



Note immobilière



# Logistique



ÉDITION 2019

**essonne**  
DEVELOPPEMENT  
ACCÉLÉRATEUR D'AVENIRS

- ▶ **301 000 m<sup>2</sup>** commercialisés - en recul de 43% sur un an
- ▶ Une offre de **317 700 m<sup>2</sup>** immédiatement disponible

- ▶ **30%** des volumes commercialisés en Île-de-France
- ▶ **32%** de l'offre vacante en Île-de-France

Indicateurs au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Île-de-France	1 <sup>ère</sup> Couronne	2 <sup>ème</sup> Couronne	Essonne
Volumes commercialisés (m <sup>2</sup> )	1 044 400	54 893	574 252	301 000
Nombre de transactions	77	7	44	15
Volumes commercialisés depuis 10 ans (m <sup>2</sup> )	9 315 400	685 254	4 633 572	1 796 000
Offre disponible (m <sup>2</sup> )	995 100	94 245	383 437	317 500
Dont % de surfaces neuves/restructurées	6%	-	-	10%
Offre future certaine <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	635 500	-	367 584	71 600
Dont % de surfaces neuves/restructurées	21%	-	12%	49%
Volume d'investissement (en M€)	724	434	130	211

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

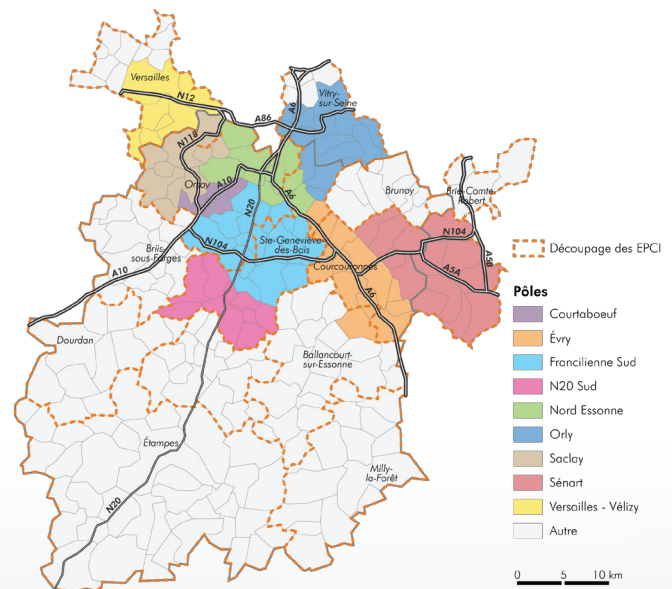
### Un marché logistique bien implanté

**Un rayonnement du sud de l'Île-de-France** : Le marché de la logistique, historiquement porté par les industries localisées au nord de l'Île-de-France, s'est, depuis les années 1990, développé progressivement au sud jusqu'à devenir prépondérant. En 2018, le **sud de l'Île-de-France concentre à lui seul près de 40% des transactions** en logistique.

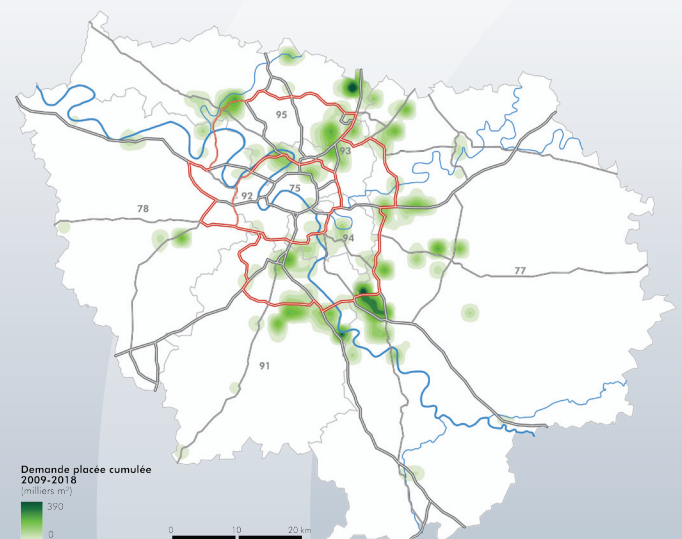
**Une localisation stratégique du département** : L'Essonne profite de cette dynamique géographique et représente à elle seule **20% de la demande placée en Île-de-France** sur les 10 dernières années. C'est le **2<sup>ème</sup> département derrière la Seine-et-Marne**, qui représente 38% des volumes de transactions.

