

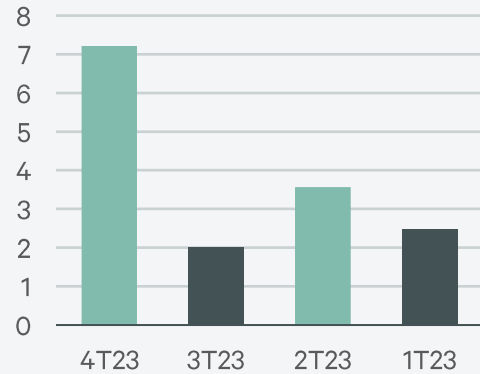
4T 2023

Montrouge

Bureaux

Indicateurs

DP en milliers de m²



15 200
Demande placée 2023 (en m²)

0%
Part du Neuf/Restructuré
dans la DP

55 700
Offre immédiate (en m²)

7,9%
Taux de vacance

4 500
Offre future certaine
Neuve/Restructurée (en m²)

703 900
Parc (en m²)

400 €
Loyer prime

0 M€
Investissement bureaux

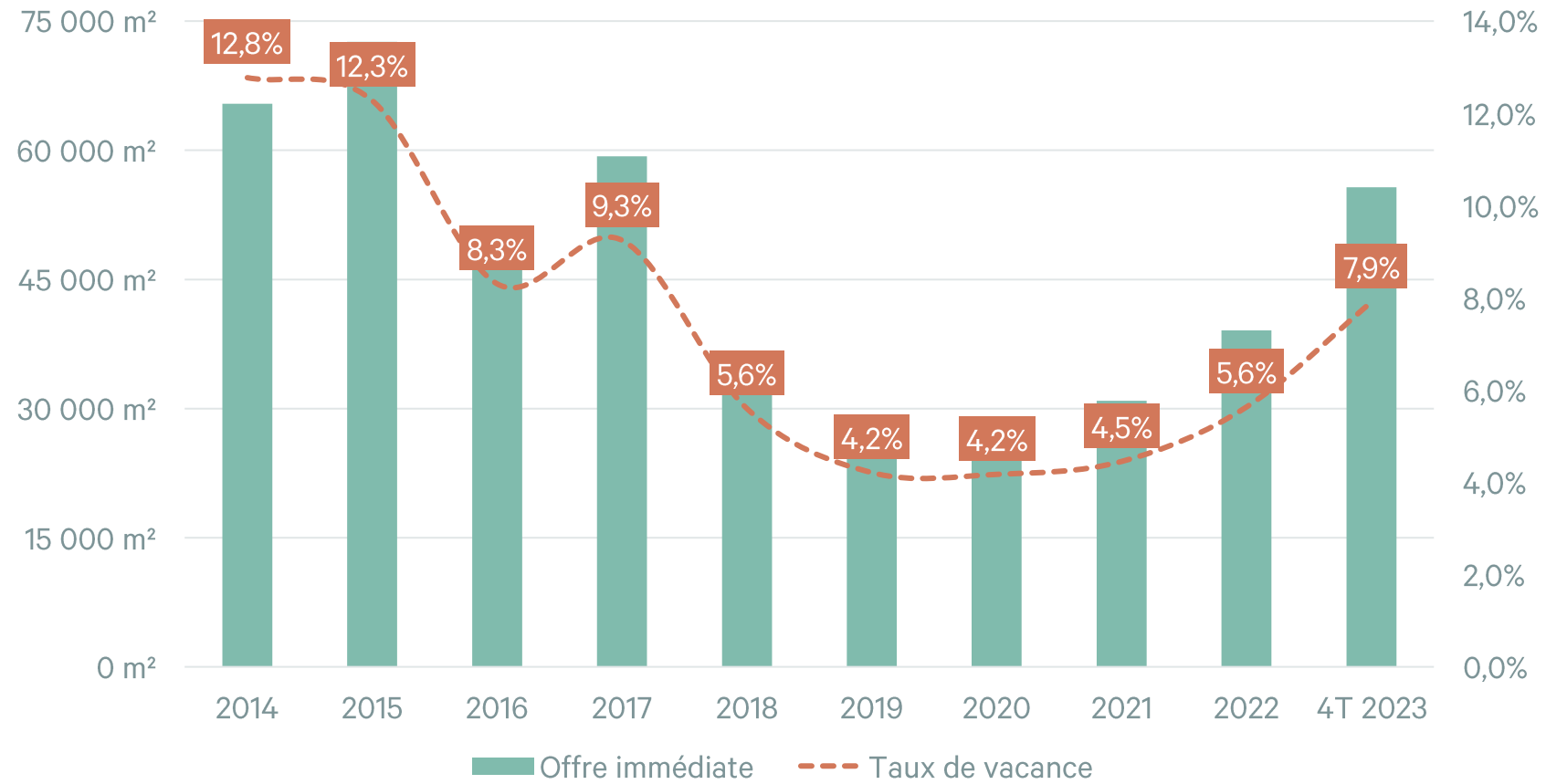
6,50 %
Taux de rendement *prime*

INDICATEURS BUREAUX - MONTROUGE

Montrouge	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Offre											Offre
Immédiate	45 800 m²	65 400 m²	72 600 m²	51 000 m²	59 300 m²	35 900 m²	26 900 m²	27 700 m²	30 900 m²	39 200 m²	55 700 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	1,2%	24,2%	27,6%	21,5%	32,9%	1,7%	4,5%	8,7%	8,6%	36,2%	23,6%
< 1 000 m²	9 400 m²	5 700 m²	8 500 m²	8 700 m²	8 100 m²	3 600 m²	4 000 m²	6 100 m²	7 700 m²	6 200 m²	5 900 m²
1 000 - 5 000 m²	17 800 m²	16 900 m²	21 200 m²	16 500 m²	9 100 m²	12 400 m²	3 500 m²	10 000 m²	6 800 m²	10 500 m²	15 900 m²
> 5 000 m²	18 600 m²	42 800 m²	42 900 m²	25 800 m²	42 100 m²	19 900 m²	19 400 m²	11 600 m²	16 400 m²	22 500 m²	33 900 m²
Future certaine	51 800 m²	58 200 m²	27 600 m²	53 700 m²	69 800 m²	55 200 m²	16 100 m²	32 400 m²	22 900 m²	17 300 m²	22 600 m²
Disponible à moins d'un an	24 800 m²	21 600 m²	27 600 m²	25 100 m²	42 700 m²	6 500 m²	16 100 m²	8 400 m²	22 900 m²	14 300 m²	21 300 m²
Disponible à plus d'un an	27 000 m²	36 600 m²	0 m²	28 600 m²	27 100 m²	48 700 m²	0 m²	24 000 m²	0 m²	3 000 m²	1 300 m²
Future > 5 000 m²	103 200 m²	103 400 m²	83 100 m²	61 200 m²	96 100 m²	106 400 m²	43 100 m²	60 000 m²	43 500 m²	38 400 m²	17 800 m²
Certaine	42 700 m²	51 800 m²	21 600 m²	50 800 m²	66 100 m²	54 400 m²	7 900 m²	31 700 m²	22 700 m²	13 100 m²	6 300 m²
