

	RÈGLES APPLIQUÉES
TRANSACTIONS	<p>Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente ;</p> <p>Prise en compte de toutes les surfaces de transactions (pas de transactions exclues du fait de la nature de leur utilisateur) ;</p> <p>Inclure les pré-commercialisations : engagement d'un utilisateur plus de 6 mois avant la disponibilité effective de l'immeuble (hors travaux d'aménagement), que l'immeuble soit en construction ou existant ;</p> <p>Elles concernent les immeubles en location et vente, neuf et seconde main ;</p> <p>Inclure à part les bâtiments «clés en main locatif» et «compte propre». Les transactions en «compte propre» sont recensées au moins une fois par an ;</p> <p>Inclure toutes les transactions y compris les baux précaires de très courte durée (< 6 mois - 1 an) et les sous locations ;</p> <p>Exclure les surfaces vendues aux investisseurs.</p>
NEUF	Immeubles neufs ou lourdement restructurés, qui sont fiscalement assujettis à la TVA en cas de vente pendant 5 ans à compter de la date de livraison de l'immeuble.
SECONDE MAIN	Toute surface ayant déjà été occupée et quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent (6 mois, 3 ans, 10 ans ou plus).
SURFACE EN M²	<p>Surface de bureaux utile inscrite au bail (hors annexes et RIE, mais avec quote-part des parties communes) ou lorsque seule la surface SHON est connue, x 0,80 pour un immeuble < 1995, x 0,90 pour un immeuble > 1995 ;</p> <p>Transactions à lister : les plus significatives en termes de surfaces.</p>
VALEURS	<p>Valeur locative : € HT Hors Charges / m² / an (si possible sans parking) ; valeur faciale inscrite au bail, hors parking, archives et autres annexes ;</p> <p>Valeur de vente : € HT ou HD / m² (si possible sans parking) ; valeur faciale inscrite dans la promesse ou l'acte de vente, hors parking, archives et autres annexes ;</p> <p>Indiquer les valeurs de transactions ou à défaut les prix annoncés (à préciser impérativement)</p> <p>Indiquer les valeurs des loyers constatées : loyers moyens et loyers mini-maxi ;</p> <p>En cas de loyer progressif : prendre la moyenne des 3 premières années ou de la durée ferme, le cas échéant ;</p> <p>Prix moyen = calcul du prix total par transaction, addition de tous les prix totaux et division par le total de m² (moyenne pondérée par la surface).</p>
OFFRE IMMÉDIATE (NEUF ET SECONDE MAIN)	Ensemble des locaux vacants à une date donnée, proposés sur le marché, occupables immédiatement, sans tenir compte du délai lié aux travaux d'installation. Par extension, cette définition s'applique aussi aux locaux proposés à la seule vente et répondant à ces critères.
OFFRE NEUVE À UN AN	L'offre neuve à un an comprend l'offre neuve disponible immédiatement et l'offre neuve disponible d'ici 1 an et non pré-commercialisée (chantier en cours).
CLÉS EN MAIN LOCATIF	Construction d'un immeuble pour un utilisateur ayant signé un bail pour un immeuble à construire. Ultérieurement le promoteur de l'immeuble soit le vendra à investisseur, soit le gardera en patrimoine.
COMPTE PROPRE	Opération réalisée pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.

¹ GIE régi par les articles L.254-1 à L.251-23 du Nouveau Code du Commerce