

PARIS | L'offre de bureaux

ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1^{er} semestre 2019

Si l'on trouve des offres de bureaux dans tous les arrondissements parisiens, le principal du marché se concentre dans le quartier central des affaires (QCA) comprenant la plus grande partie du 8^{ème} arrondissement, et certains quartiers des 1^{er}, 2^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements.

Les caractéristiques du marché parisien de bureaux varient selon les arrondissements.

On y observe néanmoins comme constantes :

- une baisse de l'offre disponible,
- un manque d'offres de surfaces > à 1 500 m²,
- une pénurie d'offres neuves ou restructurées,
- une extrême faiblesse de l'offre à la vente.

On note corrélativement à la baisse de l'offre, une hausse des valeurs tant locatives que vénales.

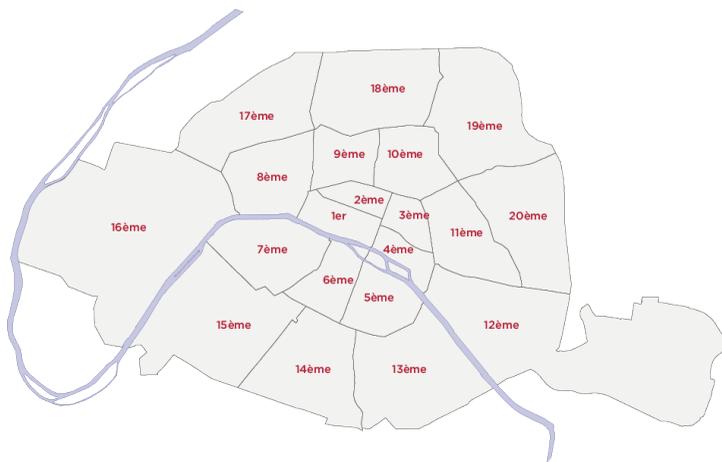
Enfin, on y dénombre près de 357 000 m² d'offres futures certaines, constitués pour une petite moitié des programmes concernés par des restructurations, notamment dans les arrondissements centraux.

SOMMAIRE

Présentation	2
Offre disponible	3
Valeurs locatives	16
Valeurs vénales	18
Offre future	19
Valeurs locatives	20

- 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 par arrondissement.



PART DE PARIS EN IDF

(source INSEE)

- Superficie
105,40 ha, soit **0,88 %**
- Population
2 189 867, soit **18,1 %**
- Population active
1 186 866, soit **19,5 %**
- Nombre d'emplois
1 803 023, soit **31,7 %**
- Nombre d'entreprises
546 711, soit **39,2 %**
- Population active de Paris travaillant à Paris : **68,2 %**
- Population active de Paris utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : **64,3 %**

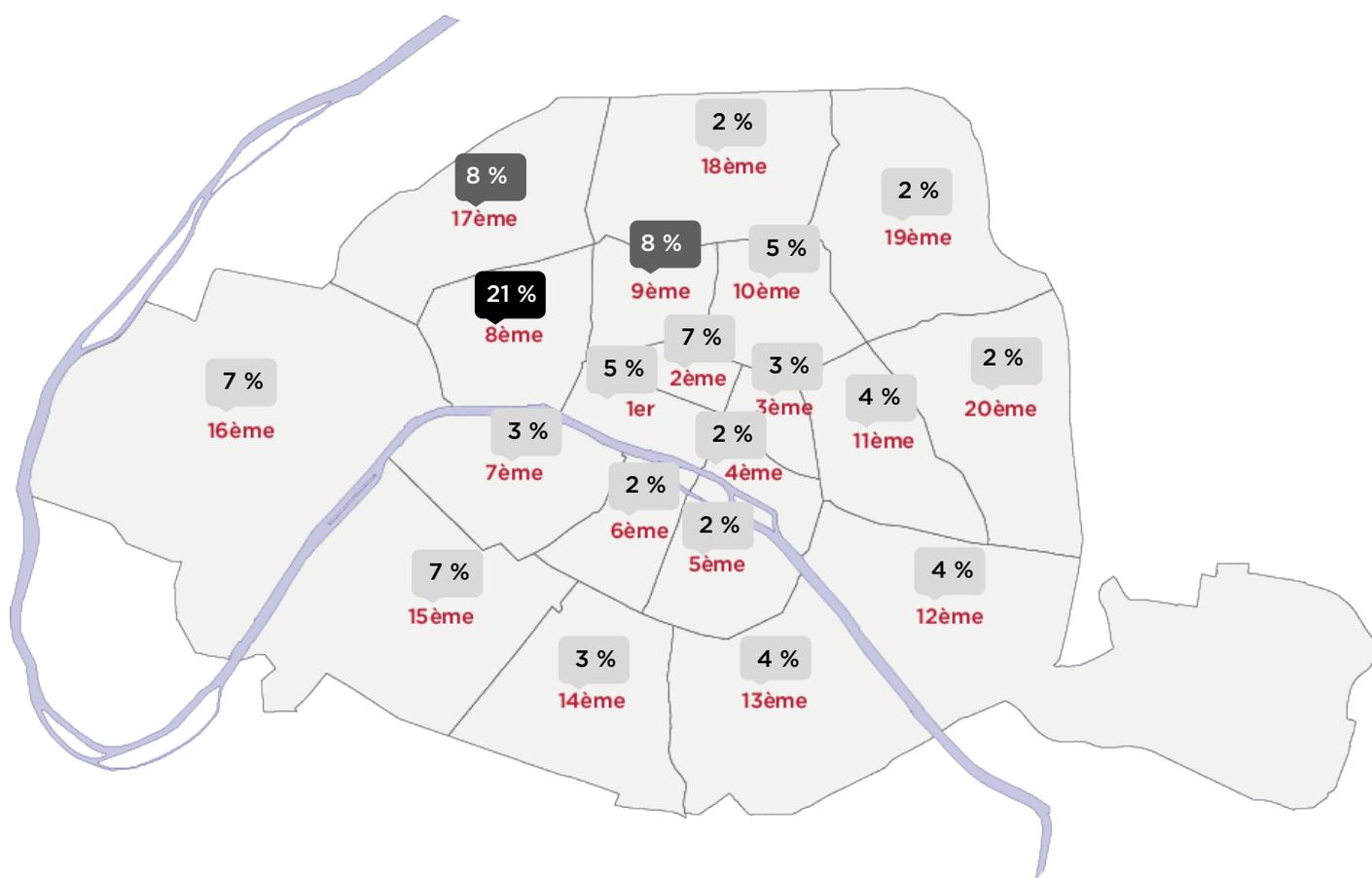
TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway **2** lignes (43 arrêts)
- RER **5** lignes (29 stations)
- Métro **16** lignes (302 stations)
- SNCF **5** gares
- Autobus **80** lignes intramuros

Une offre concentrée sur le QCA



Globalement le nombre d'offres est en baisse sur Paris. La moitié de l'offre est **concentrée dans les arrondissements de l'Ouest parisien rive droite**. Le 8^{ème} arrondissement est celui qui concentre l'offre la plus nombreuse.



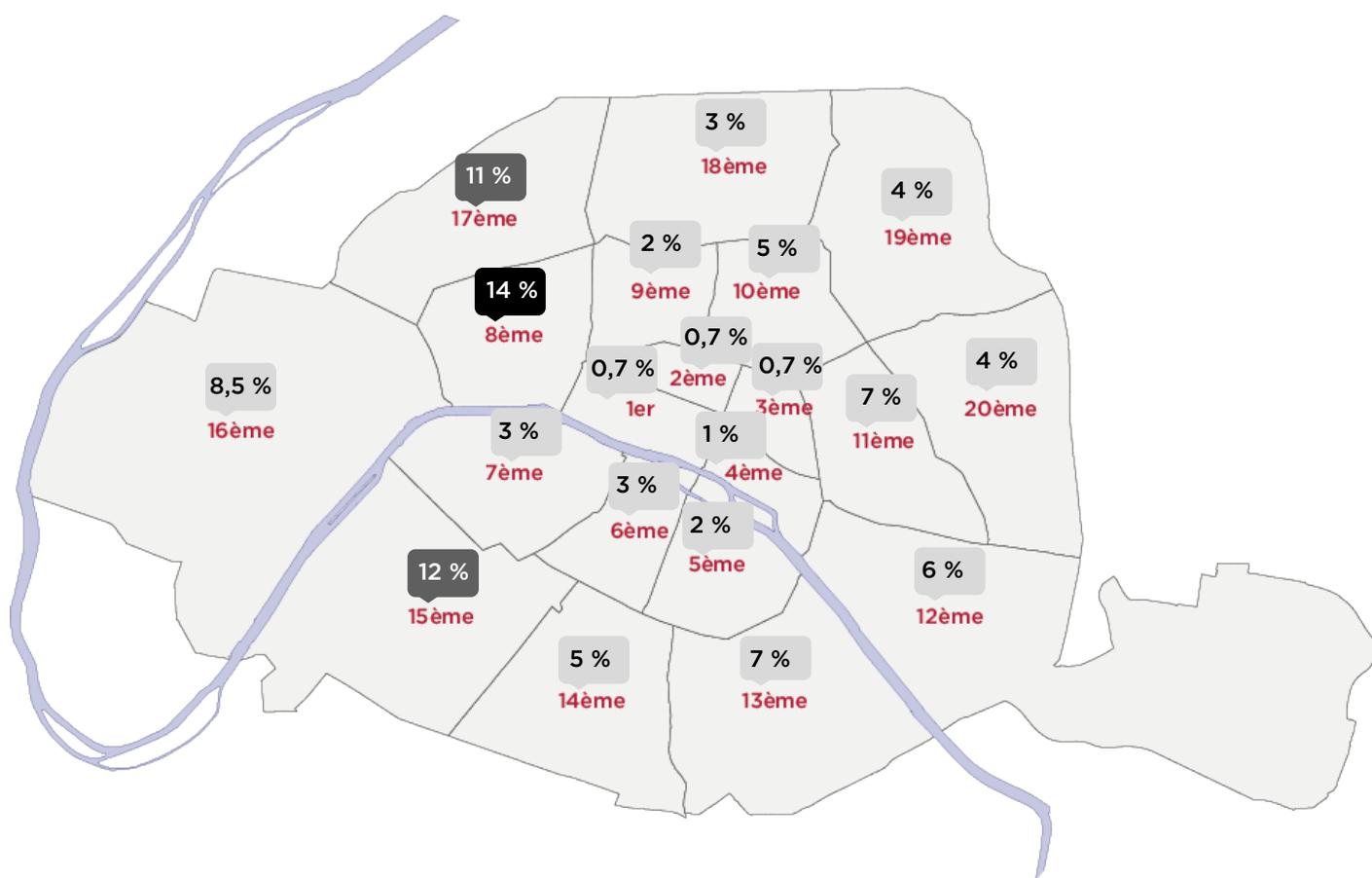
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 1 167 offres

