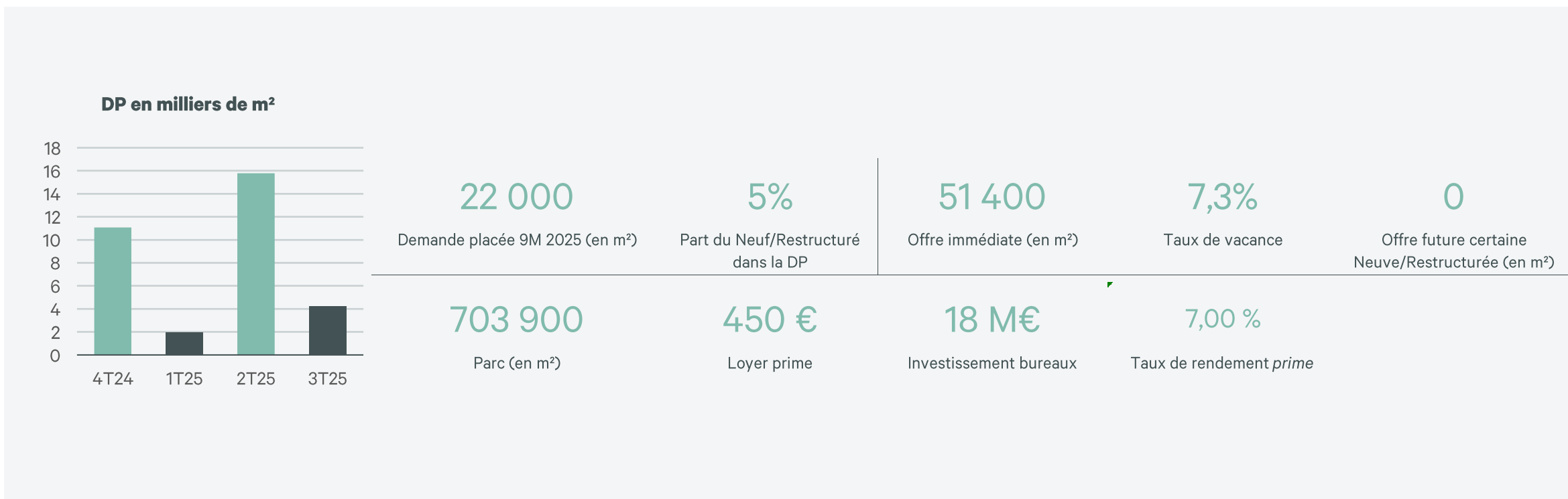


3T 2025

Montrouge

Bureaux

Indicateurs

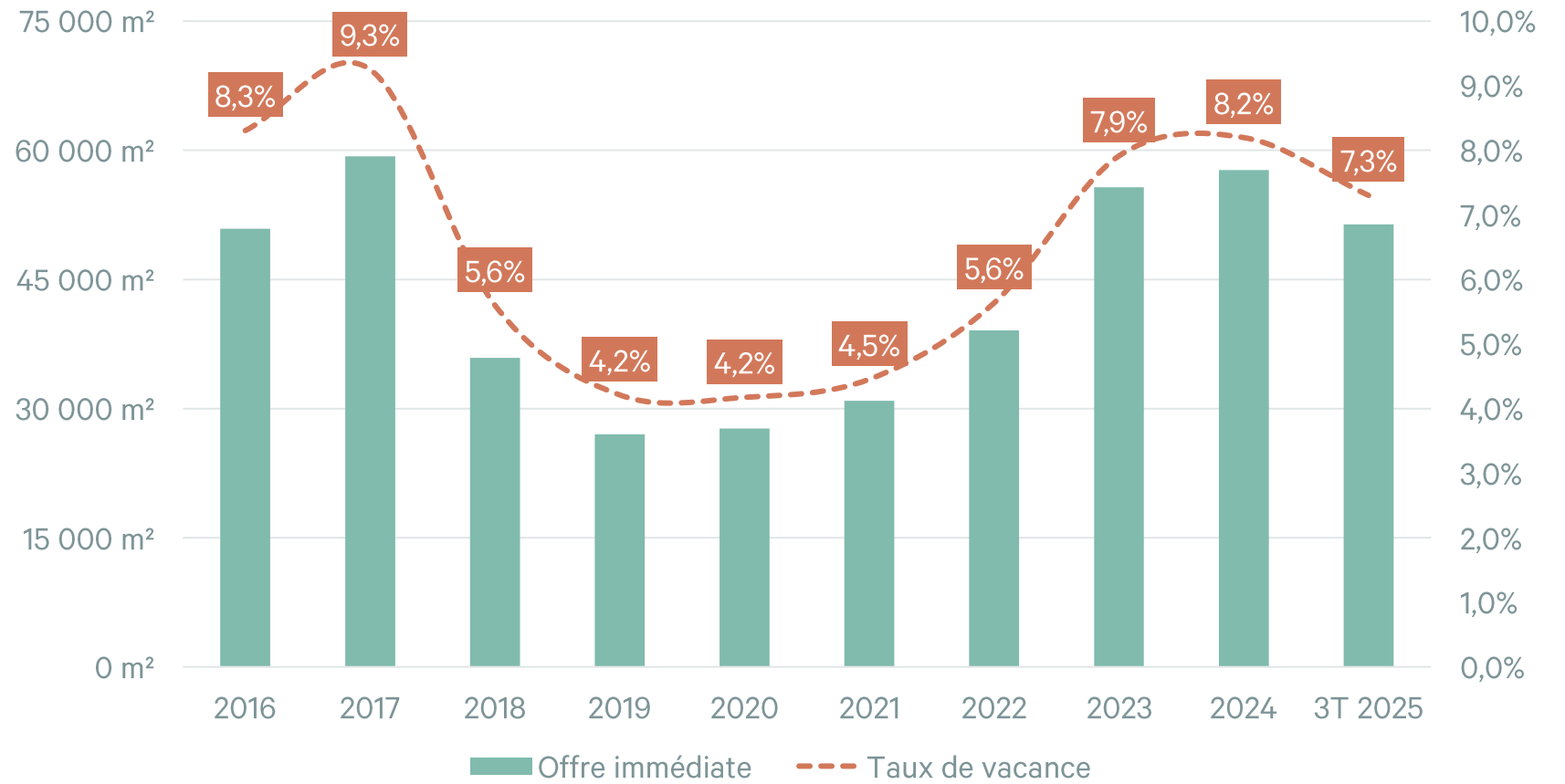


INDICATEURS BUREAUX - MONTROUGE

Montrouge	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Offre											Offre
Immédiate	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	57 600 m²	51 400 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	27,6%	21,5%	32,9%	1,7%	4,5%	8,7%	8,6%	36,2%	23,6%	5,8%	16,5%
< 1 000 m ²	8 500 m ²	8 700 m ²	8 100 m ²	3 600 m ²	4 000 m ²	6 100 m ²	7 700 m ²	6 200 m ²	5 900 m ²	5 900 m ²	7 700 m ²
1 000 - 5 000 m ²	21 200 m ²	16 500 m ²	9 100 m ²	12 400 m ²	3 500 m ²	10 000 m ²	6 800 m ²	10 500 m ²	15 900 m ²	19 000 m ²	30 600 m ²
> 5 000 m ²	42 900 m ²	25 800 m ²	42 100 m ²	19 900 m ²	19 400 m ²	11 600 m ²	16 400 m ²	22 500 m ²	33 900 m ²	32 700 m ²	13 100 m ²
Future certaine	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	1 300 m²	3 200 m²
Disponibles à moins d'un an	27 600 m ²	25 100 m ²	42 700 m ²	6 500 m ²	16 100 m ²	8 400 m ²	22 900 m ²	14 300 m ²	21 300 m ²	1 300 m ²	3 200 m ²
Disponibles à plus d'un an	0 m ²	28 600 m ²	27 100 m ²	48 700 m ²	0 m ²	24 000 m ²	0 m ²	3 000 m ²	1 300 m ²	0 m ²	0 m ²
Future > 5 000 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	20 600 m²	5 900 m²
Certaine	21 600 m ²	50 800 m ²	66 100 m ²	54 400 m ²	7 900 m ²	31 700 m ²	22 700 m ²	13 100 m ²	6 300 m ²	0 m ²	0 m ²
Probable	61 500 m ²	10 400 m ²	30 000 m ²	52 000 m ²	35 200 m ²	28 300 m ²	20 800 m ²	25 300 m ²	11 500 m ²	20 600 m ²	5 900 m ²
Parc et taux de vacance											Taux de vacance
Parc	591 200 m ²	612 800 m ²	641 000 m ²	641 000 m ²	641 000 m ²	663 600 m ²	693 700 m ²	693 700 m ²	703 900 m ²	703 900 m ²	703 900 m ²
