

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

## grecam

## Forte baisse de la demande placée de bureaux, conséquence des incertitudes nées de la crise financière

Après avoir bien résisté jusqu'à mi-2008, le marché francilien a enregistré un net ralentissement au second semestre, qui s'est confirmé début 2009.

Ce retournement de tendance a surtout concerné Paris et les Hauts-de-Seine, où les commercialisations ont reculé de 35% et 23% par rapport au premier semestre 2008.

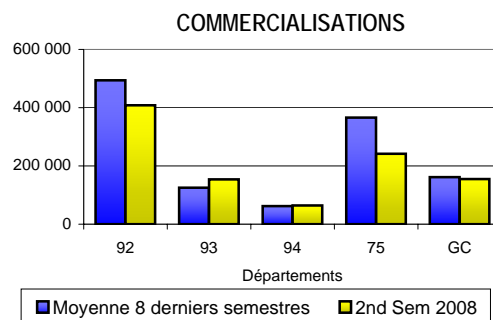
Dans les Hauts-de-Seine, la demande placée de première main a fortement diminué, alors que l'écoulement de l'offre neuve se maintenait à un niveau très élevé depuis deux ans (jusqu'à 45% de la demande placée en Ile-de-France en 2008).

Les difficultés d'écoulement de surfaces neuves ont toutefois été en partie compensées par un marché de la seconde main plus actif au second semestre 2008.

Le report de certains projets a permis aux disponibilités dans l'offre en chantier de se stabiliser ; elles représentent moins d'un an de commercialisations au rythme annuel actuel.

La Défense et ses abords (Nanterre-Rueil) ont concentré 56% de la demande placée du semestre, et 90% des bureaux neufs.

### Repères bureaux Ile-de-France



### Repères bureaux Hauts-de-Seine

	2nd Sem 2008	% région
<b>Offre Disponible</b>	<b>1 383 700</b>	<b>36%</b>
en chantier	492 900	39%
livrée (stock vacant)	890 800	35%
1ère main	229 300	45%
2nd main	661 500	32%
<b>Commercialisations</b>	<b>408 200</b>	<b>40%</b>
1ère main	128 600	36%
dont précom	81 200	34%
2nd Main	279 600	42%
<b>Loyers</b>		
1ère main	360 €	-
2nd Main	320 €	-

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD



Principales transactions de première main du second semestre 2008

## Le marché des locaux d'activités s'est maintenu en 2008

LOCAUX D'ACTIVITES - HDS	2nd Sem 2008	% régional
<b>Offre Disponible</b>	<b>133 700</b>	<b>17%</b>
en chantier	0	NS
livrée (stock vacant)	133 700	18%
<b>Commercialisations</b>	<b>36 500</b>	<b>18%</b>

ENTREPOTS - HAUTS-DE-SEINE	2nd Sem 2008	% régional
<b>Offre Disponible</b>	<b>24 400</b>	<b>2%</b>
<b>Commercialisations</b>	<b>700</b>	<b>1%</b>

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Sur un marché globalement stable, les Hauts-de-Seine se démarquent par le bon écoulement de l'offre neuve (33% des commercialisations de locaux neufs en Ile-de-France) notamment au sein de l'opération Peripark, à Gennevilliers, alors que le stock vacant de première main se gonfle dans le reste de la Petite Couronne.

Ce dynamisme s'appuie principalement sur les besoins en activités de services aux entreprises tertiaires implantées à proximité.

