

Build Your Site

Guide pratique pour vos projets industriels, logistiques et datacenters



Introduction

Chers investisseurs,

Avec l'avènement des technologies numériques et des concepts d'usines intelligentes, de nombreux acteurs économiques réévaluent leur stratégie d'implantation.

En 2022, l'Île-de-France a confirmé sa place de première région économique européenne, accueillant plus de 430 investissements directs étrangers, soit une augmentation notable de 7% par rapport à l'année exceptionnelle qu'était 2021, contribuant à la création de 11 000 nouveaux emplois directs.

Ces investissements récents mettent en évidence les atouts de l'écosystème francilien. Les entreprises ont un accès privilégié au bassin d'emploi le plus vaste et diversifié du continent, ainsi qu'à des réseaux de transport exceptionnellement denses et centralisés, connectés aux principales régions économiques et marchés, en France et en Europe de l'Ouest.

Choose Paris Region, en tant qu'agence dédiée à la promotion de l'Île-de-France, joue un rôle crucial en accompagnant plus de 1 200 entreprises internationales chaque année. Elle propose une gamme complète de services gratuits et sur mesure visant à faciliter leur implantation.

Nos équipes sont enthousiastes à l'idée de vous accompagner à chaque étape de vos projets d'expansion.



Alexandra Dublanche

Présidente, Choose Paris Region

En ma qualité de PDG de Choose Paris Region, je suis ravi de vous présenter ce guide à destination des investisseurs internationaux. Il offre une vue d'ensemble du contexte réglementaire et du processus d'installation d'activités de production, de logistique et de centres de données en Île-de-France, vous permettant ainsi d'anticiper efficacement les phases clés de votre projet.

A travers ce guide, vous découvrirez les différentes étapes préalables à l'implantation de votre site, telles que l'identification des acteurs clés, la recherche de terrain, le déploiement opérationnel, les procédures administratives et le financement. Notre objectif est de faciliter et sécuriser votre projet, favorisant ainsi sa réalisation dans les délais les plus courts.

Choose Paris Region est le guichet unique pour les entreprises internationales en région parisienne. Nous collaborons étroitement avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de la Région pour fournir aux entreprises internationales les services dont elles ont besoin pour se développer et prospérer.

Mon équipe et moi-même sommes impatients de soutenir votre projet en région parisienne.



Lionel Grotto

Directeur général, Choose Paris Region



Sommaire

L'Île-de-France, une région de croissance et d'opportunités	6
L'Île-de-France, une destination pleine d'atouts pour vos projets	
Vous portez un projet industriel, manufacturier ou de production d'énergie ?	
Vous portez un projet de logistique ?	
Vous portez un projet de datacenter ?	
La Région Île-de-France facilite l'accès au foncier pour vos projets	16
Une mobilisation du foncier économique à court terme	
Une politique régionale volontariste	
Vos interlocuteurs publics clés	
Choose Paris Region vous accompagne avec ses partenaires	24
Choose Paris Region, votre interlocuteur privilégié	
Trouver un site foncier adapté	
Assurer la mise en œuvre opérationnelle de votre projet	
Obtenir les autorisations administratives	
Trouver des financements	
Témoignages d'implantations en Île-de-France	40
Choose Paris Region à votre service	52
Glossaire	58

L'Île-de-France, une région de croissance et d'opportunités



L'Île de France, une destination pleine d'atouts pour vos projets

L'Île-de-France confirme sa position de première région économique européenne. En 2022, elle a accueilli plus de 430 investissements directs étrangers en provenance de 42 pays, générant près de 11 000 nouveaux emplois, soit une augmentation notable de +7% par rapport à 2021.

Jouant un rôle pivot dans l'organisation nationale en plus de son poids économique propre (20% de la population et 30% du PIB français), l'Île-de-France occupe une fonction de hub pour l'ensemble du pays et à fortiori pour le grand Bassin parisien.

Tous ces éléments mettent en lumière les forces de l'écosystème francilien qui en font une région attractive pour l'industrie, les activités logistiques et les datacenters.



Des réseaux de transports denses et connectés

La Région bénéficie d'une connexion centrale avec les principales régions économiques et les marchés de France et d'Europe de l'Ouest. Les aéroports internationaux, les ports fluviaux, le réseau ferroviaire facilitent les échanges commerciaux et les relations internationales des entreprises implantées sur le territoire. En tant que première région exportatrice de France, l'Île-de-France tire profit de ses infrastructures stratégiques pour renforcer sa position économique sur la scène nationale et internationale.



Un vivier de talents

Les entreprises peuvent avoir un accès privilégié au vivier de talents le plus large et diversifié en Europe.

La capacité d'une entreprise à créer des produits à forte valeur ajoutée dépend fortement de la disponibilité d'un grand nombre d'employés qualifiés. La région attire une population jeune et dynamique, avec plus de la moitié des résidents actuels âgés de moins de 40 ans. Elle offre une qualité de vie exceptionnelle qui a déjà séduit 1,7 million de résidents étrangers.



Une place centrale pour l'innovation

L'innovation en Île-de-France est soutenue par une excellence académique, une concentration significative de grands pôles industriels et un environnement de recherche et développement multidisciplinaire. Que ce soit dans le secteur des nouvelles technologies, de l'intelligence artificielle, des biotechnologies, des nanotechnologies ou dans des secteurs industriels plus traditionnels tels que l'aérospatial, l'agroalimentaire et la cosmétique, les entreprises qui choisissent de s'établir dans la région bénéficient d'un accès privilégié à un écosystème innovant en plein essor, offrant des opportunités qu'elles peuvent exploiter rapidement.



Une énergie décarbonée et fiable

Une énergie décarbonée conjuguée à un réseau électrique stable et fiable offre aux entreprises l'opportunité d'accéder à une source d'énergie propre à un coût compétitif. Cette combinaison permet aux entreprises de réduire leur empreinte carbone, répondant ainsi aux impératifs environnementaux et renforçant leur image de responsabilité sociale.





Vous portez un projet industriel, manufacturier ou de production d'énergie ?

L'Île-de-France, **1^{er}** écosystème technologique et **2^{ème}** région industrielle de France, accueille **17,000** sites industriels pour plus de **430,000** salariés.

Elle se distingue par la présence de multiples filières d'excellence bénéficiant du soutien d'un vaste écosystème de recherche et développement, notamment dans les domaines de l'aéronautique, du spatial, de l'automobile, de la pharmaceutique et des biotechnologies, de l'agroalimentaire, de la chimie, de la défense, du luxe et de la cosmétique.

L'industrie est au cœur des attentions de la Région, avec un plan ambitieux visant à :

- Faciliter l'accès au foncier notamment à travers le recensement sur l'ensemble du territoire de sites destinés à accueillir des implantations industrielles.
- Soutenir l'industrialisation des start-ups en mettant en place un fonds spécifique pour ancrer celles œuvrant dans les technologies de rupture et contribuant au déploiement d'une industrie durable et circulaire dans la Région.
- Accompagner la décarbonation de l'industrie en proposant une nouvelle gamme d'outils, du diagnostic au financement, avec par exemple **400 M€** sur une période de 5 ans pour relever le défi de la réindustrialisation décarbonée.
- Former les franciliens pour faciliter le recrutement, avec la mise en place de nouvelles filières qualifiantes axées sur les grandes priorités industrielles telles que l'industrie 4.0, l'industrie circulaire, la mobilité, les énergies durables, l'usinage, la métallerie, la chaudronnerie...



Vous portez un projet de logistique ?

L'Île-de-France bénéficie d'une position centrale privilégiée à l'interconnexion des grandes régions économiques françaises et européennes, et d'un excellent réseau de transport avec de nombreuses plateformes multimodales et intermodales en liaison notamment avec le port du Havre (**1er port** de France et **2ème port** fluvial d'Europe). De plus d'ici 2030, avec le projet européen Seine-Escaut, la région sera connectée au nord de l'Europe par voie fluviale à grand gabarit.

Avec **12,2 millions** d'habitants et une zone de chalandise estimée à **25 millions** d'habitants dans un rayon de **200 kilomètres**, elle est la première région importatrice (**27%** des importations) et exportatrice (20% des exportations) française. Chaque année, plus de **200 millions** de tonnes de marchandises transitent en Île-de-France.

Ces atouts ont favorisé un fort développement du secteur de la logistique. Les parcs franciliens atteignent aujourd'hui près de **17 millions** de m² de surface d'entreposage et positionnent l'Île-de-France comme la première région logistique de France avec plus de **375 000 salariés**.

Avec sa nouvelle stratégie fret et logistique plus responsable, et son nouveau schéma régional d'aménagement, la Région ouvre la voie à une logistique plus intelligente et vertueuse.

Les projets de logistique décarbonée favorisant le développement des chaînes multimodales, la sobriété foncière et l'économie circulaire seront privilégiés.



Vous portez un projet de datacenter ?

L'Île-de-France est un territoire attractif pour l'accueil des datacenters, que ce soit au niveau mondial (**8ème** terre d'accueil privilégiée) ou au niveau européen (**4ème**). Depuis 20 ans le développement des datacenters s'y est accéléré pour atteindre un nombre total de plus de **160 datacenters** en 2023. Se localiser en France garantit un retour sur investissement rapide et durable.

La France bénéficie d'un excellent réseau électrique décarboné, avec un maillage très fin garantissant un service de haute qualité avec une continuité d'alimentation à **99,99%**. Cette fiabilité favorise l'accueil de datacenters de toutes tailles y compris des projets hyperscale.

L'ambition est de faire de l'Île-de-France l'un des principaux hubs digitaux à l'échelle européenne appuyé sur des datacenters qui sont les gares ou les aéroports du numériques. Ces infrastructures permettront de porter l'ambition d'une région à la pointe sur des sujets comme la cybersécurité, le quantique, l'intelligence artificielle.

