

# PARIS 15<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 15<sup>ème</sup> arrondissement est en faible augmentation. Ce marché propose majoritairement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires à la location. On note une progression de l'offre de moyennes et grandes surfaces.

Aucune offre neuve ou restructurée a été recensée. L'offre future représente près de 29 000 m<sup>2</sup> (hors tour Triangle).

Les valeurs locatives moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 331 €/m<sup>2</sup> (Mo Porte de Versailles) et 500 €/m<sup>2</sup> (Mo la Motte-Picquet Grenelle). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 417 €/m<sup>2</sup>, elle est en augmentation (29 €/m<sup>2</sup> sur un semestre).

Les valeurs vénales moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 7 642 €/m<sup>2</sup> (Mo Charles Michels) et 9 697 €/m<sup>2</sup> (Mo Vaugirard). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 8 138 €/m<sup>2</sup>, elle est en forte 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 15<sup>ème</sup> arrondissement.**

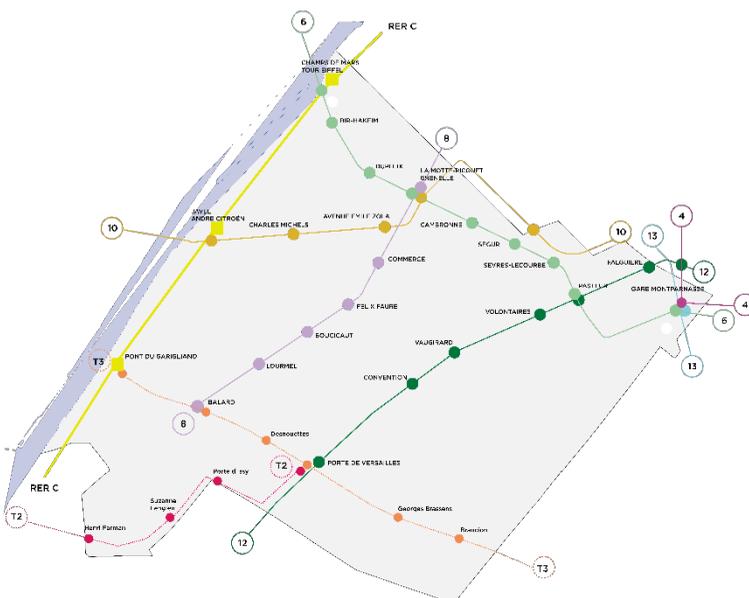
## PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie  
8,50 ha, soit 8,1 %
- Population  
233 484, soit 10,7 %
- Population active  
125 490, soit 10,6 %
- Nombre d'emplois  
175 585, soit 9,7 %
- Nombre d'entreprises  
37 066, soit 6,8 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 65,5 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 64,3 %

## TRANSPORTS EN COMMUN

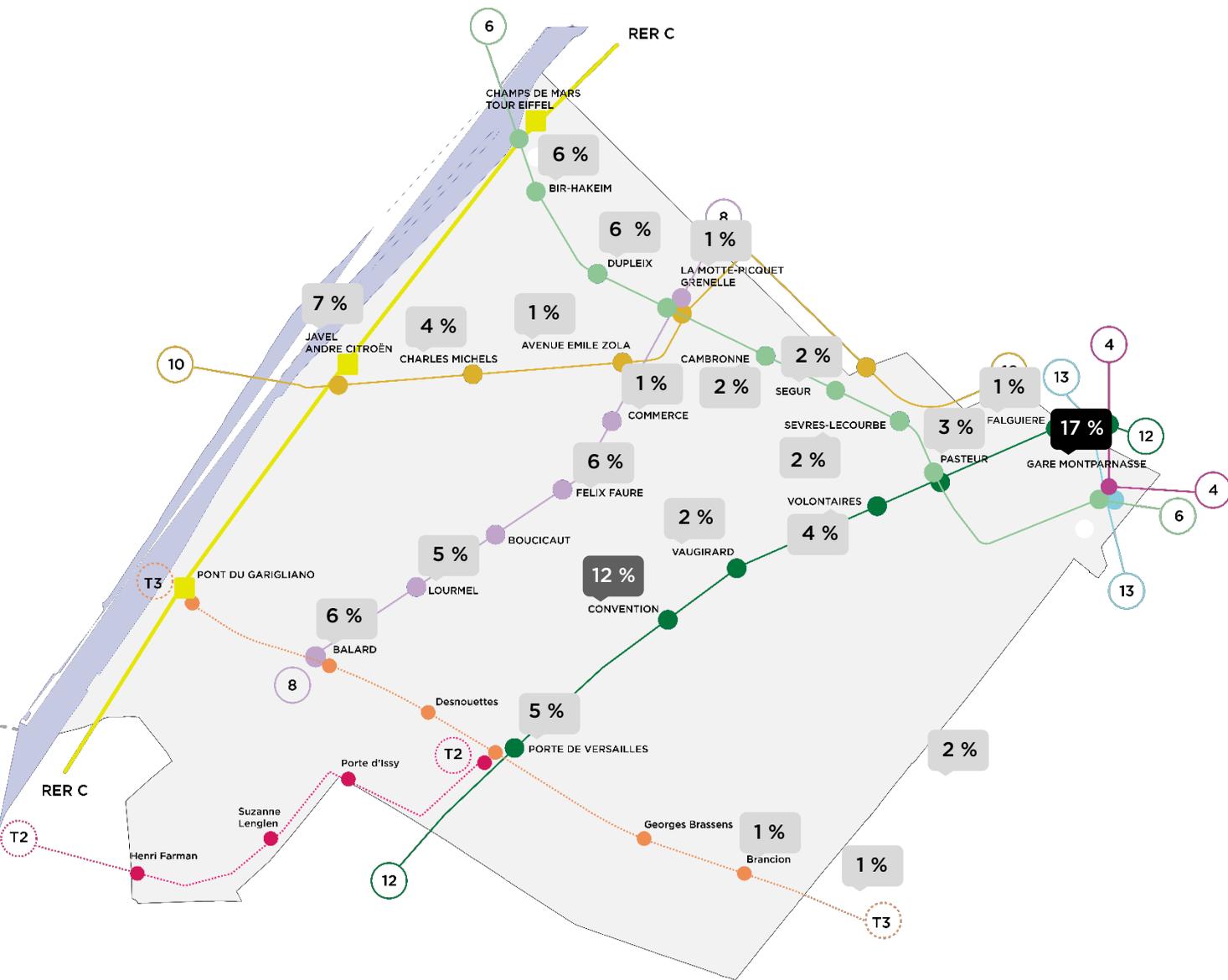
- Tramway **T2** (Porte de Versailles – Paris 15<sup>ème</sup> / la Défense)
- Tramway **T3** (Pont du Garigliano – Paris 15<sup>ème</sup> / Porte de Vincennes – Paris 12<sup>ème</sup>)
- RER **C**
- Métro **4** (Porte de Clignancourt - Paris 18<sup>ème</sup> / Montrouge)
- Métro **6** (Nation – Paris 12<sup>ème</sup> / Charles de Gaulle – Paris 8<sup>ème</sup>)
- Métro **8** (Balard – Paris 15<sup>ème</sup> / Créteil)
- Métro **10** (Boulogne / Gare d'Austerlitz – Paris 13<sup>ème</sup>)
- Métro **12** (Issy-les-Moulineaux / Aubervilliers)
- Métro **13** (Chatillon - Montrouge / Asnières - Gennevilliers / St-Denis)



