

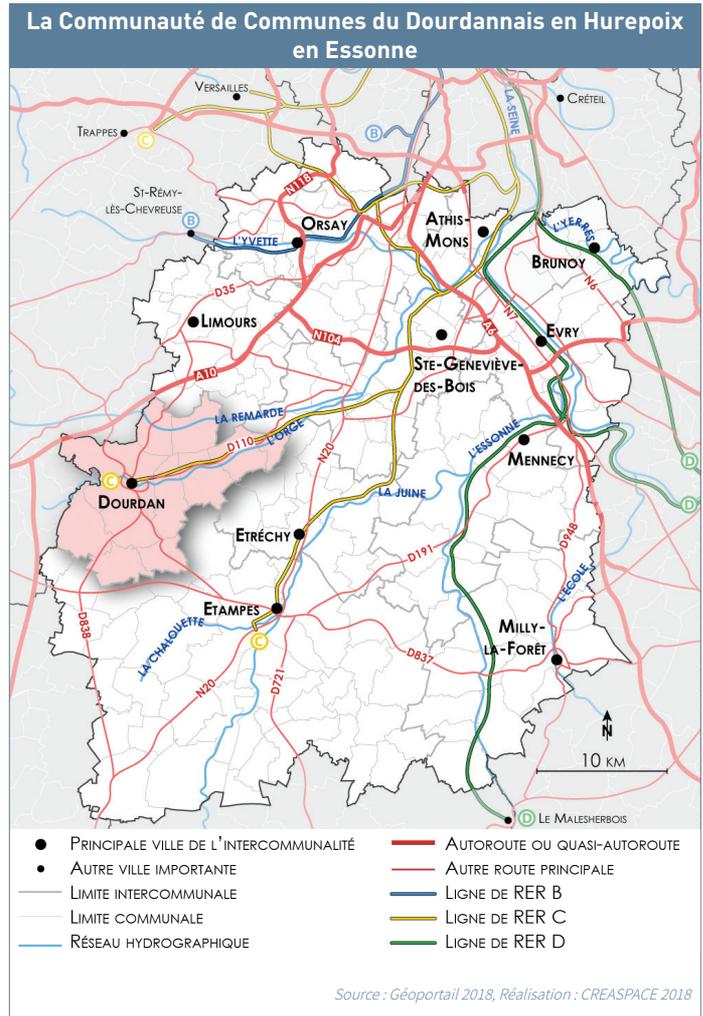
Panorama économie et territoire



Données, indicateurs,
cartes et orientations
pour le développement
économique

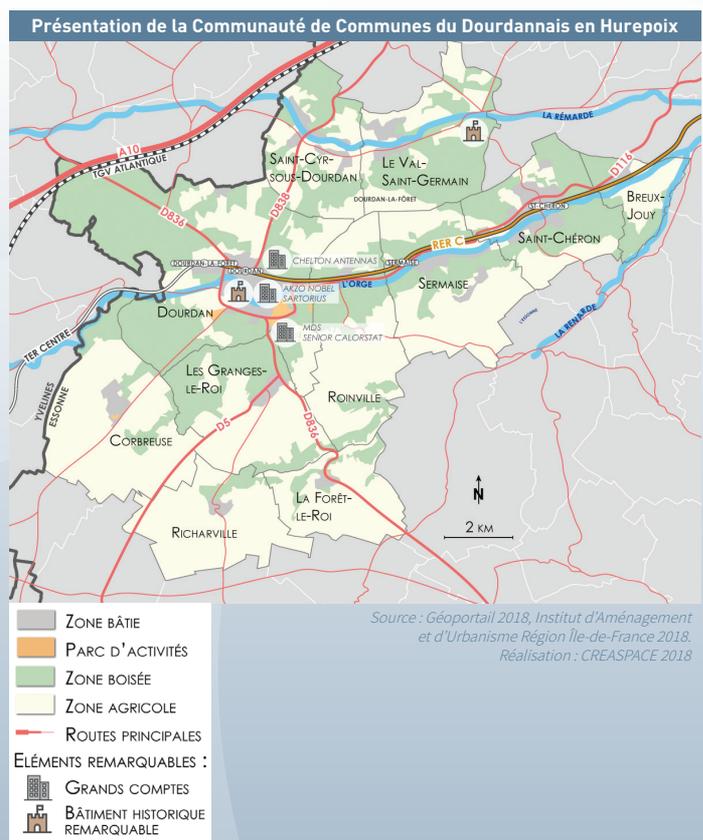
Panorama

- 11** communes
- 143** km² (7,9 % de l'Essonne)
- 26 265** habitants (2,1 % de la population essonnienne)
- 7 358** emplois (1,7 % des emplois essonniens)
- 11 703** actifs occupant un emploi
- 62,9** indicateur de concentration d'emploi (78,7 en Essonne)
- 1 664** établissements (2,1 % du tissu essonnien)
- 8** parcs d'activités soit 128 entreprises et 1 014 emplois sur 80,35 ha



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



1 Population et marché

La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) comptait 26 265 habitants en 2015 ; un nombre en augmentation de 13,6 % depuis 1999.

13,6 %
de progression de la population depuis 1999.

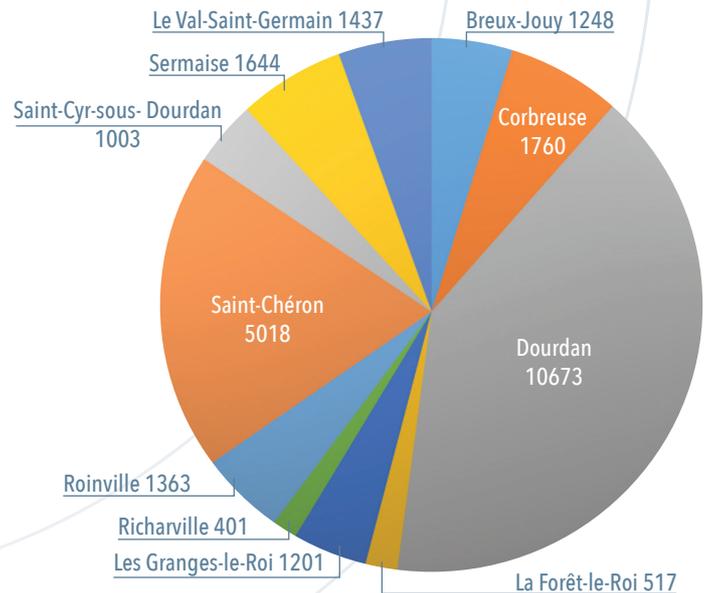
La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) compte 11 communes dont deux concentrent 60 % de la population, Dourdan et Saint-Chéron avec respectivement 10 673 et 5 018 habitants. Dourdan est la plus grande et l'unique commune de plus de 10 000 habitants et concentre à elle seule 41 % de la population.

