

Agir pour et avec vous

TERRITOIRE PRODUCTIF, INNOVANT ET DURABLE



SIMI 2022

Salon de l'immobilier
d'entreprise





Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre



Agir pour et avec vous

● Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

- **Actualités et tendances du marché de l'immobilier d'entreprise**, bilan de l'année 2022 en matière de transactions et d'investissement
 - **Guillaume Joly**, Directeur études et recherche France, **BNP Paribas Real Estate**
- **L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation sur le Territoire**
 - Présentation de l'équipe
 - Les entreprises accompagnées en 2022
 - **Jean-Baptiste Lamotte**, Responsable de programmes, **Bellevilles**
 - **Marc Nguyen**, co-founder, **Pymco**



SIMI
Marchés immobilier d'entreprise
Guillaume Joly – Research France

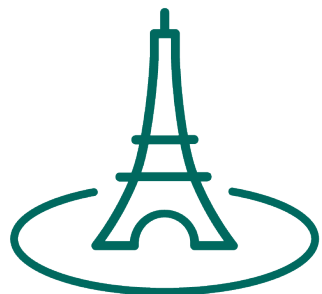


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



L'immobilier d'un monde qui change

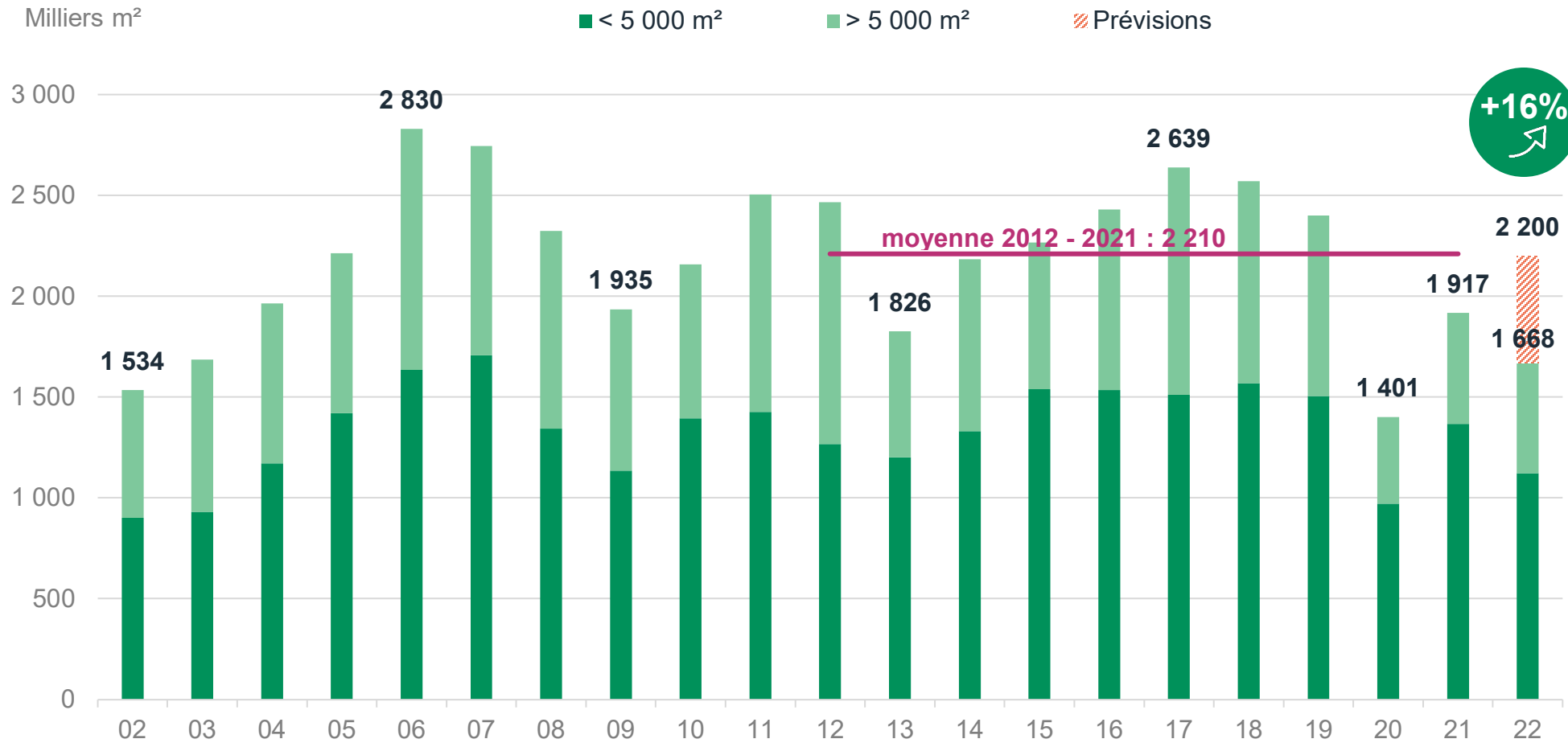
LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER



Les bureaux

UN RETOUR A LA MOYENNE DÉCENNALE ...

TRANSACTIONS BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



VARIATIONS À 10 MOIS

1 AN

Variation
2022 / 2021

< 5 000 m²

> 5 000 m²

+10%

+33%

10 ANS

Variation
2022 / Moy. 2012-2021

-4%

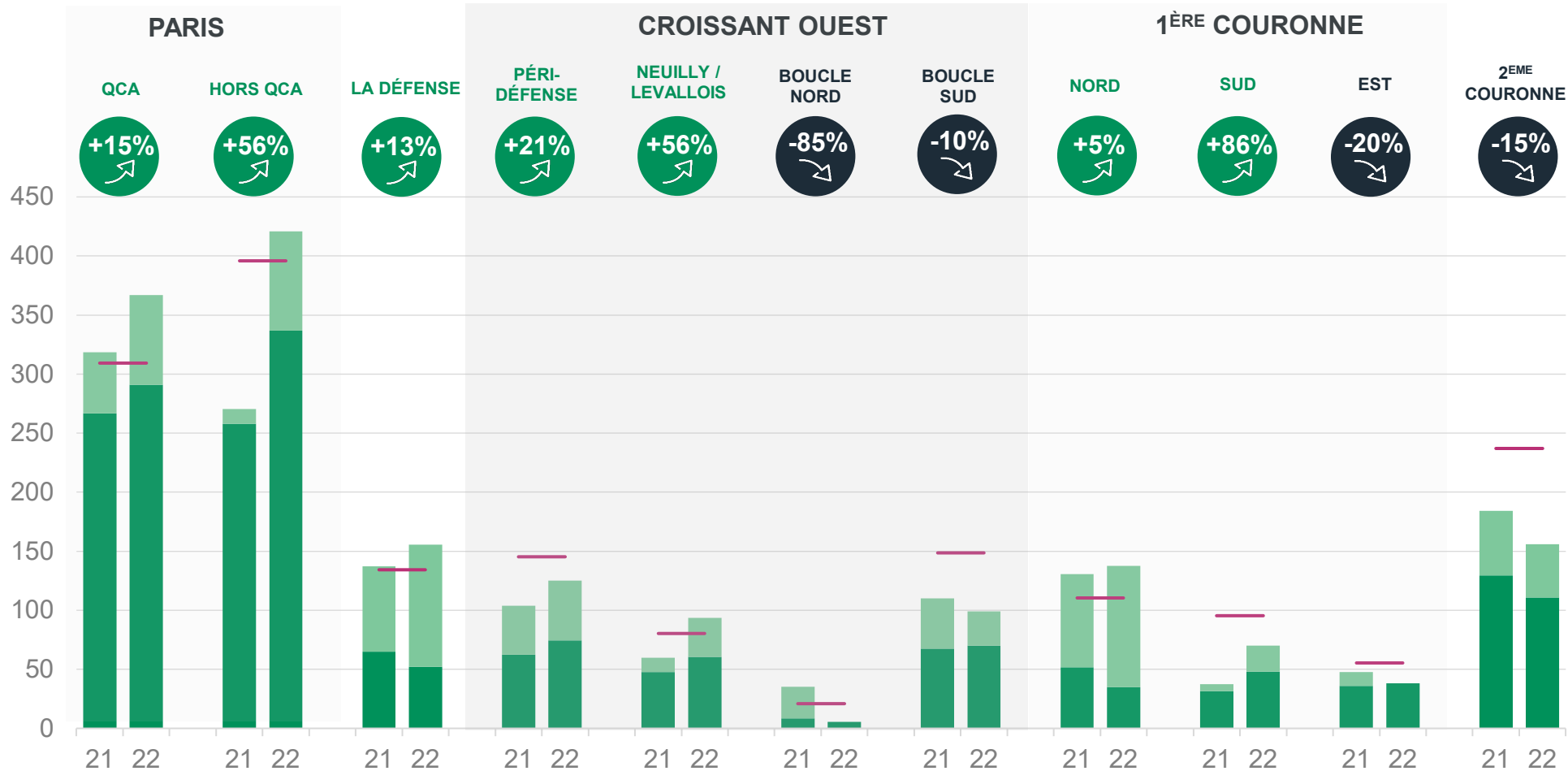
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

... PORTÉ PAR PARIS INTRAMUROS

DEMANDE PLACÉE BUREAUX PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

milliers m²

■ > 5 000 m² ■ < 5 000 m² — Moyenne 10 ans



PARIS INTRAMUROS

47%

de la demande placée IDF
– 2022 10 Mois

Vs **40%**
(moyenne 5 ans)

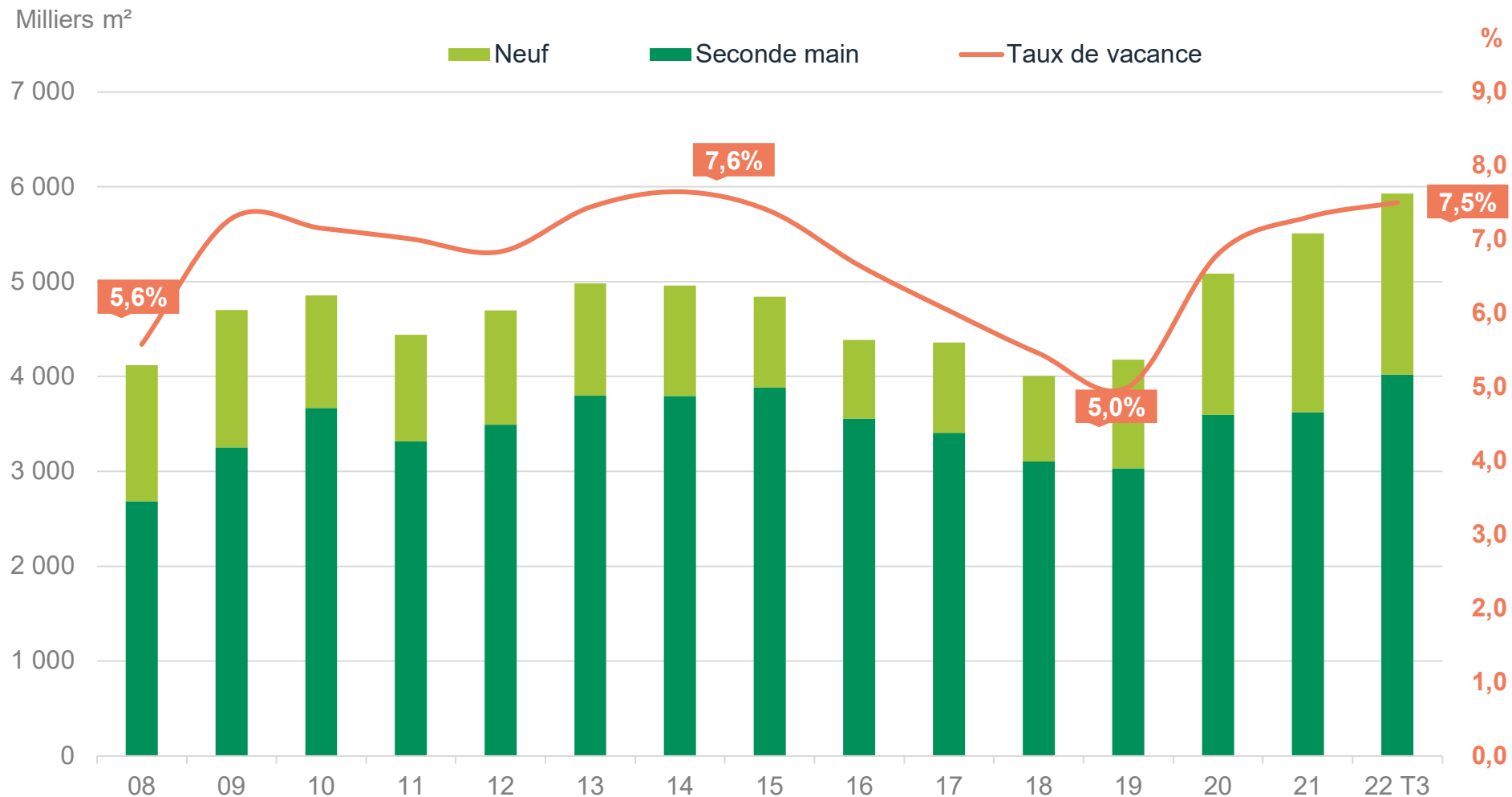


Variation annuelle

Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

LÉGÈRE PROGRESSION DE LA VACANCE ...

