

Proposition de commercialisation



rue Robert Witchitz
94200 IVRY SUR SEINE

Responsable de la mission :

Olivier PERROUX tél. 01.53.64.35.31
Olivier.perroux@cbre.fr
22 février 2007

CBRE
CB RICHARD ELLIS

1. Analyse du bien p 3

2. Marché p 9

3. Offres concurrentes p 23

4. Transactions p 27

5. Stratégie commerciale p 33

6. Annexes p 43

1. ANALYSE DU BIEN



Description

Suite à l'analyse des documents en notre possession, nous sommes en mesure de vous fournir un avis critique ainsi que des recommandations.

Adresse	Rue Robert Witchitz 92400 IVRY SUR SEINE
Surface	1208 m ² de bureaux
Niveaux	R+2
Disponibilité	Après travaux
Charges	Non communiquées à ce jour
Seuil de divisibilité	Aucun

Localisation - desserte



M	Ligne C Station « IVRY SUR SEINE »
Bus	Ligne 180
T	Tram T3 « Porte d'Ivry »
	Périphérique « Porte d'IVRY »
	Orly par l'autoroute A6



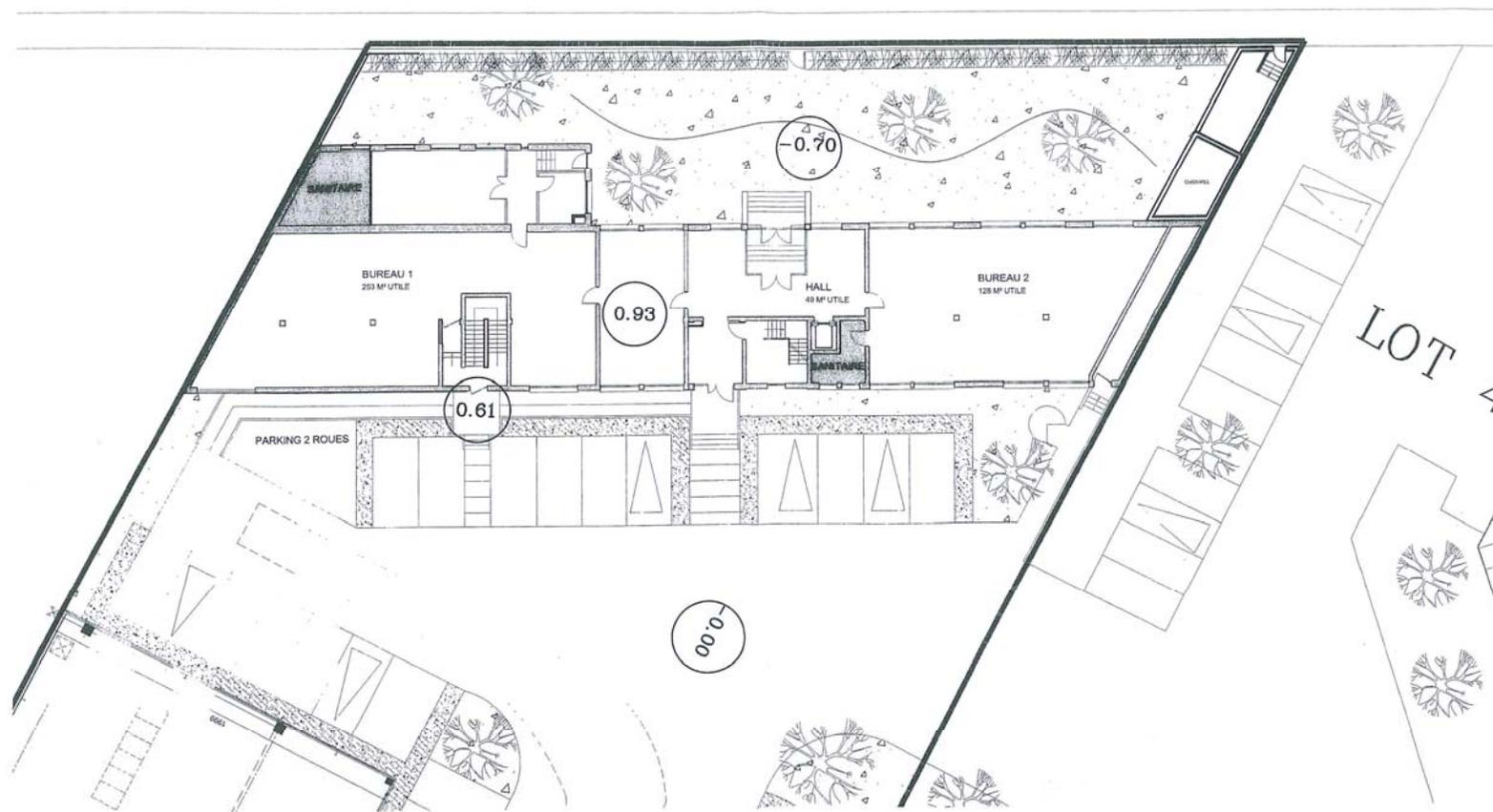
Photo



MARMONT IVRY
PLAN RDC

Ech : 1/200e 8/11/2006

Rue Robert Witschitz



Synthèse des atouts et objections

ATOUTS

- Proximité Paris
- Immeuble indépendant
- Plateau rationnel
- Parkings

OBJECTIONS

- Façade
- Absence de faux-plancher
- Environnement peu tertiaire
- Absence de climatisation
- Eloignement des transports

2. MARCHÉ



Données Immostat

Données Immostat mises à jour au 1^{er} janvier 2007 :

	2005		2006	
	Disponibilité Immédiate	Demande placée	Disponibilité Immédiate	Demande placée
Paris Quartier Central des Affaires (QCA)	337 000 m ²	397 800 m ²	307 000 m ²	515 300 m ²
Paris Centre Ouest (hors QCA)	83 000 m ²	92 800 m ²	63 000 m ²	111 900 m ²
Paris Centre Ouest	420 000 m²	490 600 m²	370 000 m²	627 200 m²
Paris 5/6/7	13 000 m ²	37 900 m ²	14 000 m ²	21 600 m ²
Paris 12/13	109 000 m ²	83 500 m ²	45 000 m ²	185 700 m ²
Paris 14/15	57 000 m ²	90 400 m ²	47 000 m ²	87 900 m ²
Paris Sud	179 000 m²	211 800 m²	106 000 m²	295 200 m²
Paris 3/4/10/11	38 000 m ²	59 700 m ²	39 000 m ²	66 700 m ²
Paris 18/19/20	23 000 m ²	29 900 m ²	36 000 m ²	45 900 m ²
Paris Nord Est	61 000 m²	89 600 m²	75 000 m²	112 600 m²
La Défense	227 000 m²	189 200 m²	176 000 m²	279 700 m²
Boucle Nord	174 000 m ²	51 600 m ²	113 000 m ²	114 400 m ²
Neuilly/Levallois	88 000 m ²	115 600 m ²	77 000 m ²	101 700 m ²
Péri-Défense	170 000 m ²	284 400 m ²	156 000 m ²	200 700 m ²
Boucle Sud	151 000 m ²	137 500 m ²	173 000 m ²	161 800 m ²
Croissant Ouest	583 000 m²	589 100 m²	519 000 m²	578 600 m²
1^{ère} Couronne	439 000 m²	280 100 m²	448 000 m²	422 600 m²
2^{ème} Couronne	807 000 m²	329 400 m²	809 000 m²	547 200 m²
TOTAL	2 716 000 m²	2 179 800 m²	2 503 000 m²	2 863 100 m²

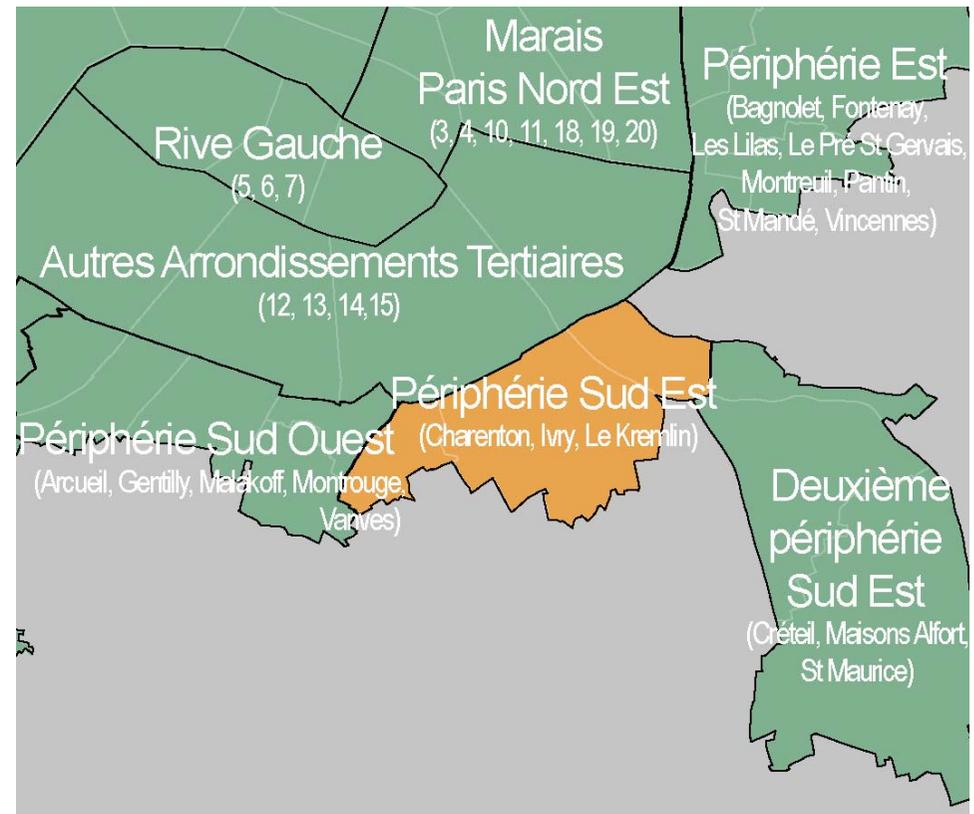
Présentation de la zone : Périphérie Sud Est

La zone d'étude est composée des communes suivantes :

