

# BUREAUX PARIS NORD EST

—  
4T 2022

Étude sectorielle

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :  
**122 700 m<sup>2</sup>** placés  
**176 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :  
**415 €** HT HC /m<sup>2</sup>/ an neuf  
**511 €** HT HC /m<sup>2</sup>/ an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :  
**12 734 €** AEM /m<sup>2</sup>



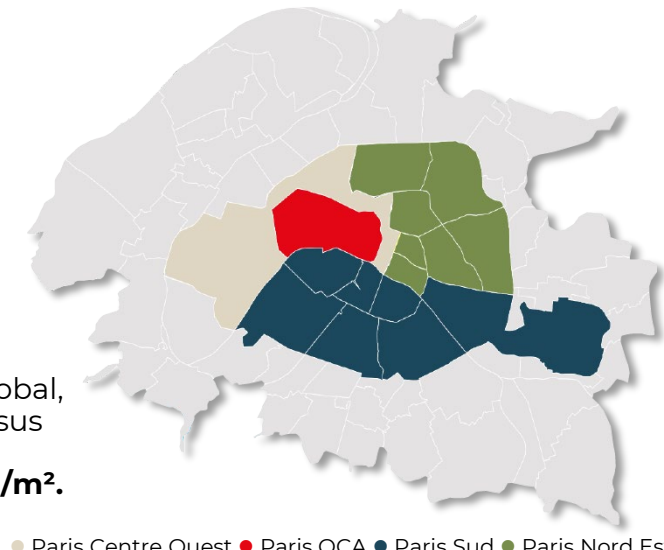
Investissements :  
**1,1 Md €**



- Malgré une dynamique de l'activité au cours des 9 mois de l'année, le dernier trimestre a marqué le pas avec seulement **20 700 m<sup>2</sup>**, portant le volume global de la demande placée à **122 700 m<sup>2</sup>**. **La demande placée est en légère progression sur un an (+ 3 %)**, et se situe au dessus de sa moyenne quinquennale (**115 600 m<sup>2</sup>**).
- **La part du neuf** dans les volumes commercialisés continue également sa progression, **atteignant 17 %** de la demande placée, **contre 10 % en 2021**.
- Ce sont principalement **les petites et moyennes surfaces qui portent le marché**, tandis que les grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>) manquent à l'appel. **Aucune transaction (< 5 000 m<sup>2</sup>) n'est recensée**. Si **les opérations < 1 000 m<sup>2</sup>** restent stables sur un an, **cumulant 58 % des volumes, le créneau 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>**, a par ailleurs affiché de belles performances, **totalisant 42 % des volumes** (contre 35 % en 2021).
- Le stock immédiat s'établit à **176 000 m<sup>2</sup>**, en léger retrait (- 2 %) par rapport à fin 2021.
- **La vacance dans le neuf** reste fluide totalisant **40 % du stock immédiat**. Les surfaces de seconde main, en revanche continue de peser sur le stock. La vacance sur ce segment se situe toujours au dessus de 100 000 m<sup>2</sup>, contre moins de 50 000 m<sup>2</sup>, son niveau pré-covid.

