

BUREAUX Boucle Nord

—
3T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
7 600 m² placés
102 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
249 € HT HC /m²/an neuf
199 € HT HC /m²/an 2nd marché

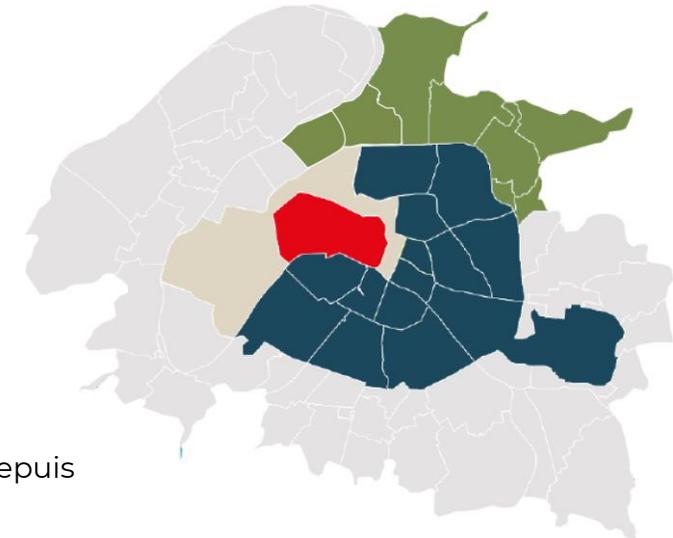
Valeurs vénales moyennes :
5 378 € AEM /m



Investissements :
1 Md €



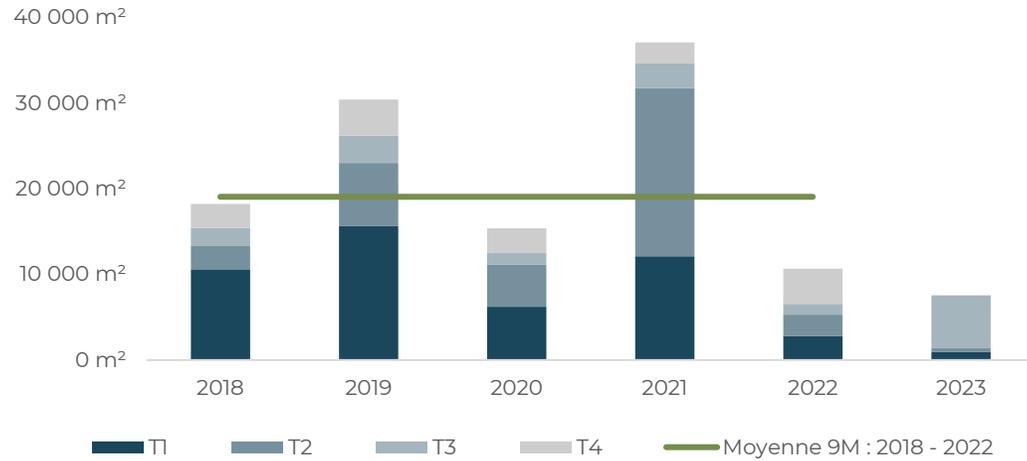
- Le marché tertiaire continue de résister au sein de la Boucle Nord. Au global, ce sont 7 600 m² placés, soit + 15 % sur un an.
- En comparaison à sa moyenne quinquennale, le résultat est nettement en dessous (- 60 %).
- Ceci est relativiser par l'absence de grandes opérations (> 5 000 m²) qui manquent à l'appel depuis 2022. C'est notamment le segment 1 000 – 5000 m² qui a surperformé avec un net rebond annuel des volumes (+ 292 %). En revanche, les mouvements (< 1 000 m²) ont fortement fléchi (- 43 %). C'est ainsi que le segment 1 000 – 5 000 m² a cumulé 60 % des volumes et 40 % pour les opérations < 1 000 m².
- Tiré principalement par les moyennes surfaces, la part du neuf a promptement progresser, atteignant 68 % des commercialisations.
- Le stock immédiat reste stable sur un trimestre, mais s'affiche en retrait par rapport au 4T 2022 (- 7 %). Les surfaces neuves vacances continuent de se faire rares, cumulant seulement 8 % de l'offre immédiate.
- Les loyers moyens tendent à se stabiliser dans le neuf et dans l'ancien.
- Le marché de l'investissement a ralenti. Au global, ce sont 1 Md € investis depuis le début de l'année, soit un retrait annuel de – 30 %.
- Le prix de vente continue de se comprimer et s'affiche à 5 378 € AEM/m².



