

PARIS 12^{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 12^{ème} arrondissement est en baisse. Ce marché propose essentiellement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires. Les surfaces de plus grandes tailles sont quasi inexistantes.

Le nombre d'offres à la vente est en forte régression.

Il n'y a plus d'offres neuves ou restructurées recensées sur ce marché, et l'offre future certaine est limitée à un unique programme.

Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement se situent entre 239 €/m² (Mo Daumesnil) et 665 €/m² (Mo Gare de Lyon). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 444 €/m², elle est en forte augmentation sur un semestre.

Les valeurs vénales de présentation par station de métro de l'arrondissement sont hétérogènes et dépassent difficilement 10 000 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 8 013 €/m², elle est en progression 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 12^{ème} arrondissement.



PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
16,30 ha, soit 15,5 %
- Population
141 494, soit 6,5 %
- Population active
77 987, soit 6,6 %
- Nombre d'emplois
120 689, soit 6,7 %
- Nombre d'entreprises
25 225, soit 4,6 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 64,5 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 70,6 %

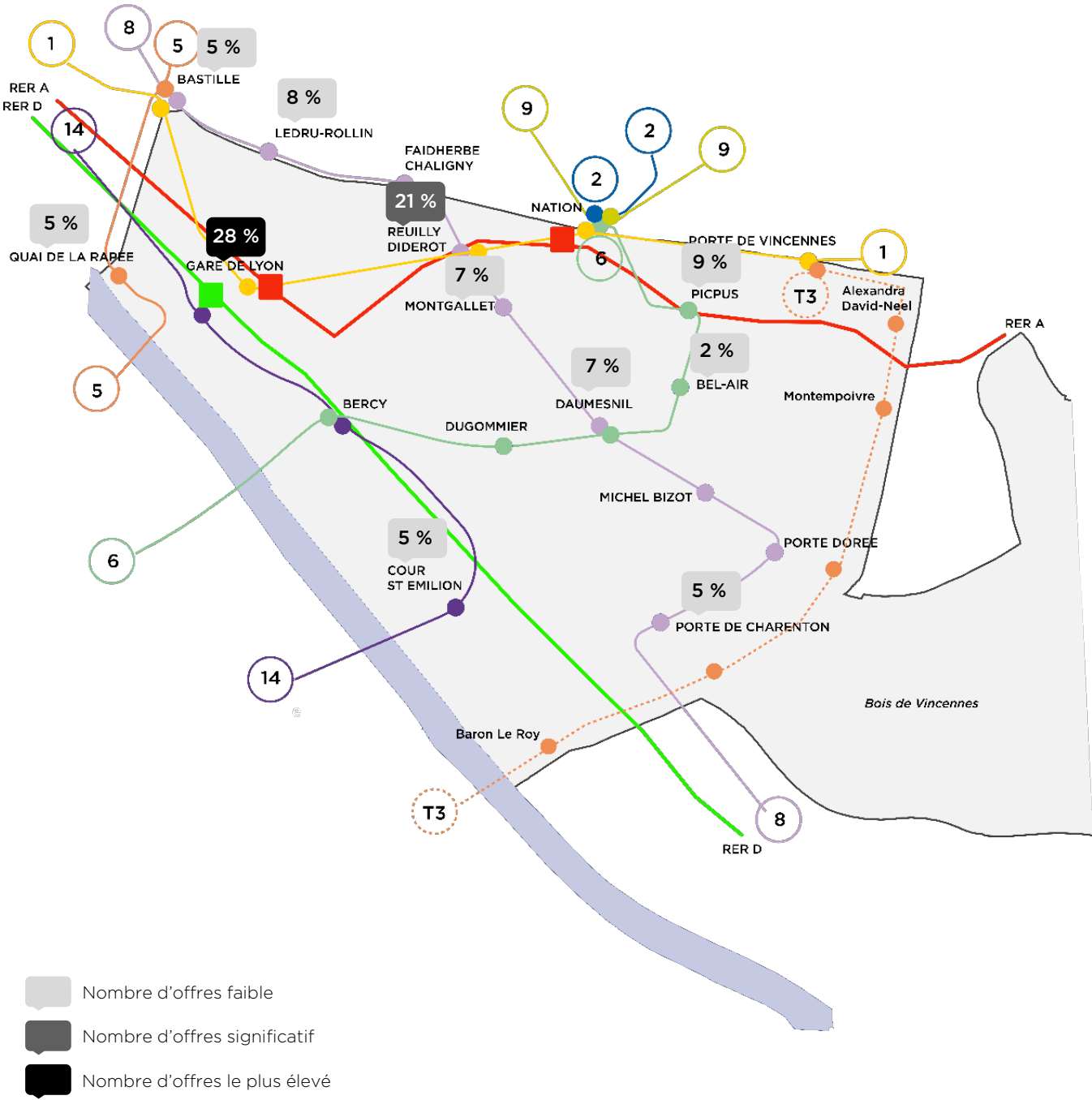
TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway T3a (Pont du Garigliano - Paris 15^e / Porte de Vincennes - Paris 12^e)
- RER A
- RER B
- Métro 1 (La Défense / Vincennes)
- Métro 2 (Nation - Paris 12^e / Porte Dauphine - Paris 16^e)
- Métro 5 (Porte d'Italie - Paris 13^e / Bobigny)
- Métro 6 (Nation - Paris 12^e / Charles de Gaulle - Paris 8^e)
- Métro 8 (Balard - Paris 15^e / Créteil)
- Métro 9 (Sèvres / Montreuil)
- Métro 14 (Gare St Lazare - Paris 8^e / Olympiades - Paris 13^e)

Une offre de moins en moins fournie



L'offre en nombre est en régression. L'offre la plus importante est **concentrée autour des stations Reuilly-Diderot et Gare de Lyon**, soit **49 %** de l'offre.

