



EDITORIAL

Un 2015 : une année placée sous le signe de l'opportunité

2014 restera une année tout en paradoxe pour le marché d'immobilier d'entreprises en Ile de France.

Malgré un contexte économique toujours aussi difficile, la demande placée de bureaux a atteint 2,1 millions de m² grâce à un très bon 4^{ème} trimestre.

Les locaux d'activités atteignent la moyenne annuelle sur 10 ans (environ 870 000 m² placés) et confirment leur stabilité en cette période compliquée.

A l'inverse le marché de l'investissement, au niveau national, renoue avec son niveau d'avant crise avec près de 23 milliards d'euros investis, plaçant la France sur le podium des pays européens.

Le leitmotiv de tous ces mouvements d'entreprises est l'optimisation des surfaces par soucis d'économie.

2015 sera-t-elle pour votre entreprise une année de changements? De nouveaux projets immobiliers? Pour accompagner vos réflexions, nous vous invitons à découvrir notre nouvelle sélection d'opportunités.

Nicolas GRIMAUD
Directeur Général



01 60 77 55 44

Retrouvez notre sélection d'offres de bureaux, locaux d'activités et commerces parmi nos 300 biens répertoriés dans votre région.



Lisses

3 274 m² divisibles

REF 289 832 : À VENDRE ou A LOUER à proximité immédiate de l'autoroute A6, dans un parc immobilier de qualité, plusieurs cellules d'activités avec bureaux d'accompagnement, ainsi qu'un lot d'activités tertiaires ou de bureaux. Ensemble clos et sécurisé, parkings. Livraison Juin 2015.

DPE : en cours de réalisation



Saint-Pierre du Perray

250 m² divisibles

REF 345 801 : À LOUER, à proximité de la zone commerciale de Sénart, au cœur du parc d'activités de Greenparc, nous vous proposons des locaux d'activités neufs à partir de 125 m² dont 40 m² de bureaux en mezzanine. 1 accès piéton et un accès camion, hauteur libre de 6m. Places de stationnement.

DPE : en cours de réalisation



REF 207 637 : À VENDRE, dernière parcelle de terrain d'une surface de 3 086 m² à vocation industrielle pour accueillir un bâtiment d'activités avec bureaux d'accompagnement. Terrain viabilisé et desservi par tous les réseaux. Constructibilité maximum de 2 160 m².

DPE : non applicable



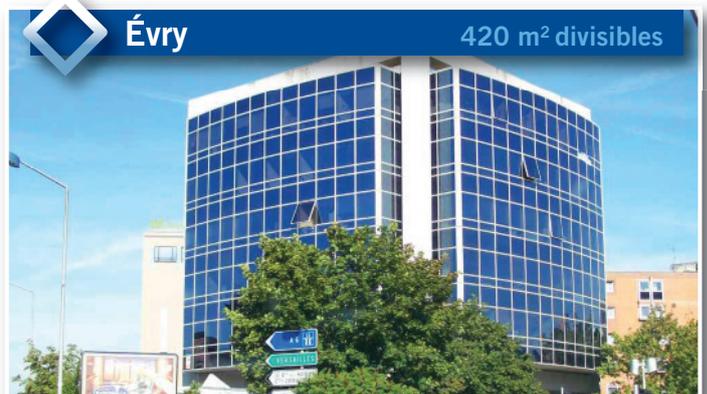
REF 208 875 : À LOUER, au sein d'un parc clos de 81 000 m², une cellule d'entreposage de 14 678 m² avec autorisation 1510-1 et déclaration 2925, sprinkler et RIA. Hauteur libre 11,60m, 18 portes à quai et 2 portes de plain-pied. Deux autres cellules disponibles de 4 958 m² et 2 060 m².

DPE : en cours de réalisation



REF 441 447 : À LOUER, en façade de l'A6 et de la N104 dans un parc d'activités de bon standing, nous vous proposons plusieurs cellules d'activités au sein d'un parc de 13 immeubles. Surfaces à partir de 120 m² et jusqu'à 1 350 m². Restaurant d'entreprises, salle de sport, parkings.

DPE : en cours de réalisation



REF 451 190 : À VENDRE ou À LOUER, au pied de la gare RER D d'Évry-Courcouronnes et du Centre Commercial, nous vous proposons dans un immeuble qualitatif, plusieurs surfaces à usage de bureaux divisibles à partir de 108 m² et disponibles immédiatement.

DPE : en cours de réalisation



REF 207 632 : À LOUER ou À VENDRE, situé en plein cœur d'Évry, au pied de la gare RER D et du centre commercial Évry 2, nous vous proposons des surfaces de bureaux à partir de 278 m² dans un immeuble classé ERP 3^{ème} catégorie. Chauffage urbain, ascenseurs sécurisés et cloisonnement.

