



EDITORIAL

Enfin la reprise ?

Avec une croissance de +0,4 % au 1^{er} trimestre 2015 (source INSEE), La France connaît une nette amélioration par rapport au trimestre précédent (+0,1 %).

Souvent considérée comme le point de départ d'une reprise économique, la demande placée en logistique a connu une très nette hausse (+40 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2014 et devrait entraîner avec elle, une augmentation de la production industrielle.

Cependant, même si ces indicateurs laissent présager d'une reprise économique tant attendue, les effets bénéfiques sur les utilisateurs ne sont pas encore palpables.

D'un point de vue immobilier, les négociations sont par conséquent toujours aussi longues et des mesures d'accompagnements significatives sont toujours observées.

Dans ce troisième numéro de Sélectimmobilier, nous vous avons sélectionné 15 offres du moment qui vous permettront de réaliser vos projets immobiliers. Notre équipe espère pouvoir vous conseiller et vous accompagner dans ce domaine.

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.



Moissy Cramayel

1 850 m² divisibles

REF 382 364 : À VENDRE ou À LOUER, dans la ZAC de l'Ecopôle à Sénart, bénéficiant d'une excellente desserte autoroutière et RER, nous vous proposons des locaux d'activités avec bureaux d'accompagnement en mezzanine divisibles à partir de 150 m². Idéal pour les artisans et les TPE. ■

DPE : non applicable



Saint-Pierre du Perray

697 m² divisibles

REF 479 831 : À LOUER, au pied d'une station Tzen, nous vous proposons 2 cellules d'activités d'environ 350 m² avec bureaux, pouvant être réunies pour former un bâtiment indépendant. Livraison Janvier 2016. ■

DPE : non applicable



REF 503 014 : À VENDRE, sur un axe passant au cœur de l'agglomération Évry/Courcouronnes et à proximité immédiate du centre commercial ÉVRY 2, nous vous proposons une surface en pied d'immeuble, idéale pour commerces ou services. ■
DPE : en cours de réalisation



REF 207 502 : À LOUER, à proximité de la N7 et du centre commercial régional, dans un immeuble de bon standing, des bureaux en rez-de-chaussée remis à neufs. Parkings en sous-sol et en extérieur. ■
DPE : Consommation énergétique : 175 D – GES : 67 F



REF 343 753 : À LOUER, dans un immeuble de qualité avec de nombreux stationnements, nous vous proposons des bureaux entièrement rénovés. Immeuble situé en zone franche et à proximité immédiate de la N7. ■
DPE : en cours de réalisation



REF 296 062 : À LOUER, au cœur du pôle logistique de Sénart, nous vous proposons des cellules d'entrepôt dans un ensemble sécurisé 24h/24. Accès à quai, hauteur 9m50, autorisation ICPE 1510 et sprinklage. ■
DPE : en cours de réalisation



REF 439 986 : À LOUER ou À VENDRE, au croisement de la N20 et de la N104, nous vous proposons un immeuble de bureaux indépendant, en très bon état, pouvant être classé ERP et équipé d'un ascenseur neuf. 25 places de stationnement. ■
DPE : en cours de réalisation



REF 452 528 : À VENDRE, dans un programme récent au cœur de la zone du bois chaland, nous vous proposons deux lots d'environ 450 m² dont 100 m² de bureaux, pouvant être réunis. Hauteur libre de 6m, chauffage et accès camion. ■
DPE : en cours de réalisation

Mennecy 200 m² non divisibles



REF 487 255 : À LOUER, à proximité de l'A6 dans la ZAC Montvrain 2, une cellule d'activité neuve d'environ 200 m² avec bureaux et 3 places de parking minimum, disponible immédiatement. ■
DPE : en cours de réalisation

Quincy Sous Sénart 414 m² divisibles



REF 207 453 : À LOUER au pied de la gare RER D de Boussy Saint Antoine, nous vous proposons un plateau à usage de bureaux de 414 m² divisible à partir de 53 m² dans un immeuble de standing sécurisé avec commerces au pied de l'immeuble. ■
DPE : en cours de réalisation

St-Germain Les Arpajon 2 480 m² div.



