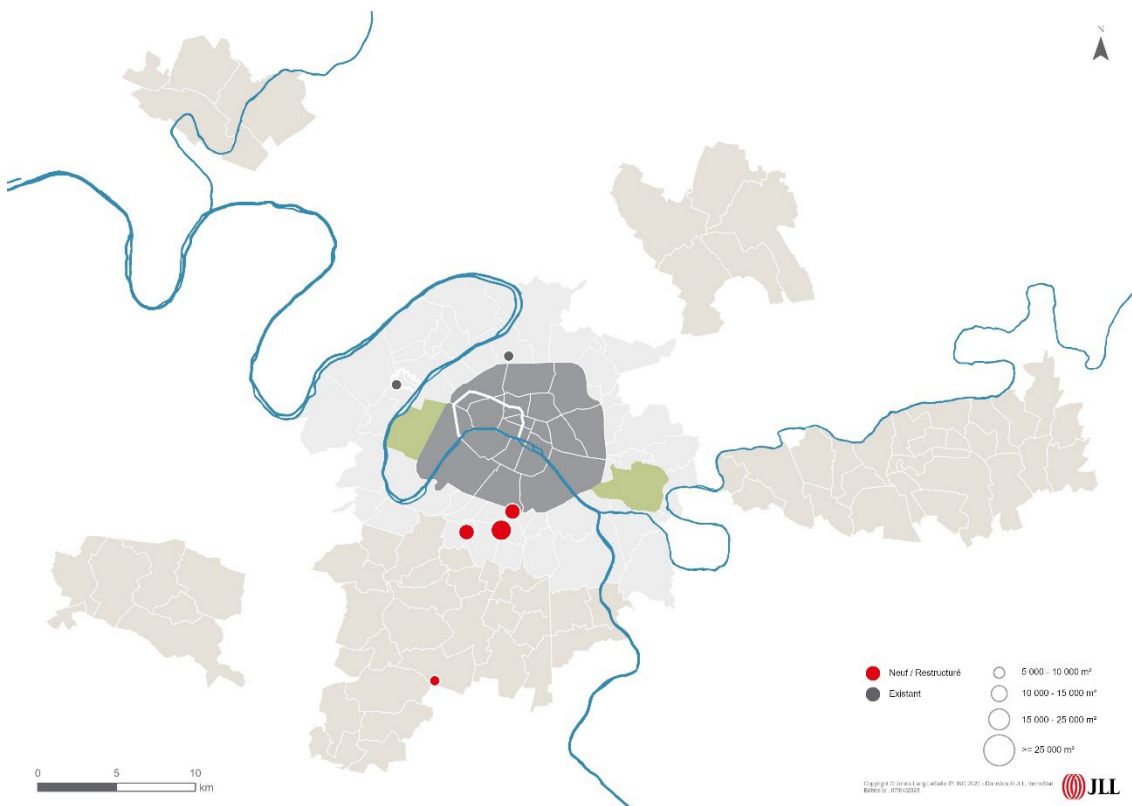
Le sud de Paris fait figure d'exception avec une hausse d'activité au 1^{er} trimestre 2023



Des grandes transactions exclusivement en périphérie

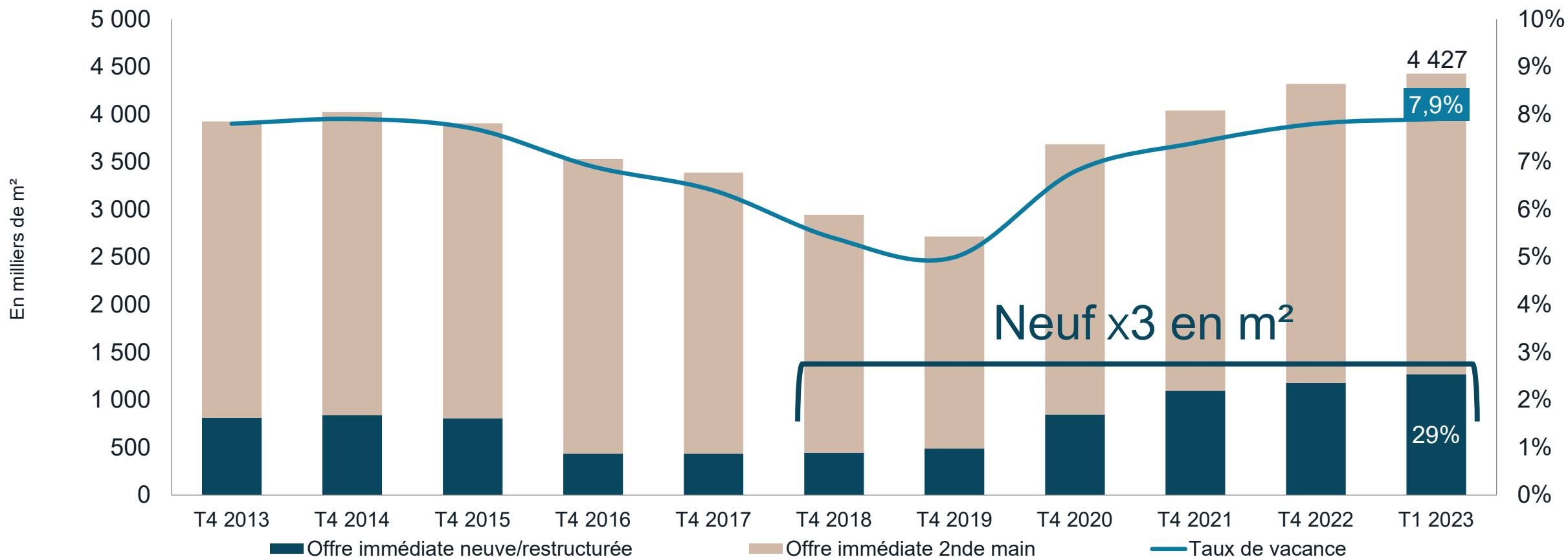
80% des surfaces prises lors de grandes transactions sont neuves ou restructurées

Carte des transactions de plus de 5 000 m²



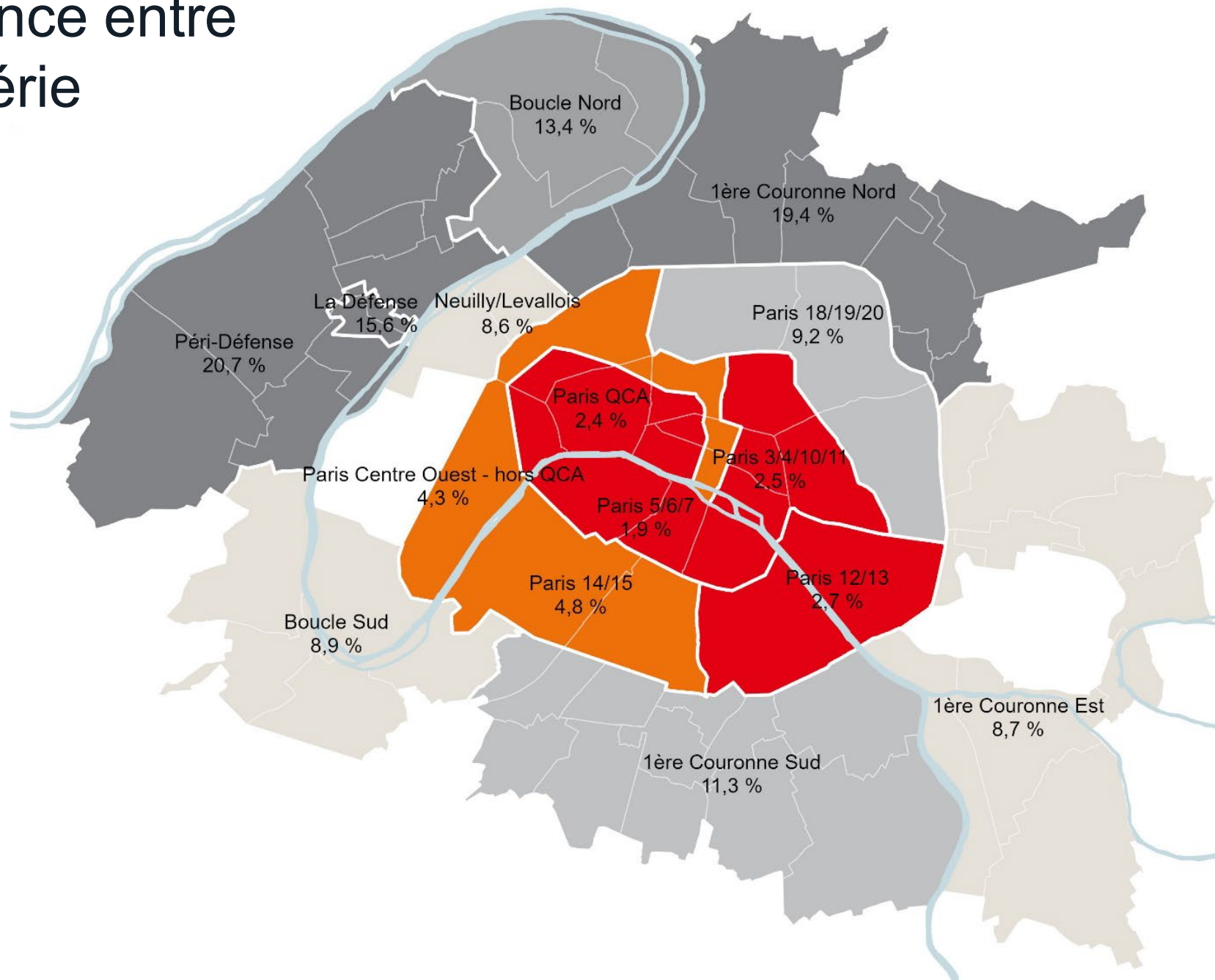
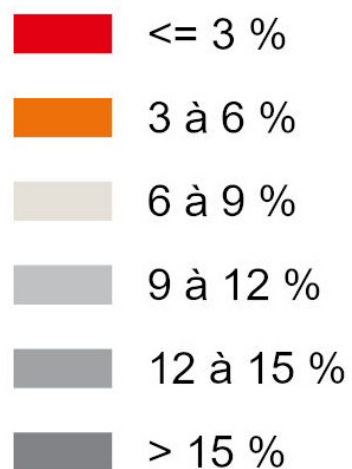
Le taux de vacance à son plus haut depuis 25 ans

Près de 1,3 millions de m² neufs disponibles en Ile-de-France, près de 3 fois plus qu'au point bas de 2018



Sources: JLL, Immostat, ORIE

Une forte divergence entre Paris et la périphérie

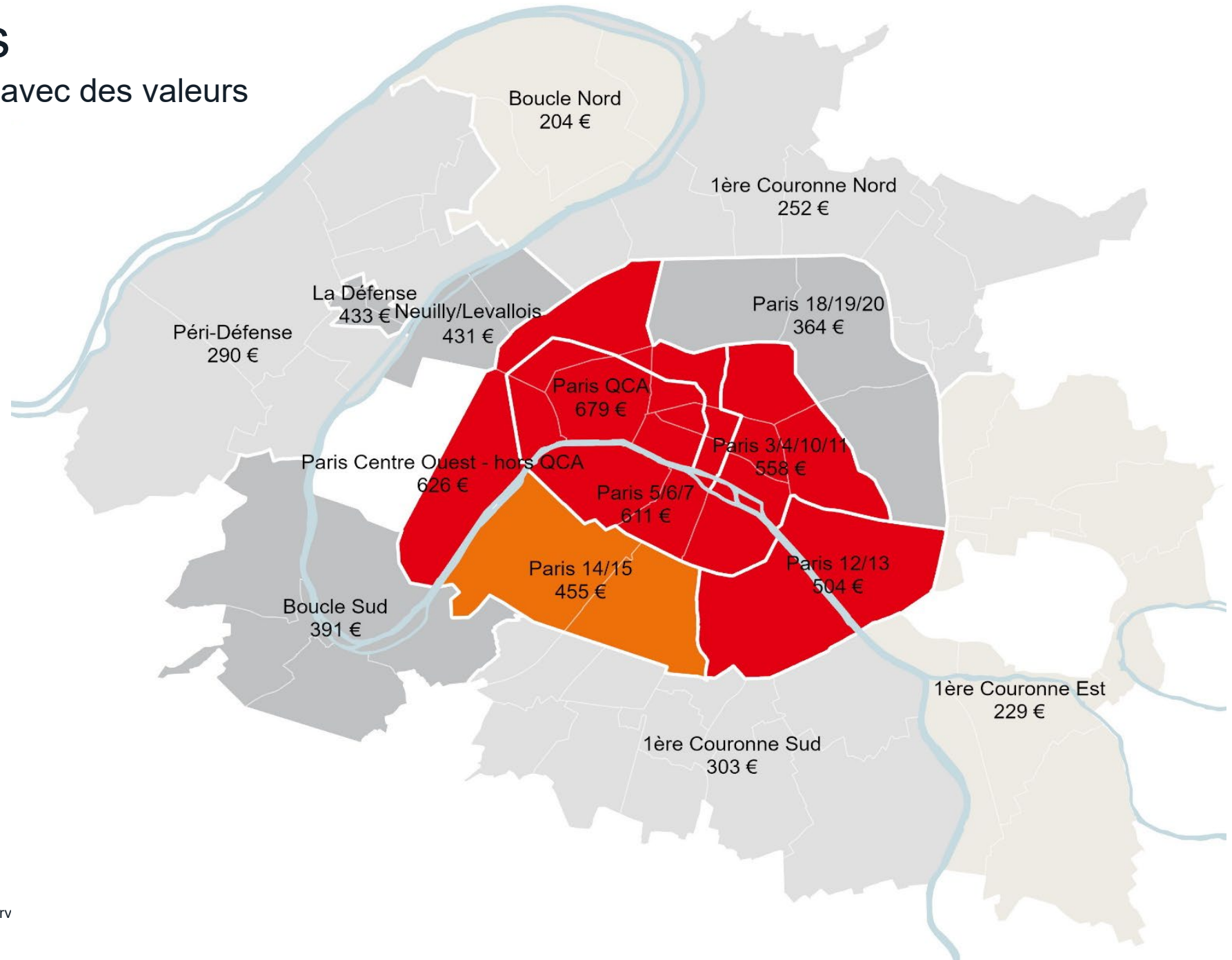


Sources: JLL, Immostat, ORIE

Loyers moyens

Le paradoxe se poursuit avec des valeurs moyennes stables

En €/m²/an

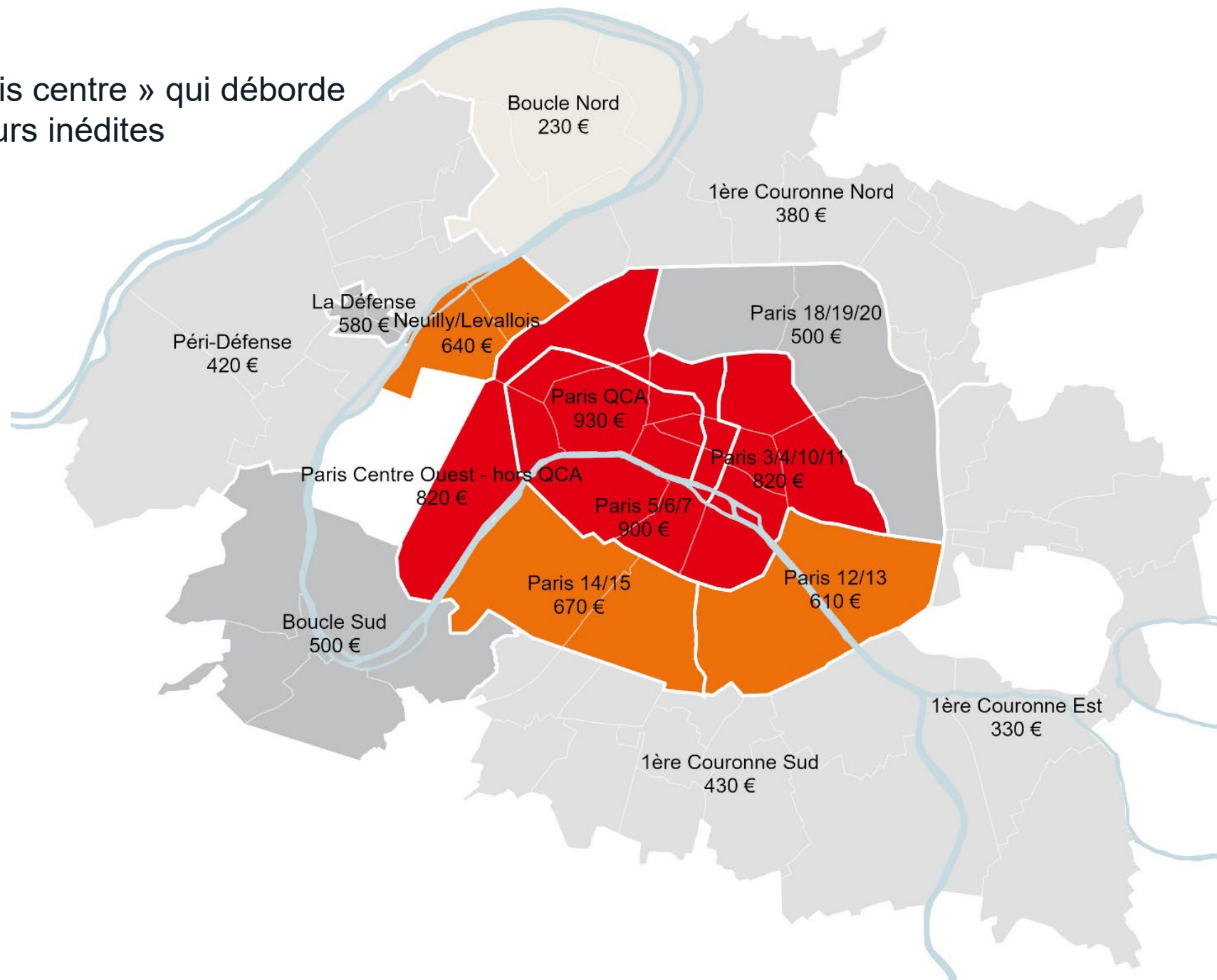


Sources: JLL, Immostat

Le prime résiste

Apparition d'une zone « Paris centre » qui déborde le QCA et englobe des valeurs inédites