OFFRE À 1 AN ET TAUX DE VACANCE – ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

— OFFRE À 1 AN —

5,9 millions
De m² au 1^{er} octobre 2022

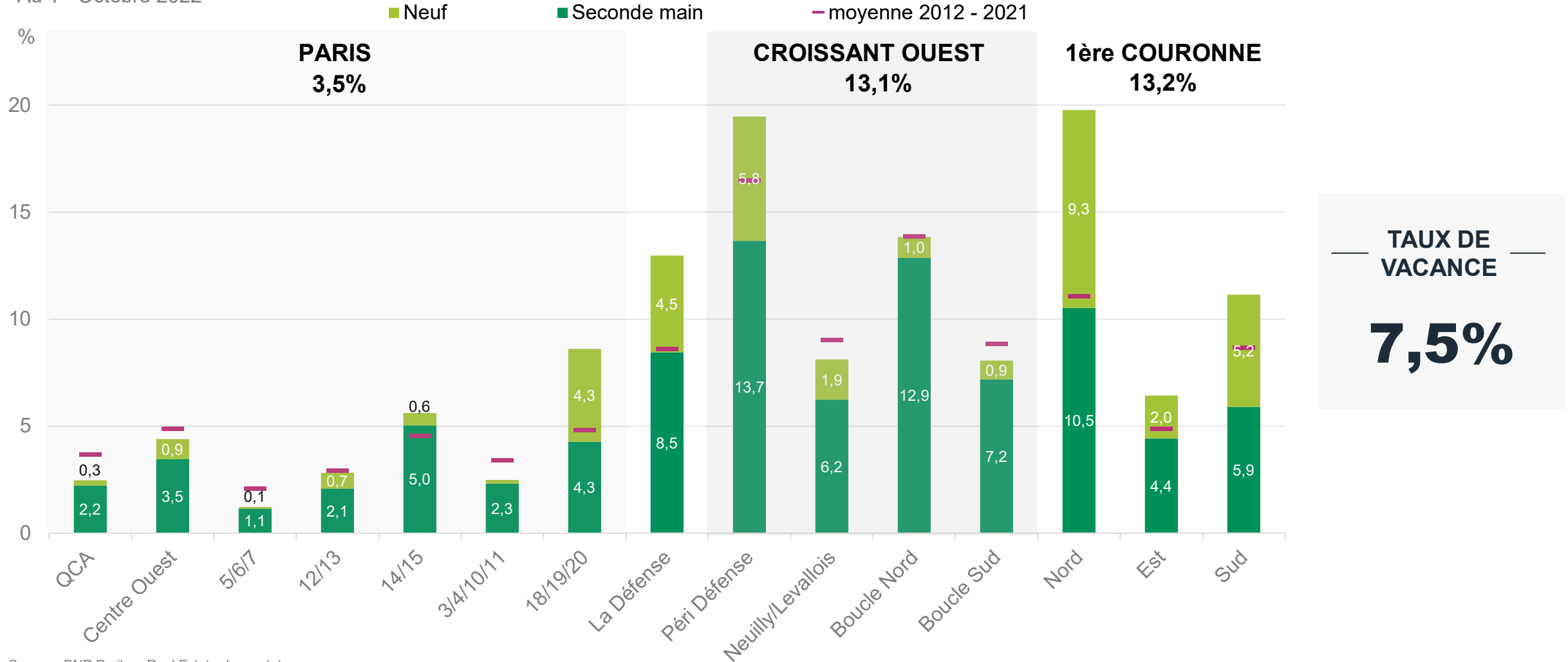
Dont **1,9 million**
de m² neufs

32% de l'offre à 1 an

DE FORTES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (T3)

Au 1^{er} Octobre 2022

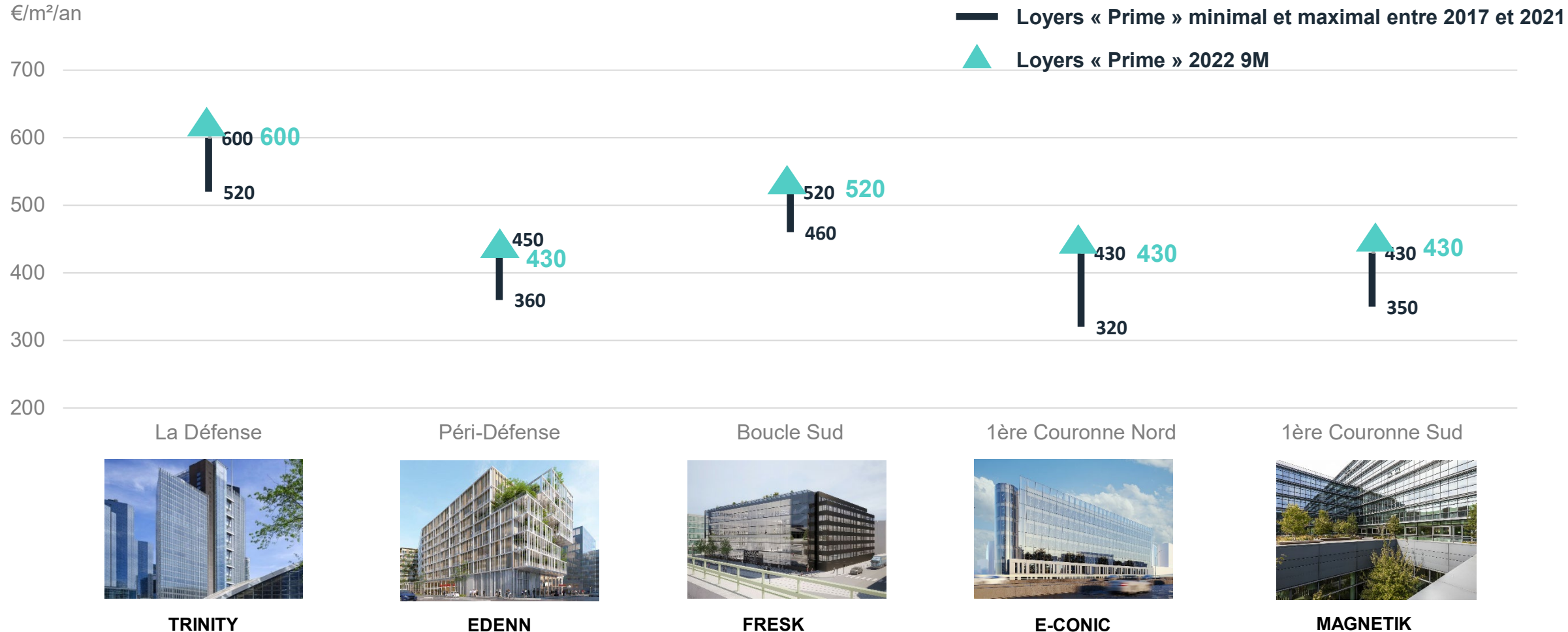


Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

RETOUR À DES NIVEAUX ÉLEVÉS SUR LA PÉRIPHÉRIE

LOYERS PRIME – TRANSACTIONS > 1 000 M²

€/m²/an

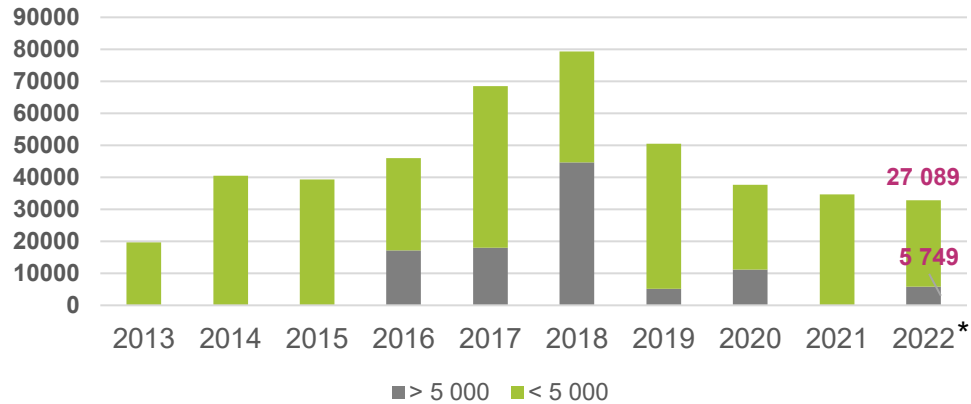


Source : BNP Paribas Real Estate

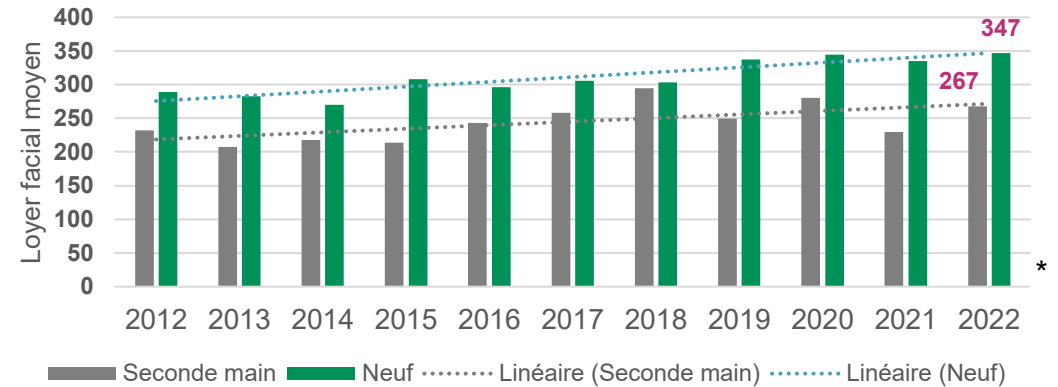
REBOND DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

TRANSACTION ET LOYER BUREAUX - GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

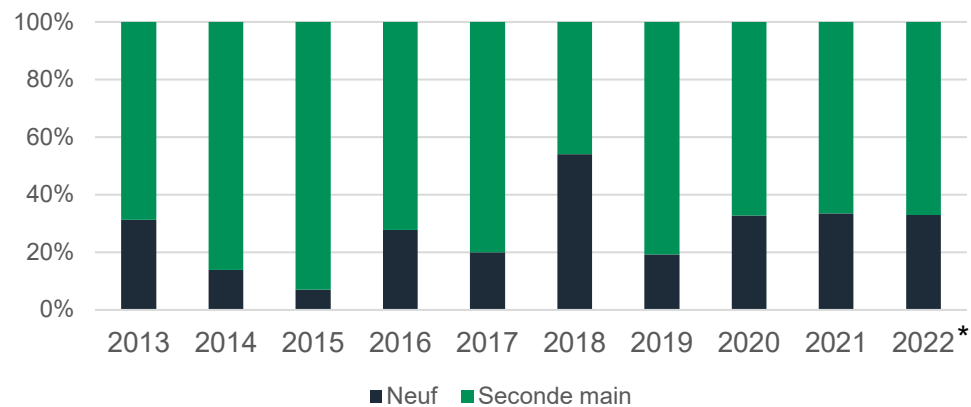
Transaction bureaux (en surface)



Loyer facial moyen bureaux



Transaction selon l'état des locaux



Progression annuelle moyenne du loyer facial

Neuf +2,0 %

2^{de} main +2,2 %

Loyers Prime bureaux**

| Loyer facial max, | 2021 | 2022 |
|--------------------|-------|-------|
| ARCUEIL | 340 € | 340 € |
| BAGNEUX | 340 € | 340 € |
| CHATILLON | | 325 € |
| LE KREMLIN BICETRE | 260 € | 260 € |
| MALAKOFF | | 330 € |
| MONTROUGE | 350 € | 430 € |
| VILLEJUIF | 140 € | |

