

# PARIS 11<sup>ème</sup> arrondissement | L'offre de bureaux

— ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE —

1<sup>er</sup> semestre 2019

Le nombre d'offres de bureaux sur le marché immobilier du 11<sup>ème</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 462 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 8 924 €/m<sup>2</sup>, 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<sup>ème</sup> arrondissement.**

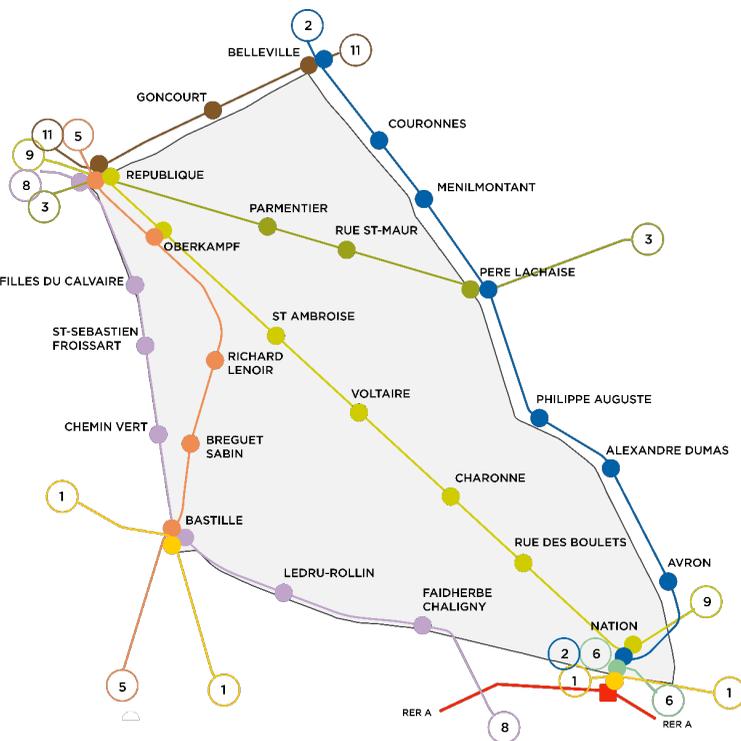
## PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(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

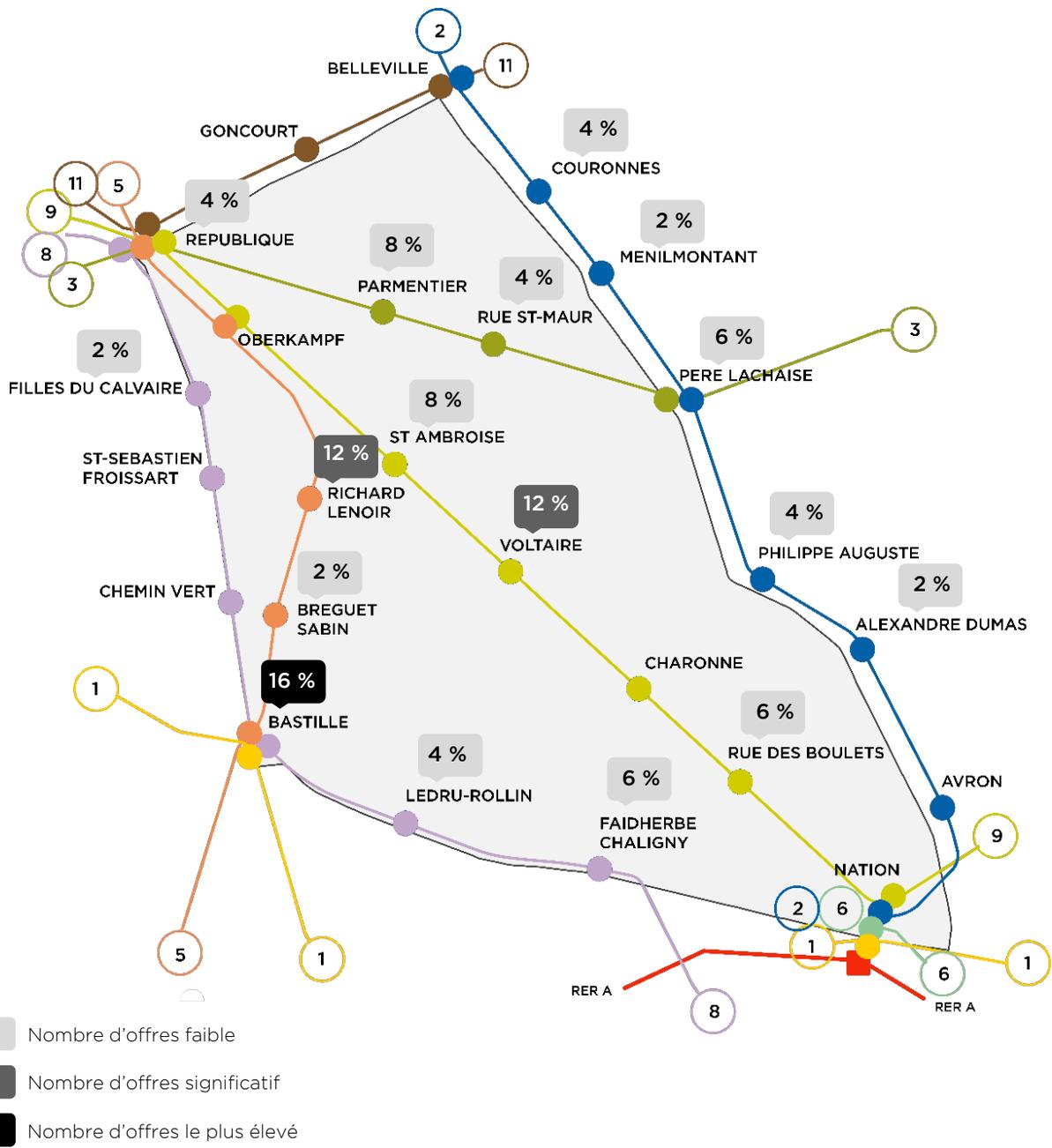
- RER A
- Métro 1 (La Défense / Vincennes)
- Métro 2 (Porte Dauphine - Paris 16<sup>ème</sup> / Nation - Paris 12<sup>ème</sup>)
- Métro 3 (Levallois / Bagnole)
- Métro 5 (Bobigny / Place d'Italie - Paris 13<sup>ème</sup>)
- Métro 6 (Charles de Gaulle Etoile - Paris 8<sup>ème</sup> / Nation - Paris 12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