Le nombre d'offres à la vente est de moins en moins élevé



13 % des offres parisiennes (soit 153 offres, **nombre en baisse**) sont proposés **à la vente**. A l'échelle parisienne, la proportion d'offres à la vente la plus élevée se trouve dans le 8^{ème}, le 15^{ème} et le 17^{ème} arrondissement. La proportion la plus faible se trouve dans les arrondissements centraux de la rive droite.



- Nombre d'offres à la vente faible
- Nombre d'offres à la vente moyen
- Nombre d'offres à la vente le plus élevé

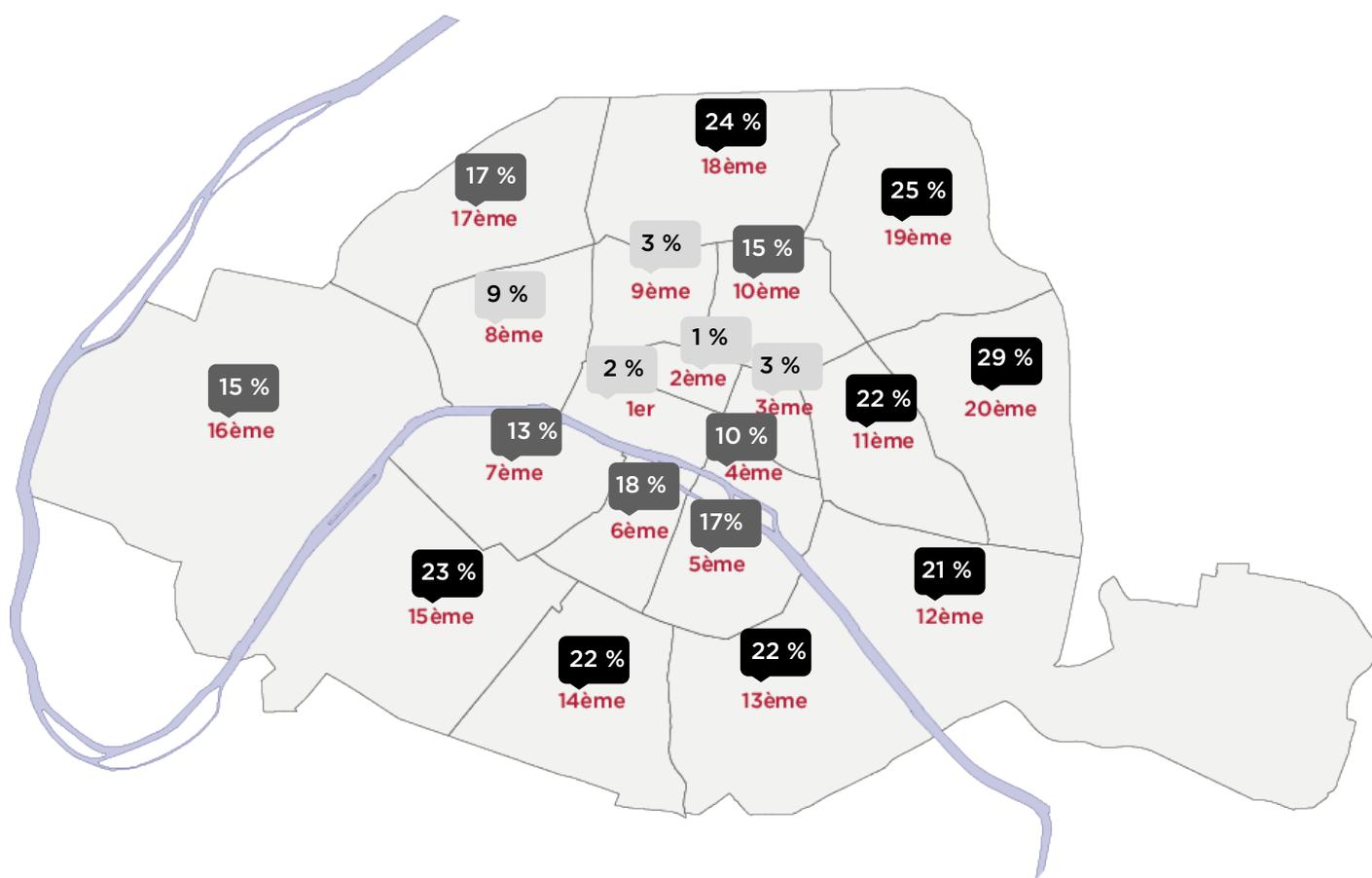
Statistiques réalisées sur 153 offres

La part de l'offre à la vente par arrondissement reste limitée



Par arrondissement, la proportion d'offres à la vente la plus élevée se trouve dans les arrondissements périphériques du Nord Est de Paris.

D'une manière générale, la part la plus importante des offres à la vente par arrondissement se trouve dans les arrondissements périphériques. Ce sont les arrondissements centraux de la rive droite et le QCA qui souffrent le plus de la « pénurie » de ce type d'offres.



- Nombre d'offres à la vente faible
- Nombre d'offres à la vente moyen
- Nombre d'offres à la vente le plus élevé

Statistiques réalisées sur 153 offres

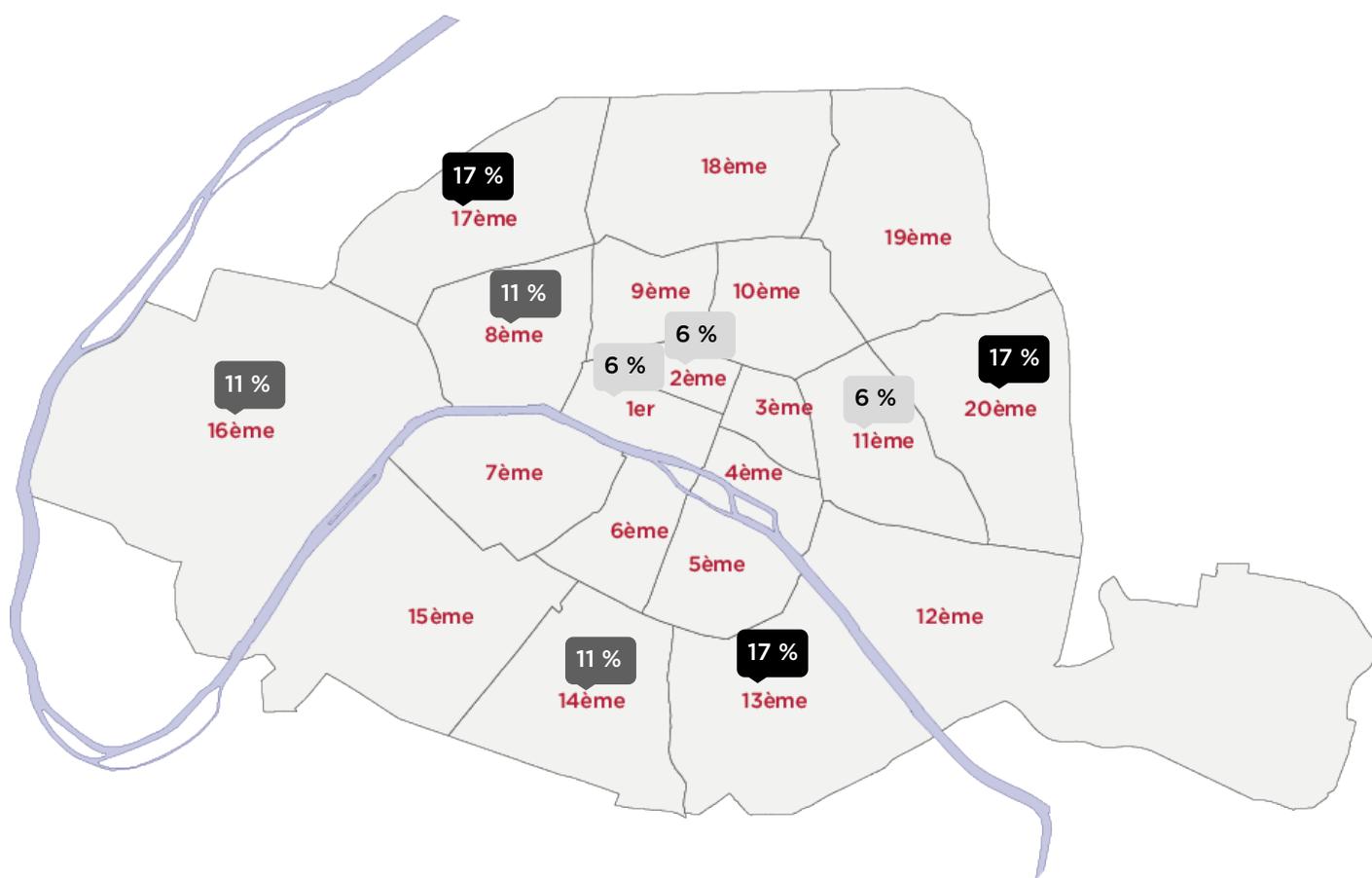
Une offre parisienne quasi exclusivement de second marché