# Une offre dispersée dans tout l'arrondissement



L'offre est en faible augmentation, la plus importante en nombre est **concentrée autour de la gare Montparnasse et de la station Convention** sur la ligne 12, soit **29 %** de l'offre. L'offre restante est répartie dans tout l'arrondissement.



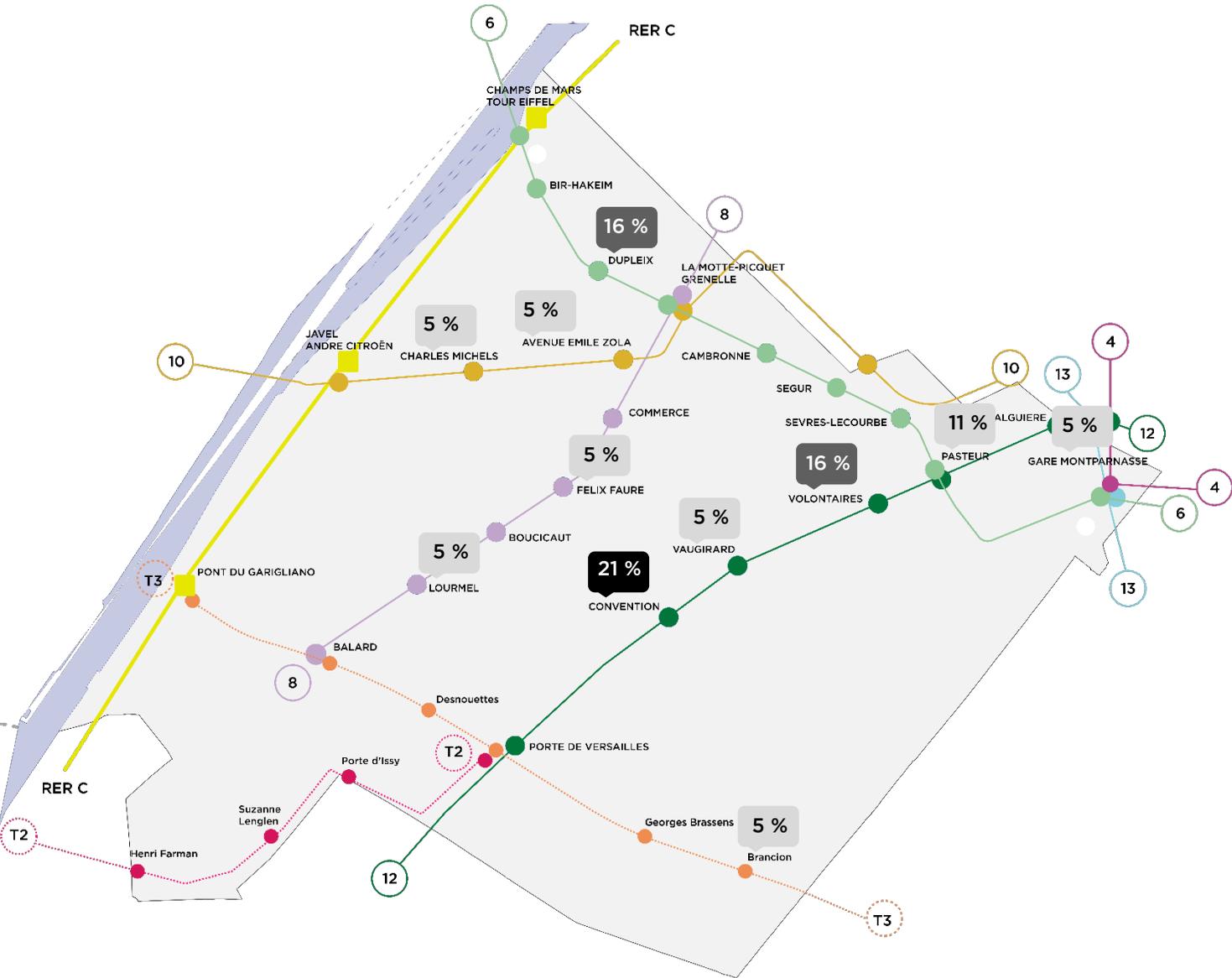
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 83 offres