Ce tableau de bord 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

### Ralentissement amplifié des commercialisations fin 2008

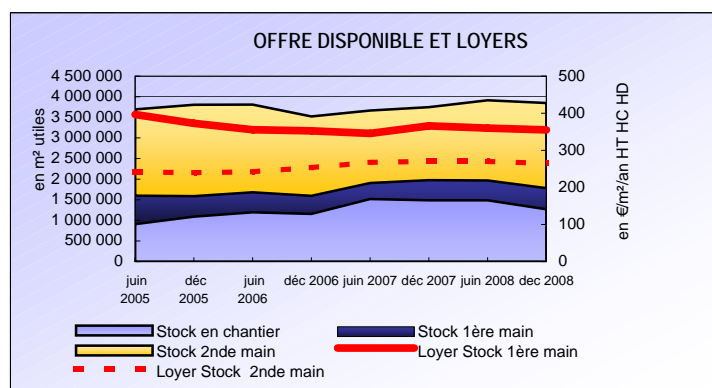
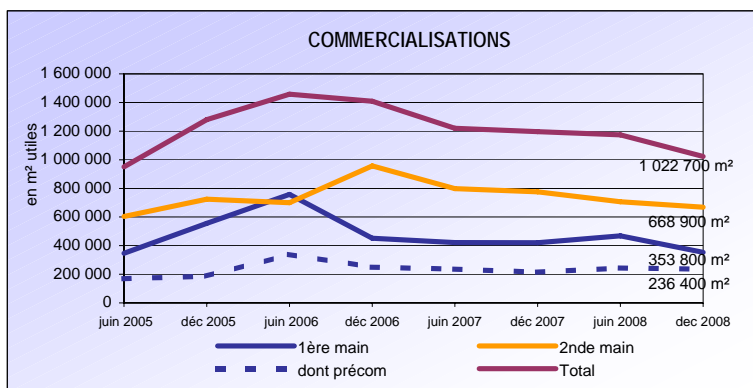
Dans le contexte de perte de confiance des marchés financiers qui a prévalu en 2008, le retrait des investisseurs du marché immobilier d'entreprise a été massif, les montants investis en 2008 ayant diminué de moitié par rapport à 2007. La baisse de la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'est cependant limitée à - 9 % : 2 197 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2008, contre 2 416 000 m<sup>2</sup> en 2007.

C'est le marché du neuf qui s'est replié le plus significativement au cours du second semestre 2008 (-24 % sur 6 mois), en raison, notamment, de l'attentisme des grands utilisateurs, tandis que les commercialisations de seconde main n'ont diminué que de 3%.

Le ralentissement a été particulièrement marqué dans les Hauts-de-Seine au cours du second semestre 2008 (-23 %) mais, sur un an, c'est le marché parisien qui a accusé le plus net repli (-35% contre -5% dans les Hauts-de-Seine). Les marchés du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis ont mieux résisté, encore portés par la dynamique d'une offre neuve à des prix moindres.

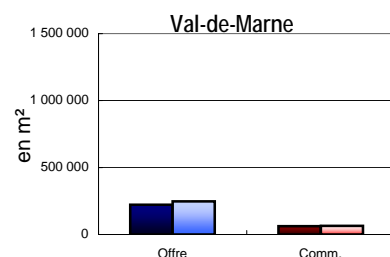
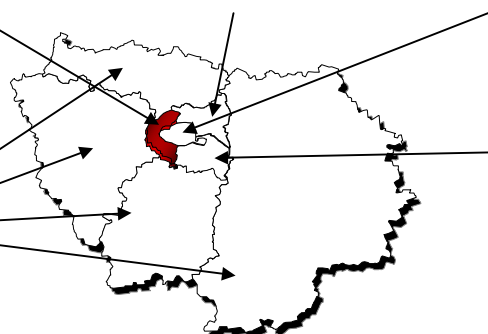
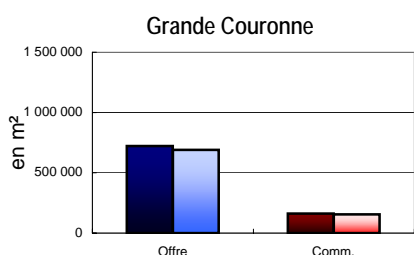
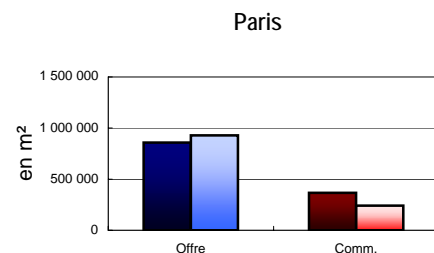
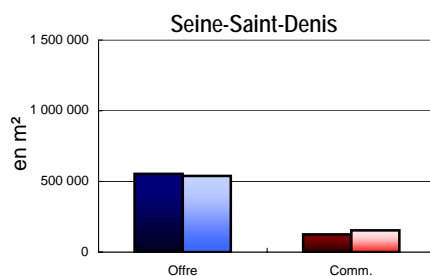
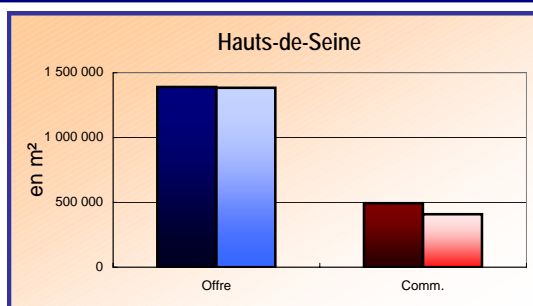
L'offre immédiatement disponible a poursuivi sa progression entamée au premier semestre : + 3,8 % sur 6 mois, + 11,5% sur un an. Plus de 2 500 000 m<sup>2</sup> étaient vacants fin 2008, dont 513 300 m<sup>2</sup> de surfaces de première main.

