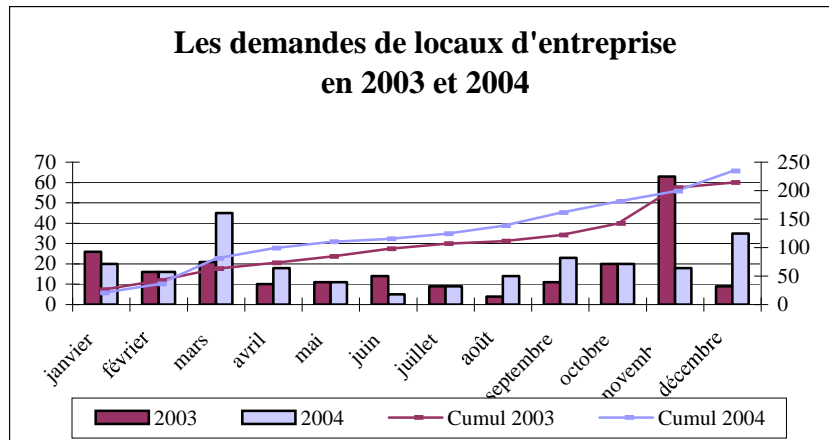


La demande : légère hausse des commerces et stagnation des bureaux, augmentation de la demande grâce aux salons :

- +8,7 % par rapport à 2003 avec 237 demandes ;
- 22,6 % des demandes collectées lors des salons (17,8 % en 2003) ;
- 120 demandes pour des commerces et 45 pour des bureaux en 2004.



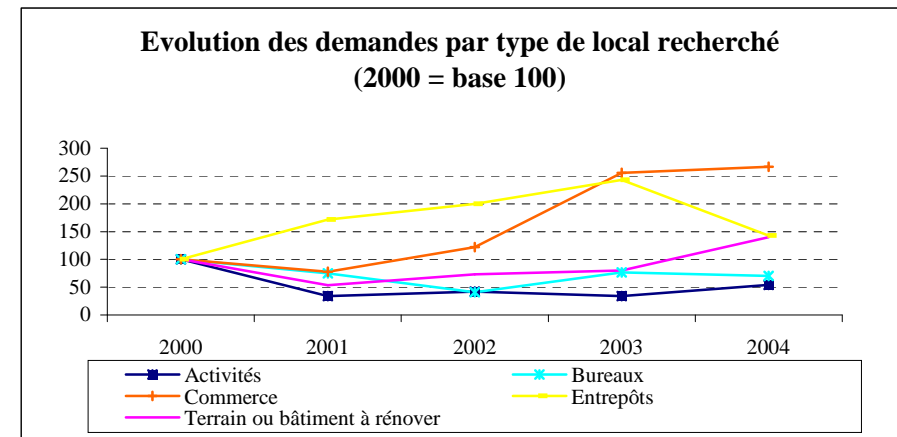
La provenance des demandes : 55% hors Yvelines et 45% par téléphone

- 65 % spontanément soit par téléphone (45 %) soit par le site Internet de Versailles (27 %) ;
- 25 % proviennent du Grand Parc dont 23 % de Versailles ;
- 45 % des Yvelines, 10,5 % des Hauts de Seine ;
- près de 80 % des demandes proviennent de l'Île de France.

NB : deux demandes viennent de la Communauté Européenne (une du Luxembourg et une de Grande Bretagne)

La demande spontanée (hors salons) : 55% pour du commerce

- Stabilité des demandes pour des commerces (109 en 2003 pour 118 en 2004) ;
- Doublement de la demande en locaux d'activité ;
- Stagnation à la baisse de la demande en bureaux ;
- Baisse de la demande en entrepôt (16 en 2003 à 9 en 2004) ;



Typologie de la demande : des petites surfaces et des locaux atypiques

Bureaux :

- 34 % pour des surfaces de 0 à 50 m² ;
- et près de 63 % pour des surfaces inférieures à 150 m².

Commerces : essentiellement des indépendants

- 46 % des demandeurs recherchent un local de moins de 70 m² ;
- 31 % recherchent un commerce de 70 à 150 m².
- 59 % sont des indépendants.

Demandes atypiques : 33 demandes contre 13 en 2003

- 10 pour des ateliers d'artisans (8 en 2003) ;
- 23 pour des terrains constructibles (12 en 2003)

Les tendances du marché en Ile-de-France

Bureaux : nette augmentation des transactions de bureaux ;

- stabilité de l'offre de bureaux du fait de nombreuses livraisons en neuf ou restructurés ;
- baisse des loyers sous forme d'aménagements commerciaux (différé de loyers notamment).

Entrepôt : Faiblesse de l'offre de petites et moyennes surfaces de qualité ce qui entraîne une baisse des transactions de 8 % par rapport à 2003.

