



Focus Secteur

## Bureaux – Paris Centre Ouest

T3 2022

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :  
**120 400 m<sup>2</sup>** placés  
**89 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :  
**778 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf  
**589 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :  
**15 869 €** AEM /m<sup>2</sup>



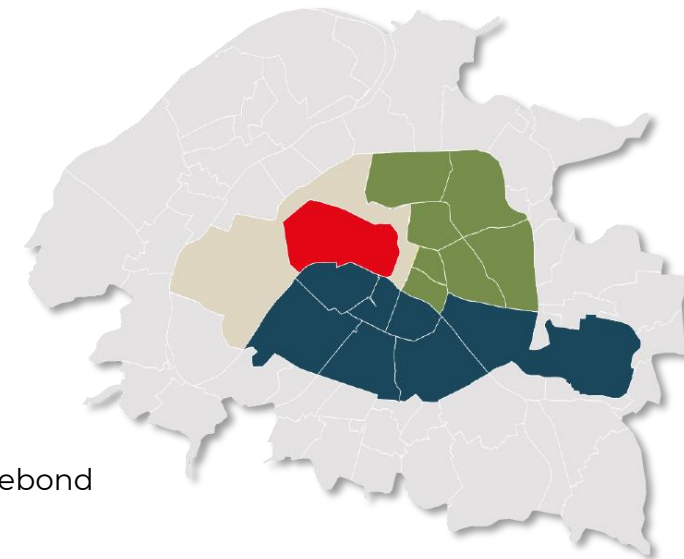
Investissements :  
**790 M€**



- Le marché a poursuivi son dynamisme, atteignant **120 400 m<sup>2</sup>** de demande placée, soit un net rebond de **+ 77 % sur un an**.
- L'activité se situe nettement au dessus de sa moyenne quinquennale qui s'établit à **86 300 m<sup>2</sup>**.
- **Le neuf** est en légère hausse cumulant **26 % des volumes**.
- Les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) ont totalisé près de la moitié des volumes, tandis que le segment **> 5000 m<sup>2</sup>** a représenté **17 % des volumes**.
- Avec un bon niveau de commercialisation, le stock immédiat continue de se consolider. **La vacance** représente **89 000 m<sup>2</sup>, dont 21 % de surfaces neuves**.

Face à une tension à l'offre, les valeurs dans le neuf ont connu une pression. Le loyer moyen dans le neuf est passé de **681 € à 778 €** sur un trimestre. **Dans l'ancien**, le loyer moyen se comprime sur un trimestre passant de **611 € à 589 €**.

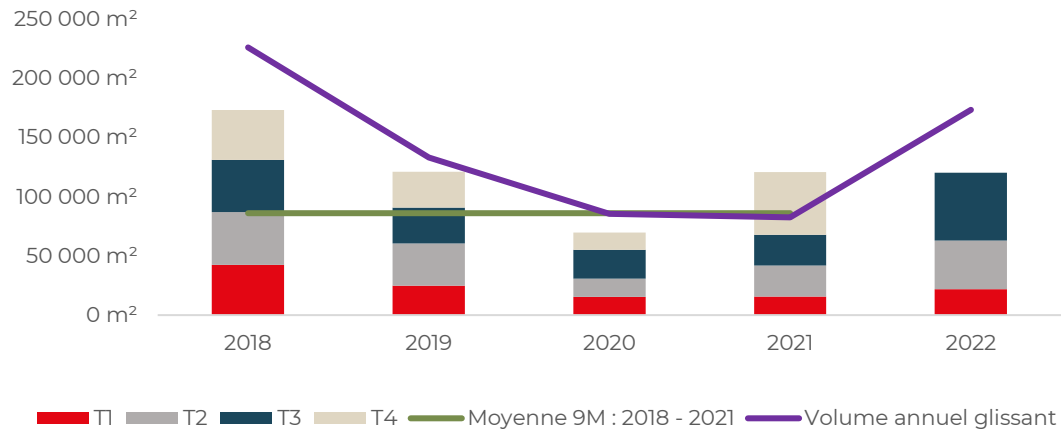
- **Le dernier trimestre** a été particulièrement dynamique, cumulant **523 M€**.
- Au global cela **porte le volume investis en bureaux à 790 M€**, soit un net rebond de **+ 80 % sur un an**.
- Le prix de vente moyen est en légère hausse atteignant **15 869 € AEM/m<sup>2</sup>**.



