

TABLEAU DE BORD DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS LES HAUTS-DE-SEINE

1er Semestre 2008

grecam

Le marché des bureaux a résisté au ralentissement

Dans un contexte francilien devenu plus fragile depuis un an :

- ralentissement du marché locatif qui a reculé de 10% sur 12 mois,
- chute importante des investissements qui se sont réduits de moitié en 2008,

ce sont les secteurs de la proche périphérie qui se sont les mieux comportés au premier semestre 2008, soutenus par une demande dans le neuf particulièrement dynamique.

Ainsi, avec plus de 533 000 m² de bureaux placés, le marché alto-séquanais confirme son dynamisme. Une fois de plus ce sont les commercialisations de première main qui ont porté le marché (253 500 m² placés, soit 54% de la demande régionale dans le neuf).

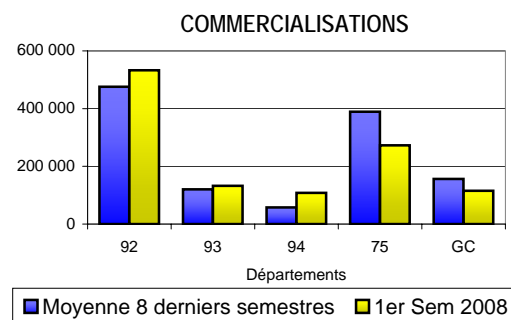
Le marché de La Défense a été particulièrement actif au premier semestre, tandis que la Boucle Nord marquait le pas.

L'offre en chantier se maintient à un haut niveau, bien que, du plan de relance de La Défense, seules les tours First (ex-AXA) et Praetorium (ex-Eagle Star) soient en chantier et actuellement disponibles; la Salle des Marchés étant déjà pré-commercialisée.



Quelques transactions de première main du premier semestre 2008

Repères bureaux Ile-de-France



Repères bureaux Hauts-de-Seine

	1er Sem 2008	% région
Offre Disponible	1 506 500	38%
en chantier	620 000	42%
livrée (stock vacant)	886 500	37%
1ère main	197 000	41%
2nd main	689 500	35%
Commercialisations	533 000	46%
1ère main	253 500	54%
dont précom	117 000	48%
2nd Main	279 500	40%
Loyers		
1ère main	355 €	-
2nd Main	320 €	-

Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Un parc de locaux d'activités concentré au Nord du département

LOCAUX D'ACTIVITES - HDS	1er Sem 2008	% régional
Offre Disponible	132 000	16%
en chantier	8 500	10%
livrée (stock vacant)	123 500	17%
Commercialisations	43 000	15%

ENTREPOTS - HAUTS-DE-SEINE	1er Sem 2008	% régional
Offre Disponible	28 500	2%
Commercialisations	8 000	1%

Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Le marché des locaux d'activités des Hauts-de-Seine s'est montré dynamique au premier semestre 2008 tant dans le neuf (un tiers des surfaces placées) que dans la seconde main, tandis qu'au niveau régional, le marché était principalement porté par les transactions de seconde main. Les 24 000 m² immédiatement disponibles dans des opérations neuves devraient permettre au marché du neuf de poursuivre cette dynamique.

L'activité reste concentrée dans le Nord des Hauts-de-Seine : la Boucle Nord et la Couronne Périphérique Nord, essentiellement Gennevilliers et Clichy, représentent 70% des commercialisations, alors que le renouvellement du parc se fait toujours attendre.

Le marché des entrepôts, qui ne représente plus un axe de développement stratégique pour le département, a été peu actif, avec seulement 8 000 m² placés.

Ce document de synthèse est issu de la mission confiée au GRECAM par la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Hauts-de-Seine. Il se fonde sur une exploitation spécifique de l'Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM, base de données que cette société d'études indépendante a créée en 1978 et actualise depuis lors.

Cette note de synthèse rassemble, sous forme d'un tableau de bord, les principaux éléments d'analyse de la situation du marché immobilier des Hauts-de-Seine

BUREAUX

ILE DE FRANCE

Un ralentissement limité par la dynamique du neuf

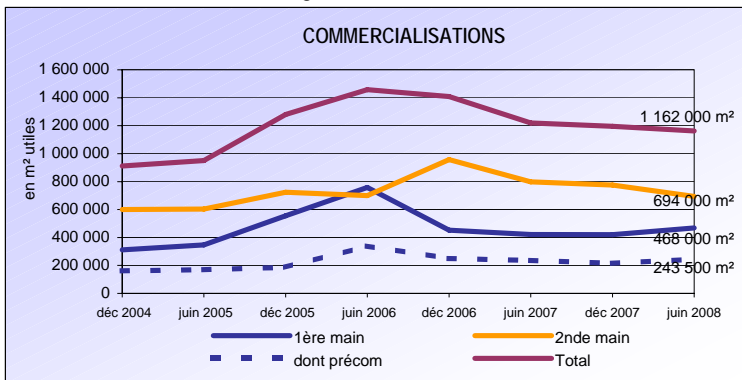
Alors que le montant des investissements a diminué de moitié au premier semestre 2008 par rapport au semestre précédent (4 623 M€* au premier semestre 2008), **les commercialisations de bureaux n'ont enregistré qu'une légère baisse (1 165 000 m² placés, -3%)**. Cela s'inscrit néanmoins dans une tendance amorcée dès 2007. Le marché de la seconde main s'est tassé (-10% sur 6 mois), tandis que la demande de bureaux neufs est demeurée élevée (468 000 m² placés, +11%). La première main représente ainsi une part croissante de la demande totale (40% des surfaces commercialisées au premier semestre 2008 contre 35% au second semestre 2007).

