

PARIS 6^{ème} arrondissement | L'offre de bureaux

ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1^{er} semestre 2019

Le nombre d'offres de bureaux du marché immobilier du 6^{ème} arrondissement est en baisse. Ce marché propose des offres composées essentiellement de petites surfaces à la location. Il n'existe aucune offre de grandes surfaces, et très peu à la vente.

De même aucune offre neuve ou restructurée, et aucune offre future sont recensées.

Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement se situent entre 390 et 732 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 521 €/m², elle est en hausse de 12€/m² sur un semestre.

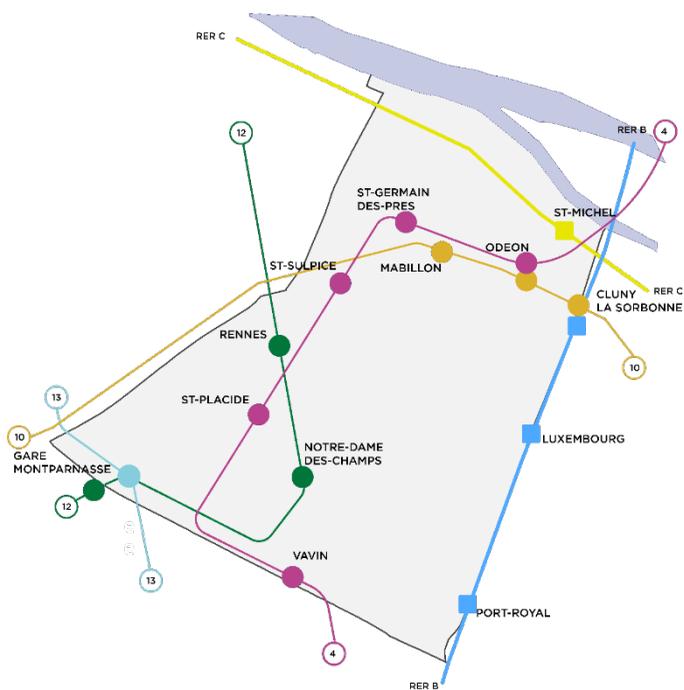
Les valeurs vénales de présentation de l'arrondissement sont supérieures à 10 000 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 14 728 €/m², elle est en forte progression sur un semestre, cette hausse peut s'expliquer par la raréfaction de l'offre.

SOMMAIRE

Présentation	2
Offre disponible	3
Valeurs locatives	10
Valeurs vénales	11
Offre future	12
Valeurs locatives	13

- Commune-département, Paris est à la fois **capitale nationale et régionale**, et se situe au cœur de la Région Île-de-France.
- Paris est la **capitale administrative, politique et économique** de la France. Elle est également la première place financière et boursière du pays. Elle bénéficie d'une notoriété internationale grâce à sa densité commerciale, la qualité de son patrimoine ainsi que sa position de « hub » mondial (aérien et ferroviaire).
- Elle est composée de **20 arrondissements** présentant des données différenciées.

Le présent document présente les éléments de marché de bureaux du 6^{ème} arrondissement.



PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
2,20 ha, soit 2,1 %
- Population
40 916, soit 1,9 %
- Population active
18 732, soit 1,6 %
- Nombre d'emplois
45 135, soit 2,5 %
- Nombre d'entreprises
15 773, soit 2,9 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : **73,8 %**
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : **54,5 %**

