



Focus Secteur

## Bureaux – Marne La Vallée

T3 2022

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

**9 800 m<sup>2</sup>** placés

**88 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :

**198 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf

**152 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :

**2 499 €** AEM /m<sup>2</sup>



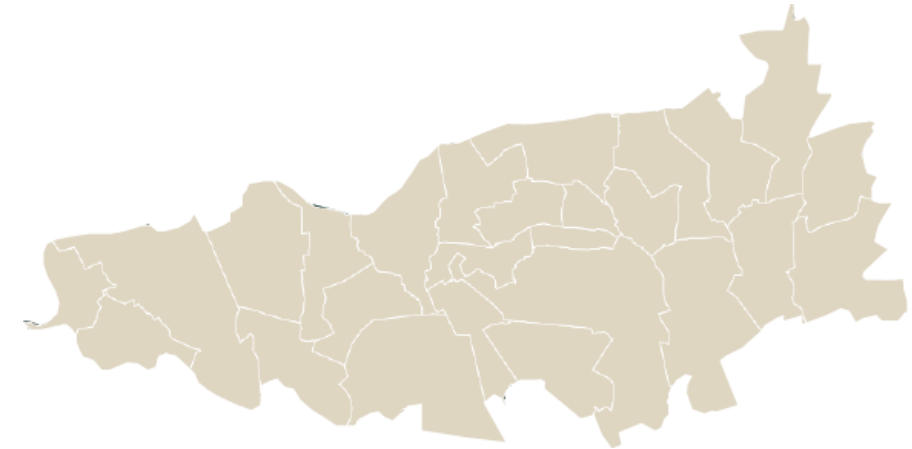
Investissements :

**465 M€**



- L'activité a fortement ralenti au cours du dernier trimestre, avec seulement **800 m<sup>2</sup> placés**. Au global, la demande placée a atteint **9 800 m<sup>2</sup>**, contre **22 200 m<sup>2</sup> à la même période en 2021**.
- L'absence des grandes transactions > 5 000 m<sup>2</sup> continue de peser sur les volumes. Ce sont principalement les PMS (< 1 000 m<sup>2</sup>) qui continuent de porter le marché cumulant **67 % des volumes**. Le volume commercialisé sur le créneau **1 000 – 3 000 m<sup>2</sup>** a progressé totalisant **33 % des volumes**.
- Le recul de l'activité a conduit à la hausse de **la vacance**, qui s'établit à **88 000 m<sup>2</sup>, dont 22 % de neuf**.

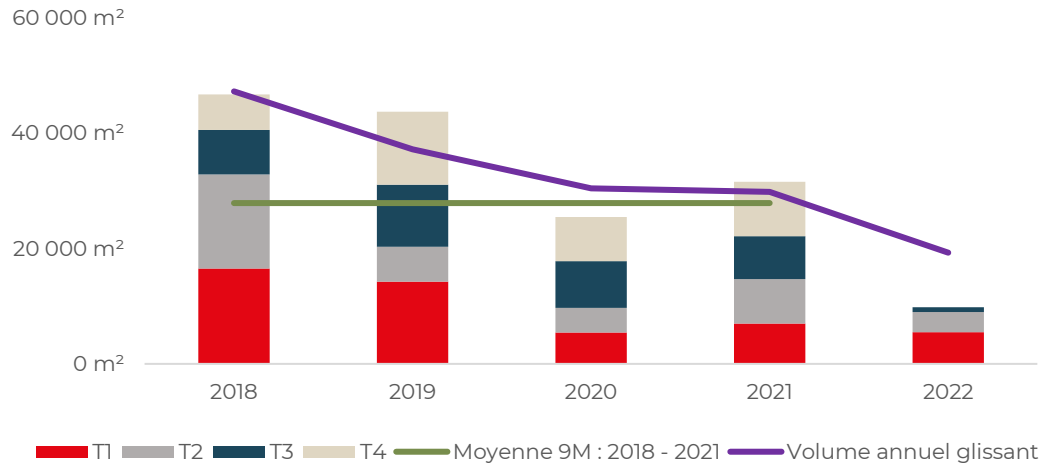
Les valeurs restent stables dans le neuf et l'ancien.



