

Hank

TERRITOIRES ET USAGES

Mise à jour du schéma des
espaces économiques du
Grand Roissy

Livrable 2017



Sommaire

1. Préambule et contexte territorial
2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy
3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy
4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy
5. En synthèse

Sommaire

- 1. Préambule et contexte territorial**
2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy
3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy
4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy
5. En synthèse

1. Préambule

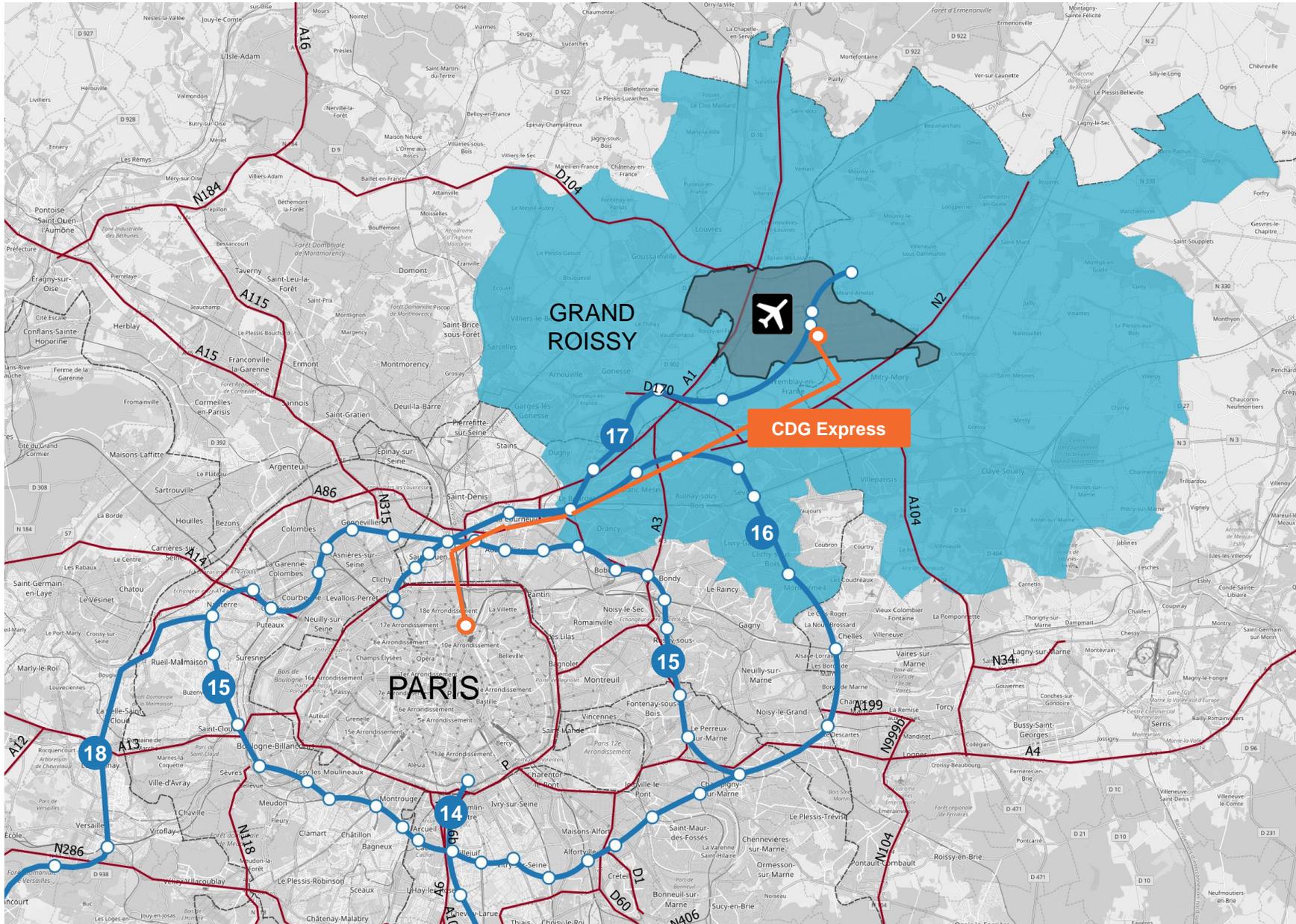
Notre compréhension de votre besoin

Vous souhaitez actualiser cette production par une mise à jour de l'analyse et des données marché, soit :

1. L'évolution de la demande sur le territoire : analyse marché des différents types d'activités 2015/2016
2. L'évolution de l'offre, le développement de nouveaux sites et de nouveaux projets
3. L'évolution des grands projets, le calendrier, le positionnement
4. La réalisation d'un document spatialisé prospectif mis à jour
5. Cette production initiale pourra faire l'objet d'analyses locales à la demande.

1. Préambule

Contexte territorial du Grand Roissy



AC du Grand Roissy
42 Communes
347 000 habitants
264 000 emplois privés
salariés en 2016

Grand Paris Express :
Ligne 17 reliant Saint Denis
Pleyel à l'Aéroport de Roissy
(2024) et au Mesnil Amelot
(2027)

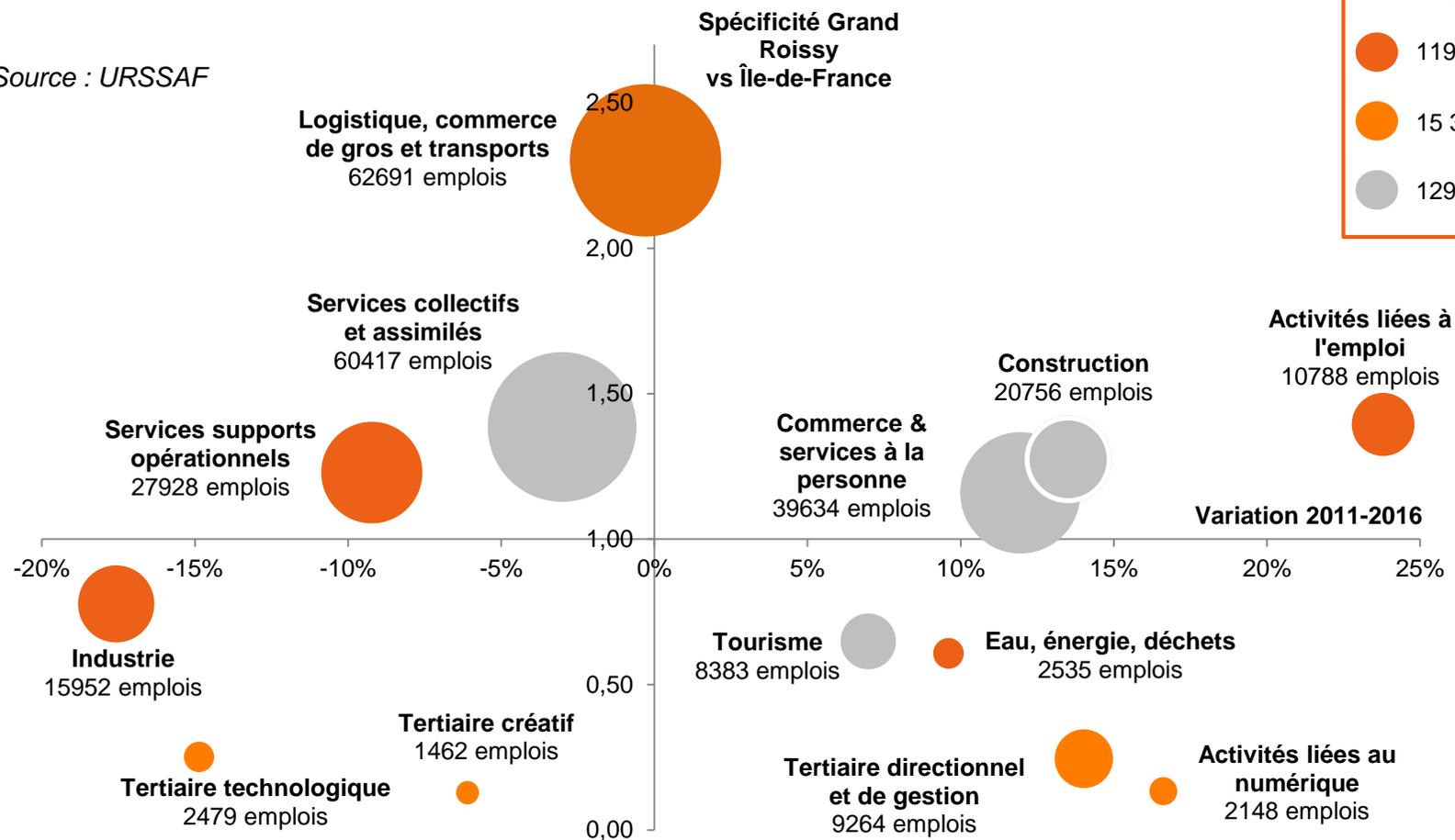
CDG Express :
Reliant la Gare de l'Est à
l'Aéroport de Roissy en 20
min (2023)

- Légende**
- Limite départementale
 - Aéroports
 - GRAND ROISSY

1. Préambule : +2100 emplois privés salariés entre 2011-2016

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2011 et 2016

Source : URSSAF



264 400 emplois privés salariés en 2016
+1% depuis 2011, soit + 2 100 emplois

- 119 894 emplois productifs (-3,3%)
- 15 353 emplois du tertiaire supérieur (+6,4 %)
- 129 190 emplois présentiels (+4,3 %)

les activités présentiels (INSEE) sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone (résidents comme touristes).

Les activités productives en revanche représentent les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone, et des activités de services tournées vers les entreprises de cette sphère.

Les secteurs de la logistique et des services collectifs représentent 49% du volume total d'emplois privés du Grand Roissy en 2016.

Les activités productives perdent -4100 emplois : la logistique se maintient (-180 emplois) ; le secteur industriel perd -3401 emplois (Usine PSA d'Aulnay, les services supports (-2800 emplois) ; l'intérim augmente + 2 000 emplois.

Le tertiaire supérieur gagne +917 emplois : grâce au numérique (+306 emplois, +17%) et au tertiaire directionnel (+1139 emplois, +14%).

Le secteur présentiel gagne +5369 emplois : le commerce (+2506 emplois, +10%) ; les services à la personne (+1773 emplois, +34%) ; la construction (+2470 emplois, +14%).