Taux de vacance	12,3 %	8,3 %	9,3 %	5,6 %	4,2 %	4,2 %	4,5 %	5,6 %	7,9 %	8,2 %	7,3 %
Demande placée											Demande placée
Volume total	15 600 m²	49 500 m²	31 800 m²	63 600 m²	77 800 m²	16 500 m²	10 000 m²	33 000 m²	15 200 m²	27 500 m²	22 000 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	36 %	75 %	22 %	29 %	69 %	0 %	0 %	69 %	0 %	0 %	5 %
Ventes à utilisateurs et comptes-propres	600 m ²	5 300 m ²	3 000 m ²	11 400 m ²	900 m ²	2 300 m ²	1 600 m ²	200 m ²	3 200 m ²	900 m ²	800 m ²
< 1 000 m ²	4 900 m ²	6 900 m ²	10 700 m ²	11 100 m ²	11 000 m ²	4 800 m ²	7 300 m ²	4 700 m ²	8 000 m ²	5 200 m ²	4 100 m ²
1 000 - 5 000 m ²	5 500 m ²	9 400 m ²	12 300 m ²	14 100 m ²	14 200 m ²	11 600 m ²	2 700 m ²	6 000 m ²	7 300 m ²	11 900 m ²	11 400 m ²
> 5 000 m ²	5 200 m ²	33 200 m ²	8 800 m ²	38 400 m ²	52 600 m ²	0 m ²	0 m ²	22 200 m ²	0 m ²	10 500 m ²	6 500 m ²
Valeurs locatives faciales*											Valeurs locatives
Neuf - Restructuré	295 € / 360 €	280 € / 360 €	270 € / 360 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	300 € / 415 €	300 € / 450 €
Rénové	200 € / 335 €	200 € / 340 €	200 € / 340 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 350 €	200 € / 400 €	200 € / 415 €	200 € / 415 €
État d'usage	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 210 €	170 € / 240 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 275 €	170 € / 290 €
Investissement bureaux											Investissement
Volume d'investissements	28 M€	424 M€	198 M€	180 M€	710 M€	45 M€	8 M€	25 M€	0 M€	15 M€	18 M€
Taux de rendement <i>prime</i>	5,15 %	4,75 %	4,25 %	4,45 %	4,00 %	4,15 %	4,00 %	4,70 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %

