

# PARIS 13<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 du marché immobilier du 13<sup>ème</sup> 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 €/m<sup>2</sup> (Mo Chevaleret) et 500 €/m<sup>2</sup> (Mo Quai de la Gare). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 348 €/m<sup>2</sup>, elle est en hausse de 2,7 €/m<sup>2</sup> sur un semestre.

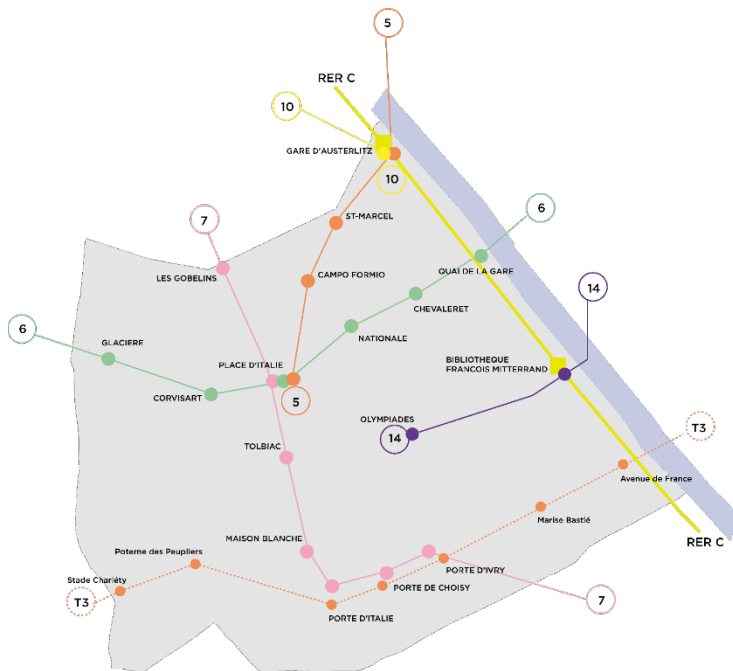
Les valeurs vénales moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 5 013 €/m<sup>2</sup> (Mo Place d'Italie) et 10 000 €/m<sup>2</sup> (Mo Quai de la Gare). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 6 792 €/m<sup>2</sup>, elle est en baisse sur un semestre.

## 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<sup>ème</sup> 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 %

