

Un niveau de la demande exceptionnel en 2008 tant du point de vue du nombre que des surfaces recherchées :

- 254 demandes reçues soit + 17,5 % par rapport à 2007 ;
- Plus de 580 000 m² de shon recherchés, et de 132 250 m² de terrain, niveaux jamais égalés ;
- Les locaux d'activités et entrepôts représentent 58,1 % des surfaces demandées (en augmentation depuis le creux de 2006 avec 16,1 %)

Provenance des demandes : une identité forte de Versailles Grand Parc qui intéresse les Franciliens.

- La participation aux salons du MAPIC et du SIMI, notamment, ont permis, cette année, l'identification de 45 recherches d'implantation ;
- La prise de contact se fait pour moitié par téléphone pour les demandes spontanées et par visite directe dans 19,5 %. L'utilisation d'internet est en perte de vitesse (40 demandes contre 68 en 2007) ;
- Baisse des demandes provenant des Yvelines hors Versailles Grand Parc et augmentation des demandes provenant de Paris.

Les locaux recherchés : plus de grandes surfaces (31 demandes pour des surfaces supérieures à 3 000 m² contre moins de 20 les années précédentes, 10 en 2007) : les recherches concernent moins des bureaux (- 17% des demandes par rapport à 2007) mais plus des entrepôts (+ 44 %) et surtout des locaux d'activité (+78%).

64 demandes de bureaux :

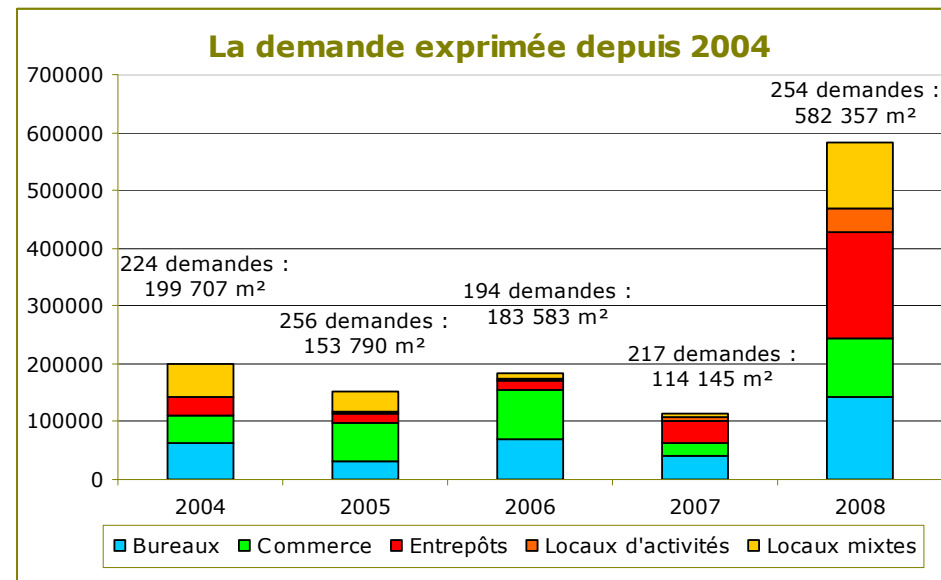
- Moins de petites surfaces : 60 % recherchent moins de 250 m² contre 77 % en 2007 et 67 % en 2006 ;
- 9 demandes de plus de 5 000 m² dont deux pour des centres de formation, une dans l'aéronautique, un établissement sanitaire et un hôtel de luxe.

