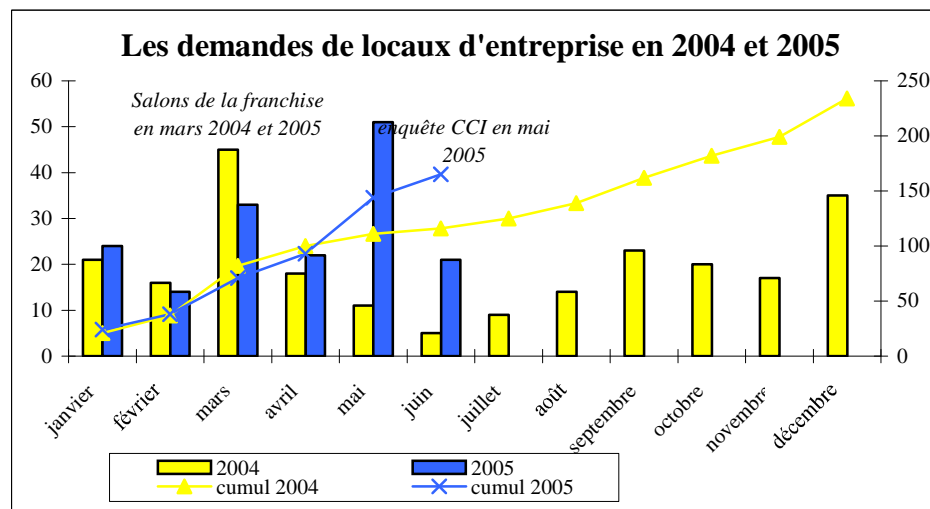


La demande : baisse des commerces mais hausse des bureaux et locaux d'activité (notamment grâce à l'enquête de la CCI):

- 165 demandes au 1^{er} semestre 2005 contre 116 pour le 1^{er} semestre 2004, soit une augmentation de 42 % ;
- 30,9 % des demandes collectées lors de salons et enquêtes (22,6 % en 2004) ;
- 64 demandes pour des commerces (74 en 2004), 45 pour des bureaux (14 en 2004).



Une meilleure visibilité du Grand Parc en Île-de-France :

- 47,3 % des demandes proviennent du Grand Parc contre 25,2 % en 2004 ;
- 60,6 % en provenance des Yvelines contre 44 % en 2004 ;
- mais encore beaucoup de demandes « cachées » comme le montre l'enquête CCI qui a fait apparaître 34 demandes.

Hausse de près de 31 % des demandes spontanées (hors salons) avec déjà 110 demandes contre 84 au 1^{er} semestre 2004 :

- stabilité des demandes relatives à des commerces ;
- les demandes de bureaux multipliées par 2, celles de terrain ou bâtiments à restructurer multipliées par 3.

Typologie de la demande spontanée : des petites surfaces

Bureaux : comme en 2004, 62 % des demandes de bureaux concernent des surfaces de moins de 200 m².

Locaux d'activité : 44 % des demandes concernent des surfaces de 200 à 100 m² (en 2004, près de 42 % recherchaient des locaux de plus de 1 000 m²).

Entrepôts : près de 87 % des demandes concernent des locaux de moins de 500 m² (en 2004, 90 % des demandes étaient pour des locaux de plus de 500 m²).

Commerces : la localisation, le loyer et le pas de porte importent autant que la surface du local (un tiers des demandes ne mentionnent pas la surface recherchée comme critère de recherche).

Les tendances du marché en Ile-de-France

Bureaux : augmentation des demandes pour de grandes surfaces (regroupement pour réduire les coûts immobiliers), avec une préférence pour les secteurs d'affaires traditionnels (Paris et l'Ouest).

Entrepôt : reprise des transactions : la demande placée pour les entrepôts de plus de 10 000 m² du seul 1^{er} semestre 2005 atteint presque le niveau de l'ensemble de 2003.

Activité : les demandes concernent de plus en plus l'acquisition (près de 50 % des cas) alors que les offres de locaux concernent des locations qui, de plus, ne correspondent pas « techniquement » aux besoins des utilisateurs.