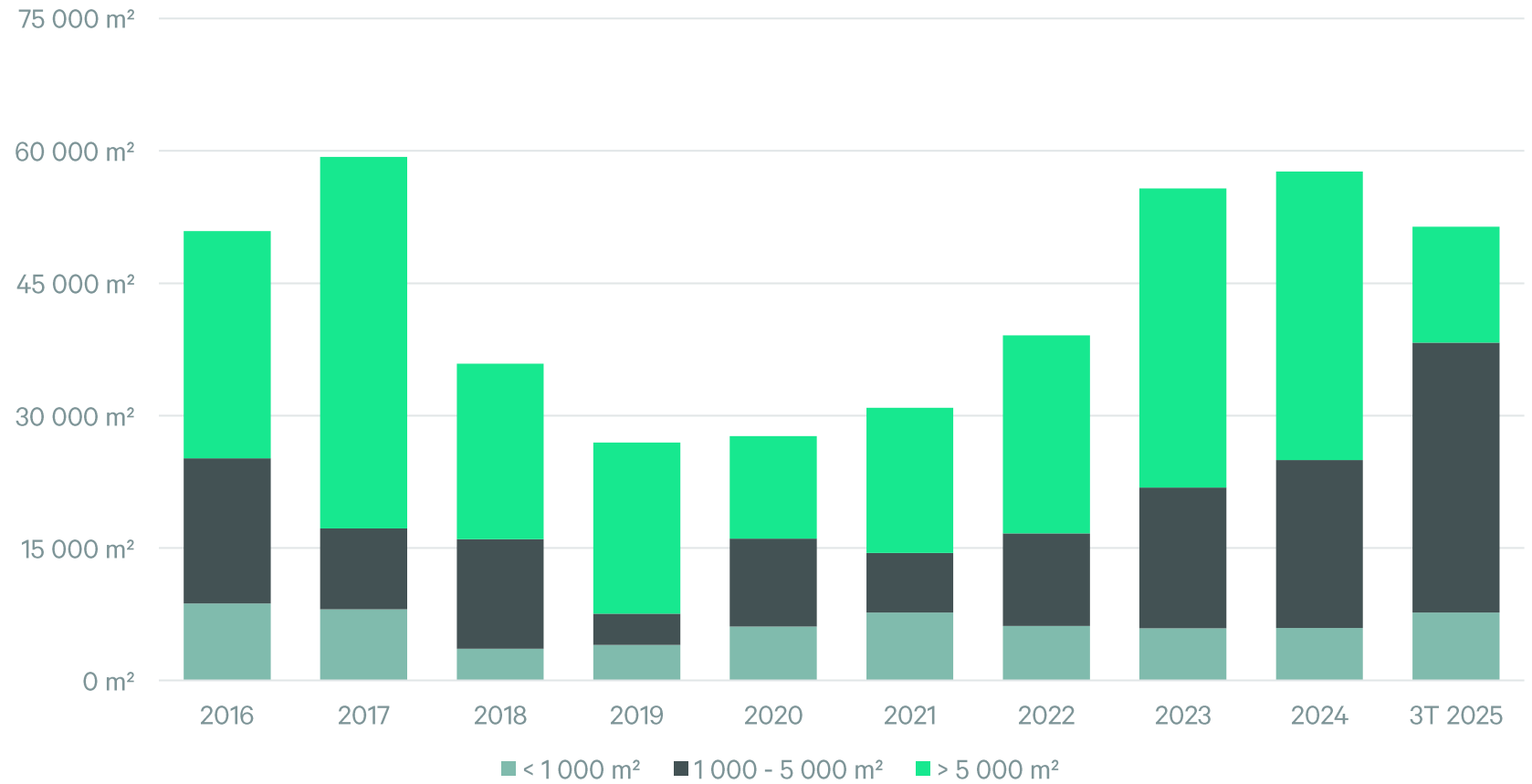
Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

Évolution offre immédiate et taux de vacance (CBRE)