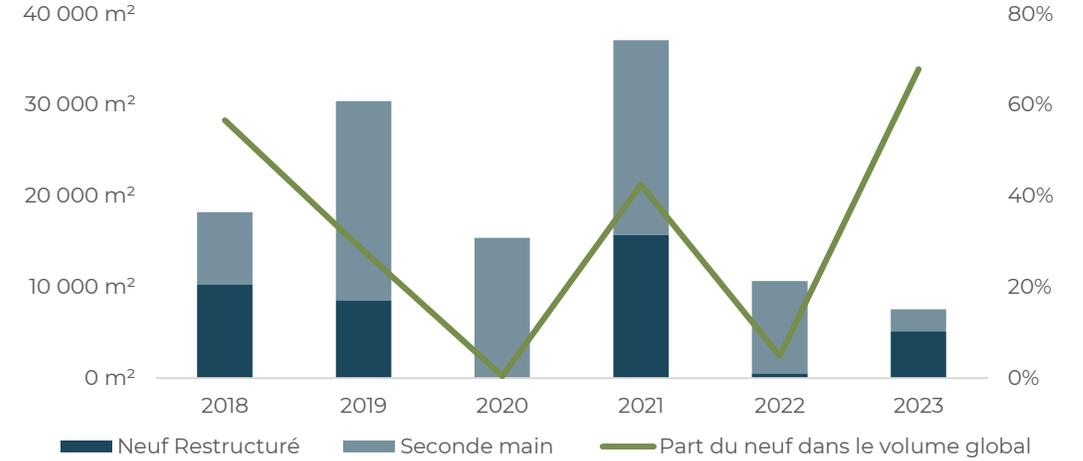
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA
● Reste Paris ● Boucle Nord

La demande placée

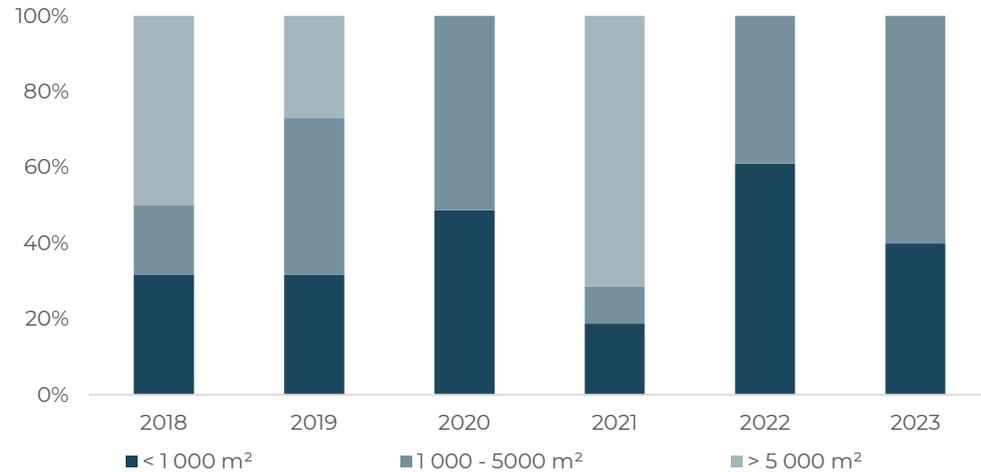
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