Nom de la commune	Parc
Charenton le Pont	154 700 m ²
Ivry sur Seine	260 200 m ²
Le Kremlin Bicêtre	56 500 m ²
Soit au total un parc de	471 400 m²
Soit 0,97% du parc total Francilien	

Source ORIE 2005

NB : Parc Ile-de-France : 48 460 000 m²



Présentation des principales données de la zone

OFFRE CERTAINE

	Surface	Rapport Offre / Parc
Disponible immédiatement	62 600 m ²	13,3%
<i>Dont > 5 000 m²</i>	43 700 m ²	9,3%
Disponible à 12 mois	25 850 m ²	5,5%
Disponible à moins d'un an	88 450 m²	18,8%
Disponible à plus d'un an	14 000 m ²	3,0%

EVOLUTION DE L'OFFRE IMMEDIATE

	Surface	Progression a-1
Offre immédiate au 31 déc. 2003	15 550 m ²	- 10,6%
Offre immédiate au 31 déc. 2004	71 600 m ²	+ 360,5%
Offre immédiate au 31 déc. 2005	68 900 m ²	- 3,8%
Offre immédiate au 31 déc. 2006	62 600 m ²	- 9,1%

EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE

	Périphérie Sud Est	IDF
Taux de vacance au 31 déc. 2003	3,4%	6,2%
Taux de vacance au 31 déc. 2004	15,2%	6,3%
Taux de vacance au 31 déc. 2005	14,6%	5,7%
Taux de vacance au 31 déc. 2006	13,3%	5,2%

DEMANDE PLACÉE

	Surface	Progression a-1
Demande placée en 2003	11 150 m ²	- 75,1%
Demande placée en 2004	7 400 m ²	- 33,6%
Demande placée en 2005	21 200 m ²	+ 186,5%
Demande placée en 2006	28 450 m ²	+ 34,2%
<i>Dont > 5 000 m²</i>	8 600 m ²	

VALEURS LOCATIVES

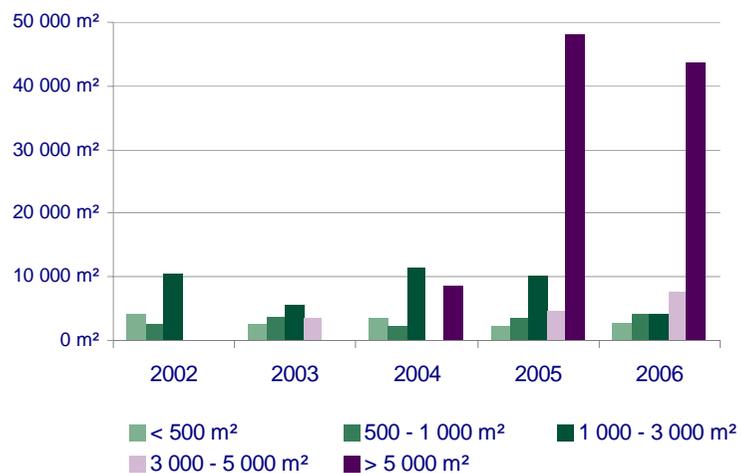
	Neuf - Restructuré - Rénové
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2004	253 €
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2005	253 €
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2006	253 €
Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2007	275 €

INVESTISSEMENTS

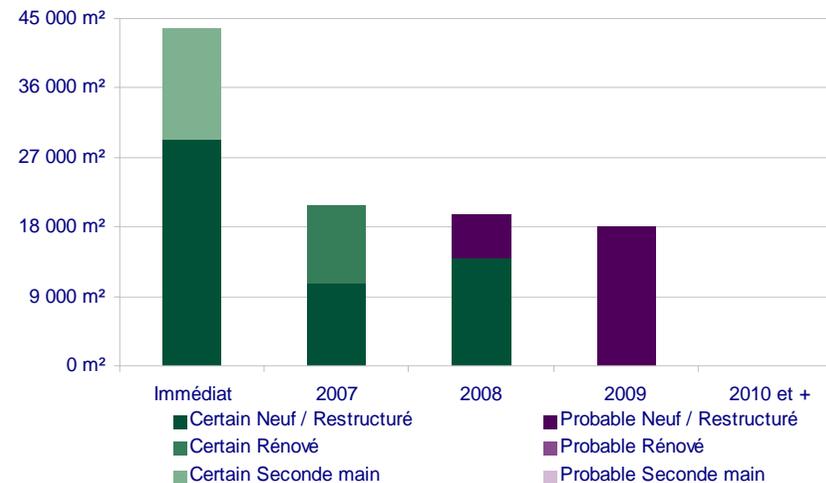
	Montant	Taux de rendement
Montant global en 2003	66 M€	
Montant global en 2004	40 M€	
Montant global en 2005	277 M€	
Montant global en 2006	148 M€	5,75 - 7,5 %

Présentation de l'offre de la zone

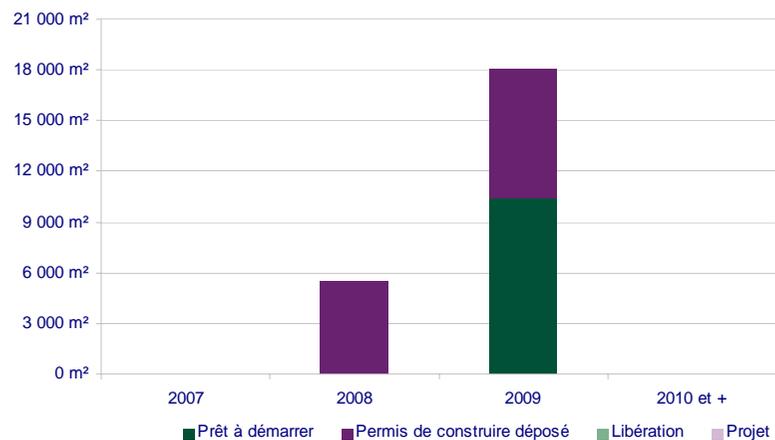
Répartition de l'offre immédiate par tranche de surfaces



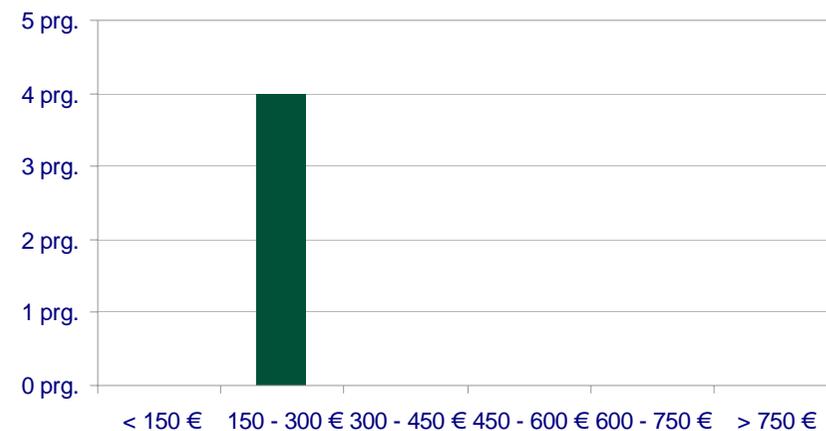
Échelonnement des offres > 5 000 m² par état des locaux



