

BUREAUX PARIS CENTRE OUEST

—
4T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

137 900 m² placés

73 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :

896 € HT HC /m²/an neuf

550 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :

15 856 € AEM /m²



Investissements :

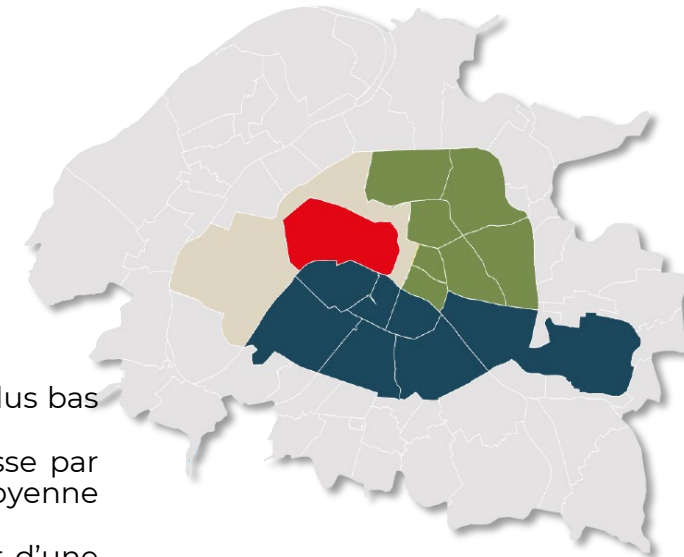
200 M€



- Au cours du dernier trimestre, une reprise notable s'est manifestée avec 54 800 m² placés, portant le volume total de la demande placée à 137 900 m². Bien que l'activité demeure résiliente, dépassant même sa moyenne quinquennale de 6 %, elle enregistre toutefois une baisse de 15 % par rapport à l'année précédente.
- Cette tendance à la baisse des volumes concerne l'ensemble des classes d'actifs, notamment les mouvements > 1 000 m², qui ont enregistré un retrait de 20 % tant pour le segment de 1 000 à 5 000 m² que pour les transactions > 5 000 m². Malgré cette baisse, les petites et moyennes surfaces (PMS) ont mieux résisté, affichant une diminution modérée de 8 % et conservant leur position de pilier du marché, totalisant 54 % des commercialisations
- Du côté de la vacance, le stock immédiat continue de se réduire (-25 % sur un an), atteignant 73 000 m², ce qui reste relativement faible compte tenu de la demande, soulignant ainsi un marché sous pression. Par ailleurs, la part du neuf sur le marché continue de progresser légèrement, représentant désormais 16 % de l'offre totale.

Dans le neuf, le loyer moyen a enregistré une forte hausse sur un trimestre, atteignant désormais 896 €, contre 697 € le trimestre précédent. Cette augmentation est attribuée à une demande persistante dans un marché caractérisé par une tension à l'offre. En revanche, dans l'ancien, le loyer moyen continue de diminuer.

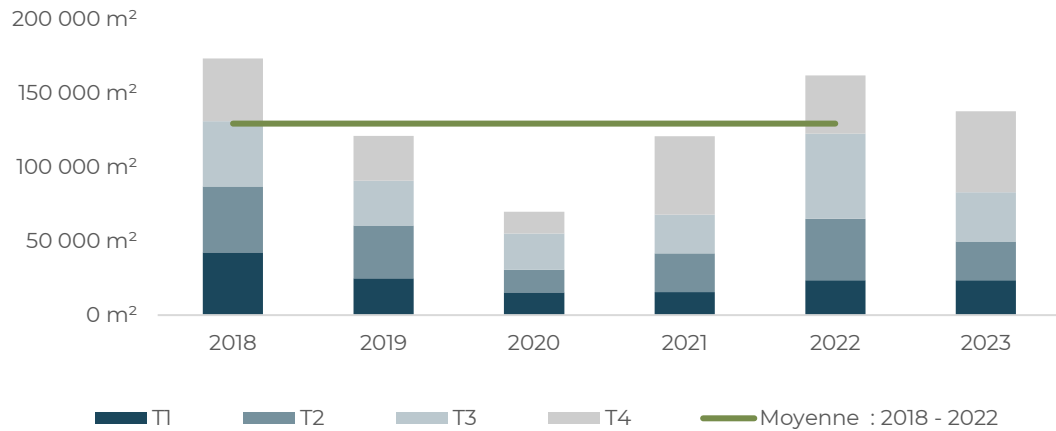
- Le marché de l'investissement a marqué le pas, atteignant son niveau le plus bas récemment enregistré.
- Seulement 200 M€ ont été investis en bureaux, marquant une forte baisse par rapport à l'année précédente (-77 %) et nettement en deçà de sa moyenne quinquennale (-83 %).
- Le prix de vente moyen s'établit à 15 856 € AEM/m², en progression, reflet d'une offre limitée malgré une demande toujours soutenue.