Les disponibilités dans l'offre en chantier ont, quant à elles, diminué en 2008, après avoir connu une hausse quasi constante entre 2004 et mi-2007, passant de moins de 1 000 000 m<sup>2</sup> à plus de 1 500 000 m<sup>2</sup>. Cette baisse s'explique par l'effet conjugué d'importantes livraisons en 2008 -on citera le Delage (44 000 m<sup>2</sup>) à Gennevilliers et l'Evergreen (40 000 m<sup>2</sup>) à Montrouge-, et du report de certainsancements initialement prévus « en blanc », et dont les promoteurs attendront finalement de trouver un preneur avant de démarrer les chantiers. Le report des mises en chantier a ainsi concerné près de 115 000 m<sup>2</sup> de bureaux, quasi-exclusivement dans les Hauts-de-Seine, qui représentent toutefois encore 39 % de l'offre en chantier régionale à fin 2008.



Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles  
Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD  
Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

### Comparaison des principaux indicateurs



Offre (Stock livré + offre en chantier)

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> 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 second semestre 2008

# BUREAUX

## HAUTS-DE-SEINE

### Forte baisse des commercialisations de bureaux neufs au second semestre

Avec 408 200 m<sup>2</sup> placés sur 6 mois, le marché des Hauts-de-Seine a marqué un net ralentissement au second semestre 2008 (-23%). Bien que les commercialisations de seconde main soient demeurées stables, le marché du neuf s'est replié de moitié : 128 600 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au second semestre 2008 contre 253 500 m<sup>2</sup> au semestre précédent. Néanmoins, grâce à la bonne tenue du marché au premier semestre, la demande placée dans le neuf sur un an a progressé sur l'ensemble de l'année 2008 (+ 8,6%). Près de la moitié des bureaux neufs commercialisés en Ile-de-France l'ont été dans le seul département des Hauts-de-Seine.

La Défense a totalisé, à elle seule, 32 % des transactions du département en 2008 (soit 304 000 m<sup>2</sup> placés). Contrairement à l'année 2007, ce sont des transactions de première main qui ont porté le marché de La Défense en 2008 (62,4% de la demande placée du secteur). On citera l'implantation de GDF-Suez (65 650 m<sup>2</sup>) dans la Tour T1, ou encore plus récemment de Suez-Environnement (42 000 m<sup>2</sup>) dans la Tour CB21.

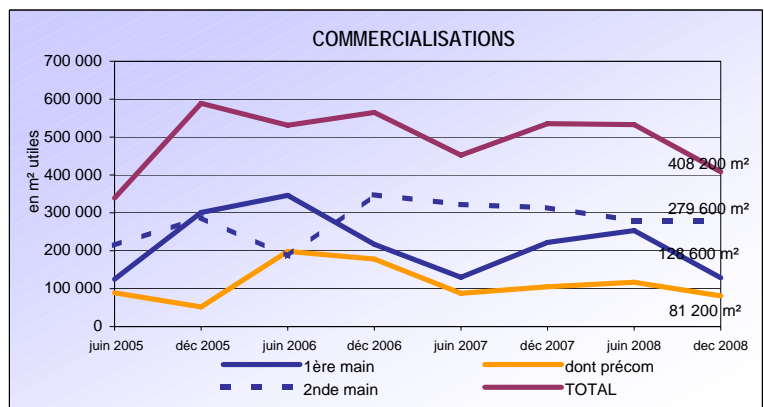
On notera également la progression du secteur Nanterre-Rueil qui, avec 231 200 m<sup>2</sup> placés en 2008 (+19,5%), est le deuxième secteur le plus dynamique après La Défense. BNP Paribas Assurances a notamment choisi de s'y installer en 2010, avec l'acquisition du "Moulin Noir" (60 000 m<sup>2</sup>) à Nanterre ; Ce projet pèse pour près de la moitié dans les transactions de première main réalisées au second semestre 2008.

En revanche, le net ralentissement des commercialisations s'est confirmé en 2008 dans le secteur de la Boucle Nord, après une année 2007 durant laquelle près de 124 000 m<sup>2</sup> avaient été commercialisés sur le marché de la première main.