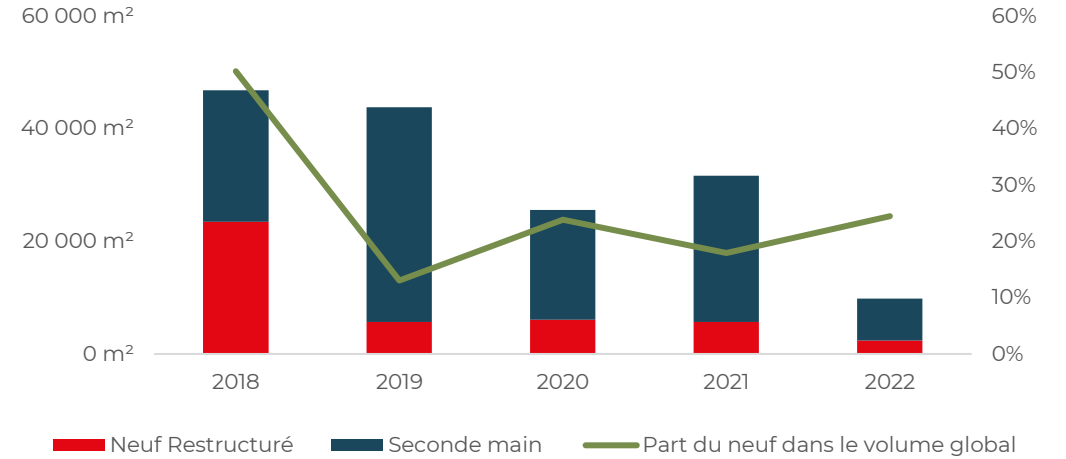
- **465 M€** ont été investis en bureaux, en hausse de **+ 36 %** sur un an. Toutefois ceci est à relativiser avec le bon niveau de commercialisation du 2<sup>ème</sup> trimestre, tiré par les quelques grandes opérations.
- Les prix de vente continuent leur progression, atteignant **2 499 € (AEM/m<sup>2</sup>)**.

