

BUREAUX La Défense

—
3T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
115 000 m² placés
545 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
519 € HT HC /m²/an neuf
407 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :
3 837 € AEM /m²



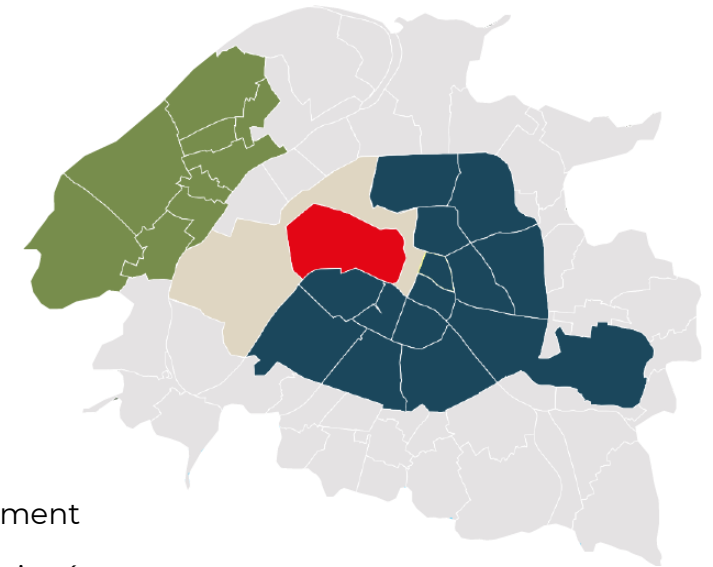
Investissements :
15 M€



- L'activité au sein de La Défense continue de se consolider. Au global, ce sont 115 000 m² placés depuis le début de l'année, soit un repli de 20 % sur un an. En comparaison à sa moyenne quinquennale, l'activité est également en baisse, mais de façon plus modeste (- 14 %).
- Portée principalement par les grandes opérations (> 5 000 m²), ce segment continue de faire défaut, avec un fort fléchissement des volumes sur un an (- 46 %) et cumul 43 % des volumes, bien loin de la moyenne observée sur la même période entre 2019 et 2022 (84 000 m²). Par effet mécanique, l'activité s'est accélérée sur les petites surfaces (< 1 000 m²), soit + 42 % sur un an, et sur le créneau 1 000 – 5 000 m² (+ 20 % sur un an).
- Par ailleurs, les mouvements se sont essentiellement opérés dans le neuf, totalisant 55 % des volumes.
- La vacance reste stable sur un an, atteignant 545 000 m², avec toutefois, une baisse de 5 % par rapport au 4T 2022. La part du neuf représente 38 % du stock immédiat.

- Les loyers moyens maintiennent leur stabilité sur un trimestre.
- Comparé au 4T 2022, le loyer moyen dans le neuf affiche une légère progression (+ 4 %), tandis que, le loyer moyen dans l'ancien enregistre une correction (- 5 %).

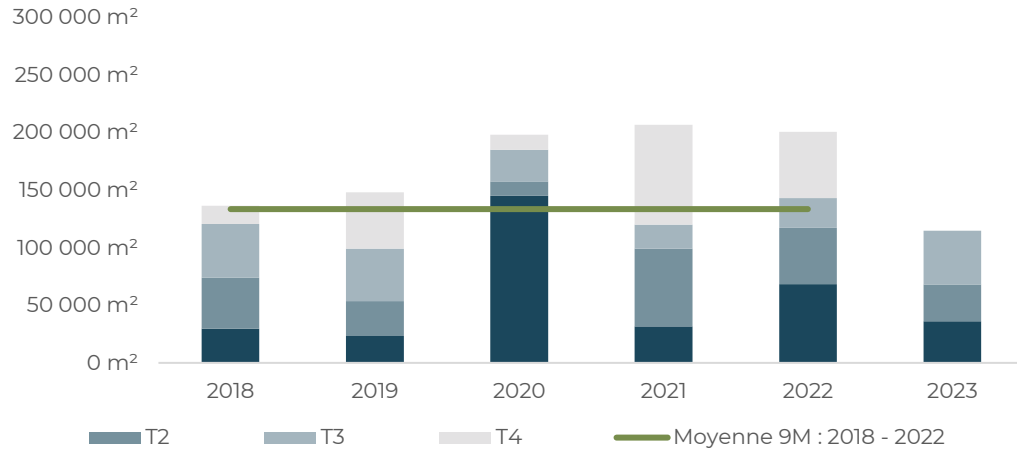
- Le marché de l'investissement reste très atone et marque le pas.
- L'activité est fortement pénalisée par l'absence de transactions.
- Les prix de vente continuent de régresser avec un fort fléchissement observé au cours du dernier trimestre.
- Désormais, ils s'établissent à 3 837€ AEM/m², son plus bas niveau enregistré depuis 2018.



