

# BUREAUX Cergy

—  
4T 2023

Étude sectorielle

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

**7 000 m<sup>2</sup>** placés

**31 000 m<sup>2</sup>** disponibles



- Avec une surface placée d'environ 7000 m<sup>2</sup>, le marché tertiaire enregistre une baisse marquée de 49 % par rapport à l'année précédente, se situant également en dessous de sa moyenne quinquennale. Ce déclin est attribuable à une diminution généralisée des volumes dans toutes les catégories d'actifs. Cependant, l'activité s'est principalement concentrée sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>), représentant 86 % des transactions.
- Face à la contraction des volumes, la part du neuf a également diminué pour atteindre 17 % de la demande placée.
- Bien que la demande placée ait fléchi, l'offre immédiate s'est consolidée, totalisant 31 000 m<sup>2</sup>. La rareté de l'offre neuve continue de peser, avec seulement 3 % des surfaces disponibles.

Valeurs locatives moyennes :

**162 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf

**128 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :

**2 789 €** AEM /m<sup>2</sup>



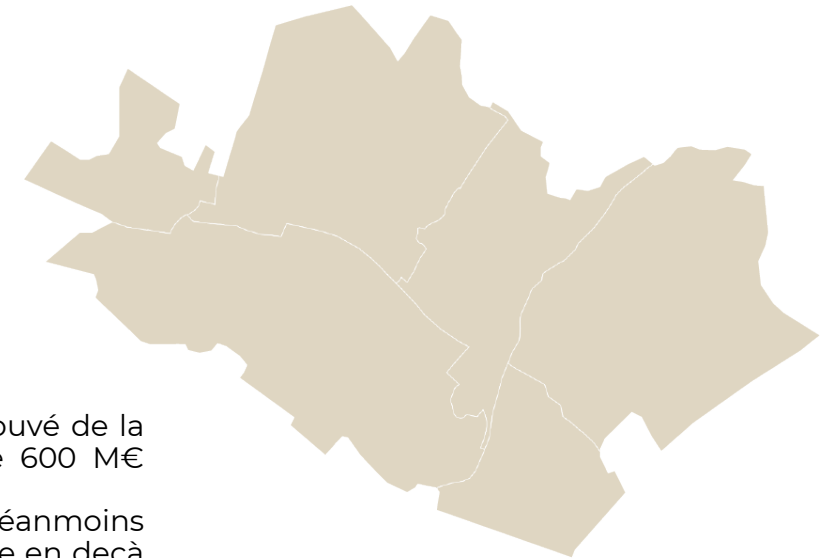
- Les loyers moyens dans le neuf se maintiennent, tandis qu'une certaine correction est observée dans les locaux anciens.

Investissements :

**547 M€**

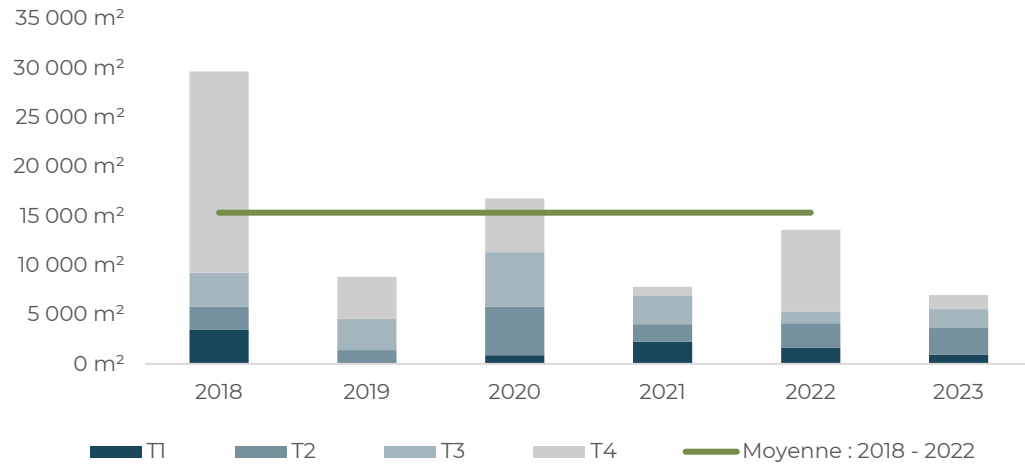


- Au cours du dernier trimestre, le marché de l'investissement a retrouvé de la vigueur, enregistrant 106 M€ investis. Au global, ce sont près de 600 M€ investis en immobilier tertiaire.
- Bien que ce chiffre représente un montant considérable, il affiche néanmoins un recul de 19 % par rapport à l'année précédente. De même, il reste en deçà de la moyenne quinquennale observée.
- La valeur vénale continue sa progression, culminant à 2 780 € AEM /m<sup>2</sup>, ce qui représente une augmentation de 2 % par rapport au trimestre précédent et de 18 % par rapport à la même période en 2022.