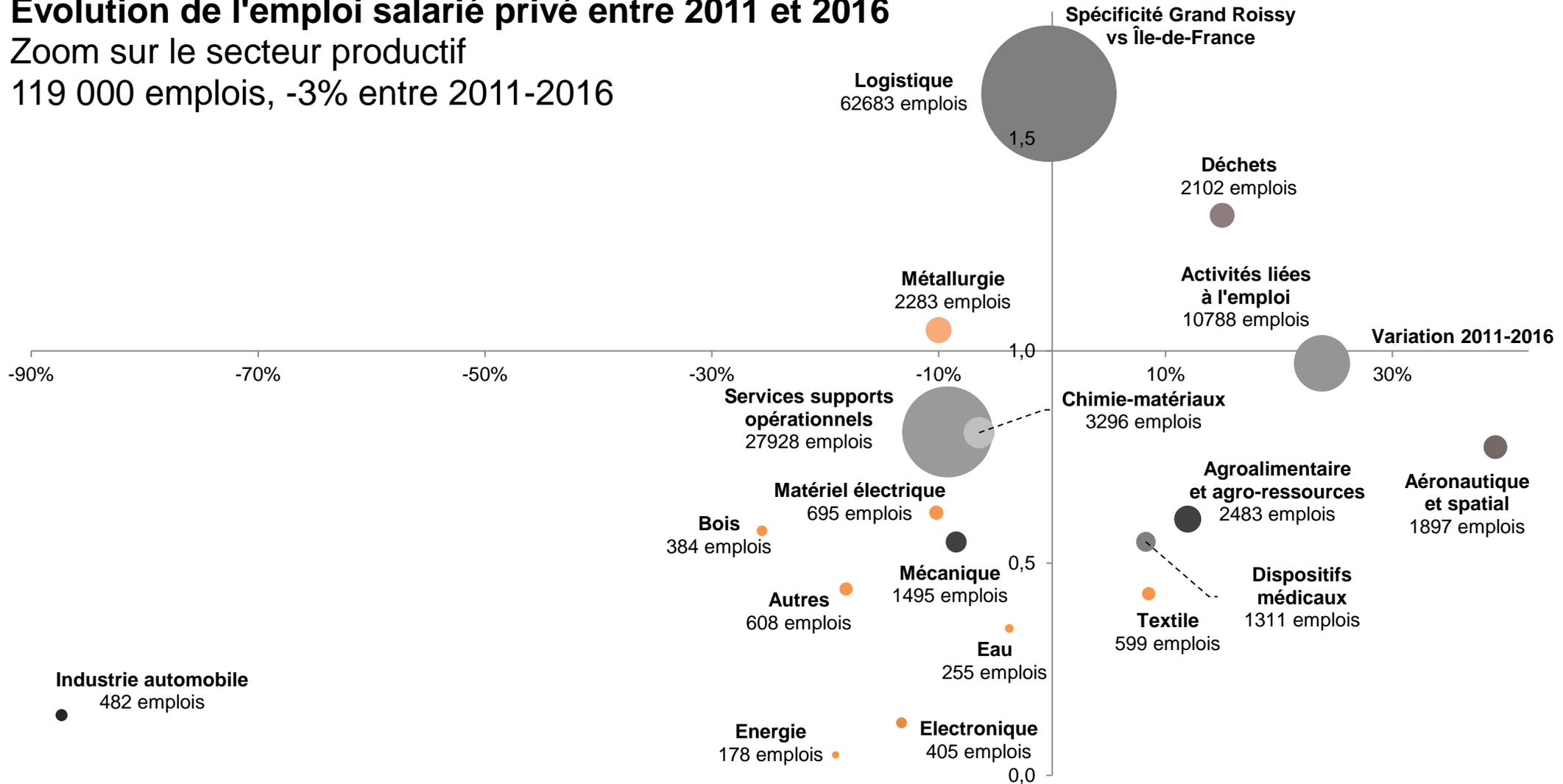
Malgré une perte de 10 000 emplois productifs depuis 2008 (PSA, Air France), le territoire a accru la création d'emplois présentiels, permettant un solde positif de l'emploi total.

1.Préambule

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2011 et 2016

Zoom sur le secteur productif

119 000 emplois, -3% entre 2011-2016



Secteur productif structuré par les services à l'industrie et de la logistique, qui se maintiennent autour d'un tissu industriel hétérogène (croissance des activités aéronautiques, de dispositifs médicaux, agroalimentaires et déchets)

- Fermeture de l'usine PSA d'Aulnay en 2014, (3804 emplois en 2011, 482 en 2016).
- Le secteur aéronautique et spatial gagne 533 emplois (+39%), dont 473 emplois entre 2015 et 2016 en construction aéronautique et spatiale (ouverture à Dugny de l'usine de 60 000m² Airbus Helicopters, ex-Eurocopters, sur le site de l'ancienne base aéronavale en décembre 2015).
- L'intérim (activités liées à l'emploi) est également en progression : 10141 emplois en 2016 (contre 8290 en 2011, soit +22% avec 1851 emplois supplémentaires).

1.Préambule

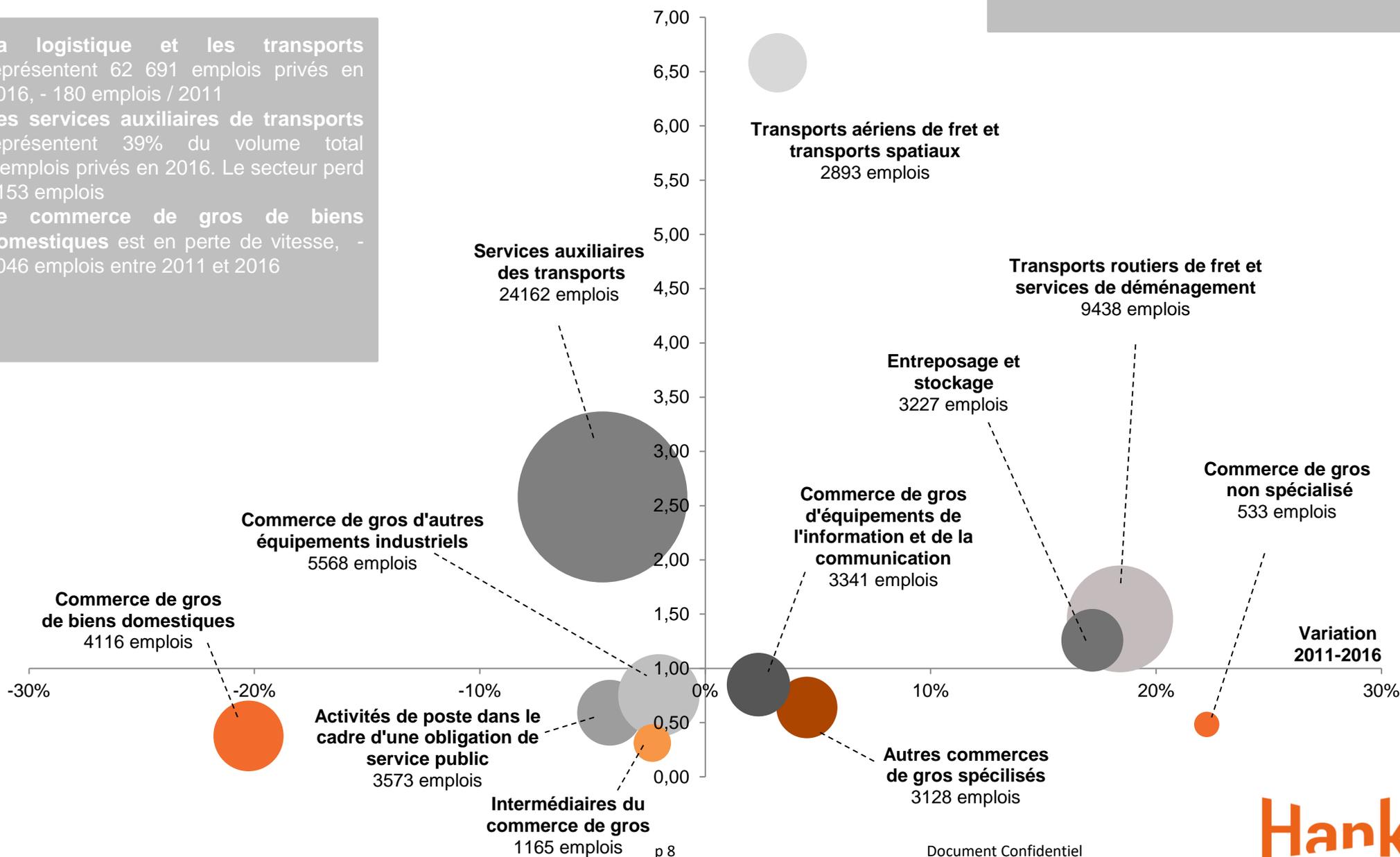
Evolution de l'emploi salarié privé entre 2011 et 2016

Zoom sur la logistique et les transports

les activités de fret gagnent 1467 emplois sur la période (+18,4%).
Le transport aérien et spatial gagne 90 emplois (+3,2%).

La logistique et les transports représentent 62 691 emplois privés en 2016, - 180 emplois / 2011
Les services auxiliaires de transports représentent 39% du volume total d'emplois privés en 2016. Le secteur perd 1153 emplois
Le commerce de gros de biens domestiques est en perte de vitesse, - 1046 emplois entre 2011 et 2016

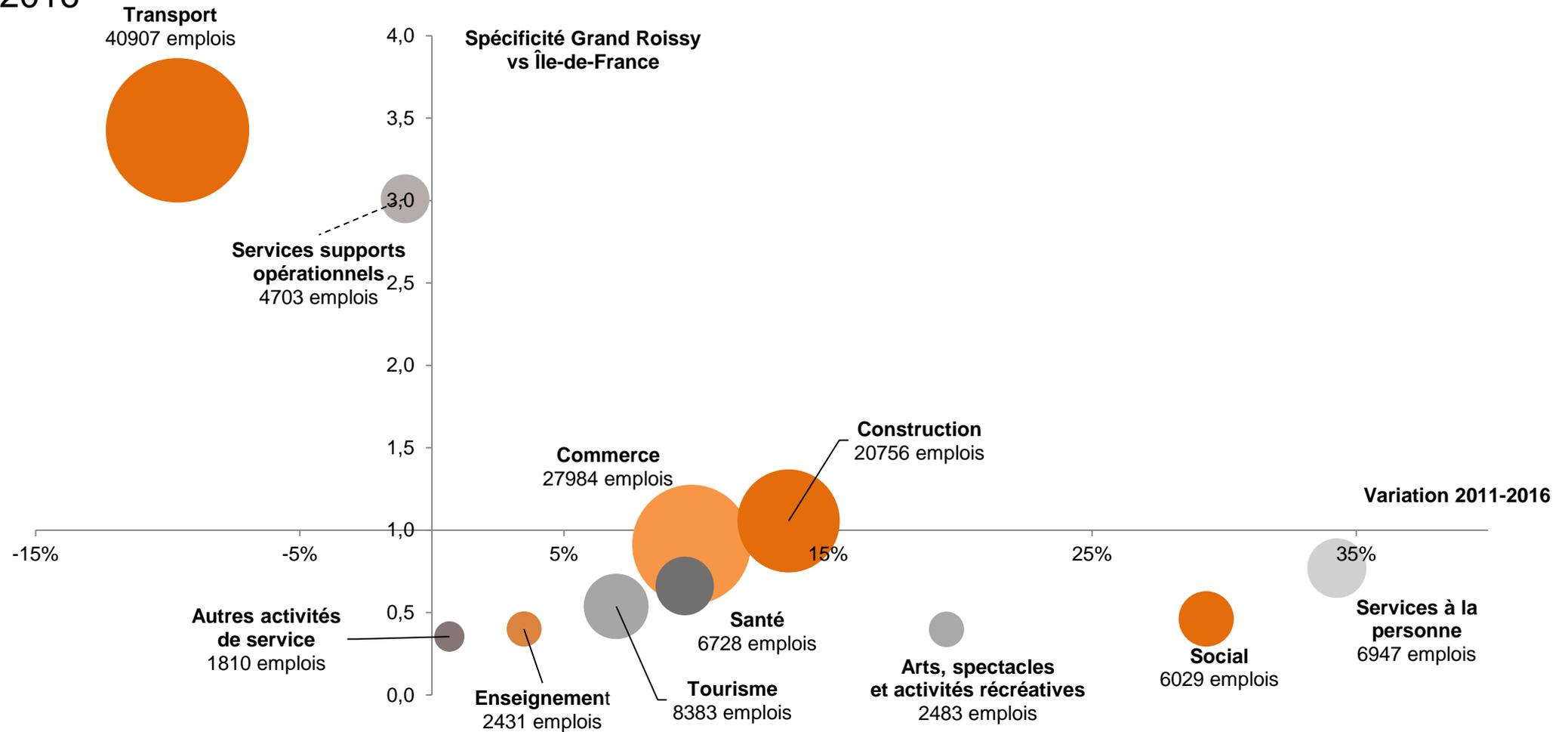
Spécificité Grand Roissy vs Île-de-France