Les transactions réalisées entre janvier et juin 2005 :

27 transactions recensées pour un total de 6 477 m² :

- 5 487 m² de bureaux dont 809 m² à Bièvres, 545 m² à Jouy, 3 633 m² à Versailles, et 500 m² à Viroflay ;
- 360 m² de locaux d'activité à Viroflay ;
- 630 m² d'entrepôts à Bièvres.

Source : ATIS REAL Auguste Thouard, CBRE Bourdais, DTZ Jean Thouard, Gemofis, Keops

Loyer moyen en euro (HT/m²/an) des locaux d'entreprise disponibles sur le Grand Parc :

	2 ^e semestre 2004	1 ^{er} semestre 2005
Bureaux	157,50 (73 - 333)	111,30 (73 - 308,40)
Activité	89,40 (71 - 140)	97,40 (85,70 - 140)
Mixte	80,30 (65 - 140)	158,90 (63 - 214)
Entrepôts	58,50 (38 - 82)	67 (45 - 80)

La forte baisse du loyer moyen des bureaux est due à la sortie du marché d'un immeuble de standing (1 528 m²) situé à Versailles dont le loyer annuel proposé était de 295 €/m²

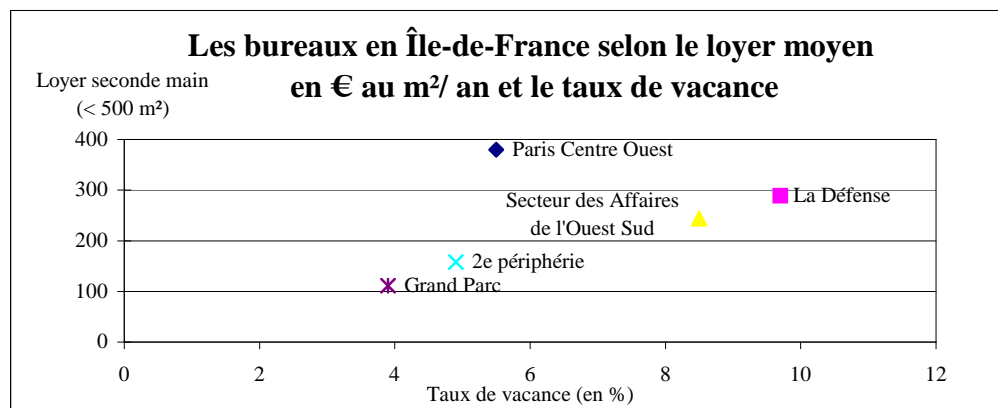
16 locaux d'entreprise à la vente :

- 8 bureaux (3 936 m²), 7 locaux mixtes (19 425 m²) et un entrepôt (de 468 m² à 370 000 € soit 790,60 €/le m²) ;
- des prix au m² très variables : de 1 887 à 3 277 € pour les bureaux, de 412 à 1 514 € pour les locaux mixtes ;
- une offre dispersée géographiquement : 3 locaux situés à Bièvres, 4 à Buc, un aux Loges-en-Josas, un à Saint-Cyr-l'Ecole, 4 à Versailles et 3 à Viroflay.

L'offre disponible en m² en juin 2005 :

	2 ^e sem. 2004	1 ^{er} sem. 2005	Parc immobilier (SOFRED)	Taux de vacance
Bureaux	31 856	24 458	621 939	3,9 %
Activités	1 825	1 626	142 244	27,1 %
Mixte	33 583	36 909		
Entrepôts	10 145	6 698	120 567	5,6 %
total	77 409	69 691	884 750	7,9 %

Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'offre future : immeubles Calorie à Toussus-le-Noble, Hémisphère et Trialys sur le plateau de Satory, projet d'aménagement de la gare des chantiers à Versailles.



Source : CB Richard Ellis Bourdais , ATIS REAL Auguste Thouard

L'offre disponible en juin 2005 par type de local et catégorie de surface :

	Bureaux		Activités		Bureaux + activité		Entrepôts		total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
- de 250 m ²	47	61	5	72	1	5			53	48
250 à 500 m ²	18	23	1	14	1	5	2	25	22	20
500 à 1 000 m ²	7	9	1	14	8	42	3	37,5	19	17
1 000 à 2 000 m ²	2	3			3	16	3	37,5	8	7
Plus de 2 000 m ²	3	4			6	32			9	8
<i>Dont + de 10 000 m²</i>					1	5			1	1
Total	77	100	7	100	19	100	8	100	111	100