Avec une augmentation de 3 143 habitants répartis sur l'ensemble des communes, le territoire enregistre en 16 ans un accroissement constant de sa population. Certaines communes connaissent une progression particulièrement importante du nombre d'habitants telles que Roinville (+ 53,49 %), La Forêt-le-Roi (+ 44,82 %) et Les Granges-le-Roi (+ 37,57 %).

L'urbanisation s'est faite essentiellement sur le radial est-ouest (le long de la voie de chemin de fer de Dourdan à Breux-Jouy). La construction de logements est fortement polarisée entre 2007 et 2016 sur la commune de Dourdan. Celle-ci accueille 66,4 % des logements commencés sur la période, soit 58 % des surfaces construites. Saint-Chéron a une dynamique plus faible et ne produit que 7% des nouveaux logements. Ainsi, le rôle de ville-pôle de Dourdan au sein de la communauté de communes est confirmé par la dynamique immobilière.

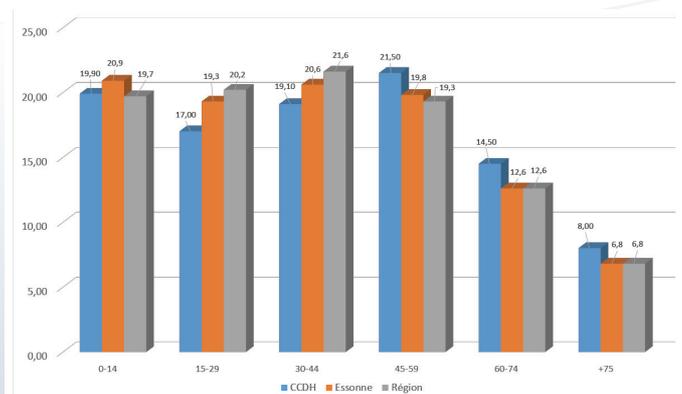
Répartition de la population par commune

en nombre d'habitants



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

Répartition de la population par tranches d'âge



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

Un vieillissement plus rapide de la population de la CCDH

22,5 % de la population de la CCDH a plus de 60 ans contre environ 19,4 % dans le département ou en Île-de-France.

La part des 15-44 ans (36,1 %) est, quant à elle, moins élevée que sur le département (40 %) ou la région (41,7%).

Avec 21,5 % la part de la population de 45 à 59 ans est, quant à elle, près de 2 points au-dessus des moyennes départementale et régionale, pour respectivement 19,8 % et 19,3 %.

Ces éléments témoignent d'un vieillissement plus rapide de la population de la CCDH qu'aux niveaux départemental et régional. De plus, le vieillissement de la population n'impacte pas seulement la population retraitée mais également les actifs.

Il est à noter cependant que la population ayant moins de 14 ans est au même niveau que la moyenne régionale (près de 20 %) ; ce qui indique le maintien d'un dynamisme démographique sur la période récente.

A retenir

La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix constitue un territoire modeste en terme d'habitants. La CCDH enregistre une forte augmentation de la population ; 13,6 % depuis 1999. La croissance du solde naturel est plus importante que celle du solde migratoire depuis 2009. L'intercommunalité connaît malgré tout un vieillissement accentué de sa population au regard des territoires essonnien et francilien.

En dépit d'une réelle attractivité résidentielle, le territoire subit l'évasion de sa jeunesse. De nouveaux logements diversifiés avec une typologie adaptée permettraient de retenir une partie de cette population.

2 Emplois et actifs

La population active représente 48,9 % de la population totale avec 12 680 actifs âgés de 15 à 64 ans. En Essonne, elle représente 49,1 % et 50,5 % en région Île-de-France.

Un taux de chômage bas et une population active plus nombreuse qu'à l'échelle départementale

Avec un taux de 77,3 %, la part des personnes actives est plus élevée dans la CCDH que dans le département (75,9 %) ou dans la région (76,3 %) ; soit 12 680 habitants dont 69,7 % ont un emploi. Le taux de chômage est moins élevé (7,5 %) sur le territoire qu'à l'échelle régionale (9,8 %) et départementale (8,6 %).

Néanmoins, la part des retraités et préretraités est plus importante, 6,7 % pour respectivement 5,4 % pour le département et 4,6 % pour la région. La part d'inactifs, élèves, stagiaires ou étudiants est, elle, plus faible 10,2 % dans la CCDH pour respectivement 11,2 % pour le département et 11,5 % pour la région.

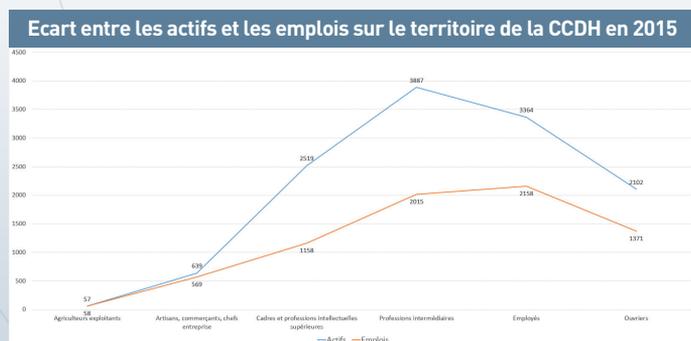
Les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprises comme les professions intermédiaires sont davantage représentés au sein de la CCDH que dans le département ou la région.

