

BUREAUX PARIS QCA

—
4T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

435 700 m² placés

168 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :

833 € HT HC /m²/an neuf

713 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :

17 596 € AEM /m²



Investissements :

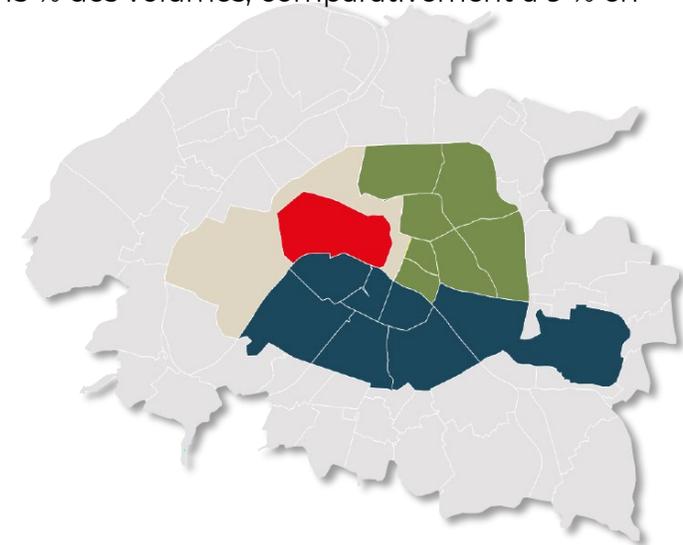
1,2 Md €



- Au cours du dernier trimestre, l'activité immobilière a affiché une reprise notable, avec 131 400 m² placés, portant le volume total de la demande placée à 435 700 m².
- Cependant, malgré cette dynamique, l'activité n'a pas encore comblé son retard, avec une diminution de 11 % par rapport à l'année précédente. Malgré cela, dans un contexte où la centralité est devenue une priorité, l'activité dans le quartier Paris QCA demeure robuste, dépassant même sa moyenne quinquennale de 4 %.
- En parallèle, la recherche de locaux neufs reste une tendance forte, représentant désormais 38 % des volumes, en légère augmentation sur un an. Tous les segments de surfaces ont enregistré un recul, notamment les petites et moyennes surfaces (PMS) avec une baisse de 21 %, bien que ce segment demeure un pilier du marché, totalisant 40 % des commercialisations. Les autres créneaux ont mieux résisté, avec une baisse modérée de 2 %. Les mouvements de 1 000 à 5 000 m² ont représenté 35 % des volumes et 25 % pour les transactions dépassant les 5 000 m².
- Malgré un volume de transactions soutenu, l'offre immédiate a légèrement augmenté pour atteindre 168 000 m². Parallèlement, la part du neuf a également progressé, représentant désormais 15 % des volumes, comparativement à 9 % en 2022.

Bien que les loyers moyens semblent se stabiliser voire légèrement baisser dans le neuf, une pression à la hausse est observée dans pour des locaux en seconde main, avec une augmentation de 2 % sur un trimestre et de 4 % sur une année.

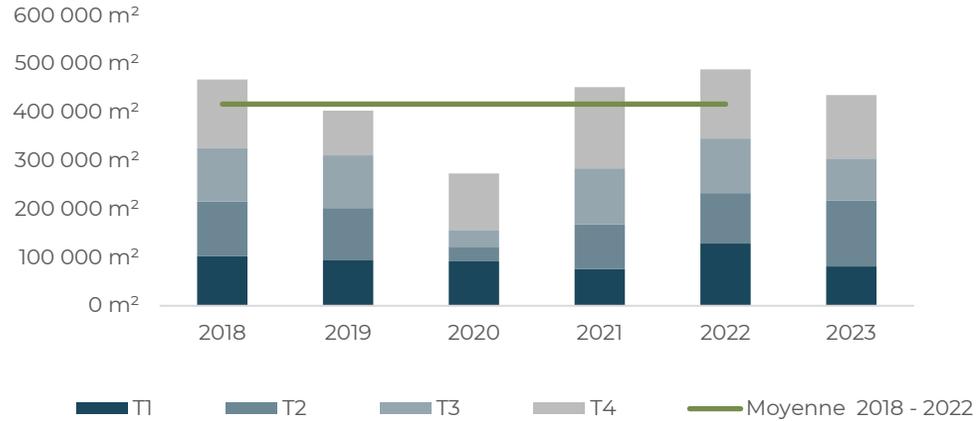
- La rareté persistante de l'offre, en particulier des biens liquides, continue d'exercer une pression sur le niveau des transactions.
- En conséquence, le marché de l'investissement a considérablement ralenti, avec une diminution de 50 % des volumes, bien en deçà de sa moyenne quinquennale qui s'affiche à 3,3 Mds €.
- Dans ce contexte, les prix de vente continuent également de se contracter, restant toujours en dessous de 20 000 € AEM/m².



