

Note immobilière



Bureau

ÉDITION 2019

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

Chiffres clés - 2018

- ▶ **59 450 m²** commercialisés - en hausse de **58%** sur un an
- ▶ Une offre immédiate de bureaux de plus de 5 000 m² de **44 830 m²**
- ▶ **2,4%** des volumes commercialisés en Île-de-France
- ▶ **5%** de l'offre vacante en Île-de-France

Indicateurs au 1 ^{er} janvier 2018	Île-de-France	1 ^{ère} Couronne	2 ^{ème} Couronne	Essonne
Volumes commercialisés (m ²)	2 500 400	376 718	345 890	59 450
Nombre de transactions	3 307	347	443	101
Volumes commercialisés depuis 10 ans (m ²)	22 919 200	3 631 295	3 318 517	684 300
Offre disponible de plus de 5 000 m ² (m ²)	966 400	212 465	373 115	44 831
Dont % de surfaces neuves/restructurées	36%	22%	30%	35%
Offre future certaine ¹ de plus de 5 000 m ² (m ²)	1 228 300	386 310	40 523	-
Dont % de surfaces neuves/restructurées	93%	83%	87%	-
Volume d'investissement (en M€)	19 800	2 606	928	110

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.

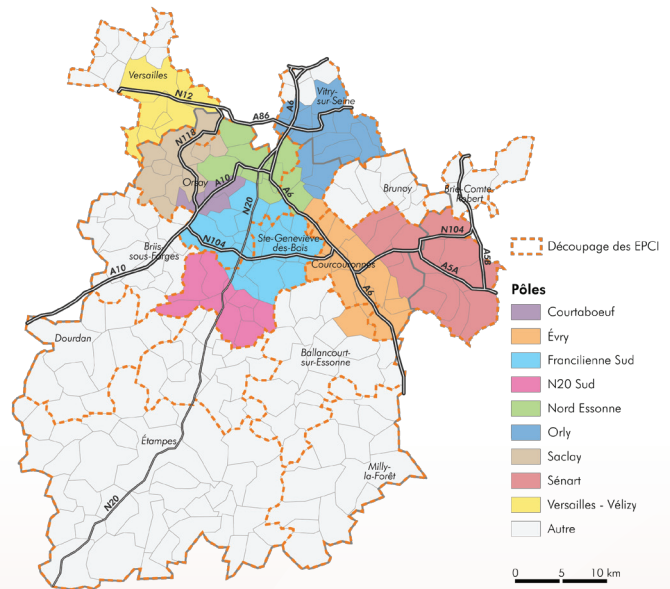
L'ESSONNE DANS LE CONTEXTE FRANCILIEN

Une polarisation géographique

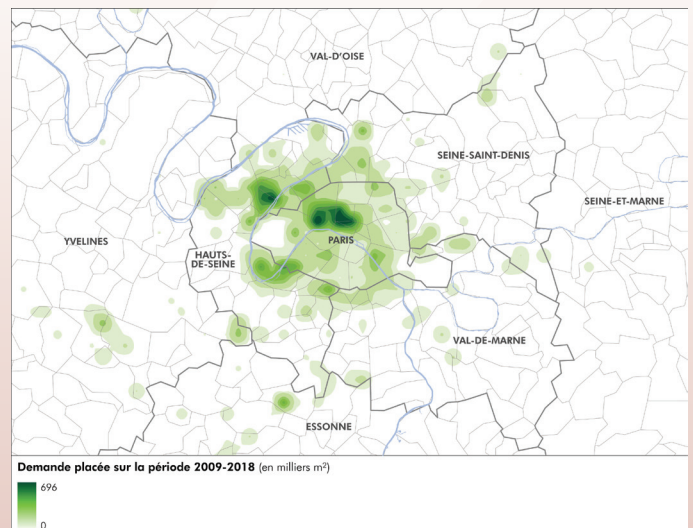
Une proximité avec Paris déterminante : Le dynamisme du nord essonnien repose sur sa proximité avec Paris. En effet, ce périmètre bénéficie d'infrastructures de transports en commun de qualité grâce au **pôle multimodal de Massy**. Une offre qualitative de logements en fait également un pôle plébiscité par des grands groupes, comme Carrefour, Safran, le Crédit Agricole ou encore Thales.

Une majorité des volumes placés se situent à Paris : Malgré un dynamisme observé à proximité de Massy, Paris reste le marché prédominant pour les bureaux. Sur les dix dernières années, **Paris intra-muros, La Défense et le Croissant Ouest** ont concentré les **deux tiers des transactions en volumes de bureaux** en Île-de-France. Depuis 2013, cette part a progressé de 75% en moyenne.