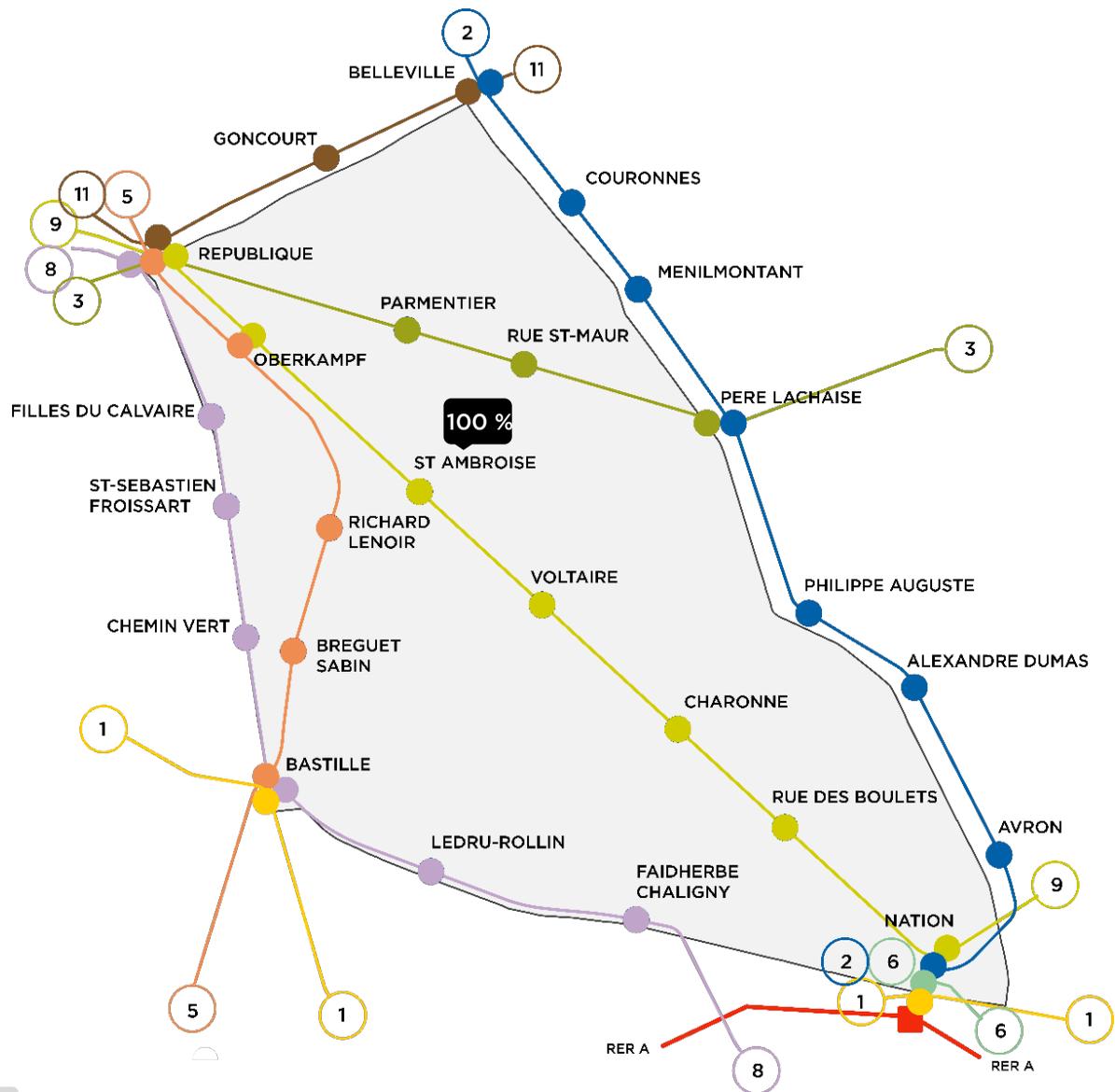
Statistiques réalisées sur 51 offres



# Une offre quasi exclusivement de second marché



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



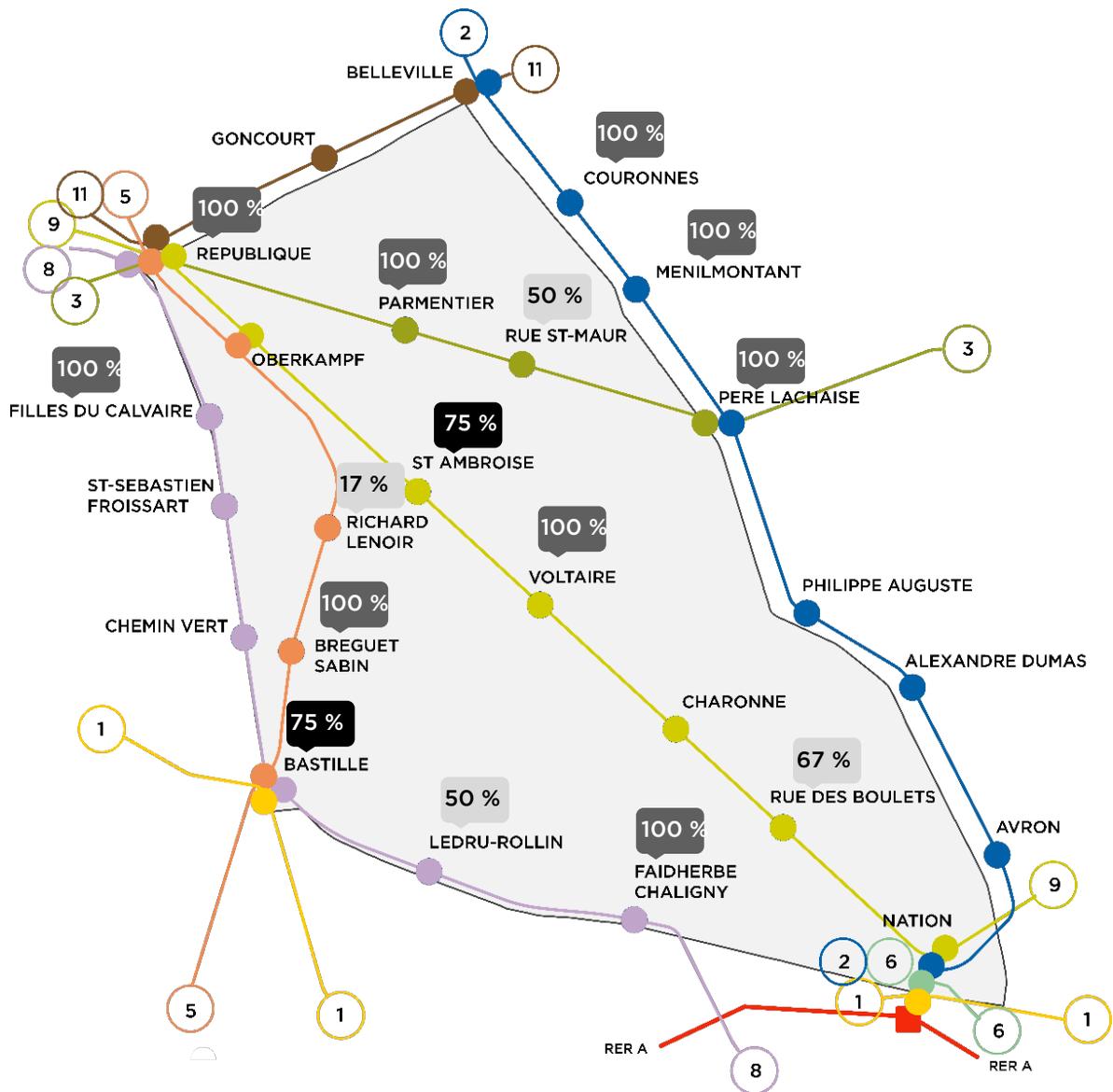
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

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 m<sup>2</sup>**. Les stations Bastille et St Ambroise sont dans la moyenne de l'arrondissement.