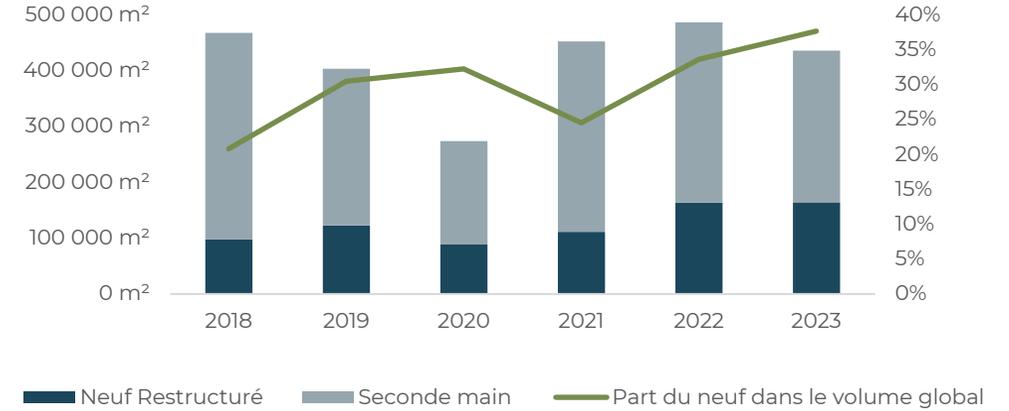
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Paris Sud ● Paris Nord Est