Un marché central bien implanté qui rassure les utilisateurs : L'activité locative est particulièrement soutenue dans les quartiers d'affaires les plus établis, **au détriment des localisations périphériques**. En effet, les choix d'implantation et de mise en chantier, qu'il s'agisse d'investisseurs, de promoteurs ou encore de grands comptes, sont déterminés par la convergence entre **environnement immédiat, accessibilité et conditions de marché favorables**.



Essonne : polarités de marché - Source : CBRE Research



Île-de-France : évolution des volumes de bureaux 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.

Des facteurs polarisants : Les éléments renforçant cette **concentration parisienne** ont convergé ces dernières années. Une baisse des loyers économiques sur les marchés de l'ouest francilien, un bassin d'emploi conséquent (1 emploi sur 2 est localisé à Paris et dans les Hauts-de-Seine) et un cadre de vie optimisé. Ces facteurs incitent les utilisateurs à s'implanter dans la capitale. Ils incitent également les entreprises à se positionner sur des **solutions de pré-commercialisation**¹ sur ces marchés.

LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Un marché essonnien polarisé

Un tropisme géographique : La demande placée depuis 2009 se répartit principalement au nord du département, entre les pôles **Nord Essonne** (52%), **Courtabœuf** (21%), **Évry** (11%) et **Saclay** (11%). On note cependant la prédominance du pôle Nord Essonne, liée au dynamisme de Massy avec 270 000 m² de demande placée depuis 2009. Les Ulis (78 700 m²), Evry-Courcouronnes (60 000 m²), Saint-Aubin et Orsay (49 000 m²) sont également bien représentés.

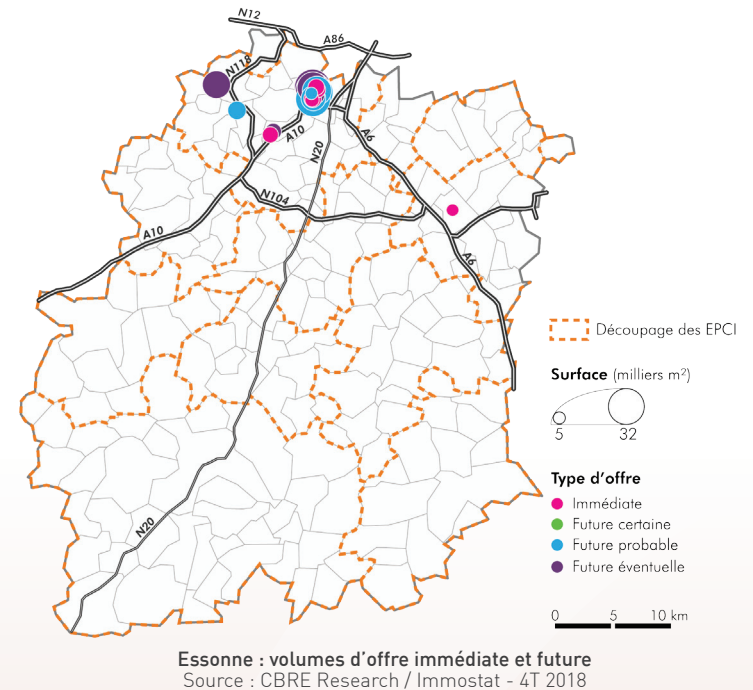
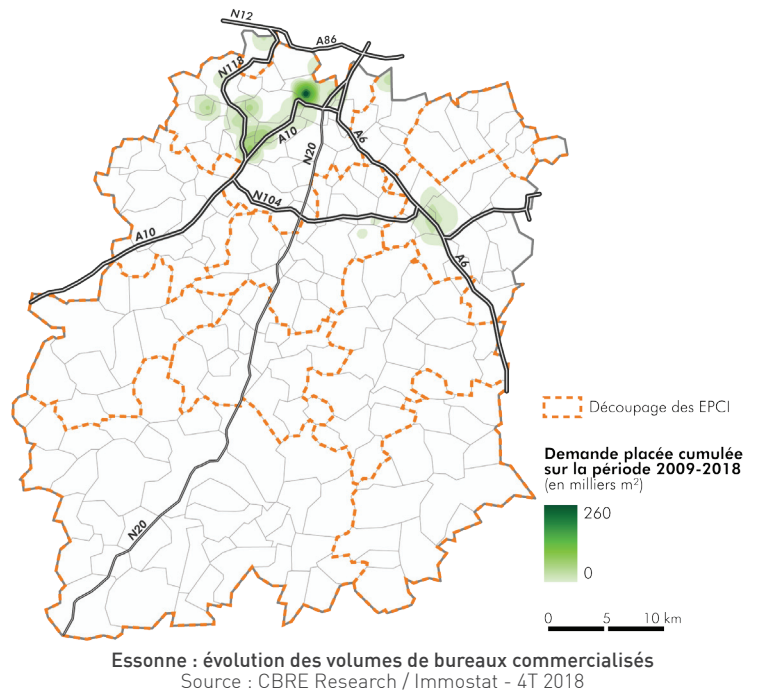
Un parc de 4 millions de m² répartis principalement sur deux zones : **Saclay et Courtabœuf** s'inscrivent dans le cluster de recherche et d'innovation du territoire et attirent incontestablement des grands utilisateurs de TIC et des industriels. La zone se distingue avec un parc de 620 700 m² à Massy et 223 380 m² aux Ulis. Toutefois, le **manque de desserte en transports en commun** freine l'implantation de bureaux dans cette zone, au-delà de Massy.

