

# BUREAUX PARIS NORD EST

—  
4T 2023

Étude sectorielle

# Les chiffres clés à retenir

Marché locatif :

**109 800 m<sup>2</sup>** placés

**205 000 m<sup>2</sup>** disponibles



Valeurs locatives moyennes :

**526 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an neuf

**499 €** HT HC /m<sup>2</sup>/an 2<sup>nd</sup> marché

Valeurs vénales moyennes :

**9 294 €** AEM /m<sup>2</sup>



Investissements :

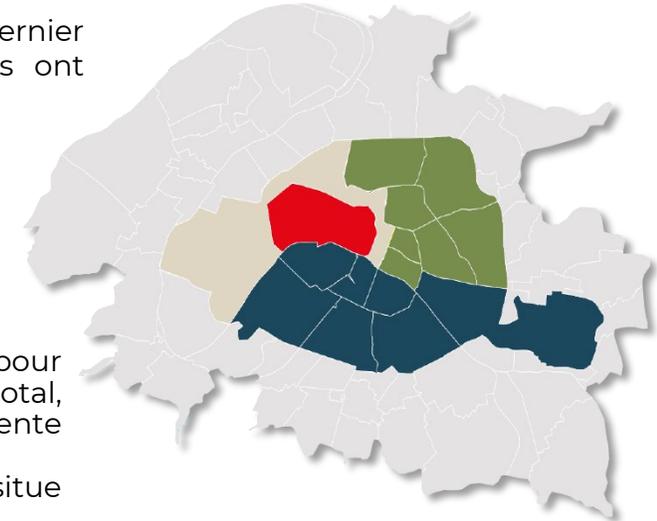
**270 M€**



- L'activité a connu un ralentissement, avec une demande placée globale atteignant 109 800 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse annuelle de 11 %. Cependant, cette contraction est relativement modérée comparée à la moyenne quinquennale, qui enregistre un repli de seulement 6 %. La part du neuf reste stable à 16 %.
- L'activité s'est principalement concentrée sur les petites et moyennes surfaces (PMS), qui ont confirmé leur résilience avec des volumes stables sur un an. Ces mouvements ont représenté les deux tiers des volumes, confirmant ainsi leur statut de pilier. En revanche, les surfaces de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> ont enregistré une baisse significative de 27 % sur un an, représentant désormais 34 % des volumes (contre 41 % en 2022).
- En ce qui concerne les vacances, bien que le stock immédiat ait augmenté de 16 % pour atteindre 205 000 m<sup>2</sup>, la part du neuf a diminué, ne représentant plus que 33 % du stock (contre 40 % en 2022). En effet, alors que les nouvelles surfaces sont rapidement absorbées, les surfaces vacantes dans l'ancien continuent d'augmenter (+ 30 % sur un an), exerçant une pression sur le stock global.

Les loyers moyens ont enregistré une pression à la hausse au cours du dernier trimestre, avec une augmentation plus prononcée dans l'ancien, où ils ont augmenté de 10 % comparé + 4 % dans le neuf.

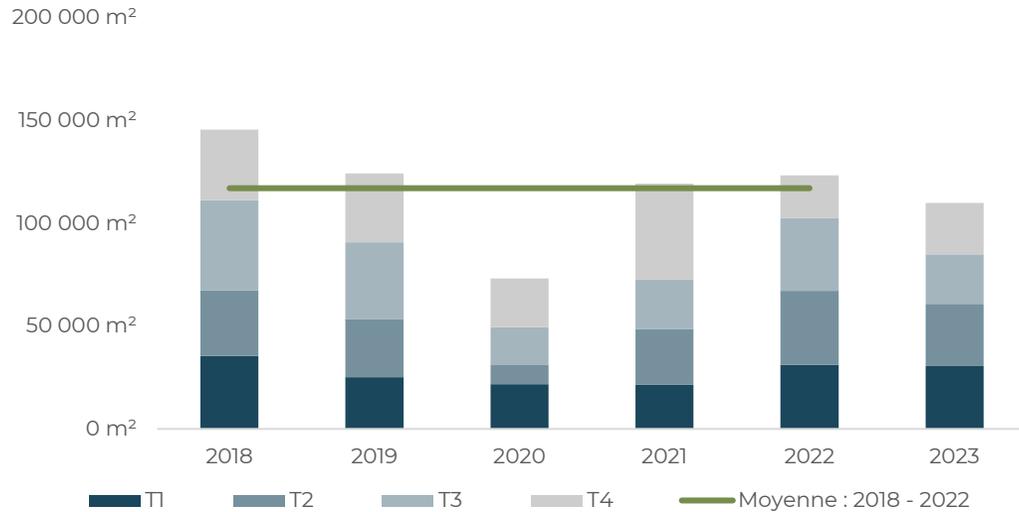
- Le marché de l'investissement continue de rencontrer des difficultés pour prendre son envol, avec une activité qui a considérablement ralenti. Au total, seulement 270 M€ ont été investis depuis le début de l'année, ce qui représente une chute de 76 % par rapport à l'année précédente.
- Il s'agit de son plus bas niveau enregistré depuis 2019 et le résultat se situe nettement en dessous de sa moyenne quinquennale.
- Les prix de vente continuent de se comprimer, atteignant 9 294 € AEM/m<sup>2</sup>.



