

Entre **Juine**
et **Renarde**

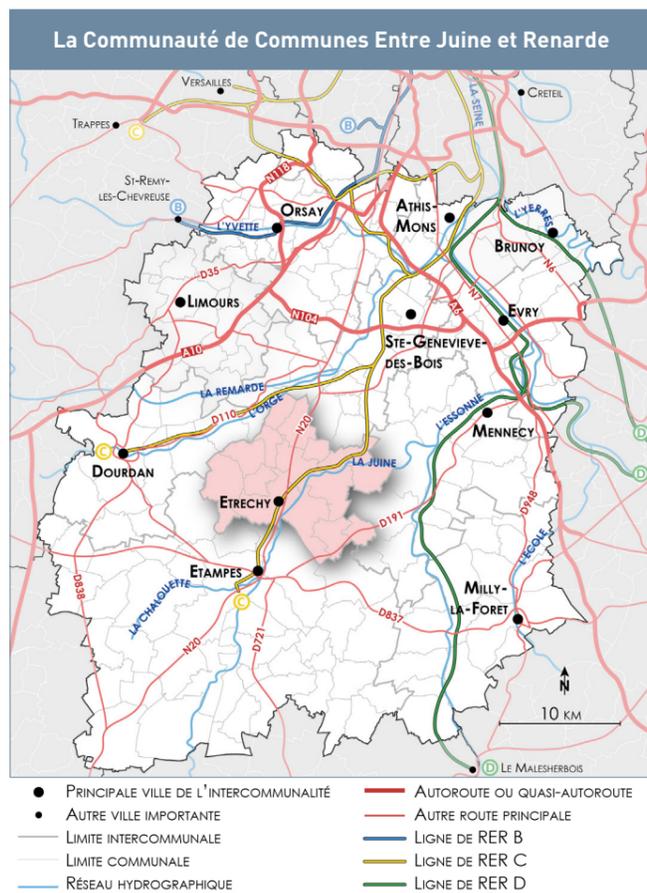
Panorama économie et territoire



Données, indicateurs,
cartes et orientations
pour le développement
économique

Panorama

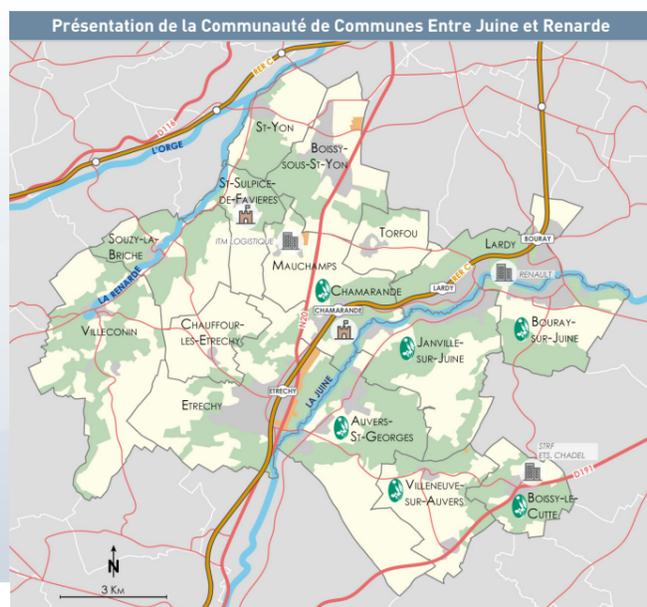
- 16** communes
- 120,3** km² (6,7 % de l'Essonne)
- 27 338** habitants (2015) soit 2,1 % de la population essonnienne
- 7 029** emplois (1,6 % des emplois essonniers)
- 12 840** actifs occupant un emploi
- 54,8** indicateur de concentration d'emploi (78,7 en Essonne)
- 1 531** établissements (1,9 % du tissu essonnien)
- 5** parcs d'activités soit 49 entreprises et 1 808 emplois sur 196,47 ha



Sources : Géoportail 2018, Réalisation : CREASPACE 2018

S O M M A I R E

- 1** Population et marché p. 3
- 2** Emplois et actifs p. 4
- 3** Tissu économique p. 5
- 4** Entreprises et territoire p. 6
- 5** Entrepreneuriat p. 7
- 6** Foncier et immobilier p. 8
- 7** Marché immobilier p. 9
- 8** Focus p. 10
- 9** Trois enjeux économiques p. 11



Sources : Géoportail 2018, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Région Île-de-France 2018. Réalisation : CREASPACE 2018

1 Population et marché

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde recensait, en 2015, 27 338 habitants. Avec 13 835 habitants la population active représente 50,6 % de la population totale. Cette proportion est légèrement plus élevée que celle de l'Essonne (49,1 %) et très proche de celle d'Île-de-France (50,5 %). La progression de la population de près de 3 000 (2 927) habitants en 16 ans peut au premier abord sembler modeste, elle représente néanmoins un accroissement d'environ 12 %. À l'exception de Mauchamps et Souzy-la-Briche toutes les communes ont vu augmenter le nombre de leurs habitants, parfois de plus de 26 % comme Lardy.

12 %
de progression de la population en 16 ans.