# Une offre à la vente peu nombreuse



**23 % des offres** (soit 19 offres), **part en hausse** sont proposés **à la vente**. Les plus nombreuses se trouvent autour des stations Duplex, Volontaires et Convention.



- 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 19 offres

# Une offre exclusivement de second marché



Aucune offre neuve ou restructurée a été recensée



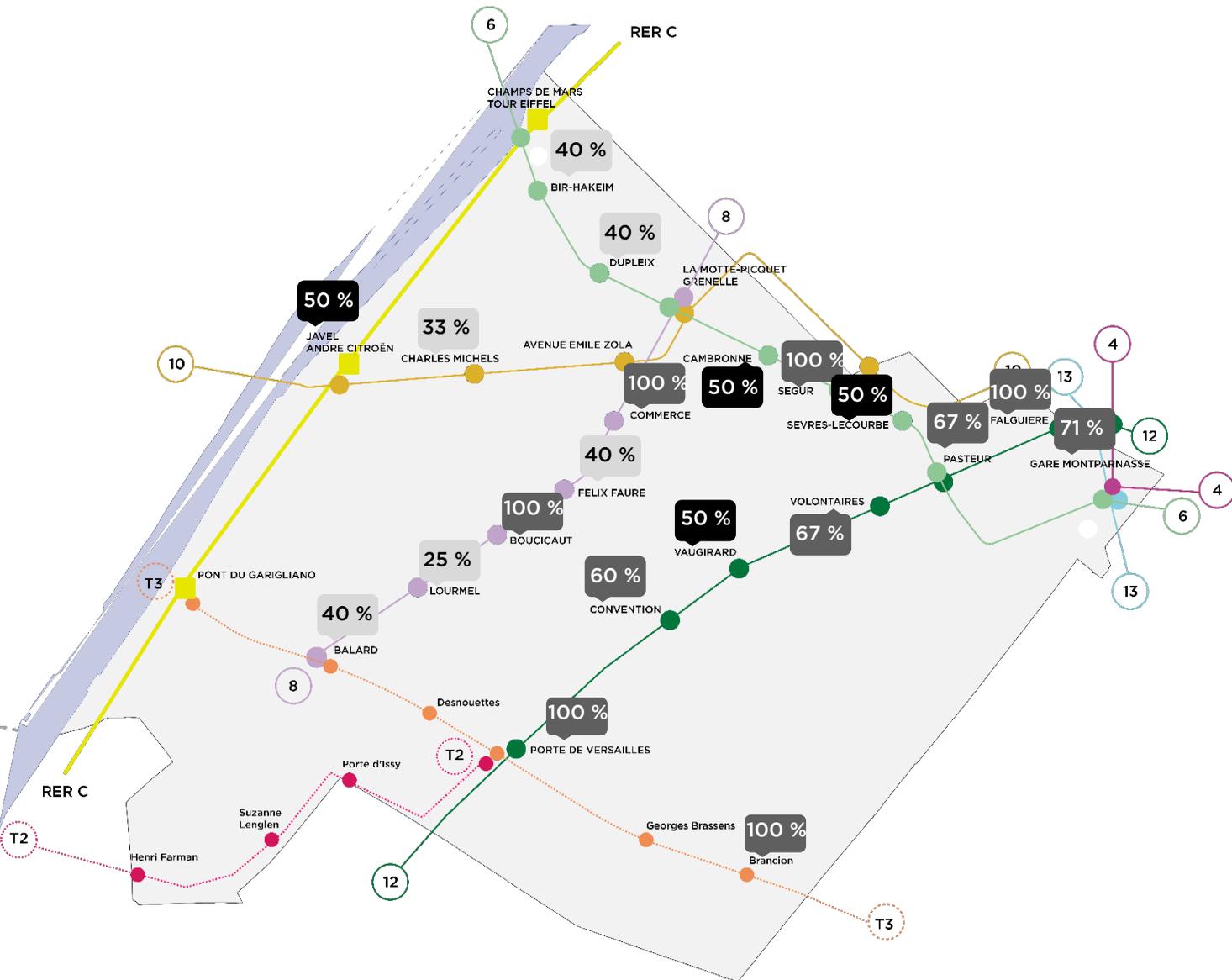
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 0 offre

# Une offre composée majoritairement de petites surfaces



Un peu plus de la moitié (**53 %**) des offres propose des **surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>**. Les stations Javel André Citroën, Cambronne, Sèvres-Lecourbe et Vaugirard sont dans la moyenne de l'arrondissement.



