

PARIS 11^{ème} arrondissement | L'offre de bureaux

— ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE —

1^{er} semestre 2019

Le nombre d'offres de bureaux sur le marché immobilier du 11^{ème} arrondissement est stable. Il propose essentiellement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires. On note l'absence d'offres de grandes surfaces.

Ce marché voit son nombre d'offres à la vente fortement diminué.

On observe également une absence d'offres neuves ou restructurées. Et seules trois offres futures ont été recensées.

Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement sont hétérogènes, elles se situent entre 320 et 650 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 462 €/m², elle est en progression significative sur un semestre.

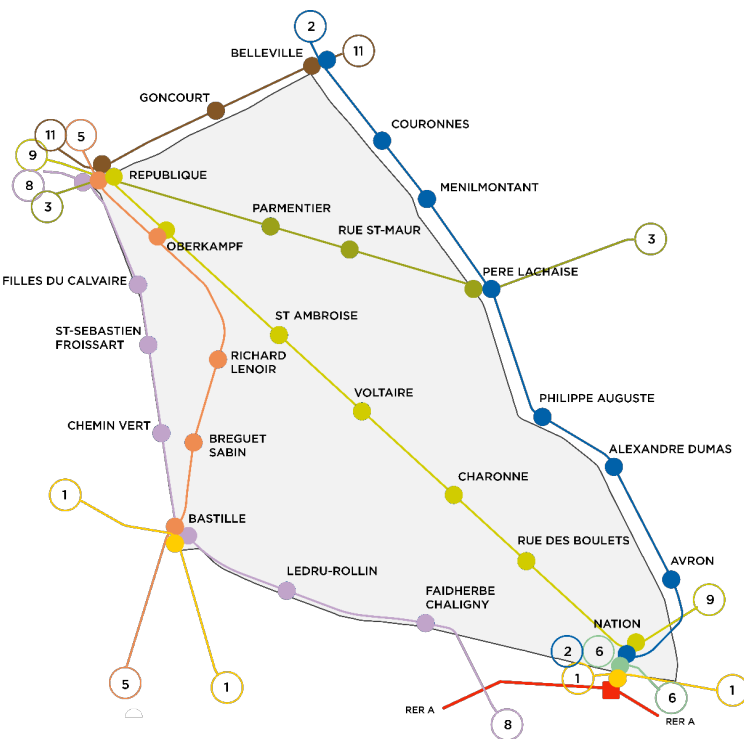
Les valeurs vénales de présentation de l'arrondissement sont également hétérogènes, elles se situent entre 5 571 et 13 907 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 8 924 €/m², elle est en augmentation sur un semestre.

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 11^{ème} arrondissement.



PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
3,70 ha, soit 3,51 %
- Population
147 017, soit 6,7 %
- Population active
88 605, soit 7,5 %
- Nombre d'emplois
81 301, soit 4,5 %
- Nombre d'entreprises
35 302, soit 6,5 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 69,2 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 68,7 %