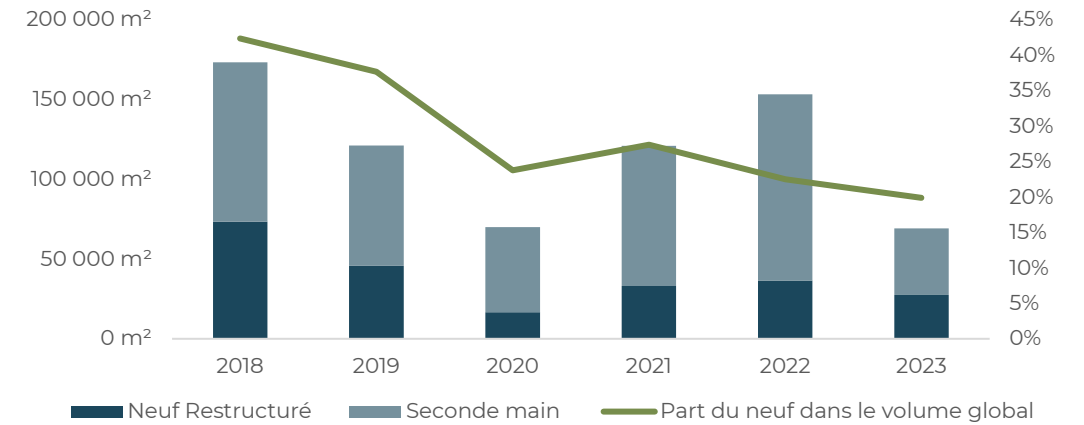
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Paris Sud ● Paris Nord Est

La demande placée

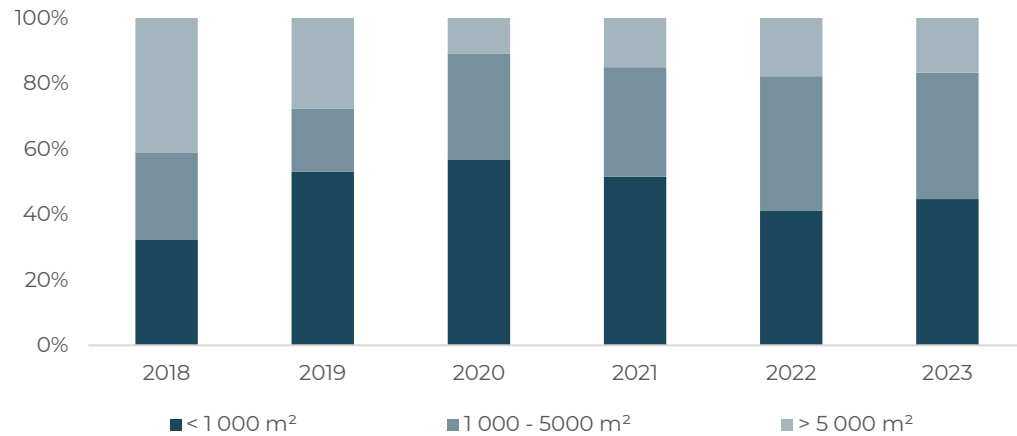
Evolution de la demande placée



La demande placée par état des locaux



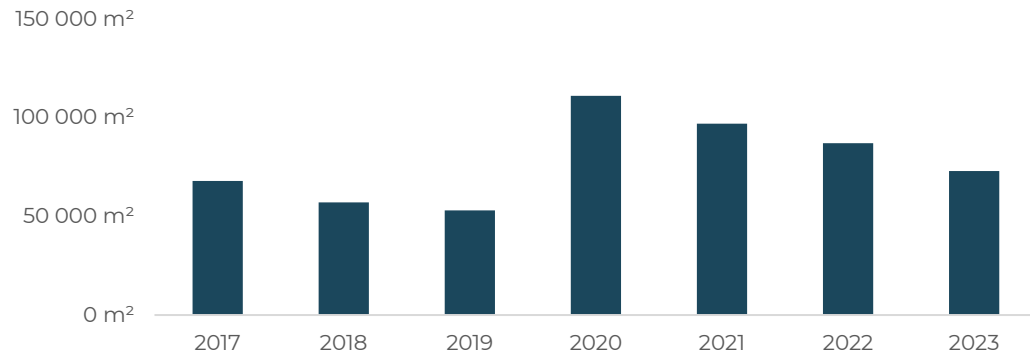
La demande placée par tranche de surface



