

Dynamique de l'immobilier d'entreprise

La note immobilière de l'Essonne

2^{ème} semestre 2024

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE ET EN ESSONNE

EN 2024, UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE FAIBLE, DANS LA LIGNÉE DE 2023

Si l'année 2024 devrait être dans la lignée de 2023 en termes de croissance économique, avec 1,1 % attendu en 2024 (source : Banque de France), la composition de cette croissance devrait avoir fortement évolué. En effet, la croissance du PIB avait été tirée en 2023 par l'investissement des entreprises, alors que la croissance en 2024, outre un effet temporaire des JOP, aura bénéficié du dynamisme du commerce extérieur.

Pour 2025, la Banque de France anticipe une croissance économique de 1,2 %. L'investissement privé devrait, en effet, bénéficier de la baisse des taux, alors que la consommation des ménages s'améliorerait du fait de la baisse de l'inflation.

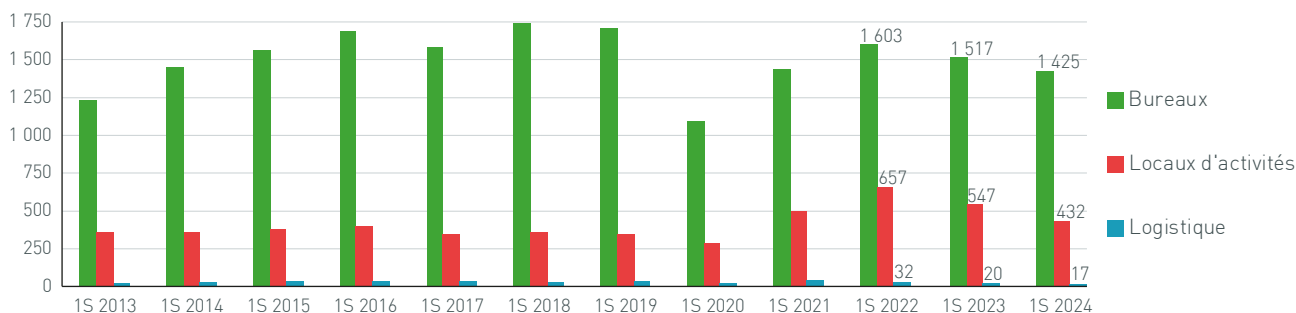
Dans ce contexte, le taux de chômage devrait se maintenir autour de 7,5 %, avant de refluer autour de 7,3 % fin 2026.

BUREAUX : UNE ACTIVITÉ LOCATIVE RÉSILIENTE, MALGRÉ UN CONTEXTE CHAHUTÉ

Malgré les aléas politiques et géopolitiques, en Ile-de-France, l'activité locative au 1^{er} semestre 2024 s'est inscrite dans l'épure de 2023 : 853 000 m² ont été pris à bail, soit une baisse de 5 % par rapport à la même période il y a un an, avec un recul plus marqué pour les surfaces inférieures à 1 000 m².

Cette activité locative soutenue n'a néanmoins pas permis de juguler la hausse de la vacance : ce sont désormais quasiment 5 millions de m² de bureaux disponibles en Ile-de-France, soit un taux de vacance de 8,2 %.

En Essonne, l'activité a été très contenue au 1^{er} semestre 2024 et s'est concentrée quasi exclusivement sur les pôles de Courtabœuf et de Massy, deux secteurs bénéficiant d'un tissu dense de PME/PMI mais également de quelques ETI.



Nombre de transactions réalisées en Ile-de-France - Source : CBRE Research / Immostat, 2T 2024

LOGISTIQUE : EN REPLI, DU FAIT D'UNE CONSOMMATION ATONE

Avec un peu plus d'1,4 M de m² commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2024, le marché français de l'immobilier logistique accuse un repli de 31 % par rapport à la moyenne quinquennale. Corrélé à la conjoncture, le marché des utilisateurs pâtit du net recul de la demande exprimée. Les entreprises utilisatrices, encore plus que les logisticiens, prennent toute la mesure des incertitudes actuelles et restent en retrait, en particulier les acteurs de la grande distribution.

En Ile-de-France, le marché historiquement porté par les couronnes Nord, s'est depuis plusieurs décennies développé sur les territoires du Sud de la région. Le département bénéficie d'une situation géographique de choix. A proximité de la capitale, l'Essonne dispose d'infrastructures de transport de qualité : autoroutes A6 et A10, un pôle TGV (Massy), trois lignes de RER (B, C, D), sans compter le développement du Grand Paris Express et l'amélioration de la desserte de l'aéroport d'Orly (ligne 14). Sur le semestre, le département a enregistré 4 transactions, dont l'une, à Brétigny-sur-Orge, sur plus de 15 000 m², pour le compte d'un logisticien.