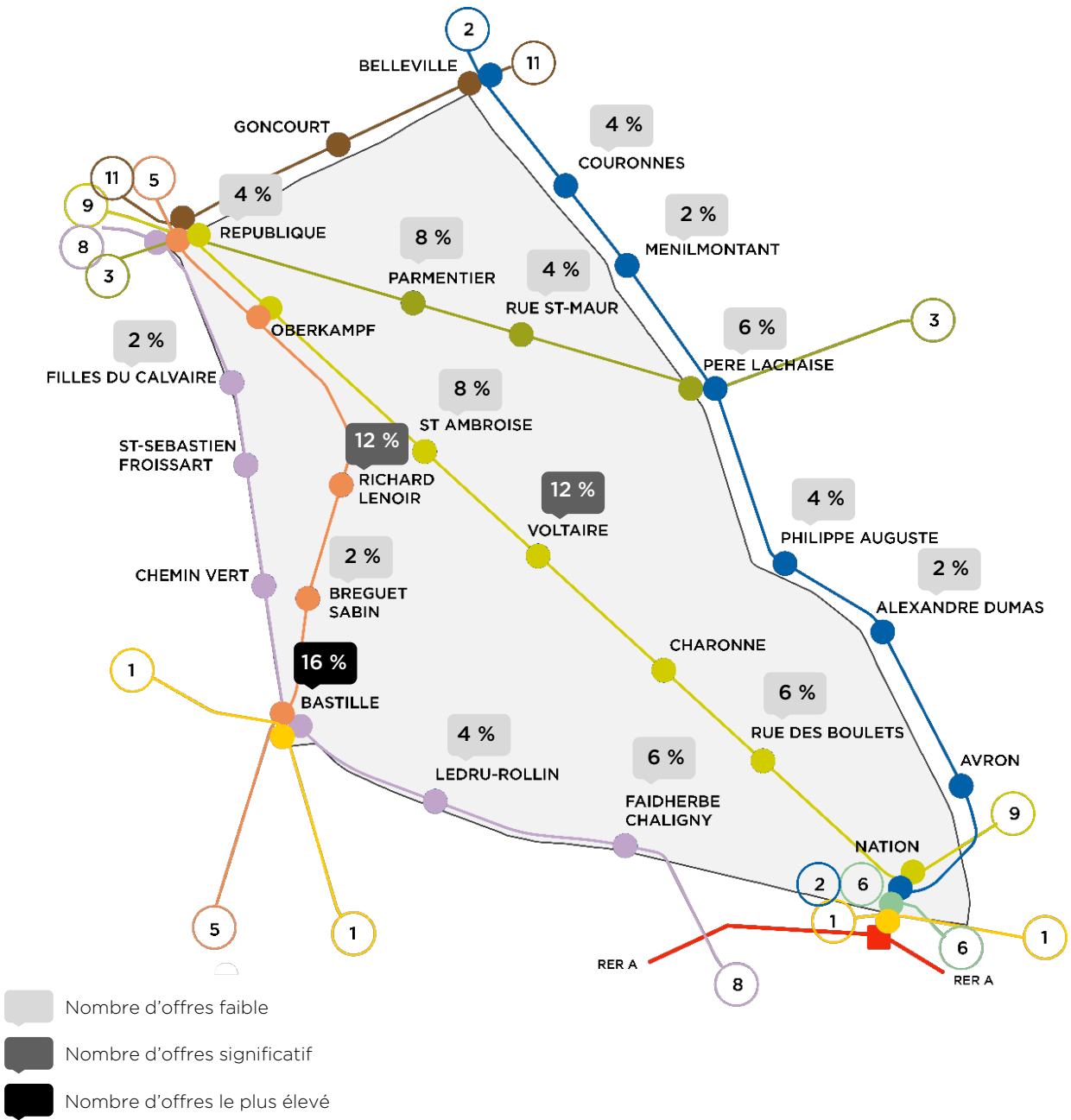
TRANSPORTS EN COMMUN

- RER A
- Métro 1 (La Défense / Vincennes)
- Métro 2 (Porte Dauphine - Paris 16^{ème} / Nation - Paris 12^{ème})
- Métro 3 (Levallois / Bagnole)
- Métro 5 (Bobigny / Place d'Italie - Paris 13^{ème})
- Métro 6 (Charles de Gaulle Etoile - Paris 8^{ème} / Nation - Paris 12^{ème})
- Métro 8 (Balard - Paris 15^{ème}/Créteil)
- Métro 9 (Sèvres / Montreuil)
- Métro 11 (Châtelet - Paris 1^{er} / Les Lilas)

Une offre répartie sur l'ensemble de l'arrondissement



L'offre en nombre est stable. L'offre la plus nombreuse est située **autour des stations Bastille, Voltaire et Richard Lenoir**, soit **40 %** de l'offre ; le reste de l'offre est répartie dans l'ensemble de l'arrondissement.

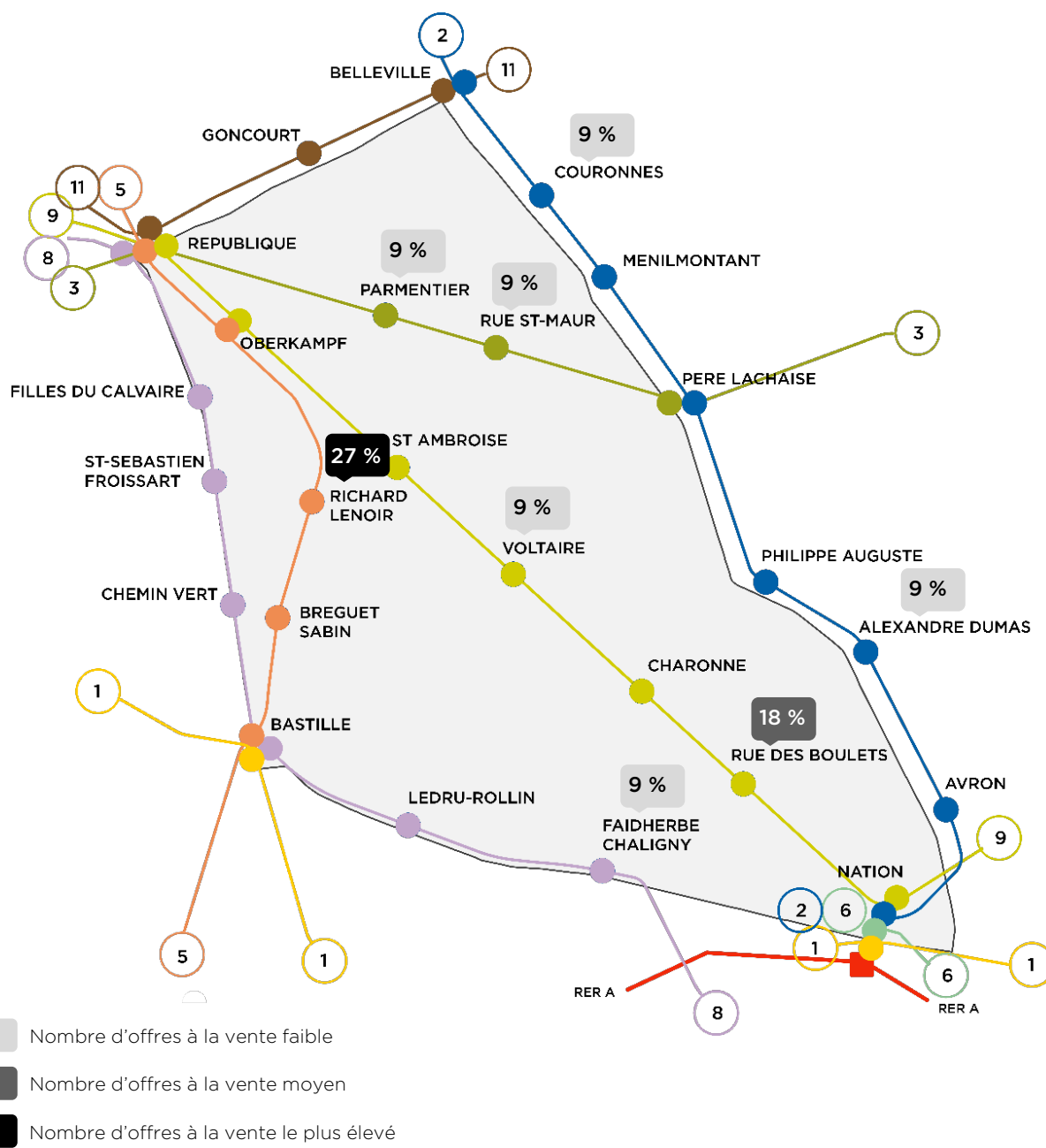


Statistiques réalisées sur 51 offres

Baisse de l'offre à la vente



22 % des offres, sont proposés à la vente, soit 11 offres (**nombre en baisse**). Les offres les plus nombreuses se trouvent autour des stations Richard Lenoir et rue des Boulets.