Probable	60 500 m²	51 600 m²	61 500 m²	10 400 m²	30 000 m²	52 000 m²	35 200 m²	28 300 m²	20 800 m²	25 300 m²	11 500 m²
Parc et taux de vacance											Taux de vacance
Parc	496 900 m²	511 800 m²	591 200 m²	612 800 m²	641 000 m²	641 000 m²	641 000 m²	663 600 m²	693 700 m²	693 700 m²	703 900 m²
Taux de vacance	9,2 %	12,8 %	12,3 %	8,3 %	9,3 %	5,6 %	4,2 %	4,2 %	4,5 %	5,6 %	7,9 %
Demande placée											Demande placée
Volume total	18 400 m²	13 100 m²	15 600 m²	49 500 m²	31 800 m²	63 600 m²	77 800 m²	16 500 m²	10 100 m²	33 000 m²	15 200 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	46 %	6 %	36 %	75 %	22 %	29 %	69 %	0 %	0 %	69 %	0 %
Ventes à utilisateurs et comptes-propres	1 100 m²	1 700 m²	600 m²	5 300 m²	3 000 m²	11 400 m²	900 m²	2 300 m²	1 600 m²	200 m²	3 200 m²
< 1 000 m²	8 100 m²	7 800 m²	4 900 m²	6 900 m²	10 700 m²	11 100 m²	11 000 m²	4 800 m²	7 500 m²	4 700 m²	8 000 m²
1 000 - 5 000 m²	5 200 m²	5 200 m²	5 500 m²	9 400 m²	12 300 m²	14 100 m²	14 200 m²	11 600 m²	2 700 m²	6 000 m²	7 300 m²
> 5 000 m²	5 100 m²	0 m²	5 200 m²	33 200 m²	8 800 m²	38 400 m²	52 600 m²	0 m²	0 m²	22 200 m²	0 m²
Valeurs locatives faciales*											Valeurs locatives
Neuf - Restructuré	300 € / 360 €	300 € / 360 €	295 € / 360 €	280 € / 360 €	270 € / 360 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €
Rénové	200 € / 350 €	200 € / 335 €	200 € / 335 €	200 € / 340 €	200 € / 340 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 400 €
État d'usage	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 240 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €
Investissement bureaux											Investissement
Volume d'investissements	86 M€	114 M€	28 M€	424 M€	198 M€	180 M€	710 M€	45 M€	8 M€	25 M€	0 M€
Taux de rendement <i>prime</i>	6,25 %	5,30 %	5,15 %	4,75 %	4,25 %	4,45 %	4,00 %	4,15 %	4,00 %	4,70 %	6,50 %