Échelonnement des offres probables > 5 000 m²

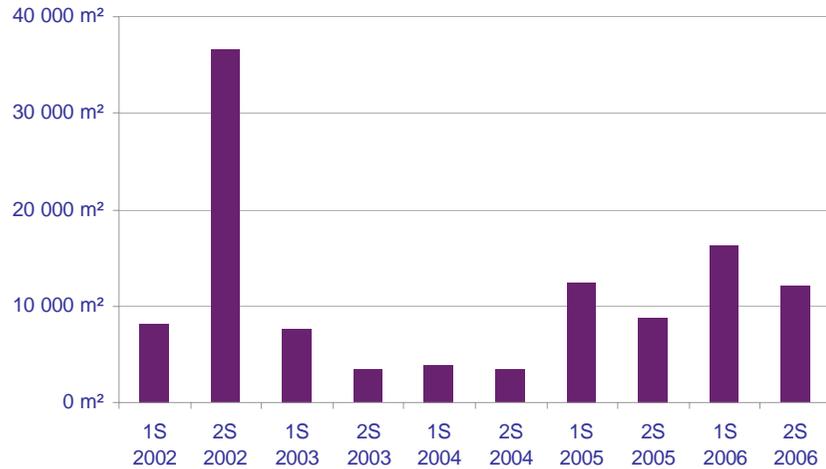


Répartition par loyers de présentation des offres certaines > 5 000 m²

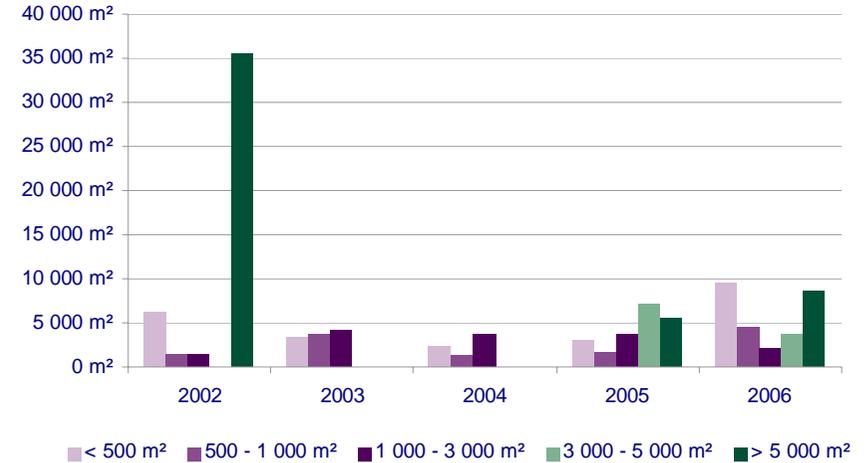


Présentation de la demande placée de la zone

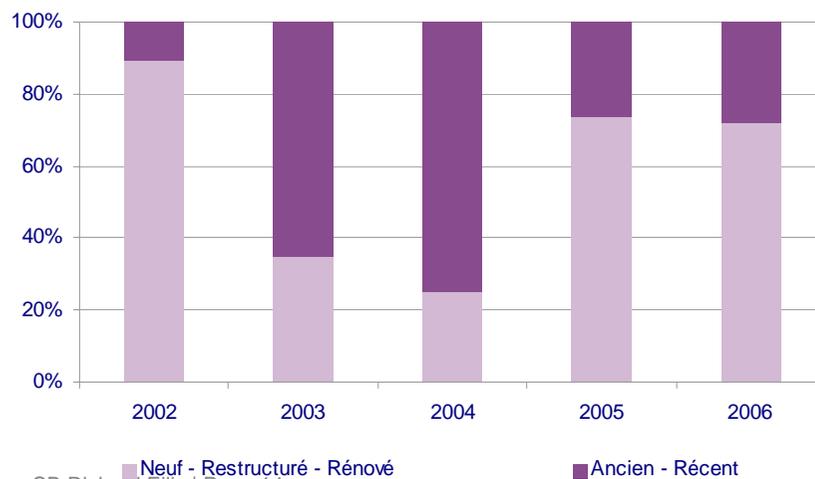
Historique de la demande placée



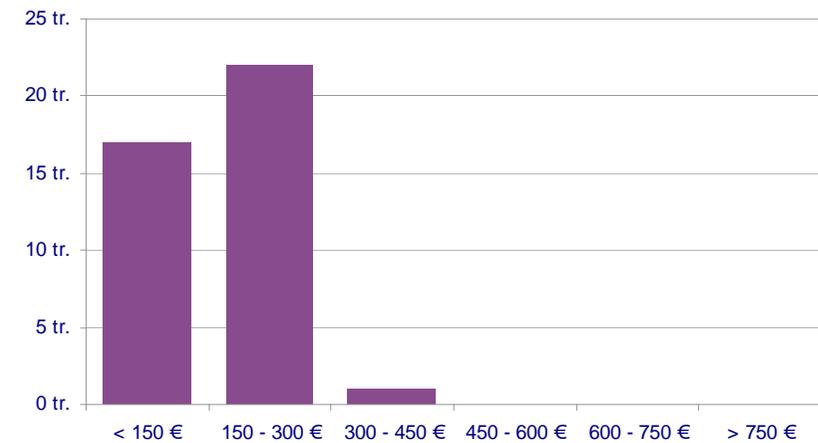
Répartition de la demande placée par tranche de surfaces



Répartition de la demande placée par état des locaux

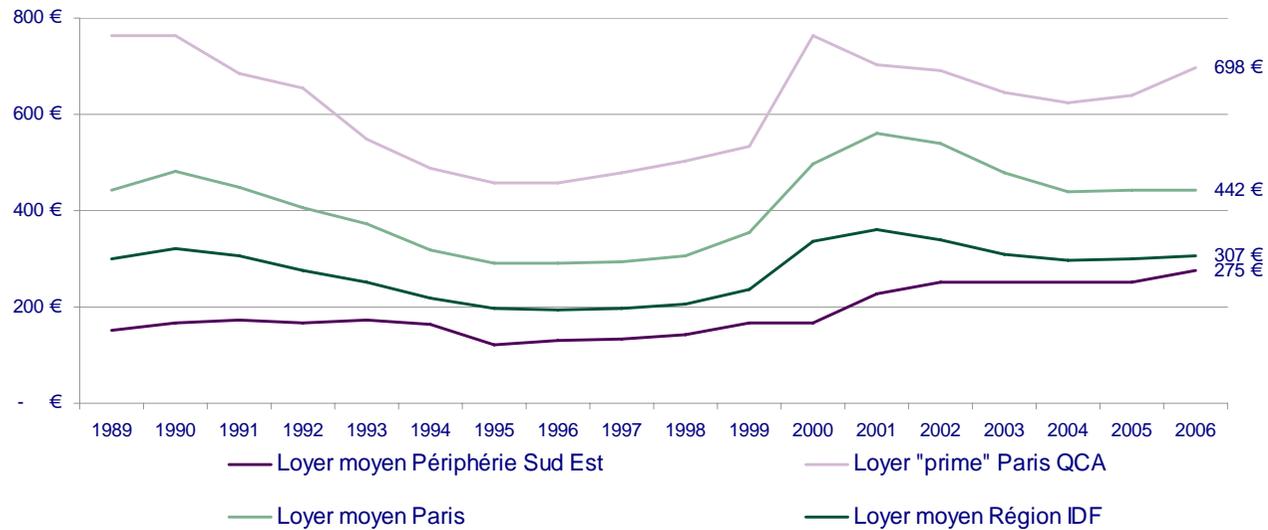


Répartition de la demande placée par tranche de loyers (valeurs faciales – en nombre de transactions)



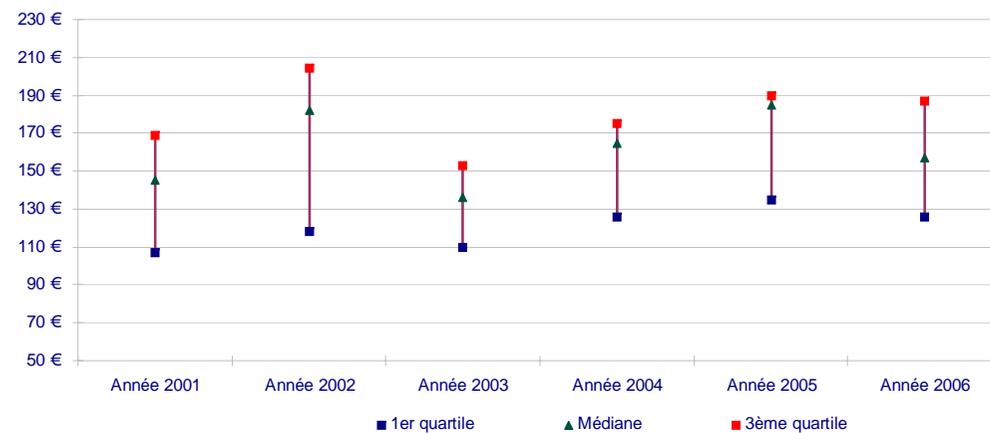
Présentation des loyers de la zone

Évolution des loyers (en fin de période)*



* Le loyer moyen de la zone est calculé pour des immeubles neufs, restructurés ou rénovés, en euros, hors taxes, hors charges / m² / an.

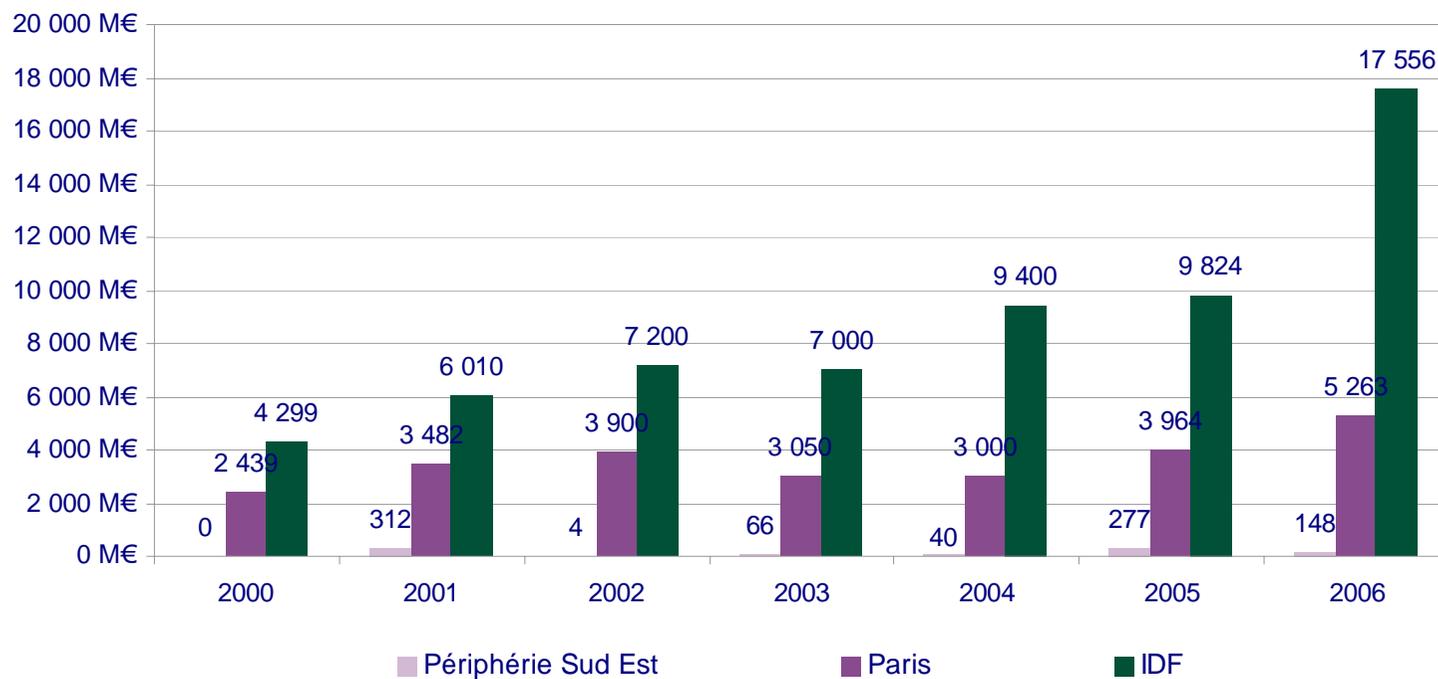
Évolution des quartiles, médiane depuis 2001 *



En 2006, 50 % des transactions se sont signés entre 126 € et 187 € HT HC / m² / an.

* Les statistiques ci-contre sont calculées à partir des valeurs faciales signées quelque soit la surface ou l'état du bien.