Depuis 2016 la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde compte 16 communes avec une répartition de la population très inégale, ainsi :

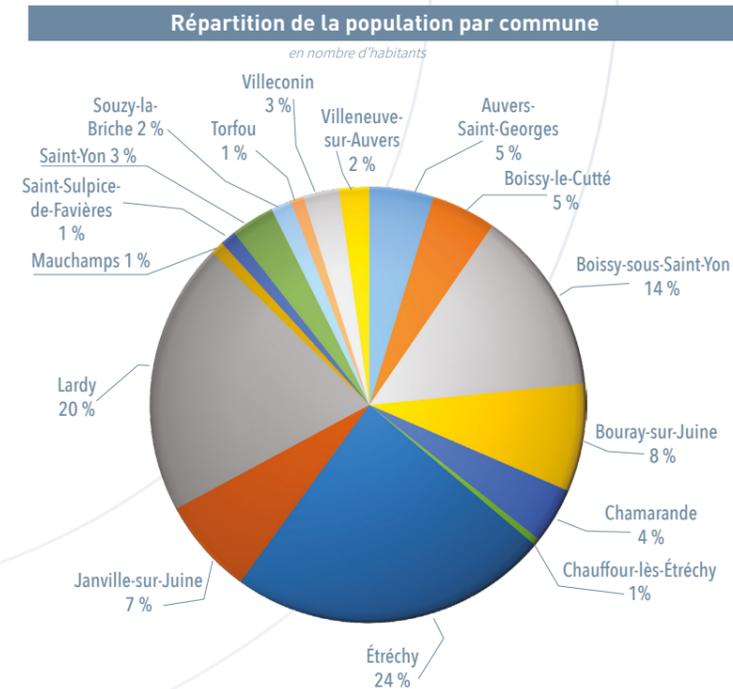
- 3 d'entre elles regroupent 57,8 % de la population (Etréchy, Lardy et Boissy-sous-Saint-Yon).
- À l'opposé, 8 communes accueillent moins de 1000 habitants et totalisent ensemble 3 627 habitants, soit environ 13 % de la population intercommunale.

La plupart des communes ont vu leur population progresser sous l'impact de la création de nouveaux logements sur le territoire.

Une population vieillissante

- La pyramide des âges se caractérise par le poids des plus de 45 ans. Ainsi, 1 habitant sur 2, soit 45,2 % de la population a plus de 45 ans alors que la proportion est de 39,2 % en Essonne et 38,7 % en Île-de-France. À l'inverse les tranches d'âges des populations les plus jeunes, entre 0 et 44 ans sont moins représentées qu'au niveau départemental ou régional.

- La tranche d'âge des 30-44 ans est sous représentée (moins de 20 %) par rapport au département et à la région. La présence de jeunes familles est plus faible sur la CCEJR. Il en va de même pour les familles avec des enfants de moins de 2 ans.



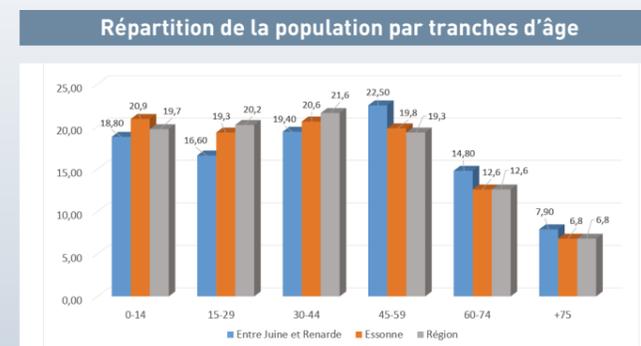
Source : Insee, Recensement de la population, exploitation principale/Population municipale 2015

ans plus faible sur la Communauté de Communes avec près de 54 % contre un chiffre qui avoisine 60 % pour l'Essonne et 59 % pour l'Île-de-France.

Une attractivité résidentielle marquée

L'attrait qu'offre un cadre de vie de qualité associé à un marché immobilier accessible pour des classes moyennes favorise l'arrivée de nouveaux actifs sur le territoire. Ce mode de fonctionnement conforte les chiffres précédents qui montrent une sous-représentation des tranches d'âges les plus jeunes ce qui entraîne mécaniquement un vieillissement de la population.

Le mode d'installation privilégié est l'accession à la propriété. Ainsi, 78,7 % des ménages sont propriétaires contre 59,8 % en Essonne. L'habitat est également de plus grande taille. Les statistiques montrent ainsi que 74 % des résidences principales ont plus de 4 pièces contre 58,4 % pour le département.



Source : Insee, recensement de la population 2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

À retenir

La CC Entre Juine et Renarde a vu sa population augmenter de 12 % durant les 16 dernières années dans une proportion voisine à la moyenne du département (+ 12,5 %). Les tranches d'âges de moins de 45 ans sont sous représentées, un phénomène qui est la traduction d'un vieillissement de la population. L'explication se situe en partie dans l'installation d'actifs qui cherchent à devenir propriétaires de logements individuels dans un cadre de vie qualitatif.

2 Emplois et actifs

Sur les 17 542 habitants des tranches d'âges comprises entre 15 et 64 ans en 2015 et qui composent la population active de la Communauté de Communes, 13 712, soit 78,2 %, étaient actifs, 5,9 % en situation de chômage et 10,4 % étudiants.

Ces indicateurs montrent des singularités par rapport à la situation essonnienne. Ainsi, le taux d'emploi de la CCEJR est supérieur de 5 points (67,3 % pour le département). Pour sa part, le taux de chômage est inférieur de près de 4 points (11,3 % en Essonne contre 7,5 % pour la CCEJR). En revanche, la part des étudiants au niveau du département (11,2 %) est supérieure de près d'un point à celle de la CCEJR (10,4 %).

La répartition des classes socioprofessionnelles marque également une spécificité du territoire par rapport au niveau départemental et régional.

Ainsi, le poids des retraités est particulièrement important. Avec 25,7 % de la population il est environ 4 à 6 points au-dessus des niveaux essonniers et régionaux.

Après les retraités, ce sont les professions intermédiaires les plus représentées. Cette catégorie dépasse de 4 points la moyenne régionale, un constat qui témoigne d'une présence forte des classes moyennes sur le territoire de la CCEJR.

