

# BUREAUX

## Tère Couronne Est

—  
4T 2023

Étude sectorielle

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :  
**64 300 m<sup>2</sup>** placés  
**272 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :  
**285 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf  
**276 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :  
**3 409 €** AEM /m



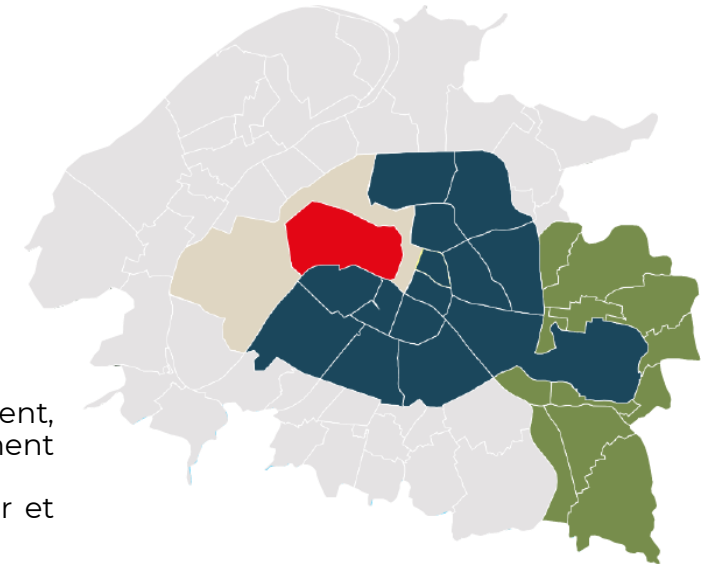
Investissements :  
**226 M€**



- Au cours du dernier trimestre, l'activité a connu une reprise significative, avec 20 900 m<sup>2</sup> placés, portant le volume total de la demande placée à 64 300 m<sup>2</sup>. La Première Couronne Est a ainsi enregistré une croissance de l'activité de 29 % par rapport à l'année précédente
- Cette performance met en lumière la solidité des grandes opérations immobilières (> 5 000 m<sup>2</sup>), qui représentent un volume total de 35 000 m<sup>2</sup>. Ces opérations ont constitué 54 % du volume global. Cependant, l'activité sur les autres segments de surface a connu un ralentissement, en particulier pour créneau 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>, qui ont enregistré une baisse de 56 % par rapport à l'année précédente. Les surfaces de taille moyenne et petite ont également diminué de 20 % sur la même période.
- Par ailleurs, les surfaces commercialisées dans le neuf ont augmenté, représentant désormais 32 % du volume total.
- La vacance continue de progresser, atteignant 272 000 m<sup>2</sup>. L'offre en seconde main a augmenté de manière significative, avec une hausse de 41 %. En parallèle, la part du neuf dans l'offre immédiate a considérablement augmenté, représentant 36 % du stock, soit près de 100 000 m<sup>2</sup>.

Les loyers moyens dans le neuf montrent une tendance à la stabilisation, tandis qu'une pression à la hausse est constatée dans l'ancien.

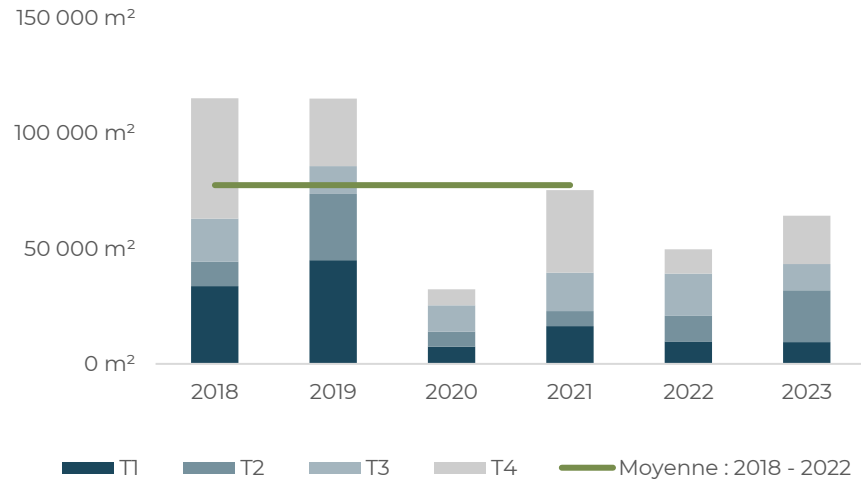
- Le marché de l'investissement en bureaux a enregistré un ralentissement, avec seulement 226 M€ investis. Cette performance est également nettement en deçà de la moyenne quinquennale.
- Parallèlement, la valeur vénale continue par ailleurs de se comprimer et s'établit à 3 409 € AEM/m<sup>2</sup>, contre 5 073 € AEM/m<sup>2</sup> au 4T 2022.