Toutes les autres catégories sont en dessous des indicateurs départementaux et régionaux. La plus grande différence se situe dans la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures. A noter toutefois la faiblesse relative de la part des employés dans la population de la CCDH.

La proportion des travailleurs indépendants est plus importante qu'à l'échelle départementale mais en dessous du niveau régional. Cela correspond au profil "d'artisans-commerçants" du territoire.

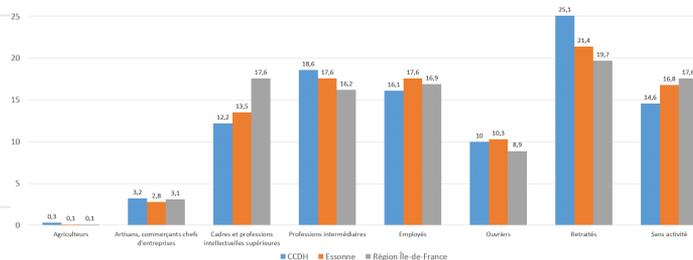
7 358 emplois sont présents sur le territoire pour 12 680 actifs

Il existe un important déficit d'emplois disponibles. En effet,



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 CCDH
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

les actifs du territoire occupent des emplois en dehors de la CCDH, entraînant des mouvements pendulaires importants principalement à l'intérieur du département de l'Essonne.

La majorité des catégories socio-professionnelles (CSP) sont déficitaires. Par conséquent, la CCDH est un territoire de main d'œuvre en faveur des zones d'emplois alentour.

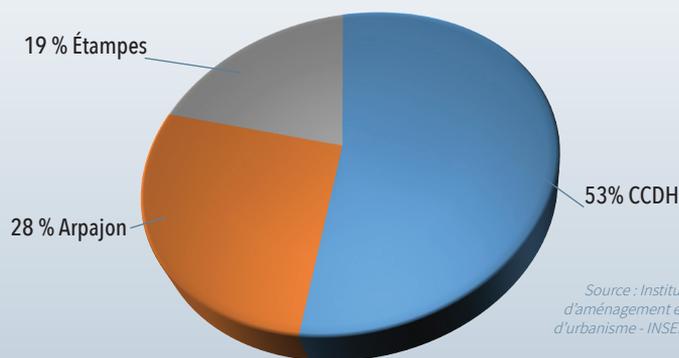
43 % des emplois relèvent des professions intermédiaires et supérieures. Cette répartition est liée à la présence sur le territoire de PME-PMI et d'administrations publiques qui associent des métiers au niveau de qualification faible à du personnel encadrant.

Toutefois, la part des cadres est moins élevée sur le territoire avec 15,8 % qu'à l'échelle départementale (24 %) ou régionale (29,8 %).

Une faible proportion d'actifs travaillent sur la communauté de communes comparativement aux autres intercommunalités essonniennes. Toutefois, une grande part des emplois locaux sont occupés par des résidents.

Près de la moitié des actifs quittent le territoire pour aller travailler, rejoignant principalement les zones d'emplois au nord du territoire (Courtabœuf, Massy), puis Etampes, Brétigny et Evry-Corbeil, 18 % vers Paris, près de 3% vers Chartres et le département du Loiret.

Destination des actifs de la CCDH



Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme - INSEE

3 Tissu économique

Le Dourdannais en Hurepoix compte 1 664 établissements sur son territoire (Sirene 2018) ; soit 2,1 % des entreprises essonniennes pour une population représentant 2,1% de celle du département.

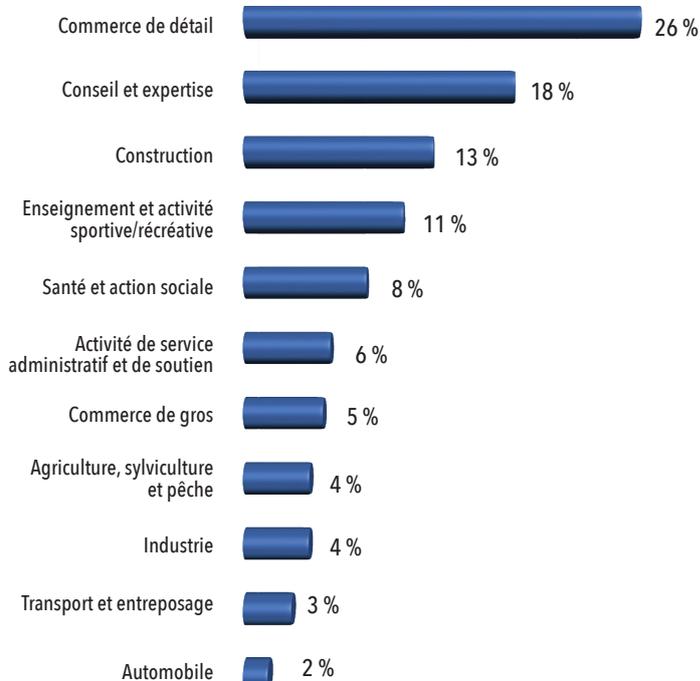
Avec 1 établissement pour 16 habitants, la densité économique est similaire à celle de l'Essonne. Les activités que l'on retrouve traditionnellement dans un territoire résidentiel sont les plus représentées telles que le commerce de détail. Il représente plus d'un quart des établissements.

La CCDH est, en outre, un territoire administratif et de services publics (hôpitaux, administrations, enseignement, etc.). En effet, la sphère publique pourvoit 41,5 % des emplois salariés ; soit 12 points au-dessus de la moyenne départementale.

Le commerce est le secteur d'activité le plus représenté même s'il reste très en dessous des niveaux du département et de la région. Les emplois dans le secteur du commerce et des services n'atteignent que 39 %, soit 12 points et 21 points en dessous des moyennes essonnienne et francilienne. Par ailleurs, la CCDH se distingue par son taux d'emploi industriel, sensiblement plus élevé que celui du département (+ 2 points) et de 4 points supérieur à la région.

Le territoire est composé à 90 % d'espaces ruraux dont 53 % de surfaces agricoles et 35 % de bois et forêts. En volume, l'emploi agricole est très limité, avec près d'1 % des emplois. Il est néanmoins 3 à 5 fois supérieur à celui de l'Essonne et de la région.