Loyer prime (en €/m²/an)

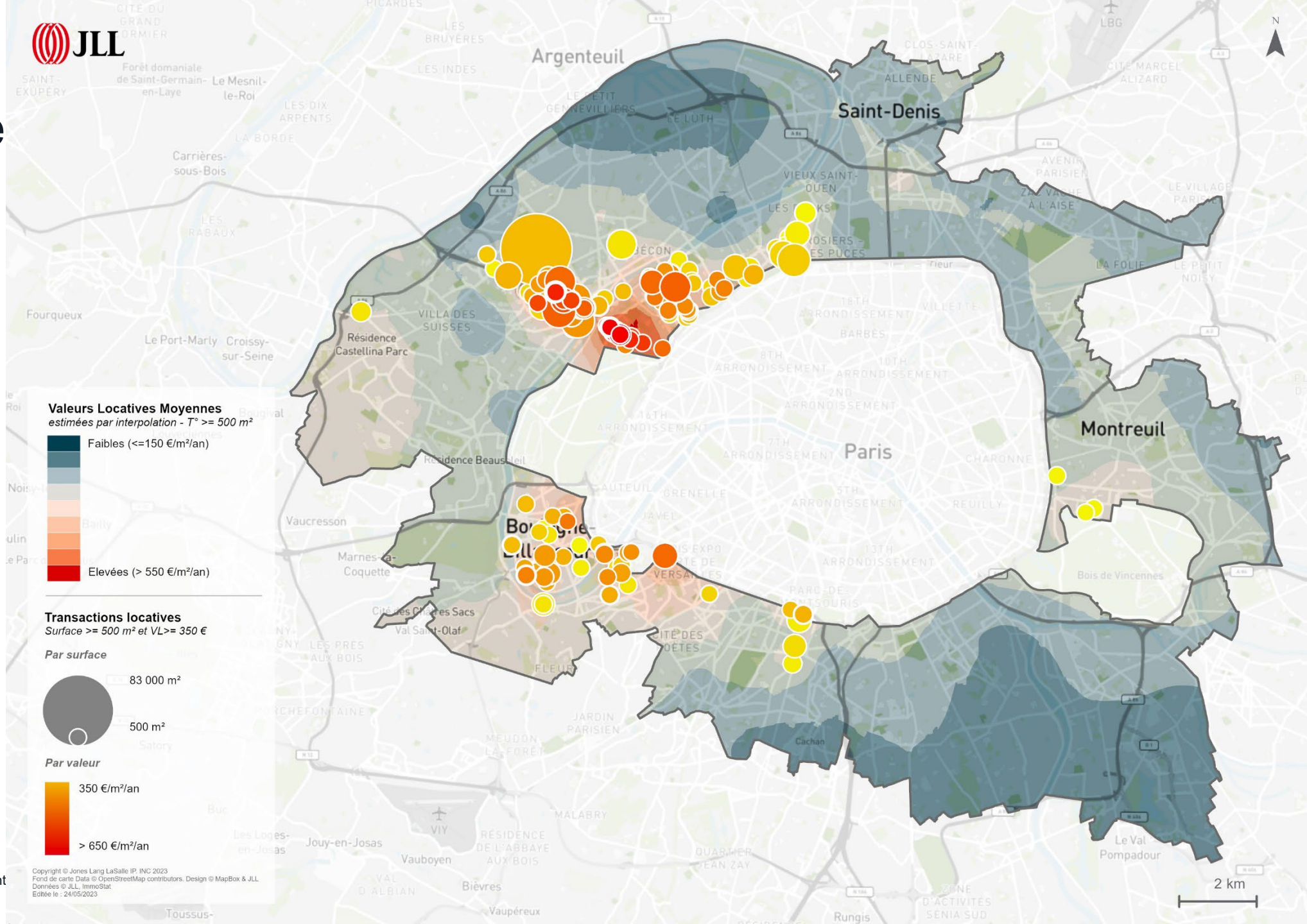


Source: JLL

Loyers en périphérie de Paris

2020-2022

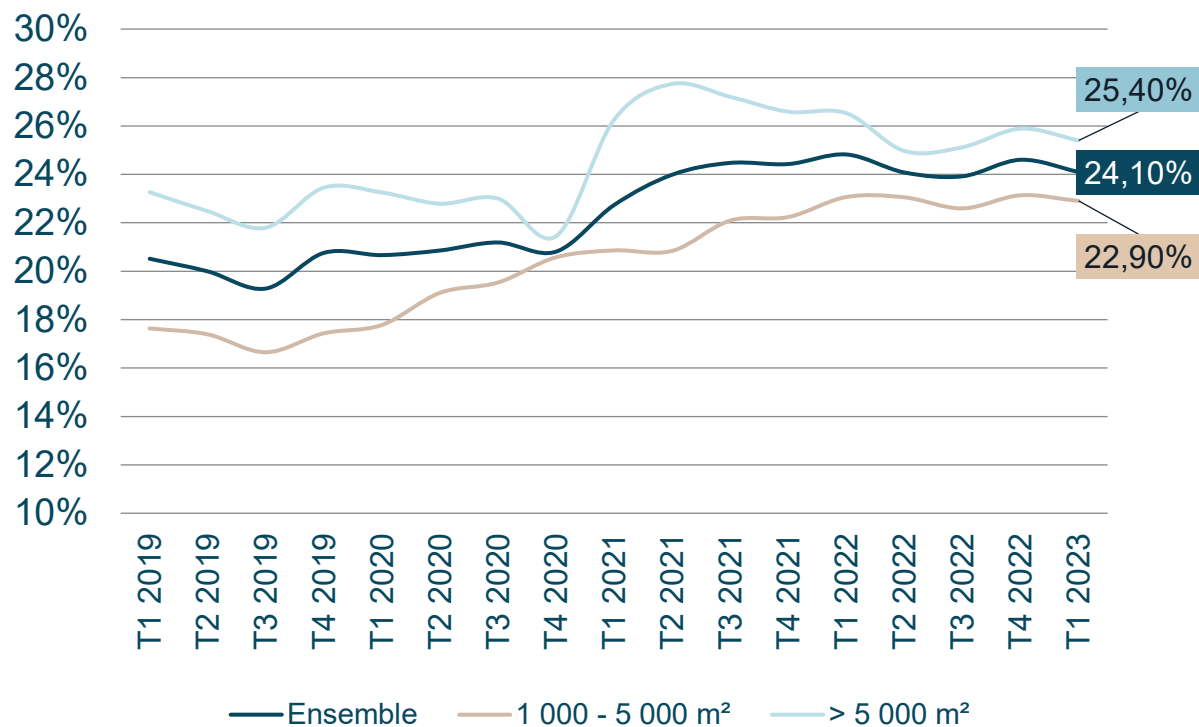
Une très nette partition est-ouest des transactions selon un axe A1- A6



Divergence des mesures d'accompagnement

L'écart sur les valeur locatives s'accroît par des trajectoires divergentes pour les accompagnements

Evolution des mesures d'accompagnement en IDF



Mesures d'accompagnement	T1 2022	T1 2023
IDF	24,8%	24,1%
QCA	19,1%	15,4%
Paris Centre Ouest	16,3%	15,7%
La Défense	31,9%	33,7%
Péri-Défense	28,2%	32,8%
Boucle Sud	25,8%	22,8%
1^{ère} Couronne Nord	26,9%	33,6%
1^{ère} Couronne Sud	25,2%	29,1%

Sources: JLL, Immostat

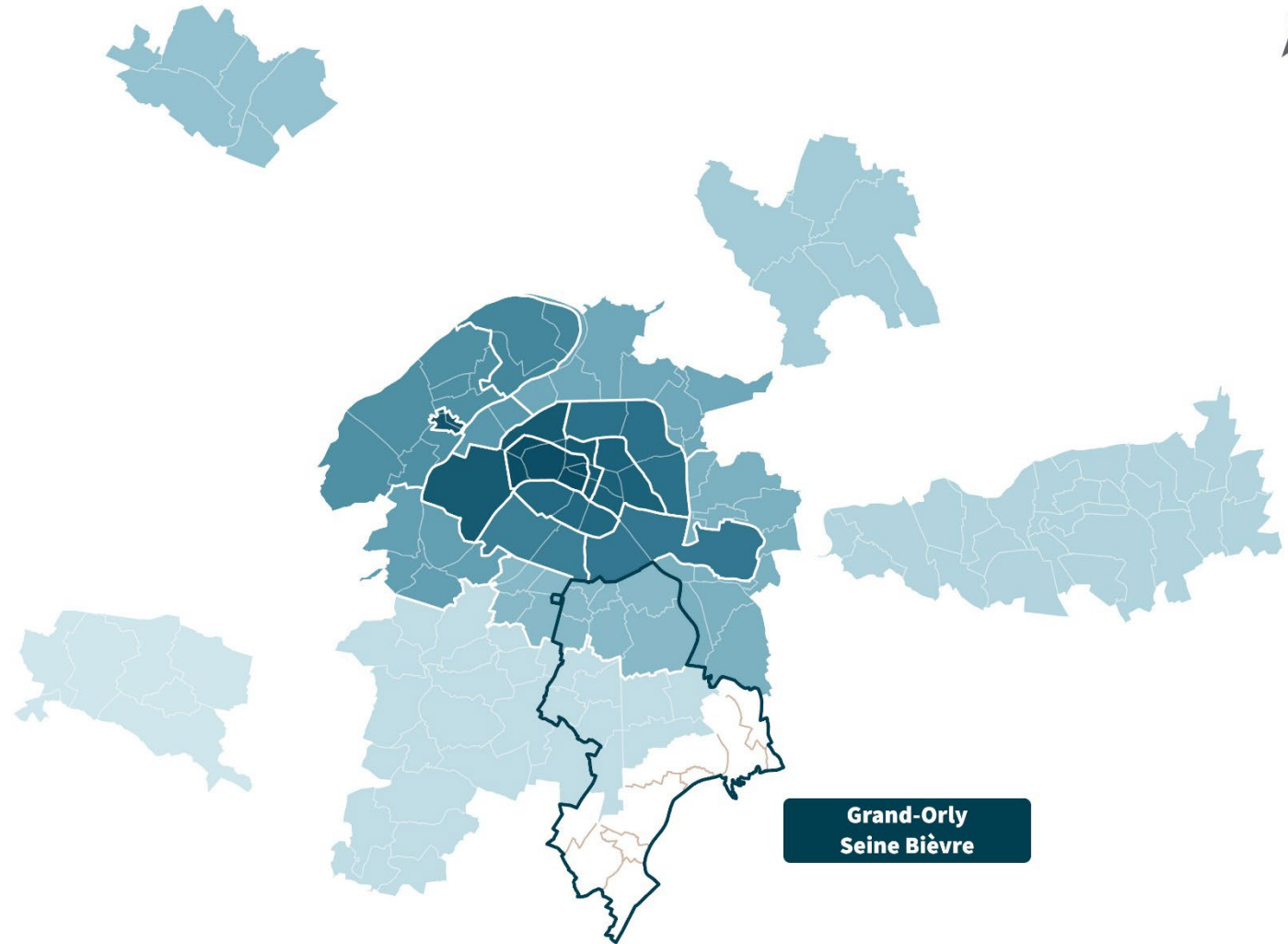
Le marché de Grand Orly Seine Bièvre

GOSB un marché tertiaire très hétérogène

GOSB s'étend sur 3 secteurs selon la nomenclature Immostat.

- 1^{ère} Couronne Sud,
- 2^{nde} Couronne Sud et
- Reste de la 2^{nde} Couronne.

3 secteurs dont les dynamiques tertiaires sont très différentes.



Copyright © Jones Lang LaSalle IP, INC 2022
Paris de cette
Données © JLL, ImmoStat
Édité le 13/05/2023



GOSB un marché tertiaire très hétérogène

Une vocation tertiaire concentrée sur quelques communes

2,3 millions de m²

La taille du parc de bureaux
de GOSB

**7 communes cumulent un
parc de plus de 100 000
m²**

Ivry sur Seine, Rungis, Arcueil,
Villejuif, Vitry sur Seine, Orly et
Gentilly

450 000 m²

Demande placée cumulée
de bureaux sur la période
2013-2022

**69% de l'activité est
concentrée sur 4
communes**

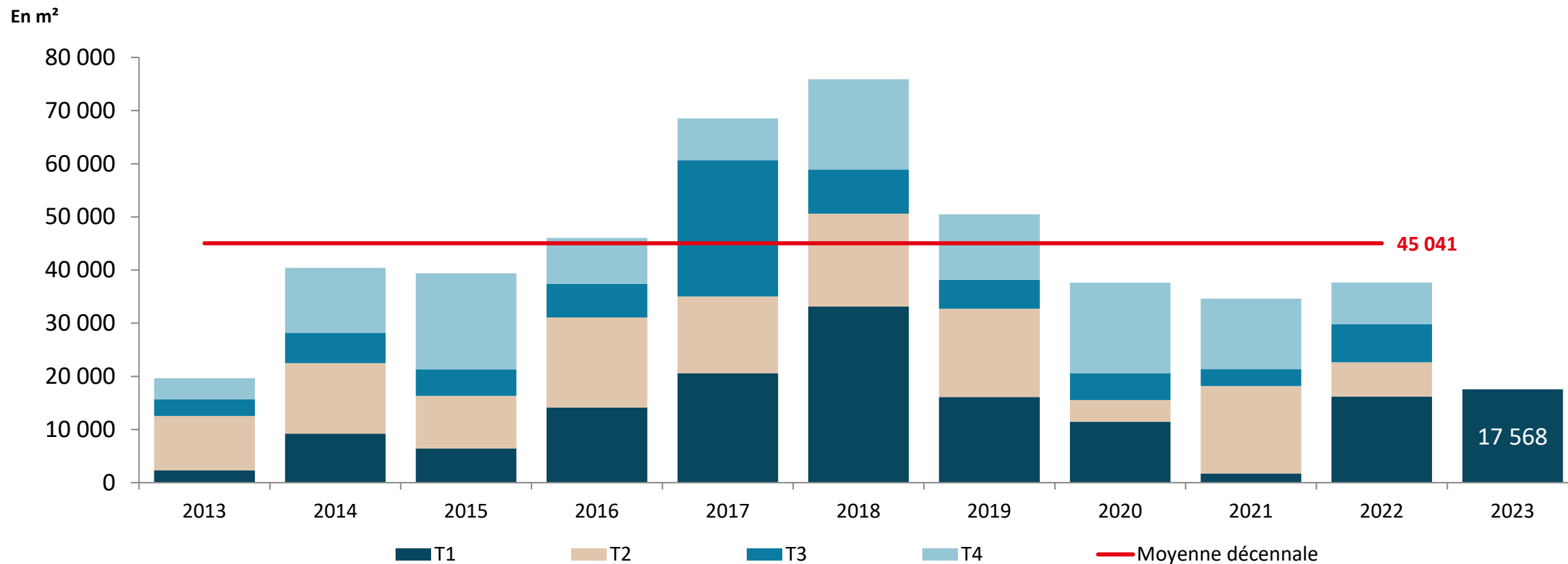
Rungis, Arcueil, Paray-Vieille-Poste
et Rungis

