

Ce document de synthèse est issu de la mission confiée au GRECAM par l'Unité Territoriale de Seine-Saint-Denis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France, et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Seine-Saint-Denis. Elle se fonde sur une exploitation spécifique de l'Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM.

Ce document rassemble, sous forme d'un tableau de bord, les principaux éléments d'analyse de la situation du marché immobilier d'entreprise de Seine-Saint-Denis.

Sommaire

Marché des bureaux :

- Ile-de-France : Page 2
- Seine-Saint-Denis : Pages 3, 4 et 5

Marché des locaux d'activités

- Principaux indicateurs : Pages 6
- Construction neuve : Page 7

Sectorisation et lexique : Page 8

Le marché des bureaux neufs de Seine-Saint-Denis ralenti par l'abondance d'une offre concurrente aux portes de Paris

Bureaux

Après une année 2009 marquée par le repli général des commercialisations en Ile-de-France, la demande placée francilienne de bureaux neufs se redresse légèrement depuis le début du premier semestre 2010 : 378 400 m² ont été placés, soit +32% sur 6 mois. Cette amélioration, conjuguée au ralentissement des livraisons de bureaux, a permis au stock de bureaux neufs de se stabiliser autour de 910 000 m², tandis que les disponibilités dans l'offre en chantier ont continué de se réduire (-21,6% par rapport au semestre précédent).

En Seine-Saint-Denis, la demande placée (125 900 m²) est restée stable par rapport au semestre précédent (127 700 m²), mais l'offre de bureaux neufs peine encore à s'écouler face à une concurrence croissante en proche périphérie parisienne. En effet, près de 170 000 m² de bureaux neufs sont encore vacants en Seine-Saint-Denis, soit 18,6% de l'offre neuve francilienne.



Quelques transactions au 1er semestre 2010

Locaux d'activités

Le marché de la Seine-Saint-Denis a été porté par les transactions de petites et moyennes surfaces durant le premier semestre 2010 (57 300 m² placés). Le département confirme son rôle moteur dans le renouvellement d'un parc adapté aux PME-PMI, en concentrant 79% de l'offre en chantier régionale.

Entrepôts

La demande placée s'est encore concentrée sur les petites et moyennes surfaces logistiques au 1er semestre 2010.

La demande de nouvelles formes de logistiques pousse vers le renouvellement du parc existant, à l'image de Garonor qui engage la densification de son parc.

Bureaux	1er Sem 2010	Evolution*	% régional
Offre Disponible	518 800	-5%	14%
en chantier	67 700	+18%	13%
livrée (stock vacant)	451 100	-7%	14%
1ère main	169 800	-13%	19%
2nde main	281 300	-4%	12%
Commercialisations	125 900	-1%	14%
1ère main	41 500	+1%	11%
dont précom	500	NS	NS
2nde Main	84 400	-3%	17%
Libérations	49 200	-39%	7%
Loyers Moyens			
1ère main	259 €	+2%	-
2nde main	161 €	-3%	-

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

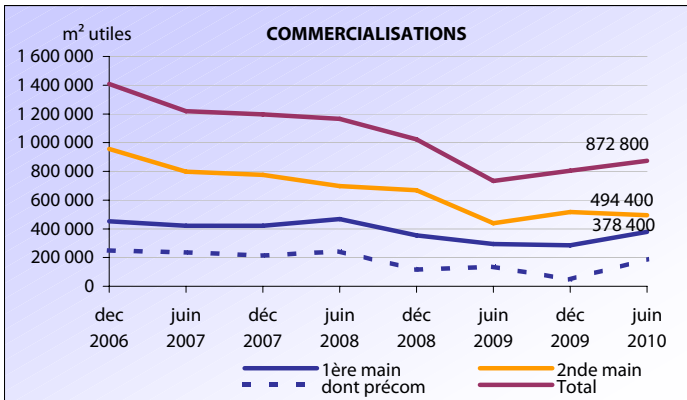
Locaux d'activités	1er Sem 2010	Evolution*	% régional
Offre Disponible	235 400	+14%	27%
en chantier	38 100	NS	79%
livrée (stock vacant)	197 300	-3%	22%
Commercialisations	57 300	NS	31%
1ère main	7 900	+55%	26%
2nde Main	49 400	NS	32%

Entrepôts	1er Sem 2010	Evolution*	% régional
Offre Disponible	224 700	-1%	14%
en chantier	0	NS	NS
livrée (stock vacant)	224 700	-1%	16%
Commercialisations	28 400	+27%	8%
1ère main	0	NS	NS
2nde Main	28 400	+27%	22%