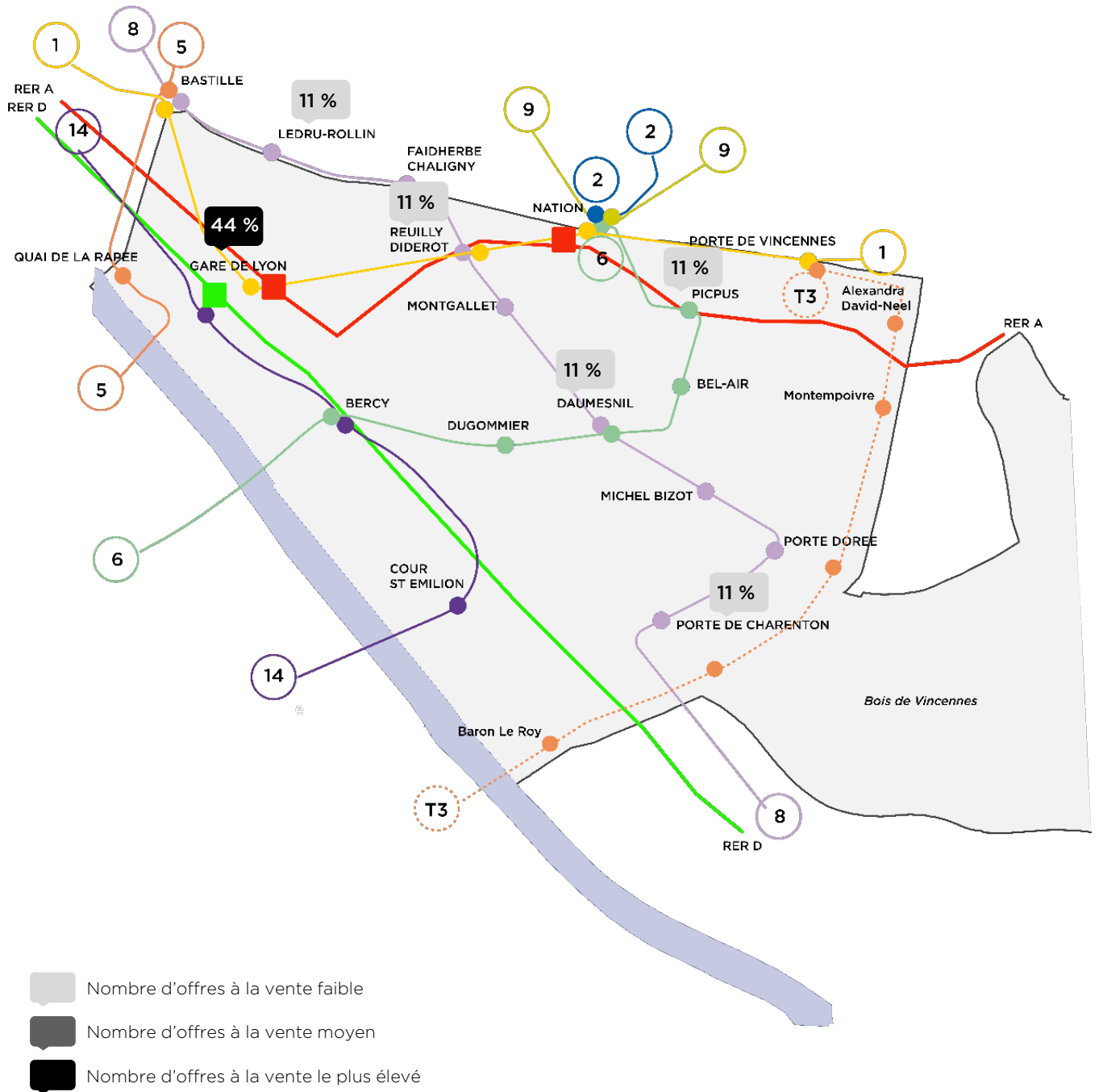


Statistiques réalisées sur 43 offres

Une proportion d'offres à la vente en baisse



21 % des offres (soit 9 offres, **nombre en forte baisse**) sont proposés à la vente, et situés essentiellement autour de la station Gare de Lyon.

