

PARIS 13^{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 13^{ème} arrondissement est en faible augmentation. Ce marché propose essentiellement des petites surfaces et surfaces intermédiaires. On note la faiblesse de l'offre de moyennes et grandes surfaces.

Les offres neuves ou restructurées sont quasi inexistantes.

L'offre future certaine recensée porte sur 3 programmes.

Les valeurs locatives moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 210 €/m² (Mo Chevaleret) et 500 €/m² (Mo Quai de la Gare). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 348 €/m², elle est en hausse de 2,7 €/m² sur un semestre.

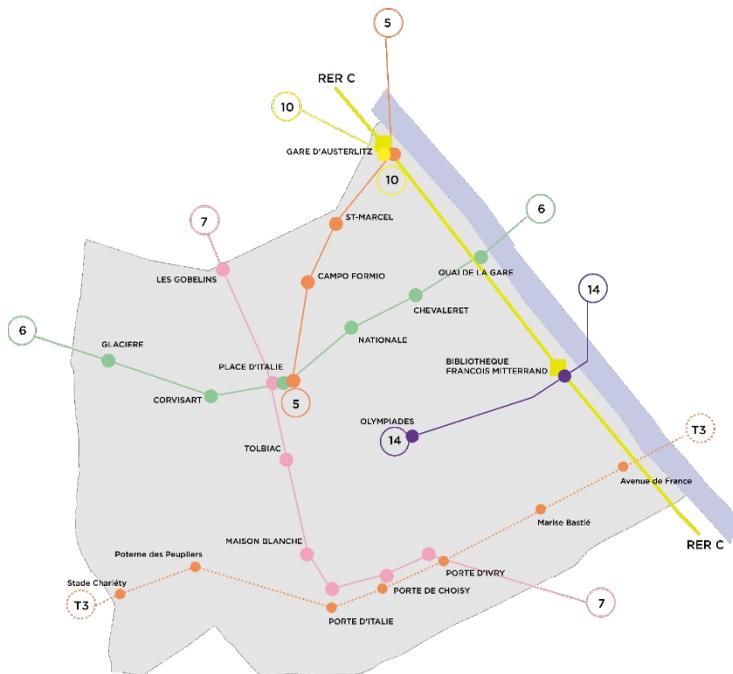
Les valeurs vénales moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 5 013 €/m² (Mo Place d'Italie) et 10 000 €/m² (Mo Quai de la Gare). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 6 792 €/m², elle est en baisse sur un semestre.

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 13^{ème} arrondissement.



PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
7,20 ha, soit 6,8 %
- Population
181 552, soit 8,3 %
- Population active
94 460, soit 8,0 %
- Nombre d'emplois
125 695, soit 7,0 %
- Nombre d'entreprises
23 217, soit 4,2 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 67,4 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 67,0 %

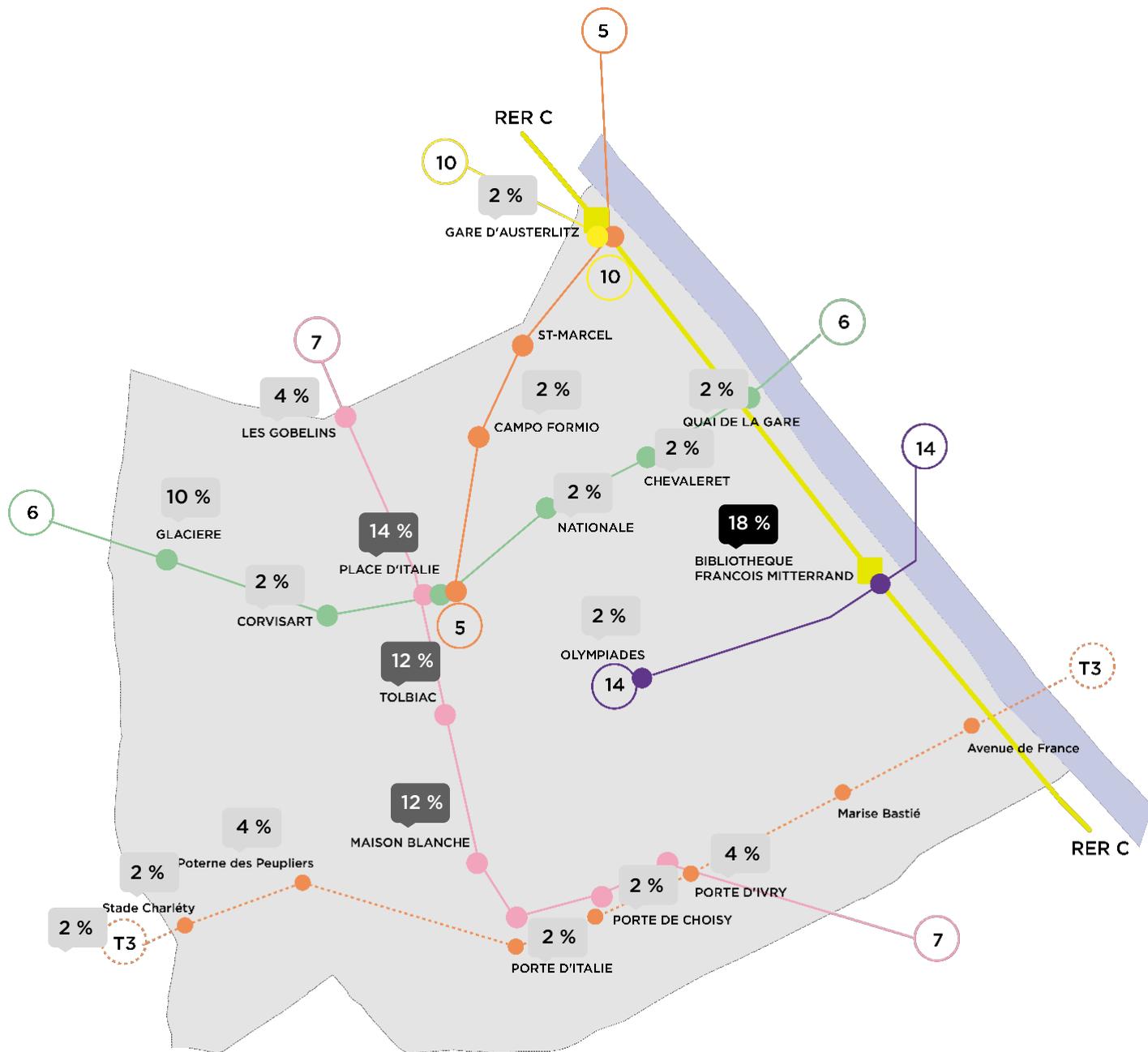
TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway **T3a** (Pont du Garigliano – Paris 15^e / Porte de Vincennes – Paris 12^e)
- **RER C**
- Métro **5** (Bobigny / Place d'Italie – Paris 13^e)
- Métro **6** (Nation – Paris 12^e / Charles de Gaulle – Paris 8^e)
- Métro **7** (la Courneuve / Villejuif I)
- Métro **10** (Boulogne / Gare d'Austerlitz – Paris 13^e)
- Métro **14** (Gare St Lazare / Olympiades – Paris 13^e)