Présentation des investissements de la zone

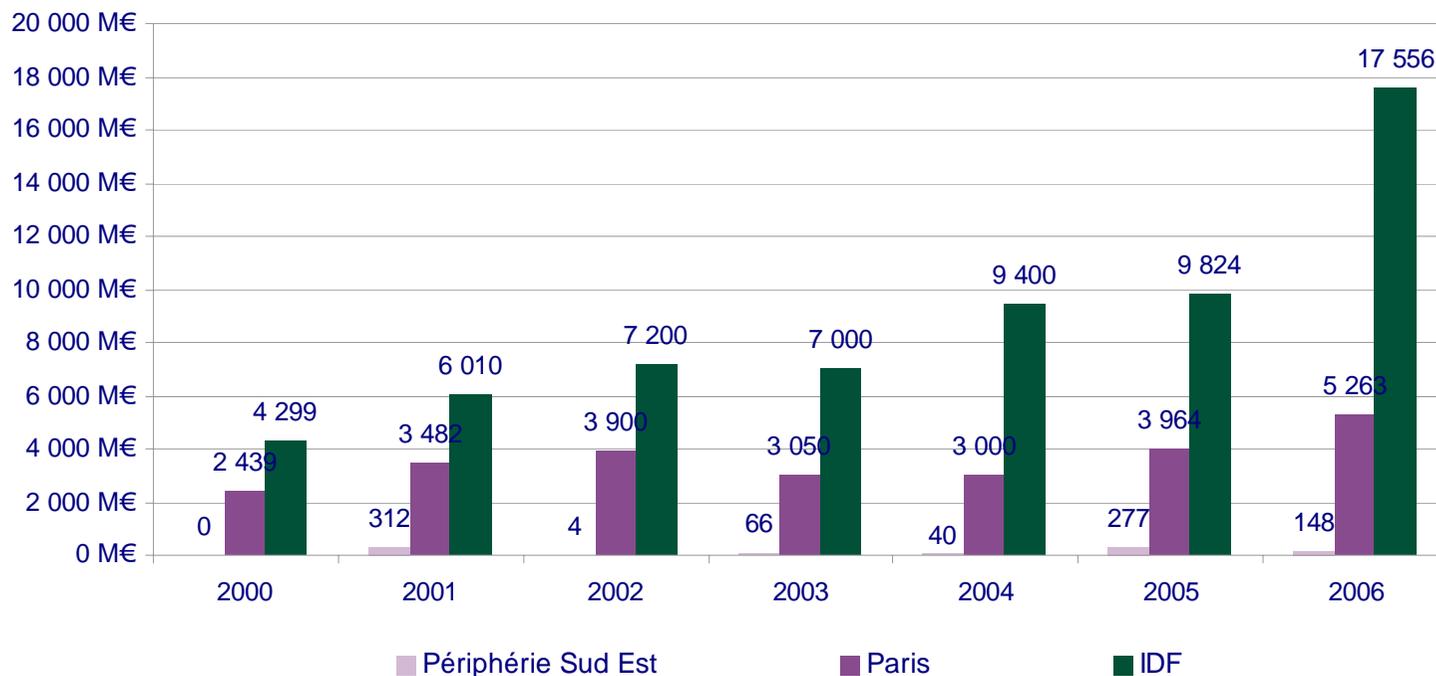


Périphérie Sud Est

5,75 - 7,5 %*

* Il s'agit de taux de rendement net immédiats pour des immeubles en bon état (neufs, restructurés ou rénovés) loués aux conditions de marché. Le bas de la fourchette peut être assimilé au taux « prime » et le haut à une moyenne pour ce type d'actifs dans le secteur considéré.

Présentation des investissements de la zone



Périphérie Sud Est

5,75 - 7,5 %*

* Il s'agit de taux de rendement net immédiats pour des immeubles en bon état (neufs, restructurés ou rénovés) loués aux conditions de marché. Le bas de la fourchette peut être assimilé au taux « prime » et le haut à une moyenne pour ce type d'actifs dans le secteur considéré.

Analyse de la zone

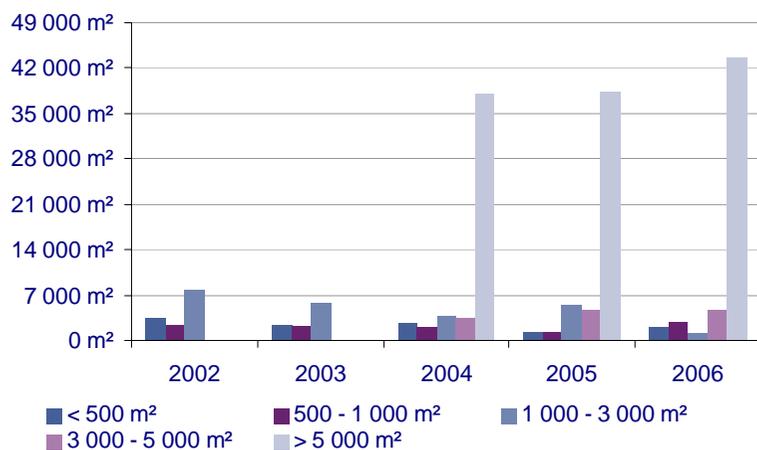
- **Les communes de Charenton le Pont, Ivry sur Seine et Le Kremlin Bicêtre totalisent un parc de bureaux de 471 400 m²**, représentant à peine 1 % du stock total francilien. Toutefois, chacune des communes ne connaît pas le même développement depuis ces dernières années. **Ivry sur Seine est la commune la plus dynamique de la zone en terme de développement tertiaire**. En effet, elle profite de sa proximité avec la ZAC Paris Rive Gauche, donnant à Ivry sur Seine une place de 1^{er} choix.
- **L'offre immédiatement disponible a poursuivi sa lente baisse initiée depuis 2004**. Au 1^{er} janvier 2007, **elle s'élève à 62 600 m², contre 68 900 m² 12 mois plus tôt**. Toutefois, cette tendance cache des disparités entre les communes, puisque seul Charenton le Pont enregistre une baisse de son stock disponible immédiatement. Cette baisse reste néanmoins très particulière : il s'agit d'un immeuble dont la commercialisation a été annulée suite à la renégociation du bail du locataire en place. A contrario, les autres communes connaissent une augmentation de leurs offres disponibles immédiatement.
- **Mécaniquement, le taux de vacance baisse lui aussi et s'établit à 13,3 %**. Il reste néanmoins très supérieur à celui observé en moyenne en Ile-de-France (5,2 %).
- **4 immeubles de plus de 5 000 m² composent le stock disponible au 1^{er} janvier 2007**. Ces bâtiments se situent à Ivry sur Seine pour une surface totale de 43 700 m². **Les deux tiers de ces surfaces sont neuves** : il s'agit de l'immeuble Cap de Seine et du Partio.
- **L'offre certaine à moins d'un an se localise exclusivement dans les communes de Charenton le Pont et d'Ivry sur Seine**, avec respectivement 10 900 m² et 14 600 m². Deux immeubles de plus de 5 000 m² correspondent à ces volumes. Celui de Charenton le Pont se localise Avenue du Général de Gaulle, développe 10 100 m² de surfaces rénovées et sera disponible au 2^{ème} trimestre 2007. Le 2nd immeuble est Rives de Seine à Ivry sur Seine pour une surface totale de 10 600 m². Cet immeuble sera livré au dernier trimestre 2007.
- **Trois projets probables de plus de 5 000 m² sont actuellement comptabilisés dans la zone**. Tous sont localisés à Ivry sur Seine. Il s'agit d'un projet prêt à démarrer (Lea Park 4) pour une surface totale de 10 400 m² livrable au mieux en 2009, et de deux projets dont le permis est en cours d'instruction (Le Voltaire – 5 500 m² et Est Rive Gauche – 7 700 m²) livrables fin 2008, début 2009.

Analyse de la zone

- Avec un 2nd semestre moins dynamique que le 1^{er}, la demande placée enregistre néanmoins une bonne année au regard des années précédentes. **28 450 m² ont été commercialisés au cours de l'année 2006**, contre 21 200 m² en 2005 (soit + 34 %). La zone a ainsi connu une croissance identique à celle observée en moyenne en Ile-de-France.
- **La demande placée a été relativement homogène sur l'ensemble des créneaux de surfaces**, avec toutefois une activité importante pour les **transactions inférieures à 500 m² (9 550 m²)**, qui auront finalement « pesé » plus que le segment des très grandes transactions. Ivry sur Seine polarise la majorité des surfaces commercialisées en 2006 avec 22 100 m², soit 78 % de la demande placée totale de la zone. Cela est notamment lié aux 8 600 m² pris par Gestitre dans « Cap de Seine ».
- **Une grande majorité des surfaces commercialisées ont porté sur des immeubles neufs, restructurés ou rénovés (72 %).**
- **Le loyer moyen pour des immeubles neufs ou restructurés a augmenté de près de 9 % en un an**, s'établissant à 275 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2007, contre 253 € au 1^{er} janvier 2006. Bien qu'en augmentation, ce loyer reste donc inférieur à celui observé en Ile-de-France qui s'élève en fin d'année à 307 € HT HC/m²/an.
- Bien qu'inférieur à celui observé en 2005, le montant investi en bureaux dans la zone Périphérie Sud Est reste important au regard des séries historiques. **148 millions d'euros auront donc été investis au cours de l'année 2006**, contre 277 millions en 2005. Toutefois, il est important de nuancer cette baisse, dans la mesure où 2005 avait comptabilisé une transaction dont la valeur correspondait à 95 % du montant total. **2006 aura enregistré plus de transactions, exclusivement réalisées à Charenton le Pont et à Ivry Seine.**
- Les taux de rendement se sont légèrement ajustés au cours de l'année 2006. Le taux « *prime* » est resté stable à 5,75 %. La fourchette haute a en revanche diminué pour s'établir à 7,5 % dans la tendance nationale.