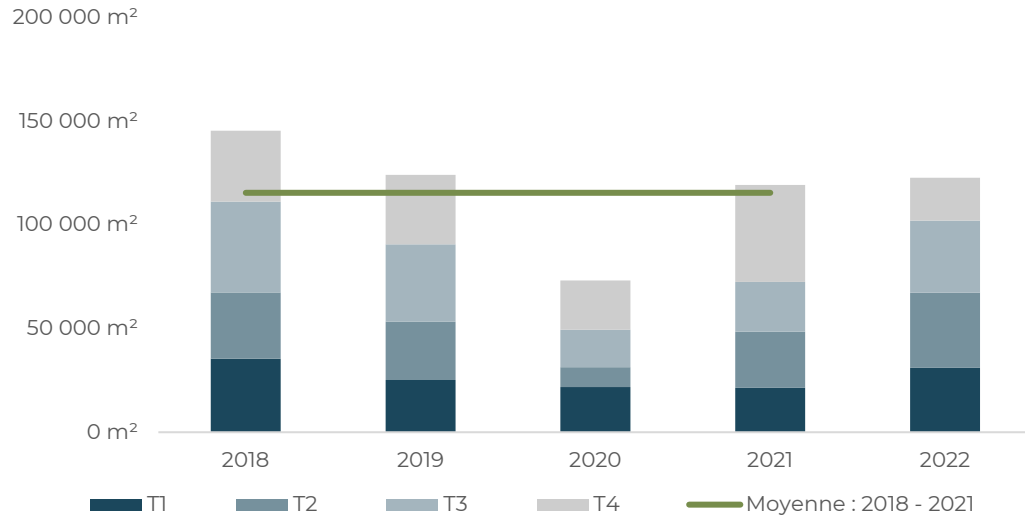
Alors que le loyer moyen se stabilise dans le neuf, une pression s'observe dans l'ancien, en comparaison au 4T 2021.

- Les montants investis en bureaux ont affiché un net rebond sur un an. Au global, **1,1 Md €** ont été investis, soit **+ 27 % sur un an**. L'activité se situe ainsi au dessus de sa moyenne quinquennale (**949 M€**).
- Les prix de vente ont enregistré une légère hausse, atteignant **12 734 € AEM/m<sup>2</sup>**.