La Région privilégie les projets faisant preuve de sobriété foncière par la revalorisation de friches, situés dans des secteurs urbanisés proches de réseaux de chaleur urbains en vue de valoriser la chaleur fatale au bénéfice de logements ou grandes infrastructures publiques telles que des gymnases ou des piscines.

Quelques recommandations sont déjà disponibles dans le guide à destination des élus franciliens qui a été édité en français.

www.chooseparisregion.org/fr/datacenters



La Région Île-de-France facilite l'accès au foncier pour vos projets



Une mobilisation du foncier économique à court terme

Impact 2028, une nouvelle stratégie régionale au service de vos projets

A travers sa nouvelle stratégie économique Impact 2028, la Région accentue son engagement en faveur des entreprises autour de plusieurs axes :

- Fournir des leviers aux entreprises pour construire une région résiliente, innovante et souveraine, qui concilie hautes exigences environnementales et compétitivité
- Contribuer à la résolution des défis d'aujourd'hui et de demain, notamment en matière de décarbonation de l'économie
- Simplifier et moderniser l'action publique au service des entreprises

Smart Implantation, un outil de recherche de foncier économique

Pour faciliter vos projets d'implantation sur le territoire francilien, la Région a mené une étude inédite sur la mobilisation du foncier en 2023.

Cette initiative a permis le lancement de la plateforme Smart Implantation, une base de données publiques et pérennes de fonciers disponibles et qualifiés.

Parallèlement, les contraintes opérationnelles et juridiques des sites stratégiques pour le territoire ont été levées afin d'accélérer leur commercialisation.



smartimplantation.smartidf.services

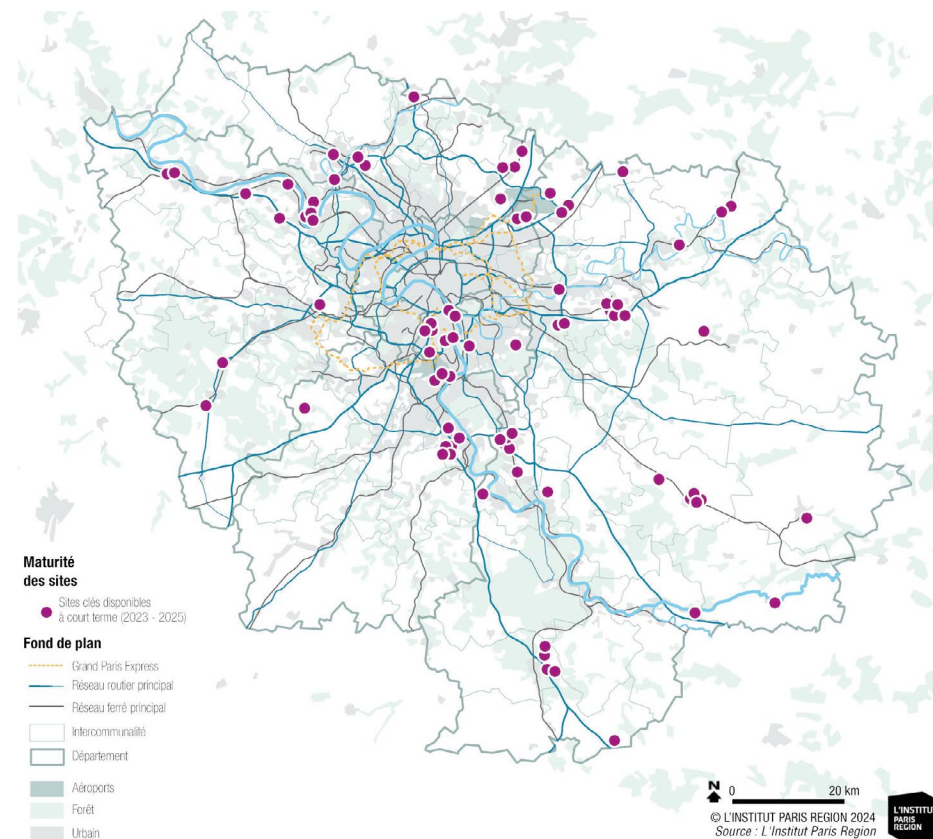
550 ha
dans les 2 ans

80 fonciers économiques, soit 550 ha commercialisables dès maintenant jusqu'en 2025. Il s'agit de fonciers aux profils variés, avec des surfaces allant de 1 à 50 hectares, dont 40% sont des sites brownfield*. Ils sont d'ores et déjà consultables sur Smart Implantation.

+ 1000 ha
à partir de 2025

65 nouveaux sites stratégiques d'intérêt national, répartis sur 1000 ha en Île-de-France, et disponibles à partir de 2025.

Carte des sites disponibles à court terme 2023-2025



Une politique régionale volontariste

La Région se dote d'outils de planification stratégique afin de définir la vision à long terme de l'Île-de-France et de relever les défis économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

Le SDRIF-E²⁴, Schéma Directeur de la Région Île-de-France-Environnement est tout d'abord un outil de planification qui fixe les grandes orientations d'aménagement des différents territoires franciliens. Mais c'est aussi un document réglementaire qui encadre l'ensemble des documents locaux d'urbanisme (cf. la planification stratégique). Il permet notamment :

- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, en cohérence avec les zones économiques
- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles

En parallèle, l'EPFIF¹⁰, Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, a pour mission d'acquérir, aménager et céder des terrains afin de mieux maîtriser l'aménagement du territoire sur le long terme, en favorisant le développement urbain et la réalisation de projets d'intérêt général. L'établissement agit souvent en étroite collaboration avec les collectivités locales et les acteurs publics pour contribuer à la mise en œuvre de politiques d'aménagement du territoire, et peut parfois intervenir sur une zone où un investisseur souhaite se positionner.

Le nouveau schéma directeur de la Région sera opérationnel au 2ème semestre 2024 et fixera les nouveaux objectifs, en conciliant développement économique, compétitivité et sobriété foncière, impact environnemental et économie circulaire.

Sa mise en œuvre apportera des bénéfices forts pour le développement économique de la région :

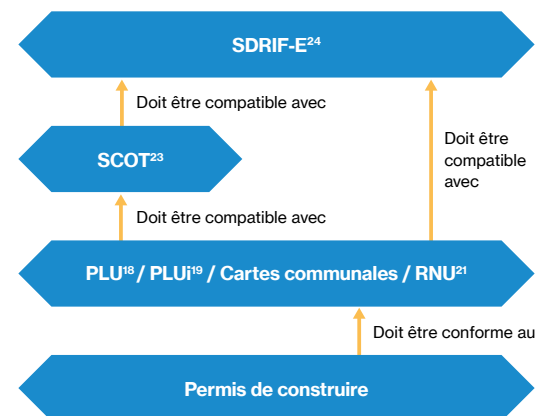
- En favorisant la mobilité et en renforçant la résilience des chaînes d'approvisionnement
- En établissant des règles claires afin d'offrir une stabilité à long terme propice à un développement économique équilibré
- En sanctuarisant plus de 27,000 hectares de foncier dédiés à l'activité économique, dont 54 % seront consacrés aux activités industrielles et stratégiques, ainsi que 1,400 hectares dédiés à la transition environnementale (énergies renouvelables, recyclage...)

14 000 ha
dédiés aux activités
industrielles & stratégiques

1 400 ha
dédiés à la transition
environnementale

La planification stratégique

Le SDRIF-E²⁴ encadre l'ensemble des documents locaux d'urbanisme. Ces documents définissent les modalités de mise en œuvre des orientations à chaque échelon local afin de permettre une planification cohérente et efficace du développement urbain et économique.



SCOT²³ - Schéma de Cohérence Territoriale : Document de planification territoriale intercommunale souvent piloté par un EPCI⁹, à l'échelle d'un projet d'aménagement, d'une aire urbaine, d'un bassin de vie ou d'emploi. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles (urbanisme, habitat, mobilités, commerces, environnement...), ce qui permet d'établir un projet de territoire cohérent et durable, en anticipant les évolutions démographiques ainsi que la transition écologique, énergétique et numérique.

PLU(i)^{18/19} - Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) : Document de planification urbaine qui fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, piloté par une mairie ou une intercommunalité. Il encadre les conditions d'obtention des permis de construire.

Pour les petites communes, qui ne disposent pas d'un PLU(i)^{18/19}, il existe une carte communale, consultable auprès de la mairie concernée, qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées. A défaut de plan ou de carte, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

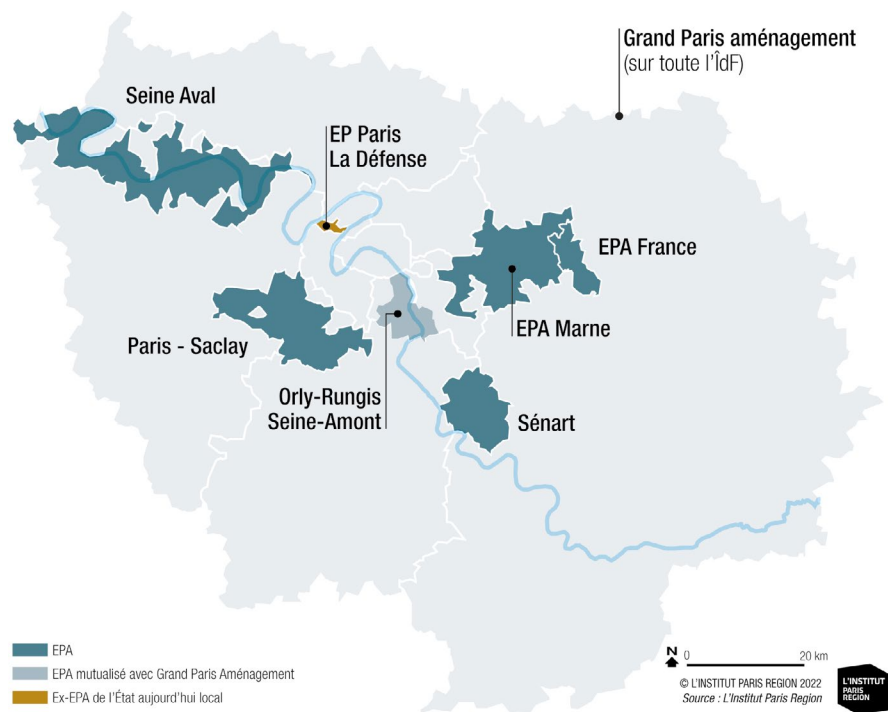
L'ensemble des documents sont disponibles auprès des services en mairie ou auprès de l'EPCI⁹ concerné. Vous pouvez notamment y retrouver un rapport de présentation et un diagnostic territorial, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)¹⁷, les orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP)¹⁶.

