

BUREAUX Tère Couronne Sud

—
4T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
120 000 m² placés
340 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
335 € HT HC /m²/an neuf
297 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :
3 409 € AEM /m²



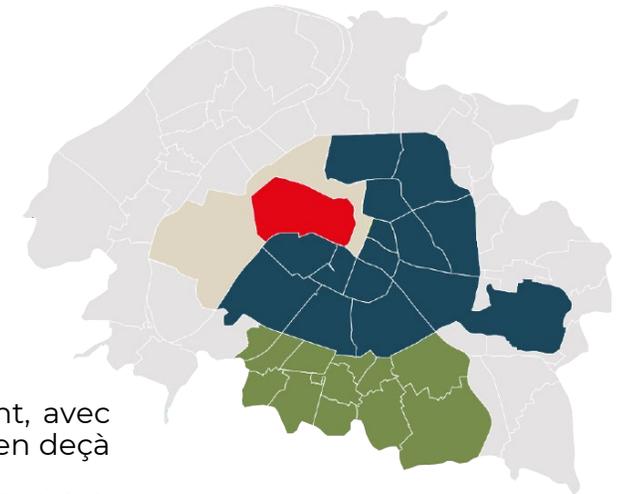
Investissements :
226 M€



- L'activité a enregistré des performances remarquables avec une reprise notable, totalisant 120 000 m² placés, soit une augmentation de 20 % par rapport à l'année précédente. Ces résultats dépassent également la moyenne quinquennale de l'activité.
- Cette performance est largement attribuable au rebond significatif des volumes pour les opérations > 5 000 m², avec une augmentation prépondérante de 166 % sur un an, représentant ainsi 58 % des volumes globaux. En revanche, les autres segments ont connu une tendance différente, avec une diminution des petites et moyennes surfaces de 15 % sur un an et de 33 % pour les surfaces de 1 000 à 5 000 m².
- Dans ce contexte, la part du neuf a considérablement augmenté, représentant désormais 73 % des volumes totaux.
- Parallèlement, l'offre immédiate continue de croître (+ 26 % sur un an), tandis que la vacance s'est accélérée pour des locaux anciens (+ 36 %) en comparaisons aux surfaces neuves vacantes (+ 15 %).

Côté valeurs, le marché observe une tendance à la stabilisation des loyers moyens.

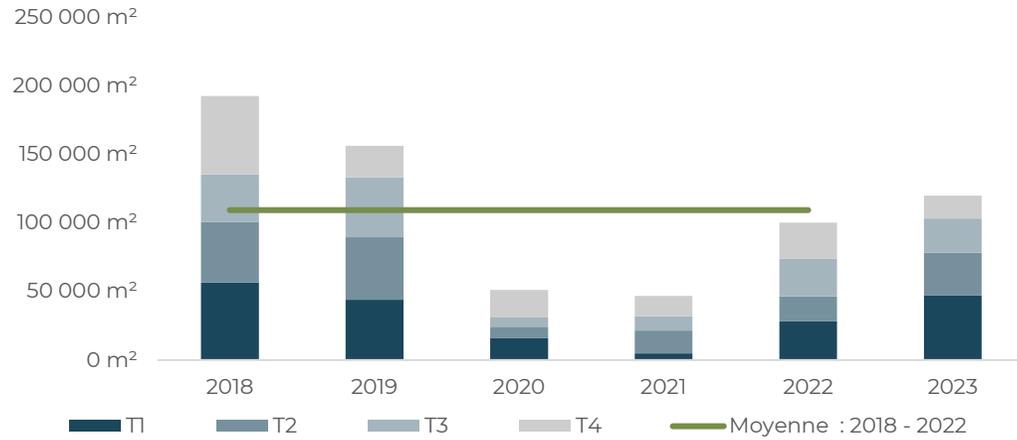
- Le marché de l'investissement en bureaux a enregistré un ralentissement, avec seulement 226 M€ investis. Cette performance est également nettement en deçà de la moyenne quinquennale.
- Parallèlement, la valeur vénale continue par ailleurs de se comprimer et s'établit à 3 409 € AEM/m², contre 5 073 € AEM/m² au 4T 2022.