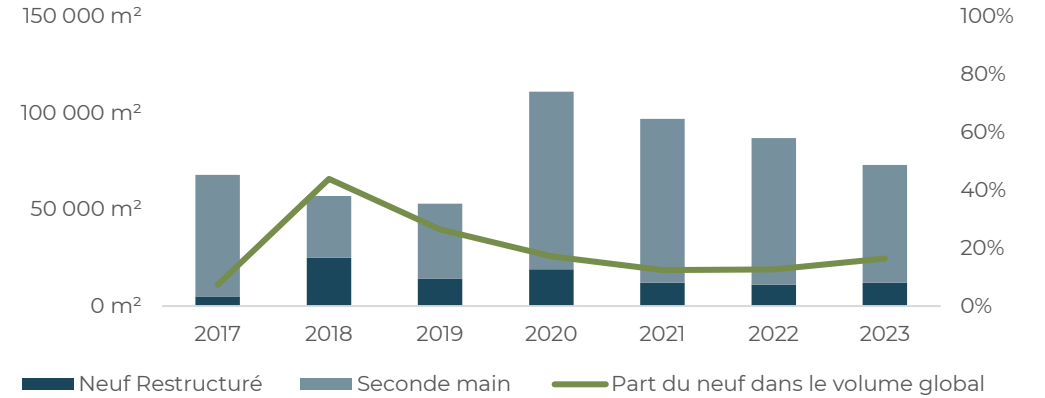
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