L'offre immédiatement disponible est en légère augmentation à l'échelle régionale (+7 % par rapport à fin 2007), avec une offre de seconde main en progression. L'offre en chantier, après avoir fortement augmenté entre 2004 et mi-2007, demeure stable, autour de 1 450 000 m² (dont plus de 1 000 000 m² à livrer d'ici fin 2009). Si l'on y ajoute les 480 000 m² de bureaux neufs livrés encore disponibles, cela représente près de 2 millions de m² d'offre de bureaux neufs, soit 2 ans de commercialisation au rythme observé sur les 4 années écoulées, qui ont été particulièrement dynamiques**. Il faudra que les commercialisations de première main demeurent particulièrement dynamiques dans les 18 mois à venir pour que le stock vacant dans le neuf n'augmente sensiblement.

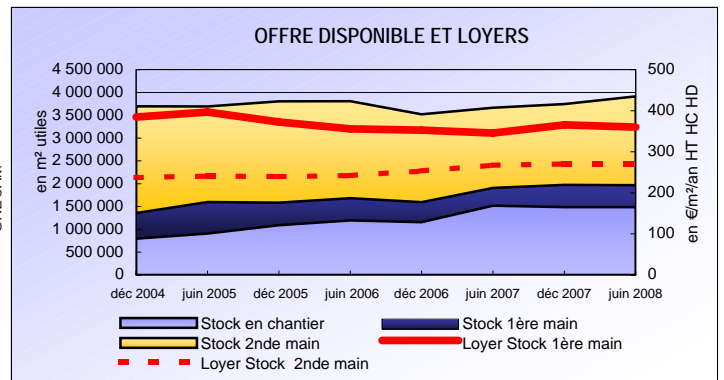
Le marché parisien a été le plus touché par le ralentissement des transactions (-28% sur 6 mois) : le niveau des loyers et la typologie de l'offre expliquent cette évolution (absence de très grandes surfaces notamment, aujourd'hui très recherchées dans des logiques de regroupement). La Grande Couronne connaît également une nette diminution de la demande placée, et particulièrement la demande de locaux neufs (moins de 50 000 m² placés au cours du semestre). **Ce sont donc les départements de Petite Couronne qui enregistrent les meilleures performances; ils sont soutenus par une demande de bureaux neufs particulièrement dynamique.** Pour la Seine-Saint-Denis, c'est dans la proche périphérie parisienne (Saint-Ouen et Saint-Denis notamment) que les commercialisations de première main ont été importantes, de même que dans le Val-de-Marne où les 60 000 m² pré-loués par le Crédit Lyonnais à Villejuif ont fortement dynamisé le marché au cours du premier semestre. Cet attrait de la proche périphérie confirme la tendance des entreprises à privilégier aujourd'hui des sites offrant un bon rapport localisation (importance de la desserte)/prix, de grandes surfaces, au sein de pôles tertiaires structurés.

* source Immostat

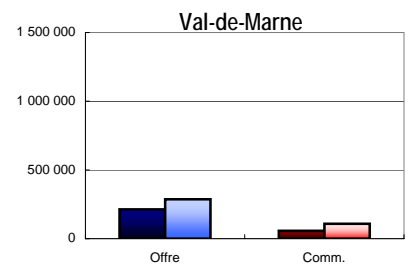
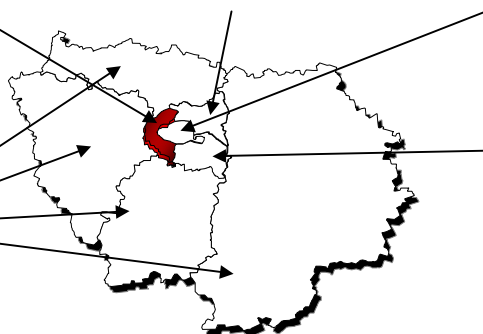
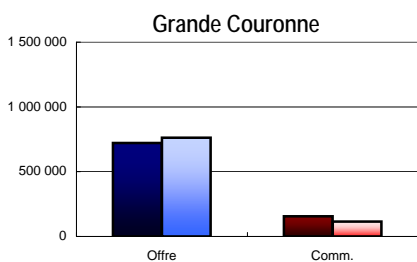
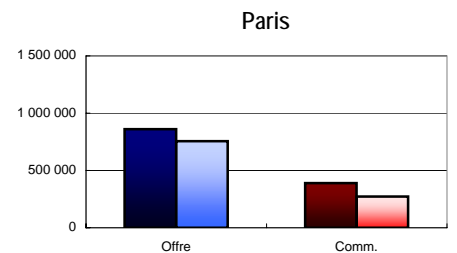
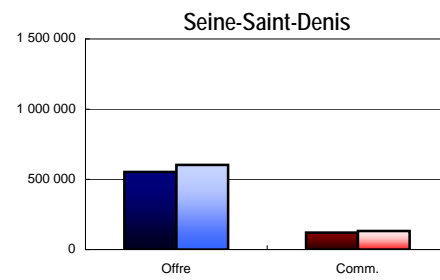
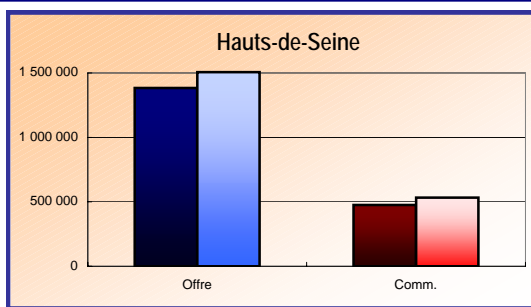
** moyenne annuelle des surfaces neuves placées sur 4 ans: 933 800 m²