Source : CBRE Research, 3T 2025

Évolution de l'offre immédiate par tranche de surfaces

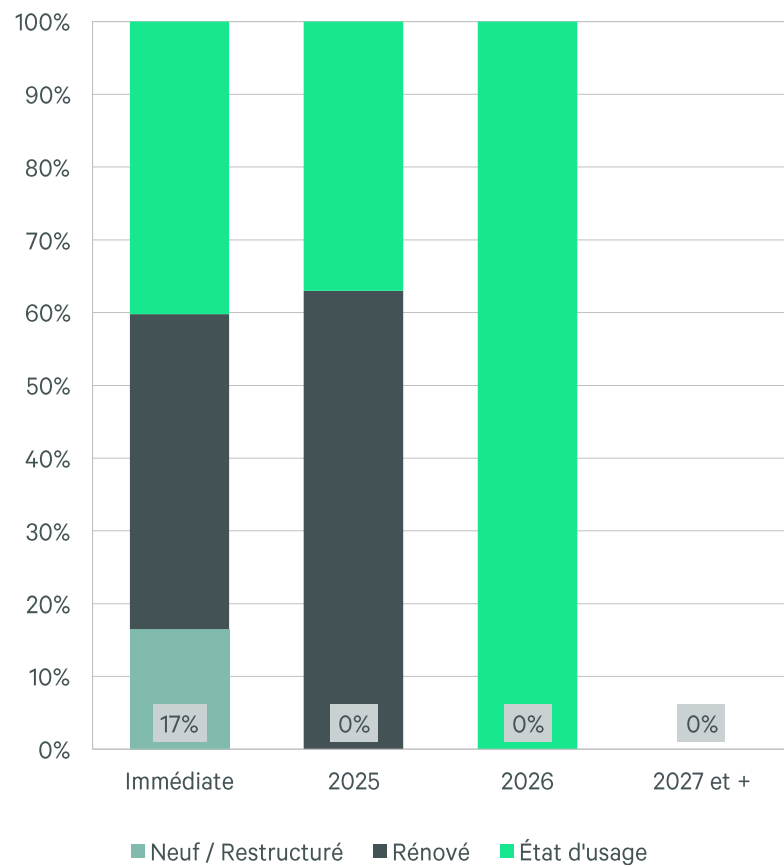


En fin de période

Source : CBRE Research, 3T 2025

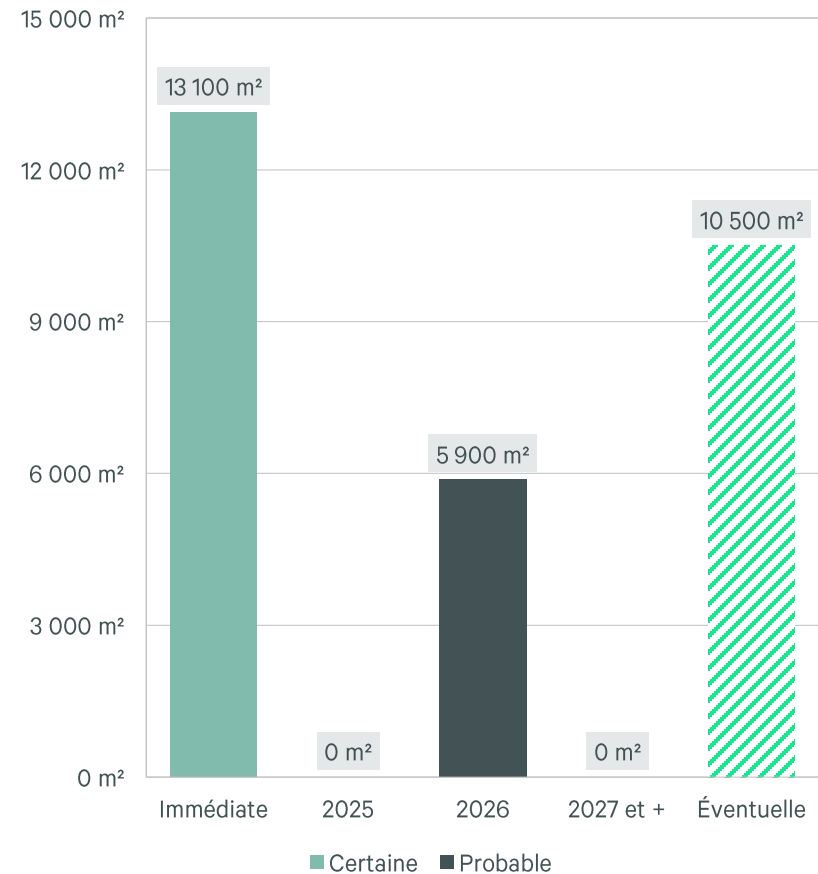
OFFRE FUTURE BUREAUX - MONTRouGE

Échelonnement de l'offre certaine par état des locaux



Source : CBRE Research, 3T 2025

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