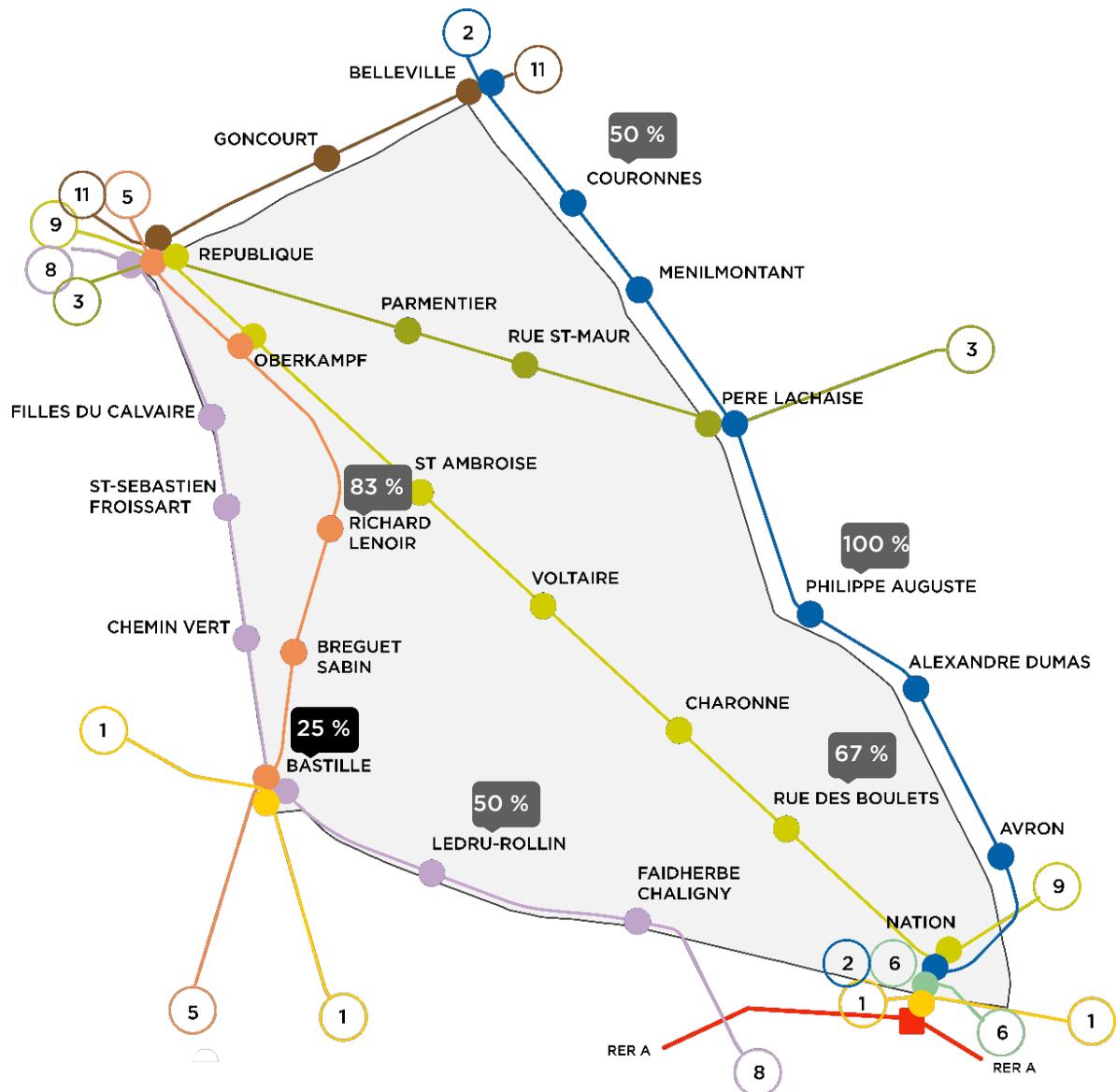
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

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 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>)**. Seule la station Bastille est dans la moyenne de l'arrondissement.



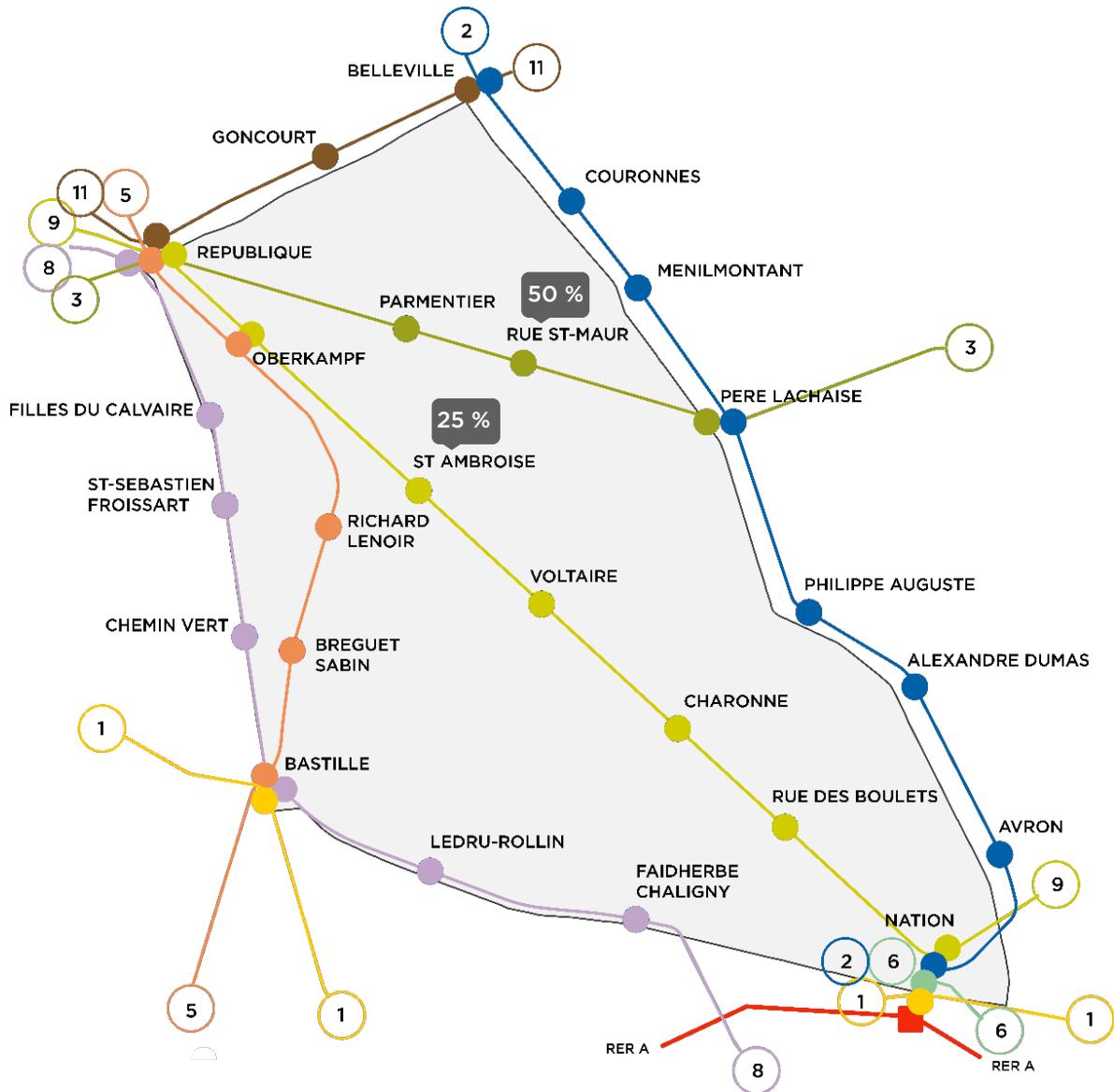
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 51 offres