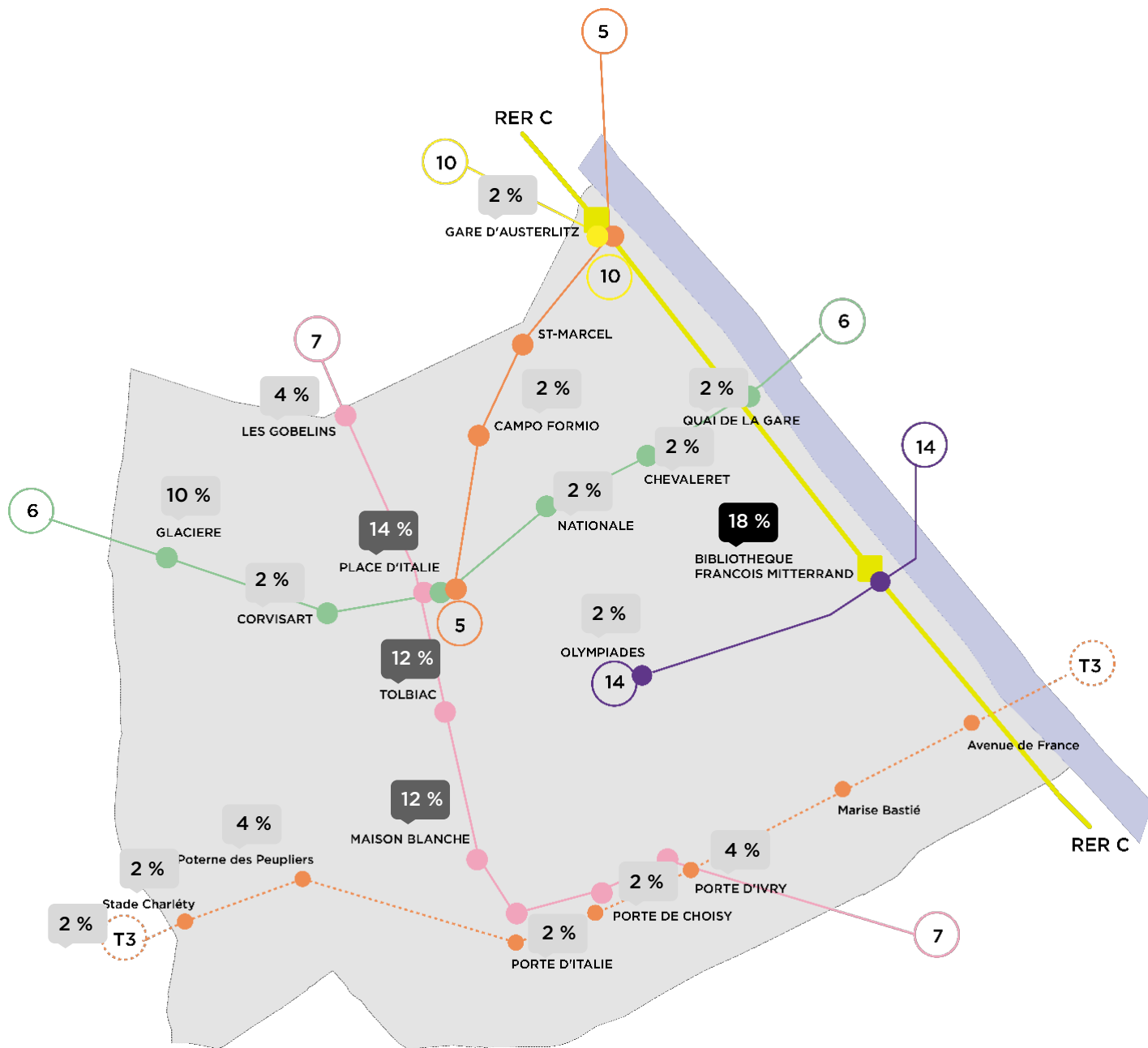
## TRANSPORTS EN COMMUN

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

# 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.



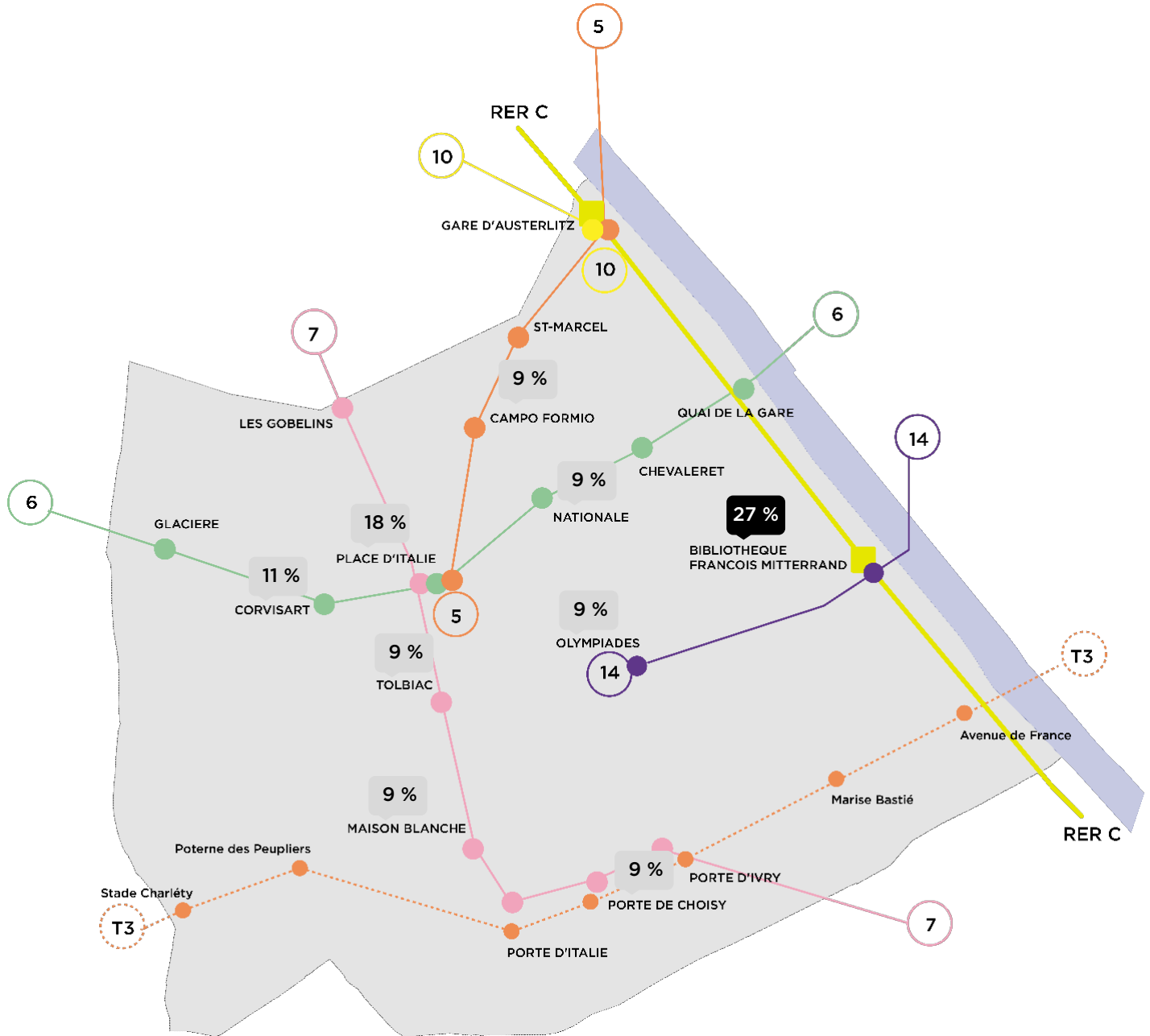
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 50 offres

# Une offre à la vente peu élevée



**22 % des offres** (soit 11 offres, **nombre en faible progression**) sont proposés **à la vente**. Répartie autour des stations situées essentiellement dans la partie Nord de l'arrondissement, l'offre la plus nombreuse se trouve autour de la station Bibliothèque François Mitterrand



