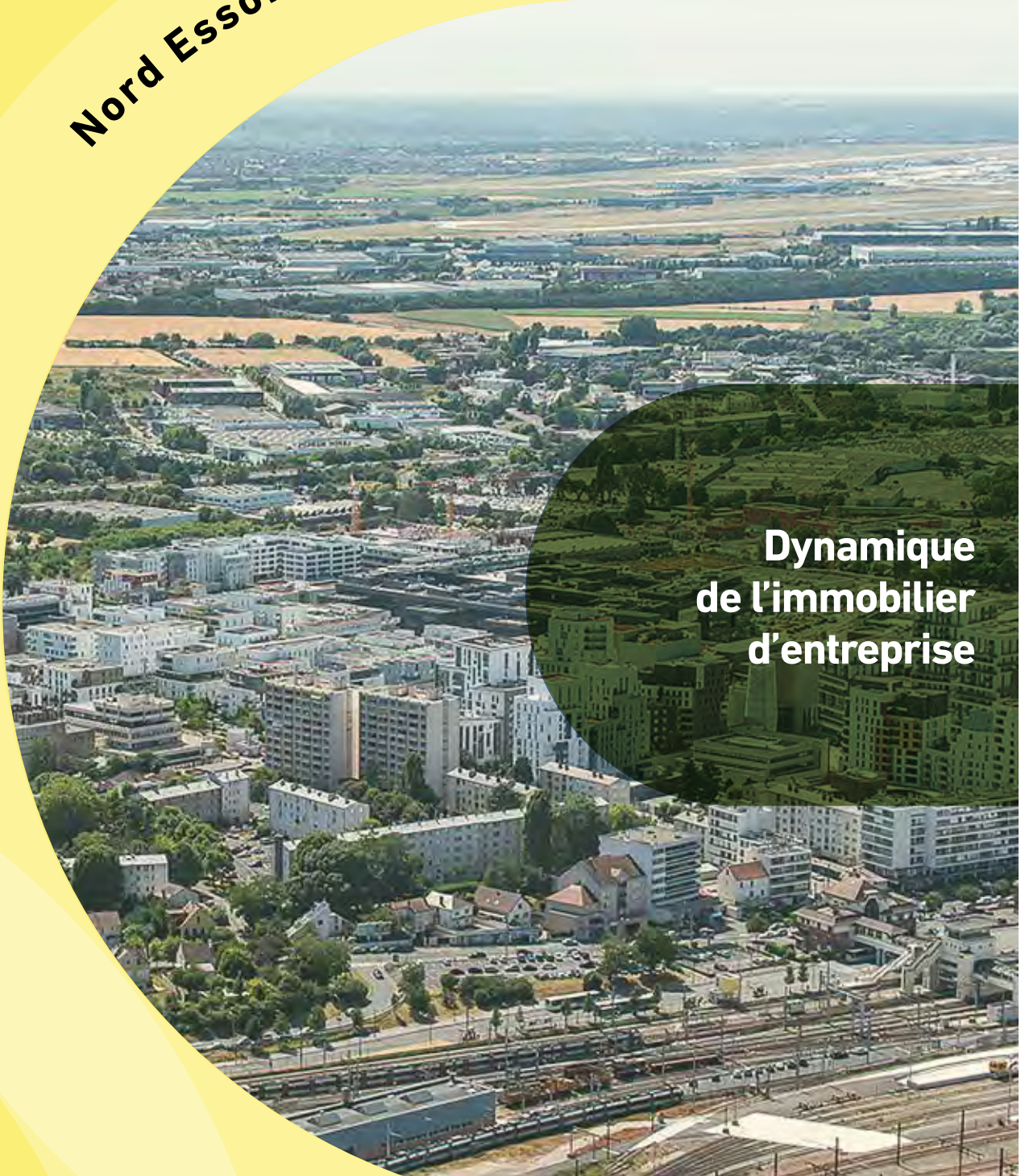


Paris-Saclay
Grand-Orly Seine-Bièvre
Val d'Yerres-Val de Seine

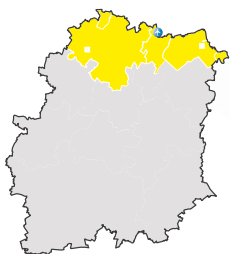
Nord Essonne



**Dynamique
de l'immobilier
d'entreprise**

EDITION 2020

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR TERRITORIAL

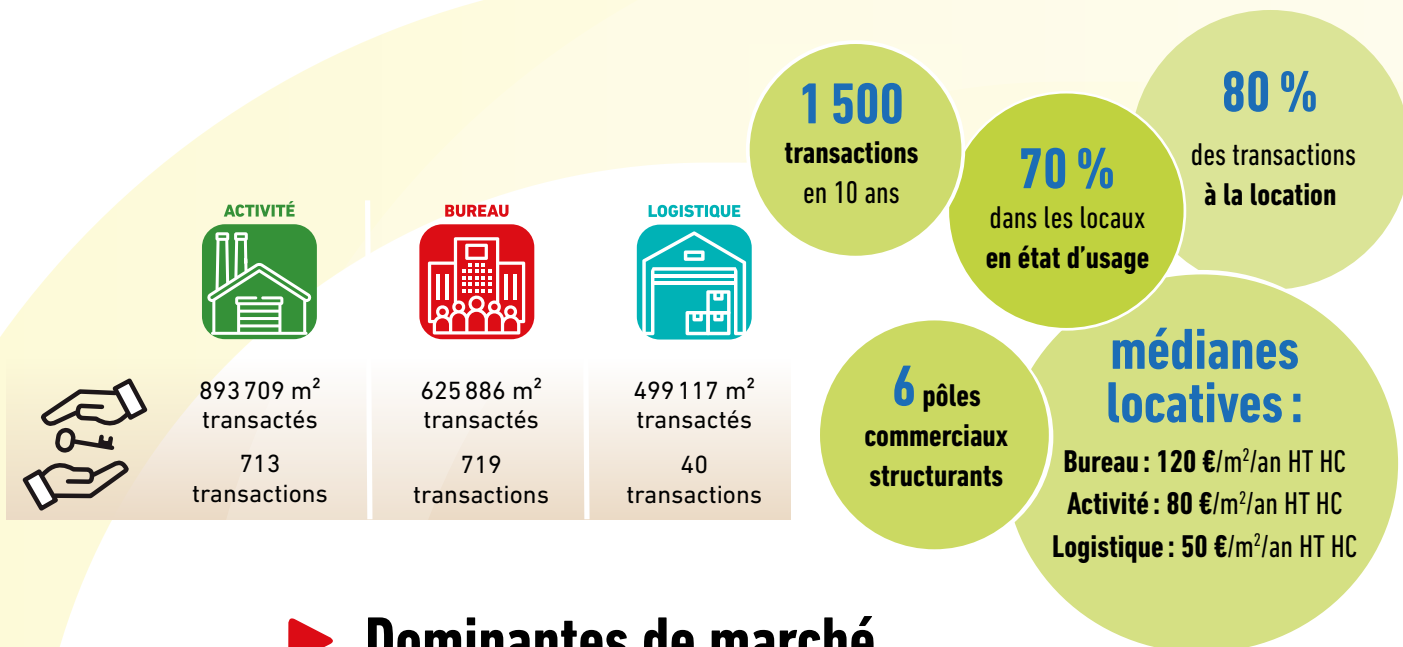


DYNAMIQUE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Nord Essonne

L'analyse porte sur 4 segments de marché entre 2009 et 2019 :
activité, logistique, bureau et commerce

Les territoires du nord de l'Essonne font l'objet d'une analyse conjointe. Les 3 territoires analysés dans cette note sont la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, les 6 communes essonniennes de Grand-Orly Seine Bièvre et la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres Val de Seine.



► Dominantes de marché

Une concentration de l'activité au centre et à l'ouest du territoire : Depuis 2009, 84 % des transactions d'activité sont localisées sur le périmètre intra – N104. Les grandes ZAE du territoire comme Courtaboeuf, Morangis ou La Vigne aux Loups sont déterminantes pour le développement de l'activité.

