

**Légère hausse du loyer moyen en euro (Ht/m<sup>2</sup>/an) des locaux d'entreprise disponibles sur le Grand Parc :**

	1 <sup>er</sup> trimestre 2005	2 <sup>ème</sup> semestre 2005	1 <sup>er</sup> semestre 2006	Variation 1 <sup>er</sup> Tr. 2005-2006
Bureaux	111	144	163	47%
Activités	97	101	134	38%
Mixte	158	113	117	-35%
Entrepôts	64	71	76	18%

### Locaux d'entreprises à la vente :

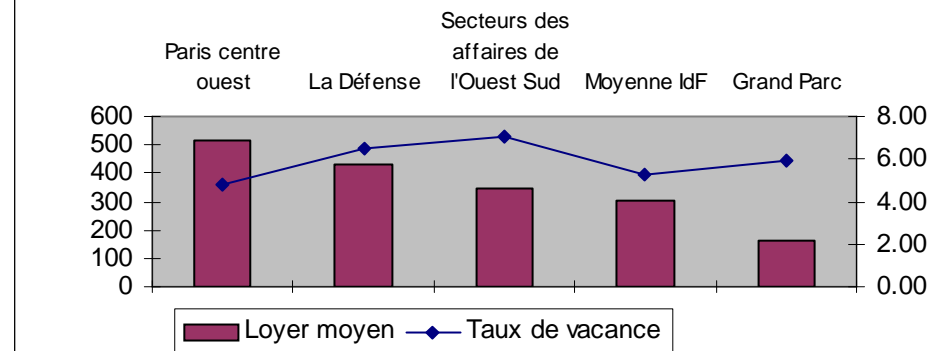
- 11 en bureaux (4 514 m<sup>2</sup>), 6 locaux mixtes (698 m<sup>2</sup>) dont un local de bureaux de grande surface (1 364 m<sup>2</sup>) et deux locaux mixtes de 1 750 m<sup>2</sup> et 10 774 m<sup>2</sup> ;
- La fourchette des prix au m<sup>2</sup> par an se resserre pour les bureaux : de 1 333 à 2000 € pour les bureaux et pour les locaux mixtes de 545 à 1 113 €.
- L'offre est répartie sur Versailles, Buc, Viroflay et Bièvres.

**Baisse de l'offre disponible en m<sup>2</sup> en juin 2006, sauf pour les bureaux :**

En m <sup>2</sup>	2eme sem. 2005	1 <sup>er</sup> sem. 2006	Parc immobilier (sofred)	Taux de vacance 2005	Taux de vacance 2006
Bureaux	29 354	34 924	621 939	3,9 %	5,9 %
Activités	701	12 657	142 244	27,1 %	14,4 %
Mixte	33 340	7 799			
Entrepôts	11 982	5 220	120 567	5,6 %	4,3 %
Total	753 779	60 600	884 750	7,9 %	6,8 %

*Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'offre future : Calorie à Toussus le noble, :Hémisphère et Trialys en reformatage et le projet d'aménagement de la gare des Chantiers*

### Les bureaux en Ile de France selon le loyer moyen en € au m<sup>2</sup>/an et le taux de vacance



### L'offre disponible en juin 2006 par type de local et catégorie de surface :

Nombre de locaux	Bureaux	Activités	Mixtes	Entrepôts	Total		Variations
					2006	2005	
- de 250 m <sup>2</sup>	41	2	5	0	48	53	-9,4%
250 à 500 m <sup>2</sup>	25	5	2	0	32	22	45%
500 à 1000 m <sup>2</sup>	9	4	2	5	20	19	5,26%
1000 à 2000 m <sup>2</sup>	5	5	5	1	16	8	62,5%
Plus de 20000 m <sup>2</sup>	2				2	9	77%
Total 2006	82	16	14	6	118		
Total 2005	77	7	19	8		111	
Variations	6,5%	128%	-26%	-25%			

L'offre a augmenté par rapport à 2005 principalement pour les bureaux et les activités. De manière générale, l'offre de locaux de Versailles Grand Parc reste variée et relativement stable. Il faut souligner la pénurie de très petits bureaux, de 50 à 150 m<sup>2</sup>.