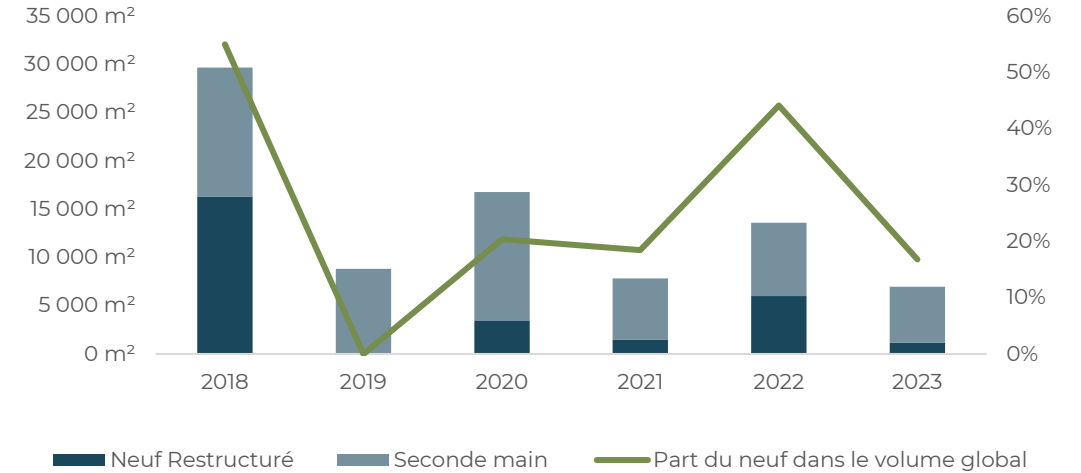


# La demande placée

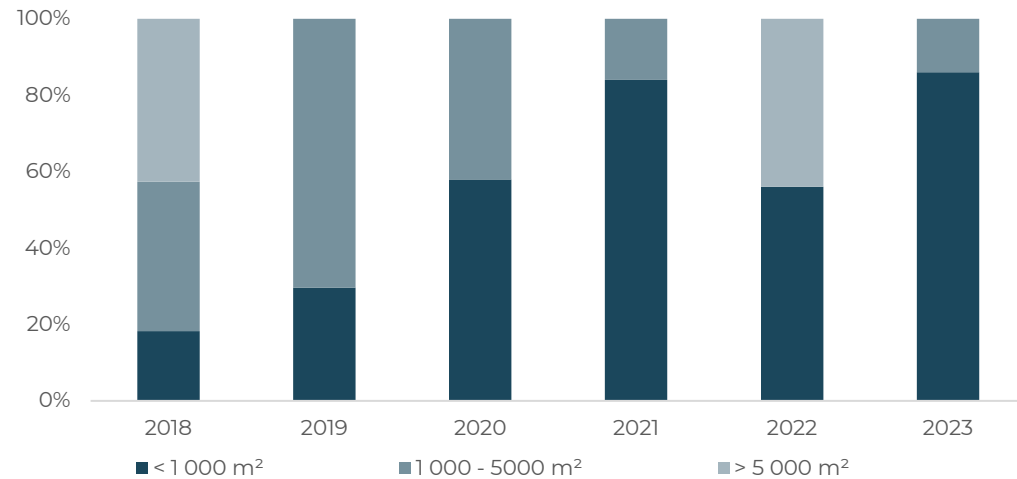
## La demande placée par trimestre



## La demande placée par état des locaux

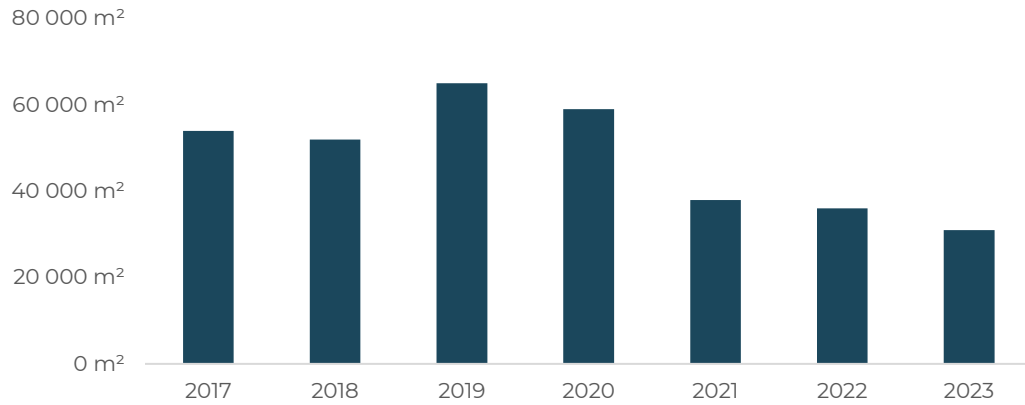


## La demande placée par tranche de surface

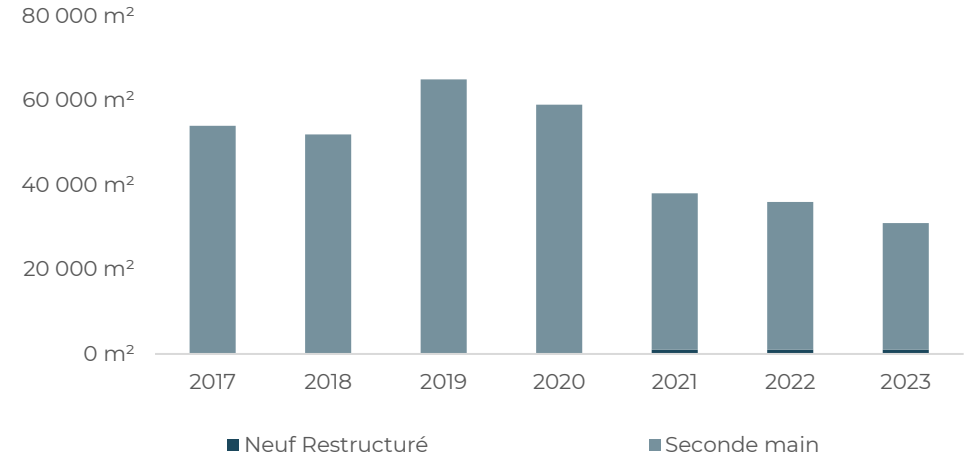


# L'offre immédiate et les valeurs

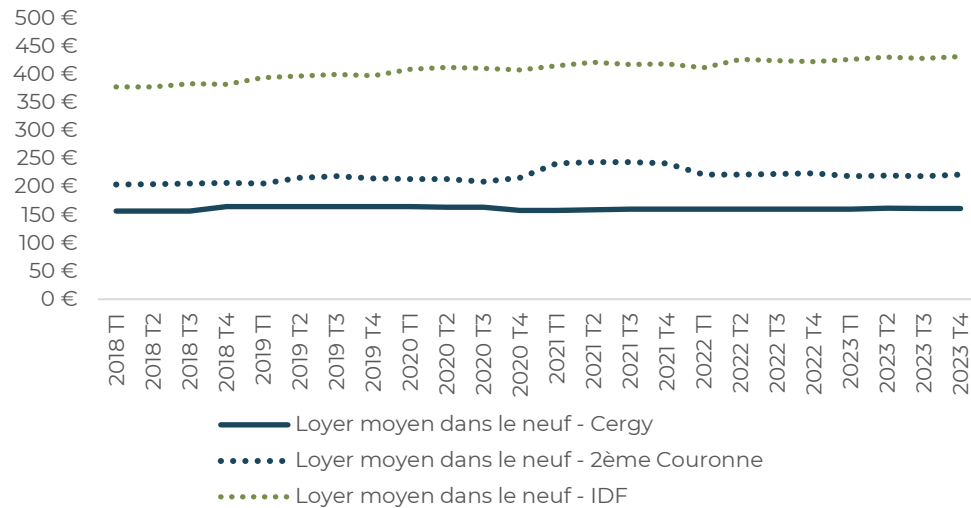
