

BUREAUX Marne la Vallée

—
BILAN 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :
27 000 m² placés
101 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :
222 € HT HC /m²/an neuf
140 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :
2 780 € AEM /m²



Investissements :
547 M€



- Le marché tertiaire de Marne-la-Vallée a connu une remarquable reprise sur une année, affichant un rebond de 70 %. Cependant, cette croissance est contrebalancée par des niveaux d'activité qui demeurent nettement inférieurs à la moyenne quinquennale (37 800 m²).
- Au global, la demande placée s'élève à 27 000 m² dans la région, avec une part du neuf qui se stabilise cumulant 42 % des volumes.
- Les performances remarquables sont attribuées en grande partie aux transactions < 1 000 m², qui ont enregistré plus de la moitié des volumes avec une croissance annuelle de 92 %. En revanche, le créneau 1 000 à 5 000 m² a connu un ralentissement, bien qu'il ait montré une certaine résilience. Il est également noté qu'une seule transaction > 5 000 m².
- La vacance immédiate continue d'augmenter, avec une hausse de 10 % sur un an, dont 24 % concernent des surfaces neuves. Malgré cela, grâce à un niveau de commercialisation solide et une légère augmentation de l'offre immédiate, le taux de vacance augmente de façon modérée et s'affiche à 28 %. Aucun nouveau projet immobilier n'a été annoncé, ce qui écarte l'idée d'un marché sur offreur. Toutefois, une certaine prudence est de mise concernant l'absorption des espaces de seconde main, qui continuent d'exercer une pression sur le stock disponible, conduisant à une légère pression au niveau des valeurs.

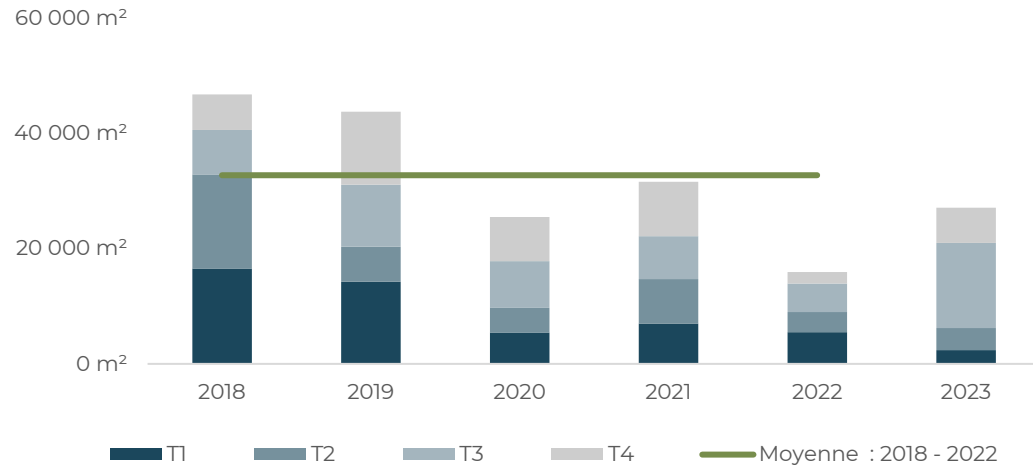
Les loyers moyens affichent une tendance à la stabilisation, avec des moyennes de 222 € pour des surfaces neuves et de 140 € dans l'ancien, ce qui indique une certaine consolidation sur le marché immobilier.

- Au cours du dernier trimestre, le marché de l'investissement a retrouvé de la vigueur, enregistrant 106 M€ investis. Au global, ce sont près de 600 M€ investis en immobilier tertiaire.
- Bien que ce chiffre représente un montant considérable, il affiche néanmoins un recul de 19 % par rapport à l'année précédente. De même, il reste en deçà de la moyenne quinquennale observée.
- La valeur vénale continue sa progression, culminant à 2 780 € AEM /m², ce qui représente une augmentation de 2 % par rapport au trimestre précédent et de 18 % par rapport à la même période en 2022.