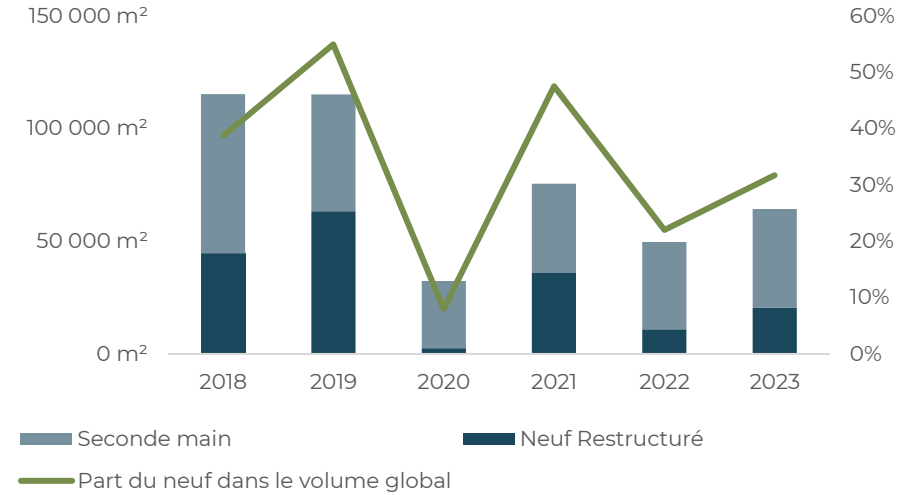
● Paris Centre Oest ● Paris QCA ● Reste Paris ● 1ère Couronne Est