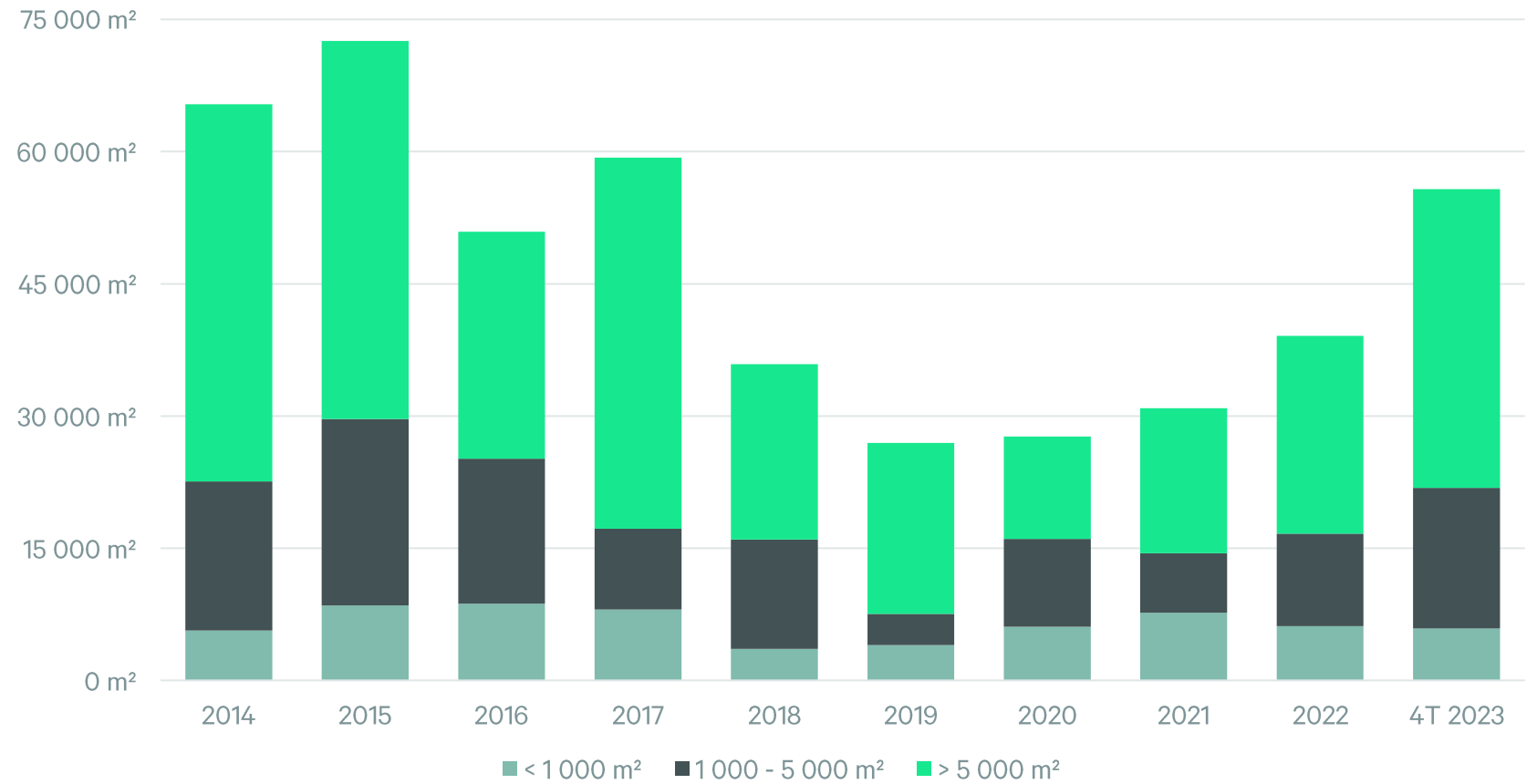
Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023

Évolution offre immédiate et taux de vacance (CBRE)