Évry-Courcouronnes affiche un parc de 258 700 m². Il s'agit d'un **bassin d'emploi important** du département, constituant également un **vivier de PME et PMI** conséquent qui alimente le marché. Localement, le marché essonnien est principalement un **marché de petites surfaces** (500 m² - 1 000 m²) dans des locaux majoritairement **en état d'usage**². La desserte par le RER D, l'A6, la RN7 et la francilienne facilite par ailleurs l'accès à cette zone centrale du département.

Une offre globalement limitée

Peu d'offre vacante : L'**offre immédiate** de bureaux supérieure à 5 000 m² en Essonne **est limitée** et pour 65% en état d'usage². Cette offre vacante essonnienne ne représente **que 5% de l'offre vacante de l'Île-de-France** en 2018.

Parallèlement à la demande placée, les volumes d'offre immédiatement disponibles sont concentrés au **nord du département**. Ils se localisent notamment sur les communes de Massy (25 000 m²) et Palaiseau (6 300 m²).



Le **pôle de Courtabœuf** offre, quant à lui, sur la commune de Villebon-sur-Yvette un potentiel de 8 000 m². Cette offre immédiate est en baisse depuis 2016.

Des développements faibles : Seulement quelques projets de plus de 5 000 m² sont en cours à Massy, Orsay, Saclay et Villebon-sur-Yvette. En 2^{ème} couronne, le **taux de réalisation des projets probables recensés est de seulement 50%** alors qu'il dépasse les 75% dans Paris intra-muros.

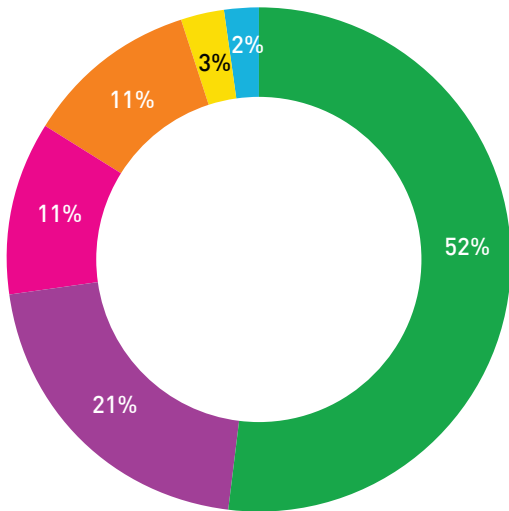
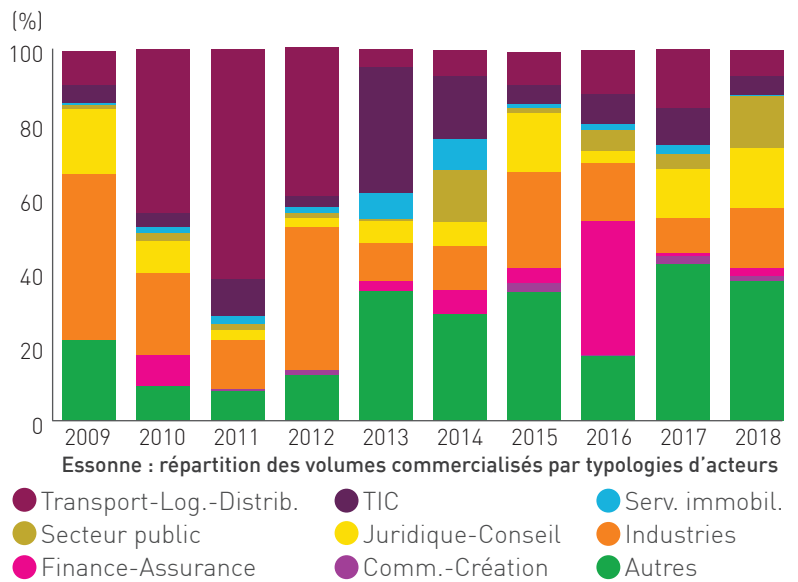
¹Pré-commercialisation : Engagement ferme d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble.

