

# BUREAUX Cergy

—  
3T 2023

Étude sectorielle

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

**5300 m<sup>2</sup>** placés

**28 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :

**162 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf

**141 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :

**2 729 €** AEM /m<sup>2</sup>

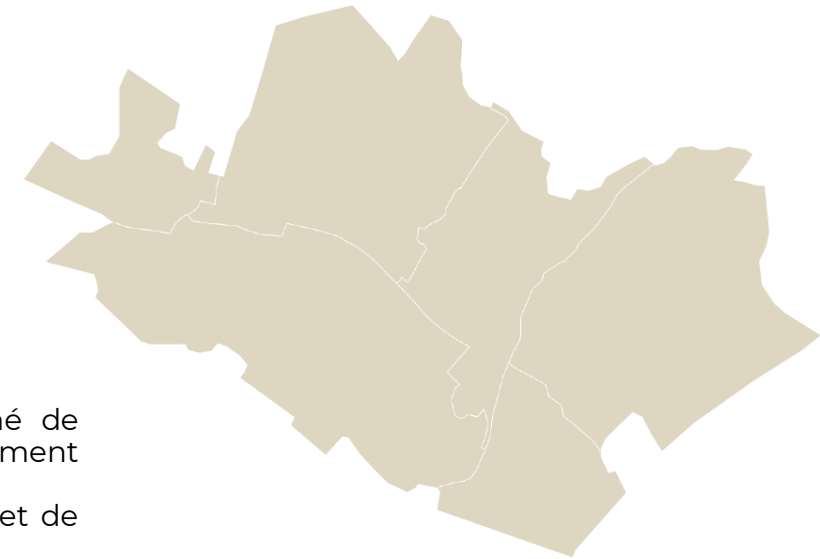


Investissements :

**424 M€**

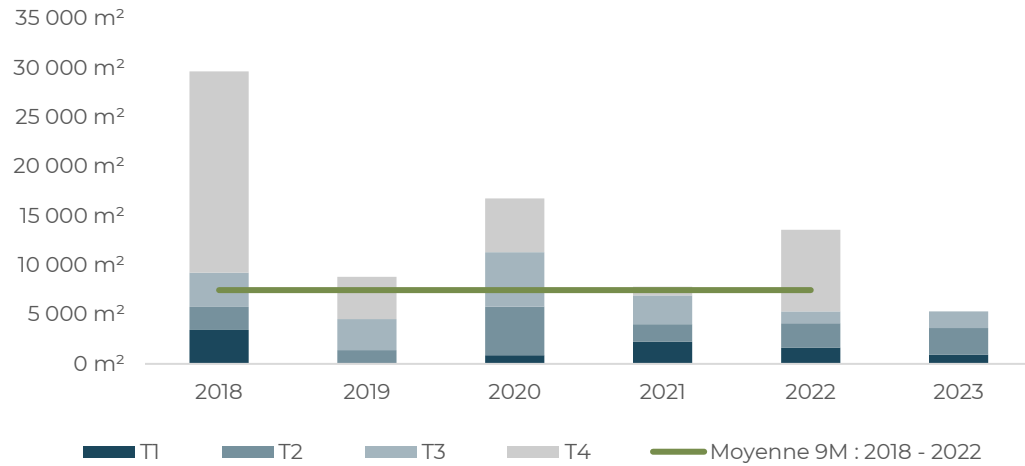


- Sur un an, le marché a résisté, affichant des volumes stables, toutefois en léger recul par rapport à sa moyenne quinquennale (- 29 %). Au global, ce sont 5 300 m<sup>2</sup> placés.
- Ce sont essentiellement les petites transactions (< 1000 m<sup>2</sup>) qui ont porté le marché. Bien que le volume placé sur ce segment enregistre une baisse annuelle (- 18 %), le bon niveau de commercialisation a permis de soutenir l'activité. Les mouvements > 1 000 m<sup>2</sup> se font rares, avec une seule opération > 1 000 m<sup>2</sup> recensée.
- Face à la rareté des transactions de taille intermédiaire, la part du neuf a ralenti, cumulant 18 % des volumes.
- Avec un niveau de commercialisation en repli, la vacance progresse de 8 % sur un an, atteignant ainsi 28 000 m<sup>2</sup>. Composée principalement de surfaces de seconde main, l'offre neuve est quasi inexistante, totalisant seulement 4 % du stock immédiat.
- Les loyers moyens tendent à se stabiliser, avec toutefois, une légère pression observée lors du dernier trimestre dans l'ancien. Le loyer moyen en seconde main est ainsi passé de 126 € à 141 € sur un trimestre.
- Il s'agit notamment de biens situés dans les secteurs établis où l'offre neuve est quasi inexistante, conduisant ainsi à une légère pression des valeurs pour les biens le plus recherchés, même en état d'usage.
- Malgré un démarrage dynamique en début d'année, le marché de l'investissement a ralenti au cours du dernier trimestre, avec seulement 63 M€ investis en bureaux.
- Au global, ce sont 424 M€ investis, en recul de - 15 % sur un an et de - 17 % par rapport à sa moyenne quinquennale.
- La valeur vénale poursuit sa progression, atteignant 2 729 € AEM /m<sup>2</sup>, soit + 2 % sur un trimestre et + 16 % par rapport au 4T 2022.

