

1<sup>er</sup> semestre 2022

► Dynamique de l'immobilier d'entreprise



La note immobilière  
de l'Essonne

# L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en Essonne

L'analyse porte sur l'ensemble du département de l'Essonne. Neuf pôles marché ont été déterminés à partir de la concentration des transactions et de l'offre disponible. Ils se superposent à une lecture pfienn, de niveau communal.

## Impacts et perspectives économiques

L'allègement des restrictions sanitaires et la poursuite de la campagne de vaccination ont poussé les ménages et les entreprises à consommer et à investir. La croissance du PIB (+7 % en 2021 - INSEE) est tirée par la hausse de la consommation des ménages. Ce rebond témoigne d'un environnement propice à la reprise et d'une demande forte et résiliente. Néanmoins, cette reprise économique rapide se fait avec en toile de fond, toujours, la pandémie.

À l'échelle européenne, la BCE continue d'adopter une politique monétaire non conventionnelle afin de soutenir au mieux l'économie européenne et de consolider la reprise. Les mesures accommodantes de la BCE sont vitales pour assurer une reprise économique sans perturbations, engendrant des perspectives de croissance rassurantes pour les acteurs financiers. Cela étant, la persistance d'une inflation élevée pourrait amener la BCE à se montrer moins accommodante, et ce, plus rapidement qu'initialement anticipée.

## Un marché de la logistique mature et établi

Le marché de la logistique, historiquement porté par les industries du nord de l'Ile-de-France, s'est depuis plusieurs décennies, développé sur le sud de la région. En 2021, l'Ile-de-France compte 1,05 millions m<sup>2</sup> placés, en hausse de 26 % en un an.

L'Essonne bénéficie d'une situation géographique de choix. Le département est à proximité de la capitale et dispose d'infrastructures de transports de qualité : autoroutes A6 et A10, un pôle TGV (Massy), trois lignes de RER (B, C, D), sans compter l'arrivée du Grand Paris Express et l'amélioration de la desserte de l'aéroport d'Orly.

## Le tissu entrepreneurial, moteur de la demande en locaux d'activité

Le marché des locaux d'activités en Ile-de-France enregistre en 2021 une demande placée<sup>1</sup> de plus de 1,2 millions m<sup>2</sup> (+65 % sur un an).

En Ile-de-France, comme en Essonne, ce marché repose sur un vivier de PME/PMI important. Il relève essentiellement de l'artisanat, de l'industrie ou de la distribution (commerce de gros ou de détail), voire du transport/stockage.

L'essentiel du marché francilien repose sur des surfaces de moins de 3 000 m<sup>2</sup>, majoritairement en état d'usage<sup>3</sup>. L'Essonne, comme l'Ile-de-France, est un marché principalement de petites surfaces<sup>2</sup> avec des produits aux qualités hétérogènes.

## La polarisation du marché des bureaux

Malgré une fin d'année 2021 marquée par la montée du variant Omicron, l'activité tertiaire francilienne présente des signes nets de reprise. La demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint 1,85 millions m<sup>2</sup> en 2021 (+32 % sur un an). Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement dynamique avec 631 000 m<sup>2</sup> placés en Ile-de-France, confirmant la reprise entrevue les trimestres précédents. Les transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont rebondi dès le début de l'année, signe de la confiance retrouvée des utilisateurs qui se positionnent à nouveau sur ce créneau de surface.

Bénéficiant d'une proximité directe avec la capitale, l'activité tertiaire essonnoise se concentre principalement autour du pôle de Massy. Dynamisé par la présence d'un pôle multimodal, la multiplication des programmes de logements et services, le site reste plébiscité par les groupes industriels, premiers preneurs à bail.

Pour autant, la prédominance des zones tertiaires très établies (Paris Centre Ouest et La Défense) se renforce encore avec la crise, venue accélérer les changements structurels du marché locatif. Les entreprises sont aujourd'hui à la recherche d'emplacements très centraux et/ou bien desservis, mais également d'immeubles de qualité, offrant la possibilité de moduler les espaces pour s'adapter à l'hybridation des modes de travail.

## Sommaire

L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en Essonne	p3
Marché de la logistique en Essonne	p4
Marché des locaux d'activités en Essonne	p5
Marché des bureaux en Essonne	p6
Zoom sur un projet essonnien	p7

## Zoom sur un projet essonnien

Redynamisation d'une friche commerciale  
par le Groupe AXTOM - La ville-du-Bois (91)

**AXTOM**

Située au coeur de la zone d'activités commerciales de la Ville du Bois, un pôle commercial historique, l'opération réalisée par AXTOM

DÉVELOPPEMENT, filiale du Groupe AXTOM, vient compléter la richesse de l'offre existante du site.

