



# Les tendances du marché de l'immobilier d'entreprises

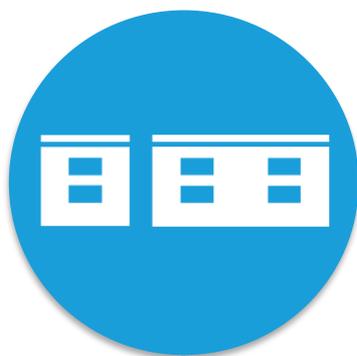
**Grand Paris Sud**

# Partenaires principaux



# 162 transactions pour 306 832 m<sup>2</sup> placés en 2023

## Nombre de transactions



Activités | 66 %  
107

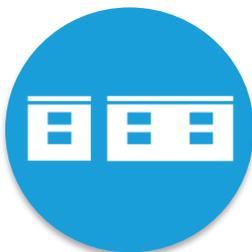


Bureaux | 23 %  
38



Entrepôts | 10 %  
17

## % de la surface placée



Activités | 25 %  
75 174 m<sup>2</sup>



Bureaux | 5 %  
16 699 m<sup>2</sup>



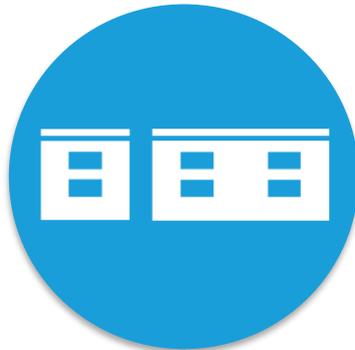
Entrepôts | 70 %  
214 959 m<sup>2</sup>

### 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 par manque d'offre et d'une hausse des transactions sur le segment activités.

# Evolution 2022-2023

## Nombre de transactions



Activités + 9 %



Bureaux - 21 %



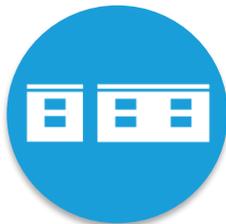
Entrepôts - 33 %

### A retenir

Un marché résilient grâce aux transactions des locaux d'activités en augmentation en nombre et en surface.

Le second semestre a été plus actif et permet de conserver une dynamique sur la demande placée.