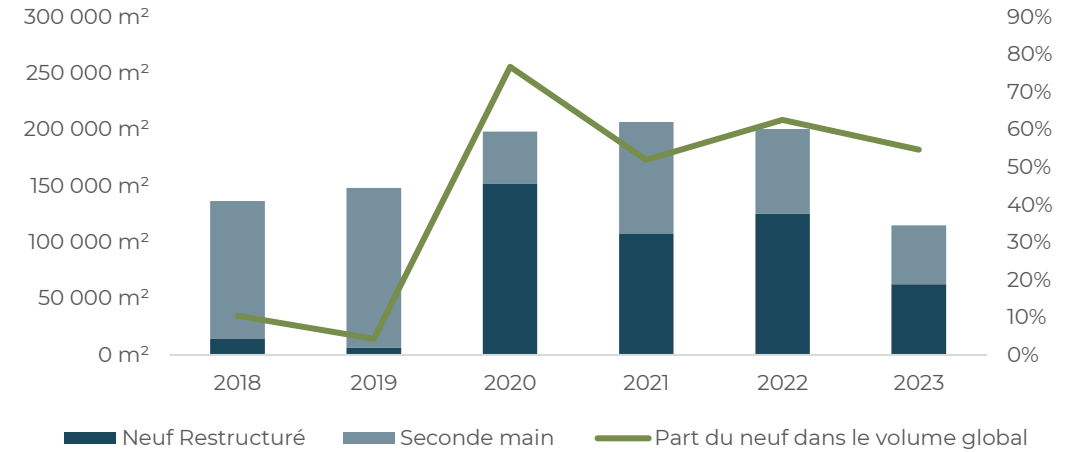
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Reste Paris ● La Défense

La demande placée

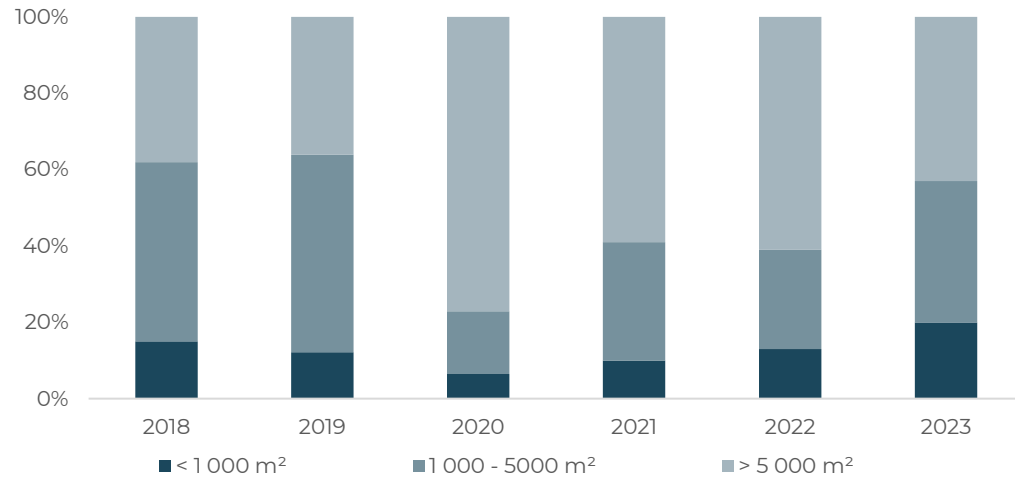
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