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

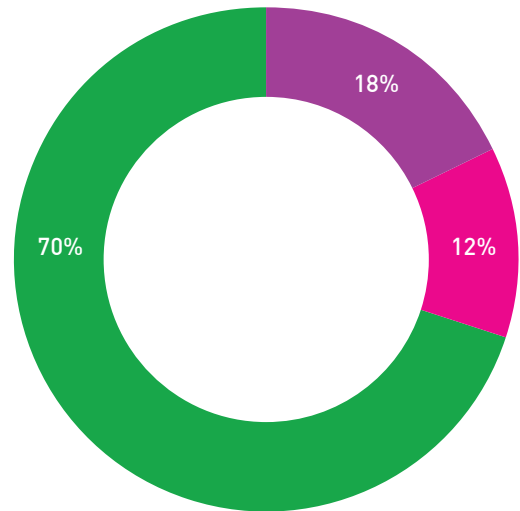
ENJEUX ET PERSPECTIVES

Un marché essonnien contraint

Des marchés tertiaires structurés : L'accessibilité et le **dynamisme des pôles urbains** jouent un **rôle majeur** dans le développement d'une zone de bureaux. Les **projets de transports futurs** (tram, modernisation du RER...) et le Grand Paris Express ont vocation à renforcer l'attractivité de l'Essonne. Par ailleurs, si un phénomène de diffusion du marché vers la 2^{ème} couronne est constaté, celui-ci sera progressif et lent. Les **polarités centrales restent aujourd'hui nettement privilégiées** par les utilisateurs.



Essonne : répartition des volumes de bureaux commercialisés
Source : CBRE Research / Immostat

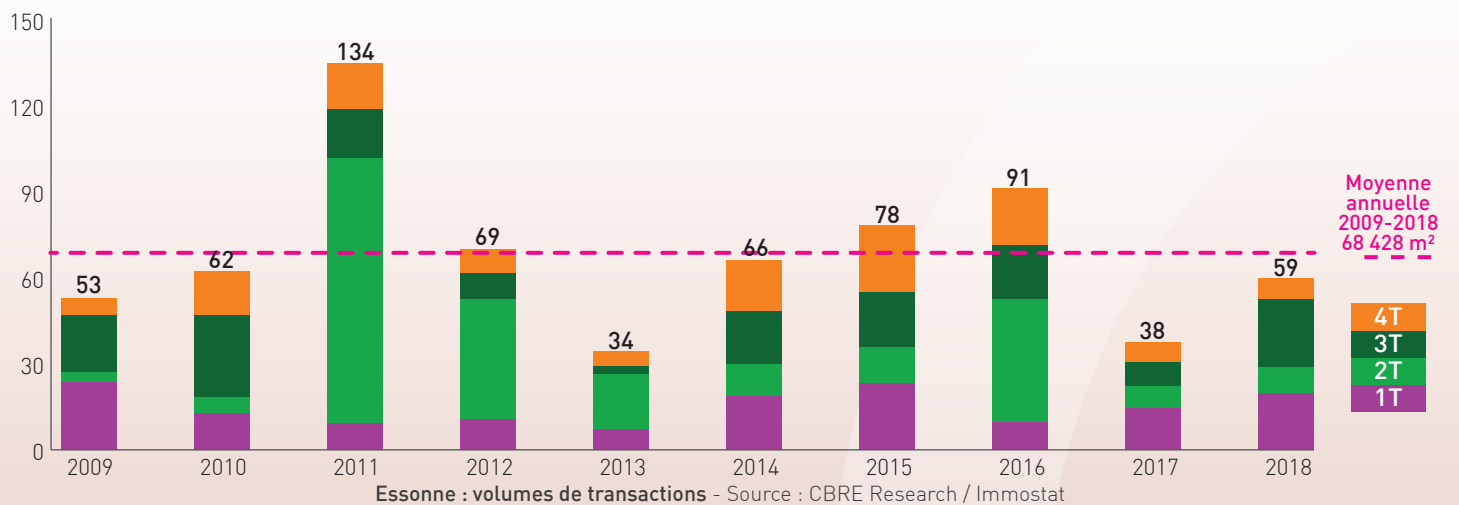


Essonne : répartition de l'offre certaine¹ recensée
Source : CBRE Research / Immostat

● Nord Essonne ● Courtaboeuf ● Évry ● Saclay ● Pôle Orly ● Francilienne Sud

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)



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