## % de la surface placée



Activités + 18 %



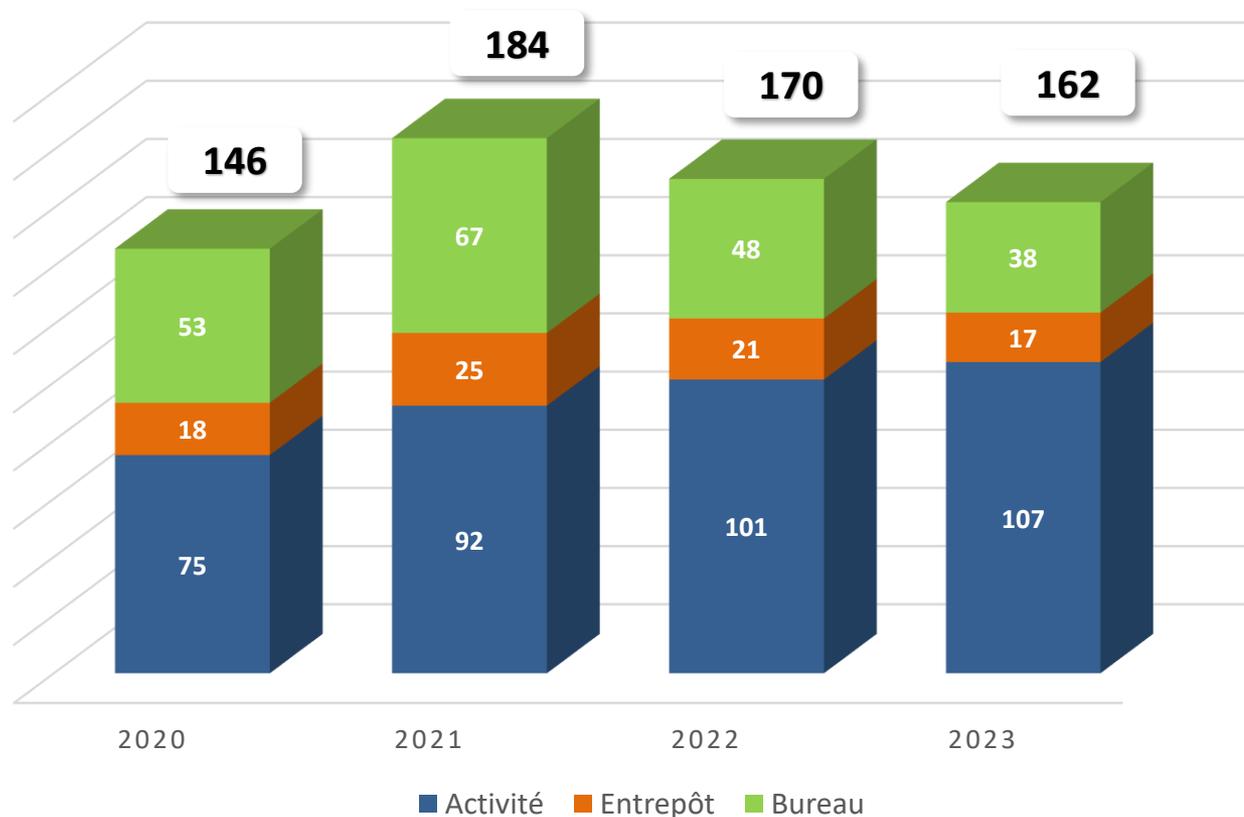
Bureaux - 39 %



Entrepôts - 23 %

# Evolution du nombre de transactions par typologie

## Répartition du nombre de transactions



### A retenir

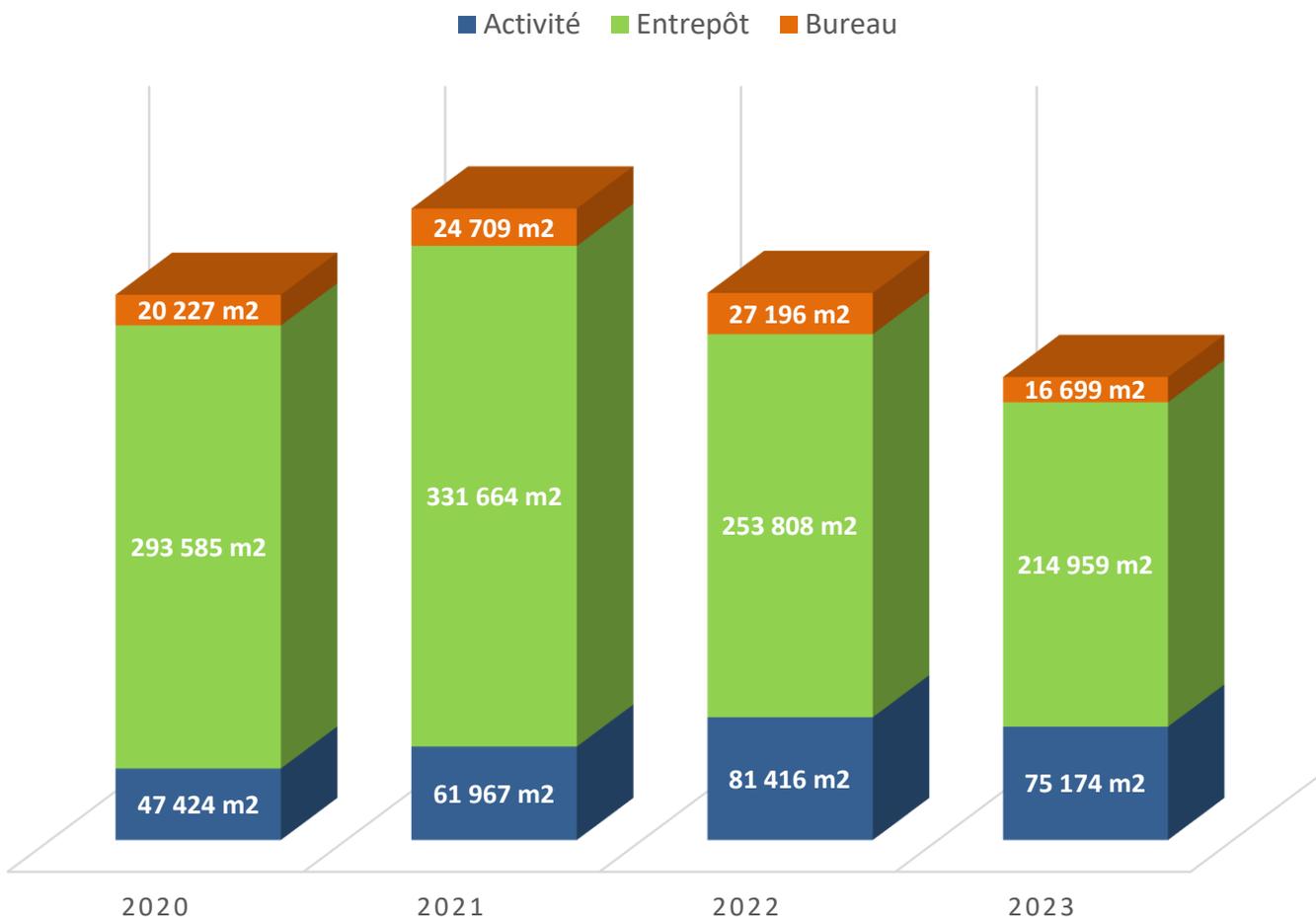
La baisse du nombre des transactions se confirme en stagnant encore en 2023.

Un net recul des transactions typées bureaux et entrepôts.

**Le segment « activités »** dynamise le marché avec une augmentation du nombre de transactions par rapport à l'an dernier.

# Évolution du nombre de m<sup>2</sup> transactés

## Répartition des m<sup>2</sup> transactés



### A retenir

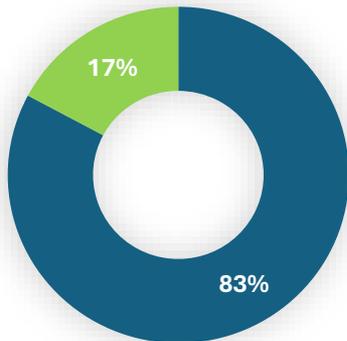
Un niveau de m<sup>2</sup> inférieur à l'année 2020 marquée par le COVID avec un écart de plus de 50 000 m<sup>2</sup> transactés de différence.

La baisse du nombre de m<sup>2</sup> transactés sur le segment entrepôts s'explique par un nombre plus faible de transactions importantes (>50.000 m<sup>2</sup>) et la fin de la commercialisation des surfaces neuves.

Le marché des bureaux se contracte avec des grandes transactions portées par la sphère publique.

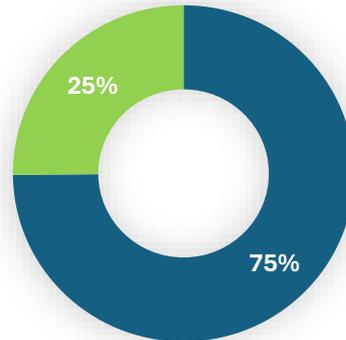
# Ventilation de la demande placée par état et modalités de transactions

% Transactions



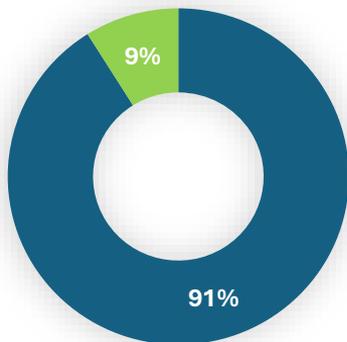
■ 2nde main ■ Neuf

% Transactions



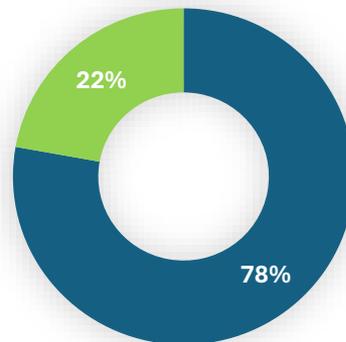
■ Location ■ Vente

% m<sup>2</sup> transactés



■ 2nde main ■ Neuf

% m<sup>2</sup> transactés



■ Location ■ Vente

## A retenir

Un marché 2023 de l'immobilier d'entreprise largement porté par le locatif, correspondant à l'offre.