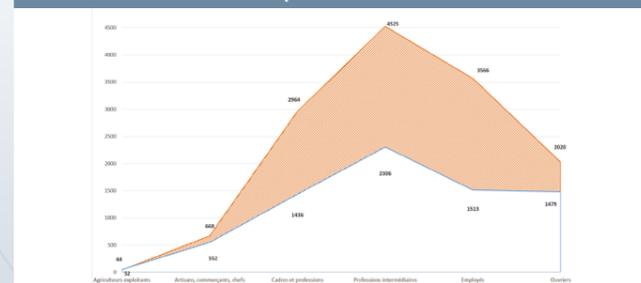
Au total, la ventilation de la population en catégories socioprofessionnelles dessine un marché local constitué par une forte proportion de retraités et d'actifs en seconde moitié de carrière.

7029 emplois sont localisés sur le territoire pour 13835 actifs

Ce chiffre illustre le caractère résidentiel du territoire de la CCEJR qui propose 1 emploi pour 2 actifs.

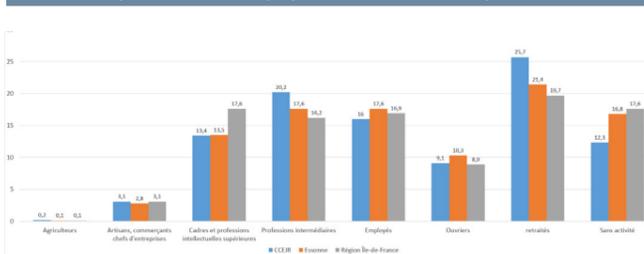
La conséquence directe est un volume important de navettes domicile - travail avec des habitants qui quittent en grande partie la CCEJR pour rejoindre quotidiennement leur lieu de travail.

Ecart entre les actifs et les emplois sur le territoire de la CCEJR en 2015



Sources : Insee, recensement de la population 2010 (géographie au 01/01/2012) et recensement de la population 2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires - Données pour les actifs de la CCEJR
Insee, recensement de la population 2015 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2017 - Données pour les emplois au lieu de travail

Répartition de la population 15-64 ans par CSP



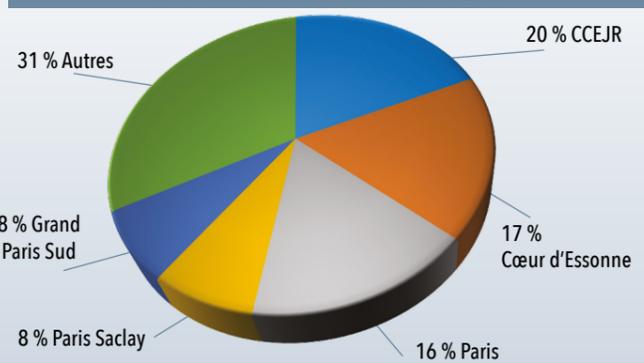
Source : Insee, recensement de la population 2010 (géographie au 01/01/2012) et recensement de la population 2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires

Si la répartition de l'offre d'emplois sur le territoire est assez homogène leur nombre reste largement insuffisant. Ainsi, la différence entre les emplois offerts sur le territoire et les actifs résidents est négative pour toutes les catégories socioprofessionnelles. Cette différence est particulièrement marquée pour les professions intermédiaires. Cette différence peut s'expliquer par la composition du tissu économique mais également par le choix de s'éloigner des centres urbains sans pour autant souhaiter ou pouvoir changer d'emplois.

Seuls 20 % des actifs travaillent dans leur territoire de résidence

Une très grande majorité des actifs travaille à l'extérieur du territoire. Deux bassins d'emplois représentent leur principale destination professionnelle : la zone d'emploi de Cœur d'Essonne Agglomération (17 % de ces actifs) et Paris (16 % des actifs).

Destination des actifs de la CCEJR



Insee, Recensement de la population 2014 exploitation complémentaire, flux de mobilité - déplacements domicile-lieu de travail

3 Tissu économique

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde compte 2062 structures employeuses (Sirene 2018) dont 1 493 établissements. Elle accueille 1,9 % des entreprises essonnienne alors que sa population représente 2,1 % de celle du département.

Avec 1 établissement pour 18 habitants, la densité économique est moins élevée qu'en Essonne où il y a 1 établissement pour 16 habitants et 1 établissement pour 13 habitants en France.

Les activités caractéristiques d'un territoire résidentiel sont les plus représentées avec notamment le commerce de détail qui compose près d'1/4 des établissements du tissu économique.

Simultanément, la CCEJR n'est pas un territoire administratif de premier plan. Ainsi la sphère publique représente 28,5 % des emplois ce qui positionne l'intercommunalité 3,5 points en dessous de la moyenne départementale qui se situe à 32 %.

Cette situation peut trouver une explication dans la localisation géographique de l'intercommunalité. En effet, celle-ci se trouve assez éloignée des centres urbains pour bénéficier des phénomènes de desserrement qui animent l'Île-de-France, avec notamment un cadre de vie attractif. Par contre, elle ne dispose pas elle-même d'une armature urbaine suffisante pour être également un centre administratif et de services important.

Les emplois dans le secteur du commerce et des services atteignent 55,8 % ; soit 5 points de plus que la moyenne essonnienne qui est de 50,7 %. Pour sa part l'agriculture représente 1 % du total.

75 % des entreprises de la CCEJR n'ont pas de salariés, et 97 % ont moins de 10 salariés (83 % en Essonne). Le territoire est marqué par une économie présente peu tournée vers une production extérieure.

La faible proportion d'industriels, 5,5 %, montre des implantations ponctuelles dans ce secteur. Ainsi, le cas de Renault sur la commune de Lardy est l'exemple emblématique d'une présence industrielle majeure sur un territoire toutefois à dominante résidentielle.