Seul **1,5 % des offres disponibles sont neuves ou restructurées**. Le nombre d'offres est stable.

Le plus grand nombre se situe dans les 13^{ème}, 17^{ème} et 20^{ème} arrondissements. Les arrondissements centraux sont en manque d'offres de ce type.

L'offre est composée pour moitié d'immeubles neufs. Et, plus de 72 % des offres recensées sont situées dans les arrondissements périphériques.



- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 18 offres

La proportion d'offres neuves ou restructurées reste très faible



La proportion d'offres neuves ou restructurées par arrondissement est très faible au regard de l'offre globale des arrondissements, la plus élevée sans que cela ne soit significatif, est dans le 20^{ème} arrondissement.



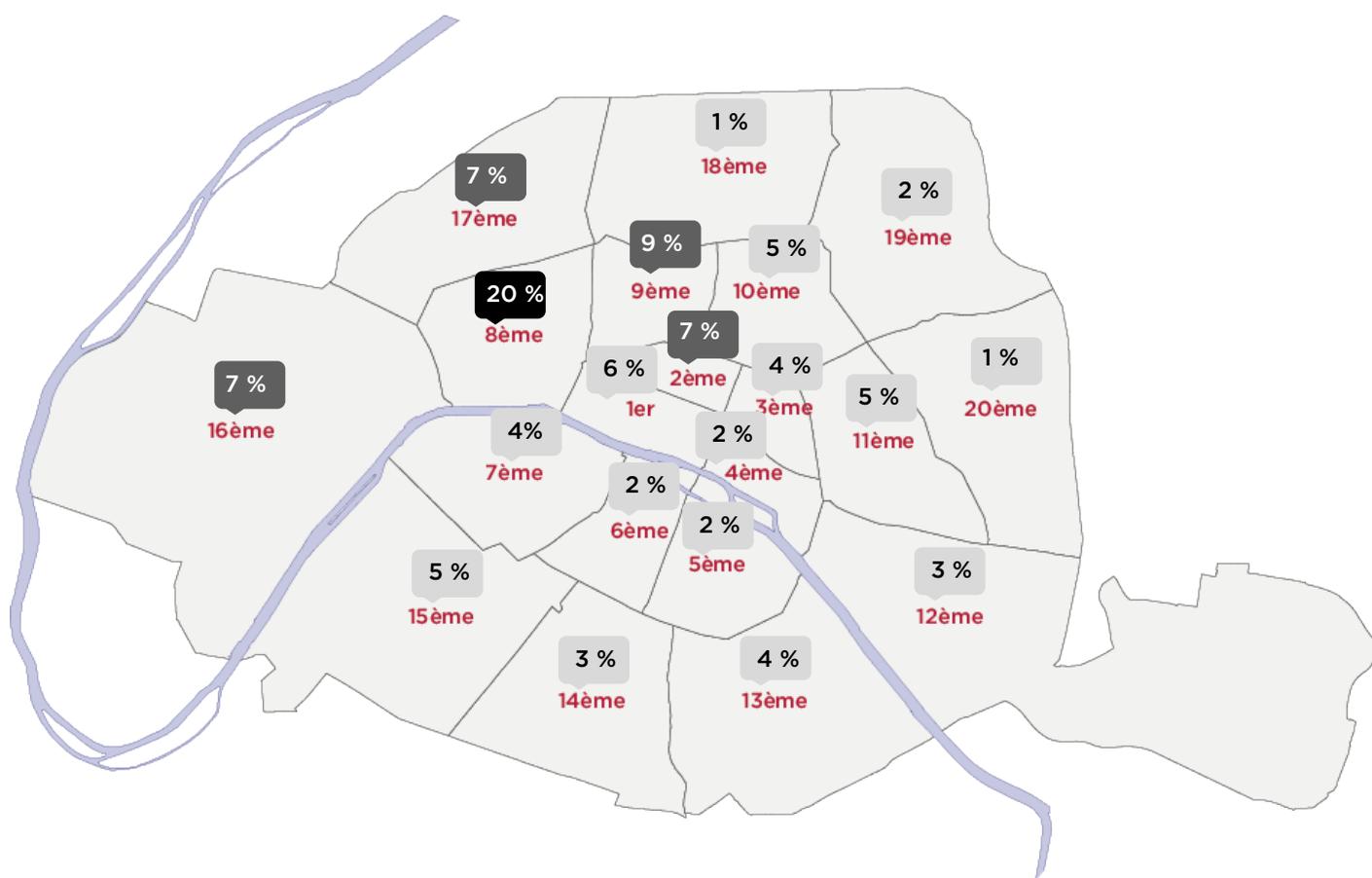
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 16 offres

Une offre parisienne composée essentiellement de petites surfaces



69 % des offres parisiennes proposent des **surfaces inférieures à 300 m²**. Le plus grand nombre se situe dans l'Ouest de la capitale, et notamment dans le 8^{ème} arrondissement.



- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

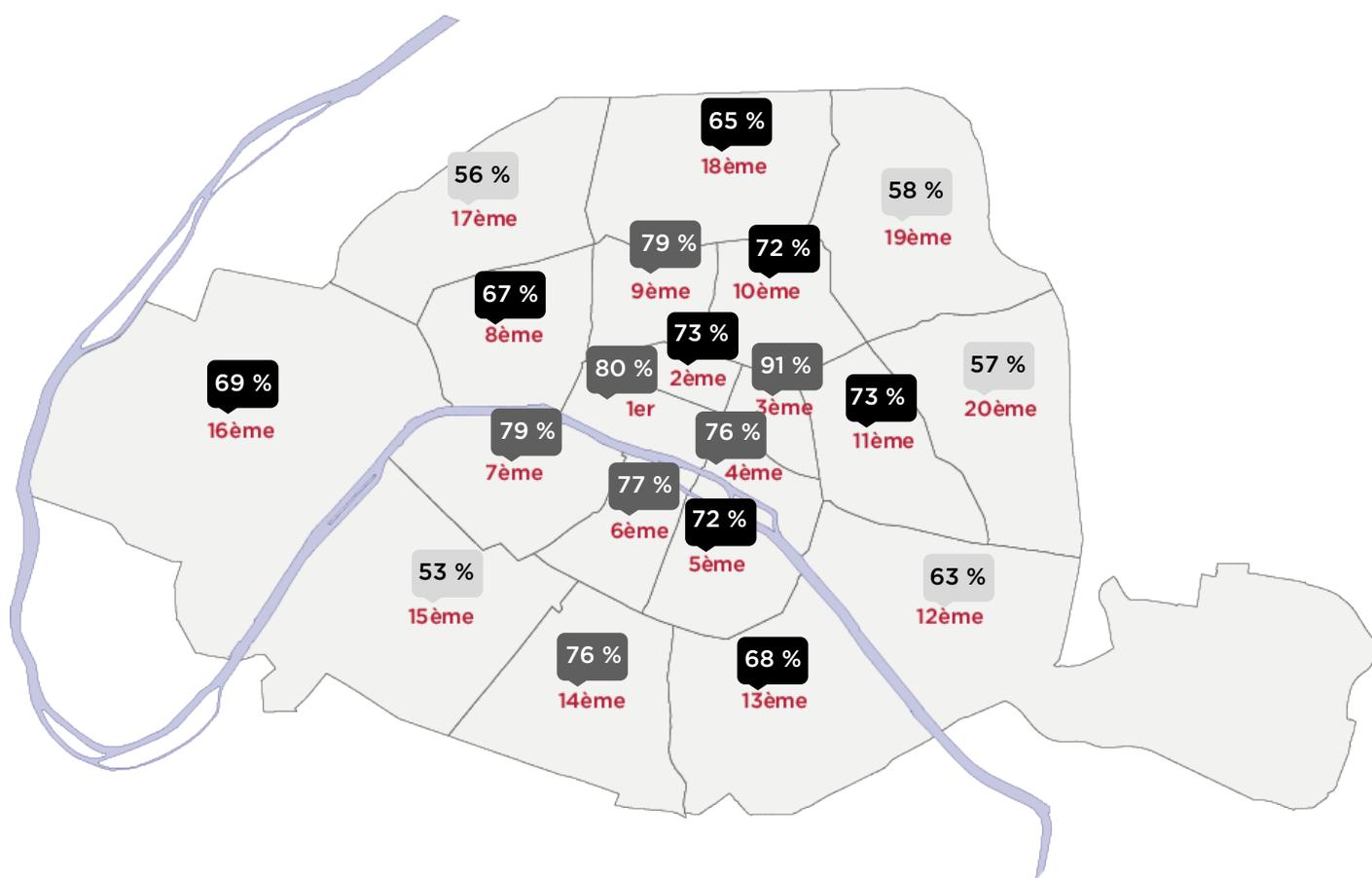
Statistiques réalisées sur 1 167 offres

De 53 à 91 % d'offres de petites surfaces par arrondissement



De moins en moins d'arrondissements parisiens présentent un pourcentage inférieur à la moyenne parisienne de l'offre de petites surfaces (< à 300 m²), le 15^{ème}, le 17^{ème}, le 19^{ème} et le 20^{ème} arrondissement se distinguent en présentant les plus faibles pourcentages de telles surfaces.

