

BUREAUX Boucle Sud

—
4T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
154 200 m² placés
260 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
487 € HT HC /m²/an neuf
375 € HT HC /m²/an 2nd marché

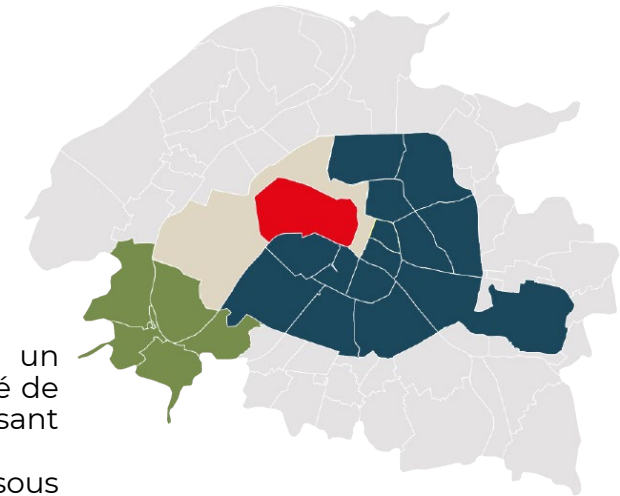
Valeurs vénales moyennes :
4 816 € AEM /m



Investissements :
1,1 Md €



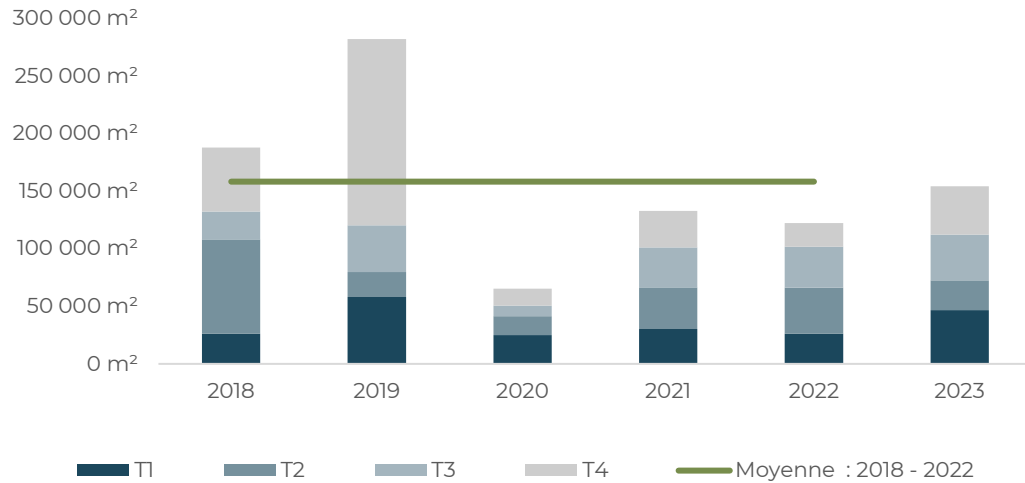
- La dynamique du marché a pris son envol au cours du dernier trimestre, avec un total de 41 800 m² placés, ce qui porte le volume global de la demande placée à 154 200 m². L'activité a été marquée par des performances notables, avec une augmentation significative des volumes, soit une hausse de 26 % sur un an et en phase avec sa moyenne quinquennale.
- Cette croissance s'explique en grande partie par un rebond notable des volumes pour les opérations de > 5 000 m², avec une augmentation prépondérante de 153 % sur une année, représentant près de la moitié des volumes. De ce fait, la part du neuf atteint désormais 32 %, avec une augmentation de 185 % des commercialisations.
- Cependant, la tendance est inverse pour les autres segments de surfaces. Les petites et moyennes surfaces enregistrent une contraction de 11 % et de 15 % respectivement pour le créneau 1 000 à 5 000 m².
- Malgré un niveau de commercialisation satisfaisant, la vacance continue d'augmenter, atteignant 260 000 m² (+ 23 % sur un an). La part du neuf reste stable à 9 %. Néanmoins, une attention particulière doit être portée à l'évolution de l'offre en seconde main, qui continue d'augmenter et atteint son plus haut niveau.
- Le marché enregistre une tendance à la stabilisation du loyer moyen dans le neuf, tandis que dans l'ancien, une progression modérée est notée.
- Parallèlement, le marché de l'investissement enregistre également un ralentissement significatif. En effet, les volumes investis en bureaux ont chuté de 46 % sur une année et de 71 % par rapport à la moyenne quinquennale, totalisant ainsi 1,1 Md €.
- De plus, le prix de vente continue de se contracter, passant désormais en dessous de la barre des 5 000 € AEM/m², marquant ainsi une nouvelle baisse.