Activité : offre disponible ancienne, peu adaptée aux besoins et difficilement réutilisable. Locaux neufs : 11 % de l'offre disponible.

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

	1 ^{er} semestre 2004	2 ^e semestre 2004
Bureaux	157,40 (92 - 295)	157,50 (73 - 333)
Activité	89,40 (71 - 140)	89,40 (71 - 140)
Mixte	78,90 (64 - 140)	80,30 (65 - 140)
Entrepôts	59,70 (38 - 82)	58,50 (38 - 82)

Les valeurs locatives ont peu changé au cours de l'année 2004. A noter, une légère baisse des loyers de locaux mixtes à Bièvres et Buc, et des bureaux à Jouy en Josas, et une légère augmentation des loyers de bureaux à Buc.

Loyer en euro (HT/m²/an) en Ile-de-France :

Secteur géographique	Entrepôts de moins de 10 000 m ²			Locaux d'activités			
	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Au delà de la Francilienne	Intra A86		Au delà de l'A86	
				Locaux classiques	Locaux mixtes	Locaux classiques	Locaux mixtes
Nord	53 - 76	40 - 61	38 - 55	69 - 107	99 - 130	49 - 85	69 - 90
Ouest	46 - 76	40 - 61	38 - 55	53 - 122	99 - 160	46 - 84	69 - 107
Sud	55 - 70	45 - 54	38 - 50	61 - 85	91 - 114	60 - 85	70 - 90
Est	53 - 64	49 - 61	38 - 48	53 - 64	61 - 69	50 - 58	61 - 69
Paris				80 - 120	145 - 180		

Source : CB Richard Ellis BOURDAIS

Au vu de ces chiffres, les loyers proposés dans les communes du Grand Parc semblent légèrement supérieurs à ceux du marché.

L'offre disponible en m² en décembre 2004 :

	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	Variation des locaux vacants	Variation du parc connu
Bureaux	33 624	34 859	+ 3.7 %	+ 4,5 %
Activités	1 400	1 825	+ 30.4 %	+ 5,2 %
Mixte	29 122	33 583	+ 15.3 %	+ 13,7 %
Entrepôts	7 695	10 145	+ 31.8 %	+ 60,8 %
total	71 841	80 412	+ 11.9 %	+ 8,1 %

L'augmentation apparente des surfaces disponibles est à relativiser : elle est surtout due à une meilleure connaissance des locaux disponibles.

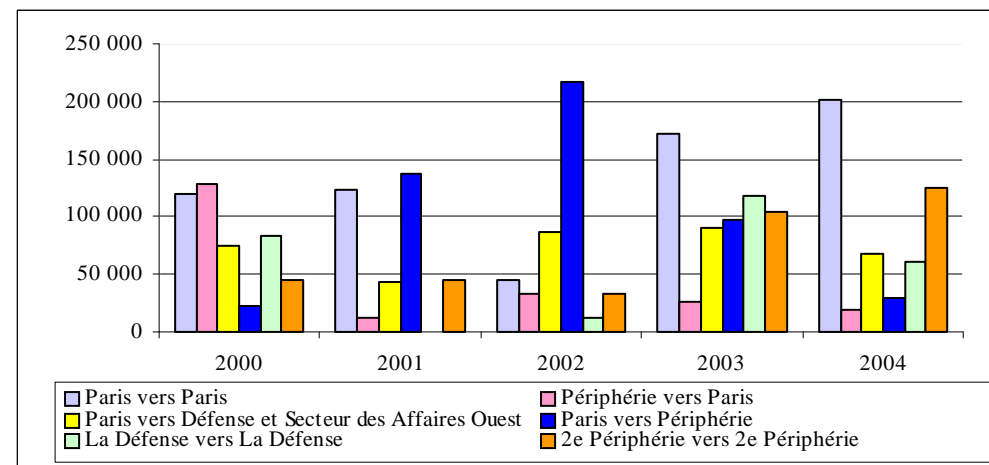
Les transactions réalisées entre juin et décembre 2004 :

16 transactions recensées pour un total de 7 096 m²

- 2 833 m² de bureaux dont 2 533 m² à Versailles, 250 m² aux Loges en Josas et 50 m² à Buc ;
- 3 134 m² de terrain à Buc (dernier terrain disponible) ;
- 1 129 m² de locaux mixtes à Buc.

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

Principaux mouvements des grands utilisateurs de bureaux en m²



Après un large mouvement des entreprises transférant leurs bureaux de Paris vers la périphérie jusqu'en 2002, les entreprises cherchent maintenant à rationaliser leurs locaux (augmentation des mouvements internes par regroupement des sites, pour des locaux mieux appropriés).