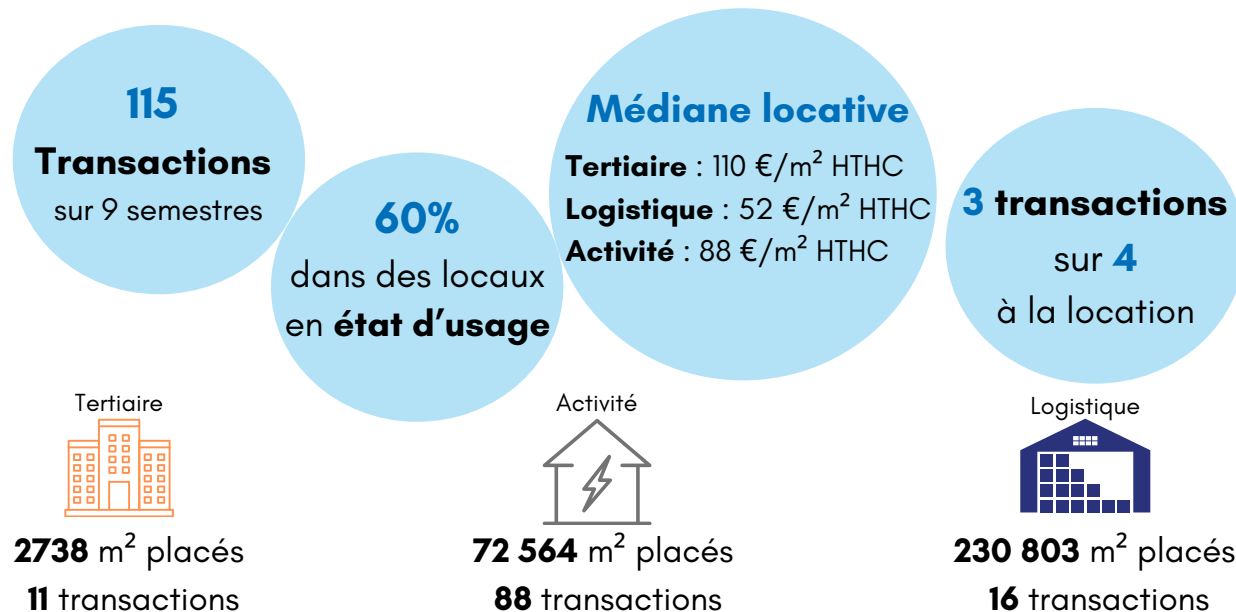


*Dynamique  
de l'immobilier  
d'entreprise*

MODUL'AIR  
ESPACE D'INNOVATIONS

# DYNAMIQUE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'analyse porte sur 3 segments de marché entre 2019 et le 1er semestre 2023 : Activité - Logistique - Tertiaire



