

PARIS 17^{ème} arrondissement | L'offre de bureaux

ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1^{er} semestre 2019

Le nombre d'offres du marché immobilier de bureaux du 17^{ème} arrondissement est en baisse. Ce marché propose majoritairement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires à la location. On note la faiblesse de l'offre de moyennes et grandes surfaces et de l'offre à la vente.

Les offres neuves ou restructurées sont peu nombreuses.

L'offre future certaine, en nombre et en surfaces est cependant en progression.

Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes. Les plus élevées dépassent les 700 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement est en progression sur un semestre.

Les valeurs vénales moyennes de présentation par station de métro de l'arrondissement se situent entre 7 000 €/m² (Mo Brochant, Mo Place de Clichy et Mo Porte de St Ouen) et 13 721 €/m² (Mo Charles de Gaulle-Etoile). La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 9 090 €/m², elle est stable 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 17^{ème} arrondissement.

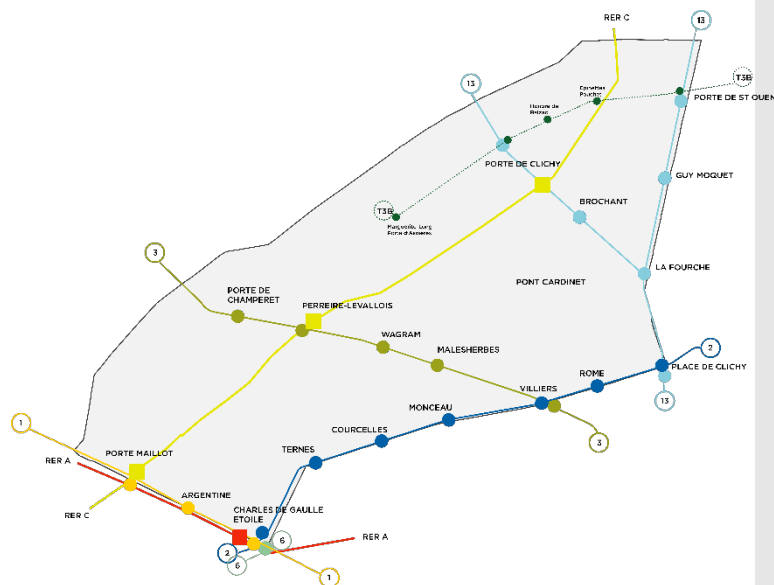
PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
5,70 ha, soit 5,4 %
- Population
167 835, soit 7,7 %
- Population active
93 720, soit 7,9 %
- Nombre d'emplois
106 892, soit 5,9 %
- Nombre d'entreprises
41 695, soit 7,6 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 64,9 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 59,5 %

TRANSPORTS EN COMMUN

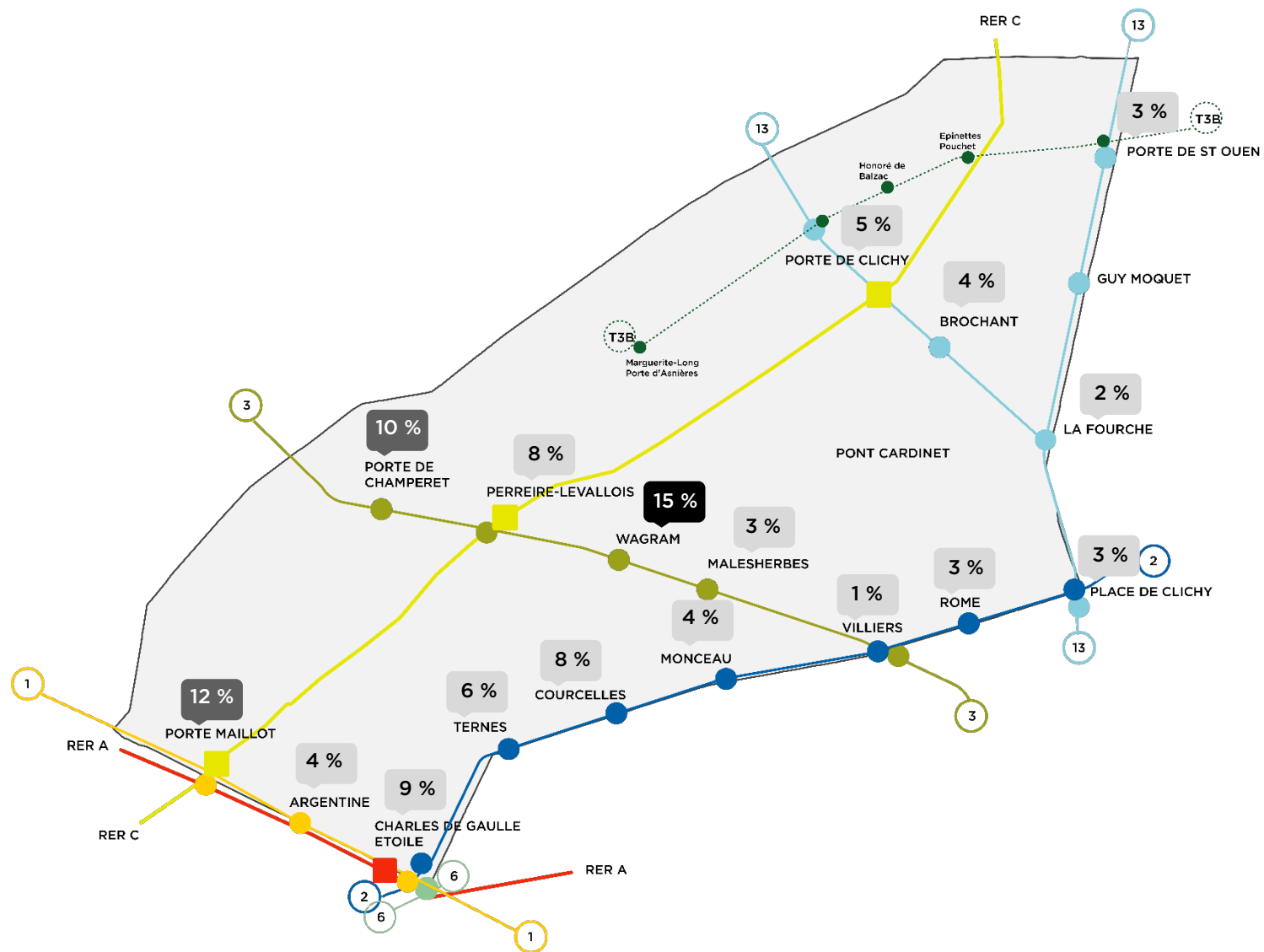
- RER A
- RER C
- SNCF gare St Lazare (Pont Cardinet)
- Métro 1 (Vincennes/La Défense)
- Métro 2 (Porte Dauphine - Paris 16^e / Nation - Paris 12^e)
- Métro 3 (Levallois / Bagnole)
- Métro 6 (Ch. de Gaulle Etoile - Paris 8^e / Nation - Paris 12^e)
- Métro 13 (St-Denis / Asnières - Gennevilliers / Châtillon - Montrouge)
- Tramway T3b (Porte de Vincennes - Marguerite Long Porte d'Asnières)



