

BUREAUX Tère Couronne Sud

—
4T 2022

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
94 400 m² placés
270 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
369€ HT HC /m²/ an neuf
323 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :
5 118 € AEM /m²



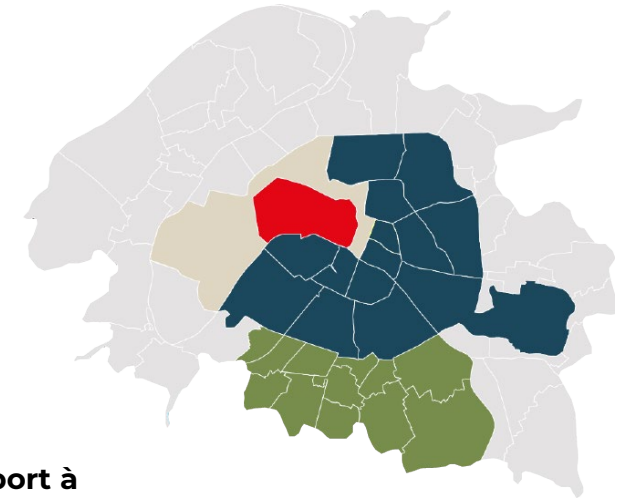
Investissements :
1,3 Md €



- La dynamique du marché tertiaire continue de s'amorcer depuis le post-covid. Au global, **près de 100 000 m² ont été placés**, soit **une croissance exponentielle de + 102 % sur un an**, et se rapproche ainsi de sa moyenne annuelle de la période 2018 – 2021 (108 300 m²).
- Cette dynamique s'explique notamment par le bon niveau de commercialisation des **grandes opérations (> 5 000 m²)**, **totalisant 34 % des volumes (contre 13 % en 2021)**. Ce segment a permis d'amortir la chute des volumes pour les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) qui ont représenté seulement **28 % des volumes, contre 55 % en 2021**.
- **Les volumes commercialisés dans le neuf** ont affiché de belles performances, cumulant **un peu plus de la moitié de la demande placée**, et ce notamment grâce à une offre neuve fluide, à la suite des dernières livraisons.
- En effet, **la part du neuf dans la vacance culmine 48 % du stock**. **L'offre immédiate** atteint ainsi **270 000 m²**, en progression de **+ 19 % sur un an**.

Les valeurs ont progressé. Dans **le neuf il passe de 332 € à 369 €** et **de 270 € à 323 € dans l'ancien** par rapport à fin 2021.

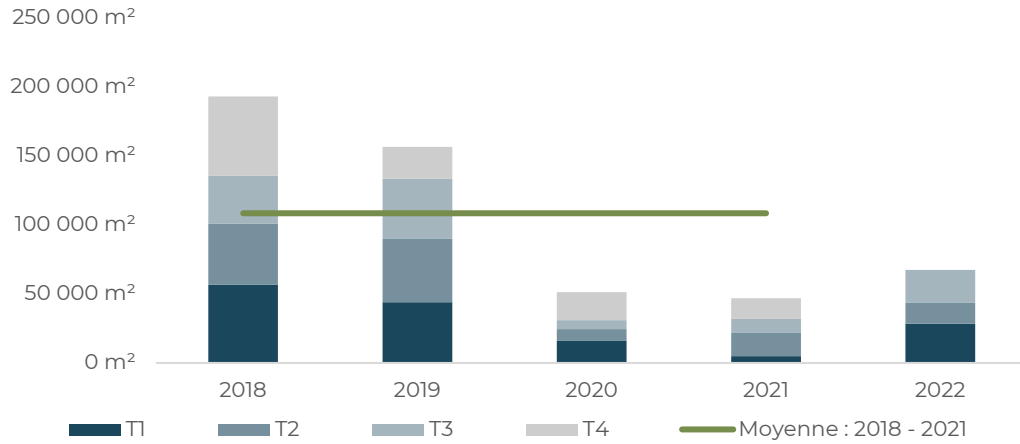
- **1,3 Md €** ont été investis en bureaux, en baisse de **- 60 %** sur un an.
- Les prix de vente atteignent **5 118 € (AEM/m²)**, en baisse de **- 8 %** par rapport à fin 2021.