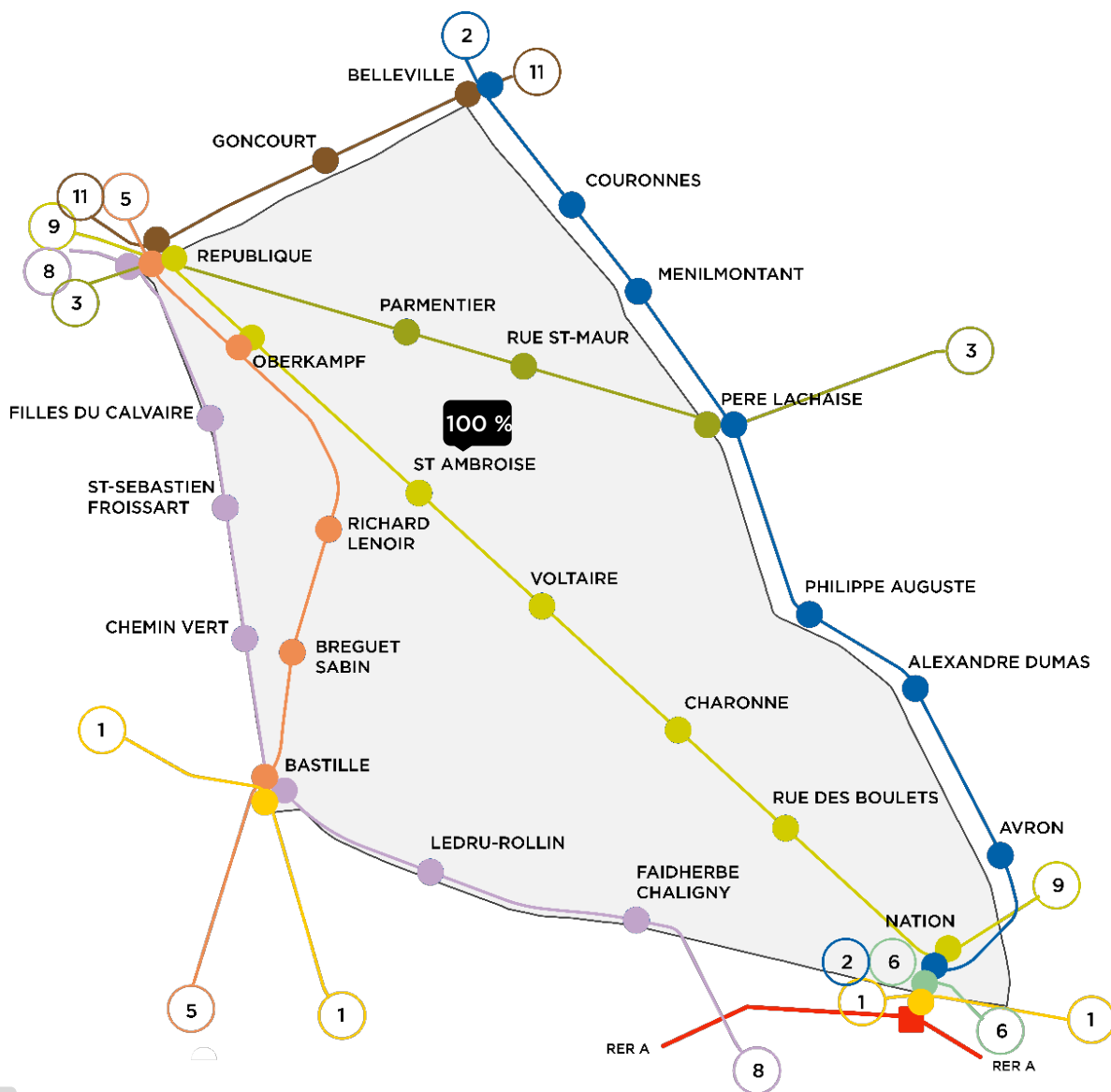


Statistiques réalisées sur 18 offres

Une offre quasi exclusivement de second marché



Une offre neuve ou restructurée est recensée à proximité de la station St Ambroise.