Synthèse des données de marché d'Ivry sur Seine

Répartition de l'offre immédiate par tranche de surfaces



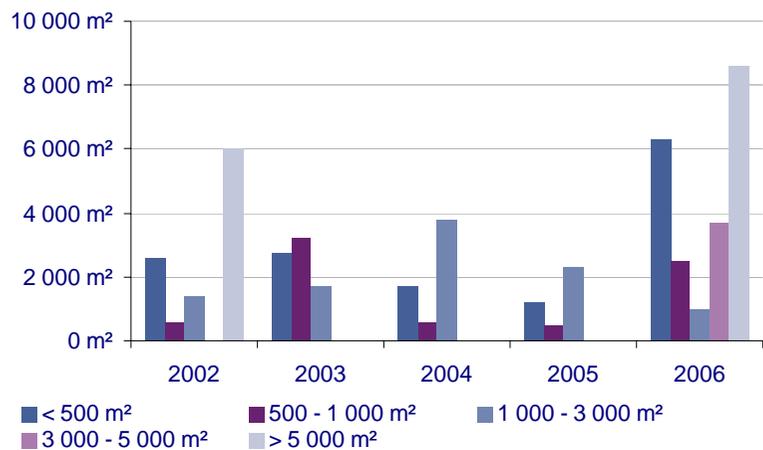
Évolution du taux de vacance

	2003	2004	2005	2006
Taux de vacance	3,8%	19,2%	19,6%	20,8%

Historique de l'offre certaine et probable > 5 000 m²

	2003	2004	2005	2006
Offre certaine	8 700 m²	50 100 m²	50 200 m²	68 300 m²
Offre probable	102 950 m²	35 400 m²	54 150 m²	23 600 m²
Total	111 650 m²	85 500 m²	104 350 m²	91 900 m²

Répartition de la demande placée par tranche de surfaces



Loyers de transactions en € HT HC/m²/an (en nombre – en 2006)

	< 500 m²	500 - 1 000 m²	1 000 - 3 000 m²	3 000 - 5 000 m²	> 5 000 m²
< 150 €	13 tr.	2 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.
150 - 300 €	9 tr.	1 tr.	1 tr.	0 tr.	0 tr.
300 - 450 €	0 tr.	0 tr.	0 tr.	1 tr.	0 tr.
450 - 600 €	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.
600 - 750 €	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.
> 750 €	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.	0 tr.
Moyenne des loyers	133 €	169 €	207 €	317 €	0 €

Statistiques réalisées sur un échantillon représentatif

Caractéristiques de la commune



**DISTANCE
A PARIS**

3.9 Km

FISCALITE 2005

Source : Centre d'assiette, Code de l'urbanisme et Journal Officiel

Taxe professionnelle 40.15%

Redevance sur la création de bureaux 61 €/m²

Taxe annuelle sur les bureaux >100m² (Taux normal) 3.2 €/m²

Centre d'assiette : 01 43 99 37 07

ENTREPRISES 2005

Source : Coface SCRL

Nombre total d'entreprises 413

% de sièges 66 %

% d'établissements secondaires 33 %

Nombre d'entreprises de - 2 ans 29

Nombre d'entreprises

<50 salariés 322

de 50 à 249 salariés 70

de 250 à 499 salariés 6

>500 salariés 4

Salariés travaillant sur la commune 12980

TRANSPORTS

Source : RATP - STP Paris

Routes

N305/N19

Tous transport en commun d'ici 2008

RER

C-Choisy-Paris

Train

Tram

Nombre de lignes

Bus Paris 0

Bus Banlieue 7

Métro

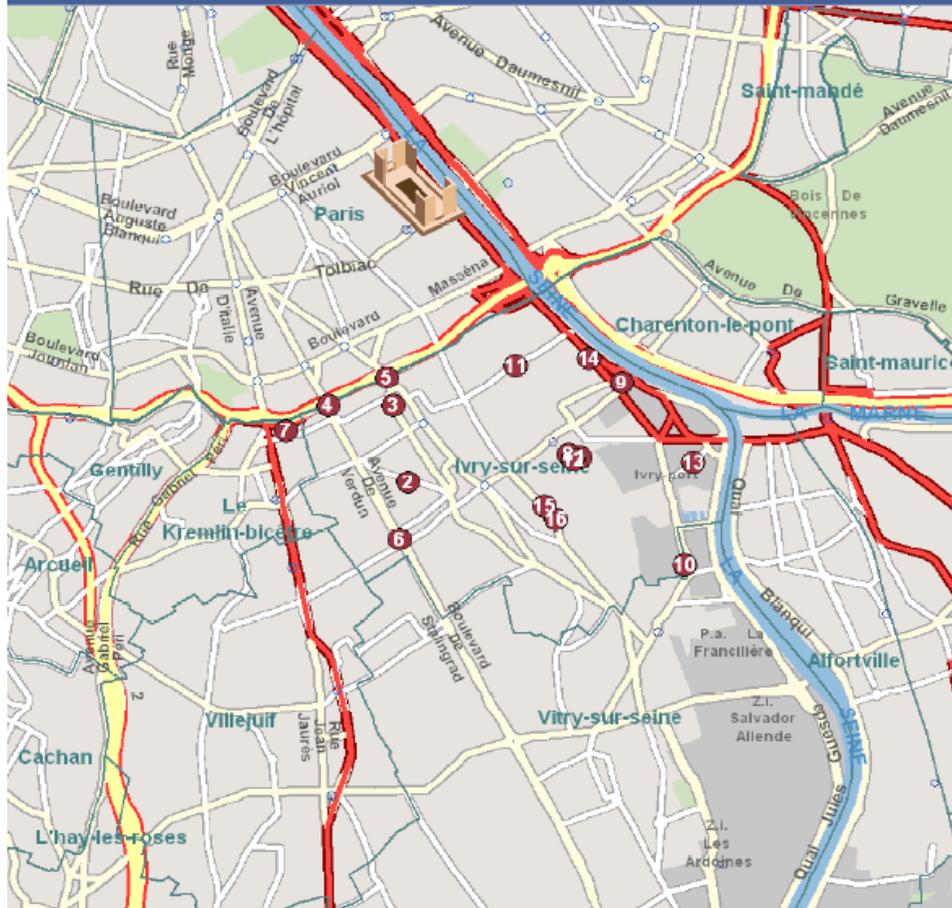
M71 La Courneuve-8 Mai 1945/Mairie d'Ivry

3. OFFRES CONCURRENTES



Offres concurrentes

Sélection d'offres



42-48 RUE DENIS PAPIN
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 783 m² divisibles à partir de 22 m²
 Disponibilité : Immédiate
 Loyer : 160,00 €/m²/an HT HC

État : Ancien



ref 9157

51-55 RUE HOCHÉ
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 933 m² divisibles à partir de 172 m²
 Disponibilité : Selon les lots
 Loyer : 115,00 €/m²/an HT HC

État : Ancien



ref 3102

51-55 RUE HOCHÉ
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 377 m² divisibles à partir de 70 m²
 Disponibilité : Immédiate
 Loyer : de 60,00 à 130,00 €/m²/an HT HC

État : Ancien



ref 19005

11 RUE BAUDIN
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 394 m² à usage de bureaux sur deux niveaux divisibles à partir de 100 m²
 Disponibilité : Selon les lots
 Loyer : 160,00 €/m²/an HT HC

État : Ancien



ref 4998

LE PANORAMIQUE - 5 AVENUE DE VERDUN
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 872 m² divisibles à partir de 260 m²
 Disponibilité : Selon les lots
 Loyer : 140,00 €/m²/an HT HC

État : Récent



ref 3101

METROSUD - 1 BOULEVARD HIPPOLYTE MARQUES
94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 1 148 m² divisibles à partir de 256 m²
 Disponibilité : Immédiate
 Loyer : de 107,00 à 195,00 €/m²/an HT HC

État : Ancien



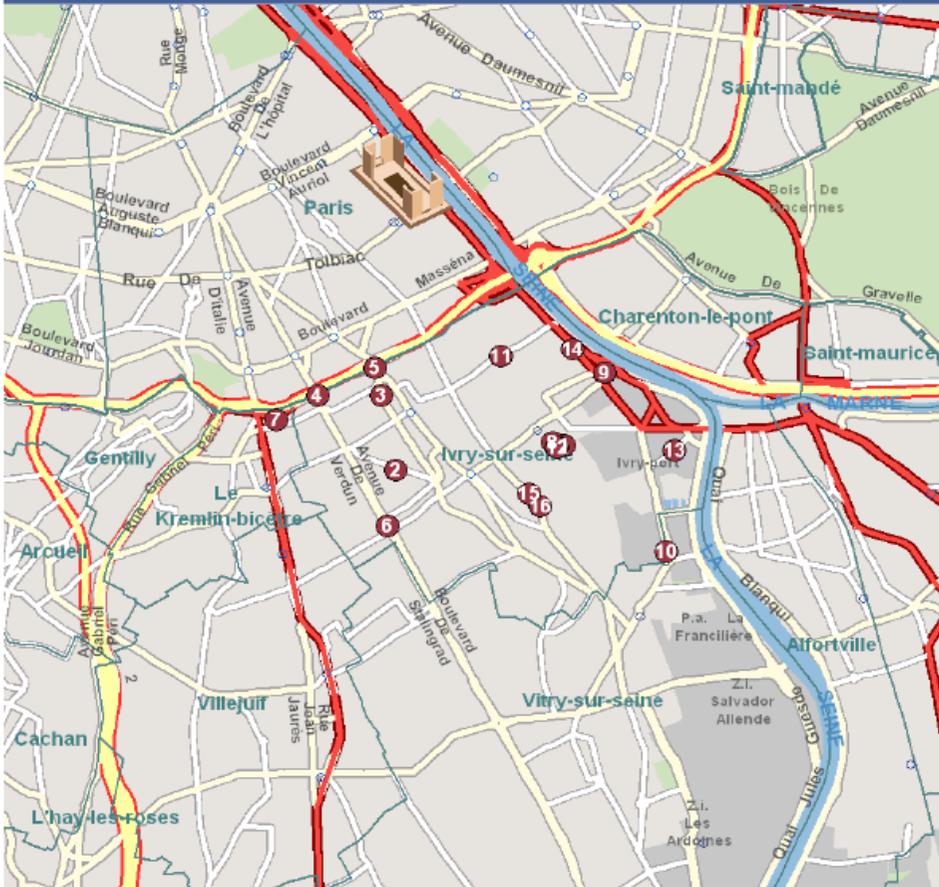
ref 4790

Document non contractuel

Le 22/02/2007

Offres concurrentes

Sélection d'offres



**6 LE MICHELET - 161 AVENUE DE VERDUN
94200 IVRY SUR SEINE**
Surface : 6 327 m² divisibles à partir de 1200 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : de 135,00 à 150,00 €/m²/an HT HC



État : Rénové

**7 18-20 RUE PASTEUR
94270 LE KREMLIN BICETRE**
Surface : 1 829 m² divisibles à partir de 92 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : de 147,96 à 174,27 €/m²/an HT HC



