

# PARIS 1<sup>er</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 1<sup>er</sup> arrondissement est en progression sur un semestre. Ce marché propose essentiellement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires à la location. L'offre à la vente est quasi inexistante.

Les offres neuves ou restructurées manquent, et seules 2 offres futures sont recensées (hors QCA).

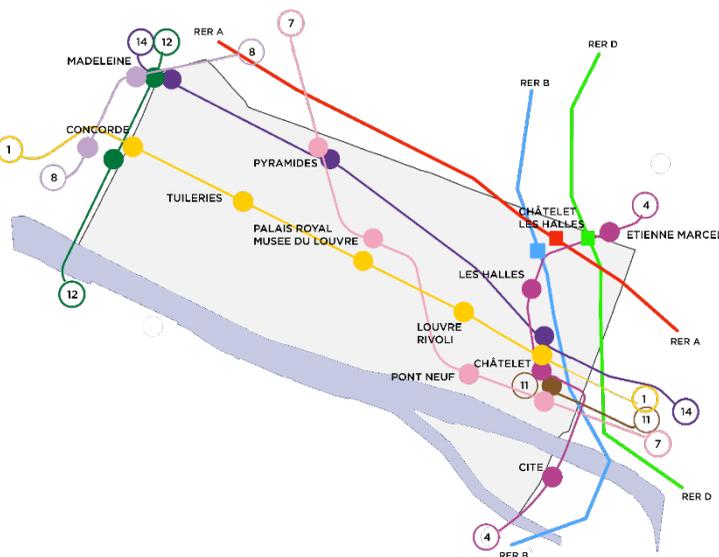
Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement se situent entre 400 et 830 €/m<sup>2</sup>. Les valeurs supérieures à 700 €/m<sup>2</sup> se trouvent principalement dans la partie QCA de l'arrondissement. La valeur moyenne de l'arrondissement est stable sur un semestre.

## 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 1<sup>er</sup> arrondissement.**



## PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie  
1,80 ha, soit 1,7 %
- Population  
16 252, soit 0,7 %
- Population active  
9 038, soit 0,8 %
- Nombre d'emplois  
61 214, soit 3,4 %
- Nombre d'entreprises  
17 153, soit 3,1 %
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : 72,1 %
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : 57,7 %