# Une offre très réduite de moyennes surfaces



Deux offres recensées entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup>, soit 4 % du nombre d'offres.

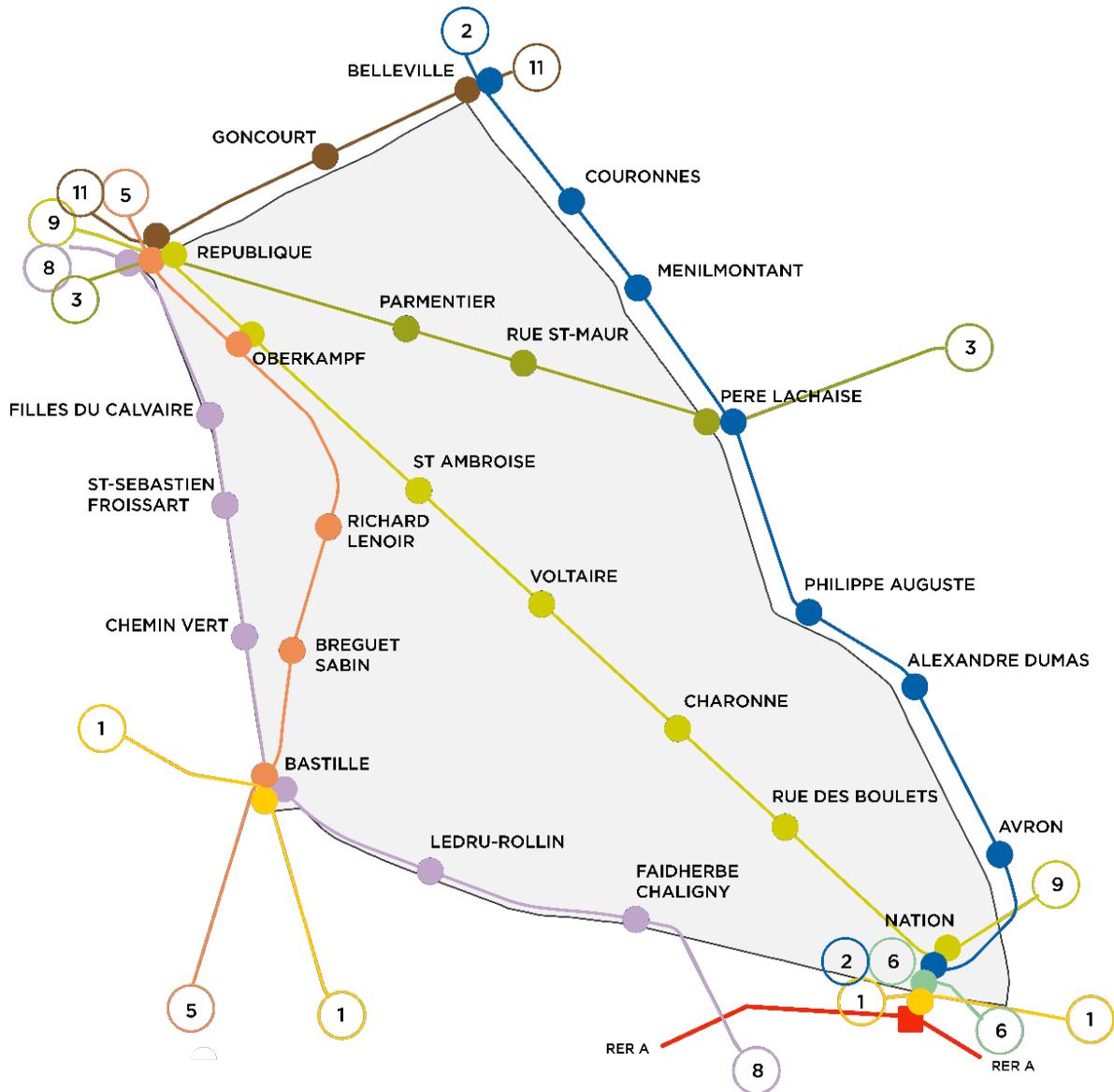


Statistiques réalisées sur 51 offres

# Aucune offre de grandes surfaces



Aucune offre proposant des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> 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