Une offre concentrée autour des stations de la ligne 7



L'offre (**nombre en faible progression**) la plus importante en nombre est **concentrée autour des stations Bibliothèque François Mitterrand, et Place d'Italie, Tolbiac et Maison Blanche** sur la ligne 7, soit **46 %** de l'offre.



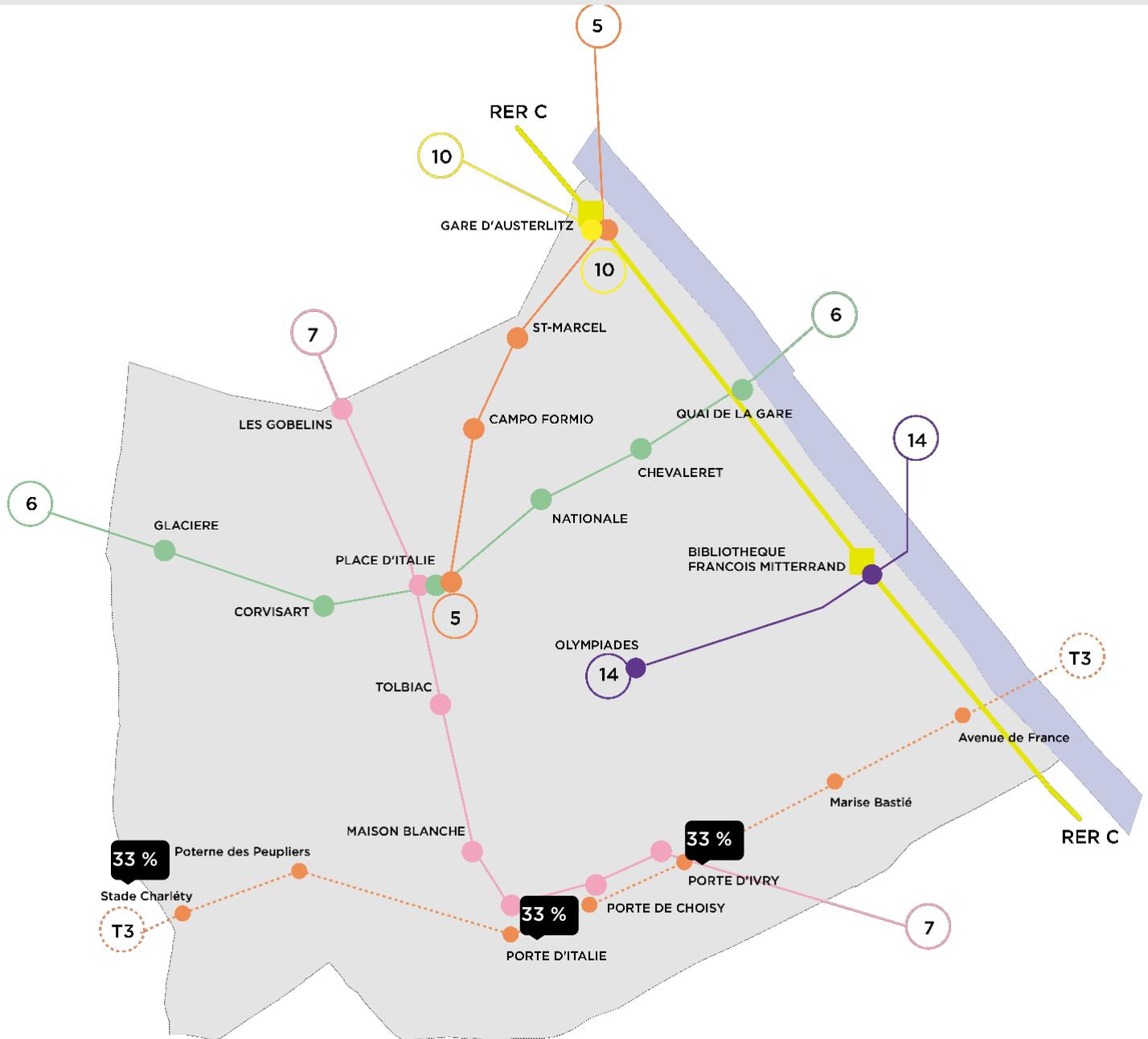
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 50 offres