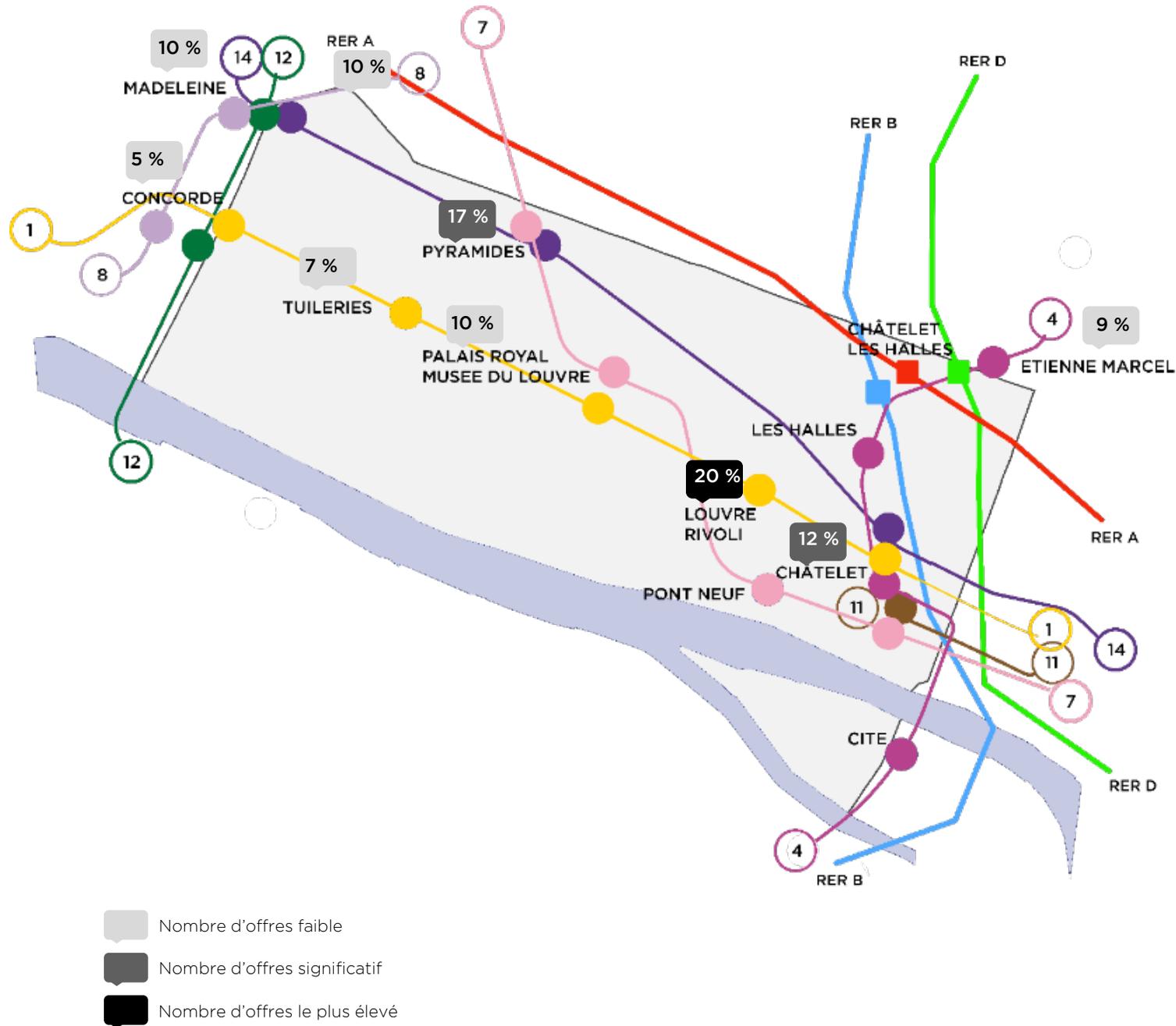
## TRANSPORTS EN COMMUN

- RER A
- RER B
- RER D
- Métro 1 (Vincennes / La Défense)
- Métro 4 (Porte de Clignancourt - Paris 18<sup>e</sup> / Porte d'Orléans - Paris 14<sup>e</sup>)
- Métro 7 (La Courneuve / Ivry / Villejuif)
- Métro 8 (Balard - Paris 15<sup>e</sup>/Créteil)
- Métro 9 (Sèvres / Montreuil)
- Métro 11 (Châtelet - Paris 1<sup>er</sup> / Les Lilas)
- Métro 12 (Porte de la Chapelle - Paris 18<sup>e</sup>/Issy)
- Métro 14 (Gare St-Lazare - Paris Olympiades - Paris 13<sup>e</sup>)

# Une offre concentrée au centre de l'arrondissement



L'offre en nombre a augmenté sur un semestre. La plus importante est concentrée principalement **autour des stations de la ligne 1** de Concorde à Châtelet, soit **54 %** de l'offre. Une autre grande partie de l'offre (**37 %**) se trouve dans un triangle Madeleine, Opéra et Pyramides, partie « QCA » de l'arrondissement.