L'offre immédiate et les valeurs

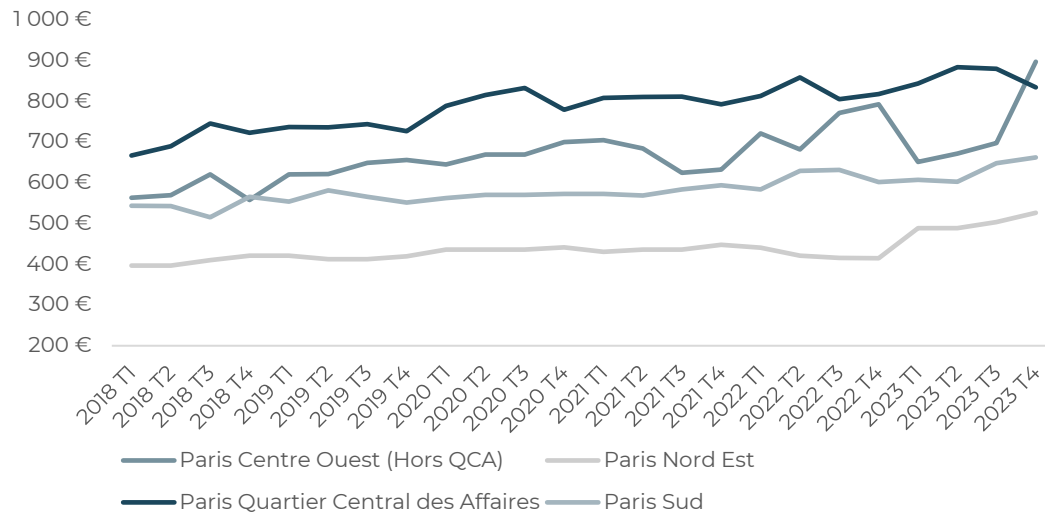
Evolution de l'offre immédiate



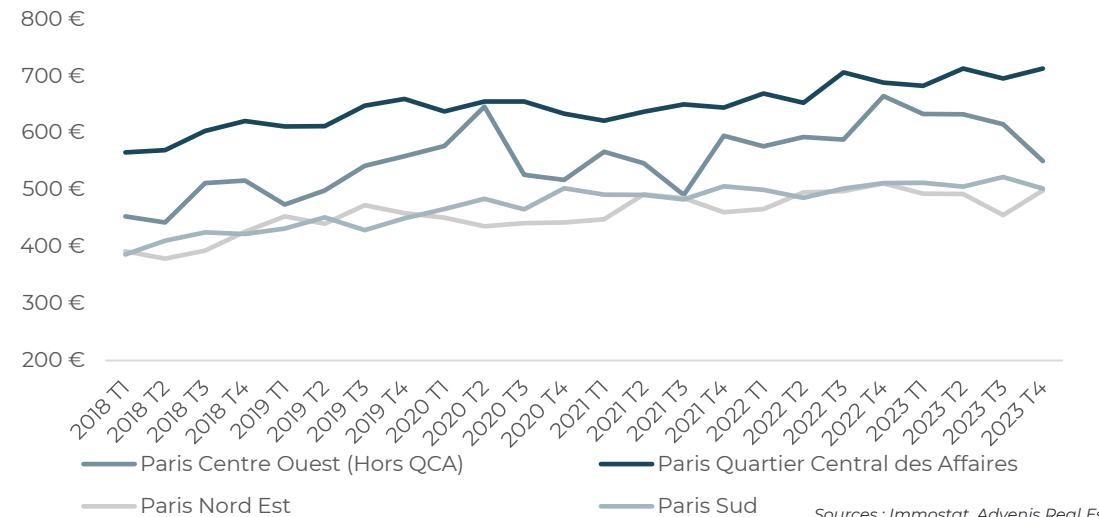
L'offre immédiate par état



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



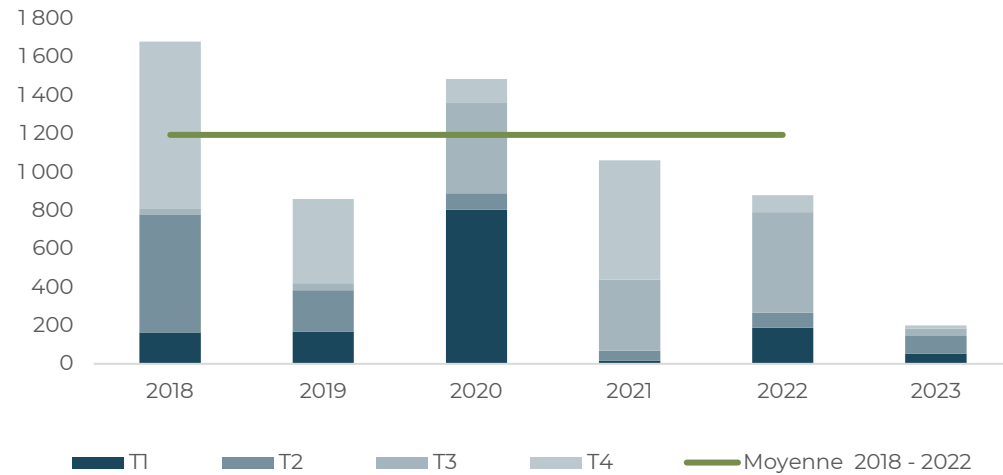
Evolution des loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



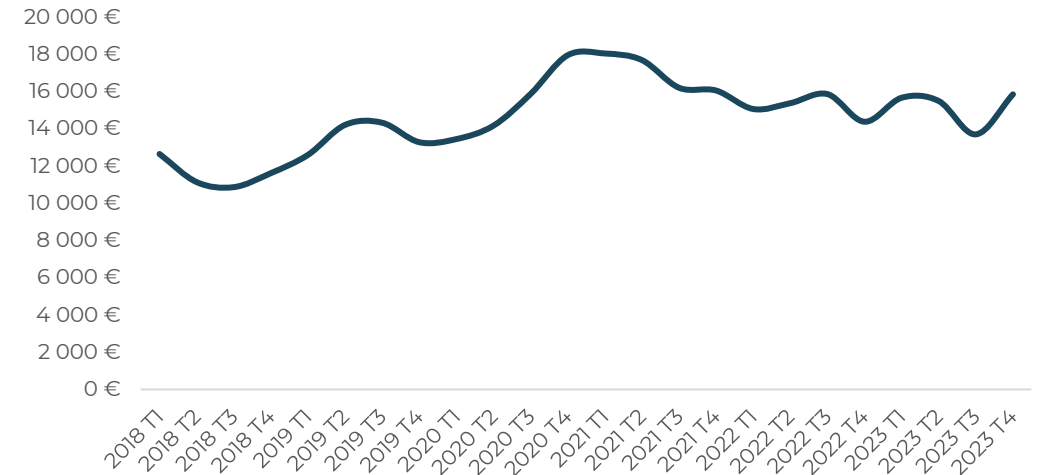
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Investissement bureaux

Evolution des volumes M€



Evolution des prix (€ AEM/m²)



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