## Evolution de l'offre immédiate



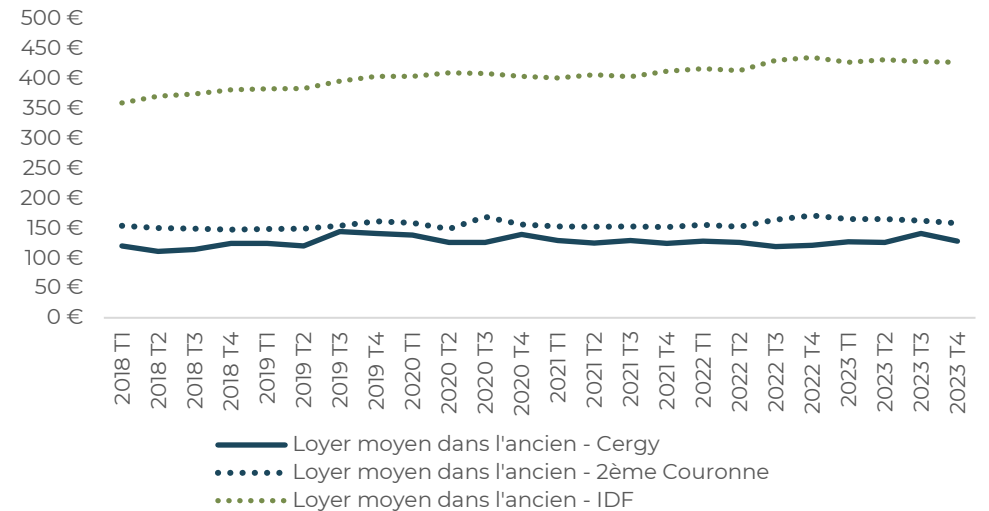
## L'offre immédiate par état des locaux



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



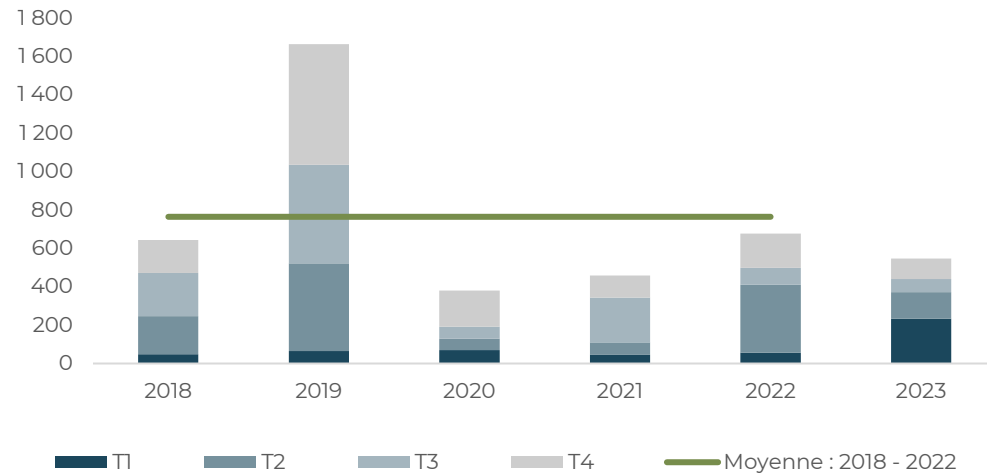
## Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



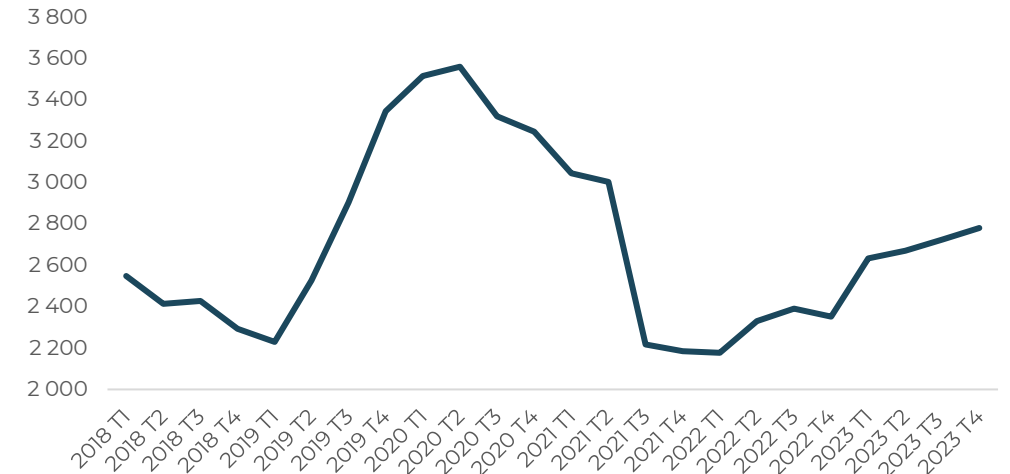
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux – Sur l'ensemble de la 2<sup>ème</sup> Couronne

En volume (en M€)



Evolution des prix (€ AEM/m<sup>2</sup>)



# 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<sup>ère</sup> 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](http://www.advenis-res.com)





**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