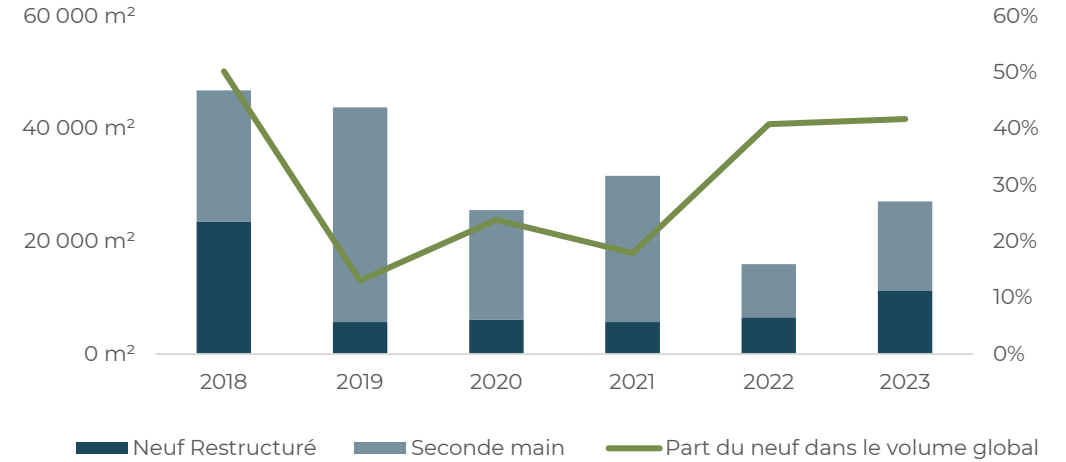


La demande placée

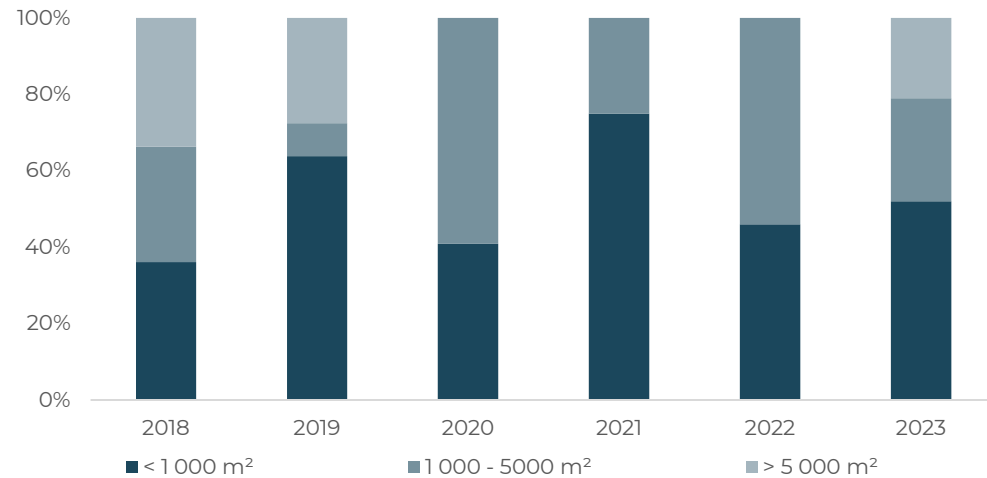
La demande placée par trimestre



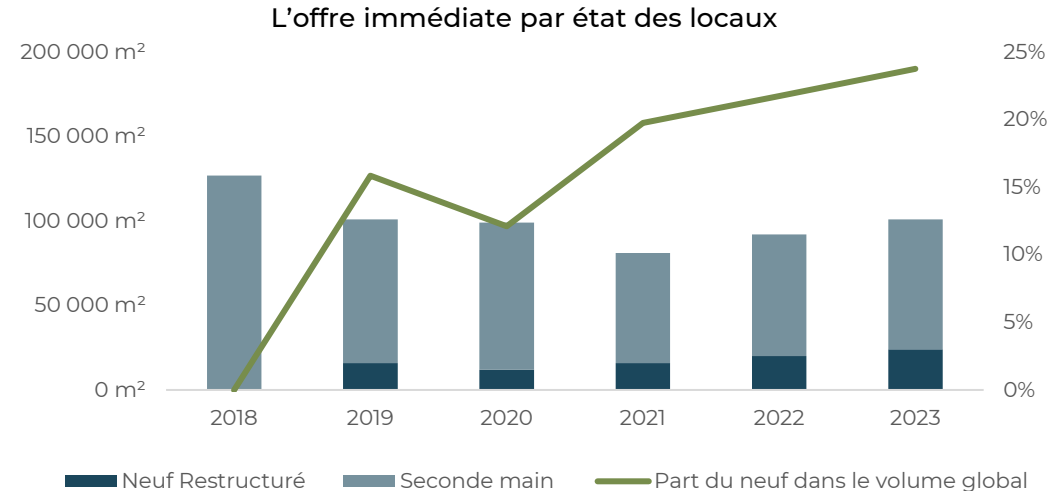