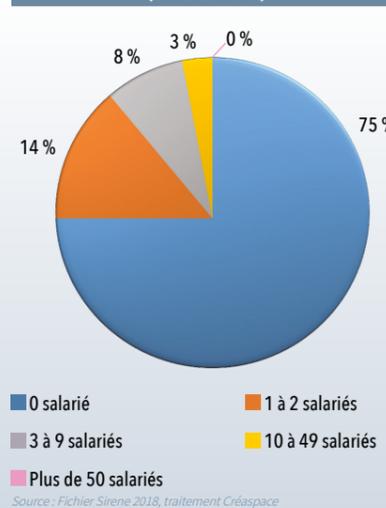
L'âge des entreprises témoigne d'un tissu économique caractéristique des espaces périurbains et ruraux de l'Île-de-France : le renouvellement est plus faible que ce qui existe en milieu urbain (25 % des entreprises ont moins de 2 ans sur la CCEJR alors qu'elles sont 33,1 % dans le Val d'Yerres Val de Seine) et a contrario, 48 % des entreprises ont plus de 6 ans (elles sont moins de 45 % à Grand Paris Sud mais plus de 50 % dans le Pays de Limours).

Répartition des entreprises de la CCEJR par secteurs d'activité en 2018



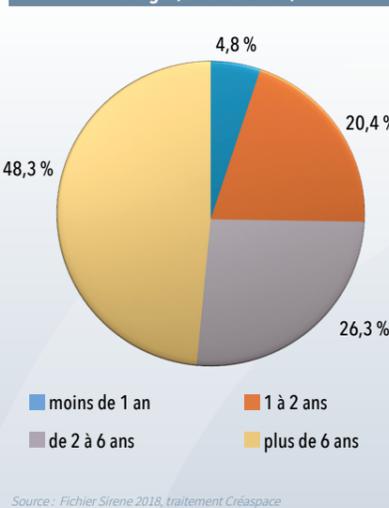
Source : Fichier Sirene 2018, traitement Créaspace

Poids des entreprises par effectif (Sirene 2018)



Source : Fichier Sirene 2018, traitement Créaspace

Répartition des entreprises par tranche d'âge (Sirene 2018)



Source : Fichier Sirene 2018, traitement Créaspace

À retenir

Le tissu économique de la CCEJR constitue moins de 2 % des entreprises essonnienne.

Il est très largement constitué de TPE qui pour les 3/4 n'ont pas de salarié et pour 97 % ont un effectif en dessous de 10 salariés.

Comme pour les autres territoires similaires, la dynamique du tissu économique et l'offre d'emplois en plus grand nombre sont stratégiques pour la CCEJR. Il reste cependant probable que les caractéristiques de l'intercommunalité et des territoires environnants feront qu'il lui sera toujours difficile de parvenir à couvrir les besoins de sa population active et que le nombre de navetteurs restera donc élevé.

À la vue de ces éléments, les questions de l'accompagnement de la mobilité et des nouvelles formes de travail pour limiter les navettes quotidiennes peuvent potentiellement être un axe intéressant de développement économique pour le territoire.

4 Entreprises et territoire

La répartition des entreprises au sein de la CCEJR traduit l'influence des centres-villes des communes les plus importantes que sont Etréchy, Lardy et Boissy-sous-Saint-Yon. Cette organisation géographique montre à nouveau l'importance de l'économie présente. Pour sa part, l'observation des lieux d'implantation des entreprises de plus de 10 salariés met en avant le caractère structurant de l'axe RN20 qui irrigue le territoire en son centre.

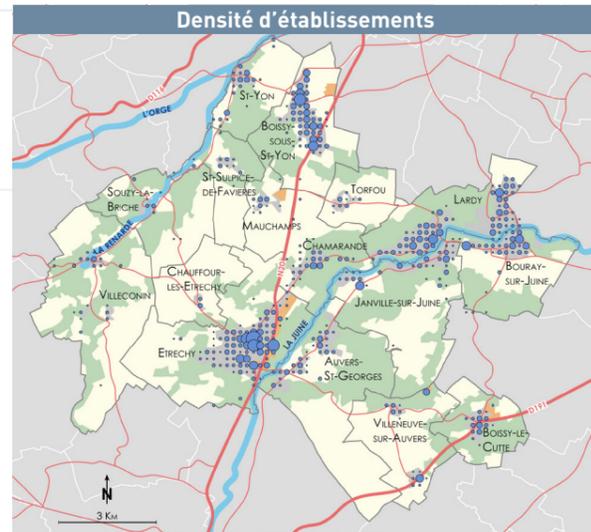
Les entreprises sont largement implantées dans les espaces urbains. Leur localisation est la traduction des liaisons et continuités historiques, de la Vallée de la Juine en passant par la route nationale, qui maillent la communauté de communes.

Un tissu économique qui sert d'abord le marché local

La composition du tissu économique, avec sa prédominance de commerces, services, artisanat, s'inscrit dans une géographie avant tout humaine, au plus proche du marché, dans les communes les plus peuplées.

L'implantation des entreprises de plus de 10 salariés installés majoritairement aux abords de la RN20 met en évidence une logique de visibilité sur l'un des axes les plus empruntés du département ainsi que de mobilité et de desserte rapide entre le nord et le sud.

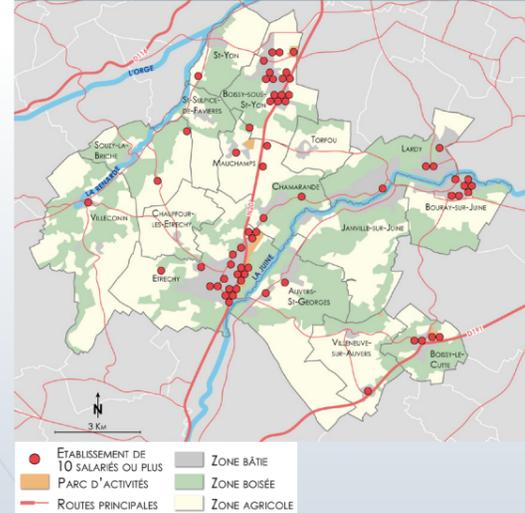
Ces entreprises se sont donc positionnées sur les fonciers alliant à la fois proximité de la RN20, visibilité et liaison avec les centres urbains. Ainsi, Boissy-Sous-Saint-Yon et Etréchy tirent parti de leur position géographique.