Elle a permis de redynamiser cette partie de la ZAC grâce à la restructuration d'une friche laissée vacante depuis une quinzaine d'années pour créer 4 nouvelles moyennes surfaces commerciales.



### En savoir plus ?

« Essonne Développement vous présente sa note de conjoncture immobilière de l'Essonne du 1<sup>er</sup> semestre 2022. Cette production s'inscrit dans la continuité de notre mission de diffusion de la connaissance et interroge sur :  
Quelle est la place de l'Essonne en Ile de France en matière d'immobilier d'entreprises, Quels sont les marchés en mouvement ? Quelles sont les dynamiques infra-territoriales ? Chacune de nos parutions, Essonne Développement met à l'honneur un projet immobilier spécifique au département.

Pour cette troisième édition, nous avons choisi de vous présenter le projet de redynamisation d'une friche commerciale située au cœur de la zone d'activités commerciales de la ville-du-Bois. Ce projet réalisé par AXTOM DEVELOPPEMENT, filiale du Groupe AXTOM, nouvellement adhérente à Essonne Développement, a permis grâce à la restructuration de cette friche de créer quatre nouvelles surfaces commerciales.

Vous portez de l'intérêt à ces problématiques et souhaitez recevoir l'intégralité de l'étude :  
**NOTE IMMO «Dynamique de l'immobilier d'entreprise»**



**Adhérez à l'association**

**essonne**  
DEVELOPPEMENT  
ACCELERATEUR TERRITORIAL

9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY  
contact@essonne-developpement.com

01 69 91 05 29

essonne-developpement.com



\*Les autres publications seront disponibles très prochainement sur notre site [www.essonne-developpement.com](http://www.essonne-developpement.com)

## Lexique

<sup>1</sup>Demande placée/volume placé : ensemble des transactions à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

<sup>2</sup>Surface de transaction :

- Logistique : petite (moins de 10 000 m<sup>2</sup>), moyenne (10 000 à 50 000 m<sup>2</sup>) et grande/XXL (plus de 50 000 m<sup>2</sup>).
- Locaux d'activités/Bureaux : petite (moins de 1 000 m<sup>2</sup>), moyenne (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>) et grande/méga-deal (plus de 5 000 m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup>État d'usage (bâtiment) : immeuble de plus de 10 ans, non rénové ou restructuré.

<sup>4</sup>Disponibilité immédiate (offre) : ensemble des surfaces vacantes aujourd'hui, proposées à la commercialisation.

<sup>5</sup>Disponibilité future certaine (offre) : les locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation ; les locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie ; les libérations certaines (résiliation du bail notifiée et date de départ connue) ; les locaux vides.

<sup>6</sup>Projet : projet pour lequel l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction est déjà réalisé : acquisition du foncier, études préparatoires, définition du projet, obtention du permis de construire purgé de tous les recours et, le cas échéant, des autres autorisations administratives nécessaires. Ne reste plus que la construction proprement dite, ce qui réduit considérablement le délai d'emménagement pour un utilisateur. Le chantier est prêt à débiter.

<sup>7</sup>En blanc (bâtiment) : immeuble destiné à la location (en général), dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

<sup>8</sup>Neuf (bâtiment) : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Cette catégorie d'immeuble est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.

<sup>9</sup>Récent (bâtiment) : immeuble de moins de 10 ans, non rénové et restructuré et ayant déjà été occupé.

<sup>10</sup>Rénové (bâtiment) : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère non assujettie à l'obtention d'un permis de construire.

<sup>11</sup>Restructuré (bâtiment) : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde avec passage en TVA, avec ou sans conservation de la façade principale.



Avec le soutien de



56 Bd des Coquibus • 91000 Évry-Courcouronnes  
contact@essonne-developpement.com

[www.essonne-developpement.com](http://www.essonne-developpement.com)



**Aurélien GUILLET**

Chargé de mission  
Port. : +33(0)6 37 92 13 45  
Mail : [aguillemet@essonne-dev.com](mailto:aguillemet@essonne-dev.com)

**Édouard RENIAUME**

Chargé de mission  
Port. : +33(0)6 31 85 22 79  
Mail : [ereniaume@essonne-dev.com](mailto:ereniaume@essonne-dev.com)

Sources du document  
Demande placée : CBRE Research / Immostat 4T 2021  
Offre : CBRE Research 4T 2021  
Géographie : Here maps - Navstreets Q4 2021  
Cartes : réalisation CBRE Research

Conception-Réalisation : CBRE Research  
Crédits photos : AltiClic, 2018  
Coréal  
Impression : Perigraphic

Document réalisé avec le support de  
CBRE Research  
76 rue de Prony - 75017 Paris  
Tél. : +33(0)1 53 64 36 35 - Mail : [etude@cbre.fr](mailto:etude@cbre.fr)