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM



Comparaison des principaux indicateurs



Offre (Stock livré + offre en chantier)

Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

La teinte la plus sombre correspond à la moyenne des 8 derniers semestres
 La teinte la plus claire correspond au premier semestre 2008

BUREAUX

HAUTS-DE-SEINE

Les commercialisations de première main maintiennent leur progression

Au premier semestre 2008, le marché des Hauts-de-Seine est demeuré dynamique, avec 533 000 m² commercialisés. Tandis que le marché de l'ancien marquait le pas (-11%), le marché du neuf a été plus actif (+14%); avec 253 500 m² placés, il représente près de la moitié des transactions du premier semestre.

Le fait marquant du semestre est la forte progression du marché de La Défense qui a concentré 39% des commercialisations du département. On notera également la bonne tenue des secteurs de proche périphérie (Couronne Périphérique Nord et Sud, Boulogne-Issy) qui regroupent pour leur part 38% de la demande placée. En revanche, après une année 2007 particulièrement dynamique (plus de 100 000 m² placés, à 90% dans le neuf) la Boucle Nord a été nettement moins active (17 000 m² placés, soit une baisse de 75% par rapport au second semestre 2007).

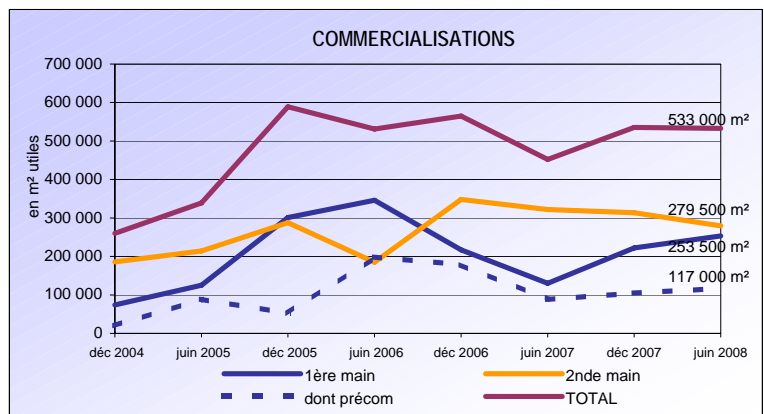
Le marché du neuf a fortement progressé depuis un an ; il a notamment été porté par 2 très grandes transactions (GDF-SUEZ et la Société Générale) qui représentent, à elles seules, 45% des commercialisations de première main. En revanche, le marché de la seconde main poursuit le lent ralentissement entamé fin 2006, malgré les prises à bail du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire dans la Grande Arche (14 200 m²), et de Total dans City Défense (7 900 m²).

L'offre en chantier progresse légèrement (620 000 m², +3%) ; elle représente aujourd'hui 42% de l'offre régionale en chantier, soit 16 mois de commercialisations au rythme actuel (contre plus de 3 ans dans Paris et en Seine-Saint-Denis)*. Cette offre se compose majoritairement de surfaces "moyennes" (20 000 m² - 40 000 m²) à l'exception de la tour First (ex-AXA, 80 000 m²), qui préfigure du renouveau de La Défense à l'horizon 2012-2015. Les principales disponibilités à livrer en 2009 se situent à Clamart (le Newton - 42 000 m²), Nanterre (Eurêka - 32 000 m², Axe Seine - 24 200 m²) et Asnières-sur-Seine (O2 - 25 000 m², Front Office - 22 500 m²).

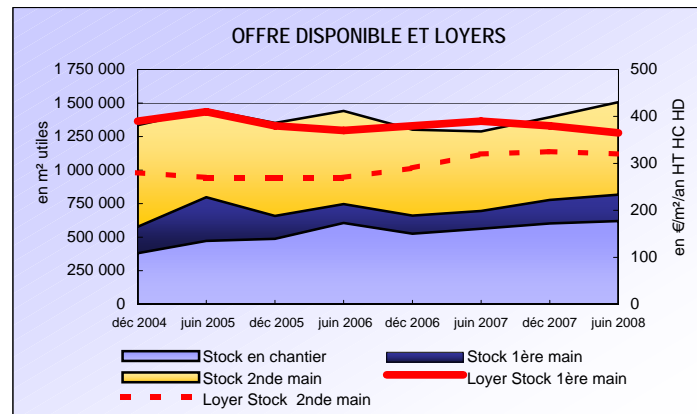
Le stock vacant augmente, quant à lui, de manière plus sensible (+13%). Cela s'explique, d'une part, par des livraisons récentes de bâtiments neufs, en cours de précommercialisations à un utilisateur (Aqua et Terra du Campus Schlumberger à Montrouge, le Delage à Gennevilliers); d'autre part, par l'augmentation du stock de seconde main. Cette hausse du stock est en partie liée à la libération progressive des Tours du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt en vue de leur restructuration par Vinci Immobilier et GE Real Estate. Par ailleurs, on notera que le Delta (22 000 m² rénovés à Boulogne-Billancourt), proposé à 490 €/m²/an HT/HC, est vacant depuis plus de 2 ans.