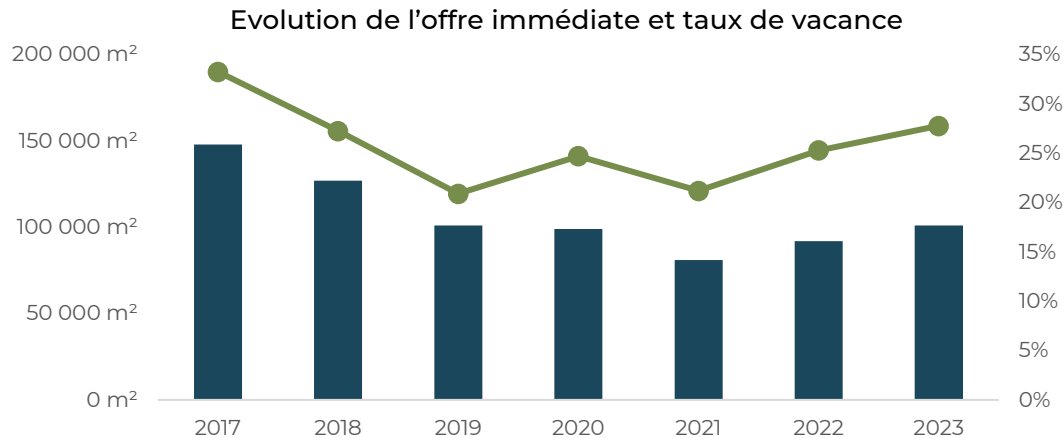
La demande placée par état des locaux



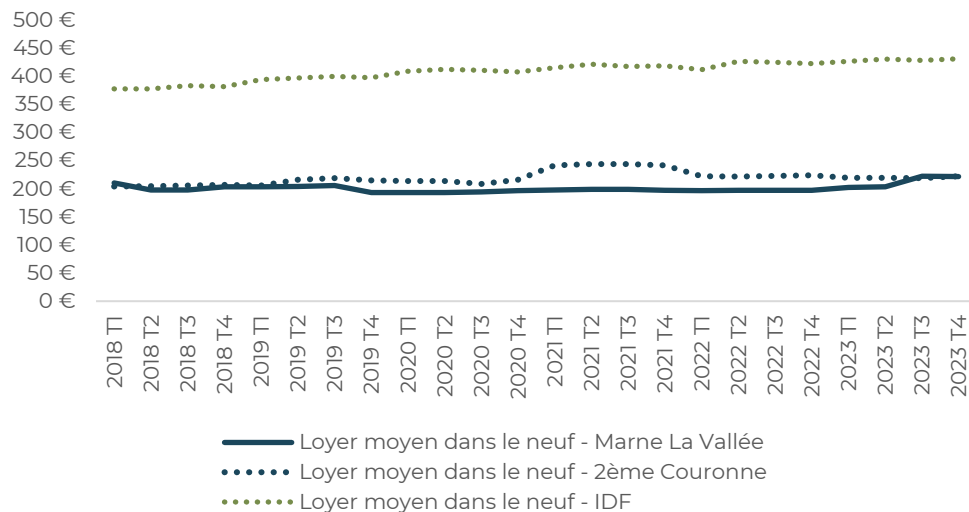
La demande placée par tranche de surface