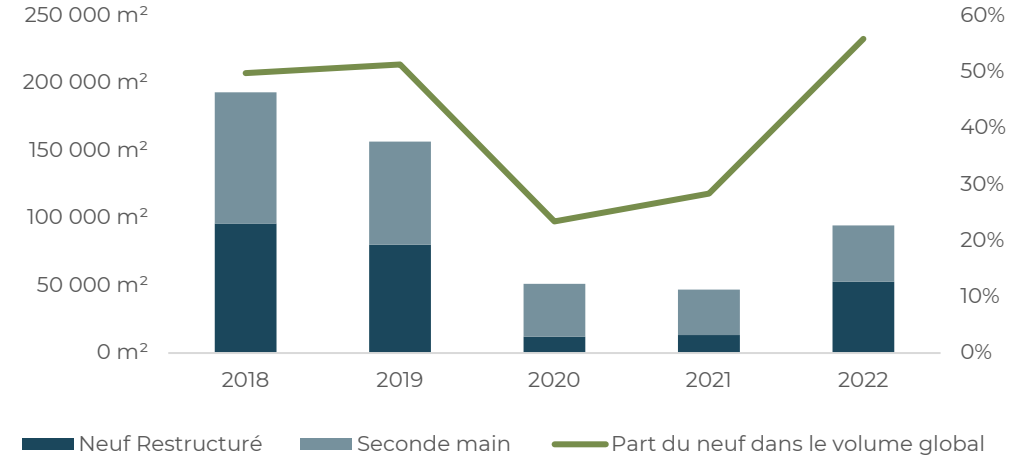
● Paris Centre Oest ● Paris QCA ● Reste Paris ● 1^{ère} Couronne Sud

La demande placée

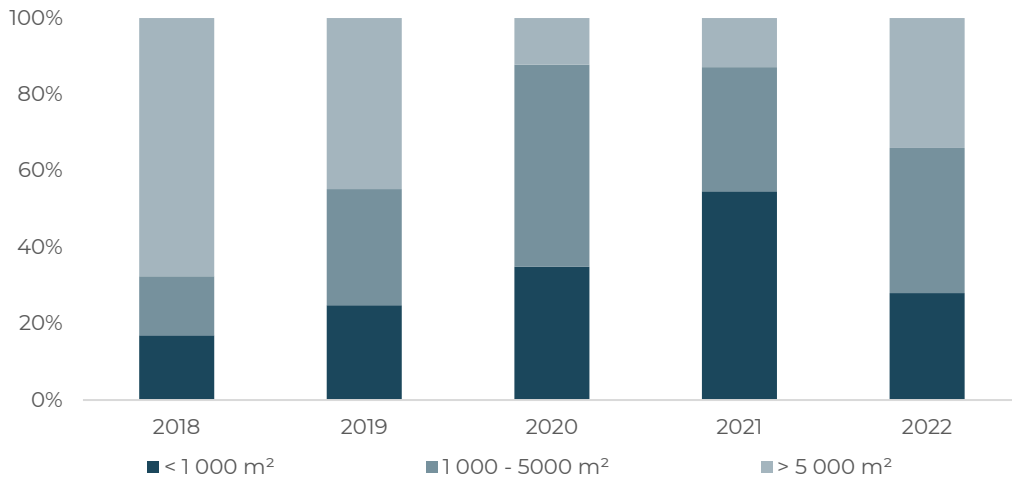
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

