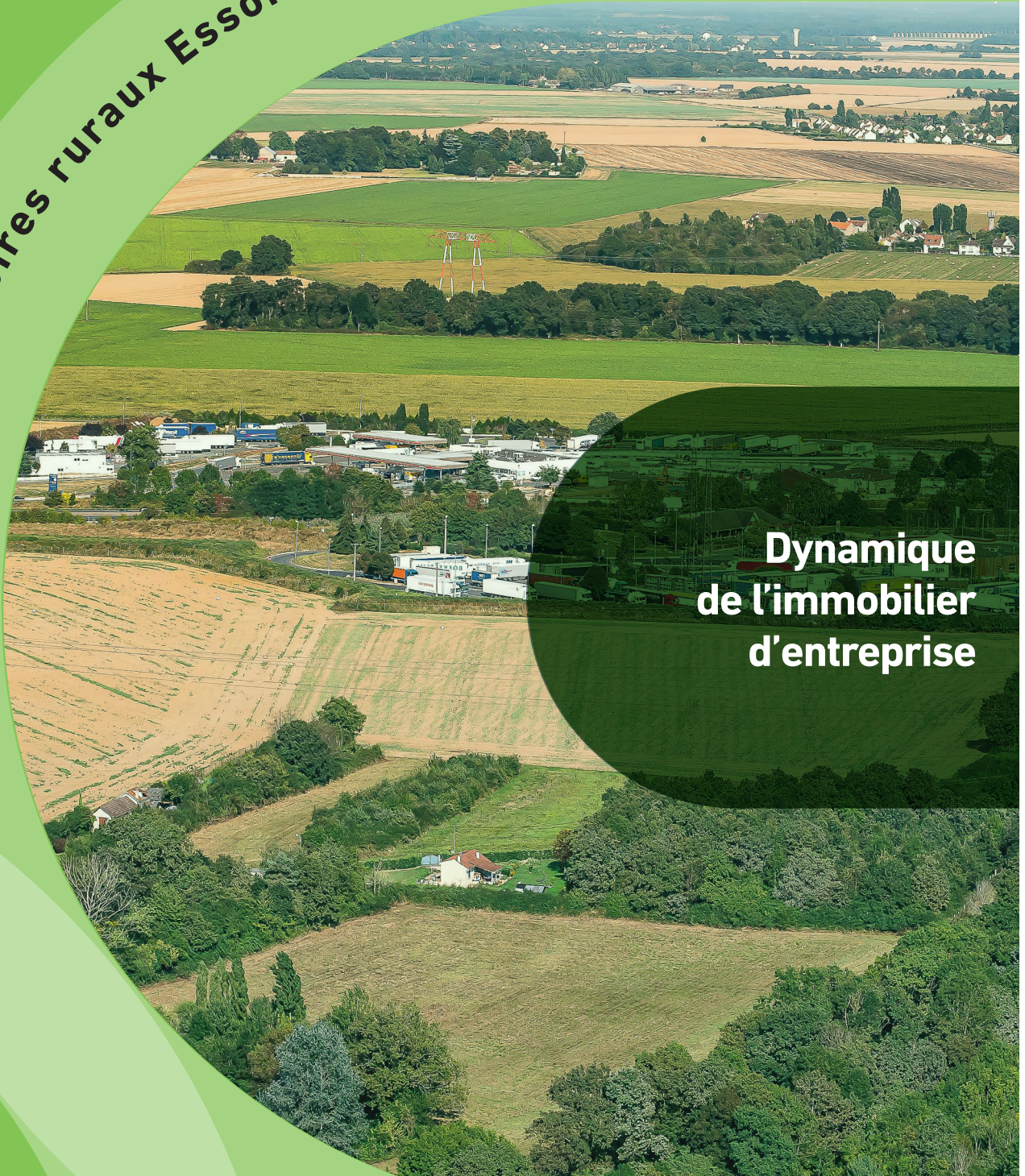




Dourdannais en Hurepoix  
Entre Juine et Renarde  
Etampois Sud-Essonnes  
Les 2 vallées  
Pays de Limours  
Val d'Essonne

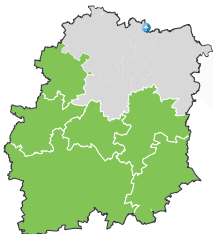
# Territoires ruraux Essonnais



**Dynamique  
de l'immobilier  
d'entreprise**

EDITION 2020

**essonne**  
**DEVELOPPEMENT**  
ACCÉLÉRATEUR TERRITORIAL



# DYNAMIQUE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## Essonne - Territoires ruraux

L'analyse porte sur 4 segments de marché entre 2009 et 2019 :  
activité, logistique, bureau et commerce

Les 6 EPCIs analysés dans cette note sont la communauté d'agglomération Etampois Sud Essonne et les communautés de communes Pays de Limours, Dourdannais en Hurepoix, Entre Juine et Renarde, Deux Vallées et Val d'Essonne.

