

Résultats 2005 :

Une demande supérieure de 17,7% à celle de 2004 avec 272 demandes (231 en 2004) :

Un doublement des transactions par rapport à 2004 et une augmentation de 40% des m² placés, dont :

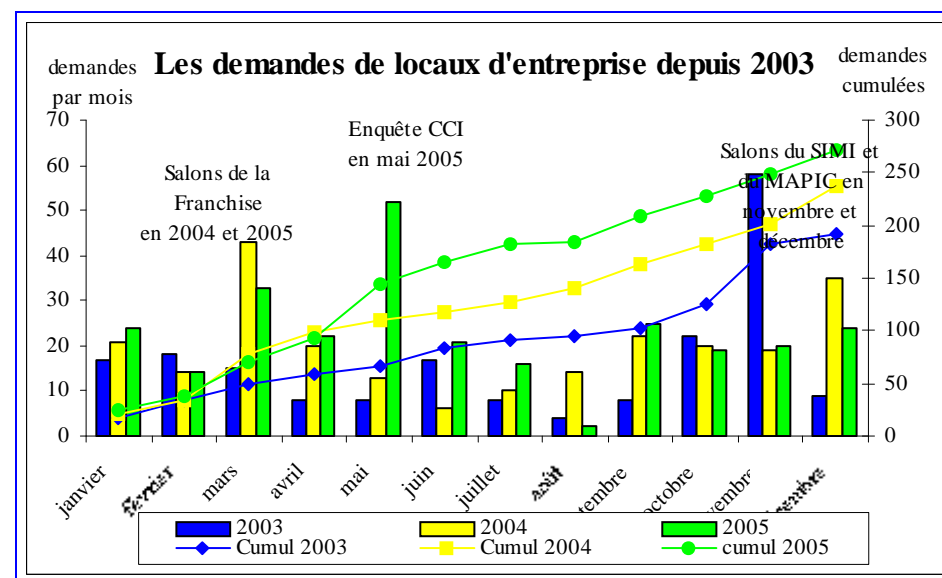
- doublement des locaux mixtes, d'activités et entrepôts,
- stagnation des bureaux.

Typologie des demandes selon leur origine : les demandes atypiques sont spontanées et celles d'entrepôts collectées sur les salons :

25% des demandes concernent des bureaux, près de 40 %, des locaux commerciaux ;

- **Demandes spontanées** : concentration des demandes atypiques (formation, crèche, parkings) ;
- **Demandes sur salons** : 19% des demandes pour du petit entreposage (pour commerce de gros, distribution aux professionnels) contre 6% des demandes spontanées.

La demande comparée 2^{ème} semestre/1^{er} semestre 2005 :



Baisse de 35% des demandes en partie due à l'enquête CCI-Sofred qui avait permis d'identifier 34 demandes de locaux au 1^{er} semestre.

Baisse de 16% des demandes spontanées ;

Baisse de 48 % des demandes de bureaux.

Une meilleure visibilité du Grand Parc :

- 42,2 % des demandes proviennent du Grand Parc (25,2 % en 2004) ;
- 57,4 % en provenance des Yvelines (44 % en 2004) dont les demandes « cachées » révélées par l'enquête CCI-Sofred

Les locaux recherchés : augmentation des petites surfaces :

- **Bureaux** : 75,8 % des demandes de bureaux pour des surfaces de moins de 250 m² (62,8 % en 2004) ;
- **Locaux d'activités** : 6 demandes, contre 8 en 2004 ;
- **Entrepôts** : 65,4 % des demandes d'entrepôts pour des surfaces de moins de 500 m² (90 % des demandes en 2004) et 11,5 % pour des surfaces supérieures à 2 000 m².

