



Opportunités immobilières et foncières

octobre 2017

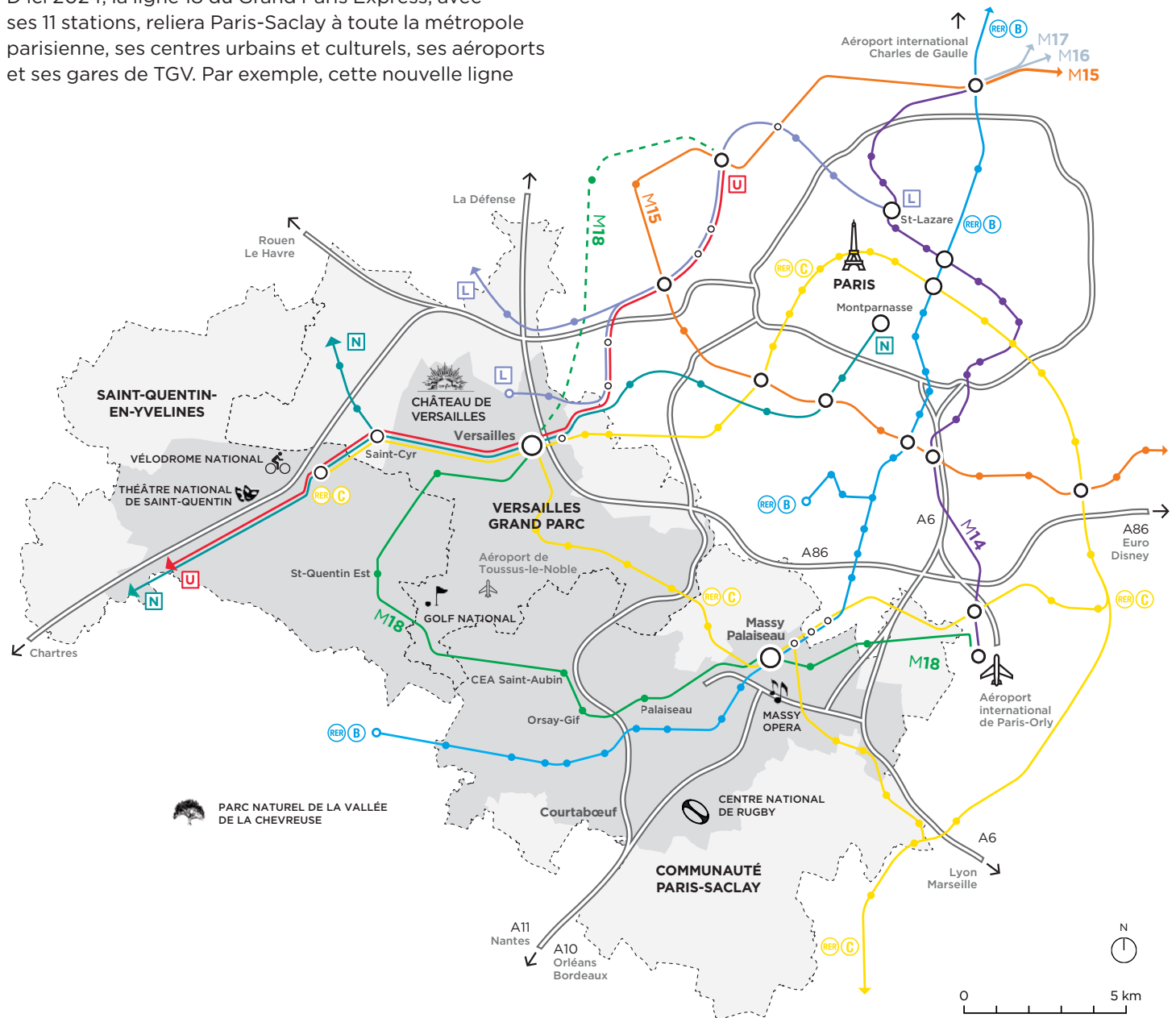
Un territoire connecté

Le cluster Paris-Saclay est desservi par plusieurs axes routiers majeurs : les routes nationales N118, N10 et N12 et les autoroutes A10 et A86, qui facilitent le transport des biens et des personnes pour les entreprises locales. Le réseau de transport existant comprenant les lignes SNCF N et U et celles du RER B et C, et les importants réseaux de bus, qui bénéficient de voies de bus dédiées, relie Paris-Saclay au reste de l'Île-de-France.