1. Préambule

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2011 et 2016

Zoom sur le secteur présentiel : 129 000 emplois, +5300 emplois entre 2011-2016



- La branche du transport aérien de passagers représente 35330 emplois en 2016 (-4,5 % soit -5000 emplois).

Sommaire

1. Préambule et contexte territorial
- 2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy**
3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy
4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy
5. En synthèse

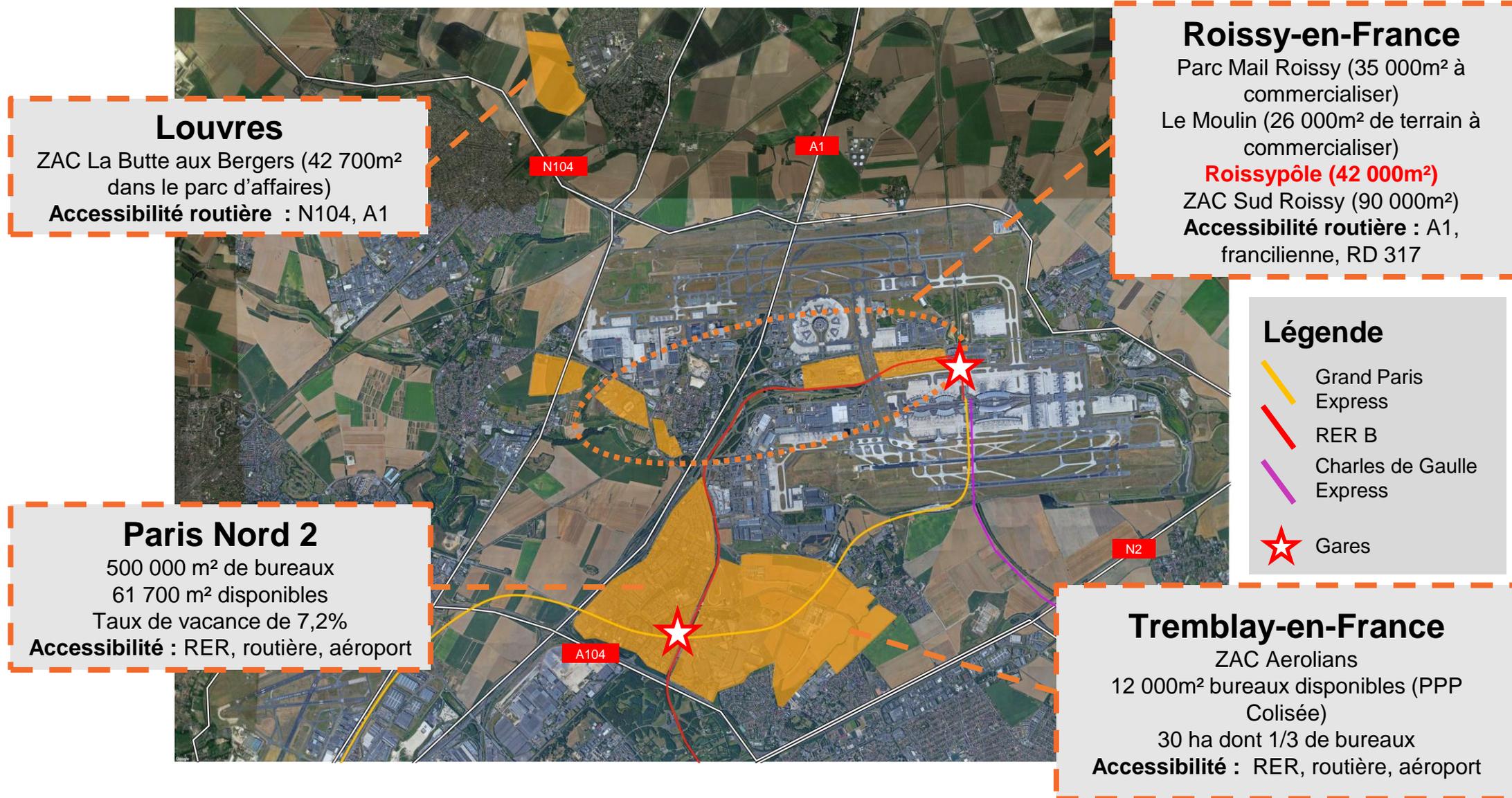
2.1



Offre tertiaire du Grand Roissy

2. Evolution de l'offre sur le territoire

Le marché de bureaux : L'offre actuelle (2017-2018) en cours de commercialisation



Environ 300 000 m² à court terme

2. Evolution de l'offre sur le territoire

Le marché de bureaux : L'offre à venir (2018-2035)

Roissy-en-France

International Trade Center (23 000m² en 2019)

Roissypôle : hôtellerie, commerce et tertiaire

Accessibilité : RER, routière, aéroport

Le Thillay

A-Park (100 000m² de bureaux/laboratoires)

Accessibilité : routière RD 317, A1 2 lignes de bus

Gonesse

Triangle de Gonesse : Programmation de 800 000m² de bureaux dans le Quartier d'Affaires

200 000 m² d'activités technologiques

Accessibilité : GPE 2024 et CDG express

Tremblay

Aérolians : Paris Asia Center (25 000m²)

Accessibilité : RER, routière, aéroport, GPE 2024

Paris Nord 2

Projet ICADE de densification

Projet de requalification GPA

Accessibilité : RER, routière, aéroport, GPE 2024

Mauregard (2018)

Parc d'activités de Mauregard (4 000m² de bureaux programmés)

Terminal 4 de CDG

Accessibilité routière

Le Mesnil-Amelot (2019-2020)

ZAC de la Chapelle de Guivry logistique et activités

(28 000m² de bureaux programmés)

Accessibilité : routière, GPE 2027

Légende

- Grand Paris Express
- RER B
- Charles de Gaulle Express
- Gares

Environ 1 270 000m² à moyen terme

Evolution de la demande tertiaire



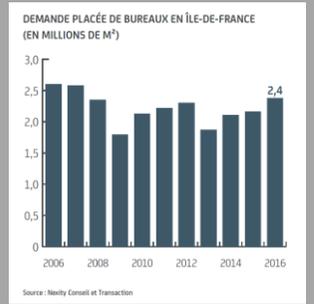
2.2

2. Evolution de la demande

Deuxième couronne d'IDF : un marché du bureau naissant

BILAN 2016

2,4 MILLIONS DE M² Placés



PRINCIPAUX POLES DU MARCHÉ TERTIAIRE D'IDF ET DEMANDE PLACÉE DE LA DEUXIEME COURONNE EN 2016

> 5 000 m²

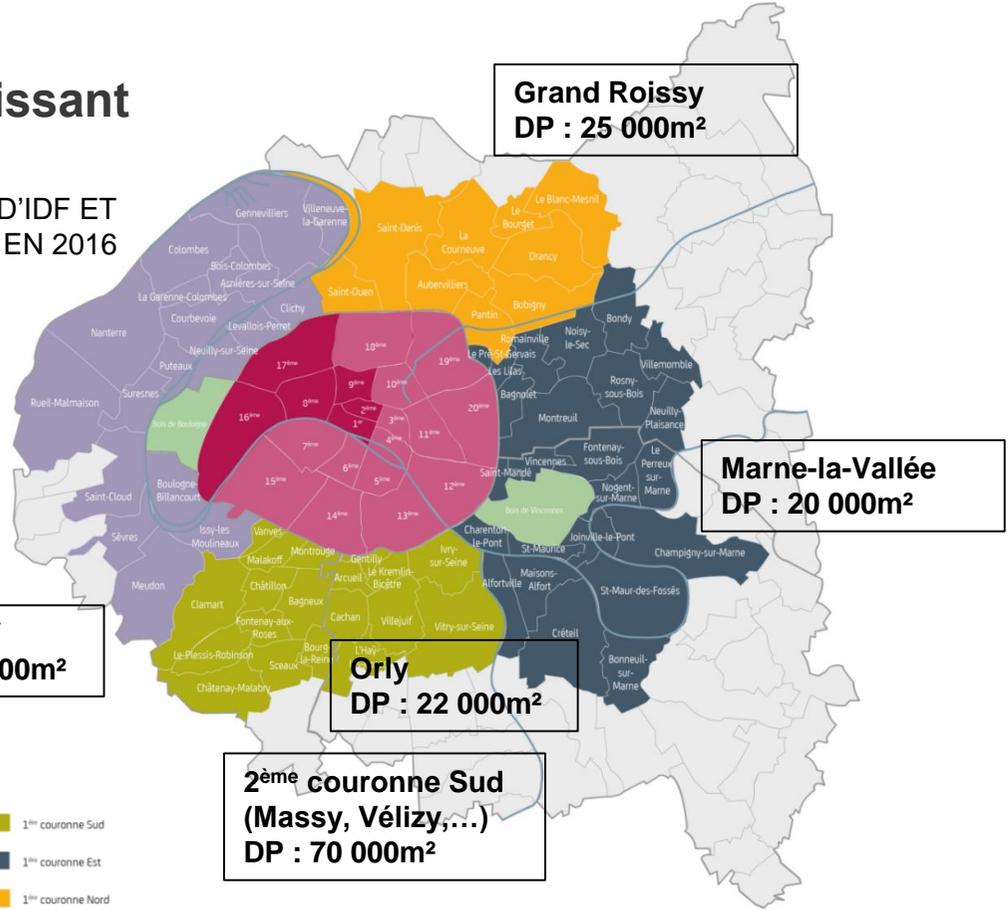
932 000 m² placés, soit 40% de la demande placée 2016

