

1^{er} semestre 2021

► Dynamique de l'immobilier d'entreprise



La note immobilière
de l'Essonne

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCELERATEUR TERRITORIAL

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 plus fine, de niveau communal.

Impacts et perspectives économiques

Il est à retenir de 2020 que, face à une crise sans équivalent, la réaction des pouvoirs publics, sur le plan économique, a été rapide et d'une ampleur à la mesure de la crise. Sont notables des dispositifs d'activité partielle conséquents et jusqu'à 300 Mds€ de prêts garantis par l'Etat (PGE), sans compter les différentes mesures de relance et de soutien sectoriel.

Si ces actions n'ont pu empêcher une chute inédite du PIB en 2020, à -9%, elles auront permis de fortement limiter l'impact sur l'emploi et les défaillances d'entreprises.

Un marché de la logistique bien implanté

Le marché de la logistique, historiquement porté par les industries localisées au nord de l'Île-de-France, s'est depuis plusieurs décennies déjà, développé progressivement au sud jusqu'à y occuper une place de premier plan. En 2020, l'Île-de-France compte 841 800 m² placés, en baisse de 7% par rapport à 2019.

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: deux autoroutes (A6, A10), un pôle TGV (Massy), trois lignes de transports en commun (RER B, C, D), sans compter l'arrivée du Grand Paris Express et la desserte de l'aéroport d'Orly.

Un marché de l'activité dynamique

Le marché des locaux d'activités en Île-de-France enregistre en 2020 une demande placée¹ de l'ordre de 687 800 m², en recul de 18 % par rapport à 2019, à la suite d'un 2^{ème} trimestre compliqué

et d'un manque de grandes transactions. Cependant le fort rebond observé au 4^{ème} trimestre (+34% par rapport au 3T) offre de bonnes perspectives pour 2021. En Île-de-France comme en Essonne, ce marché repose sur un vivier de PME/PMI important. Il relève essentiellement des sphères de l'artisanat, de l'industrie ou de la distribution (commerce de gros ou de détail), voire du transport/stockage.

C'est un marché principalement de petites surfaces², avec des produits aux qualités hétérogènes, en Essonne comme en Île-de-France. L'essentiel du marché francilien, 38% du volume depuis 2010, repose sur des surfaces de moins de 3-000 m², majoritairement en état d'usage³.

Une polarisation géographique des bureaux

La situation économique dégradée, le manque de visibilité et les vagues successives de l'épidémie de la Covid-19 ont pesé sur l'activité tertiaire francilienne. Malgré la présence de deux méga-deals², l'activité sur l'année 2020 atteint ainsi un point historiquement bas avec 1 321 000 m² placés (-45% en un an). Si la recherche d'optimisation et de maîtrise des coûts ainsi que la modernisation des espaces, continuent d'alimenter l'activité, le volume de transactions se trouve freiné par la présence d'un marché gris (renégociations de baux, coworking...).

Le dynamisme du nord essonnien repose sur sa proximité avec Paris. En effet, ce périmètre bénéficie d'infrastructures de transports en commun de qualité grâce au pôle multimodal de Massy. Une offre qualitative de logements en fait également un pôle plébiscité par des grands groupes industriels. Malgré un dynamisme observé à proximité de Massy, Paris reste le marché prédominant pour les bureaux. Sur les dix dernières années, Paris-intra-muros, La Défense et le Croissant Ouest ont concentré les deux tiers des transactions en volumes de bureaux en Île-de-France.

Sommaire

Marché de la logistique en Essonne	p4
Marché des locaux d'activité en Essonne	p5
Marché des bureaux en Essonne	p6
Zoom sur un projet essonnien : la ZAC du Lièvre d'Or	p7

En savoir plus ?

Essonne Développement vous présente la première note de conjoncture immobilière de l'Essonne dont la parution est désormais semestrielle.

Cette nouvelle production s'inscrit dans la continuité de notre mission de diffusion de la connaissance : quelle est la place de l'Essonne en Ile de France en matière d'immobilier d'entreprises, quel est l'impact de la crise sanitaire que nous traversons ? quelles sont les dynamiques infra-territoriales ?

La note immobilière de l'Essonne est également l'occasion de mettre en lumière une offre spécifique départementale : le premier coup de projecteur est dirigé vers la ZAC du Lièvre d'or à Saint Germain les Arpajon.

**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



Lexique

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

²Surface de transaction :

- Logistique : petite (moins de 10 000 m²), moyenne (10 000 à 50 000 m²) et grande/XXL (plus de 50 000 m²).
- Locaux d'activités/Bureaux : petite (moins de 1 000 m²), moyenne (1 000 à 5 000 m²) et grande/méga-deal (plus de 5 000 m²).

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

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

⁵Disponibilité 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.

⁶Projet : 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.

⁷En 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.

⁸Neuf (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.

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

¹⁰Rénové (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.

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



— TERRE D'AVENIRS —

Avec le soutien de



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

www.essonne-developpement.com



Isabelle RICHARD

Directrice Territoires et Partenariats
Tél. : +33(0)1 69 91 42 65 - Port. : +33(0)6 73 33 01 65
Mail : irichard@essonne-dev.com

Mathilde LENART

Chargée de mission
Tél. : +33(0)1 69 91 42 66 - Port. : +33(0)6 31 85 22 79
Mail : mlenart@essonne-dev.com

Sources du document

Demande placée : CBRE Research / Immostat 4T2020
Offre : CBRE Research 4T2020
Géographie : Here maps - Navstreets Q42020
Cartes : réalisation CBRE Research

Conception-Réalisation : CBRE Research
Crédits photos : AltiClic, 2018
Essonne Aménagement

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