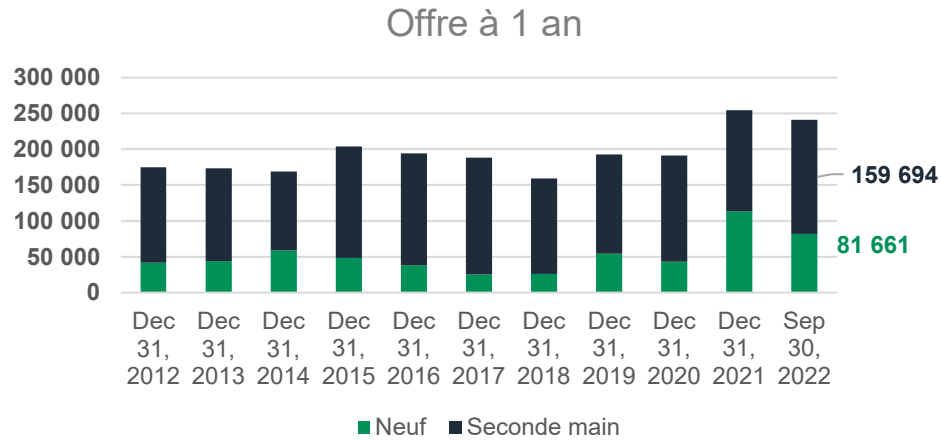
* Chiffres provisoires au 30/11/2022

** Transactions > 1 000 m² depuis 2020

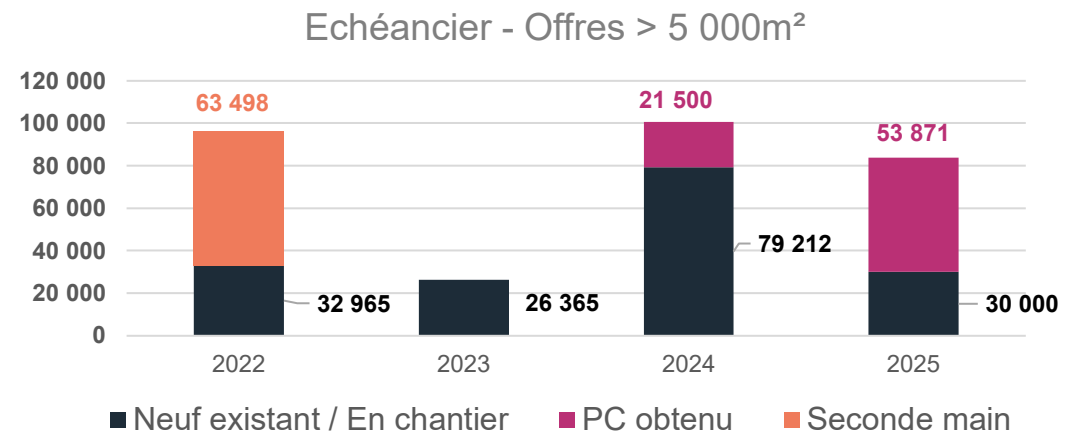
PROGRESSION DE L'OFFRE DISPONIBLE

OFFRE BUREAUX - GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

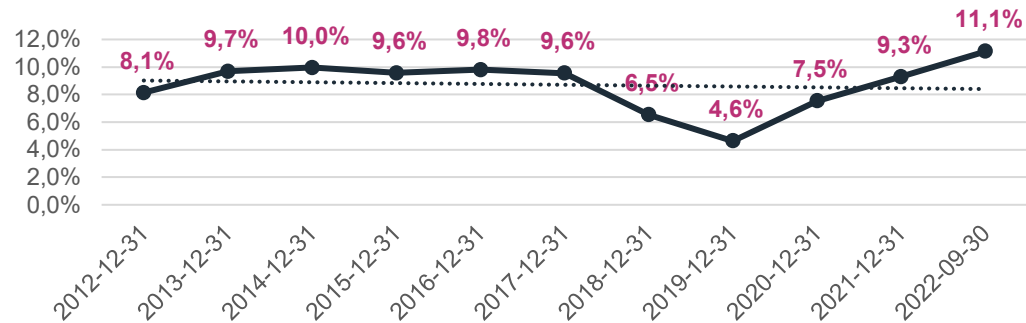
OFFRE À UN AN



OFFRE À VENIR



Taux de vacance - 1ère Couronne Sud



| Commune | Nom immeuble | Adresse | Date disponibilité | Surface totale |
|----------------|--------------|------------------------------------|--------------------|----------------|
| 2023 | | | | |
| ARCUEIL | E-NOVA | 83 AVENUE ARISTIDE BRIAND | T2 2023 | 9410 |
| CACHAN | AROBASE | 119 AVENUE ARISTIDE BRIAND | T1 2023 | 11828 |
| GENTILLY | KER | 102 Rue Gabriel Péri | T2 2023 | 5127 |
| 2024 | | | | |
| GENTILLY | AQUEDUC | 161 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER | T1 2024 | 39711 |
| GENTILLY | SIX DEGRES | 9 RUE PRESIDENT SALVADORE ALLENDE | T2 2024 | 32251 |
| IVRY SUR SEINE | KONNEXION | 32 Rue Pierre Rigaud | T1 2024 | 7250 |
| 2025 | | | | |
| IVRY SUR SEINE | | 69 Rue Molière | T4 2025 | 30000 |

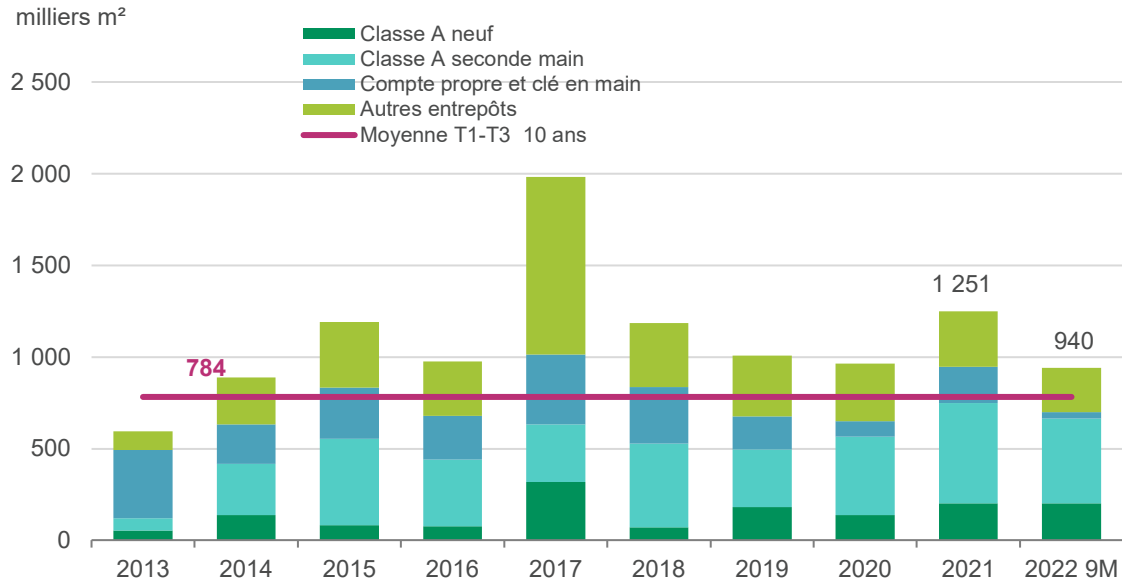
LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER



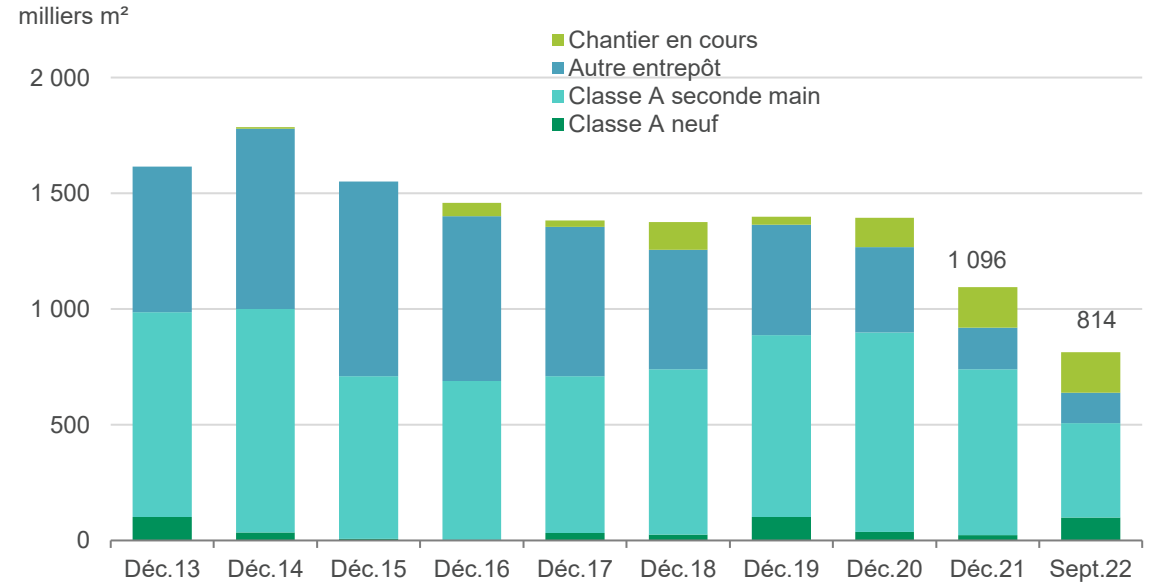
La logistique et les locaux d'activité

LOGISTIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

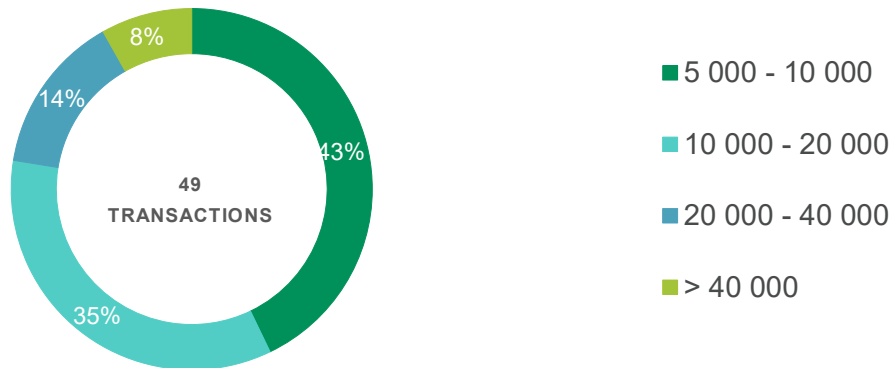
TRANSACTIONS (VOLUME)



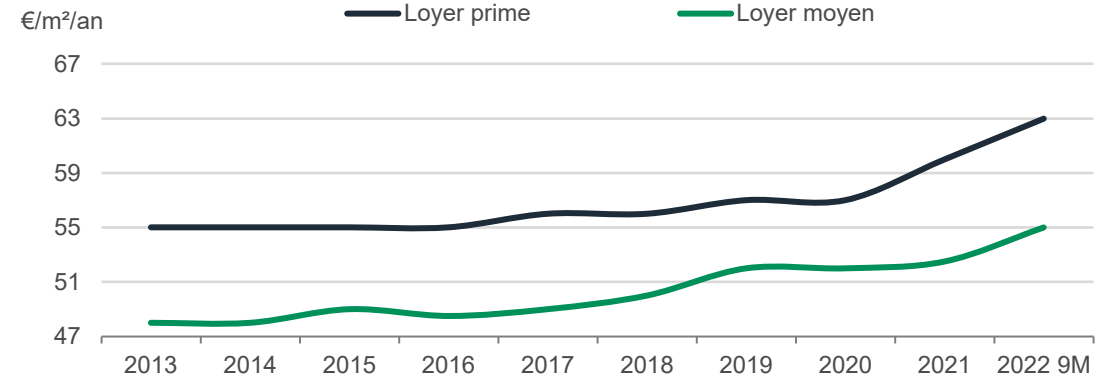
OFFRE À UN AN (VOLUME)