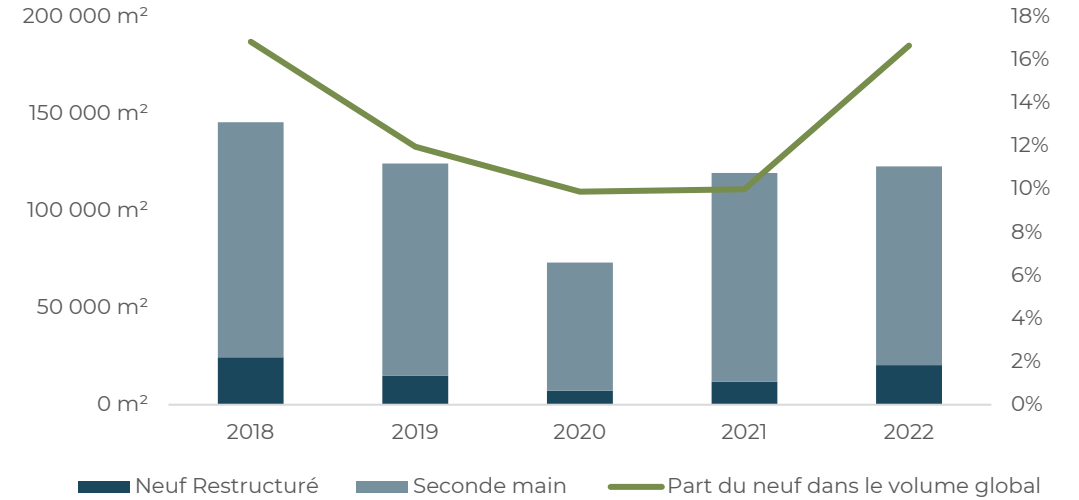


# La demande placée

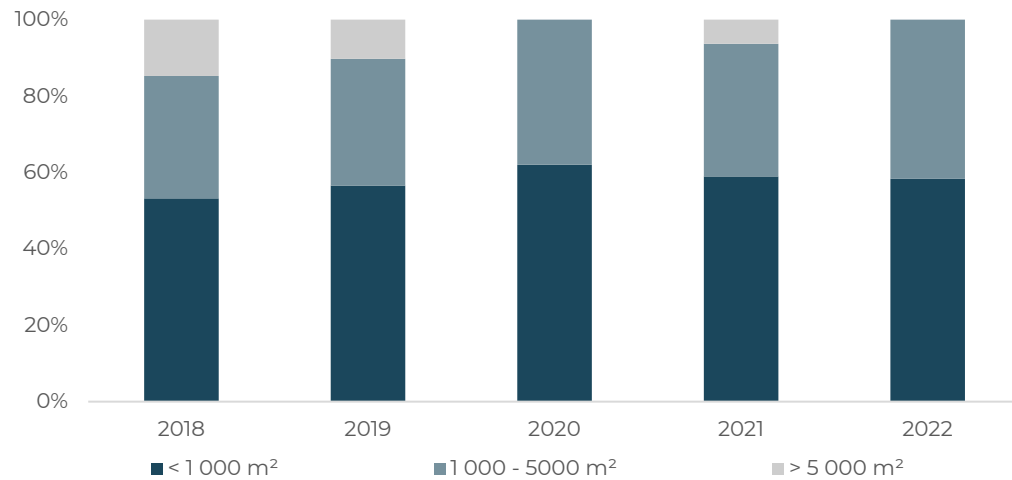
## La demande placée par trimestre



## La demande placée par état des locaux

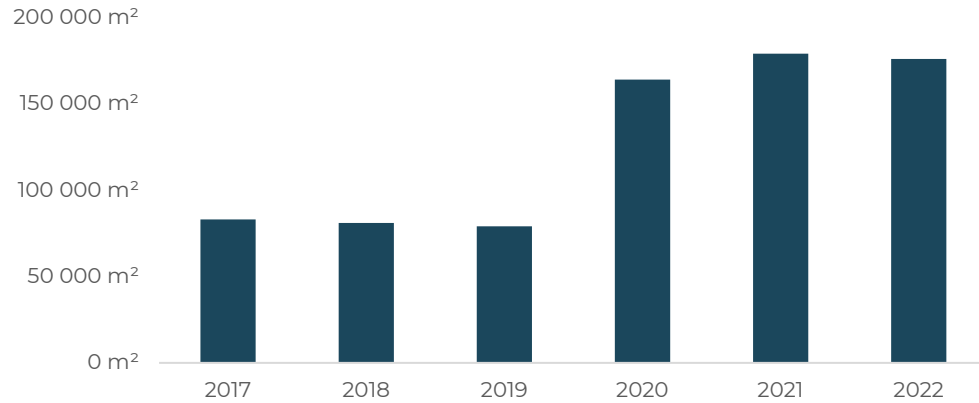


