

L'Essonne accentue la tendance

Immeuble d'Ericsson à Massy, la ville de l'Essonne qui attire actuellement de nombreuses entreprises, notamment parce qu'elle se situe au cœur d'un nœud de moyens de communication.
(©ville de Massy)



Le marché de l'immobilier d'entreprise reflète, d'une certaine façon, l'attractivité d'un territoire, voire son dynamisme économique. La Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne (CCIE) a dévoilé, jeudi 13 novembre, les résultats de la mission qu'elle a confiée au Grecam (Groupe de recherche sur l'économie de la construction et l'aménagement). Ce tableau de bord de l'immobilier d'entreprise en Essonne au 1^{er} semestre 2008 se fonde sur la base de données du Grecam. Celle-ci est actualisée en permanence puisqu'elle suit l'évolution de l'ensemble

du parc marchand de bureaux et de locaux d'activités d'Ile-de-France pour les surfaces de plus de 1 000 m².

Au plan régional, cette année confirme un ralentissement des commercialisations de bureaux. Sans grande surprise, ce sont les secteurs de la proche périphérie parisienne qui s'en sortent le mieux. L'Essonne représente toujours moins de

5 % de la demande placée en Ile-de-France.

Massy montre l'exemple

La grande couronne, dans son ensemble, représente moins de 15 % de la demande. Mais le département poursuit sa progression. Le pôle de Massy y est pour beaucoup : environ 100 000 m² de locaux de bureaux neufs doivent être livrés en 2009, déjà précommercialisés à 70 %. Or, la demande s'oriente de plus en plus vers le neuf (40 %). En revanche, le stock de seconde main continue de se gonfler car d'importantes surfaces ont été libérées, en particulier sur Courtabœuf. Sur le secteur d'Evry, l'offre neuve se renouvelle

encore lentement : 15 000 m² de bureaux neufs livrés en 2008 ou en chantier. Mais, à l'inverse de Courtabœuf, le stock vacant demeure stable et à un bas niveau (7 %).

Concernant le marché des locaux d'activités, il est en progression au 1^{er} semestre de cette année. Mais l'Essonne représente à peine 11 % du marché francilien. Si le stock vacant est peu

important dans le département, le problème vient des difficultés à écouler les locaux neufs. Seulement 3 560 m² ont été commercialisés depuis le début de l'année dans deux opérations : Actipark Bois-Chaland 2 à Lisses et Bois-Briard à Courcouronnes. Mais, sur ces deux seules opérations, il reste encore plus de 15 000 m² de locaux d'activités à commercialiser. Enfin, le niveau des loyers de première main est inférieur dans l'Essonne de 20 % à la moyenne régionale.

Sur le marché des entrepôts, l'Essonne s'en sort un peu mieux. Il faut dire que près de 80 % des commercialisations se réalisent en grande couronne. Ce marché est bien soutenu par celui de l'activité logistique.

En +

Les principales transactions de bureaux en Essonne au 1^{er} semestre 2008

- **Dans le neuf** : Alstom a loué 18 000 m², soit l'intégralité d'un immeuble de bureaux situé au 9, rue Ampère, à Massy. Il s'agit d'un bail de 9 ans, au loyer de 230 €/m² (HT).
 - **2^{de} main** : Leclerc a acquis un bâtiment de 1 650 m² de bureaux aux Ulis (6, rue de l'Acadie, Courtabœuf) pour implanter sa filiale informatique Informadis. Prix non communiqué.
 - **2^{de} main** : Data concept informatique a loué 1 414 m² dans l'opération "Les Conquérants" à Courcouronnes (8-10, rue Noël-Marteau/av. de l'Atlantique).
- Loyer : 115 €/m²/an (HT).

En +

Loyers moyens des bureaux en Essonne au 1^{er} semestre 2008*

- **Massy/pôle des gares** : 224 €/m²/an (HT) en 1^{re} main, 170 € en 2^{de} main.
- **Parc de Courtabœuf** : 163 € (1^{re} main), 118 € (2^{de} main).
- **Plateau de Saclay** : 177 € et 156 €.
- **Secteur d'Evry** : 160 € et 110 €.
- **Secteur d'Orly** : 220 € et 110 €.
- **Moyenne de l'Essonne** : 198 € et 122 €.

* Source Grecam.

Mais ce sont les départements du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne qui en profitent le mieux, raflant à eux deux 66 % des commercialisations au 1^{er} semestre. L'Essonne ne représente que 15 % du marché cette année parce que l'offre en stock s'est progressivement résorbée et qu'il n'y a plus de locaux neufs vacants, ni en chantier. L'offre se limite à 100 000 m², dont 50 000 m² à Courtabœuf où elle s'écoule plus difficilement qu'à Evry. En conclusion, dans un contexte de ralentissement de l'activité d'immobilier d'entreprise, la grande couronne, et l'Essonne en particulier, est la première touchée.

■ Olivier Fermé