TRANSACTIONS PAR SURFACE (NOMBRE) - 2022 T1 - T3



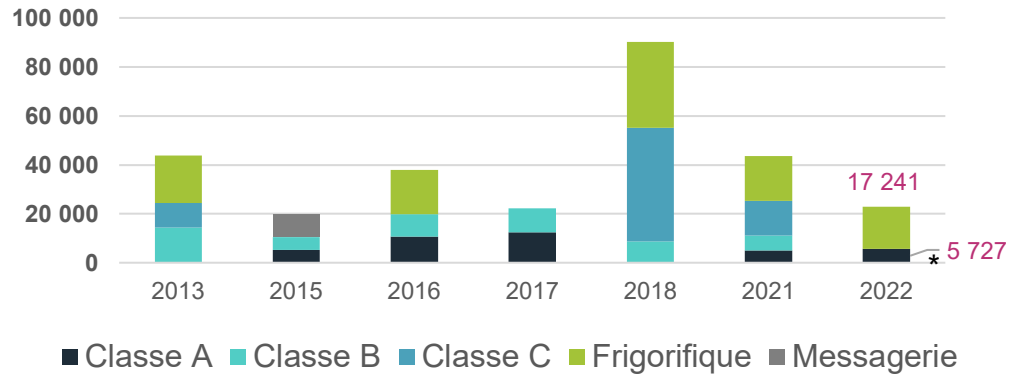
LOYERS DES ENTREPÔTS DE CLASSE A



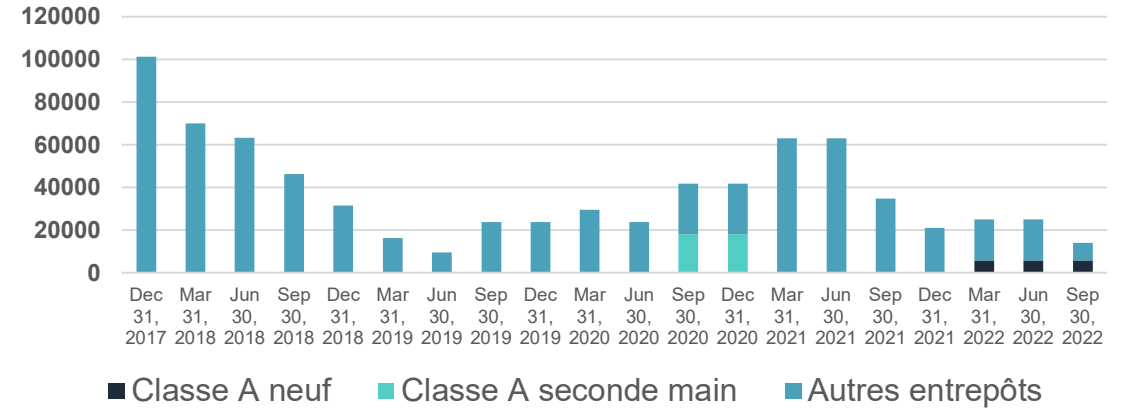
UN MARCHÉ CONTRAINT PAR LA RARETÉ DE L'OFFRE

LOGISTIQUE - GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

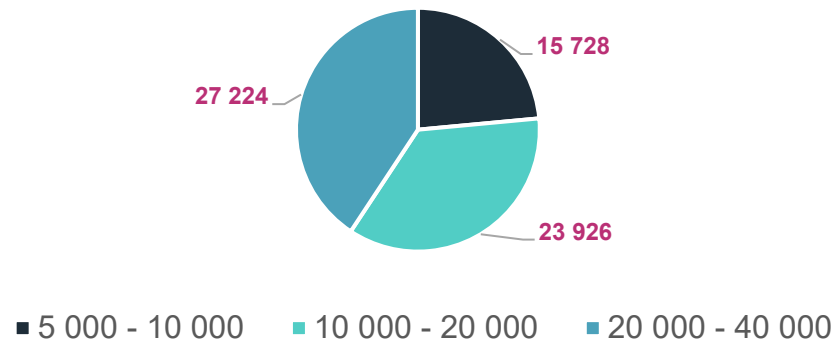
Transaction par type d'entrepôt (surface)



Offre disponible à un an, par type d'entrepôt



Transaction par tranche de surface



Entrepôts disponibles à la location

Offre à un an au T3 2022

Classe A neuf : 1 (5 727 m²)

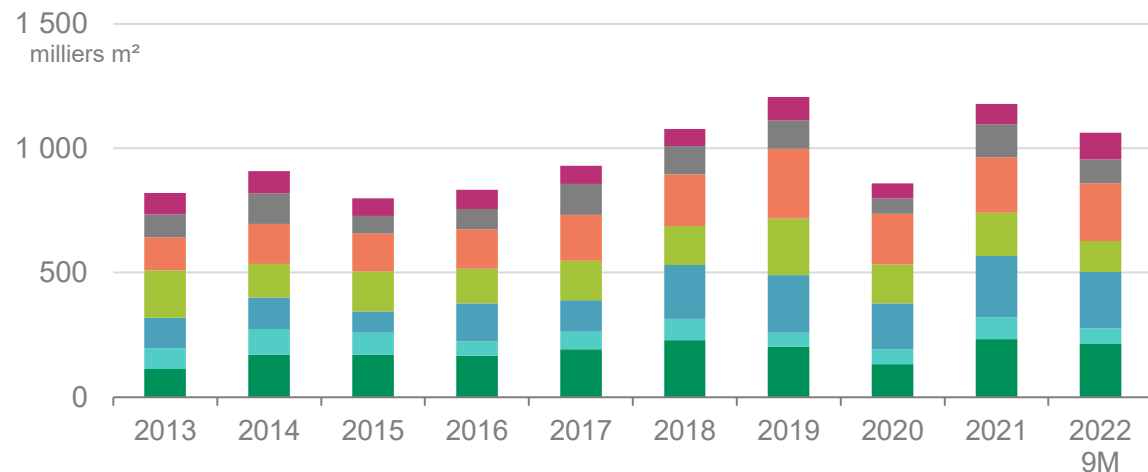
Classe A neuf : 0

Autres entrepôts : 1 (8 355 m²)

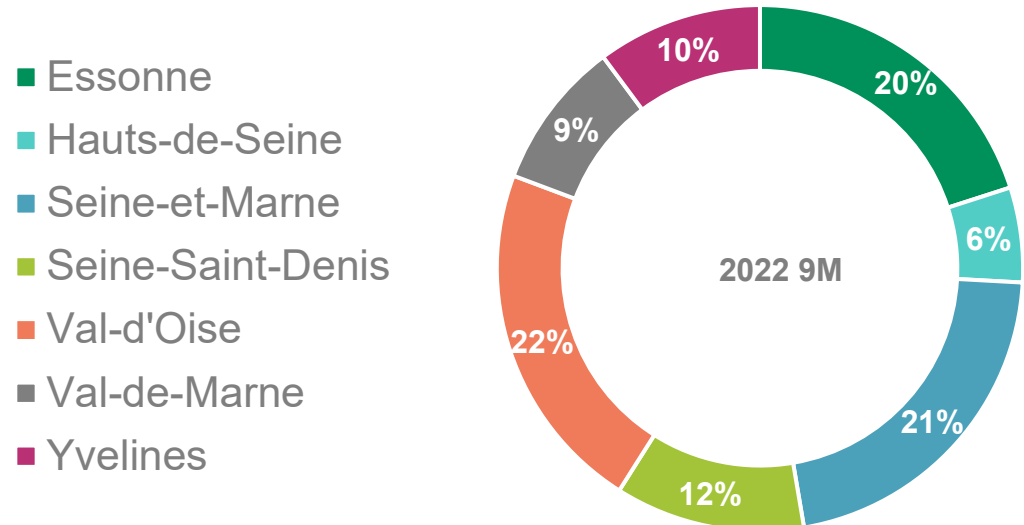
* Chiffres au T3 2022

LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ILE-DE-FRANCE

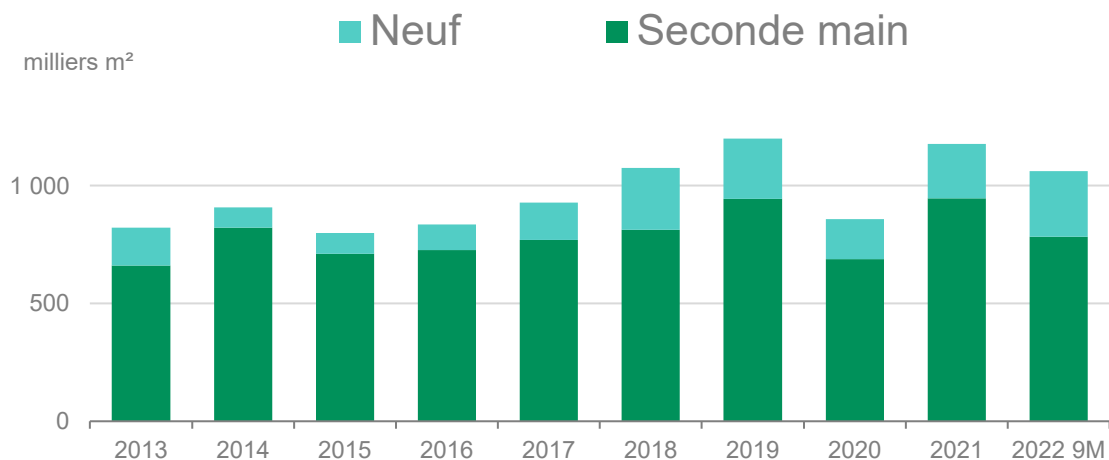
TRANSACTIONS PAR DÉPARTEMENT (VOLUME)



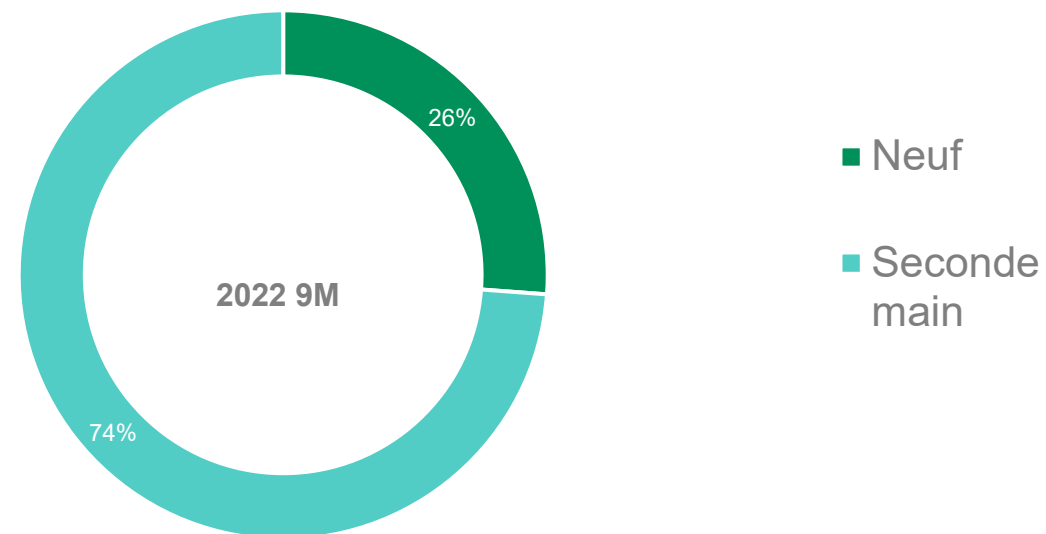
TRANSACTIONS PAR DÉPARTEMENT (VOLUME)



TRANSACTIONS (VOLUME)



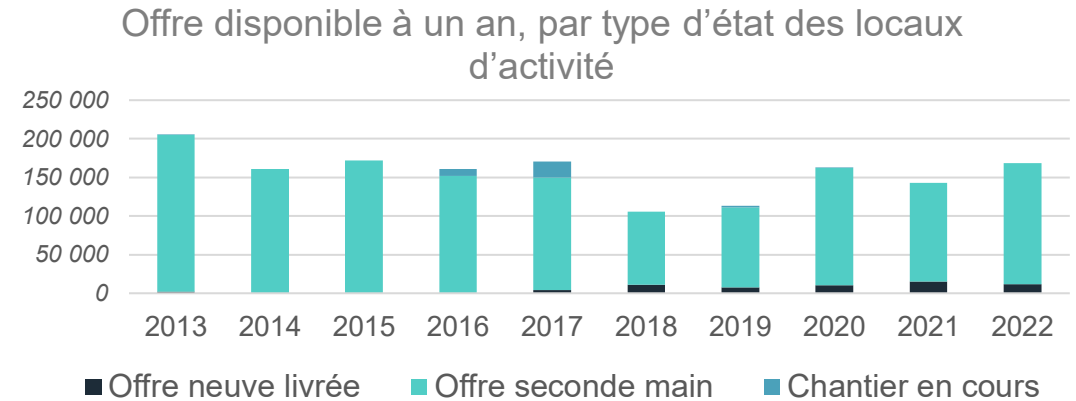
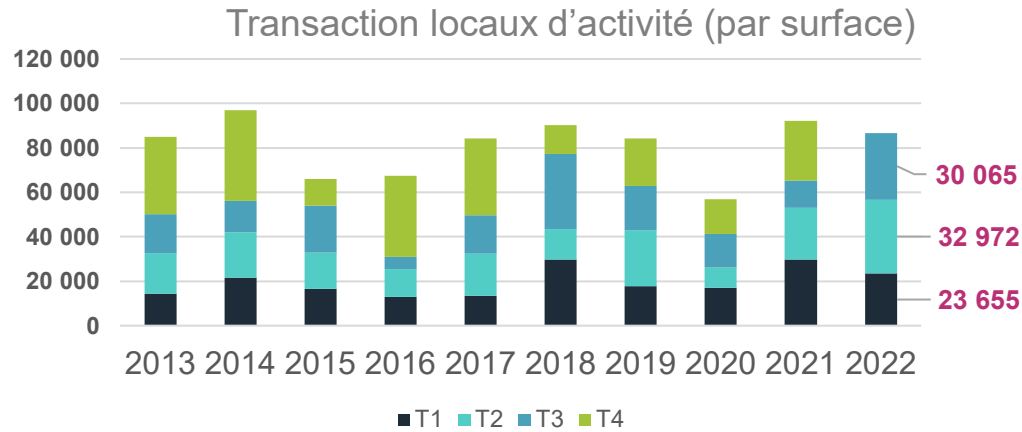
TRANSACTIONS (VOLUME)