Une offre répartie dans tout l'arrondissement



Le nombre d'offres est en baisse. L'offre la plus importante en nombre est concentrée dans un triangle composé des stations Porte de Champerret, Wagram et Porte Maillot, soit **37 %** de l'offre à laquelle se rajoute la station Perreire-Levallois (**8 %**)



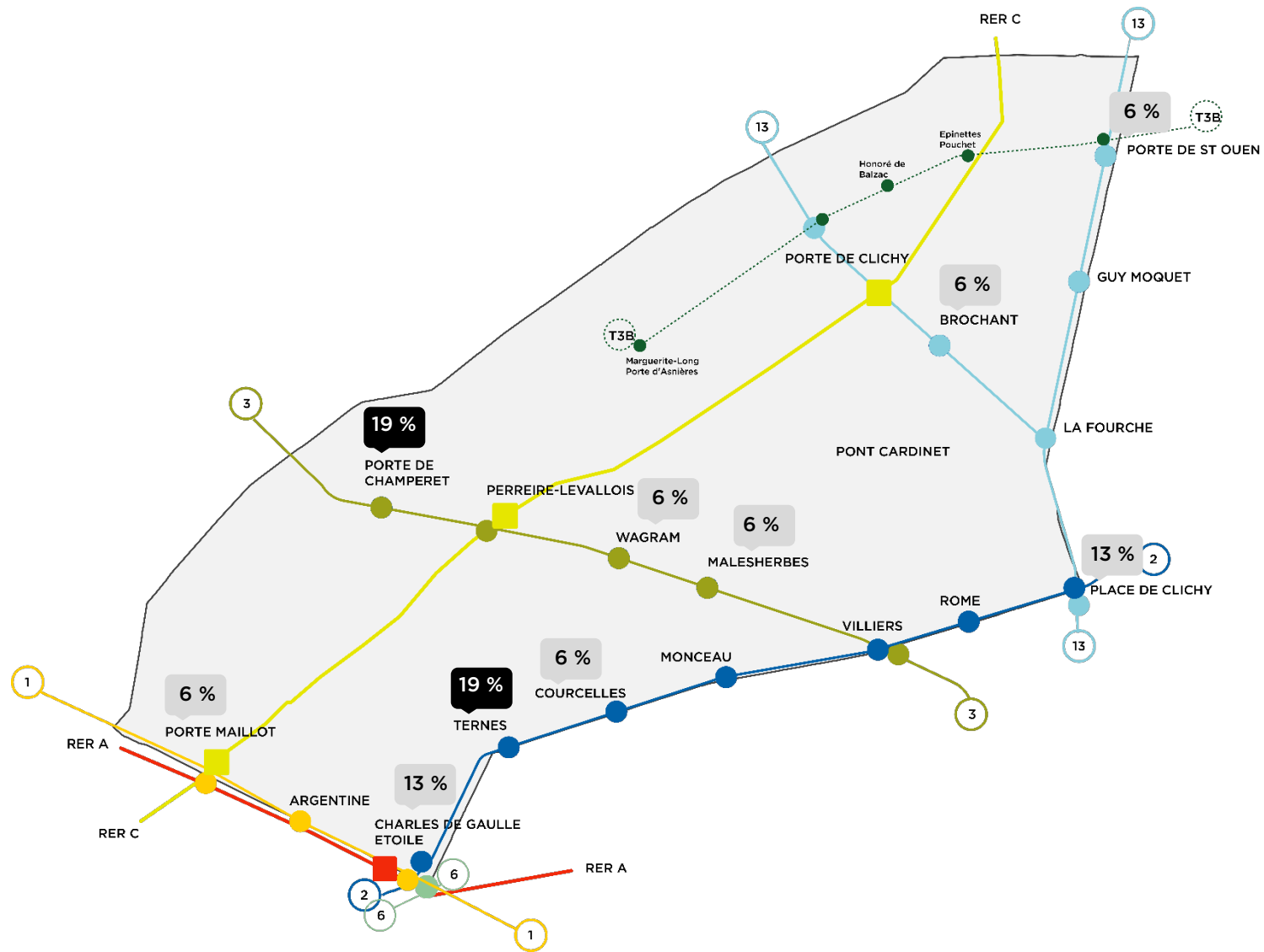
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 94 offres

Une offre à la vente peu nombreuse



17 % des offres (soit 16 offres, **nombre en baisse**) sont proposés à la vente, et situés essentiellement autour des stations Ternes et Porte de Champerret.