Les petites surfaces sont essentiellement présentes dans les arrondissements centraux et le QCA.



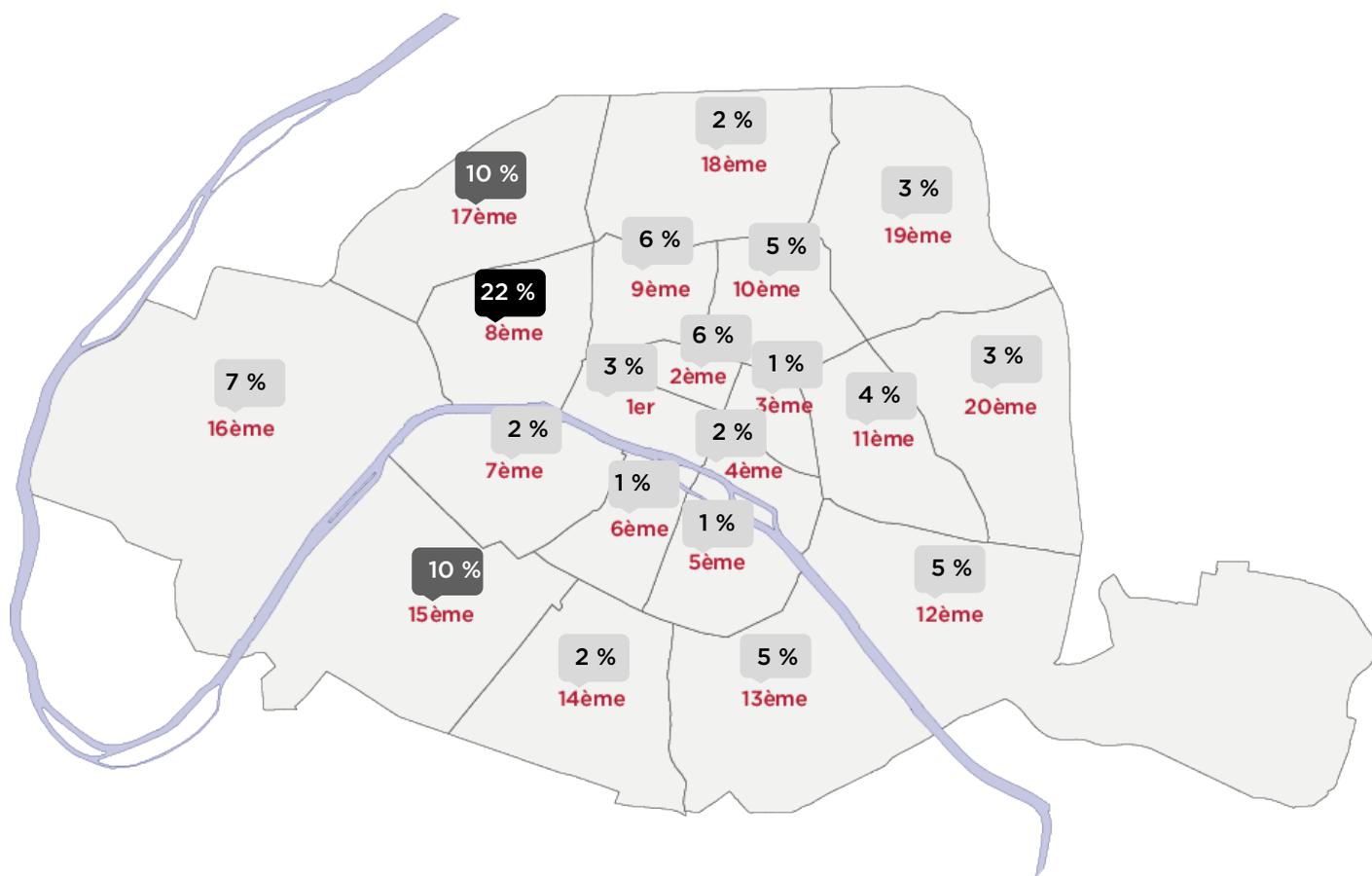
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres dans la moyenne parisienne

Statistiques réalisées sur 1 167 offres

Stabilité de la part d'offres de surfaces intermédiaires



34 % des offres parisiennes proposent des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**. Le plus grand nombre se situe dans l'Ouest de la capitale, et notamment, dans le 8^{ème} arrondissement.



- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

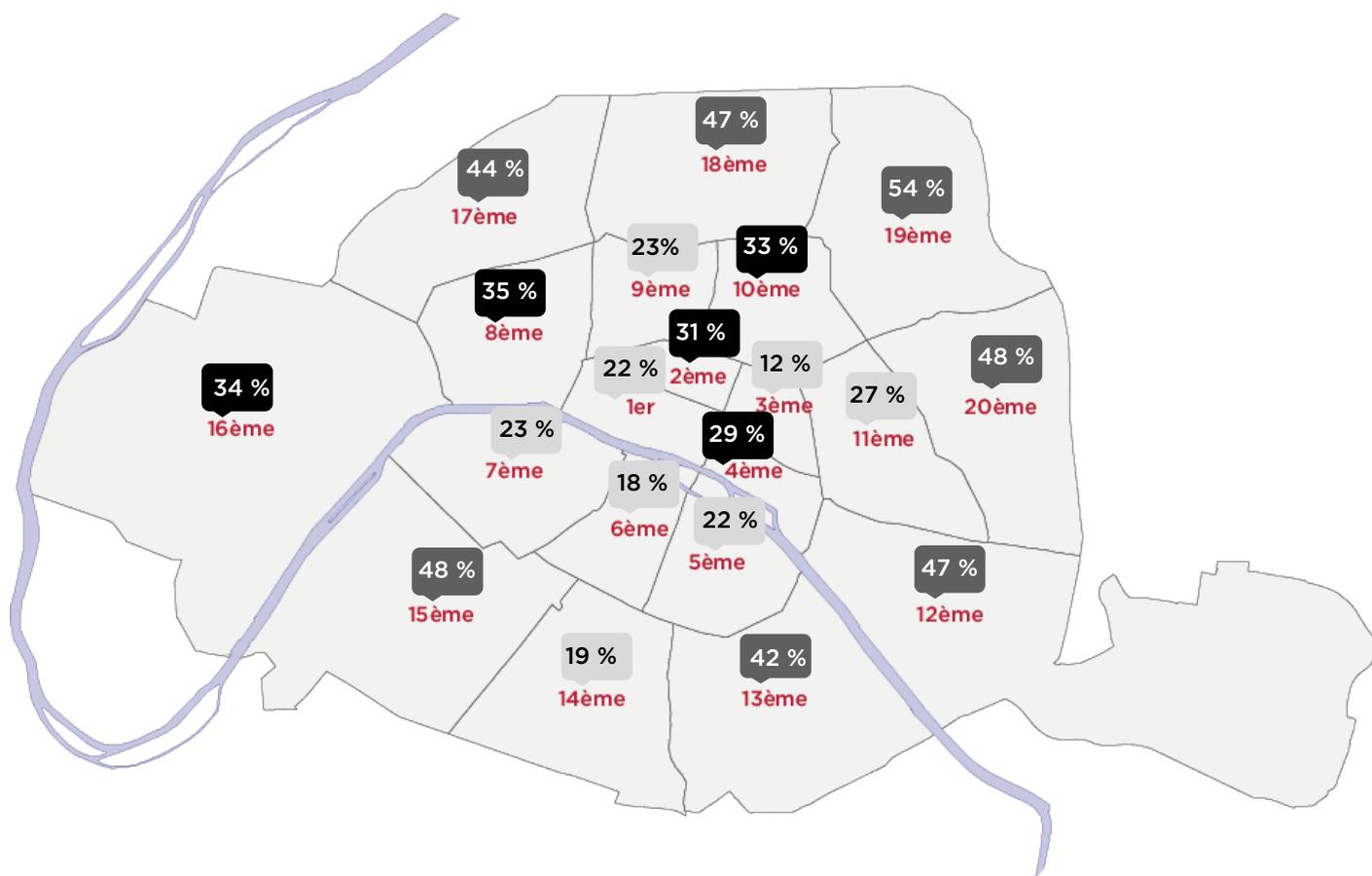
Statistiques réalisées sur 1 167 offres

De 12 à 54 % d'offres de surfaces intermédiaires par arrondissement



Certains arrondissements parisiens présentent un pourcentage inférieur à la moyenne parisienne de l'offre de surfaces intermédiaires (de 300 à 1 500 m²), il s'agit essentiellement des arrondissements centraux.