Gentilly

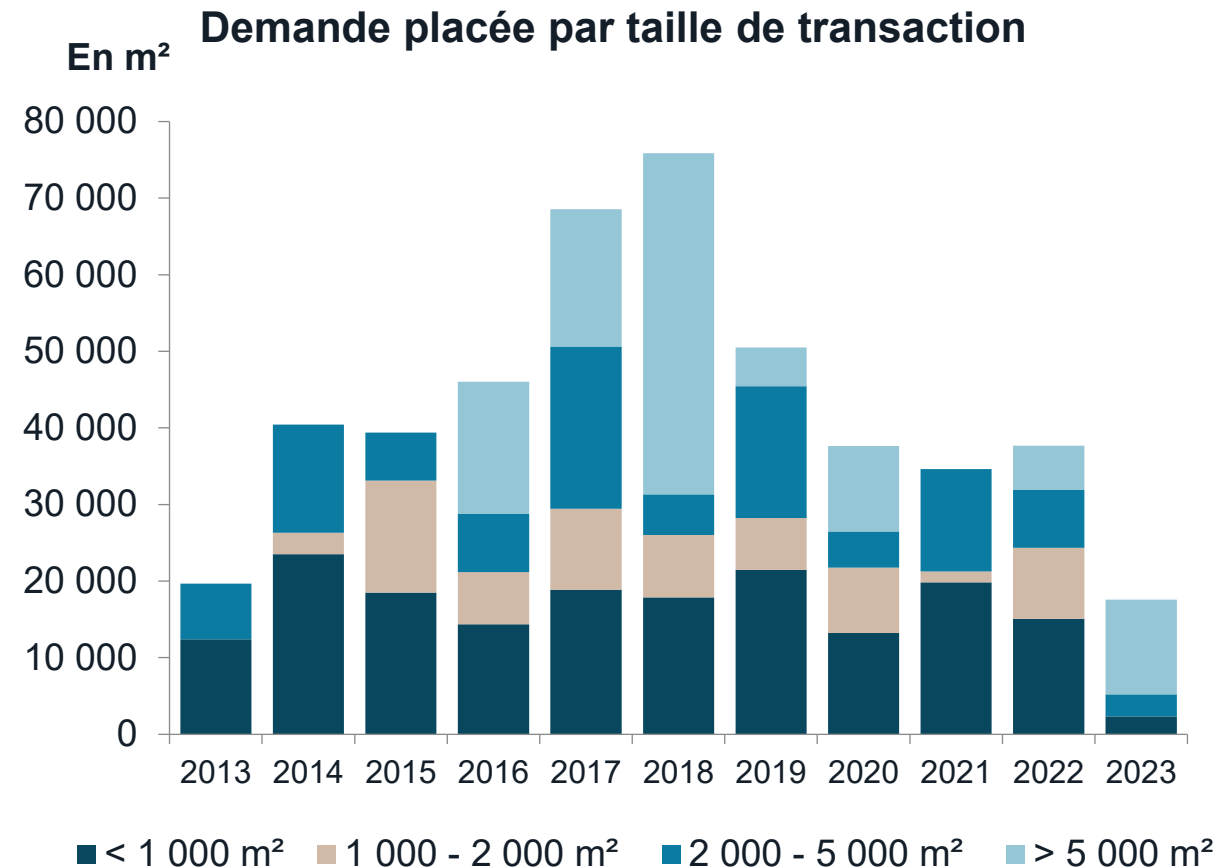
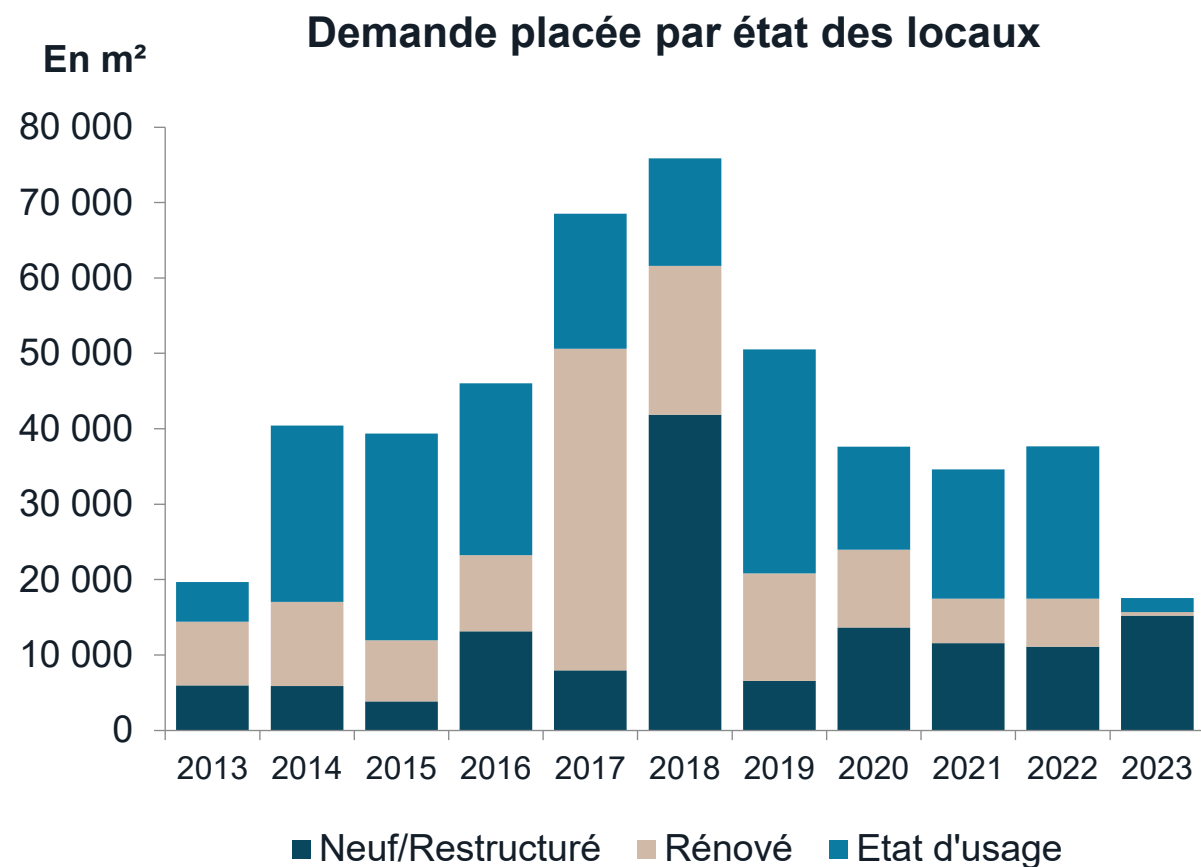
Commune dont le loyer est
le plus élevé (380 €/m²)
suivi d'Arcueil (360 €/m²)

Un démarrage d'année dynamique

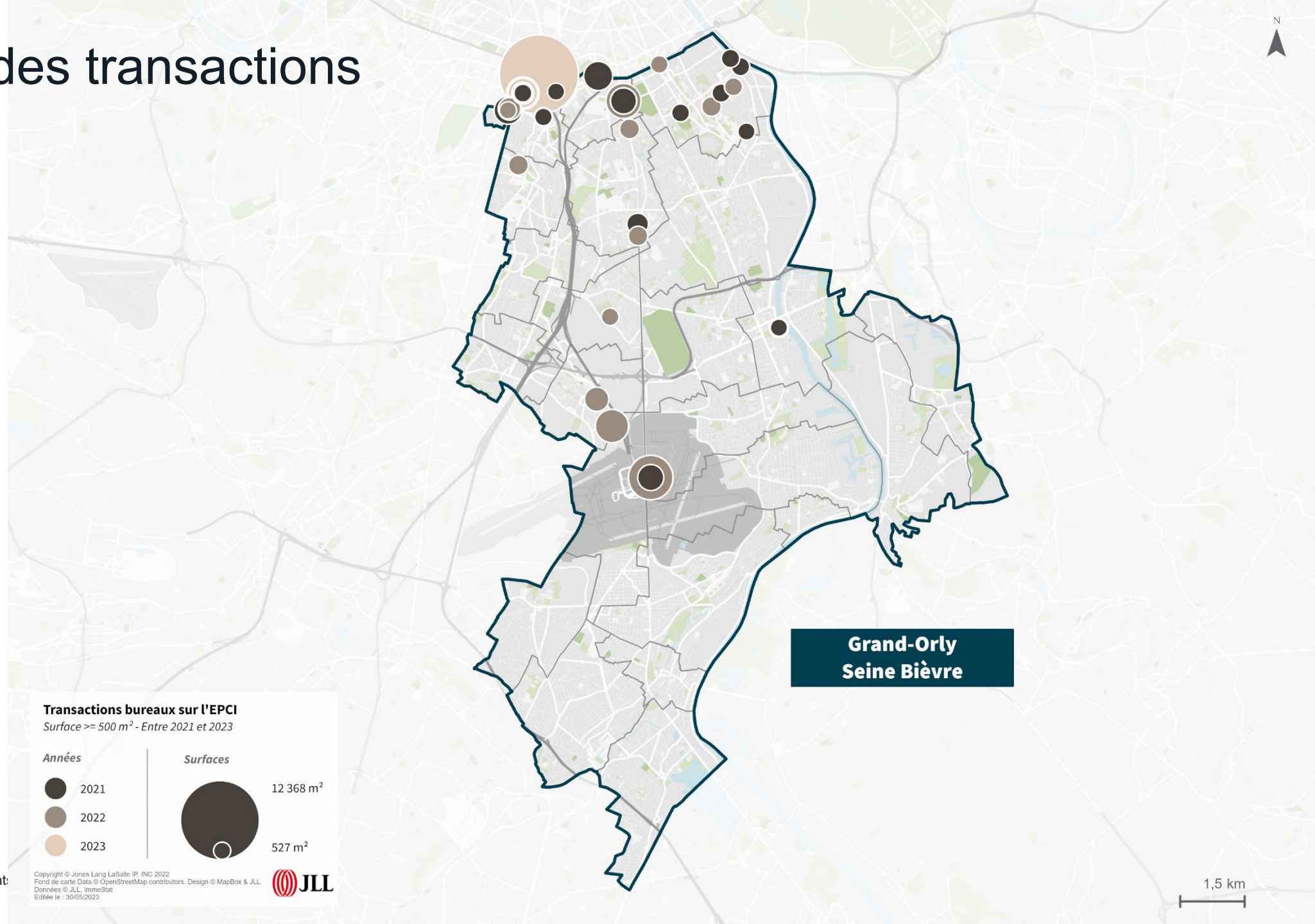
Le 3^{ème} meilleur 1^{er} trimestre de la décennie écoulée



Les années exceptionnelles sont portées par de grandes transactions sur des immeubles neufs

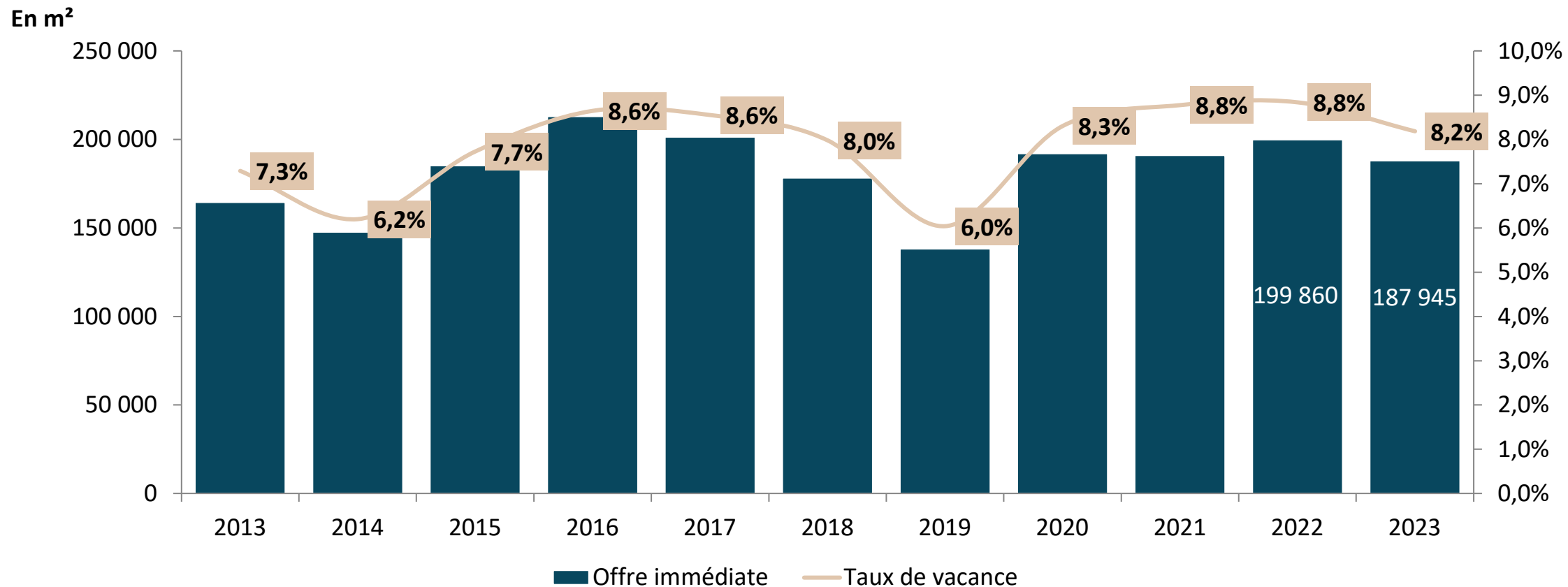


Géographie des transactions 2021-2023



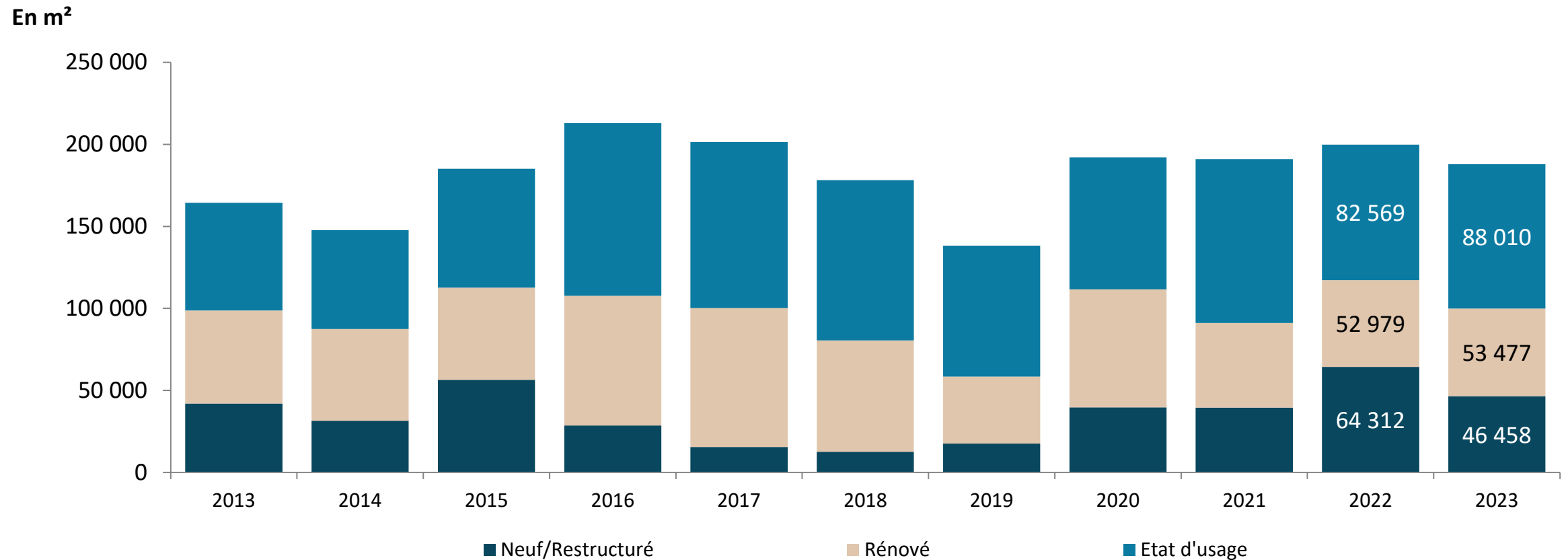
L'offre se replie légèrement en début d'année