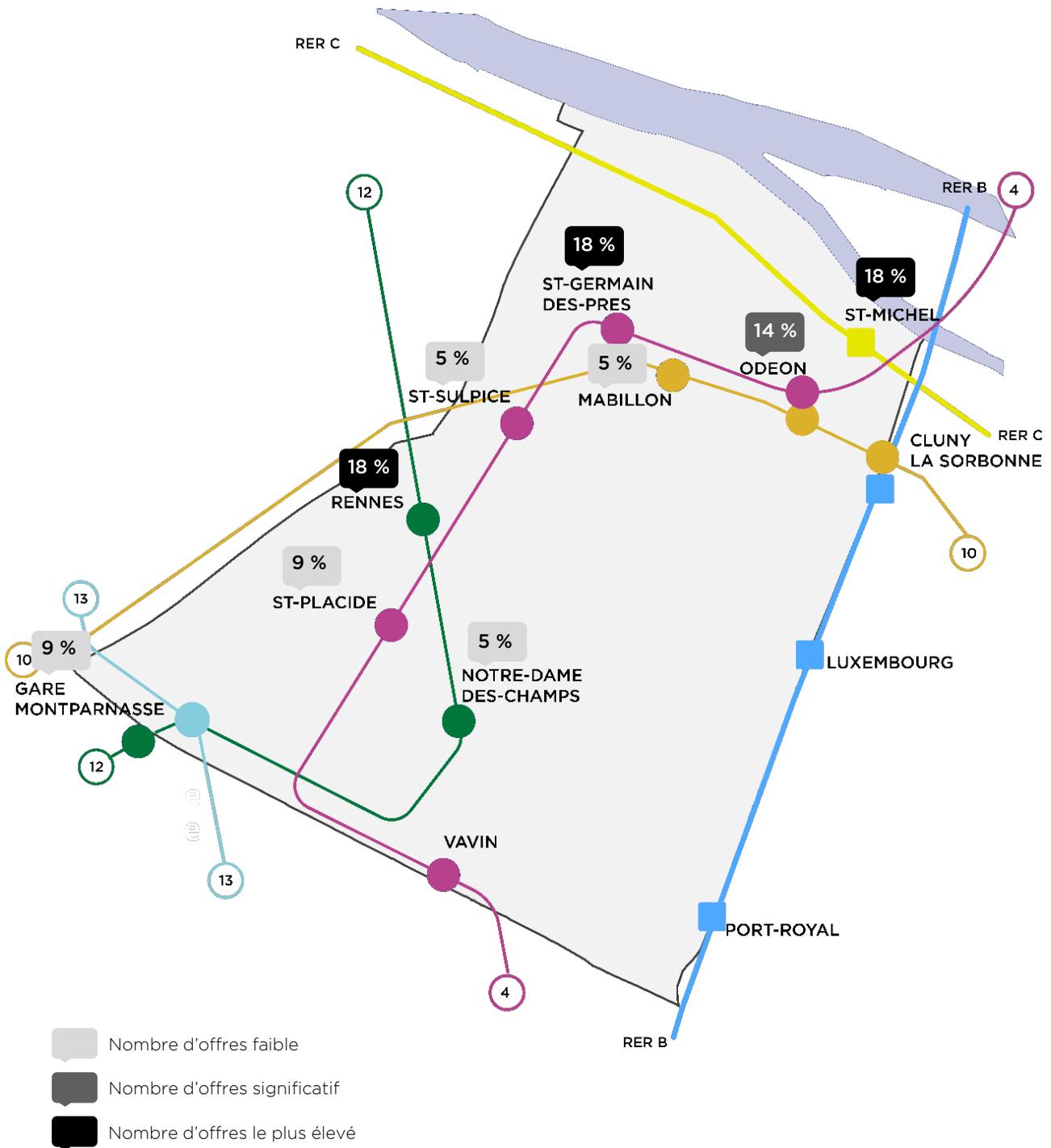
TRANSPORTS EN COMMUN

- RER B
- RER C
- Métro 4 (Porte de Clignancourt - Paris 18^e / Montrouge)
- Métro 10 (Boulogne / Gare d'Austerlitz - Paris 13^e)
- Métro 12 (Issy-les-Moulineaux / Aubervilliers)
- Métro 13 (Châtillon - Montrouge / St-Denis)

Une offre peu élevée



Le nombre d'offres est en régression. La plus importante en nombre est **concentrée autour des stations Odéon, St-Germain-des-Prés, St-Michel** d'une part, et **Rennes, St-Placide** d'autre part, soit **77 %** de l'offre.

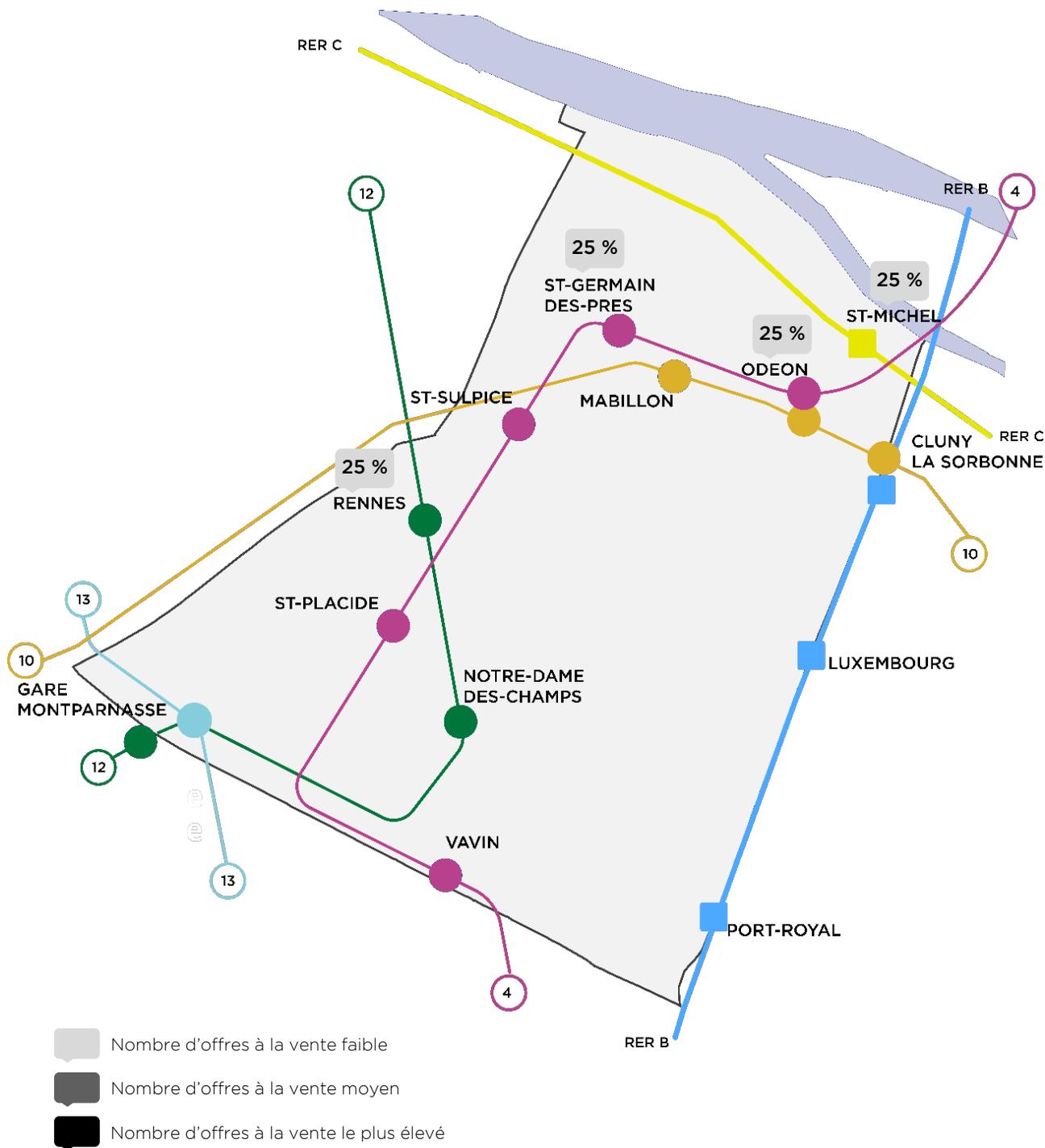


Statistiques réalisées sur 22 offres

Une offre à la vente très peu nombreuse



18 % des offres (soit 4 offres, **nombre stable**) sont proposés à la vente, et situés autour de quatre stations différentes de l'arrondissement.