Une offre quasi exclusivement de second marché



Seuls **6 % des offres sont neuves ou restructurées** (soit 3 offres, **nombre en progression**). Elles sont situées en limite de l'arrondissement aux portes de Paris. Il s'agit d'un programme restructuré situé Porte d'Ivry (Kadence), d'un programme neuf situé Porte d'Italie (Axiom) et d'une surface dans l'immeuble Riverside, station tramway Stade Charléty.



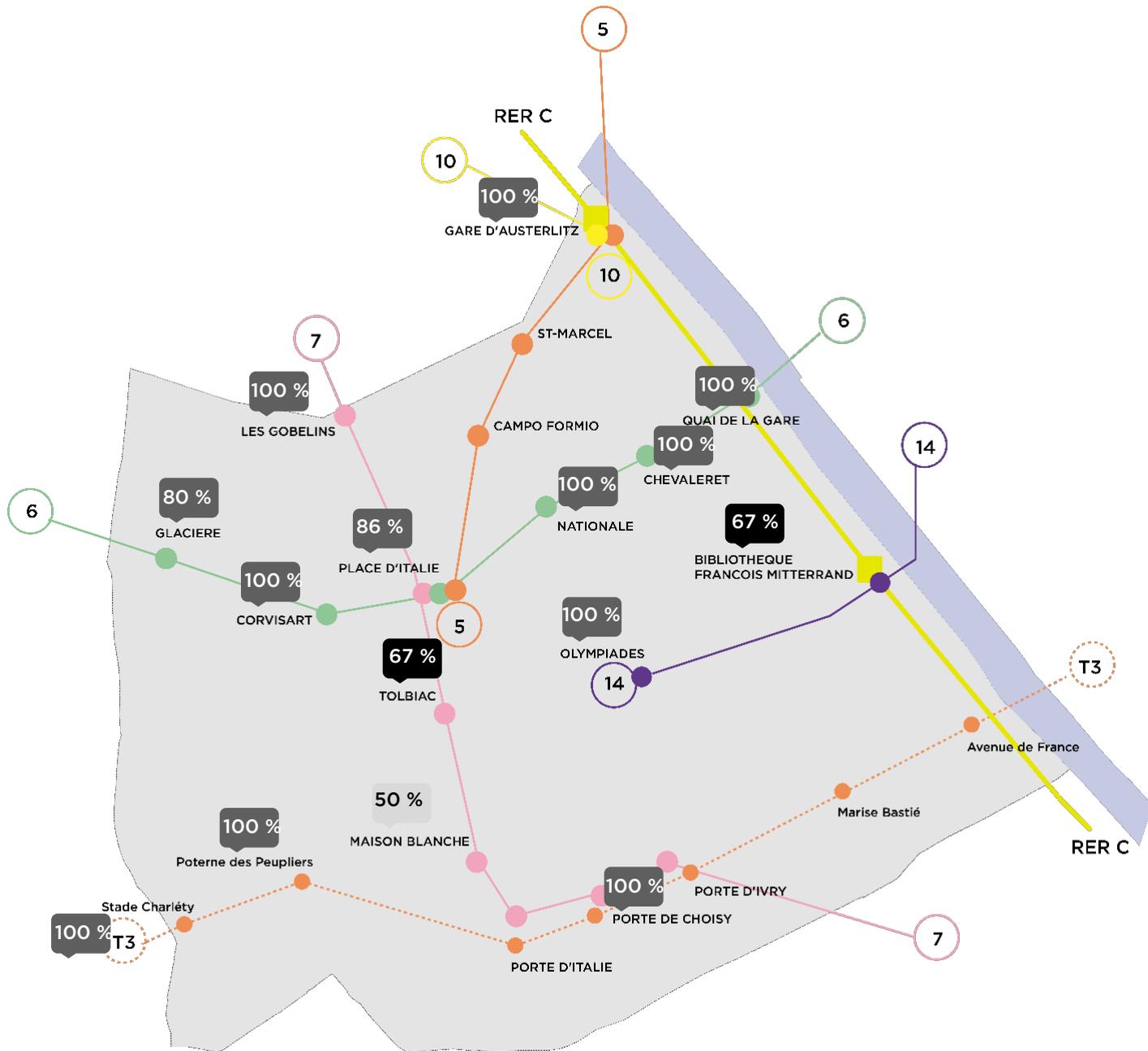
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 3 offres

Une offre composée essentiellement de petites surfaces



Un peu plus des trois quarts (**68 %**) des offres propose des **surfaces inférieures à 300 m²**. Seule la station Maisons Blanche a un pourcentage inférieur à la moyenne de l'arrondissement.