Il ne répond pas à la majorité des demandes reçues par le service.



## RHINESTAHL

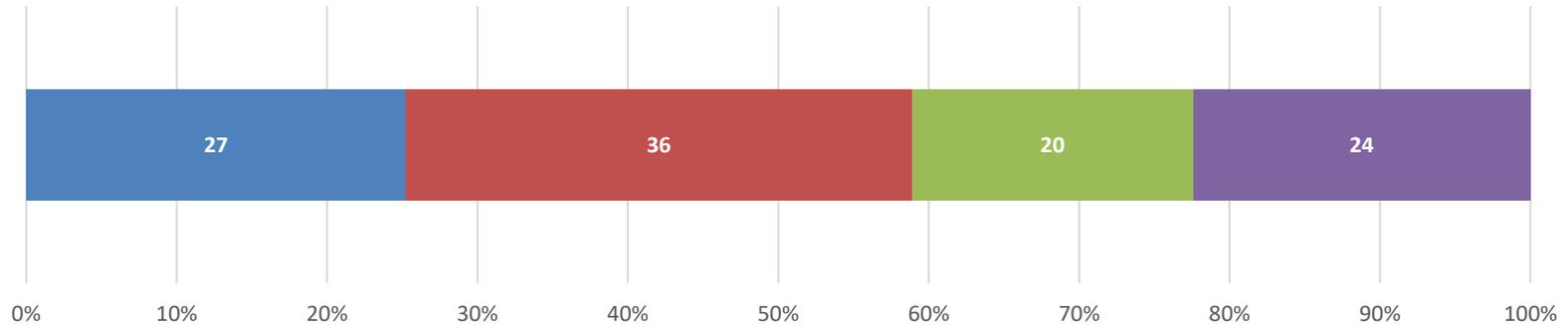
- ✓ Entreprise Américaine
- ✓ Siège social Français à Grigny – 1830 m<sup>2</sup>
- ✓ 55 millions € de CA
- ✓ Réparation et maintenance d'aéronefs et d'engins spatiaux
- ✓ Une dizaine d'emplois qualifiés



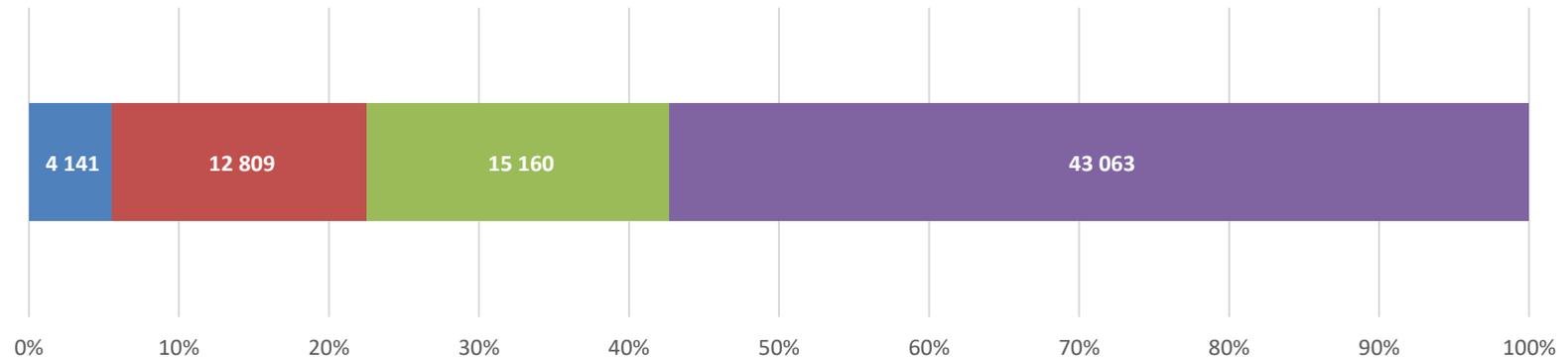
## LIEM IDF

- ✓ Implantation à Lisses sur 1100 m<sup>2</sup>
- ✓ Spécialiste dans la réparation et maintenance de TPE
- ✓ 39 collaborateurs

## Transactions



■ Moins de 250 m<sup>2</sup> ■ 250 à 500 m<sup>2</sup> ■ 500 à 1000 m<sup>2</sup> ■ > 1000 m<sup>2</sup>



m<sup>2</sup> transactés

# Prix de marché (HT/HC) (2023 vs 2022)

<b>ACTIVITÉS</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Prix moyen ancien</b>	1 002 €	1 091 €	1 191 €
<b>Prix moyen neuf</b>	1 272 €	1 379 €	1 484 €
<b>Loyer moyen ancien</b>	97 €	98 €	100 €
<b>Loyer moyen neuf</b>	*	110 €	119 €

\* Pas de référence pour ce segment

## Marquardt

- ✓ Relocalisation de Carré Hausmann vers le Trait d'union
- ✓ Activité : Équipementier pour le secteur de l'automobile et de l'industrie
- ✓ Surface : environ 500 m<sup>2</sup> de bureaux
- ✓ Effectif : 35 salariés