Derrière un taux de vacance contenu, le délai d'absorption de l'offre reste de l'ordre de 4 ans



La baisse des disponibilités est exclusivement liée au neuf

L'offre de seconde main est en hausse

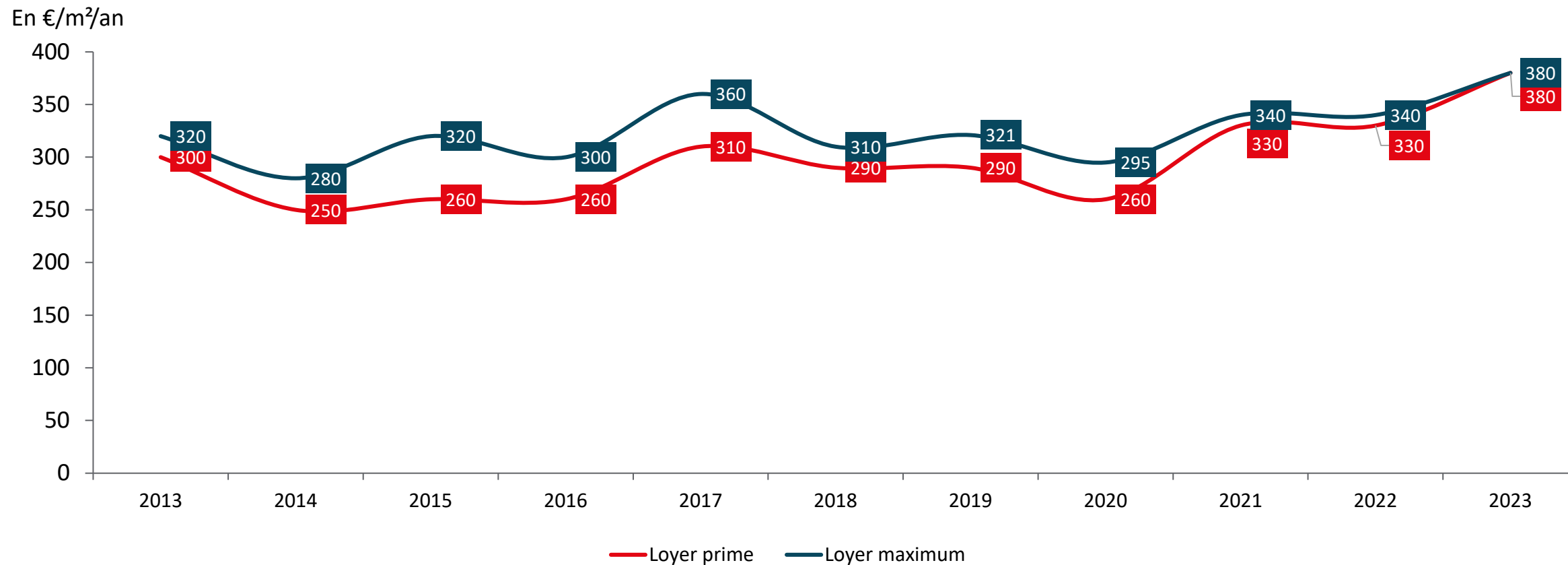


Quelques offres disponibles dans le périmètre de GOSB

Adresse	Surface (en m ²)	Etat des locaux	Fourchettes de loyers
« HOME » - Villejuif	25 500	Neuf	250-300
« RED LAB » - Ivry sur Seine	11 300	Etat d'usage	200-250
« QUITO » - Rungis	11 000	Etat d'usage	-
« SEVILLE-VENISE » - Rungis	8 800	Rénové	< 200
« OXYGENE SUD » - Chevilly-Larue	8 600	Etat d'usage	200-250
« METROPOLITAIN – RHIN » - Villejuif	7 900	Etat d'usage	250-300
« SYNERGIE » - Villejuif	7 700	Etat d'usage	250-300
« SIRIUS » - Ivry-sur-Seine	7 100	Etat d'usage	200-250

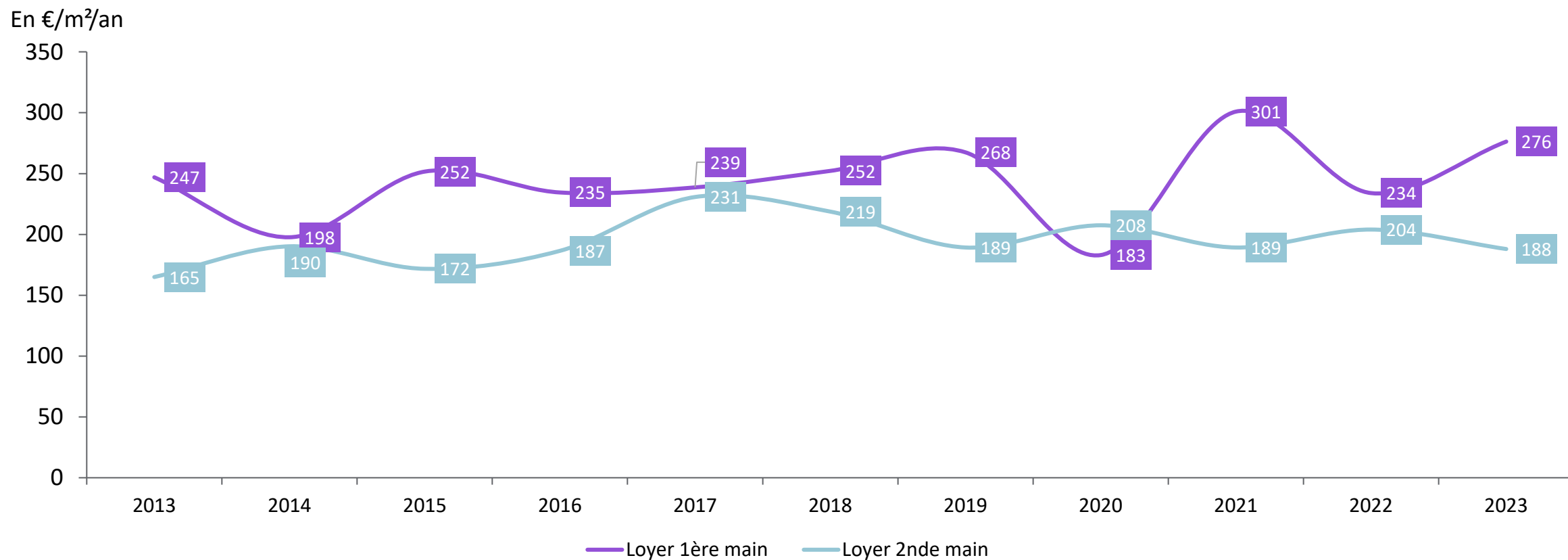
Les valeurs locatives prime sont dynamiques

Une accélération à partir de 2021, à mettre en lien avec l'offre neuve



Des tendances différentes entre neuf et seconde main

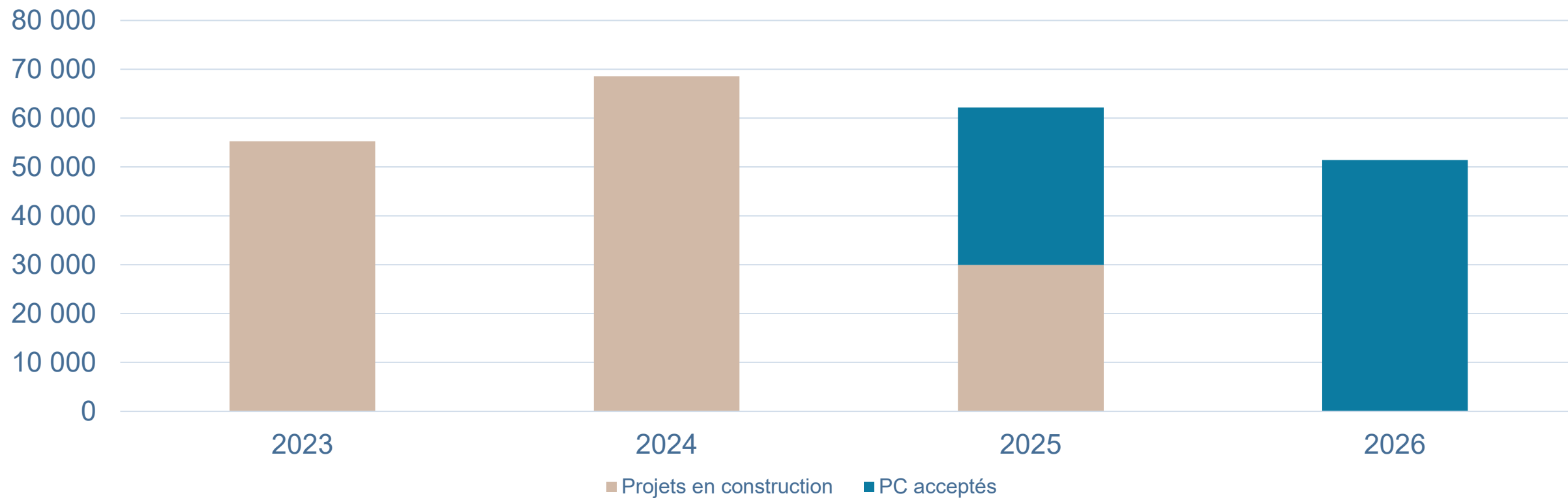
Les valeurs de 2^{nde} main repassent sous la barre des 200 €



Un pic de livraisons à anticiper en 2023-2024

Un volume important de nouveaux projets à digérer pour le marché

Projets en développement – livraisons passées et à venir



Quelques projets de référence dans le périmètre de GOSB

Livraison	Adresse	Surface (en m ²)	Etat des locaux	Disponibilité	Fourchette de loyer cible
2023	« AROBASE » - Cachan	11 830	Neuf	100 %	250-300
2023	« AQUEDUC » - Gentilly	38 911	Neuf	67 %	> 350
2023	« KER » - Gentilly	5 100	Neuf	100 %	300 - 350
2024	« SIX DEGRES » - Gentilly	37 400	Neuf	100 %	> 350
2024	« E NOVA » - Arcueil	9 400	Neuf	100 %	300 - 350
2024	« LA FABRIK » - Ivry sur Seine	6 800	Neuf	100 %	250 - 300
2024	« LOT 1B » - Ivry sur Seine	29 400	Neuf	100 %	300 - 350

Vos contacts à la Recherche

Virginie Houzé

Directeur Etudes et Recherche
France

Directrice du département.
En charge des thématiques
économiques, urbaines et
environnementales

Delphine Mahé

Directeur Market Research France

Directrice des analyses des
marchés immobiliers français.
En charge des marchés résidentiel,
résidentiel géré et de l'immobilier
de santé

Flore Pradère

Directeur Recherche et Prospective
Work Dynamics

Directrice des études sur
l'innovation et les modes de travail
des entreprises

Sophie Rozen

Directeur Research Services

Directrice de l'équipe en charge
des études sur-mesure pour le
compte de tiers (investisseurs,
promoteurs, collectivités, etc.)

Disclaimer

The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones

Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.





Un exemple de mixité laboratoires/bureaux

Campus Grand Parc - Villejuif

Elise Colla,

Directrice commerciale et des partenariats,

Kadans SciencePartner



Built for innovation

Rassembler les
communautés
scientifiques qui
changent le monde

Nous investissons, développons, opérons et activons des espaces dédiés à la recherche dans des cluster scientifiques à travers l'Europe.

En tant que leader du marché européen :

Nous sommes présents dans 6 pays
sur plus de 27 campus majeurs
et soutenons plus de 400 clients

Pour un total de 69 immeubles
500 000 m² | > 1 million de m² en 2027
Plus de 100 employés



Réseau mondial de connectivité Kadans

Sciences de la vie et santé

7 clusters
11 Universités majeures
14 Instituts de recherche

Alimentation et Agriculture

3 Clusters
11 Universités majeures
9 Instituts de recherche

Energie

4 Clusters
9 Universités majeures
7 Instituts de recherche

Eau

3 Clusters
6 Universités majeures
9 Instituts de recherche

Local Proximity

Au coeur des clusters majeurs de la recherche pour favoriser l'accès aux innovations scientifiques et aux talents

Global Connectivity

Un réseau précieux de pôles scientifiques connectés localement pour renforcer l'innovation

Notre ancrage local consiste à fournir une infrastructure de qualité pour accélérer l'innovation

Nous **investissons** dans de l'immobilier technique sur le long terme
Nous **développons des** bâtiments et des écosystèmes de la recherche
Nous **opérons** nos actifs pour un service de qualité
Nous **animons** les écosystèmes



Nous concevons et développons un immobilier dédié intégrant toutes les solutions techniques de pointe au service de la recherche

- Laboratoires de R&D au plus hauts standards de qualité
- Usine pilote et espaces de production
- Bureaux et salles de réunion communes

- Nous accompagnons nos clients tout au long de leur process pour leur assurer des laboratoires de qualités et optimisés.



Kadans organise une programmation événementielle qui stimule et anime l'écosystème



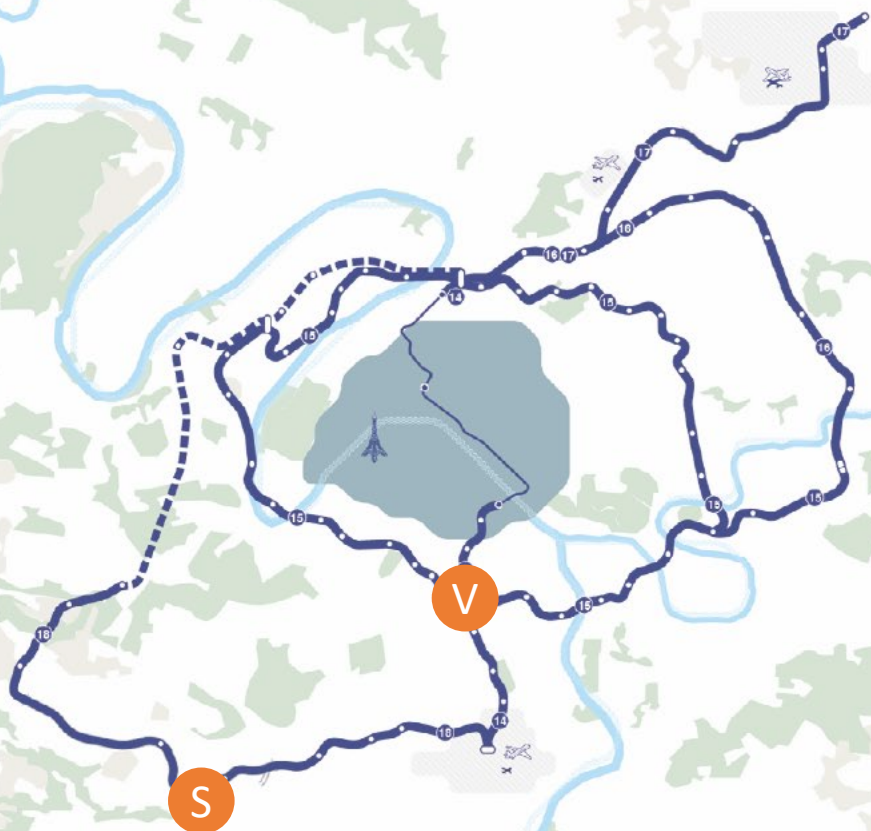
**ILLUSTRATIONS D'IMMEUBLES CONCUS, CONSTRUITS ET GERES PAR KADANS
DONT LES PARTIES COMMUNES SONT PENSEES POUR FAVORISER LES ECHANGES,
LES RENCONTRES ET STIMULER L'INNOVATION**