7.5%
Taux de vacance

PERSPECTIVES D'EVOLUTION

2,3 MILLIONS DE M² Placés estimés pour 2017

Un portefeuille de projets 2017/2018 en adéquation avec la demande à venir



- Paris Ouest / QCA
- Reste de Paris
- 1^{ère} couronne Ouest
- 1^{ère} couronne Sud
- 1^{ère} couronne Est
- 1^{ère} couronne Nord

Un niveau de demande stable et important en volume

- 2,4 millions de m² de demande placée
- Malgré la crise de 2007, le marché Francilien du bureau est resté solide sur les 10 dernières années avec une moyenne annuelle de 2,1 millions de m² placés
- Un retour des transactions supérieures à 5 000 m² pour un total de 930 000 m² placés, soit près de 40 % de la demande placée

- Un taux de vacance de 6,4% et 3,4 millions de m² disponibles immédiatement
- Une offre disparate en terme de qualité
- l'offre neuve est insuffisante

De bonnes perspectives d'évolution avec de fortes inégalités entre les territoires

- 2,3 millions de m² placés estimés pour 2017 et un portefeuille de projets à venir en adéquation avec la demande
- Un marché actif à l'ouest, sur Paris et en 1^{ère} couronne Ouest

Focus sur la deuxième couronne : 16% de la demande placée de l'IDF

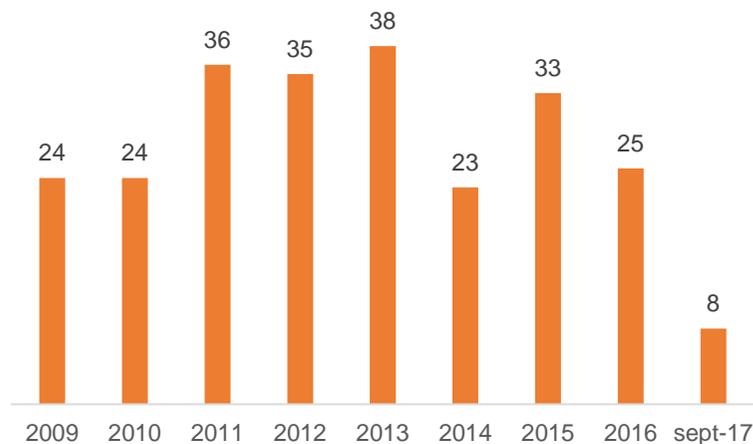
- Demande faible (200 000m² en 2015)
- Offre immédiate de 1 million de m² en 2015
- Rénovation « légère » de l'offre : 8% des locaux rénovés / an
- Des délais d'écoulement supérieurs à 3 ans
- Offre à venir programmée de 190 000m² entre 2016 et 2018

Un marché globalement équilibré malgré une offre disparate en terme de qualité

2. Evolution de la demande

Le Grand Roissy : 16% de la demande placée de la deuxième couronne, un marché en recul

Demande placée annuelle en bureau (en milliers de m²)



Demande placée moyenne entre 2009 et 2013 :
31 000 m²/an

Demande placée moyenne entre 2014 et 2016 :
27 000 m²/an

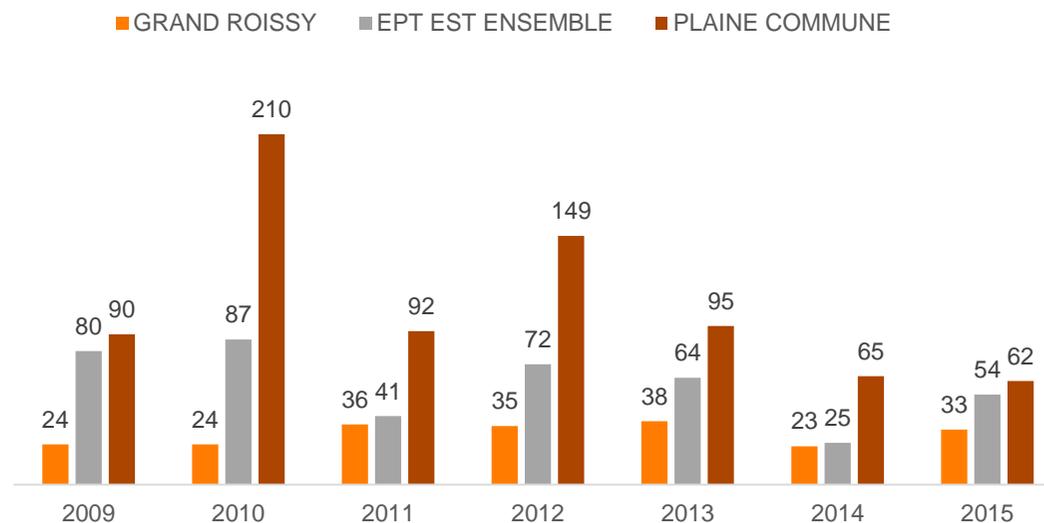
Source : CBRE + mission CMN 2014

NB : Les chiffres 2017 sont valables de janvier à septembre

- Une demande placée en baisse, **16%** du marché tertiaire de la deuxième couronne
- Faible par rapport aux polarités voisines de première couronne (Plaine Commune, Est Ensemble)
- Faiblesse de la demande qui s'explique par une offre limitée et un resserrement de la localisation des activités tertiaires à Paris et en 1^{ère} couronne
- demande concentrée sur les communes limitrophes de l'aéroport et notamment le Parc Paris Nord 2 (Villepinte, Roissy et Tremblay)
- polarité tertiaire non reconnue à l'échelle de l'IDF, des activités générées par l'aéroport CDG.

Depuis 2013: baisse du volume de transactions (27 000 m²)

Demande placée annuelle en bureau (en milliers de m²)



2. Evolution de la demande

L'économie des échanges internationaux : levier de différenciation et de compétitivité pour le Grand Roissy

Un levier de croissance pour les espaces interconnectés

- Les TIC ne remplacent pas la nécessité de rencontres physiques d'affaires.
- Une problématique transversale, qui renvoie à plusieurs types d'activités:
 - **Le tertiaire supérieur et notamment des hautes technologiques**, dont les employés sont amenés à voyager.
 - **Les rencontres professionnelles** (foires-salons-congrès, B to B): les parcs d'exposition et les salles de congrès ou de séminaire ont tendance à se localiser à proximité des aéroports et des infrastructures de transport (logique de rationalisation des coûts pour les entreprises et de diminution des coûts de transport)
 - **Le fret aérien**, notamment en ce qui concerne les produits à haute valeur ajoutée
 - Le commerce international
 - ... et plus globalement l'ensemble des activités aéroportuaires.

Des enjeux fonciers et immobiliers pour le Grand Roissy

- **Permettre la montée en gamme des produits immobiliers « classiques »** (bureaux, entrepôts)
- Développer de nouveaux **produits immobiliers « hybrides »** répondant aux besoins (cf. ITC, A-Park, Asian Business Park...)
- Implanter les équipements et services nécessaires à l'attractivité de ce type d'activité: **développement hôtelier, centres commerciaux avec enseignes internationales**
- Articuler une logique de remplissage des programmes avec une logique de sélectivité (notamment en ce qui concerne le commerce de gros)
- Assurer la **meilleure connectivité possible** de ces projets entre eux et avec les principaux hubs de transport: CDG, Paris...

2. Evolution de la demande

Le marché de bureaux : Les perspectives tendancielle

Évolution tendancielle

1. Perspectives liées à la croissance tendancielle de l'emploi

- Un taux de croissance annuel de l'emploi tertiaire estimé à +1,5% de manière tendancielle,
- soit 900 emplois supplémentaires par an (base 51 140 en 2014 et estimation à 65 644 emplois en 2030)
- Soit 12 000 emplois supplémentaires de 2017 à 2030



150 000m²* nouveaux à produire pour répondre à la demande

soit en moyenne 13 000m²/an

2. Perspectives intégrant les projets au sein de l'offre à venir

Les emplois supplémentaires issus des grands projets du territoire et liés au tertiaire/gestion et au tertiaire supérieur sont estimés à + 43 000 à horizon 2030 (source : étude Ecodev 2012 – retraitements CMN 2015)



Des besoins supplémentaires estimés à 645 000 m²* entre 2015 et 2030

donc de 559 000m² en 2017

43 000m²/an d'ici 2030

3. Perspectives intégrant le GPE et l'accès à un bassin d'emploi plus important

- Un effet levier potentiel sur la croissance de l'emploi tertiaire à partir de 2020-2025
- Estimation de l'impact du GPE en termes d'emplois à 215 000 emplois supplémentaires à la croissance « naturelle » de l'emploi (estimation : SGP)
- 10% sur le Grand Roissy soit une estimation de +20 000 emplois



Des nouveaux besoins de bureaux estimés à 300 000m² grâce au déploiement du GPE à prendre en compte à partir de 2025

soit 60 000m²/an à partir de 2025

**Une offre nouvelle minimale à produire d'environ 1 000 000m²,
soit en moyenne 116 000m²/an d'ici 2030**

*Calcul sur la base de 15 m² par emploi tertiaire

3. Evolution de la demande

Le marché de bureaux : adéquation offre et demande

Estimation de la demande

A CE JOUR

Demande placée évaluée
entre 27 000 et 30 000 m² /an

A MOYEN TERME

Besoins nouveaux évalués en
moyenne à 56 000m²/an liés à la
croissance de l'emploi et aux projets:
nouvelle offre
soit **700 000m² d'ici 2030**

Demande supplémentaire liée aux
infrastructures de **300 000m²** entre
2025 et 2030

Demande estimée de 1 million de m²
d'ici 2030

L'offre immédiate et à venir d'ici 2030

Offre à court terme évaluée à
300 000m²

Offre à moyen terme évaluée à
1,27 million de m²

Offre estimée de 1,5 million de m² d'ici
2030

Synthèse

Offre aujourd'hui sur-
abondante (équivalente à
près de 9 ans de
commercialisation)

Enjeu de phasage de l'offre
et notamment du triangle de
Gonesse pour répondre à la
croissance de la demande
d'ici à 2025

Enjeu de typologie du parc
tertiaire (gamme de produits
diversifiés)

Suivi de l'évolution du
marché annuel

Sommaire

1. Préambule et contexte territorial
2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy
- 3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy**
4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy
5. En synthèse