Sources : Géoportail 2018, SIRENE 2018, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Région Île-de-France 2018. Réalisation : CREASPACE 2018.



Les établissements de plus de 10 salariés



Sources : Géoportail 2018, SIRENE 2018, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Région Île-de-France 2018. Réalisation : CREASPACE 2018.

Pour leur part, Lardy et Boissy-le-Cutté, constituent des pôles plus éloignés mais qui abritent des entreprises stratégiques comme Renault, Allpack ou la Société Travaux Route Francilienne (STRF).

5 Entrepreneuriat

La CCEJR a enregistré la création de 210 établissements sur l'année 2016 soit une augmentation de 7.14 % par rapport à 2015. En Essonne, sur la même période, le chiffre est légèrement supérieur (15,2 %). C'est un territoire où l'entrepreneuriat est limité : la densité entrepreneuriale et le taux de création d'entreprises sont en dessous des valeurs essonniennes et régionales.

Cette situation est liée à la faiblesse du « public entrepreneurial ». Le « profil moyen » du créateur d'entreprise est celui d'une personne âgée d'environ 38 ans avec un niveau d'étude supérieur dans 35 % des cas (étude APCE 2007). Or, si la population de la CCEJR est constituée de 32,4 % de diplômés de l'enseignement supérieur, la classe d'âge des 30-44 ans où l'on retrouve les créateurs est faiblement représentée.

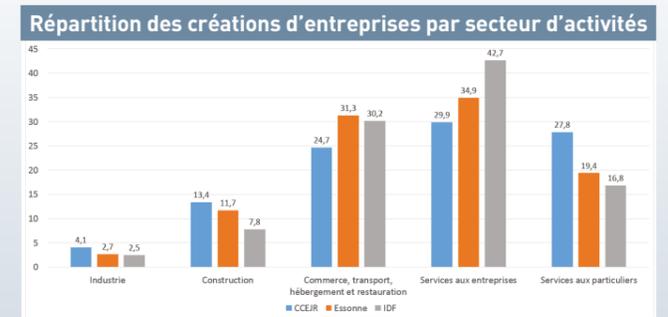
Cette analyse doit cependant être pondérée par un niveau de revenus élevés : avec un revenu médian de 25 860 euros la CCEJR devance l'Essonne, 22 978 euros et l'Île-de-France, 22 639 euros.

Pour autant, il faut noter une accélération du nombre de création en 2016, 194 entreprises ayant été créées contre 177 en 2015. Il faut toutefois noter, que sur ces 194 entreprises, 142 étaient des autoentreprises (72,1 %). Cette proportion s'élève jusqu'à 90,7 % s'agissant du domaine des services aux particuliers.

Cette dynamique est le reflet d'un territoire qui se prête bien à la création de services aux particuliers, avec une proportion de personnes de plus de 60 ans très élevée et des classes moyennes et supérieures nombreuses, disposant de revenus supérieurs aux valeurs départementales et régionales.

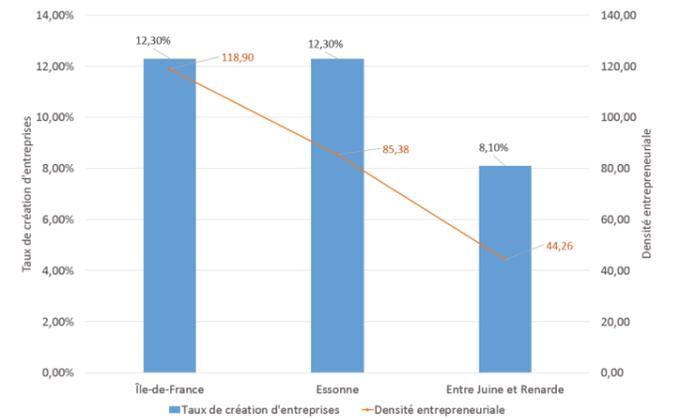
Le 1^{er} secteur de création est celui des services. Il est particulièrement élevé dans les services à la personne.

Si communément le secteur des services représente plus de la moitié des créations d'établissements (57,7 % sur la CCEJR pour 54 % en Essonne et 59,8 % en Île-de-France) on peut noter sur la CCEJR, une proportion des services à la personne et des



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2016

Taux de création et densité entrepreneuriale de la CCEJR, l'Essonne et l'Île-de-France



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2016

services aux entreprises quasiment identiques alors que le plus souvent les services aux entreprises prédominent. Ainsi les services aux personnes représentent sur la Communauté de communes 28,1 % des créations d'établissements contre 19,6 % en Essonne et 16,8 % en Île-de-France. Bien que les services aux entreprises soient le 1^{er} secteur de création, la situation de l'entrepreneuriat est très différente de la situation essonnienne avec notamment un secteur du commerce assez faible (24,7 %) alors que le tissu économique est très résidentiel.

La typologie spécifique de la population (revenus, classes d'âge) se traduit par une forte proportion de créations dans les champs des services à la personne. Pour autant, ces créations sont en grande majorité (90,7 %) de petites entités (autoentrepreneurs) qui reflètent principalement des trajectoires professionnelles individuelles. Le service aux entreprises reste tout de même le 1^{er} secteur d'activité et la question de l'hébergement de ces structures et de l'accompagnement dans leur croissance constituent des points de stratégie de développement potentiel à appuyer. Enfin, la création dans le secteur commercial est faible alors que le tissu est composé à 23 % d'activités dans ce domaine.