D'ici 2024, la ligne 18 du Grand Paris Express, avec ses 11 stations, reliera Paris-Saclay à toute la métropole parisienne, ses centres urbains et culturels, ses aéroports et ses gares de TGV. Par exemple, cette nouvelle ligne

transportera les usagers du campus urbain de Paris-Saclay à l'aéroport international d'Orly en seulement 15 minutes.

Enfin, la connexion du territoire passe aussi par le très haut-débit qui satisfera les besoins des entreprises, des établissements d'enseignement supérieur et de recherche comme du grand public, pour offrir une qualité de service accessible à tous.



Un cadre de vie remarquable

Paris-Saclay jouit de nombreux atouts qui contribuent à la qualité de vie exceptionnelle de tous ceux qui y habitent, travaillent ou étudient.

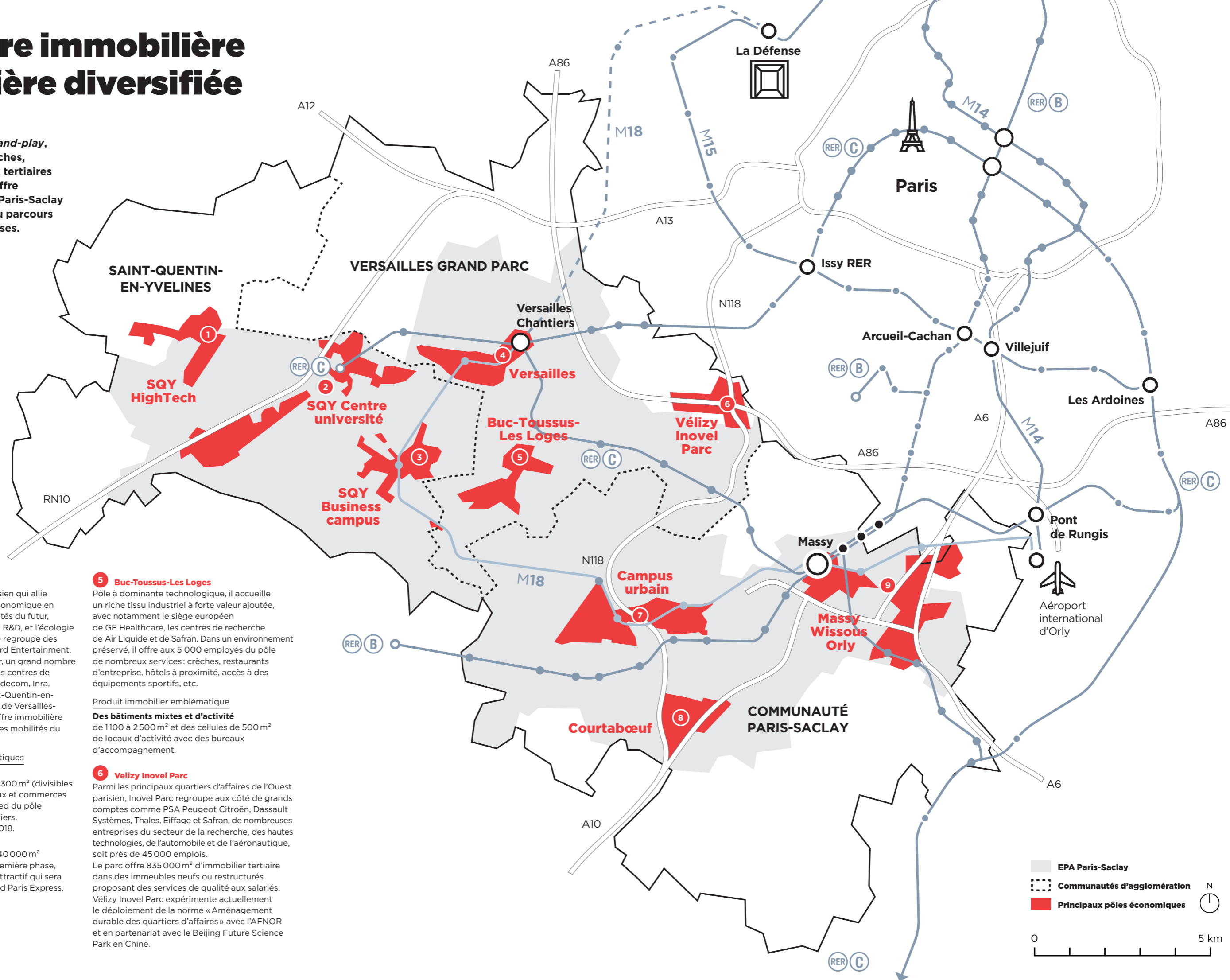
Le territoire participe largement au dynamisme culturel de la région parisienne, avec ses théâtres nationaux, ses deux opéras, ses innombrables cinémas et restaurants gastronomiques sans oublier son riche patrimoine historique avec, en particulier le château de Versailles. Paris-Saclay est le territoire candidat pour la France à l'accueil de l'Exposition Universelle 2025.