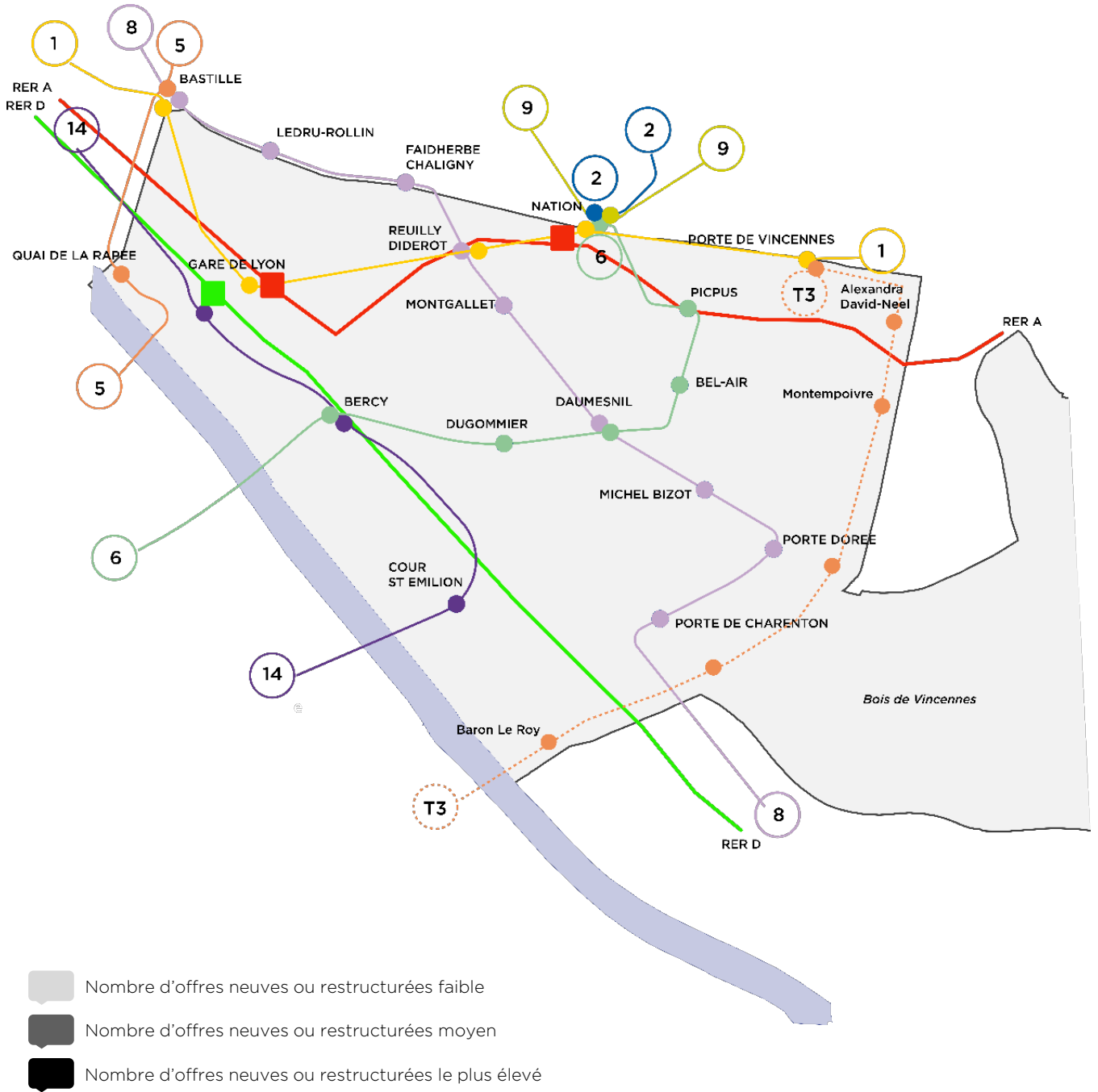


Statistiques réalisées sur 9 offres

Une offre exclusivement de second marché



Aucune offre neuve ou restructurée recensée

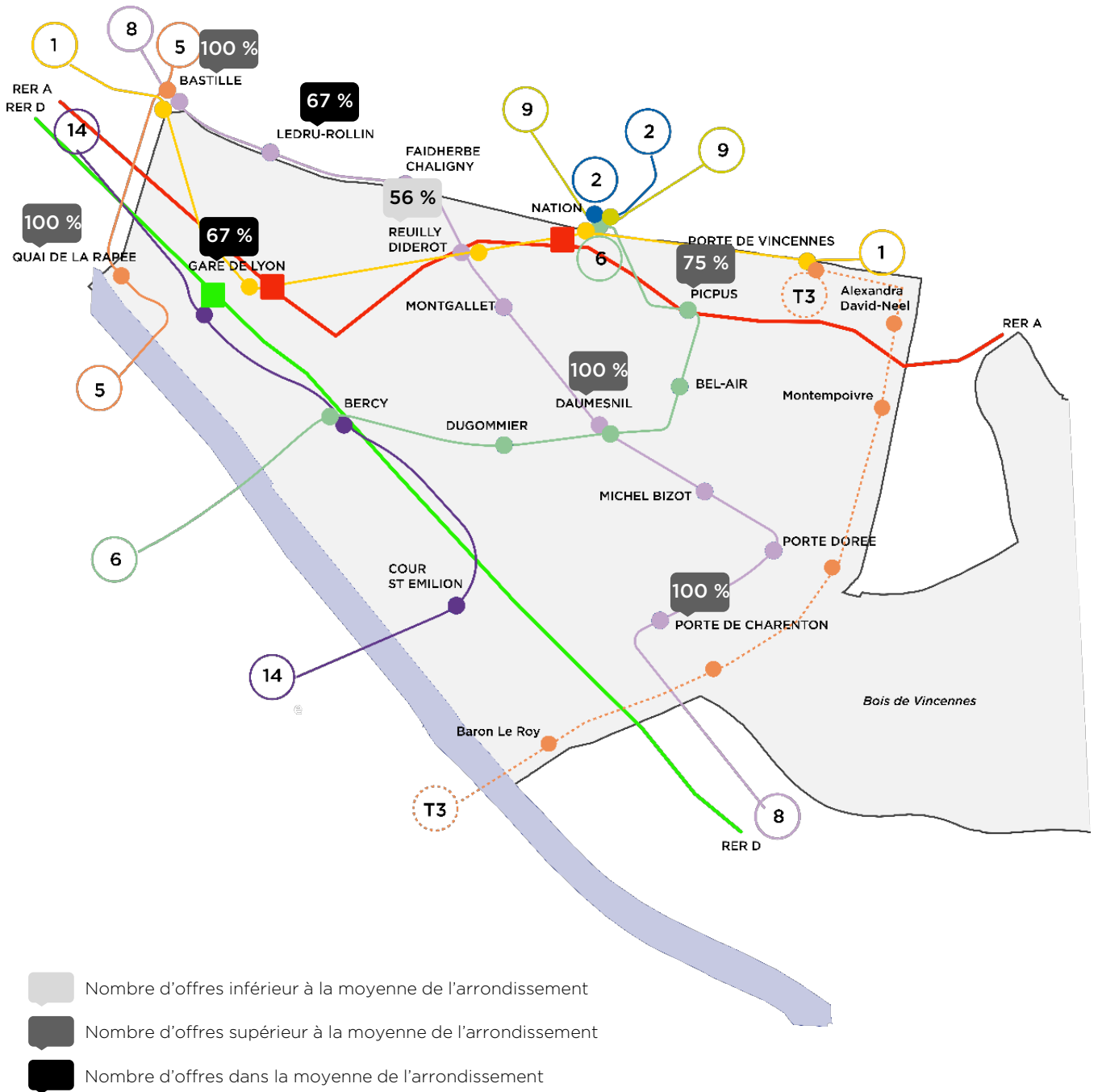


Statistiques réalisées sur 0 offre

Une offre composée majoritairement de petites surfaces



Un peu moins des deux tiers (**63 %**) des offres proposent des **surfaces inférieures à 300 m²**. Les stations Ledru-Rollin et Gare de Lyon sont dans la moyenne de l'arrondissement.