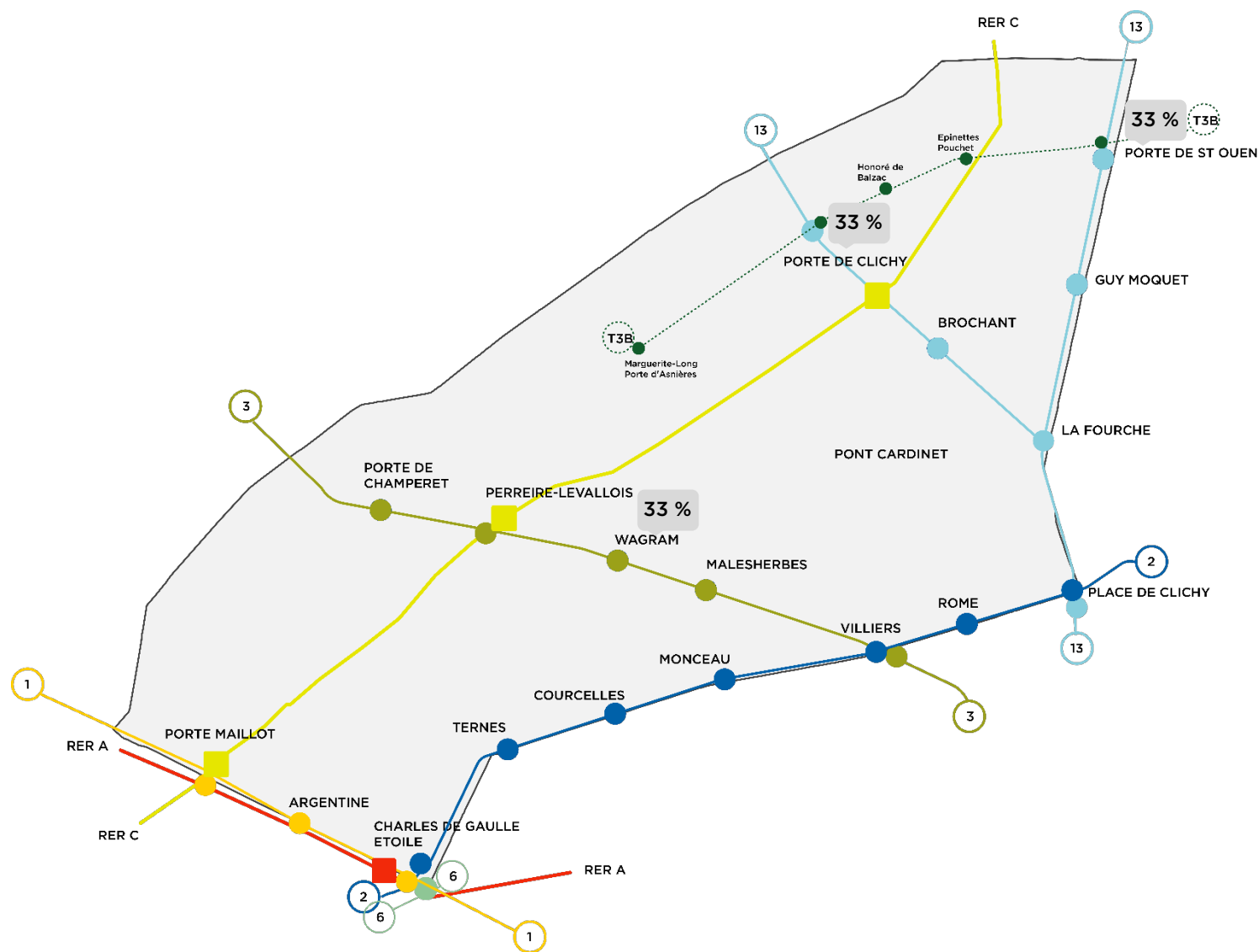
- Nombre d'offres à la vente faible
- Nombre d'offres à la vente moyen
- Nombre d'offres à la vente le plus élevé

Statistiques réalisées sur 16 offres

Une offre quasi exclusivement de second marché



Seuls **3 % des offres sont neuves ou restructurées** (soit 3 offres, **nombre en baisse**). Il s'agit de surfaces dans des immeubles restructurés, ou neufs pour ceux situés aux portes de Paris.



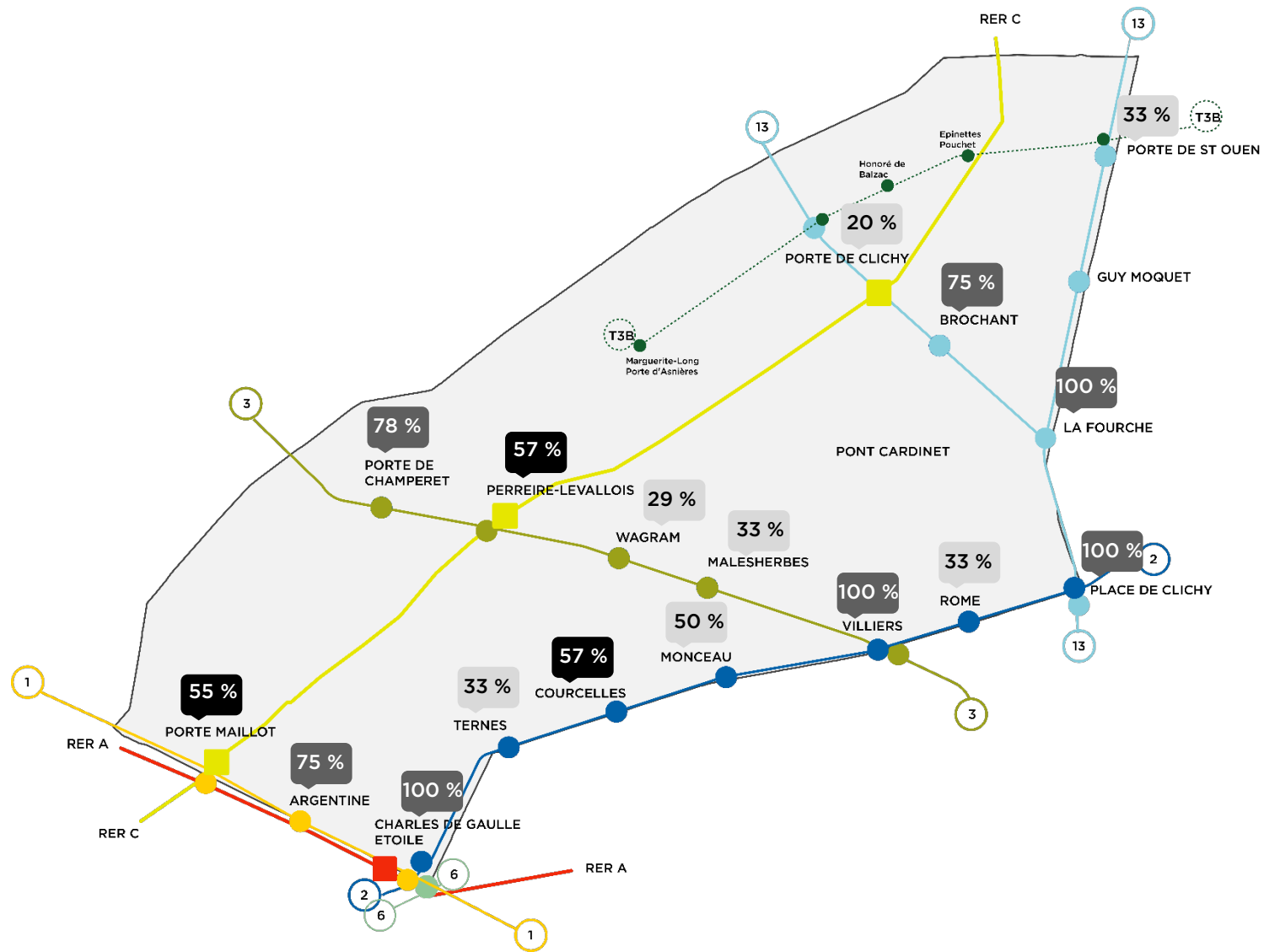
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 3 offres