**70**  
transactions  
en 10 ans

**55 %**  
des transactions  
à la location

**90 %**  
dans les locaux  
en état d'usage



**ACTIVITÉ**  
52 340 m<sup>2</sup>  
transactés  
49  
transactions



**BUREAU**  
1 826 m<sup>2</sup>  
transactés  
7  
transactions



**LOGISTIQUE**  
80 224 m<sup>2</sup>  
transactés  
9  
transactions

**1** pôle  
commercial  
structurant

**médianes  
locatives :**

Bureau : 227 €/m<sup>2</sup>/an HT HC  
Activité : 77 €/m<sup>2</sup>/an HT HC  
Logistique : 35 €/m<sup>2</sup>/an HT HC

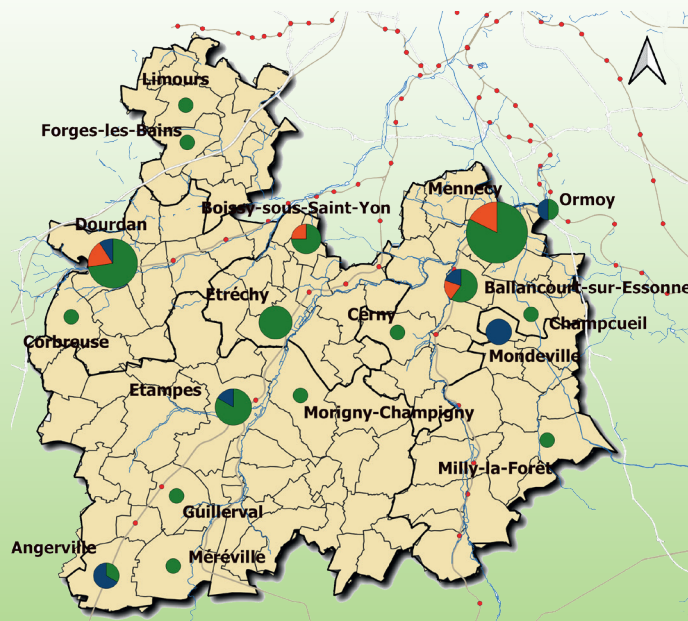
## ► Dominantes de marché

**L'activité, bien répartie au sein des villes principales :** Les transactions s'établissent principalement dans les ZAE qui sont dotées d'un tissu d'entreprises très diversifié. Ces parcs sont généralement situés aux abords d'artères structurantes comme l'autoroute A10 pour Dourdan et Limours ou la N20 sur l'axe Etampes/Angerville/Orléans. Ces axes permettent notamment aux artisans, très représentés sur le territoire, de rayonner à l'échelle du sud francilien et des départements limitrophes.

**Une logistique peu présente :** Les transactions d'immobiliers logistiques sont peu nombreuses sur les territoires ruraux essonniers. Malgré quelques pôles conséquents comme Etampes, Angerville ou Dourdan, ce marché privilégie encore des localisations au nord du département ou en première couronne parisienne, dans une logique de livraison du dernier kilomètre.

**Peu de transactions de bureaux :** Les territoires ruraux essonniers ne représentent pas un territoire privilégié pour les utilisateurs de locaux de bureaux. Ce marché, exigeant en termes d'accès et particulièrement de transports en commun, affiche quelques transactions à proximité de gares RER comme Dourdan ou Mennecy.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES  
par segments de marché (2009-2019)



— Routes  
— Hydrographie  
— Réseau ferré  
• Gares  
— Communes

■ Part de transactions du secteur Bureau  
■ Part de transactions du secteur Activités  
■ Part de transactions du secteur Logistique



# En savoir plus ?

Promouvoir et accompagner les projets d'implantations, est l'une des missions historique d'Essonne Développement.

À ce titre, l'agence a réalisé des notes immobilières bien spécifiques axées sur les conjonctures territoriales de l'immobilier d'entreprise.

Pour chacune de ces notes, Essonne développement a analysé les dynamiques des offres et des transactions, ce qui permet, au-delà d'une vision du marché actuel, d'appréhender l'évolution de la demande sur 3 segments de marché : l'activité, le bureau et la logistique, ainsi qu'un focus sur les pôles commerciaux structurants du territoire.

Vous portez de l'intérêt à ces problématiques et souhaitez recevoir l'intégralité de l'étude :

**NOTE Dynamique de l'immobilier d'Entreprise**

**"TERRITOIRES RURAUX ESSONNIENS"**



**Adhérez à l'association**

**essonne**  
**DEVELOPPEMENT**  
ACCÉLÉRATEUR 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)



Avec le soutien de



9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY  
contact@essonne-developpement.com  
01 69 91 05 29

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



EssonneDev



Essonne Développement

*Conception réalisation*  
Essonne Développement - LaSourisDuMac.fr

*Crédits photos : Essonne Développement, Studio Alticlic*

*Rédigé en avril 2020*  
*Publication décembre 2020 - Edition avril 2020*