

BUREAUX Cergy

—
3T 2023

Étude sectorielle

Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

5300 m² placés

28 000 m² disponibles



Valeurs locatives moyennes :

162 € HT HC /m²/an neuf

141 € HT HC /m²/an 2nd marché

Valeurs vénales moyennes :

2 729 € AEM /m²

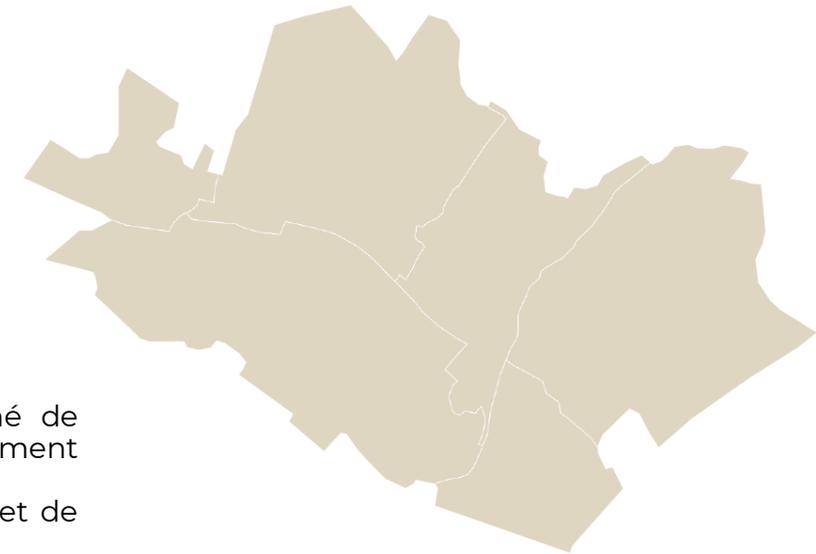


Investissements :

424 M€

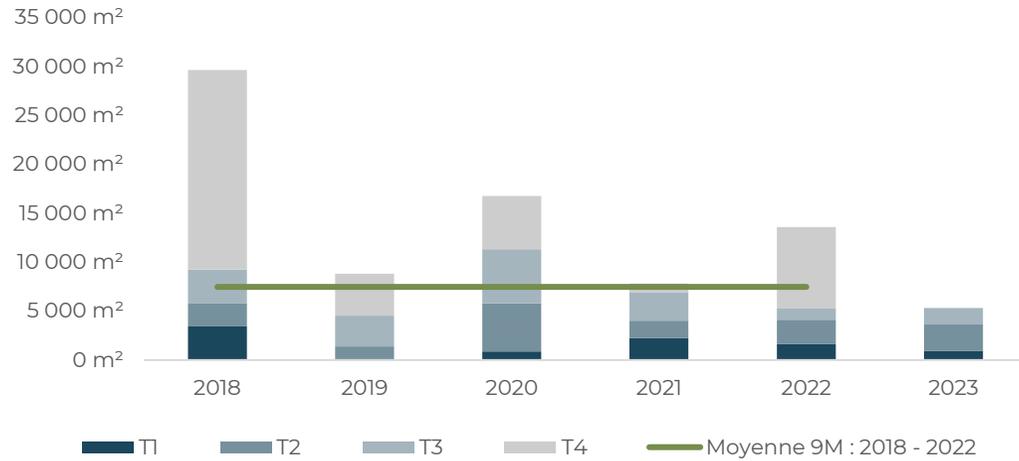


- Sur un an, le marché a résisté, affichant des volumes stables, toutefois en léger recul par rapport à sa moyenne quinquennale (- 29 %). Au global, ce sont 5 300 m² placés.
- Ce sont essentiellement les petites transactions (< 1000 m²) qui ont porté le marché. Bien que le volume placé sur ce segment enregistre une baisse annuelle (- 18 %), le bon niveau de commercialisation a permis de soutenir l'activité. Les mouvements > 1 000 m² se font rares, avec une seule opération > 1 000 m² recensée.
- Face à la rareté des transactions de taille intermédiaire, la part du neuf a ralenti, cumulant 18 % des volumes.
- Avec un niveau de commercialisation en repli, la vacance progresse de 8 % sur un an, atteignant ainsi 28 000 m². Composée principalement de surfaces de seconde main, l'offre neuve est quasi inexistante, totalisant seulement 4 % du stock immédiat.
- Les loyers moyens tendent à se stabiliser, avec toutefois, une légère pression observée lors du dernier trimestre dans l'ancien. Le loyer moyen en seconde main est ainsi passé de 126 € à 141 € sur un trimestre.
- Il s'agit notamment de biens situés dans les secteurs établis où l'offre neuve est quasi inexistante, conduisant ainsi à une légère pression des valeurs pour les biens le plus recherchés, même en état d'usage.
- Malgré un démarrage dynamique en début d'année, le marché de l'investissement a ralenti au cours du dernier trimestre, avec seulement 63 M€ investis en bureaux.
- Au global, ce sont 424 M€ investis, en recul de - 15 % sur un an et de - 17 % par rapport à sa moyenne quinquennale.
- La valeur vénale poursuit sa progression, atteignant 2 729 € AEM /m², soit + 2 % sur un trimestre et + 16 % par rapport au 4T 2022.