Les loyers sont globalement stables sur tous les secteurs. La baisse constatée du loyer moyen de première main du département s'expliquant par la réduction du poids du stock de La Défense.

*(stock en chantier / comm. 1ère main 12 derniers mois) *12



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM



Les principales transactions de bureaux au premier semestre 2008



. **GDF SUEZ** a loué l'intégralité de la **Tour T1**, soit **65 000 m²**, dans le Faubourg de l'Arche, à Courbevoie. Le loyer affiché était de 550 €/m²/an HT/HC.

Le groupe a également loué **9 500 m²** dans l'immeuble **B**, situé à proximité, et présenté à un loyer similaire.

. **AIG** a loué les **11 000 m²** restants de l'immeuble **B**.



. **THOMSON** a pris à bail la totalité du **Parissy** (ancien siège TDF), soit **18 000 m²**, 10 rue d'Oradour sur Glane à Issy-les-Moulineaux. Le loyer affiché était de 500 €/m²/an HT/HC.



. **AXA** a pris en location l'opération **Grand Axe 2**, soit **17 000 m²**, située dans la ZAC Seine Arche de Nanterre, au loyer affiché de 410 €/m²/an HT/HC.



. **La SOCIETE GENERALE** a acquis la **Salle des Marchés**, soit **43 000 m²**, à Puteaux-Epad. Il s'agissait d'un contrat de promotion immobilière avec Nexity Entreprises.



. **La SNCF** a loué **16 500 m²**, soit l'intégralité de l'immeuble **Urbia**, 12/16 rue Henri Barbusse, à Clichy; il s'agit d'un bail de 9 ans au loyer de 360 €/m²/an HT/HC.

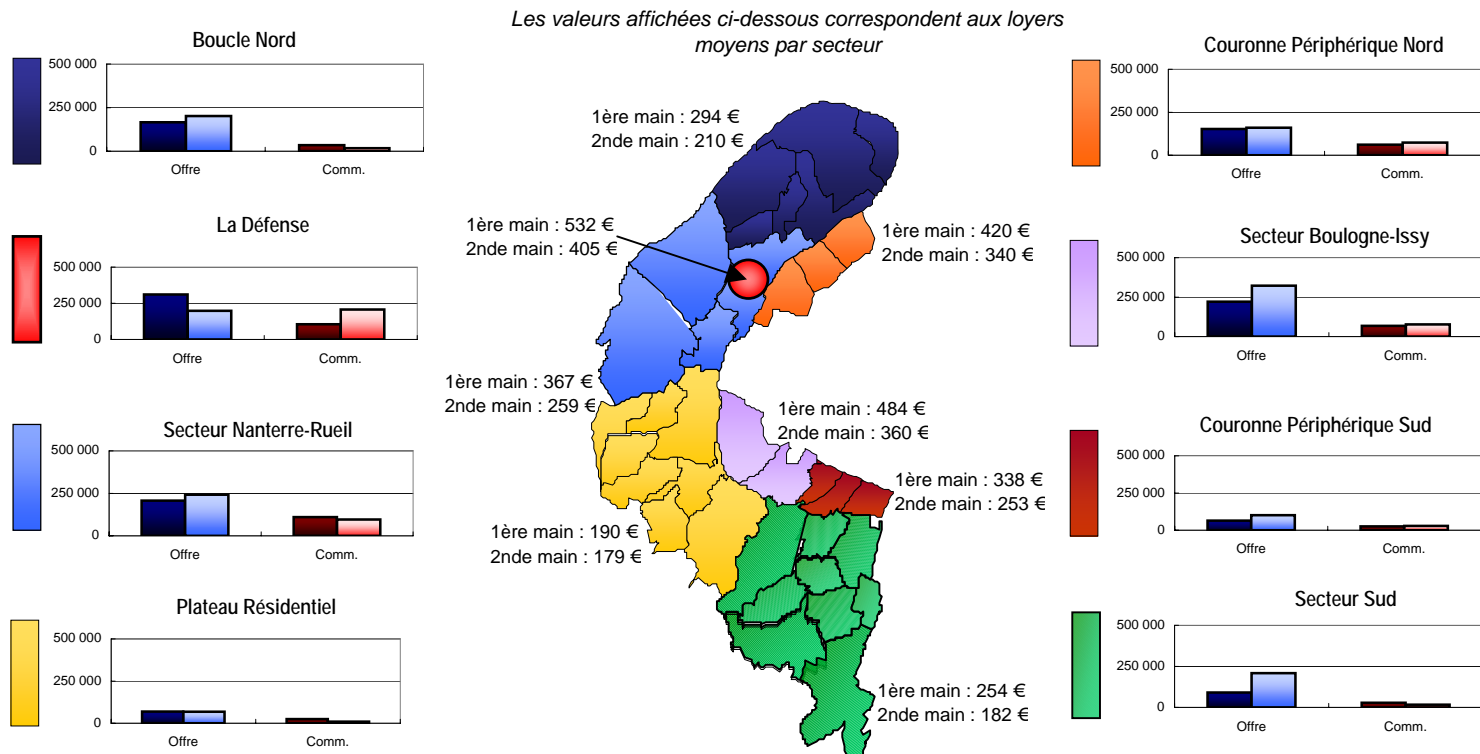
Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