Evolution constatée par rapport au 2nd semestre 2009
Les surfaces sont en m² utiles et les loyers (valeurs affichées)
en €/m²/an HC HT HD*

Le marché des bureaux en Ile-de-France

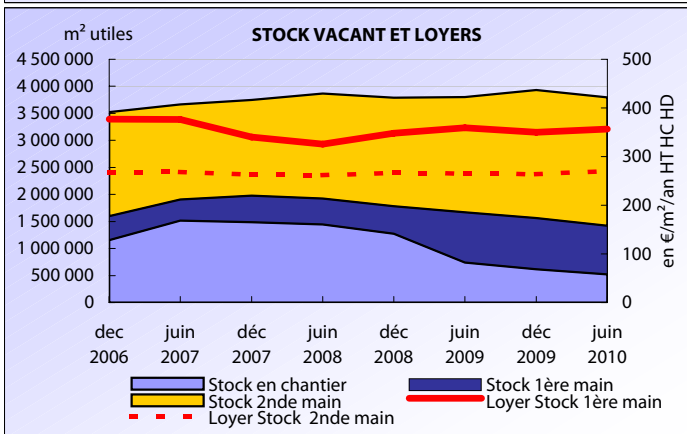
Ile-de-France



Avec 872 800 m² de bureaux placés au 1er semestre 2010, le marché francilien a confirmé son léger redressement, même s'il demeure en-deçà de la moyenne de ces 10 dernières années. Le marché du neuf a été particulièrement actif avec 378 000 m² placés, contre 290 000 m² le semestre précédent.

Paris et les Hauts-de-Seine ont affiché une bonne dynamique, avec une demande portée par les moyennes et grandes surfaces neuves, à l'image de l'implantation annoncée d'Ernst & Young dans la Tour First à La Défense, ou encore de BNP Paribas dans le Claude Bernard à Paris 19ème arrondissement.

Le marché de la grande couronne a, quant à lui, souffert de la concurrence d'une offre rendue plus attractive en Petite Couronne, après les réajustements de prix consentis depuis près de deux ans.

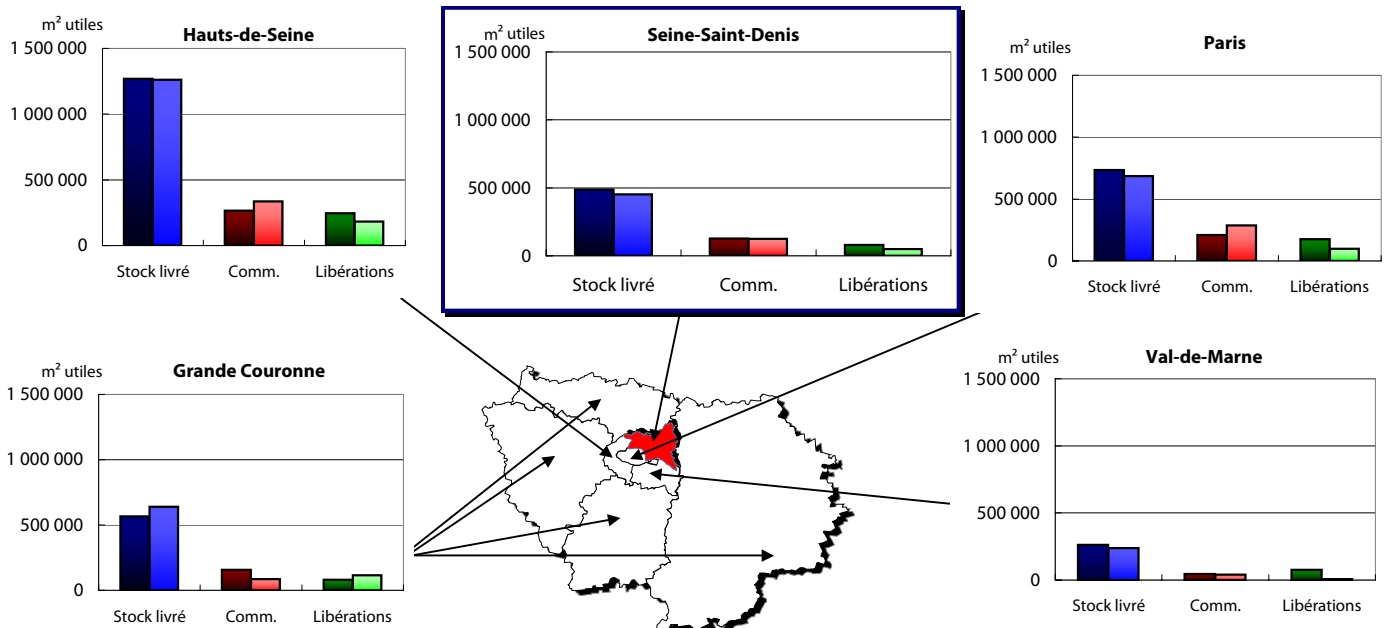


Si, depuis 2009, le ralentissement de la demande avait provoqué un gonflement du stock (plus de 3 000 000 m² vacants), la légère progression des commercialisations, conjuguée au ralentissement du rythme des livraisons et des mises en chantier de bureaux, a permis au stock neuf de se réduire. Néanmoins, le stock global demeure stable, et à un niveau encore élevé (3 275 800 m²).

