

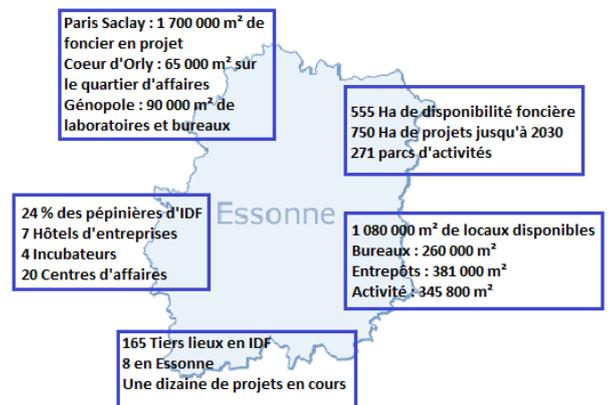
L'immobilier et le foncier en Essonne

Ecosystème

Le département dispose d'une offre généraliste pour l'implantation des entreprises qui va du terrain nu aux différents types de locaux (bureaux, activité, entrepôts).

Les professionnels de l'immobilier (aménageurs, promoteurs, foncières et investisseurs) et les acteurs institutionnels (universités et collectivités locales) participent à l'écosystème pour stimuler l'offre.

L'offre foncière et immobilière essonnienne constitue l'un des enjeux majeurs du département pour préserver et accroître sa compétitivité.



Poids économique

L'offre foncière essonnienne

- Avec **555 ha disponibles**, l'offre foncière est à la fois diversifiée et **bon marché (69€ HT/ m² en moyenne en 2013 contre 71€/m² en grande couronne)**. Souvent fragmentée, elle ne répond toutefois plus aux attentes de la demande qui aspire à des installations plus qualitatives.
- L'Essonne compte **22% des parcs franciliens** avec **271 parcs d'activités sur 3 700 hectares**. De vocation et de générations différentes, 2/3 des parcs présentent une superficie inférieure à 5 ha (taille moyenne 10/12 hectares), 4/5 sont généralistes et datent des années 70. Le plus grand Parc d'activités est Courtaboeuf (380 ha).

Le parc immobilier essonnien

L'Essonne accueille **7% du parc de bureaux francilien** et place le département comme le second au classement en grande couronne après les Yvelines. Massy et Evry sont les 2 principaux pôles tertiaires. Malgré des loyers attractifs, l'offre placée diminue au fil des années et le stock augmente, alimenté par des surfaces de seconde main qui ne répondent plus à la nouvelle demande (l'offre de seconde main représente 98% du stock en 2015). Le **taux de vacances est évalué à 7%** en Essonne contre 6,4% en Ile de France avec de fortes disparités selon les territoires : Massy 5%, Evry 13%, Parc de Courtaboeuf 15%.

L'immobilier d'activité représente plus de la moitié des transactions réalisées en Essonne. Le département est compétitif en termes de prix et d'offres disponibles. 90% de l'offre est concentrée sur les pôles de Courtaboeuf, Evry et Massy Saclay. Le processus de migrations des entreprises de Paris vers la périphérie favorise ce bon positionnement.

Les entrepôts en Essonne représentent 25% de l'offre francilienne, ce qui place le département en deuxième position après la Seine et Marne.

L'Essonne est dotée d'une offre importante de seconde main (94% du stock toutes activités confondues) alors que la demande a évolué vers plus de constructions neuves, des surfaces mixtes qualitatives, une offre de services aux entreprises et aux salariés performante.

Panorama du territoire

Une centaine de professionnels de l'immobilier interviennent dans le processus d'aménagement et de commercialisation

- **22 agences immobilières** sur le territoire
- **13 EPCI** qui ont en gestion des biens immobiliers et du foncier
- **61 promoteurs et foncières** franciliens et français qui interviennent sur le territoire
- des **propriétaires privés et SCI**

31% du projet foncier d'Île-de-France pour les années à venir est concentré sur l'Essonne notamment sur les grands projets

- **Grand Orly Seine Bièvre** : **Cœur d'Orly**, 230 000 m² de bureaux, hôtels, commerces et parcs d'activité (10 ha de bureaux, 12 ha d'activités industrielles, 30 ha de logistiques)
- **Cluster Paris Saclay, Massy Atlantis**, 1700000 m² d'immobiliers et plus de 200 ha d'offres foncières répartis sur 20 pôles d'activité.
- **Cœur d'Essonne** : l'ancienne **base aérienne 217 de Brétigny-sur-Orge** (300 ha réservés au développement économique) accueille le cluster Drones Paris Région, un nouveau site d'Amazon et a vocation à développer un Security Parc ainsi qu'une zone de maraîchage biologique. Le projet **Valvert Croix Blanche**, situé à proximité, est quant à lui dédié à l'habitat durable et l'écoconstruction (70 ha).
- **Grand Paris sud** : le **site d'Evry-Ris-Orangis** orienté vers l'économie du sport, santé, loisirs et bien-être (133 ha) et le **Génopole**, premier bioparc français qui dispose d'un parc immobilier de plus de 90 000 m².