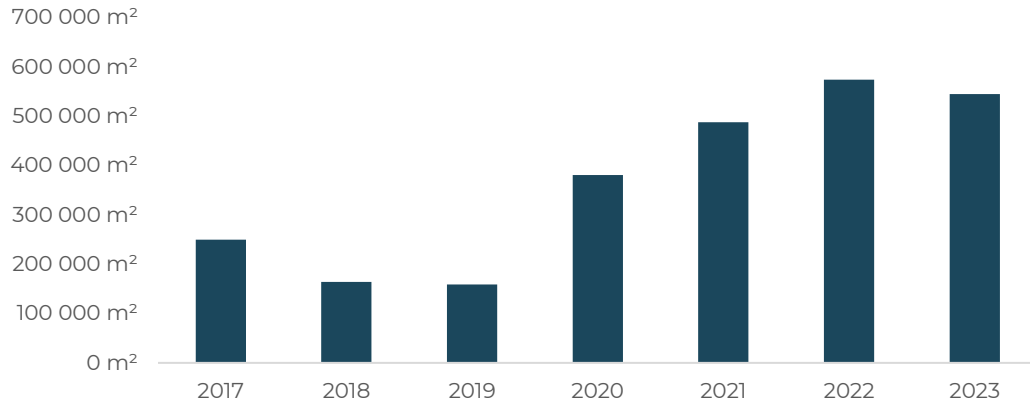


La demande placée par tranche de surface

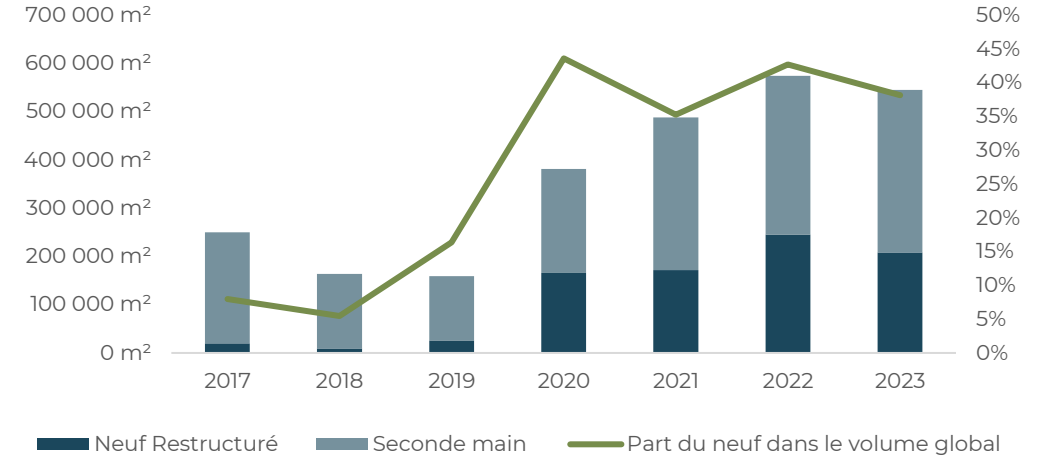


L'offre immédiate et les valeurs

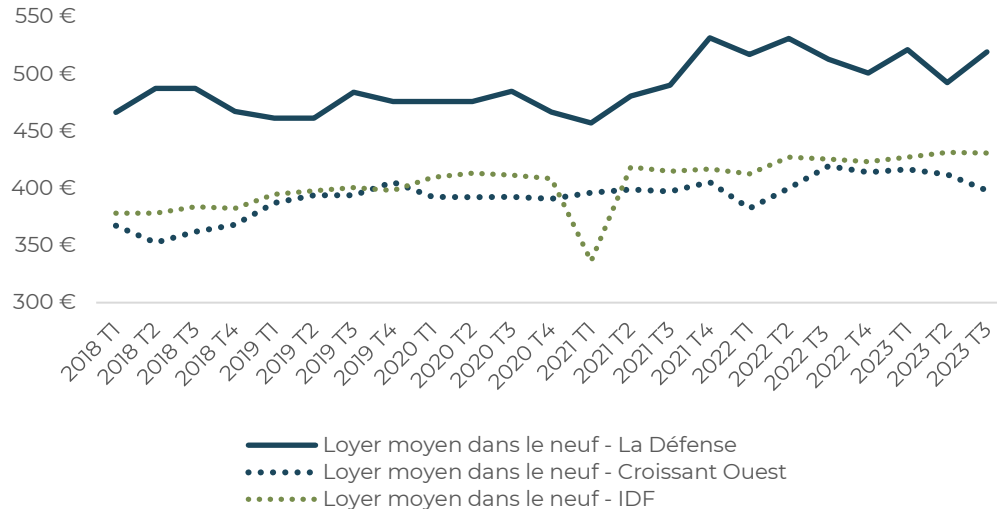
Evolution de l'offre immédiate



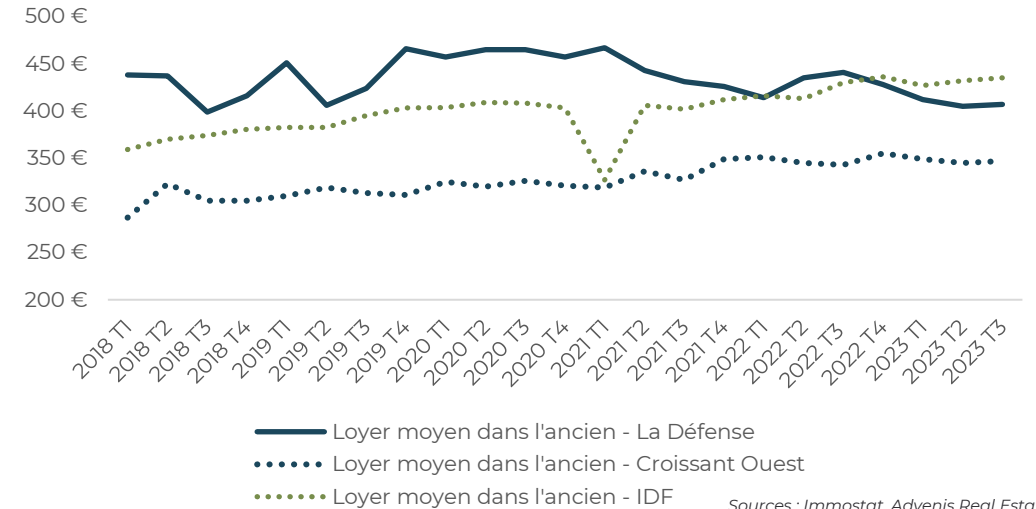
L'offre immédiate par état des locaux



Loyers moyen dans le neuf (€/m²/ an HT HC)