La demande placée

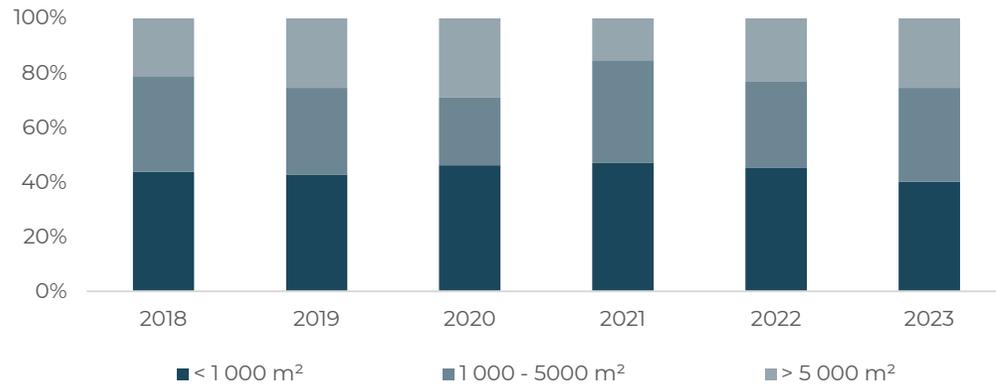
Par trimestre



Par état des locaux

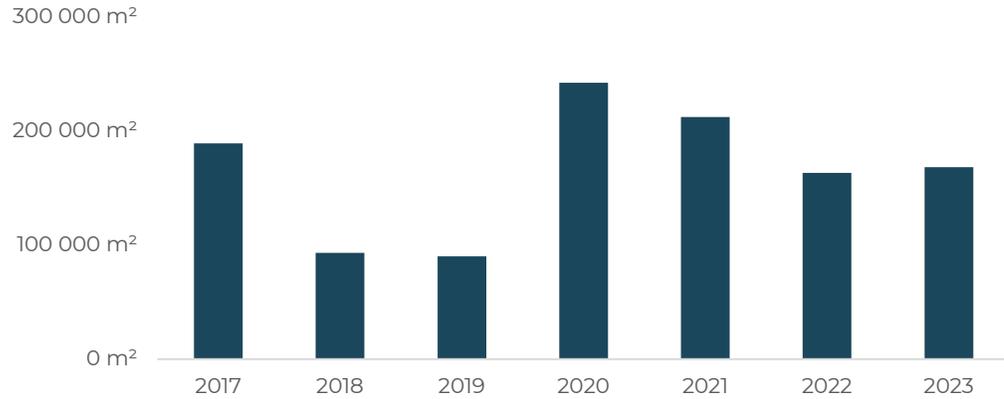


Par tranche de surface

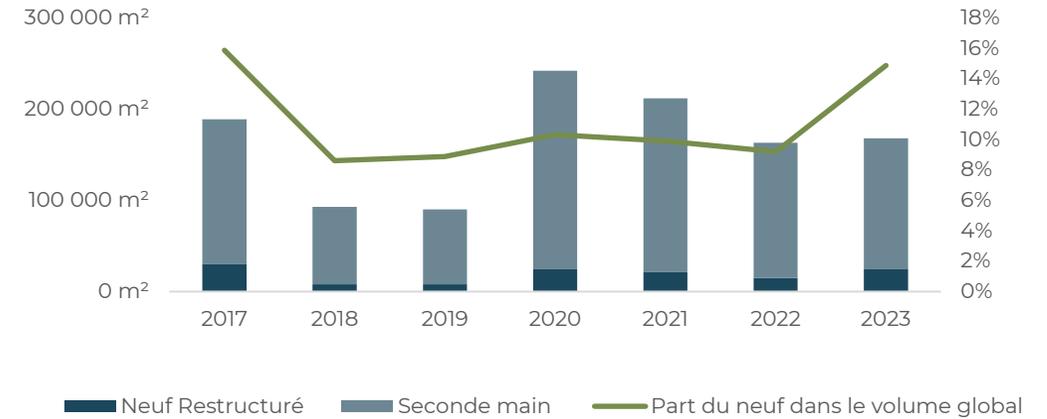


L'offre immédiate

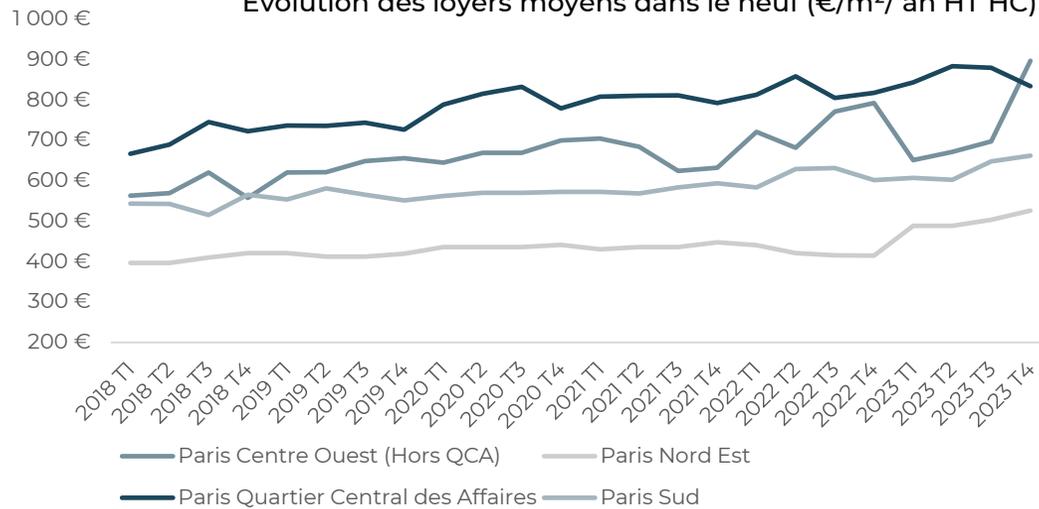
Evolution de l'offre immédiate



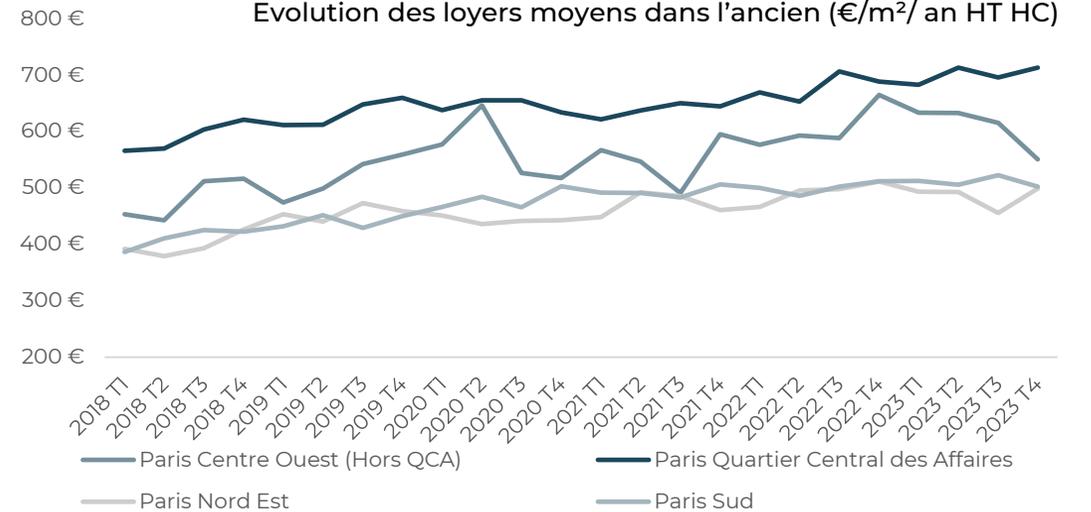
Evolution de l'offre immédiate par état des locaux