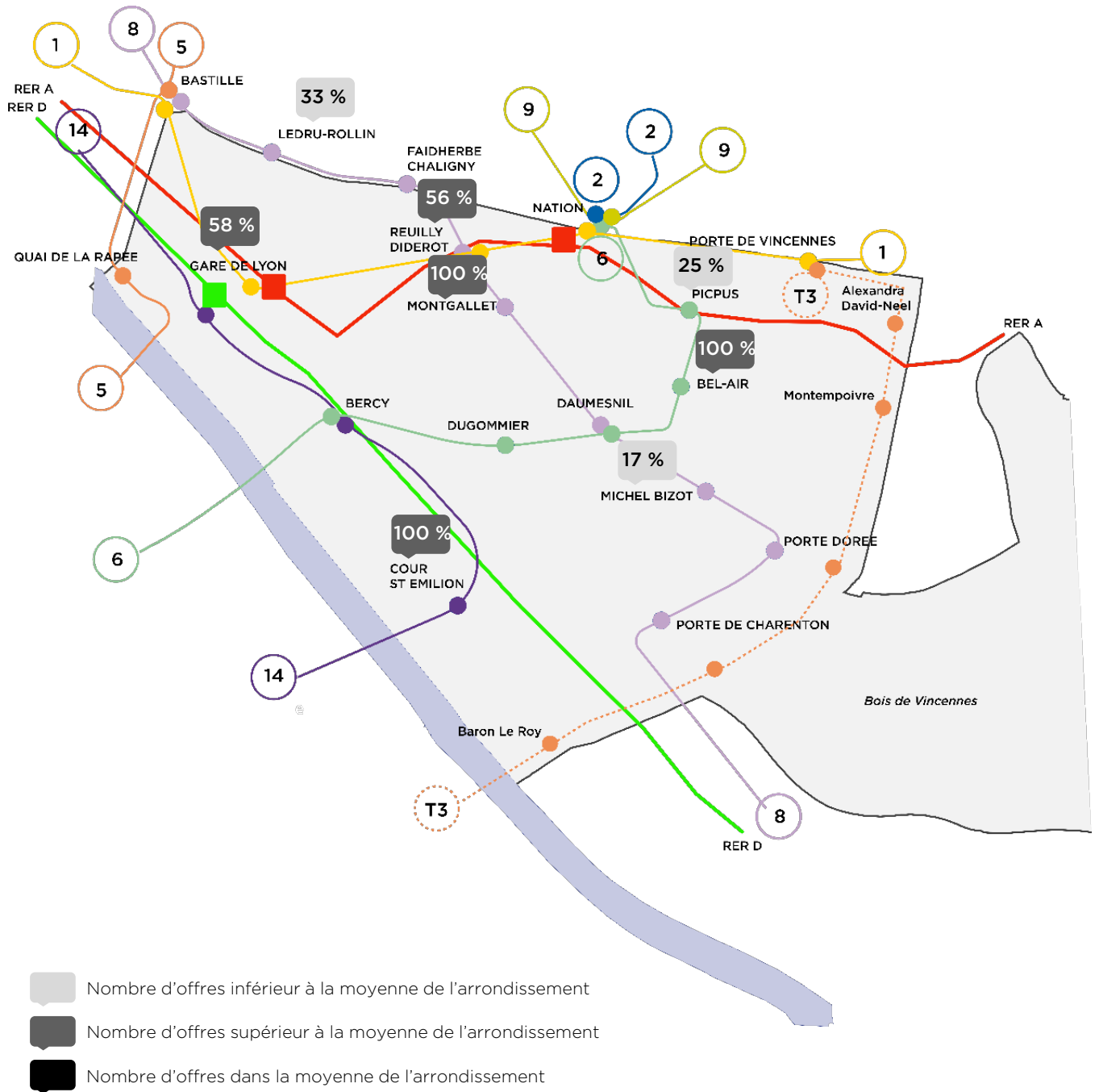


Statistiques réalisées sur 43 offres

Une offre de surfaces intermédiaires en augmentation



Près de la moitié (47 %) des offres, propose des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**. Les stations proposant des offres sont, soit en dessous, soit au-dessus de la moyenne de l'arrondissement.