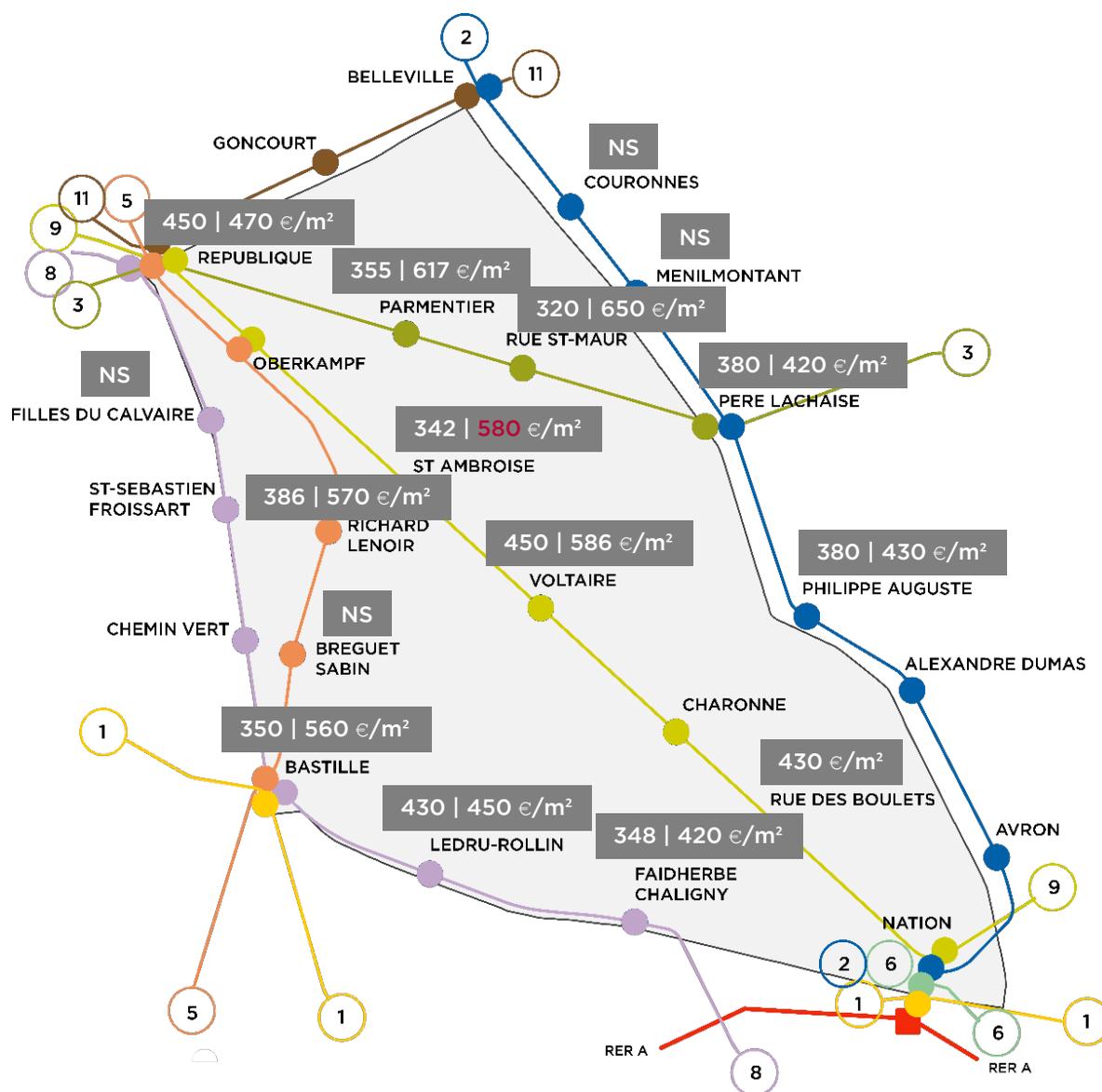
Statistiques réalisées sur 51 offres

# Des valeurs locatives en augmentation



Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes, elles vont de 320 à 650 €/m<sup>2</sup>.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **462 €/m<sup>2</sup>** (en hausse sur un semestre)