Source : CBRE Research, 4T 2023

Évolution de l'offre immédiate par tranche de surfaces

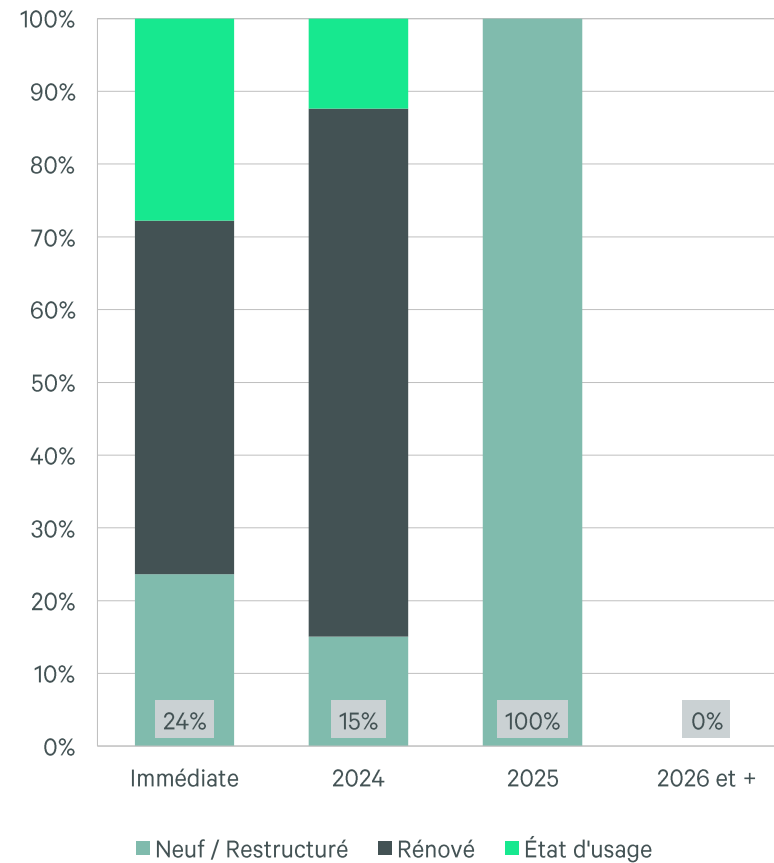


En fin de période

Source : CBRE Research, 4T 2023

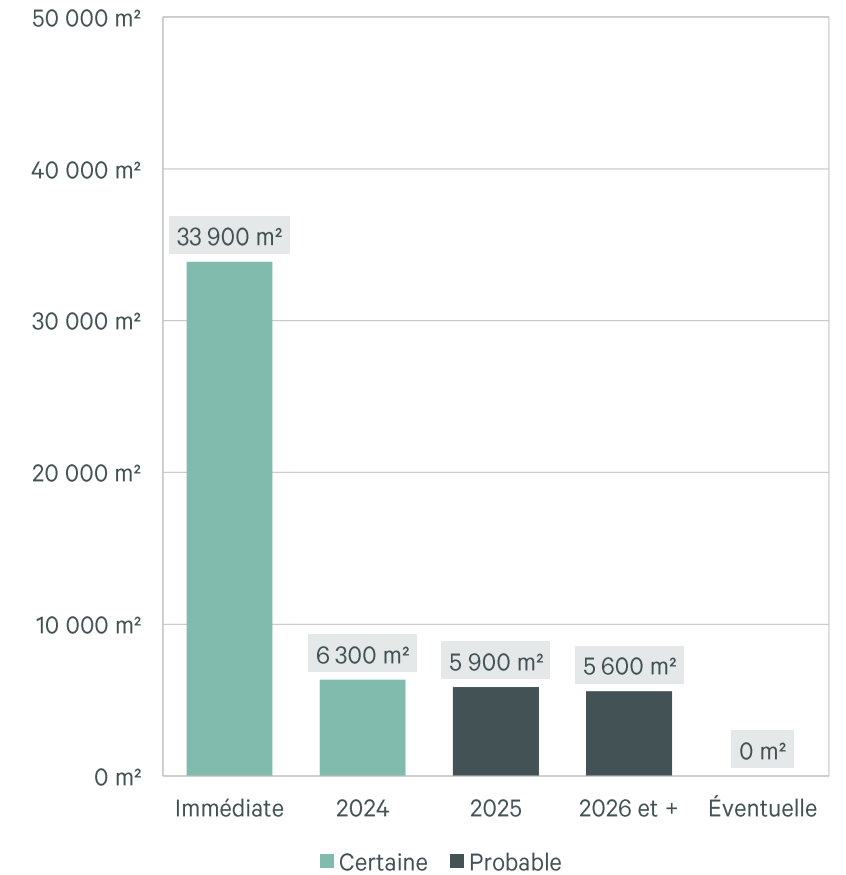
OFFRE FUTURE BUREAUX - MONTROUGE

Échelonnement de l'offre certaine par état des locaux



Source : CBRE Research, 4T 2023

Échelonnement de l'offre future > 5 000 m² par catégorie



Source : CBRE Research, 4T 2023

Références d’offres certaines > 5 000 m²*

