

Note immobilière



Activité

ÉDITION 2019

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

▶ **178 700 m²** commercialisés - en hausse de 20% sur un an

▶ Une offre de **471 900 m²** immédiatement disponible

▶ **20%** des volumes commercialisés en Île-de-France

▶ **20%** de l'offre vacante en Île-de-France

Indicateurs au 1 ^{er} janvier 2019	Île-de-France	1 ^{ère} Couronne	2 ^{ème} Couronne	Essonne
Volumes commercialisés (m ²)	896 300	213 955	568 409	178 900
Nombre de transactions	641	199	375	119
Volumes commercialisés depuis 10 ans (m ²)	8 977 000	2 715 374	4 823 723	1 414 700
Offre disponible (m ²)	2 339 300	581 648	1 237 025	471 900
Dont % de surfaces neuves/restructurées	8%	5%	8%	5%
Offre future certaine ¹ (m ²)	368 600	140 196	199 615	53 800
Dont % de surfaces neuves/restructurées	9%	2%	14%	-
Volume d'investissement (en M€)	539	250	25	55

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.

L'ESSONNE DANS LE CONTEXTE FRANCILIEN

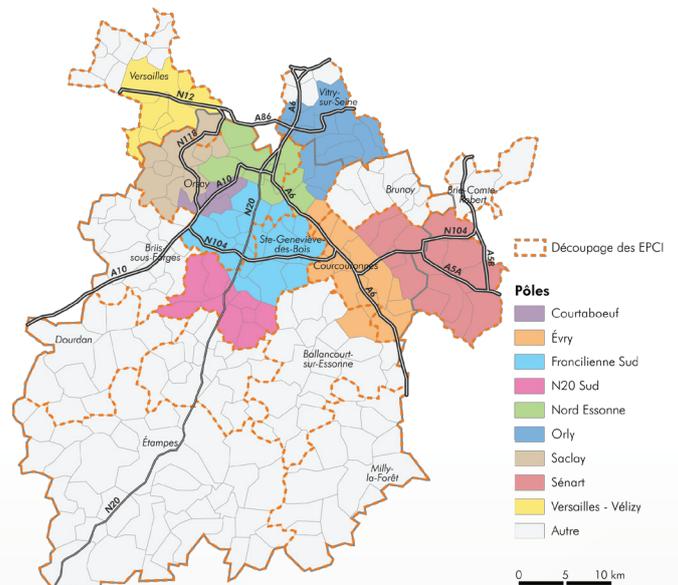
Un marché de l'activité dynamique

Un contexte favorable : L'immobilier tertiaire francilien, et plus précisément le marché des locaux d'activité en Île-de-France, enregistre des résultats plutôt positifs en 2018. En Île-de-France comme en Essonne, ce marché repose sur un **fort vivier de PME/PMI**. 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**. L'Essonne est également un territoire doté d'un tissu économique diversifié attirant notamment des activités de fret, de logistique et de construction ainsi que des pôles d'innovation et de R&D.

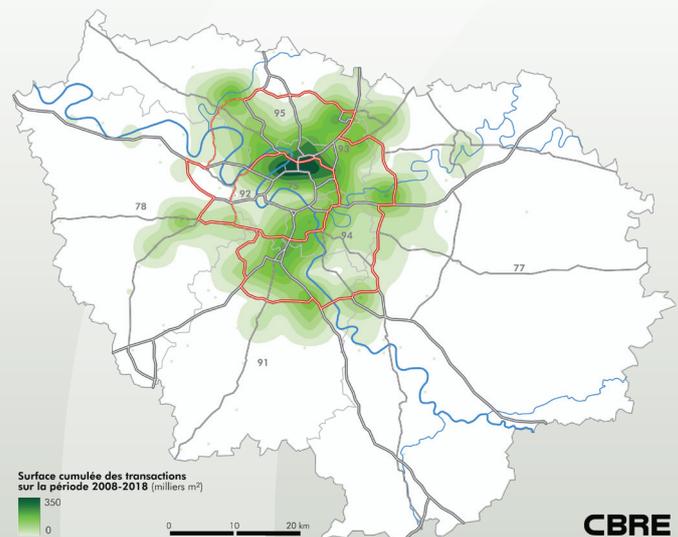
Un marché hétérogène : Le marché des locaux d'activité est un marché de **petites surfaces**, avec des produits aux **qualités hétérogènes**, en Essonne comme en Île-de-France. L'essentiel du marché francilien, soit les deux tiers en volume depuis 2008, repose sur des surfaces de moins de 3 000 m², **majoritairement en état d'usage**².