Vos interlocuteurs publics clés

Les acteurs publics de l'aménagement favorisent le développement économique, l'aménagement du territoire et la revitalisation urbaine. Ils jouent un rôle essentiel dans la promotion de l'Île-de-France en tant que destination attrayante pour les investisseurs, en créant un environnement favorable à l'investissement, à l'innovation et au développement économique.

On distingue plusieurs opérateurs de l'aménagement à différentes échelles :

- Les opérateurs publics d'aménagement avec l'État au capital
- Les collectivités territoriales et intercommunalités
- Les entreprises publiques locales d'aménagement



Périmètre géographique des EPA⁸, établissements publics d'aménagement

Quelques acteurs publics incontournables pour vos projets

Opérateurs publics d'aménagement avec l'État au capital

GPA¹²

Grand Paris Aménagement

Coordonne et finance d'importants projets d'infrastructures d'aménagement urbain et de développement économique, contribuant ainsi à renforcer la compétitivité de la Région Île-de-France.

Les EPA⁸

Établissements Publics d'Aménagement

Planifient, développent et aménagent des territoires spécifiques. Acteurs incontournables dans la création de zones d'activités industrielles, la revitalisation urbaine et la gestion des infrastructures. Il en existe 6 en Île-de-France (cf. carte)

Collectivités territoriales et intercommunalités

Les mairies, les EPCI⁹ et les EPT¹¹ sont respectivement responsables de la gestion du plan local d'urbanisme (PLU¹⁰) et du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi¹⁰). Ils ont également la responsabilité de délivrer les autorisations d'urbanisme telles que le permis de construire, de démolition...

Les Mairies

Collectivités territoriales représentant une commune, la plus petite subdivision administrative en France.

EPCI⁹ - Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

Structures administratives regroupant plusieurs communes qui permettent de gérer des projets d'aménagement.

Les EPT¹¹ - Etablissements Publics Territoriaux

Structures administratives regroupant plusieurs communes au sein de la Métropole du Grand Paris, plus grand EPCI⁹ francilien

Entreprises publiques locales d'aménagement

Les collectivités territoriales et les intercommunalités se dotent d'entreprises publiques locales pour réaliser des projets d'aménagement, de logement, de transport, et de développement économique. Il en existe principalement deux grandes catégories :

Les SEM²² - Sociétés d'Economie Mixte

- Actionnariat public-privé
- Financement possible par des investisseurs industriels

Les SPLA²⁶ - Sociétés Publiques Locales d'Aménagement

- Actionnariat exclusivement public et local
- Possibilité d'actionnariat par l'Etat ou un EPA⁸. On parle alors de SPLA-IN²⁷ (Intérêt général)

**Choose Paris
Region vous
accompagne
avec ses
partenaires**



Choose Paris Region, votre interlocuteur privilégié

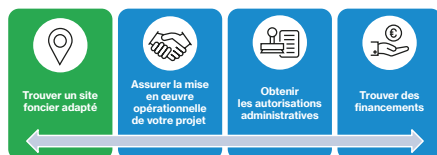
En tant qu'investisseur étranger, il peut être difficile de naviguer dans l'écosystème d'un marché immobilier francilien sans une connaissance approfondie du territoire et des réglementations locales. Les équipes de Choose Paris Region ont mis en place un réseau robuste d'accompagnement de projets. Des liens privilégiés sont ainsi établis avec près d'une centaine d'acteurs publics et privés contribuant au succès d'un projet d'implantation : les territoires franciliens & les services déconcentrés de l'État, les aménageurs, promoteurs, constructeurs, les opérateurs de l'infrastructure de réseaux d'énergie et tous les acteurs privés pertinents.

Un accompagnement des projets en mode collaboratif est mis en place afin de vous fournir des expertises pointues, avec une approche par filières, une analyse des chaînes de valeur à l'échelle nationale et internationale, une connaissance des bassins d'emplois et une coordination avec les acteurs clefs sur les territoires ciblés.

Fort de son expérience et de son réseau, Choose Paris Region vous offre un accompagnement personnalisé et confidentiel afin de faciliter, sécuriser, et accélérer votre projet d'implantation en Île-de-France. Chaque année, plus de 1400 entreprises étrangères nous font confiance dans leur projet de création ou d'extension d'activités.



Trouver un site foncier adapté



Une recherche foncière pour l'implantation d'un site industriel exige une planification minutieuse, une évaluation approfondie des risques et des opportunités, ainsi qu'une communication claire avec toutes les parties prenantes concernées.

Il est essentiel pour une entreprise étrangère de travailler en étroite collaboration avec des partenaires locaux compétents qui seront à même :

- de vous fournir une expertise plus poussée sur le marché local (analyse des prix immobiliers, des tendances du marché, des opportunités d'investissement et des conditions économiques locales, etc.)
- de vous aider dans votre recherche de sites
- de s'assurer de la conformité aux réglementations



Choose Paris Region peut vous aider :

- en facilitant la mise en relation avec les aménageurs publics ou les acteurs privés qui disposent de terrains disponibles ou centralisent l'information sur les sites disponibles.
- en organisant des visites de sites afin de mieux comprendre l'environnement local, l'accessibilité, la disponibilité des infrastructures, mais aussi pour interagir au plus tôt avec les élus locaux.

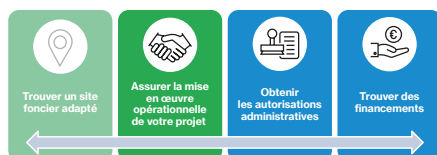
Que ce soit un opérateur public ou privé, le processus de négociation / acquisition reste le même. Ils peuvent soit lancer des appels d'offres ponctuellement, soit fonctionner en continu tout au long de l'année. Cependant, les aménageurs publics (État et collectivités) ont une vision de l'aménagement de leur territoire plutôt sur le long terme. Ils peuvent attribuer une destination précise à un site en fonction des projets d'aménagement et des politiques publiques locales. Cela peut-être de l'aménagement urbain (logements, bureaux, commerces...), des zones d'activités économiques, des parcs logistiques et plateformes, des projets immobiliers mixtes, des projets de réhabilitation urbaine... Les opérateurs privés quant à eux, n'imposent pas de destination prédéfinie, mais sont quand même soumis aux autorisations des territoires.

Par ailleurs, il peut être avantageux pour une entreprise d'opter pour la location d'un local ou d'un terrain avec un bail commercial 3/6/9 plutôt que l'acquisition. Ce statut confère une relative sécurité et stabilité pour le locataire car il lui permet :

- d'avoir une visibilité à long terme : la durée minimale du bail est de 9 ans et peut-être prolongée, sans pour autant être indéterminée.
- de résilier le contrat à intervalles de 3 ans, soit au bout de 3, 6 ou 9 ans. Au-delà, le bail peut être renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans.

La SEM²² Île-de-France Investissements et Territoire a notamment une offre de location aux entreprises avec une possibilité d'achat à moyen terme (cf. Trouver des financements p38).

Assurer la mise en œuvre opérationnelle de votre projet

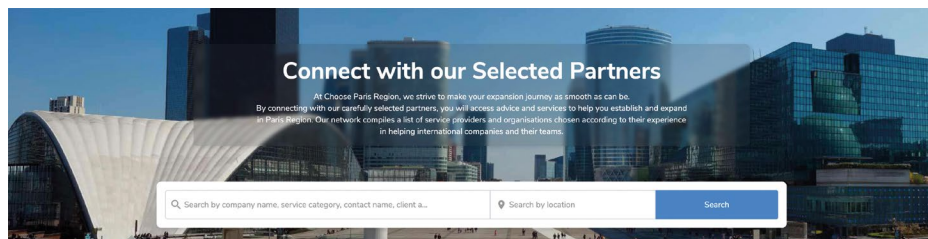


La construction, la rénovation ou l'extension d'un site nécessitent l'expertise d'une multitude d'acteurs telles qu'un constructeur, une société d'ingénierie, un consultant en immobilier d'entreprise, un bureau d'études, mais aussi un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme ou encore en droit des affaires...etc.

Il est fortement recommandé d'établir des partenariats solides avec des experts locaux qui non seulement disposent de l'expertise et des ressources nécessaires au projet, mais qui en plus connaissent bien le contexte local, les réglementations en vigueur, les pratiques commerciales, les spécificités locales et les normes culturelles.

Choose Paris Region vous guide dans la sélection de prestataires adéquats, facilite vos démarches et sécurise votre projet en assurant une coordination efficace entre toutes les parties prenantes (prestataires privés, aménageur, élus, financeurs, administrations publiques, fournisseurs d'électricité, ...).

L'agence a notamment mis en place une plateforme digitale « Connect » de mise en relation avec +80 partenaires privés, couvrant divers expertises et domaines, notamment foncier et immobilier, juridique et fiscale, recrutement et ressources humaines, support financier...



L'un des enjeux majeurs des projets d'implantation de site industriel, logistique ou de datacenter est l'adhésion auprès des acteurs locaux et régionaux. Choose Paris Region mobilise ses partenaires publics et privés pour faciliter et accélérer les démarches, notamment en favorisant l'acceptabilité de votre projet.