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

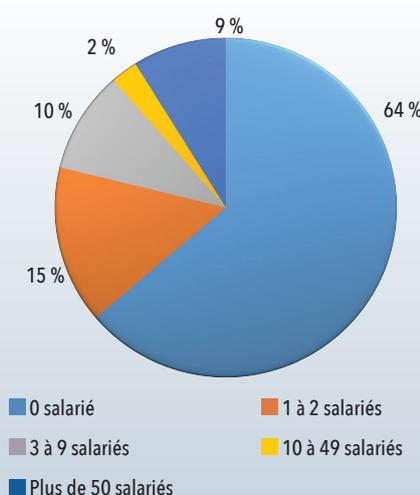


Source : Fichier Sirene 2018, traitement Créaspace

64 % des entreprises n'ont pas de salariés, et 89 % comptent moins de 10 salariés (83 % en Essonne). Malgré la présence de PMI, le territoire est caractérisé par l'économie présentielle (61,2 %) à l'instar du département.

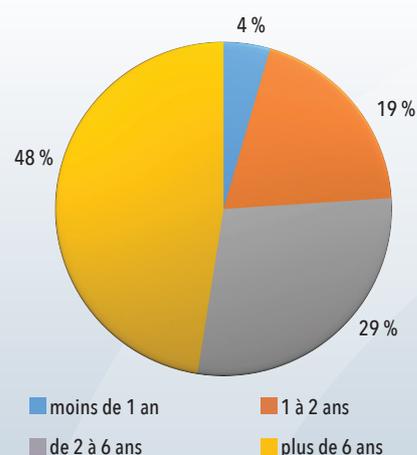
Le renouvellement semble peu dynamique, 48% des entreprises ont plus de 6 ans, 23 % ont été créées il y a moins de 2 ans.

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

Nous pouvons noter la présence de PME-PMI à forte valeur ajoutée comme Oray, conception et fabrication d'écrans de projection et accessoires audiovisuels (40-50 salariés), Azko Nobel, peintures, produits chimiques et de santé (150 salariés), BioHit, commerce de gros de produits pharmaceutiques (50 salariés), Senior Aerospace Calorstat, fabrication de flexibles pour l'aérospatial (73 salariés), Cobham Antennas, fabrication d'équipements de communication (82 salariés), Signature TP (75 salariés), MDS Distribution (170 salariés), Serepro Numéric, Naturéo etc.

Certaines de ces entreprises ont une présence historique sur l'intercommunalité comme Akzo Nobel ou encore Oray.

A retenir

Le tissu économique de la CCDH constitue moins de 2% des entreprises essonniennes.

Au deux tiers sans salariés, à 89 % en dessous de 10 salariés, le tissu est très largement constitué de TPE.

La question de la création d'emplois dans un territoire comme la CCDH est stratégique.

L'équilibre emploi / actif sera difficile à trouver. En effet, les besoins de la population active en termes d'emplois ne pourront être totalement comblés.

La question de l'accompagnement de la mobilité et des nouvelles formes de travail pour limiter les navettes quotidiennes semble être un axe pertinent de développement économique pour le territoire. Enfin, le renforcement d'opportunités pour les entrepreneurs favoriserait le renouvellement du tissu économique par la création d'entreprises.

4 Entreprises et territoire

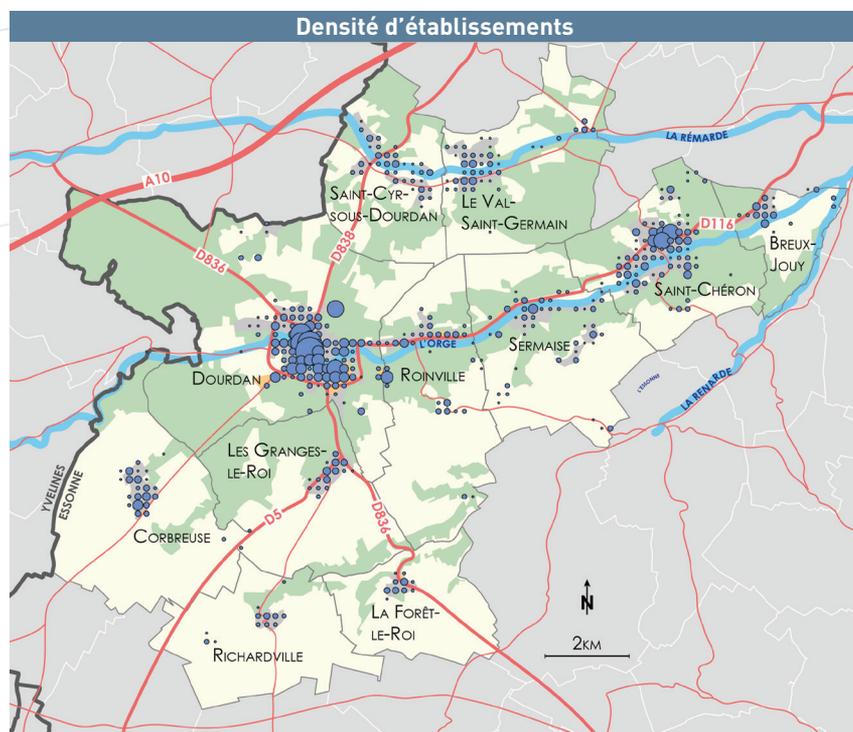
La répartition des entreprises sur le territoire de la CCDH démontre l'influence des centres-villes des deux plus grosses communes (Dourdan et Saint-Chéron). L'analyse des implantations d'entreprises de plus de 10 salariés souligne une concentration des PME dans les parcs d'activités de ces deux communes.

Les entreprises sont largement positionnées dans les espaces urbains. Leurs implantations traduisent les liaisons et continuités historiques du territoire (radial est-ouest le long du réseau ferré).