BUREAUX

HAUTS-DE-SEINE

Principaux Indicateurs du département, par secteur



Offre (Stock vacant + offre en chantier)

Les surfaces sont en m² utiles

Les loyers moyens (valeurs affichées) sont en €/m²/an/HT HC HD et portent sur l'offre disponible

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

La teinte la plus sombre correspond à la moyenne des 8 derniers semestres

La teinte la plus claire correspond au premier semestre 2008

Les principales transactions à l'investissement



. **MBI & PARTNERS UK LTD** a investi plus d'un milliard d'Euros pour la réalisation des **deux tours du front de Seine** (82 000 m²), à Levallois-Perret.



. **La Caisse des Dépôts, l'UMR (Union Mutualiste Retraite) et Foncière Ecureuil 2**, représentés par AEW Europe, ont acquis auprès de Colony Capital et de Bouygues Immobilier **le Spazio** (36 000 m²), 5 rue du Port à Nanterre.



. **Le fonds Eurooffice et la foncière Ecureuil II** gérés par AEW Europe, et **Assurances Banque Populaire Vie** représentée par Nami, ont acquis, auprès de GE Real Estate France, la **tour Winterthur** (37 700 m²), 102 terrasse Boieldeu à La Défense.



. **DEGI** a acquis auprès de la Compagnie La Lucette le **River Plaza** (22 300 m²), 25-29 quai Aulagnier à Asnières-sur-Seine.



. **GECINA** a réalisé l'acquisition auprès de Hines Fund du **Khapa** (19 000 m²), avenue Emile Zola à Boulogne-Billancourt.

BUREAUX

HAUTS-DE-SEINE

La construction neuve

Les statistiques de la construction issues des seuls permis de construire ne comptabilisent que les surfaces additionnelles en cas de restructuration, et ne rendent donc pas totalement compte de la réalité des restructurations qui représentent une partie de l'offre "neuve" actuelle.

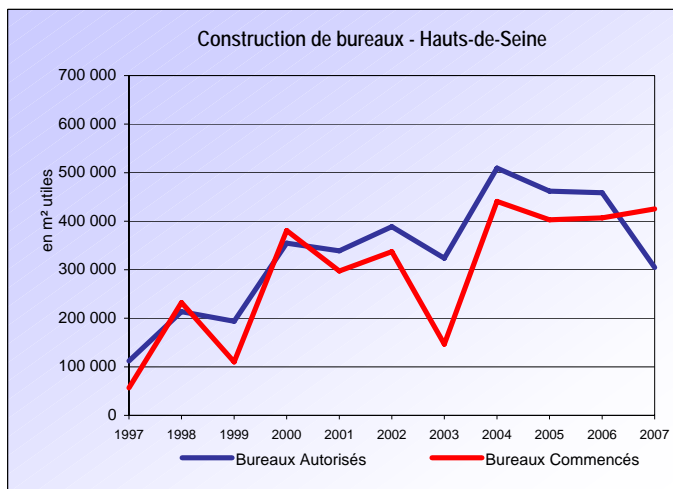
Depuis 1997, le niveau des surfaces de bureaux mises en chantier a progressé, pour atteindre en 2007 plus de 425 000 m² SHON, malgré deux chutes notoires en 1999 et 2003. La réduction des autorisations en 2007 laisse entrevoir des livraisons moindres en 2010-2011.

Au premier semestre 2008, certains chantiers importants ont débuté, comme Parc de Seine à Gennevilliers (45 000 m²), le Newton à Clamart (42 000 m²), Horizons à Boulogne-Billancourt (37 000 m²), ou encore Le Descartes au Plessis-Robinson (35 000 m²).

2 nouveaux chantiers concernent également des opérations lancées spécialement pour des utilisateurs : il s'agit de l'ensemble Moulin Noir à Nanterre (pour BNP Paribas Assurances, 60 000 m²) et de la Salle des Marchés à Puteaux (pour la Société-Générale, 43 000 m²).

Des chantiers de restructuration ont également démarré : H2O à Rueil-Malmaison (21 500 m²), Parissy à Issy-les-Moulineaux (18 000 m² loués à Thomson) ou encore l'immeuble situé 27/33 quai Alphonse le Gallo à Boulogne Billancourt (18 000 m²).

620 000 m² sont actuellement en chantier dans le département, et 453 000 m² sont à lancer en 2009.



Source : DREIF, données SITADEL

Quelques chantiers en cours

Les opérations de bureaux actuellement en chantier dont la surface est la plus importante.



TOUR FIRST

1/2, place des Saisons
92400 COURBEVOIE - EPAD

ex "Tour Axa" ou "Tour CB31"

Promoteur : Cogedim
Propriétaire : Beacon Capital Partners

En restructuration, livrable au second semestre 2010

Surface totale : 80 000 m²
Surface disponible : 80 000 m²



MOULIN NOIR

34, rue du Port
92000 NANTERRE

Promoteur : Meunier Immobilier d'Entreprise
Propriétaire - Occupant: BNP Paribas Assurances

En chantier, livrable au second semestre 2010

Surface totale : 60 000 m²
Surface précommercialisée : 60 000 m²



EUROPE AVENUE

avenue de l'Europe
27 bis rue du Capitaine Guynemer
92270 BOIS-COLOMBES

Promoteur : Sefri-Cime
Propriétaire : Beacon Capital Partners

En chantier, livrable en octobre 2009
(PC n° 92009-04E0621)

Surface totale : 63 000 m²
Surface disponible : 20 000 m²
Loyer Affiché : 385 €/m²/an.