Partenaires privés clés

Courtiers :

Ils facilitent les transactions immobilières en mettant en relation acheteurs et vendeurs.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

CBRE

**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

**Knight
Frank**

JLL

Promoteurs immobiliers / aménageurs :

Les promoteurs immobiliers gèrent le développement de projets immobiliers, de la conception à la vente. Les aménageurs préparent et organisent les terrains pour le développement futur. Dans la majorité des cas, les promoteurs sont également aménageurs.



SEGRO



**HAROPA
PORT**
Le Havre
Rouen
Paris

**GROUPE
sogaris**
Délivrer
la ville durable



PROLOGIS®



GLP

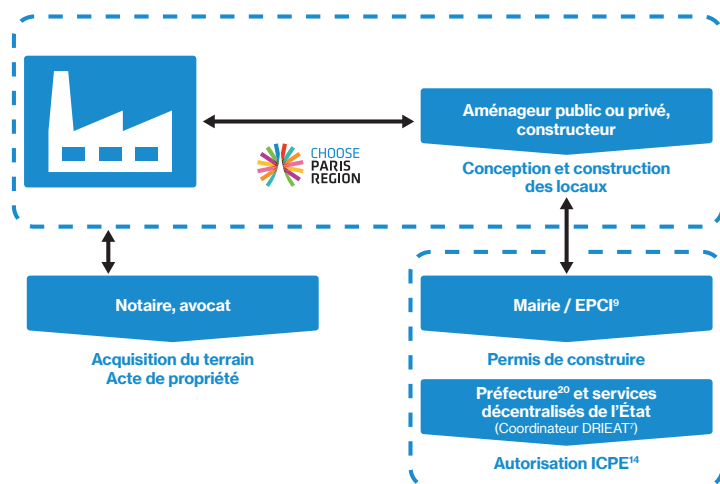
Obtenir les autorisations administratives



L'État français s'est engagé depuis 2017 dans un vaste programme de réformes structurelles pour faciliter les démarches d'implantation, notamment via une simplification et une meilleure articulation des procédures administratives. Les objectifs sont de sécuriser les autorisations de construire, de limiter d'éventuels recours et contentieux et d'accélérer les procédures.

En faisant appel à un expert local qui dispose de toute l'expérience pour vous accompagner dans ces démarches de conformité, vous pouvez lui confier la charge de communiquer avec les autorités administratives, d'assurer le dépôt des dossiers et leur suivi jusqu'à l'obtention des autorisations.

Un des enjeux majeurs pour la réussite de votre projet dans le respect des délais, des budgets et de la qualité du projet, est de construire une relation de confiance avec les parties prenantes. Cela implique de prendre en compte très en amont les attentes et préoccupations de chacun et d'assurer une coordination efficace entre les différents acteurs. Choose Paris Region peut vous aider en organisant des rencontres et en fluidifiant la communication entre les acteurs.



Voici quelques recommandations clés pour faciliter la réussite de votre projet :

- Rencontrez la Préfecture²⁰ de Région et/ou la DRIEAT⁷ qui en dépend. Ils sont impliqués dans l'approbation et la supervision de votre projet, et délivrent notamment les permis et autorisations nécessaires pour l'implantation de votre site.
- Entretenez une collaboration étroite avec les autorités publiques locales (mairie et/ou EPCI⁹, EPA⁸) de la zone où vous envisagez d'implanter votre site. Ils sont essentiels afin de bénéficier du soutien institutionnel, et de faciliter l'obtention des autorisations nécessaires pour votre projet. Le Maire notamment a souvent une grande influence sur les projets dans sa commune, même si chaque projet est à étudier au cas par cas.
- Organisez des réunions d'informations et impliquer activement les parties prenantes locales (riverains, associations, acteurs de la société civile, autorités, communautés environnantes). Cela permettra de mieux comprendre leurs besoins et préoccupations, de créer un dialogue constructif et d'obtenir leur soutien pour faciliter le processus réglementaire.
- Mettez en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement dans la conception et l'exploitation de votre site. Ce sera un atout majeur vis-à-vis des autorités administratives étant donné l'importance accordée à la durabilité dans le SDRIF-E²⁴.
- Montrez votre engagement envers la communauté en développant des partenariats locaux, en contribuant à l'emploi inclusif, en soutenant la formation ou toute autre action ayant un impact positif pour le territoire. L'ancrage local est un élément déterminant pour renforcer votre réputation et faciliter vos relations avec vos parties prenantes.
- Consultez également les fiches repères de la DRIEAT⁷ qui explicitent la manière dont sont traitées les demandes d'agrément. Des fiches ont notamment été publiées pour les datacenters et les entrepôts logistiques. Il convient de consulter le site internet pour des informations à jour et fiables. <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a11758.html>

Echangez, collaborez, dialoguez au plus tôt avec vos parties prenantes

Intégrez l'environnement et l'ancrage territorial dans votre projet

Zoom sur les procédures d'urbanisme

Le permis de construire

Mairie / EPCI⁹

En France, les projets d'aménagement nécessitent l'obtention d'un permis de construire. Cette autorisation, délivrée par les autorités locales (mairie ou EPCI⁹) atteste que votre projet est conforme aux règles d'urbanisme locales.

Cette procédure est obligatoire pour tout type de projet, que le site soit greenfield¹³ ou brownfield⁴, ou que le projet concerne une construction nouvelle, une rénovation ou une extension d'un bâtiment. Le délai classique d'instruction de la demande est de 3 mois, mais il peut être prolongé dans certains cas, notamment dans le cadre de la réglementation des ICPE¹⁴.

Modification de permis

Il est possible d'obtenir une modification du permis en cours de validité et avant la déclaration d'achèvement des travaux, en déposant un permis modificatif. Ce dernier permet de réaliser des modifications mineures sur l'aspect extérieur, sur l'emprise au sol ou la surface de plancher. L'instruction porte sur les seuls points faisant l'objet de la demande de permis modificatif et n'engendre aucun délai supplémentaire. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date de sa délivrance. En revanche, toute modification plus importante nécessite le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire.

Changement de destination

Dans le permis de construire, il est obligatoire de préciser la destination du site, c'est-à-dire l'activité qui sera implantée sur le site. Dans le cas où la précédente destination du site ne correspond pas à sa nouvelle destination, par exemple pour passer d'un commerce de gros à un usage industriel, vous devez demander une autorisation en mairie. Si ce changement ne nécessite aucune modification de la structure porteuse ou de la façade de votre construction, une simple déclaration préalable de travaux suffit. Dans le cas contraire, vous devez effectuer une demande de permis de construire.



Les procédures préalables

DRAC⁶ / DRIEAT⁷

Pour toute nouvelle construction sur un site greenfield¹³, il est nécessaire, en amont de la demande de permis de construire, d'effectuer ces deux procédures qui conditionnent l'obtention du permis de construire :

L'archéologie préventive

Cette procédure vise à détecter et sauvegarder les éléments du patrimoine archéologique menacés par les travaux d'aménagement. Elle peut impliquer la mise en œuvre de diagnostics archéologiques, de fouilles et dans certains cas, des mesures de sauvegarde. Cette démarche est sous le contrôle du préfet de Région par la DRAC⁶, la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'évaluation environnementale

Cette procédure vise à apprécier les conséquences d'un projet d'aménagement sur l'environnement et sur la santé, pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les effets négatifs. Le processus comprend notamment l'élaboration d'un rapport d'évaluation des risques et incidences sur l'environnement à travers une étude d'impact. Cette démarche est portée par la DRIEAT⁷.

La demande d'agrément d'immobilier d'entreprise

DRIEAT⁷

L'Île-de-France s'est dotée d'une procédure spécifique, l'agrément d'immobilier d'entreprise, qui permet aux acteurs publics d'équilibrer la répartition géographique entre les activités et l'habitat. Cet agrément, délivré par la DRIEAT⁷, conditionne la recevabilité de la demande du permis de construire pour tous les projets d'implantation à partir du moment où le projet intègre :

- un espace bureau supérieur à 1,000 m²,
- un espace logistique supérieur à 5,000 m²
- un datacenter ayant une surface de plancher supérieure à 5,000 m², qu'il soit déclaré en entrepôt ou en locaux d'activités industrielles.
- les surfaces à usage industriel ne sont pas concernées.

L'instruction privilégie les projets situés sur des zones en réhabilitation (friches), proches des espaces urbanisés et de pôles multimodaux. Elle veille également très fortement à la qualité environnementale des installations. Sans notification de décision de l'autorité compétente au-delà de 3 mois après la réception de la demande, l'agrément est réputé accordé.

Zoom sur les ICPE – Installations classées pour la protection de l'environnement

La réglementation ICPE¹⁴

L'aménagement d'entrepôts logistiques, de sites industriels ou de datacenters en France peut être soumis à la réglementation ICPE¹⁴, qui vise à prévenir et à gérer les risques et nuisances potentiels pour la population et l'environnement inhérents à certaines activités (ex : explosion, incendie, fuite de produits toxiques, exposition chronique à certaines substances...). En France, cette procédure relève de la DRIEAT⁷ sous l'autorité du préfet.

Pour déterminer si une installation est soumise à la réglementation, il existe une nomenclature ICPE¹⁴ qui classe les activités, les substances et mélanges dangereux selon leur niveau de risque, les activités relevant de la directive sur les émissions industrielles (IED¹⁵) et les substances relevant de la directive européenne SEVESO²⁵. Cette nomenclature permet ainsi de définir si le projet tombe sous l'un des 3 régimes possibles : Déclaration, Enregistrement ou Autorisation.

Pour une activité productive

Toutes les rubriques de la nomenclature sont potentiellement concernées.

Pour une activité d'entreposage

Les rubriques de la nomenclature couramment examinées ciblent principalement les stockages de substances combustibles, de matières polymères, de papiers, cartons ou bois.