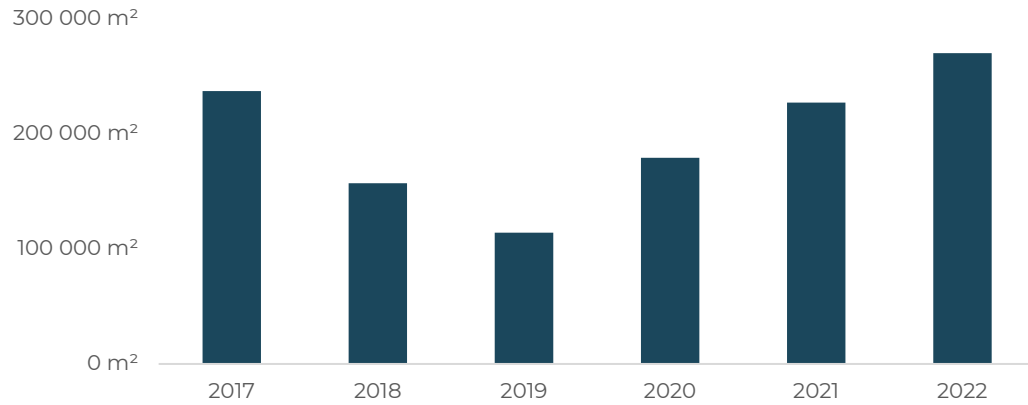


La demande placée par tranche de surface

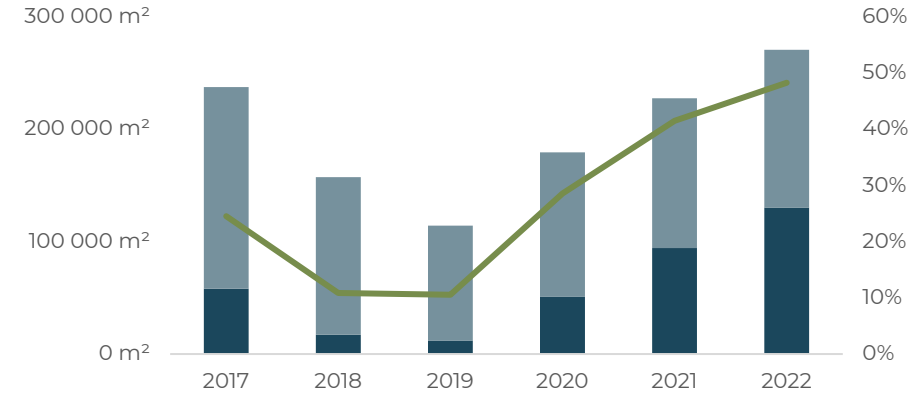


L'offre immédiate

Evolution de l'offre immédiate

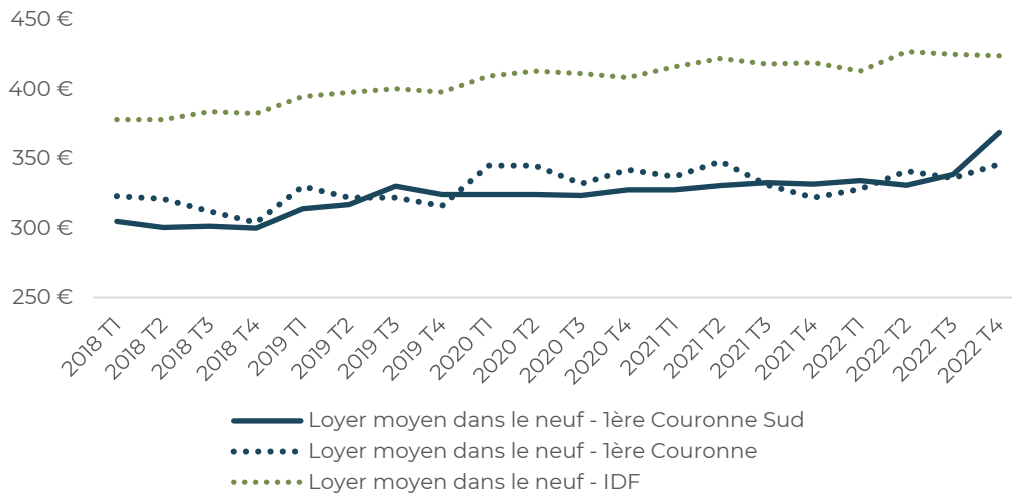


L'offre immédiate par état des locaux

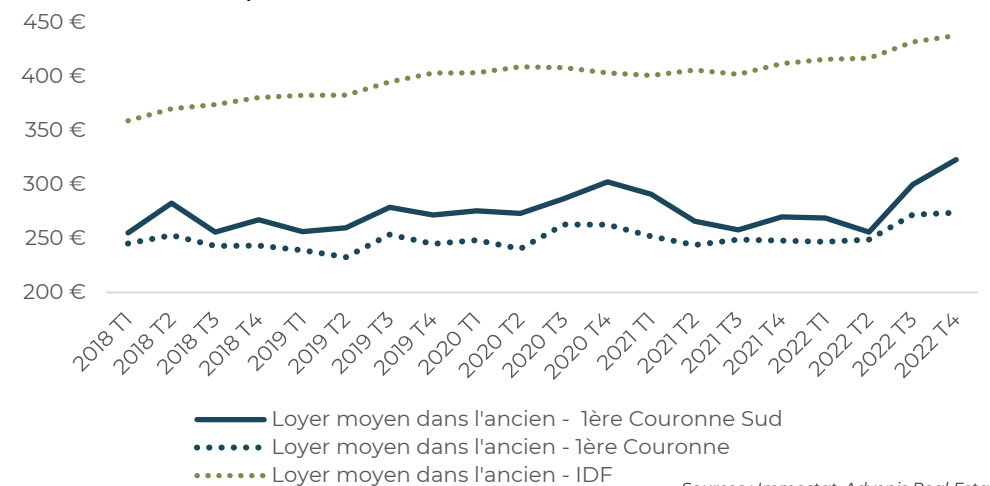


■ Seconde main ■ Neuf Restructuré
— Part du neuf dans le volume global

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