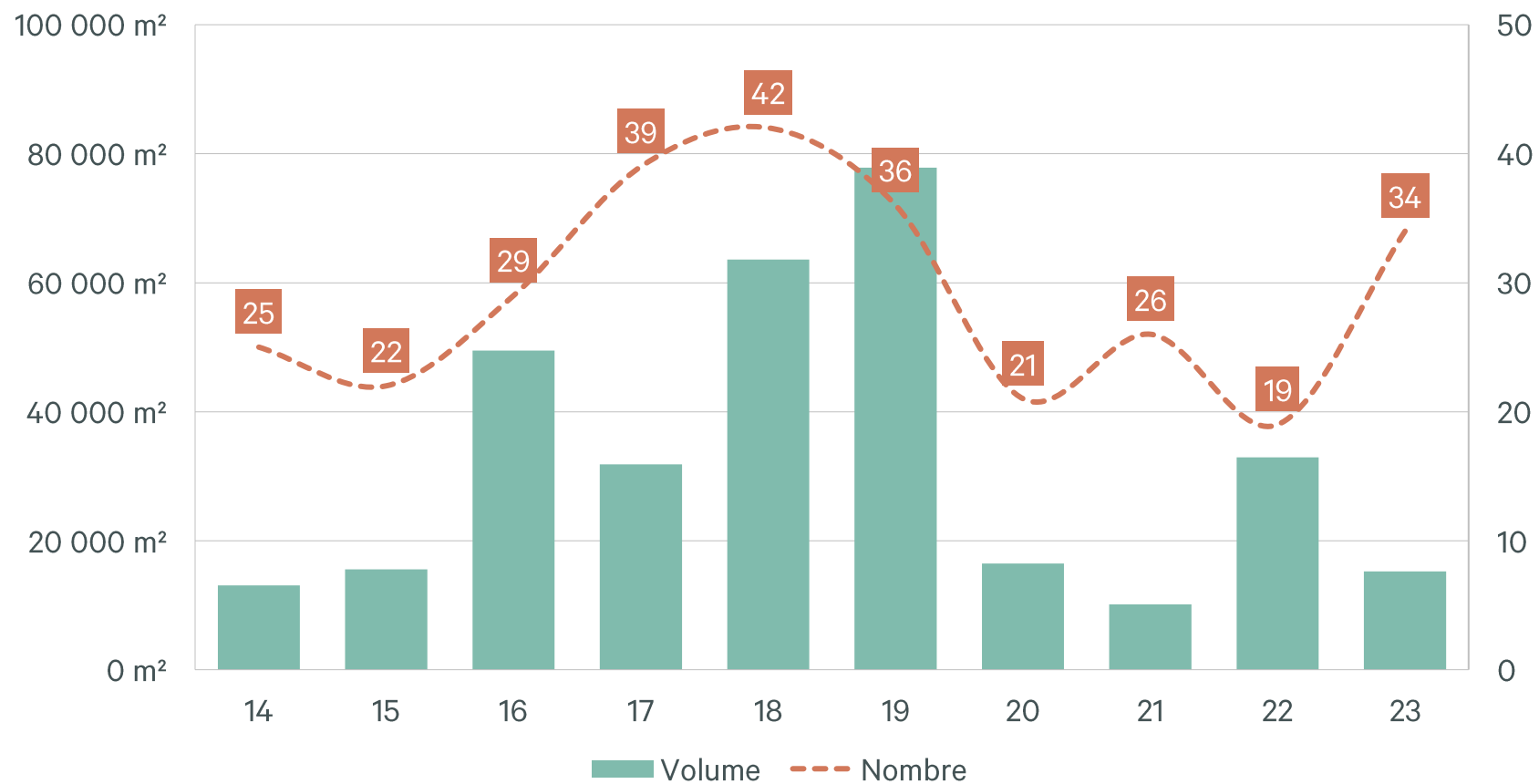
Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m²)	Disponibilité	Loyer de présentation *	État des locaux
HIGH LINE	8 RUE FRANCOIS ORY	MONTRouGE	13 100	Immédiate	370 €	Rénové
GRAVITY	35-39 BOULEVARD ROMAIN ROLLAND	MONTRouGE	10 400	Immédiate	435 €	Restructuré
EIFFEL 02	98-100 RUE MAURICE ARNOUX	MONTRouGE	5 200	Immédiate	320 €	État d'usage
UP ON	25 BOULEVARD ROMAIN ROLLAND	MONTRouGE	5 200	Immédiate	415 €	Rénové
JOY	19 RUE BARBES	MONTRouGE	6 300	1T 2024	290 €	Rénové