A l'opposé, les arrondissements périphériques, à l'exception des 14^{ème} et 16^{ème} arrondissements, présentent une proportion d'offres supérieure de celle de la capitale dans son ensemble.



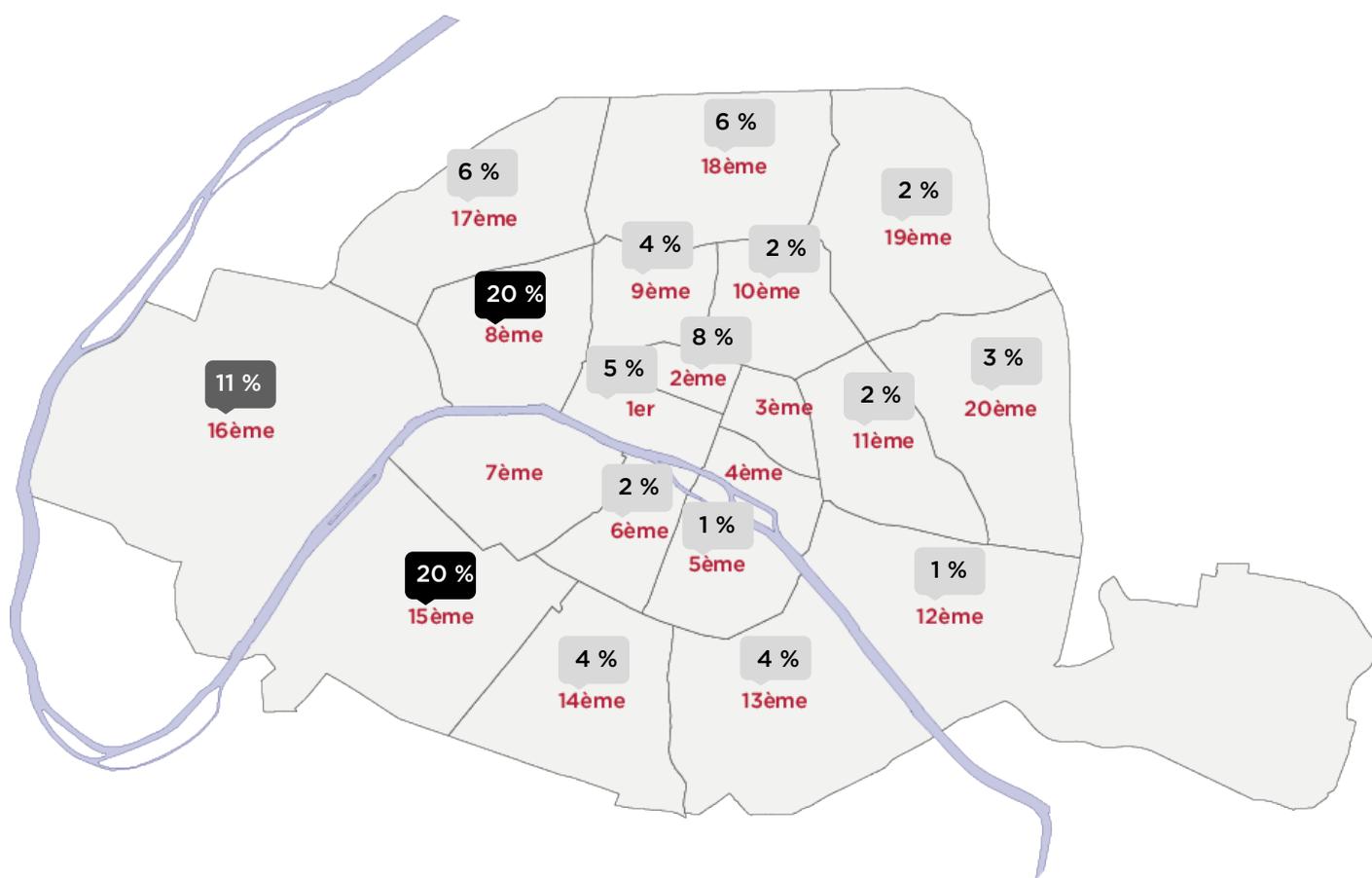
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres dans la moyenne parisienne

Statistiques réalisées sur 1 167 offres

Une offre parisienne très faible en moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m²** est peu élevée (**9 %** du total des offres). Le plus grand nombre se situe dans l'Ouest de la capitale (8^{ème}, 16^{ème} et 15^{ème} arrondissements).



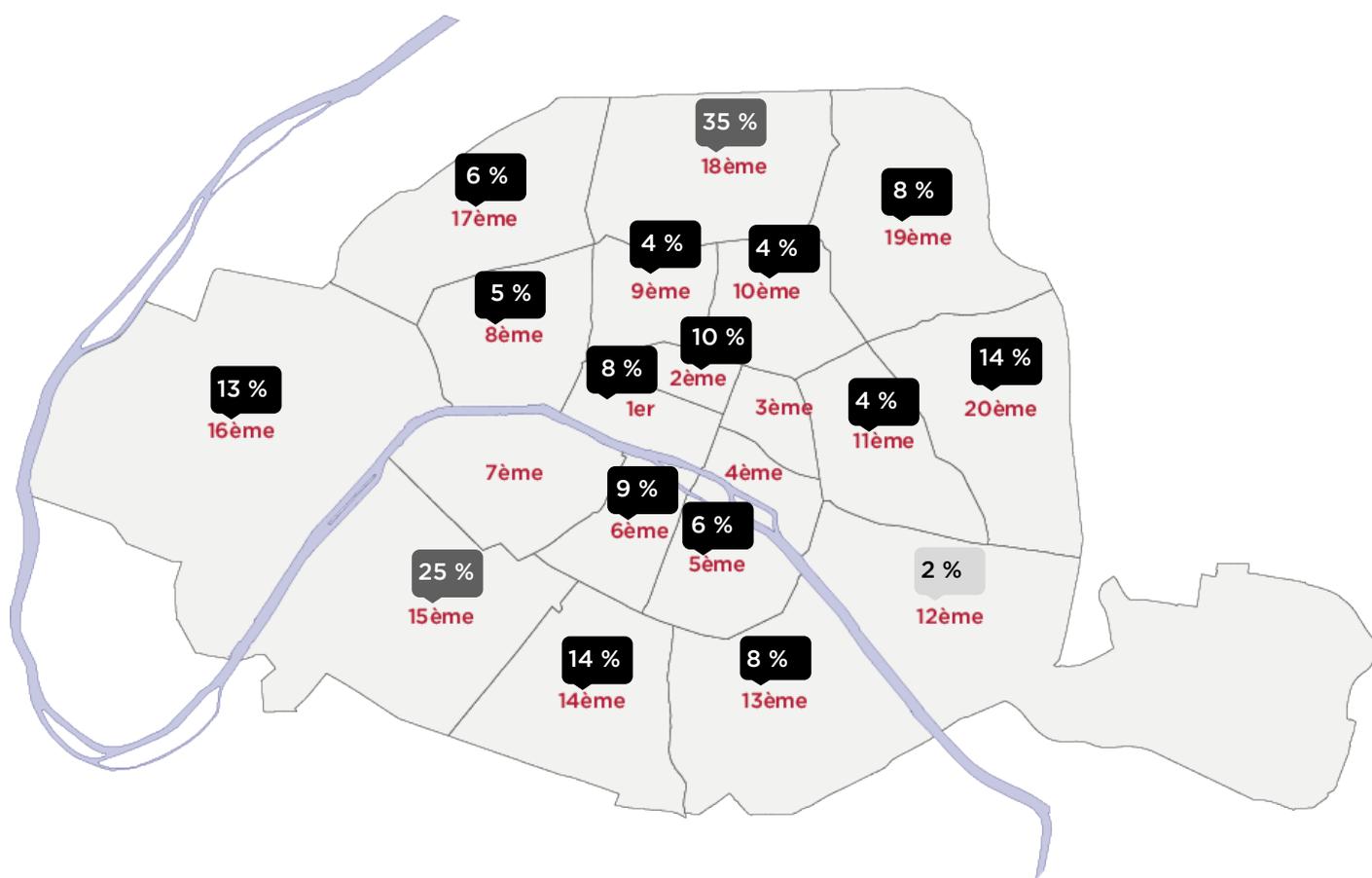
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 1 167 offres

De 0 à 35 % d'offres de moyennes surfaces par arrondissement



Deux arrondissements (3^{ème} et 4^{ème} arrondissements) ne présentent plus d'offres de moyennes surfaces (de 1 500 à 5 000 m²). A l'opposé, le 18^{ème} arrondissement présente la proportion d'offres la plus élevée.