## Hausse de la demande en 2006 :

- hors demandes en provenance d'enquête nous obtenons un chiffre de 125 demandes au 1<sup>er</sup> semestre 2006 contre 118 demandes pour 2005, soit une hausse en 2006 de 6%, surtout imputable aux bureaux et aux activités.
- En tenant compte des enquêtes menées en 2005, il y a eu 165 demandes au premier trimestre 2005 contre 125 pour 2006, soit une baisse de 29%.
- 52 demandes ont concerné les commerces (64 au 1<sup>er</sup> trimestre 2005), 47 pour des bureaux (45 au 1<sup>er</sup> trimestre 2005)

## Baisse de 21 % des demandes spontanées par rapport à 2005 mais stabilité avec 2004 – hausse des bureaux de 11 %

- La plupart des demandes ont été spontanées, mises à part une douzaine provenant d'élus ou de partenaires économiques.
- 53 % des demandes ont concerné des commerces soit 4 % de moins qu'en 2005, 9 % des activités soit 5 % de moins qu'en 2005 et 38 % des bureaux soit 11 % de plus qu'en 2005.

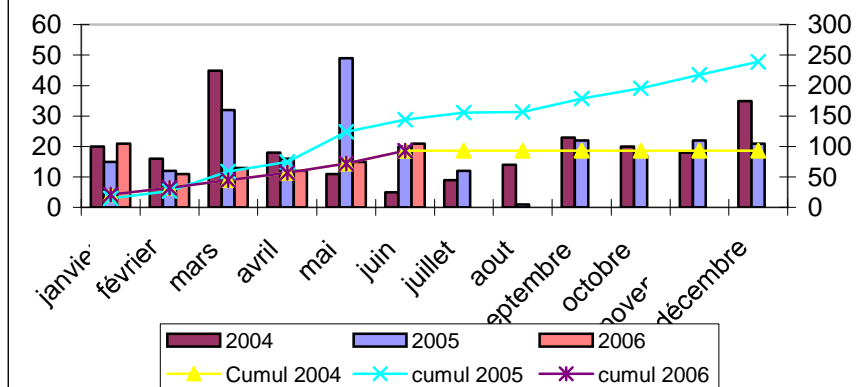
## Typologie de la demande spontanée : de petites surfaces de bureaux.

**Bureaux :** soutien de la croissance des demandes en petits bureaux : passant de 62 % des demandes en 2005 à 74 % en 2006.

**Entrepôts :** la surface demandée des entrepôts a augmenté, passant de 87% pour moins de 500 m<sup>2</sup> à 54% pour des surfaces de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>.

**Commerces :** la demande en commerce est en forte évolution, se répartissant régulièrement de 30 à 200 m<sup>2</sup>.

les demandes de locaux de 2004 à 2006



## Augmentation nette des demandes extérieures aux Yvelines :

- Le Grand Parc génère 30 % d'entre elles contre 47 % en 2005.
- La provenance des demandes vient à 50 % des Yvelines, baisse de 10 points par rapport à 2005.
- L'Ile de France nous apporte 45 % des demandes, montrant l'attrait du Grand Parc au niveau régional.

## Les tendances du marché en Ile de France :

- Stabilisation de la demande des bureaux en Ile de France, mais toujours soutenue pour les petites et moyennes surfaces.
- Evolution de 50 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2005 de la demande placée atteignant un volume de 1,44 millions de m<sup>2</sup> au terme du 1<sup>er</sup> semestre 2006.
- Nette préférence pour les immeubles neufs ou restructurés dans la demande placée (50 % des placements).

## Les transactions réalisées entre janvier et juin 2006 :

30 transactions ont été recensées pour un total de 8 856 m<sup>2</sup> :

- 3 896 m<sup>2</sup> de bureaux dont 322 à Bièvres, 977 m<sup>2</sup> à Buc, 523 m<sup>2</sup> à Jouy-en-Josas, 194 m<sup>2</sup> à Saint-Cyr-l'Ecole, 1561 m<sup>2</sup> à Versailles et 128 m<sup>2</sup> à Viroflay.
- 2 474 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sur Fontenay-le-Fleury, Bièvres, Buc, les Loges-en-Josas et Jouy-en-Josas.
- 4 575 m<sup>2</sup> d'entrepôts aux Loges-en-Josas.