

Note immobilière



Activité

ÉDITION 2019

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

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.

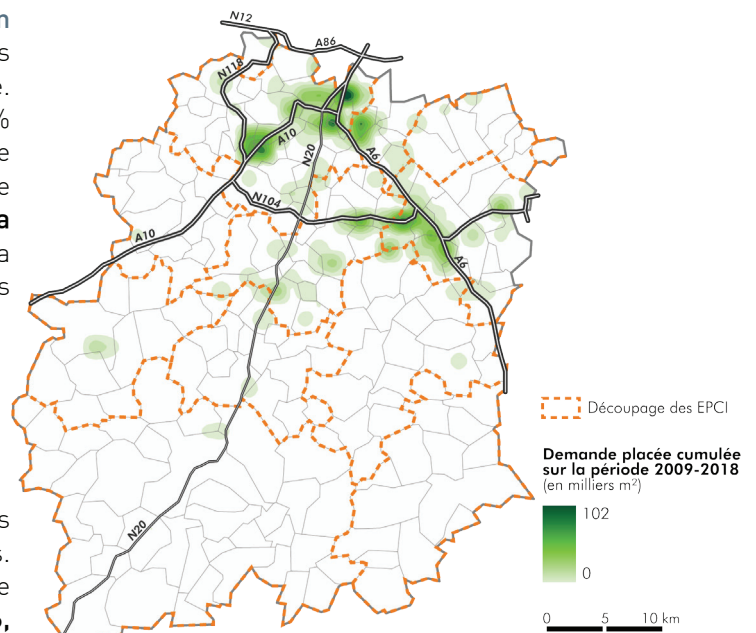
Des formats variés de locaux d'activité

Deux typologies de locaux d'activité sont prédominantes :

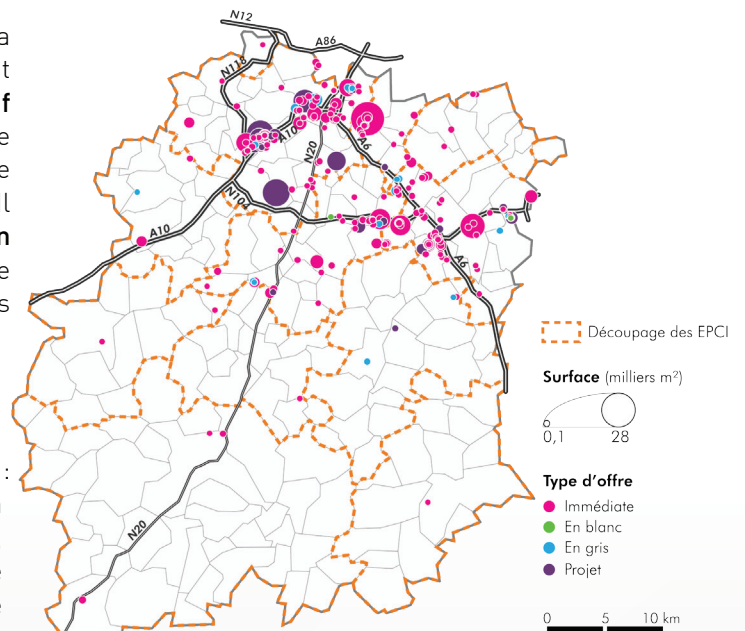
- **Les locaux de PME/PMI** : principalement destinés à des activités de production, petit assemblage, distribution, stockage. La part des entrepôts associée est supérieure à 80% de la surface totale, la hauteur de plus de 4 m et la résistance au sol supérieure à 1 tonne/m².
- **Les locaux tertiaires** : 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.