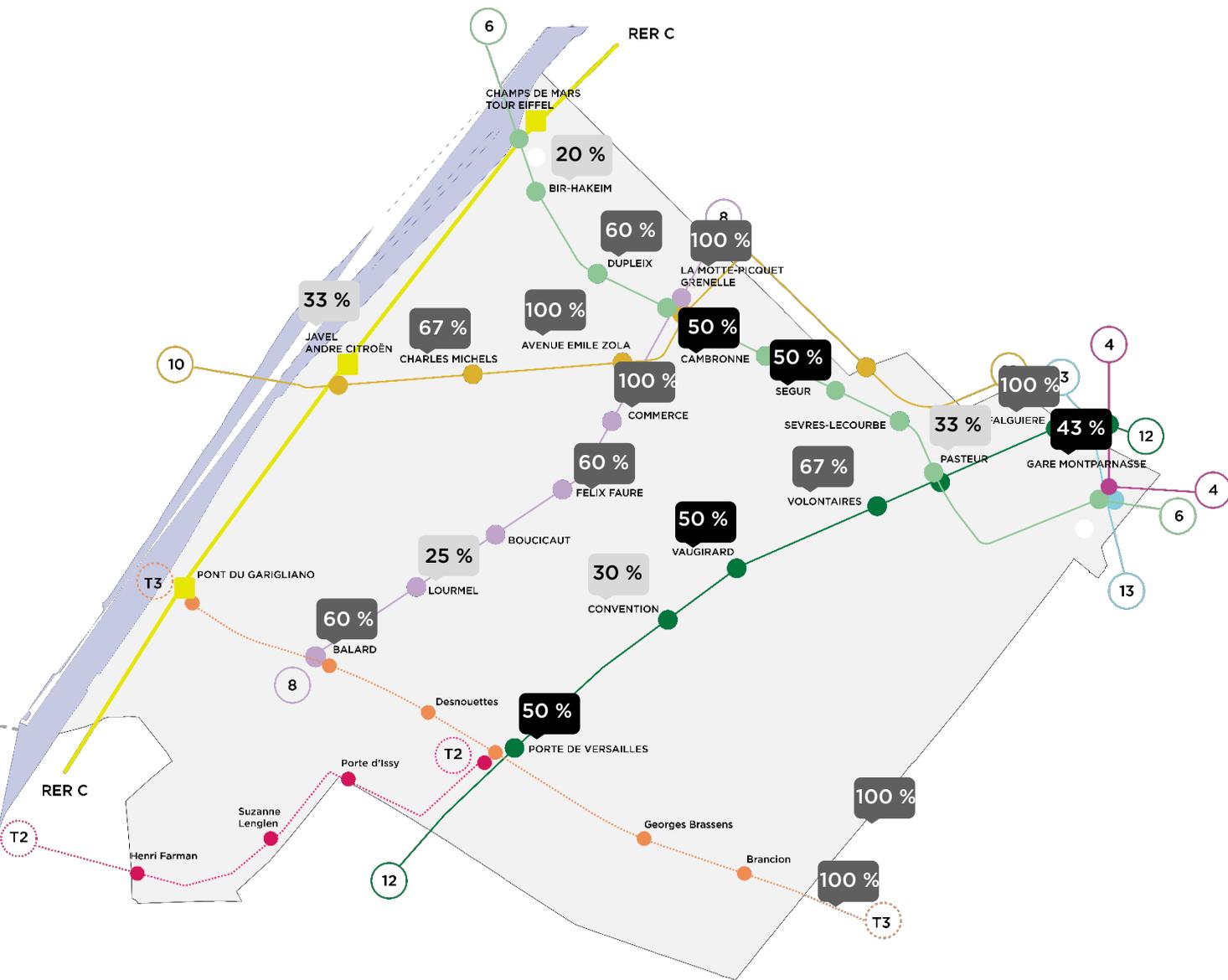
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 83 offres

# Une offre soutenue de surfaces intermédiaires



Un peu moins de moitié, **48 %** des offres, propose des **surfaces intermédiaires (300 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>)**. Les stations Lourmel, Convention, Javel André Citroën, Convention, Pasteur et Bir-Hakeim ont une moyenne inférieure à celle de l'arrondissement.