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

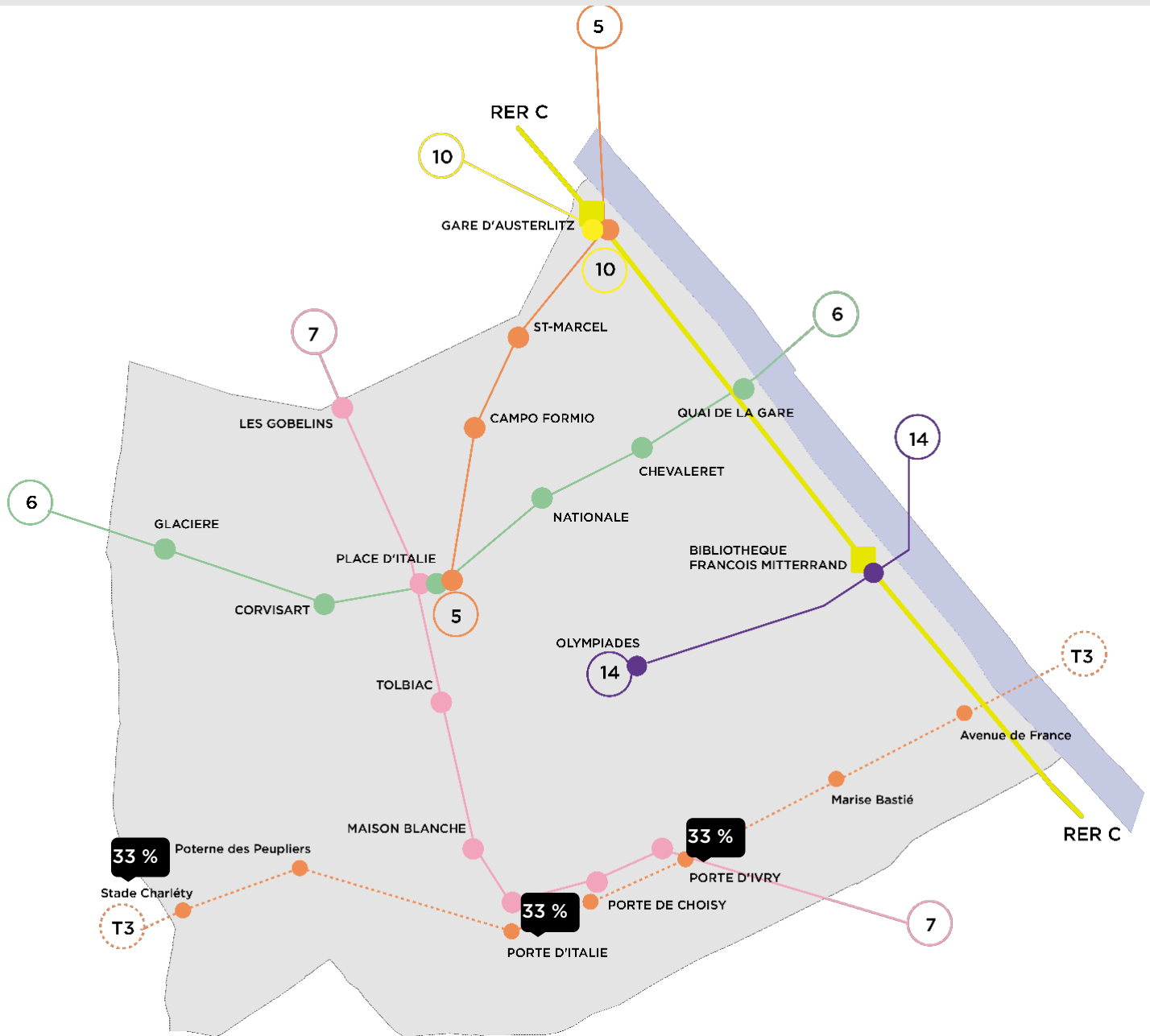
Statistiques réalisées sur 11 offres



# 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.



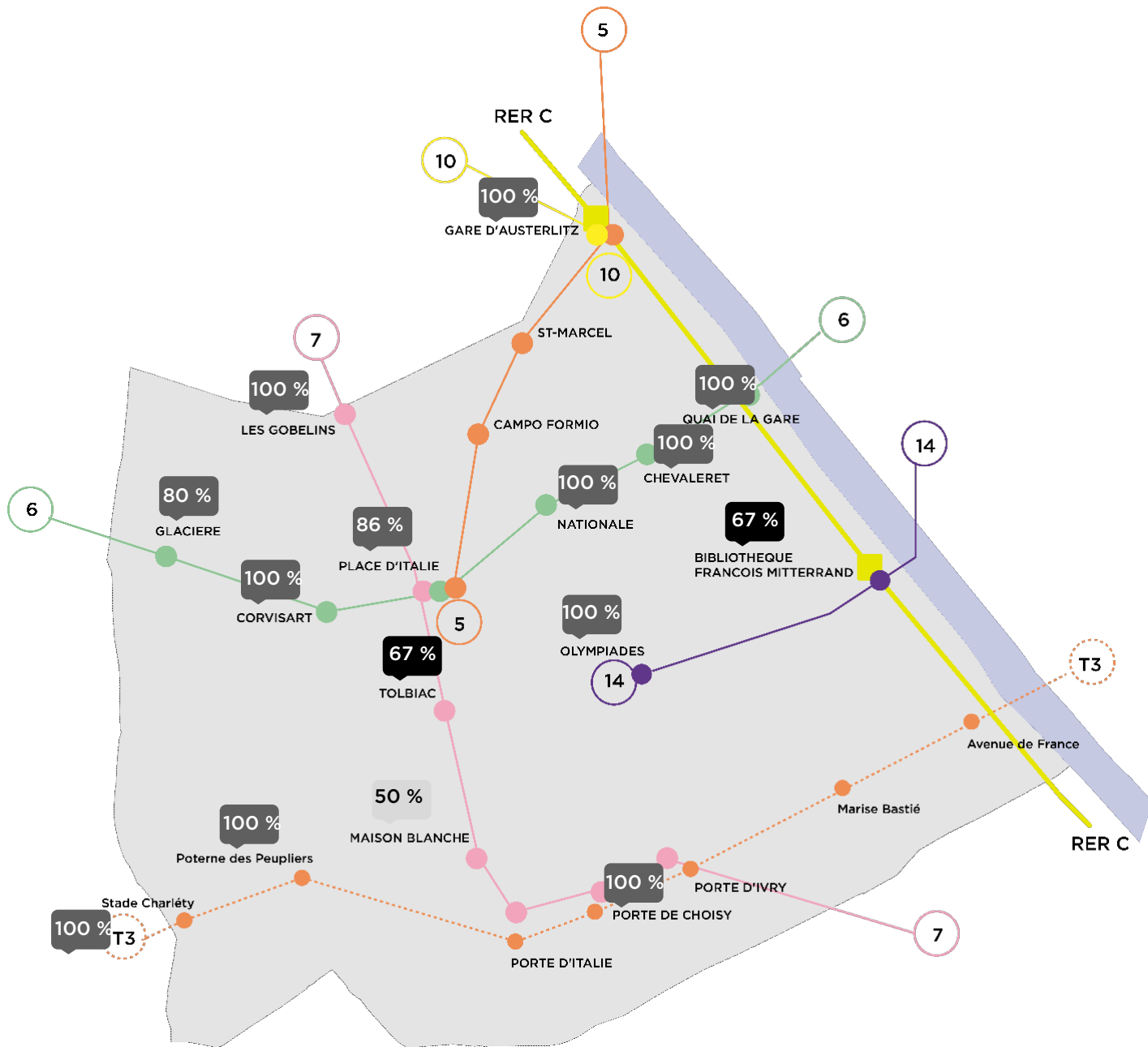
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

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 m<sup>2</sup>**. Seule la station Maisons Blanche a un pourcentage inférieur à la moyenne de l'arrondissement.