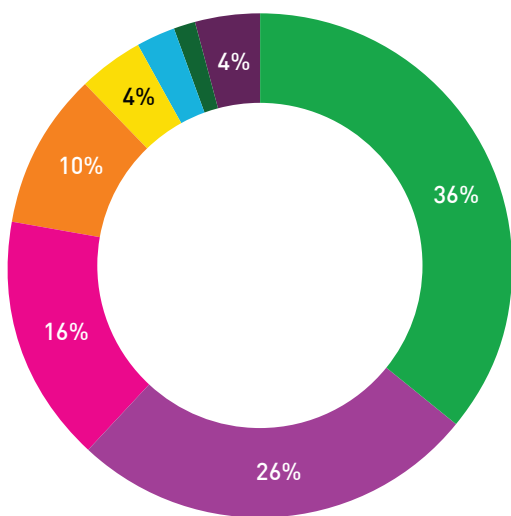
Les principaux secteurs d'activités présents au nord sont l'alimentaire (Costco, Frugi-Services...) et le tertiaire : laboratoires, sociétés médicales ou de distribution (Fitness park, Eurovia, Poste Immo...). Plus au sud, les secteurs d'activités les plus représentés sont la construction, le stockage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

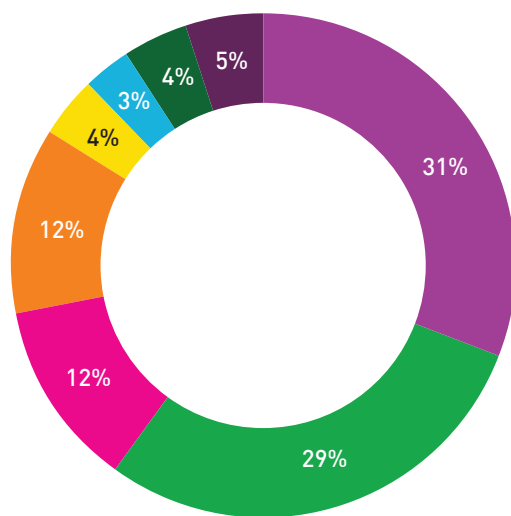
Une demande d'offre de qualité : L'obsolescence d'une partie de l'offre vacante est observée et réduit l'attractivité du parc essonnien. La mise sur le marché d'une offre nouvelle et de qualité est une nécessité pour satisfaire les besoins des entreprises.

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



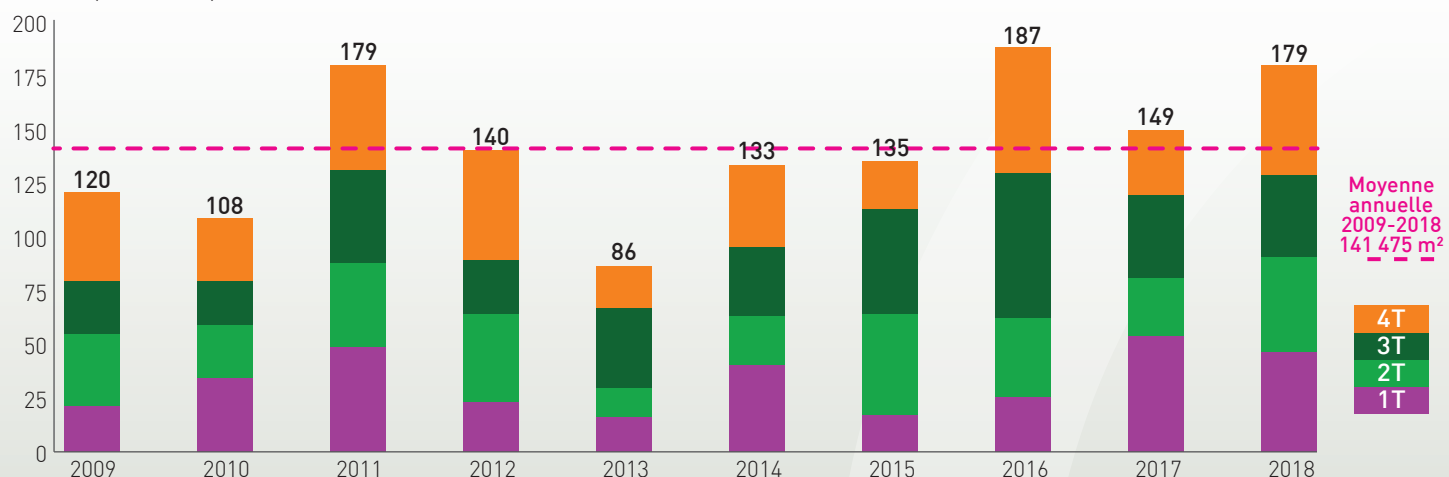
Essonne : répartition de l'offre certaine¹ recensée

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

Moyenne annuelle 2009-2018
141 475 m²



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