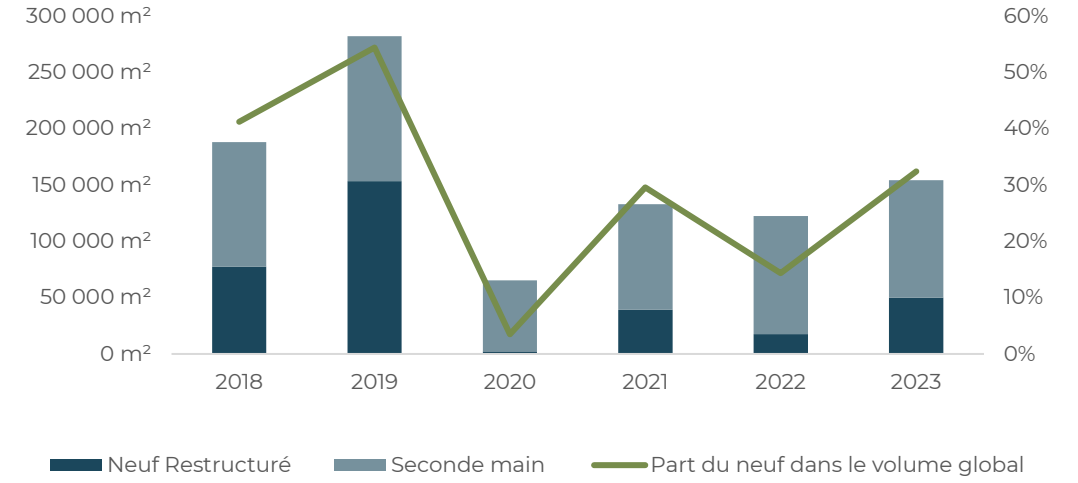
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA
● Reste Paris ● Boucle Sud

La demande placée

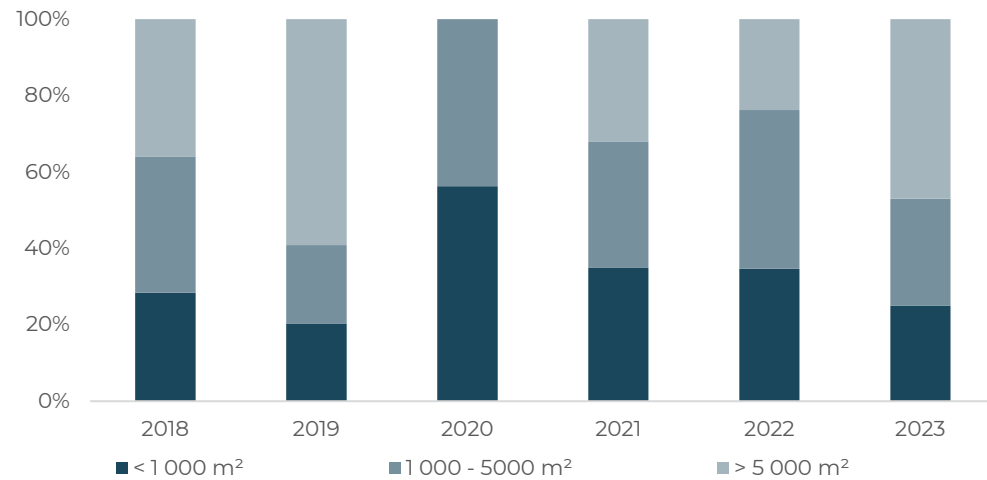
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