*hors confidentiels

Source : CBRE Research, 4T 2023

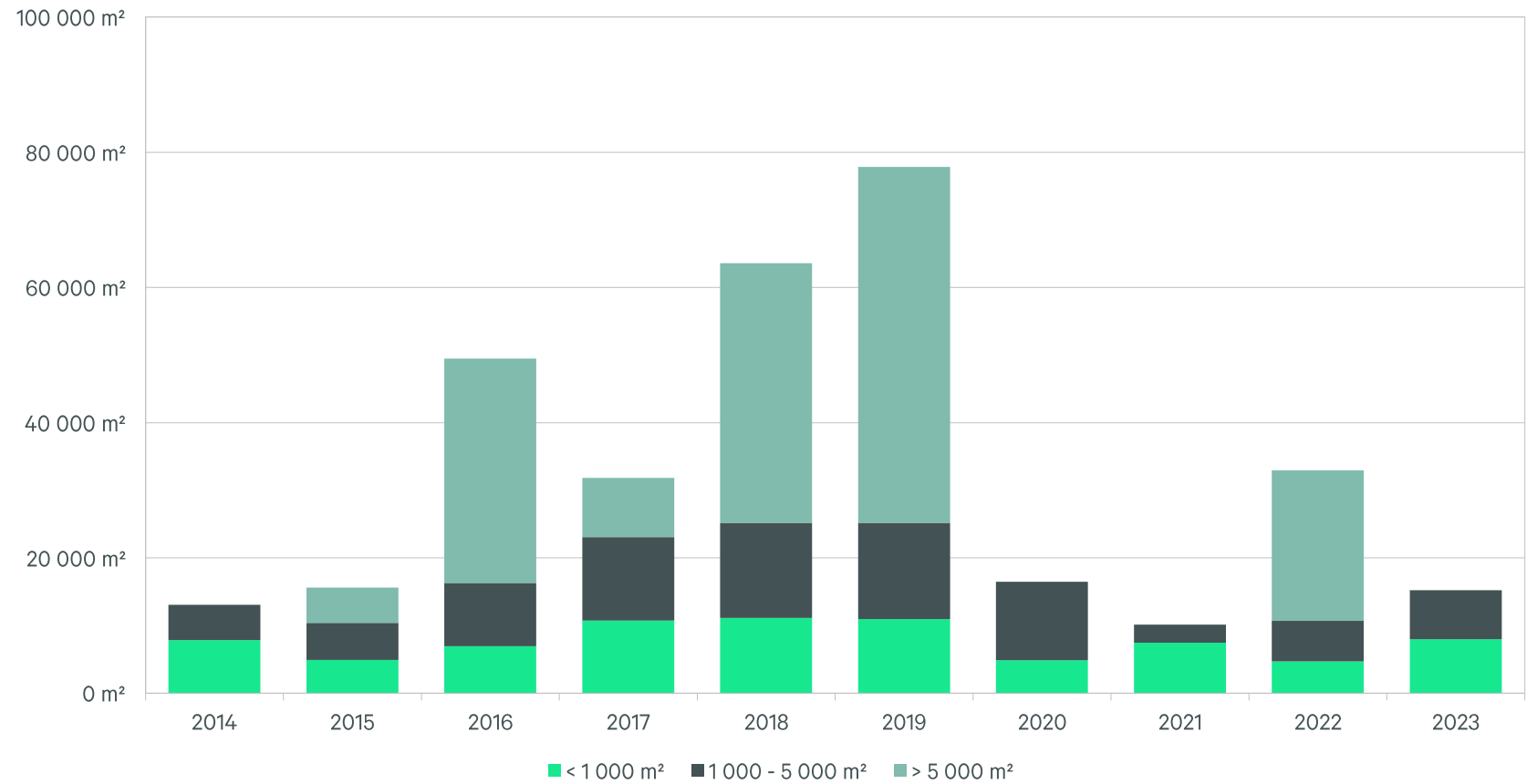
Demande placée

Historique de la demande placée en surface et en nombre de transactions



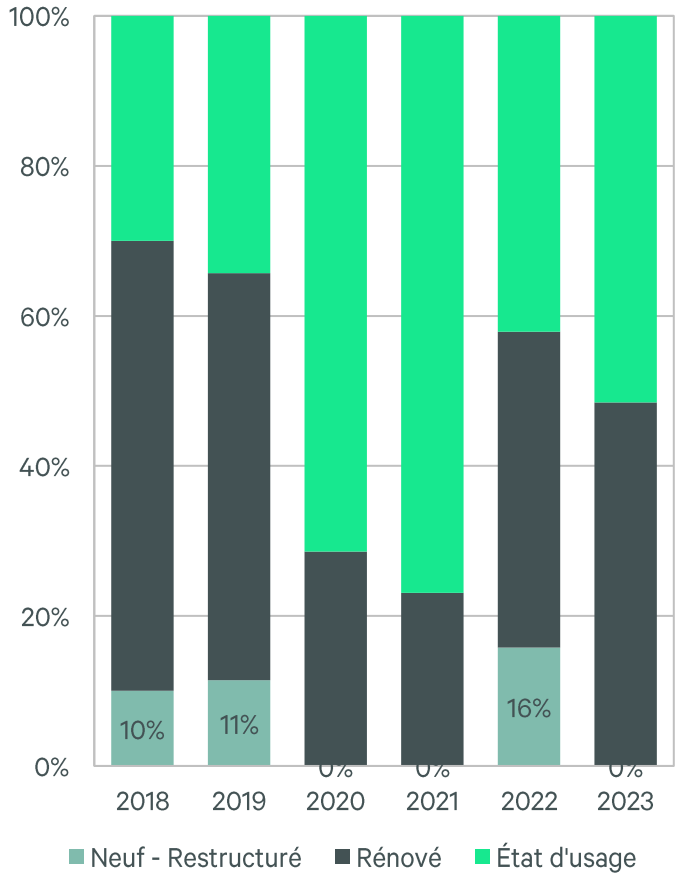
Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023