# La demande placée

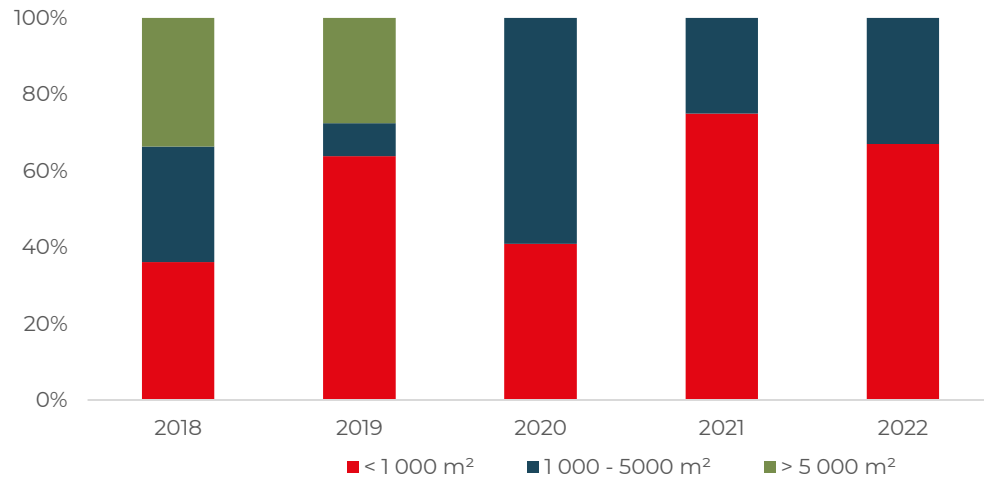
## La demande placée par trimestre



## La demande placée par état des locaux



## La demande placée par tranche de surface

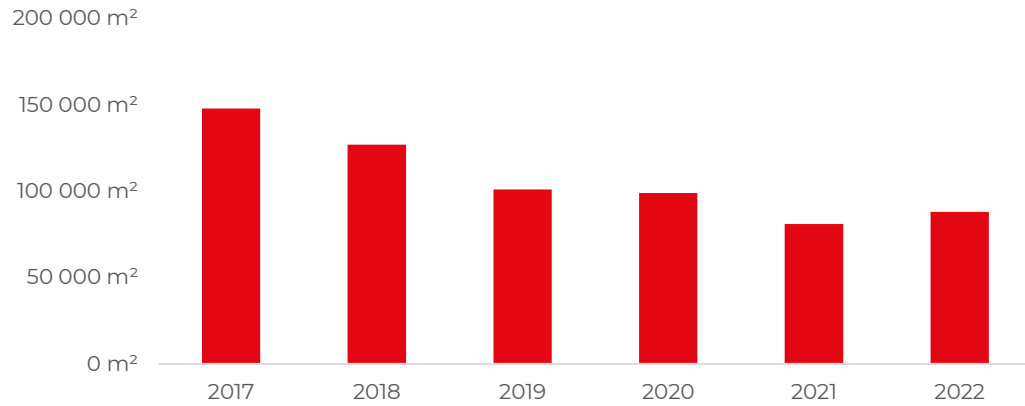


Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

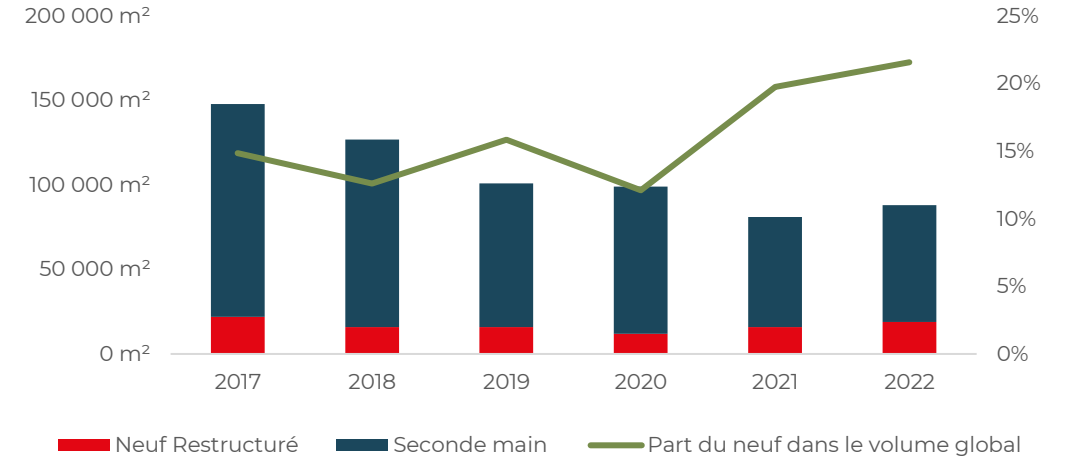
Document non contractuel | Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source | © Advenis 2022