État : Récent

**8 LE ROND POINT EUROPEEN - 9 RUE MAURICE GRANDCOING
94200 IVRY SUR SEINE**
Surface : 340 m² non divisibles
Disponibilité : Immédiate
Loyer : 194,12 €/m²/an HT HC



État : Récent

**9 CAP DE SEINE - 45-47 QUAI JEAN COMPAGNON
94200 IVRY SUR SEINE**
Surface : 18 689 m² divisibles à partir de 1 000 m²
Disponibilité : Immédiate
Loyer : de 145,00 à 275,00 €/m²/an HT HC



État : Neuf

**10 PARC MURE II - 128BIS AVENUE JEAN JAURES
94200 IVRY SUR SEINE**
Surface : 1 394 m² divisibles à partir de 123 m²
Disponibilité : Selon les lots
Loyer : de 90,00 à 120,00 €/m²/an HT HC



État : Ancien

**11 94-96 RUE VICTOR HUGO
94200 IVRY SUR SEINE**
Surface : 2 945 m² divisibles à partir de 219 m²
Disponibilité : Selon les lots
Loyer : 130,00 €/m²/an HT HC



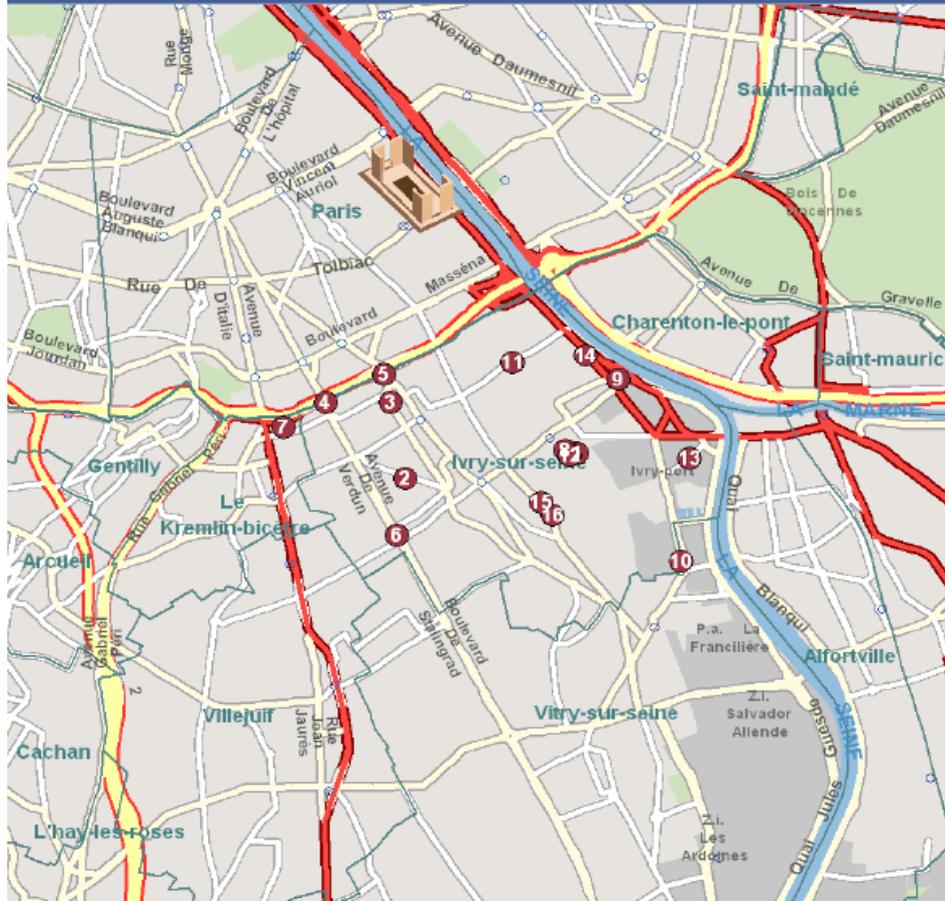
État : Ancien

Document non contractuel

Le 22/02/2020

Offres concurrentes

Sélection d'offres



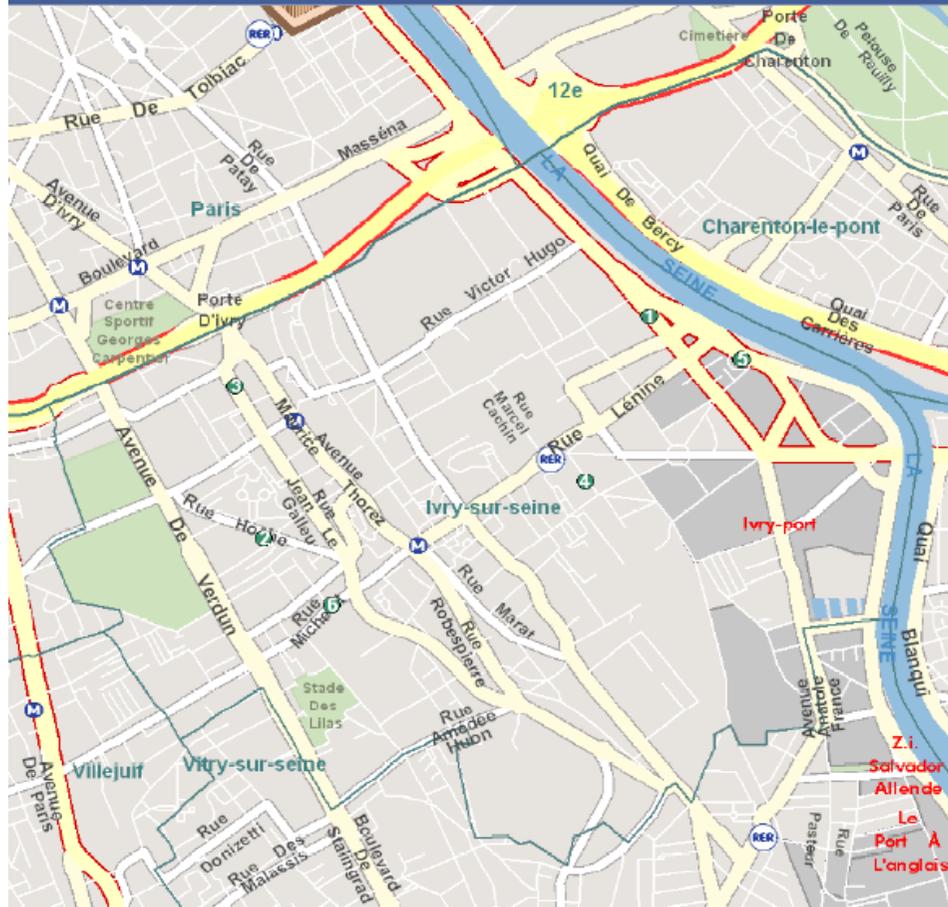
12	<p>3BIS AVENUE MAURICE GRANDCOING 94200 IVRY SUR SEINE</p> <p>Surface : 495 m² à usage mixte divisibles à partir de 125 m² Disponibilité : Immédiate Loyer : de 90,00 à 120,00 €/m²/an HT HC</p> <p>État : Ancien</p>	<p>ref 24837</p>
13	<p>27 RUE MAURICE GUNSBORG 94200 IVRY SUR SEINE</p> <p>Surface : 609 m² divisibles à partir de 300 m² Disponibilité : Immédiate Loyer : de 77,00 à 107,00 €/m²/an HT HC</p> <p>État : Ancien</p>	<p>ref 46328</p>
14	<p>6 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER 94200 IVRY SUR SEINE</p> <p>Surface : 630 m² divisibles à partir de 240 m² Disponibilité : Immédiate Loyer : de 141,00 à 208,00 €/m²/an HT HC</p> <p>État : Récent</p>	<p>ref 50520</p>
15	<p>23 RUE RASPAIL 94200 IVRY SUR SEINE</p> <p>Surface : 220 m² non divisibles Disponibilité : Immédiate Loyer : 149,00 €/m²/an HT HC</p> <p>État : Ancien</p>	<p>ref 50504</p>
16	<p>LA MANUFACTURE DES OEILLETS - 25-29 RUE RASPAIL 94200 IVRY SUR SEINE</p> <p>Surface : 5 683 m² divisibles à partir de 1 165 m² Disponibilité : Immédiate Loyer : 200,00 €/m²/an HT HC</p> <p>État : Ancien</p>	<p>ref 46578</p>

4. TRANSACTIONS



Transactions 2005

Sélection de transactions



1 ESPACE 26 - 26 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 270,00 m²

Loyer : 114,00 €/m²/an HT HC

État : Etat d'usage



2 51-55 RUE HOCHÉ

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 181,00 m²

Loyer : 110,28 €/m²/an HT HC

État : Etat d'usage



3 11 RUE BAUDIN

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 193,00 m²

Loyer : confidentiel

État : Rénové



4 LE ROND POINT EUROPEEN - 9 RUE MAURICE GRANDCOING

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 540,00 m²

Loyer : 125,00 €/m²/an HT HC

État :



5 IMMEUBLE PARYSEINE - 3 ALLEE DE LA SEINE

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 298,00 m²

Loyer : NC

État :



7 PLACE MARCEL CACHIN

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 520,00 m²

Loyer : 134,62 €/m²/an HT HC

État : Rénové

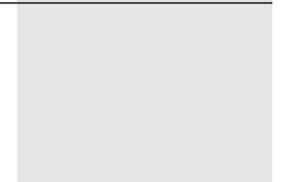
6 Parc Michelet - 1 RUE MICHELET

94200 IVRY SUR SEINE

Surface : 372,00 m²

Loyer : 90,05 €/m²/an HT HC

État :