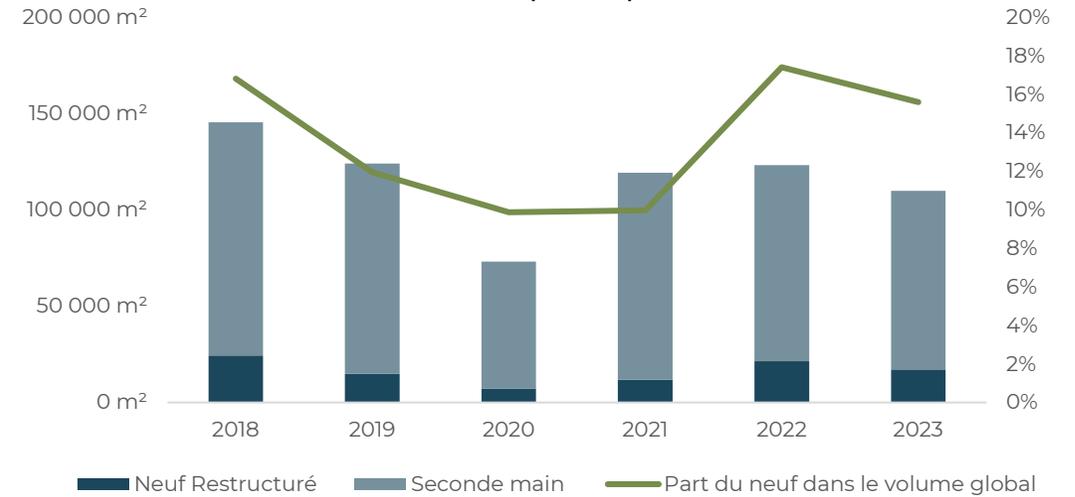
● Paris Centre Ouest ● Paris QCA ● Paris Sud ● Paris Nord Est