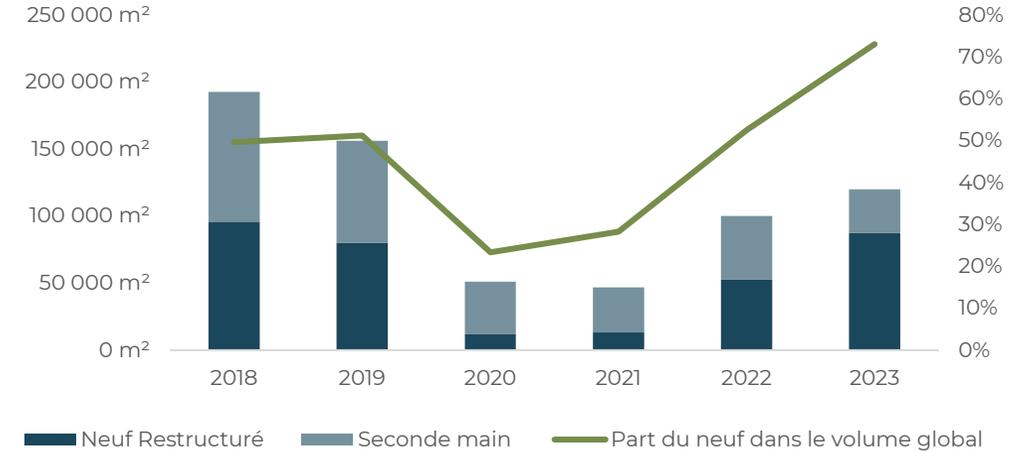
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Reste Paris ● 1^{ère} Couronne Sud

La demande placée

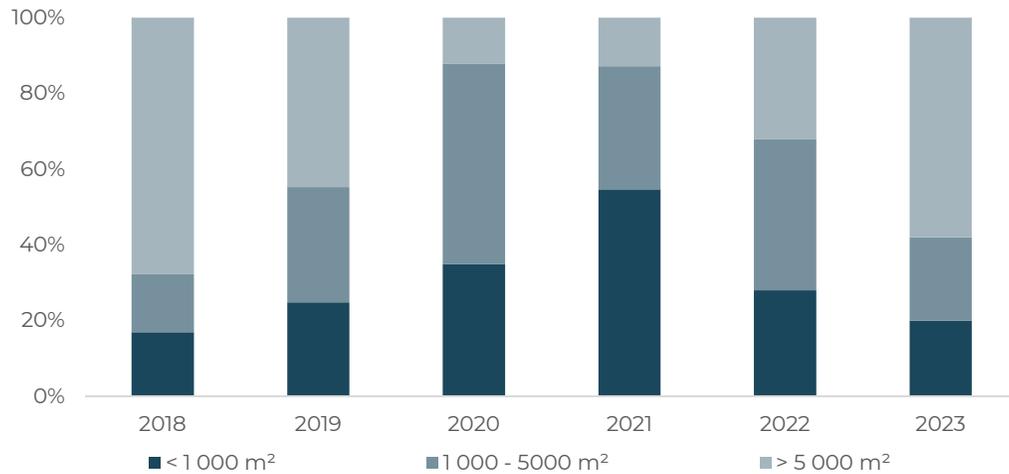
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