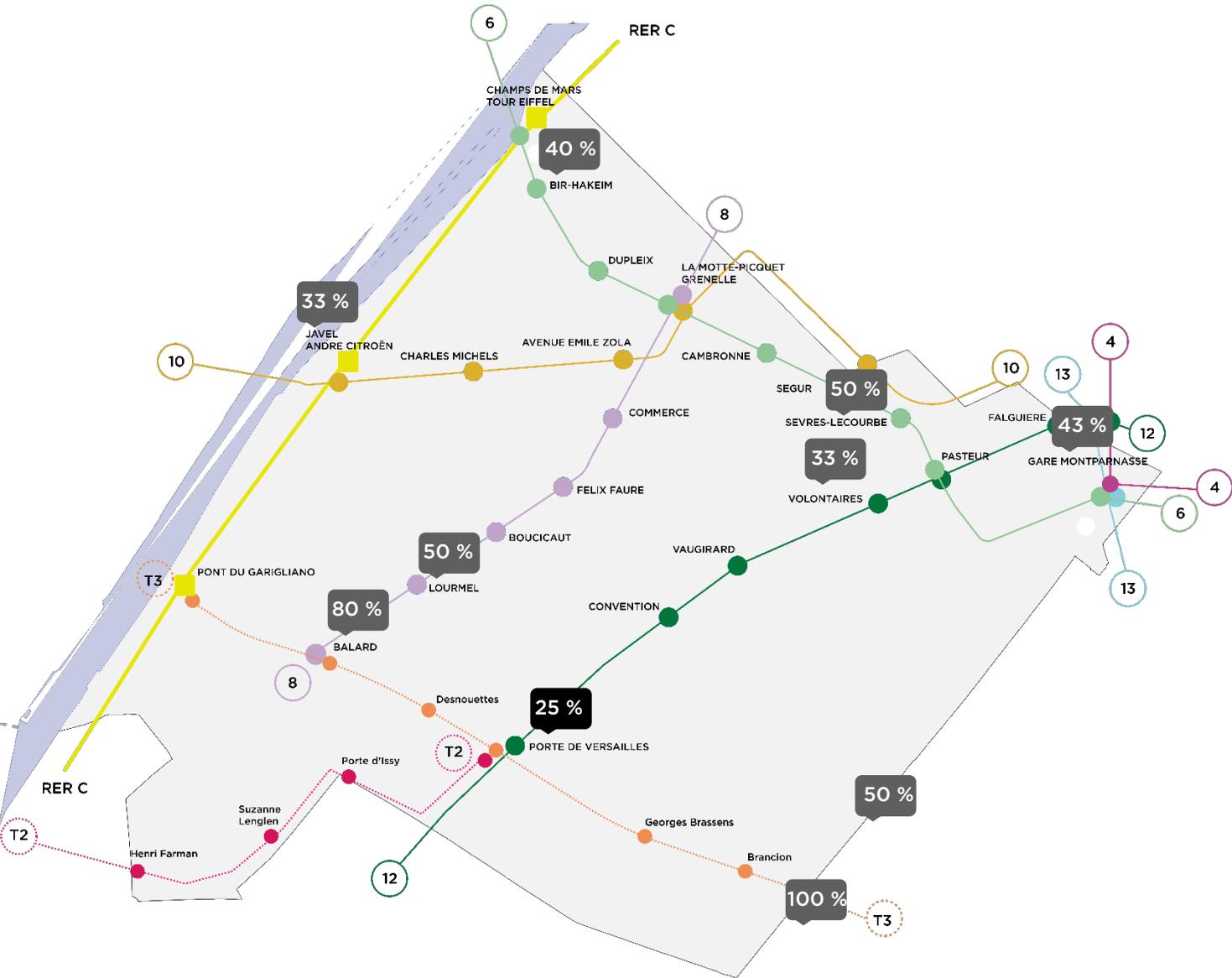
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 83 offres

# Une offre relativement faible de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup>** est **en faible progression** (25 % du total des offres, soit 21 offres). Elle se répartie autour de 10 des stations desservant 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