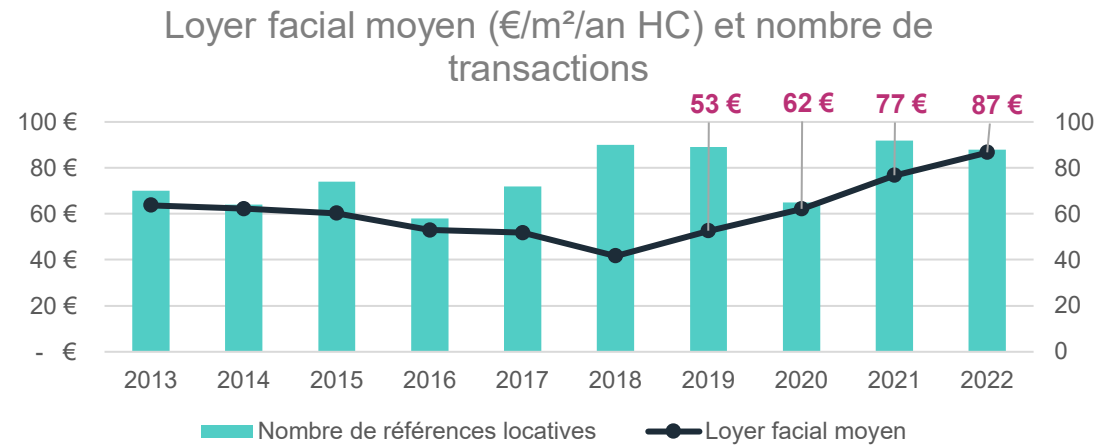
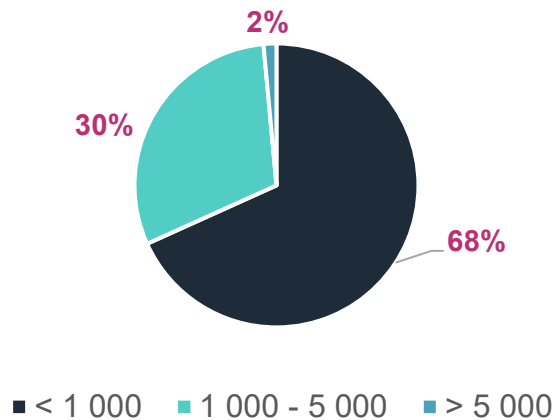
UN MARCHÉ CONTRAINT PAR LA RARETÉ DE L'OFFRE

LOCAUX D'ACTIVITÉ – GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

PC obtenu au T3 2022
17 334 m²



Transaction par tranche de surface activités



LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER



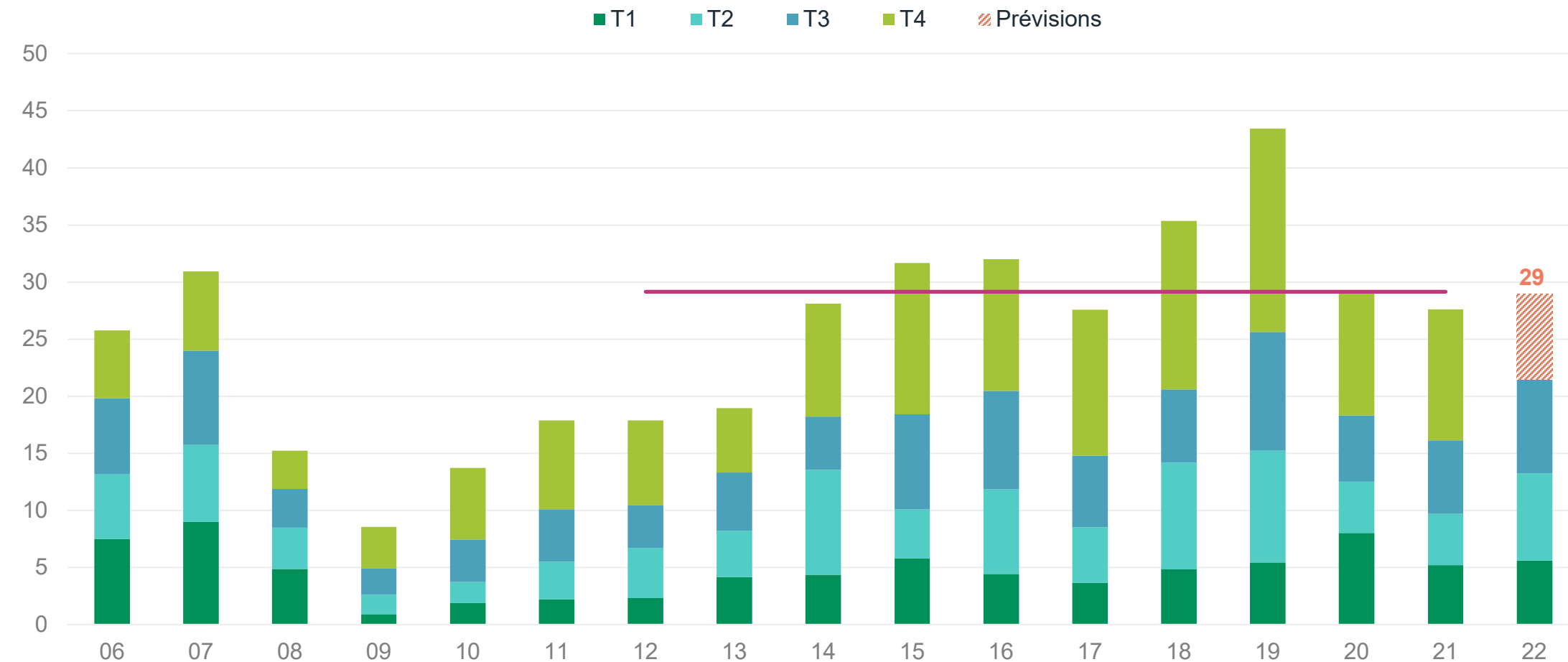
L'investissement



UN VOLUME INVESTI ATTENDU PROCHE DE SA MOYENNE DÉCENNALE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

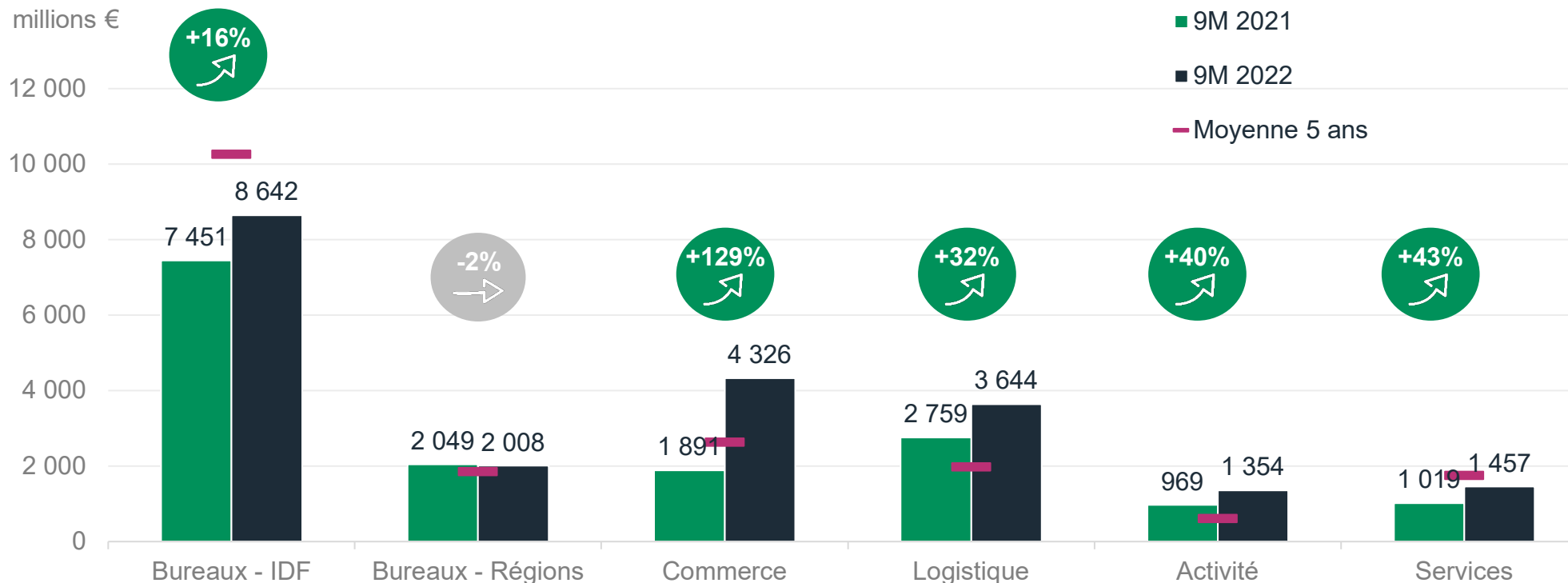
milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate

DES RÉSULTATS EN HAUSSE MAIS ENCORE FAIBLES SUR LE BUREAU

RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



PRÉVISIONS
2022

10,5
Mds €

3
Mds €

5,5
Mds €

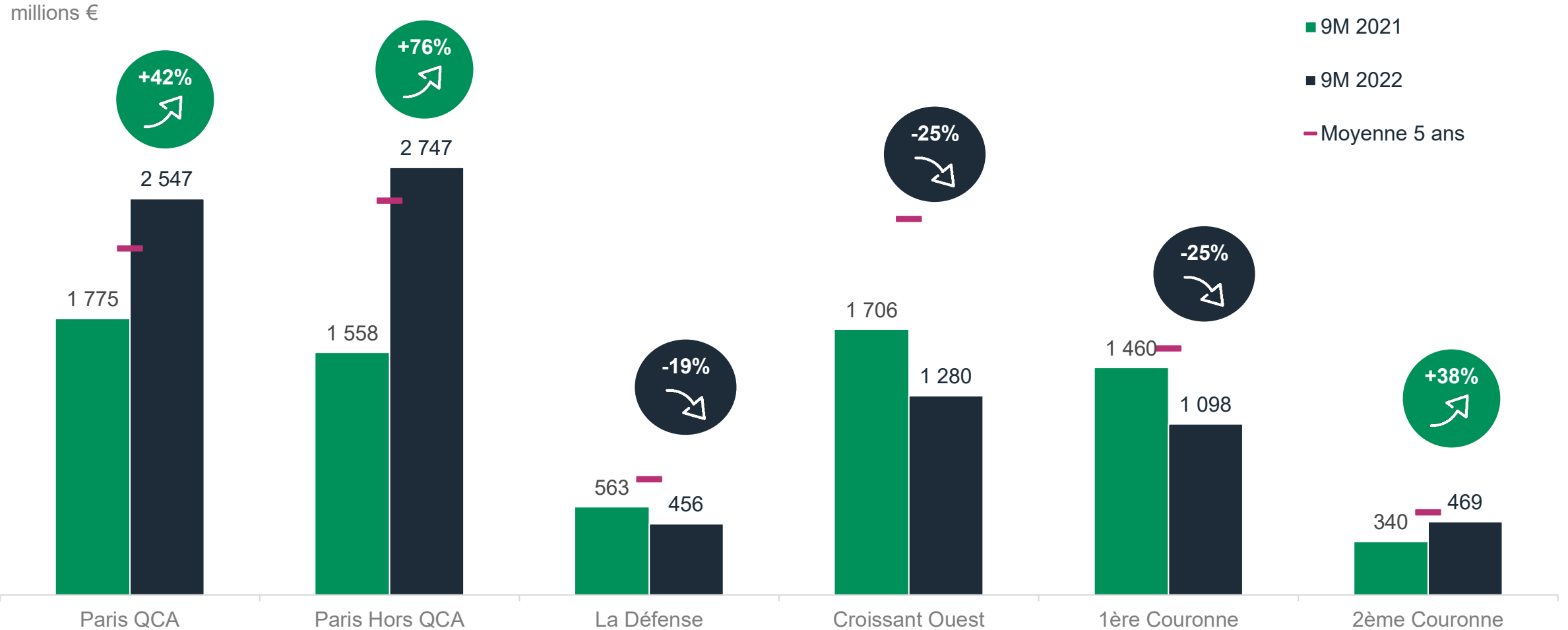
5,5
Mds €

1,8
Md €

2,2
Mds €

INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

MONTANTS INVESTIS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

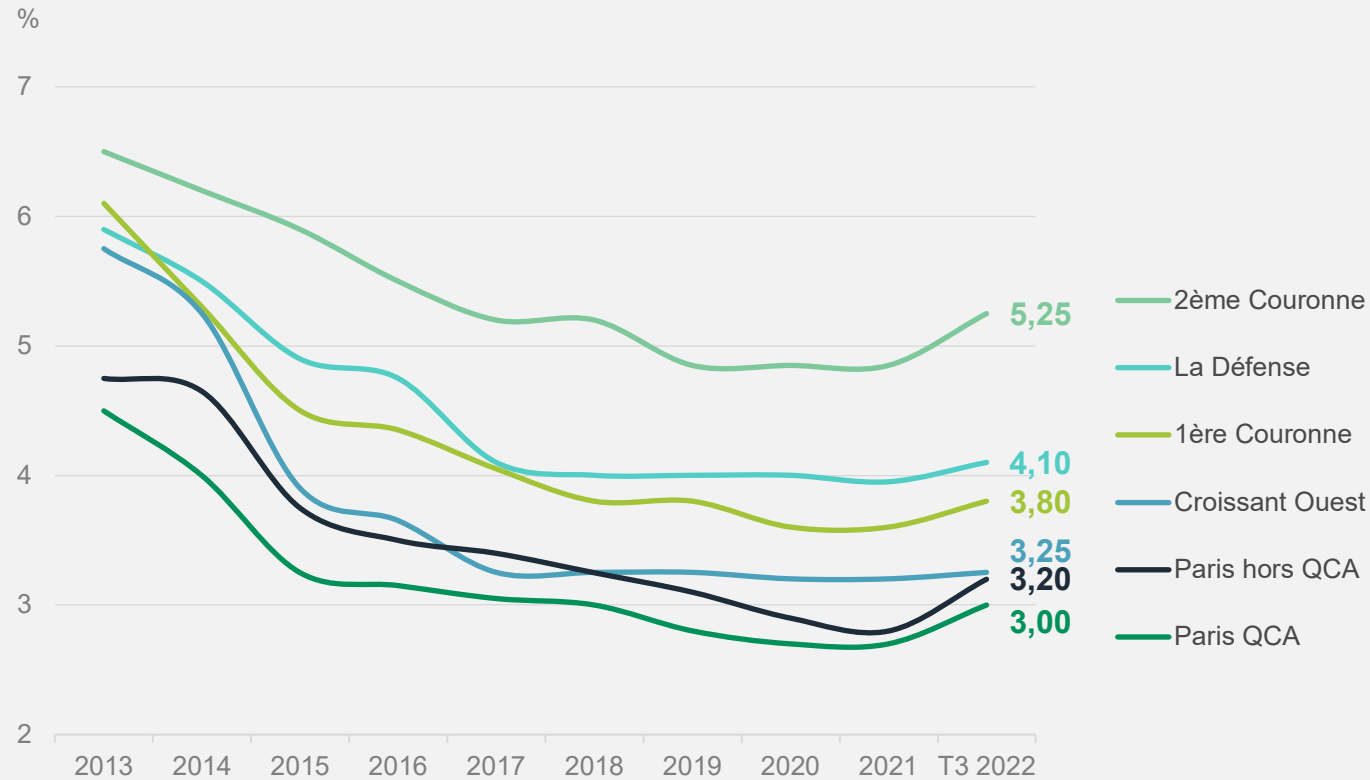


Source : BNP Paribas Real Estate

DÉCOMPRESSIION DES TAUX « PRIME »

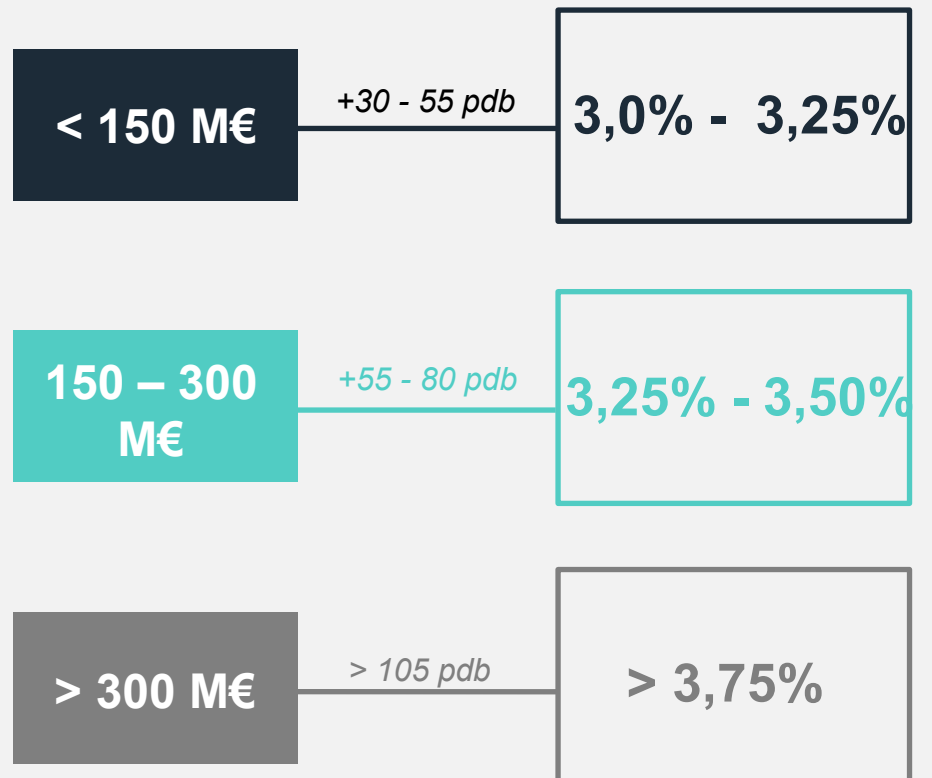
TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

TAUX DE RENDEMENT « PRIME »



Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX « PRIME » ATTENDUS FIN 2023 - PARIS





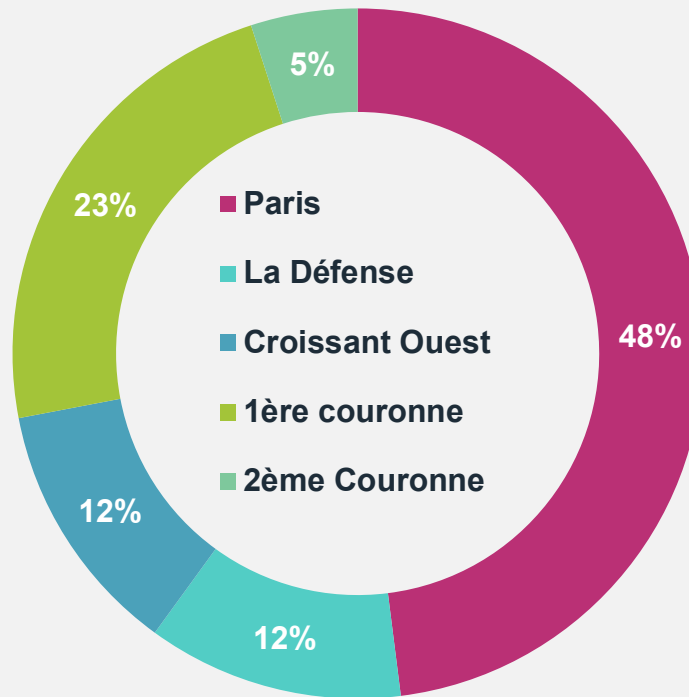
QUELLES PERSPECTIVES POUR 2023 ?

DES TRANSACTIONS PORTÉES PAR 3 MOTEURS EN 2023



LOCALISATION

Demande exprimées > 5 000 m²
Novembre 2022



ENVIRONNEMENTAL

87%

Des entreprises vont maintenir ou augmenter leurs dépenses de RSE en 2022

Source : ESG Survey, OnePoll / Navex, Mars 2022

DES PHÉNOMÈNES DE RESIZING ET D'OBSOLESCENCE DU PARC

UN RESIZING QUI RESTERA MARQUÉ EN GRANDES SURFACES ...

SURFACE MOYENNE

11 145 m²

contre 13 104 m² entre 2010 et 2019

-15%

de m² en moyenne

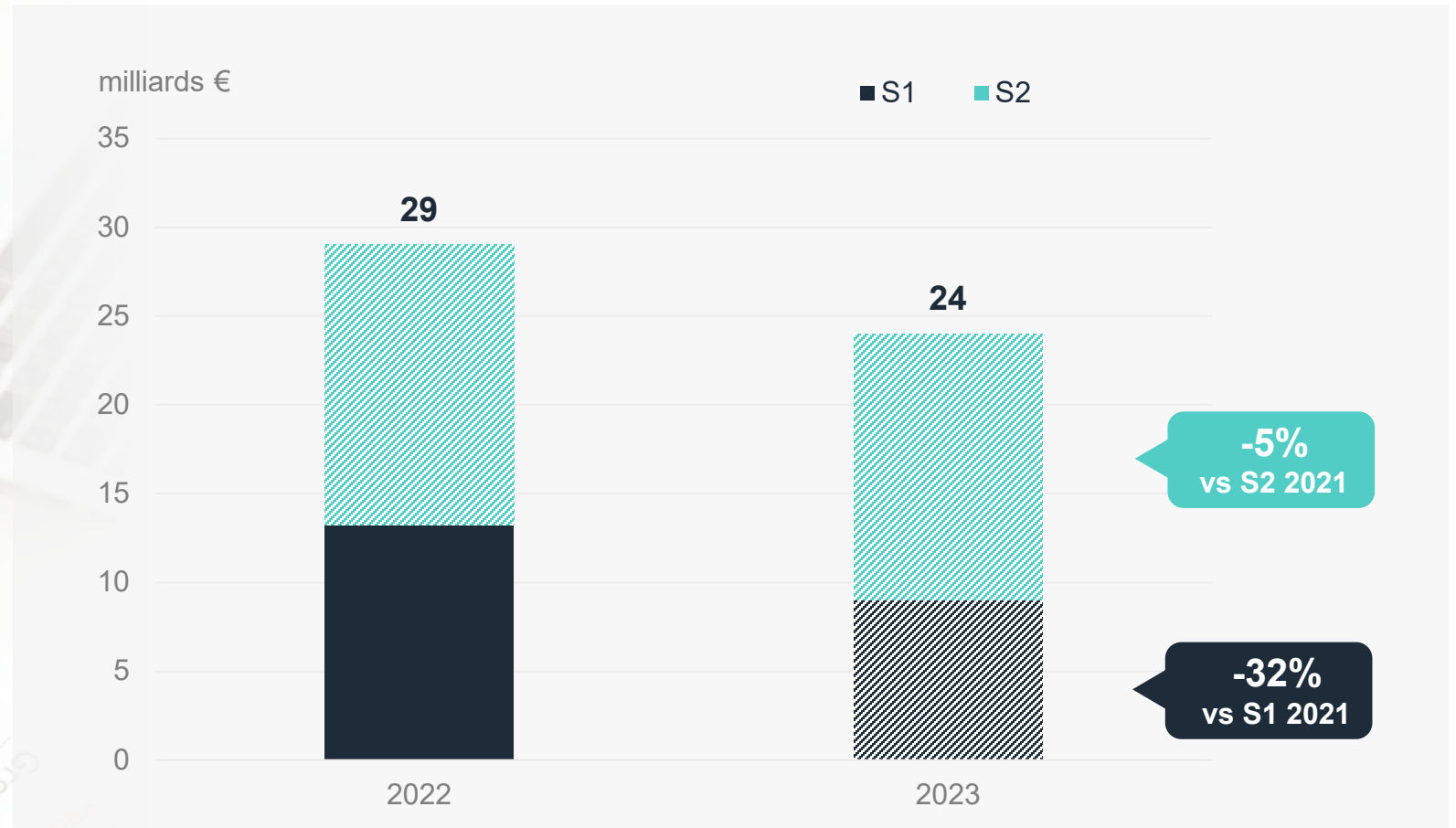
... ET UN PARC TERTIAIRE QUI NE RÉPOND TOUJOURS PAS TOTALEMENT AUX NOUVELLES ATTENTES DES UTILISATEURS

54%

Du parc tertiaire français a été construit il y a plus de 40 ans

UN VOLUME D'INVESTISSEMENT 2023 ATTENDU EN BAISSSE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE –
PRÉVISIONS 2022 – 2023





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

MERCI



guillaume.joly@realestate.bnpparibas

● Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

- **Actualités et tendances du marché de l'immobilier d'entreprise**, bilan de l'année 2022 en matière de transactions et d'investissement
 - **Guillaume Joly**, Directeur études et recherche France, **BNP Paribas Real Estate**
- **L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation sur le Territoire**
 - Présentation de l'équipe
 - Les entreprises accompagnées en 2022
 - **Jean-Baptiste Lamotte**, Responsable de programmes, **Bellevilles**
 - **Marc Nguyen**, co-founder, **Pymco**

L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation

Une équipe dédiée à l'immobilier d'entreprise

- Accompagnement personnalisé pour les entreprises

Proposition d'offres immobilières

Présentation de l'environnement territorial

Accompagnement jusqu'à la signature du bail

Partenariats avec les professionnels

Relai en interne

Organisation de visites

- Un accompagnement également destiné aux propriétaires, aux investisseurs, et aux professionnels de l'immobilier...