Une situation géographique privilégiée

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**) et **l'aéroport d'Orly**.



Essonne : polarités de marché - Source : CBRE Research



Île-de-France : évolution des volumes logistiques commercialisés - Source : CBRE Research

¹Offre certaine : 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.

²État d'usage : Immeuble de plus de 10 ans non rénové ou restructuré.

Une concentration de l'activité francilienne en 2^{ème} couronne : Plus de la moitié des offres et des transactions en Île-de-France s'opère en 2^{ème} couronne. Cette dernière est très dynamique avec une hausse de 20% des volumes de transactions en 2018. L'Essonne recense également **20% de l'offre totale** immédiatement disponible en Île-de-France en locaux d'activité et totalise **16% de la demande placée depuis 2009**. Avec le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne, il fait partie des départements franciliens les plus attractifs sur ce segment de marché.

LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Une concentration géographique

Trois zones de marché : Les frontières des différentes zones de marché sont matérialisées par les grands axes routiers. L'autoroute **A86** et la **Francilienne N104** découpent le territoire en trois zones concentriques : **intra A86**, **2^{ème} couronne**, **3^{ème} couronne**. Sur les dix dernières années, **80% des transactions et offres essonniennes** se localisent **entre la A86 et la N104**.

Une concentration de l'activité au nord du département : La demande placée depuis 2009 se répartit principalement entre les pôles **Nord Essonne** (36%), **Évry** (26%), **Courtabœuf** (16%) et **Francilienne Sud** (10%). Le pôle Nord Essonne apparaît comme étant la zone la plus recherchée en Essonne pour les locaux d'activité par sa proximité avec l'A6. Il s'inscrit dans la **continuité du pôle d'Orly, qui représente un hub économique important**. Le département se dynamise également au centre, autour de la Francilienne et des axes routiers secondaires.

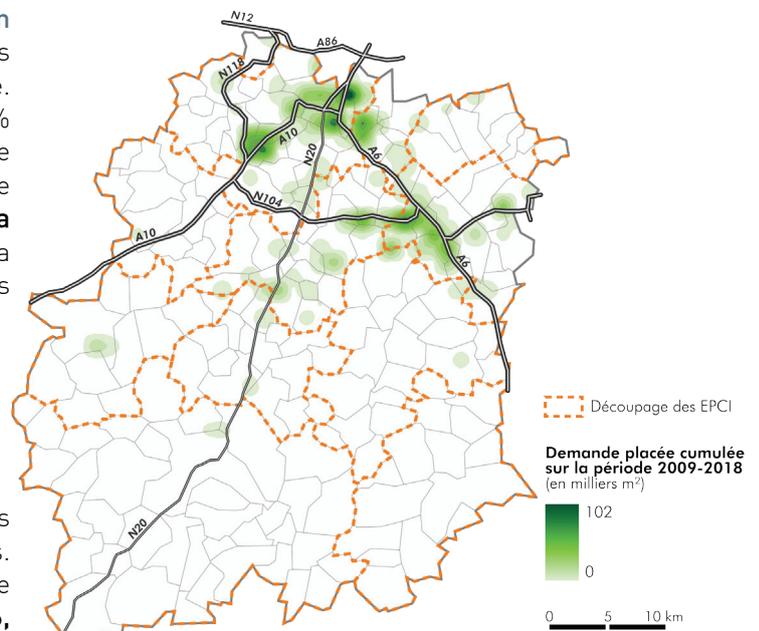
Des formats variés de locaux d'activité

Deux typologies de locaux d'activité sont prédominantes :

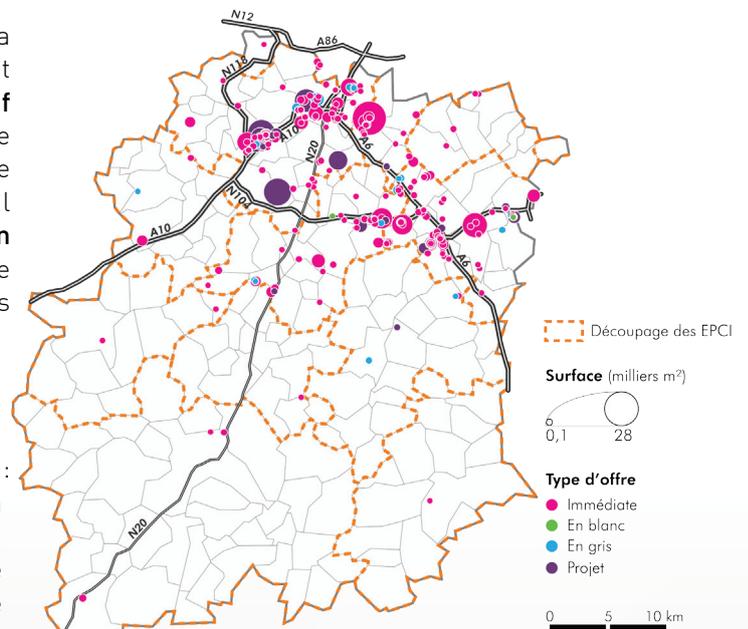
- **Les locaux de PME/PMI** : principalement destinés à des activités de production, petit assemblage, distribution, stockage. La part des entrepôts associée est supérieure à 80% de la surface totale, la hauteur de plus de 4 m et la résistance au sol supérieure à 1 tonne/m².
- **Les locaux tertiaires** : bâtiments mixtes composés de locaux d'activité et de bureaux à usages multiples. La part des bureaux est supérieure à 30% de la surface totale et la hauteur sous plafond est inférieure à 4 m.