X | Y €/m<sup>2</sup>

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

Valeurs non communiquées

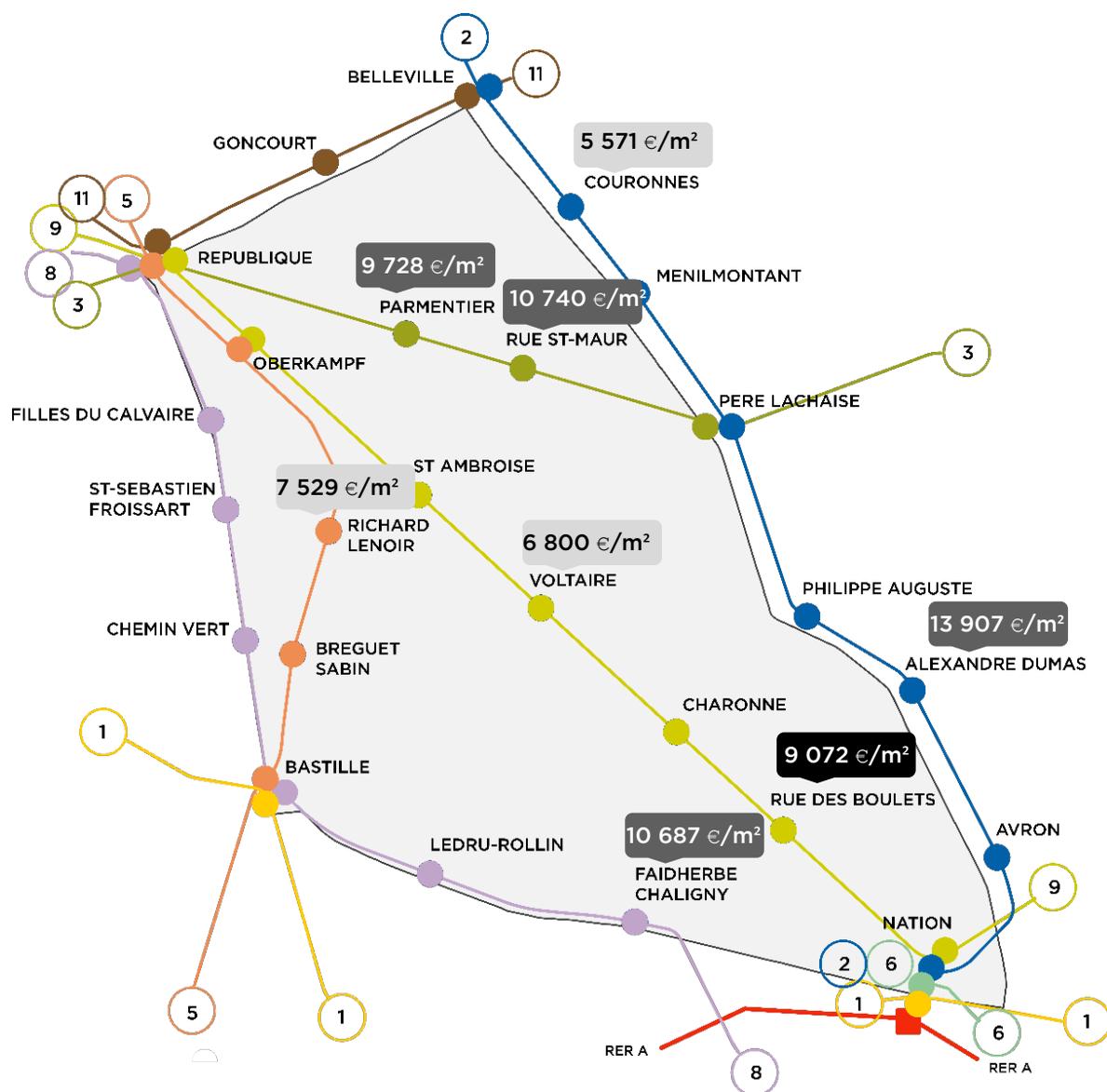
Statistiques réalisées sur 41 offres

# Des valeurs vénales hétérogènes



Les valeurs vénales de présentation sont hétérogènes. Elles sont comprises entre 5 571 €/m<sup>2</sup> (Mo Couronnes) et 13 907 €/m<sup>2</sup> (Mo Alexandre Dumas).

- Valeur moyenne de l'arrondissement **8 924 €/m<sup>2</sup>** (en hausse de 1 125 €/m<sup>2</sup> sur un semestre)