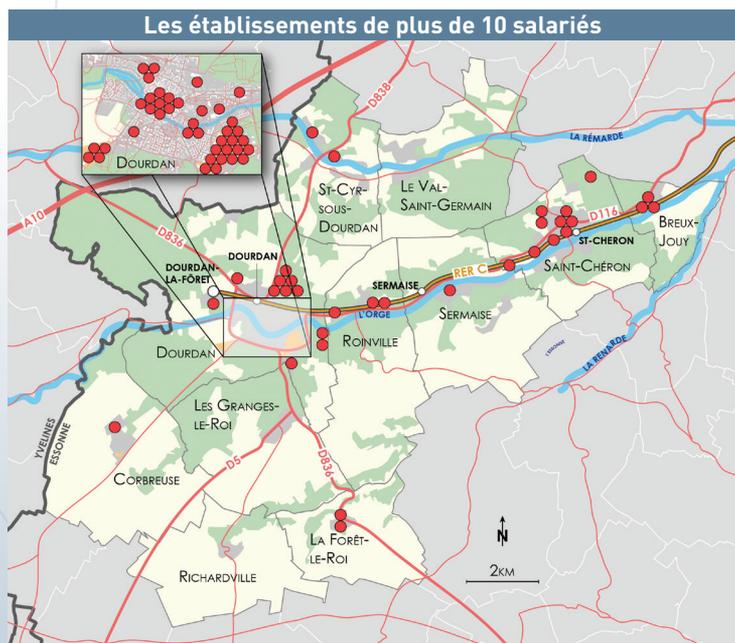
La composition du tissu économique, avec sa prédominance de commerces, services et d'artisanat s'inscrit dans une géographie humaine, au plus proche du marché, dans les communes les plus peuplées. Cela montre à nouveau l'importance de l'économie présentielle.

L'implantation des entreprises de plus de 10 salariés met en évidence une logique de l'offre. Installées majoritairement dans les parcs d'activités industrielles et artisanales, ces entreprises ne cherchent ni des facilités de desserte ni une visibilité sur des axes routiers d'envergure, mais plutôt l'accès à des services urbains et la proximité de transport en commun.

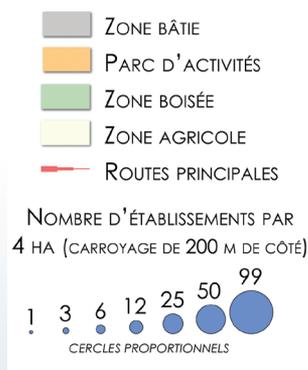
Ainsi, après Dourdan et Saint-Chéron, les autres communes constituent des pôles plus restreints.



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



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



L'implantation des structures employeuses se concentrent essentiellement sur Dourdan puis dans une moindre mesure sur Saint-Chéron.

Les critères de localisation des entreprises de plus de 10 salariés sont principalement la connexion au transport en commun, la proximité d'un pôle urbain, la disponibilité d'offres économiques structurées en parcs d'activités.

5 Entrepreneuriat

La CCDH a enregistré la création de 193 entreprises sur l'année 2016. Ce chiffre est relativement bas lorsqu'on le rapporte à la population. Les entreprises créées en 2016 représentaient 12,8 % des entreprises existantes en 2015. En Essonne, sur la même période, le chiffre est légèrement supérieur (13,8 %).

La CCDH est un territoire faiblement entrepreneurial en volume (193 entreprises en 2016) son taux de création (+12,8 %) est inférieur aux taux départemental et régional qui s'élèvent à +15,4 % en 2016.

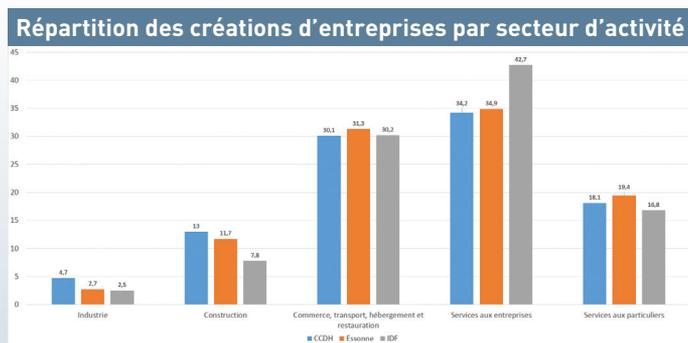
La densité de création, soit 73,5 entreprises pour 10 000 habitants, reste en dessous du niveau départemental (85,4) et régional (134,2).

Ce constat est lié à la faible représentation du profil-type du créateur d'entreprise. Il s'agit majoritairement d'une personne âgée d'environ 38 ans, possédant un niveau d'études supérieures dans 35 % des cas (étude APCE 2007). Or, seuls 32 % de la population de la CCDH disposent d'un diplôme d'enseignement supérieur contre 40 % au niveau régional, et la classe d'âge 30-44 ans est faiblement représentée.

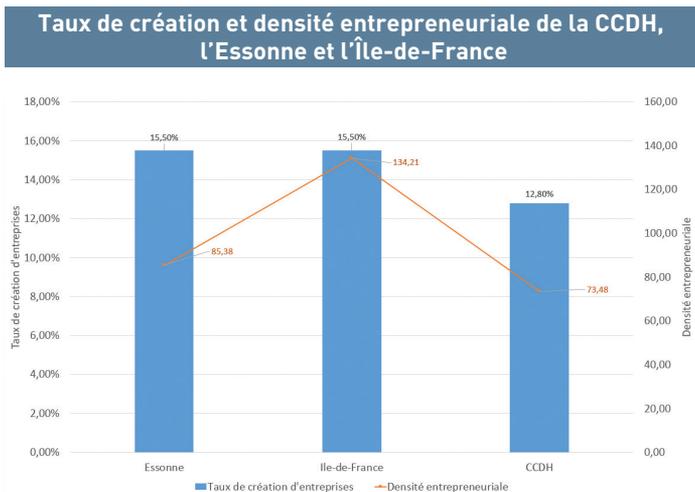
Par ailleurs, le marché constitué par la population et les entreprises locales est assez limité en nombre, même si le niveau de revenus de la population est plus élevé que la moyenne (médiane à 24 100 euros pour la CCDH, 22 978 euros en Essonne et 22 639 euros en Île-de-France).

Il apparaît que le nombre d'entreprises créées est limité par le faible nombre d'entrepreneurs potentiels et par le marché réduit. Par conséquent, le territoire ne constitue pas une destination attractive pour créateurs d'entreprises.