## ◆ Dynamique territoriale

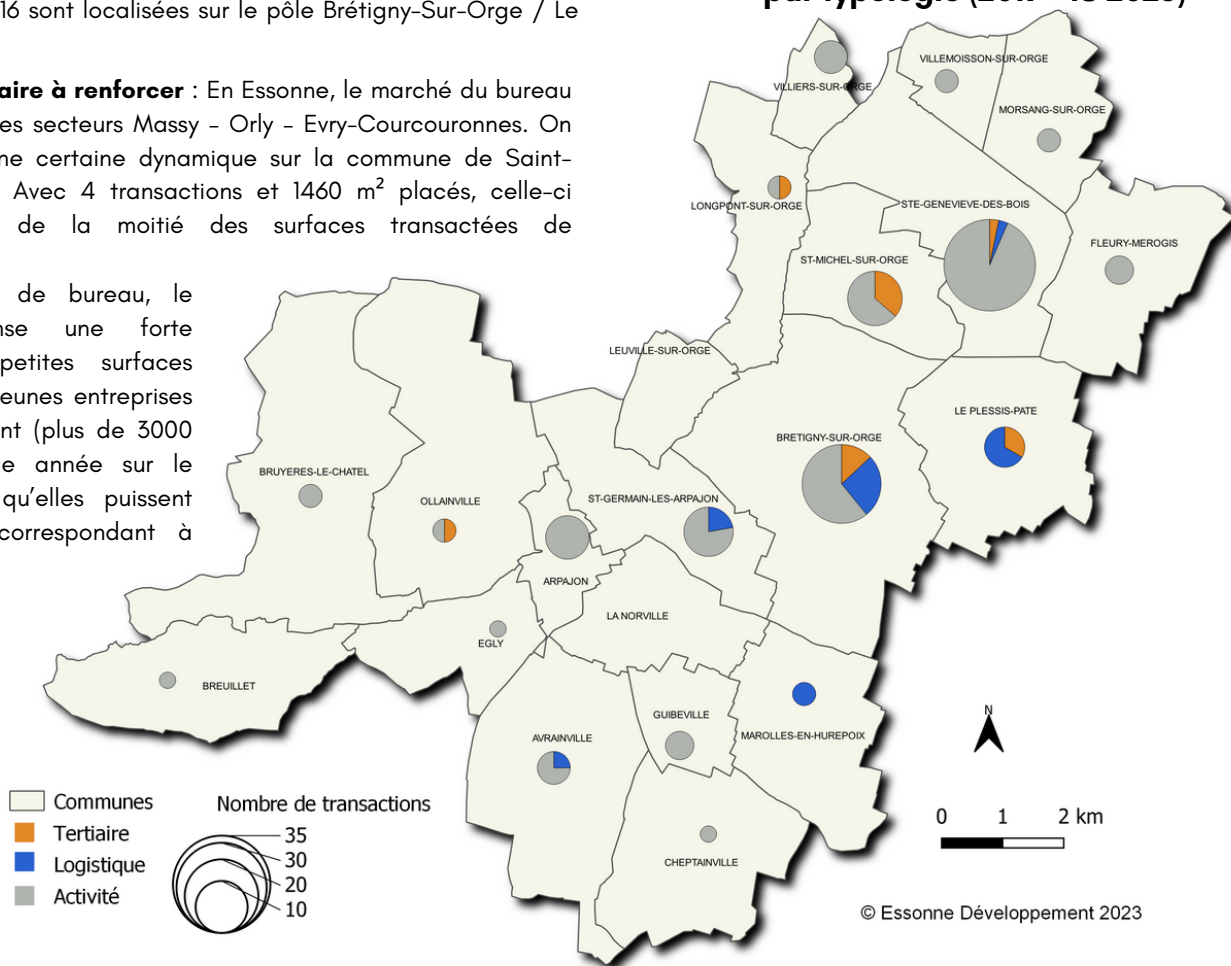
**Une polarisation de l'activité au centre - nord de l'agglomération** : Le marché « Activité » de Coeur d'Essonne Agglomération (CDEA) représente 12,5 % du marché essonnien, en progression de 1% par rapport à la décennie 2010. Il se concentre sur la commune de Ste-Geneviève-Des-Bois (29 transactions), portée par la zone d'activités de la Croix Blanche, et de Brétigny-Sur-Orge (14 transactions), soutenue par la zone d'activités Maison Neuve. On relève également une nouvelle dynamique sur le secteur « Arpajon - St-Germain-lès-Arpajon ». En effet, la situation géographique, au croisement de la N104, N20 et la D19, est favorable au marché des locaux d'activités.

**Une offre logistique très présente.** Avec 40% des parts de marché sur ce segment, CDEA est le 1er territoire d'accueil en Essonne. 10 transactions sur 16 sont localisées sur le pôle Brétigny-Sur-Orge / Le Plessis-Pâté.

**Un marché tertiaire à renforcer** : En Essonne, le marché du bureau est polarisé sur les secteurs Massy - Orly - Evry-Courcouronnes. On note toutefois une certaine dynamique sur la commune de Saint-Michel-sur-Orge. Avec 4 transactions et 1460 m<sup>2</sup> placés, celle-ci concentre plus de la moitié des surfaces transactées de l'agglomération.