- Nombre d'offres inférieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres dans la moyenne parisienne

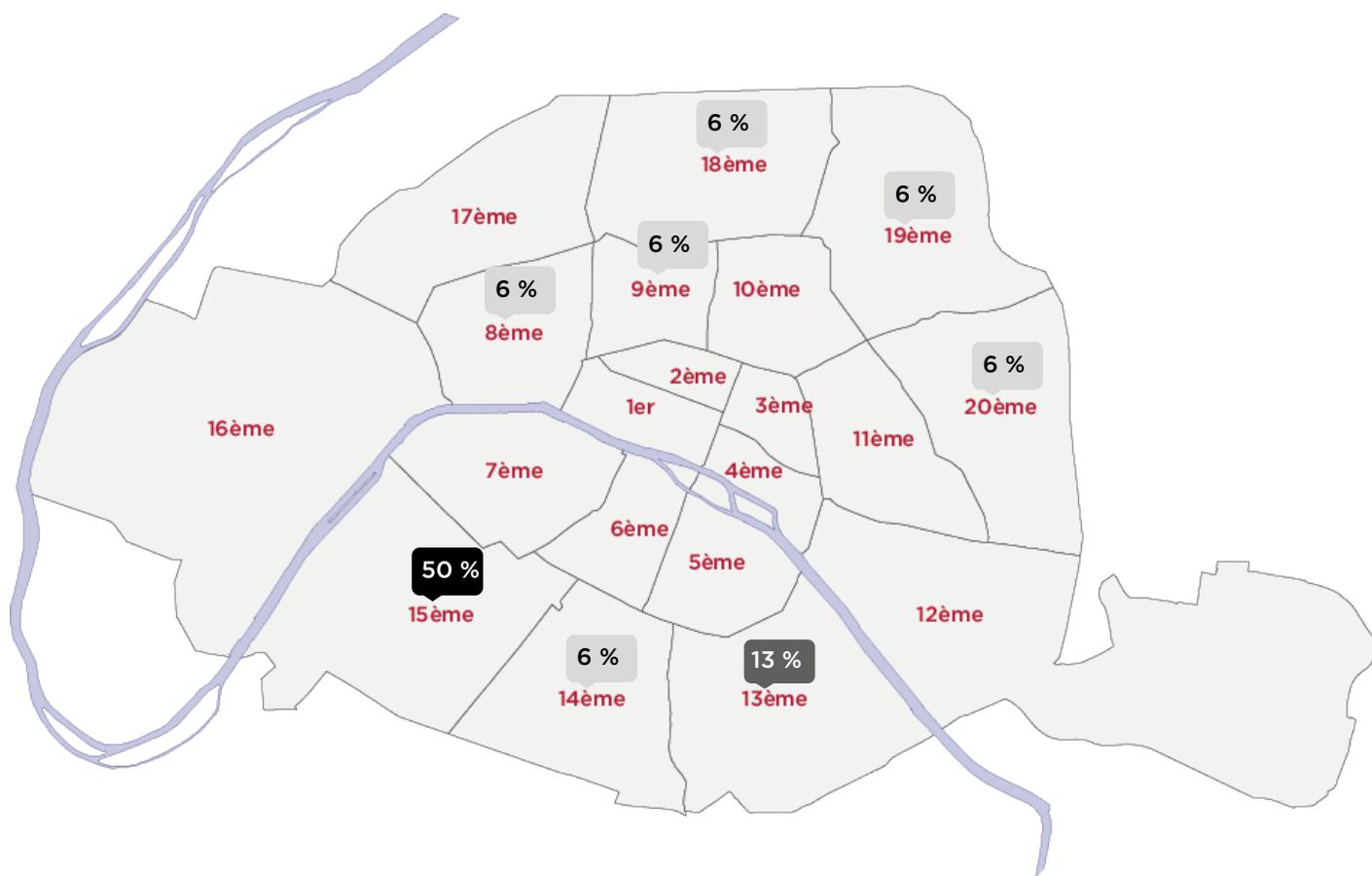
Statistiques réalisées sur 1 167 offres

Peu de programmes proposent des grandes surfaces



1 % des offres propose **des surfaces supérieures à 5 000 m²**. Le plus grand nombre se situe dans le Sud de la capitale et arrondissements périphériques du Nord Est. A noter qu'aucun des arrondissements centraux n'a pas de telles surfaces à offrir.

La tendance générale tend à un manque d'offres sur ce type de surfaces, seul le 15^{ème} arrondissement se démarque.



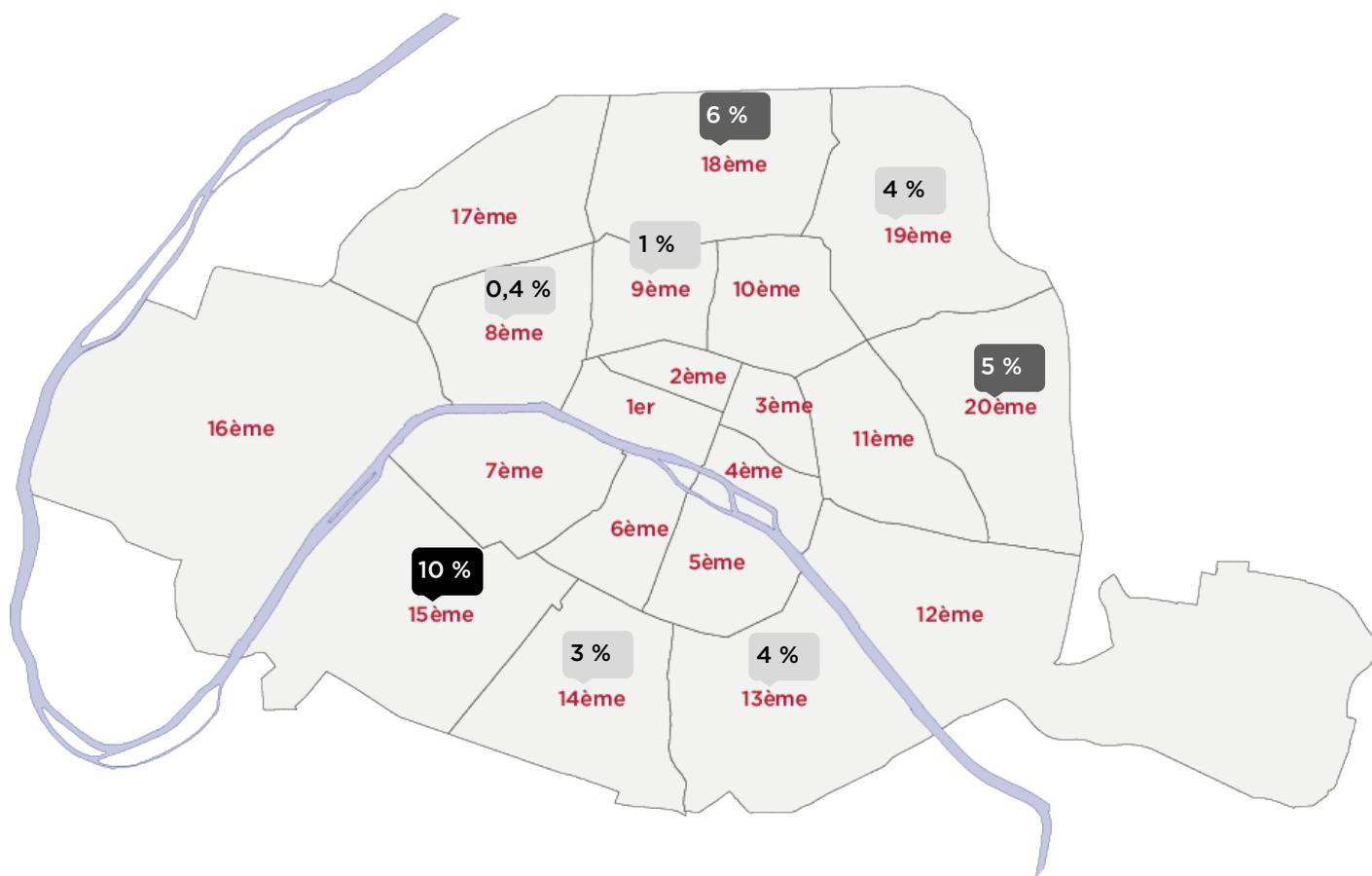
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 1 167 offres

De 0 à 7 % d'offres de grandes surfaces par arrondissement



Les arrondissements qui présentent un pourcentage un peu plus élevé d'offres de grandes surfaces (> à 5 000 m²) sont les arrondissements périphériques, sans que ce ne soit significatif au regard de la faiblesse de l'offre.