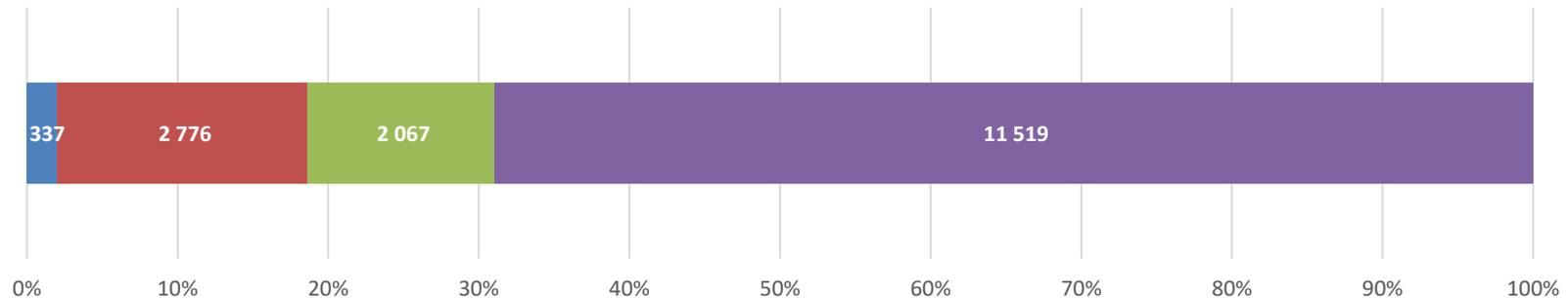
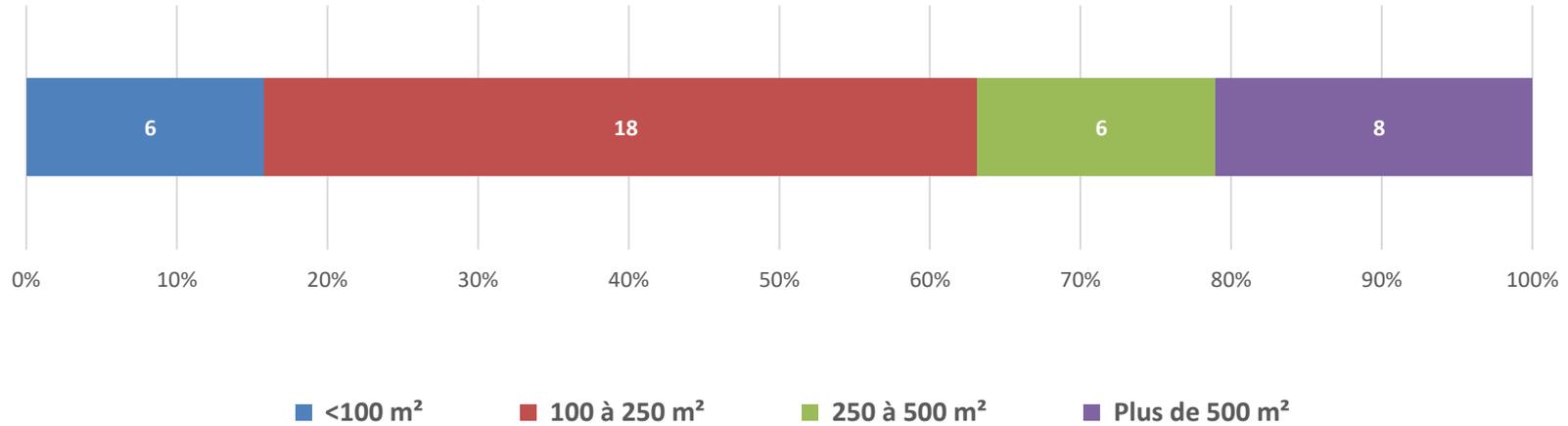


## Banque de France

- ✓ Prise à bail de la Banque de France au sein d'un bâtiment Mazières en rénovation du au cœur de la cité administrative d'Evry
- ✓ 1000 m<sup>2</sup>, soit 50% des surfaces programmées



## Transactions



## m² transactés

# Prix de marché (HT/HC)

<b>BUREAUX</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Prix moyen ancien</b>	1 384 €	1 339 €	1227 €
<b>Prix moyen neuf</b>	*	*	*
<b>Loyer moyen ancien</b>	129 €	138 €	148 €
<b>Loyer moyen neuf</b>	174 €	201 €	194 €

- Pas de référence pour ce segment



# Prix de marché (HT/HC)

<b>ENTREPÔTS</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Prix moyen ancien</b>	*	520 €	*
<b>Prix moyen neuf</b>	*	*	*
<b>Loyer moyen ancien</b>	54 €	57 €	69 €
<b>Loyer moyen neuf</b>	*	*	*