## La demande placée par tranche de surface

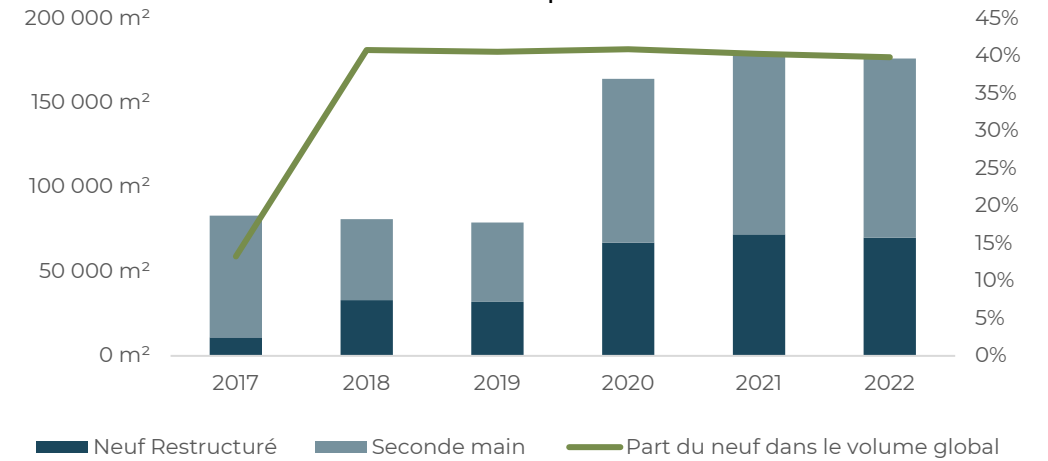


# L'offre immédiate et les valeurs

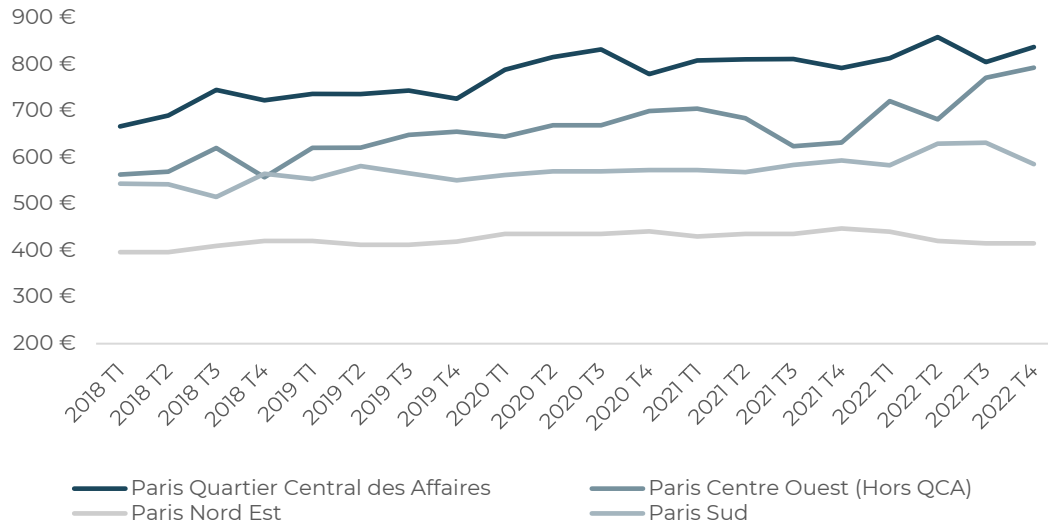
## Evolution de l'offre immédiate



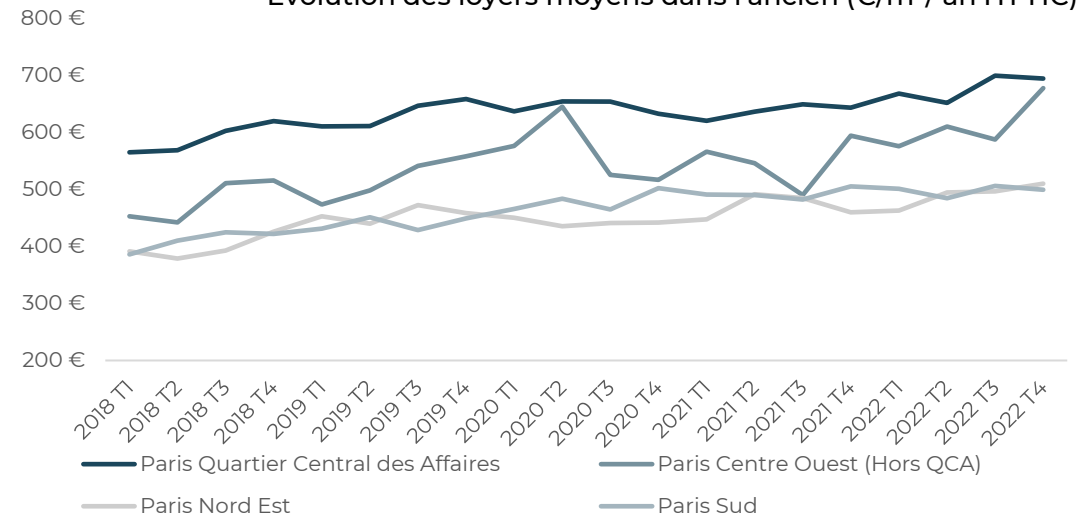
## L'offre immédiate par état des locaux