Les transactions réalisées entre juillet et décembre 2005 :

- baisse du nombre de transactions : 24 au lieu de 27,
- mais hausse de 63% en m² : 10 608 m² contre 6 477 m²,
- forte augmentation des locaux mixtes et d'activité et baisse de moitié des bureaux.
- 2 735 m² de bureaux dont 401 m² à Bièvres, 72 m² à Buc, 557 m² à Jouy-en-Josas, 250 m² aux Loges-en-Josas et 1 455 m² à Versailles ;
- 1 180 m² de locaux d'activité dont 80 m² à Bièvres, 400 m² à Fontenay et 700 m² à Saint-Cyr l'Ecole ;
- 6 693 m² de locaux mixtes dont 614 m² à Bièvres et 6 079 m² à Buc, avec l'une des transactions portant sur 4 486 m².

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

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

	Variation	2 ^e semestre 2005	1 ^{er} semestre 2005
Bureaux	+29.8%	144,50	111,30
Activité	+4.5%	101,80	97,40
Mixte	-28.6%	113,30	158,90
Entrepôts	+6.5%	71,40	67

L'augmentation du loyer moyen explique le tassement des transactions de bureaux : reste sur le marché les locaux les plus chers.

Une offre disponible surtout constituée de petites surfaces

En m ²	Bureaux		Activités		Mixtes		Entrepôts		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
moins de 250	53	61,6	5	100	2	11,1			60	48,8
250 à 500	18	20,9			1	5,6	2	14,3	21	17,1
500 à 1 000	9	10,5			5	27,8	7	50,0	21	17,1
1 000 à 2 000	5	5,8			5	27,8	5	35,7	15	12,2
plus de 2 000	1	1,2			5	27,8			6	4,9
dont + de 10 000 m ²					1	5,6			1	0,8
Total	86	100	5	100	18	100	14	100	123	100

Janvier 2006

L'offre future de locaux d'entreprise : d'abord une offre de bureaux de très grande taille :

Permis délivrés : Toussus-le-Noble : 3 003 m² de bureaux avec l'immeuble Calorie et Versailles : 130 000 m² de bureaux et 16 000 m² d'activités ;

Aménagement en cours : 17 000 m² de bureaux à Versailles, 44 000 m² de commerce et cinémas à Saint-Cyr et Versailles.

Loyers de bureaux en Île-de-France en euro HT HC/m²/an au 1/1/2006 :

Locaux neufs			Locaux de seconde main	
< 500	> 2 000		< 500	> 2 000
473	+0.3%	Paris QCA	-4.05%	435
456	-5.6%	La Défense	-17.5%	358
2 4 0 *	-1.08%	1 ^{ère} périphérie Nord	+38.5%	ns
ns	ns	1 ^{ère} périphérie Sud	+11.6%	ns

Note : loyers calculés sur les trois premiers trimestres 2005 * : valeur au 2^e trimestre 2005

Source : ATIS REAL Auguste Thouard

La baisse des loyers faciaux, accentuée par les fortes mesures d'accompagnement consenties (franchise de loyers, prise en charge de travaux) a permis une augmentation de 12% des m² placés, second record historique après l'année 2000. La reprise profite surtout au 93 et au 94 avec +35% et dans une moindre mesure dans le 92 avec +17%. Elle se fait attendre dans les Yvelines.

Les locaux disponibles par type et par commune en m² au 01/01/ 2006 :

	BV	Buc	FF	JJ	LJ	R	SC	TN	VE	VI	Total
Bureaux	5 054	4 271	150	3 754	15	560	504		6 572	8 474	29 354
Activités	161		540								701
Mixtes	2 654	23 429	3 007		4 066					2 7 4	33 340
Entrepôts		7 854			3 660					4 6 8	11 982
Total	7 779	29 554	3 697	3 754	7 741	560	504		6 572	9 216	75 377

BV : Bièvres – FF : Fontenay-le-Fleury – JJ : Jouy-en-Josas – LJ : Les Loges-en-Josas – R : Rocquencourt – SC : Saint-Cyr-l'Ecole – TN : Toussus-le-Noble – VE : Versailles – VI : Viroflay

Evolution du taux de vacance

	2004	2005	
	2 ^e sem.	1 ^{er} sem.	2 ^e sem.
Bureaux	5.1%	3.9%	4.7%
Activités et locaux mixtes	24.9%	27.1%	23.9%
Entrepôts	8.4%	5.6%	9.9%
Total	8.7%	7.9%	8.5%