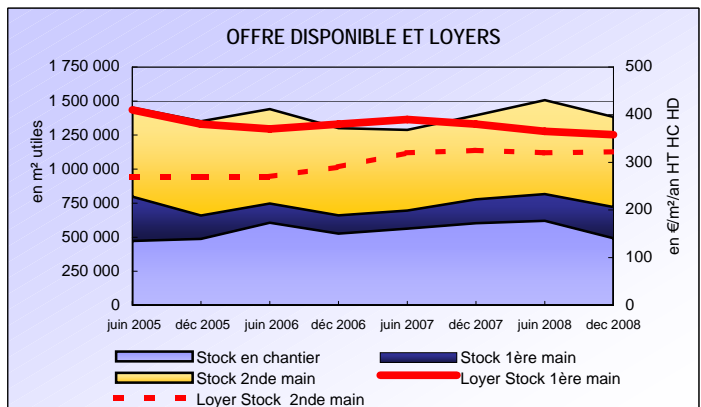
Alors qu'il se ralentissait depuis 2006, le marché de la seconde main s'est maintenu au second semestre 2008 compensant ainsi, en partie, le recul des commercialisations de première main. La demande s'est essentiellement concentrée au Nord du département : plus de 350 000 m<sup>2</sup> ont été placés sur les secteurs de la Couronne Périphérique Nord, La Défense et Nanterre-Rueil. Le secteur Boulogne-Issy demeure très dynamique avec plus de 103 000 m<sup>2</sup> commercialisés. Le second semestre 2008, a été marqué par deux grandes transactions : l'installation de l'OCDE (11 200 m<sup>2</sup>) dans le Delta à Boulogne-Billancourt, ainsi que celle de la société Lagardère Active (10 500 m<sup>2</sup>) dans l'Oméga, situé à Levallois-Perret.

Les disponibilités dans l'offre en chantier se sont stabilisées, et représentent moins d'un an de commercialisations au rythme annuel actuel.

D'importantes opérations pourraient être lancées à partir de 2010 : 532 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont à l'étude à La Défense, ainsi que les Tours du Front de Seine à Levallois-Perret (82 000m<sup>2</sup>).



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM



### Les principales transactions de bureaux au second semestre 2008



**BNP PARIBAS ASSURANCES** a acquis l'intégralité du **Moulin Noir**, soit 60 000 m<sup>2</sup>, dans la ZAC des Guillaeraies, à Nanterre. Cette opération développée par BNPPi Promotion devrait être livrable au second semestre 2010

**SUEZ ENVIRONNEMENT** a pris en location 42 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux dans la **Tour CB21**, propriété de Foncière des Régions depuis 2007. Le loyer affiché était de 505 €/m<sup>2</sup>/an. A ce jour, 26 000 m<sup>2</sup> demeurent toujours disponibles.



**MANPOWER FRANCE SARL** a pris en location 14 600 m<sup>2</sup> dans l'immeuble **Eurêka** (32 600 m<sup>2</sup>), dans la ZAC des Guillaeraies, à Nanterre, pour un loyer de 330 €/m<sup>2</sup>/an.



**CHANEL** a acquis auprès de **UNIBAIL** l'**ancien siège de la société Havas** (12 000 m<sup>2</sup>), situé 136-140 avenue Charles de Gaulle, à Neuilly-sur-Seine, avant rénovation, pour un montant de 120 000 000 €



**L'OCDE** a loué 11 200 m<sup>2</sup> dans le **Delta** (22 400 m<sup>2</sup>), propriété d'Axa, situé quai du Point du Jour, à Boulogne Billancourt. Le loyer affiché était de 460 €/m<sup>2</sup>/an.