IBM a pré-loué 43 000 m² dans les bâtiments A, B et C.



PARC DE SEINE

58, rue du Fossé Blanc
92230 GENNEVILLIERS

Promoteur : Vinci Immobilier
Propriétaire : The Carlyle Group
En chantier, livrable au second semestre 2010

Surface totale : 45 000 m²
Surface disponible : 45 000 m²

Les surfaces sont en m² utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m²/an/HT HC HD

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

LOCAUX D'ACTIVITES

HAUTS-DE-SEINE

Les locaux d'activités (mixtes + ateliers)

Au niveau régional, la demande placée de locaux d'activités, a sensiblement progressé, à 295 000 m², grâce au dynamisme du marché de seconde main. Cette hausse significative des commercialisations a entraîné une baisse de l'offre (stock vacant + chantiers), revenue autour de 800 000 m². En revanche, à peine 40 000 m² de locaux neufs ont été commercialisés, bien que le stock de première main livrée et en chantier atteigne 240 000 m².

Dans les Hauts-de-Seine, le marché des locaux d'activités a progressé au premier semestre, avec 43 000 m² placés.

Un tiers l'ont été dans des locaux de première main livrés au cours du semestre, tous à Gennevilliers (dans Péripark, Carré 92 et le Parc des Grésillons). 24 000 m² sont immédiatement disponibles dans des locaux neufs, dont 21 000 m² dans Péripark. En revanche, hormis le chantier du Parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne, le renouvellement du parc se fait attendre, aucun lancement n'étant prévu en 2009.

Le marché de la seconde main a, quant à lui, progressé de 25%.

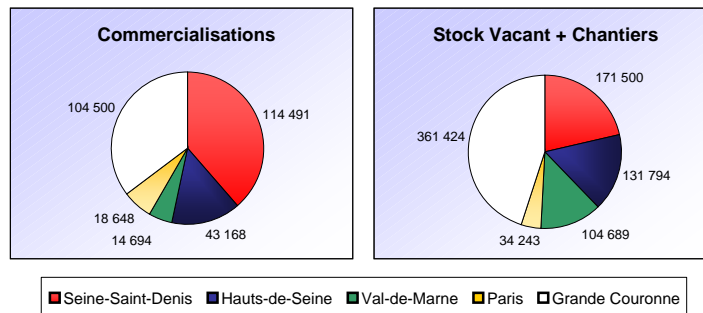
Principales transactions de locaux d'activités au premier semestre 2008 :

. **DELACHAUX** a pris en location 3 547 m² de locaux mixtes neufs et 375 m² de bureaux d'accompagnement, dans Péripark, 99 avenue Louis Roche à Gennevilliers, au loyer de 92 €/m²/an HT/HC pour les surfaces mixtes et 130 €/m²/an HT/HC pour les bureaux.

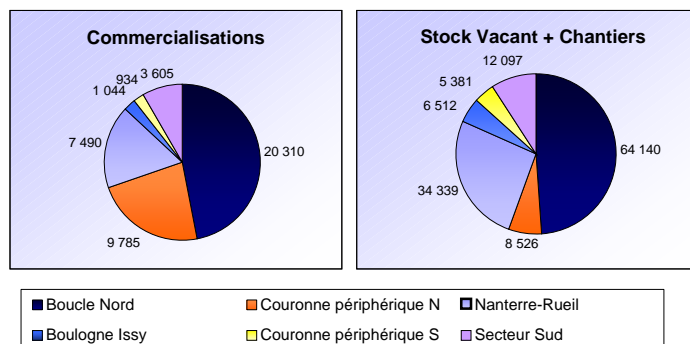
. **SAINT GOBAIN CONCEPTIONS VERRIERES** a également loué 2 676 m² de locaux mixtes neufs et 333 m² de bureaux d'accompagnement dans Péripark, à un loyer identique.

. **METROPOLE ATELIER** a loué 1 700 m² de locaux d'activités neufs dans le parc des Grésillons, à Gennevilliers, au loyer de 110 €/m²/an HT/HC.

Commercialisations et stocks au premier semestre 2008
en Ile-de-France



Commercialisations et stocks au premier semestre 2008
dans les Hauts-de-Seine



Les entrepôts

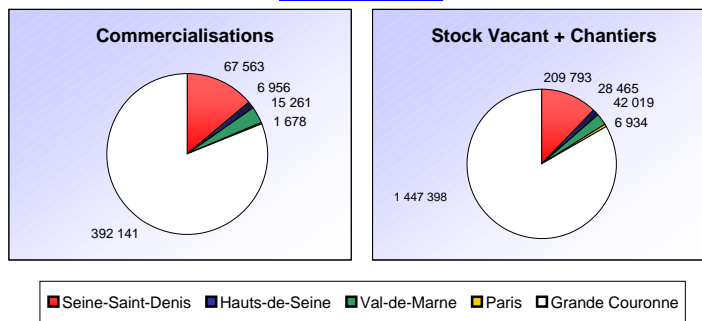
En Ile-de-France, le marché des entrepôts a enregistré une reprise début 2008, après une année 2007 en baisse. Le marché du neuf est toujours aussi dynamique, représentant 45 % de la demande placée.