Depuis 2009, la création d'entreprises connaît une évolution en dents de scie, autour d'une moyenne de 200 créations par an.



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



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

Sur les 193 créations enregistrées en 2016, 65 % sont des auto-entreprises. Ce chiffre atteint 86 % d'auto-entrepreneurs dans le domaine du service aux personnes.

Le 1^{er} secteur de création est celui des services et spécifiquement les services aux entreprises.

Le taux de création de services aux entreprises est le taux de création le plus élevé (34,2 %) même si structurellement celles-ci ont tendance à se créer avant tout en cœur de métropole.

La création dans les services aux personnes est en retrait par rapport à la moyenne départementale. Pourtant, le territoire se prête assez bien à ce type d'activité, avec une proportion de personnes de plus de 60 ans très élevée par rapport au département et à la Région et des classes moyennes et supérieures nombreuses, disposant de revenus supérieurs aux valeurs départementales et régionales.

A retenir

La CCDH présente un entrepreneuriat assez faible en volume. Cela s'explique par deux facteurs : la faiblesse de la population susceptible de porter un projet de création d'entreprise combiné à un marché local réduit. Ce dynamisme entrepreneurial est par ailleurs fragile. Il montre en effet, des oscillations de fortes amplitudes, avec plus ou moins 20 créations d'une année sur l'autre.

Le service aux entreprises est le 1^{er} secteur de création. Par ailleurs, le territoire est très dynamique sur la création industrielle. L'hébergement de ces acteurs et celle de l'accompagnement dans leur croissance constituent un point de stratégie de développement à appuyer.

Enfin, la création dans le secteur commercial est dans la moyenne régionale alors que le tissu est composé à 26 % d'activités dans ce domaine. Cela soulève la question de l'enjeu de l'attractivité des centres villes et de leur armature commerciale, d'une part, et la problématique de la transmission des commerces sur le territoire, d'autre part.

6 Foncier et Immobilier

La CCDH compte 8 parcs d'activités économiques sur 80 ha environ ; soit 0,5 % de son territoire. Ces espaces se concentrent sur la commune de Dourdan et le long du radial est-ouest (Roinville, Sermaise). 2 parcs plus petits se situent sur le parc Marly à Corbreuse et le parc d'activités de la Fiancée à La Forêt-le Roi.

Le territoire dispose de peu de foncier économique. En conséquence, une part importante de l'activité est localisée dans le diffus et celles à forte emprise trouvent très difficilement des espaces.

Les quatre plus importants parcs d'activités se situent à Dourdan : Lavoisier, La Belette, Beaurepaire, l'Ecoparc de Vaubesnard.

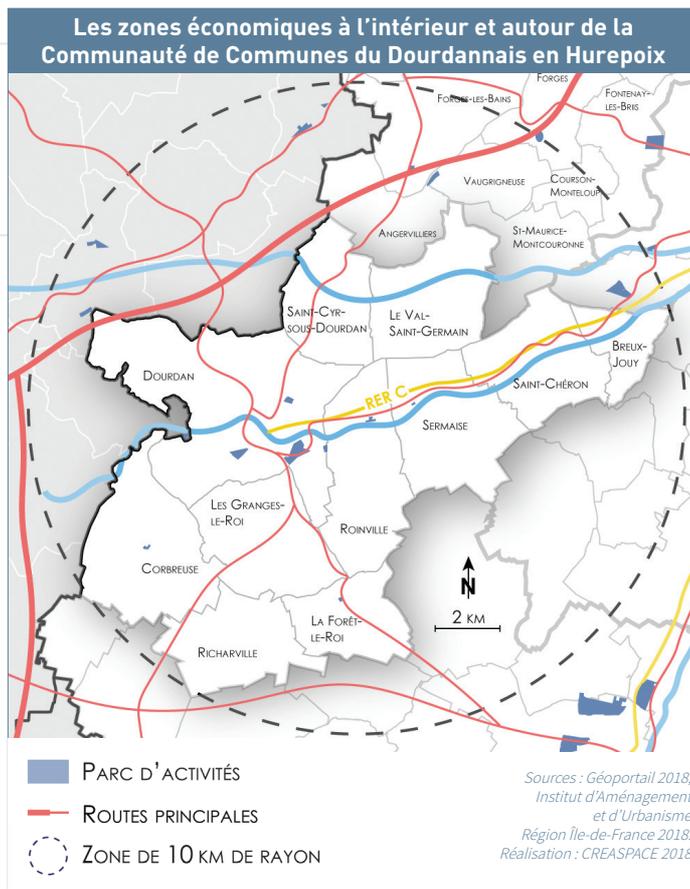
La Belette se distingue des autres parcs car il est constitué d'immobilier de bureaux et accueille des TPE et PME tertiaires. Lavoisier, au sud de la commune de Dourdan, rassemble les anciens parcs d'activités de la Gaudrée et des Jalots. La partie la plus ancienne a été aménagée à partir de 1970, les Jalots plus récemment dans les années 90. Ce parc est le plus ancien de la commune et le plus étendu. Il accueille une cinquantaine d'entreprises à vocation industrielle essentiellement.

Vaubesnard, rebaptisé Ecoparc de Vaubesnard, est à l'origine un site industriel construit dans les années 80 et exploité jusqu'en 2000 par la Société Anonyme de Télécommunications (SAT). Il a été transformé pour devenir un site d'accueil à vocation industrielle et tertiaire. Les disponibilités foncières et immobilières se situent essentiellement sur le site de Vaubesnard, avec 2 696 m² restant à louer et le projet d'extension sur 40 000 m².

Beaurepaire (en limite de Roinville) n'accueille qu'une seule entreprise Oray, implantée dès 1947, ce qui en fait l'une des entreprises les plus anciennes du territoire. Un immobilier sous forme d'hôtel d'entreprises est implanté à côté d'Oray.

Ces parcs d'activités sont complétés par les zones commerciales Orsonville/Gaudrée et rue Laubier.