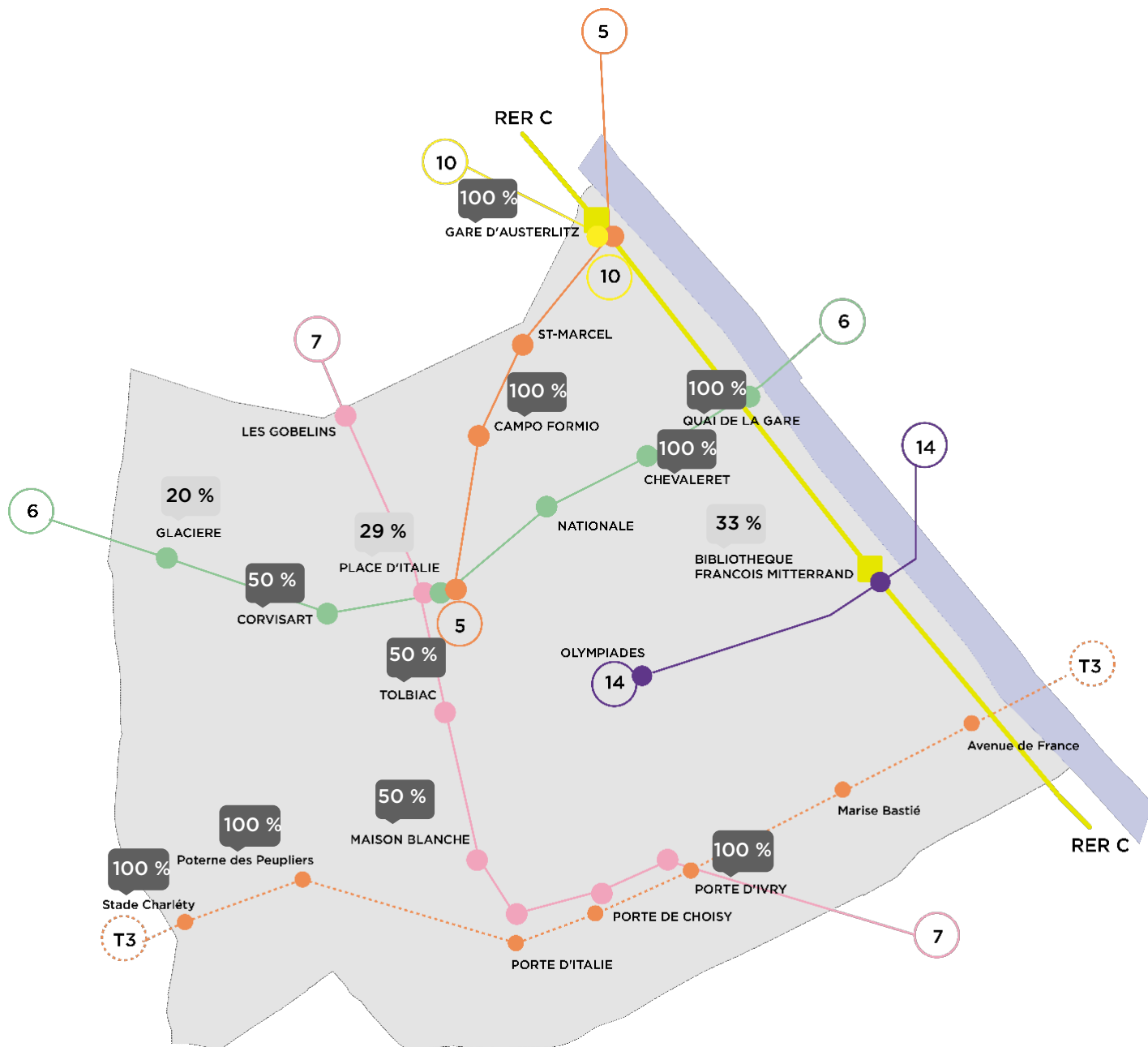
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 50 offres

# Diminution de la part de l'offre de surfaces intermédiaires



42 % des offres proposent des **surfaces intermédiaires (300 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>)**, part en **augmentation**. Les stations Glacière, Place d'Italie et Bibliothèque F. Mitterrand sont en deçà de la moyenne de l'arrondissement.



