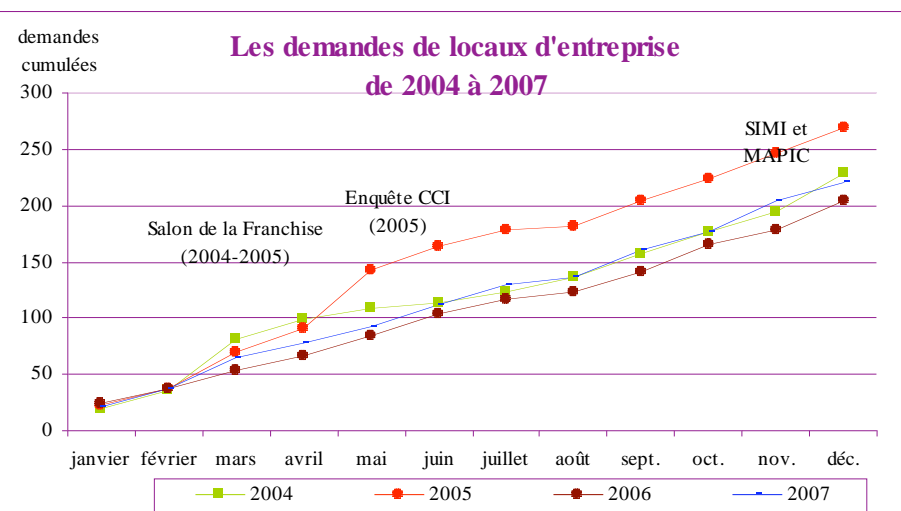


Recherche de locaux d'entreprise : 220 demandes reçues en 2007 contre 205 en 2006 : + 7,3 %

- diminution des demandes pour des commerces ;
- les demandes pour du bureau retrouvent leur niveau de 2005 ;
- le recul des demandes de locaux d'activité et d'entrepôts ainsi que de terrains se confirme.



Provenance des demandes : une identité forte de Versailles Grand Parc et un recentrage sur les Yvelines :

- 45 % proviennent de Versailles Grand Parc (30,7 % en 2006) (dont 76,8 % de Versaillais en 2007 contre 85,7 % en 2006) ;
- 68,6 % des Yvelines (53,2 % en 2006) ;
- De fait, 82,3 % des demandes proviennent d'Île-de-France (contre 72,7 % l'année dernière).

Nature des demandes : 19 demandes (soit 8,6%) cherchent des biens à acquérir (elles n'étaient que 8 en 2006). Ces demandes concernent principalement de petites surfaces de bureaux. En 2006, la moitié de ces demandes concernaient des murs de commerces.

Les locaux recherchés : de petites surfaces de bureaux, des commerces et des locaux atypiques :

Bureaux : 70 demandes reçues en 2007 (51 en 2006)

- concentration des demandes sur de très petites surfaces : 61 % des demandes recherchent moins de 100 m² (28 % moins de 50 m²) contre 35 % en 2006 ;
- 4 demandes de plus de 2 000 m² dont une de plus de 6 000 m² ;
- Les demandes concernent plus particulièrement des activités de services aux entreprises ou aux particuliers (40 %) et des professions libérales (20 %).

Commerce : 94 demandes reçues (104 en 2006) :

- Près des 2/3 des demandeurs recherchent un local de moins de 100 m² ;
- 28,7 % des demandes concernent la restauration (24 % en 2006), 19 % de l'équipement de la maison et 10,6 %, du loisir ;
- Net recul des demandes pour de l'alimentaires (7 en 2007, 14 en 2006).

Augmentation des demandes atypiques : 30 en 2007 (17 en 2006)

- 18 demandes pour des ateliers d'artistes (6 en 2006) ;
- 9 demandes pour des établissements recevant du public (6 en 2006).

Entrepôt et activité : 18 demandes en 2007 (13 en 2006)

- 1/3 recherche moins de 500 m² ;
- 8 demandes concernent du commerce (contre 4 demandes en 2006).

Baisse des demandes de terrain : 8 en 2007 (18 en 2006)

Les tendances du marché en Ile-de-France :

- Légère diminution des transactions de bureaux par rapport à 2006, mais qui restent à un niveau supérieur aux années précédentes, comparable à 2000 ;
- La politique des grands utilisateurs : 20 % des demandes ont pour but de rationaliser leurs locaux, 36 % cherchent à regrouper leurs sites et 33 % sont en phase de prospection simple.