Si toutes les activités de l'établissement sont en dessous des seuils de classement de la nomenclature, alors la construction ne sera pas considérée comme une installation classée. L'installation est dite Non Classée (NC) et seul le règlement sanitaire local s'applique.

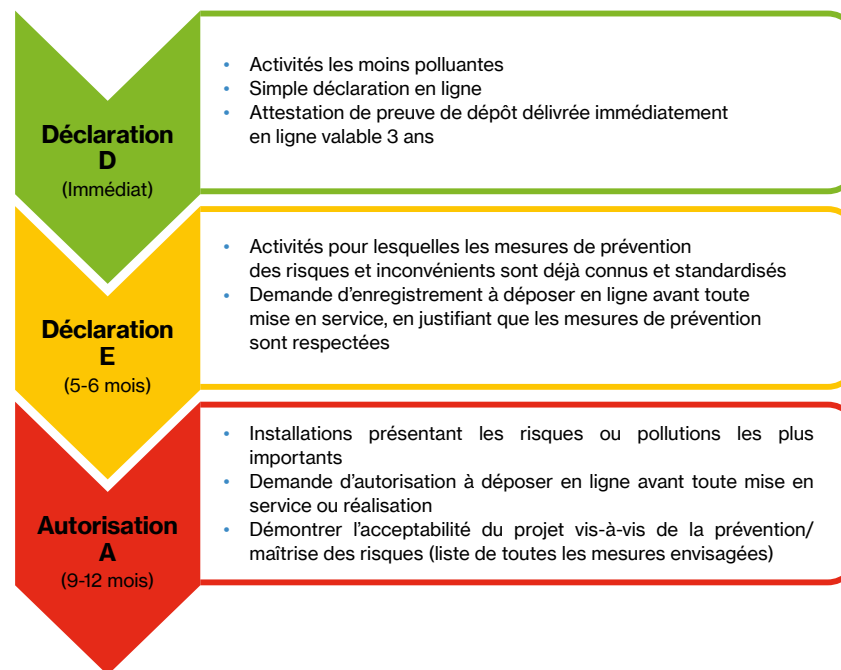
La grande majorité des installations dépendent des régimes simplifiés, Déclaration ou Enregistrement, qui peuvent s'effectuer en temps masqué avec le permis de construire. Toutes les démarches sont dématérialisées et peuvent se faire ligne sur le site <https://entreprendre.service-public.fr>.

Pour une activité de datacenter

Les rubriques généralement concernées sont liées aux groupes électrogènes ou frigorifiques. Les modalités diffèrent selon la taille de l'installation électrique et la quantité de fuel ou de fluides :

Un stockage enterré de 1000 à 2500 tonnes de fuel, votre installation nécessite un enregistrement qui s'effectue en temps masqué avec le permis de construire.

Au-delà de 2500 tonnes de fuel ou si la puissance cumulée des groupes électrogènes est supérieure ou égale à 50 MW, le projet exige une autorisation.



Les installations soumises à Autorisation **DRIEAT⁷ / Préfecture²⁰**

Les installations ICPE¹⁴ dépendant du régime de l'Autorisation sont soumises à une demande d'autorisation environnementale. Cette procédure unique d'autorisation liée aux enjeux environnementaux est délivrée par le préfet à l'issue de l'instruction par le service coordonnateur de la DRIEAT⁷, et d'une consultation du public. Un interlocuteur unique de la DRIEAT⁷ est alors à votre disposition dans chaque département pour assurer l'interface avec les différents services concernés tout au long de la procédure. Son rôle est de définir et vérifier les éléments de constitution du dossier en amont de son dépôt, pour une meilleure lisibilité, un dossier plus sécurisé sur les aspects techniques et une plus grande stabilité juridique.

Des échanges en amont avec l'administration et l'expertise d'un bureau d'études sont fortement préconisés pour faciliter l'instruction et réduire les délais. De plus, comme le permis de construire ne pourra être exécuté qu'après délivrance de l'autorisation environnementale, il est recommandé de lancer la demande le plus en amont possible du projet.

Trouver des financements



En France, divers mécanismes de soutien financier sont disponibles et gérés par différents organismes, que ce soit au niveau national ou régional.

Choose Paris Region, grâce à son réseau et à sa connaissance approfondie de ces programmes, peut vous aider à identifier les dispositifs de soutien et à vous coordonner avec les financeurs. Voici un premier aperçu des principales sources de financement pour vos projets.

Île-de-France Investissements et Territoires

Installation d'immobiliers d'entreprises

La SEM²² Île-de-France Investissements et Territoire, société foncière parapublique, ayant la Région comme premier actionnaire, contribue à la transformation des territoires en investissant dans le bâti industriel en particulier. Elle propose de créer des structures ad-hoc pour porter des projets de rénovation immobilière afin de les louer aux entreprises avec une possibilité d'achat à moyen terme. Elle concentre ses investissements sur des actifs immobiliers, prioritairement en dehors de Paris, qui contribuent au développement économique et à la transition écologique de la Région.

Territoires d'Industrie

Accélération du développement industriel

Le programme Territoires d'Industrie, géré par la Banque des Territoires², associe l'État, les industriels et les élus locaux pour soutenir le développement de projets industriels selon quatre axes :

- Accélérer la transition écologique
- Faire des territoires des écosystèmes d'innovation ambitieux
- Développer les compétences
- Mobiliser du foncier industriel

Dix territoires en Île-France participent à ce dispositif. L'offre d'accompagnement comprend du support technique, de la formation et des solutions financières.

BPI France³

Financement bancaire

Bpi France³ est la banque publique nationale qui apporte des solutions de financements structurées sur toutes les phases de croissance des entreprises. Les aides sont traitées de manière continue ou par le biais d'appels à projets portant sur des thématiques précises retenues comme prioritaires par des décideurs régionaux et nationaux.

ADEME¹

Transition écologique

L'ADEME, Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie propose des solutions d'ingénierie pour faciliter la transition énergétique et écologique des entreprises allant du diagnostic à l'investissement en passant par l'étude d'accompagnement

France 2030

Compétitivité industrielle & décarbonation

Le plan « France 2030 », doté de 54 milliards d'euros déployés sur 5 ans, vise à développer la compétitivité industrielle et les technologies d'avenir, dont la moitié des financements sont destinés à des acteurs émergents, et la moitié aux actions de décarbonation. Il poursuit 10 objectifs pour mieux comprendre, mieux vivre et mieux produire, à l'horizon 2030.

Ce soutien se présente sous forme d'appels à projets réguliers opérés par l'ADEME¹ ou BPI France³.

Région Île-de-France

Compétitivité, transformation écologique & énergétique

La Région finance le dispositif PM'up, un programme pour soutenir le changement d'échelle des PME (implantation d'une activité, outil de production...) dans une logique de souveraineté du territoire, de décarbonation, et d'adaptation à la transition écologique et énergétique. Ce programme permet entre autres de cofinancer des investissements et des prestations de conseils selon 3 piliers : stratégie, produits, process.

Témoignages d'implantations en Île-de-France





Alain Lamproye
Directeur Général

Pouvez-vous présenter votre entreprise ?

Fondée en 2016 en tant que spin-off du Genethon, Yposkesi est affiliée à la société américaine SK pharmteco, appartenant elle-même au groupe sud-coréen SK Group.

Yposkesi est l'une des plus grandes organisations de développement et de fabrication sous contrat (CDMO) d'Europe pour la fabrication de vecteurs viraux utilisés en thérapie génique. Elle a son siège administratif à Evry-Courcouronnes et son site industriel à Corbeil-Essonnes, tous deux situés en Essonne dans la Région Ile-de-France.

Environ 200 personnes travaillent actuellement pour Yposkesi en Ile-de-France, avec la création prévue de 90 emplois supplémentaires d'ici 2025-2026. L'entreprise exporte environ 70% de ses produits vers les États-Unis et 30% vers l'Europe.

Pouvez-vous décrire votre projet d'usine à Corbeil-Essonnes ?

Yposkesi renforce ses capacités de production à Corbeil-Essonnes pour répondre à la demande croissante de traitements de thérapie génique. L'inauguration de sa nouvelle usine en juin 2023, la plus grande unité dédiée à la production de médicaments de thérapie génique en France, permettra d'accompagner les clients de la phase initiale de développement jusqu'à la production commerciale à grande échelle. Opérationnelle en 2024, cette installation de 5 000 m² sera l'une des plus grandes en Europe.

Etant implantée historiquement dans un bâtiment du Genopole, premier biocluster français, Yposkesi profite de son écosystème favorisant des rencontres et des échanges scientifiques réguliers.

Quels partenaires vous ont soutenu pour développer ce projet ?

Évaluant dans un secteur nécessitant d'importants investissements liés aux biotechnologies, Yposkesi a bénéficié d'un soutien financier dans le cadre du plan France 2030 pour l'acquisition d'équipements. L'entreprise a été accompagnée par le Genopole, le pôle de compétitivité Medicen, ainsi que par des acteurs locaux pour la constitution des dossiers de financement.

Les locaux utilisés par Yposkesi sont loués au Genopole, et la construction du bâtiment a été entièrement financée sur fonds propres.

Quels sont les atouts de l'Ile-de-France pour votre activité ?

L'Ile-de-France, pôle économique central de la France, offre une accessibilité aisée depuis l'étranger. Elle se caractérise par une concentration significative d'acteurs économiques et territoriaux, englobant des organismes de formation, des sous-

traitants, des fournisseurs, ainsi qu'une variété de prestataires. La Région bénéficie d'une excellente connectivité grâce à la présence de deux aéroports internationaux, ce qui revêt un intérêt particulier pour notre activité et les domaines associés aux sciences du vivant. En effet, les produits de santé sont exportés par le biais de sociétés hautement spécialisées qui opèrent sur place.

De plus, Yposkesi est au cœur du plus grand biocluster de France, un écosystème scientifique reconnu au niveau international sur le pôle de Paris Saclay, avec des établissements d'enseignements supérieurs, la plupart des grandes entreprises de la bioproduction, de nombreux centres de R&D, et écoles et universités spécialisées.