Historique de la demande placée par tranche de surface



Source : CBRE Research / Immostat, 4T 2023

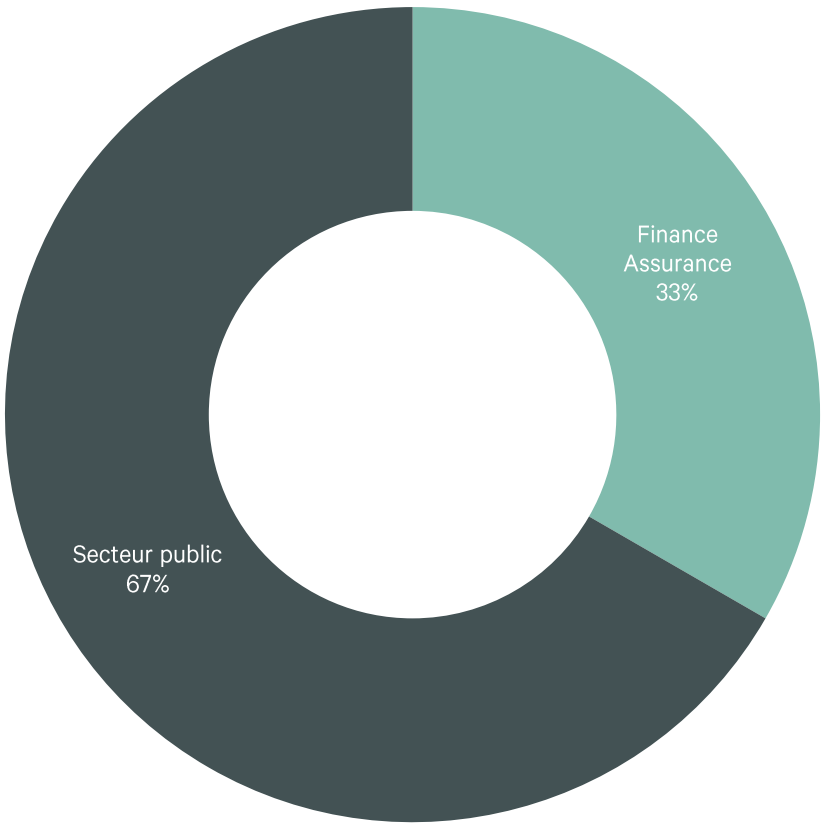
Répartition par état des locaux



Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023

En nombre de transactions

Répartition des transactions par activité du preneur



Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023

En nombre de transactions, > 1 000 m²

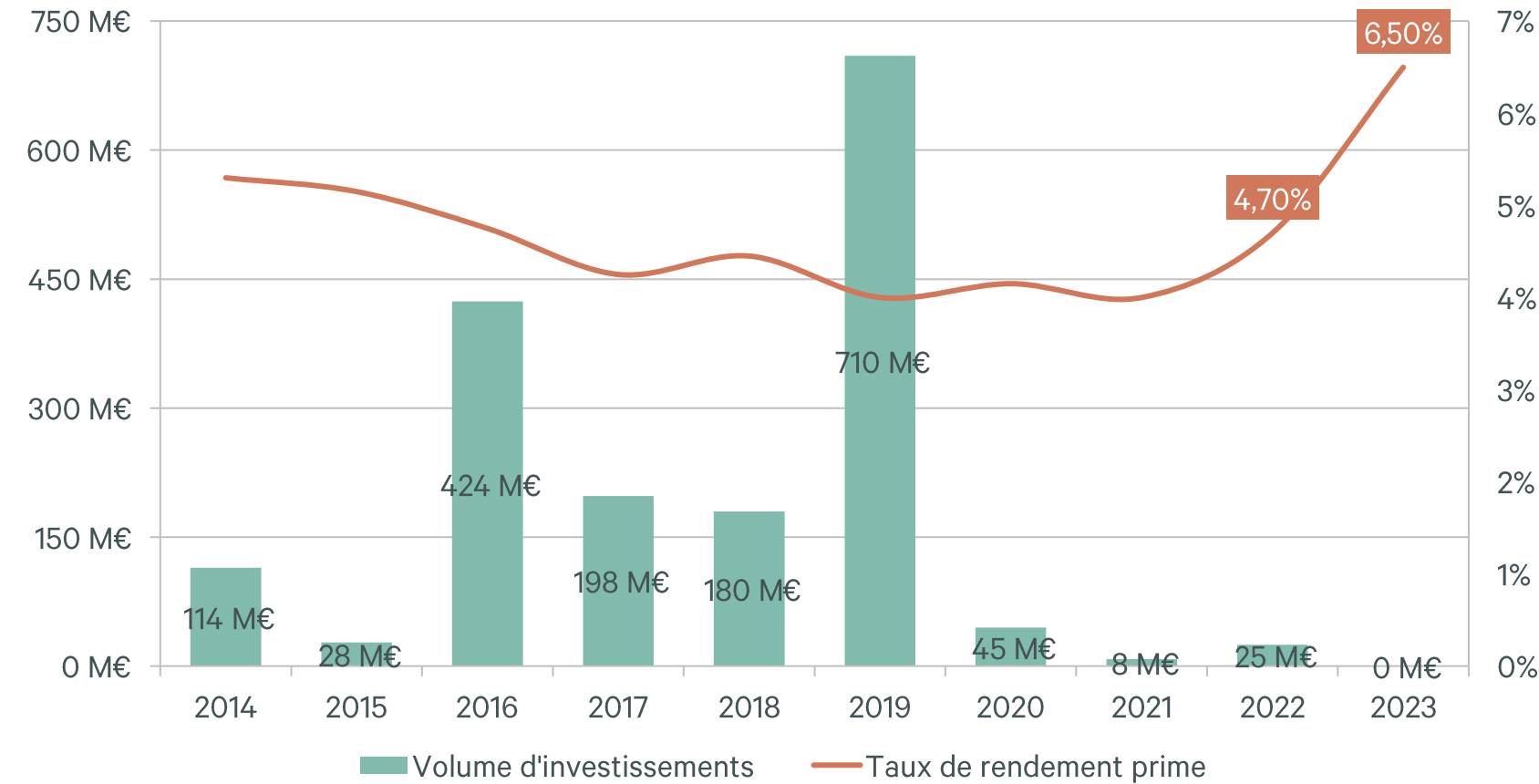


Références de transactions > 5 000 m²

Année	Nom du Preneur	Nom de l'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m²)	Nature du contrat	Pré-commercialisation	Valeur	État des locaux
2022	EDENRED	PORTE SUD	8-22 RUE FRANCOIS ORY	MONTRouGE	12 000	LOCATION	OUI	NC	Restructuré
2022	STMICROELECTRONICS	THE PLACE	134-136 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MONTRouGE	10 200	LOCATION	OUI	NC	Neuf