Le Golf national qui accueillera la Ryder Cup en 2018, le vélodrome de Saint-Quentin-en-Yvelines, équipement phare des Jeux Olympiques de 2024, ou encore le Centre national du rugby de Marcoussis en font également un haut lieu du sport.

Doté de formidables ressources naturelles et écologiques, d'une grande diversité de paysages exceptionnels — forêts luxuriantes, collines boisées, espaces agricoles, étangs et rivières — le patrimoine naturel est propice à la pratique d'un grand nombre d'activités de plein air (randonnée, course à pied, trail, vélo, etc.).

Une offre immobilière et foncière diversifiée

Espace de travail *plug-and-play*, co-working, salles blanches, centre de R&D, bureaux tertiaires ou parcs industriels : l'offre immobilière du cluster Paris-Saclay s'adapte aux besoins du parcours résidentiel des entreprises.



4 Versailles
Un pôle majeur de l'Ouest parisien qui allie qualité de vie et dynamisme économique en privilégiant 3 filières : les mobilités du futur, les nouvelles technologies et la R&D, et l'écologie urbaine. Le milieu urbain dense regroupe des grands comptes comme Blizzard Entertainment, Savencia, Metler Toledo, Nexter, un grand nombre de services administratifs et des centres de recherche publics et privés (Vedecom, Inra, Université de Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines). Le nouveau quartier de Versailles-Satory viendra proposer une offre immobilière nouvelle tournée vers le pôle des mobilités du futur.

Produits immobiliers emblématiques

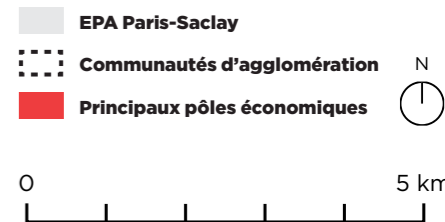
Versailles Chantiers
Un programme neuf rare de 22 300 m² (divisibles à partir de 3 000 m²) de bureaux et commerces en pied d'immeuble situé au pied du pôle multimodal de Versailles Chantiers. Livraison prévue à l'automne 2018.

Versailles-Satory
Programmes à développer de 40 000 m² d'immobilier d'entreprise en première phase, au sein d'un quartier mixte et attractif qui sera desservi par la ligne 18 du Grand Paris Express.