Source : CBRE Research, 3T 2025

Références d'offres certaines > 5 000 m²*

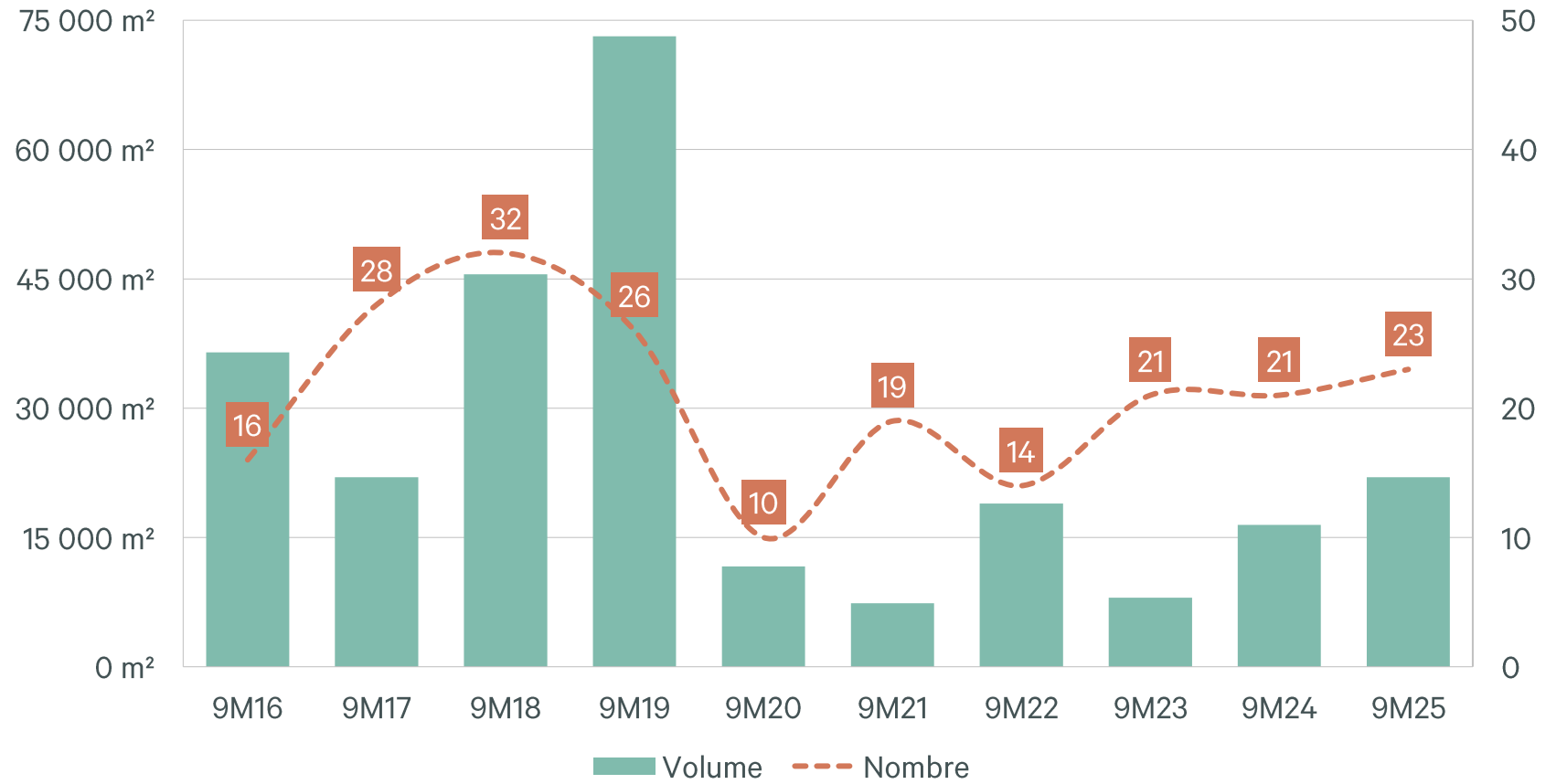
Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Disponibilité	Loyer de présentation *	État des locaux
SOPARQ	11-19 RUE DE LA VANNE	MONTRouGE	7 500	Immédiate	275 €	État d'usage
FRAME	29 BOULEVARD ROMAIN ROLLAND	MONTRouGE	5 600	Immédiate	380 €	Rénové