Aujourd'hui sont en projet le développement du parc d'activités de La pâture des Joncs à Sermaise, l'extension de l'Ecoparc de Vaubesnard et la requalification du parc économique Lavoisier dont la première phase est achevée. Par ailleurs, Dourdan a



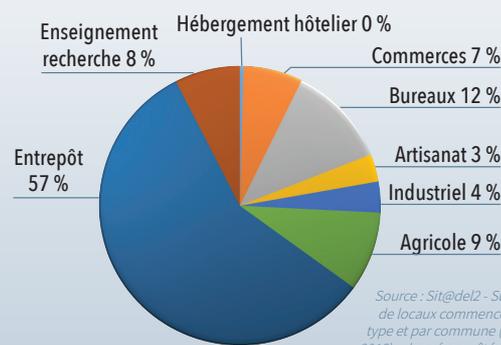
inscrit à son PLU la possibilité de création de locaux d'activités (tertiaire, commerce, loisirs) sur son pôle gare. Sur les 9 dernières années, le territoire a produit essentiellement des locaux d'activités mixtes.

Parcs d'activités au sein de la CCDH

Nom de la ZAE	Commune	Surface	Nombre entreprises	Nombre emplois	part commerce
Ecoparc de Vaubesnard	Dourdan	5,8	38	260	13
La Belette	Dourdan	9,32	21	181	38,1
La pâture des Joncs	Sermaise	1,2	/	/	/
Le Mesnil	Roinville	4,13	12	57	33,33
Marly	Corbreuse	1,26	6	26	16,67
Parc Économique Lavoisier	Dourdan	51	47	430	19,15
Parc de la Fiancée	La Forêt-le-Roi	1,45	1	15	0
Beaurepaire	Dourdan	6,19	3	45	33,33
TOTAL		80,35	128	1014	21,94

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

Répartition des surfaces mises en chantier sur la CCDH pour la période 2007-2016



A retenir

Les surfaces économiques sont limitées sur l'intercommunalité. Des développements sont en cours sur l'Ecoparc de Vaubesnard et le pôle Gare de Dourdan.

La CCDH accueille 2 % des entreprises essonniennes. Même si elle enregistre une croissance de sa population, du nombre d'emplois et d'entreprises créés, le territoire n'a produit que 0,7 % de l'immobilier économique Essonnien. En cela, le territoire semble avoir une capacité limitée à répondre aux besoins futurs de son marché local.

L'âge des entreprises (pour moitié d'entre elles supérieur à 6 ans) appelle à encourager le renouvellement du tissu et à susciter l'installation de nouveaux comptes pour renforcer l'emploi et maintenir sur le territoire les entreprises de moins de 2 ans (25 % des entreprises).

La proximité du cluster Paris Saclay en plein développement pourrait être un facteur d'attractivité pour les entreprises des filières industrielles à forte valeur ajoutée d'ores et déjà bien représentées sur la CCDH et renforcer la production de locaux mixtes industriels et tertiaires (clés en main industriels).

7 Marché immobilier

L'immobilier économique est essentiellement présent dans les centres villes de Dourdan et Saint-Chéron et leurs parcs d'activités. Le taux de remplissage est élevé et les disponibilités sont peu nombreuses. L'essentiel de l'offre est de seconde main.

L'offre immobilière se concentre essentiellement dans les parcs d'activités notamment de Dourdan et sur les 4 parcs d'activités majeurs en périphérie de la ville qui rassemblent environ 200 entreprises et l'essentiel des emplois privés de la commune (près de 3 000 emplois au total).

L'offre immobilière est plutôt diversifiée avec des locaux d'activités à vocation industrielle (parc Lavoisier, Beaurepaire, Vaubesnard) et des locaux tertiaires (parc de la Belette à Dourdan, Roinville). Les offres d'ateliers et de surfaces mixtes, correspondant aux activités artisanales, restent cependant les plus nombreuses.

La production d'immobilier destiné à l'artisanat a d'ailleurs été très limitée sur les 10 dernières années : seulement 749 m² principalement sur 3 opérations de 90, 200 et 500 m² typiques de la production mono preneurs.

Les bureaux se concentrent en centre-ville et sur le parc de la Belette.

Il apparaît que compte tenu de la composition du tissu économique, la production d'immobiliers pour favoriser l'installation de petites entreprises, notamment dans le secteur de la construction, pourrait constituer un point de fixation au territoire pour l'artisanat.

Par ailleurs une offre d'immobiliers industriels clés en main pourrait soutenir l'implantation de ce type d'entreprises sur le territoire.

Caractéristiques de la demande

- ▶ Elle est en grande partie locale, ou venant des zones proches.
- ▶ Le territoire connaît cependant des demandes d'entreprises plus éloignées recherchant des installations en lien avec les activités du plateau de Saclay.
- ▶ L'accès inégal au haut débit peut aujourd'hui freiner l'installation de ces sociétés ou limiter le développement du télétravail.

Zoom Ecoparc de Vaubesnard à Dourdan

- ▶ Développement du parc d'activités de Vaubesnard de Dourdan
- ▶ Sur une surface totale de 40 000 m² de foncier
- ▶ Des parcelles de 1 600 à 2 900 m²
- ▶ 1 lot de 10 800 m²
- ▶ Commercialisation prévue fin 2019

Les projets en cours

- ▶ Plusieurs projets sont recensés comme la création de la zone de la Pâture au Joncs et l'extension du parc de Vaubesnard.
- ▶ Le renforcement du pôle gare par la création d'immobiliers économiques est inscrit dans les documents réglementaires.
- ▶ Le développement d'immobiliers économiques, notamment d'hôtels d'entreprises permettant d'installer de jeunes et petites entreprises, est une démarche stratégique pour le territoire pour lequel le renouvellement du tissu économique est un enjeu.

**Valeur locative pour
des locaux de seconde main**

Activité 40 à 80 €/m² - HT/HC

Bureau 110 à 125 €/m² - HT/HC

Commerce 120 à 150 €/m² - HT/HC

**Valeur d'acquisition pour
des locaux de seconde main**

900 à 1000 €/m² - HT/HC

Valeur d'acquisition du foncier

35 à 70 €/m² - HT/HC

Ces valeurs HT/HC 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, cette valeur ne peut constituer une référence pour de futures transactions.



