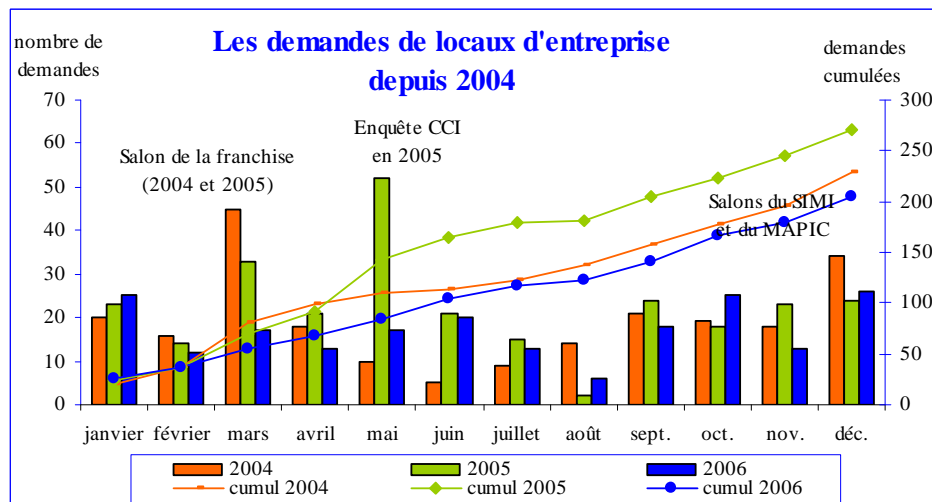


**La demande : la participation aux salons a drainé moins de demandes de locaux ; les demandes spontanées sont en nette augmentation, principalement pour des commerces :**

- 205 demandes reçues en 2006 contre 270 en 2005 ;
- 149 demandes spontanées en 2004, 158 en 2005, 172 en 2006 ;
- 50,5 % des demandes concernent des commerces (40,4 % en 2005) ;
- les demandes de bureaux restent stables, net recul des demandes de locaux d'activité et d'entrepôts ;



**Provenance des demandes : une plus grande visibilité de Versailles Grand Parc en Île-de-France :**

- 85 % spontanément : soit par téléphone (45 %, comme en 2005) soit par le site internet de Versailles (36 %, en nette augmentation) ;
- 29,7 % proviennent de Versailles Grand Parc (dont 87 % de Versaillais) ;
- 56,9 % des Yvelines, 10,4 % des Hauts de Seine ;
- près de 83 % des demandes proviennent de l'Île de France.

**Motivation des demandes : 44 demandes (soit 22 %) concernent des transferts et /ou extensions dont**

- la moitié concerne des bureaux ;
- un quart pour des commerces ;
- la moitié de ces demandes provient de Versailles Grand Parc.

**Les locaux recherchés : toujours de petites surfaces et des locaux atypiques :**

**Bureaux :**

- 23,8 % recherchent des surfaces inférieures à 60 m<sup>2</sup> et 62,2 % inférieures à 100 m<sup>2</sup> ;
- 2 demandes de plus de 2 000 m<sup>2</sup> provenant de Versailles et Le Chesnay (pour des locaux plus grands).

**Commerce : des indépendants (68 %) à la recherche de petites surfaces :**

- 67 % des demandeurs recherchent un local de moins de 100 m<sup>2</sup> ;
- 29 % recherchent un commerce de moins de 60 m<sup>2</sup>.
- 5 % recherchent plus de 500 m<sup>2</sup>, essentiellement pour de l'équipement de la maison.

**Demandes atypiques :**

- 5 pour des ateliers d'artisans ;
- 5 pour des crèches ou des locaux de formation ;
- 5 demandes en hôtellerie ;
- 13 pour des terrains constructibles.

**Les tendances du marché en Ile-de-France**

**Bureaux :** niveau record des transactions, supérieur à 2 000 ;

- Forte augmentation du nombre des très grandes transactions ;
- Le marché reste équilibré, l'offre actuelle étant très supérieure au volume des transactions ;
- Les loyers se stabilisent, excepté dans les secteurs géographiques les plus recherchés (Paris).

**Entrepôt :** très forte augmentation des transactions également, concentrées sur les produits neufs, les entrepôts de seconde main inadaptés à la demande, trouvant difficilement acquéreur.