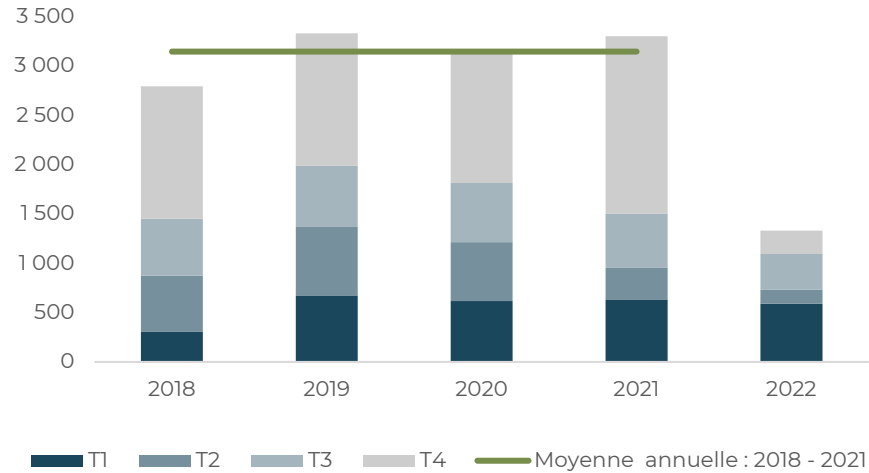
Les loyers moyens dans le seconde main (€/m²/ an HT HC)



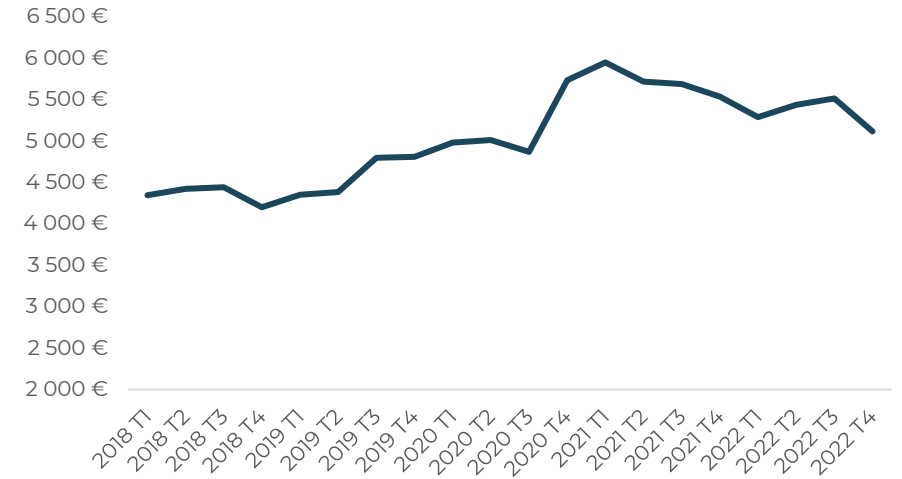
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Investissement bureaux – 1^{ère} Couronne Sud

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

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

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