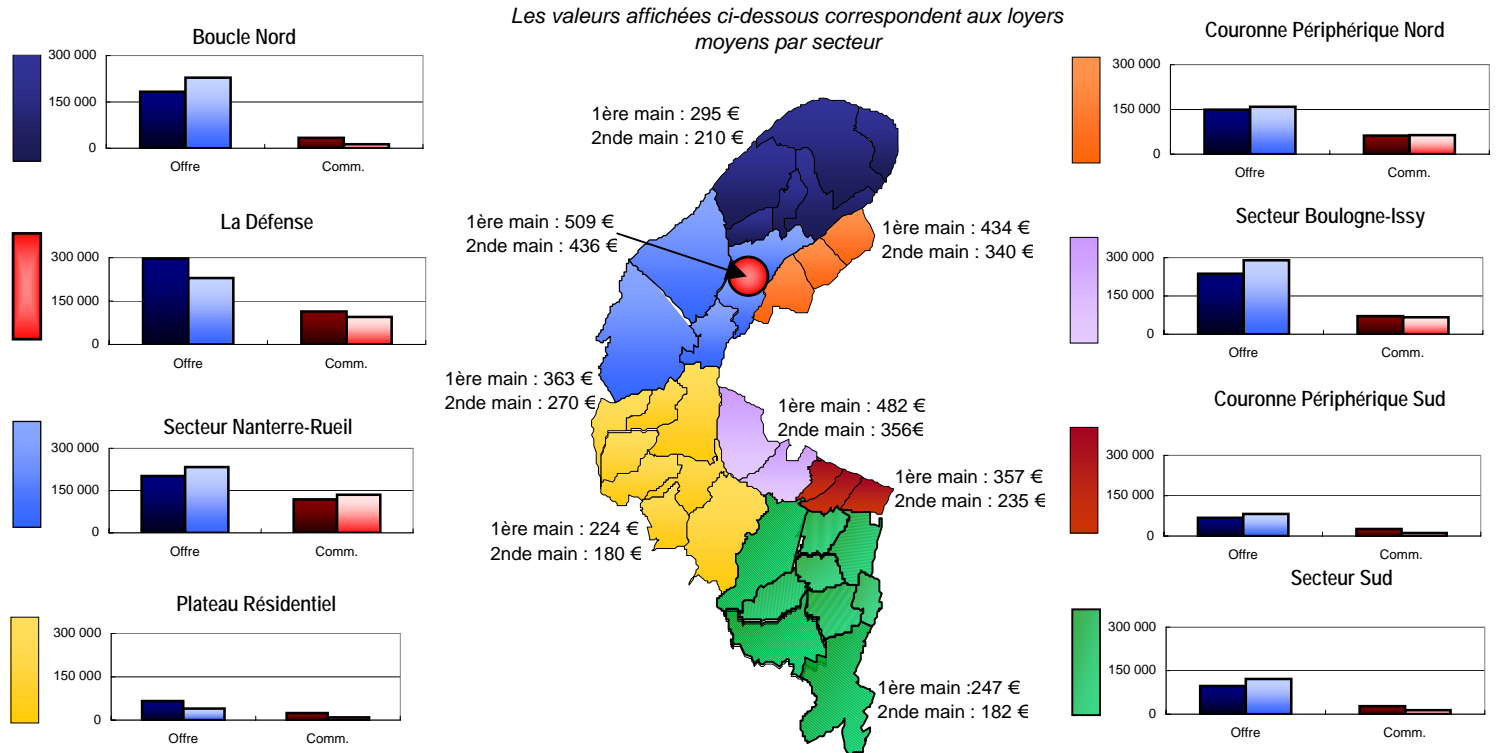
Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

# BUREAUX

## HAUTS-DE-SEINE

### Principaux Indicateurs du département, par secteur

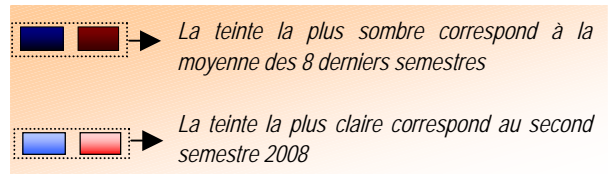


Offre (Stock vacant + offre en chantier)

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Les loyers moyens (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD et portent sur l'offre disponible

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM



Les loyers sont globalement stables. On constate toutefois une baisse des loyers de première main sur le secteur de La Défense (509 €/m<sup>2</sup>/an à fin 2008, contre 532 €/m<sup>2</sup>/an six mois auparavant). La résorption progressive du stock de seconde main atteste du positionnement/prix attractif de l'offre des Hauts-de-Seine.

### Les principales transactions à l'investissement



**HINES** a acquis auprès de Nexity-Entreprises, l'immeuble **Pointe Métro\*** (23 700 m<sup>2</sup>), situé rue Henri Barbusse, à Gennevilliers.

\* Intégralement loué par Prisma Presse depuis mai 2009 pour un bail de 12 ans fermes



La compagnie d'Assurances **ALBINGIA** a acquis l'immeuble de bureaux le **Victor Hugo** (4 600 m<sup>2</sup>), situé rue Victor Hugo, à Levallois-Perret.



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS** ont fait l'acquisition auprès de Tigre, d'un immeuble de 9 600 m<sup>2</sup>, **Les Hauts-de-Chatenay**, situé rue Nicolas Appert, à Chatenay-Malabry. Cet immeuble construit au début des années 90, devrait faire l'objet d'une restructuration.



**BNP PARIBAS**, a acquis via une SCPI, l'immeuble de bureaux **Le Richelieu** (4 500 m<sup>2</sup>), situé 21/23 rue des Trois Fontanot, à Nanterre.

# BUREAUX

## HAUTS-DE-SEINE

### La construction neuve se redresse au niveau de 2004

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.

Sur 10 ans, les surfaces de bureaux mises en chantier ont progressé pour atteindre près de 500 000 m<sup>2</sup> SHON en 2008.