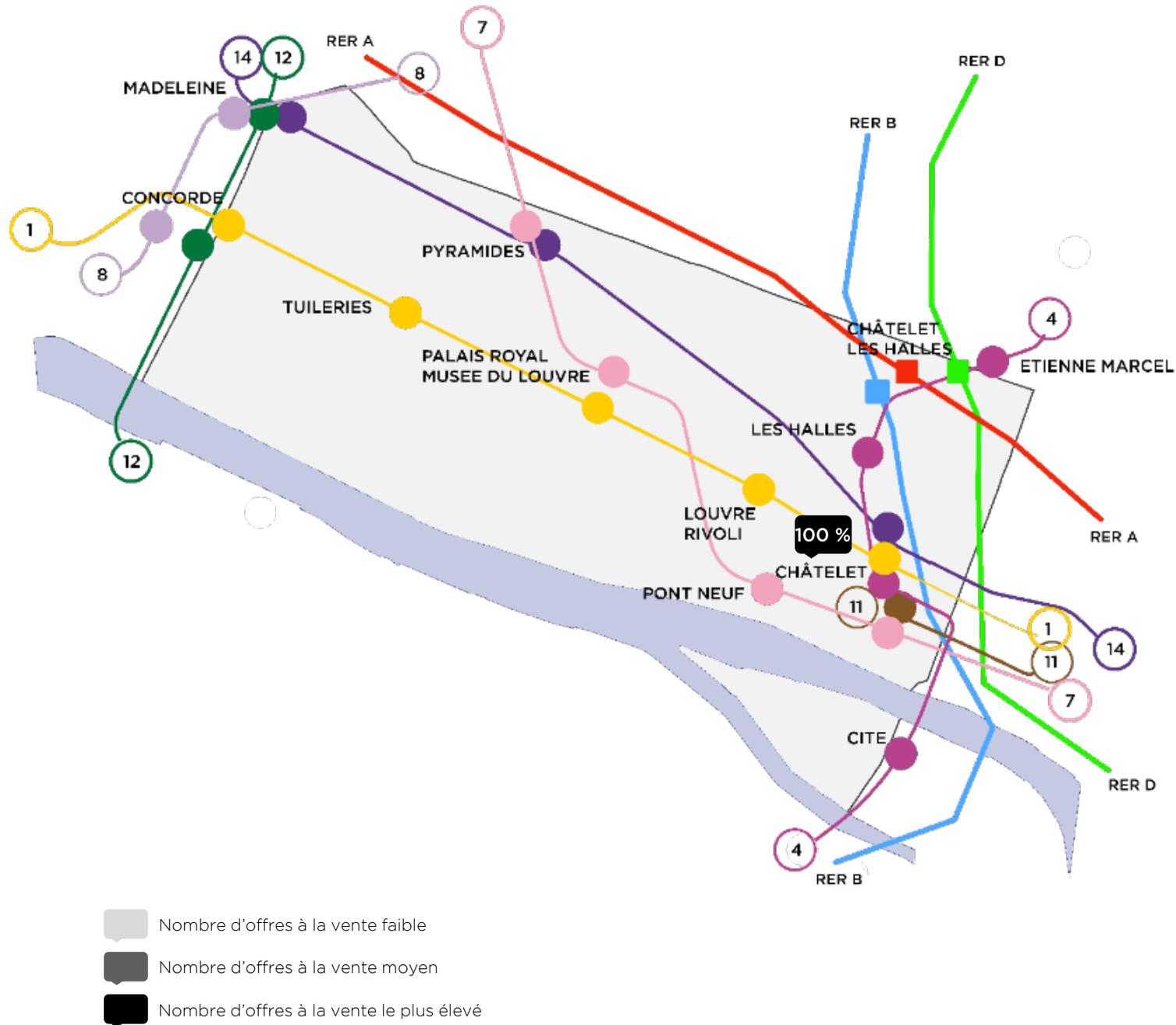


Statistiques réalisées sur 59 offres

# Une offre à la vente quasi absente de l'arrondissement



Seuls **2 % des offres** (soit 1 offre, **nombre stable**) sont proposés à la vente.