Une offre composée majoritairement de petites surfaces



Plus de la moitié (56 %) des offres propose des **surfaces inférieures à 300 m²**. Les stations Perreire-Levallois, Porte Maillot et Courcelles sont dans la moyenne de l'arrondissement.



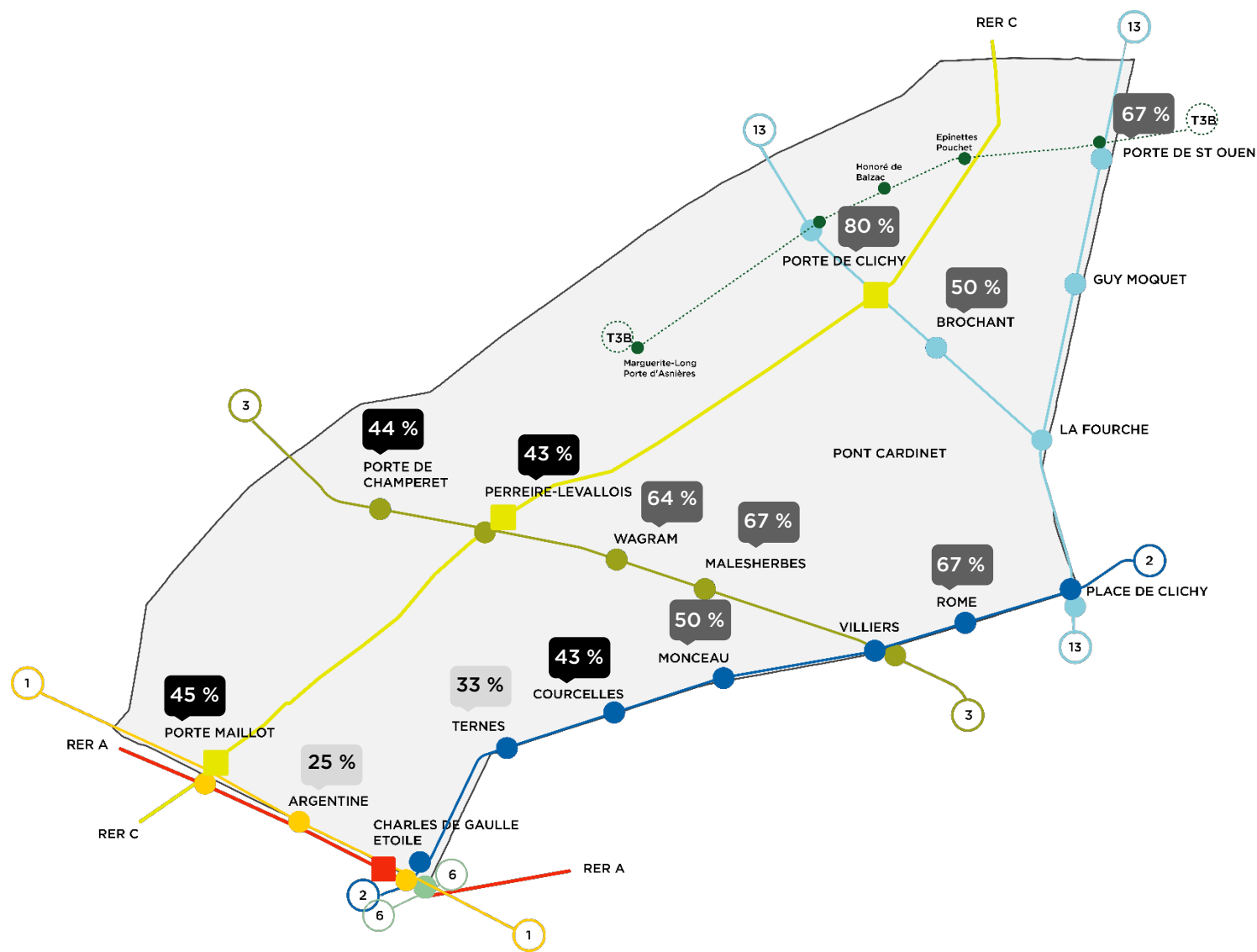
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 94 offres

Une offre soutenue de surfaces intermédiaires



Plus d'un tiers, **44 %** des offres (part en progression) propose des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**. Les stations Porte de Champerret, Perreire-Levallois, Courcelles et Porte Maillot sont dans la moyenne de l'arrondissement.