DES LABORATOIRES DE TOUS TYPES DANS LES ESPACES PRIVES DE NOS LOCATAIRES



Kadans Paris area



V / PSCC à Villejuif
S / Paris-Saclay

Deux clusters d'excellence en Île-de-France

Paris Saclay Cancer Cluster

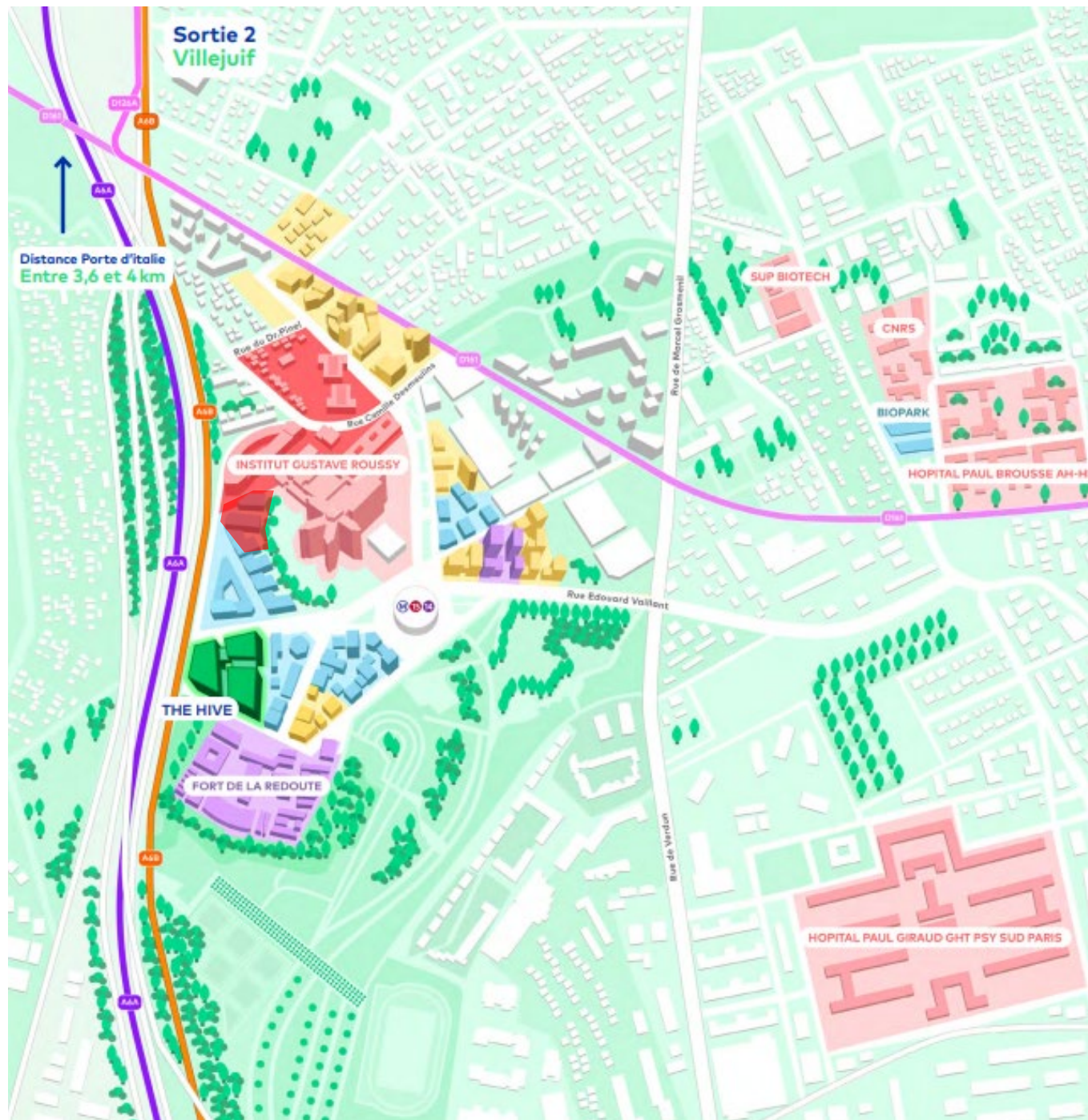
25.000 m² à Villejuif : livraison 2025

Métro ligne 14 et 15 en 2024
(Gare de Lyon en 15 min)
Autoroute A6
Liaison directe avec l'aéroport d'Orly

Plateau de Saclay

25.000 m² à Saclay : livraison 2026

Métro ligne 18 en 2026
Gare TGV Massy Palaiseau
Liaison directe avec l'aéroport d'Orly



Le PSCC

Un nouveau quartier du Grand Paris, épicerie de la recherche et de l'innovation en oncologie

- **Hopitaux, instituts de recherches et académiques**
Plateformes techniques du PSCC
- **Extension de l'institut Gustave Roussy (horizon 2030)**
- **Immobilier commercial (bureaux et laboratoires)**
100 000 m² (horizon 2027)
- **Équipements et lieux fédérateur du PSCC**
- **Logements neufs, commerces de proximité et équipements publics**

Connexions

- Métro lignes 14 et 15
- Autoroutes A6A et A6B
(sortie Villejuif - Arcueil)
- 4,5 km de la porte d'Orléans,
10 km de l'Hôtel-Dieu

Premier district européen de recherche en oncologie.

Le PSCC est une association d'universitaires, d'instituts de recherche et d'industriels qui offre un environnement propice à l'innovation dans le domaine de l'oncologie. Il fournit aux entreprises et instituts innovants l'accès à l'ensemble de l'écosystème :

- Financements
- Talents
- Accès aux données
- Accès aux plateformes techniques

Le PSCC accueillera l'essentiel de ses activités dans le Campus Grand Parc, à Villejuif, tout un quartier dédié à la santé et à la cancérologie autour de l'Institut Gustave Roussy.

- 40 000 m² d'extension pour Gustave Roussy
- 150 000 m² dédiés aux activités scientifiques
- 20 000 m² dédiés aux universitaires
- 30 000 m² d'équipements et de services
- 215 000 m² pour le logement

PARIS -
SACLAY
CANCER
CLUSTER
FRANCE INNOVATION CANCER



An architectural rendering of a modern building complex. The main building is a large, multi-story structure with a light-colored, textured facade and a grid of windows. To its right is a taller, white building with balconies and potted plants. The foreground shows a landscaped area with trees, a sidewalk, and a few people walking. The sky is clear and blue.

The Hive villejuif

25.000 m²

Un bâtiment conçu autour de grands principes

Modularité

- Des modules de 300m² environ de laboratoires et/ou bureaux
- Des plateaux jusqu'à 4 000 m² (R+3)
- Un bâtiment pouvant accueillir jusqu'à 1 617 personnes (max sécuritaire)

Adaptabilité

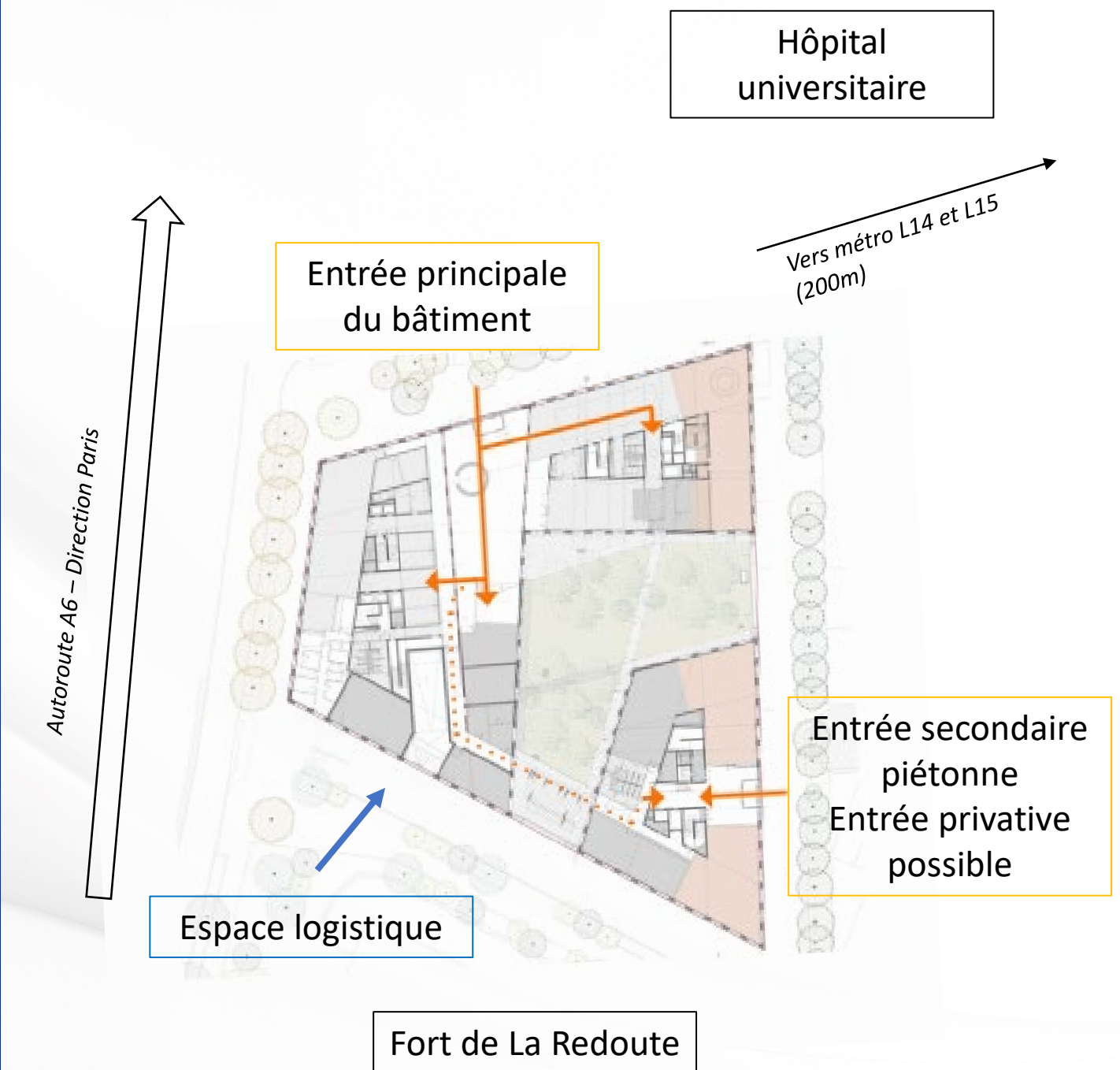
- Des laboratoires à tous les niveaux

Mutualisation

- Services et espaces communs centralisés (logistique, restauration)
- Espace conçu pour favoriser la rencontre (atrium, terrasses)

Technicité et sécurité









- Renouvellement d'air niveau BSL2
- 4 gaz spéciaux
- Séparation des flux piétons et logistiques

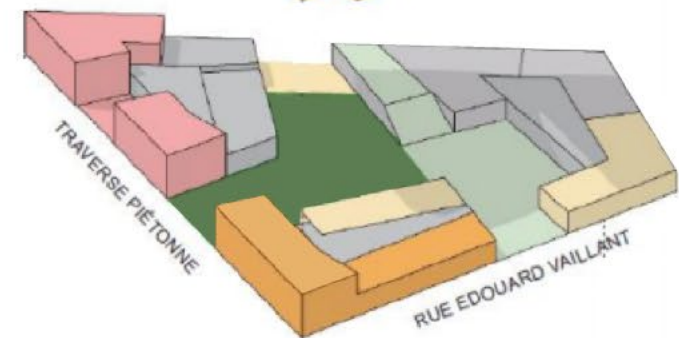
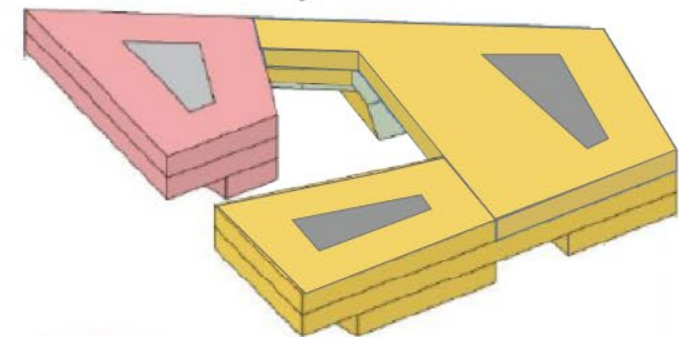
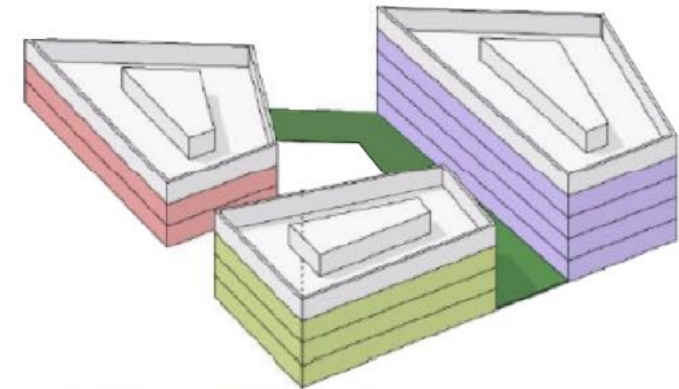
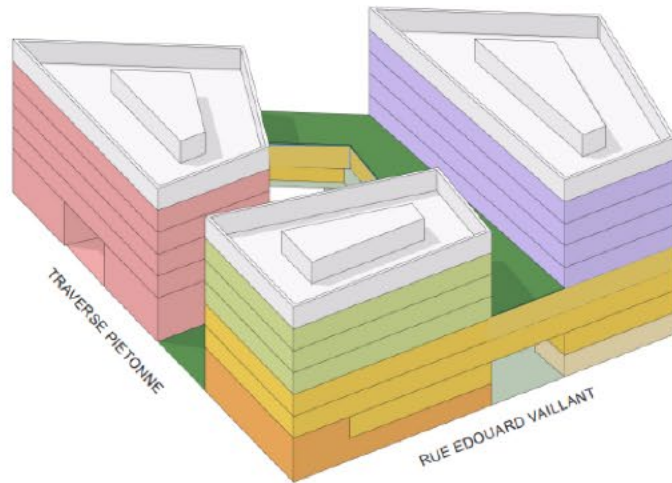


Fort de La Redoute



Un immeuble conçu pour être mutli-occupants

-  / Laboratoires partagés
-  / Possibilité d'accueillir un seul locataire
-  / Espace multi-locataires
-  / Espace multi-locataires
-  / Espace partagé - atrium
-  / Restaurant
-  / Salle de conférence
-  / Services généraux





Références



Kadans Saclay

14.000 m²



One North Quay

Canary Wharf (Londres), Royaume-Uni



UN IMMEUBLE MIXTE ICONIQUE

Le projet One North Quay, idéalement situé au cœur du quartier de Canary Wharf à Londres, sera livré en 2026 et deviendra l'ensemble immobilier de laboratoires le plus grand et le plus sophistiqué d'Europe, totalisant environ 76 000 m² de surfaces répartis sur 23 étages.

Il est développé en partenariat avec le Barts Hospital et la Queen Mary University de Londres, et sera le premier immeuble du projet de développement North Quay, le futur plus grand cluster d'Europe dans le domaine des life sciences.

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Surface : 76 000 m² SDP répartis sur 23 niveaux

Livraison : Q4 2026

Programmation :

- Incubateur de 8 000 m² sur trois niveaux : bureaux sous forme de coworking, laboratoires et dry labs, avec possibilité de créer des espaces de laboratoires individuels privés,
- - Possibilité d'aménager des bureaux et laboratoires L2 à chaque étage,
- - Possibilité d'aménager des laboratoires GMP à certains étages,
- - Salles de réunion, atrium et cafétéria pour l'organisation d'évènements,
- - Nombreux espaces extérieurs dont des terrasses aux 5^{ème}, 12^{ème}, 19^{ème} et 23^{ème} étages.

Préfigurateur *dès juin 2023*
20 Water Street, London

Ouverture d'un **préfigurateur de laboratoires partagés sur 3,500 m²** afin de soutenir l'écosystème des start-ups de Canary Wharf et initier des activités événementielles.