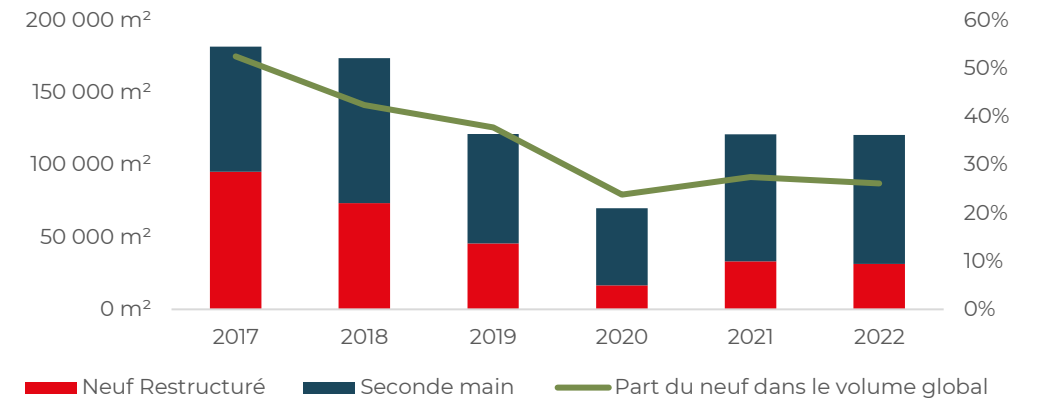
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Paris Sud ● Paris Nord Est

# La demande placée

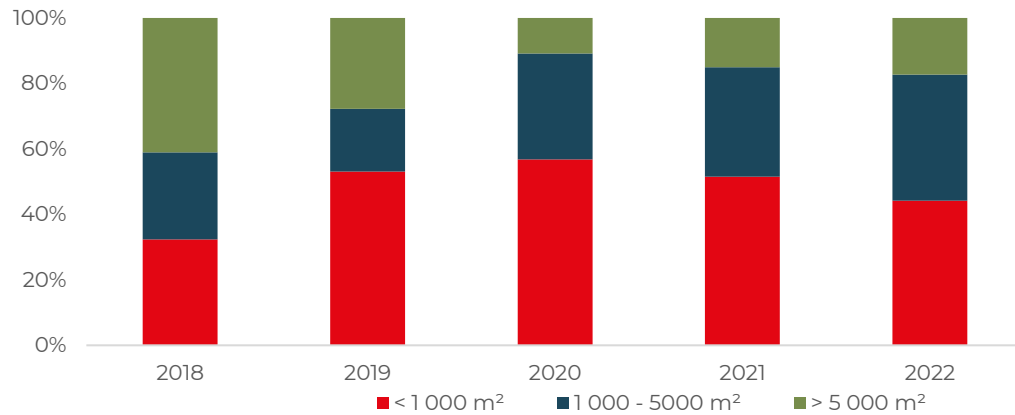
## Evolution de la demande placée



## La demande placée par état des locaux



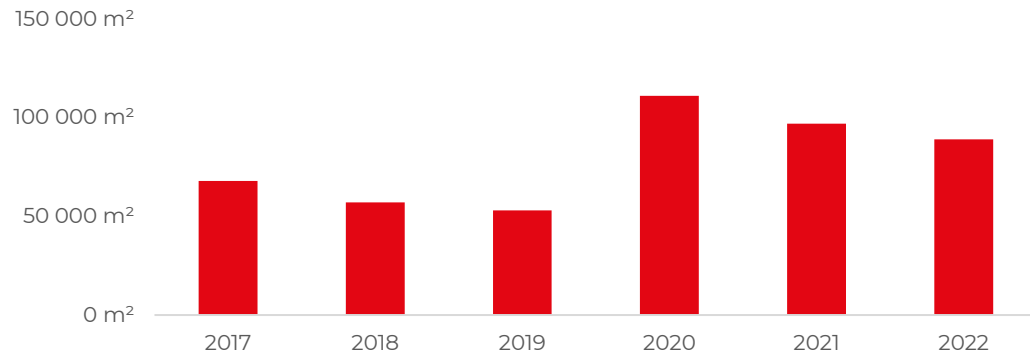
## La demande placée par tranche de surface