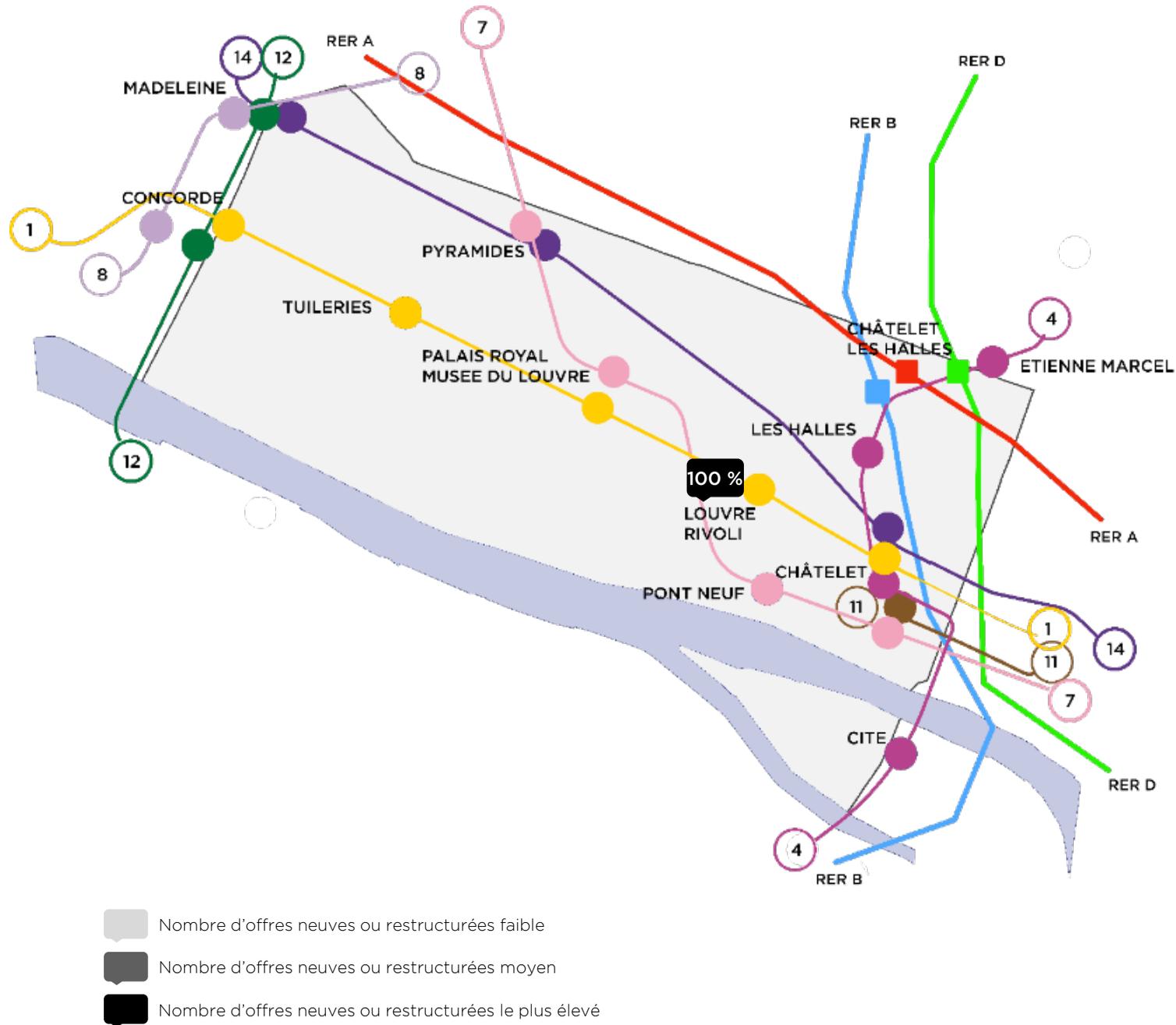


Statistiques réalisées sur 1 offre

# Une offre exclusivement de second marché



Une offre neuve ou restructurée recensée, soit **2 % des offres**. Il s'agit d'une petite surface restant à commercialiser dans un immeuble restructuré.