5 Buc-Toussus-Les Loges
Pôle à dominante technologique, il accueille un riche tissu industriel à forte valeur ajoutée, avec notamment le siège européen de GE Healthcare, les centres de recherche de Air Liquide et de Safran. Dans un environnement préservé, il offre aux 5 000 employés du pôle de nombreux services : crèches, restaurants d'entreprise, hôtels à proximité, accès à des équipements sportifs, etc.

Produit immobilier emblématique
Des bâtiments mixtes et d'activité de 1100 à 2500 m² et des cellules de 500 m² de locaux d'activité avec des bureaux d'accompagnement.

6 Vélizy Inovel Parc
Parmi les principaux quartiers d'affaires de l'Ouest parisien, Inovel Parc regroupe aux côtés de grands comptes comme PSA Peugeot Citroën, Dassault Systèmes, Thales, Eiffage et Safran, de nombreuses entreprises du secteur de la recherche, des hautes technologies, de l'automobile et de l'aéronautique, soit près de 45 000 emplois.
Le parc offre 835 000 m² d'immobilier tertiaire dans des immeubles neufs ou restructurés proposant des services de qualité aux salariés. Vélizy Inovel Parc expérimente actuellement le déploiement de la norme « Aménagement durable des quartiers d'affaires » avec l'AFNOR et en partenariat avec le Beijing Future Science Park en Chine.





1 Le Parc Oméga à Élancourt, SQY High Tech



2 L'immeuble Alberto à Montigny-le-Bretonneux, SQY Centre université



3 Complexe de bureaux à Voisins-le-Bretonneux, SQY Business Campus



7 Le Central, programme urbain innovant de Palaiseau, Campus urbain de Paris-Saclay



9 Le quartier Atlantis à Massy, Massy Wissous Orly



2 Le projet Imagine à Montigny-le-Bretonneux, SQY Centre Université



2 Le Carré, immeuble International à Montigny-le-Bretonneux, SQY Centre université



6 Immeuble de bureaux NEO, Vélizy Inovel Parc



7 EDF Lab, Campus urbain de Paris-Saclay



8 L'entreprise HP, Les Ulis, Courtabœuf



9 Le quartier Atlantis à Massy, Massy Wissous Orly



6 Vélizy Way, immeuble de bureaux à construire, Vélizy Inovel Parc



4 Programme neuf de bureaux et commerces, Versailles Chantier



7 Campus urbain de Paris-Saclay



8 L'entreprise HP, Les Ulis, Courtabœuf



9 Le quartier Atlantis à Massy, Massy Wissous Orly

1 SQY High Tech

Ce pôle propose une offre d'accueil high tech pour des activités industrielles, de recherche ou de services notamment dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense et de la sécurité (Airbus, Thales, Zodiac, Segula); de la mobilité (Sumitomo, Valeo, Suzuki) ou des services (JC Decaux, Legendre, Lenôtre). Les 450 entreprises et 15 000 emplois bénéficient d'un emplacement de qualité, connecté directement aux grands axes (accès direct N12, A12), de services aux entreprises (crèches interentreprises, RIE, conciergeries, etc.) et de la proximité des pôles commerciaux de Plaisir et des Clayes. Avec 750 000 m² et 173 bâtiments, le pôle offre des opportunités immobilières et foncières pour accueillir des grandes entreprises dans des sites emblématiques, et les PME/TPE innovantes dans des parcs d'affaires et de bureaux.

Produits immobiliers emblématiques

Omega Parc (Élancourt)

Parc d'affaires à vocation scientifique, développé par CFC Développement de 54 000 m². Les locaux sont commercialisés sur mesure (de bureaux laboratoires en R+0 au siège social de 5 000 à 20 000 m²) et riches en services intégrés.

Parc de l'envol (Élancourt)

Sur une réserve foncière de 11 ha à la Clé-de-Saint-Pierre, en bordure de la N12, Proudreed développe un nouveau parc d'affaires comprenant bureaux, clé en main et programmes mixtes.