# La demande placée

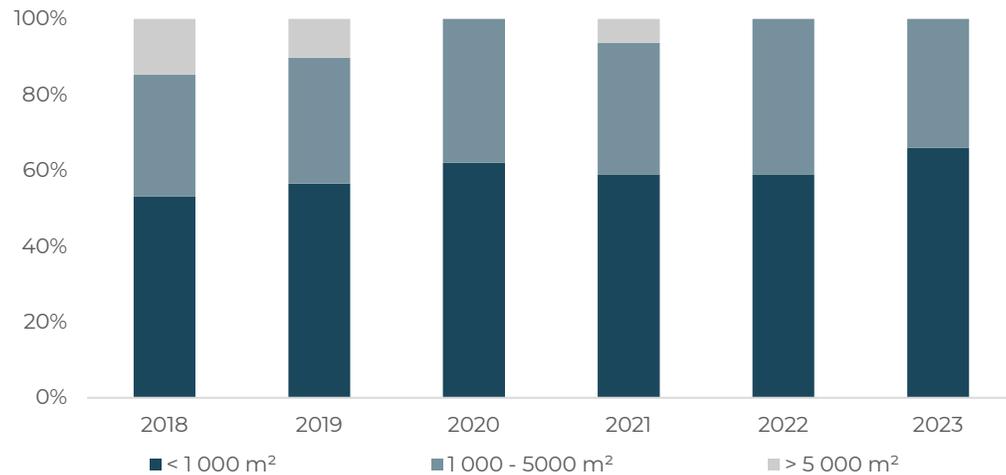
## La demande placée par trimestre



## La demande placée par état des locaux

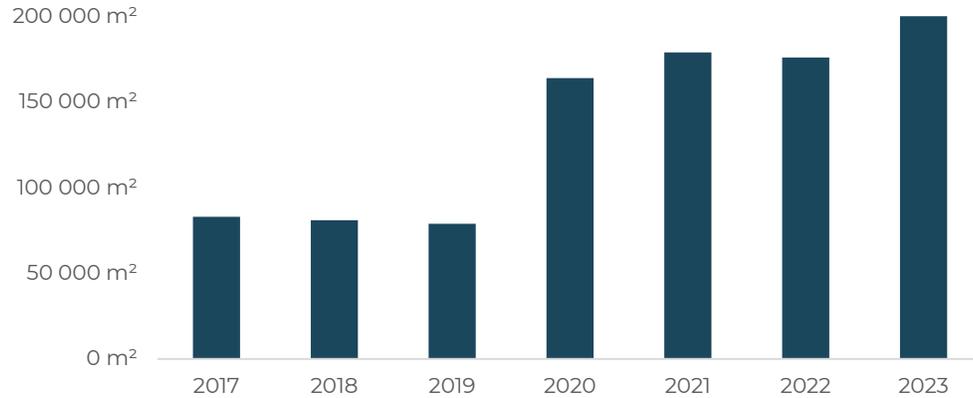


## La demande placée par tranche de surface

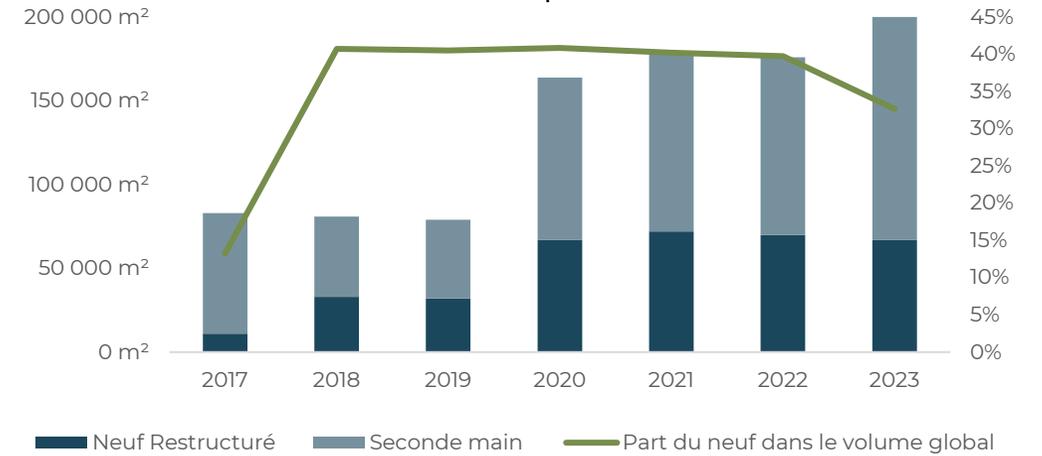


# L'offre immédiate et les valeurs

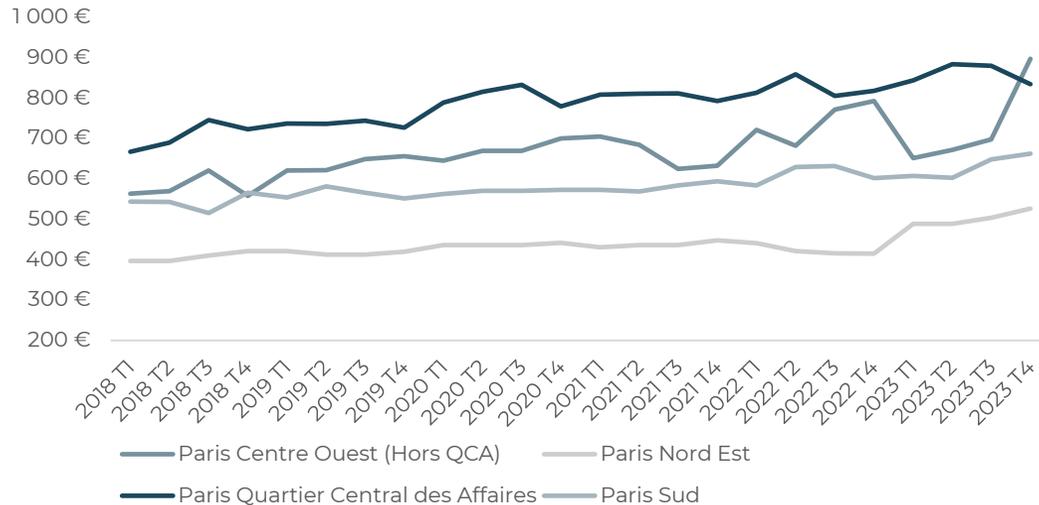
### Evolution de l'offre immédiate



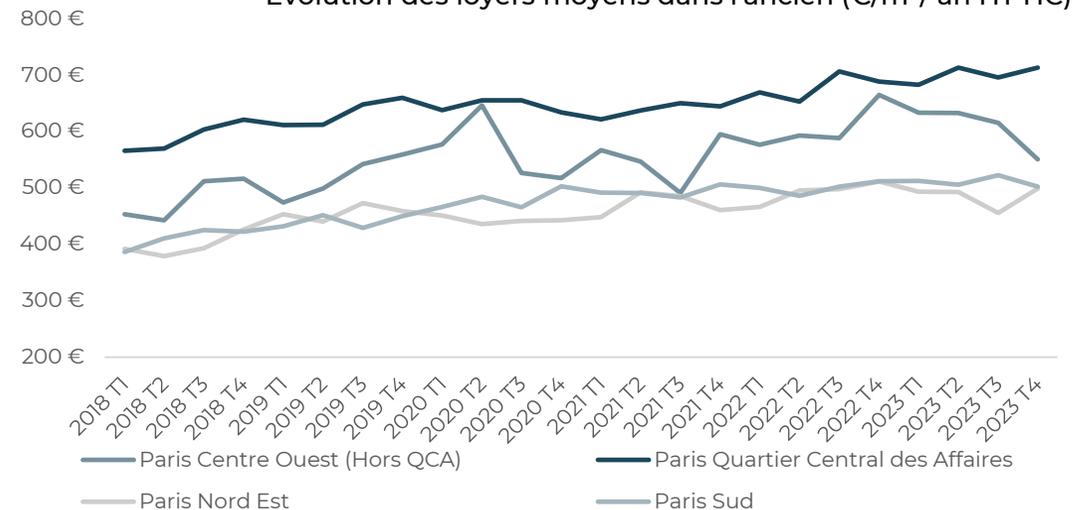