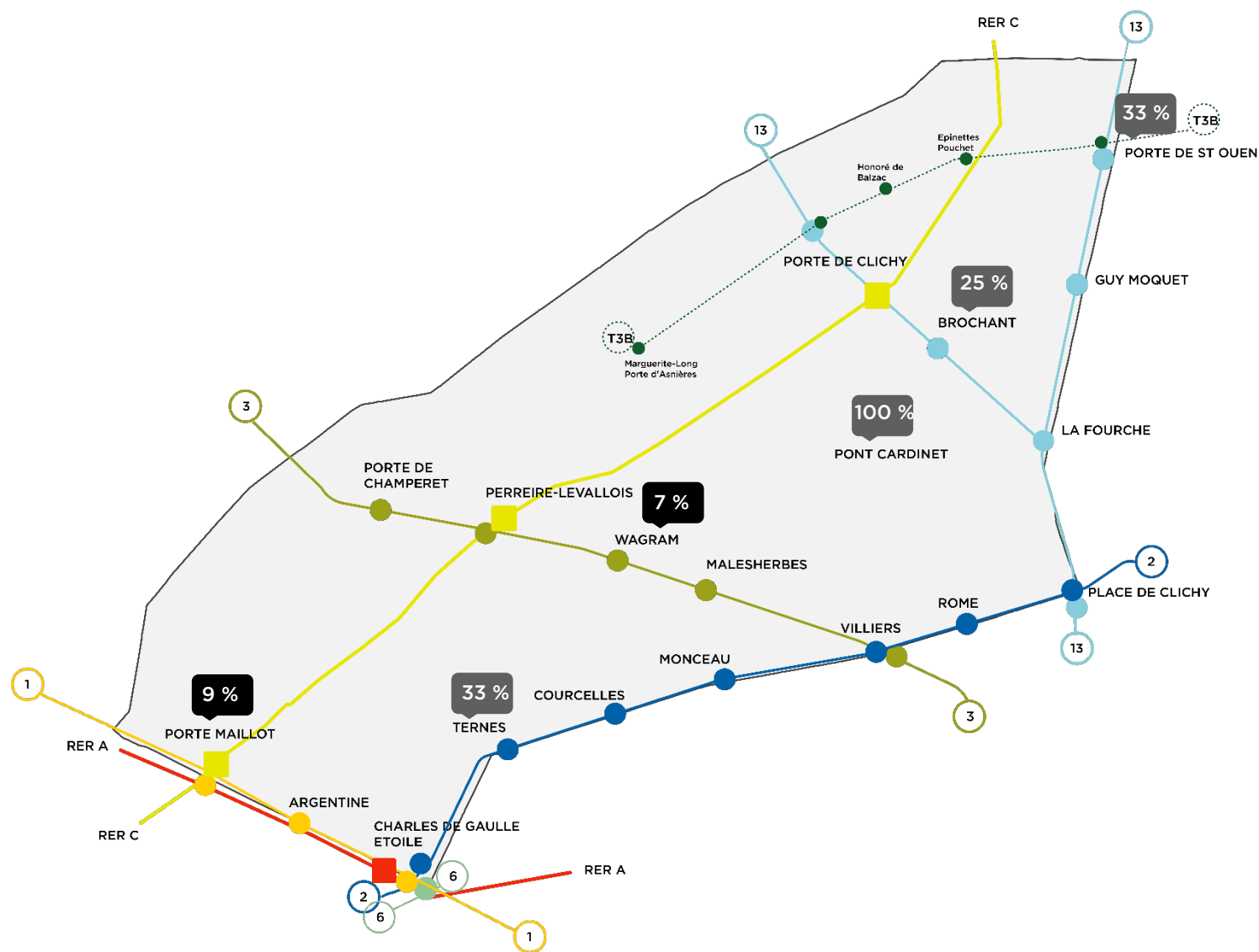
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 94 offres

Une offre très faible de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m²** est peu élevée (**6 %** du total des offres, soit 6 offres) et en baisse. Aucune station a plus d'une offre de ce type à proximité.



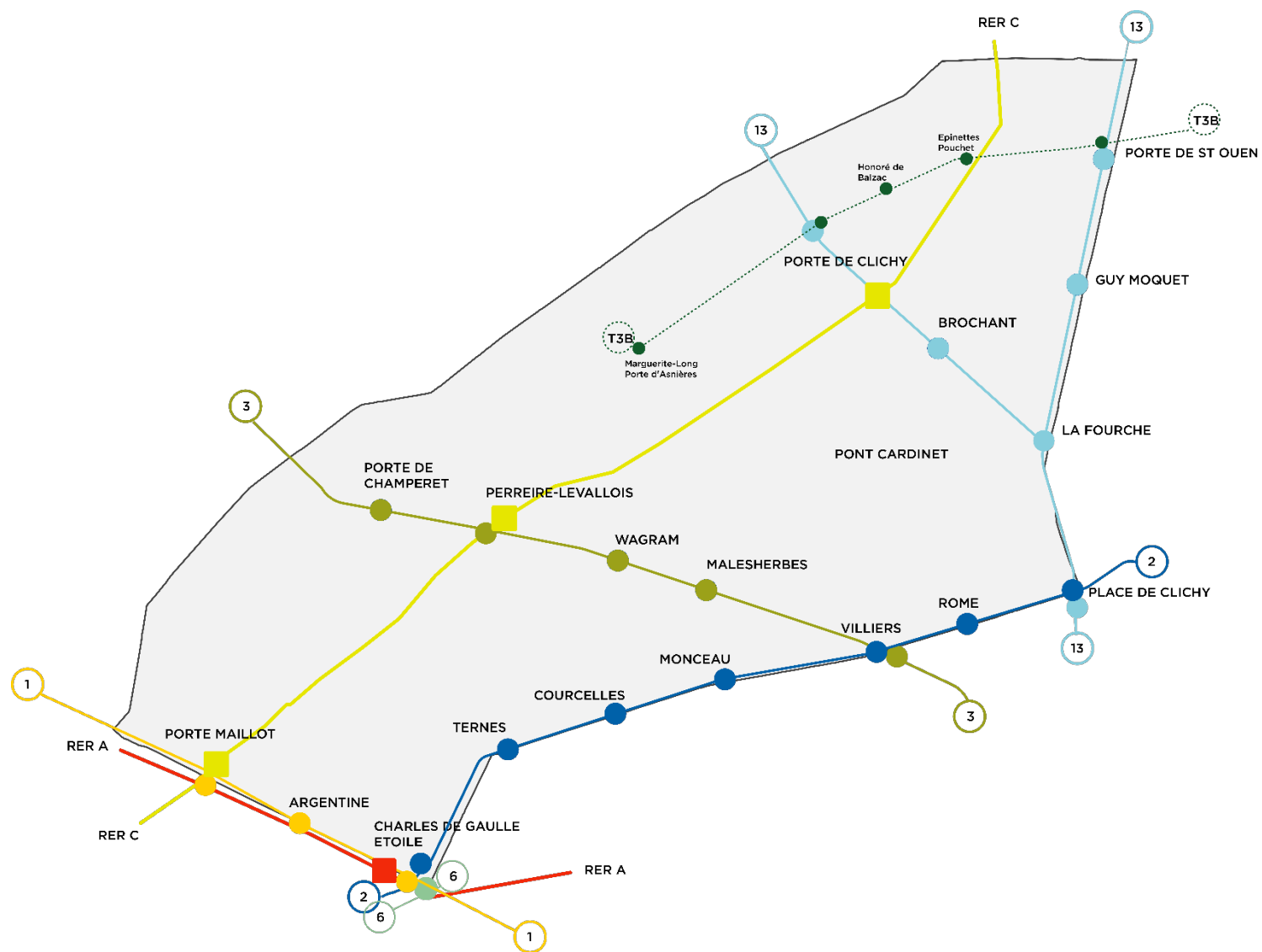
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 94 offres