Credit photo : Essonne Développement

Le marché immobilier économique est peu dynamique. L'offre et le marché sont restreints.

Les demandes sont plutôt locales, elles s'inscrivent dans le parcours de croissance des entreprises et trouvent parfois difficilement une solution sur le territoire. Elles sont également constituées d'entreprises dans le domaine industriel et de services aux entreprises recherchant une implantation qui facilite l'accès aux pôles économiques des Yvelines et du nord de l'Essonne.

L'offre immobilière disponible sur le marché est de seconde main, il n'y a pas de programme récent. Ces immobiliers sont essentiellement des locaux d'activités mixtes. Concernant les bureaux, les offres sont surtout présentes en centre-ville ; à noter toutefois une offre de bureaux à Roinville sur 380 m².

2 segments de marché semblent présenter des opportunités : les immobiliers à la location pour les TPE (tiers lieux, hôtel d'entreprises) et une offre de locaux d'activités à l'acquisition pour les entreprises du secteur industriel.

Ces segments correspondent aux champs dans lesquels la CCDH porte des projets actuellement avec notamment le développement de l'Ecoparc de Vaubesnard.

8 Focus

La communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix est riche d'un large patrimoine architectural, paysager, culturel et environnemental, qui lui assure aujourd'hui une fonction économique touristique de premier plan à l'échelle départementale.

Tourisme et qualité de vie

Château de Dourdan

Le château de Dourdan, achevé au XIII^{ème} siècle par Philippe Auguste, est une des seules forteresses d'Île-de-France ayant conservé l'essentiel de ses vestiges : fossés, tours, donjon.

En 1961, le château devient propriété de la ville de Dourdan. Le château et son musée sont classés au titre des Monuments historiques en 1964 et le musée obtient le label Musée de France en 2003.

Le château de Dourdan enregistre une fréquentation annuelle de plus de 20 000 visiteurs.

Fête médiévale du château de Dourdan

Depuis 20 ans, Dourdan et ses alentours attirent des milliers de visiteurs (17 000 visiteurs en 2015) lors de la Fête médiévale organisée chaque année au mois de juin.

L'événement a pour objectif de valoriser l'artisanat, de faire revivre la vie du moyen-âge grâce à des tournois de chevalerie notamment.



Crédit photo : Essonne Développement

Parcs et jardins

A proximité du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les espaces naturels et les forêts constituent un cadre propice aux randonnées à pied, à vélo ou à cheval. De nombreux circuits à travers la Forêt domaniale, dans les bois autour de l'Abbaye de l'Ouÿe, le long des cours d'eau, et des visites de jardins remarquables tels que le parc du Parterre, permettent de profiter d'une faune et d'une flore foisonnantes.

Entreprises

Senior Aerospace Calorstat

L'entreprise Senior Aerospace Calorstat est spécialisée dans la conception, la fabrication et la qualification de systèmes sur-mesure développés autour de soufflets métalliques de haute précision. Ses produits sont utilisés dans l'industrie aéronautique, spatiale et nucléaire.

Senior Aerospace Calorstat est une entité du groupe Senior plc, composée d'environ 6 000 collaborateurs, au sein de 30 entités dans 19 pays pour les marchés de l'aéronautique et de l'industrie. Elle est implantée sur Dourdan depuis plus de 30 ans.

MDS Distribution

MDS est une société de distribution du groupe Media Participations dans l'univers du livre. Elle est l'un des leaders dans les secteurs de la bande dessinée, manga, jeunesse, art de vivre, beaux livres, cartes, guides touristiques, universitaire et religieux.

Présent dans plus de 7 200 points de vente en Belgique, en Hollande et au Luxembourg, son unique site en France est implanté à Dourdan depuis 30 ans (en 1988), et compte 170 salariés.



Crédit photo : Plein Phare

La Communauté de Communes dispose d'atouts majeurs pour son développement et son attractivité notamment résidentielle eu égard à sa qualité paysagère et ses sites d'intérêt touristique (le Château, les Halles, l'Hôtel-Dieu, l'Abbaye Notre Dame de l'Ouÿe...).

Il existe une offre d'hébergement composée d'hôtels 3 étoiles tels que l'Hôtel Blanche de Castille ou Le Domaine du Normont de Belambra clubs ainsi que des campings qui accueillent une clientèle diversifiée.

Cette offre permet à la CCDH de se positionner sur des activités de tourisme d'affaires avec plus d'une vingtaine de salles de réunions et séminaires.

9 Trois enjeux économiques



1

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

L'implantation de nouvelles entreprises, la croissance et le développement du tissu existant sont des impératifs pour augmenter le nombre d'emplois. La rareté foncière pousse à tertiariser l'économie, à optimiser les fonciers économiques existants.

Action 1 : Identifier des fonciers au potentiel de densification dans les espaces économiques existants.

Action 2 : Développer des programmations mixtes (économie / habitat) sur des secteurs en renouvellement urbain (friches, délaissé ferroviaire de la gare de Dourdan).



2

Soutenir l'entrepreneuriat, accompagner les nouvelles formes de travail et 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 des solutions d'installation sur le territoire (tiers lieux pour salariés navetteurs et créateurs, immobilier pour les indépendants (expertise...)).

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

Action 2 : Renforcer la présence d'immobiliers économiques, des plus légers (tiers lieux) aux sites mutualisés (hôtels d'entreprises).

Action 3 : Favoriser le maintien, le renouvellement du tissu commercial de proximité par la mise en œuvre de stratégie de type "action cœur de ville".



3

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 CCDH. Enfin, le territoire dispose d'atouts de situation réels pour les activités industrielles innovantes. Ces 3 secteurs présentent 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 auto-entrepreneurs vers le développement, constituer une offre de services adaptée, une offre d'hébergement.

Action 2 : Impulser des démarches d'innovation et de transition numérique dans les domaines 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 l'industrie en favorisant des activités innovantes et économes en foncier/immobilier.



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, CCDH (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'étude en développement économique
91 940 LES ULIS /// www.creospace.fr

Conception réalisation

Essonne Développement - Croissanceimage

Crédits photos : Essonne Développement, Plein Phare

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.