Opéré par Kadans

One North Quay

Canary Wharf (Londres), Royaume-Uni



Utrecht Science Park

Utrecht, Pays-Bas

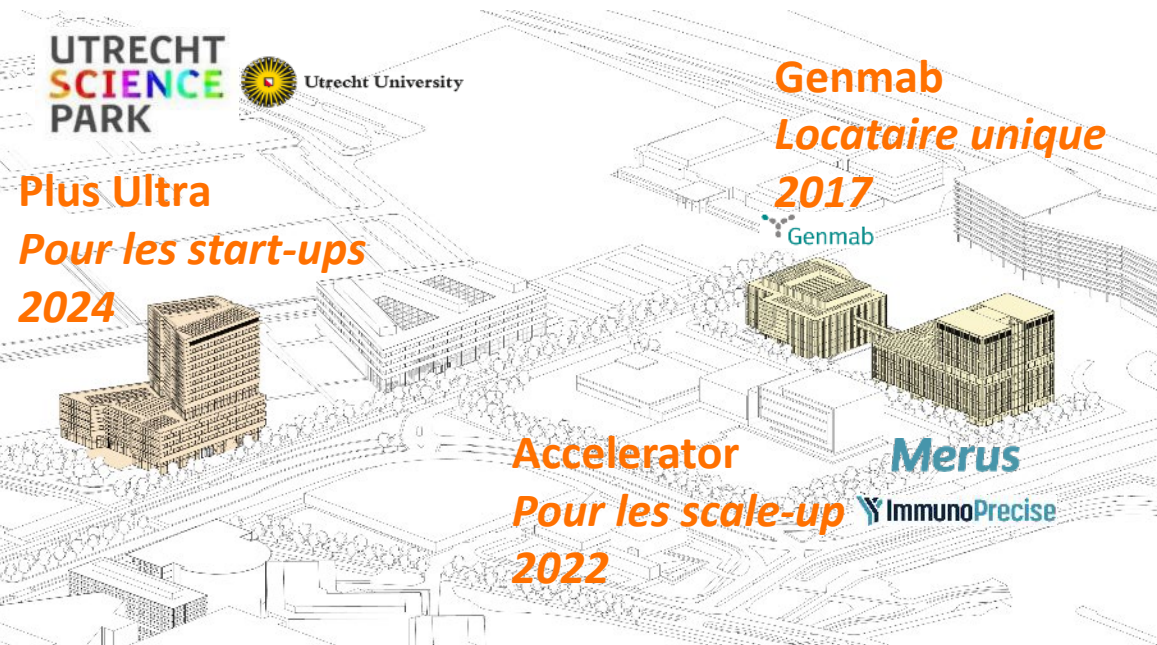
CARACTERISTIQUES DU PROJET

Surface : 3 immeubles d'une surface totale de plus de 50 000m²

Livraison : 2017, 2022 et 2024

Programmation :

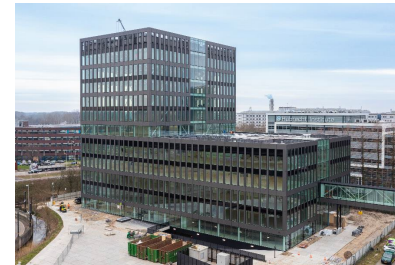
- Immeubles mixtes de bureaux et laboratoires: l'un loué à un locataire unique (Genmab), l'un adressé aux scale-up et le dernier aux startups.



Afin de renforcer et compléter l'offre de bureaux et laboratoires sur le campus scientifique d'Utrecht et après deux premiers projets, Kadans a initié le développement d'un troisième bâtiment, qui s'adressera plus particulièrement aux startups.

Le premier immeuble loué en 2017 est intégralement loué par Genmab, spécialisé dans la R&D en cancérologie. Accelerator, deuxième immeuble de Kadans à Utrecht et connecté à l'immeuble Genmab, est venu répondre au besoin de surfaces des entreprises de taille intermédiaire. Il est aujourd'hui occupé par trois locataires: Genmab, qui s'est étendu, Merus et ImmunoPrecise Antibodies. Si le bâtiment est conçu pour stimuler la collaboration et le partage des connaissances entre les locataires, il est également mis à la disposition des autres organisations du parc scientifique d'Utrecht.

Kadans déploie en effet beaucoup d'énergie pour activer la communauté scientifique du campus, en partenariat avec les principales parties prenantes, telle que la fondation du parc scientifique d'Utrecht (orchestrateur de l'écosystème), l'Université d'Utrecht et certaines organisations gouvernementales locales et régionales. Kadans organise des événements sur site, orchestrés par ses gestionnaires d'écosystèmes présents sur site, offre à l'écosystème un accès à sa plateforme communautaire en ligne. La ligne de conduite de Kadans est de s'assurer de fournir à ses locataires un accès à leurs besoins essentiels: recherche, talents, financement, etc.



Utrecht Science Park

Utrecht, Pays-Bas



Wageningen University Campus Wageningen, Pays-Bas

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Surface : 4 immeubles pour une surface totale d'environ 40 000 m²

Livraison : 2001 à 2021

Programmation :

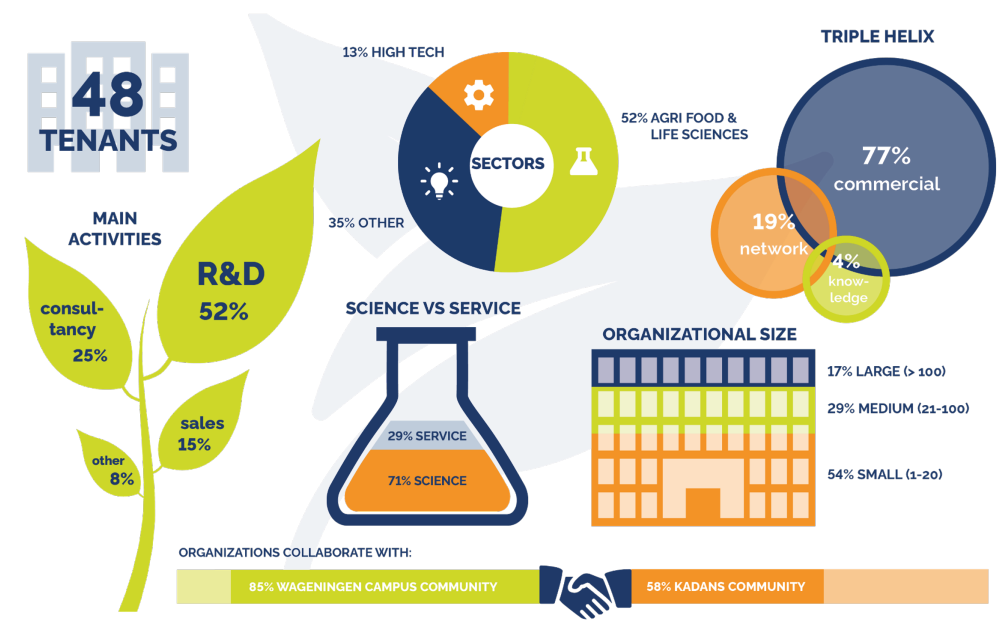
- Immeubles mixtes de bureaux et laboratoires
- Salles blanches et Pilot Plants
- Présence d'un incubateur (food valley incubator)



Kadans détient et opère quatre immeubles de bureaux et laboratoires en plein cœur du campus universitaire de Wageningen, aux Pays-Bas, vivier unique de start-ups, grandes entreprises et instituts de recherche dans le domaine des Sciences de la Vie, de la santé et de l'alimentation.

Le campus de Wageningen regroupe plus de 12 000 étudiants provenant d'une centaine de pays, 200 entreprises et environ 7 000 employés.

Kadans est très actif sur le campus et a développé des liens étroits avec l'Université, avec qui elle a développé un partenariat et collabore dans l'organisation d'événements et l'animation autour des programmes scientifiques du campus.



Wageningen University Campus

Wageningen, Pays-Bas



Sycamore House, Stevenage

Royaume-Uni

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Surface : 8 000 m²

Livraison : 2022

Programmation :

- 2 étages composés d'espaces de bureaux et laboratoires sur mesure allant de 100 à 2 000 m²,
- Salles de réunion partagées,
- Espaces de réception, de détente et cafétéria.



UN ENTREPÔT ENTIÈREMENT RÉHABILITÉ EN UN IMMEUBLE DE LABORATOIRES FLEXIBLE AUX DERNIERS STANDARDS TECHNIQUES

Cet ancien entrepôt des années 1980 a été transformé en un bâtiment de bureaux et laboratoires entièrement flexible et modulaire pour attirer une grande variété de clients spécialisés dans les secteurs de la thérapie génique et de la thérapie cellulaire.

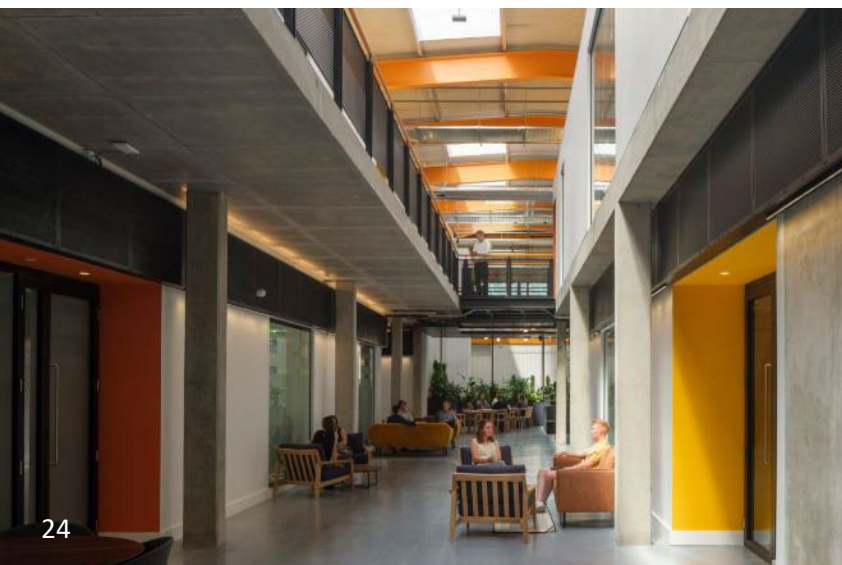
Le bâtiment compte aujourd'hui sept locataires: Achilles Therapeutics, GSK, Immunome, Catapult Cell & Gene Therapy, Cytiva, Freeline Therapeutics et Rentschler Biopharma.


Il est situé au coeur du campus BioScience de Stevenage, entre Cambridge et Londres, spécialisé en thérapie génique et thérapie cellulaire.

Ce campus unique en son genre offre aux petites et moyennes entreprises en biotechnologies et en biosciences un accès à des infrastructures de pointe et à un réseau traditionnellement réservés aux multinationales.

Sycamore House, Stevenage

Royaume-Uni





Renouveler la ville productive au coeur de la métropole parisienne

Les Ardoines - Vitry-sur-Seine

Fabien Guisseau,

Directeur général adjoint en charge du
développement économique et des partenariats,

Grand Paris Aménagement

Les Ardoines à Vitry-sur-Seine : Renouveler la ville productive au cœur de la métropole parisienne grâce à l'immobilier flexible et hybride





ZAC Gare Ardoines : présentation rapide du projet

ZAC Gare Ardoines, au cœur d'une des plus grandes opérations d'aménagement active en d'Ile de France



LES ARDOINES

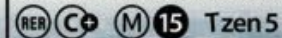


ZAC
GARE ARDOINES
49 HECTARES

660 000 m²
61% D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
34% DE LOGEMENT

A 86

PÔLE MULTIMODAL DES ARDOINES



ZAC
SEINE GARE VITRY
37 HECTARES

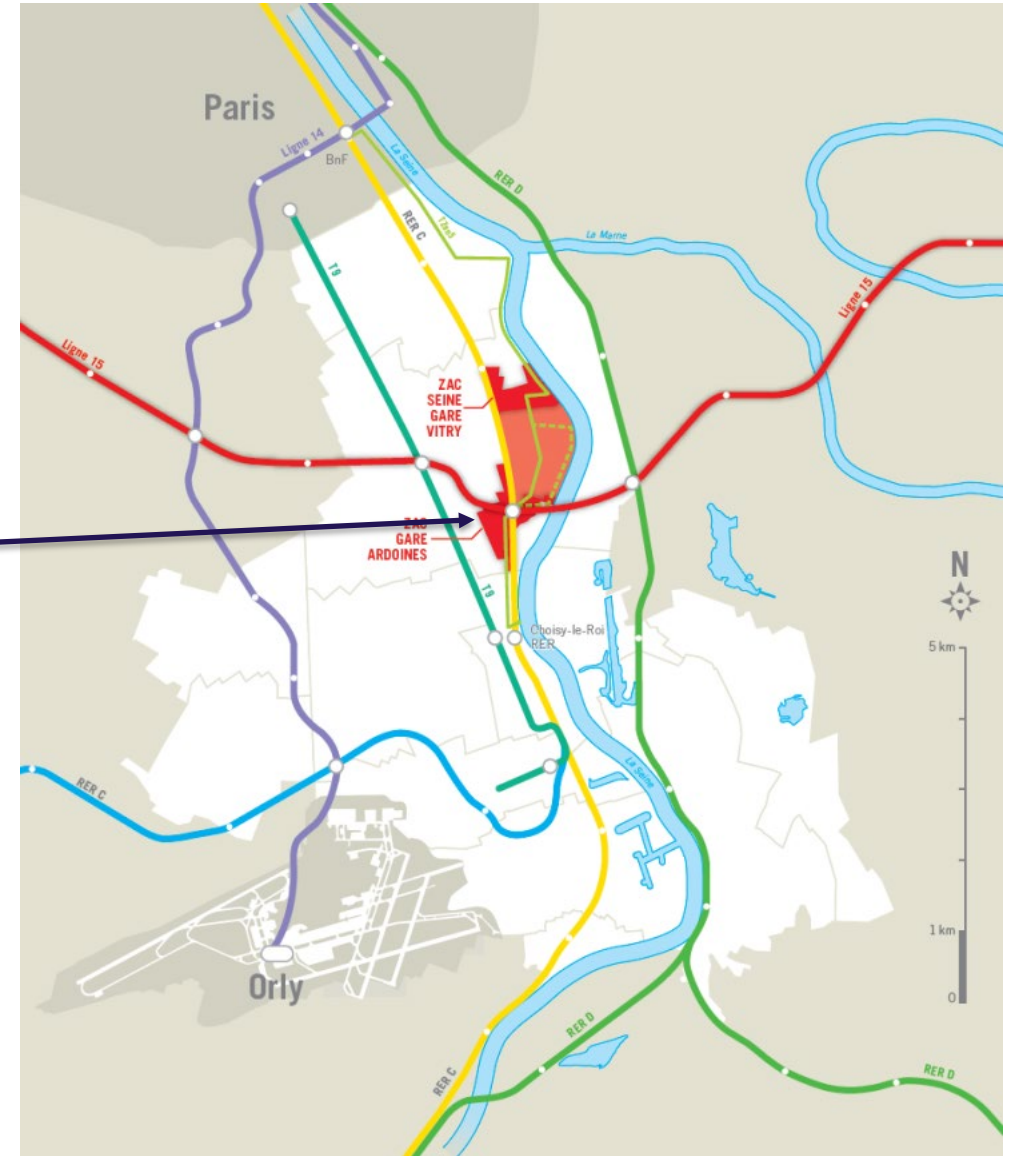
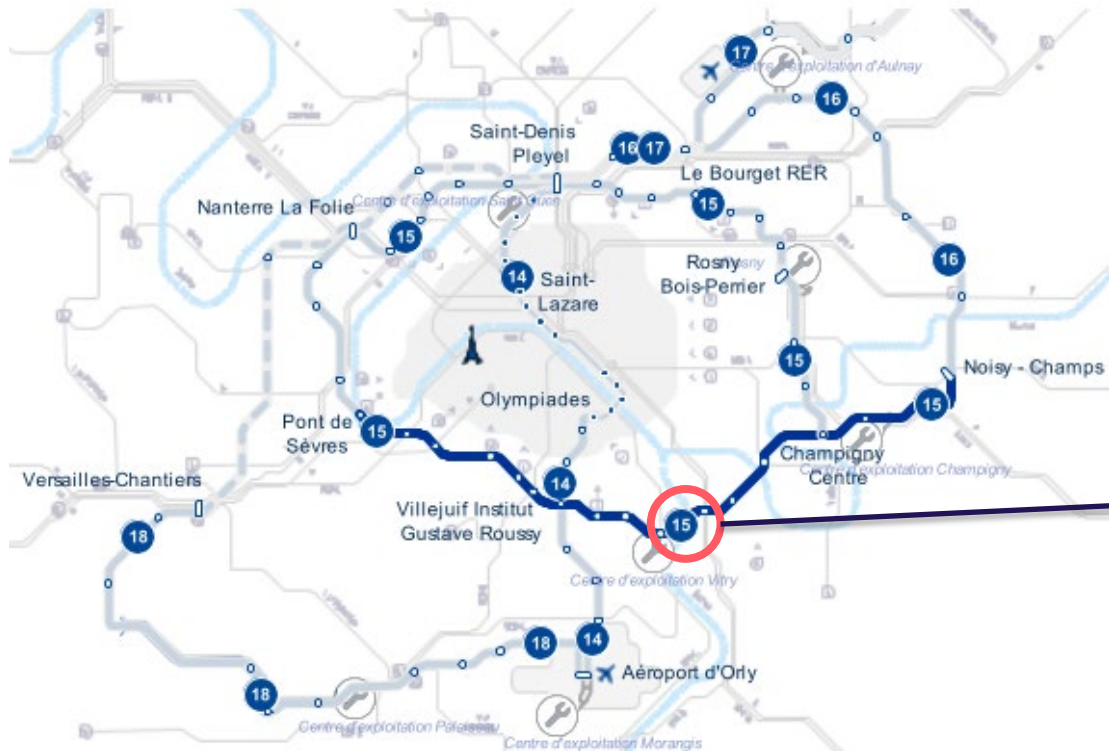
435 000 m²
29% D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
65% DE LOGEMENTS