# La demande placée

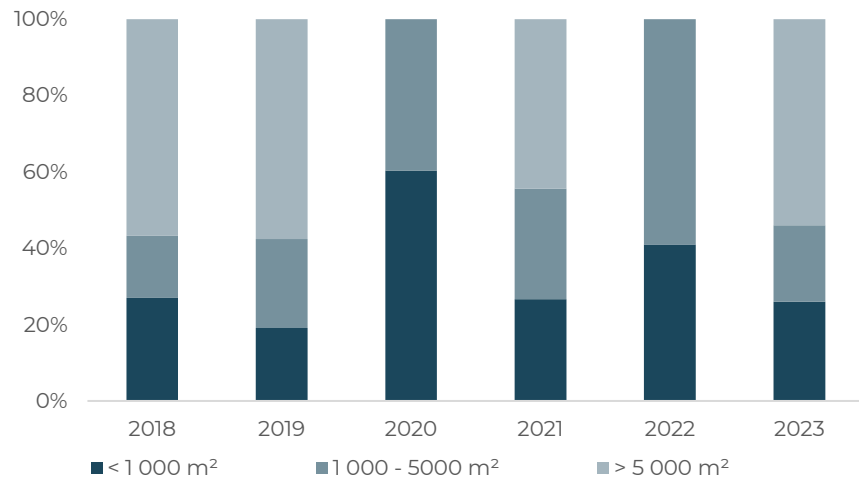
### Par trimestre



### Par état des locaux

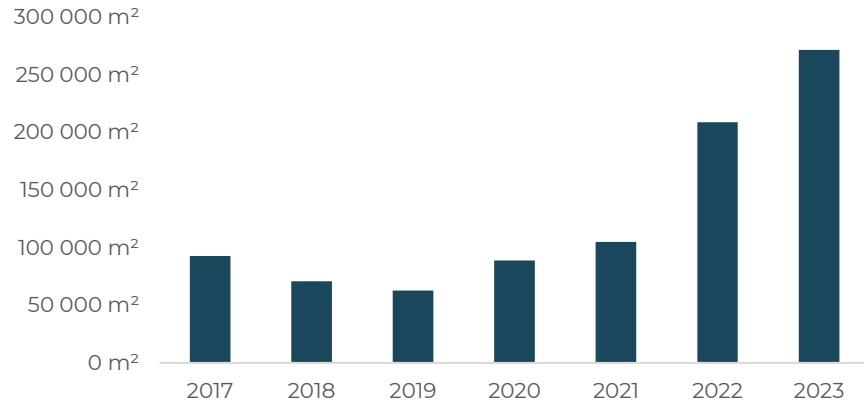


### Par tranche de surface

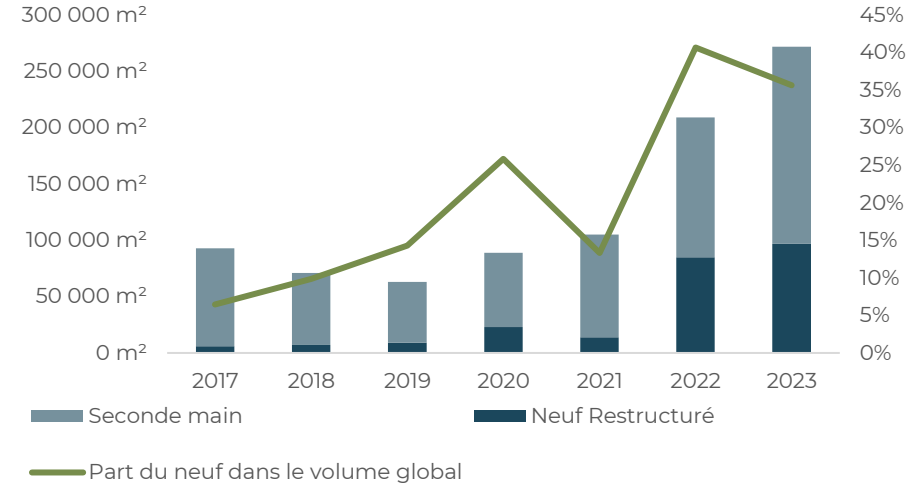


# L'offre immédiate et les loyers

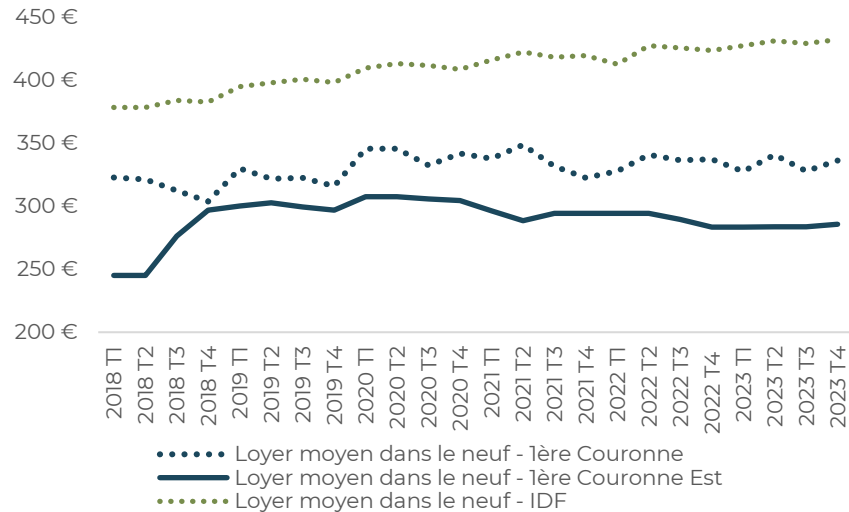
## L'offre immédiate en volume



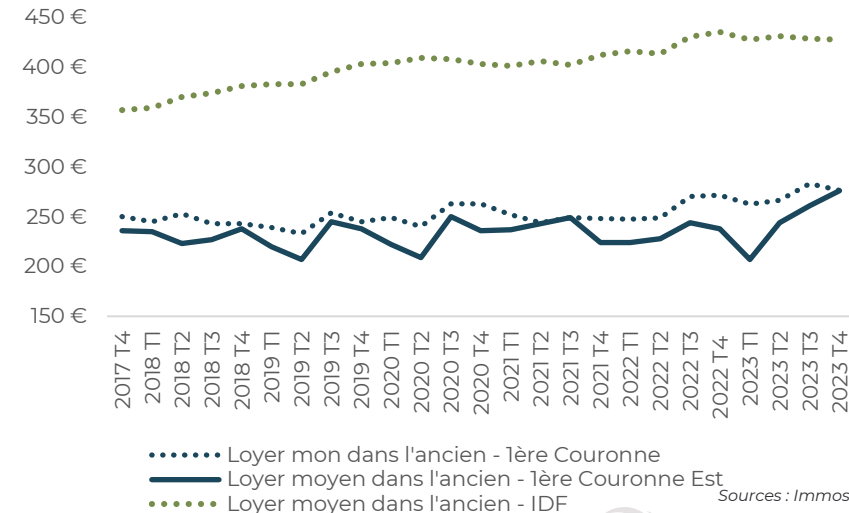
## Par état des locaux



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



