

Dynamique de l'immobilier d'entreprise

2^{ème} semestre 2022

La note immobilière de l'Essonne

www.essonne-developpement.com

L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en Essonne

IMPACTS ET PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

L'apparition de nouveaux chocs exogènes début 2022 devrait limiter les perspectives de croissance de l'économie française pour cette année.

Selon les dernières projections de l'OFCE, la hausse du PIB français ne devrait être que de +2,4% en 2022 (contre +4,1% prévus à l'automne 2021). La vague Omicron et les difficultés d'approvisionnement, entretenues par la stratégie « zéro-Covid » de la Chine, ont conduit l'OFCE à réduire la prévision de PIB de 0,4% en 2022. Les effets des incertitudes et tensions géopolitiques liées au conflit ukrainien ont été, eux, quantifiés à -0,5% du PIB en 2022.

Quant au choc énergétique, s'il devait réduire la croissance française de 1,3% en 2022, le plan de résilience et les mesures en faveur du pouvoir d'achat devraient permettre de réduire ce choc à 0,8 point de PIB. Malgré tout, l'économie française a fait preuve d'une certaine résilience, en témoignant son attractivité internationale et l'évolution du taux de chômage.

LE TISSU ENTREPRENARIAL MOTEUR DE LA DEMANDE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS

Avec plus de 505 000 m² commercialisés en Île-de-France au cours du 1er semestre 2022, le marché de l'immobilier industriel réaffirme sa vitalité (+17% par rapport à la moyenne décennale).

En Île-de-France comme en Essonne, ce marché repose sur un vivier de PME/PMI important. Il relève essentiellement de l'artisanat, de l'industrie ou de la distribution (commerce de gros ou de détail), voire du secteur transport/stockage.

L'essentiel du marché francilien repose sur des surfaces de moins de 3 000 m², majoritairement en état d'usage³. L'Essonne, comme Île-de-France, est un marché principalement de petites surfaces² avec des produits aux qualités hétérogènes.

UN MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE RÉSILIENT

Avec plus d'1,9 M de m² placés¹ au cours du 1er semestre 2022, le marché de l'immobilier logistique affiche une performance tout à fait honorable dans un environnement chahuté (+14% par rapport à la moyenne décennale).

Le marché de la logistique, historiquement porté par les industries du nord de l'Île-de-France, s'est depuis plusieurs décennies, développé sur le sud de la région. 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 : autoroutes A6 et A10, un pôle TGV (Massy), trois lignes de RER (B, C, D), sans compter l'arrivée du Grand Paris Express et l'amélioration de la desserte de l'aéroport d'Orly.

LA POLARISATION DU MARCHÉ DES BUREAUX

Les perspectives de croissance en France et en Europe se dégradent à l'image du contexte géopolitique. Pourtant, la demande des utilisateurs en bureaux ne semble pas être, pour le moment, affectée par ce contexte ; le retour à la normale du marché des bureaux se consolide.

Au 1er semestre 2022, la demande placée¹ s'élève à 1 008 400 m² (+24% comparé au 1S 2021 et -2% par rapport à la moyenne décennale). Avec 496 800 m² placés¹ au 2ème trimestre 2022, le niveau d'activité s'inscrit dans la même lignée que le trimestre précédent.

Une grande partie des mouvements opérés au cours de ce 1er semestre 2022 a été motivée par un besoin de modernisation des espaces de travail et de centralité.

En Essonne, département qui bénéficie d'une proximité directe avec la capitale, l'activité tertiaire se concentre autour du pôle de Massy. Dynamisé par la présence d'un pôle multimodal, la multiplication des programmes de logements et services, la zone reste plébiscitée par les groupes industriels, premiers preneurs à bail.

Pour autant, la prédominance des zones tertiaires très établies (Paris Centre Ouest et La Défense) se renforce encore avec la crise, venue accélérer les changements structurels du marché locatif. Les entreprises sont à la recherche d'emplacements très centraux et/ou bien desservis, mais également d'immeubles de qualité, offrant la possibilité de moduler les espaces pour s'adapter à l'hybridation des modes de travail.