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

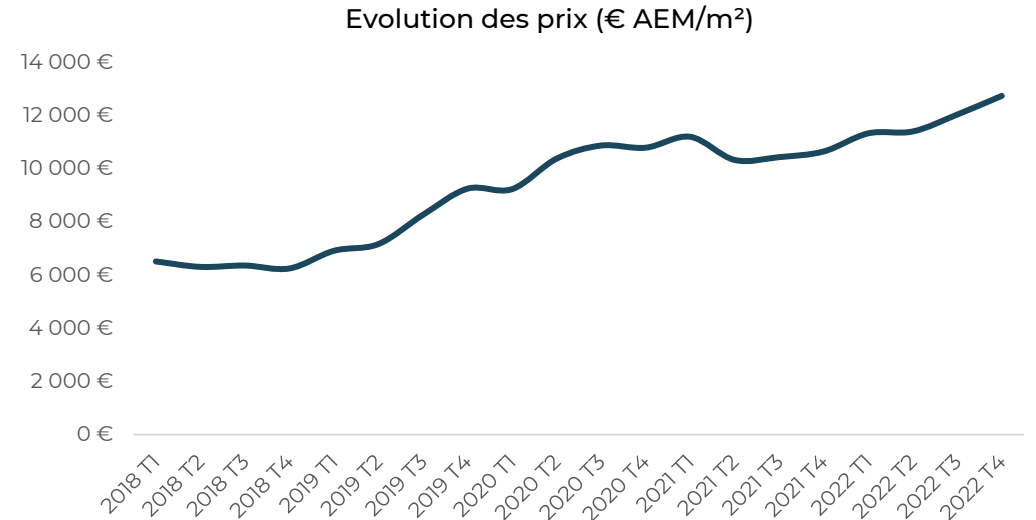
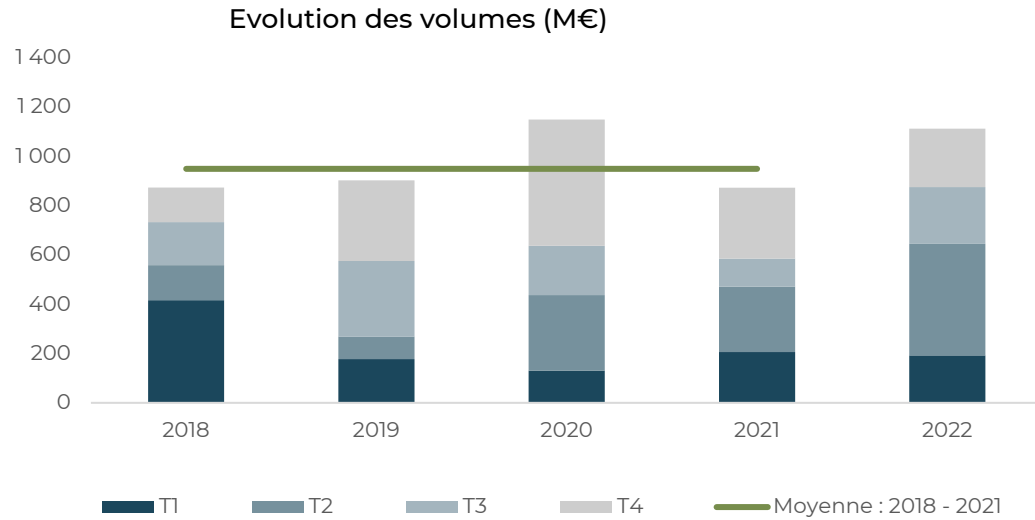


## Evolution des loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux



# 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

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions





**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