Cette attractivité s'explique notamment par **la desserte en transports autoroutiers et la proximité avec l'aéroport d'Orly**. Les utilisateurs recherchent, en effet, à la fois un **accès rapide** vers Paris et de **grands espaces** pour leur activité d'entreposage ou de distribution.

Le département a donc un **positionnement stratégique** aux portes de la capitale.



Essonne : polarités de marché - Source : CBRE Research



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

<sup>1</sup>Offre 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.

# LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ

## Trois pôles de développement majeurs

**Un marché local bien ancré** : Le **pôle d'Évry**, le **pôle Francilienne Sud** et le **pôle Nord Essonne** enregistrent des niveaux de demande placée significatifs depuis 2009 à l'échelle de l'Île-de-France et du département. Le département bénéficie notamment du **rayonnement des polarités val-de-marnaise et seine-et-marnaise voisines**. Il s'agit d'un marché établi et dynamique qui se caractérise par une majorité de transactions dans des bâtiments existants (**60% du nombre des transactions dans des locaux en état d'usage**<sup>1</sup>).

**Un nombre de transactions régulier** : Le nombre de **transactions sur le département est régulier** depuis le nord puis le long de la A6 et de la Francilienne. Les pôles principaux représentent à eux trois **87% du marché essonnien**. En effet, les communes les plus dynamiques en termes de transactions en 2018 sont Le Coudray-Montceaux (300 000 m<sup>2</sup>), Brétigny-sur-Orge (236 000 m<sup>2</sup>), Wissous (200 000 m<sup>2</sup>), Bondoufle (127 400 m<sup>2</sup>) et Lisses (110 200 m<sup>2</sup>).

**Un volume de transactions élevé** : 2017 a été marquée par de grosses transactions XXL, dont une transaction à Brétigny-sur-Orge (140 000 m<sup>2</sup> par Amazon). **Le niveau de 2018 reste supérieur à la moyenne décennale**, dopé par des demandes placées de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, dont une importante transaction à Évry-Courcouronnes (Lidl).

## Un tissu diversifié

**Un département qui accueille de grandes enseignes** : Au nord se situent les **activités d'expédition et de distribution** en raison de la proximité avec Paris. Le sud accueille, quant à lui, historiquement les **activités de stockage et d'industrie**. Le département voit s'implanter, entre autres, des enseignes de la **grande distribution** et du **commerce spécialisé**, comme Lidl, Casino, Auchan, Fnac, ainsi qu'Amazon, un **pure-player** leader du e-commerce.

**Un rôle majeur dans la chaîne logistique francilienne** : L'Essonne joue un rôle essentiel dans le bon fonctionnement de la chaîne logistique francilienne (gestion des stocks, distribution...). Ces activités sont vitales pour de très nombreuses entreprises du tissu francilien. Le département héberge aussi bien des **chargeurs industriels** que des **prestataires logistiques** et des **enseignes commerciales**.

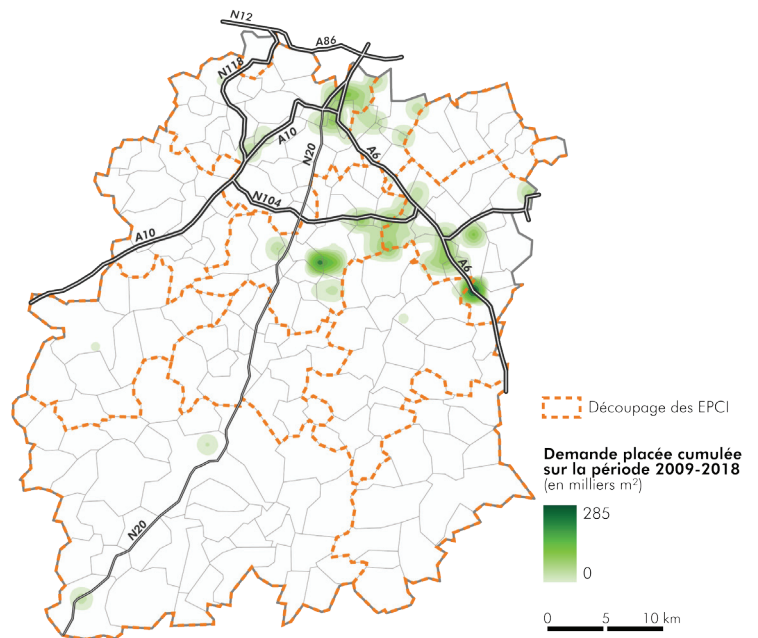
## Une offre neuve qui se raréfie

**Une offre majoritairement de seconde main** : Le département offre en 2018 près de **32% des entrepôts immédiatement disponibles en Île-de-France**.