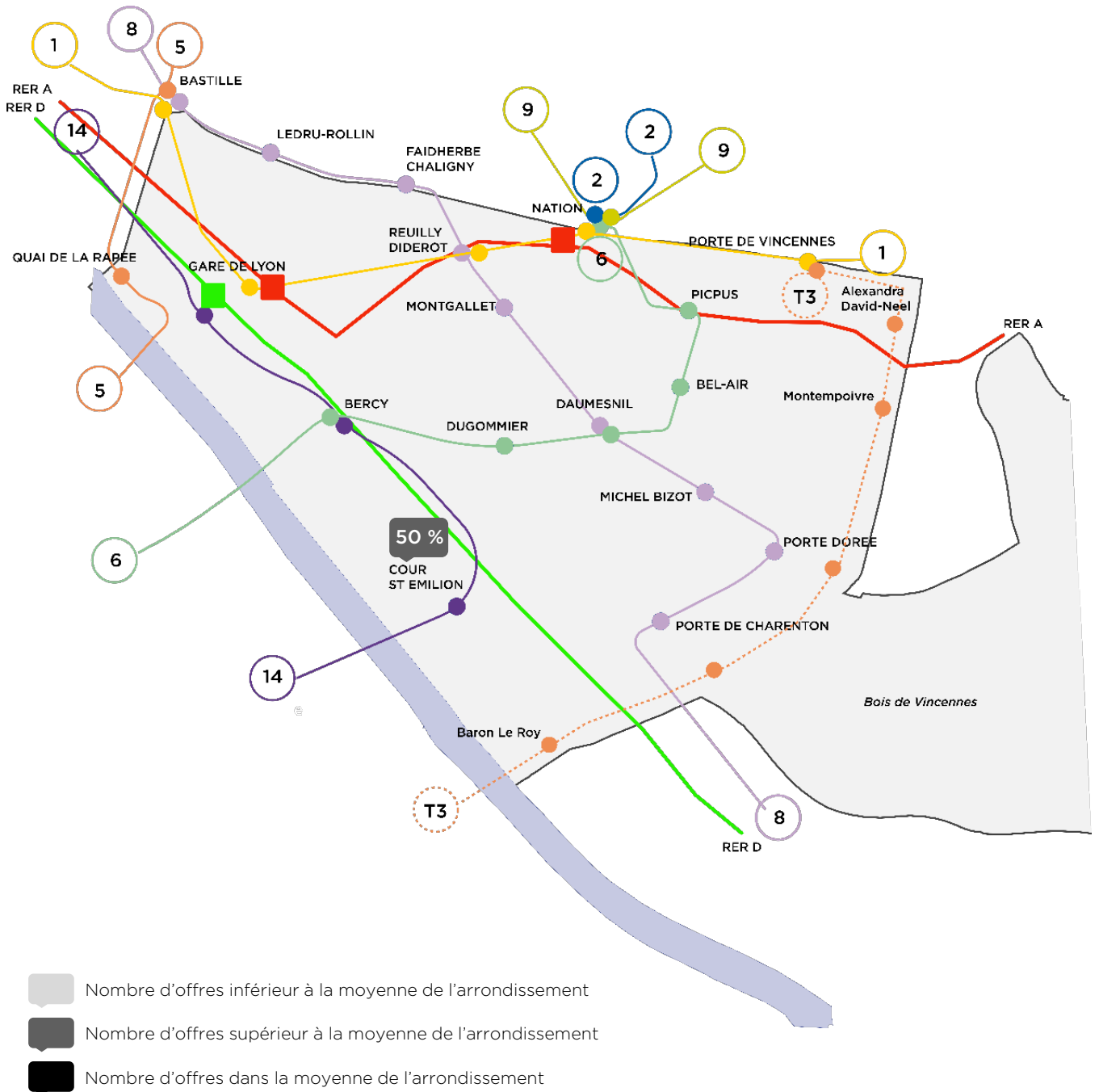


Statistiques réalisées sur 43 offres

Une offre quasi inexistante de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m²** est très peu élevée (**2 %** du total des offres, soit 1 offre dans le Paris Bercy, station Cours St-Emilion, **nombre en régression**).