### L'offre immédiate par état des locaux



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



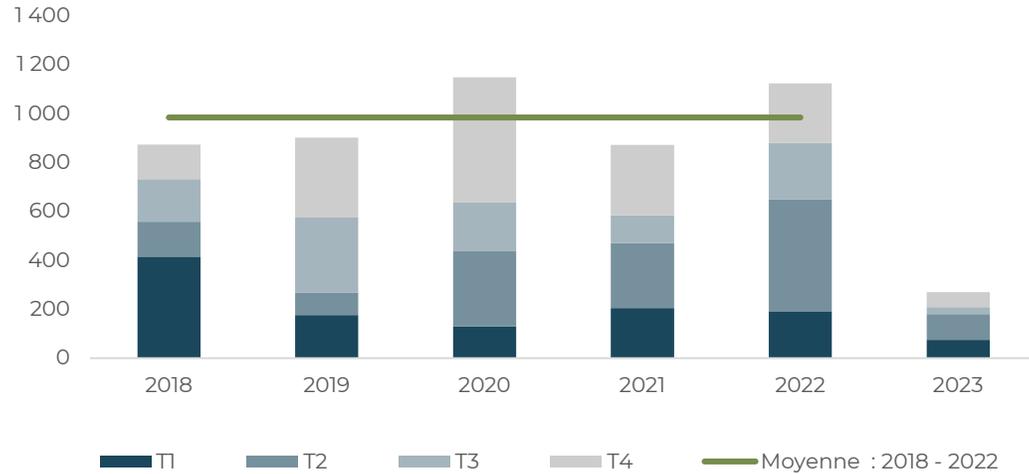
### Evolution des loyers moyens dans l'ancien (€/m²/ an HT HC)



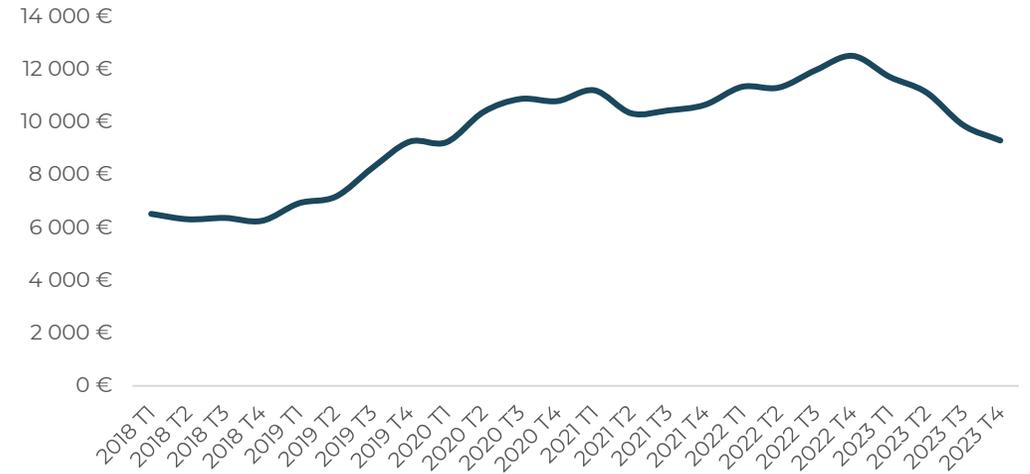
Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

# Investissement bureaux

Evolution des volumes (M€)



Evolution des prix (€ AEM/m²)



# 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