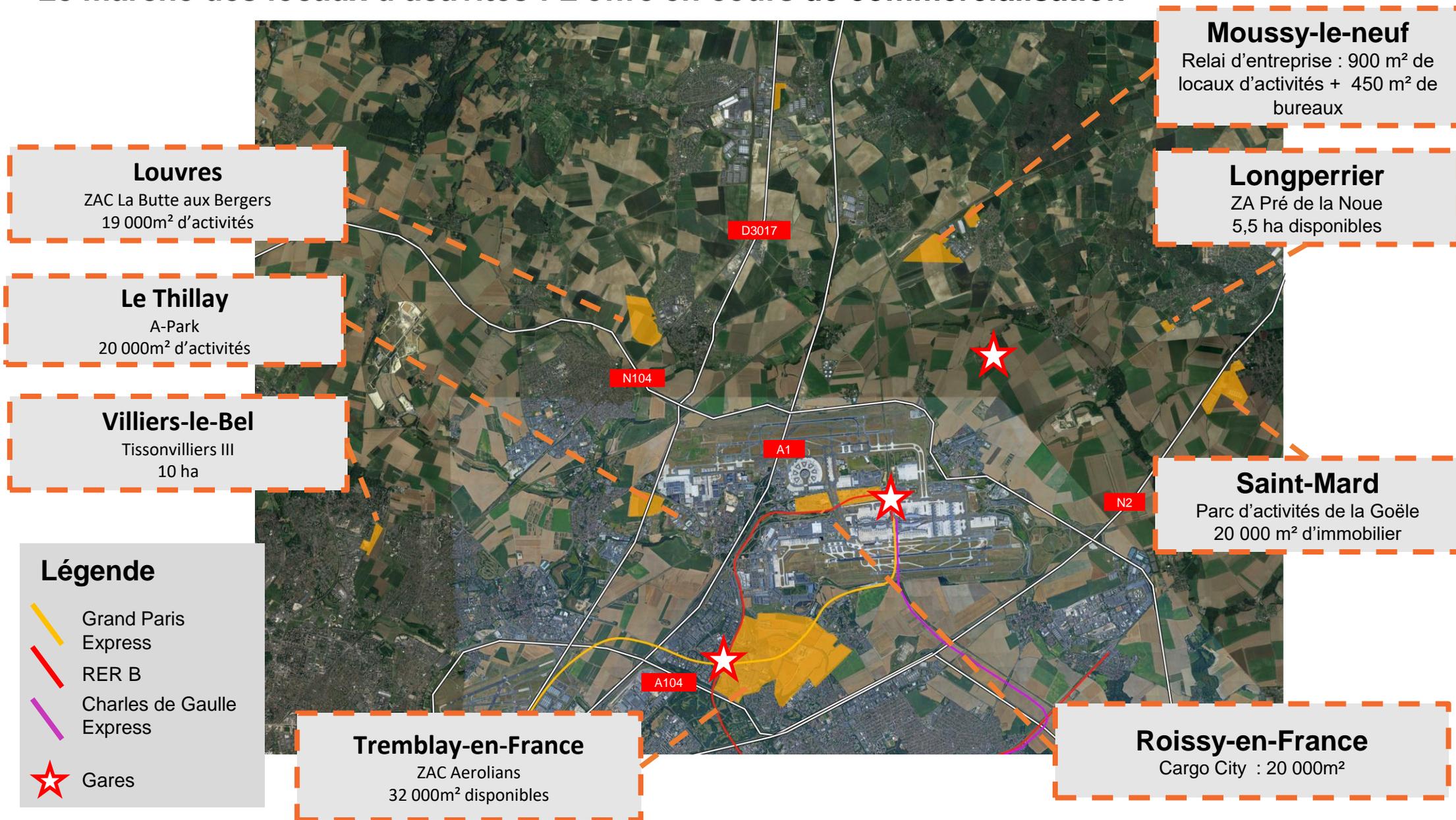
3.1



Offre des locaux d'activités

3. Evolution de l'offre sur le territoire

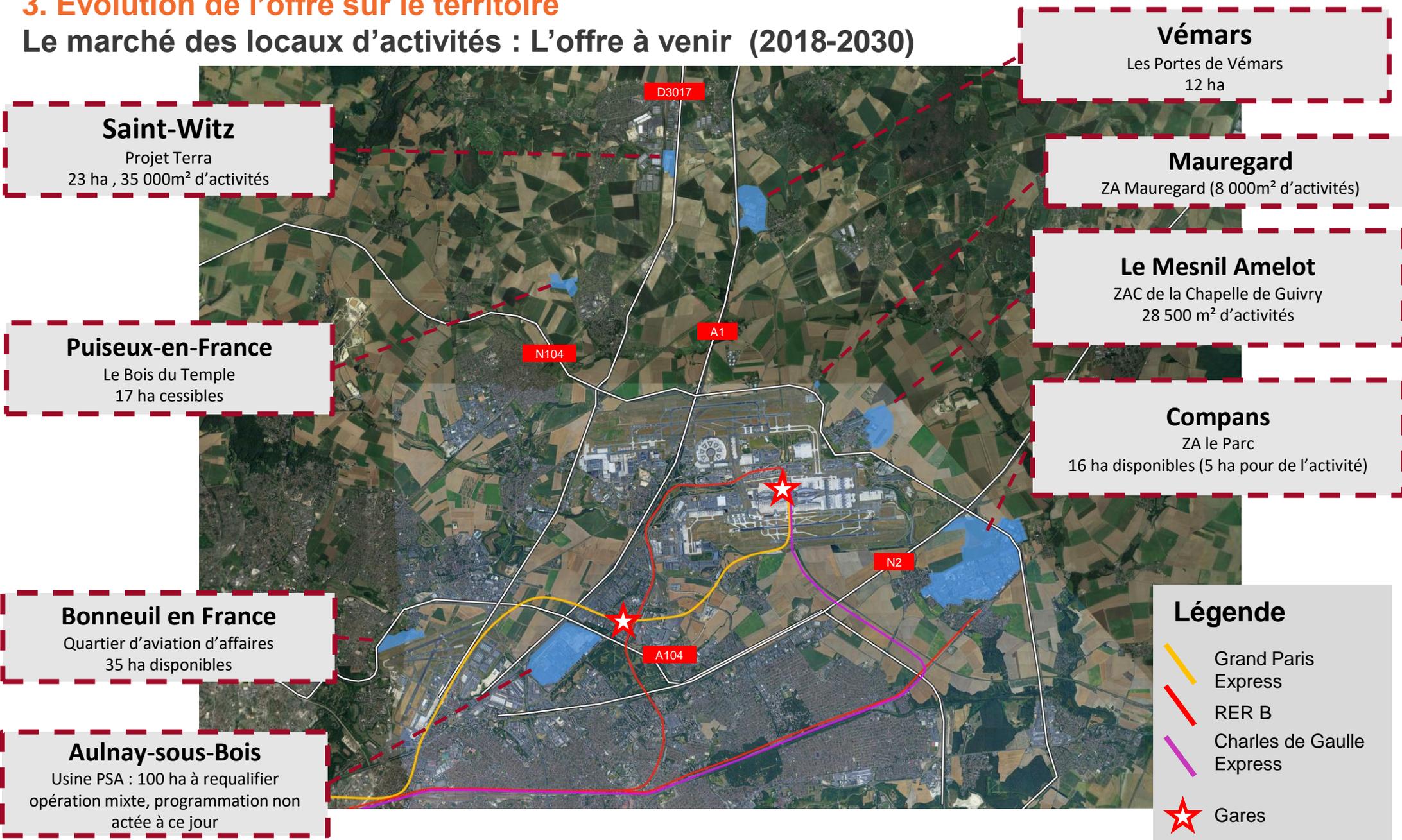
Le marché des locaux d'activités : L'offre en cours de commercialisation



112 000 m² sdp d'offre immobilière et 15 ha de foncier disponible à court terme

3. Evolution de l'offre sur le territoire

Le marché des locaux d'activités : L'offre à venir (2018-2030)



71 500 m² sdp d'offre immobilière à moyen terme
69 ha de foncier disponible à moyen terme

3.2



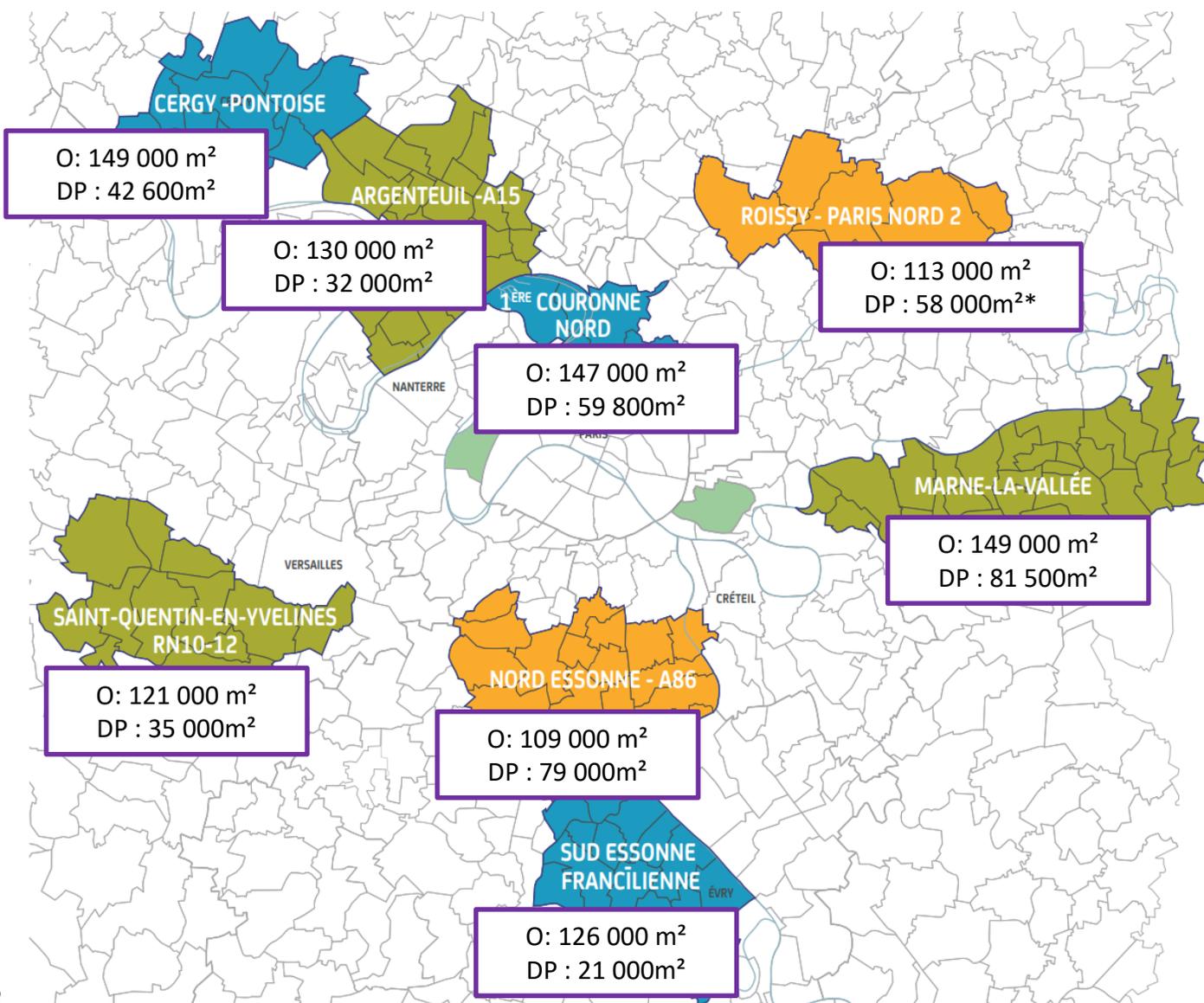
Demande de locaux d'activités

3. Evolution de la demande sur le territoire

Roissy Paris Nord II, pôle d'activités majeur d'Ile-de-France en 2016

- **798 000m²** la demande placée en Ile-de-France en 2016 (stable par rapport à 2015)
- **55% de la demande placée** en Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et Essonne en 2016
- Déplacement du marché vers la 2^{ème} et la 3^{ème} couronne
- **70% de l'offre est de seconde main**
- Demande portée vers des locaux qualitatifs, ayant une bonne connectivité et bien desservie en transports en commun