En effet, les livraisons s'étaient fortement accrues en 2008 et 2009, jusqu'à atteindre 1 260 000 m² en 2009. Dans le contexte de ralentissement de la demande, le report massif des mises en chantier en 2009 a permis de retrouver, en 2010, le niveau des livraisons des années 2005/2007 ; ce niveau sera encore moindre en 2011, car 500 000 m² seulement sont actuellement en chantier. Aussi, la question de l'opportunité de relancer une offre neuve peut-elle commencer à se poser.

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM
Les surfaces sont en m² utiles et les loyers (valeurs affichées) en €/m²/an HT HC HD

Comparaison des principaux indicateurs

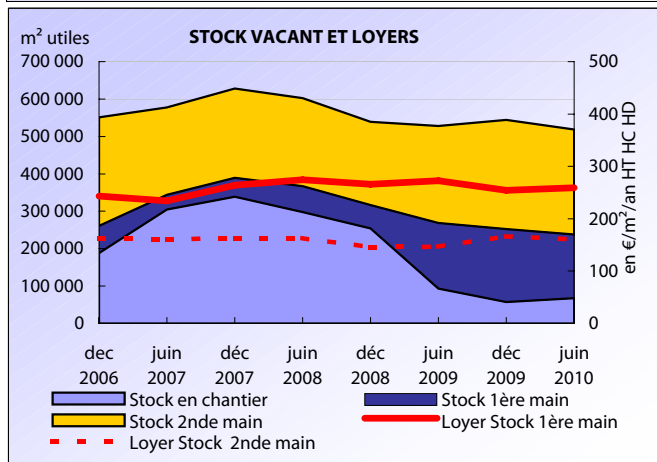
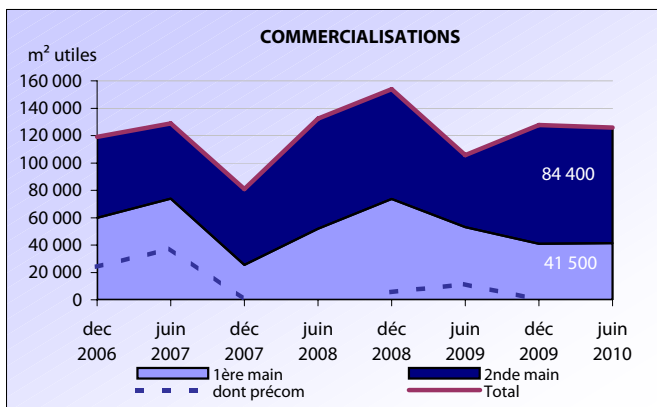


La teinte la plus sombre correspond au second semestre 2009
La teinte la plus claire correspond au premier semestre 2010

Les surfaces sont en m² utiles
Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Le marché des bureaux de Seine-Saint-Denis

Seine-Saint-Denis



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM
Les surfaces sont en m² utiles et les loyers (valeurs affichées) en €/m²/an HC HT HD

Avec 125 900 m² placés au premier semestre 2010, le **marché des bureaux de Seine-Saint-Denis est demeuré stable**, alors que la tendance régionale est à un léger redressement.

Si le niveau des commercialisations s'est maintenu par rapport au semestre précédent, c'est surtout grâce à un marché de seconde main plus actif : 84 400 m² ont été placés au cours de ces 6 derniers mois.