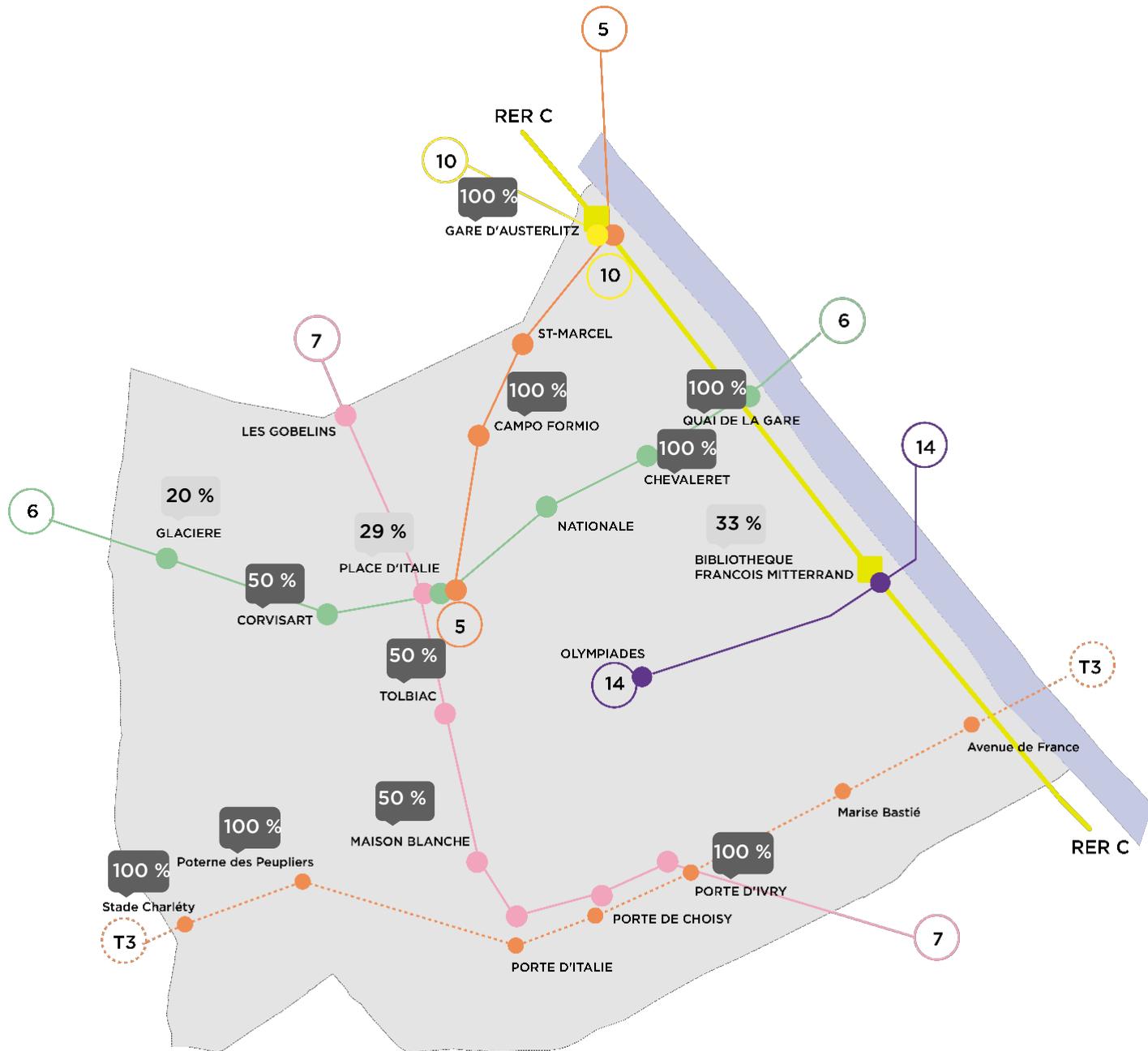
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 50 offres

Diminution de la part de l'offre de surfaces intermédiaires



42 % des offres proposent des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**, part en **augmentation**. Les stations Glacière, Place d'Italie et Bibliothèque F. Mitterrand sont en deçà de la moyenne de l'arrondissement.