LES SECTEURS CLES EN ILE DE FRANCE EN 2016

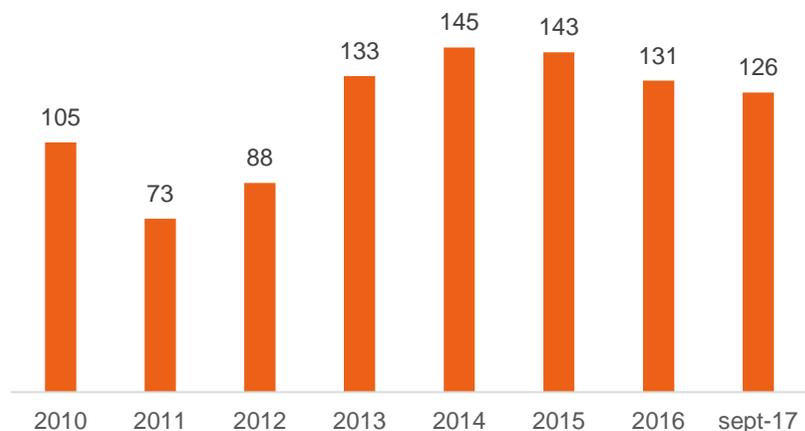


* 7 communes du Grand Roissy totalisent la moitié de la demande placée du Grand Roissy = 135 000m²

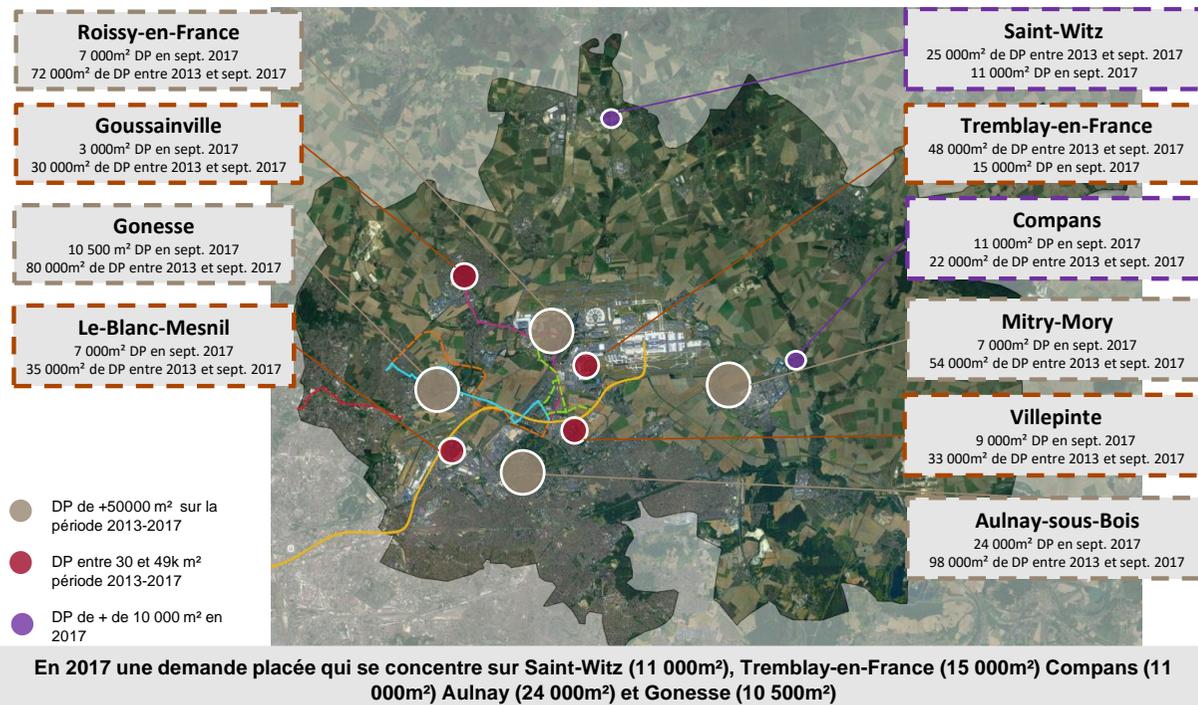
3. Evolution de la demande sur le territoire

Le Grand Roissy : 16% de la demande placée de locaux d'activités en Ile-de-France

Demande placée annuelle en locaux d'activités (en milliers de m²)



Demande placée moyenne entre 2013 et 2016 : 135 000 m²/an



Source : CBRE + mission CMN 2014

NB : Les chiffres 2017 sont valables de janvier à septembre

- La demande placée a presque doublé depuis 2011 : de 73 000 à 145 000m² ; 15% de la demande en IDF.
- Des demandes d'implantation non abouties pour des locaux d'activités estimées entre 5000 et 10 000m²
- Baisse des valeurs locatives en raison d'une offre importante sur le marché : 50 % des loyers se situent entre 60 et 100 €/m²
- Un marché essentiellement tiré par l'offre de seconde main, localisée sur les principales zones industrielles du territoire : Paris Nord II, Mitry Mory et Aulnay.

3. Evolution de la demande sur le territoire

Le Grand Roissy : les perspectives d'évolution de la demande des locaux d'activité

Évolution tendancielle

1. Perspectives liées au renouvellement de l'offre

- Parc théorique de 2,4 millions de m² accueillant les 48 000 emplois avec un ratio de 50m² pour 1 emploi
- Renouvellement de 1,5% du parc par an (ratio théorique moyen)
- Besoin foncier de 7 ha /an



Besoin d'environ 100 ha à renouveler d'ici 2030

2. Croissance du parc lié au desserrement de la demande en 2^{ème} couronne (améliorée par les infrastructures à partir de 2025)

- Des besoins en m² nouveaux
- **Estimation « haute » par la demande placée :**
 - 15% du marché en Ile-de-France (800 000m²)
 - 120 000 m²/an sur le Grand Roissy
 - Ratio calculé avec un Cos de 0,4
- **Estimation « basse » par SITADEL (surfaces commencées de bâti) :**
 - 55 000m² /an en moyenne entre 2006-2015
 - Ratio calculé avec un Cos de 0,4



Entre 700 000 et 1 560 000 m² d'ici 2030
Environ 180 et 390 ha d'ici 2030

3. Evolution de la demande sur le territoire

Le marché des locaux d'activités : adéquation offre et demande

La demande évaluée à 2030

A CE JOUR

55 000m² de bâtiments construits
10 000m² de demande non satisfaite

L'offre immédiate et à venir d'ici 2030

112 000 m² d'offre immédiate (28ha)
15 ha de foncier disponible
Soit 43 ha

Synthèse

Offre suffisante pour répondre à la demande de locaux d'activités

A MOYEN TERME

Des besoins nouveaux estimés entre 200 et 400 ha

71 500 m² d'offre à moyen terme (17 ha)
69 ha de foncier disponible à moyen terme
Soit 86 ha

Générer de l'offre

Enjeu de programmation et d'anticipation pour répondre aux besoins :
garantir une réponse à la demande par une politique volontariste (Reserve foncière + requalification du parc)

Demande estimée entre 200 et 400 ha d'ici 2030

Offre estimée de 130 ha d'ici 2030

Sommaire

1. Préambule et contexte territorial
2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy
3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy
- 4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy**
5. En synthèse

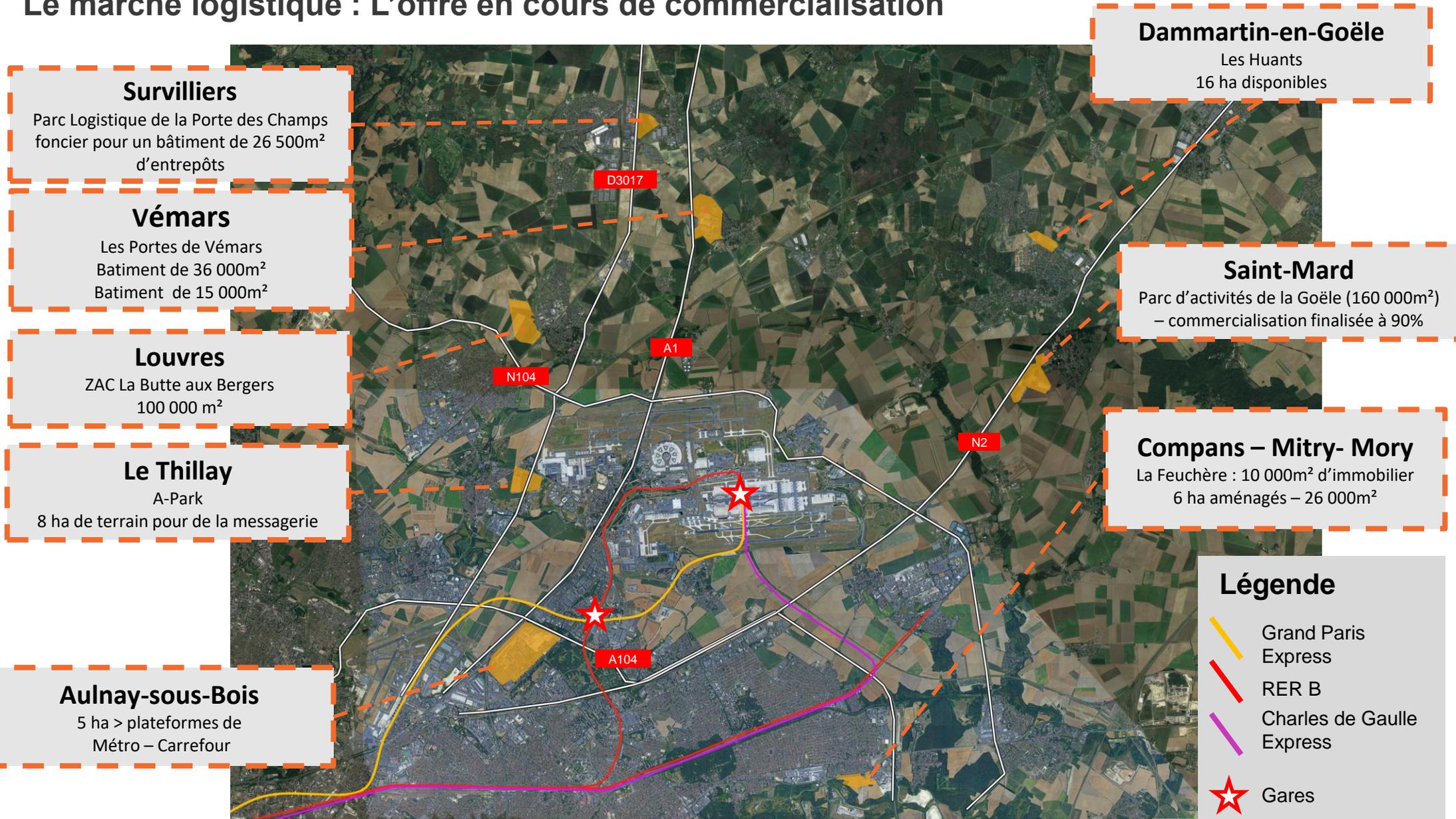
4.1



Offre d'entrepôts

4. Evolution de l'offre sur le territoire

Le marché logistique : L'offre en cours de commercialisation



190 000 m² d'offre immobilière et 24 ha de foncier disponible (pas de grands tènements)