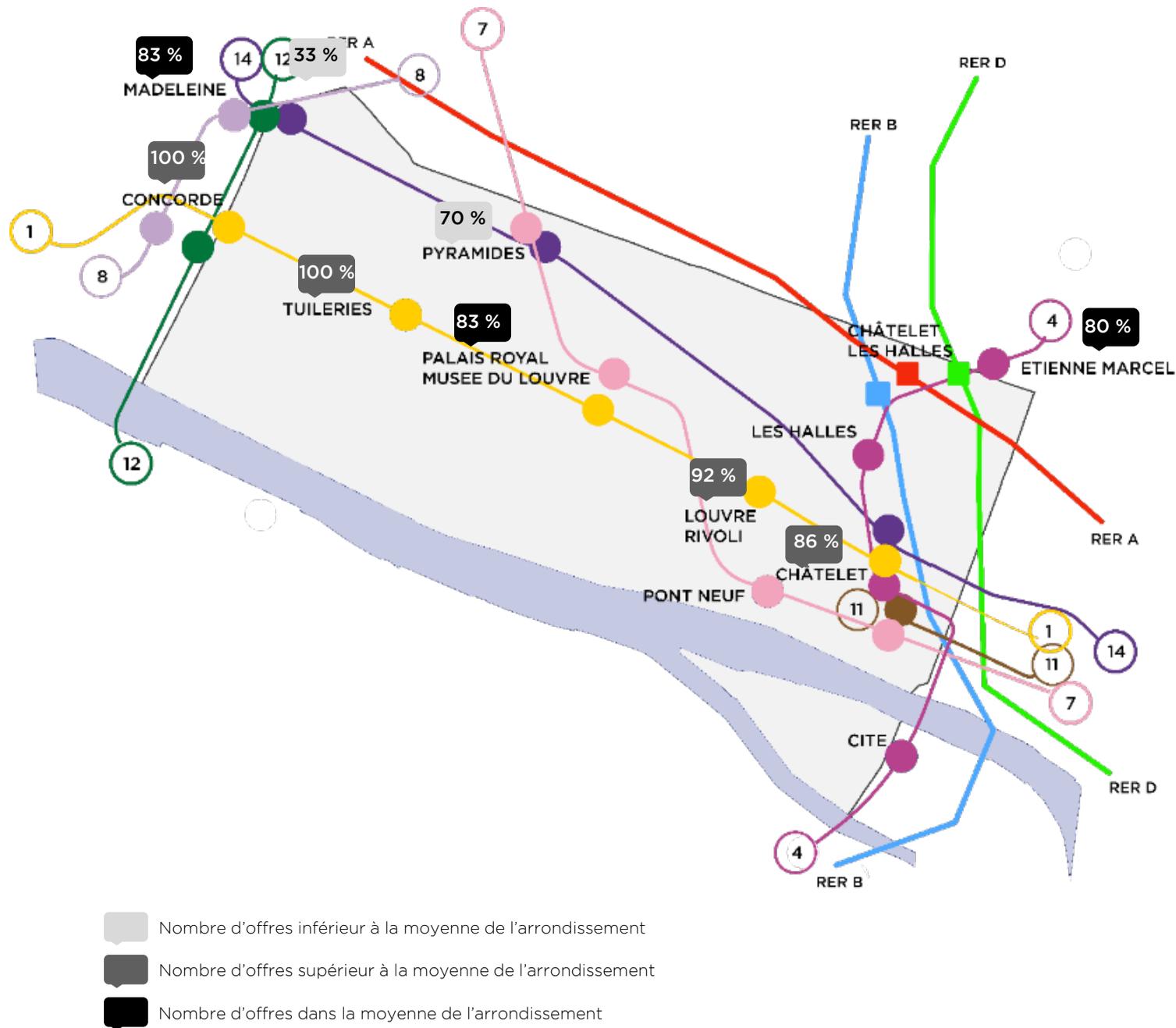


Statistiques réalisées sur 1 offre

# Une offre composée essentiellement de petites surfaces



Plus des trois quarts (**80 %**) des offres (**part en hausse**) proposent des **surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>**. Les stations Madeleine, Palais Royal Musée du Louvre et Etienne Marcel sont dans la moyenne de l'arrondissement.