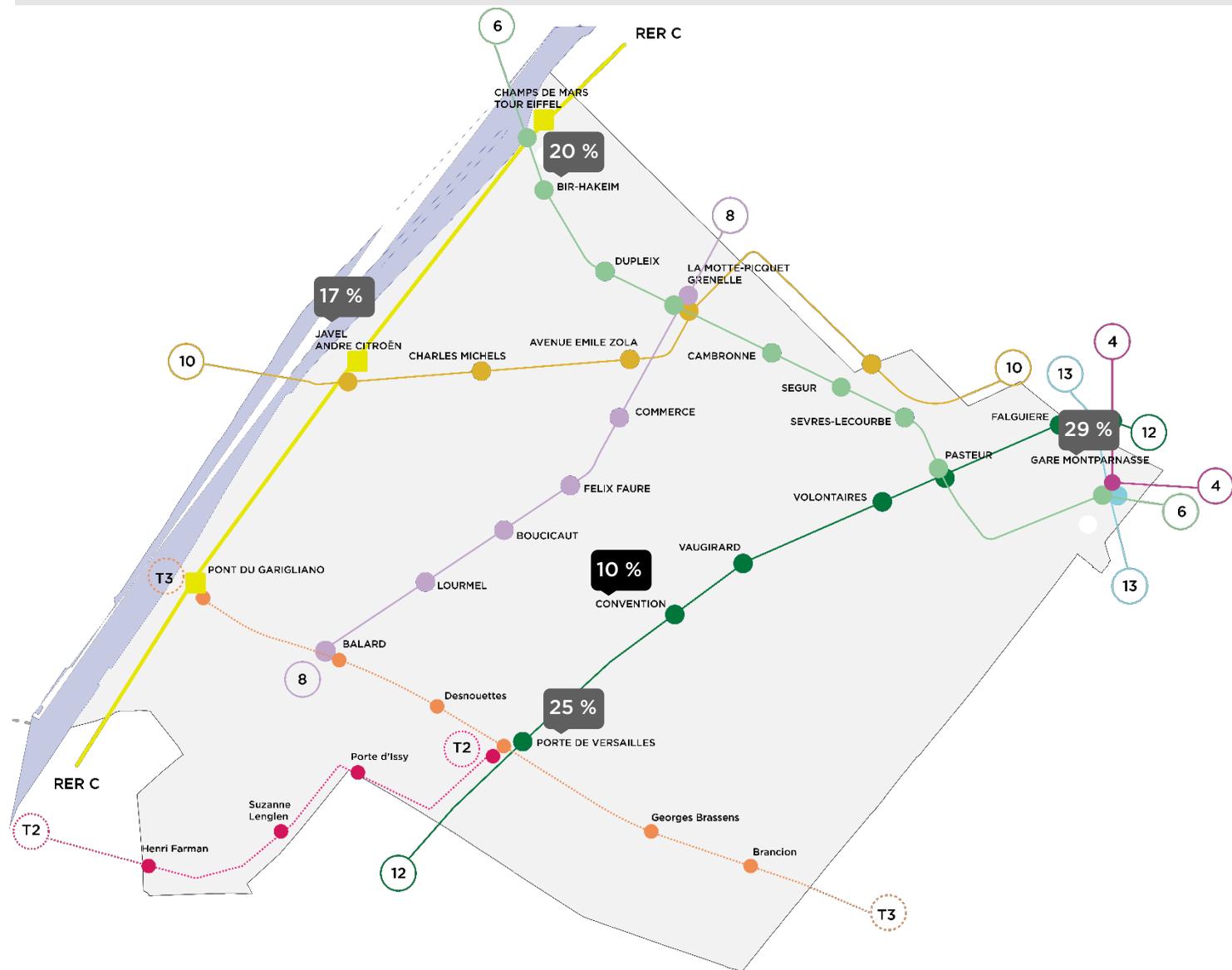
Statistiques réalisées sur 83 offres

# Peu d'offres de grandes surfaces



10 % des offres proposent **des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>**, soit 8 offres de second marché (part et nombre en hausse) :

- **Gare Montparnasse** : Tour Maine Montparnasse et le 39/49 boulevard de Vaugirard
- **Convention** : le 99/101 rue de l'Abbé Groult
- **Javel** : Tour Cristal
- **Bir Hakeim** : le Carré Suffren
- **Porte de Versailles** : Europaris



- 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 83 offres

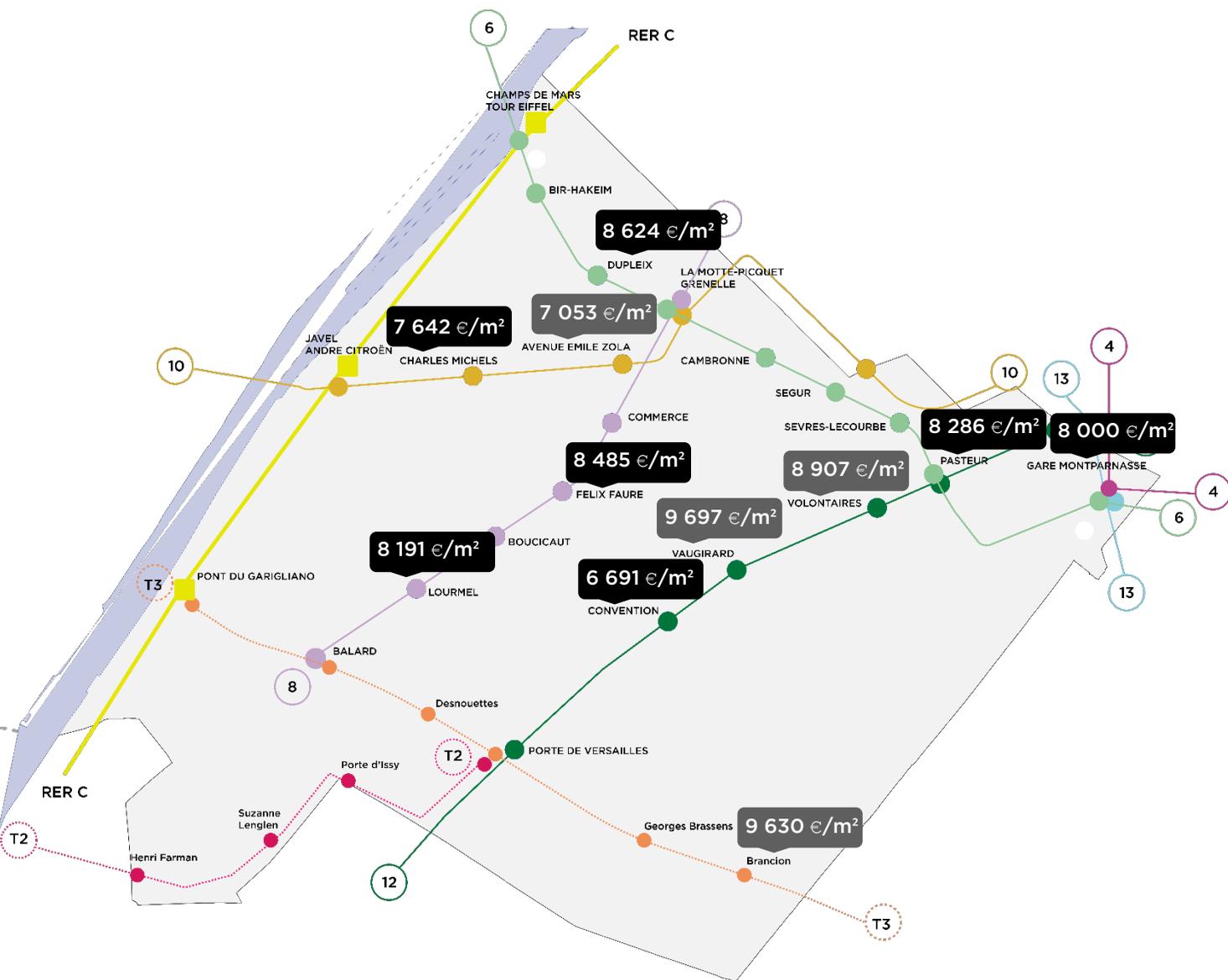


# Des valeurs vénales en forte progression



Les valeurs vénales de présentation sont quasiment toutes inférieures à 10 000 €/m<sup>2</sup> et portent essentiellement sur des surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