Les parcs d'activités appréciés des utilisateurs : Ils agrègent généralement **plusieurs cellules** (6 au minimum, de 150 à 1 000 m²). Ils sont souvent constitués par des bâtiments en R+1, conjuguant un RDC doté d'une hauteur sous plafond importante et d'un accès de chargement, ainsi que des surfaces de bureaux à l'étage. Leur **modularité** (possibilité d'ajustement de la divisibilité et conjugaison d'espaces de bureaux et d'activités) garantit un remplissage optimisé des cellules.

Les parcs d'activités « classiques », où la part de l'activité associée est supérieure à 75% de la surface totale, sont une solution particulièrement appréciée par les utilisateurs (12% des transactions et 8% de l'offre en 2018) car ils proposent une flexibilité et des gammes de services intégrés.



Essonne : évolution des volumes d'activités commercialisés
Source : CBRE Research / Immostat - 4T 2018



Essonne : volumes d'offre immédiate et future
Source : CBRE Research / Immostat - 4T 2018

L'Essonne compte environ **60 parcs d'activités (310 600 m²)**. Les plus grands sont le parc du Bois Chaland à Lisses (32 100 m²), le Tech Parc de Saclay (27 000 m²), le parc Innovespace à Tigery (24 300 m²), le parc de la Petite Montagne Sud à Lisses (20 800 m²), le parc Atlantique à Villebon-sur-Yvette (19 000 m²) et le parc Urban Valley à Massy (9 100 m²).

ENJEUX ET PERSPECTIVES

Un déplacement du marché vers la 2^{ème} couronne

Une demande principalement endogène : La demande est nourrie par un vivier de PME et PMI locales qui souhaitent occuper des locaux de qualité, neufs ou réhabilités. Cette demande s'exprime fortement au nord de l'Essonne pour des actifs à la location et à l'achat.

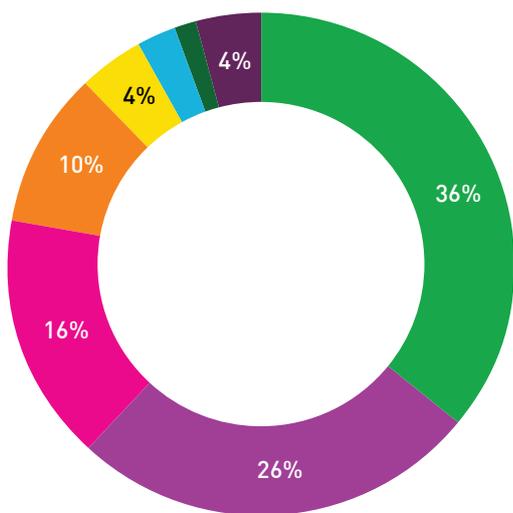
Les principaux secteurs d'activités présents au nord sont l'alimentaire (Costco, Frugi-Services...) et le tertiaire : laboratoires, sociétés médicales ou de distribution (Fitness park, Eurovia, Poste Immo...). Plus au sud, les secteurs d'activités les plus représentés sont la construction, le stockage et l'électronique (C.D.L., Kiloutou, Lavendon...).

Un report palpable du marché vers la 2^{ème} couronne : Le département bénéficie au nord d'un phénomène de report du marché de la 1^{ère} couronne. Ce desserrement de l'activité est dû, entre autres, à un manque de place et à des valeurs locatives en hausse. Ce glissement peut avoir pour effet d'élargir la zone de marché, dynamisant ainsi les pôles centraux comme les pôles Francilienne Sud ou N20 Sud.