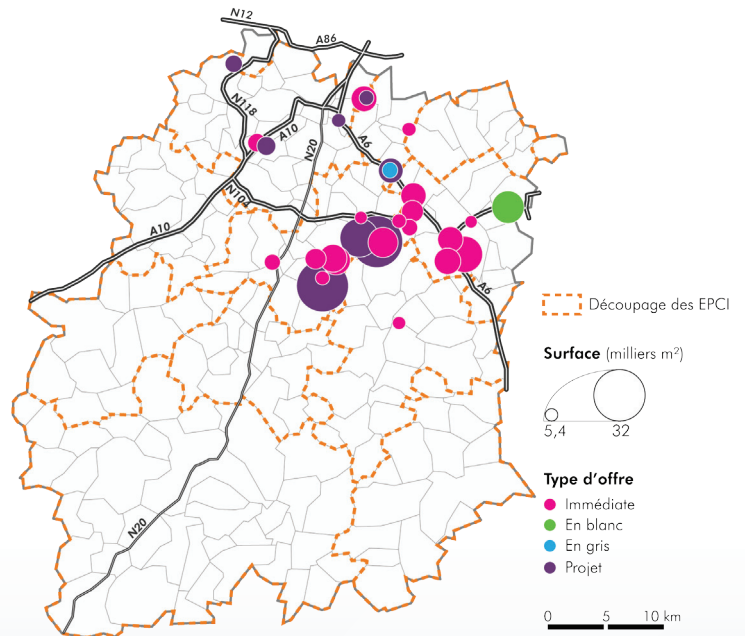
<sup>1</sup>État d'usage : Immeuble de plus de 10 ans non rénové ou restructuré.

<sup>2</sup>Immeuble en blanc : Immeuble destiné à la location (en général), dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

<sup>3</sup>Projet « en gris » ou « prêt à démarrer » : Projet pour lequel l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction est déjà réalisé (acquisition du foncier, études préparatoires, définition du projet, obtention du permis de construire purgé de tous les recours et, le cas échéant, des autres autorisations administratives nécessaires). Ne reste plus que la construction proprement dite, ce qui réduit considérablement le délai d'emménagement pour un utilisateur. Le chantier est prêt à débuter.



Essonne : évolution des volumes logistiques commercialisés  
Source : CBRE Research / Immostat - 4T 2018



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

Le pôle d'Évry catalyse 57% de cette offre, notamment autour de la commune de Villabé (21% de l'offre). Le pôle Francilienne Sud comptabilise, quant à lui, 23% de l'offre immédiatement disponible (Brétigny-sur-Orge : 17%). Cette offre disponible est majoritairement **en état d'usage**<sup>1</sup>.

**Un manque d'offre neuve** : L'offre neuve future certaine est relativement faible avec seulement 71 400 m<sup>2</sup> programmés (35 400 m<sup>2</sup> lancés en blanc<sup>2</sup> à Tigery : **ZAC du Plessis-Saucourt**, livraison prévue fin 2019 et 8 200 m<sup>2</sup> d'offre prête à démarrer<sup>3</sup> à Viry-Châtillon : **ZI Kennedy**, livraison à horizon 2020).

**Des projets d'entrepôts** pourraient également voir le jour aux alentours du pôle Francilienne Sud, où plusieurs développements sont à l'étude.