Comment décririez-vous les talents en Ile-de-France ?

Dans notre secteur, les entreprises bénéficient d'une main d'œuvre qualifiée et très professionnelle, formée dans les établissements supérieurs, universités et écoles spécialisées d'excellente renommée comme Supbiotech ou l'université d'Evry et de Paris Saclay.

Yposkesi est également en relation avec l'IMT basé à Tours et à Evry, spécialisé dans les métiers de production dans les secteurs biotechnologiques, pharmaceutiques, et cosmétiques et.

Comment répondez-vous aux enjeux environnementaux liés à votre projet en Ile-de-France ?

La considération des répercussions environnementales revêt une importance cruciale au sein du groupe SK. Yposkesi a élaboré diverses initiatives visant à atténuer les émissions de carbone, telles que l'installation de panneaux solaires sur ses nouveaux édifices et l'utilisation d'équipements certifiés à faible consommation d'énergie.

Yposkesi a également entrepris une démarche significative en replantant dans la forêt de Carré Sénart dix fois plus d'arbres que ceux qui ont été abattus.

En matière de responsabilité sociale, l'entreprise a instauré des codes de conduite stricts à l'intention de ses fournisseurs, les exhortant notamment à participer activement à la réduction de leur empreinte carbone. En ce qui concerne le volet social, Yposkesi se distingue par son engagement en faveur de la diversité, que l'on retrouve notamment dans ses pratiques de recrutement.



MARS LOGISTICS

Serkan Paksoy
Directeur Général France

Pouvez-vous présenter votre entreprise ?

Mars Logistics est une entreprise de transport et logistique, spécialiste du multimodal (ferroviaire et fluvial) fondée en 1989.

Filiale du groupe Japonais Logisteed (Ex Hitachi Transport System), nous proposons une gamme complète de transports (route et overseas), stockages et logistique à travers toute l'Europe.

Pour ce faire, nous utilisons plus de 4 000 remorques équipement dont plus de 300 wagons pour le rail. Nous employons près de 2 000 personnes à travers l'Europe, et réalisons un chiffre d'affaires de plus de 500 millions d'euros.

Pouvez-vous décrire votre projet à Marly-La-Ville ?

Mars Logistics a ouvert en 2021 une filiale en France et pris à bail 5 200 m² en 2022 auprès de GLP au sein de son Logistics Park de Marly-la-Ville, avec le concours de JLL.

L'implantation stratégique à Marly-la-Ville, dans le Val d'Oise, sert efficacement la distribution de nos flux vers l'Europe du Nord, en connectant le site parisien au terminal ferroviaire de Bettembourg, au Luxembourg, avec des projets de liaisons 100% électriques entre ces deux sites à court terme. Cela permet de répondre efficacement aux besoins de Mars Logistics, notamment pour ses activités de cross-docking.

De plus, ce site, de par son aménagement, répond à l'ensemble de nos besoins, en nombre de quais, en surface, avec plus de 5000 m² et 12 mètres de hauteur sous plafond avec un grand parking capable d'accueillir l'ensemble de notre flotte.

Quels partenaires vous ont soutenu pour vous développer en Île-de-France ?

Les différentes agences locales et Business France nous ont permis de trouver très rapidement des partenaires capables de comprendre nos besoins et de nous orienter vers le produit qui nous correspondait.

Nous avons rapidement trouvé des partenaires adaptés à nos besoins, facilitant notre installation et notre développement en France, notamment GLP, l'un des principaux gestionnaires d'actifs et développeurs d'affaires à l'échelle mondiale dans les domaines de l'immobilier logistique, qui a été très réactif.

En moins de deux mois, l'ensemble des formalités administratives et financières a été réglé et finalisé, ce qui nous a permis de répondre à l'ensemble des procédures et exigences de notre maison mère au Japon.

GLP nous a également accompagné, par exemple, sur les aspects réglementaires et juridiques liés aux bâtiments

Avez-vous bénéficié d'une aide financière ?

Nous avons bénéficié des programmes d'aides à l'emploi, comme les emplois francs, un dispositif permettant aux employeurs de bénéficier d'une subvention lorsqu'ils embauchent un habitant d'un quartier prioritaire de la ville (QPV).

Quels sont les atouts de l'Île-de-France pour votre activité ?

Nous avons choisi l'Île-de-France pour son bassin d'emplois, ses nombreuses connections routières, ferroviaires, maritimes et plus largement pour son dynamisme.

L'écosystème francilien est adapté à notre activité.

Nous ne sommes jamais seuls ! Les agences locales, les entreprises voisines, le dynamisme intrinsèque de la région et son offre de transport permettant à chacun de se déplacer sont des atouts primordiaux pour une entreprise.

Les talents franciliens sont dynamiques et diversifiés,

Comment répondez-vous aux enjeux environnementaux liés à votre projet en Île-de-France ?

La réduction des émissions CO₂ est notre priorité. Nous facilitons les échanges intra-européens mais avons le devoir de développer une logistique plus verte.

Nous investissons massivement dans le rail Intra-européen et avons pour ambition d'être la référence en la matière. Nous renouvelons continuellement notre flotte de véhicule pour répondre aux dernières normes environnementales.

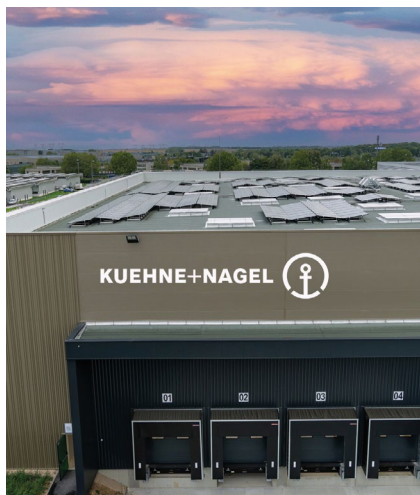
Nous participons à la décarbonation en étant un spécialiste du multimodal (Rail/RO-RO), en accélérant nos investissements sur le rail et en renouvelant continuellement notre flotte de véhicule.

L'ouverture de notre Hub de Marly a été guidé par cet esprit d'impact environnemental.

Lieu de massification des flux arrivant par rail, nous avons réduit de l'ordre de 30% le nombre de nos véhicules sur les routes de la Région Île-de-France.

Quels conseils donneriez-vous aux entreprises étrangères souhaitant implanter un centre de logistique en Île-de-France ?

Ne pas rester seul, et challenger les approches ! L'implantation d'un centre logistique en Île-de-France, nécessite d'échanger avec le plus d'interlocuteurs pour avoir une vision complète du marché. N'hésitez pas à solliciter les missions locales pour comprendre le tissu économique et associatif. Elles vous apporteront une connaissance du terrain qui vous fera gagner ainsi un temps précieux.



Armelle Nourry
Directrice Real Estate France

Pouvez-vous présenter votre entreprise ?

Le groupe Kuehne+Nagel est l'un des principaux fournisseurs de services de transport et logistique au monde. Numéro un mondial du transport aérien et maritime, Kuehne+Nagel, avec plus de 80 000 employés répartis sur près de 1300 sites dans près de 100 pays, est le partenaire de 400 000 clients dans le monde.

Grâce à son réseau mondial, le groupe offre des solutions de supply chain de bout-en-bout aux industries et entreprises du monde entier.

En tant que membre de l'initiative Science Based Target (SBTi), Kuehne+Nagel s'engage en faveur d'un transport et d'une logistique durable en accompagnant ses clients avec des solutions à faible émission de carbone.

Pouvez-vous décrire votre projet de centre logistique dans la zone Cargo City ?

En octobre 2023, le groupe a inauguré un nouveau hub aérien de 12 900 m², sur une friche au cœur de la zone Cargo City de l'aéroport Paris CDG, qui lui permet de multiplier par 2,5 sa capacité de traitement.

Conforme aux normes environnementales les plus strictes, ce site est équipé de technologies de pointe adaptées aux secteurs du healthcare, du luxe, de la high-tech, de l'aéronautique, de l'industrie et de l'automobile. Le partenariat entre Kuehne+Nagel, le groupe ADP et GSE a permis au hub d'obtenir la certification BREEAM Excellent, attestant de l'engagement du groupe pour des pratiques de construction durables et de la réduction de son empreinte carbone. Le bâtiment dispose de tous les équipements et services permettant de respecter les plus hauts standards de sûreté des marchandises. Environ 260 collaborateurs y travaillent.

Pouvez-vous décrire votre projet d'extension au Segro Logistics Park Garonor ?

Kuehne+Nagel a inauguré en 2023 son centre logistique Garonor sur un site appartenant à Segro, ce qui permet de doubler sa surface d'activité, passant de 2498 m² à 5 089 m².

Un positionnement stratégique à 20 minutes de Paris, à proximité des axes routiers A1, A3 et N2 pour alimenter les clients de Kuehne+Nagel, notamment dans les domaines de l'industrie et des biens de consommation.

Environ 45 personnes travaillent sur le site.

Quels partenaires vous ont soutenu pour développer ces projets ?

Kuehne+Nagel a tissé un solide réseau d'experts en immobilier logistique et transport, constitué

essentiellement de ses partenaires développeurs, propriétaires et de brokers.

Avez-vous bénéficié d'une aide publique ?

Nous bénéficions régulièrement du dispositif des certificats d'économie d'énergie, et donc des aides de l'état pour les travaux de rénovation énergétique.

Quels sont les atouts de l'Île-de-France pour votre activité ?

Un site logistique doit être facilement accessible tant pour son approvisionnement que pour les collaborateurs qui y travaillent. Une implantation en Île-de-France est le gage de facilité et variété d'accès (réseaux routiers, flux aéroportuaires, ferroviaires, fluviaux) non seulement pour l'approvisionnement des sites mais également pour les salariés (réseaux multiples de transports en commun).