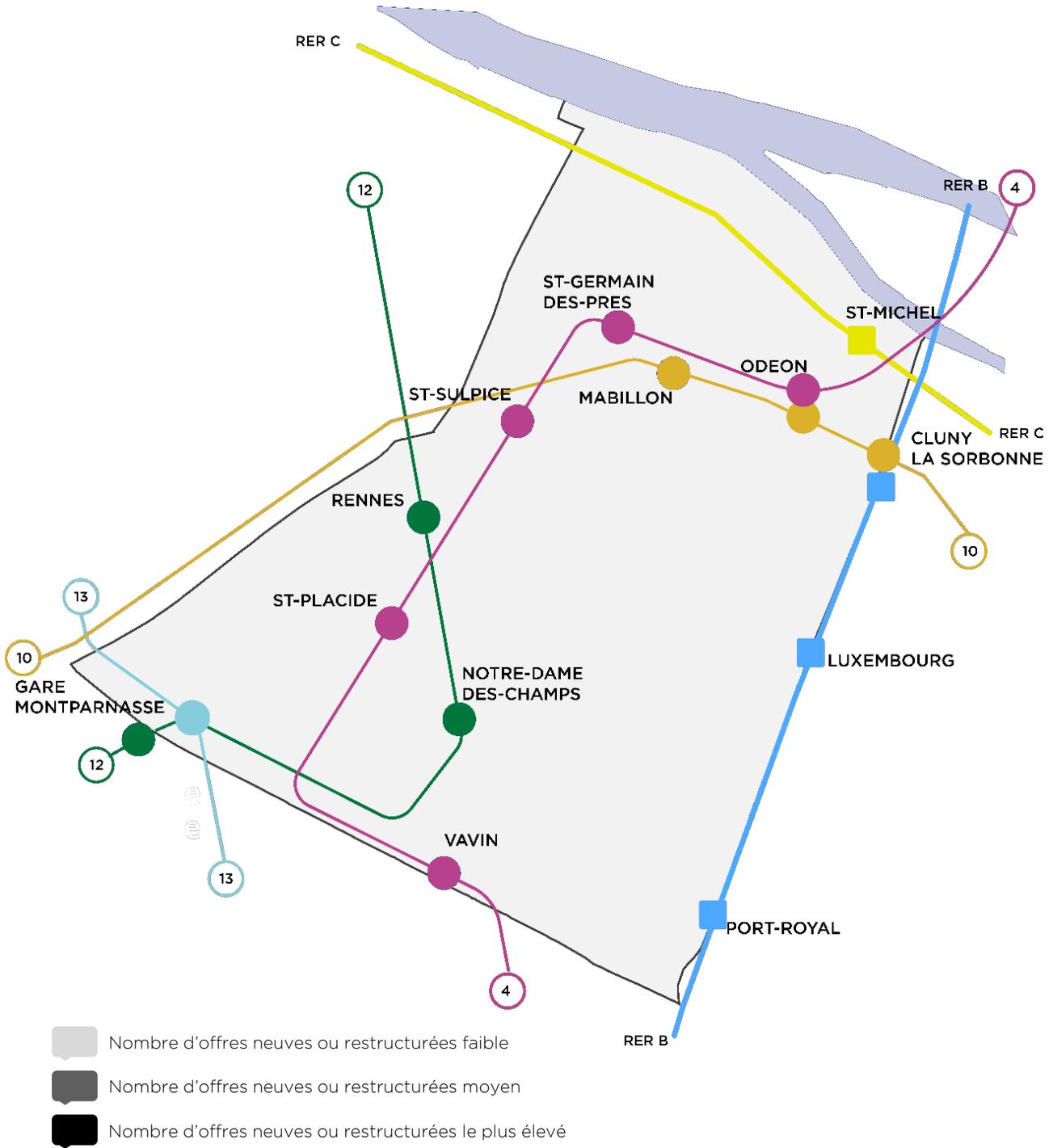


Statistiques réalisées sur 4 offres

Une offre exclusivement de second marché



Aucune offre neuve ou restructurée.