Les lieux d'hébergement pour jeunes entreprises

- 4 incubateurs (9% des incubateurs en IDF)
- 10 pépinières d'entreprises (24% des pépinières en IDF)
- 7 hôtels d'entreprises dédiés à la jeune entreprise
- 4 lieux hybrides orientés vers l'innovation, la création et le partage avec les communautés innovantes tels que PROTO 204 ou le 503 à Paris Saclay ou le C19 à Evry.

Pour accompagner le **premier cycle de vie de l'entreprise**, il existe des **réseaux de pépinières** tels que l'association **Élan** (réseau national des dirigeants de pépinières d'entreprises) qui fédère les 230 structures, le **Réseau P3MIL** en Ile-de-France qui regroupe 35 pépinières d'entreprises et 3 incubateurs et **Rétis**, réseau national au profit du développement de l'innovation qui regroupe 80 membres (des incubateurs, des pôles de compétitivité).

Les tiers-lieux, nouvelle forme d'immobilier d'entreprise

En 2017, on dénombre entre 250 et 260 tiers-lieux (espaces de coworking en fonction principale ou dans des lieux hybrides) en Île-de-France dont plus de la moitié localisée à Paris intra-muros. Selon l'étude 2016 du Centre Régional d'Observation du Commerce, de l'Industrie et des Services (CROCIS), l'Essonne est située en avant dernière position en termes de dotation en espaces de coworking.

Tendances et opportunités

► **Un enjeu majeur de requalification des parcs et de l'immobilier d'entreprise**

- **Densifier les parcs d'activités en zone urbaine.** Les sites industriels anciens constituent des réserves foncières importantes et pourraient participer au renouvellement de l'activité pour une intervention ciblée sur les friches ou sites en déshérence.
- **Restructurer (remembrement/requalification)** les grands sites d'activités sur les territoires qui constituent des pôles de croissance.
- **Endiguer la tendance à l'émiettement des zones d'activités de petites tailles,** favorisant la consommation et la fragmentation d'espaces agricoles et générant des flux routiers. Par ailleurs, se pose la question de l'évolution de ces espaces dont l'obsolescence est rapide.
- **Accompagner le développement des parcs d'activités sur plusieurs décennies,** ne pas l'interrompre à la fin de la commercialisation, aller vers une meilleure gestion sur le long terme.
- **Rééquilibrer le ratio entre l'offre immobilière neuve et de seconde main** pour élargir le panel d'offre et les cibles d'entreprises.

► **Un enjeu d'ancrage des start-up**

- Les jeunes entreprises, start-up, étudiants qui ont créé ou innové dans le département ont tendance à s'installer ailleurs pour se développer. Il s'agit par conséquent de travailler avec l'ensemble des acteurs concernés par le parcours entrepreneurial pour faire en sorte que le passage de la start-up à l'entreprise puisse se faire dans les meilleures conditions possibles sur le territoire de l'Essonne.
- Analyse des attentes des start-ups en matière d'immobilier mis à leur disposition. Travail de fond avec les EPCI, villes et professionnels de l'immobilier pour tenter de répondre à ces attentes.
- Mobilisation des fonds correspondants à la réalisation des transformations du patrimoine immobilier existant pour l'adapter à la demande.
- Suivi dans le temps de l'évolution de la demande.

► **Un enjeu de renforcement du maillage des tiers lieux en Essonne**

Selon la Caisse des Dépôts, la demande potentielle de tiers lieux en Ile-de-France à l'horizon 2020 concernerait **150 000 télétravailleurs.**

La mise en place d'un réseau de 200 téléc centres dont 145 en grande couronne parisienne serait alors utile ; Paris représenterait alors 22% de la demande francilienne, la première couronne 36% et la grande couronne 42%. L'Essonne doit tirer parti de cette dynamique, accompagner les projets de développement, sensibiliser les entreprises et veiller au maillage du territoire départemental.