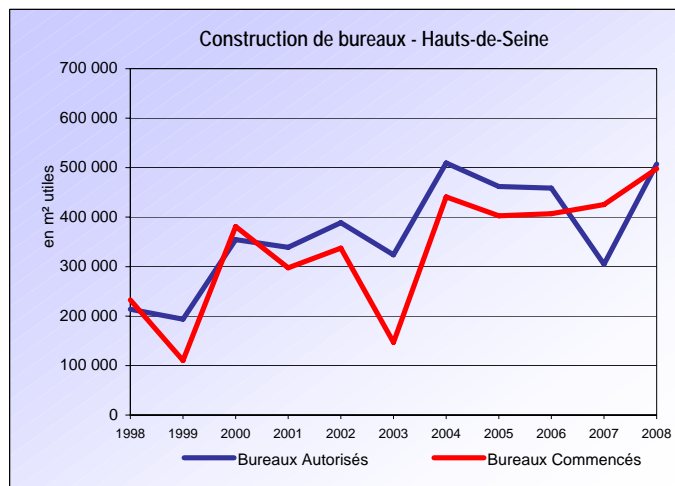
La baisse des autorisations constatée en 2007, présageant des livraisons moindres en 2010-2011, ne s'est finalement pas poursuivie en 2008 : 507 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux ont été autorisés, un niveau atteint pour la dernière fois en 2004.

En effet, on compte en 2008 le lancement d'opérations majeures : six opérations de plus de 35 000 m<sup>2</sup> (la Tour First à Courbevoie, Moulin Noir à Nanterre, le Technopôle à Meudon, la Salle des Marchés à Puteaux, Korus à Suresnes et Horizon à Boulogne-Billancourt)

Les opérations de restructuration concernent près d'un quart des surfaces en chantier en 2008. On citera la Tour First (80 000 m<sup>2</sup>) à La Défense, développée par Cogedim et livrable au premier semestre 2011.

Les constructions de bureaux par des propriétaires-occupants concernent quatre opérations (158 700 m<sup>2</sup>) dont celles du Moulin Noir (60 000 m<sup>2</sup> acquis par BNP Paribas Assurances), et du Korus (37 000 m<sup>2</sup> acquis par Servier International)

Fin 2008, 604 200 m<sup>2</sup> de bureaux étaient en chantier dans les Hauts-de-Seine. Plus de 460 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves pourraient être lancées 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 premier semestre 2011

Surface totale : 80 000 m<sup>2</sup>  
Surface disponible : 80 000 m<sup>2</sup>



#### MOULIN NOIR

34, rue du Port  
92000 NANTERRE

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

En chantier, livrable au second semestre 2010

Surface totale : 60 000 m<sup>2</sup>  
Opération acquise dans son intégralité par BNP PARIBAS ASSURANCES



#### 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

Surface totale : 63 000 m<sup>2</sup>  
Surface disponible : 20 000 m<sup>2</sup>

IBM a pré-loué 43 000 m<sup>2</sup> dans les bâtiments A, B et C.



#### TECHNOPOLE

13/21, avenue du Maréchal Juin  
92190 MEUDON

Promoteur : Bouygues Immobilier  
Propriétaire : Commerzreal

En chantier, livrable au second semestre 2009

Surface totale : 53 600 m<sup>2</sup>  
Opération louée dans son intégralité par BOUYGUES TELECOM

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

# LOCAUX D'ACTIVITES

## HAUTS-DE-SEINE

### Les locaux d'activités : une offre neuve plus attractive

Avec près de 487 000 m<sup>2</sup> en 2008, dont 206 400 m<sup>2</sup> au cours du second semestre, la demande placée en locaux d'activités est demeurée stable en Ile-de-France par rapport à 2007. C'est un marché dominé par des commercialisations de seconde main, alors que les opérations en chantier tendent à être livrées sans avoir trouvé preneur. Ainsi, le stock vacant de 1<sup>ère</sup> main atteignait-il, à la fin de l'année 2008, son plus haut niveau depuis quatre ans (191 000 m<sup>2</sup>), entraînant une diminution significative des mises en chantier en 2008.