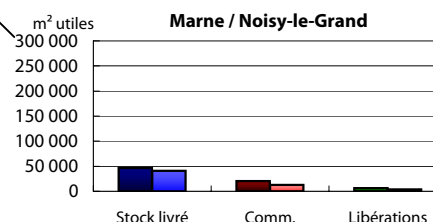
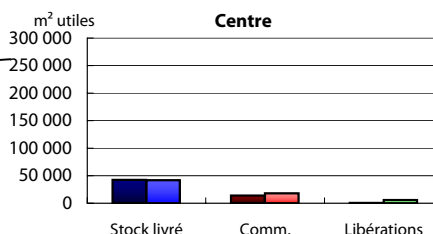
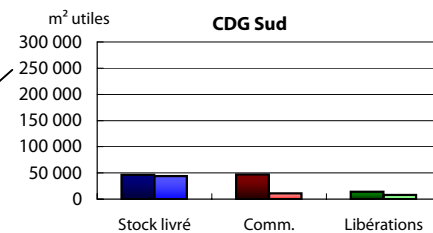
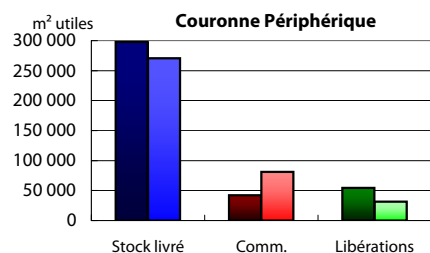
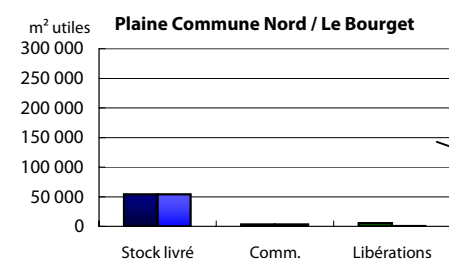
C'est le marché de la Couronne Périphérique qui a été le plus dynamique, avec 81 100 m² placés au cours de ce semestre, soit près de 65% de la demande placée en Seine-Saint-Denis. Ainsi, GFI Consulting et Iss Facility Services ont-ils choisi de s'installer prochainement à Saint-Ouen, et 9 000 m² de bureaux ont été commercialisés auprès de-T Systems (filiale de la Deutsche Bank), à Saint-Denis.

L'offre neuve éprouve des difficultés à s'écouler, et le stock vacant de première main s'étant gonflé du fait des importantes livraisons de 2009, auxquelles se sont ajoutés, au 1er semestre, plus de 50 000 m² non-précommercialisés. A mi-2010, 170 000 m² de bureaux neufs étaient immédiatement disponibles, soit plus de 2 ans de commercialisations au rythme actuel. Cette offre se concentrait essentiellement dans la Couronne Périphérique (135 700 m² de bureaux neufs disponibles), et plus particulièrement à Montreuil (46 600 m² disponibles), et à Saint-Denis (45 500 m² disponibles).

De fait, l'offre séquano-dyonisienne se heurte à une concurrence accrue d'offres neuves autour du périphérique, tant au Nord de Paris qu'en proche banlieue Sud. A celle-ci s'ajoute la concurrence d'offres de seconde main dans le Nord de Paris, rendues attractives par les réajustements de loyers consentis depuis bientôt deux ans.

Ce contexte plus concurrentiel n'empêche pas, cependant, que plusieurs projets d'implantation de grands groupes, comme celui de SFR à Saint-Denis, confirment l'attractivité du territoire et l'opportunité d'y poursuivre une démarche active de développement du tertiaire.

Comparaison des principaux indicateurs



La teinte la plus sombre correspond au second semestre 2009
La teinte la plus claire correspond au premier semestre 2010

Les surfaces sont en m² utiles

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Le marché des bureaux de Seine-Saint-Denis

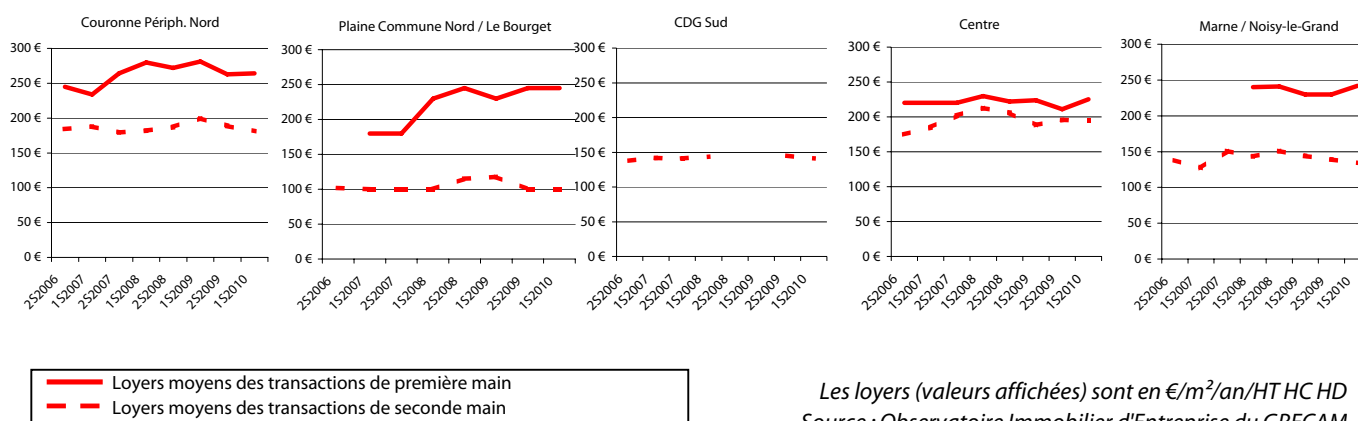
Les valeurs locatives

En Ile-de-France, le réajustement des valeurs locatives s'est poursuivi au 1er semestre 2010. La correction des valeurs n'a cependant pas été homogène selon la localisation et le type de produit.