\* Peu ou pas de référence sur ce segment

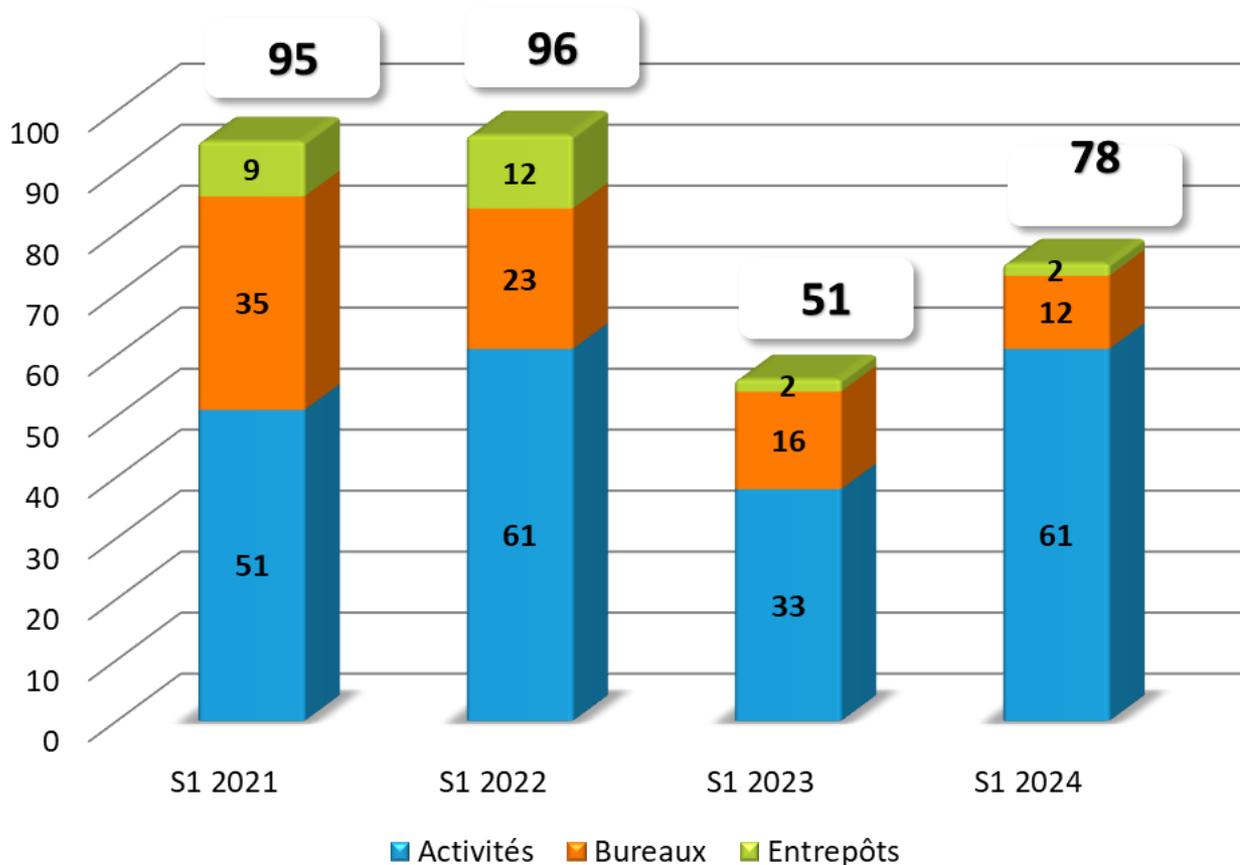


1<sup>er</sup> semestre 2024

**Grand Paris Sud**

# Evolution du nombre de transactions des 1<sup>er</sup> Semestres

## Répartition du nombre de transactions



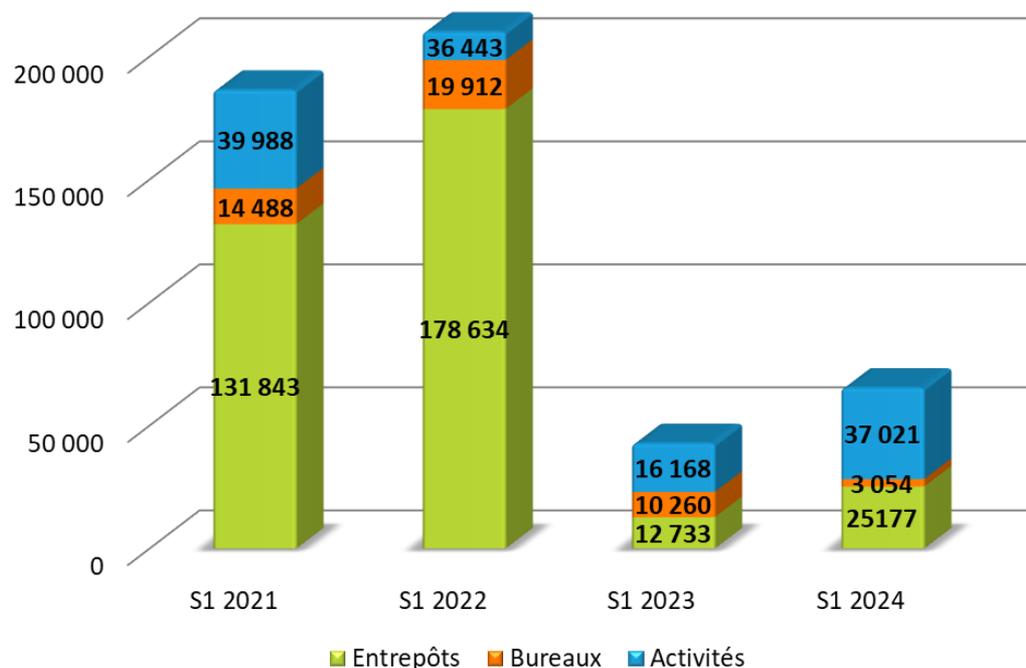
### A retenir

Le marché de Grand Paris Sud suit la même tendance que le marché Ile de France, où sur le S1 2024, le niveau de marché est de 30% inférieur à ceux des S1 2021 et 2022 mais de manière moins forte sur GPS.

Des signaux positifs sur le segment activités.

# Evolution des surfaces transactées par typologie

## Répartition des m<sup>2</sup> transactés



### A retenir

Un repli assez net sur le premier semestre 2024 sur les m<sup>2</sup> transactés dans la continuité de 2023.

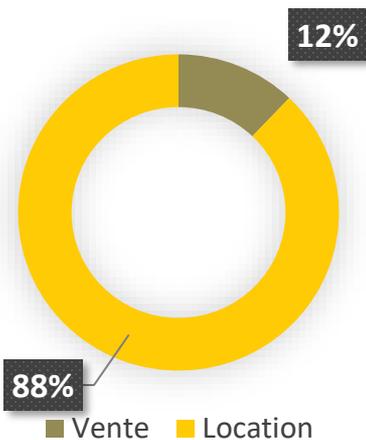
Une baisse marquée du volume placé des transactions sur le segment du bureaux (-30%).

Un maintien des volumes sur le segment activités.