Les entreprises désireuses d'espace, telles que les transporteurs et les entreprises de stockage, sont par exemple les plus enclines à dépasser la frontière de la N104. Les secteurs d'Avrainville, Arpajon et Étampes sont des zones en développement.

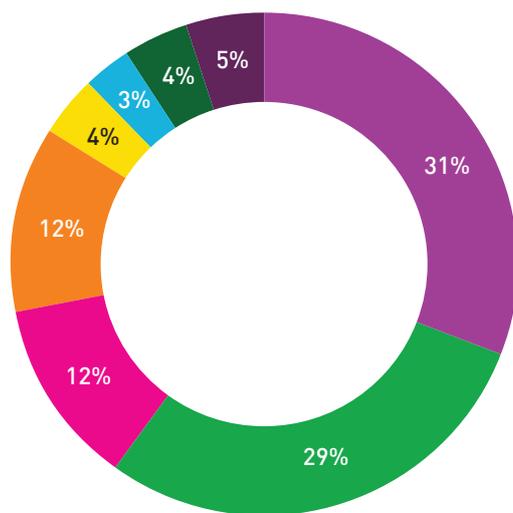
Une demande d'offre de qualité : L'obsolescence d'une partie de l'offre vacante est observée et réduit l'attractivité du parc essonnien. La mise sur le marché d'une offre nouvelle et de qualité est une nécessité pour satisfaire les besoins des entreprises.

Les pôles Nord Essonne, Orly et Courtabœuf sont plébiscités par les entreprises pour des formats diversifiés et mixtes. Ainsi, la requalification du parc de Courtabœuf et des secteurs de Wissous et Chilly Mazarin pourront offrir de nouvelles potentialités pour ces entreprises.



Essonne : répartition des volumes d'activités commercialisés

Source : CBRE Research / Immostat



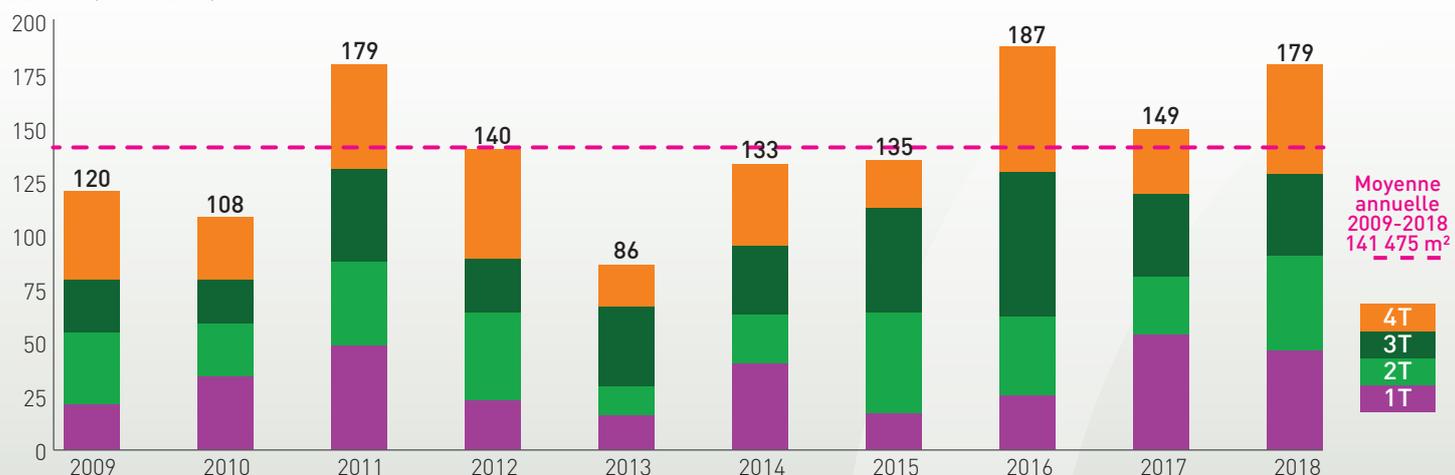
Essonne : répartition de l'offre certaine¹ recensée

Source : CBRE Research / Immostat

- Nord Essonne
- Évry
- Courtabœuf
- Francilienne Sud
- N20 Sud
- Sénart
- Saclay
- Autres

¹Offre certaine : 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.

Surface (milliers m²)



Essonne : volumes de transactions - Source : CBRE Research / Immostat



L'agence de développement territorial du 91

Tél. : +33(0)1 69 91 05 29

Mail : isabelle.richard@essonne-developpement.com - mathilde.lenart@essonne-developpement.com

www.essonne-developpement.com