En grande couronne, le niveau des loyers (affichés) dans le neuf, passé dès mi-2009 en-dessous des 200 €/m²/an HT HC HD, était encore à la baisse au 1er semestre 2010. Il s'établissait, mi-2010, autour de 190 €/m²/an HT HC HD.

En revanche, en petite couronne, les loyers de première main "affichés" tendent à se stabiliser ; c'est notamment le cas en Seine-Saint-Denis où le prix moyen dans le neuf s'établissait autour de 265 €/m²/an HT HC HD (affiché) dans le secteur de la Couronne Périphérique, et de 245 €/m²/an HT HC HD (affiché) dans le secteur de Plaine Commune Nord et du Bourget.

Les loyers de seconde main, autour de 160 €/m²/an en moyenne en Seine-Saint-Denis, à mi-2010, se sont repliés de 3% sur 6 mois.



Les principales transactions de bureaux au premier semestre 2010

NEUF : GFI CONSULTING, une société de services en ingénierie informatique, a pris à bail l'immeuble **Porte du Parc** (11 500 m²), situé boulevard Victor Hugo, à **Saint-Ouen**, sur la base de 340 €/m²/an HT HC HD.

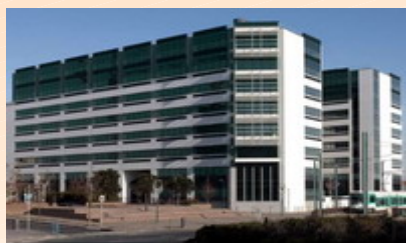
SECONDE MAIN : ISS FACILITY SERVICES a loué 10 000 m² de bureaux dans le **Colisée** (livré en 2000), situé rue Emile Zola, à **Saint-Ouen**.

SECONDE MAIN : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION "EST ENSEMBLE" a loué 9 175 m² de bureaux dans le **Quadrium**, situé route de Rosny, à **Romainville**.

NEUF : T-SYSTEMS, une filiale de la Deutsche Bank spécialisée dans l'intégration de systèmes, l'infogérance et les services télécoms, a pris à bail 9 000 m² dans le **Parc Canal-Amarante**, à **Saint-Denis**.

SECONDE MAIN : La Direction Générale des Organisations de L'OREAL a loué 7 500 m² de bureaux dans le **Touzet**, à **Saint-Ouen**.

ZOOM : NOTAPIERRE investit dans l'Européen II, à Bobigny



L'EUROPEEN II

17 500 m² livrés en 2008

Montant investi : 62 000 000 €

Notapierre a acquis auprès de LaSalle Investment Management, l'Européen II, situé avenue Paul Vaillant Couturier, à Bobigny.

Cet immeuble a été construit par BNPPi Promotion et GA Entreprise en 2008. Il est aujourd'hui entièrement loué : ses principaux locataires sont le Conseil Général de Seine-Saint-Denis et la CPAM. La dernière transaction a concerné la location de 380 m² par CD ADAPCO, entreprise spécialisée dans les solutions de conception de systèmes électroniques, sur la base de 210 €/m²/an HC HT HD.

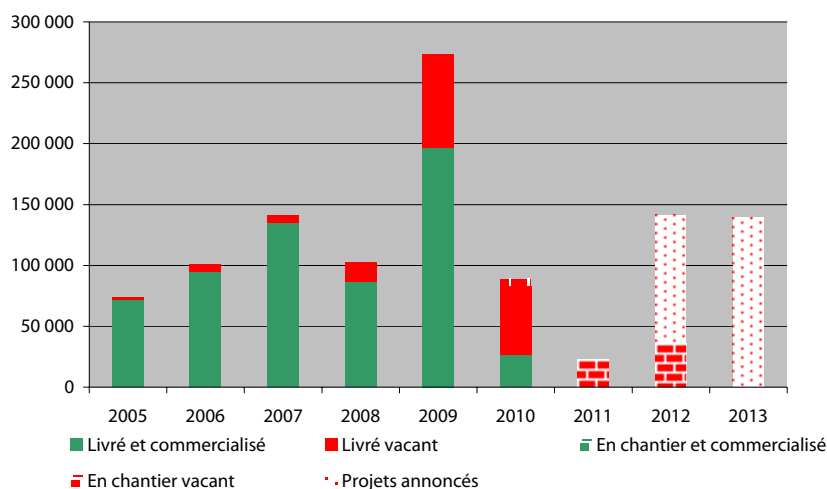
Le marché des bureaux de Seine-Saint-Denis