Sommaire

L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France et en Essonne	p3
La logistique, un marché mature	p4
Les locaux d'activités, une attractivité qui se maintient.....	p5
Un marché tertiaire concentré au nord.....	p6
Zoom sur un projet essonnien	p7

Zoom sur un projet essonnien

STATION ATLANTE, LA DERNIÈRE STATION AVANT VOTRE ENVOL



Station A s'adresse à des sociétés en post-incubation, qui ont besoin de surfaces flexibles et qui recherchent un environnement propice à leur développement. Avec Station A, un écrin leur est offert pour accéder au territoire et ses opportunités. Un lieu d'installation temporaire, avant une implantation définitive, un lieu de cohabitation avec des startups/ scale ups, un lieu pour changer d'échelle mais aussi un lieu d'expérimentation.



En savoir plus ?

« Essonne Développement vous présente sa note de conjoncture immobilière de l'Essonne du 2ème semestre 2022. Cette production s'inscrit dans la continuité de notre mission de diffusion de la connaissance et interroge sur :

Quelle est la place de l'Essonne en Ile de France en matière d'immobilier d'entreprises,
Quels sont les marchés en mouvement ?
Quelles sont les dynamiques infra-territoriales ?

Chacune de nos parutions, Essonne Développement met à l'honneur un projet immobilier spécifique au département.

Vous portez de l'intérêt à ces problématiques et souhaitez recevoir l'intégralité de l'étude :
NOTE IMMO «Dynamique de l'immobilier d'entreprise»



Adhérez à l'association

ESSonne
DEVELOPPEMENT
ACCELERATEUR TERRITORIAL

56 Bd des Coquibus • 91000 Évry-Courcouronnes
contact@essonne-developpement.com

06 71 93 36 74

essonne-developpement.com



*Les autres publications seront disponibles très prochainement sur notre site www.essonne-developpement.com

LEXIQUE

¹Demande placée/volume placé : ensemble des transactions à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

²Surface de transaction :

- Logistique : petite (moins de 10 000 m²), moyenne (10 000 à 50 000 m²) et grande/XXL (plus de 50 000 m²).
- Locaux d'activités/Bureaux : petite (moins de 1 000 m²), moyenne (1 000 à 5 000 m²) et grande/méga-deal (plus de 5 000 m²).

³État d'usage (bâtiment) : immeuble de plus de 10 ans, non rénové ou restructuré.

⁴Disponibilité immédiate (offre) : ensemble des surfaces vacantes aujourd'hui, proposées à la commercialisation.

⁵Disponibilité future certaine (offre) : 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.

⁶Projet : 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 débiter.

⁷En blanc (bâtiment) : 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.

⁸Neuf (bâtiment) : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Cette catégorie d'immeuble est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.

⁹Récent (bâtiment) : immeuble de moins de 10 ans, non rénové et restructuré et ayant déjà été occupé.

¹⁰Rénové (bâtiment) : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère non assujettie à l'obtention d'un permis de construire.

¹¹Restructuré (bâtiment) : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde avec passage en TVA, avec ou sans conservation de la façade principale.



avec le soutien de :



L'agence de développement territorial de l'Essonne

Aurélien GUILLEMET

Chargé de mission

Port. : +33 (0)6 37 92 13 45

Mail : aguillemet@essonne-dev.com

Édouard RENIAUME

Chargé de mission

Port. : +33 (0)6 31 85 22 79

Mail : ereniaume@essonne-dev.com

www.essonne-developpement.com



EssonneDev



Essonne Développement



Essonne Développement



Conception-Réalisation : Communikey

CBRE Research - 76 rue de Prony - 75017 Paris - Tél. : +33(0)1 53 64 36 35 - Mail : etude@cbre.fr

Crédits photos : Paris Sud Aménagement