Hors transactions confidentielles
Source: CBRE Research / Immostat

Volume d'investissements et taux de rendement *prime*



Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023



Références transactions > 10M€

Date	Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Vendeur	Acquéreur	Surface	Montant	Estimation ?
juin-20	THE PLACE	134-136 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Montrouge	KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE	CREDIT SUISSE / GCI	10 000	45 M€	

Hors confidentielles
Source : CBRE Research et Immostat, 4T 2023

Zone Immostat	2022		2023	
	Disponibilité immédiate	Demande placée	Disponibilité immédiate	Demande placée
Paris Quartier Central des Affaires (QCA)	163 000 m²	488 600 m²	168 000 m²	435 700 m²
Paris Centre Ouest (hors QCA)	87 000 m²	162 000 m²	73 000 m²	137 900 m²
Paris Centre Ouest	250 000 m²	650 600 m²	241 000 m²	573 600 m²
Paris 5/6/7	15 000 m²	38 100 m²	34 000 m²	54 200 m²
Paris 12/13	67 000 m²	115 200 m²	111 000 m²	78 200 m²
Paris 14/15	113 000 m²	108 600 m²	111 000 m²	73 500 m²
Paris Sud	195 000 m²	261 900 m²	256 000 m²	205 900 m²
Paris 3/4/10/11	44 000 m²	86 700 m²	53 000 m²	78 400 m²
Paris 18/19/20	132 000 m²	36 700 m²	152 000 m²	31 400 m²
Paris Nord Est	176 000 m²	123 400 m²	205 000 m²	109 800 m²
La Défense	574 000 m²	200 700 m²	540 000 m²	133 500 m²
Boucle Nord	110 000 m²	10 700 m²	97 000 m²	5 100 m²
Neuilly / Levallois	125 000 m²	131 900 m²	144 000 m²	80 800 m²
Péri Défense	6 01 000 m²	181 800 m²	680 000 m²	171 900 m²
Boucle Sud	212 000 m²	122 400 m²	260 000 m²	154 300 m²
Croissant Ouest	1 048 000 m²	446 800 m²	1 181 000 m²	412 100 m²
1^{ère} Couronne	1 148 000 m²	437 600 m²	1 362 000 m²	266 700 m²
2^{ème} Couronne	929 000 m²	218 400 m²	974 000 m²	230 400 m²
Total	4 320 000 m²	2 339 400 m²	4 759 000 m²	1 932 000 m²

Contact CBRE :

Études et Recherche

Mathieu Lhomer
Data Coordinator
T : +33 (0)1 53 64 34 10
mathieu.lhomer@cbre.fr

Lexique :

Clés-en-main : immeuble dont la construction est lancée pour un locataire qui s'est engagé en amont. Dans ce cas, cela lui permet d'avoir un immeuble sur-mesure et pour le promoteur ou investisseur de sécuriser son opération.

Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés-en-main et les pré-commercialisations.

Locaux en état d'usage : locaux ayant déjà été occupés, non rénovés / restructurés après libération ou locaux jamais occupés dans un immeuble neuf / restructuré de plus de 5 ans.

Locaux rénovés : locaux ayant fait l'objet d'une rénovation (sans obtention d'un permis de construire).

Locaux neufs : locaux dans un immeuble neuf de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupés.

Locaux restructurés : locaux dans un immeuble restructuré de moins de 5 ans (permis de construire nécessaire) et jamais occupés.

Loyer moyen prime facial : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Loyer de présentation : loyer affiché par le bailleur lors de la commercialisation des locaux (en € HT HC/m²/an).

Stock immédiat : ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation.

Pré-commercialisation : engagement ferme d'un utilisateur avant la livraison effective de l'immeuble (neuf ou restructuré). Seules sont prises en compte les transactions dont toutes les conditions suspensives ont été levées.

Taux de rendement net immédiat : il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais de mutation ou TVA).

Taux de vacance : ratio entre le stock immédiat et le parc total de bureaux. Il exprime la tension ou la situation de sur-offre sur un marché.

Note méthodologique & lecture des tableaux et graphiques :

Disponibilités certaines : locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation, surfaces vacantes, libérations certaines.

Disponibilités probables : locaux pour lesquels le permis de construire a été obtenu mais dont les travaux n'ont pas encore démarré, ou avec demande de permis de construire déposée non obtenue, libérations et rénovations probables.

Disponibilités éventuelles : charges foncières maîtrisées par un promoteur, qui a clairement indiqué son intention de lancer un projet, projets pour lesquels la visibilité, en termes de faisabilité et de date de disponibilité est encore faible, libérations éventuelles.

- NC : Non Communiqué
- ND : Non Déterminé
- tr. : abréviation de « transactions »
- Conf. : abréviation de « confidentielle »

- Loyers : les statistiques des loyers ont été réalisées sur la base d'un échantillon représentatif
- NB : En raison des arrondis, le total peut ne pas être égal à la somme des détails