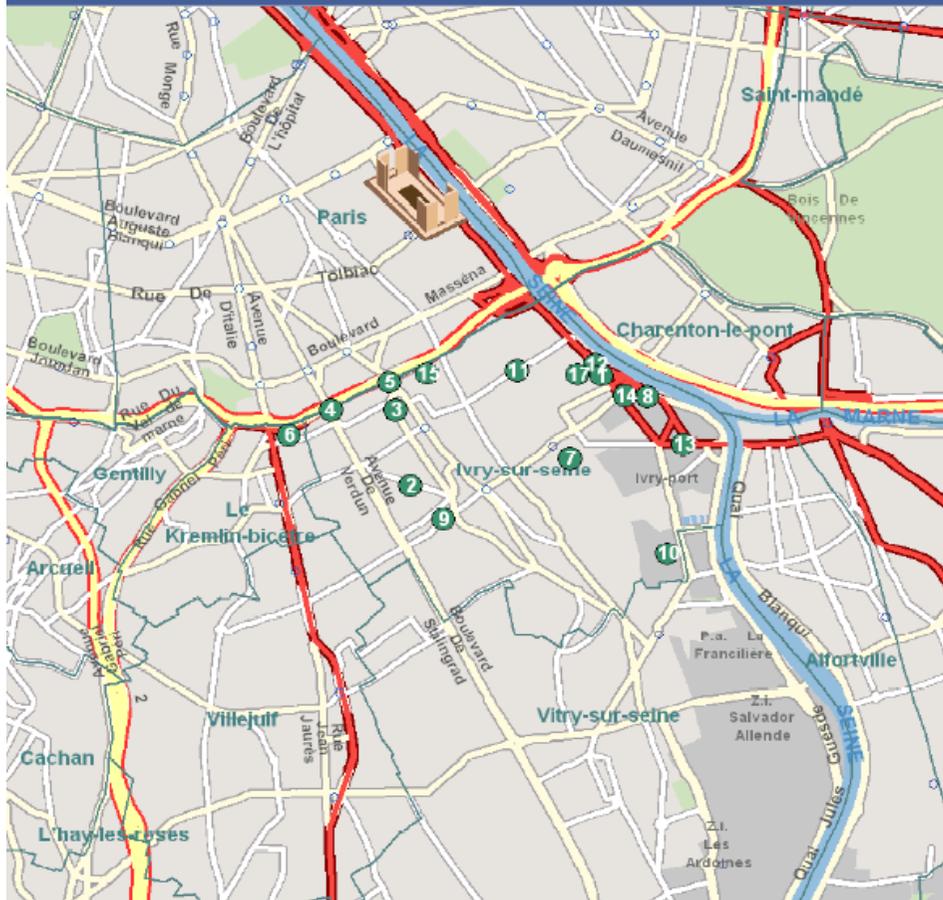


Document non contractuel

Le 22/02/2007

Transactions 2006

Sélection de transactions



1
ESPACE 26 - 26 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 270,00 m²
 Loyer : 114,00 €/m²/an HT HC



État : Etat d'usage

2
51-55 RUE HOCHÉ
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 181,00 m²
 Loyer : 110,28 €/m²/an HT HC



État : Etat d'usage

2
51-55 RUE HOCHÉ
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 200,00 m²
 Loyer : 122,25 €/m²/an HT HC



État : Rénové

2
51-55 RUE HOCHÉ
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 174,00 m²
 Loyer : 80,00 €/m²/an HT HC



État : Etat d'usage

2
51-55 RUE HOCHÉ
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 157,00 m²
 Loyer : 129,24 €/m²/an HT HC



État : Rénové

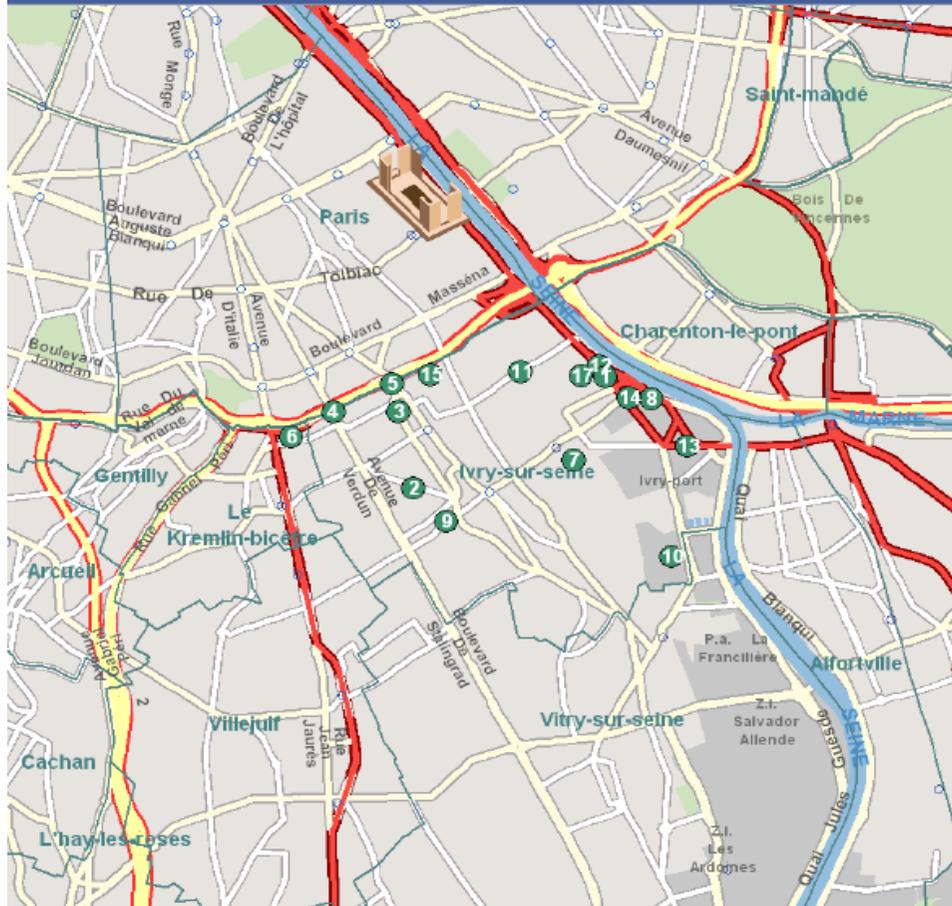
2
51-55 RUE HOCHÉ
 94200 IVRY SUR SEINE
 Surface : 175,00 m²
 Loyer : 106,28 €/m²/an HT HC



État : Etat d'usage

Transactions 2006

Sélection de transactions



11 RUE BAUDIN
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 193,00 m²
Loyer : confidentiel

État : Rénové



LE PANORAMIQUE - 5 AVENUE DE VERDUN
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 352,00 m²
Loyer : 140,00 €/m²/an HT HC

État : Etat d'usage



METROSUD - 1 BOULEVARD HIPPOLYTE MARQUES
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 315,00 m²
Loyer : 200,00 €/m²/an HT HC

État : Etat d'usage



METROSUD - 1 BOULEVARD HIPPOLYTE MARQUES
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 160,00 m²
Loyer : 200,00 €/m²/an HT HC

État : Etat d'usage



METROSUD - 1 BOULEVARD HIPPOLYTE MARQUES
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 978,00 m²
Loyer : 195,00 €/m²/an HT HC

État :



18-20 RUE PASTEUR
94270 LE KREMLIN BICETRE
Surface : 304,00 m²
Loyer : 140,00 €/m²/an HT HC

État :

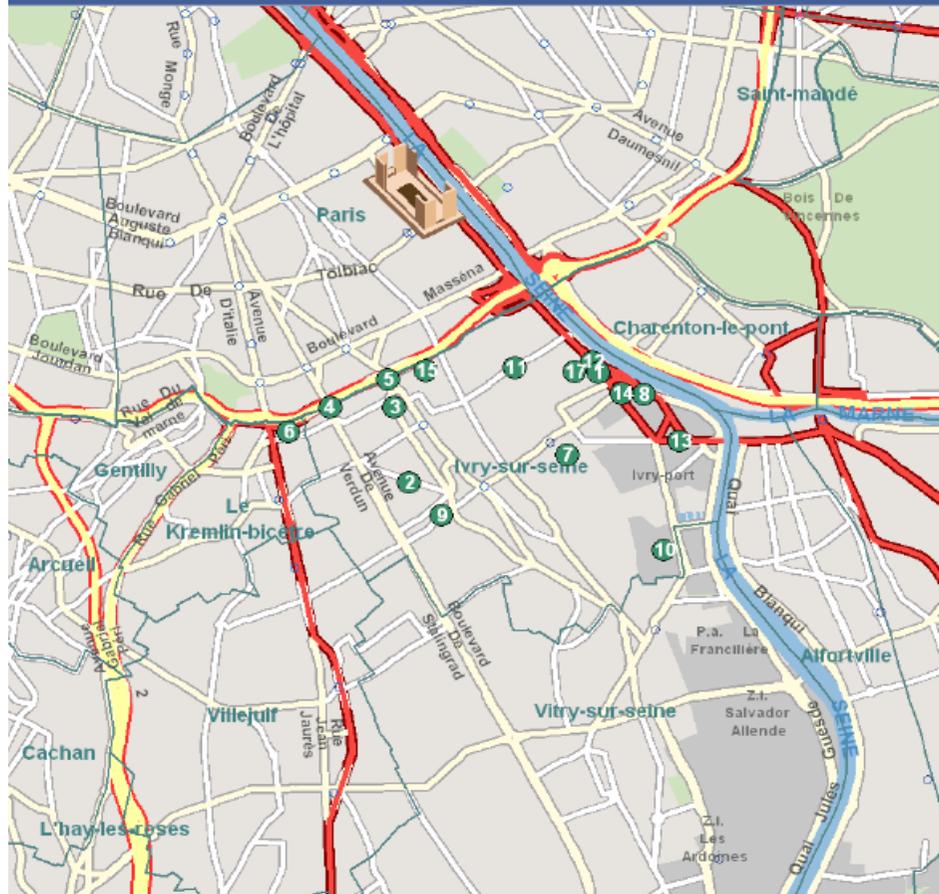


Document non contractuel

Le 22/02/2007

Transactions 2006

Sélection de transactions



7
LE ROND POINT EUROPEEN - 9 RUE MAURICE GRANDCOING
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 540,00 m²
Loyer : 125,00 €/m²/an HT HC



État :

8
IMMEUBLE PARYSEINE - 3 ALLEE DE LA SEINE
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 298,00 m²
Loyer : NC



État :

9
Parc Michelet - 1 RUE MICHELET
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 372,00 m²
Loyer : 90,05 €/m²/an HT HC

État :