Comment répondez-vous aux enjeux environnementaux liés à vos activités ?

En 2023, Kuehne+Nagel a déployé une nouvelle stratégie axée sur la durabilité, marquant un tournant majeur dans son impact global. La stratégie "Living ESG" incarne son engagement à être un partenaire de confiance dans la chaîne d'approvisionnement, et résolument engagé en faveur d'un futur durable.

Les objectifs d'ici 2030 témoignent de la volonté de Kuehne+Nagel à réduire son impact environnemental :

- Moins 33% d'émissions de CO2 par rapport à 2019
- Zéro déchet dans les décharges
- Zéro plastique à usage unique dans les activités de logistique contractuelle.
- Moins 10% de consommation d'eau par rapport à 2019
- Moins 20% des consommations de gaz & d'électricité par rapport à 2019

Pouvez-vous citer quelques initiatives ?

Le groupe favorise les solutions de mobilité durable et travaille en collaboration avec ses clients et partenaires pour décarboner ses activités en repensant les chaînes d'approvisionnement et en investissant dans des solutions d'avenir telles que les biocarburants et les énergies renouvelables.

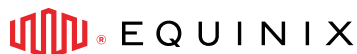
Dans le domaine routier, Kuehne+Nagel investit activement dans des initiatives telles que "Objectif CO2" avec l'ADEME¹ depuis 2018 et "EVCom" depuis 2021. Des véhicules électriques et des carburants de transition sont intégrés, avec une expertise opérationnelle continue pour optimiser l'efficacité et la durabilité.

Dans le domaine maritime, l'entreprise utilise l'outil SeaExplorer, facilitant la prise de décision en comparant les navires selon divers critères, y compris leur empreinte CO2 moyenne.

Sur le plan aérien, le groupe investit dans le SAF (sustainable aviation fuel) et développe des solutions multimodales de transport aérien et maritime.

Quels conseils donneriez-vous aux entreprises étrangères souhaitant implanter un centre logistique ?

- S'appuyer sur les conseils d'experts (urbanisme, environnement, projets de développement en cours) car la réglementation française en matière d'entrepôts logistiques se complexifie d'année en année.
- Présenter le plus en amont possible son projet auprès des autorités locales pour s'assurer de leur soutien.
- Et spécialement, pour les entreprises étrangères, s'appuyer sur les agences d'expansion économiques régionales, qui sauront les orienter vers les localisations les plus adaptées à leur besoin, faciliter les échanges avec les autorités locales, les accompagner tout au long de leur développement et enfin, les informer sur d'éventuelles aides tenant à leurs projets.



Régis Castagné
Directeur Général France

Pouvez-vous présenter votre entreprise ?

Equinix est une entreprise spécialisée dans l'hébergement et la connectivité des datacenters, avec une présence sur six continents et 250 datacenters dans le monde, dont 11 en France.

Leader mondial sur le marché des datacenters en collocation, Equinix héberge en France (et très majoritairement en Île-de-France) les activités de plus de 1600 entreprises et emploie plus de 350 salariés en Île-de-France, répartis entre ses 10 datacenters à Saint-Denis, Aubervilliers, Meudon, Pantin et Courbevoie, et son siège de Paris.

Pouvez-vous décrire votre projet de datacenter à Saint-Denis ?

Ce projet à Saint-Denis s'intègre dans le cadre du plan d'investissements de 1 milliard d'euros sur 5 ans annoncé par Equinix au sommet Choose France 2022, largement dirigé vers l'Île-de-France. Il représente un investissement de 149M€ en phase 1 pour renforcer le campus de Saint-Denis, qui comprend déjà 3 datacenters.

Nous avons intégré ce terrain suite au rachat du groupe Telecity et de son datacenter Digital Realty, qui avait été construit sur une ancienne friche industrielle.

Ce projet a été pensé comme un modèle du datacenter du futur qu'Equinix souhaite répliquer pour ses prochains sites. C'est un site exemplaire sur le plan environnemental, avec notamment la mise en place pour la première fois de la récupération de la chaleur fatale pour chauffer le futur Centre Aquatique Olympique de Saint-Denis, mais aussi la création d'une parcelle d'agriculture urbaine en partenariat avec les Fermes de Gally sur le toit du datacenter. Environ 100 personnes y travaillent, avec des plans de croissance liés à d'autres potentiels projets de développement.

Quels partenaires vous ont soutenu pour développer ce projet ?

Nous avons travaillé avec Choose Paris Region sur la création du "guide pratique sur les datacenters" à destination des élus locaux, pour leur permettre de mieux appréhender les impacts inhérents à l'implantation de ces infrastructures sur leurs territoires.

Choose Paris Region nous a accompagné pour l'organisation de l'inauguration de notre site PA10 de Saint-Denis en octobre 2022.

Tous ces services mentionnés ont été utiles pour notre stratégie d'implantation.

Quels sont les atouts de l'Île-de-France pour votre activité ?

L'Île-de-France offre une connectivité exceptionnelle pour les services d'interconnexion d'Equinix grâce à :

- Sa position stratégique de centre économique mondial abritant un riche tissu d'entreprises, de PME et de startups dans le secteur numérique. La région est d'ailleurs le 4ème hub numérique mondial, derrière Francfort, Londres et Amsterdam.
- Un réseau de transport dense et très connecté.
- Des infrastructures numériques de haut débit et un réseau électrique stable, particulièrement adapté à l'activité des datacenters.

L'Île-de-France bénéficie plus généralement des atouts de la France, à savoir un réseau électrique particulièrement fiable et une énergie décarbonée et compétitive.

On peut souligner également le volontarisme des acteurs publics locaux et du gouvernement en faveur du développement économique du territoire en facilitant les procédures d'implantation.

Comment décriez-vous les talents en Île-de-France ?

L'Île-de-France bénéficie d'un bassin d'emplois particulièrement riche, un atout de taille pour les datacenters. Ces infrastructures fonctionnent 24/7 et nécessitent des talents résidant à proximité immédiate des sites. Nous travaillons avec les instituts de formations locaux pour créer une véritable « filière datacenter » en Île-de-France à l'image de notre partenariat signé avec l'IUT de Villetaneuse et la création d'un parcours dédié aux métiers du datacenter.

Comment répondez-vous aux enjeux environnementaux liés à votre projet en Île-de-France ?

La transition énergétique est une priorité majeure d'Equinix avec un objectif de neutralité carbone

dès 2030 en ligne avec l'accord de Paris. Dans ce contexte, les datacenters d'Equinix en Île-de-France font figure de pionniers sur les enjeux environnementaux avec la mise en place de la récupération de chaleur fatale sur notre nouveau site PA10, une première mondiale à cette échelle. Nous travaillons depuis plusieurs années pour améliorer l'efficacité énergétique de nos infrastructures, avec un PUE en baisse constante depuis notre arrivée en France.

Nous venons par ailleurs d'annoncer notre premier Power Purchase Agreement (PPA) afin de nous approvisionner directement auprès de producteurs d'énergie renouvelable français. Ce partenariat avec wpd et Schneider Electric, constitue l'un des plus gros contrats d'achat d'électricité verte de l'histoire en France, qui financera sept nouveaux parcs éoliens à même de fournir une capacité de plus de 100 MW et plus de 300 GWh d'énergie verte chaque année.

Enfin, Equinix est pleinement impliqué, aux côtés de la filière France Datacenter, dans les initiatives du gouvernement (planification écologique, plan de sobriété) et des autorités régionales (SDRIF-E)²⁴ pour la décarbonation du secteur numérique, et force de proposition en la matière.

Quels conseils donneriez-vous aux entreprises étrangères souhaitant implanter un centre de logistique en Île-de-France ?

A l'image d'Equinix, adopter une approche partenariale avec les élus locaux du territoire d'implantation, afin de construire un projet adapté aux enjeux du territoire et maximiser les retombées économiques et sociales pour les territoires avec des initiatives vertueuses.



Sami Slim
Directeur Général France

Pouvez-vous présenter votre entreprise ?

Telehouse est la filiale à 100% de KDDI Group, géant japonais de télécommunications et d'intégration des systèmes, classé parmi les 300 plus importantes entreprises mondiales (43 milliards de dollars de chiffres d'affaires).

La société internationale Telehouse est leader et pionnière des datacenters, spécialisée dans l'hébergement de données à forte connectivité depuis plus de 30 ans.

Présent en Europe depuis 1988, et en France depuis 1996, Telehouse répond aux besoins d'hébergements physiques (colocation) de plus de 1 000 entreprises de divers secteurs économiques tels que télécoms, informatique, finance, luxe, automobile et énergie.

La société compte 45 datacenters dans le monde dont 2 campus à Paris et dans sa région.

Pouvez-vous décrire votre projet de datacenter en Île-de-France ?

Telehouse, entreprise engagée dans un plan d'investissement majeur en Europe, dont 1 milliard d'euros sur 5 ans en France, étend son pôle de connectivité parisien avec TH2, le datacenter le plus connecté de France.

Le nouveau datacenter, éco-responsable et souverain, baptisé Magny 2, vient renforcer le campus de TH3 Magny-les-Hameaux dans les Yvelines. Avec une surface IT de 12 000 m² et un investissement de 250 millions d'euros, il représente une avancée majeure vers la souveraineté numérique française et européenne.

Son emplacement stratégique, à 30 minutes de Paris, offre une alternative géographique sécurisée aux datacenters parisiens.

Notre site Magny 2 propose des solutions éco-responsables telles que le free-cooling, l'utilisation d'huile végétale, et la récupération de chaleur. Avec un PUE moyen inférieur à 1,3, une électricité 100% renouvelable, et la possibilité de chauffer jusqu'à 900 logements, Telehouse démontre son engagement envers des infrastructures performantes et respectueuses de l'environnement, contribuant ainsi à la croissance stratégique de ses clients.

Quels sont les atouts de l'Île-de-France pour votre activité ?