# L'offre immédiate et les valeurs

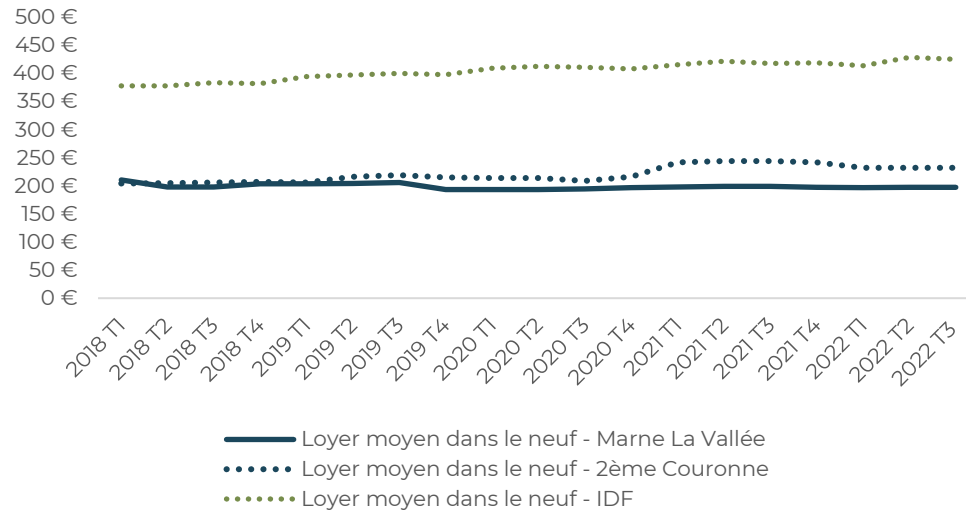
## Evolution de l'offre immédiate



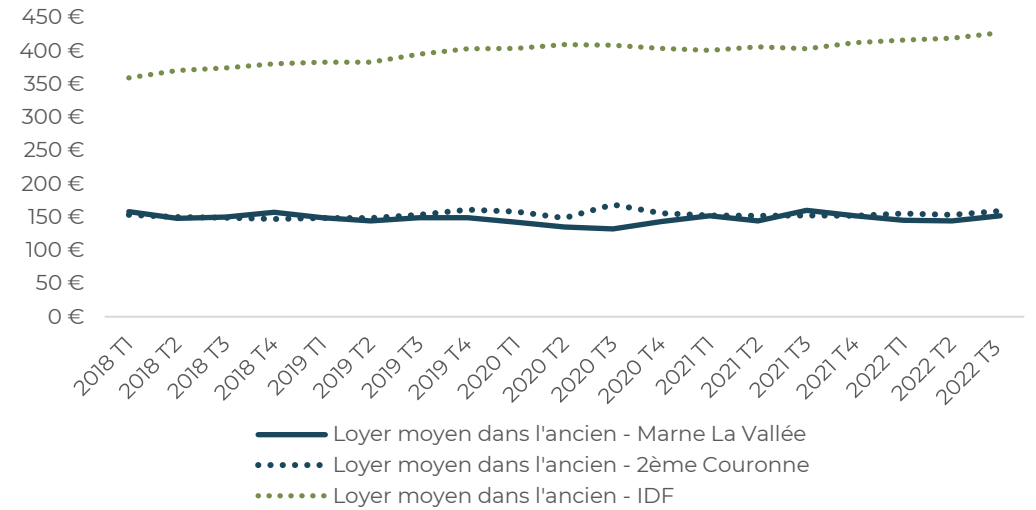
## L'offre immédiate par état des locaux



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



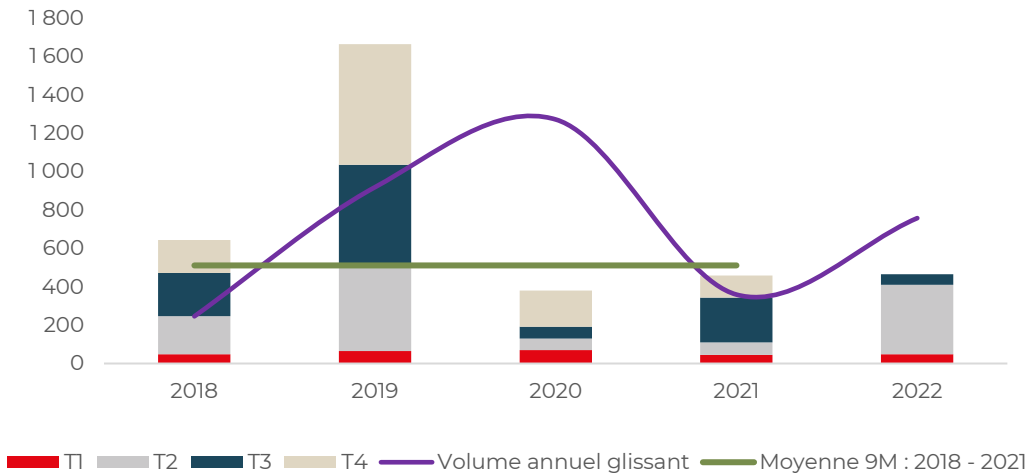
## Les loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



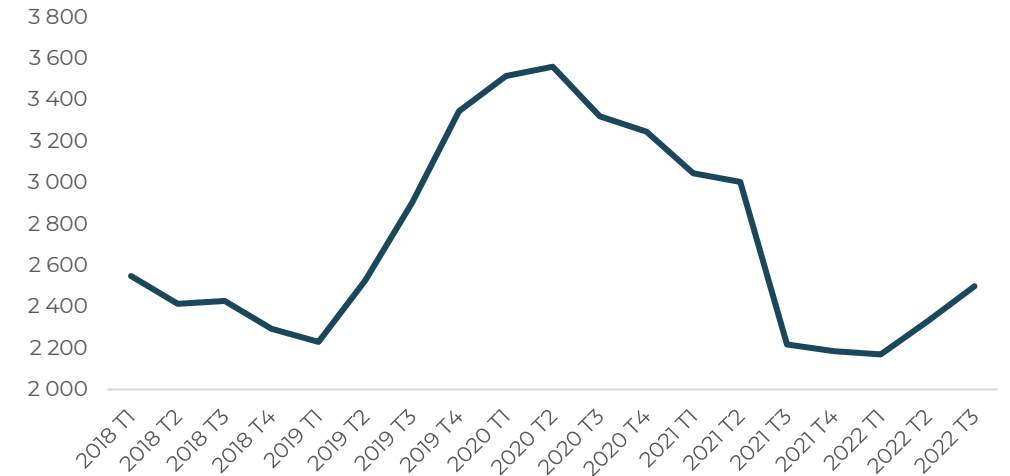
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux – Sur l'ensemble de la 2<sup>ème</sup> Couronne

En volume (en M€)



Evolution des prix (€ 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

### 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

### 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

### 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 : Alexandre CORNET

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### 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

### 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

### 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  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

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 2022

 **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