LOCAUX D'ACTIVITÉ : LE MOTEUR DES PME/PMI À LA PEINE EN ILE-DE-FRANCE

À l'instar des autres marchés, l'immobilier industriel francilien accuse un repli de l'ordre de 20 % sur un an, avec 466 000 m² placés au 1^{er} semestre 2024. Les surfaces intermédiaires, dépendantes du tissu économique des PME/PMI franciliennes, souffrent, alors que les grandes surfaces résistent. En effet, les grands utilisateurs manifestant des besoins de modernisation et d'expansion de leur outil immobilier pour accompagner leur stratégie de croissance.

L'offre progresse, alimentée par des libérations de certaines PME et ETI, avec un stock disponible qui reste concentré pour l'essentiel au Sud et extra A86.

À l'instar de l'Ile-de-France, le marché essonnien se concentre sur des prises à bail de locaux en état d'usage et inférieurs 3 000 m², même si 3 transactions sur le semestre ont dépassé 5 000 m².

ZOOM SUR UN PROJET ESSONNIEN

LE PARC ACTI-HALL DU PLESSIS-PÂTÉ | ZAC Val Vert - Croix Blanche - Coeur d'Essonne

Un parc lancé en blanc, innovant et vertueux, destiné aux activités de production et de stockage

À l'horizon 2026, le parc Acti-Hall du Plessis-Pâté, avec ses immeubles à l'architecture élégante et moderne, viendra s'intégrer dans la ZAC Val Vert - Croix Blanche, développée par la Sorgem. Des bâtiments bas carbone qui privilégient l'utilisation de matériaux bio-sourcés et la mise en oeuvre d'énergies renouvelables.



Des atouts majeurs pour les entreprises et les salariés

- À proximité immédiate de la Francilienne (N104), de la zone commerciale de la Croix Blanche et de tous ses commerces, services et restaurants.
- Des surfaces flexibles et polyvalentes à la location.
- Des hauteurs libres sous poutres de 8 à 9,5 m.
- Des équipements, parkings, réseaux, cours techniques, bassins et espaces verts mutualisés et un gestionnaire unique du parc, garant d'une image qualitative sur le long terme.
- Une architecture privilégiant des matériaux biosourcés.
- Des bureaux habillés de parement bois et bénéficiant de toitures végétalisées.
- Une optimisation des éclairages naturels et un confort acoustique, pour la santé et le bien-être des occupants.
- Un cadre fortement végétalisé et des espaces détente.
- Des certifications reconnues participant à la stratégie RSE des entreprises - Breeam Excellent, Biodivercity.
- Des panneaux photovoltaïques sur 100 % de la surface utile des toitures, une énergie destinée à la fois à l'autoconsommation du site et à l'injection dans le réseau public.
- De nombreuses places pour les véhicules électriques.



Chiffres clés

- 1 terrain de 52 000 m²
- 15 529 m² d'espaces verts
- 3 bâtiments totalisant 25 000 m² et disposant chacun de bureaux et parkings associés
- Des surfaces flexibles à la location de 2 400 à 3 100 m²

Disponibilité : fin 2026



Depuis sa création, le groupe **JMG Partners** s'engage à réaliser, en lien avec tous les acteurs économiques et collectivités locales, des opérations immobilières innovantes et performantes, mais surtout responsables et respectueuses de l'environnement de la phase de conception jusqu'à l'exploitation.

Contact : Meryl GAGNIÈRE | B. 01 40 75 01 27
m.gagniere@jmgpartners.fr | www.jmg.partners.fr

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.

¹²Avantages commerciaux : poids des remises faites par le bailleur (les franchises de loyers, les travaux, les loyers progressifs, les mises à disposition) par rapport au revenu total qui serait obtenu au prix de loyer facial sur la durée ferme du bail.

¹³Actif Core : actif stabilisé, généralement entièrement loué, ne nécessitant pas de travaux et bien situé.

ESSONNE DEVELOPPEMENT

avec le soutien de :



EssonneDev



Essonne Développement



Essonne Développement

L'agence de développement territorial de l'Essonne

Aurélien GUILLEMET

Chargé de mission

Port. : +33 (0)6 37 92 13 45

Mail : aguillemet@essonne-dev.com

Bernard ABONDANCE

Directeur Opérationnel

Port. : +33 (0)6 76 73 18 56

Mail : babondance@essonne-dev.com

www.essonne-developpement.com