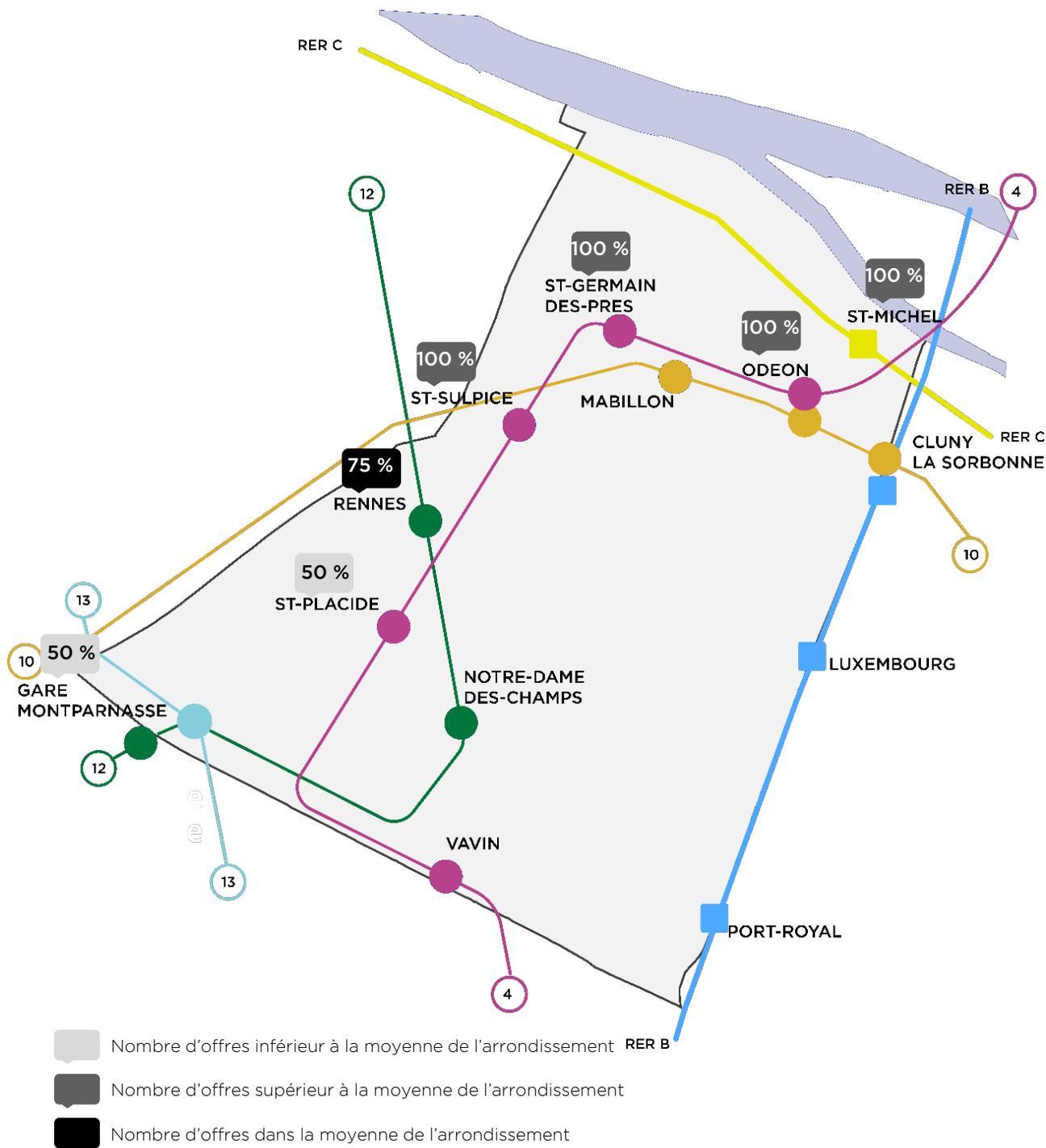


Statistiques réalisées sur 0 offre

Une offre composée essentiellement de petites surfaces



Plus des trois quarts (77 %) des offres proposent des **surfaces inférieures à 300 m²**. Seules les stations Gare Montparnasse et St-Placide ont un pourcentage inférieur à la moyenne de l'arrondissement.

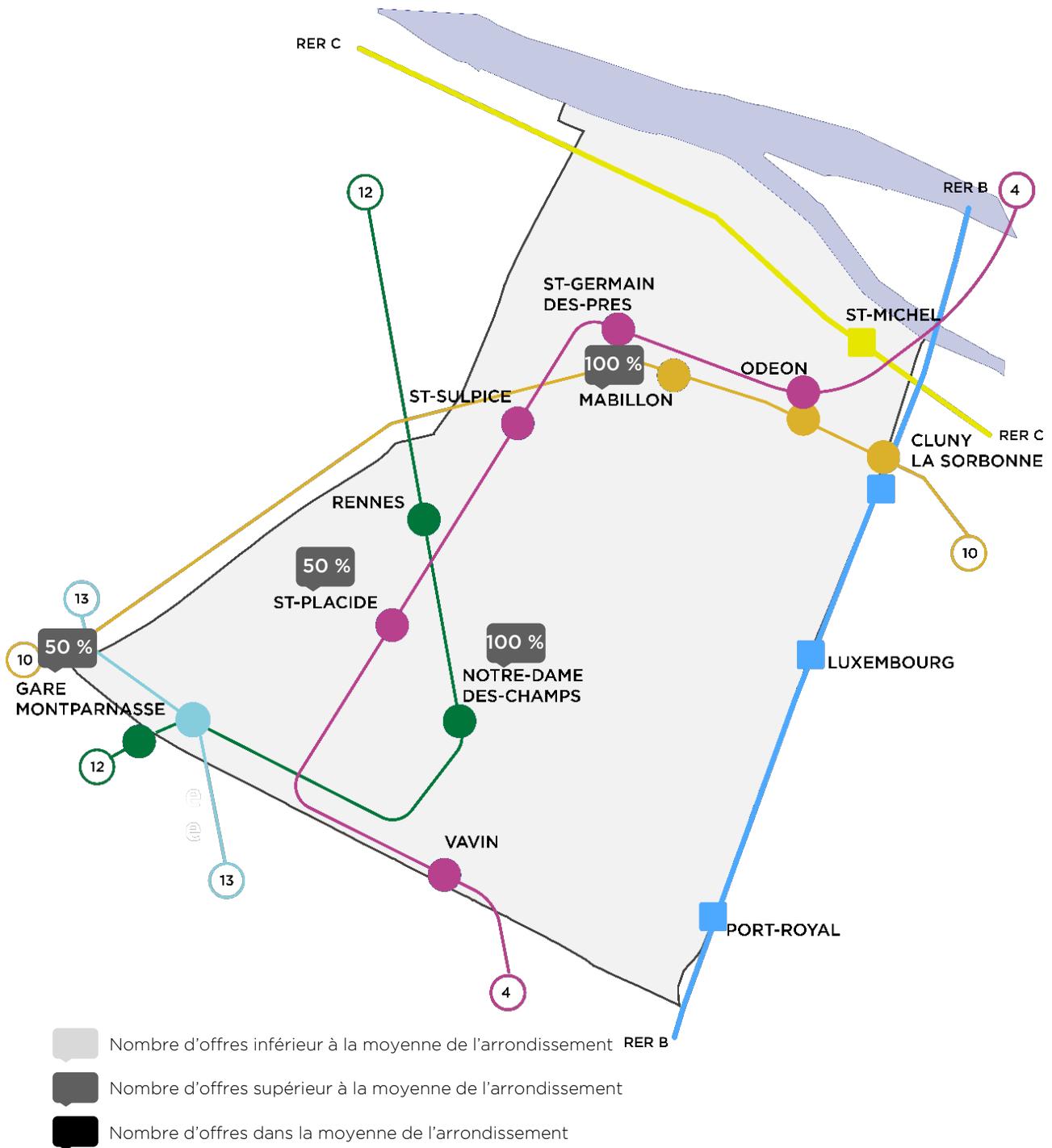


Statistiques réalisées sur 22 offres

Une offre de surfaces intermédiaires très peu élevée



18 % des offres proposent des surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²), soit 4 offres.