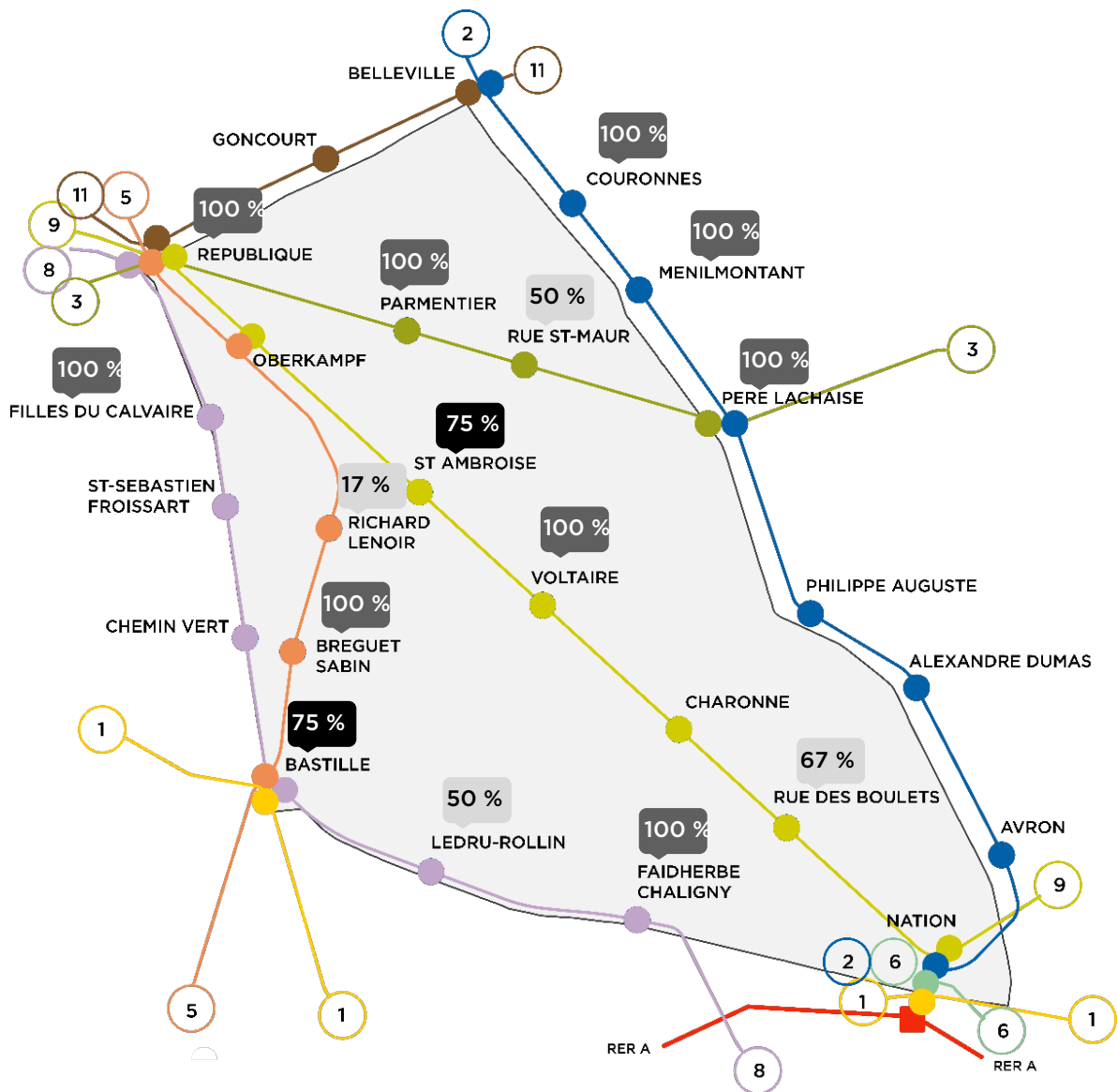
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 1 offre

Une forte proportion d'offres de petites surfaces



Un peu moins des trois quarts (**73 %**) des offres proposent des **surfaces inférieures à 300 m²**. Les stations Bastille et St Ambroise sont dans la moyenne de l'arrondissement.



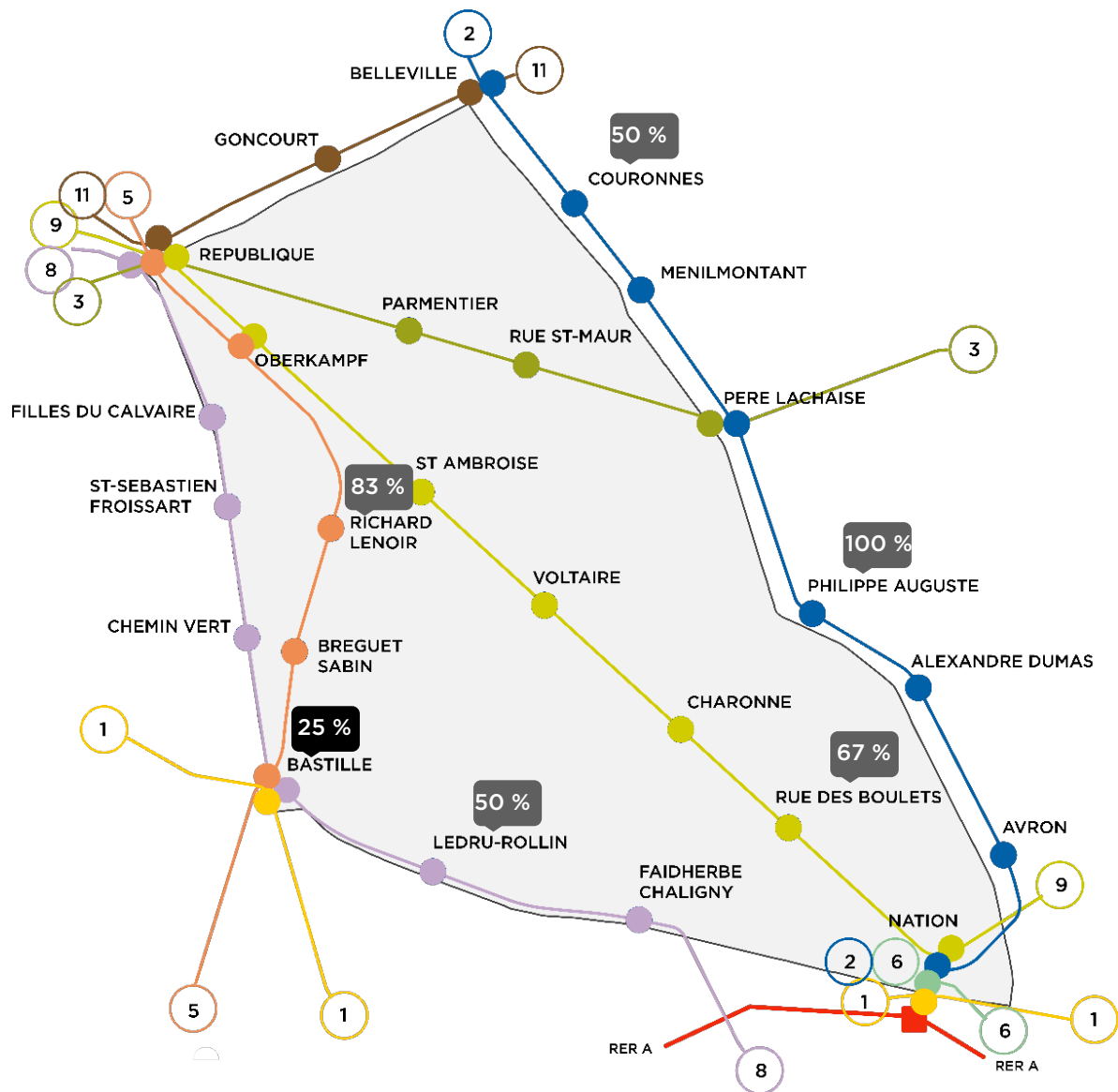
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 51 offres