À retenir

La CCEJR présente une dynamique entrepreneuriale dotée d'un assez faible volume. Cette situation est liée à la faiblesse de sa population la plus susceptible de porter un projet de création d'entreprise conjugué à la relative faiblesse de son marché local.

À retenir

L'installation des 2062 structures employeuses du territoire est largement guidée par les grandes infrastructures et l'armature urbaine.

En effet, la forte proportion d'entreprises de la sphère présente amène ces dernières à rechercher la proximité de leur marché. C'est donc dans les communes les plus peuplées qu'elles se concentrent.

La CCEJR est un territoire avec des polarités fortes autour des centres urbains et des axes structurants N20 et D191 avec des enjeux de mobilité majeurs.

6 Foncier et Immobilier

La CCEJR compte 6 parcs d'activités économiques pour une superficie totale de 175 ha environ soit 1,45 % de son territoire alors qu'en Essonne, les parcs d'activités couvrent 3 % de la superficie du département.

Ces espaces répondent à une stratégie de desserte le long des axes RN20 et D191 en plus des cas particuliers constitués par le centre Technique Renault à Lardy ou la ZAE des Poupettes à Villeneuve-sur-Auvers.

Deux parcs d'activités sont directement positionnés le long de la N20 :

- Le parc de la Juine à Etréchy développé dans les années 90 par Axe Développement. Après un début de commercialisation difficile, en partie lié à un cout de foncier élevé, la cession des terrains est désormais terminée. Le futur siège de la communauté de communes y sera d'ailleurs prochainement construit.
- La zone de Mauchamps accueille historiquement un centre logistique du groupe « les Mousquetaires » et dont un développement sur 9,5 hectares de foncier est en cours. Non loin de l'axe central N20 sur la D148, la zone Saint Fiacre d'Auvers-Saint-Georges, aisément accessible, accueille quelques activités de services. Ces espaces s'inscrivent dans un chapelet qui court depuis le territoire de Cœur d'Essonne jusqu'à l'Etampois. Par conséquent, la concurrence est importante :
 - Au sud, avec les espaces économiques de l'Etampois du Sud Essonne et particulièrement le parc «Sudessor».
 - Au nord, les zones de Brétigny sur Orge, notamment le long de la RD19 constituent des espaces en forte expansion.

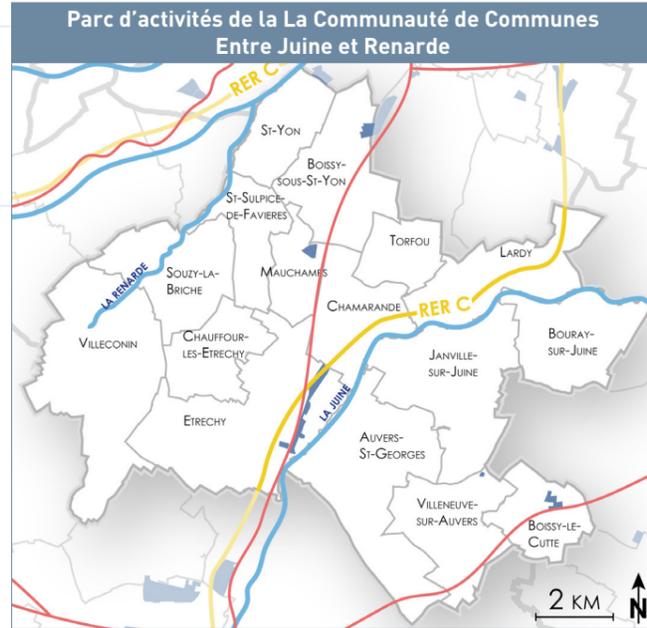
À Boissy-le-Cutté, le site incluant STRF présente également un potentiel de développement.

Les parcs d'activités abritent 3,2 % des entreprises du territoire et 25,7 % des emplois.

Ce dernier chiffre est largement influencé par la présence des 1400 salariés du site de Lardy où le centre technique Renault est installé.

En 10 ans, sur l'ensemble des communes de la CCEJR, 29514 m² d'activité économique ont été construits soit 0,7 % de la production essonnienne d'immobiliers économiques (qui atteint plus de 3 millions de m², source Sit@del2).

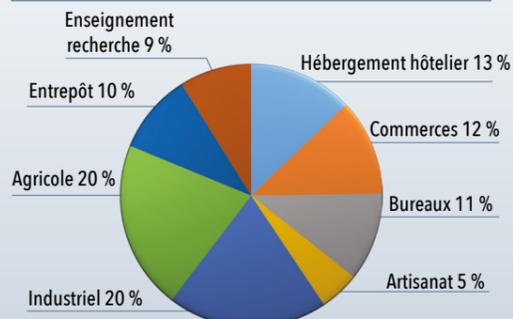
Ce sont les bâtiments agricoles qui sont les plus représentés pour environ 6000 m² avec majoritairement des entrepôts. Ceux-ci représentent 8 % des surfaces construites à vocation agricole du département entre 2007 et 2016.



Sources : Géoportail 2018, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Région Île-de-France 2018. Réalisation : CREASPACE 2018

La production d'immobiliers économiques de la CCEJR est globalement faible, moins de 3000 m²/an en moyenne sur les 10 dernières années. Cette faiblesse constitue un frein à l'installation de nouvelles entreprises sur un territoire qui crée pourtant une charnière sur la RN20, entre le nord du département et le sud, ouvert sur la région centre. Les immobiliers historiquement présents sur le territoire (ZAE des Poupettes par exemple, 1500 m², Villeneuve-sur-Auvers) connaissent un réel succès.