• Valeur moyenne de l'arrondissement **8 138 €/m<sup>2</sup>** (en hausse de 1 291 €/m<sup>2</sup> sur un semestre)



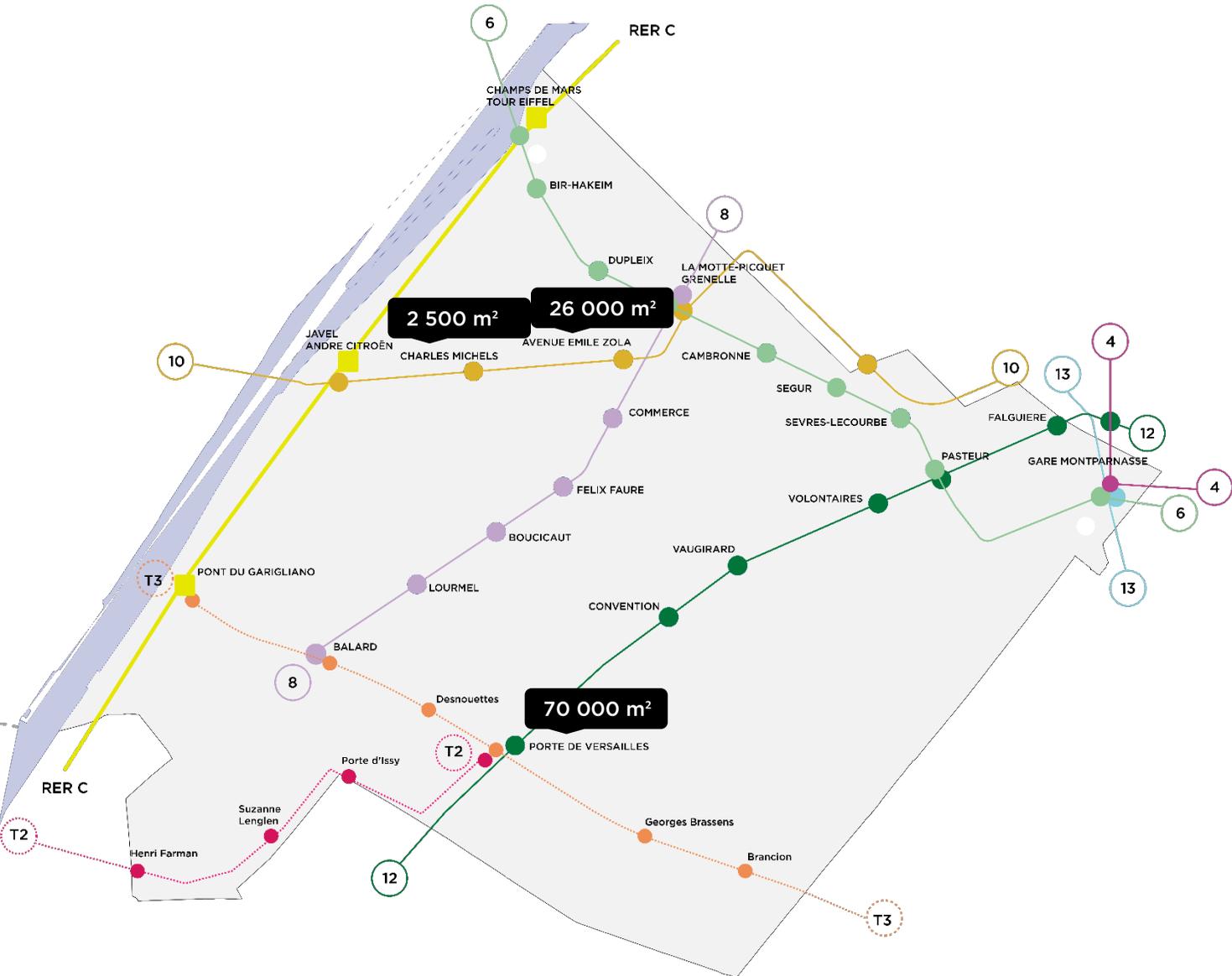
- Valeurs inférieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs supérieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs dans la moyenne de l'arrondissement

NS non significatif  
 Statistiques réalisées sur 19 offres  
 dont 7 stations avec 1 ou 2 offres