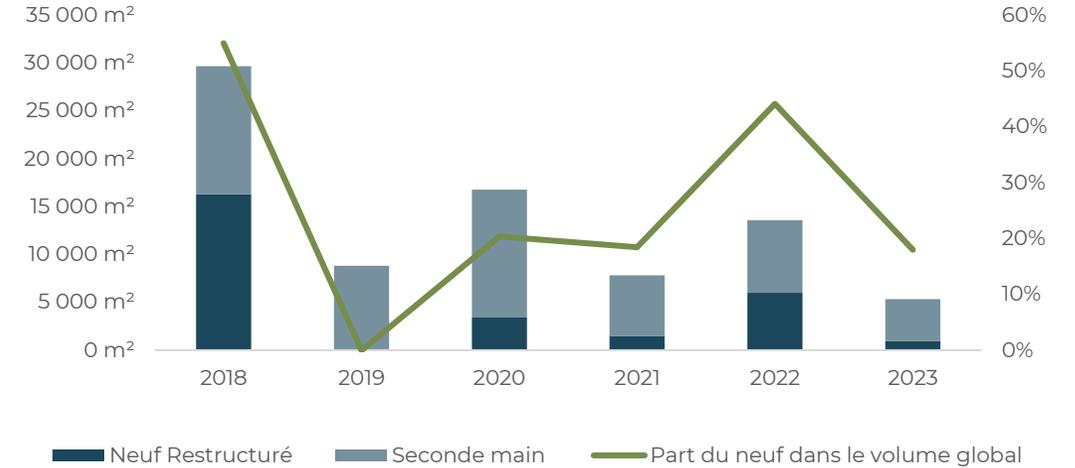


La demande placée

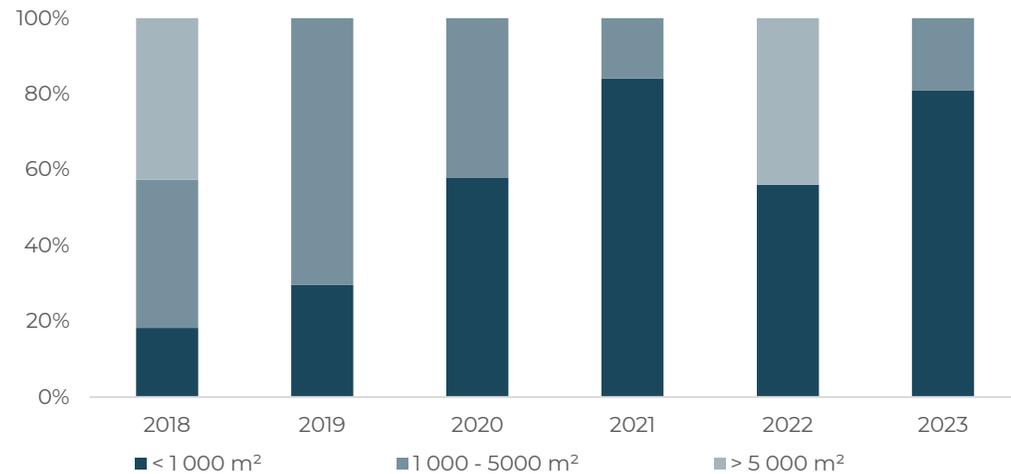
La demande placée par trimestre



La demande placée par état des locaux

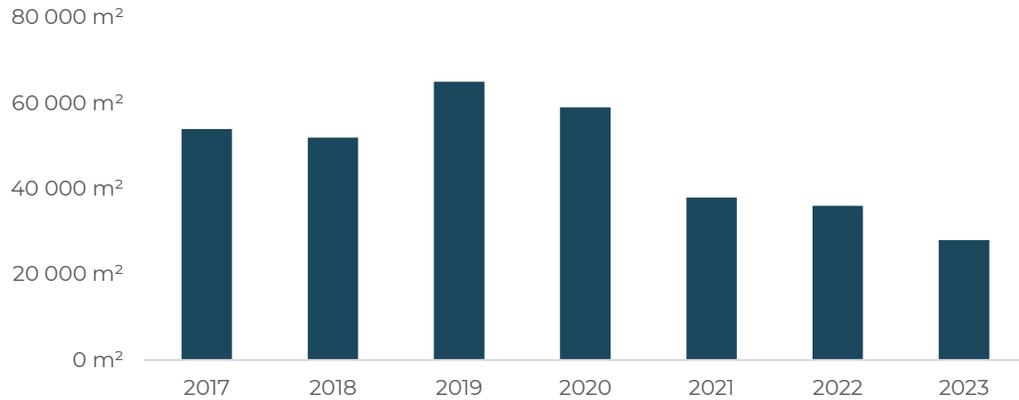


La demande placée par tranche de surface

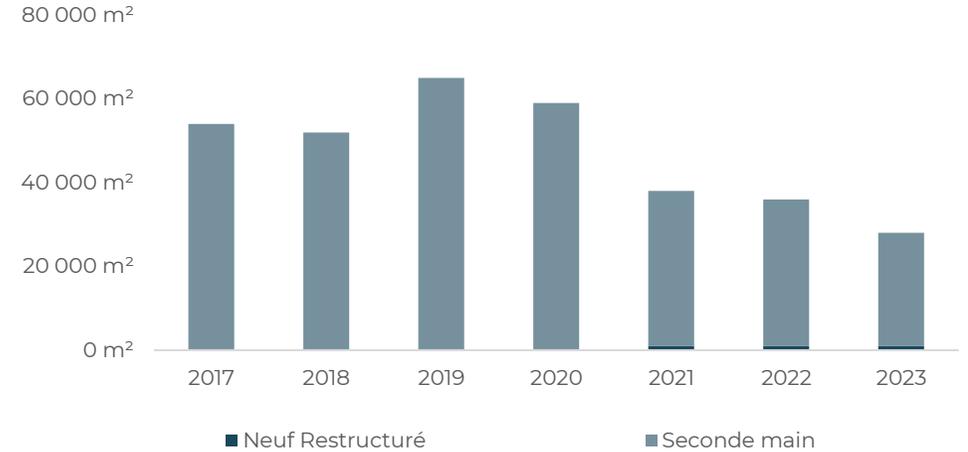