*hors confidentiels

Source : CBRE Research, 3T 2025

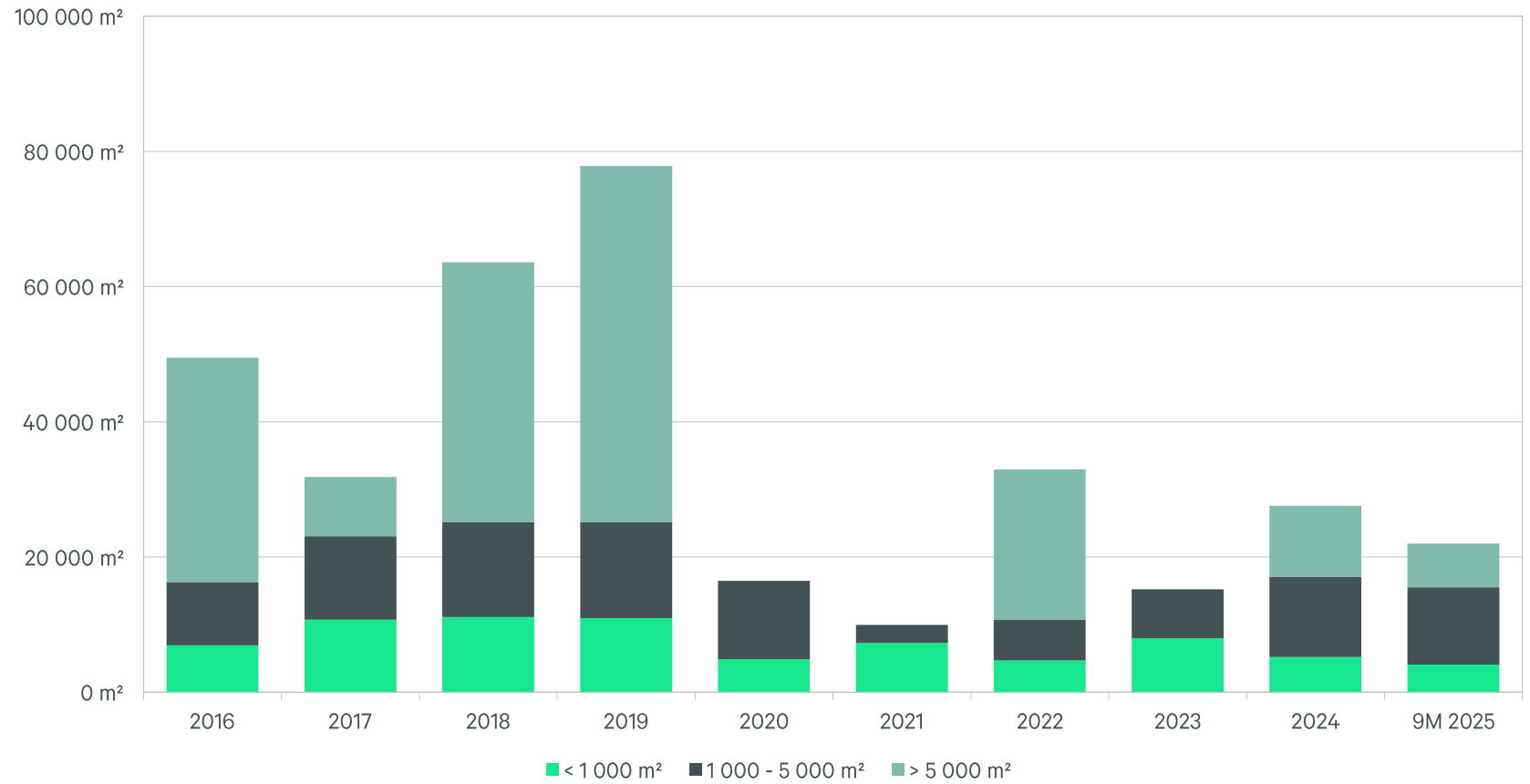
Demande placée

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



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

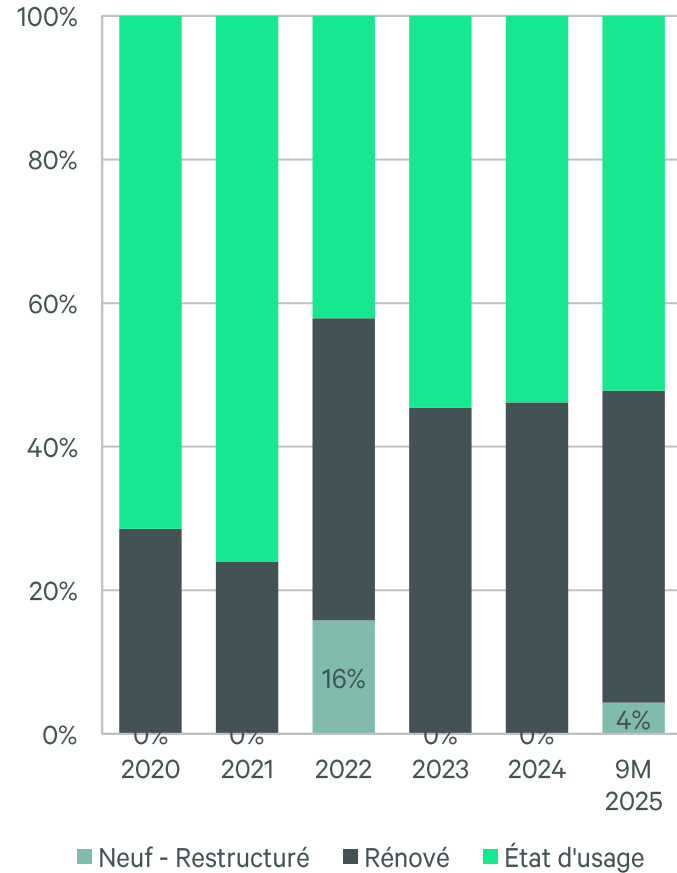
Historique de la demande placée par tranche de surface