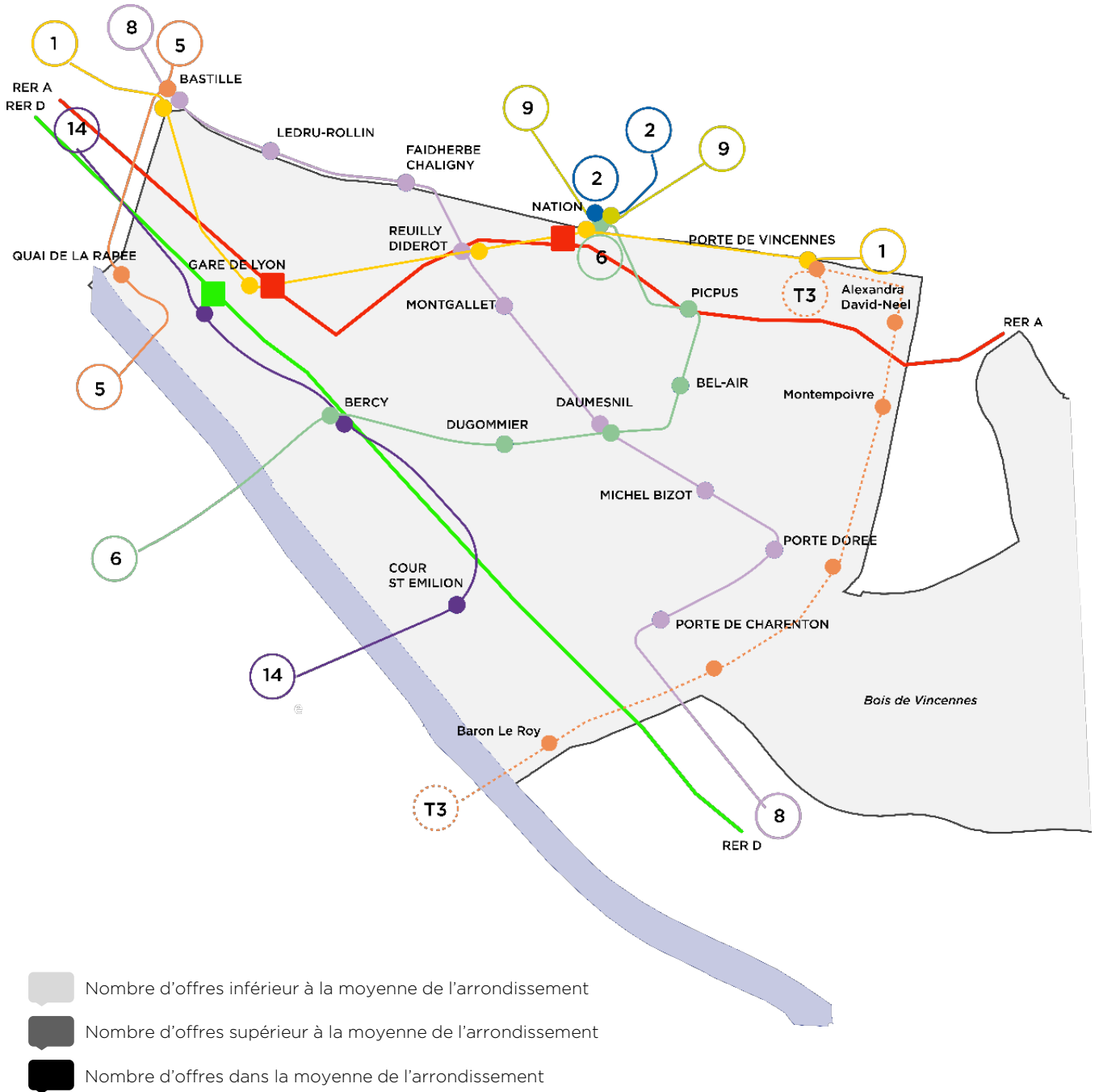


Statistiques réalisées sur 43 offres

Absence d'offres de grandes surfaces



Aucune offre propose des surfaces supérieures à 5 000 m²



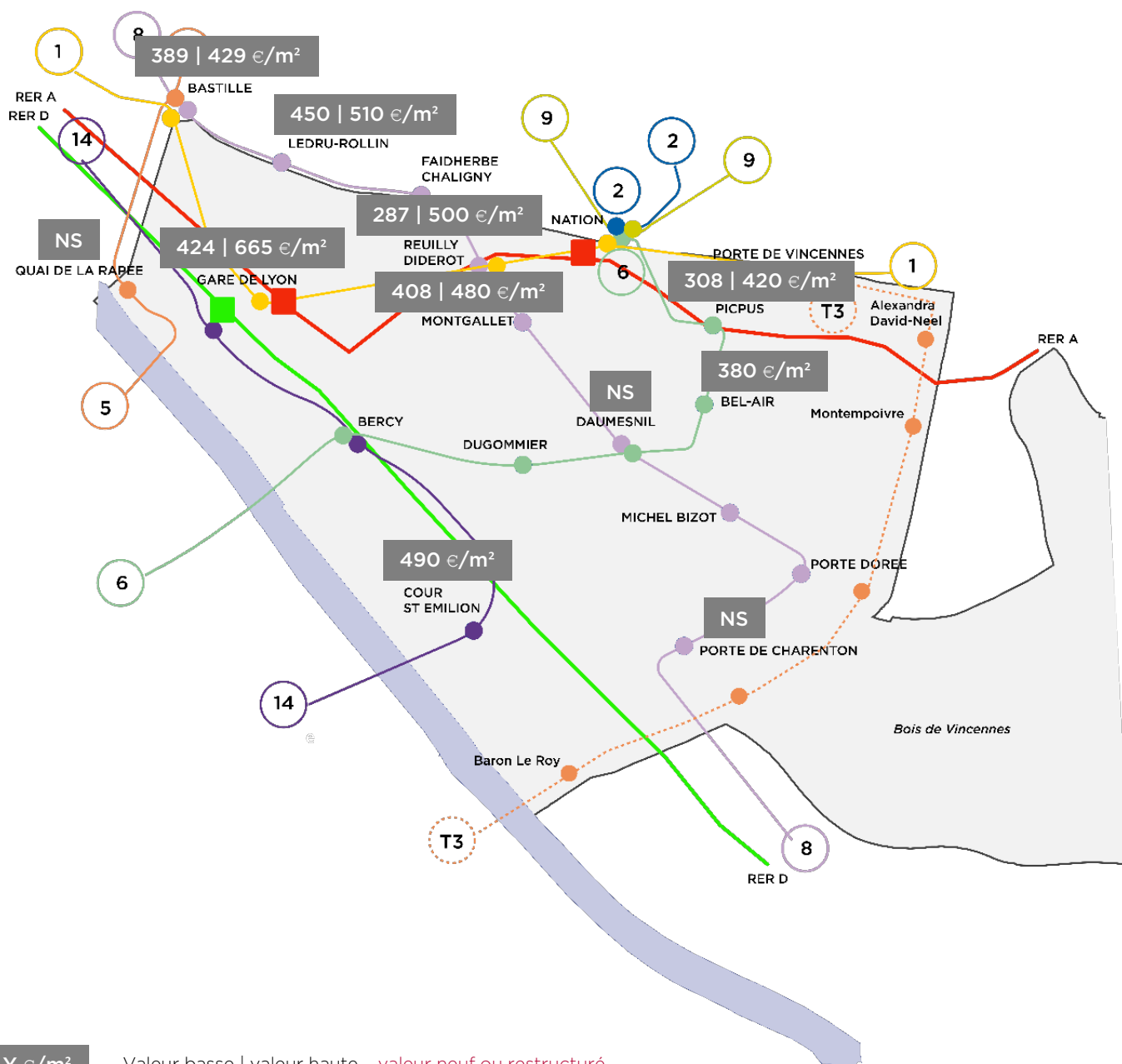
Statistiques réalisées sur 43 offres

Des valeurs locatives en progression



Les valeurs locatives de présentation sont moins élevées à l'Est de l'arrondissement. Les valeurs de présentation s'échelonnent de 239 €/m² (Mo Daumesnil) à 665 €/m² (Mo Gare de Lyon).

- Valeur moyenne de l'arrondissement **444 €/m²** (en hausse de 50 €/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