# Une offre future en augmentation



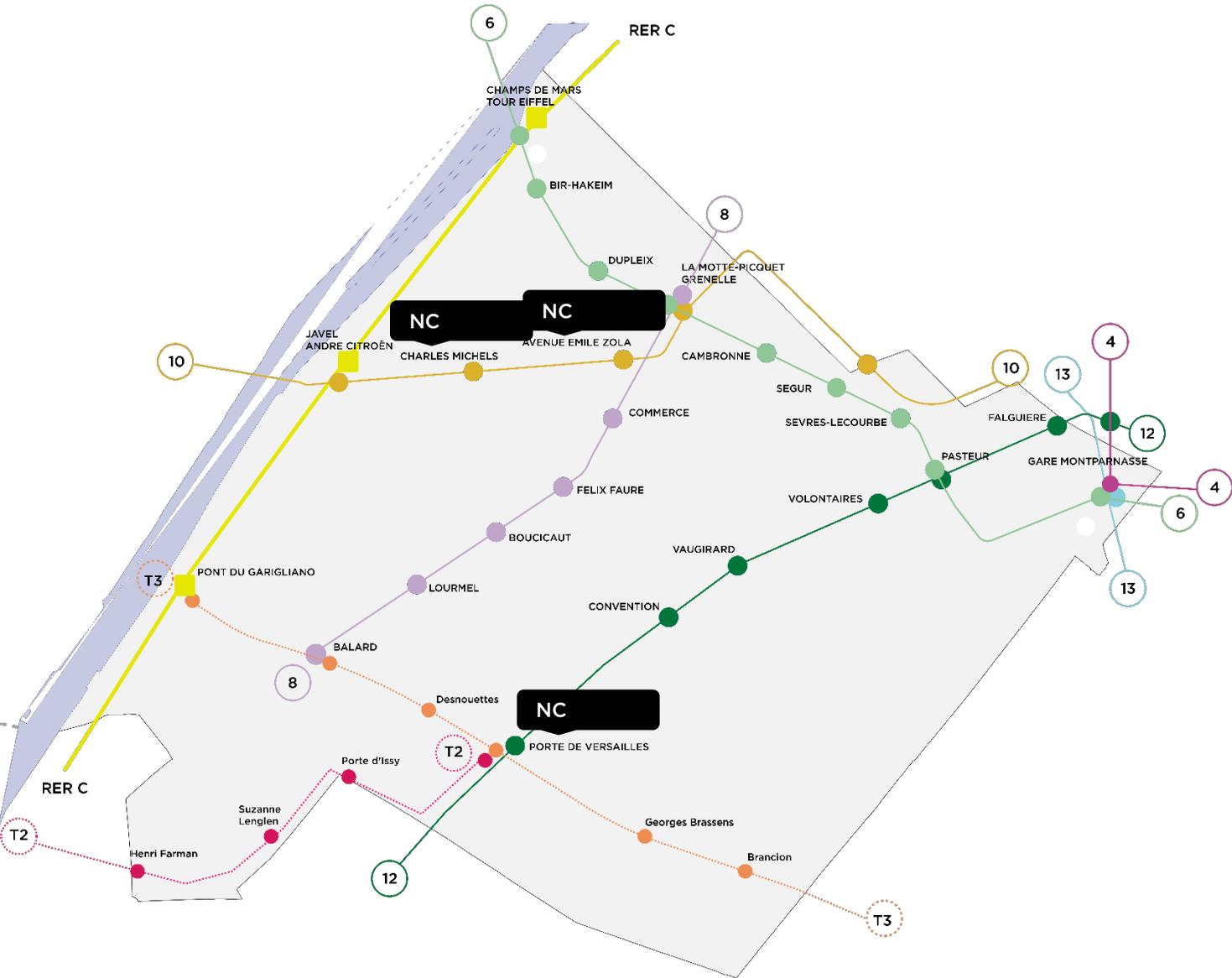
L'offre future certaine (près de **28 400 m<sup>2</sup>**) porte sur 2 offres recensées.  
Et de façon encore incertaine, la Tour Triangle, Porte de Versailles pour **70 000 m<sup>2</sup>**.



# Les valeurs locatives de l'offre future



• Valeur moyenne de l'arrondissement **NC**



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

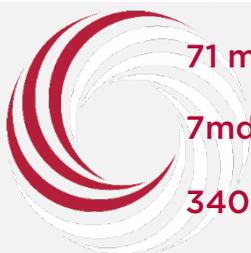
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ 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

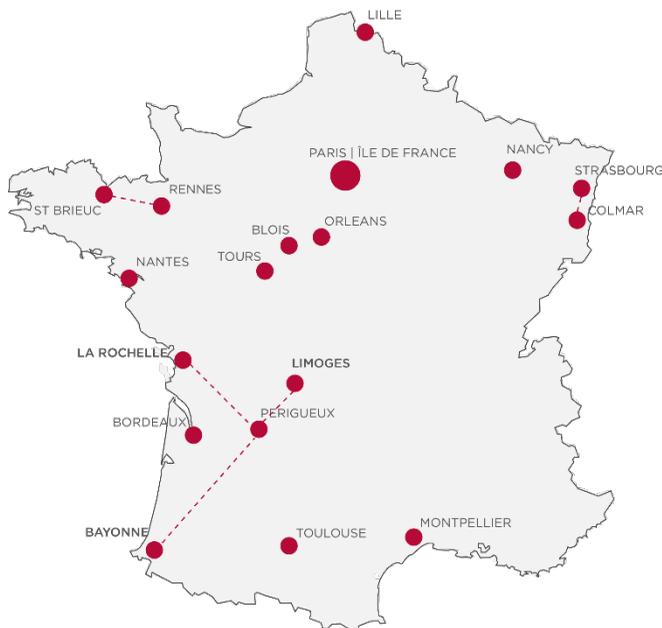
Serge DA SILVA  
PARIS 17  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### 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.