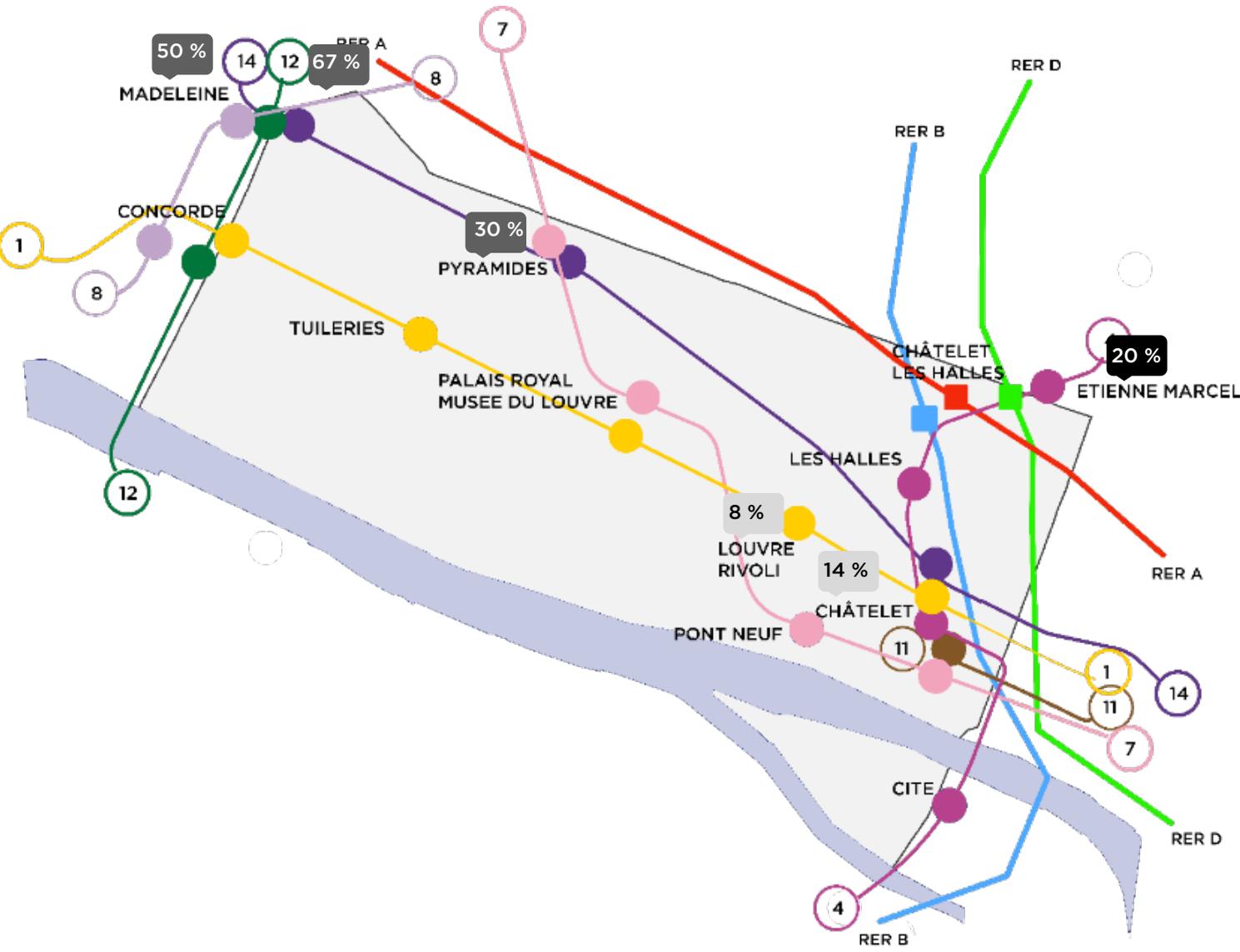


Statistiques réalisées sur 59 offres

# Une offre de surfaces intermédiaires en baisse



Moins d'un quart (**22 %** des offres, **part en baisse**) propose des **surfaces intermédiaires (300 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>)**. Les stations Madeleine, Pyramides et Opéra enregistrent un pourcentage supérieur à la moyenne de l'arrondissement.