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

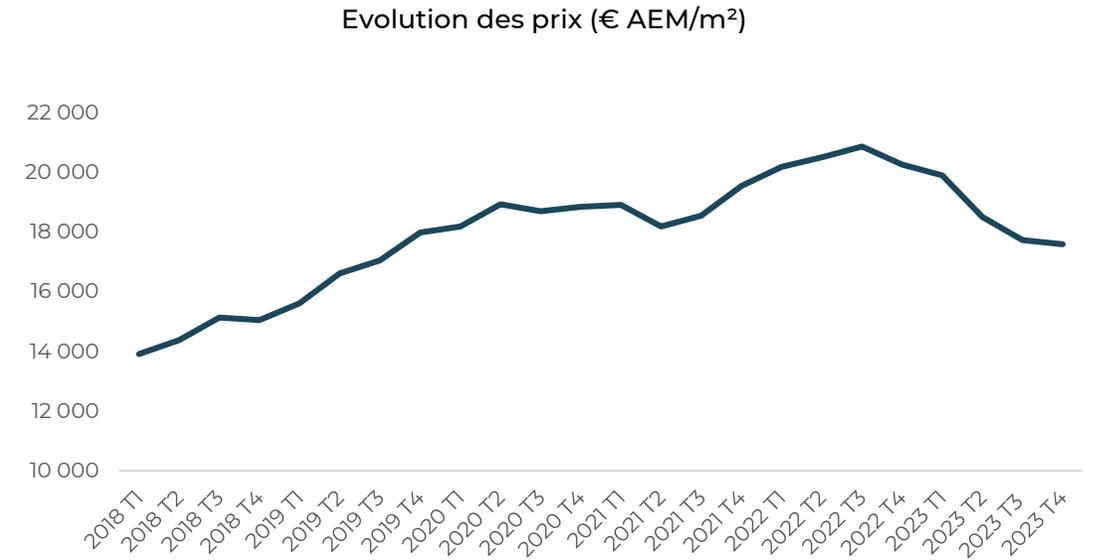
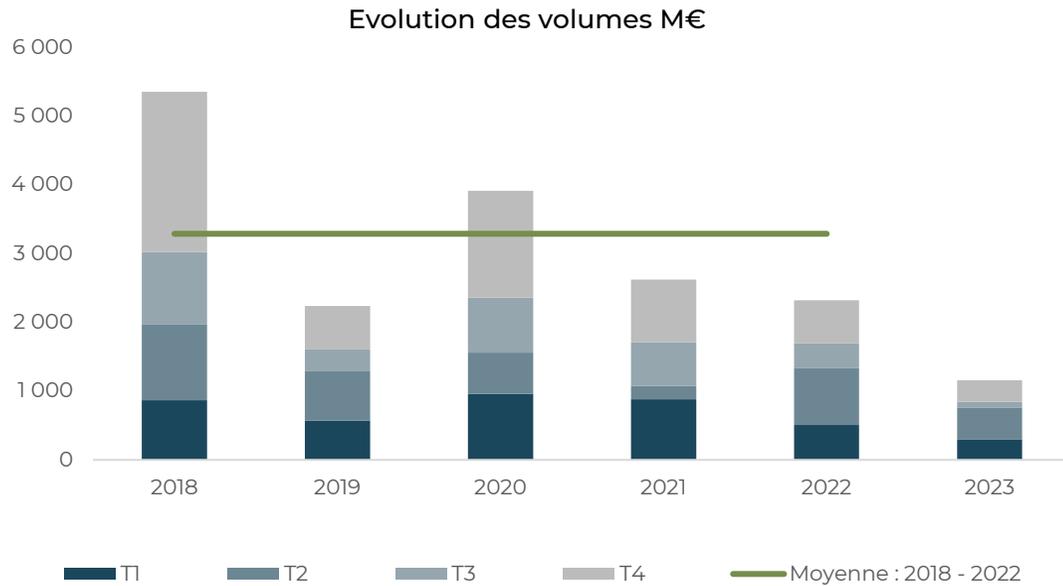


Evolution des loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

L'investissement bureaux



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