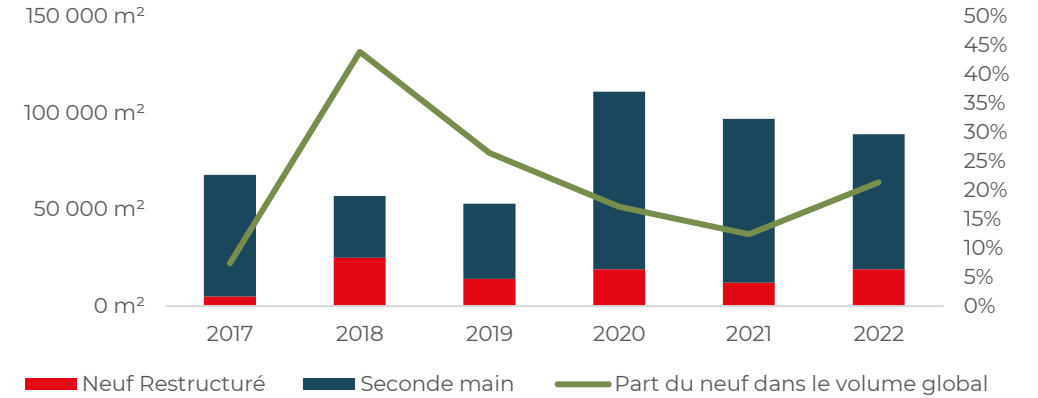
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# L'offre immédiate et les valeurs