Club Immobilier trimestriel :
une cinquantaine de professionnels

Chef de mission

Pierre Paumelle
06 43 37 18 23
pierre.paumelle@grandorlyseinebievre.fr

Secteur Val de Bièvre

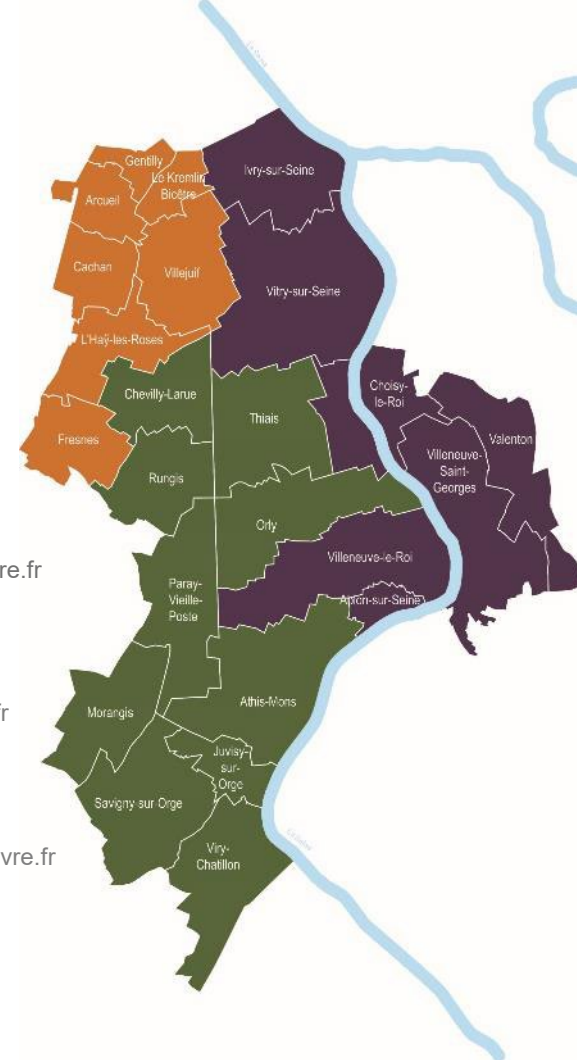
Kilyan Lafond
06 35 51 62 55
kilyan.lafond@grandorlyseinebievre.fr

Secteur Seine-Amont

Sarah Bascarane
06 70 03 14 40
sarah.bascarane@grandorlyseinebievre.fr

Secteur Grand-Orly

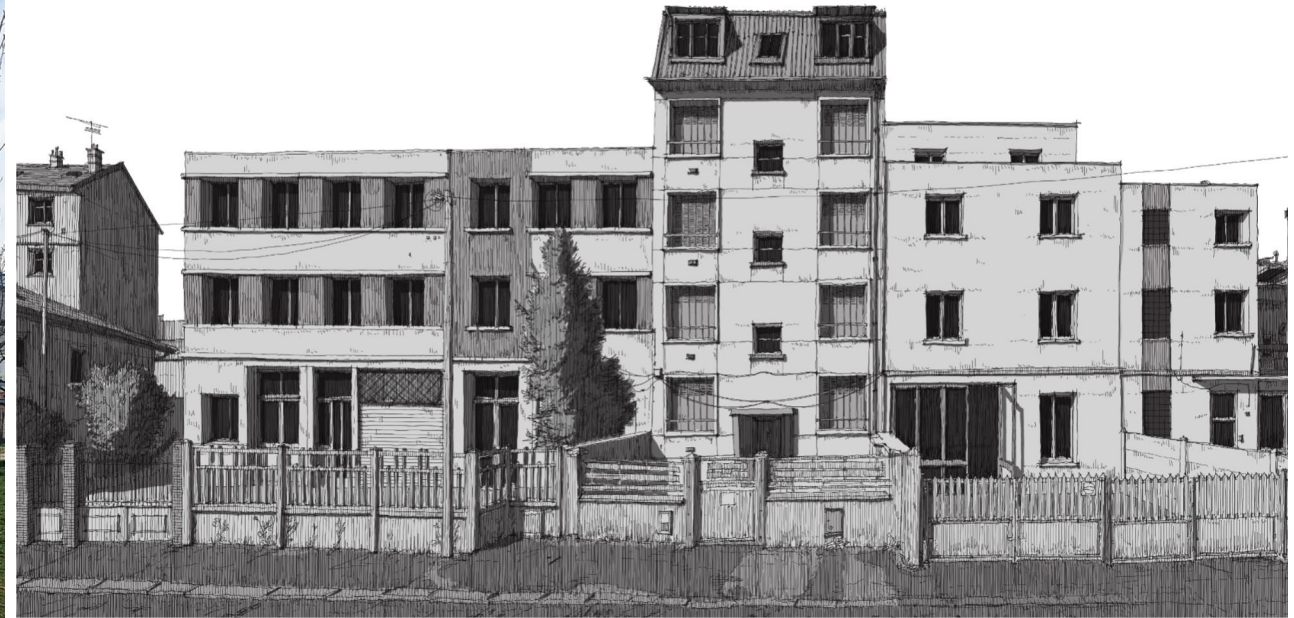
Danielle Luit
07 72 31 40 47
danielle.luit@grandorlyseinebievre.fr



● Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

- **Actualités et tendances du marché de l'immobilier d'entreprise**, bilan de l'année 2022 en matière de transactions et d'investissement
 - **Guillaume Joly**, Directeur études et recherche France, **BNP Paribas Real Estate**
- **L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation sur le Territoire**
 - Présentation de l'équipe
 - Les entreprises accompagnées en 2022
 - **Jean-Baptiste Lamotte**, Responsable de programmes, **Bellevilles**
 - **Marc Nguyen**, co-founder, **Pymco**

L'ÎLOT PRUDHON



Crédit photo/dessin : Clément Gy

**À *IVRY-SUR-SEINE* – RÉACTIVATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
(ANCIENNE CAOUTCHOUTERIE) de 2000 m² EN LOCAUX D'ACTIVITÉS POUR
L'ARTISANAT LOCAL, BUREAUX À LOYERS MODÉRÉS, ET LOGEMENTS
ABORDABLES :**



BelleVilles est une foncière



RESPONSABLE,

dédiée à la réactivation des centre-villes,

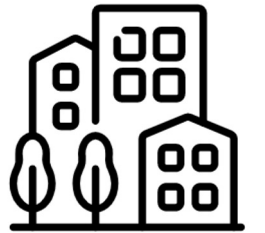
zones rurales, villes moyennes & banlieues

en assurant l'acquisition, la

programmation, la rénovation

& l'exploitation de logements,

commerces & lieux d'activités





**LES HALLES DE LA
CARTOUCHERIE - TOULOUSE**



LE CLOS JACQUIN - TOULOUSE



**LE CHÂTEAU DE MONTRANC
- ARVIEU**



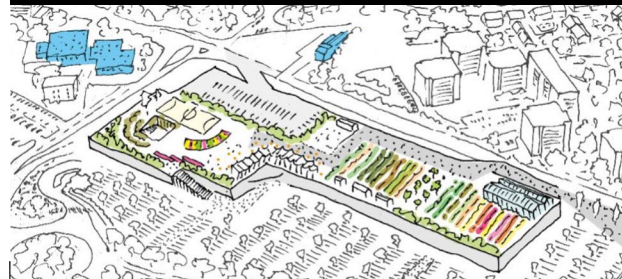
LA GRANDE COCO - PARIS 20e



GÉNÉRATION PASTEUR - ALBI



**AUX FABRIQUES RÉUNIES
- VERDUN**



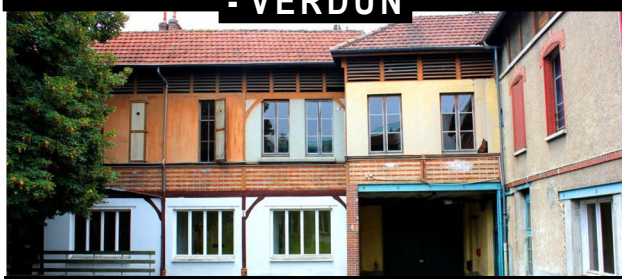
110 CULTURES - LES MUREAUX



L'ESCABEL - TOULOUSE



CHARDON - MARSEILLE



COUR STE PAULE - SENS



FÉDÉRATION ENVIE - TRAPPES



LE PHARES - ILE St DENIS



**LA HALLE AUX POISSONS
- IF HAVRE**



**ILOT PRUDHON - IVRY S/
SEINE**



LE TLM - PARIS 19e



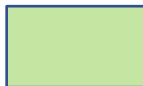


LA CLIQUE - VALENCIENNES



CHIFFRES CLEFS



-  Artisanat : 1400 m2
-  Habitations : 350 m2
-  Bureaux : 250 m2



ENJEUX DE L'OPERATION

CONSTRUIRE UN PROJET POUR ET AVEC LE TERRITOIRE

Savoir répondre à un besoin clairement identifié : conduire des diagnostics territoriaux

Rencontrer et s'associer avec les partenaires privés / publiques qui contribuent au renouvellement du territoire

S'inscrire dans la stratégie du territoire et respecter l'histoire et le patrimoine culturel et industriel d'Ivry Sur Seine

DEVELOPPER UN PROJET ARCHITECTURAL DE QUALITE DANS DES DELAIS COURTS

Rénover avec simplicité / frugalité. Investir du temps et de l'argent sur l'essentiel : mise aux normes/ sécurité, enveloppe, usage.

Capitaliser sur les qualités et capacités existantes du bâtiment : exposition, usage.

Développer un projet fonctionnel, flexible, agile.