Répartition des surfaces mises en chantier sur la CCEJR pour la période 2006-2015



Source : Sit@del2 - Surface de locaux commencés par type et par commune (2006-2015) - données arrêtées à fin septembre 2017

ZAE au sein de la CCEJR					
Nom de la ZAE	Commune	Surface	Nombre entreprises	Nombre emplois	part commerce
Centre de recherche Renault	Lardy	79,83	5	1342	20 %
	Avrainville	21	11	21	36 %
	Boissy-le-Cutté	9			
Entrepot Intermarché	Mauchamps	7,97	1	70	/
Les Poiriers Rouges	Chamarrande	10	3	14	66 %
Parc d'activités de la Juine	Etréchy	46,79	20	66	35 %
TOTAL		174,59	40	1513	40%

Source : Observatoire des ZAE de l'Essonne - CCI Essonne

7 Marché immobilier

L'immobilier économique est essentiellement présent dans les centres-villes et les parcs d'activités. Le marché est principalement constitué d'une offre de seconde main. Il n'y a pas de programme immobilier récent et le territoire dispose de peu de disponibilité pour accroître l'offre immobilière à vocation économique.

Les ateliers et immobiliers mixtes destinés à l'accueil d'activités artisanales sont les mieux représentés sur le territoire. Ils reflètent les caractéristiques du tissu économique et le plus souvent ils sont construits sur des parcelles individuelles. On ne trouve pas de programme d'ateliers artisanaux mutualisés. La production d'immobilier destiné à l'artisanat a été très limitée sur les 10 dernières années; 1400 m² essentiellement sur 2 opérations de 500 et 700 m² typiques de réalisations destinées à un seul utilisateur.

Les bureaux sont rares et sont localisés le plus souvent en centre-ville. Il n'y a pas d'immobilier tertiaire avec des surfaces importantes sur le territoire en dehors des services publics ou d'entreprises mono utilisatrices. Le centre d'affaires du Petit Mesnil à Bouray-sur-Juine avec des bureaux allant de 16 à 44 m² est toutefois à distinguer.

La construction de nouveaux immobiliers d'entreprises constitue sans aucun doute un levier important pour favoriser l'installation de petites entreprises, notamment dans le secteur du bâtiment, très représenté localement.

Valeur locative pour des locaux de seconde main
Activité 80 à 110 €/m² - HT/HC
Bureaux 110 à 125 €/m² - HT/HC
Commerce 120 à 150 €/m² - HT/HC

Valeur d'acquisition pour des locaux de seconde main
560 à 650 €/m² - HT/HC

Valeur d'acquisition du foncier
35 à 70 €/m² - HT/HC

Les valeurs sont données à titre indicatif en 2018, après enquête auprès des commercialisateurs professionnels de locaux économiques et relevé des immobiliers disponibles (+ données CCI/DDT). Compte tenu de la faiblesse du nombre de transactions, ces valeurs ne peuvent constituer une référence pour de futures transactions.

Caractéristiques de la demande

- Elle est en partie locale, ou venant des territoires situés à proximité.
- Elle concerne des entreprises plus éloignées recherchant des installations reliées à la RN20, notamment dans le domaine logistique.

Les projets en cours

- La création d'un nouveau Parc d'Activités Economiques situé à Mauchamp.
- Le renforcement du pôle secondaire que constitue Lardy avec la reconversion de la friche Jacques Cartier Sud, l'ancienne Halle SNCF et le secteur Tire-Barbe où une programmation mixte habitat et activités économiques est projetée.

► Le Bastion, résidence d'innovation à Boissy-Sous-Saint-Yon

Situé à Boissy-sous-Saint-Yon, le Bastion est un espace de coworking original logé dans un bâtiment du XVI^e siècle qui offre à ses utilisateurs, non seulement un cadre de travail idéal, mais aussi tout un environnement professionnel pour permettre aux entrepreneurs de développer leur business et leur réseau, notamment des ateliers autour des méthodologies de conduite de l'innovation.



Crédit photo : Le Bastion, résidence d'innovation

À retenir

La CCEJR est dotée des caractéristiques d'un territoire rural avec une activité économique concentrée le long des axes routiers stratégiques, à proximité des centres urbains et des gares, ou non loin d'entreprises historiques (Renault, STRF, Allpack...). Les offres foncières et immobilières sont limitées et rendent difficiles l'installation de nouvelles entreprises ou le développement de celles déjà installées. Les immobiliers disponibles sur le marché sont des locaux d'activités mixtes, de seconde main. Il n'y a pas de programme récent en dehors de constructions réalisées pour le propre compte de l'utilisateur. Les bureaux sont essentiellement présents en centre-ville. 2 segments de marché semblent présenter des opportunités, les immobiliers à la location pour les TPE (tiers lieux, hôtel d'entreprises) et offre pour entreprises dans le secteur de la logistique.

8 Focus

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde dispose d'atouts sur son territoire qui relèvent à la fois de lieux économiques majeurs (Renault) mais aussi de monuments historiques (Château de Chamarande) ou lieux culturels et religieux.

Le Château de Chamarande, un lieu culturel et touristique à l'échelle départementale et régionale :

Le Château de Chamarande et son parc constituent le premier pôle touristique de l'Essonne, fréquenté par plus de 120 000 personnes en 2017. C'est par ailleurs un lieu culturel qui accueille grâce à son centre d'art contemporain des expositions dans son parc. Le Conseil Départemental est propriétaire du site et assure une programmation et des événements toute l'année.

Les paysages remarquables dans un contexte à la fois rural et de proximité urbaine et l'appartenance au PNR du Gatinais Français sont des atouts pour la qualité de vie pour les résidents et des facteurs d'attractivité pour un grand nombre de randonneurs et promeneurs.