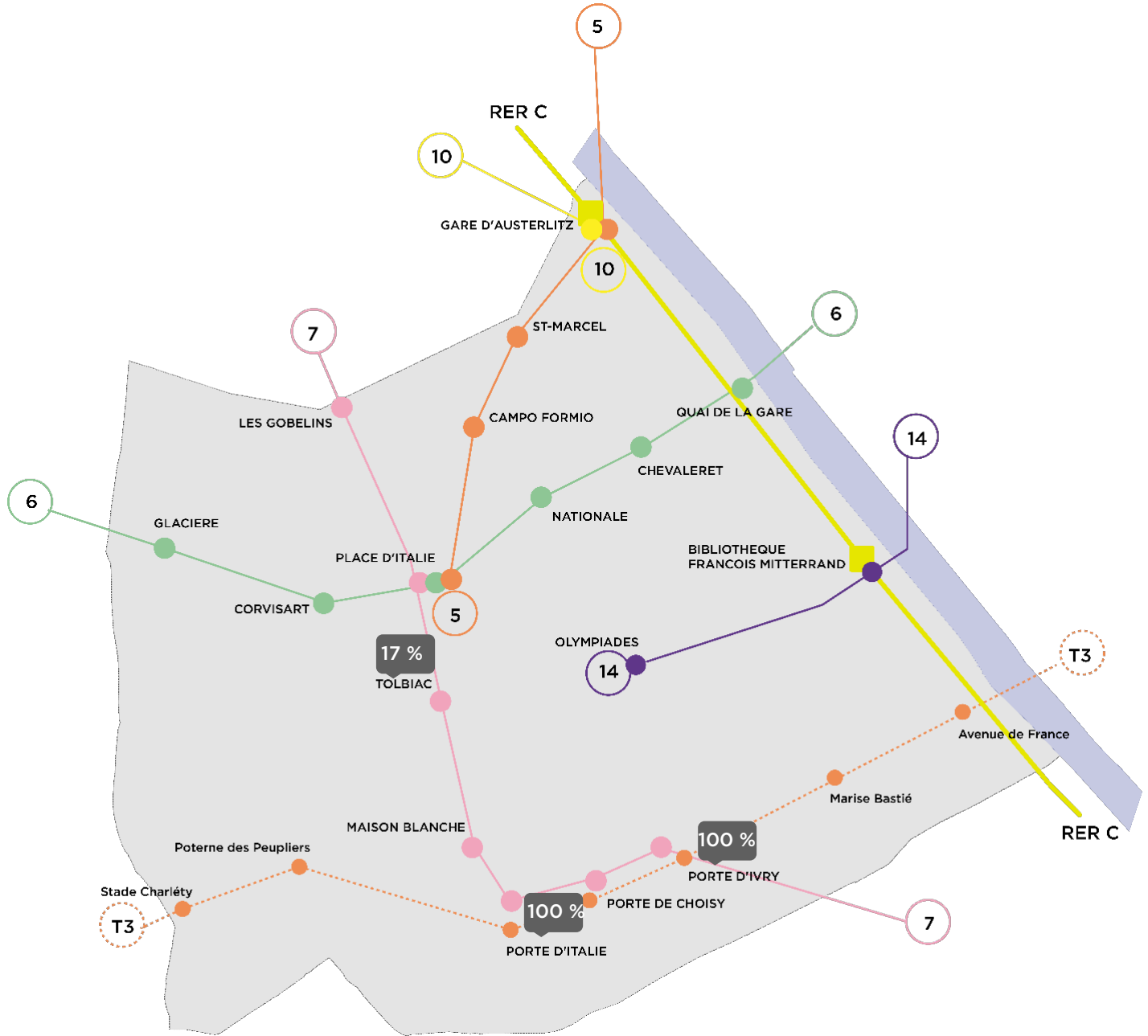
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 50 offres

# Une offre très faible de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup>** 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

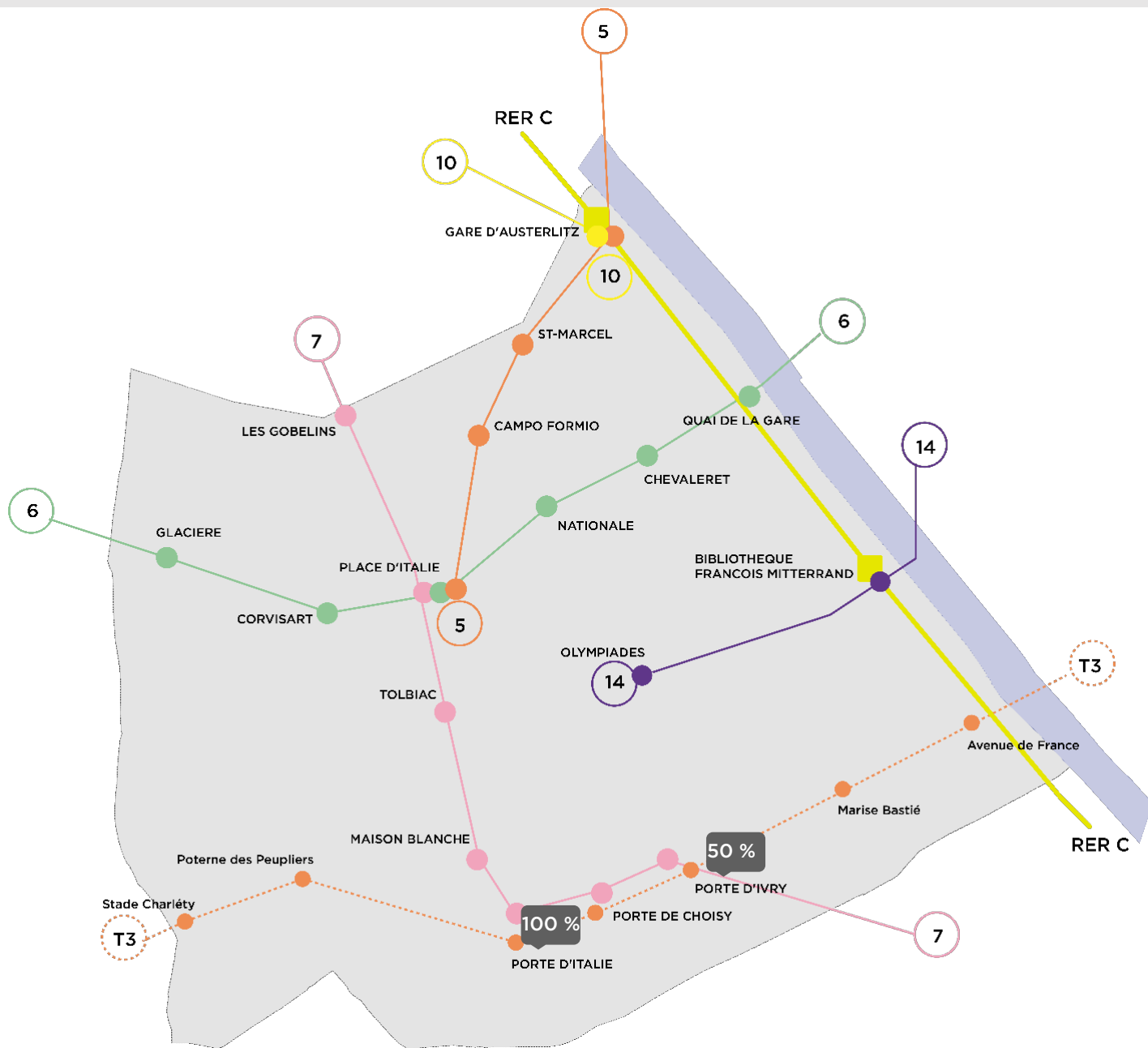


# Quasi absence d'offres de grandes surfaces



4 % des offres propose **des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>**, 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