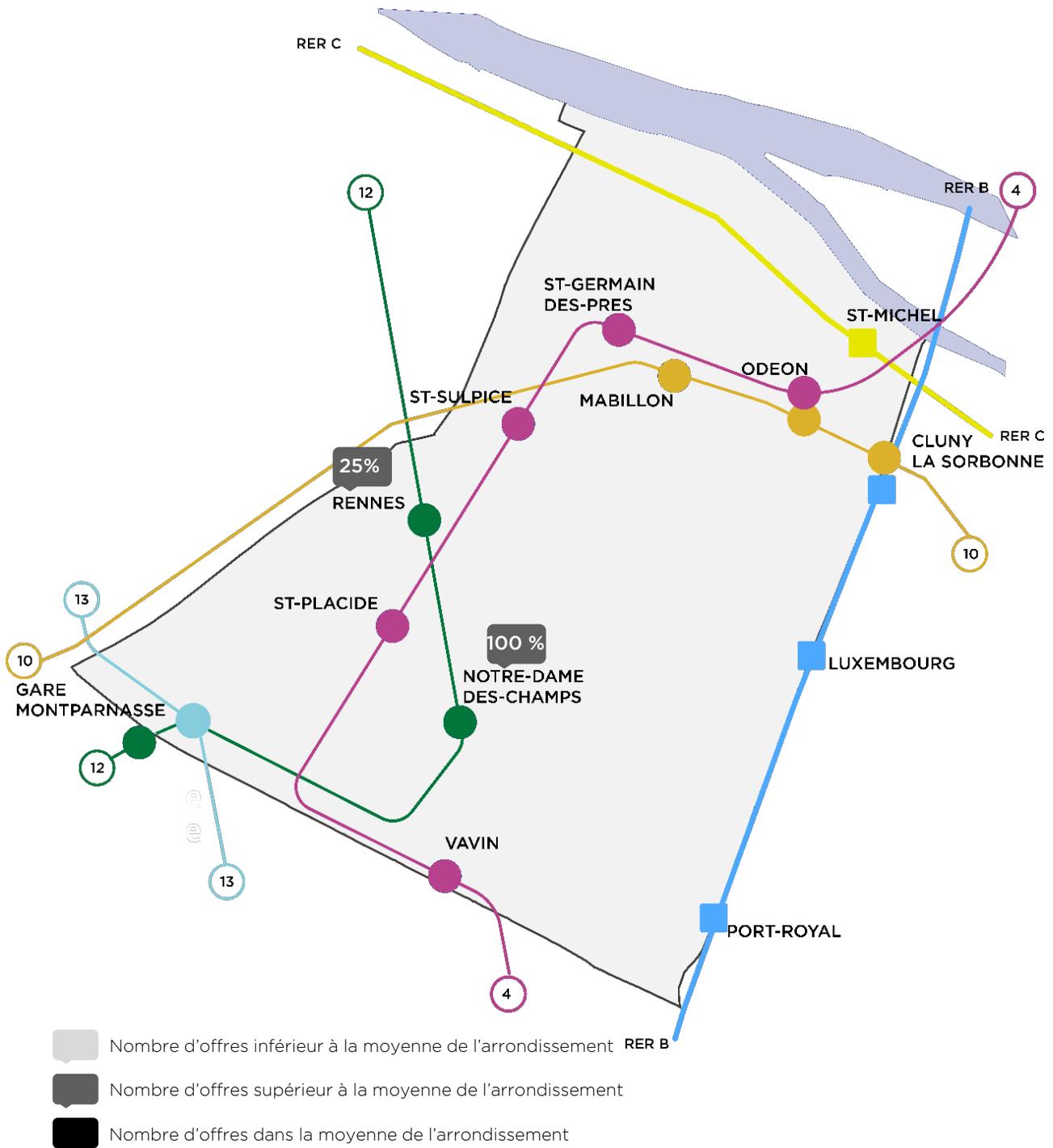


Statistiques réalisées sur 22 offres

Une quasi absence d'offres de moyennes surfaces



Deux offres de moyennes surfaces (comprises entre 1 500 et 5 000 m²), soit 9 % du nombre d'offres. Ces offres sont situées sur la ligne 9, Mo Rennes et Notre-Dame des Champs.



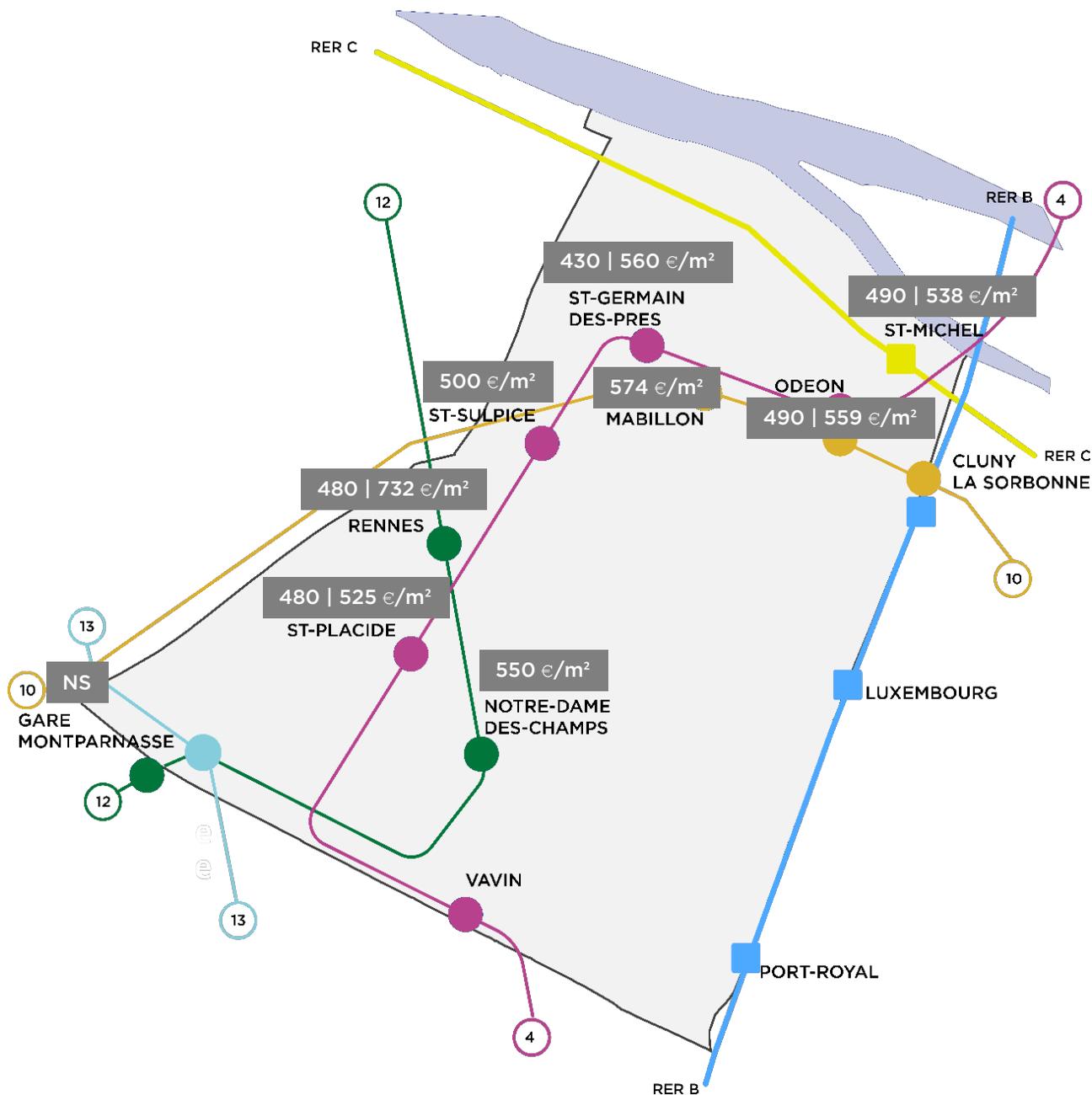
Statistiques réalisées sur 22 offres

Des valeurs locatives hétérogènes



Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes, elles vont de 390 €/m² à 731 €/m².