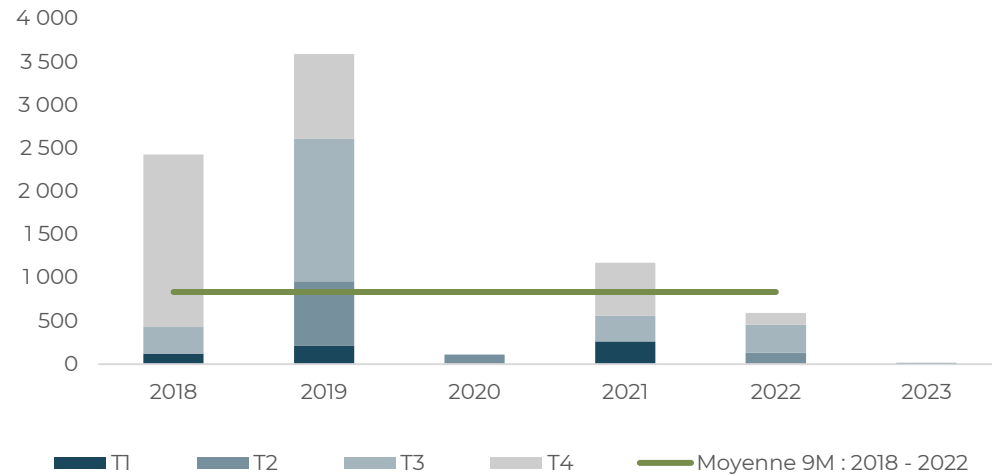
Loyers moyen dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



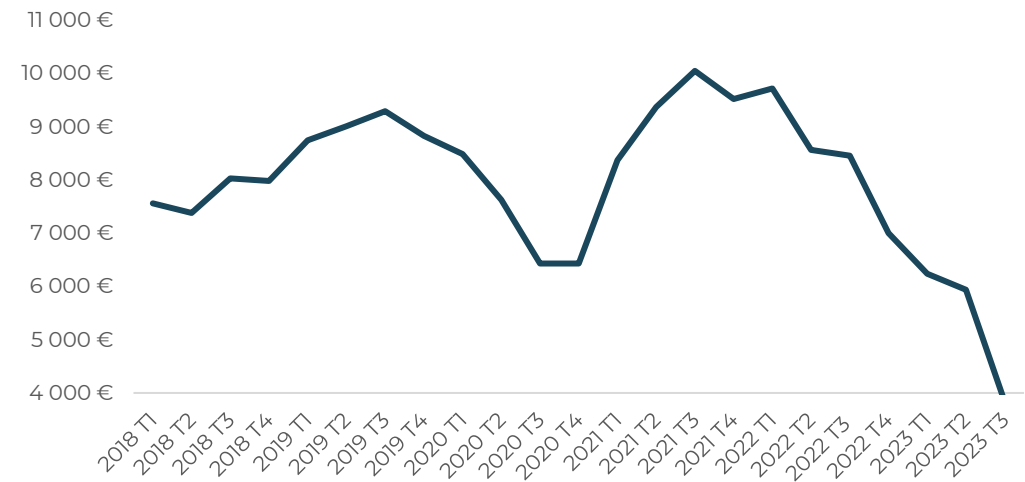
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Investissement bureaux

Evolution des volumes (en M€)



Evolution des prix (€ 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

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