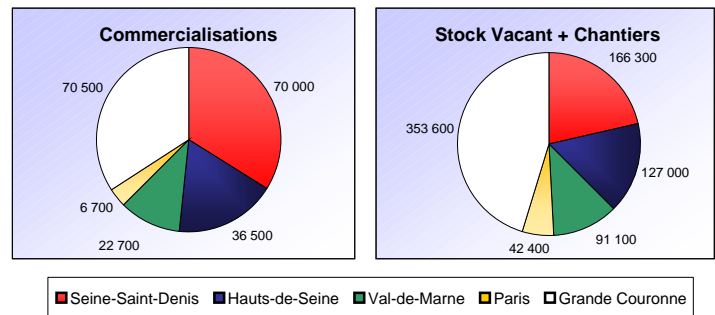
Avec une demande stabilisée autour de 36 500 m<sup>2</sup> placés au second semestre 2008 (près de 77 000 m<sup>2</sup> sur l'année), les Hauts-de-Seine représentent 18% de la demande d'Ile-de-France. Le marché alto-séquanais s'inscrit globalement dans la tendance régionale, bien qu'il se démarque par un marché de la première main actif : 24 300 m<sup>2</sup> placés sur un an, soit 33% des commercialisations régionales. Le marché du neuf est localisé dans le secteur de la Boucle Nord, et quasi exclusivement sur la commune de Gennevilliers, avec en particulier l'opération Péripark (37 300 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes développées par le groupe Bleeker). A fin 2008, l'ensemble des chantiers avait été livré, et une seule opération (13 400 m<sup>2</sup> dont 8 600 m<sup>2</sup> de surfaces mixtes) pourrait être développée, par Pitch Promotion, à Bagneux dès le premier semestre 2009.



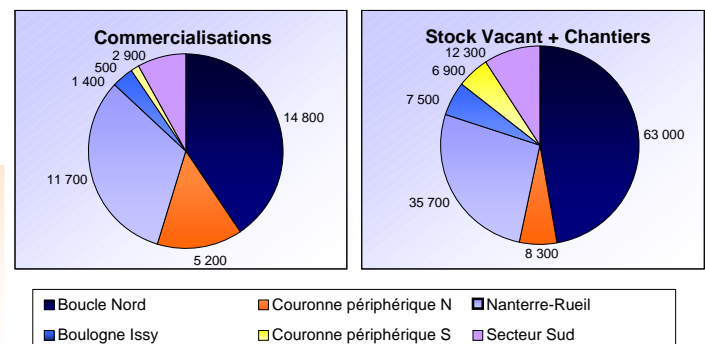
#### Péripark

99 avenue Louis Roche  
92230 GENNEVILLIERS  
Promoteur : Bleecker Group  
Surface totale : 37 300 m<sup>2</sup>, livré en Juin 2008

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



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



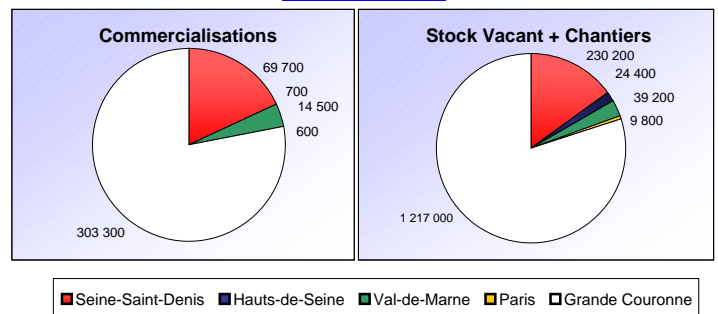
### Les entrepôts : un marché de plus en plus étroit

En 2008, le marché des entrepôts est demeuré actif en Ile-de-France. Bien qu'en léger repli (-8,2% sur un an), les commercialisations ont été largement soutenues par un marché de première main en pleine relance : à fin 2008, un quart de l'offre se composait d'entrepôts neufs, et 487 900 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces logistiques étaient en chantier (30% de l'offre disponible de la région).

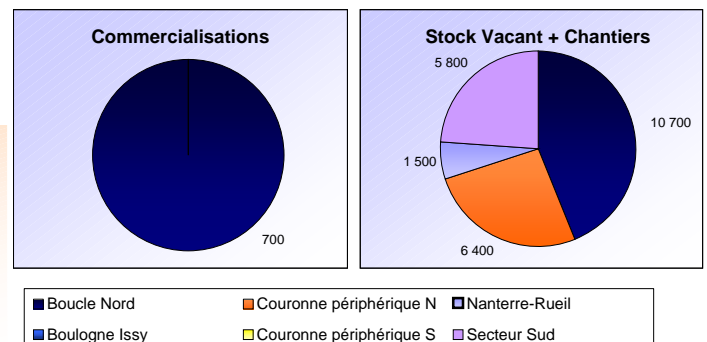
Pourtant, les Hauts-de-Seine sont demeurés en marge de cette tendance régionale. La part du marché des entrepôts du département, faute de renouvellement de l'offre, n'a cessé de diminuer au cours de ces dernières années, mettant en exergue le poids grandissant de la Grande Couronne dans l'implantation des grandes plates-formes logistiques.