150 demandes relatives à du commerce :

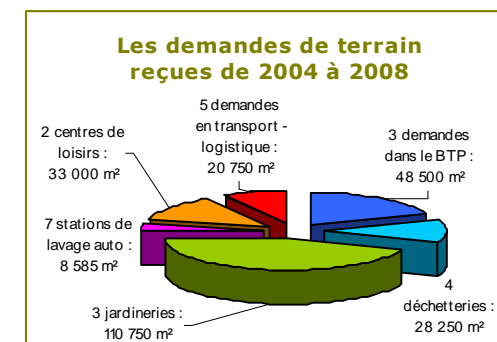
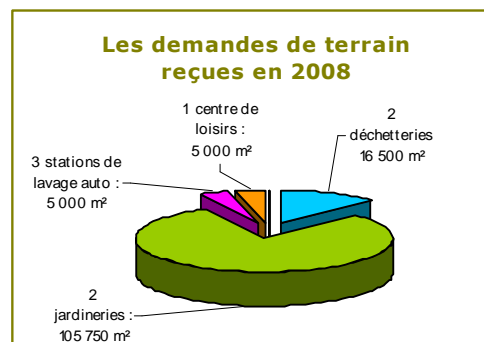
- 15 demandes pour des surfaces de plus de 1 000 m² ;
- forte demande pour des commerces alimentaires, notamment pour l'implantation de supermarchés et supérettes avec 21 demandes en 2008 contre 8 en 2007 et 13 en 2006 ;
- Une majorité d'indépendants et 30 enseignes (dont 12 identifiées lors de salons).

40 demandes pour des locaux d'activité ou entrepôts :

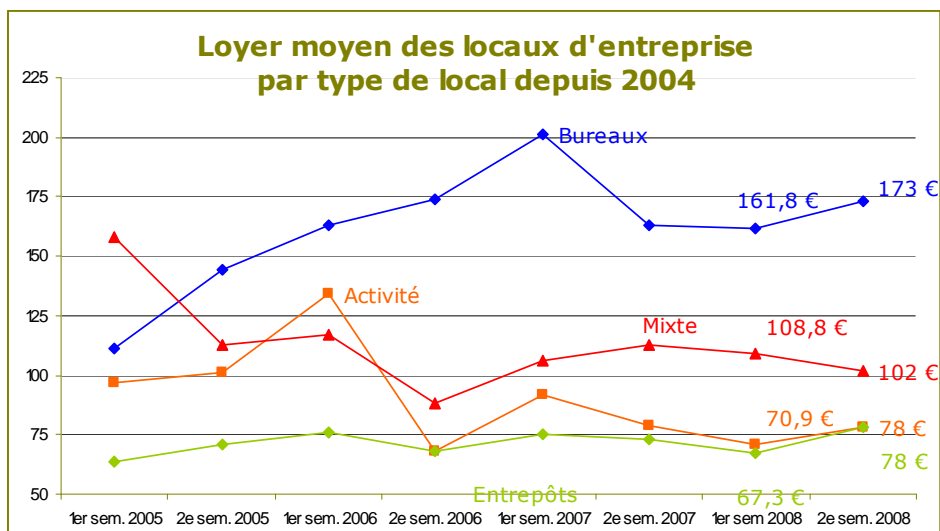
- 12 demandes pour des entrepôts dont 4 pour plus de 5 000 m² ;
- 28 demandes pour de l'activité dont 9 demandes de plus de 5 000 m² ;
- 5 demandes dans le secteur de l'automobile ;
- 3 demandes pour des centres de recherche et développement ;
- Les créations de site représentent 48 % des demandes reçues (les 2/3 pour les entrepôts).