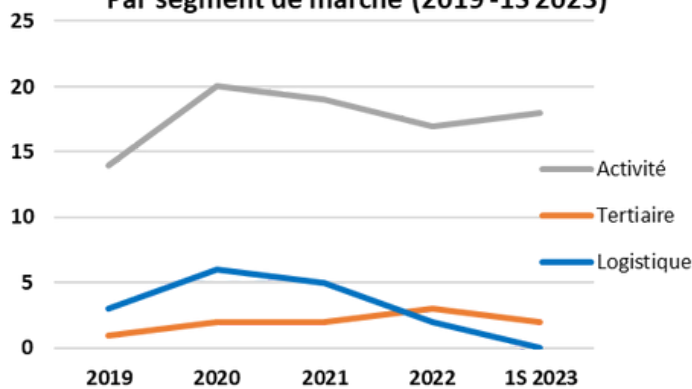
Sur le marché de bureau, le territoire recense une forte demande de petites surfaces portées par de jeunes entreprises en développement (plus de 3000 créations chaque année sur le territoire) sans qu'elles puissent trouver l'offre correspondant à leurs besoins.

### Répartition des transactions par typologie (2019 - 1S 2023)



## ◆ Dynamique de marché

EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS  
Par segment de marché (2019 - 1S 2023)

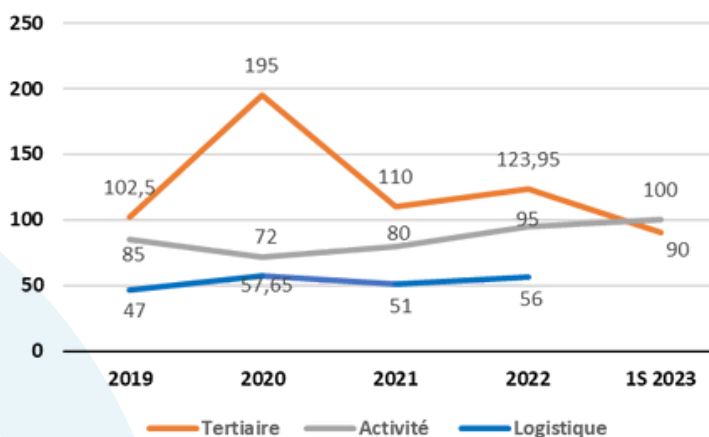


**Un segment « activité » toujours dynamique :** Le phénomène de desserrement du marché « Activité » de la première couronne a bien eu lieu ces dernières années. Le positionnement de CDEA est un facteur d'attractivité avec une offre qui permet de capter la demande. Au 1er semestre 2023, l'offre se concentre sur le pôle d'activité Bretigny-sur-Orge / Le Plessis-Pâté avec 23 850 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles. On note également 9000 m<sup>2</sup> disponibles sur la commune de Saint Germain-lès-Arpajon, un pôle en cours de consolidation. Avec une surface moyenne de 825 m<sup>2</sup> par transaction sur les 5 dernières années, l'activité est un marché principalement de petites surfaces (1200 m<sup>2</sup> en moyenne sur la dernière décennie).

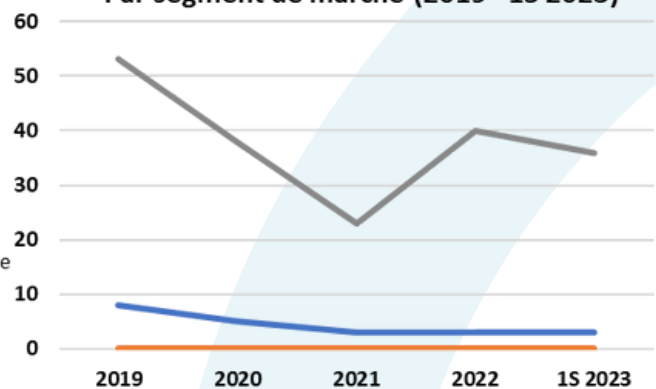
**Un marché tertiaire constant :** Le bureau représente moins de 10% des transactions sur le territoire. Contrairement aux locaux d'activités, ce marché bénéficie très peu du phénomène de desserrement depuis Paris - 1ère couronne et les perspectives ne laissent pas présager d'accroissement significatif de la demande. En effet, le bureau est souvent associé à des pôles très urbanisés, à proximité de transports en commun, à l'instar du nord du département, sur le secteur de Massy - Paris-Saclay.