4. Evolution de l'offre sur le territoire

Le marché logistique : L'offre à venir (2018-2030)



230 000 m² d'offre à moyen terme et 115 ha de foncier disponible à moyen terme (2 projets de plus de 10 ha)

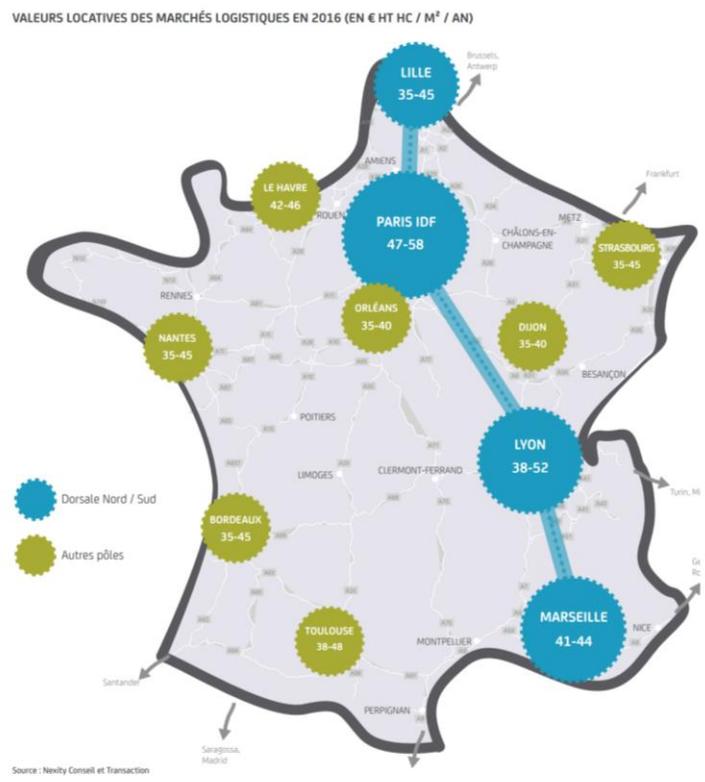
4.2



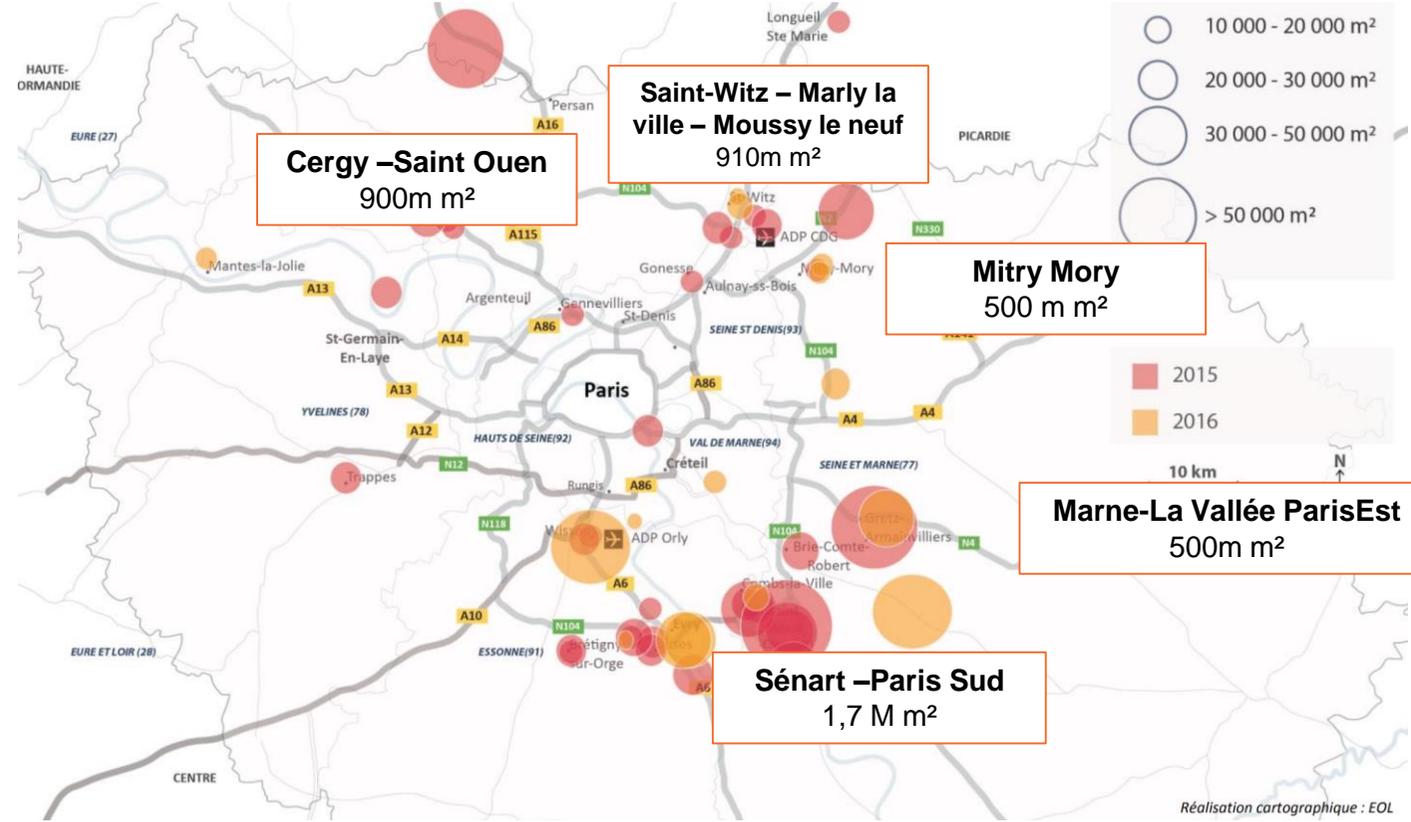
Demande d'entrepôts

4. Evolution de la demande sur le territoire

Grand Roissy : 2^{ème} pôle logistique d'Ile-de-France en 2016 derrière le Sud IDF



LES TRANSACTIONS EN 2015 ET 2016

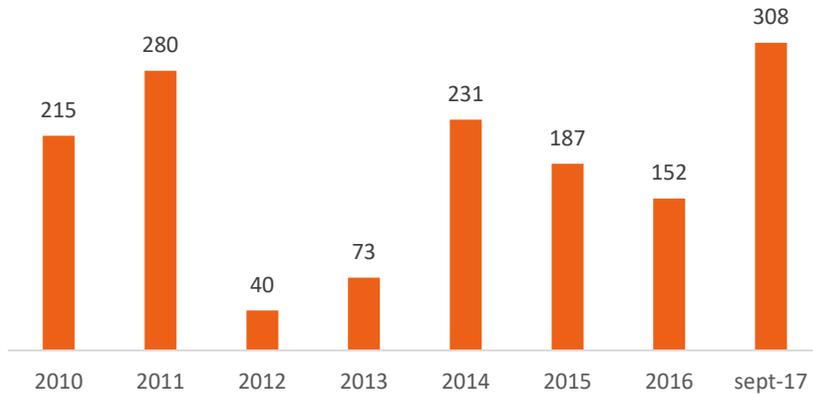


- **1 015 000 m² demande placée en Ile-de-France en 2015**, 35% de la demande en France
- Difficulté de polariser les grandes transactions en Ile-de-France en 2016
- Le parc est réparti essentiellement sur les secteurs Sud (40%) et Nord (34%).
- En 2016, 68% des transactions se concentrent dans le secteur Sud IDF. **Le Nord IDF/Sud Oise représente 8 % des transactions.** Le secteur Est IDF capte 29% de la demande.
- Les bâtiments supérieurs à 40 000 m² représentent près de **30% de la demande** (en m²) et les bâtiments clés en main **40%** de la demande.
- 60% des surfaces disponibles se concentrent sur le secteur Sud-Est. **Le secteur Nord** de la région Ile-de-France représente **25%**.
- **Les principaux développements Nord Ile-de-France/ Sud Oise** : Mitry-Mory, Marly la Ville, Tremblay-en-France, Aulnay-sous-Bois et à Dammartin en Goële (77)
- **Sud-Est de l'Ile-de-France** : Moissy-Cramayel et Réau.