Tzen 5

GARE DE VITRY



Un carrefour métropolitain de transports en commun



Les Ardoines
Villejuif Institut G. Roussy

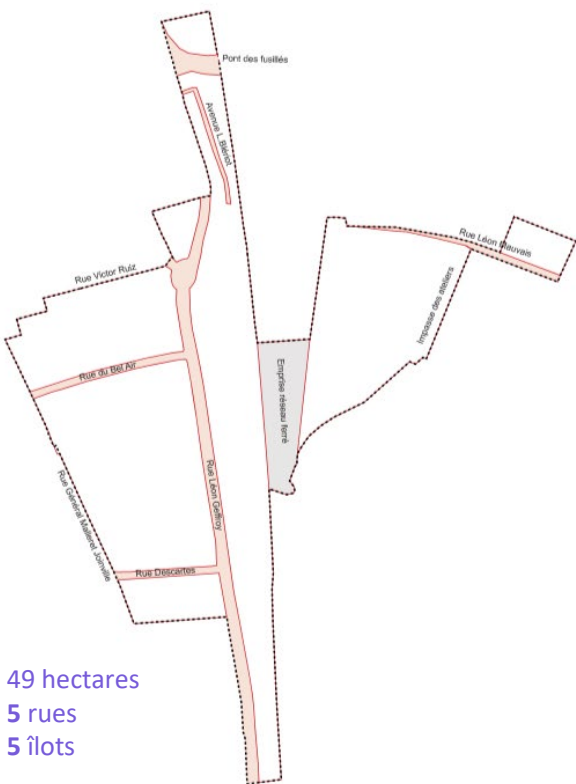
AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS	8 min
SANS LE GRAND PARIS EXPRESS	44 min

Les Ardoines
Aéroport D'Orly

AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS	17 min
SANS LE GRAND PARIS EXPRESS	30 min

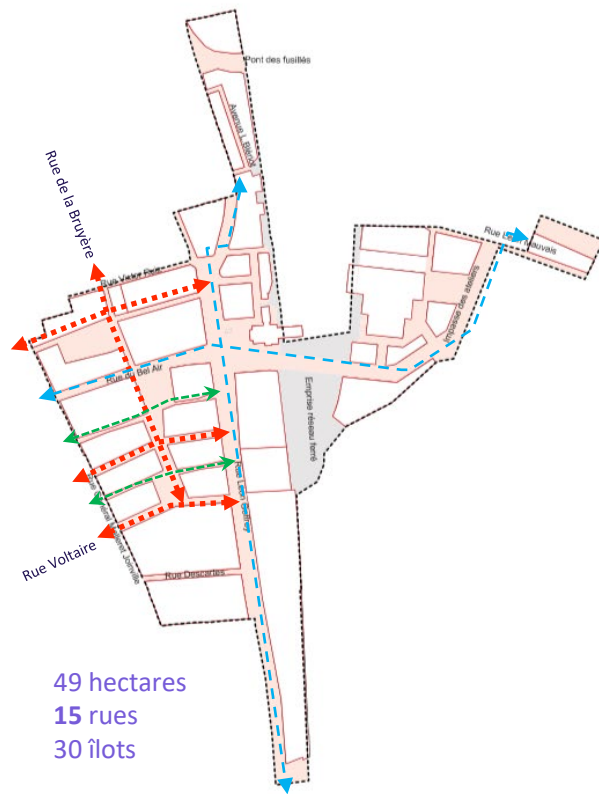
Un quartier mixte, vivant, intense, productif et désenclavé

Espaces publics existants



49 hectares
5 rues
5 îlots

Espaces publics projetés



49 hectares
15 rues
30 îlots



Source : Chartier Dalix

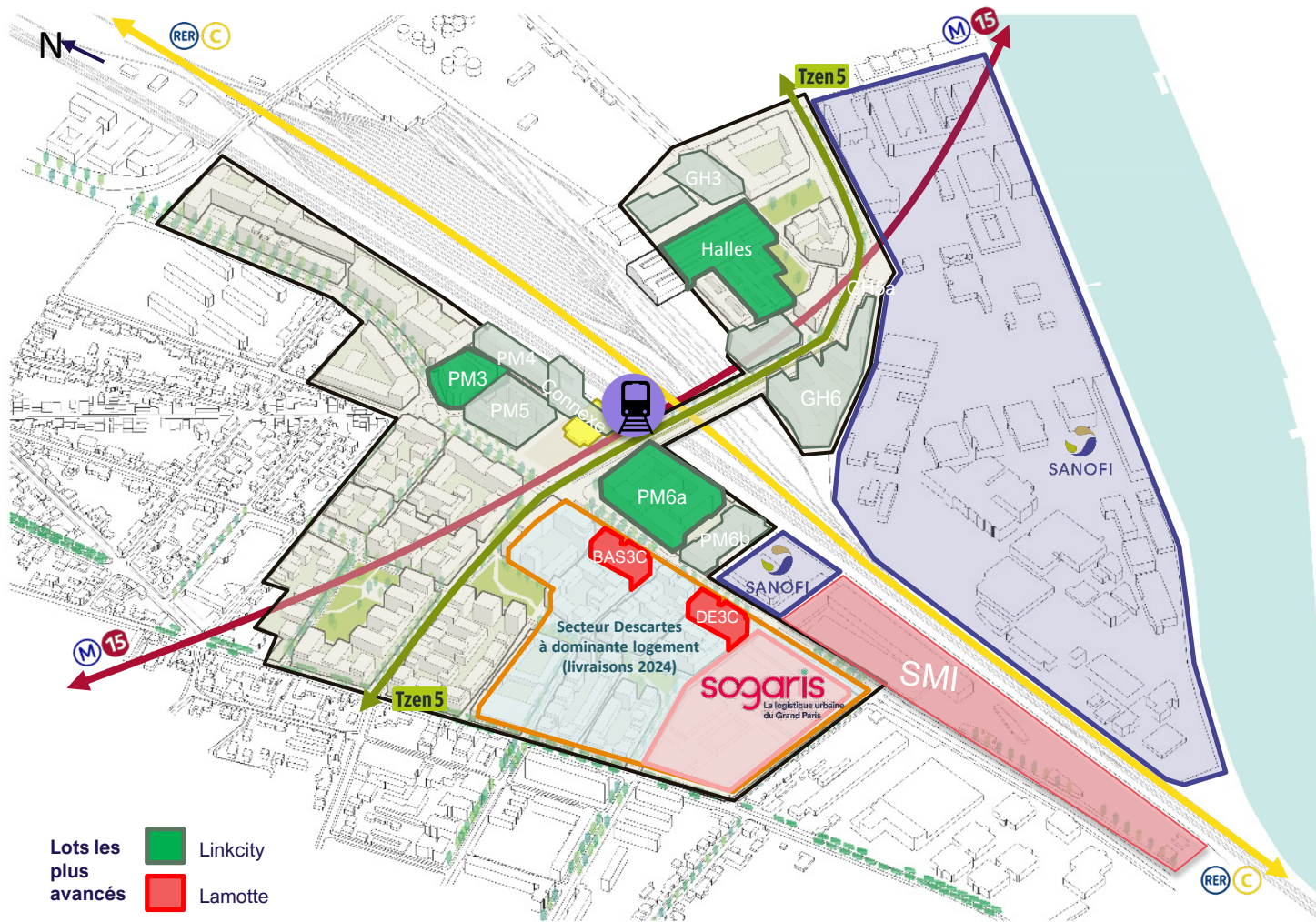


Un futur hub métropolitain de 600 000m² 25% des fonciers actuellement en chantier

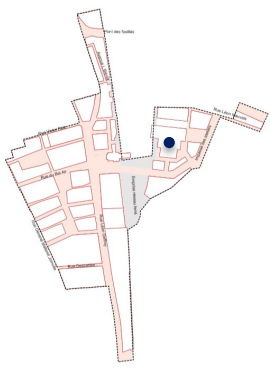


Une nouvelle offre multi-produits pour les entreprises

Focus sur les programmes autour de la gare



Les Grandes Halles : un tiers-lieu pour la ville productive

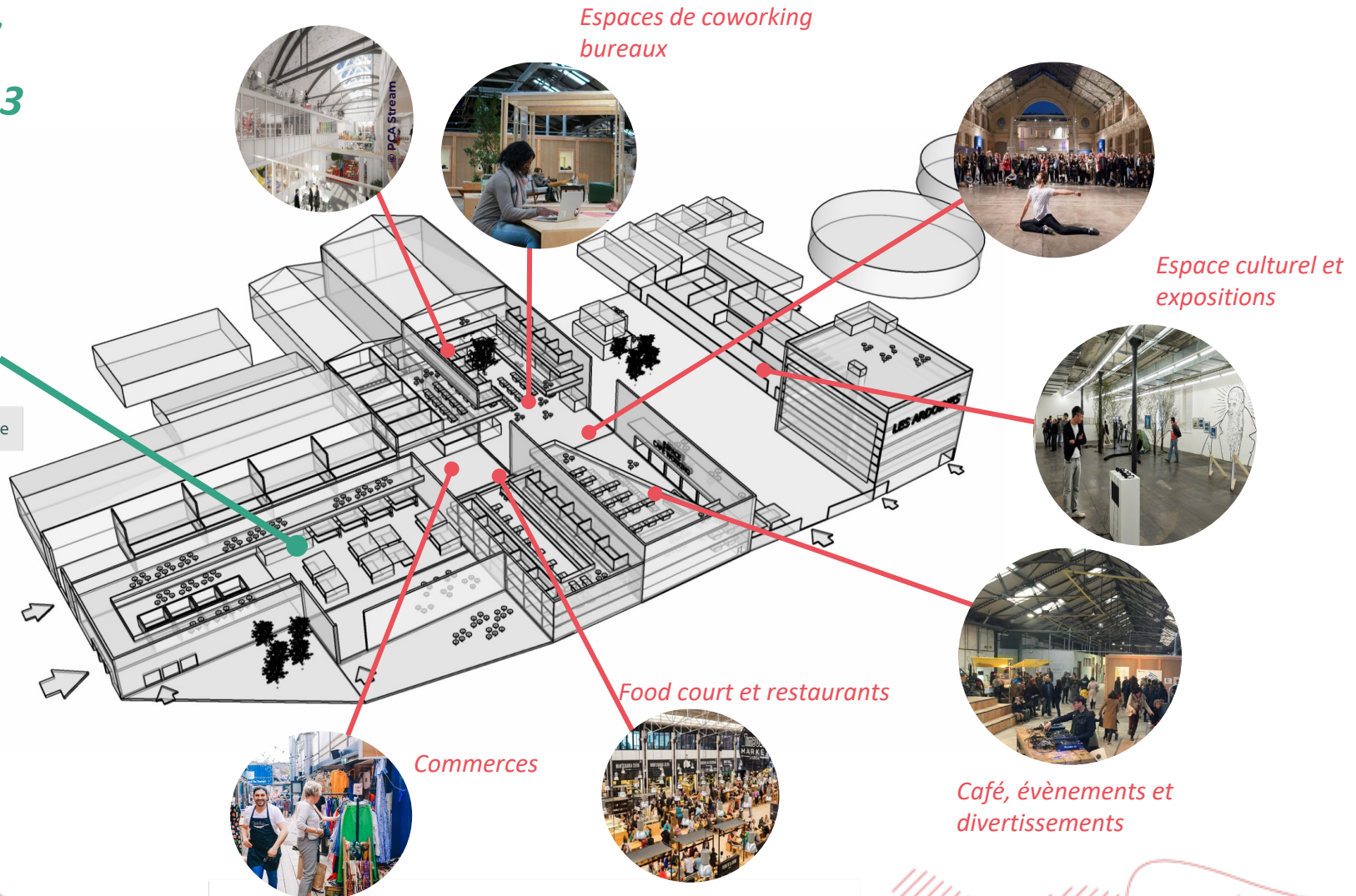


Filières du réemploi
préfiguration dès 2023



Cyneo

Le facilitateur de l'économie circulaire



Lots tertiaires et flexibles autour du parvis de la gare

linkcity

L A M O T T E

grandparis
aménagement
ETABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMENAGEMENT
ORLY
RUNGIS
SEINE
AMONT

Le tertiaire modulable : que veut-on dire?

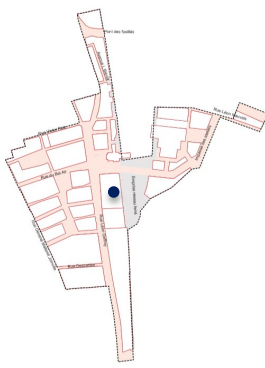


Source: Espace Tourbillon, Genève Suisse



Source: Etude CBRE pour Grand Paris Aménagement sur les nouveaux immeubles de laboratoire, Avril 2023

L'immeuble PM6a : une offre modulable sur le parvis de la gare



PM6a : 35.472 m²

- PC obtenu
- **Architecte** : Richez & Associés
- R+7
- 32 114 m² de bureaux
- 3 358 m² de commerces / artisanat et commerces de détail / supermarché 2900 m²
- Terrasses végétalisées et ferme potagère
- **Divisibilité** : à partir de 700 m²



Niveau excellent



Niveau E3C1

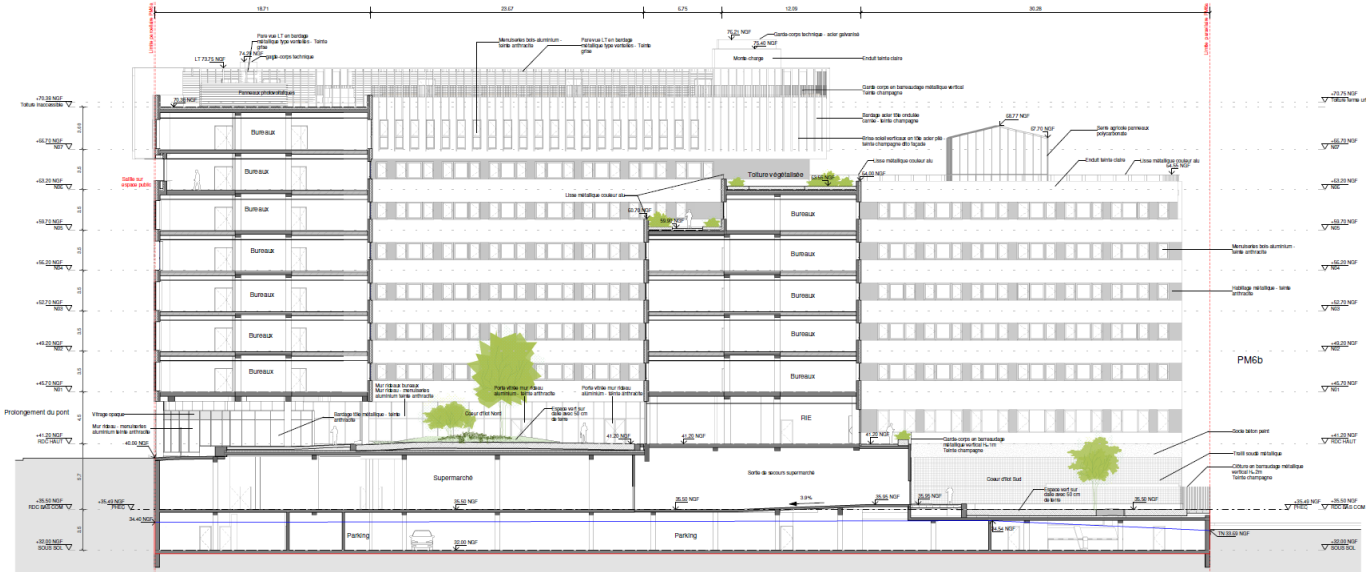
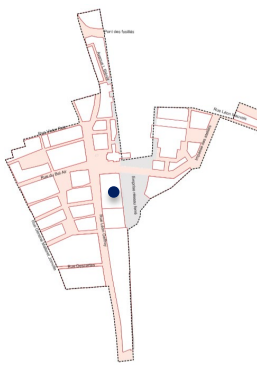


