

## L'Observatoire Immobilier d'Entreprise

*Une analyse de précision...*



### Les inventaires

On distingue cinq types de produits recensés:

- ➔ Les bureaux
- ➔ Les locaux d'activités:
  - Les locaux industriels
  - Les locaux logistiques / entrepôts
  - Les locaux mixtes
- ➔ Les fonciers économiques



## Une maîtrise du marché en trois axes:

- le parc existant, quantifié et qualifié
- les flux de commercialisation observés trimestriellement sur ce même parc
- les disponibilités relatives du foncier constructible

➔ La diversité de ces informations permet de croiser un maximum de données et d'obtenir ainsi de nouvelles statistiques, plus adaptables à la demande et à la structure du marché.

## Tables de données constituant la base

### Produit

- Bureau
- Activité
- Foncier

#### Sous-produit bureaux

- Immeuble de bureaux
- Parc tertiaire
- Bureau en immeuble non tertiaire

#### Sous-produit locaux

- Locaux d'activités et industriels
- Locaux mixtes
- Locaux logistiques

#### Sous-produit foncier

- Disponibilité immédiate
- Disponibilité sous 2 à 5 ans
- Disponibilité à 5 ans et plus
- Indisponible (ou inconstructible)

### Coordonnées immeubles ou terrains

- Nom du bâtiment
- Adresse
- Commune
- secteur

### Descriptif

- Surface du bâti (utile et shon)
- Surface du terrain
- Etat de l'immeuble
- Etat des locaux
- Nombre d'étages
- Nombre de parkings...
- Périodes de construction (avant 1949...)
- Spécificités des locaux (Accès double face...)

### Propriétaires bureaux :

#### Type 1

- Collectivité
- Investisseur privé
- Investisseur institutionnel
- Développeur
- Utilisateur

#### Type 2 (détail)

- Banque et assimilé
- Assurance et assurance-vie
- Foncière cotée
- Foncière non cotée
- Fonds d'investissement
- Fonds ouvert
- Mutuelle et caisse de retraite
- SCPI
- Promoteur
- Aménageur
- Bailleur Social
- Collectivités Territoriales
- Etat
- Entreprise Publique
- Entreprise Privée

#### Nationalité du propriétaire

### Commercialisation

- Surface
- Vente
- Location
- Prix ou Loyer au m<sup>2</sup>
- Utilisateur
- Investisseur
- Date du mt
- Code naf (à fin 2007)



## ...le flux...

### Activité générale d'un secteur x:

55 bâtiments concernés, soit 23.6 % des références du parc

	bureaux loués		bureaux vendus à utilisateur		bureaux vendus à investisseur	
	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf
<b>M<sup>2</sup></b>	11 889	6 466	6 416	2 000	4 096	14 148
<b>nb de mvts</b>	62	3	23	2	8	2
<b>Prix moyen</b>	111 €	159 €	1 445 €	2 043 €	1 048 €	2 384 €

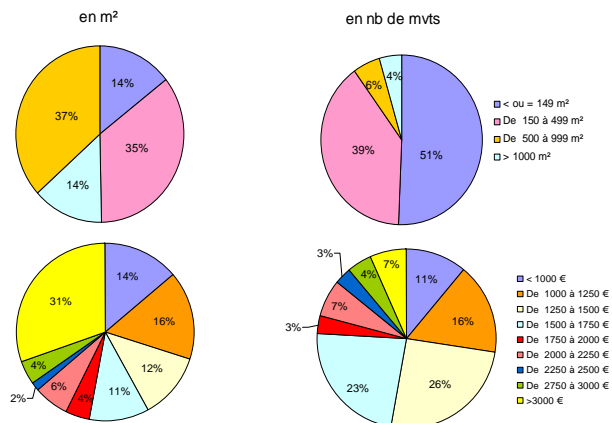
#### Taux de rotation 2006:

= demande placée 2006 / parc marchand 2006

= 26771 / 500796

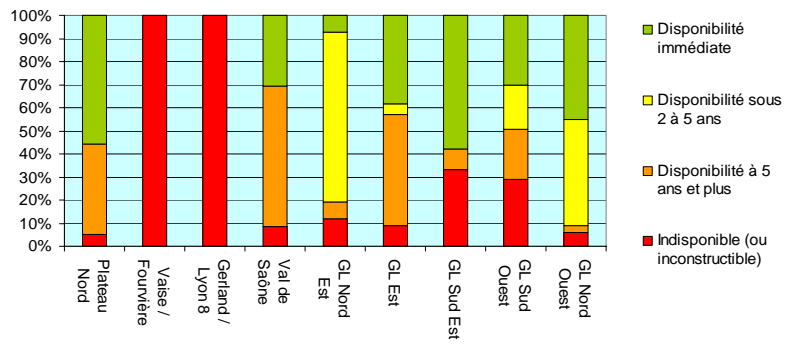
= 5%

### Part relative de la demande placée par tranche de surfaces / de prix



## ...sur le foncier

disponibilité relative du foncier par secteurs



## Cartographie: disponibilité relative du foncier