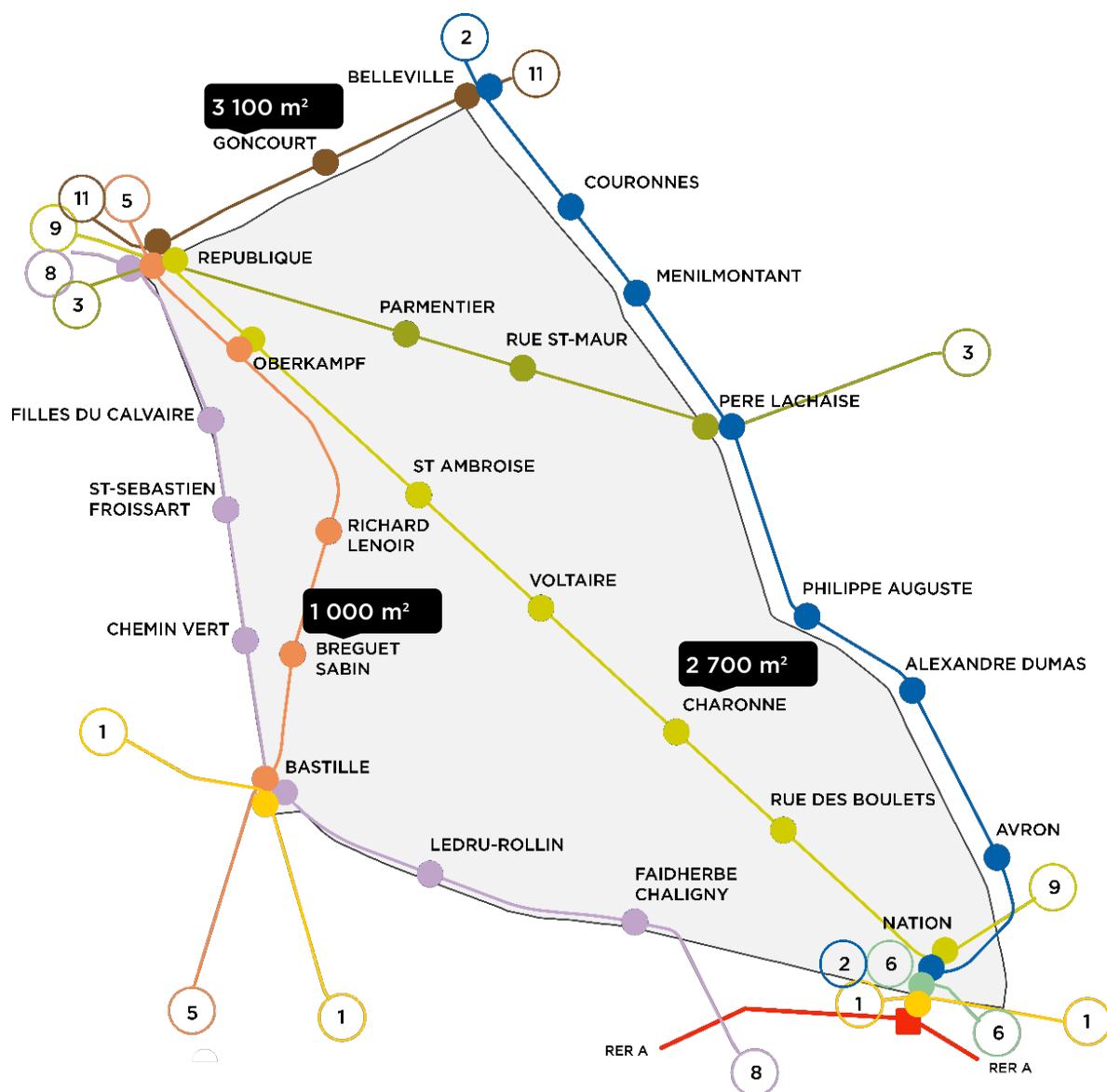
- Valeurs inférieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs supérieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 11 offres  
6 stations avec une seule offre

# Des offres futures inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>



Trois offres futures ont été recensées, soit près de 6 800 m<sup>2</sup>.





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

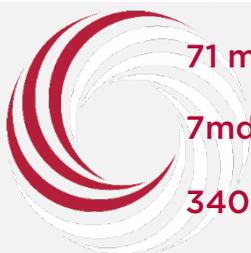
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ 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<sup>mde</sup> 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

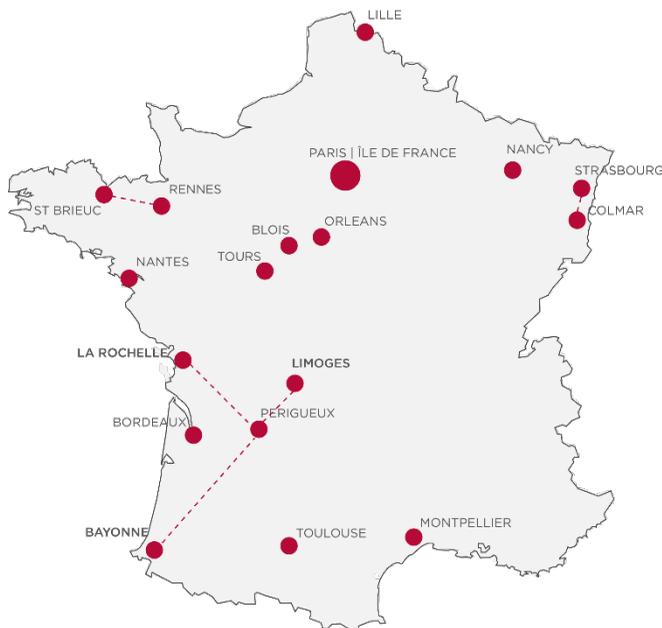
Serge DA SILVA  
PARIS 17  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### 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](http://www.advenis-res.com)



Retrouvez-nous sur [www.advenis-res.com](http://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.