Niveau Very Good



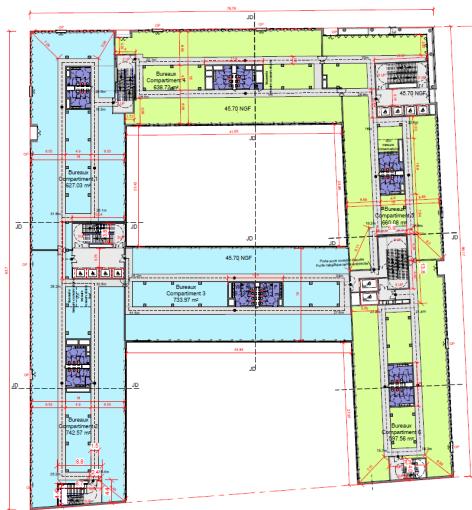
Niveau Silver

L'immeuble PM6a : une offre modulable sur le parvis de la gare

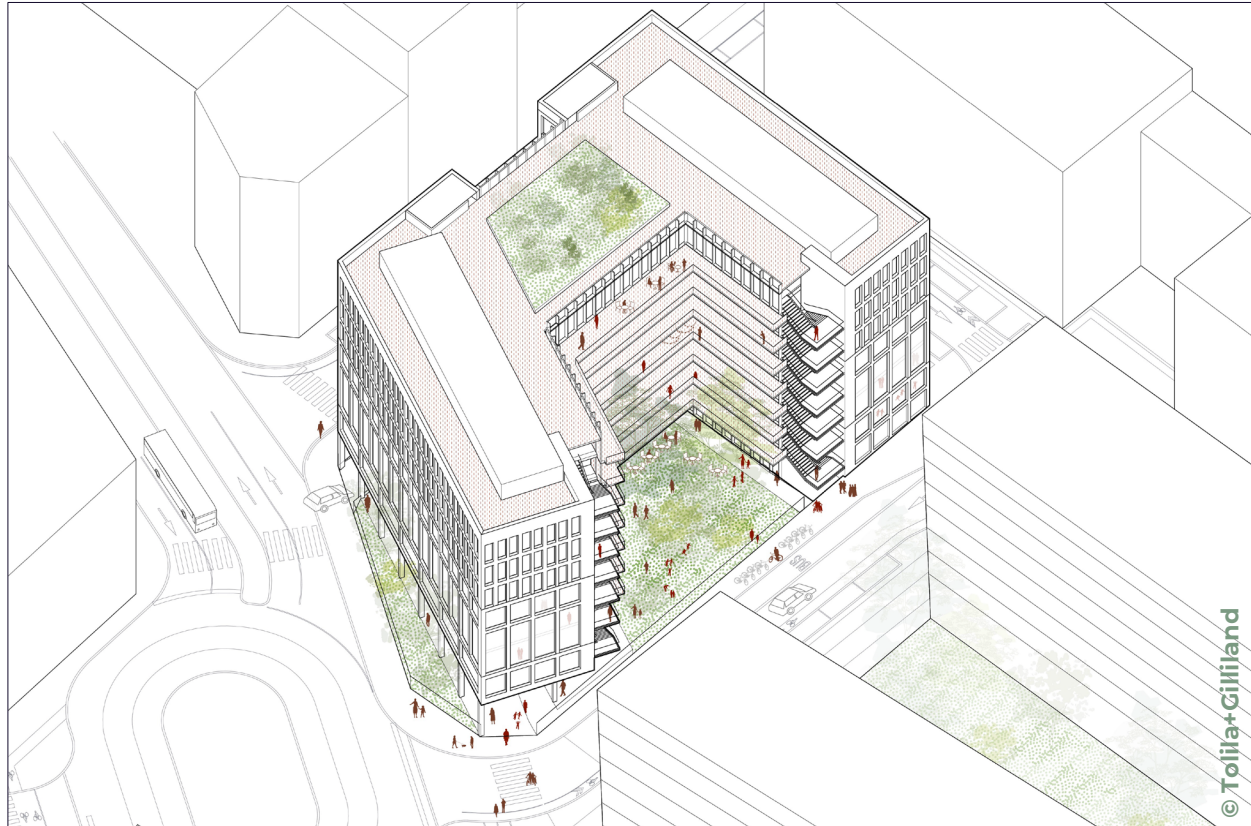
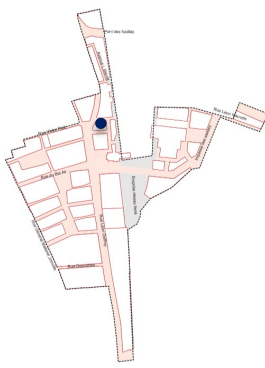


PM6a : 35.472 m²

- Stationnement : 234 places VL + 172 places vélos
- RDC double / 6m + 7 niveaux
- Hauteur de dalle à dalle : 3,5m
- Épaisseur des plateaux : 18m
- Accessibilité logistique

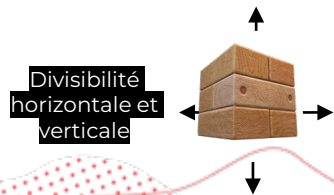


L'immeuble PM3 une offre flexiaire, réemploi et bas carbone



PM3 : 11.450 m²

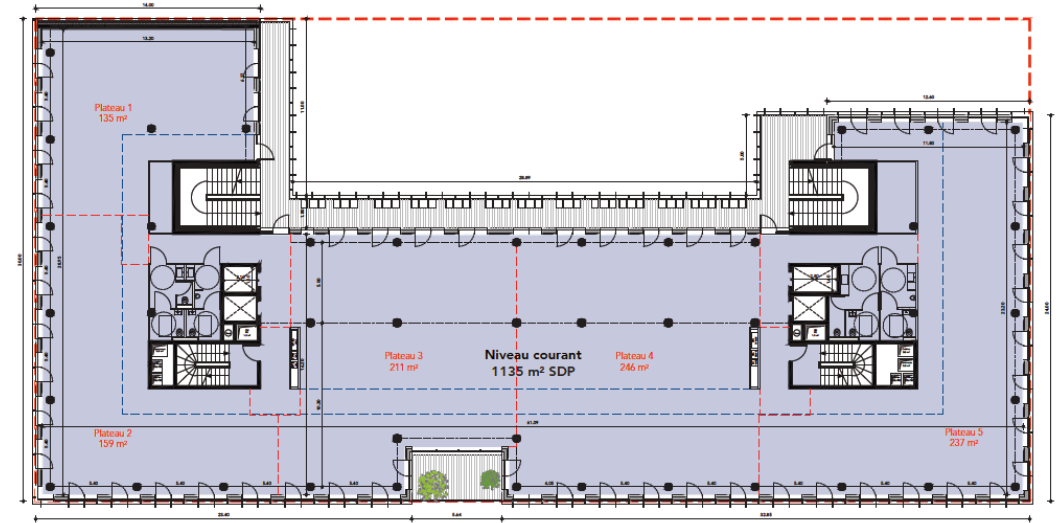
- Etudes en cours
- **Architecte** : Tolila + Gilliland
- R+7
- 9900 m² de bureaux
- 1500 m² de socle
- **Divisibilité** : à partir de 700 m²





- Architecte : Hérault Arnod Architectures
- 7.396 m² de bureaux (dans un îlot mixte)
- 629 m² de commerces (2 cellules)
- Stationnement : 55 places VL + 116 m² de stationnement vélos
- RDC + mezzanine / 6m + 7 niveaux
- Hauteur dalle à dalle : 3,5 m
- Etage courant : 1.135 m² sdp/ 1.101 m² SU (R+2 à R+5)
- Épaisseur des plateaux : 15,2,m (+12,6 + 14m)

BAS3C

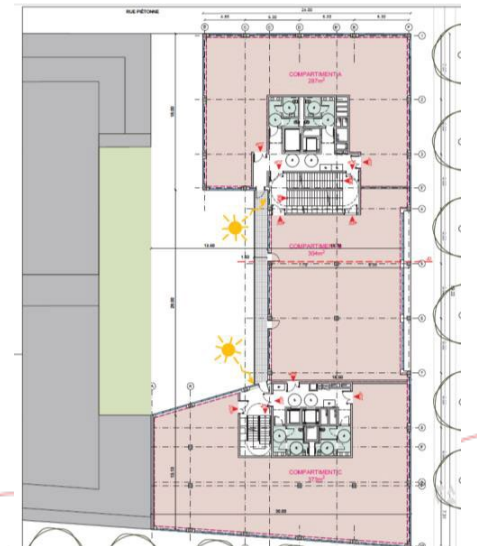
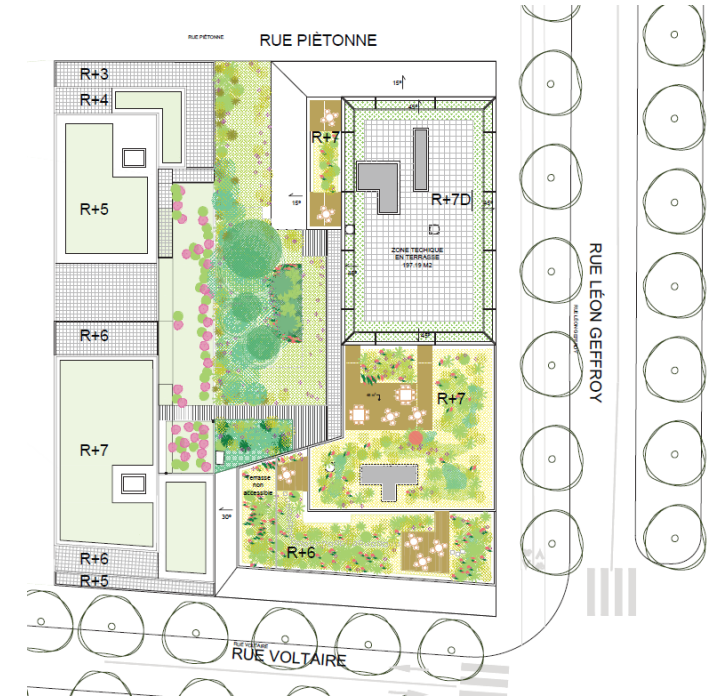
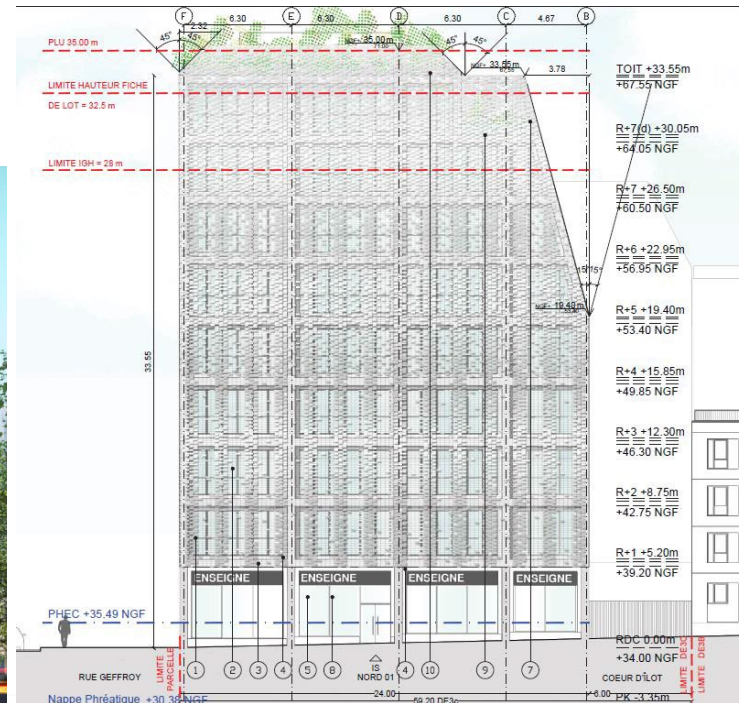


L'IMMOBILIER TERTIAIRE SUR MESURE AU CŒUR DE LA METROPOLE

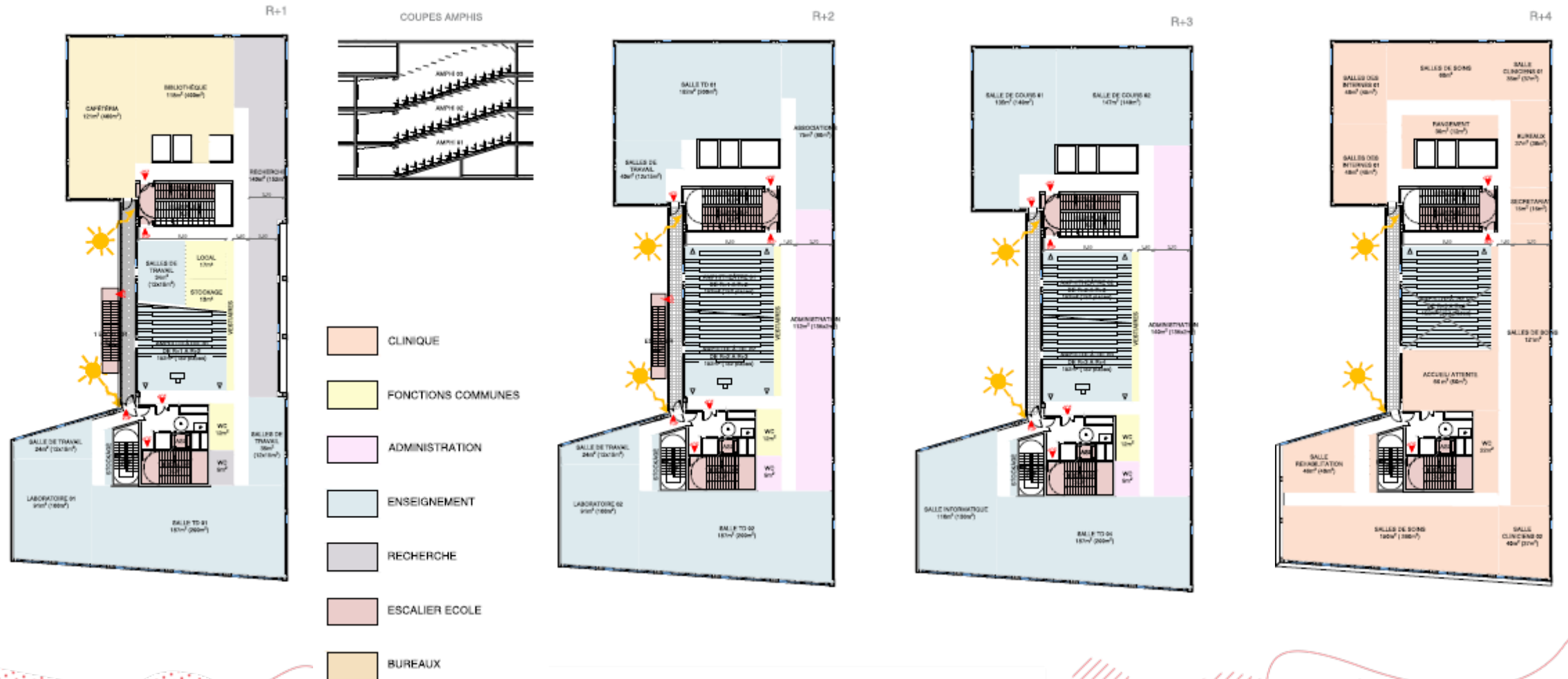
- Architecte: Archikubik
- 7.918 m² de bureaux (dans un ilot mixte)
- 521 m² de commerces (4 cellules)
- Stationnement : 58 places VL -- PK éclairé et ventilé naturellement
- RDC 5,2m + 7 niveaux (+ duplex)
- Hauteur dalle à dalle : 3,55 m
- Etage courant : 964 m² sdp (R+1) -- 3 compartiments : 287 à 373 m²
- Épaisseur des plateaux : 24m à 30m



DE3C



UNE FLEXIBILITE POUR LE TYPE DE PRENEURS : EXEMPLE D'INSERTION DE FORMATION DANS L'IMMEUBLE DE3C



Les Ardoines à Vitry-sur-Seine : Renouveler la ville productive au cœur de la métropole parisienne

Merci de votre
attention!



linkcity

L A M O T T E

grandparis
aménagement
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
ORLY
RUNGIS
SEINE
AMONT



Merci
de votre attention

Agir pour et avec vous