Absence d'offres de grandes surfaces



Aucune des offres propose des surfaces supérieures à 5 000 m²



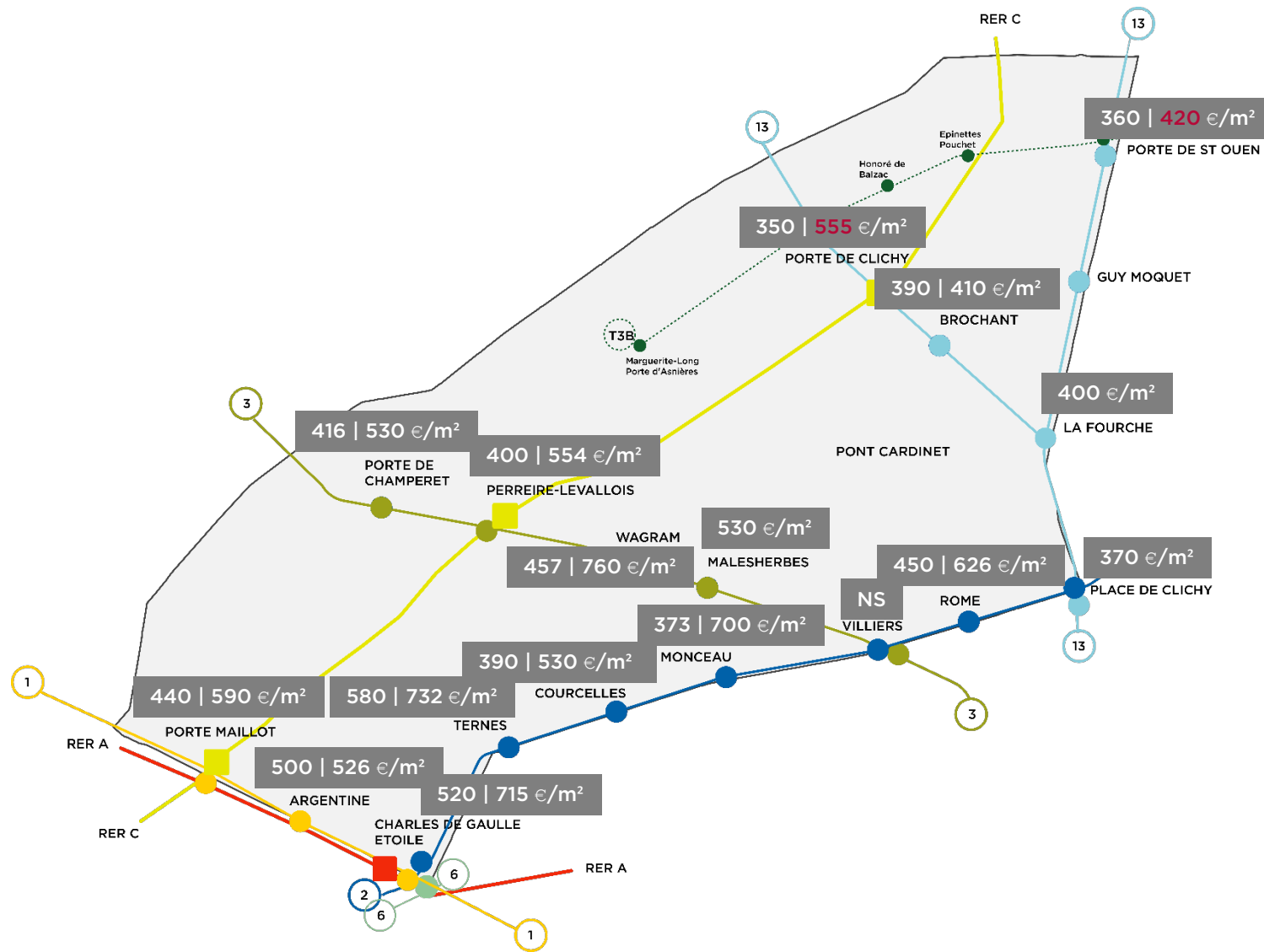
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 94 offres

Des valeurs locatives toujours en progression



Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes. Les moins élevées se situent à l'Est de l'arrondissement à proximité du 18^{ème} arrondissement. La valeur de présentation la moins élevée se trouve Mo Porte de Clichy et la plus élevée Mo Wagram. La valeur moyenne de l'arrondissement est en hausse sur un semestre.