Source : CBRE Research / Immostat, 3T 2025

DEMANDE PLACÉE BUREAUX - MONTROUGE

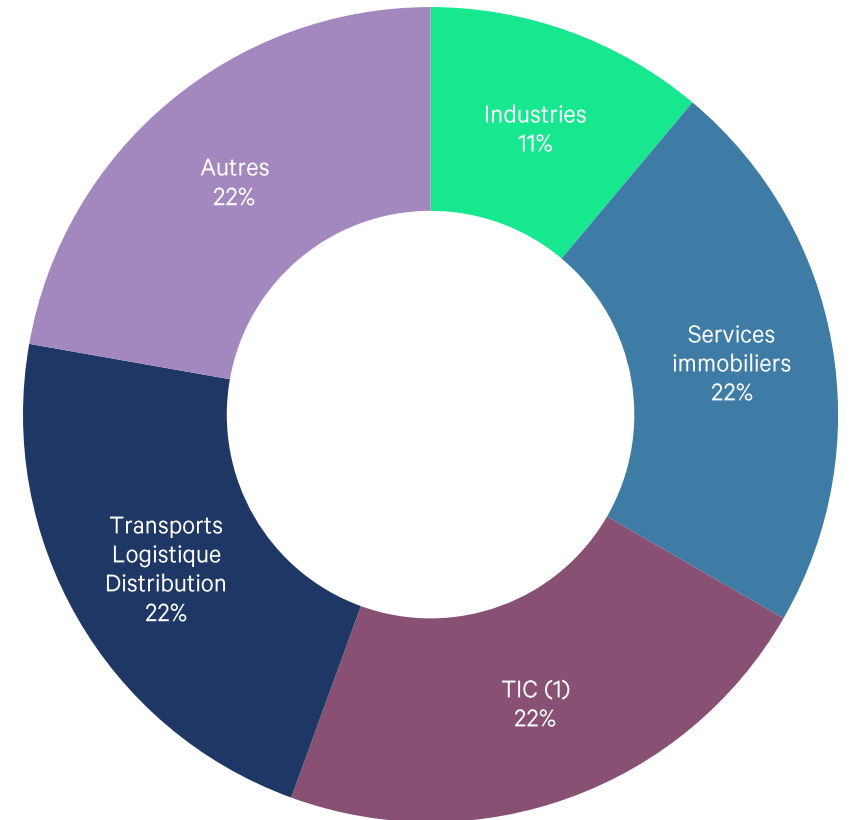
Répartition par état des locaux



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

En nombre de transactions

Répartition des transactions par activité du preneur



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

En nombre de transactions, > 1 000 m²

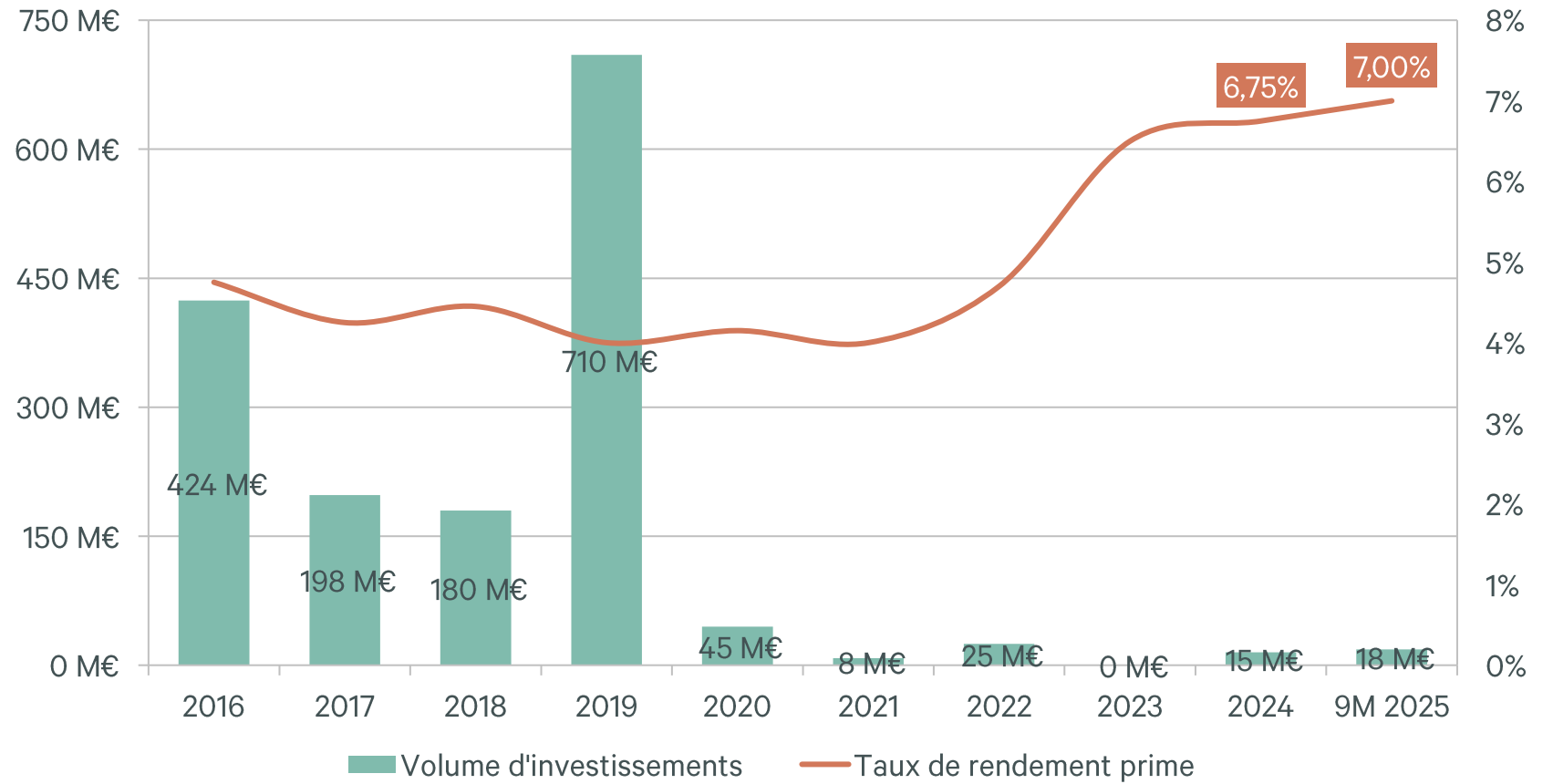
Références de transactions > 5 000 m²

Année	Nom du Preneur	Nom de l'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Nature du contrat	Pré-commercialisation	Valeur	État des locaux
2025	TERACT	JOY (EX INEDYS)	19 RUE BARBES	MONTRouGE	6 500	LOCATION	NON	260 €	Rénové
2024	MINISTERE DES SOLIDARITES ET DE LA SANTE	HIGH LINE (EX TRAIT D'UNION)	9 RUE LOUIS LEJEUNE	MONTRouGE	5 400	LOCATION	NON	NC	Rénové
2024	CREDIT AGRICOLE / CORPORATE & INVESTMENT BANK	EIFFEL O2	98-100 RUE MAURICE ARNOUX	MONTRouGE	5 100	LOCATION	NON	NC	État d'usage
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, 3T 2025

Références transactions > 10M€

Date	Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Vendeur	Acquéreur	Surface	Montant	Estimation ?
févr-25	ASTREE	177-181 AVENUE PIERRE BROSOLETTTE	Montrouge	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE		4 500	18 M€	

Hors confidentielles

Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

— DONNÉES IMMOSTAT

Zone Immostat	9M 2024		9M 2025	
	Disponibilité immédiate	Demande placée	Disponibilité immédiate	Demande placée
Paris Quartier Central des Affaires (QCA)	198 000 m ²	98 800 m ²	357 000 m ²	89 800 m ²