La construction neuve

En 2009, le renouvellement de l'offre de Seine-Saint-Denis avait été très nettement supérieur à la moyenne de ces dernières années : 274 000 m² avaient été livrés en 2009 contre 94 000 m² en moyenne annuelle entre 2005 et 2008. Mais **le rythme de livraison s'est nettement ralenti au premier semestre 2010 (-68%)**, et moins de 100 000 m² de bureaux neufs devraient être livrés au total au terme de l'année.

Les disponibilités dans l'offre en chantier sont tombées à un niveau très bas (inférieur à 100 000 m²). Depuis 2009, une seule opération avait été lancée en blanc sur le département : la première phase de Landy France II (22 000 m²) développée par Silic, et livrable en 2011. Mais récemment, 14 500 m² de bureaux ont été mis en chantier par Capital & Continental, dans la ZAC Victor Hugo, à Saint-Ouen. Des projets sont aussi à l'étude, à l'image de B Initial (12 000 m²) à Montreuil, ou encore du Péricles (22 000 m²) à Bobigny.

EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURES (EN M²)



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Les principales opérations en chantier au premier semestre 2010

(les 3 opérations dont la surface de bureaux est la plus importante)

LE CEZANNE (Lot n°4)
LANDYFRANCE 2
CHEMIN DES FRUITIERS
93200 SAINT-DENIS



Promoteur : Europequipement / SDIP
Propriétaire : SILIC

En chantier, livrable au second semestre 2011

Surface totale : 22 250 m²
Surface disponible : 22 250 m²

Certifié HQE

Les bureaux sont proposés sur la base d'une valeur locative de 310 €/m²/an

RUE ARAGO
BOULEVARD VICTOR HUGO
93400 SAINT-OUEN



Promoteur : Capital & Continental
Propriétaire : Aviva / Capital & Continental

En chantier, livrable en mars 2012

Surface totale : 14 500 m²
Surface disponible : 14 500 m²

Certifié HQE

TRYALIS
RUE DE ROSNY
93100 MONTREUIL



Promoteur : Lazard Construction
Propriétaire : Pramerica Real Estate investors

Livrable en octobre 2010

Surface totale : 5 600 m²
Surface disponible : 5 600 m²

Les bureaux sont proposés sur la base d'une valeur locative de 220 €/m²/an

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Le marché des locaux d'activités

Les locaux d'activités (mixtes + ateliers)

A l'échelle régionale, le ralentissement des commercialisations s'est confirmé au premier semestre 2010, avec moins de 200 000 m² placés. Néanmoins, les libérations, en forte progression en 2009, se sont ralenties en 2010, ce qui a permis au stock de ne pas dépasser les 1 000 000 m² immédiatement disponibles.

Avec 57 300 m² placés au premier semestre 2010, le marché séquanodionisien reste porté par les transactions sur les petites et moyennes surfaces.

La Seine-Saint-Denis confirme son rôle moteur dans le renouvellement d'un parc adapté aux PME-PMI ; au premier semestre 2010, 70 000 m² de locaux ont été mis en chantier, dont 38 000 m² sont encore disponibles.

Cette offre neuve se concentrait essentiellement à Saint-Denis, avec le développement de la Cité du Cinéma (50 000 m² au total dont 28 000 m² de locaux d'activités) et d'Innovespace (16 500 m²), mais aussi à La Courneuve et Bondy à travers de petites opérations "clé en main".

Le marché des locaux d'activités en juin 2010

en m ² utiles	Stock vacant + chantiers	Commercialisations au 1er sem 2010	Libérations au 1er sem 2010
Ile-de-France	988 600	178 100	124 800
Seine-Saint-Denis	235 400	57 300	45 900
dont Couronne Périph	136 400	29 200	31 500
dont Plaine Cne Nord / Le Bourget	44 600	4 700	1 400
dont Sud / CDG	37 200	12 400	9 300
dont Centre	10 900	9 100	2 800
dont Marne / Noisy-le-Grand	6 300	1 900	900

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

NS : non significatif

Principales transactions de locaux d'activités au premier semestre 2010 :

La **MAIRIE DE SAINT-OUEN** a acquis le Triangle, à Saint-Ouen. Cet immeuble construit en 1991 développe 4 300 m² de bureaux et 4 700 m² de surfaces mixtes.