**Activité :** légère augmentation des transactions par rapport à 2006 :

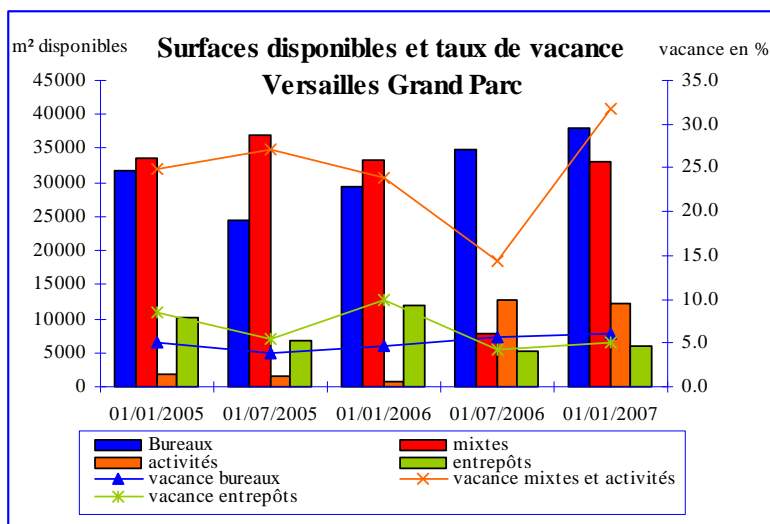
- forte proportion d'acquisition de locaux ;
- les PME, principales utilisatrices, cherchent à rationaliser leurs surfaces : des locaux de qualité mais économiques et des baux flexibles.

## Loyer moyen en euro (HT/m<sup>2</sup>/an) des locaux d'entreprise disponibles sur Versailles Grand Parc :

	1 <sup>er</sup> semestre 2005	2 <sup>e</sup> semestre 2005	1 <sup>er</sup> semestre 2006	2 <sup>e</sup> semestre 2006
Bureaux	111	144	163	174,20 (100 - 333)
Activité	97	101	134	68,12 (65 - 130)
Mixte	158	113	117	88,40 (65 - 150)
Entrepôts	64	71	76	68,70 (65 - 82)

*Le loyer des bureaux continue son ascension malgré une légère augmentation des locaux disponibles, excepté pour les locaux mixtes dont le loyer baisse.*

## Hausse de l'offre disponible en m<sup>2</sup> en janvier 2007 :



## Les projets immobiliers pour livraison 2007-2009 :

- 1 235 m<sup>2</sup> de locaux mixtes à construire à Saint-Cyr l'Ecole ;
- Avenue de l'Europe à Versailles : 2 400 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 850 m<sup>2</sup> de commerce devraient être livrés fin 2008 ;

## Les locaux d'entreprise à vendre :

- 5 bureaux (1 696 m<sup>2</sup>), 3 locaux d'activité (4 685 m<sup>2</sup>), 4 locaux mixtes (13 145 m<sup>2</sup>), un entrepôt (de 279 m<sup>2</sup> à Versailles) et 3 terrains (75 498 m<sup>2</sup>) ;
- Le prix au m<sup>2</sup> des bureaux varie de 1 500 à 4 670 €, celui des locaux d'activité est en moyenne de 565 €, 1 217 € pour les mixtes et 1 220€ pour l'entrepôt ;
- L'offre est répartie sur Bièvres, Buc, Saint-Cyr l'Ecole, Toussus-le-Noble, Versailles et Viroflay.

## Les offres de locaux d'entreprise par catégorie de surface en m<sup>2</sup> (au 1<sup>er</sup> janvier) :

	Bureaux	Activité	Mixte	Entrepôts	Total	
					2007	2006
- de 250	59	3	-	-	62	53
250 à 500	22	1	1	1	25	22
500 à 1000	5	3	8	2	18	19
1000 à 2000	7	6	5	-	18	8
+ de 2000	3	-	4	2	9	9
Total 2007	96	13	18	5	132	
<b>en m<sup>2</sup></b>	<b>37 909</b>	<b>12 103</b>	<b>33 023</b>	<b>6 029</b>	<b>89 064</b>	
Total 2006	77	7	19	8		111
<b>en m<sup>2</sup></b>	<b>29 354</b>	<b>33 340</b>	<b>701</b>	<b>11 982</b>		<b>75 377</b>

*Les offres de bureaux sont très majoritairement des petites surfaces (plus d'un quart ont des surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup>) ce qui correspond assez bien aux demandes reçues.*

## Les transactions réalisées en 2005 et 2006 :

	1 <sup>er</sup> sem. 2005	2 <sup>e</sup> sem. 2005	1 <sup>er</sup> sem. 2006	2 <sup>e</sup> sem. 2006
Bureaux	5 487	2 735	3 896	11 806
Mixte	360	7 873	2 474	4 173
Entrepôts	630		4 575	4 488
Terrain				9 700
<b>Total</b>	<b>6 477</b>	<b>10 608</b>	<b>8 856</b>	<b>30 167</b>

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

**A noter : la cession de 35 000 m<sup>2</sup> de terrain à Versailles Satory par UNIMO au profit de la SOGARIS.**