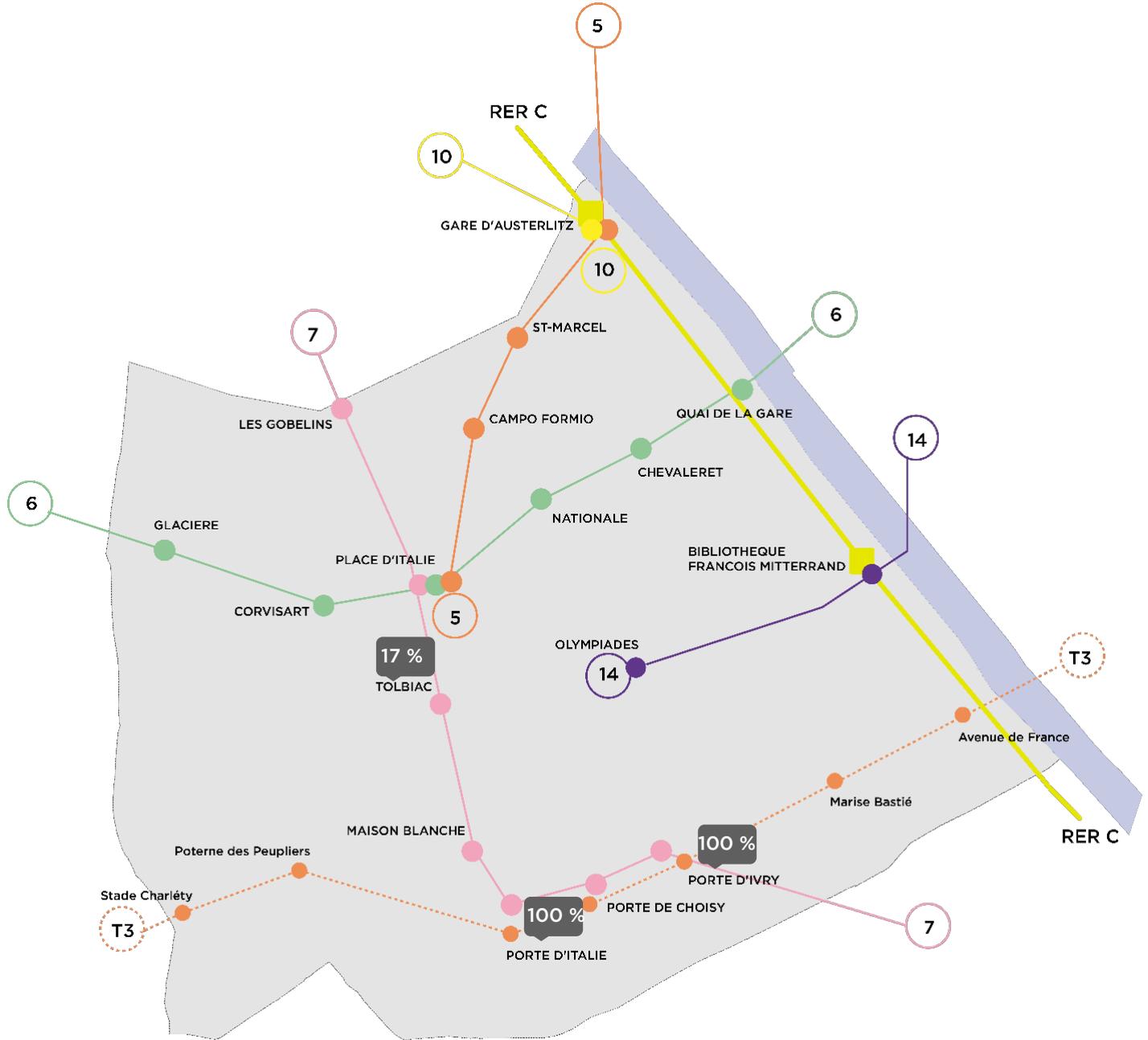
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 50 offres

Une offre très faible de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m²** est peu élevée (**8 %** du total des offres, soit 4 offres, **nombre stable**). Elle est répartie sur 3 stations : Porte d'Italie, Tolbiac et Porte d'Ivry.