Une offre significative de surfaces intermédiaires



Un peu plus d'un quart des offres (27 %) propose des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**. Seule la station Bastille est dans la moyenne de l'arrondissement.



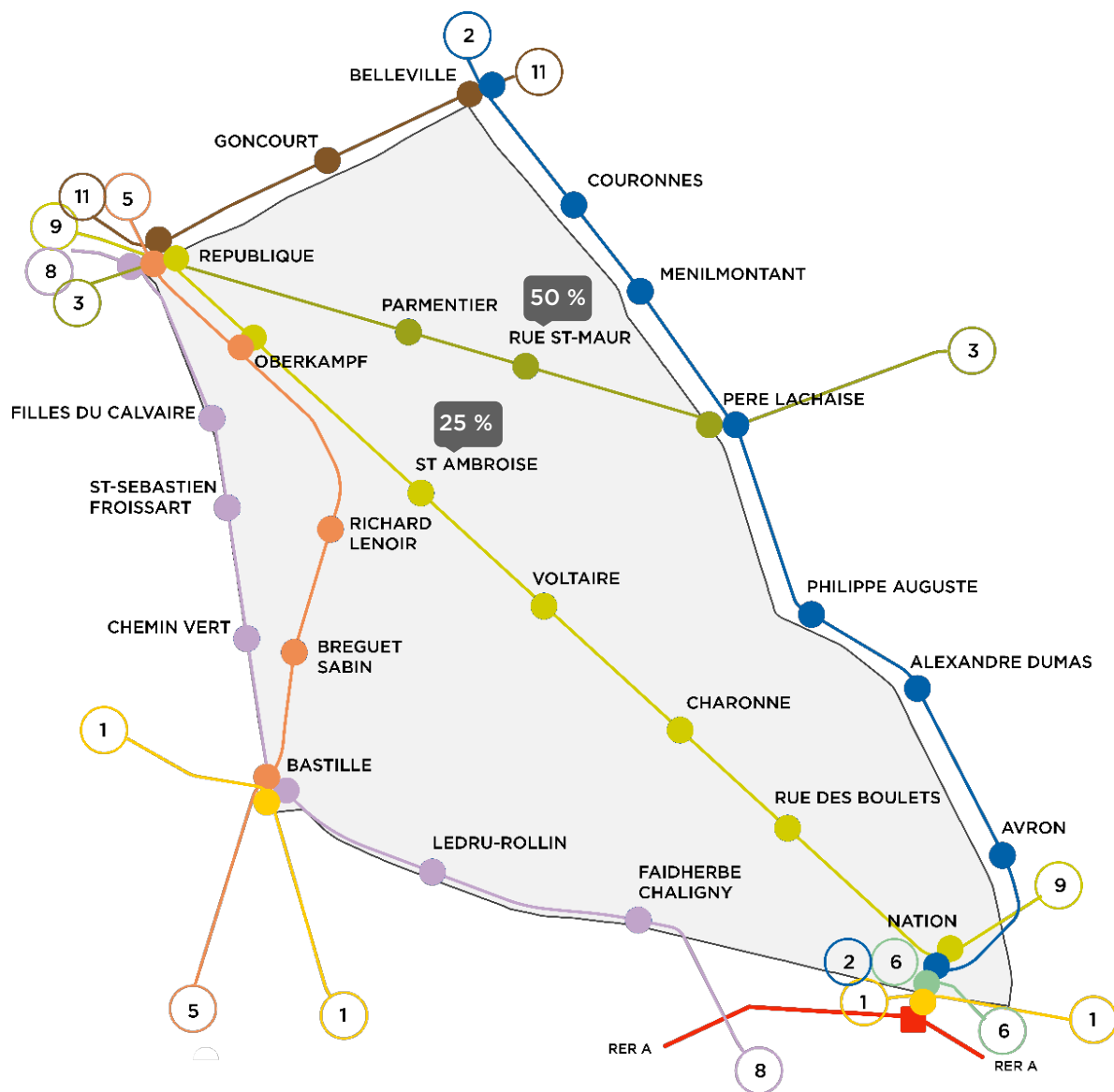
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 51 offres

Une offre très réduite de moyennes surfaces



Deux offres recensées entre 1 500 et 5 000 m², soit 4 % du nombre d'offres.



