

2^{ème} semestre 2021

► Dynamique de l'immobilier d'entreprise



La note immobilière
de l'Essonne

essonne
DEVELOPPEMENT
ACCELERATEUR TERRITORIAL

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

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.

Impacts et perspectives économiques

Face à une crise sans équivalent, la réaction des pouvoirs publics sur le plan économique a été rapide et d'une ampleur à la mesure de la crise. Les entreprises ont pu bénéficier de dispositifs de soutien conséquents (PGE, fonds de solidarité) principalement mobilisés par le secteur du commerce et du tourisme.

À l'échelle européenne, la BCE maintient ses taux directeurs historiquement bas et assouplit ses conditions d'emprunt, permettant aux banques d'assurer leur rôle de prêteur. Le PIB augmente progressivement sur les trois premiers trimestres de 2021, mais devrait ralentir au 4ème trimestre 2021. Le niveau d'activité économique pré- pandémie devrait

Un marché de la logistique mature et établi

Le marché de la logistique, historiquement porté par les industries localisées au nord de l'Ile-de-France, s'est depuis plusieurs décennies déjà, développé progressivement au sud jusqu'à y occuper une place de premier plan. Au 1er semestre 2021, l'Ile-de-France compte 364 400 m² placés, en hausse de 10% par rapport au 1er semestre 2020. 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: deux autoroutes (A6, A10), un pôle TGV (Massy), trois lignes de transports en commun (RER B, C, D), sans compter l'arrivée du Grand Paris Express et l'amélioration de la desserte de l'aéroport d'Orly.

Le tissu entrepreneurial, moteur de la demande en locaux d'activité

Le marché des locaux d'activités en Ile-de-France enregistre au 1er semestre une demande placée¹ de l'ordre de 504 200 m², en hausse de 52% par rapport au 1er semestre 2020. Cette forte hausse est à mettre au regard d'un 1er semestre 2020 fortement pénalisé par le pic de la crise sanitaire et du confinement strict. En Ile-de-France

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

L'essentiel du marché francilien, 62% du volume depuis 2011, repose sur des surfaces de moins de 3 000 m², majoritairement en état d'usage³. L'Essonne, dans le sillage de l'Ile-de-France, est un marché principalement de petites surfaces² avec des produits aux qualités hétérogènes.

La polarisation du marché des bureaux

Malgré un 1er semestre 2021 marqué par une conjoncture économique toujours en demi-teinte, l'activité tertiaire francilienne présente des signes de reprise. Pour autant, avec seulement 765 000 m² placés, la demande continue de s'établir en deçà des tendances de long terme (-28% par rapport à la moyenne décennale). Sur le segment des petites surfaces l'écart s'amointrit, signe de la confiance retrouvée des utilisateurs qui se positionnent à nouveau sur ce créneau de surface, traditionnellement plus précoce à redémarrer en période de sortie de crise.

Bénéficiant d'une proximité directe avec la capitale, l'activité tertiaire essonnoise se concentre principalement autour du pôle de Massy. Dynamisé par la présence d'un pôle multimodal, la multiplication des programmes de logements et services, le site reste plébiscité pas les groupes industriels, premiers preneurs à bail. Pour autant, la prédominance des zones tertiaires très établies (Paris QCA, La Défense et le Croissant Ouest) se renforce encore avec la crise, venue accélérer les changements structurels du marché locatif de bureau. Les entreprises sont aujourd'hui 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 |
| Marché de la logistique en Essonne | p4 |
| Marché des locaux d'activités en Essonne | p5 |
| Marché des bureaux en Essonne | p6 |
| Zoom sur un projet essonnien | p7 |

Zoom sur un projet essonnien

Réaménagement de Serivel
Écosite Semardel de Vert-le-Grand (91)



L'histoire de SEMARDEL (Société d'Économie Mixte d'Actions pour la Revalorisation des Déchets et des Énergies Locales) est

intimement liée à celle de son territoire : l'Essonne, ses évolutions démographiques, sa densification et le changement des modes de consommation. La société propose une offre multi-services de collecte et de valorisation maximale des déchets avec maîtrise des coûts financiers et environnementaux. Pour ce faire, 550 collaborateurs contribuent à l'essor d'une économie circulaire locale.



En savoir plus ?

«Essonne Développement vous présente sa note de conjoncture immobilière de l'Essonne pour le deuxième semestre 2021.

Cette production s'inscrit dans la continuité de notre mission de diffusion de la connaissance : 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 ?

Cette note immobilière de l'Essonne met à l'honneur un projet immobilier spécifique au département : Le réaménagement par Coreal de l'usine Serivel qui œuvre pour le recyclage et la valorisation énergétique du mâchefer et de l'entreprise Semardel sur l'écosite de Vert-le-Grand. »

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

9 cours Blaise Pascal • 91000 ÉVRY
contact@essonne-developpement.com

01 69 91 05 29

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.



— TERRE D'AVENIRS —

Avec le soutien de



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

www.essonne-developpement.com



EssonneDev



Essonne Développement

Isabelle RICHARD
Directrice Territoires et Partenariats
Tél. : +33(0)1 69 91 42 65 - Port. : +33(0)6 73 33 01 65
Mail : irichard@essonne-dev.com

Laurène DOUKHAN
Chargée de mission
Tél. : +33(0)1 69 91 40 61 - Port. : +33(0)7 62 53 14 46
Mail : ldoukhan@essonne-dev.com

Sources du document
Demande placée : CBRE Research / Immostat 4T2020
Offre : CBRE Research 4T2020
Géographie : Here maps - Navstreets Q42020
Cartes : réalisation CBRE Research

Conception-Réalisation : CBRE Research
Crédits photos : Alticlic, 2018
Essonne Aménagement

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