- 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

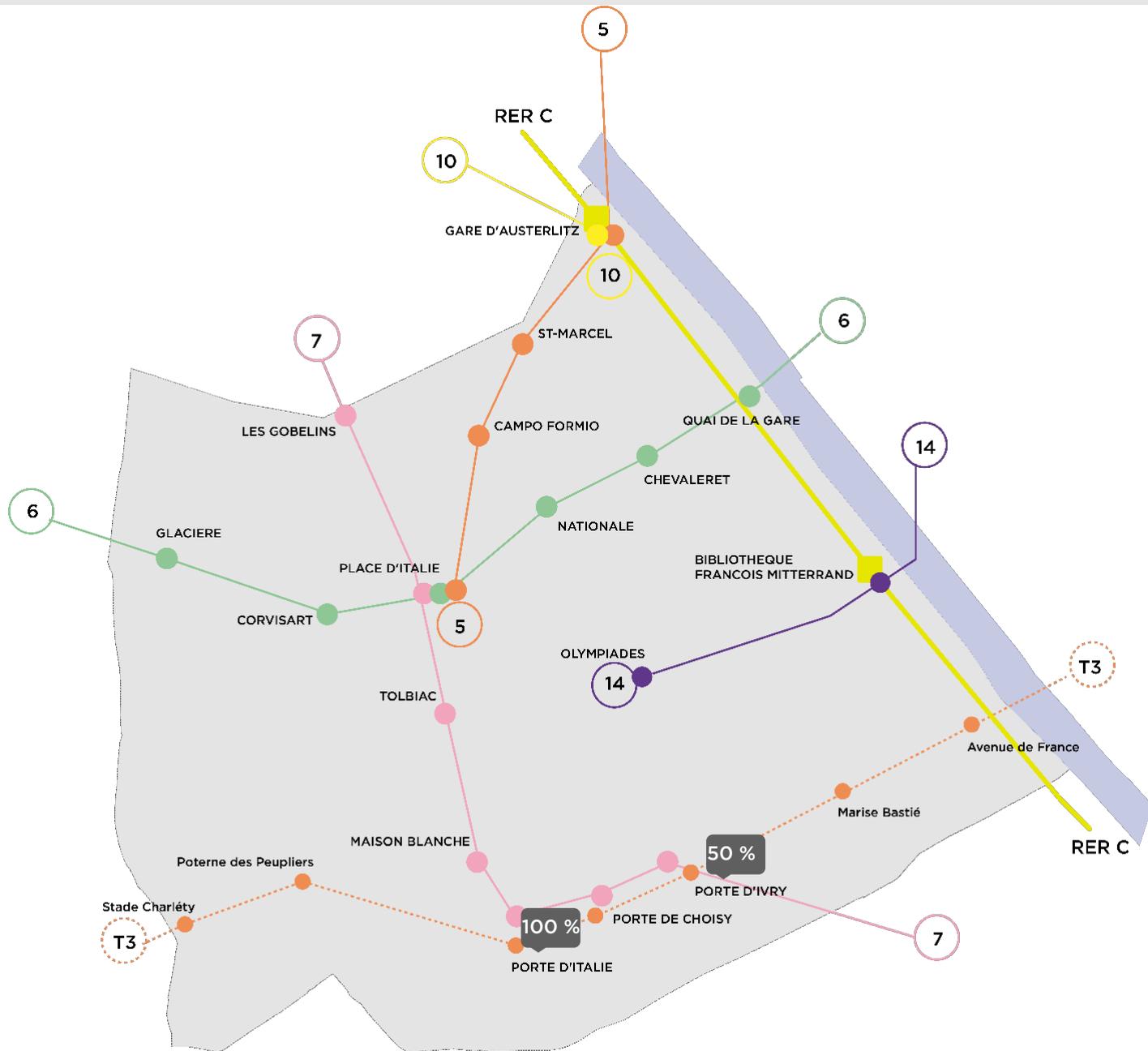
Statistiques réalisées sur 50 offres

Quasi absence d'offres de grandes surfaces



4 % des offres propose **des surfaces supérieures à 5 000 m²**, soit 2 offres :

- **Porte d'Ivry** : Kadence (programme restructuré)
- **Porte d'Italie** : Axiom (programme neuf)



- 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

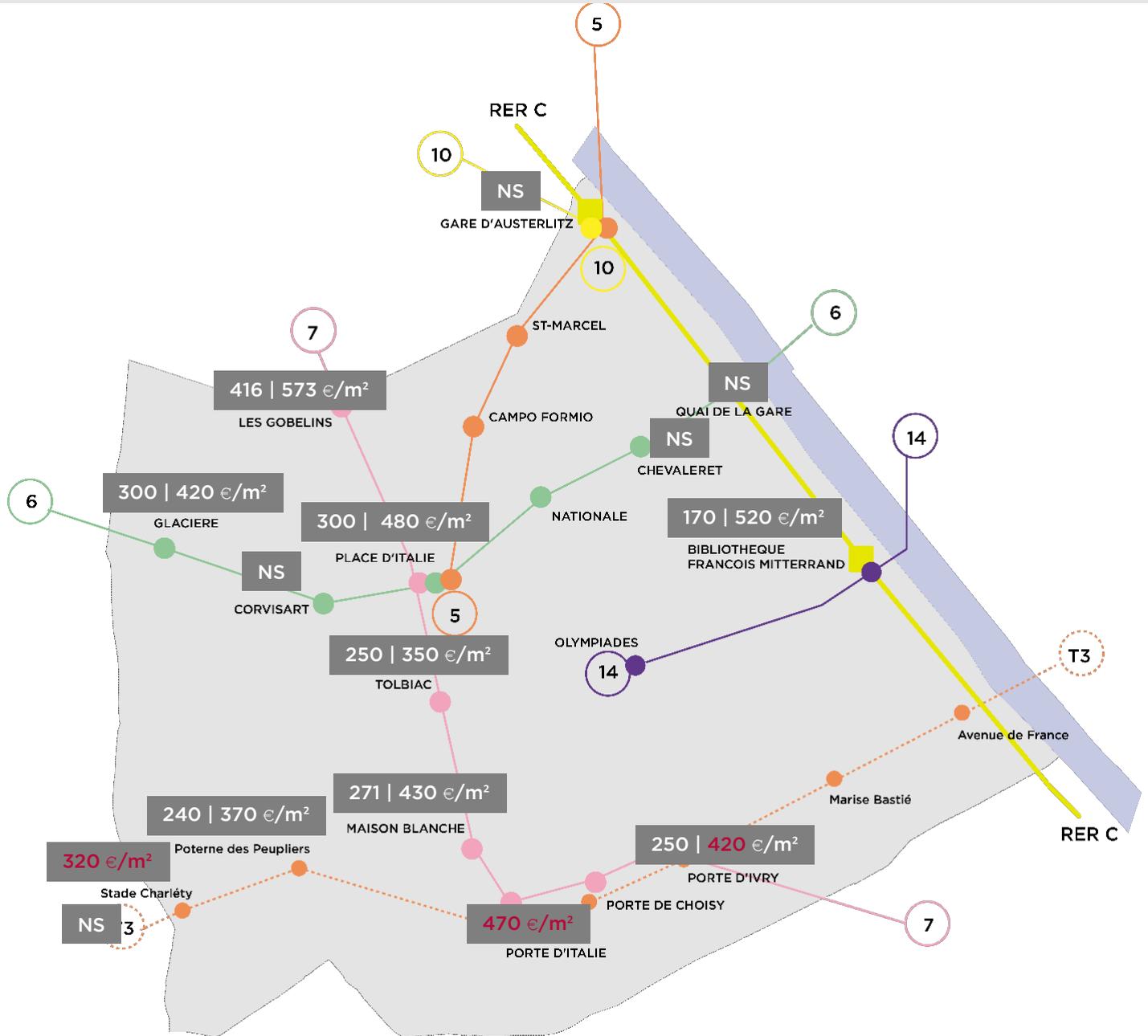
Statistiques réalisées sur 50 offres

Des valeurs locatives en augmentation mais hétérogènes



Les valeurs locatives de présentation sont plus élevées dans la partie Nord de l'arrondissement et portes d'Italie et port d'Ivry (programmes neufs). Les valeurs les plus élevées peuvent dépasser les 500 €/m² autour des stations Quai de la Gare, Gobelins et Bibliothèque François Mitterrand.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **348 €/m²** (en hausse de 2,7 €/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