Crédit photo : Essonne Développement

Le Centre technique Renault, à Lardy : un site économique majeur à l'échelle de l'Essonne :

Créé en 1951, le centre technique de Renault est un lieu spécialisé dans les essais et tests des moteurs et des boîtes de vitesses.

Accueillant aujourd'hui environ 2000 emplois, le site est l'un des plus importants lieux économiques du département et la 1^{ère} entreprise du territoire de la CCEJR. C'est un lieu majeur pour l'innovation et les tests, avec plus de 190 bans de contrôle et un pôle d'innovation automobile de 5 000 m² inauguré en 2010.



Crédit photo : Essonne Développement

Un patrimoine architectural remarquable

La CCEJR abrite des édifices historiques de grande qualité comme l'Église Saint-Sulpice à Saint-Sulpice-de-Favières – lieu de pèlerinage construit entre le XIII^e et XIV^e siècle – ou encore les châteaux de Mesnil-Voisin (Bouray-sur-Juine) et de Gillevoisin (Janville-sur-Juine).



Crédit photo : Essonne Développement



Crédit photo : Essonne Développement



Crédit photo : Essonne Développement

9 Trois enjeux économiques

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde est un territoire à l'attractivité résidentielle réelle, ce qui entraîne une économie présentielle importante.

Malgré une situation géographique disposant d'atouts, la dynamique économique est limitée. Pour autant, plusieurs axes semblent pouvoir optimiser et développer le tissu existant ainsi que de nouveaux secteurs.



Produire de nouveaux espaces économiques pour renouveler le tissu et maintenir l'emploi :

Les parcs d'activités du territoire sont attractifs mais n'offrent plus de disponibilité. Le marché n'est constitué que d'immobiliers de seconde main. Le renforcement du secteur des services, notamment aux particuliers, appelle à un renouvellement de l'immobilier tertiaire. Cela pourrait se traduire par des programmes mixtes habitat/économie en pôle urbain.

Action 1 : Identifier des fonciers au potentiel de mutation vers de nouveaux espaces économiques.

Action 2 : Développer des programmations mixtes (économie / habitat) sur des secteurs en renouvellement urbain (friches).



Soutenir l'entrepreneuriat, accompagner les nouvelles formes de travail, favoriser la reprise des commerces :

L'économie présentielle se renouvelle par l'entrepreneuriat. Maintenir ce tissu et la dynamique des centres-villes passe par des actions de détection et soutien des projets de création et l'offre de solutions d'installation sur le territoire, tiers lieux pour salariés navetteurs et créateurs, immobilier pour les indépendants.

Action 1 : Soutenir l'entrepreneuriat, stimuler les projets de création.

Action 2 : Favoriser la création d'immobiliers économiques et pérenniser les tiers-lieux.



S'appuyer sur les besoins du territoire pour impulser des activités nouvelles :

Le territoire dispose d'une population au potentiel de marché élevé pour les services à la personne. Par ailleurs, le tourisme constitue un flux important de visiteurs sur la CCEJR. Enfin, le territoire dispose d'atouts réels pour les activités logistiques.

Ces 3 secteurs permettent d'envisager la création de nouvelles activités présentant un potentiel de développement tout en maîtrisant et préservant le caractère rural et la qualité de vie du territoire.

Action 1 : Développer une logique de filière dédiée aux services à la personne, accompagner les autoentrepreneurs dans leur développement, constituer une offre de services dédiée complétée par une offre d'hébergement.

Action 2 : Impulser des démarches d'innovation et de transition numérique dans le domaine du tourisme et des services à la personne (challenge étudiant, concours...).

Action 3 : Constituer une offre économique pour favoriser l'installation de nouvelles entreprises, notamment dans le secteur de la logistique en favorisant des activités innovantes et économes en foncier/immobilier.

À retenir

Ces 3 enjeux ne constituent pas à eux seuls une stratégie de développement du territoire, ils sont tous les 3 porteurs de valeurs, de potentiels économiques et d'emplois.

Ils constituent des orientations de long terme, peuvent s'inscrire dans les approches stratégiques de la collectivité et se traduire par des projets.

Essonne Développement ambitionne de soutenir le territoire dans la mise en œuvre opérationnelle de ses projets, dans la durée.

À retenir

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde dispose d'atouts patrimoniaux qui témoignent d'un passé riche sur l'axe Paris Orléans. Aujourd'hui, c'est sur son territoire que se trouve le premier site touristique essonnien, à Chamarande. Le Château et son parc attirent des visiteurs à l'échelle francilienne par une programmation qualitative et un site entretenu et valorisé. Ce flux de 120 000 visiteurs par an constitue un potentiel touristique à exploiter tout comme le tourisme familial de promeneurs.

Lardy constitue le second pôle du territoire en termes d'habitants. C'est sur cette commune que Renault a installé un centre d'essais techniques depuis 1951. Il accueille plus de 2000 personnes sur place et des installations techniques innovantes et de haute technologie.



Avec le soutien de



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

essonne-developpement.com



Sources du document :

INSEE : données locales Île-de-France, Essonne, CCEJR (2016)

INSEE : fichier SIRENE (2018)

INSEE : fichier CLAP (2016)

IAU (2016)

Observatoire des ZAE/ CCI Essonne (2016)

Cartes : réalisation CREASPACE 2018

Document réalisé avec le support de

CREASPACE bureau d'études en développement économique
91 940 LES ULIS /// www.creaspace.fr

Conception réalisation

Essonne Développement - Croissanceimage

Crédits photos : Essonne Développement, Le Bastion, résidence d'innovation

Impression

STIP Imprimerie RCS 391 902 962

Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement (PEFC). STIP Imprimerie utilise des encres végétales et participe à la préservation de l'environnement.