- Valeur moyenne de l'arrondissement **521 €/m²** (en hausse de 12 €/m² sur un semestre)



X | Y €/m²

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

Valeurs non communiquées

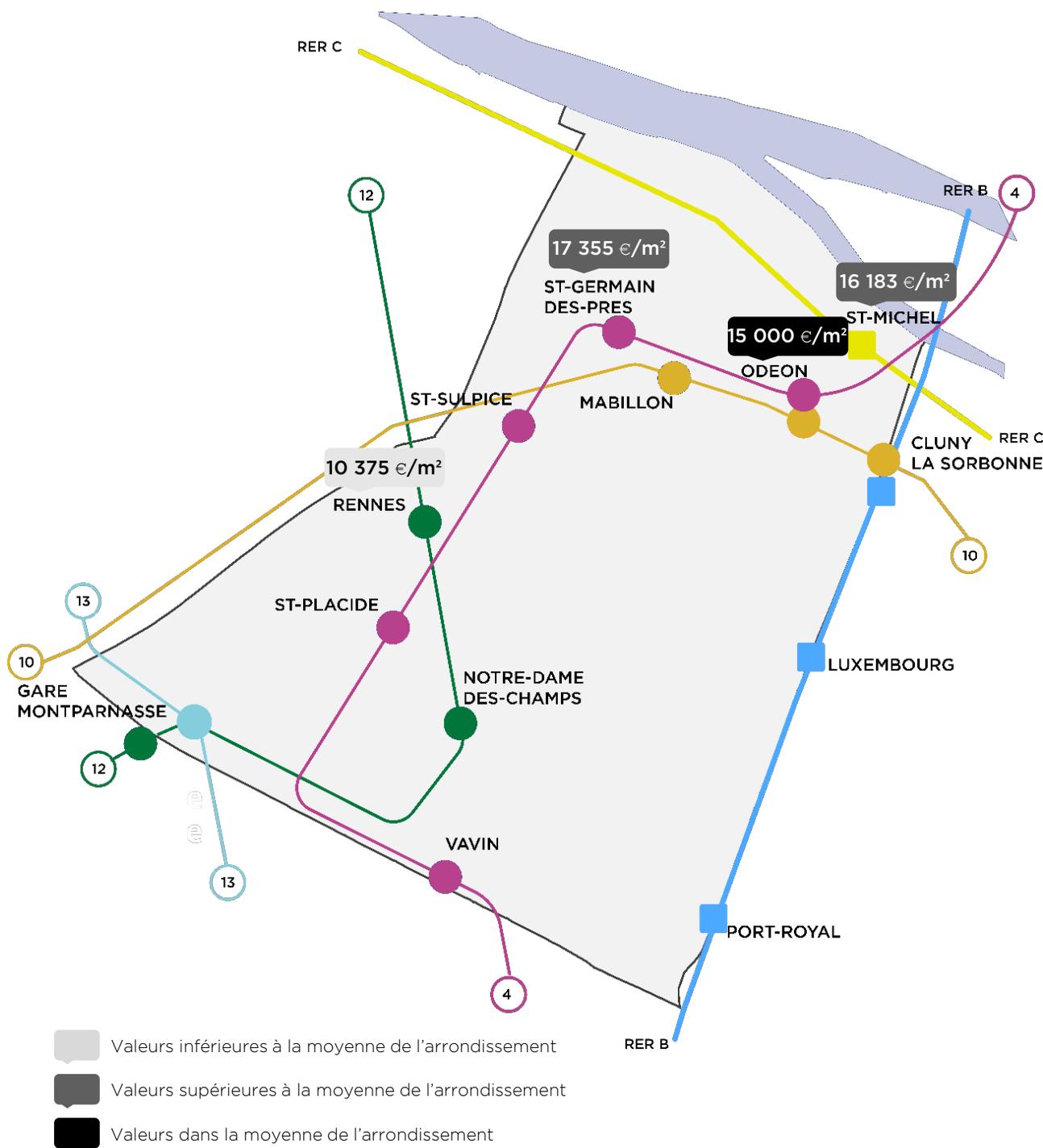
Statistiques réalisées sur 18 offres

Des valeurs vénales supérieures à 10 000 €/m²



Les valeurs vénales de présentation vont de 10 375 à 17 355 €/m². Elles portent sur des surfaces inférieures à 300 m². La rareté de l'offre conduit à une augmentation des prix.

- Valeur moyenne de l'arrondissement 14 278 €/m² (en hausse de 1 169 €/m² sur un semestre)