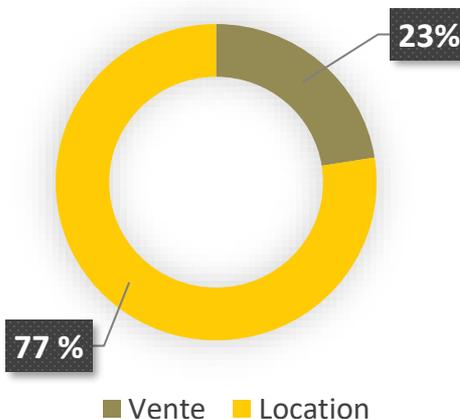
1<sup>er</sup> semestre 2024

# Ventilation de la demande placée - 1<sup>er</sup> sem 2024

## % nombre de transactions

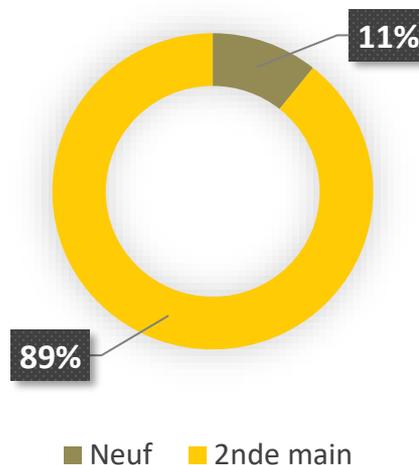
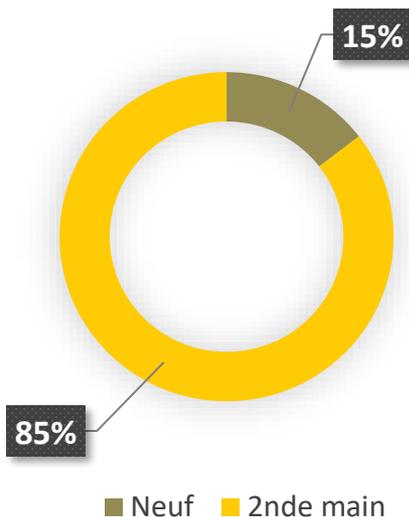


## % m<sup>2</sup> transactés

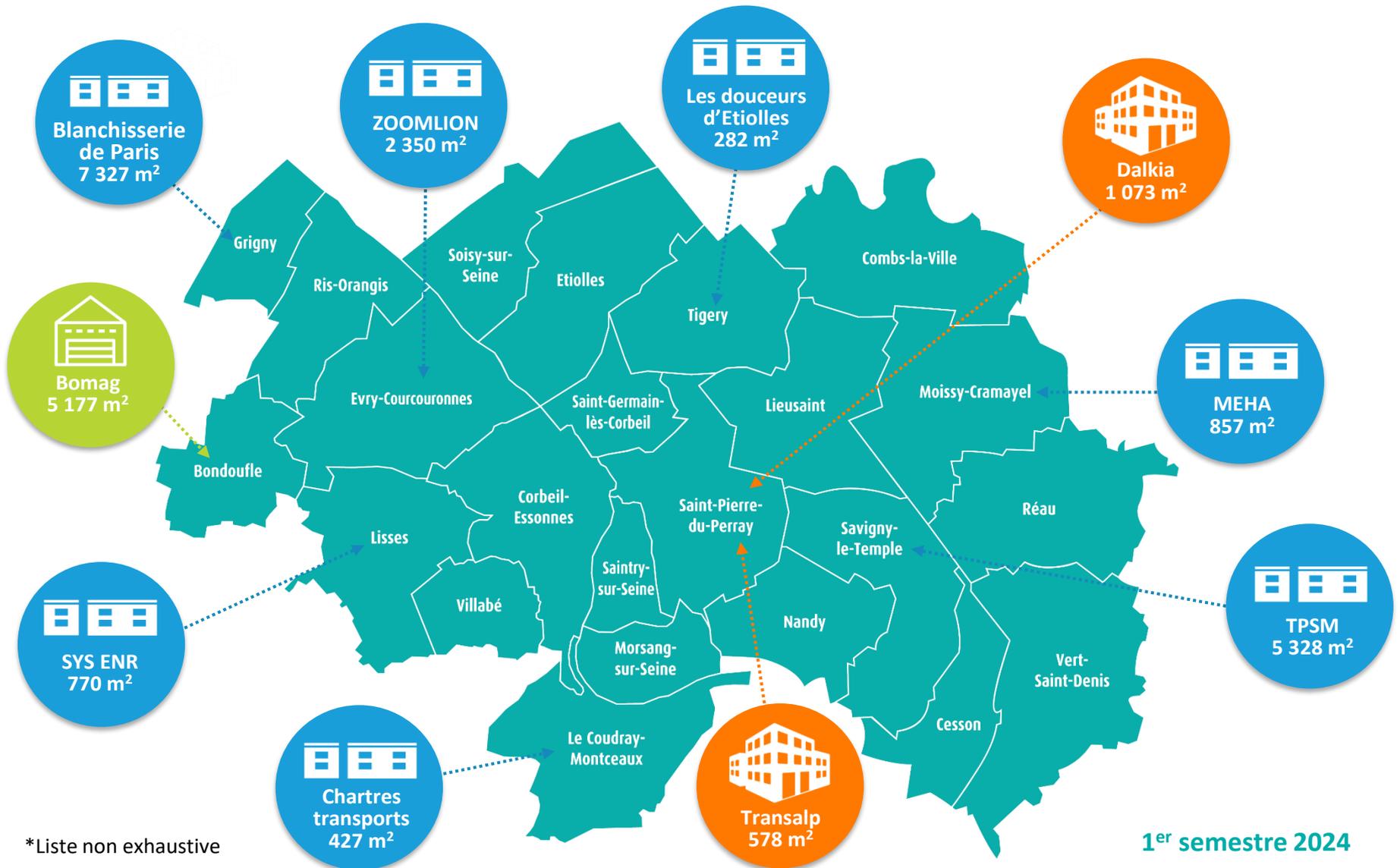


### A retenir

Les transactions effectuées sur le territoire sont toujours **majoritaires à la location et dans l'ancien**. La part des ventes continue de reculer sur le territoire, dû au peu de programmes neufs, peu de produits à la vente, et des prix toujours élevés malgré un ralentissement de l'intérêt des investisseurs