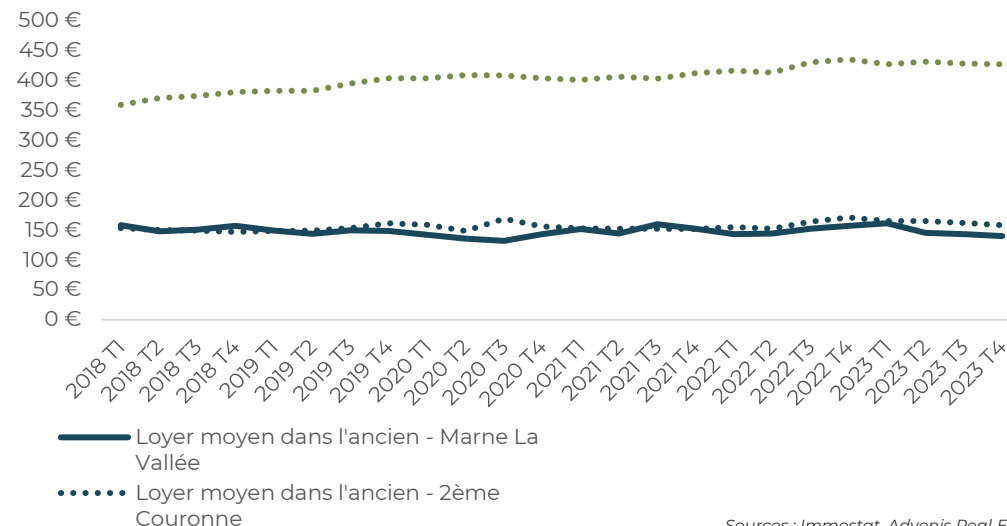
L'offre immédiate et les valeurs



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

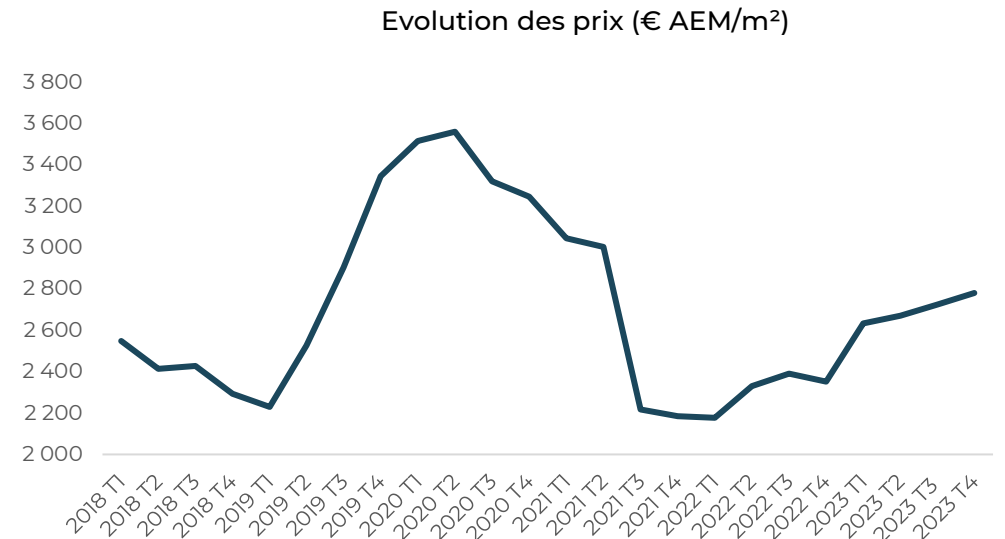
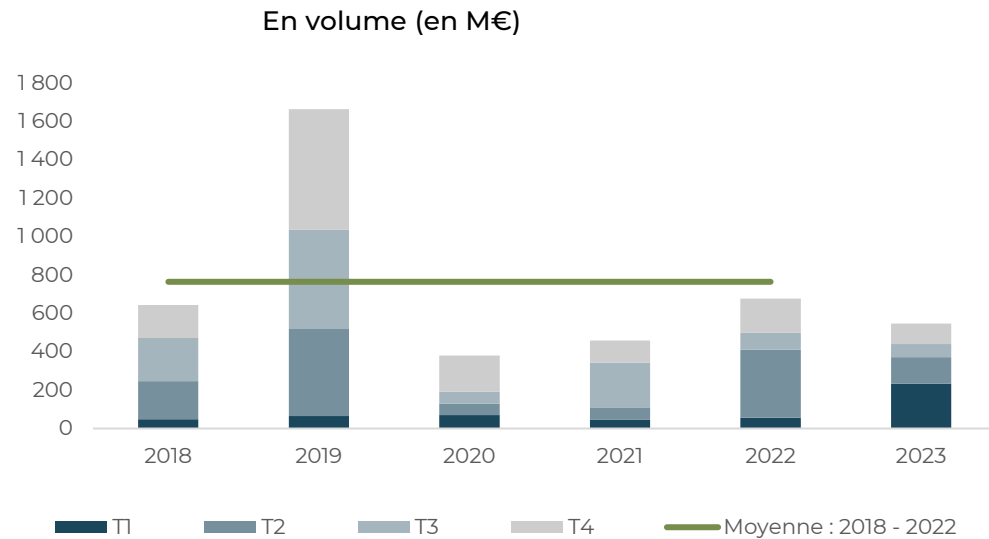


Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



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

Investissement bureaux – Sur l'ensemble de la 2^{ème} Couronne



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