Bureaux	Parc en m ² Déc. 2007	Offre au 4 ^e trim. 2007	Taux de vacance	Loyer top quartile (m ² /an)	Loyer moyen (€/m ² /an)
Neuilly – Levallois	1 370 725	77 112	5,6 %	435 €	373
Boucle Sud	2 227 015	125 654	5,6 %	392	302
2 ^e couronne Sud	3 384 493	307 436	9,1 %	195	150
SQY	1 352 311	113 399	8,4 %	182	148

Source : Immostat

Boucle Sud : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Saint Cloud, Sèvres

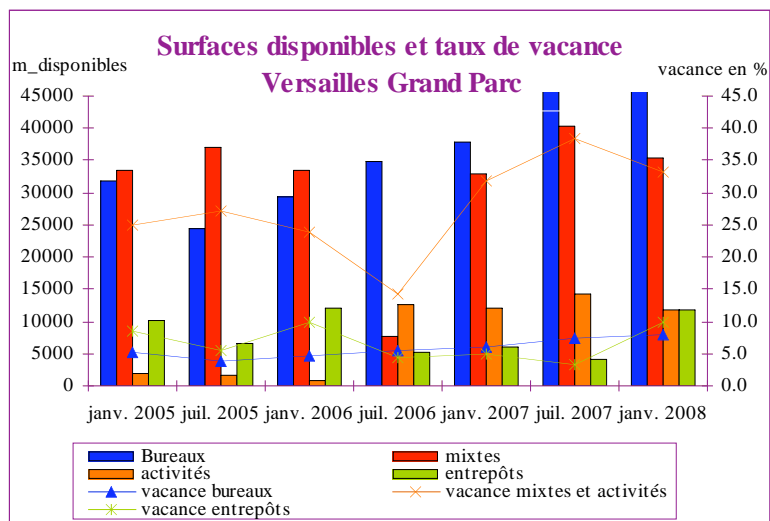
2^e couronne Sud : de Vélizy-Villacoublay à Orly et de Clamart et Vitry-sur-Seine aux Ulis

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

	1 ^{er} sem. 2005	2 ^e sem. 2005	1 ^{er} sem. 2006	2 ^e sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^e sem. 2007
Bureaux	111	144	163	174	201	162,5 (70 - 288)
Activité	97	101	134	68	92	79,1 (65 - 150)
Mixte	158	113	117	88	106	113,1 (75 - 202)
Entrepôts	64	71	76	68	75	72,6 (69 - 82)

Les loyers de bureaux et de locaux mixtes retrouvent leur niveau de 2006. Les loyers d'entrepôts sont relativement stables. Les locaux d'activités forment un ensemble très disparate qui se traduit par une gamme de loyers très variables.

L'offre de bureaux continue à augmenter tandis que celle de locaux mixtes retrouve son niveau de l'année dernière.



1 : les statistiques relatives aux locaux de logistique et d'activités sont sujettes à de fortes variations étant donné la taille réduite du parc concerné.

Les locaux d'entreprise à vendre : 17 offres à des prix très variables

- 19 044 m² de locaux mixtes, 8 000 m² d'entrepôts, 7 210 m² de bureaux et 3 525 m² de locaux d'activité ;
- L'offre est répartie sur les communes de Bièvres, Buc, Fontenay-le-Fleury, Toussus-le-Noble, Versailles et Viroflay.

Les locaux d'entreprise disponibles par catégorie de surface en m² (au 1^{er} janvier) : augmentation de l'offre de bureaux (+ 6,1 %) et d'entrepôts (+ 193,3 %) contrebalancée par la baisse de l'offre de locaux mixtes (- 12%) et d'activité (- 17,6 %).

en nombre	Bureaux	Activité	Mixte	Entrepôt	Total	
					Janv. 2008	Juil. 2007
< 250 m ²	80	4	0	1	85	62
250-500 m ²	18	5	3	0	26	25
500-1000 m ²	8	2	5	2	17	18
1000-2000 m ²	6	4	6	1	17	18
> 2000 m ²	4	1	5	2	12	9
Total janvier 2008	116	16	19	6	157	
en m²	49 192	11 773	35 531	11 881	108 377	
total juillet 2007	115	18	19	4		156
en m²	46 362	14 281	40 418	4 051		105 112

Les offres de bureaux sont majoritairement de petites surfaces : près de 70 % des surfaces proposées font moins de 250 m² (mais seulement 22 % des surfaces de bureaux).

Le stock d'entrepôts disponibles très bas en 2007 explique la faiblesse des transactions par rapport à 2006.

L'Île-de-France enregistre également une baisse des transactions de bureaux de - 5,1 % en 2007.

Les transactions réalisées depuis 2005 : des variations annuelles importantes

	1 ^{er} sem. 2005	2 ^e sem. 2005	1 ^{er} sem. 2006	2 ^e sem. 2006	1 ^{er} sem. 2007	2 ^e sem. 2007	Évolution 2006-2007
Bureaux	5 487	2 735	3 896	11 806	6 775	8 384	- 3,5 %
Mixte	360	7 873	2 474	4 173	2 111	6 712	+ 32,7 %
Entrepôts ¹	630		4 575	4 488	279	2 716	- 67,0 %
Terrain				9 700	3 134		
Total	6 477	10 608	8 856	30 167	12 299	17 812	- 22,8%

Source : ATIS REAL Auguste Thouard, CBRE Bourdais, DTZ Jean Thouard, Keops, Jones Lange Lasalle, NAI Evoli, Daligault