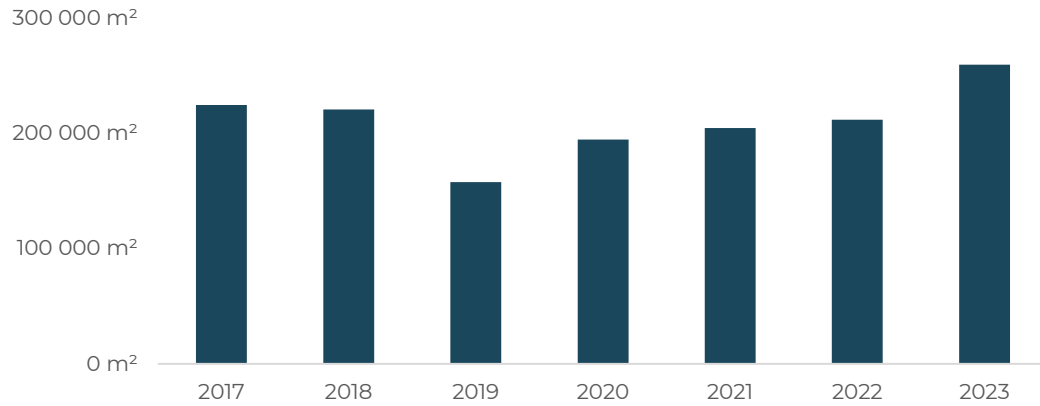


La demande placée par tranche de surface

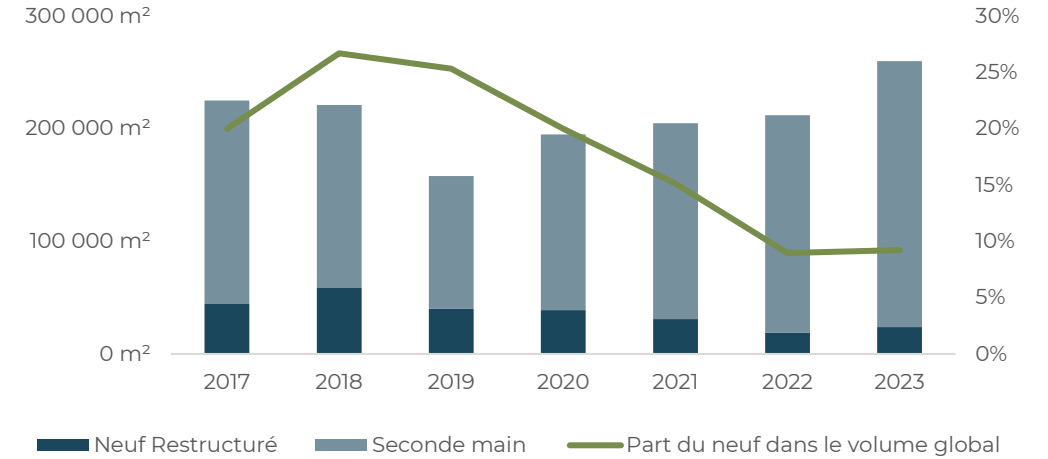


L'offre immédiate

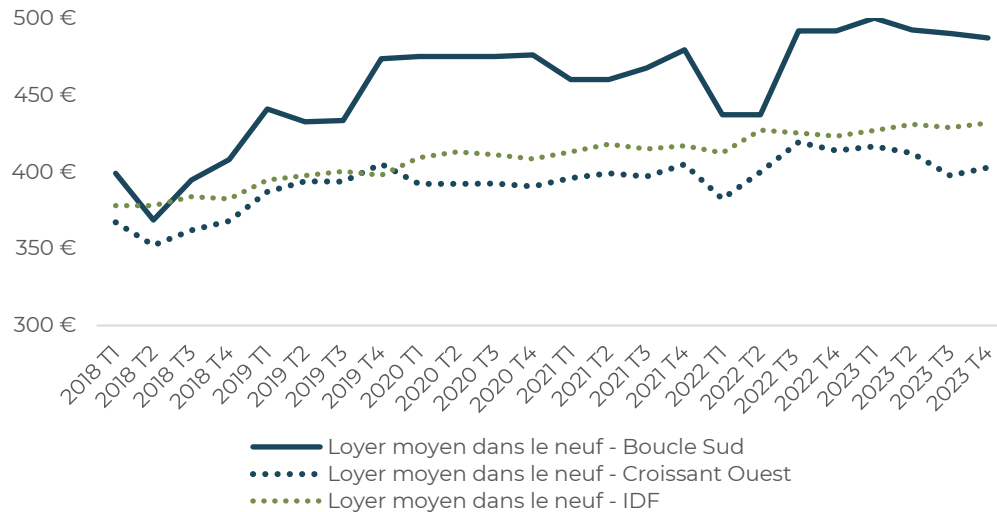
Evolution de l'offre immédiate



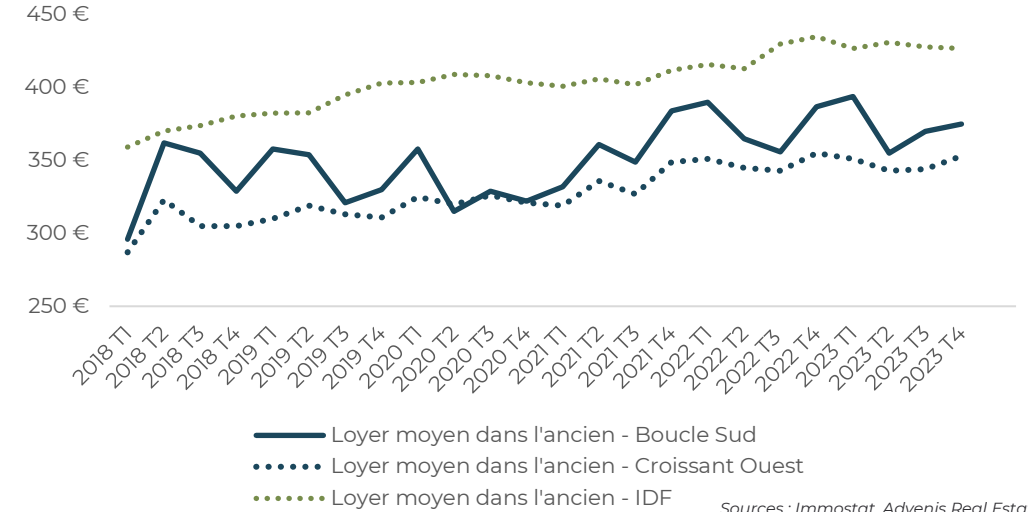
L'offre immédiate par état des locaux



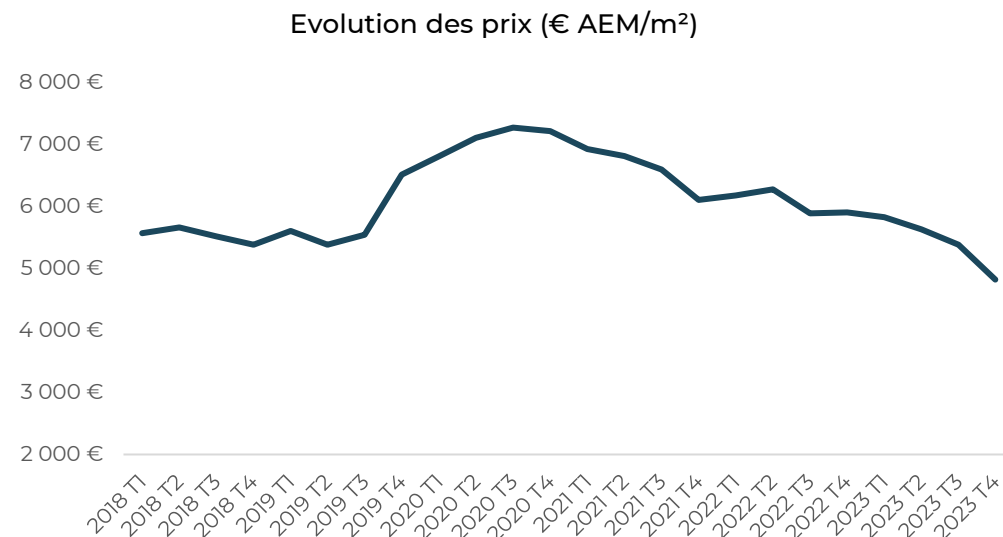
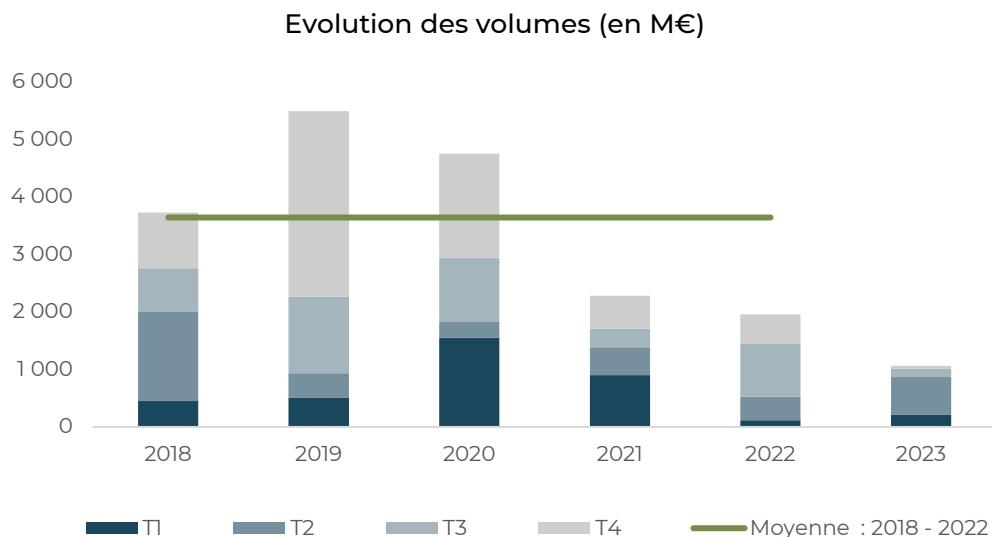
Les loyers moyens dans le neuf (€/m²/an HT HC)



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



Investissement bureaux – Sur l'ensemble du Croissant Ouest*



*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 2024

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^{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

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

Document non contractuel | © Advenis 2024



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