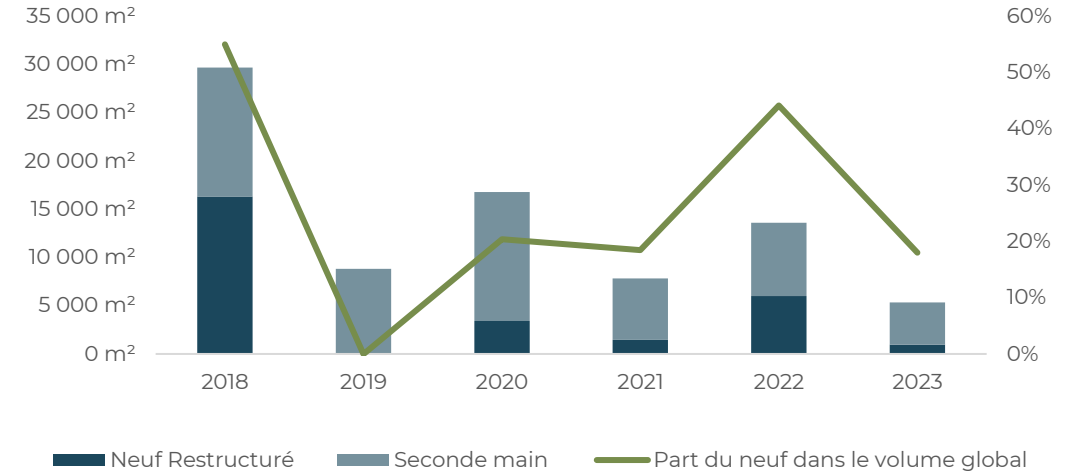


# La demande placée

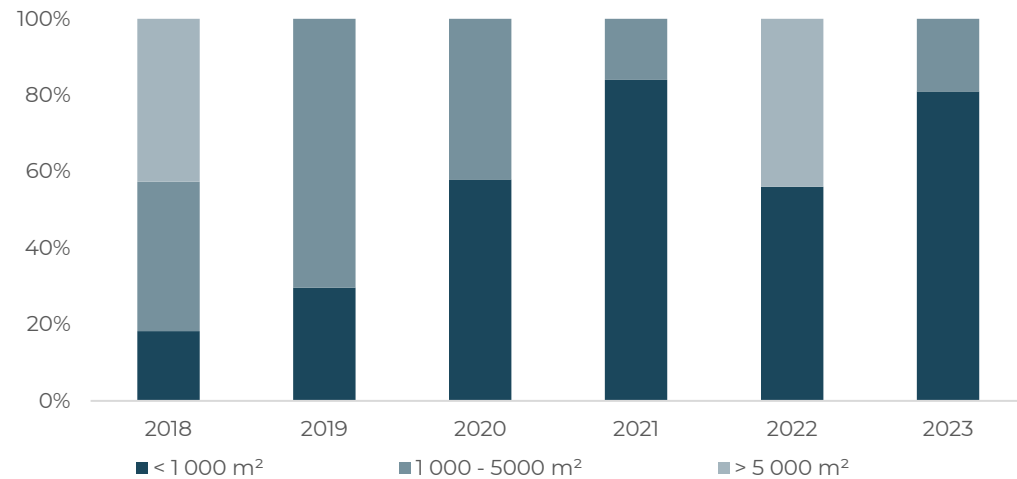
## La demande placée par trimestre



## La demande placée par état des locaux

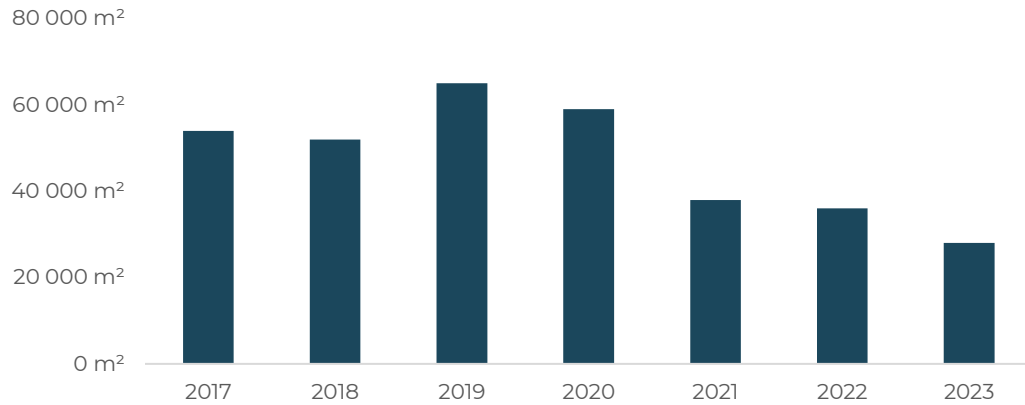


## La demande placée par tranche de surface

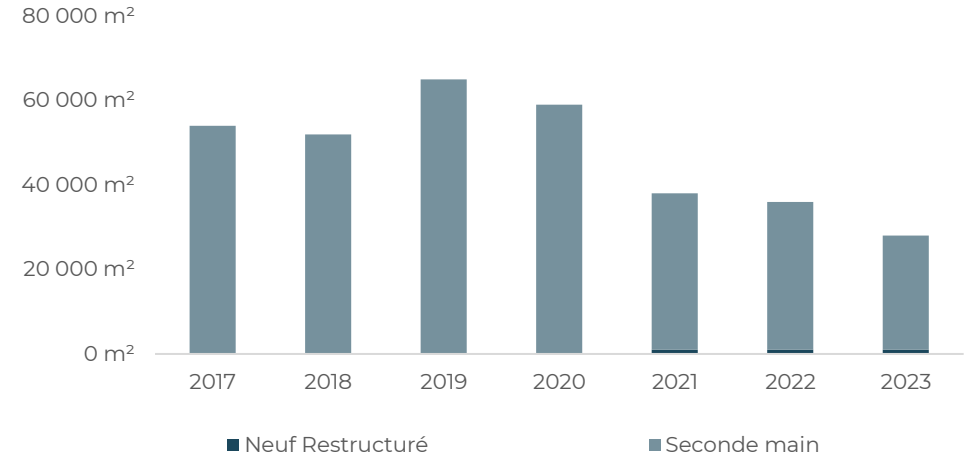