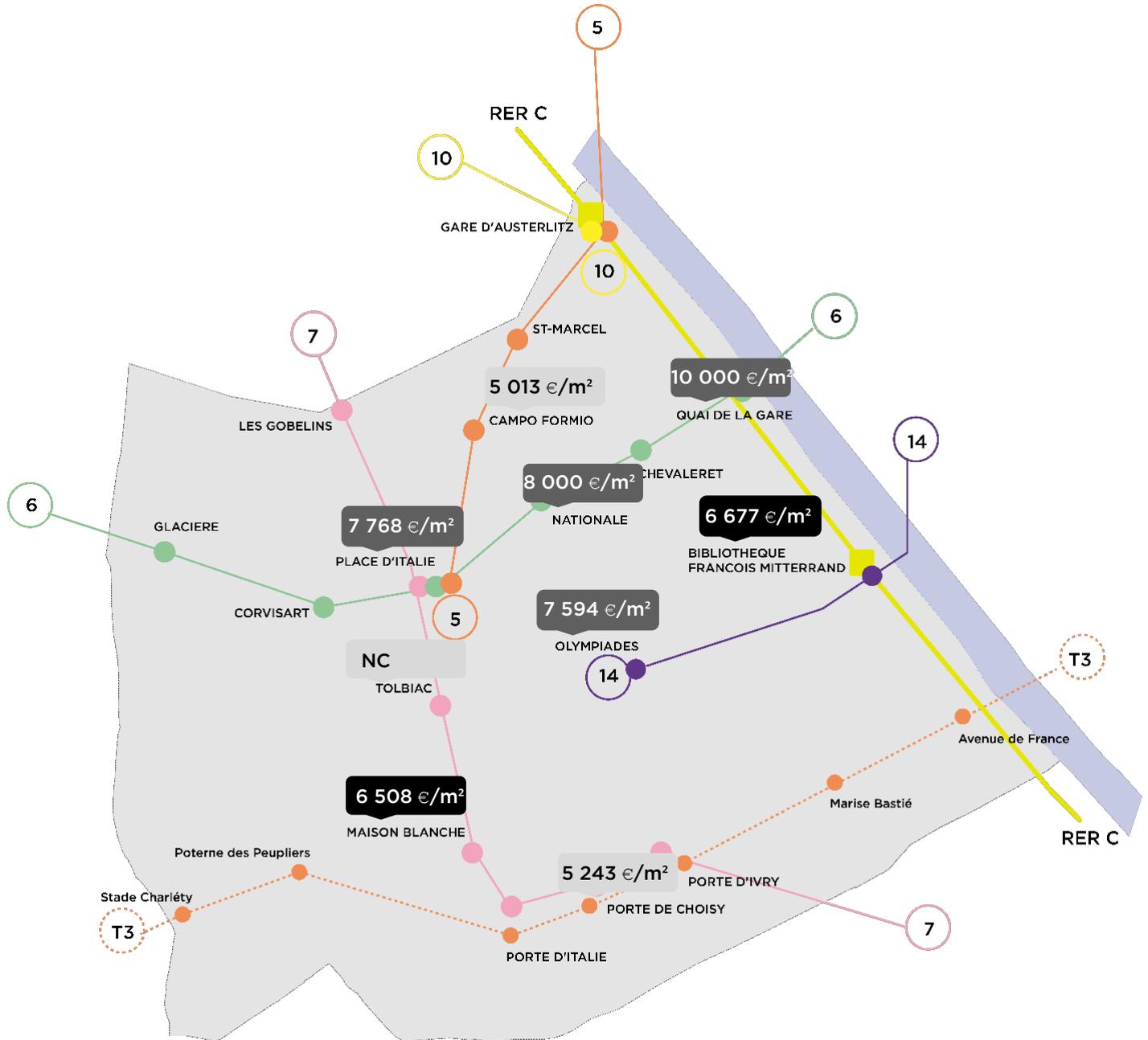
Statistiques réalisées sur 39 offres

Des valeurs vénales en baisse et inférieures à 10 000 €/m²



Les valeurs vénales moyennes de présentation sont inférieures à 10 000 €/m² et portent essentiellement sur des surfaces inférieures à 500 m².