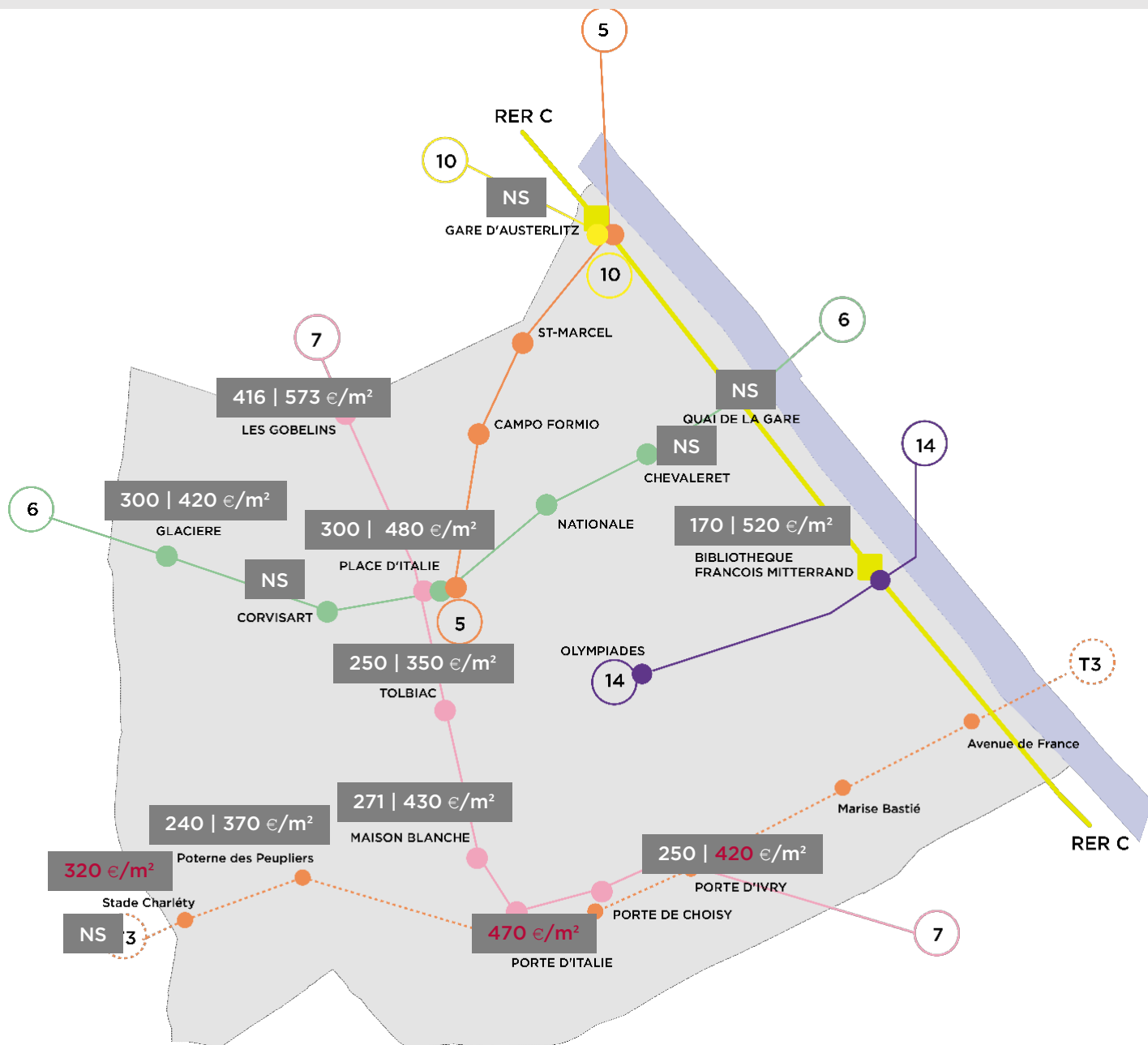
Statistiques réalisées sur 50 offres

# 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 €/m<sup>2</sup> autour des stations Quai de la Gare, Gobelins et Bibliothèque François Mitterrand.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **348 €/m<sup>2</sup>** (en hausse de 2,7 €/m<sup>2</sup> 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