Le parc existant compte peu de transactions, du fait de la faible mobilité des entreprises en place, et son taux de vacance, moins de 2%, confirme l'attrait d'un parc logistique aux portes de Paris, à l'image du parc de Gennevilliers. Malgré tout, le marché des entrepôts ne se présente plus comme un axe de développement stratégique, et son parc pourrait muter au fil des programmations urbaines.

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



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



### Le Port Autonome, à Gennevilliers



Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

# LOCAUX D'ACTIVITES

## HAUTS-DE-SEINE

### **Les Hauts-de-Seine concentre 42 % de la construction neuve de la Petite Couronne**

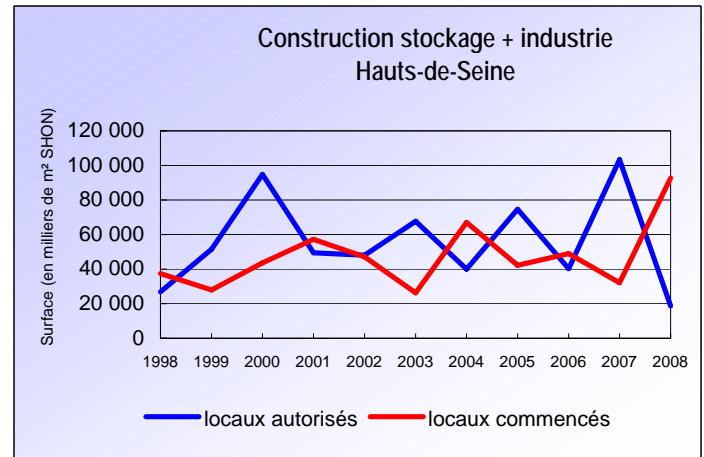
Les statistiques de la construction issues des seuls permis de construire ne comptabilisent que les surfaces additionnelles en cas de restructuration, et ne rendent donc pas totalement compte de la réalité des restructurations qui représentent une partie de l'offre "neuve" actuelle.

En 2008, la Grande Couronne a concentré 90% de la construction des locaux d'activités (plus de 1 640 000 m<sup>2</sup> de locaux autorisés en 2008).

La part des Hauts-de-Seine est donc demeurée très faible : 1% des autorisations, et 9% des chantiers démarrés. Malgré tout, les Hauts-de-Seine ont accueilli 42% des opérations commencés en 2008 sur la Petite Couronne.

Les quelques constructions neuves mises en chantier (50 000 m<sup>2</sup>/an en moyenne), concernent surtout des réalisations en compte propre.

Depuis la livraison en octobre 2008 du Parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne, aucune opération majeure n'a été lancée. Le chantier du bâtiment D du Parc de Chanteraines a même été reporté, le lancement étant conditionné par la précommercialisation de l'opération.



Source : DREIF, données SITADEL

### **Chantier en cours**

Les opérations de locaux d'activités actuellement en chantier



#### **PARC DES CHANTERAINES**

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

**Bâtiment D**

Promoteur : Nacarat  
Propriétaire : Silvimo, Lion SCPI

La date de lancement du chantier est sous condition de la pré-commercialisation du bâtiment.

**Surface totale : 3 600 m<sup>2</sup>**

Les surfaces sont en m<sup>2</sup> utiles

Les loyers (valeurs affichées) sont en €/m<sup>2</sup>/an/HT HC HD

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

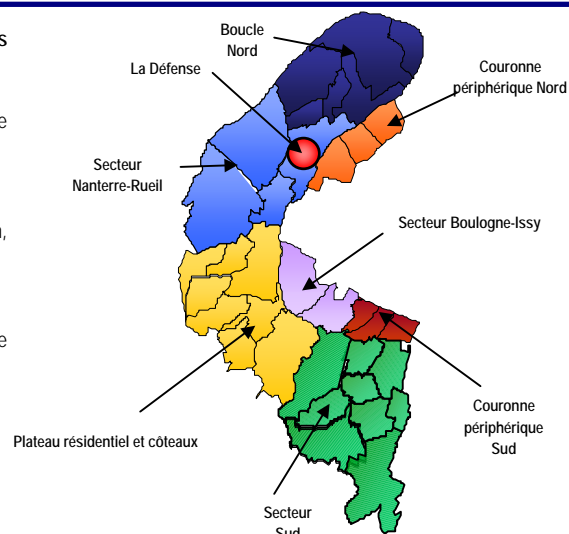
# LEXIQUE

## 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 €/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>, 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](http://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](http://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](http://www.grecam.com)