• Valeur moyenne de l'arrondissement **6 792 €/m²** (en baisse de 105 €/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

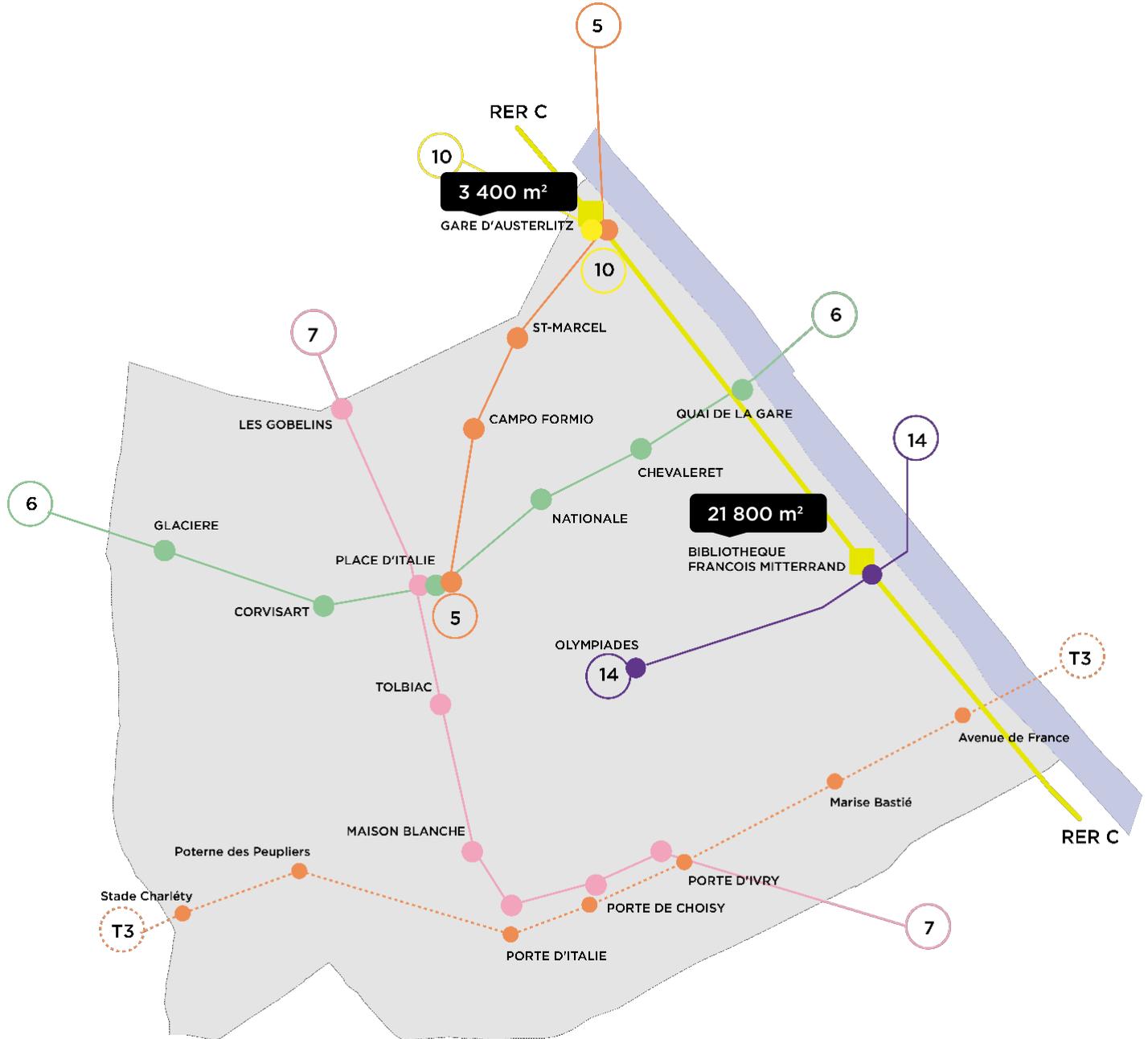
NC non communiqué

Statistiques réalisées sur 11 offres dont 7 stations avec 1 ou 2 offres

L'offre future porte sur 3 offres



L'offre future certaine (près de **25 300 m²**) porte sur 3 offres recensées.



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

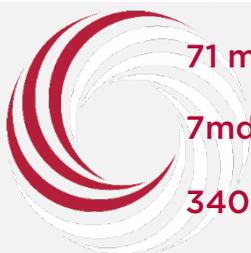
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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

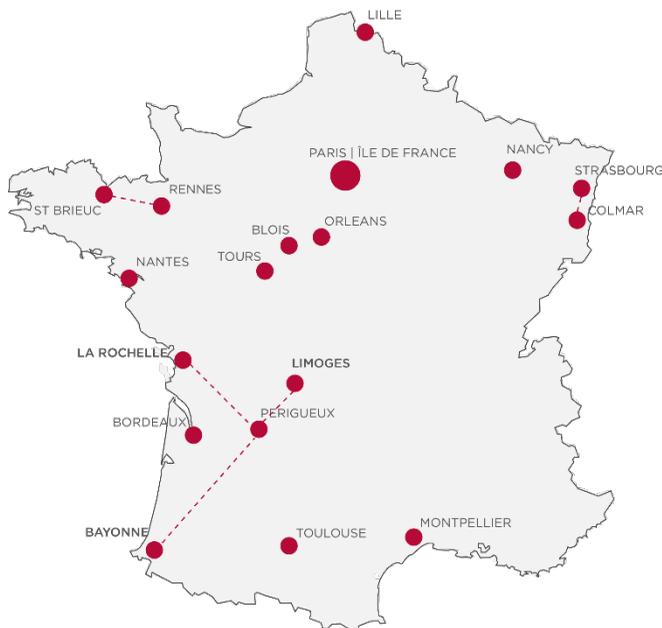
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