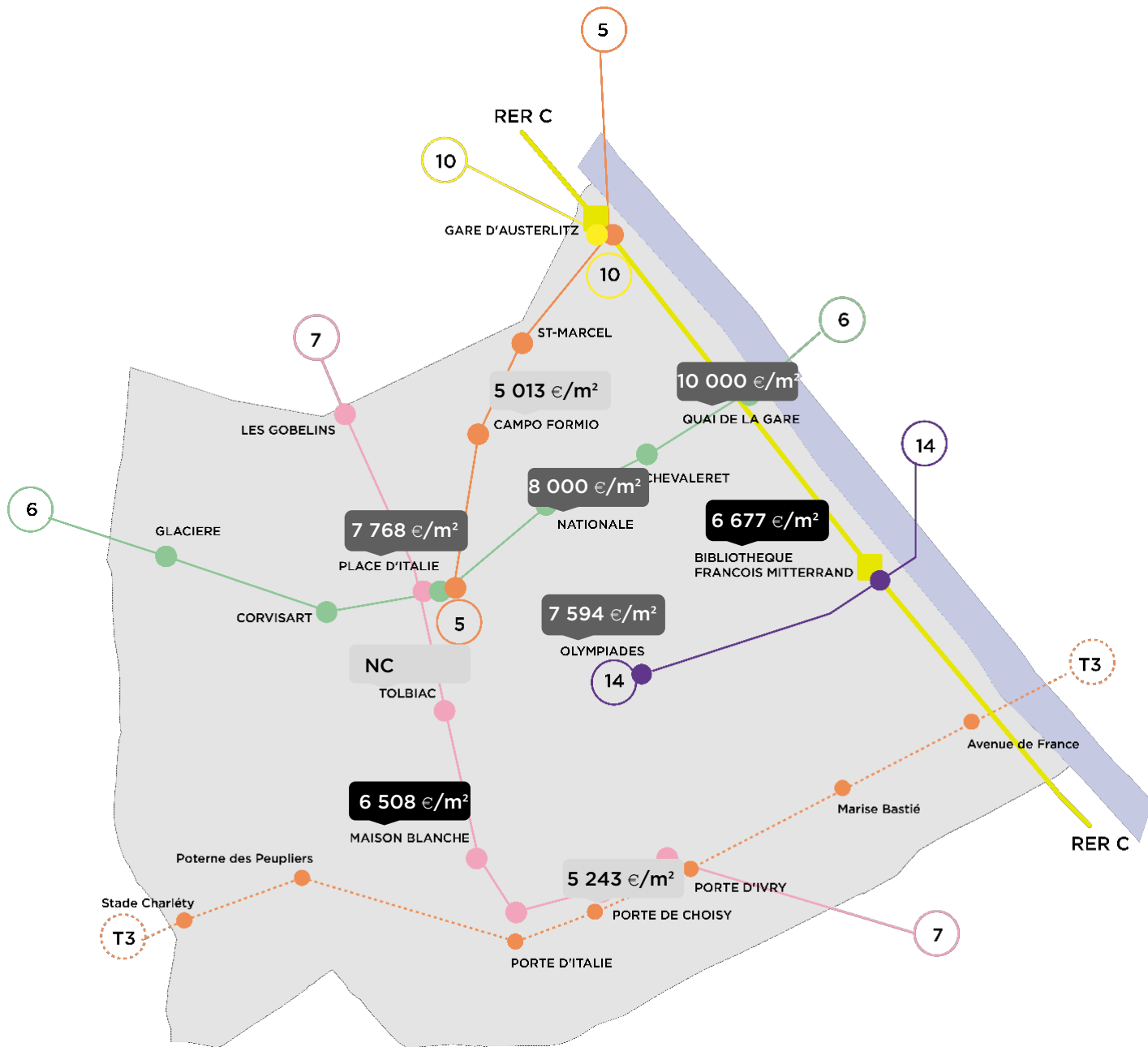
Statistiques réalisées sur 39 offres

# Des valeurs vénales en baisse et inférieures à 10 000 €/m<sup>2</sup>



Les valeurs vénales moyennes de présentation sont inférieures à 10 000 €/m<sup>2</sup> et portent essentiellement sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

• Valeur moyenne de l'arrondissement **6 792 €/m<sup>2</sup>** (en baisse de 105 €/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

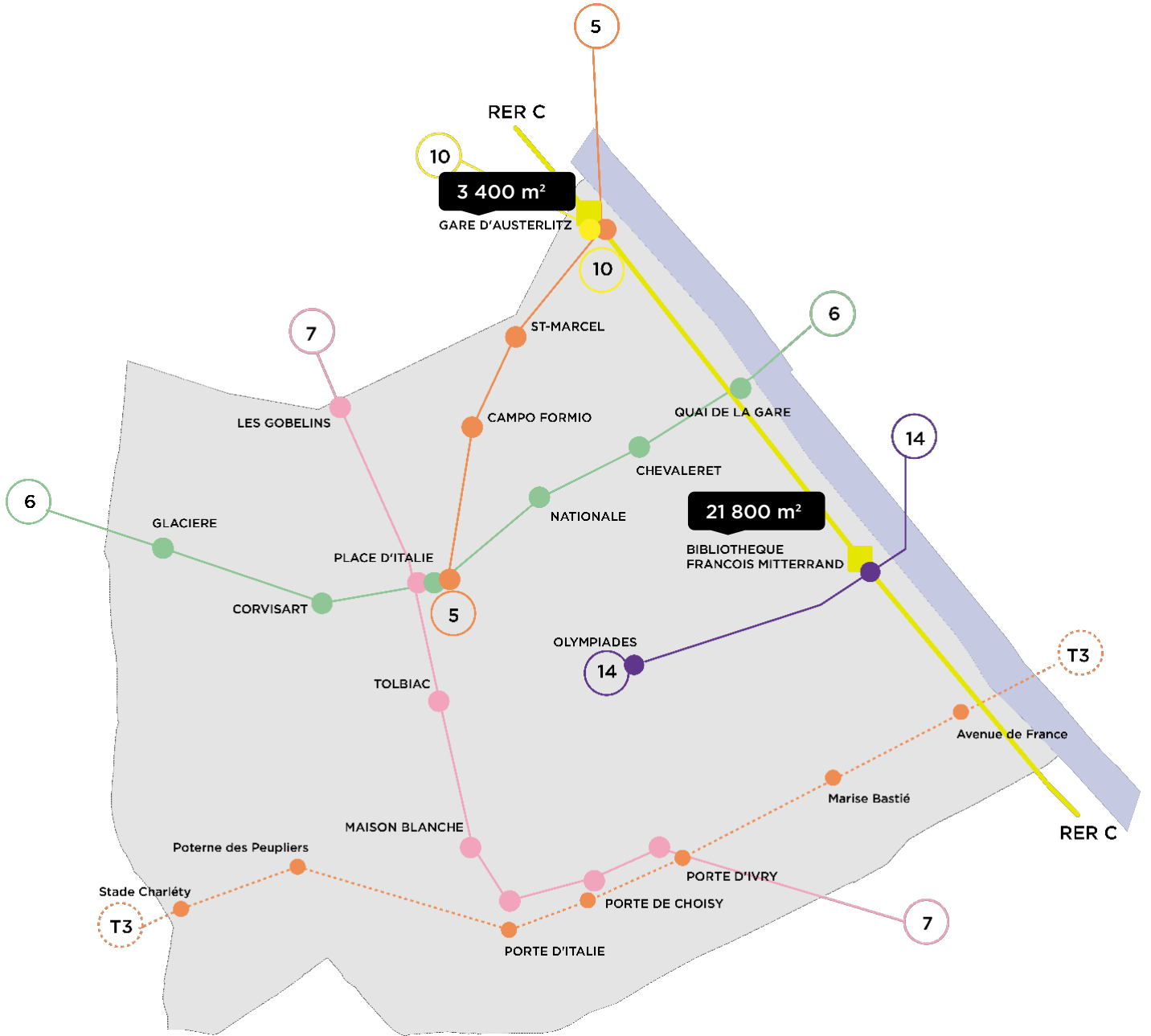
NC non communiqué

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 m<sup>2</sup>**) porte sur 3 offres recensées.