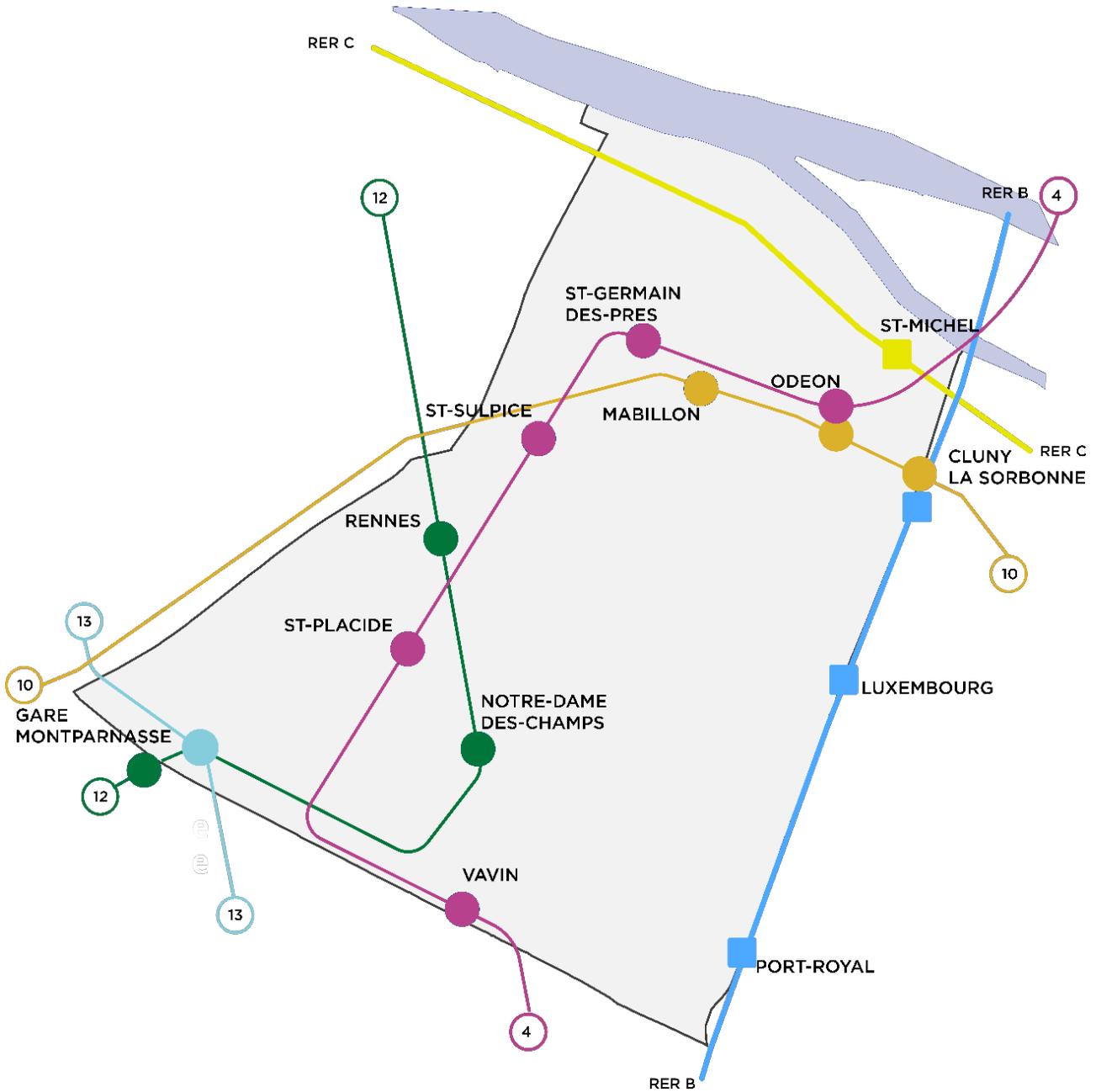


Statistiques réalisées sur 4 offres

Absence d'offre future



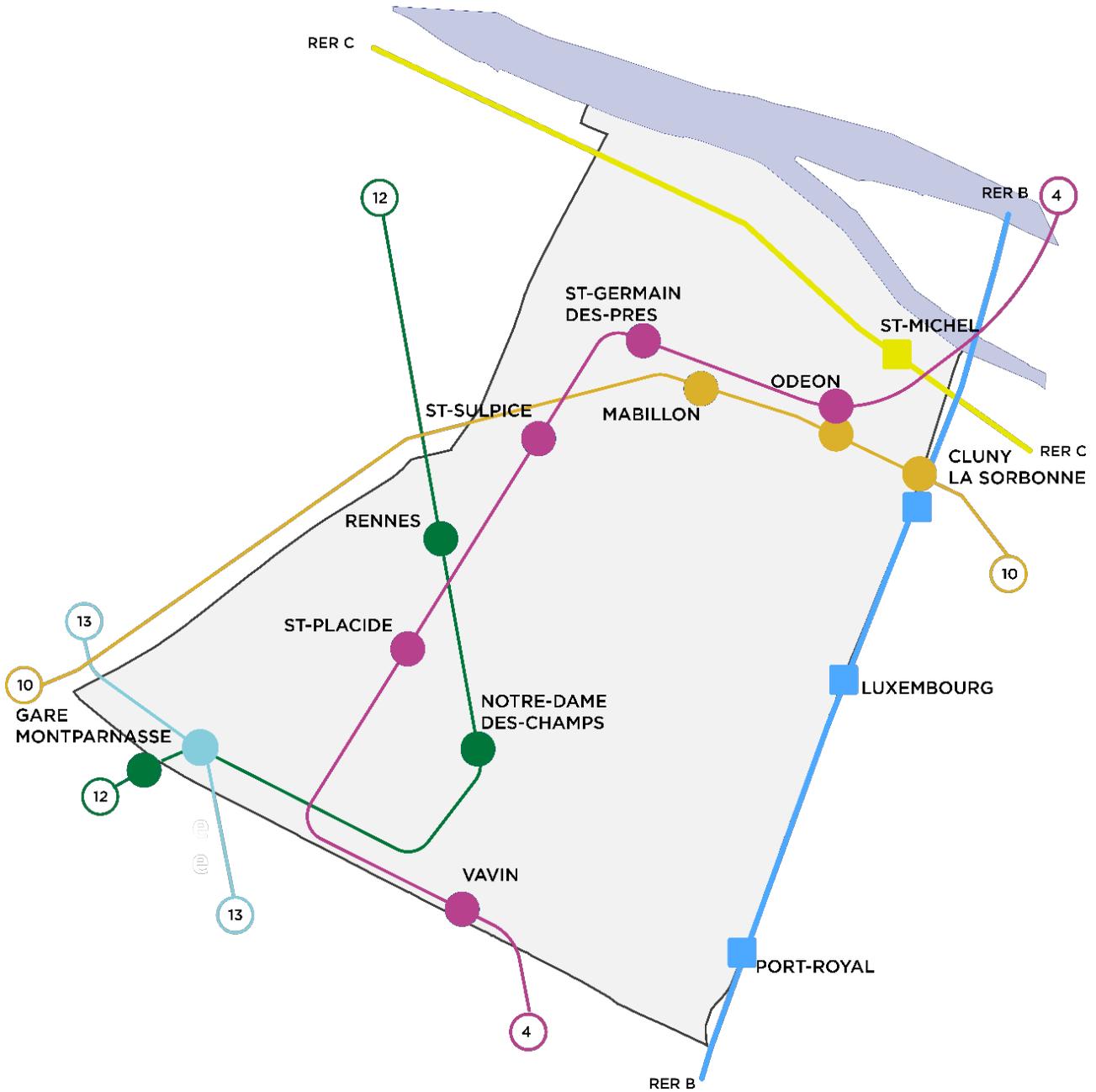
Aucune offre future certaine a été recensée.