2 SQY Centre Université

Au pied de la gare récemment rénovée, le pôle SQY Centre Université offre un parc de bureaux diversifié avec plus de 1,2 millions de m² construits. Avec des rénovations immobilières emblématiques (Start, Le Carré, Le Seven, etc.), le pôle est idéal pour l'implantation de sièges sociaux et bureaux commerciaux. Bouygues, Nissan Europe, BMW, Mercedes Benz, Mc Donald's, Egis ou Sodexo ont déjà fait le choix de cette localisation. Les 1100 sociétés et 41 000 emplois du pôle bénéficient d'un environnement urbain privilégié: pôle universitaire avec 17 000 étudiants, pôle commercial d'envergure régionale.

Produits immobiliers emblématiques

Albero (Montigny-le-Bretonneux)

Immeuble restructuré par B&C France totalisant plus de 10 000 m² en R+9 avec un restaurant inter-entreprises.

L'International (Montigny-le-Bretonneux)

Cet ensemble de bureaux de 51 000 m² en R+8, va bénéficier d'une profonde restructuration pour accueillir 19 300 m² de bureaux et 132 logements développés par Akera Développement et Pierre Étoile.

3 SQY Business Campus

Situé à côté du Golf national, entouré par le campus de R&D de nombreux groupes industriels, et à deux pas de la future station du Grand Paris Express, le pôle SQY Business Campus accueille 17 000 emplois et 450 entreprises parmi lesquelles Renault, Safran, Snecma, Hilti, Léo Pharma, Nissan France, Europcar, Colas, etc. Le pôle offre de nombreuses opportunités immobilières (860 000 m², 200 immeubles) permettant d'accueillir des grandes entreprises et un parc d'activités de haute qualité pour les PME (Val Saint-Quentin). On y trouve de nombreux services partagés aux entreprises (crèches, RIE, conciergerie, etc.) et un accès au haut-débit.

Produits immobiliers emblématiques

Val Saint-Quentin (Voisins-le-Bretonneux)

Parc d'affaires hautement qualitatif, Val Saint-Quentin offre des prestations de bureaux de centre-ville au milieu d'un parc paysager dans des locaux de 2 500 à 4 000 m² (pour un total de 45 000 m²).

Saint-Quentin Est

Quartier mixte incluant 90 000 m² d'immobilier d'entreprises autour de la future ligne de métro Grand Paris Express 18 (disponibilité 2024).

7 Le Campus urbain de Paris-Saclay

Cœur du cluster innovant de Paris-Saclay, le campus abrite des établissements universitaires de l'Université Paris-Saclay (CEA, INRIA, CentraleSupélec, École polytechnique), des centres de R&D privés (Danone, Thales, EDF), des start-ups, des installations de recherche et des plateformes technologiques majeures. Il comprend notamment des laboratoires de recherche de renommée mondiale en physique, en mathématiques et en chimie/biologie.

Le Campus urbain accueille une importante opération d'aménagement, en phase opérationnelle, où se développent environ 2 millions de m² d'immobilier d'entreprises, d'enseignement supérieur, de logements et d'équipements urbains.

Produits immobiliers emblématiques

Le Central (Palaiseau)

Programme mixte comprenant 22 000 m² d'immobilier d'entreprises, 600 logements et 5 000 m² de commerces et services.

Le Campus Eiffel (Orsay)

Première tranche de 17 000 m² de bureaux (démarrage des travaux fin 2017).

8 Courtabœuf

Avec 25 000 emplois, Courtabœuf est l'un des premiers parcs d'affaires européens accueillant une diversité d'entreprises dans les domaines des TIC, de l'optique, des biotechnologies mais aussi des espaces de retail. Parmi les 1150 entreprises du parc, on compte HP France, Econom, les laboratoires LFB, IPSEN et OncoDesign; Renault Sport, Hitachi Medical System, ABB, Cerlikon, Carrefour International, JM Bruneau ainsi que des leaders des ventes en ligne (Delamaison.fr, Simply Market — Auchan Group), et de nombreuses PME innovantes.