# L'offre immédiate et les valeurs

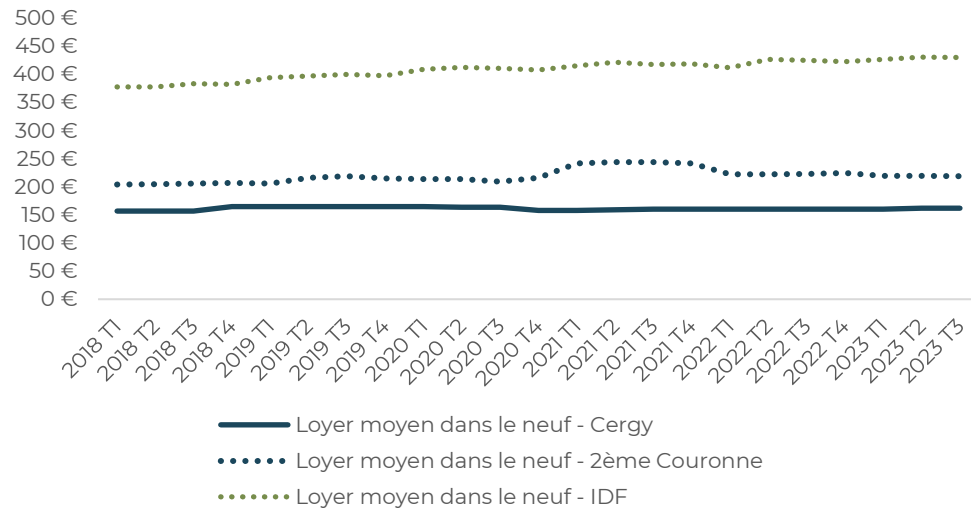
## Evolution de l'offre immédiate



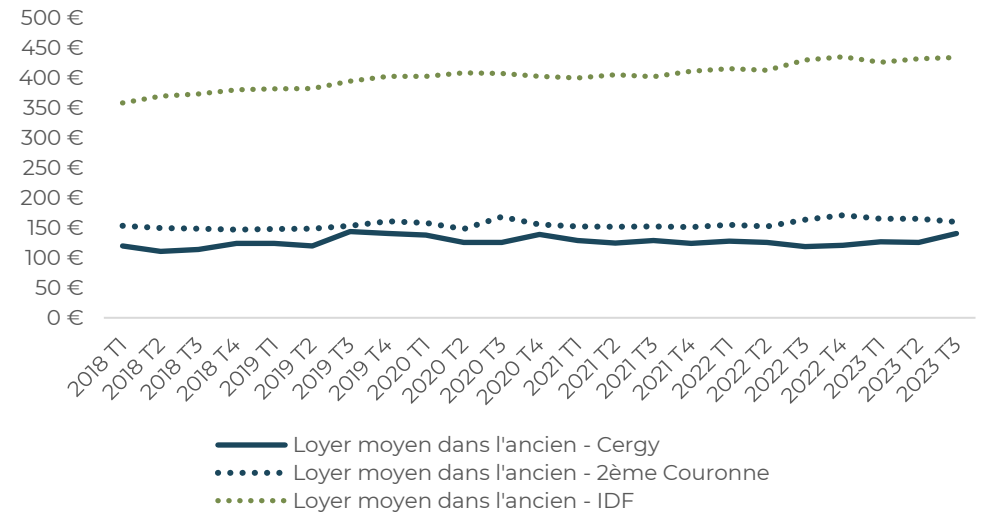
## L'offre immédiate par état des locaux



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



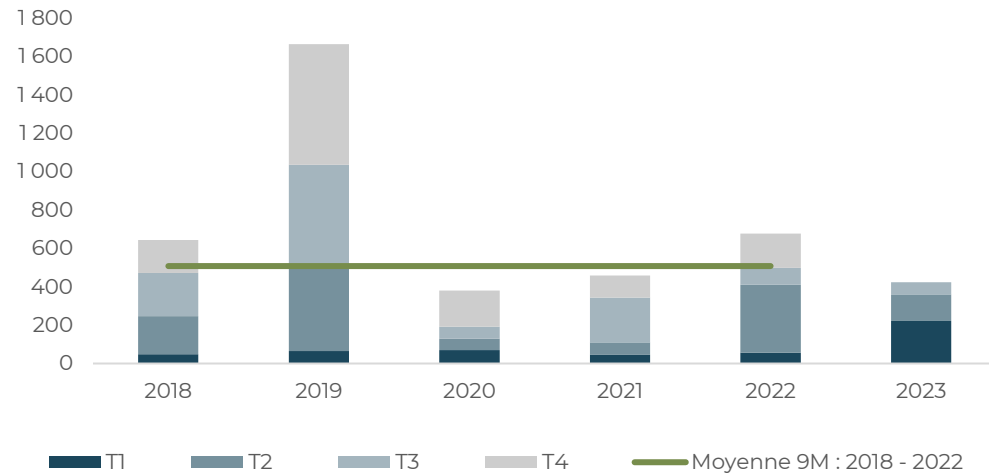
## Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



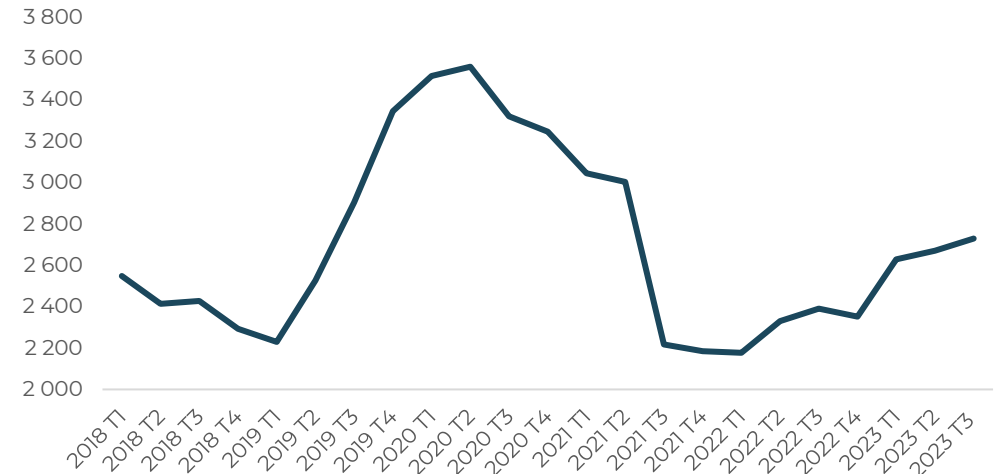
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux – Sur l'ensemble de la 2<sup>ème</sup> Couronne

En volume (en M€)



Evolution des prix (€ AEM/m<sup>2</sup>)



# 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

### 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](http://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