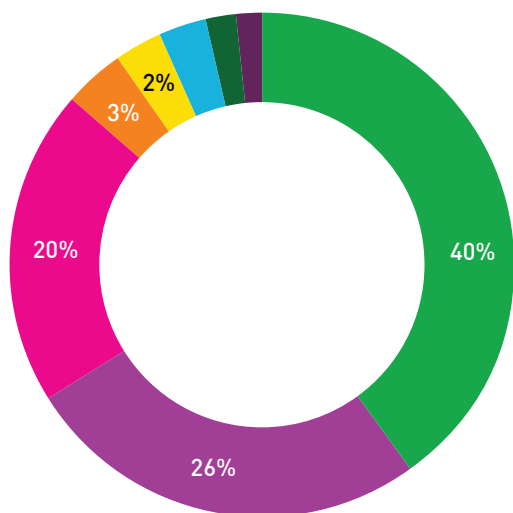
# ENJEUX ET PERSPECTIVES

## Une demande soutenue en quête d'espace

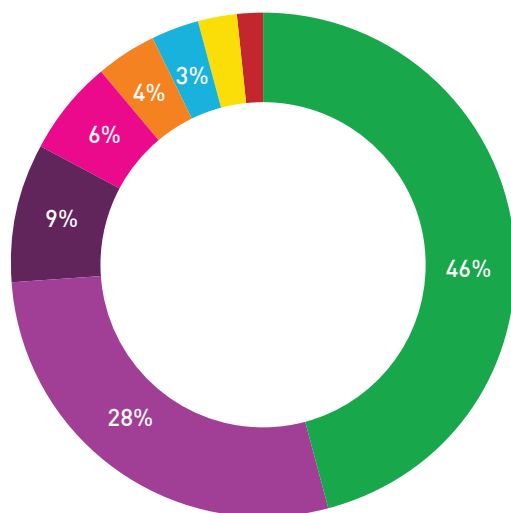
**Un marché en tension au nord du département :** Le nord de l'Essonne fait face à une **raréfaction importante de l'offre**, conséquence de l'appétit des utilisateurs pour les localisations au plus près de Paris dans la course à la livraison du dernier kilomètre. L'offre vacante peine à trouver systématiquement preneur en raison notamment d'une **inadéquation entre l'offre et la demande, et des produits disponibles obsolètes ou n'offrant pas de surfaces suffisamment grandes**.

**Des utilisateurs en quête d'espace :** Les utilisateurs en recherche d'entrepôts XXL subissent cette raréfaction du foncier disponible et concomitamment font face à une **offre majoritairement de petites surfaces**. Ces utilisateurs ou investisseurs préfèrent se positionner sur des entrepôts de classe A, aux formats standardisés et aux normes de construction strictes.

**Une forte demande :** Cette **raréfaction des fonciers neufs** est une **tendance de fond sur toute l'Île-de-France**, qui s'accroît aussi en Essonne. Le marché est demandeur, notamment aux abords de la A6, moins congestionnée que la N20.



Essonne : répartition des volumes logistiques commercialisés  
Source : CBRE Research / Immostat

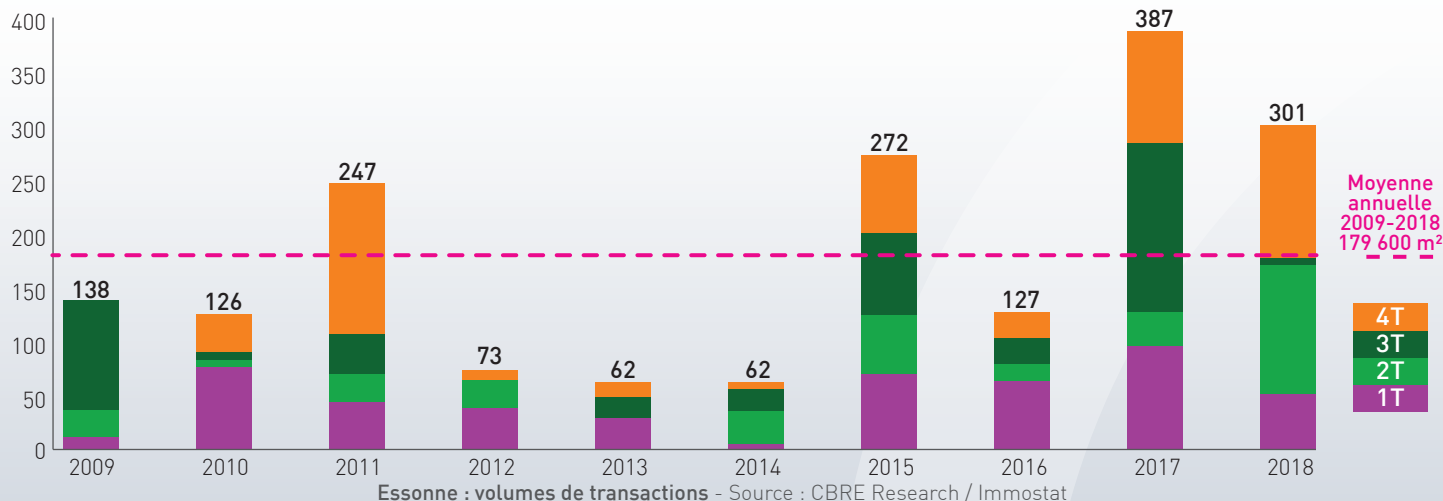


Essonne : répartition de l'offre certaine<sup>1</sup> recensée  
Source : CBRE Research / Immostat

- Évry
- Francilienne Sud
- Nord Essonne
- N20 Sud
- Pôle Orly
- Courtaboeuf
- CA de l'Étampois Sud Essonne
- Sénart
- CC Val d'Essonne

<sup>1</sup>Offre 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 m<sup>2</sup>)



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](mailto:isabelle.richard@essonne-developpement.com) - [mathilde.lenart@essonne-developpement.com](mailto:mathilde.lenart@essonne-developpement.com)

[www.essonne-developpement.com](http://www.essonne-developpement.com)