JC DECAUX a loué 3 000 m² au sein du Techniparc de Saint-Denis sur la base de 67 €/m²/an HC HT HD, pour y installer CYCLOCITY, leur service de « déplacement doux » proposé aux collectivités locales.

RENAULT a loué 2 060 m² d'ateliers, dont 400 m² de bureaux d'accompagnement, au 100/106 rue du Landy, à Saint-Ouen.

ISIPRINT, prestataire de services pour le document, a loué 2 200 m² d'ateliers, dont 987 m² de bureaux d'accompagnement, au 15 avenue Francis de Préssensé, à Saint-Denis

Les entrepôts

Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, le premier semestre 2010 aura été marqué par un regain d'activité, après un second semestre 2009 ralenti. On notera le retour des transactions sur de très grandes surfaces neuves (>20 000 m²) : 343 600 m² ont été placés grâce à plusieurs implantations de grands utilisateurs en grande couronne, comme Point P (51 000 m²) et ID Logistics (42 038 m²), tous deux à Brie-Comte-Robert ou encore Kuehne & Nagel (37 864 m²) à Vert-Saint-Denis.

Dans ce contexte, et grâce à l'arrêt des mises en chantier, le stock d'entrepôts immédiatement disponibles s'est stabilisé, autour de 1 570 000 m² au premier semestre 2010.

Avec 28 400 m² placés au premier semestre, en Seine-Saint-Denis, la demande en logistique s'est concentrée sur les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²). Le ralentissement des libérations a permis au stock de se stabiliser autour de 225 000 m² immédiatement disponibles (+1% sur 6 mois).

Le marché des entrepôts en juin 2010 :

en m ² utiles	Stock vacant + chantiers	Commercialisations au 1er sem 2010	Libérations au 1er sem 2010
Ile-de-France	1 570 800	346 500	133 400
Seine-Saint-Denis	224 700	28 400	26 900
dont Couronne Périph	49 300	14 800	7 300
dont Plaine Cne Nord / Le Bourget	23 100	6 900	5 000
dont CDG Sud	138 300	5 900	13 200
dont Centre	6 600	NS	1 400
dont Marne / Noisy-le-Grand	7 400	800	NS

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

NS : non significatif

Principales transactions d'entrepôts au premier semestre 2010 :

INTER ROUTAGE, entreprise spécialisée dans le traitement informatique de fichiers au service du marketing direct et de la presse, a loué 4 237 m² de surfaces logistiques au sein d'Euro-Campus, à La Courneuve, sur la base de 52 €/m²/an HC HT HD.

SOCIETE IMMOBILIERE DU MONOPRIX D'ABBEVILLE a loué 3 065 m² d'entrepôts, dont 258 m² de bureaux d'accompagnement, au sein du Parsofi-Docks de Saint-Ouen.

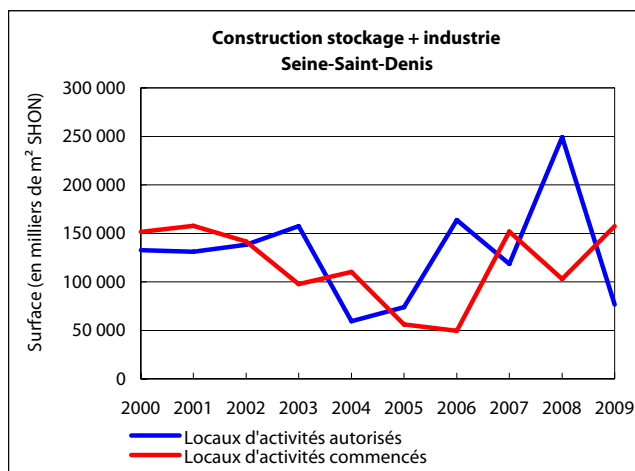
EUROPCAR FRANCE a loué 2 670 m² d'entrepôts, dont 200 m² de bureaux d'accompagnement, au 29 rue Emile Cordon, à Saint-Ouen.

Le marché des locaux d'activités

La construction neuve

En 2009, la grande couronne concentre 95% des surfaces logistiques autorisées en Ile-de-France, et 65% des locaux d'activités. Néanmoins, 31% des mises en chantier se concentrent encore en petite couronne, dont 19% en Seine-Saint-Denis.

Sur les 157 000 m² mis en chantier en Seine-Saint-Denis en 2009, 15% avaient concerné la construction de locaux d'activités, et 23% celle de surfaces de stockage.