10
32-34 RUE ROBERT WITCHITZ
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 885,00 m²
Loyer : 92,18 €/m²/an HT HC

État :

11
94-96 RUE VICTOR HUGO
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 234,00 m²
Loyer : 109,00 €/m²/an HT HC



État : Etat d'usage

12
2-8 RUE JULES VANZUPPE
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 337,00 m²
Loyer : 160,00 €/m²/an HT HC



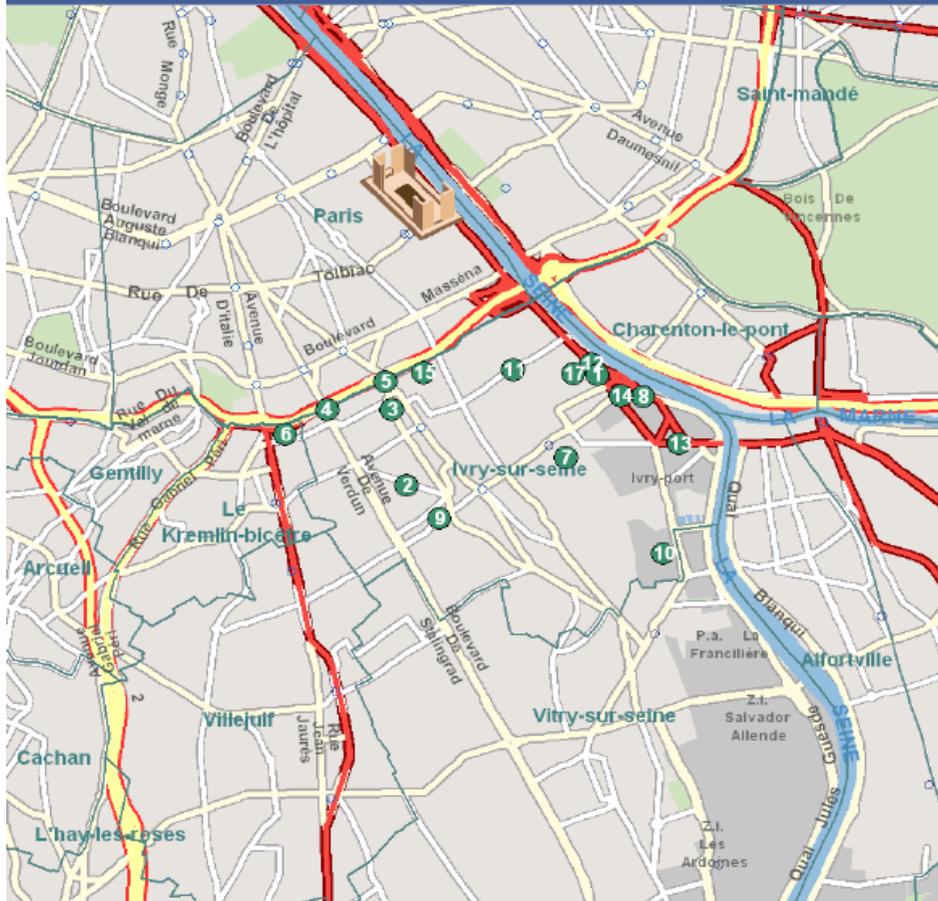
État :

Document non contractuel

Le 22/02/2007

Transactions 2006

Sélection de transactions



13
50 BOULEVARD DU COLONEL FABIEN
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 215,00 m²
Loyer : 100,00 €/m²/an HT HC



État :

14
IMMEUBLE PARYSEINE - 1 RUE LENINE
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 285,00 m²
Loyer : 150,00 €/m²/an HT HC



État : Rénové

14
IMMEUBLE PARYSEINE - 1 RUE LENINE
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 285,00 m²
Loyer : 150,00 €/m²/an HT HC



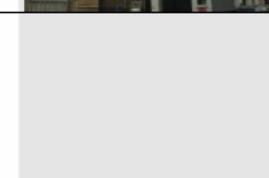
État : Rénové

15
40-42 RUE MIRABEAU
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 255,00 m²
Loyer : 150,00 €/m²/an HT HC



État : Rénové

16
PLACE MARCEL CACHIN
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 520,00 m²
Loyer : 134,62 €/m²/an HT HC



État : Rénové

17
12 RUE JULES VANZUPPE
94200 IVRY SUR SEINE
Surface : 210,00 m²
Loyer : 160,00 €/m²/an HT HC



État :

Document non contractuel

Le 22/02/2006

5. STRATEGIE COMMERCIALE



Valeurs locatives

Une préconisation de valeurs issues

- Des caractéristiques de l'immeuble
- De l'environnement concurrentiel
- De l'évolution prévisible du marché

3 hypothèses

	BASSE	MOYENNE	HAUTE
Bureaux	110 €	120 €	130 €
Parkings	300 €	400 €	500 €

Loyer de présentation : 120 €/m² (m²/an/ht/hc)

Préconisations:

- Réaliser une climatisation totale de l'immeuble.
- Réviser l'ascenseur
- Rénover la façade

6. ANNEXES



Références de transactions GS

Références de transactions sur le Département IDF SUD



9.000 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
LE TROPIC
(ex CAP GEMINI.)**
Loué au Crédit Agricole

5.200 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
BORD DE SEINE 1**
65 av. Camille Desmoulins
Loué à NDS



800 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
LE VIVALDI**
Loué au NESTLE WATERS

9.000 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
L'OPEN**
25 av. Camille Desmoulins
Loué à MEDIMEDIA



4.500 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
7, rue Ernest Renan
(ex C.N.A.S.E.A.)**
Vendu à la société
JANNY MARQUE
(Cabinet Expert-Comptable)

12.000 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
L'EIFFEL**
Loué à l'EQUIPE
(GROUPE AMAURY)



Références de transactions GS

Références de transactions sur le Département IDF SUD



500 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
LE VICTOR HUGO**
Loué à BAYARD PRESS

2600 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
LA MANUFACTURE**
Loué à EURIWARE



16.200 m²

**SSY-LES-MOULINEAUX
APHELION**
Loué à REED ELSEVIER

1.700 m²

**ISSY LES MOULINEAUX
72, rue Felix Eboué**
Loué à ANSWORK



1230 m²

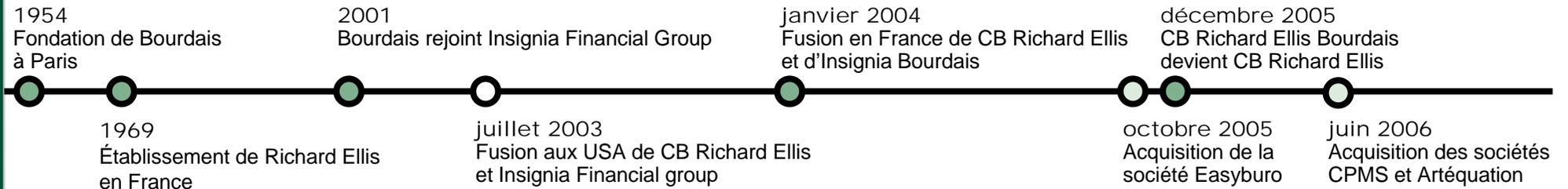
**SSY LES MOULINEAUX
LE VIVALDI**
Rue René Jacques
Loué à BIPE CONSEIL

4.600 m²

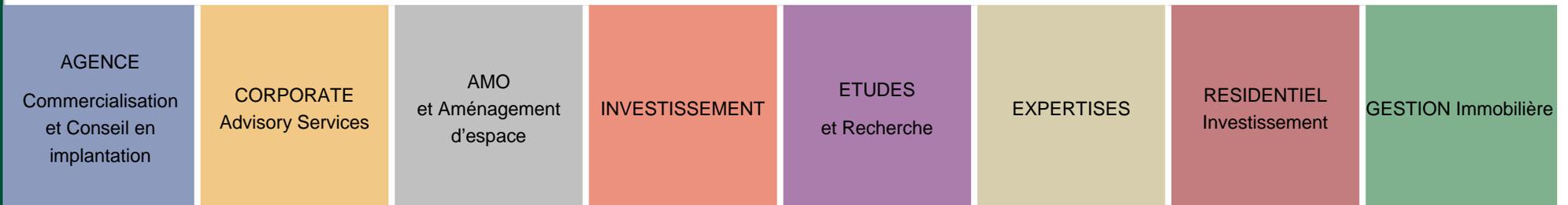
**ISSY LES MOULINEAUX
LE PANORAMIQUE**
Loué à REGUS



N°1 mondial du conseil en immobilier d'entreprise



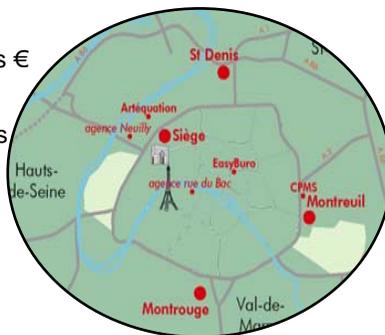
NOS METIERS



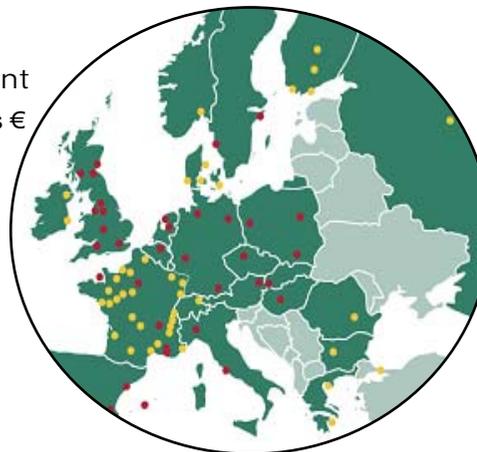
DANS LES DOMAINES D'INTERVENTION SUIVANTS : BUREAUX - ACTIVITES - LOGISTIQUE - COMMERCE

CHIFFRES CLES 2006 * incluant nos partenaires

FRANCE
CA 85,7 millions €
550 salariés
39 implantations
30 bureaux en région



EUROPE et Moyen Orient
CA 484 millions €
4 000 salariés *
113 bureaux *
33 pays *



MONDE

CA 2,9 milliards \$
19 500 salariés *
356 bureaux *
58 pays *