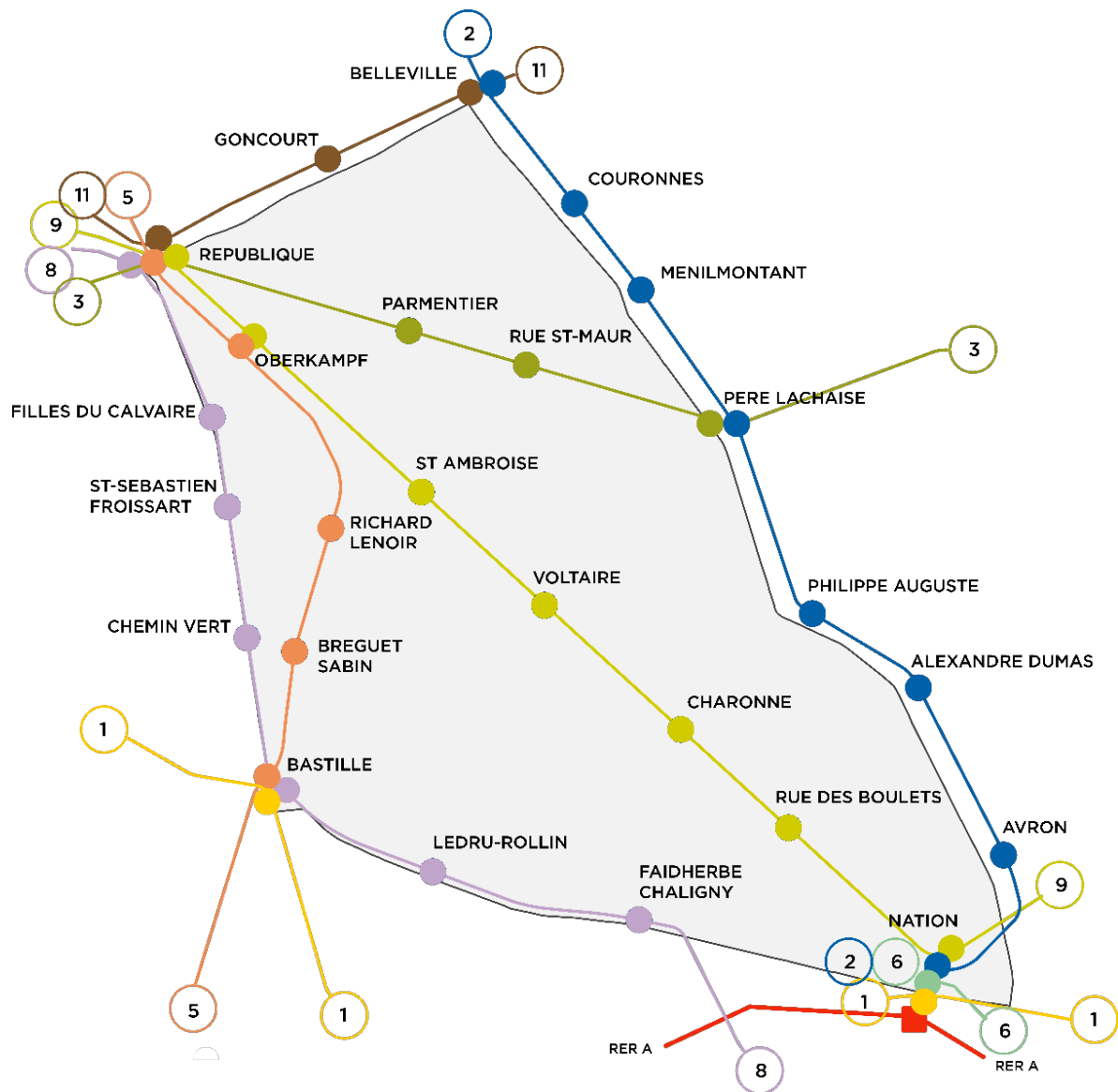
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 51 offres

Aucune offre de grandes surfaces



Aucune offre proposant des surfaces supérieures à 5 000 m² est recensée.



- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

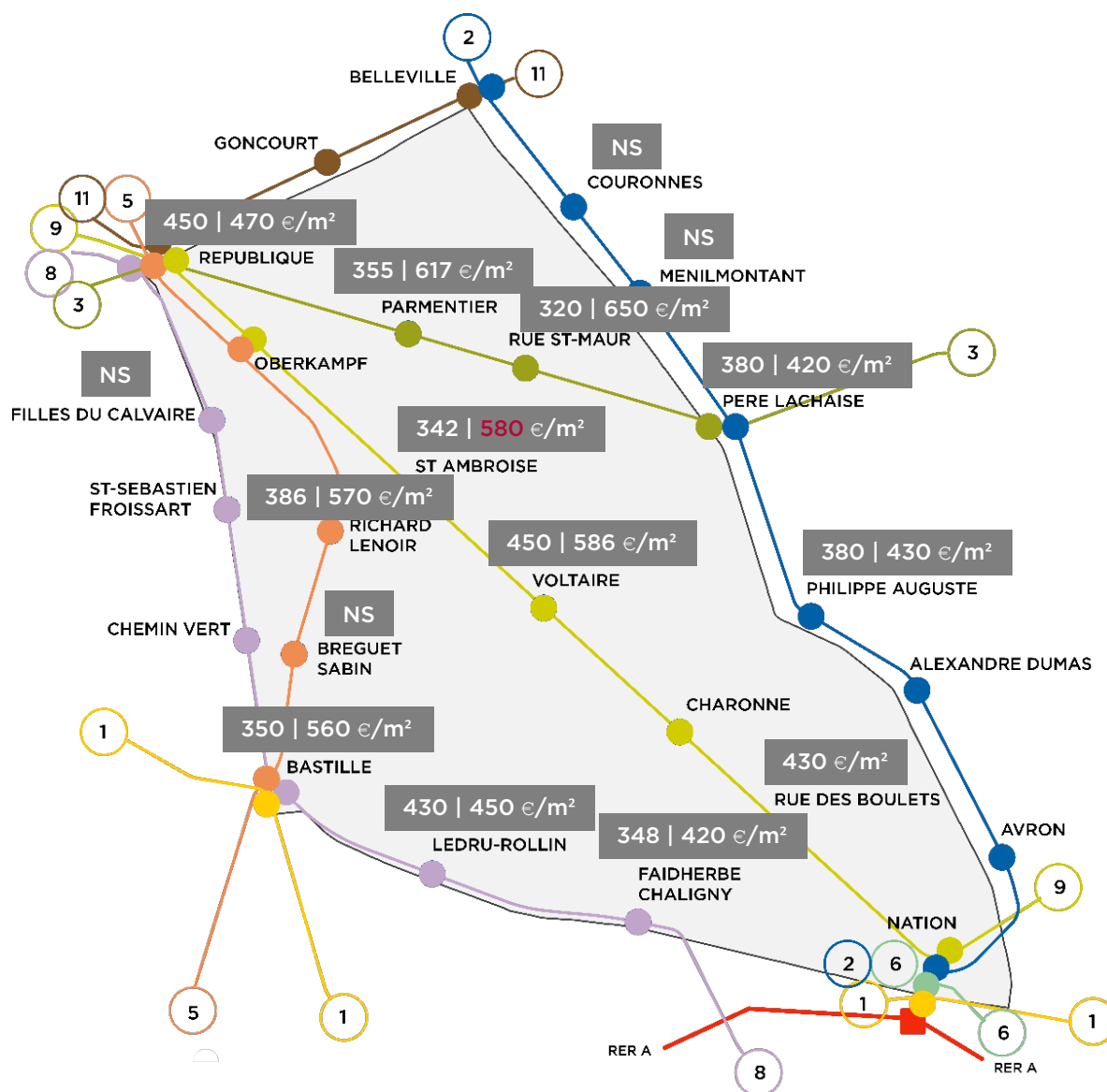
Statistiques réalisées sur 51 offres

Des valeurs locatives en augmentation



Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes, elles vont de 320 à 650 €/m².

- Valeur moyenne de l'arrondissement **462 €/m²** (en hausse sur un semestre)



X | Y €/m²

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

Valeurs non communiquées

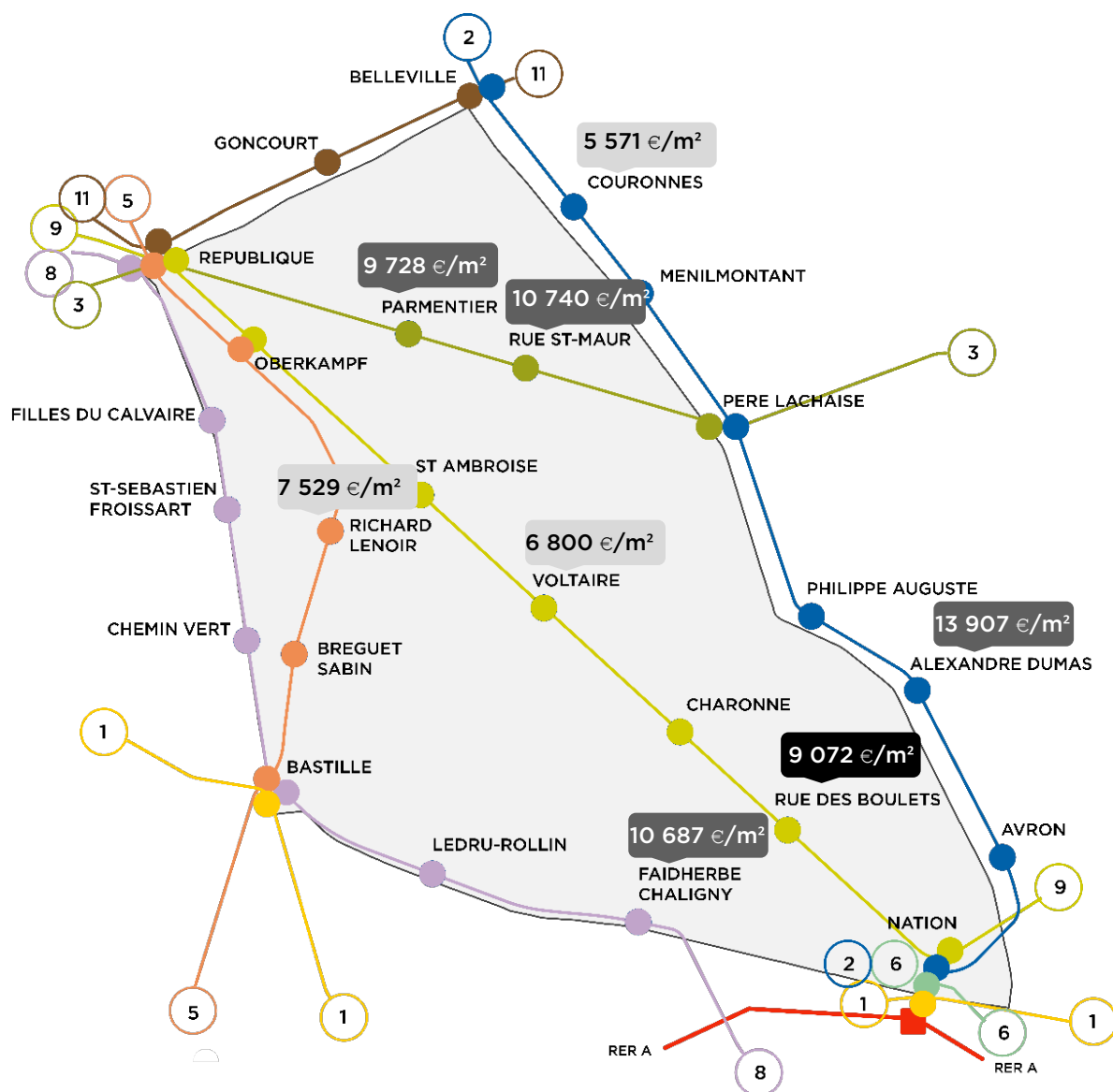
Statistiques réalisées sur 41 offres

Des valeurs vénales hétérogènes



Les valeurs vénales de présentation sont hétérogènes. Elles sont comprises entre 5 571 €/m² (Mo Couronnes) et 13 907 €/m² (Mo Alexandre Dumas).