- Nombre d'offres inférieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne parisienne
- Nombre d'offres dans la moyenne parisienne

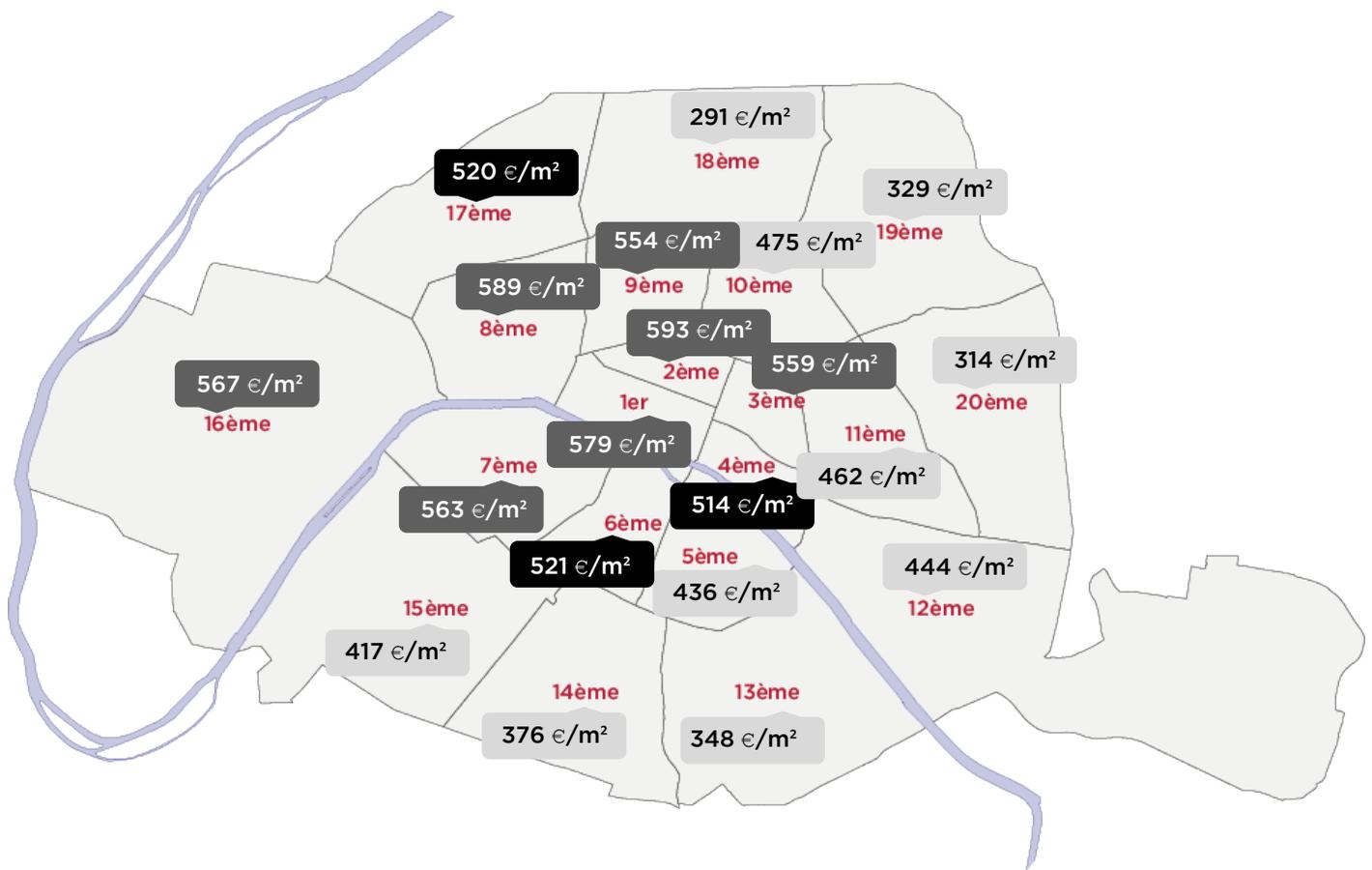
Statistiques réalisées sur 1 167 offres

Une valeur locative moyenne parisienne en augmentation



Les valeurs locatives de présentation les plus élevées se situent dans QCA. Les valeurs les plus élevées sont supérieures à 800 €/m².

- Valeur moyenne de Paris **516 €/m²** (en hausse de 5 % sur semestre)



- Valeurs inférieures à la moyenne parisienne
- Valeurs supérieures à la moyenne parisienne
- Valeurs dans la moyenne parisienne

Statistiques réalisées sur 1 035 offres

Les fourchettes de valeurs locatives par arrondissement



Les valeurs locatives de présentation s'échelonnent de **200 à 850 €/m²**.

Les valeurs du **neuf ou restructuré** vont de **300 à 850 €/m²** et celles du **second marché** de **200 à 850 €/m²**.



X | Y €/m²

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

Valeurs non communiquées

Statistiques réalisées sur 1 035 offres

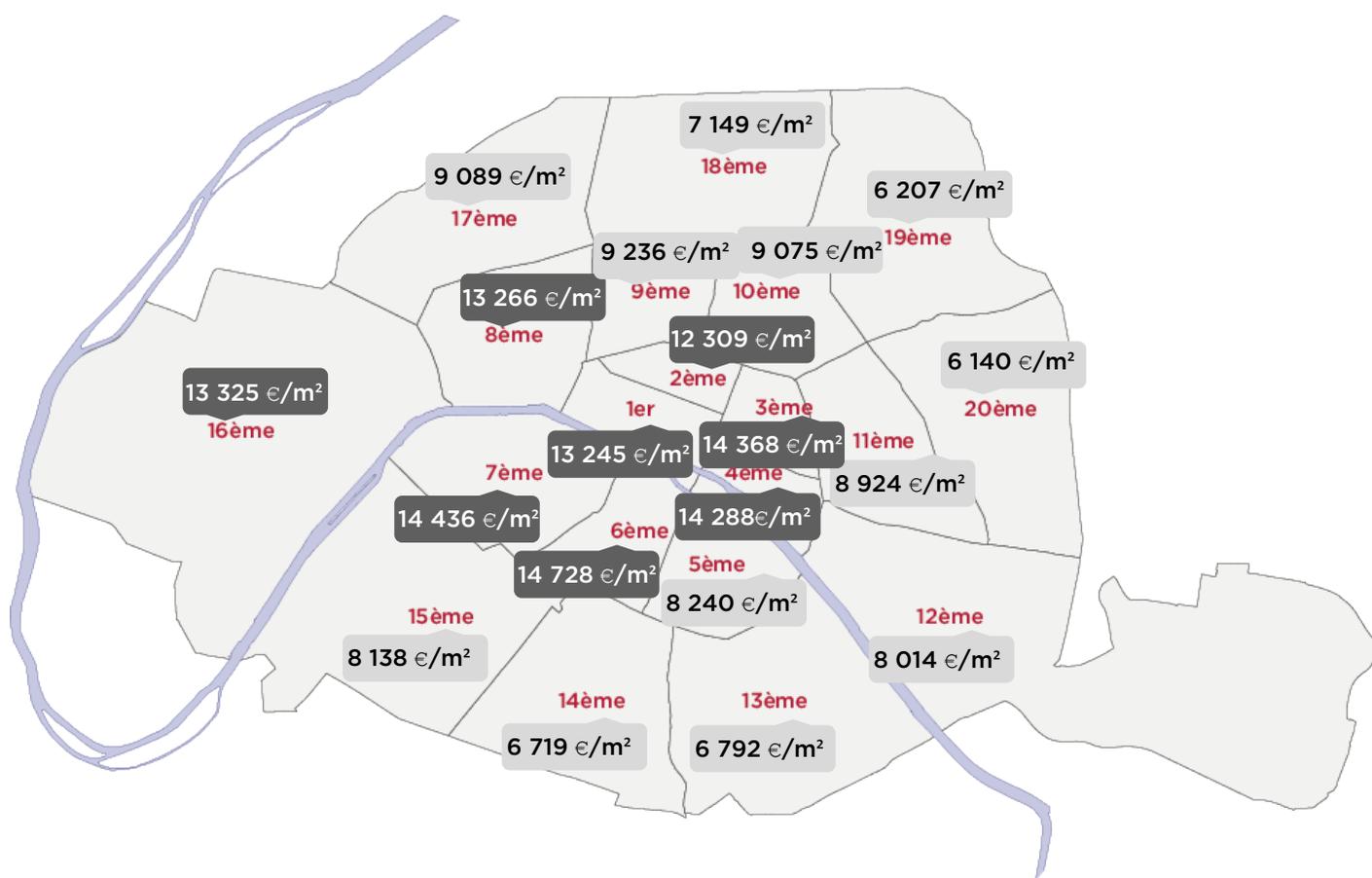
Des valeurs vénales moyennes en progression



Les valeurs vénales de présentation les plus élevées peuvent atteindre plus de 15 000 €/m², elles portent sur des surfaces < à 300 m² et sont situés principalement dans le QCA (8^{ème} et 16^{ème} arrondissement).

Les valeurs de présentation les plus basses se trouvent principalement dans les arrondissements périphériques Nord, Est et Sud.