REF 500 812 : À LOUER, sur un terrain de 8 500 m², un premier bâtiment de 1280 m² avec 4 portes d'accès camion, et un hangar de stockage de 1200 m². 3000 m² de terrain pour parking VL/PL ou stockage extérieur. ■
DPE : non applicable

St-Pierre Du Perray 610 m² divisibles



REF 400 140 : À LOUER, dans une zone industrielle dynamique au pied de la N104, nous vous proposons un bâtiment indépendant divisible, proche des axes routiers (A5 et A6), deux accès camions, aérothermes gaz, Places de stationnement. ■
DPE : en cours de détermination

Evry 416 m² divisibles à partir de 145 m²



REF 207 627 : À LOUER ou À VENDRE, dans un immeuble tertiaire idéalement placé au pied du Palais de Justice et de la Préfecture, plusieurs surfaces de bureaux à partir de 145 m² avec possibilité de places de parking en rez-de-chaussée bas. Proximité du RER D Evry/Courcouronnes et du centre ville d'Evry. ■
DPE : en cours de détermination

Savigny Le Temple 475 m² divisibles



REF 294 347 : À LOUER, situés au pied de la gare RER D, dans un ensemble immobilier tertiaire sécurisé avec de nombreuses places de stationnement, des bureaux lumineux situés au Rez-de-chaussée et au premier étage.

DPE : en cours de détermination

Vaux Le Penil 4 102 m² div. à partir de 400 m²



REF 506 283 : À LOUER, au sein de la nouvelle zone de la Croix Besnard, des locaux d'activités d'environ 400 m² dont 36 m² de bureaux, au sein d'un parc clos et sécurisé. Accès camion, hauteur libre 6m et chauffage.

DPE : non applicable

FOCUS ACTUALITÉS

LOCATION

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

Dans la continuité de notre précédent numéro, nous décryptons pour vous les conséquences de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Suite et fin de cette analyse :

I. Suppression de la durée ferme d'engagement

1. Il ne sera plus possible dans la plupart des cas pour le preneur de renoncer à la faculté de résiliation triennale. Les baux resteront des 3/6/9 ans sauf pour :
 - Les baux dont la durée initiale est supérieure à 9 ans
 - Des baux pour des locaux construits en vue d'une seule utilisation
 - Des baux de locaux à usage exclusif de bureaux
 - Des baux de locaux à usage de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 Ter du code général des impôts

II. L'Etat des Lieux

1. Au moment de chaque prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles. Cet état des lieux doit être joint au contrat de bail commercial.

III. Fixation et révision du loyer

1. L'Indice du Coût de la Construction (ICC) n'est plus l'indice de droit commun dans le bail commercial. Seuls sont autorisés L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les commerces et L'Indice des Activités Tertiaires (ILAT) pour les locaux tertiaires (bureaux et entrepôts)
2. En cas de dé plafonnement du loyer pour des raisons légales, le loyer ne pourra évoluer que de 10 % par an pour atteindre la nouvelle valeur locative. C'est le plafonnement du dé plafonnement.

IV. La dénonciation du Bail

1. Le congé peut être donné, au libre choix de chacune des parties, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le présent décret crée un nouvel article R. 145-1-1 du code de commerce, applicable aux contrats en cours au 5 novembre 2014, précisant que, lorsque le recours à un huissier n'a pas été choisi, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

V. La création d'un droit de préemption au profit du locataire

1. Dans le but d'assurer la pérennité de son activité commerciale ou artisanale, la loi prévoit qu'en cas de vente dudit local, le preneur disposera d'un droit de préemption. Sont exclus de cette disposition les locaux à usage industriel.



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