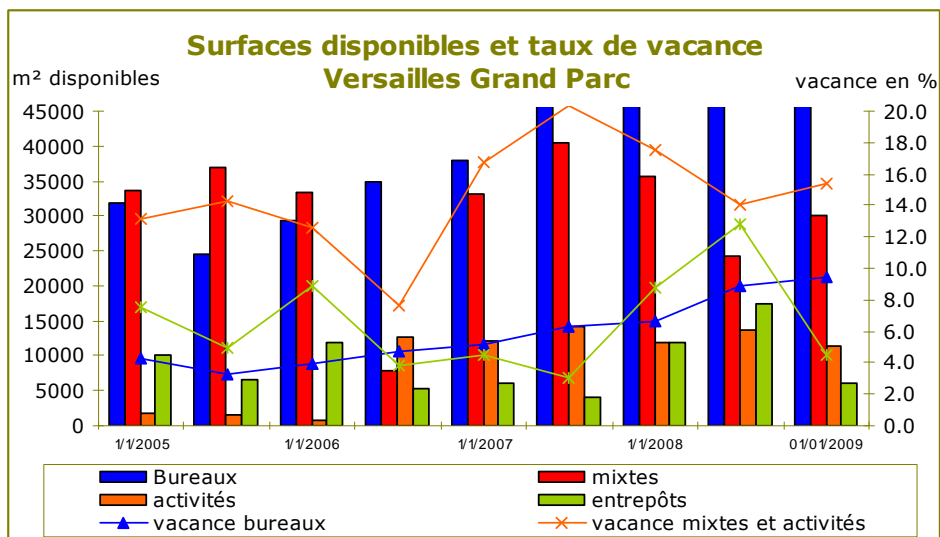
132 250 m² de demandes de terrain en 2008 :



Les porteurs de projets : 36,6 % pour la création d'un nouveau site, près de 30,9 % de créations d'entreprise et 28,6 % pour des transferts d'établissements



Les loyers semblent repartir à la hausse malgré l'augmentation de la vacance en 2008 par rapport à 2007, sauf pour les locaux mixtes.



Source : Parc immobilier de bureaux : ORIE - locaux d'activité et entrepôts : SOFRED (diagnostic 2005) enrichi des permis de construire délivrés après 1975 et base de données Versailles Grand Parc - surfaces vacantes : AFTRP , ATIS REAL, CBRE, DTZ, JONES LANG LASALLE, KEOPS, NAI EVOLI.

Les locaux d'entreprise à vendre : stabilité des prix

- Le prix au m² des bureaux (neufs et anciens confondus) varie de 1 370 à 4 700 €, celui des locaux d'activité est en moyenne de 448 €, des mixtes, de 963 € et de 647 € pour les entrepôts ;
- 11 surfaces de bureaux (8 110 m²), 2 locaux d'activité (3 880 m²), 3 locaux mixtes (7 945 m²) et 1 entrepôt (1 700 m²).

Les locaux d'entreprise disponibles par catégorie de surface en m² (au 1^{er} janvier 2009) : l'offre de bureaux (+ 40,9 % sur un an) est nourrie par la libération de grandes surfaces, notamment à Saint-Cyr-l'École et Toussus-le-Noble. La diminution du stock de locaux mixtes et d'activité est principalement due aux transactions à Buc

en nombre	Bureaux	Activité	Mixte	Entrepôt	Total	
					01/2009	01/ 2008
< 250 m ²	81	4	2	1	88	85
250 - 500 m ²	21	3	4	2	30	26
500 - 1 000 m ²	14	4	4	1	23	17
1 000 - 3 000 m ²	11	4	6	2	23	22
> 3 000 m ²	4		2		6	6
total janvier 2009	131	15	18	6	170	
en m²	69 315	11 311	30 074	6 117	116 817	
total janvier 2008	116	16	18	6		156
en m²	49 192	11 773	34 296	11 881		107 142

Les transactions 2008 : un niveau exceptionnel, porté par la ZAC de la Croix Bonnet à Bois d'Arcy et la Zi de Buc (où General Electric Medical Systems, déjà sur place, a pris 8 082 m² de locaux mixtes supplémentaires et DECAUX, 6 400 m² d'entrepôts), mais également par Versailles avec l'installation de l'INRETS.

	2005	2006	2007	2008
Bureaux	8 222	15 702	15 159	17 973
Mixtes	8 233	6 647	8 823	33 117
Entrepôts	630	9 063	2 995	8 450
Terrain	0	9 700	3 134	0
Total	17 085	39 023	30 111	59 540

Source :
AFTRP , ATIS
REAL, CBRE, DTZ,
JONES LANG
LASALLE, KEOPS,
NAI EVOLI