Paris Centre Ouest (hors QCA)	118 000 m ²	18 300 m ²	156 000 m ²	9 300 m ²
Paris Centre Ouest	316 000 m²	117 100 m²	513 000 m²	99 100 m²
Paris 5/6/7	33 000 m ²	17 700 m ²	45 000 m ²	2 800 m ²
Paris 12/13	121 000 m ²	37 000 m ²	159 000 m ²	9 300 m ²
Paris 14/15	14 9 000 m ²	10 900 m ²	185 000 m ²	10 700 m ²
Paris Sud	303 000 m²	65 600 m²	389 000 m²	22 800 m²
Paris 3/4/10/11	98 000 m ²	13 200 m ²	143 000 m ²	42 000 m ²
Paris 18/19/20	182 000 m ²	5 700 m ²	240 000 m ²	17 400 m ²
Paris Nord Est	280 000 m²	18 900 m²	383 000 m²	59 400 m²
La Défense	507 000 m²	56 200 m²	572 000 m²	34 200 m²
Boucle Nord	90 000 m ²	14 000 m ²	101 000 m ²	1 000 m ²
Neuilly / Levallois	132 000 m ²	15 500 m ²	172 000 m ²	5 000 m ²
Péri Défense	763 000 m ²	20 600 m ²	926 000 m ²	29 800 m ²
Boucle Sud	299 000 m ²	23 300 m ²	428 000 m ²	35 700 m ²
Croissant Ouest	1 284 000 m²	73 400 m²	1 627 000 m²	71 500 m²
1^{ère} Couronne	1 527 000 m²	66 000 m²	1 591 000 m²	90 100 m²
2^{ème} Couronne	1 027 000 m²	31 700 m²	1 051 000 m²	31 000 m²
Total	5 244 000 m²	428 900 m²	6 126 000 m²	408 100 m²

Les/!Etude transmise(s) par CBRE est uniquement destinée au Client qui en est destinataire ; ce dernier ne peut en transmettre tout ou partie à un tiers. Dans l'hypothèse où le Client souhaiterait faire référence, utiliser, divulguer à un tiers ou reproduire tout ou partie de(s) étude(s) CBRE, il devra requérir l'autorisation préalable et écrite de CBRE et en mentionner la source.

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