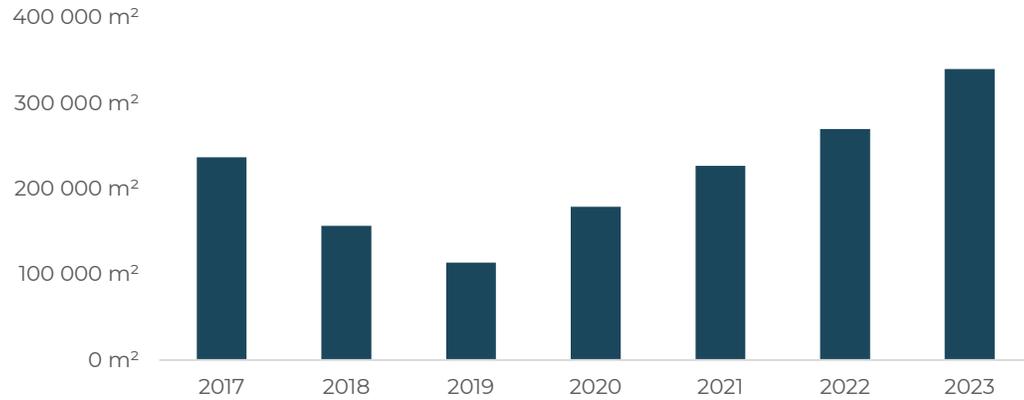


La demande placée par tranche de surface

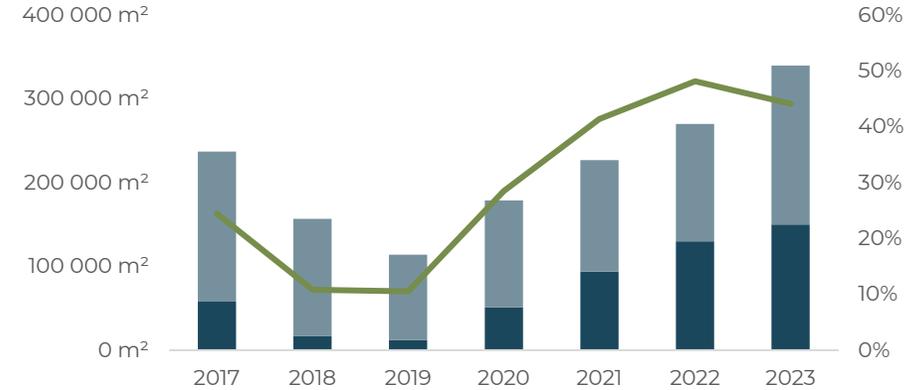


L'offre immédiate

Evolution de l'offre immédiate

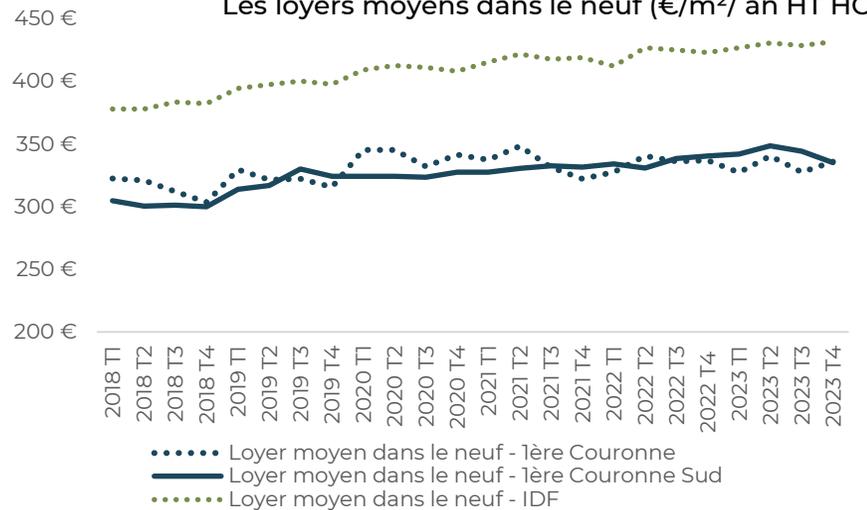


L'offre immédiate par état des locaux

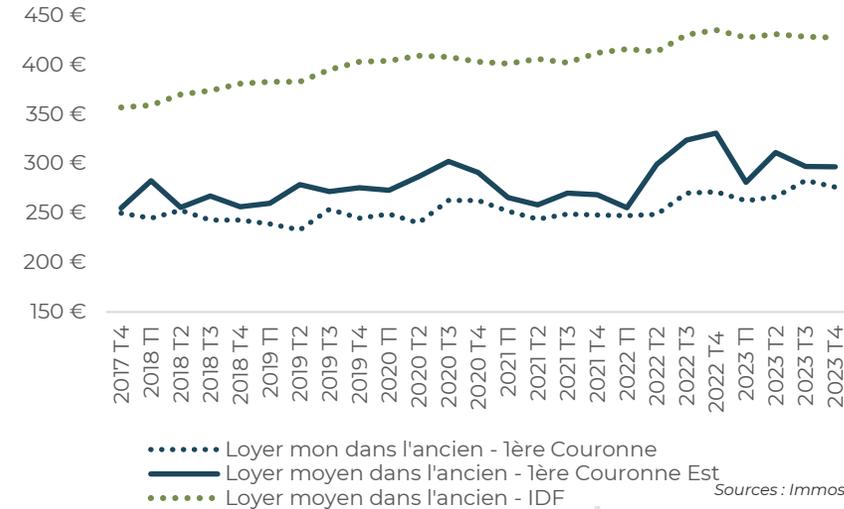


■ Seconde main ■ Neuf Restructuré
— Part du neuf dans le volume global

Les loyers moyens dans le neuf (€/m²/ an HT HC)



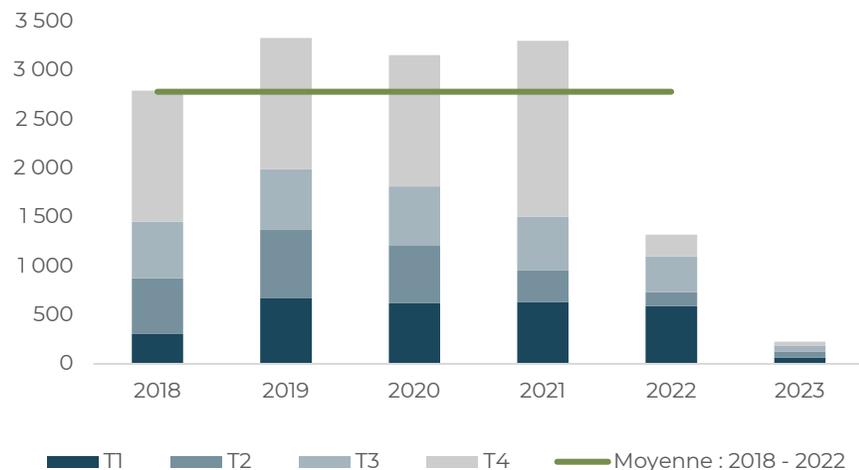
Les loyers moyens dans le seconde main (€/m²/ an HT HC)



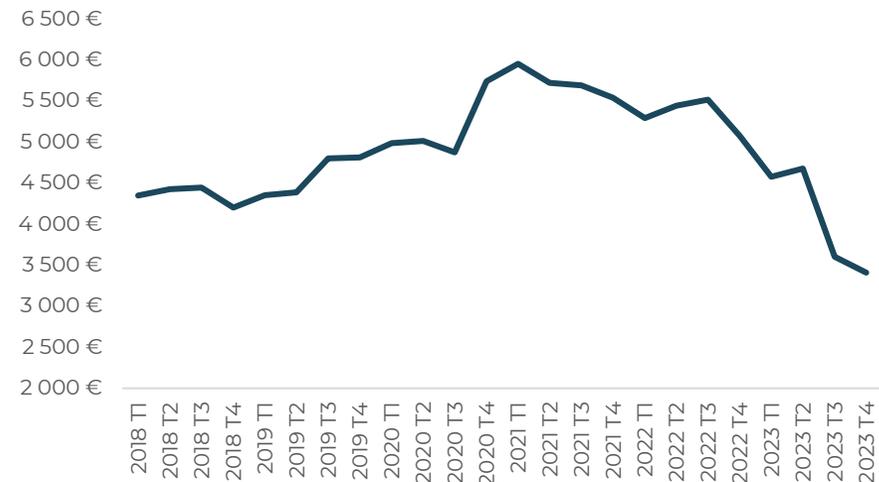
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Investissement bureaux – au sein de la 1^{ère} Couronne

En volume (en M€)



Evolution des prix / m² (€ AEM/m²)



ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

BLOIS

Dpt 41
02 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

BOURGES CHATEAUROUX

Dpt 18
02 48 25 74 48
bourges@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LILLE

Dpts 59 62
03 20 88 38 08
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
lemans@advenis-res.com
Directeur : Cyrille CORNET

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directeur : Rodolphe de MALET

TOURS

Dpt 37
02 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAULT

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252

www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2024



Delphine GRANGE
Directrice Marketing Communication
Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU
Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR
Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com



Suivez notre actualité sur LinkedIn