Cependant le département des Hauts-de-Seine ne représente plus que 2% de la demande totale, et 2 % du stock vacant; le marché étant de plus en plus concentré en Grande Couronne, notamment pour les grandes plates-formes logistiques.

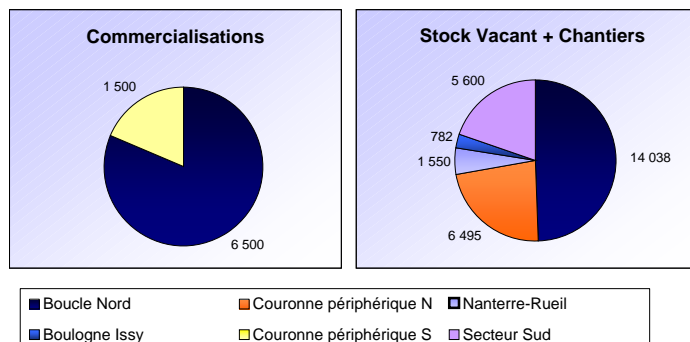
Au premier semestre 2008, 8 000 m² ont été placés, principalement en Boucle Nord du département, dans le port de Gennevilliers.

L'offre de surfaces d'entreposage reste stable, avec 28 500 m², dont 70 % au Nord, dans le port de Gennevilliers à un loyer moyen de 88 €/m²/an HT/HC et à Clichy à 60 €/m²/an HT/HC. Des surfaces sont également disponibles dans le secteur Sud, à Antony et Clamart, au loyer moyen de 50 €/m²/an HT/HC.

Commercialisations et stocks au premier semestre 2008
en Ile-de-France



Commercialisations et stocks au premier semestre 2008
dans les Hauts-de-Seine



Principales transactions d'entrepôts au premier semestre 2008 :

. **GLS** a pris en location 5 500 m² d'entrepôts de seconde main et 921 m² de bureaux d'accompagnement, 3 route Annexe du bassin n°1, dans le port de Gennevilliers.

. **COLIPOSTE** a loué 1 500 m² d'entrepôts de seconde main, 18 rue Raymond Marcheron à Vanves, au loyer moyen de 110 €/m²/an HT/HC.

Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

LOCAUX D'ACTIVITES

HAUTS-DE-SEINE

La construction neuve

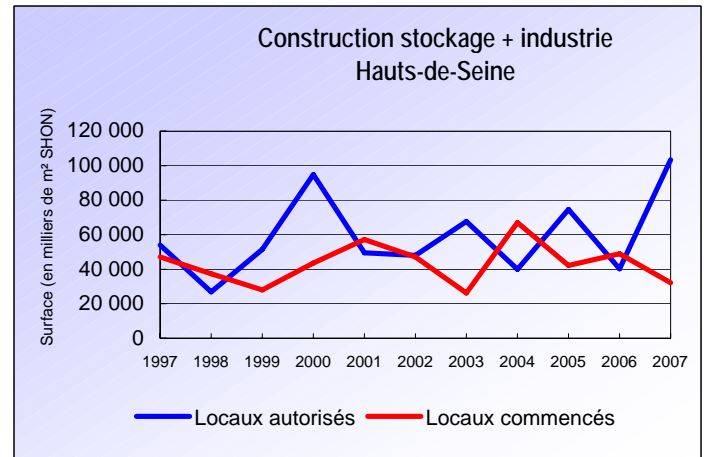
Les statistiques de la construction issues des seuls permis de construire ne comptabilisent que les surfaces additionnelles en cas de restructuration, et ne rendent donc pas totalement compte de la réalité des restructurations qui représentent une partie de l'offre "neuve" actuelle.

Le niveau de surfaces mises en chantier oscillait entre 30 000 m² et 60 000 m² SHON depuis 10 ans. En 2007, il a atteint cependant son niveau le plus faible depuis 2003, autour de 32 000 m².

Après la livraison de Périlpark, seuls 2 chantiers de locaux d'activités étaient en cours au premier semestre 2008.

- Le Parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne, dont les bâtiments D2 et D3 seront livrés fin 2008 (8 126 m² disponibles).

- Le bâtiment D du Parc de l'Etoile à Villeneuve-la-Garenne (3 600 m² disponibles).