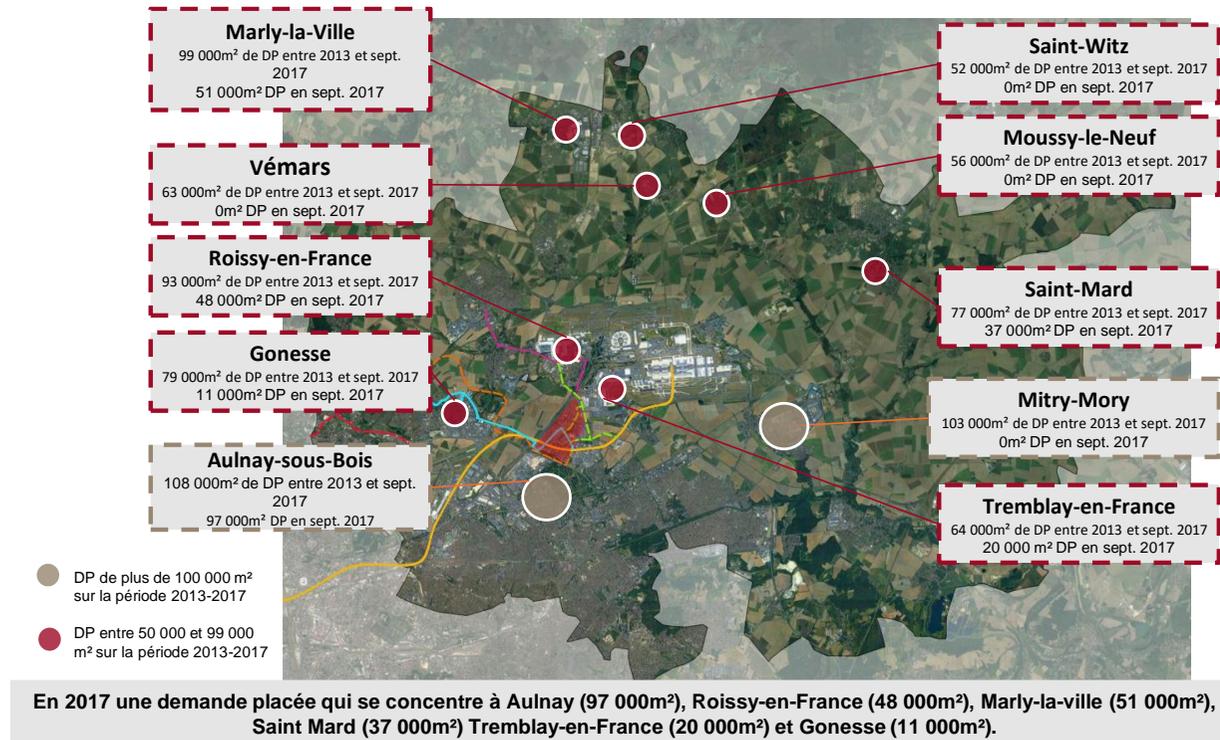
4. Evolution de la demande sur le territoire

Le marché d'entrepôts : Grand Roissy, polarité majeure d'Ile-de-France à conforter

Demande annuelle placée en entrepôts (en milliers de m²)



Demande placée moyenne entre 2013 et 2016 : 190 000 m²/an



Source : CBRE + mission CMN 2014

NB : Les chiffres 2017 sont valables de janvier à septembre

- Une demande placée record en 2017 avec 308 000 m². Un marché instable qui se conforte depuis 2014 : 190 000m² en moyenne
- Des demandes d'implantation non abouties pour des locaux d'activités estimées à 200 000m² principalement inférieur à 30 000 m²
- Les valeurs locatives plus élevées correspondent au secteur Nord de l'A1 et des loyers « prime » sur la francilienne (A104) (45 à 52 €/m²/an HT HC)
- Demande constituée en majorité de locaux de seconde main à l'acquisition et se concentre naturellement autour de la plateforme aéroportuaire et le long des axes autoroutiers

4. Evolution de la demande sur le territoire

Le marché logistique : Perspectives tendanciennes de la demande

Évolution tendancielle

1. Perspectives liées au renouvellement de l'offre

- Parc théorique de 9 millions de m² accueillant les 94 000 emplois avec un ratio de 100 m² / emploi
- Renouvellement de 1,5% du parc par an (ratio théorique moyen)
- Offre à renouveler de 141 000m² /an soit 35 ha/an



458 ha à renouveler d'ici 2030

soit en moyenne 35 ha/an

2. Besoins nouveaux liés à la croissance de l'emploi

- **Estimation « haute » par la demande placée :**
 - 18% du marché en Ile-de-France : demande placée de 1 000 000m²
 - Donc 190 000 m²/an sur le Grand Roissy
 - Ratio calculé avec un Cos de 0,4
- **Estimation « basse » par SITADEL (surfaces commencés de bâti) :**
 - 76 000m² /an en moyenne entre 2006-2015
 - Ratio calculé avec un Cos de 0,4



Des besoins estimés entre 988 000 m² et 2 500 000m² d'ici 2030

Soit entre 247 ha et 617 ha

4. Evolution de la demande sur le territoire

Le marché logistique : adéquation offre et demande

La demande évaluée à 2030

A CE JOUR

76 000 m² de bâtiments construits (19 ha)
200 000m² de demande non satisfaite (50 ha)

A MOYEN TERME

Des besoins nouveaux estimés entre 250 et 600 ha

Demande estimée: entre 250 ha et 600 ha d'ici 2030

L'offre immédiate et à venir d'ici 2030

190 000 m² d'offre (47 ha)
24 ha de foncier disponible
Soit 71 ha

230 000 m² d'offre à moyen terme (57 ha)
115 ha de foncier disponible à moyen terme
Soit 172 ha

Offre estimée: 243 ha d'ici 2030

Synthèse

Offre suffisante pour répondre à la demande logistique
enjeu qualitatif : gamme d'offre diversifiée (grands tènements et offre immobilière supérieure à 40 000m² ; offre neuve ou requalifiée)

Générer de l'offre

Enjeu de développer la gamme d'offre pour répondre à la fois à la demande endogène et aux besoins exogènes liés au Grand Paris : nécessité de prévoir des réserves foncières à la sortie des grands projets (logistique ou activité)

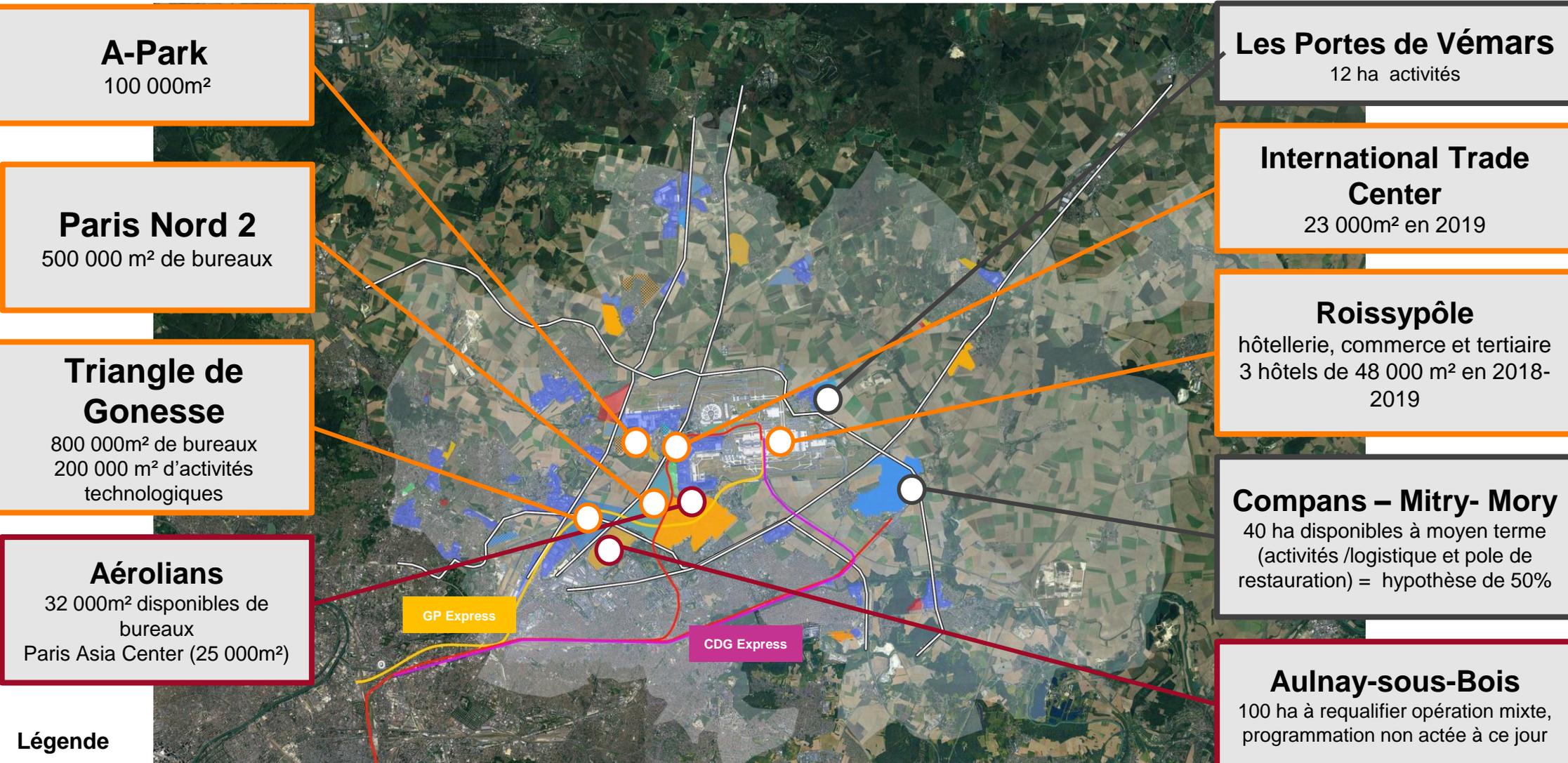
Sommaire

1. Préambule et contexte territorial
2. Evolution du marché de bureaux du Grand Roissy
3. Evolution du marché de locaux d'activités du Grand Roissy
4. Evolution du marché d'entrepôts du Grand Roissy

5. En synthèse

5. En synthèse

Carte des grands projets du Grand Roissy



5. En synthèse

Mise en œuvre du SEE : lancer un processus de gouvernance

Préconisations du SEE

Offre tertiaire

- Phaser de l'offre
- Proposer une typologie du parc tertiaire (gamme de produits diversifiés)
- Suivi de l'évolution du marché annuel

Offre locaux d'activités

- Générer de l'offre
- Programmation et anticipation pour répondre aux besoins

Offre entrepôts

- Générer de l'offre
- Gamme d'offre pour répondre à la demande endogène et aux besoins exogènes liés au Grand Paris
- Prévoir des réserves foncières à la sortie des grands projets (logistique ou activité)

Enjeux de mise en œuvre du SEE

1. Conforter une vision et un discours stratégique partagé au sein du Grand Roissy pour mettre en visibilité l'offre du territoire

2. Eviter la concurrence et la « cannibalisation » entre les projets par une adéquation de l'offre au sein du Grand Roissy en fonction de l'évolution de la demande

3. Créer une gamme d'offre diversifiée sur le territoire : des produits qui répondent à la demande

Gouvernance du Grand Roissy

Nécessité d'avoir une gouvernance pour porter le projet de pilotage de l'offre foncière et économique :

1. Des instances « élus » de décision sur les projets à venir
Ex : ACGR

+

2. Un suivi techniciens régulier du développement foncier
Ex : rencontres

+

3. Des outils d'observation du marché et du développement foncier et immobilier du Grand Roissy
Ex : suivi des PC

HANK

**200 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon**

**Tel : 04.78.92.81.87
Fax : 04.72.61.16.60
info@thinkhank.fr**

**Jean-Louis MEYNET
+33 (0)646 39 62 76**

**Aurélie GAGNEPAIN
+33 (0)6 46 61 41 45**

Contacts