X | Y €/m²

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

Valeurs non communiquées

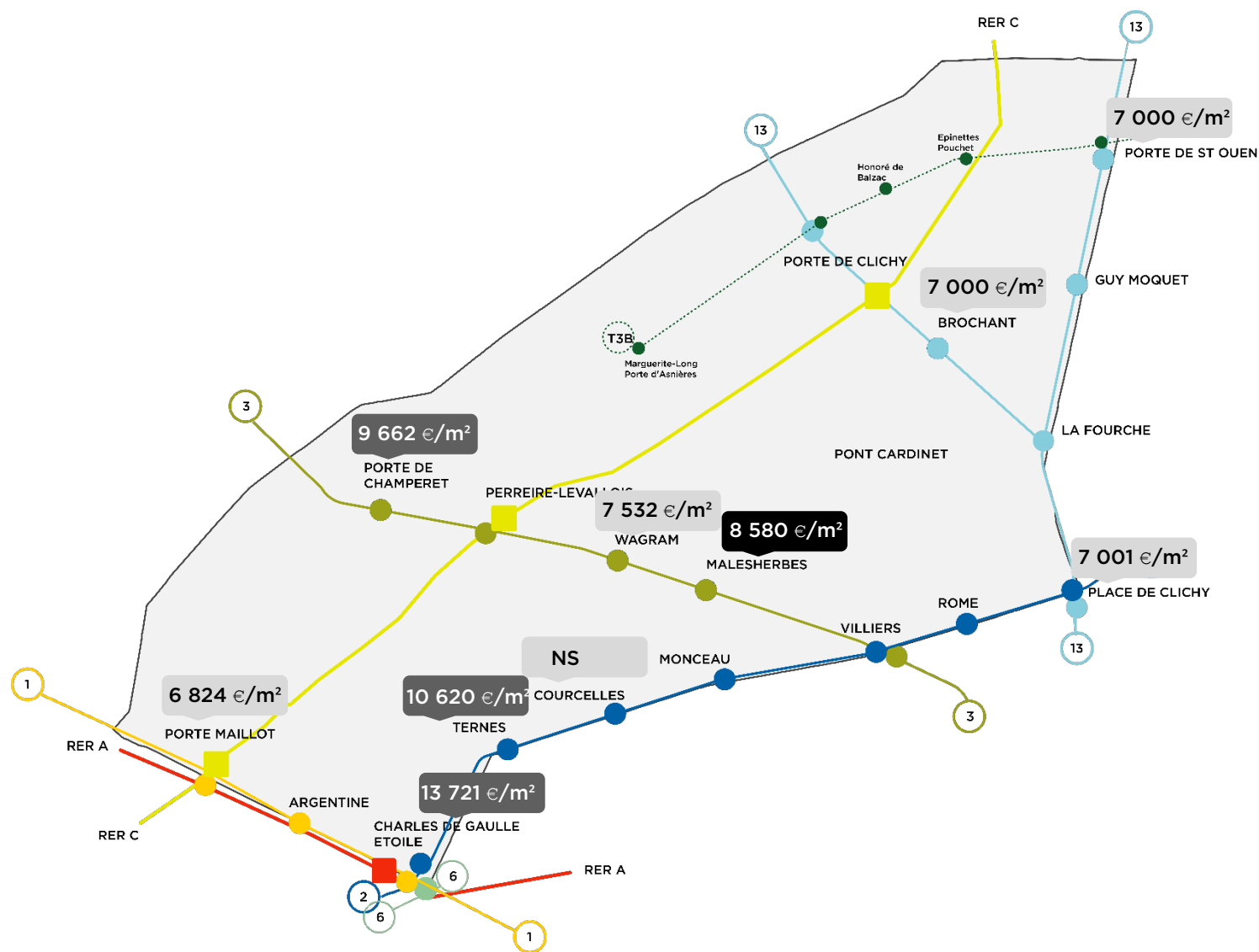
Statistiques réalisées sur 79 offres

Des valeurs vénales hétérogènes



Les valeurs vénales de présentation sont hétérogènes de 5 553 à 15 000 €/m² pour des surfaces majoritairement inférieures à 300 m².

- Valeur moyenne de l'arrondissement **9 090 €/m²** (stable sur un semestre)



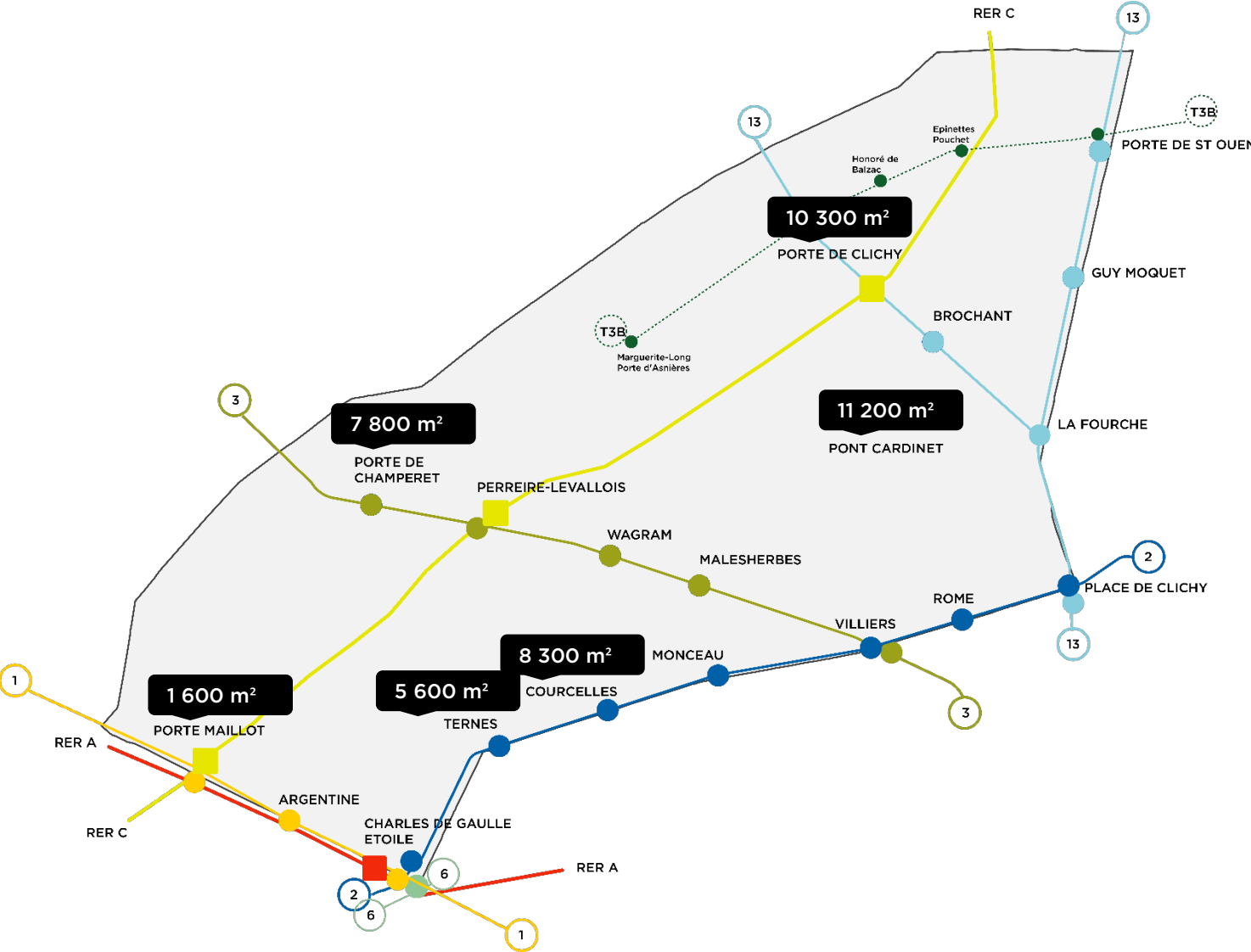
- Valeurs inférieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs supérieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 16 offres dont 8 stations proposant 1 ou 2 offres

L'offre future est constituée de nouveaux programmes



L'offre future certaine est en hausse (près de **44 500 m²**, soit **7 programmes**) et se situe à proximité de 6 stations différentes. La majorité des programmes est constituée par des nouveaux immeubles.