Depuis 1998, Telehouse s'est développé en Île-de-France en raison de la centralité de Paris dans le paysage numérique français. Installé au cœur de la capitale dans le 11ème arrondissement, son hub télécom Telehouse 2 Paris Voltaire est le datacenter le plus interconnecté de France et le quatrième mondial, hébergeant plus de 70 opérateurs internationaux.

Ce choix stratégique est renforcé par un solide réseau de fibres convergentes vers Paris, un écosystème numérique dynamique, et un soutien des acteurs locaux et régionaux pour le développement

de datacenters responsables en Île-de-France.

L'Île-de-France présente un environnement propice aux opportunités de développement d'entreprises notamment étrangères, en particulier dans le numérique grâce à sa place de première région économique d'Europe.

La ville dispose d'un excellent réseau de transport d'énergie et d'un écosystème numérique très dynamique. De plus, les entreprises disposent du soutien des acteurs locaux et régionaux œuvrant pour le développement de datas responsables sur le territoire francilien. Enfin, la France a l'un des mix énergétiques le plus décarboné d'Europe ce qui en fait un choix durable pour l'implantation d'entreprise industrielle.

Comment répondez-vous aux enjeux environnementaux liés à votre projet en Île-de-France ?

Nous avons la responsabilité de lutter de manière proactive contre le changement climatique. C'est pourquoi nous poursuivons activement notre stratégie RSE en collaboration avec nos parties prenantes avec pour engagements :

- Contribuer à un numérique plus responsable : nous participons ainsi activement à la définition de normes, de réglementations et de cadres volontaires, tels que le Pacte pour des centres de données climatiquement neutres et le Code de conduite de l'UE pour les centres de données.
- Agir pour réduire l'empreinte carbone des datacenters : Nous avons adopté le Code of Conduct Européen (engagement en faveur des énergies renouvelables), et sommes certifiés ISO14001 & 50001. Nos collaborateurs travaillent également en étroite collaboration avec des organismes du secteur afin d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les émissions
- Intégrer nos datacenters dans leur environnement (acteurs locaux, habitants, étudiants, pouvoirs publics...) à travers le soutien aux initiatives locales et à l'emploi
- Soutenir les objectifs de développement durable

des Nations Unies.

Quels conseils donneriez-vous aux entreprises étrangères souhaitant implanter un centre de logistique en Île-de-France ?

Intégrer les projets de datacenter dans l'environnement local à travers la mise en place d'une approche collaborative avec l'ensemble des acteurs locaux (institutionnels, habitants, acteurs de la formation et de l'emploi...) afin d'appréhender les enjeux locaux et adapter ainsi les projets au mieux dans l'environnement local.

Choose Paris Region

Chez Choose Paris Region, notre mission principale est d'accompagner les entreprises internationales dans leur développement en Île-de-France. Elle travaille en partenariat avec tous les acteurs du territoire francilien pour offrir un service d'accompagnement sur mesure aux entreprises internationales.

Chaque année, notre équipe de 80 professionnels dévoués, conjugue son expertise du marché et son réseau local pour aider plus de 1 200 entreprises internationales à construire des partenariats, à élaborer leur stratégie de croissance en Île-de-France, que ce soit pour une première implantation locale ou pour développer leur activité existante.



Un Guichet Unique

Choose Paris Region est un point d'accès unique à une série d'offres personnalisées, et à des services d'accompagnement gratuits et confidentiels. Avec notre soutien, tirez parti des opportunités et des atouts de l'Île-de-France !

[Découvrez nos experts et parlez-nous de votre projet sur chooseparisregion.org](https://chooseparisregion.org)

1 Explorer

En savoir plus votre secteur d'activité en Île-de-France
Évaluer votre marché potentiel
Entrer en contact avec l'écosystème local

3 S'installer

Trouver la meilleure solution immobilière pour votre entreprise (bureaux ou site industriel)
Explorer les options de travail en espace de co-working

5 Recruter

Identifier vos besoins en recrutement
Exploiter les viviers de talents de la région
Construire votre équipe (contrats, solutions visa)

7 Se développer

Accélérer le développement de vos activités existantes en Île-de-France.

2 S'organiser

Créer votre entité juridique en France
Ouvrir un compte bancaire
Comprendre le système fiscal français

4 Valider

Nouer des contacts avec les grandes entreprises françaises
Explorer des partenariats potentiels en R&D
Développer son réseau
Identifier des accélérateurs, incubateurs et clusters locaux
S'informer sur les opportunités de financement

6 Prospérer

Préparer la mobilité de vos collaborateurs et de leur famille
Rencontrer les communautés d'expatriés

Retrouvez plus d'informations sur nos services sur notre site:
chooseparisregion.org

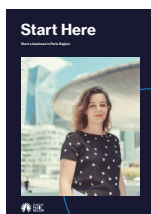


Tenez-vous informé du monde des affaires

Guides pratiques

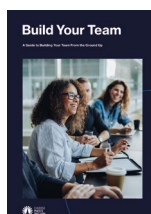
Choose Paris Region publie régulièrement des guides pratiques pour procurer des conseils aux personnes qui souhaitent s'installer en Région Île-de-France ou y implanter leur entreprise, ainsi que des informations utiles pour investir ou s'y établir.

[Parcourez nos guides sur chooseparisregion.org/download-our-guides](https://chooseparisregion.org/download-our-guides)



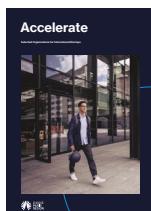
Premiers pas

Apprenez les bases pour lancer votre entreprise en Île-de-France : s'inscrire, ouvrir un compte bancaire, recruter.



Recruter son équipe

Obtenez des renseignements sur les talents disponibles localement ainsi que des conseils pour le recrutement grâce à cet outil essentiel pour les entreprises internationales qui cherchent à recruter en Île-de-France.



Accélérer

Découvrez et intégrez l'écosystème de start-ups qui fait vibrer l'Île-de-France et trouvez des opportunités.



Opportunités vertes

Découvrez les accélérateurs verts et à impact social, les sources de financement, les friches industrielles, les fournisseurs de services et les événements.

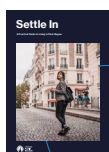


Plate-forme Connect With Our Selected Partners

Sur cette plate-forme, accédez à des services qui vous aideront à vous développer en Île-de-France. Nos équipes ont sélectionné avec soin les meilleurs partenaires et organisations.

connect-with-selected-partners.chooseparisregion.org

Actualités business

Tenez-vous informé des actualités de l'Île-de-France, d'un secteur en particulier, des domaines d'innovation, du monde des affaires, des événements et de la culture.

[Abonnez-vous sur chooseparisregion.org/newsletters](https://chooseparisregion.org/newsletters)

Paris Region Business Digest

Contenu pour aider votre entreprise à se développer rapidement en Île-de-France : événements par secteur, appels à candidatures, articles et témoignages d'entreprises.

Cleantech

Dernières actualités, tendances, événements, chiffres et opportunités du secteur de la greentech et d'autres domaines connexes.

Révolution numérique

Suivez de près les avancées en matière d'intelligence artificielle, de deeptech et de technologies numériques dans la Région.

Healthtech in Paris Region

Tenez-vous informé des actualités en matière de technologies de santé : grands événements, appels à candidatures et opportunités commerciales.

Appels à candidatures

Des chefs d'entreprise et des organismes locaux s'associent à Choose Paris Region pour lancer des appels à candidatures et créer des écosystèmes d'innovation. Trouvez des start-ups, des entreprises et des établissements d'enseignement en Région Île-de-France.

[Parcourez-les sur chooseparisregion.org/fr/appels-a-manifestation-d-interet](https://chooseparisregion.org/fr/appels-a-manifestation-d-interet)

Glossaire

1. ADEME : Agence De l'Environnement et De la Maîtrise de l'Energie cf. p39
2. Banque des Territoires : Direction de la Caisse des Dépôts et Consignations⁵ qui propose des solutions de conseil et de financement aux acteurs territoriaux pour transformer durablement les territoires cf.p38
3. BPI France : Banque Publique d'Investissement de France cf. p39
4. Brownfield : surface foncière avec un bâtiment à réhabiliter (ex. friche)
5. Caisse des Dépôts et Consignations : institution financière publique qui exerce notamment des activités d'intérêt général pour le compte de l'État et des collectivités territoriales
6. DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles cf. p35
7. DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
8. EPA : Etablissement Public d'Aménagement cf. p23
9. EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale cf. p23
10. EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France cf. p20
11. EPT : Etablissement Public Territorial cf. p23
12. GPA : Grand Paris Aménagement cf. p23
13. Greenfield : surface foncière non aménagée (ex. surface agricole)
14. ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement cf. p36
15. IED : Industrial Emissions Directive cf. p36
16. OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation cf. p21

17. PADD : Projet d'aménagement et de Développement Durable cf. p21
18. PLU : Plan Local d'Urbanisme cf. p21
19. PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal cf. p21
20. Préfecture : Entité responsable de l'exécution des politiques de l'Etat dans la région cf. p21
21. RNU : Règlement National d'Urbanisme cf. p21
22. SEM : Société d'Economie Mixte cf. p23
23. SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale cf. p21
24. SDRIF-E : Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental cf. p20
25. SEVESO : Directive européenne visant à prévenir les risques d'accidents industriels cf. p36
26. SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement cf. p23
27. SPLA-IN : Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National cf. p23

Document réalisé avec la participation du Département Economie de l'Institut Paris Region
 Vincent Gollain, Laurence Nologues, Thierry Petit

Photo de couverture : EPA SENART - LIEUSAIN LEVANT © Ludovic Delage - L'Empreinte Graphique



chooseparisregion.org

contact@chooseparisregion.org



[ChooseParisRegion](https://www.youtube.com/ChooseParisRegion)



[ChooseParisRegion](https://www.linkedin.com/company/ChooseParisRegion)



[parisregion](https://www.parisregion.com)