Source : DREIF, SITADEL (2008) Statistiques en date de prise en compte

Il est important de rappeler qu'une part de la construction neuve est réalisée en "compte propre" pour les utilisateurs (entreprises ou administrations) ; cette part n'apparaît pas dans les indicateurs du suivi du marché immobilier.

Les principales opérations neuves de locaux d'activités (mixtes + ateliers)

(les 3 opérations dont la surface de locaux d'activités est la plus importante)

LA CITE DU CINEMA

QUAI DE SAINT-OUEN
93200 SAINT-DENIS



Promoteur : **VINCI IMMOBILIER**
Propriétaire : **EUROPA CORP / CDC**

En chantier, livrable en janvier 2012

Surface totale : 50 000 m² dont 28 000 m² de locaux d'activités
Surfaces disponibles : 15 000 m²

INNOVSPACE

SAINT-DENIS
RUE DE L'INDUSTRIE
RUE DE LA REVOLTE
93200 SAINT-DENIS



Promoteur : **ALSEI PROMOTION**
Propriétaire : **FONCIERE INEA**

En chantier, livrable en mars 2011

Surface totale : 16 150 m²
Surface disponible : 16 150 m²

PARC DES CARROUGES

93140 BONDY

ZAC DES CARROUGES



Promoteur : **CAPRIM**

En chantier, livrable en mars 2011

Surface totale : 7 500 m²
Surface disponible : 4 500 m²

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Sectorisation géographique et lexique

Sectorisation géographique

Le secteur Couronne Périphérique lui-même découpé en deux sous-secteurs :

- Plaine Commune Sud / Saint-Ouen : Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers.
- Pantin / Montreuil : Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil.

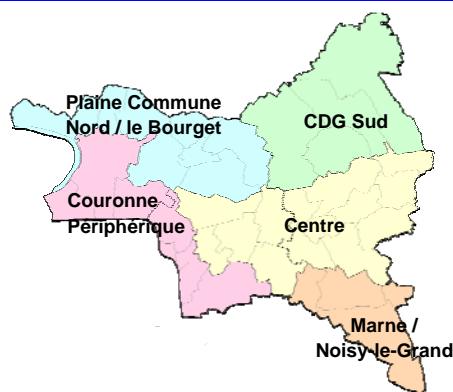
Le secteur Plaine Commune Nord / Le Bourget : L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, La Courneuve, Dugny, Le Bourget, Drancy, Le Blanc-Mesnil.

Le secteur CDG Sud : Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte, Tremblay-en-France

Le secteur Centre lui-même découpé en deux sous-secteurs :

- Bobigny / Rosny : Bobigny, Bondy, Romainville, Noisy-le-Sec, Rosny-sous-Bois
- Le Raincy : Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Vaujours, Coubron, Clichy-sous-Bois, Montfermeil, Villemomble, Le Raincy, Gagny.

Le secteur Marne / Noisy-le-Grand : Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand.



Lexique des principaux termes

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 Grecam 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 ...).

Autorisations de construire et mises en chantier :

Séries statistiques SITADEL des autorisés et des commencés, publiées par le MEEDDM, établies à partir des informations présentes dans le formulaire de demande de permis de construire et, une fois le permis autorisé par la personne publique compétente, dans le formulaire de déclaration de l'ouverture du chantier, formulaires que doit déposer tout pétitionnaire qui projette l'édification d'une construction nouvelle ou la transformation d'une construction existante. Les statistiques de la construction comprennent à la fois les constructions pour "compte propre" et les constructions "en blanc".

Parc marchand :

Le parc marchand n'inclut pas les constructions pour "compte propre". Il recouvre donc l'ensemble des locaux (bureaux, locaux d'activités ou entrepôts) construits en promotion, ou revenus sur le marché locatif après libération par un propriétaire occupant. L'analyse du marché suivi par le présent tableau de bord ne concerne que le parc marchand.

Précommercialisation (à utilisateur) :

Est considérée comme précommercialisée une surface vendue ou louée à un utilisateur dans une opération non livrée (il s'agit de transaction réalisée dans des opérations à lancer ou en chantier).

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.

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.

Locaux "en blanc" :

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

Locaux de "première main" :

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

Locaux 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.

Stock vacant :

Surfaces immédiatement disponibles actuellement offertes à la commercialisation.

Stock vacant + chantiers :

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

Libérations :

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

Commercialisation (à utilisateur) :

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

Contacts :

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France /
Unité Territoriale de Seine-Saint-Denis -

7 esplanade Jean Moulin
- BP 189 - 93003 Bobigny Cedex
Tél : 01.41.60.67.27



Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Seine-Saint-Denis -
191, avenue Paul Vaillant-Couturier
93000 BOBIGNY - Tél : 0 820 012 112
www.ccip93.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

grecam