Produit immobilier emblématique

Parc de l'Atlantique (Villebon-sur-Yvette)

105 000 m² de bureaux, activités et services dans la continuité du parc de Courtabœuf, développés par Art de construire et Spirit.

9 Massy Wissous Orly

Grâce à son emplacement au carrefour d'axes routiers majeurs, son réseau de transport multimodal exceptionnel et son large éventail de possibilités foncières et immobilières, Massy offre une position stratégique dans la région parisienne. Massy est une place tertiaire importante abritant sièges sociaux, entreprises d'ingénierie et centres de R&D de nombreuses entreprises spécialisées dans la haute technologie et les TIC. Sont aujourd'hui installées: Sagem, Ericsson, Akka Technologies, Bull, General Electric, Areva, Thales, Schneider Electric, Carrefour, etc.

De nombreuses opérations en cours permettront d'accueillir dans des quartiers urbains mixtes de nouvelles entreprises.

Produits immobiliers emblématiques

Connexion (Massy)

25 000 m² de tertiaire au cœur du quartier Atlantis. Livraison en 2018.

Les Hauts de Wissous II (Wissous)

35 hectares de foncier économique dont deux lots de 15 000 m² déjà livrés destinés à des activités mixtes et de la logistique.

Paris-Saclay, un pôle mondial d'innovation

Paris-Saclay est l'un des huit principaux pôles d'innovation dans le monde.¹

Son écosystème, dense et divers, regroupe 40 % de la recherche publique de la région parisienne et 40 % des activités de R&D industrielle dans les hautes technologies.² De grands groupes, tels Danone, Thales, EDF, Safran, PSA, Renault, Airbus, Air Liquide, GE et Nokia, collaborent et participent à un processus d'enrichissement mutuel avec un grand nombre de PME et de start-up innovantes. Le cluster possède ainsi de précieux atouts pour relever les défis d'une économie mondiale en profonde mutation et s'adapter aux modèles d'innovation du 21^e siècle.

Projet urbain majeur de la Région Île-de-France, la dynamique de développement de Paris-Saclay s'opère à la fois au sein des entreprises, des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et par la création de nouveaux quartiers vivants. Le projet offre une opportunité unique de construire une ville intelligente et durable, intégrant de nouveaux services et des technologies de pointe, qui favoriseront les mobilités à faible impact, l'efficacité énergétique et l'économie des ressources.

L'État français engage un effort financier sans précédent par le biais des investissements d'avenir avec 1,5 milliard d'euros pour les projets immobiliers universitaires (Opération campus et dotation) et 1 milliard d'euros pour les laboratoires et équipements d'excellence, auxquels s'ajoute la ligne 18 du Grand Paris Express.

Maître d'ouvrage de l'aménagement de ce territoire, l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay travaille étroitement avec les collectivités locales pour faire de ce projet d'intérêt national un projet de territoire équilibré. Il mobilise les acteurs industriels pour stimuler la croissance autour de filières stratégiques (aérospatial-sécurité-défense, énergie, mobilités, TIC, santé).

Les ambitions et l'excellence scientifique et économique de Paris-Saclay en font une destination à très fort potentiel pour les entreprises qui s'y développent et investissent.

1. MIT Technology Review, juillet 2013.

2. Source : IAU Île-de-France (l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France).



PARIS-SACLAY



**Établissement public
d'aménagement Paris-Saclay**

6 boulevard Dubreuil
91400 Orsay
+33 (0)1 64 54 36 50

**www.epaps.fr
www.proto204.co**

f facebook.com/ParisSaclay
t @parissaclay
@ paris_saclay
in Établissement public d'aménagement Paris-Saclay
▶ youtube.com/ParisSaclay