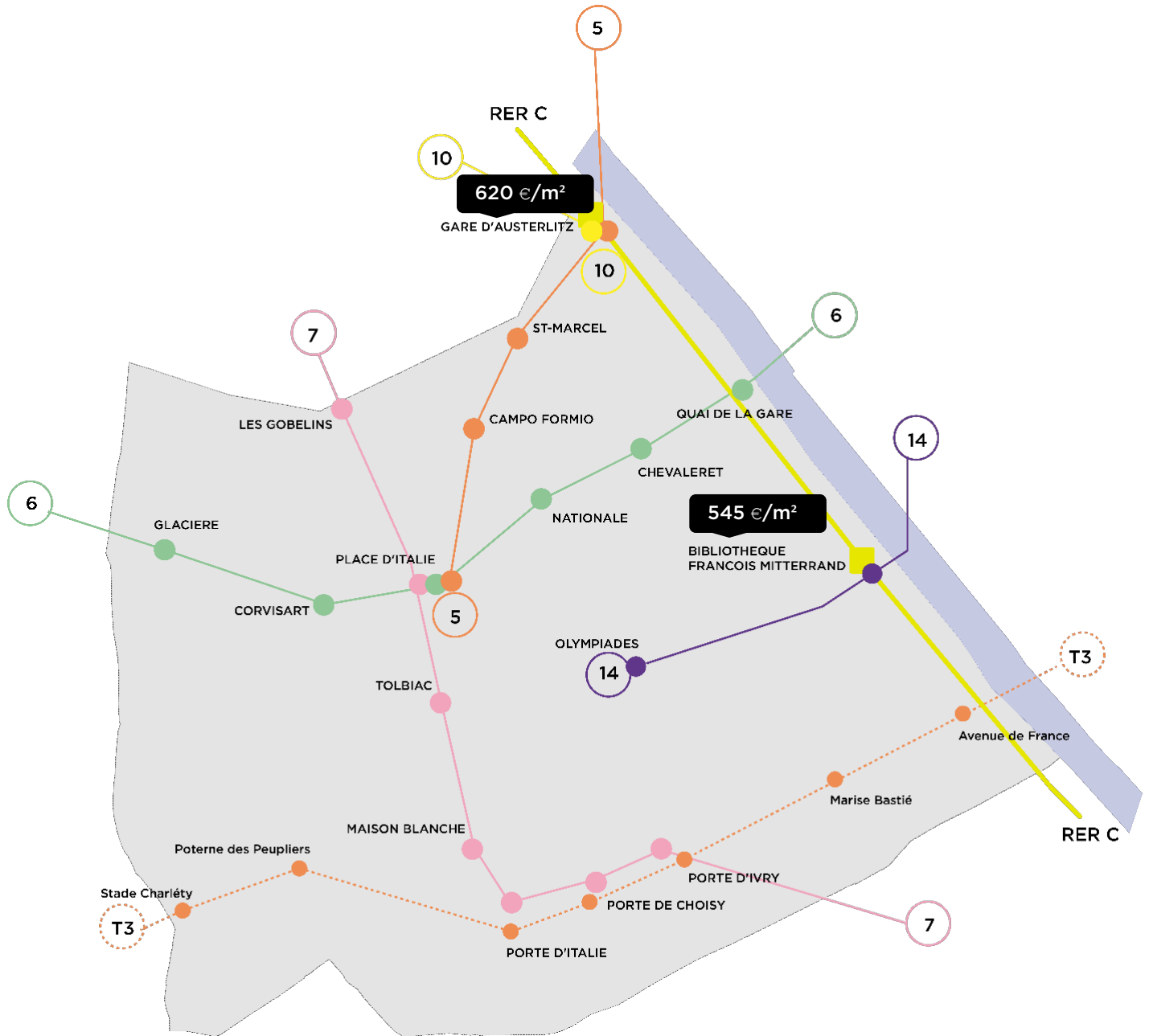


# Les valeurs locatives de l'offre future



Les valeurs locatives moyennes de présentation des offres futures sont supérieures à celles des immeubles existants.

- Valeur moyenne de l'arrondissement **570 €/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

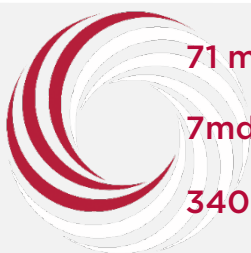
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ 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**

**7mde 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

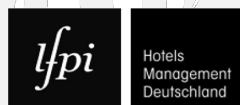
- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

### 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

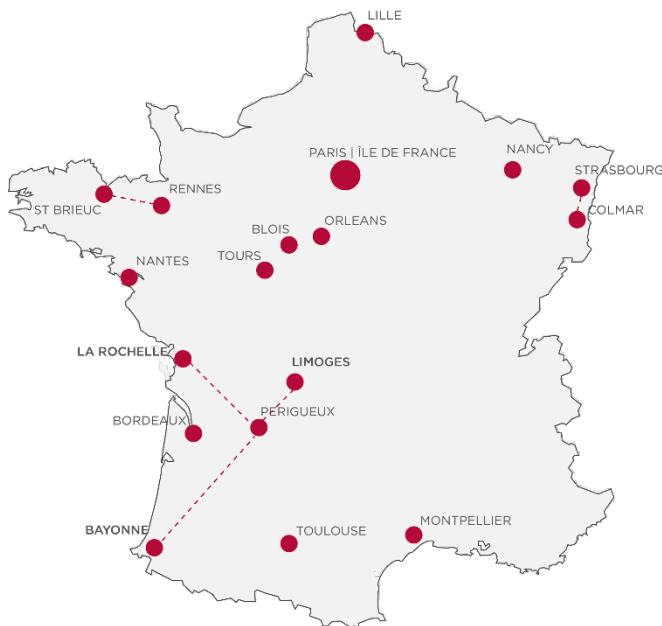
Serge DA SILVA  
PARIS 17  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### 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](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.