# Transactions significatives - 1<sup>er</sup> sem 2024



\*Liste non exhaustive

1<sup>er</sup> semestre 2024



Zoom sur les principales disponibilités  
foncières

**Grand Paris Sud**

# 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 :**  
**+ de 15 ha immédiatement disponibles** 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 m<sup>2</sup> - un lot de 6 010 m<sup>2</sup> et un autre de 15 185 m<sup>2</sup> propice au développement d'activités « hi-tech » et « middle-tech »

**4 PAE du Levant sur Lieusaint :**  
**15 ha disponible avec des lots à partir de 5 000 m<sup>2</sup> à 25 000m<sup>2</sup>** à développer pour des activités industrielles et productives

**5 Le parc d'activités de l'Ecopôle de Sénart (Lieusaint/Moissy-Cramayel/Combs-la-Ville) :**  
**40 ha disponibles** pour des activités en lien avec la transition environnementales, l'agro-alimentaire, sa santé, l'industrie... avec des lots à partir de 5 000 m<sup>2</sup>

**6 ZAC du Bois/Saint-Pères à Cesson/Savigny-le-Temple :**  
**Un lot de 8 ha divisible** pour l'accueil d'un ou deux grands projets industriels

**7 PAE La Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray :**  
**1,6 ha** dédié aux PMI/PME avec des lots à partir de 4 000 m<sup>2</sup>



# Actus foncières

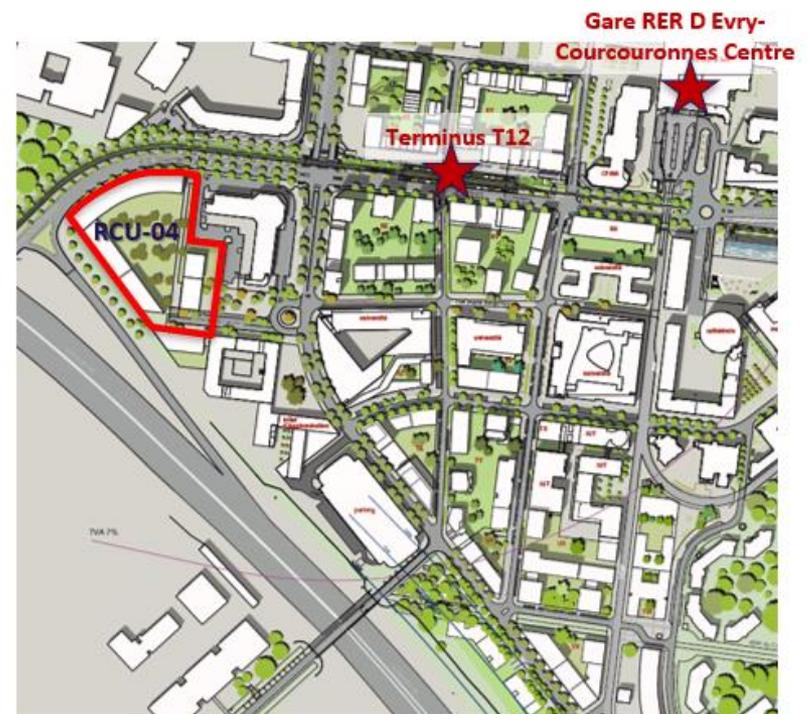
## Grand Parc à Bondoufle

- ✓ Lancement de la consultation pour un programme de parc d'activités.  
Lot F2 – 9 135 m<sup>2</sup> :  
**Choix du Lauréat en décembre 2024**



## Centre Urbain à Évry-Courcouronnes

- ✓ Lot RCU-04
- ✓ 11 000 m<sup>2</sup>
- ✓ Programme tertiaire 15 000 à 25 000 m<sup>2</sup>
- ✓ Propriété GPS



# Actus foncières

## Les Aunettes Sud à Évry-Courcouronnes

- ✓ Foncier disponible : 3,2 ha (hors UPS, en cours de commercialisation)
- ✓ **1<sup>ère</sup> réflexion sur programmation portée par GPS :**  
Parc tertiaire multi-utilisateurs, type Villas d'entreprises, parc d'activités Clés en main.



## AMI en cours : HAROPA-EVRY

- ✓ La parcelle objet de l'appel à manifestation d'intérêt se situe à l'aval du port existant et relève d'un projet d'extension du port sur une surface totale de 4 hectares dans la continuité du port actuel.
- ✓ Conformément à sa stratégie de développement et compte tenu des caractéristiques exceptionnelles du site en termes notamment de surfaces disponibles, de conditions d'accès multimodal et de synergies potentielles avec les acteurs locaux, il est envisagé pour ce site, l'implantation d'une activité étroitement liée à l'écosystème portuaire.