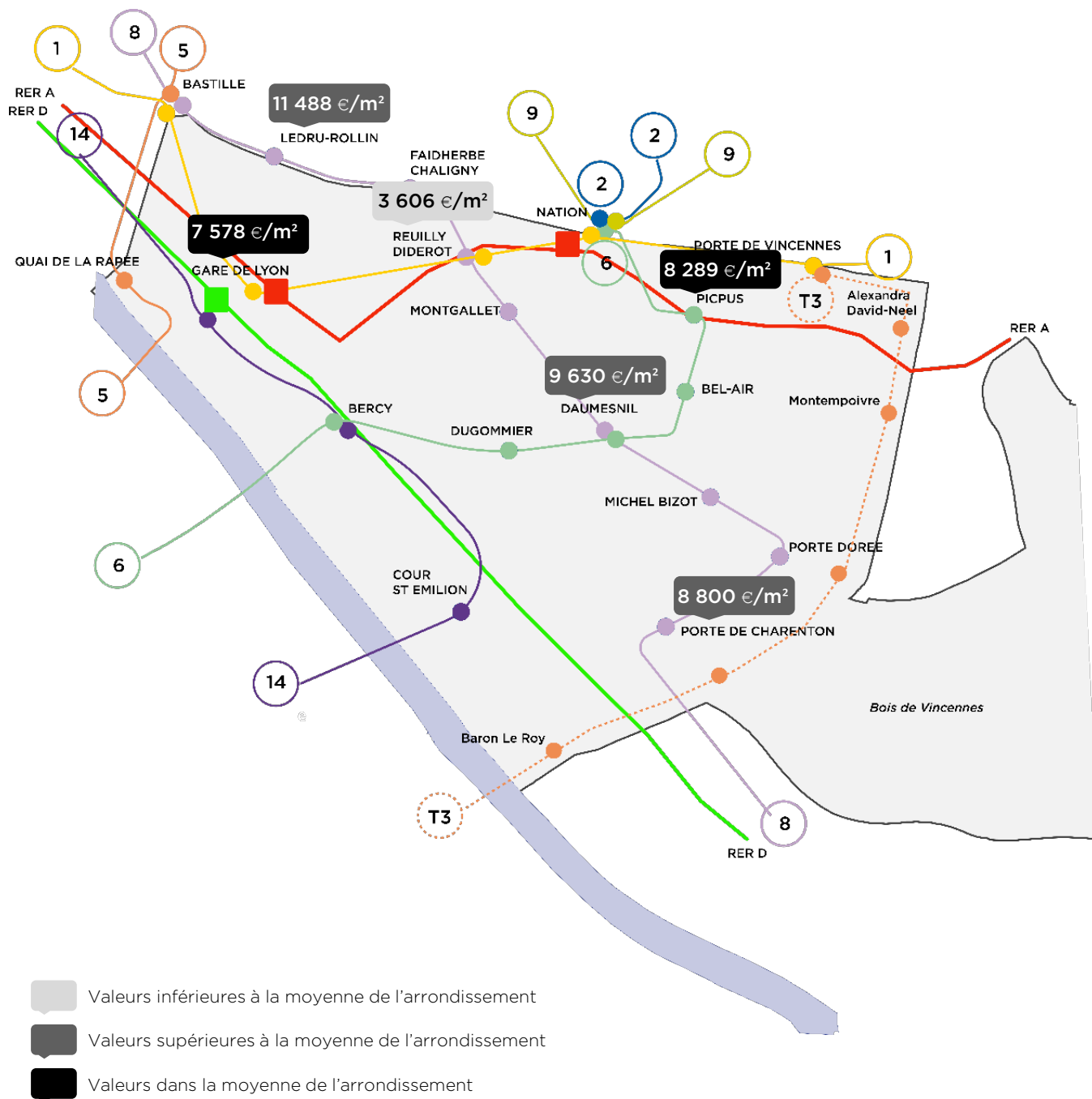
Statistiques réalisées sur 37 offres

Des valeurs vénales hétérogènes



Les valeurs vénales de présentation sont globalement inférieures à 10 000 €/m². Elles sont assez hétérogènes et vont de 3 606 à 11 488 €/m². La baisse du nombre d'offres conduit à une augmentation des valeurs.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **8 012 €/m²** (en hausse de 773 €/m² sur un semestre)



Statistiques réalisées sur 9 offres dont 5 stations n'ayant qu'une offre

Une offre future en baisse



Près de 14 000 m² d'offres futures ont été recensés. Il s'agit d'un unique programme (nombre en régression).



Les valeurs locatives de l'offre future



La valeur locative de présentation de l'offre future est significativement supérieure à celles des immeubles existants.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **550 €/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

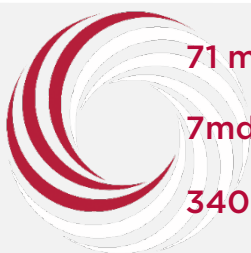
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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

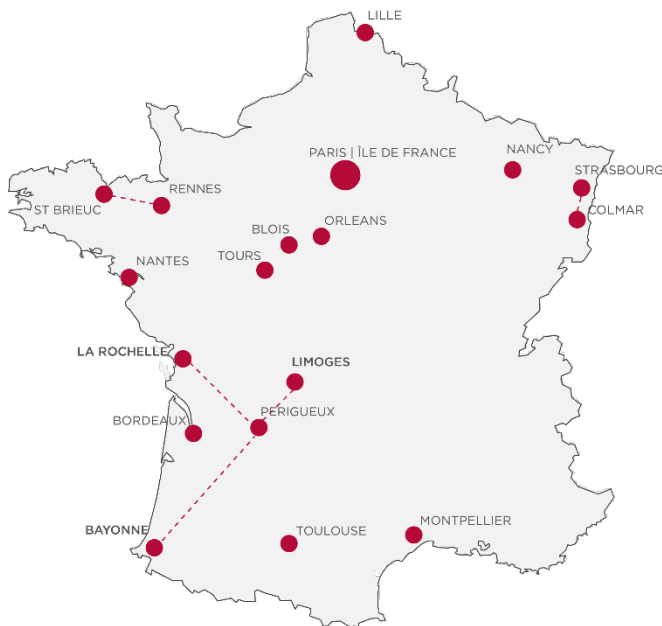
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