L'offre immédiate et les valeurs

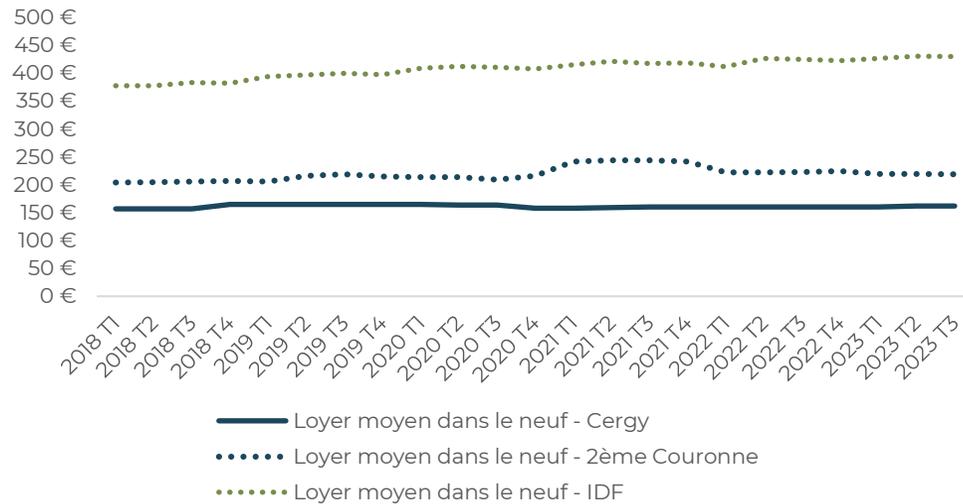
Evolution de l'offre immédiate



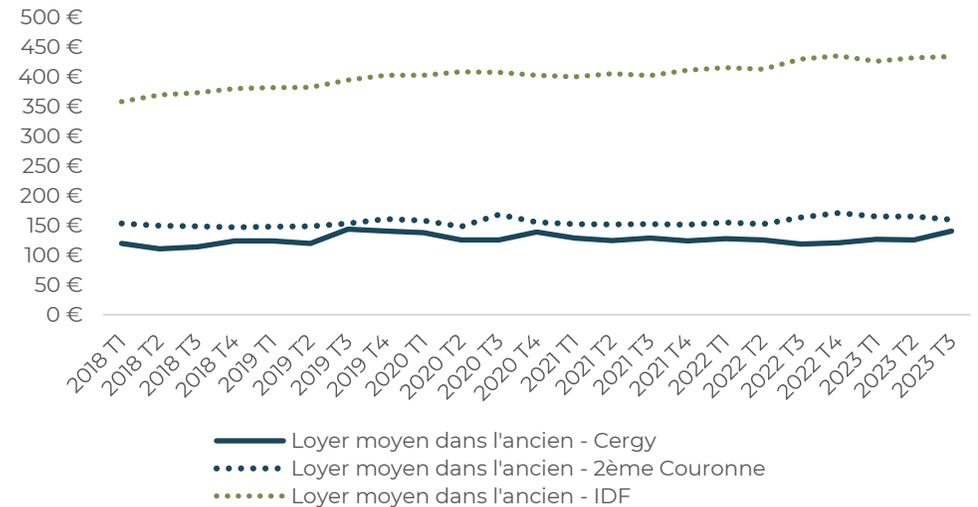
L'offre immédiate par état des locaux



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



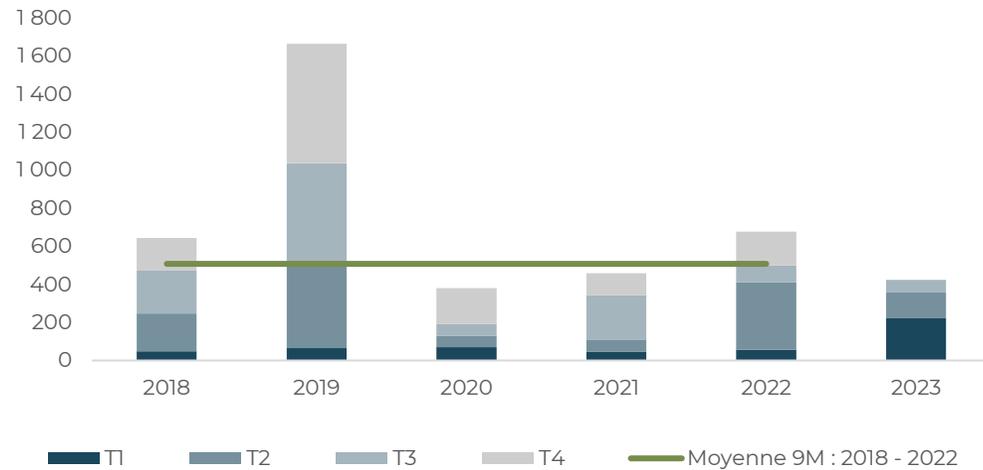
Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



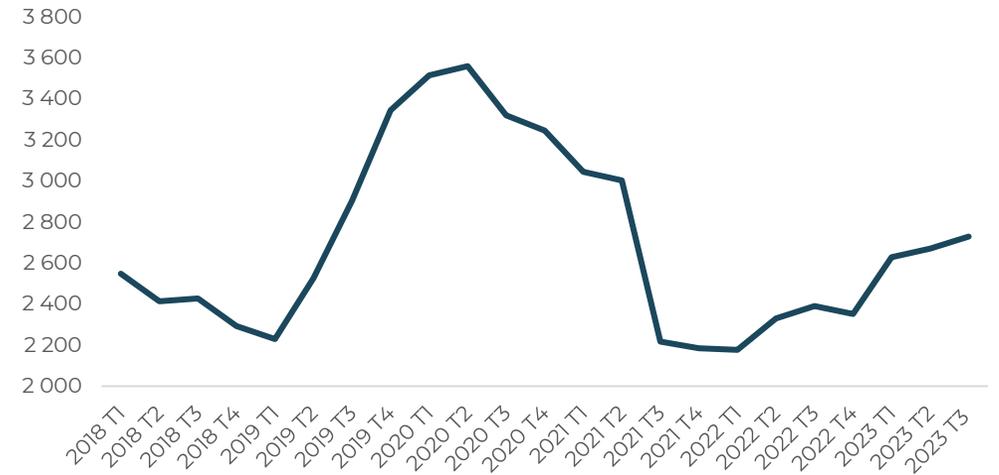
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

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

En volume (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