- Valeur moyenne de Paris **9 749 €/m²** (en hausse de 12,5 % sur un semestre)



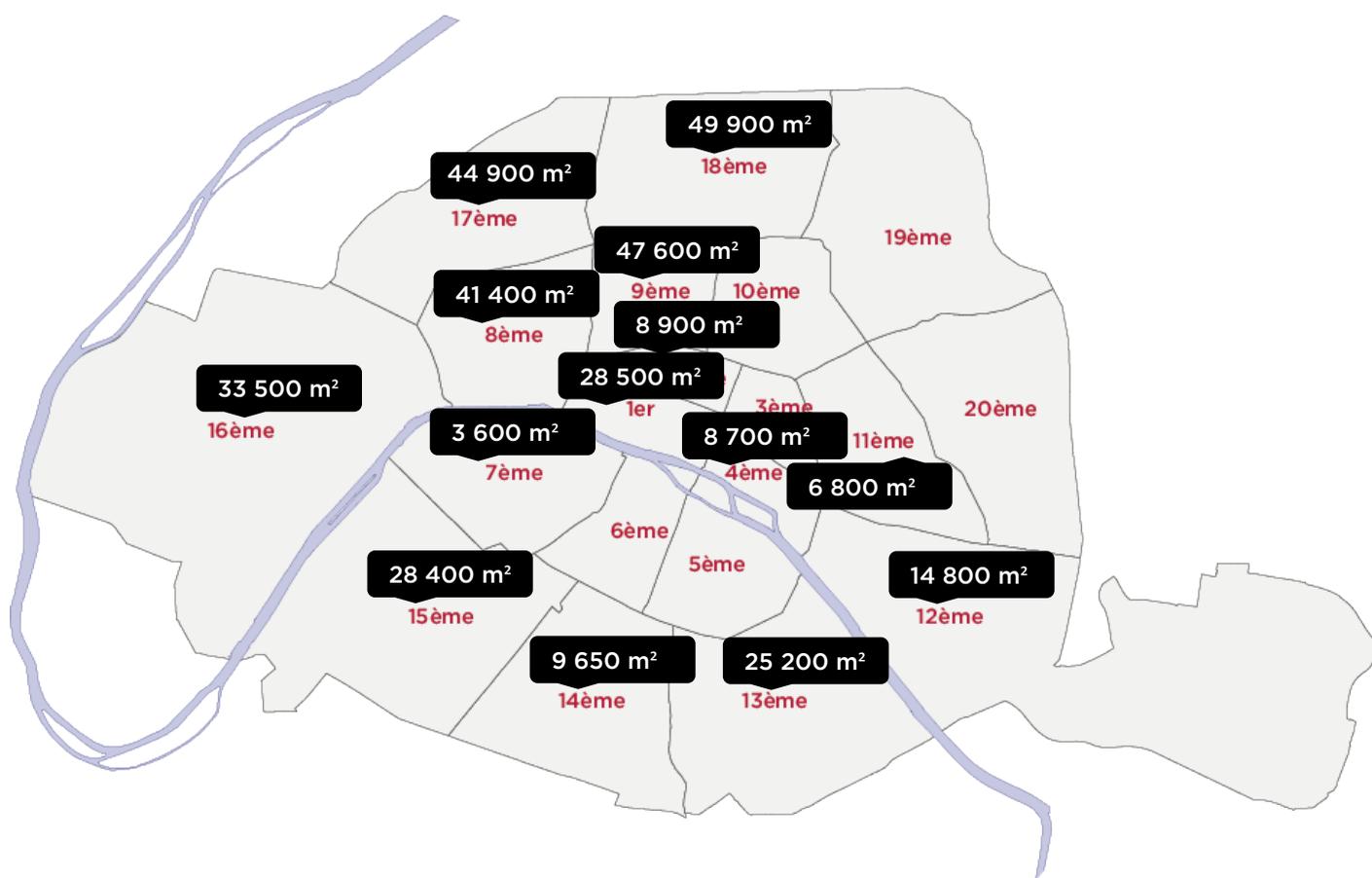
- Valeurs inférieures à la moyenne parisienne
- Valeurs supérieures à la moyenne parisienne
- Valeurs dans la moyenne parisienne

Statistiques réalisées sur 153 offres

L'offre future est constituée à part égale de restructuration et de neuf



L'offre future certaine (près de **357 000 m²**) est en hausse. Elle porte pour une petite moitié sur de la restructuration de programmes existants plus généralement situés dans les arrondissements centraux.

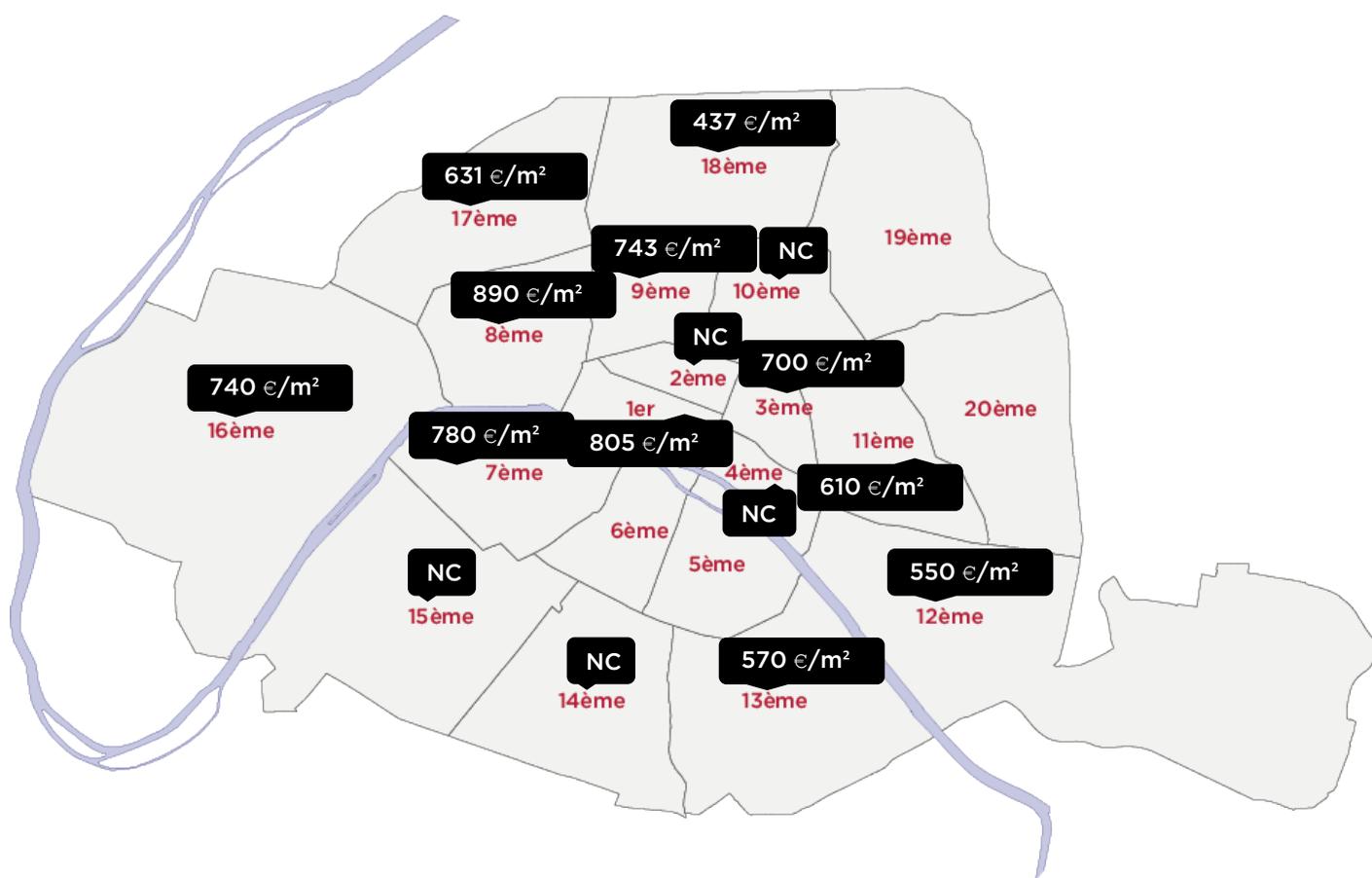


Les valeurs locatives moyennes par arrondissement de l'offre future



Les valeurs locatives de présentation des offres futures s'échelonnent, pour celles connues, de 430 €/m² (18^{ème} arrondissement) à 900 €/m² (8^{ème} arrondissement).

- Valeur moyenne de Paris : 658 €/m² (stable sur un semestre)



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

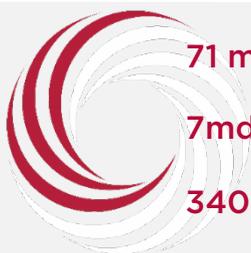
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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 40 55 82 92
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

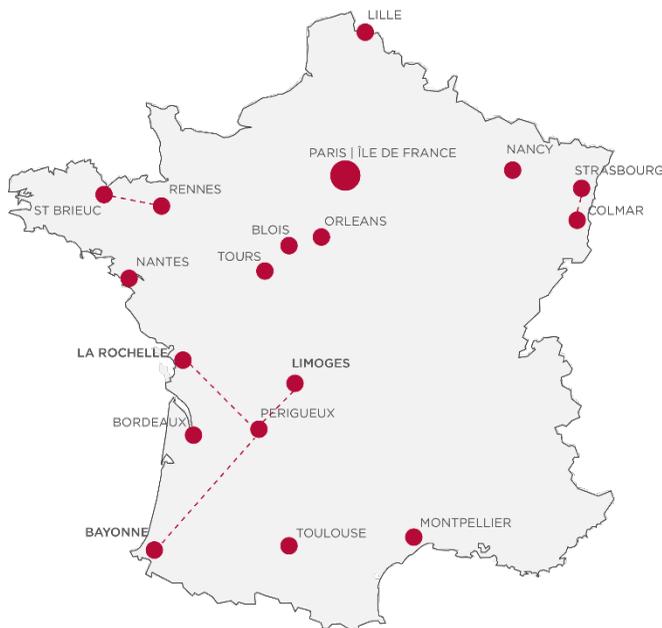
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