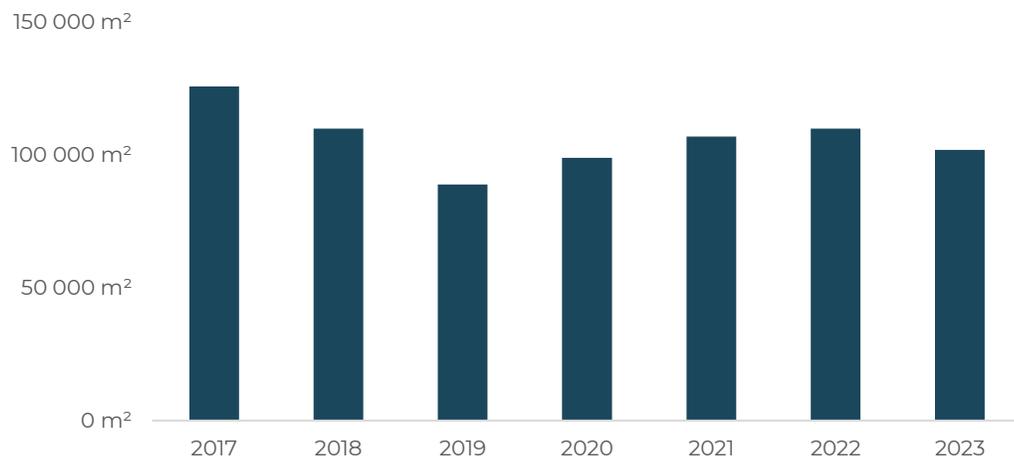


La demande placée par tranche de surface

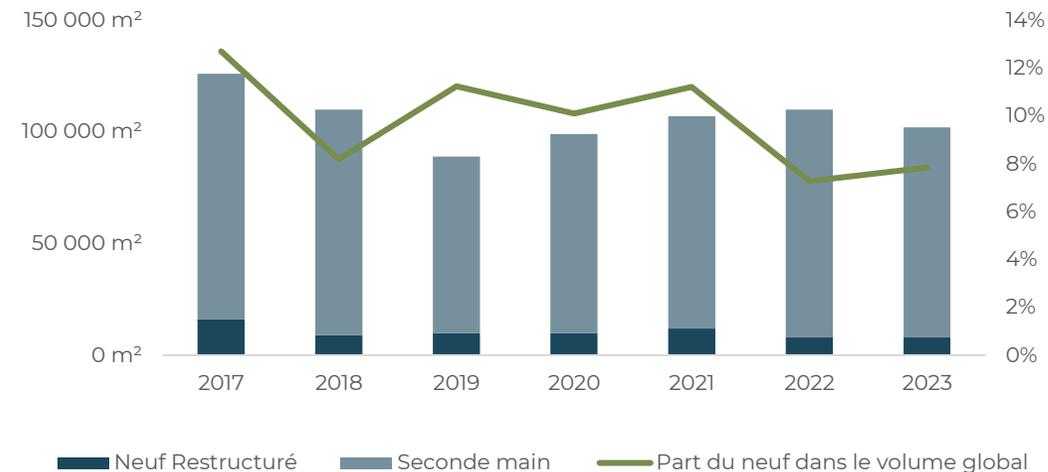


L'offre immédiate et les valeurs

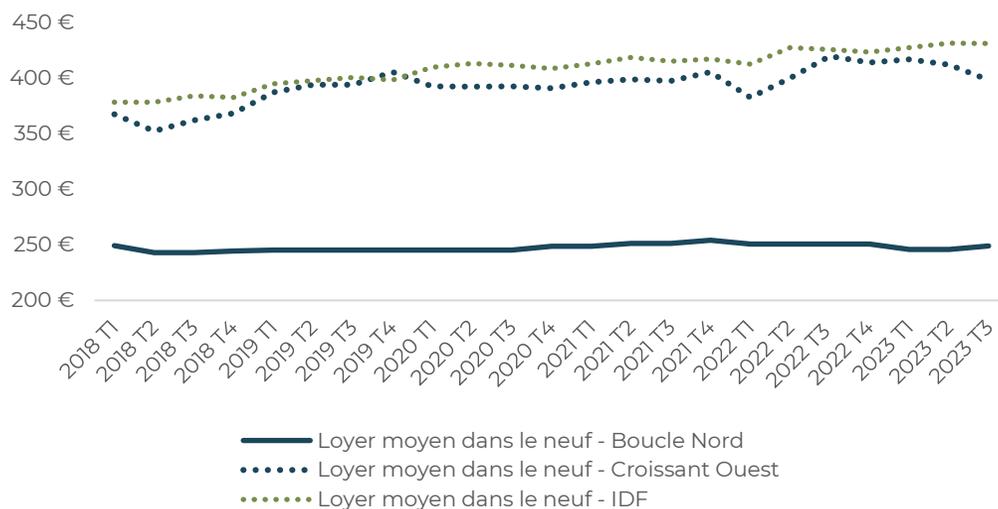
Evolution de l'offre immédiate



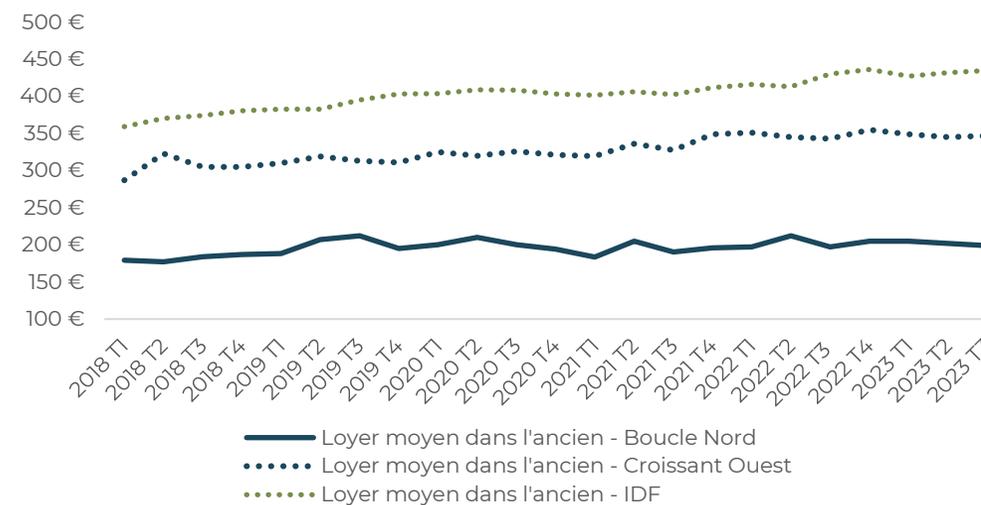
L'offre immédiate par état des locaux



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

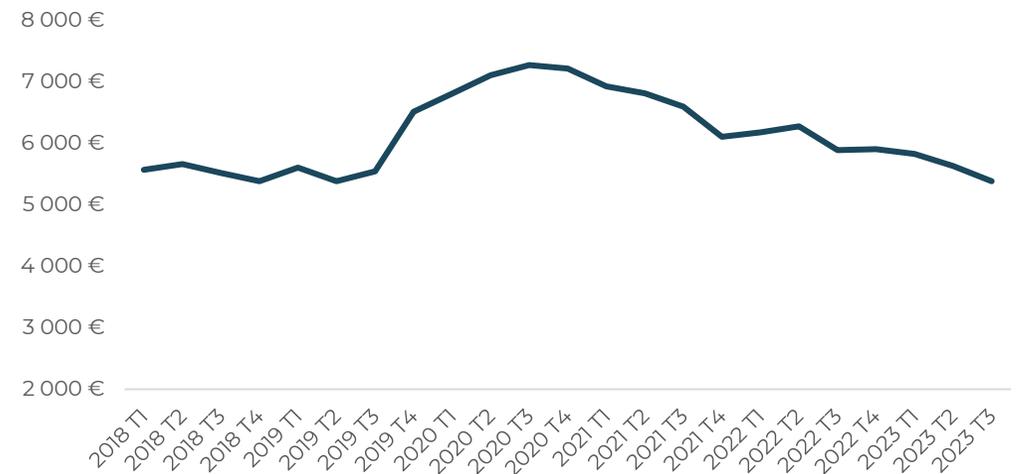
Investissement bureaux – Sur l'ensemble du Croissant Ouest*



Evolution des volumes (en M€)



Evolution des prix (€ AEM/m²)



*Hors La Défense

Document non contractuel | Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source | © Advenis 2023

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

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

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 : Cyrille CORNET

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
Directeur : Rodolphe DE MALLET

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

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

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 2023

 **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