DEVELOPPER UN PROJET A IMPACT

Qui contribue au développement économique en mettant à dispositions des espaces de travail fonctionnels à des prix abordables

Qui contribue à générer de l'inclusion sociale à travers un programme mixte qui comprend la mise à disposition d'un immeubles de logements pour des populations fragiles

Dans sa dimension écologique en limitant notre empreinte carbone par le biais de travaux de rénovations ambitieux et ciblés

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE / ILLUSTRATION



AVANT APRES



Acquisition : Décembre
2021

Démarrage des Travaux
: Février 2022

Obtention du PC :
Juillet 2022

Livraison des premiers
locataires : Décembre
2022

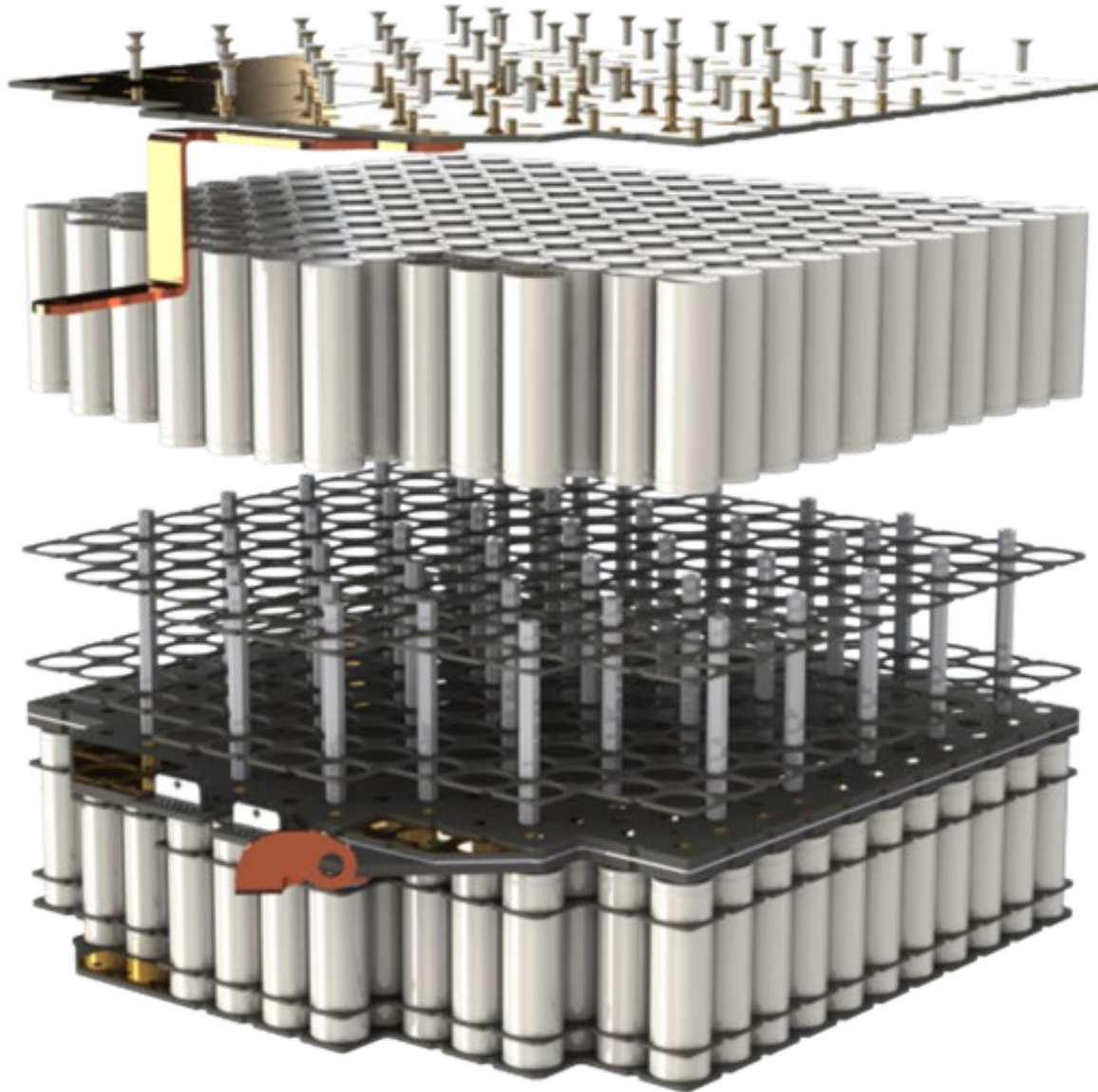
MAD de l'ensemble
immobilier et réception
des travaux : Mars 2023

● Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

- **Actualités et tendances du marché de l'immobilier d'entreprise**, bilan de l'année 2022 en matière de transactions et d'investissement
 - **Guillaume Joly**, Directeur études et recherche France, **BNP Paribas Real Estate**
- **L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation sur le Territoire**
 - Présentation de l'équipe
 - Les entreprises accompagnées en 2022
 - **Jean-Baptiste Lamotte**, Responsable de programmes, **Bellevilles**
 - **Marc Nguyen**, co-founder, **Pymco**

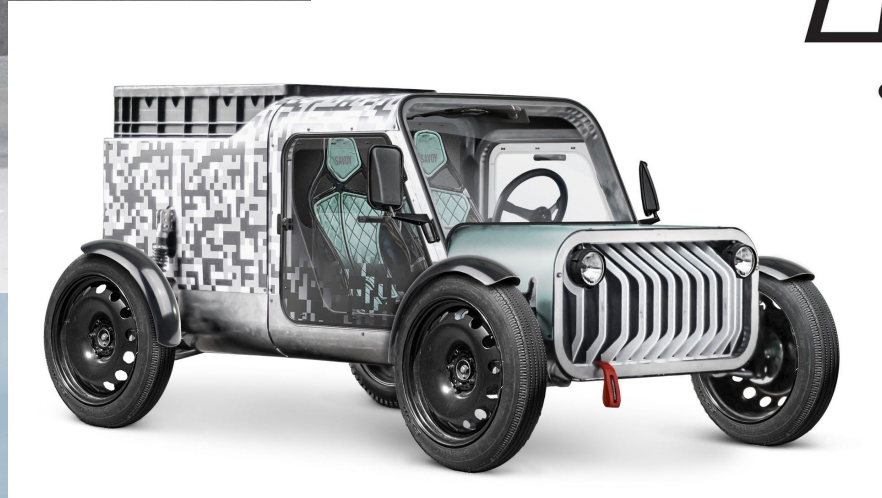
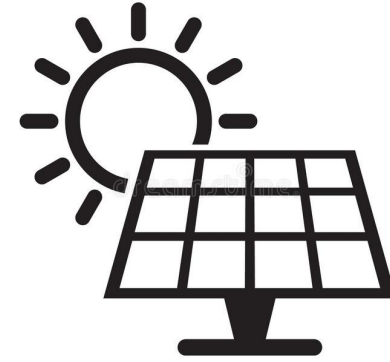
PYMCO TECHNOLOGIES

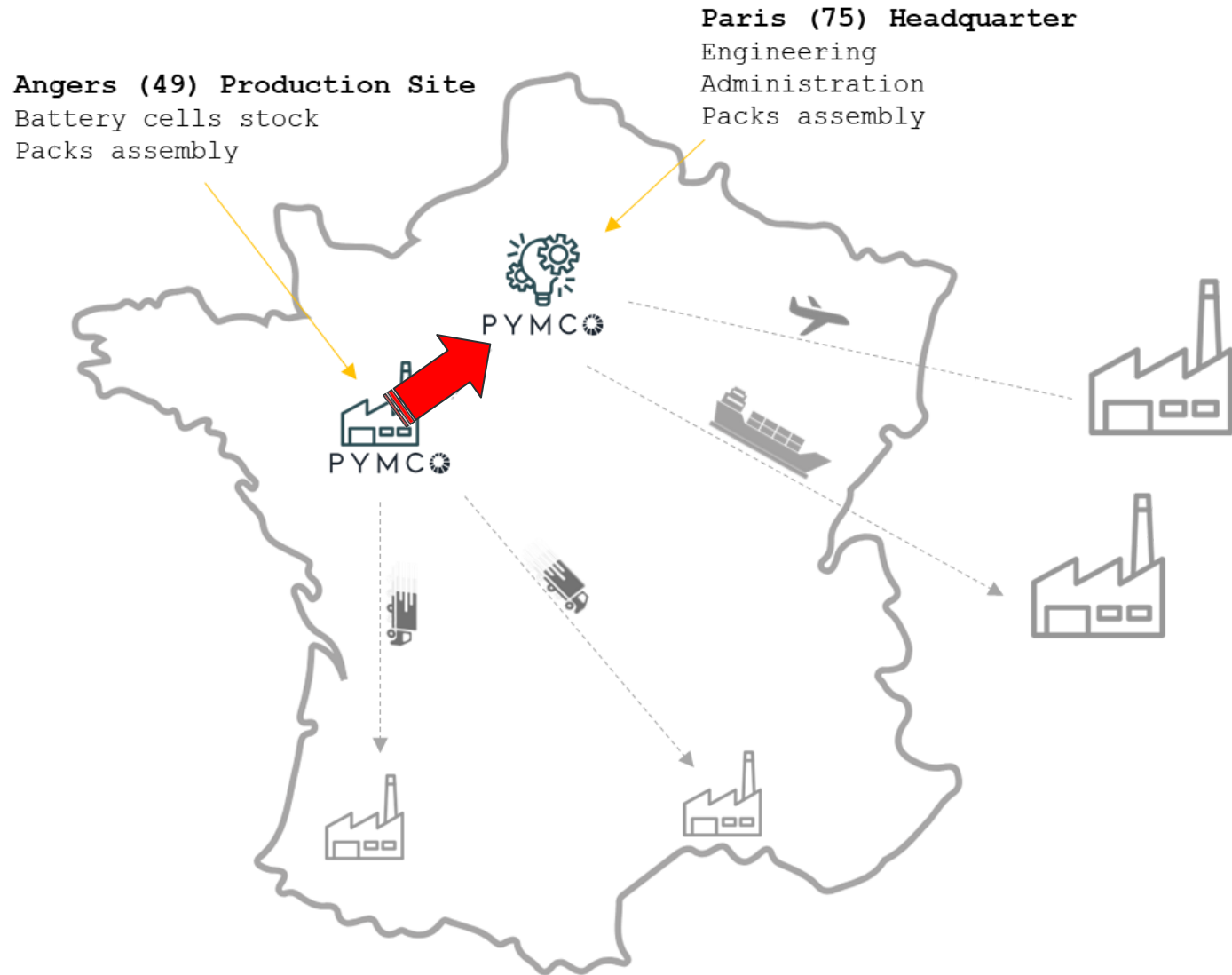
SITE D'IVRY-SUR-SEINE



PYMC  BATTERY PACKS

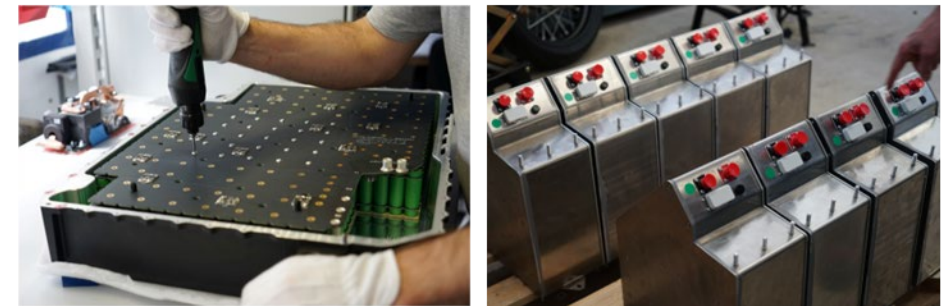
- MORE DURABLE
- RECYCLABLE
- SUSTAINABLE
- HIGH-PERFORMANCE

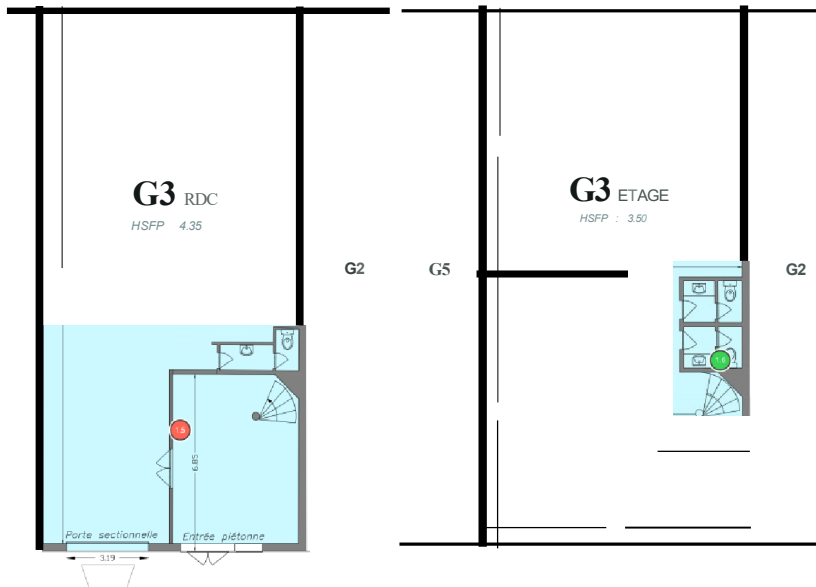




1 Engineering center (Paris)

2 Production sites (Paris & Angers)





P Y M C



P Y M C



● Club Immobilier du Grand-Orly Seine Bièvre

- **Actualités et tendances du marché de l'immobilier d'entreprise**, bilan de l'année 2022 en matière de transactions et d'investissement
 - **Guillaume Joly**, Directeur études et recherche France, **BNP Paribas Real Estate**
- **L'accompagnement des projets d'investissement et d'implantation sur le Territoire**
 - Présentation de l'équipe
 - Les entreprises accompagnées en 2022
 - **Jean-Baptiste Lamotte**, Responsable de programmes, **Bellevilles**
 - **Marc Nguyen**, co-founder, **Pymco**

Agir pour et avec vous

TERRITOIRE PRODUCTIF, INNOVANT ET DURABLE



SIMI 2022

Salon de l'immobilier
d'entreprise