- Valeur moyenne de l'arrondissement **8 924 €/m²** (en hausse de 1 125 €/m² sur un semestre)



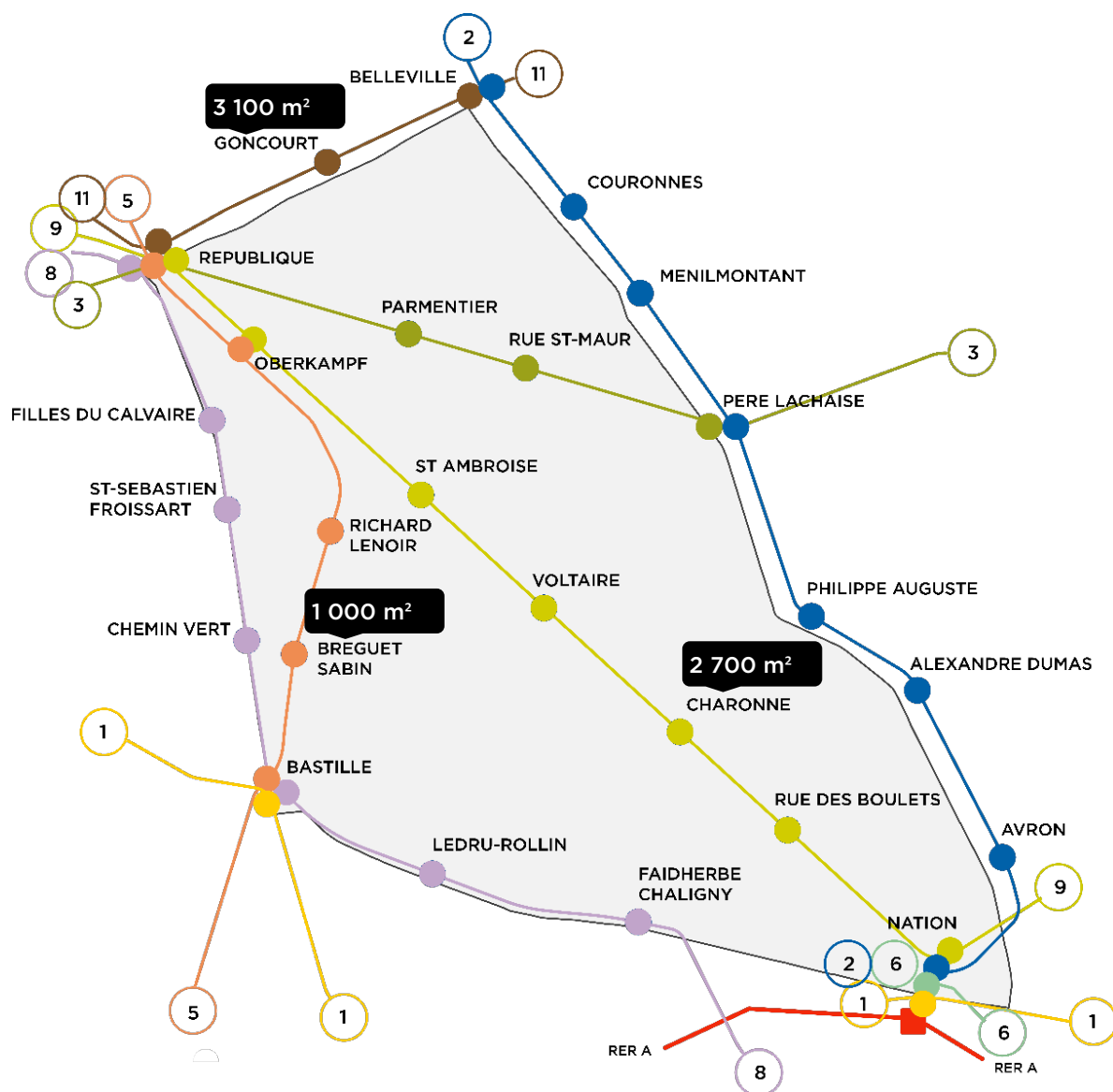
- Valeurs inférieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs supérieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 11 offres
6 stations avec une seule offre

Des offres futures inférieures à 5 000 m²



Trois offres futures ont été recensées, soit près de 6 800 m².



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

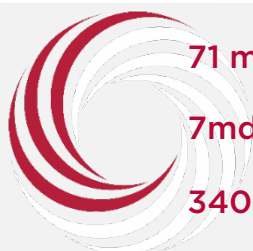
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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

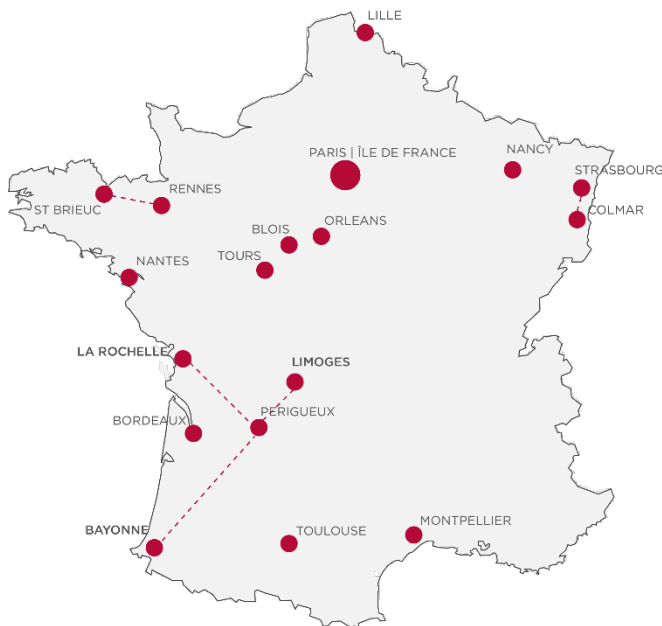
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