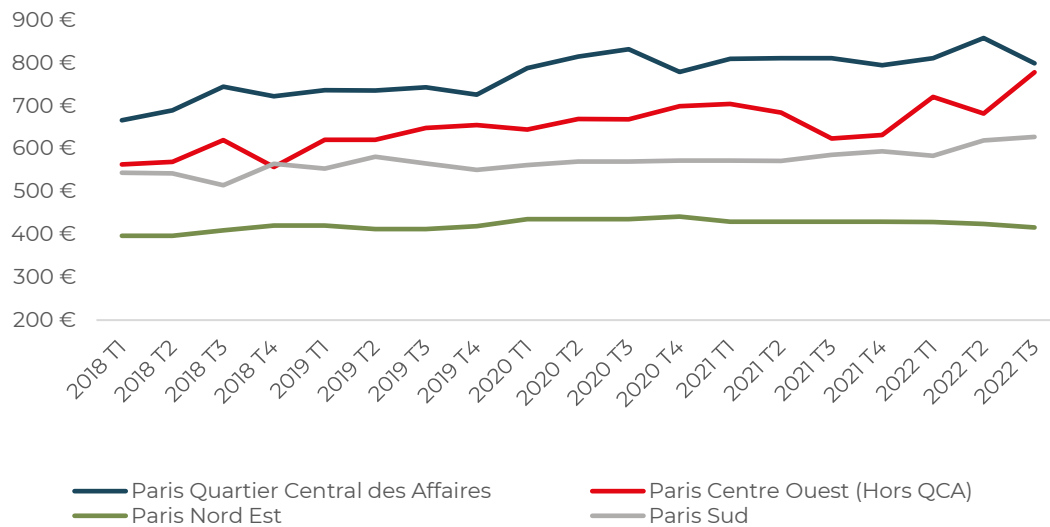
## Evolution de l'offre immédiate



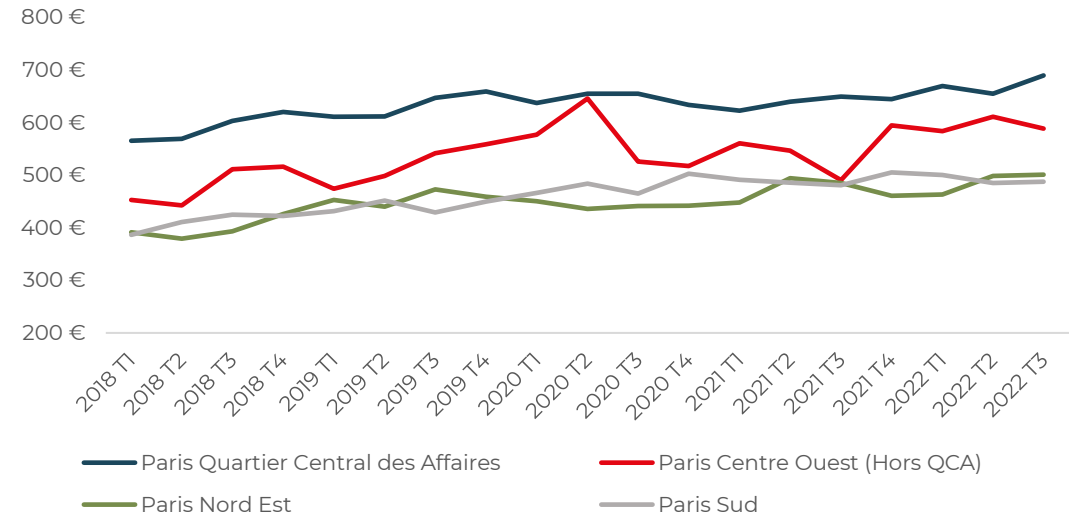
## L'offre immédiate par état



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



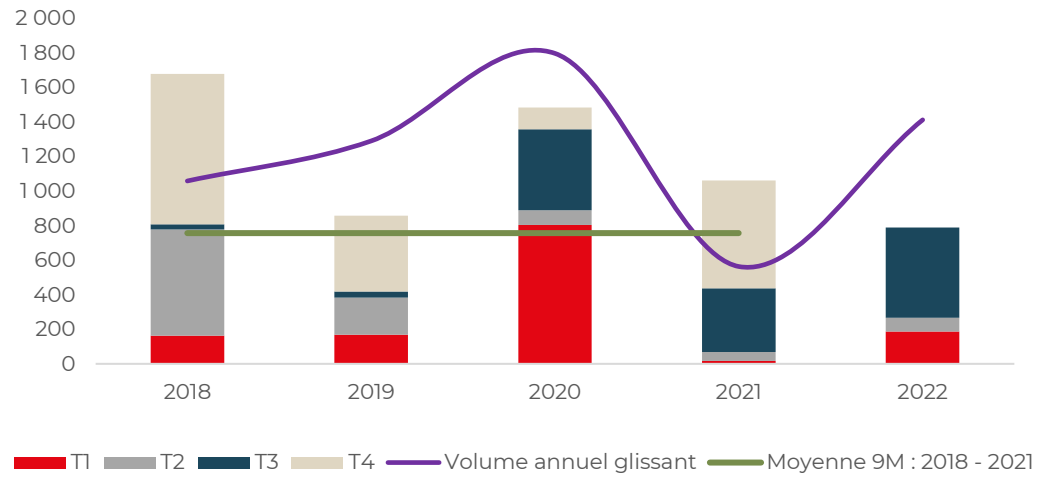
## Evolution des loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



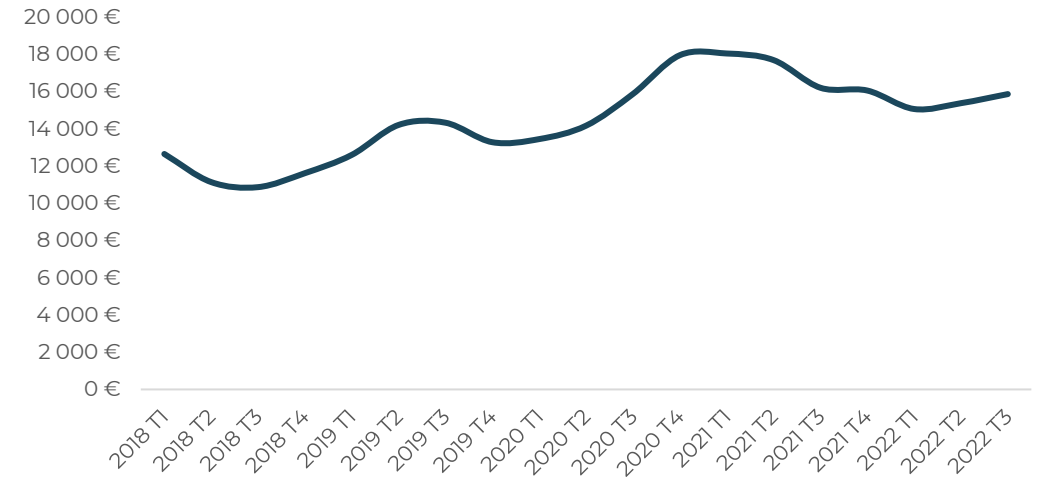
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux

Evolution des volumes M€



Evolution des prix (€ AEM/m²)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# 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

### BAYONNE

Dpt 64  
05 59 48 51 88  
bayonne@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  
Directrice : Sophie CHELLER

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 46 29 39 60  
larochelle@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 612 613  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LIMOGES

Dpt 87  
05 55 426 428  
limoges@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
03 59 612 613  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### LE MANS

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

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### NANCY

Dpts 54 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 36 17 33 66  
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 BRIEU

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

### PERIGUEUX

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

### TOURS

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

### TOULOUSE

Dpts 31 81 82  
05 34 50 91 18  
toulouse@advenis-res.com  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

### 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)

Document non contractuel | © Advenis 2022



**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