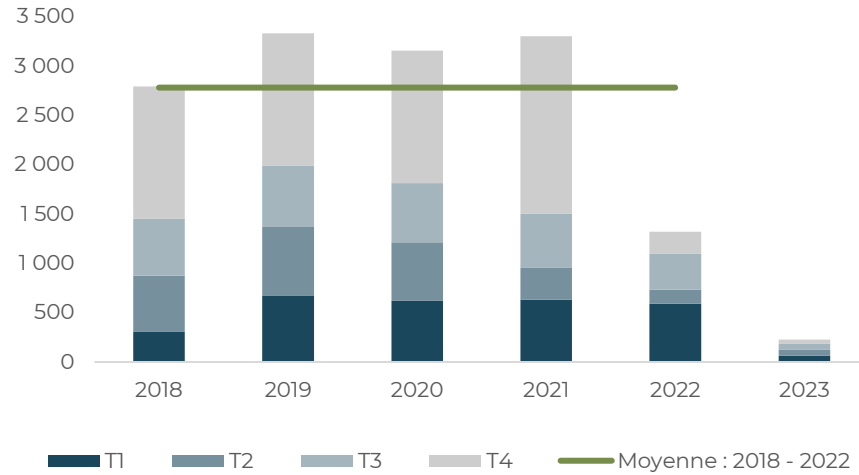
## Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



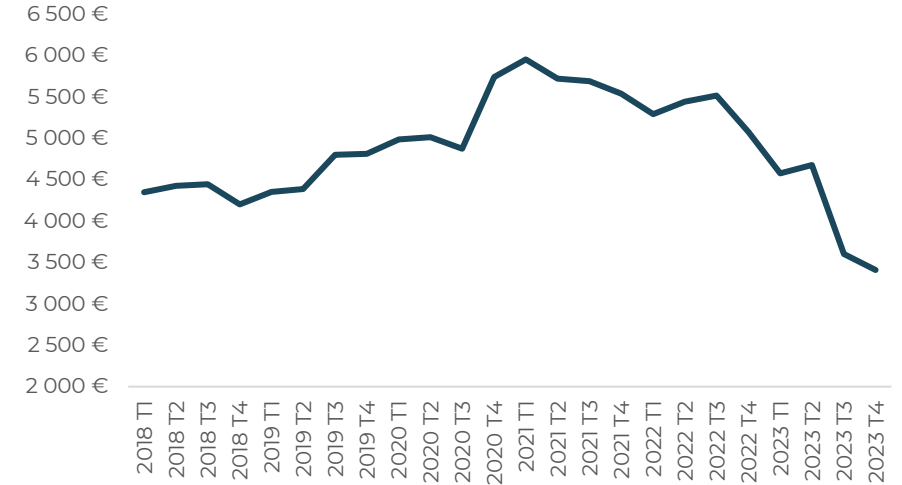
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux – au sein de la 1<sup>ère</sup> Couronne

En volume (en M€)



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

### 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](http://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