DPE : en cours de réalisation



REF 294 296 : À LOUER, dans un immeuble de bureau neuf haut de gamme labellisé BBC / HQE, proche de la gare RER D d'Évry-Courcouronnes, nous vous proposons des bureaux à partir de 33 m² offrant des prestations de centre d'affaires : salles de réunion, cafétéria, standard téléphonique.

DPE : en cours de réalisation



Évry

2 041 m² divisibles

REF 297 722 : À VENDRE ou À LOUER, à proximité du centre commercial Evry 2, de la gare RER D d'Evry et de l'A6, nous vous proposons plusieurs surfaces à usage d'activités de 91 à 366 m² et des bureaux de 95 à 378 m². Bâtiment neuf et conforme à la RT 2012. livraison 2^{ème} semestre 2015

DPE : en cours de réalisation



Guibeville

475 m² non divisibles

REF 391 424 : À VENDRE ou À LOUER, sur un terrain de 890 m², nous vous proposons un bâtiment indépendant de 475 m² dont 80 m² de bureaux. Climatisation, chauffage électrique, un accès camion, hauteur libre de 4,50m. 18 places de parking.

DPE : Consommation énergétiques : D – Emission GES : B.



Lieusaint

2 355 m² divisibles

REF 220 628 : À LOUER, dans un ensemble de bureaux récent au pied de la gare de Lieusaint / Moissy et des axes routiers (A5 et N104), nous vous proposons plusieurs surfaces disponibles à partir de 143 m². Climatisation, double vitrage, plinthes périphériques et parkings.

DPE : Consommation énergétiques : D – Emission GES : B



Moissy Cramayel

3 560 m² divisibles

REF 383 766 : À VENDRE, dans un ensemble immobilier construit en 2014, plusieurs cellules à usage d'activités avec bureaux d'accompagnement à partir de 292 m². Parc sécurisé, places de stationnement, accès camions, bureaux équipés. Prestations de qualité.

DPE : en cours de détermination



Grigny

1 298 m² divisibles

REF 476 538 : À VENDRE, situés en Zone Franche Urbaine, à proximité de la gare Grigny ZAC du tram-train Massy-Evry et de l'autoroute A6, nous vous proposons des locaux d'activités à destination des artisans. Programme neuf à l'architecture valorisante. Cellules à partir de 259 m², idéales pour artisans et PME/PMI. Accès camion, hauteur libre de 6m, mezzanine de stockage. Bureaux aménagés en RDC. 4 parkings par lot.

DPE : non applicable

Ste-Geneviève des Bois 1 400 m² non div.



REF 478 958 : À LOUER, à proximité immédiate de la ZAC de la Croix Blanche, un bâtiment indépendant comprenant environ 990 m² d'activités et 410 m² de bureaux et locaux sociaux. Hauteur libre de 5,50 à 6,50m. 2 accès camion de plain-pied, chauffage au gaz. Terrain de 1 922 m².

DPE : en cours de détermination

Vert Saint-Denis 1 382 m² divisibles



REF 400 970 : À LOUER, au pied de l'autoroute A5 et au cœur du parc automobile, nous vous proposons plusieurs cellules à usage d'activités avec bureaux d'accompagnement, dans un bâtiment récent. Disponibilités à partir de 296 m². Accès camion, places de stationnements et mezzanine de stockage.

DPE : en cours de réalisation

FOCUS ACTUALITÉS

LOCATION

La loi Pinel et le statut des baux commerciaux (1/2)

La loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, complétée par son décret d'application du 05 novembre 2014 apporte un grand nombre de modifications dans la relation entre le bailleur et le locataire. Voici la première partie d'une synthèse des changements issus de cette loi :

I. Charges locatives, impôts et taxes

Tout nouveau contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivante au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ainsi, ne peuvent plus être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux;

2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent;

3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement;

4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail;

5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

II. Les Travaux

1. Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces informations sont communiquées au locataire dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.



Notre savoir-faire au service de l'immobilier d'entreprise

307, Square des Champs Elysées • 91026 EVRY CEDEX

Tél. : 01 60 77 55 44 • Fax : 01 60 77 55 45 • Site web : gsa-immobilier.com • email : commercial@gsa-immobilier.com

GSA Immobilier, SA au capital de 80 400 €, - RCS Evry B 379 317 159

Carte professionnelle Gestion et Transaction n°638 182 délivrée par la Préfecture de l'Essonne • Garantie financière délivrée par GALIAN