## ◆ Valeur locative

Valeurs locatives médianes (HT HC/m<sup>2</sup>/an)



EVOLUTION DE L'OFFRE  
Par segment de marché (2019 - 1S 2023)



Par ailleurs, le marché s'effectue sur des petites surfaces à la discrétion des commercialisateurs locaux (en moyenne 248 m<sup>2</sup>).

**Un essoufflement de la logistique :** Après des années fastes (140 000 m<sup>2</sup> pour Amazon, 44 000 m<sup>2</sup> pour le groupe Casino), l'offre immédiate se raréfie et les taux de vacance sont en baisse. Dans un contexte de raréfaction du foncier, les surfaces moyennes transactées passent de 18 900 m<sup>2</sup> sur la décennie 2010 à 14 400 m<sup>2</sup> entre 2019 et 2023.

Le territoire, qui a accueilli plus de 400 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces logistiques entre 2010 et 2020, privilégie à ce jour, une diversification de l'activité.

**L'ex-Base Aérienne 217,** principale réserve foncière du territoire, aménagée par la SPL Air 217, apportera une offre nouvelle, garante du parcours résidentiel des entreprises locales et notamment des entreprises innovantes déjà installées au sein des espaces d'innovation (Modul'air, IGESA) animés par Cœur d'Essonne en lien avec le « Hub drones » du pôle de compétitivité Systematic.

**Une tendance hétérogène :** La tendance souligne une progression des loyers faciaux sur deux segments de marché : l'activité et la logistique. En revanche, on constate que le marché tertiaire est en déclin au 1er semestre 2023.

Les valeurs locatives sur le territoire restent inférieures aux valeurs départementales (notamment sur le segment tertiaire).

**Des produits aux qualités disparates :** 60% des transactions sont réalisées dans des locaux en « état d'usage ». L'offre immédiate neuve ou « clé en main » est rare car elle trouve très vite preneur. Dans un contexte de demande constante couplée à une diminution de l'offre nouvelle, la tension sur les loyers risque de s'accroître.

# ◆ ZOOM marché des locaux d'activités

## BELLES VUES

### Village d'entreprise au sein de la ZAC des Belles-Vues à Ollainville



Ce programme porté par SAREAS est destiné à la vente

Ce projet, priorisant les enjeux de Haute Démarche Environnementale, va voir le jour sur une parcelle de 22 283 m<sup>2</sup> entièrement close et sécurisée avec deux accès indépendants. Directement connecté à la RN 20 ce village d'entreprise verra le jour en 2025.

Les constructions présentent une unité d'aspect et de matériaux, alternant bardage métallique nervuré et bardage en bois brûlé. Chaque cellule sera équipée de porte sectionnelle pour la partie activité et de bureaux en R+1, allant de 367 m<sup>2</sup> à 2879 m<sup>2</sup>.

## TECHNIPARC

### Cellules d'activités au sein de la ZAC du Techniparc à St Michel sur Orge



Ce programme porté par MILEWAY est destiné à la location

Idéalement situé au sein de la zone d'activité du Techniparc, le bâtiment est à proximité immédiate de la N104 et à quelques minutes de la RN20 et l'A6. C'est un bâtiment indépendant neuf d'une surface totale de 3198 m<sup>2</sup> divisible à partir de 533 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un éclairage 100% LED disponible 2ème trimestre 2024.

Cet actif est sur un site clos et sécurisé, et chaque lot dispose d'une porte sectionnelle de 7.6 m, de places de parking privatives dont 2 équipées de bornes électriques. Un abri vélo couvert sera disponible favorisant ainsi une circulation douce.

### Marché des locaux d'activités :

Moyenne des valeurs locatives (2019 - 1S 2023)  
et offre immédiate disponible (1S 2023)