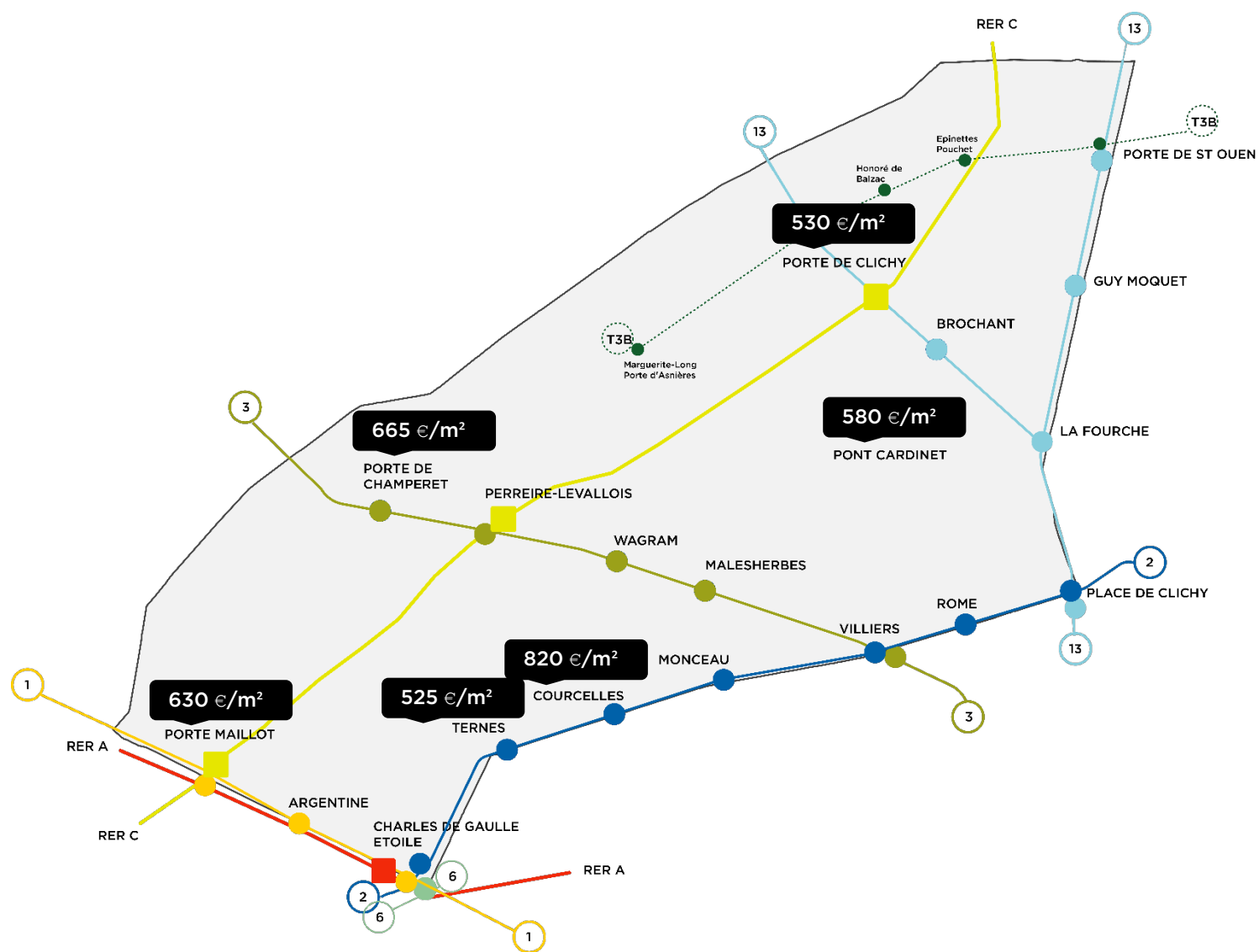


Les valeurs locatives de l'offre future



La valeurs locative moyenne de présentation de l'offre future recensée est beaucoup plus élevée que celle de l'existant. Elle s'échelonne cependant de 525 à 820 €/m².

Valeur moyenne de l'arrondissement **631 €/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

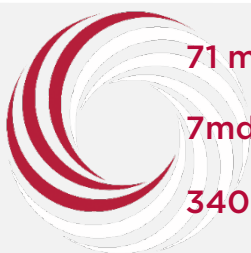
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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

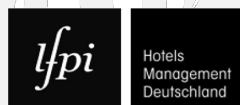
- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

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

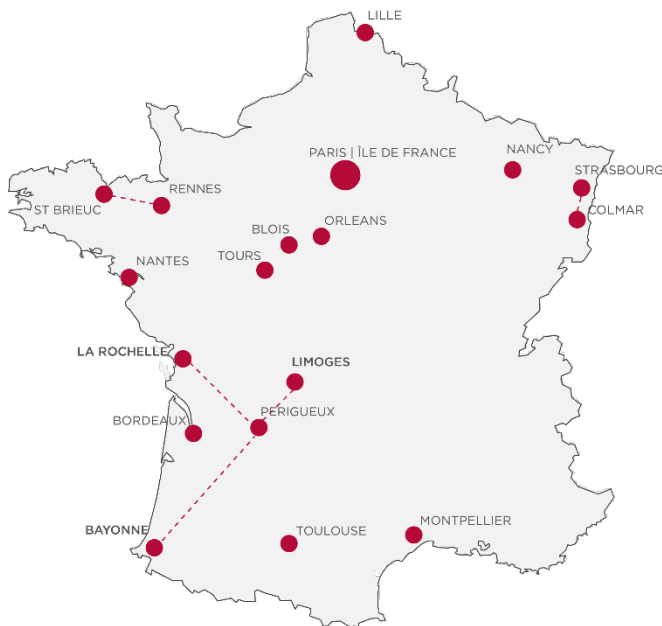
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