Le tissu local est dynamique et diversifié, avec un axe Est – Ouest aux caractéristiques différentes : R&D et innovation technologique à l'ouest, fret, logistique et industrie au centre et services, construction et commerce à l'est. A l'est de la Seine, l'activité se

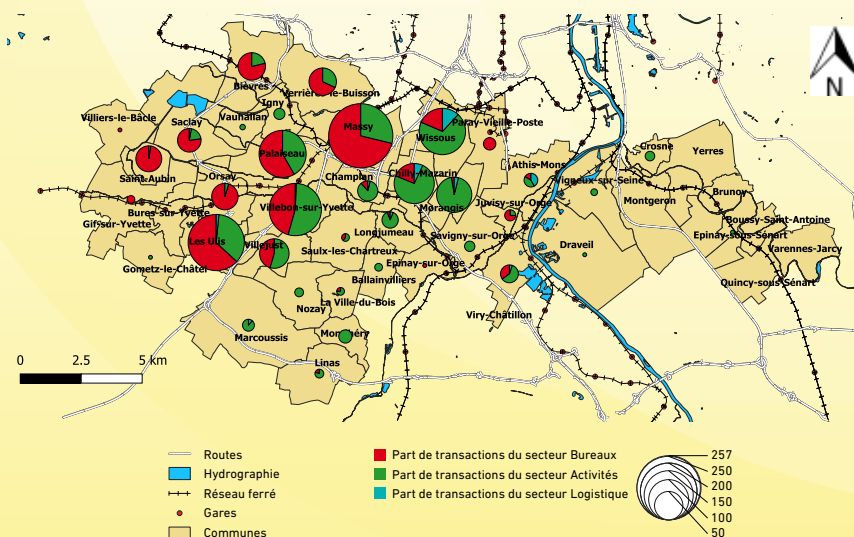
situe plutôt dans le diffus avec tout de même quelques grands parcs d'activités comme La Plaine Haute ou Valdoly. Le développement d'activités productives est limité par la complexité de ce territoire, éloigné des grands axes routiers, enclavé entre les voies ferrées, la Seine et un tissu urbain dense.

Une logistique peu présente : Les communes de Wissous et Chilly-Mazarin concentrent la grande majorité des transactions logistiques. Athis-Mons, Morangis ou Les Ulis affichent également quelques demandes placées. Ce phénomène traduit un territoire

dense et dont les développements sont contraints. Porte d'entrée sur la petite couronne et Paris, la proximité des axes routiers ainsi que de la plateforme aéroportuaire d'Orly accroît significativement l'attractivité du territoire.

Des transactions de bureaux à proximité du réseau ferré et sur le plateau de Saclay : Le territoire nord essonnien dispose d'accès de transports en commun structurants : RER B, C et D qui desservent les principales polarités. A l'ouest, au cœur du cluster Paris-Saclay, le territoire attire des sièges et centres de R&D importants, en particulier sur le plateau. Massy se distingue également par son pôle urbain en fort développement ces dernières années et ses plateaux de bureaux de grandes dimensions qui permettent aux entreprises d'y implanter leurs activités de siège social (exemple : Carrefour en 2014 sur 86 000 m²).

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
par segments de marché (2009-2019)



En savoir plus ?

Promouvoir et accompagner les projets d'implantations, est l'une des missions historique d'Essonne Développement.

À ce titre, l'agence a réalisé des notes immobilières bien spécifiques axées sur les conjonctures territoriales de l'immobilier d'entreprise.

Pour chacune de ces notes, Essonne développement a analysé les dynamiques des offres et des transactions, ce qui permet, au-delà d'une vision du marché actuel, d'appréhender l'évolution de la demande sur 3 segments de marché : l'activité, le bureau et la logistique, ainsi qu'un focus sur les pôles commerciaux structurants du territoire.

Vous portez de l'intérêt à ces problématiques et souhaitez recevoir l'intégralité de l'étude :

**NOTE Dynamique de l'immobilier d'Entreprise
"NORD ESSONNE"**



Adhérez à l'association

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCÉLÉRATEUR TERRITORIAL

9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY
contact@essonne-developpement.com
01 69 91 05 29

essonne-developpement.com



EssonneDev



Essonne Développement

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



Avec le soutien de



9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY
contact@essonne-developpement.com
01 69 91 05 29

essonne-developpement.com



Conception réalisation
Essonne Développement - LaSourisDuMac.fr

Crédits photos : Essonne Développement, Grand Paris Sud

Rédigé en avril 2020
Publication octobre 2020 - Edition avril 2020