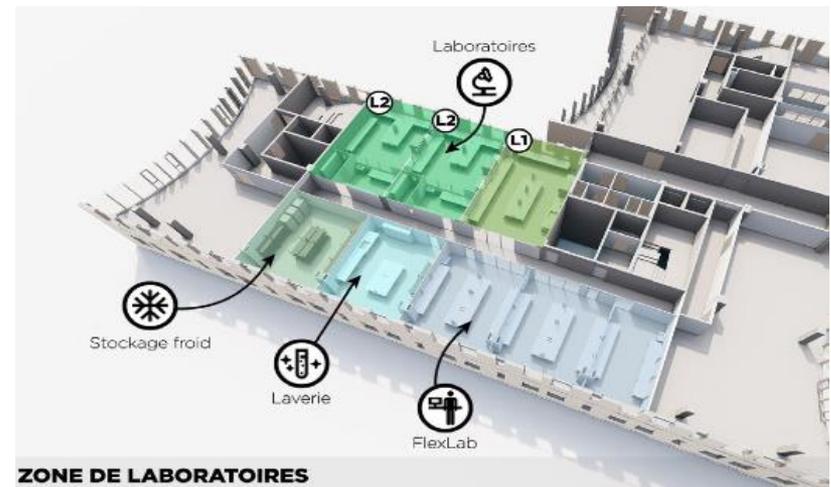
**DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : 16 DÉCEMBRE 2024**



# Actus foncières

## GENOLIFE

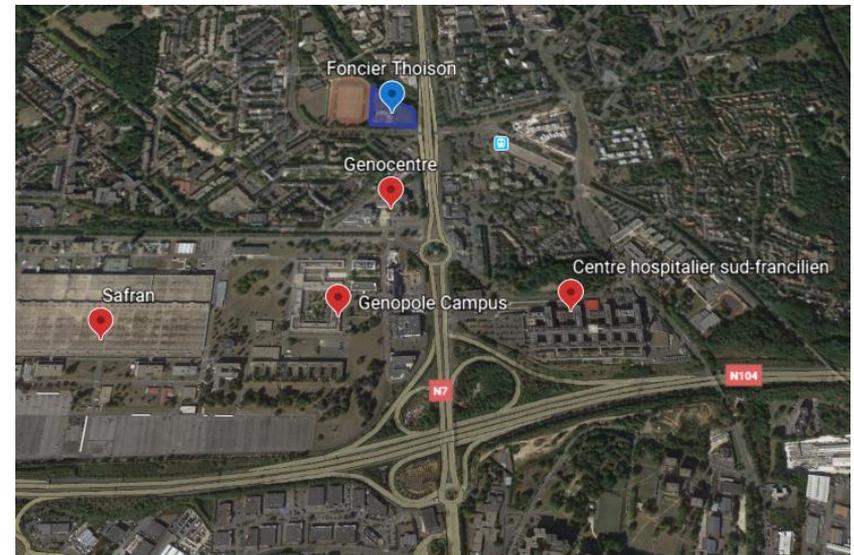
- ✓ Une offre de laboratoires sur-mesure au cœur du premier biocluster français à Évry-Courcouronnes, au sud de Paris
- ✓ **21 000 m<sup>2</sup>** dédiés à la recherche et à l'innovation  
Divisible à partir de 800 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle en 2026
- ✓ Projet développé par le Genopole et Patriarche



# Actus foncières

## CUBE

- ✓ Un bâtiment de bioproduction à proximité de l'écosystème Genopolitain
- ✓ 1 ha de foncier, 15 000 m<sup>2</sup> de SDP
- ✓ Offre locative
- ✓ Projet développé par le Genopole et Patriarche – PC délivré



# Grand Paris Sud - Territoire d'industrie

## Une stratégie de reconquête industrielle par le territoire



Grand Paris Sud, labellisé "Territoire d'Industrie", fait de la réindustrialisation une priorité. Pour réussir, le territoire se concentre sur quatre axes principaux :

- 1. Le foncier clé en main** : 3 sites retenus
- 2. Innovation** : Encourager la R&D et les technologies avancées.
- 3. Compétences** : Adapter les formations aux besoins industriels.
- 4. Décarbonation** : Réduire l'empreinte carbone.

Le territoire s'engage également dans la valorisation des métiers industriels et le déploiement des aides du programme France 2030, tout en contribuant à la souveraineté nationale et à la durabilité.

# AAP Sites industriels clé en main France 2030

## Trois sites lauréats sur le territoire

### Site LU - Ris-Orangis - 17 ha

- ✓ Cible industrielle
- ✓ Études faune/flore en cours
- ✓ Desserte T12 et A6



### Bois Sauvage - Évry-Courcouronnes - 4,6 ha

- ✓ Accueil de projets de bioproductions
- ✓ Liens avec le Genopole
- ✓ Entrée de Ville  
Desserte A6 et bus



### Villaroche - Réau

- ✓ 177 ha, dont 157 ha à Réau,
- ✓ Une vocation industrielle affirmé en proximité de l'aérodrome Melun-Villaroche et de l'usine Safran
- ✓ Ciblé par le nouveau SDRIF-E parmi les nouveaux sites industriels





# Attractivité Territoriale Actualités

**Grand Paris Sud**

# Les actions de prospection



## Missions de Prospection

- ✓ **Attirer** des investissements nationaux et internationaux sur le territoire
- ✓ **Renforcer** la visibilité auprès des acteurs nationaux et internationaux
- ✓ **Consolider** les liens avec les prescripteurs internationaux (Business France, Choose Paris Region)
- ✓ **Collaborer** avec les acteurs locaux pour le développement de projets

# Les actions de prospection

## Chiffres clés de la Prospection en 2024

11

**Webinaires**

avec Business France

8

**Missions de Prospections**

sur des salons thématiques

100

**Rendez-vous qualifiés**

réalisés

15

**Projets suivis**

Via COSPER

51

**Offres foncières transmises**

sur 2023/2024



# Les actions de prospection

## Principaux projets et Salons 2025

### Salons prévus :

Viva Technology, Global Industrie, Mipim, Simi, Change Now, Hyvolution, SIAE

## Objectifs 2025

- ✓ Lancement du Marché Pluriannuel d'Aide à la Prospection
- ✓ Développement des sites stratégiques, outils et méthodologies de suivi



# Guide d'accueil des salariés



## BIENVENUE dans notre team de talents

10 bonnes raisons de travailler et de vivre à Grand Paris Sud

- Circulez comme vous voulez
- Rejoignez des filières d'excellence
- Nourrissez votre côté gourmand
- Respirez, vous êtes à GPS
- Cultivez votre âme d'artiste
- Sportez-vous bien
- Formez-vous
- Shoppez comme vous voulez
- Soignez votre santé
- Sortez du cadre pour vos Rdv