Les valeurs locatives de l'offre future



Absence d'offre future recensée.



Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant spécialiste de la **conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.**

CONCEPTION

Une offre innovante d'actifs immobiliers et financiers

- ▶ OPCVM
- ▶ SCPI
- ▶ Immobilier résidentiel et de bureaux

DISTRIBUTION

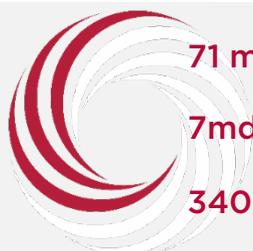
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ Des partenariats avec les pôles Private Banking de banques référentes
- ▶ Des professionnels dédiés aux CGPI et clients institutionnels

SERVICES IMMOBILIERS

Une gamme complète de services immobiliers

- ▶ Asset Management
- ▶ Property Management
- ▶ Facility Management
- ▶ **Conseil & Transactions**



71 m€ chiffre d'affaires 2018

7^{mde} actifs sous gestion

340 collaborateurs en France et en Allemagne

Advenis Real Estate Solutions | Les Services Immobiliers du Groupe

PROPERTY MANAGEMENT

- Gestion locative
- Gestion technique
- Gestion administrative et comptable
- Gestion de copropriétés
- Directeur d'ASL, d'AFUL
- RIE (Groupements et associations)

FACILITY MANAGEMENT

- Gestion technique et des services aux bâtiments
- Pilotage des services aux occupants
- Gestion locative pour le compte d'utilisateurs



CONSEIL et TRANSACTIONS

- Conseil en investissement
- Transactions
- Multi-sites, logistique, services dédiés
- Etudes et Analyses

ASSET MANAGEMENT

- Définition / implémentation de la stratégie d'investissement
- Optimisation et valorisation
- Restructuration technique et environnementale

UN ACCOMPAGNEMENT DÉDIÉ ET GLOBAL

COMMERCIALISATION RECHERCHE

- Stratégie, évaluation
- Promotion, valorisation
- Sélection, présentation
- Négociation, accompagnement
- Obligations légales

CORPORATE SOLUTIONS

- Grands utilisateurs
- Multi-sites
- Optimisation des coûts
- Veille réglementaire

AVIS DE VALEUR EXPERTISE

- Valeur vénale
- Valeur locative

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

ETUDES ET ANALYSES

- Etudes géographiques et sectorielles
- Etudes d'implantation
- Etudes spécifiques



ILS NOUS FONT CONFIANCE



Entre autres...

■ SIEGE

12 rue Médéric
75017 PARIS
01 40 55 82 92

Président

Rodolphe MANASTERSKI

Directeur Général Adjoint

Cédric HENEMAN

■ DÉPARTEMENTS SPÉCIALISÉS

Investissement Arbitrage Développement

Nicolas JAMET
01 78 99 73 10
investissement@advenis-res.com

Corporate Solutions

Jean-Denis MASSELINE
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com

Etudes & Analyses

Patricia VEVAUD
01 78 99 73 95
etudes@advenis-res.com

■ BUREAUX EN IDF

Paris Rive Droite

Alban TARBOURIECH
PARIS 17
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Paris Rive Gauche | 92/94

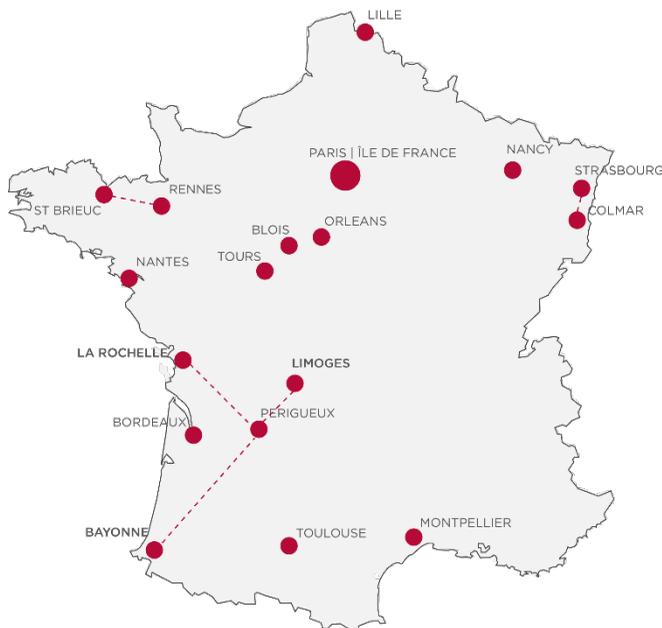
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

Île de France Est

Yann LOBJOIS
93 NOISY LE GRAND
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Île de France Ouest

Olivia JOSSET
78 GUYANCOURT
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com



■ LE RÉSEAU NATIONAL

Blois

Alexandre CORNET
02 54 703 703
blois@advenis-res.com

Montpellier

Laurent TESSIER
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com

Orléans

Mathieu RAULIN
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com

Strasbourg | Colmar

Serge KRAEMER
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com

Développement & Animation du réseau national

Cédric HENEMAN
01 40 55 82 92
franchise@advenis-res.com

Bordeaux

Emmanuel CASTELLANI
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com

Nancy

Emeric ZDYBAL
03 83 28 27 26
lorraine@advenis-res.com

Périgueux | Limoges | La

Rochelle | Bayonne
Williams RANOUX
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com

Toulouse

Luc VIDAL
05 34 45 21 22
toulouse@advenis-res.com

Lille

Alexandre POETTE
03 59 612 613
lille@advenis-res.com

Nantes

Romain VINCENT-GENOD
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com

Rennes | Saint-Brieuc

Hervé PAVY
09 63 69 61 50
rennes@advenis-res.com

Tours

Pierre MIGAULT
02 47 46 28 55
tours@advenis-res.com

Rédacteur

Département Etudes & Analyses

12 rue Médéric | 75017 PARIS
Directrice : Patricia VEVAUD (MRICS)

www.advenis-res.com



Retrouvez-nous sur www.advenis-res.com et sur

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.