Source : DREIF, données SITADEL

Quelques chantiers en cours

Les opérations de locaux d'activités actuellement en chantier



PARC DES CHANTERAINES

boulevard Charles de Gaulle
92 390 VILLENEUVE-LA-GARENNE

Bâtiment D2 & D3

Promoteur : Sirius
Propriétaire : Sirius

En chantier, livrable au second semestre 2008

Surface totale : 8 126 m²
Surface disponible : 8 126 m²



PARC DE L'ETOILE

100, avenue de Verdun
92 390 VILLENEUVE-LA-GARENNE

Bâtiment D

Promoteur : Bati Conseil Immobilier
Propriétaire : Silvimo

En chantier livrable au second semestre 2009

Surface totale : 3 600 m²
Surface disponible : 3 600 m²

Les surfaces sont en m² utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m²/an/HT HC HD

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

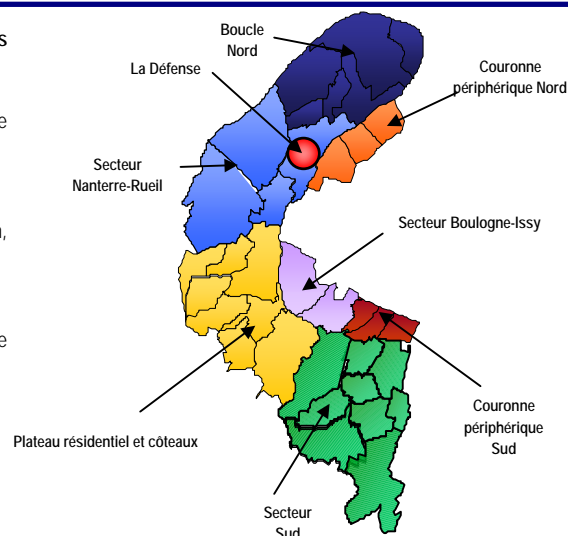
LEXIQUE

SECTORISATION ET MOTS CLES

Sectorisation

Les 8 secteurs géographiques identifiés pour le découpage du département répondent à des critères qualitatifs et quantitatifs de connaissance du territoire et du marché de l'immobilier :

- La Couronne périphérique Nord : Clichy, Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine ;
- La Boucle Nord : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Colombes, La Garenne-Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne ;
- La Défense : Puteaux EPAD, Courbevoie EPAD ;
- Le secteur Nanterre-Rueil : Courbevoie et Puteaux (hors périmètre EPAD), Nanterre, Rueil-Malmaison et Suresnes ;
- Le Plateau résidentiel et coteaux : Chaville, Garches, Marnes-la-Coquette, Vaucresson, Ville-d'Avray, Meudon, Sèvres et Saint-Cloud ;
- Le secteur Boulogne-Issy : Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux ;
- La Couronne périphérique Sud : Malakoff, Montrouge, et Vanves ;
- Le secteur Sud : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux.



Lexique

Bureaux "en blanc" :

Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.

Bureaux de "première main" :

Nouvelles constructions, mais également restructurations lourdes ayant fait l'objet d'un permis de construire.

Bureaux de "seconde main" :

Opérations immobilières préalablement occupées, remises sur le marché et relouées. Il s'agit de surfaces proposées en l'état ou après une simple rénovation.

Commercialisation (à utilisateur) :

Est considérée comme commercialisée une surface vendue ou louée à un utilisateur.

Commercialisation à investisseur :

Surfaces commercialisées à un acquéreur non-utilisateur de tout ou partie d'un immeuble qui sera mis en location par celui-ci. Celles-ci ne sont pas prises en compte ici.

Décision d'autorisation de construire :

Décision prise par une autorité publique ayant reçu compétence pour autoriser l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

Déclaration d'ouverture de chantier :

Légalement, est considéré comme ouvert un chantier dont on a commencé les travaux (pris en compte statistiquement lors du traitement de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le demandeur).

Libérations :

Est considérée comme libérée, une surface qui a été remise sur le marché suite au départ du précédent occupant.

Loyer de transaction :

Valeur faciale en €/m²/an HT hors charges, hors droit. Il n'est pas corrigé par l'effet d'avantages divers éventuellement consentis par le propriétaire lors de la négociation. Loyer moyen : valeur locative faciale pondérée par la surface de l'offre.

Stock vacant :

Surfaces immédiatement disponibles actuellement offertes à la commercialisation.

Stock vacant + chantiers :

Stock vacant auquel sont ajoutées les surfaces "en blanc", actuellement en chantier et livrables à moins d'un an.

Locaux de bureaux :

Tout ou partie d'un immeuble pouvant être loué ou acheté en tant que locaux de bureaux commerciaux indépendants.

Locaux d'entrepôts :

Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté en tant que locaux indépendants, définis par une proportion de bureaux inférieure à 30%, et dont les caractéristiques physiques sont : surfaces en rez-de-chaussée ou étages avec rampe d'accès, hauteur-sous-plafond supérieure à 5m, charge au sol supérieure à 2 T/m², accès camion de plus de 19T soit par porte camion soit par quai de déchargement.

Locaux d'activités :

Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté en tant que locaux indépendants, mais ne répondant pas aux exigences techniques de l'entreposage. Cette catégorie regroupe, par soucis de simplification, ce que le Grecom nommait jusqu'en 2007 "ateliers" et "locaux mixtes", les seconds se distinguant des premiers par une proportion de bureaux plus importantes et/ou par une vocation fortement tertiaire (laboratoires, centres de formation ...).

Contacts :

Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine,
167-177, avenue Joliot Curie - BP 102 - 92013 Nanterre Cedex /
Tél : 01.56.38.29.39
www.hauts-de-seine.developpement-durable.fr

Chambre de commerce et d'industrie de Paris Hauts-de-Seine,
6 - 8, rue des Trois Fontanot - 92023 Nanterre Cedex
Tél : 01.46.14.26.88
www.ccip92.fr

GRECAM (Groupe de Recherche sur l'Économie de la Construction et de l'Aménagement),
12, rue Hamelin - 75116 PARIS
Tél : 01.47.55.99.00
www.grecam.com