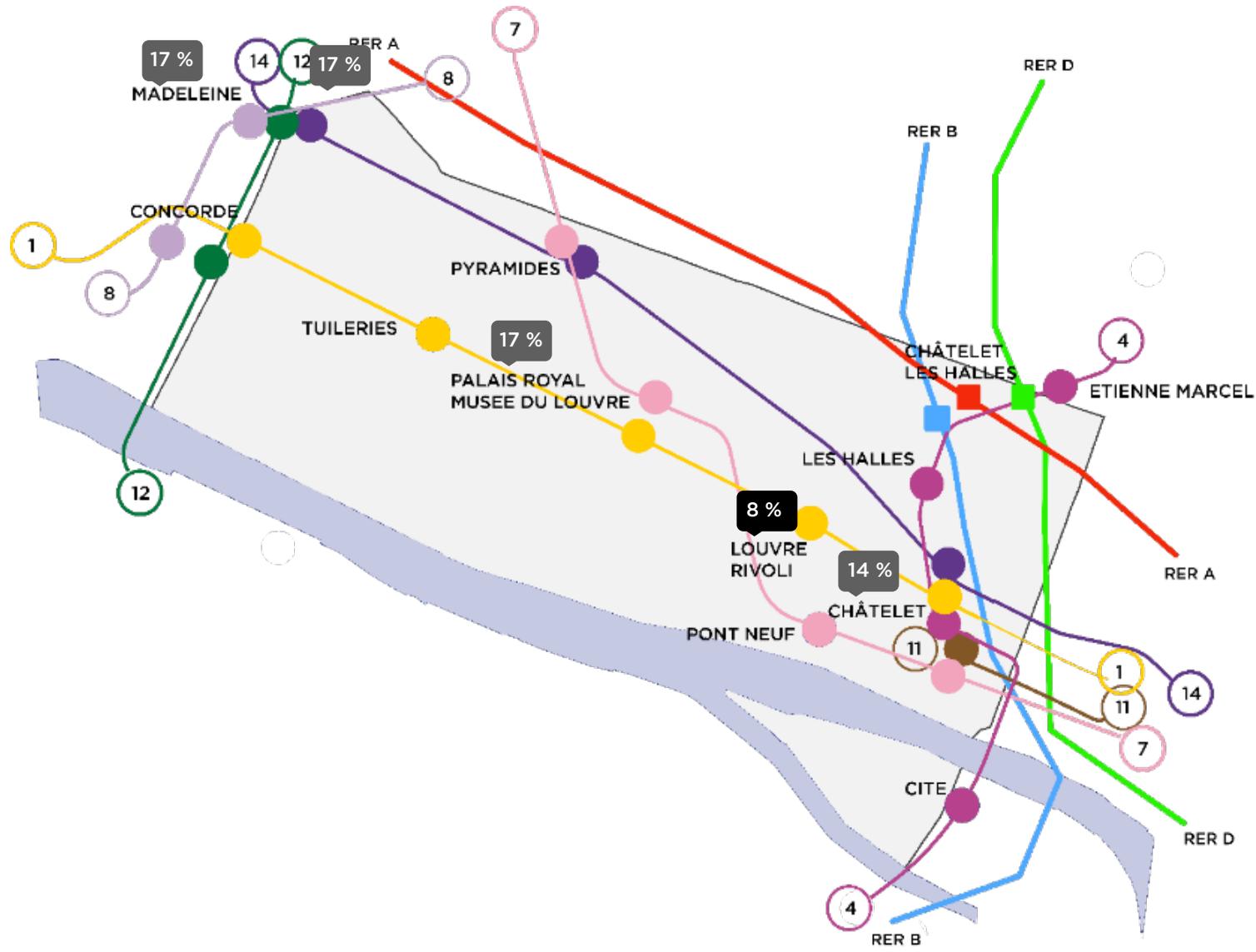
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 59 offres

# Une offre très peu élevée en moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup>** est faible (**8 %** du total des offres, soit 5 offres).



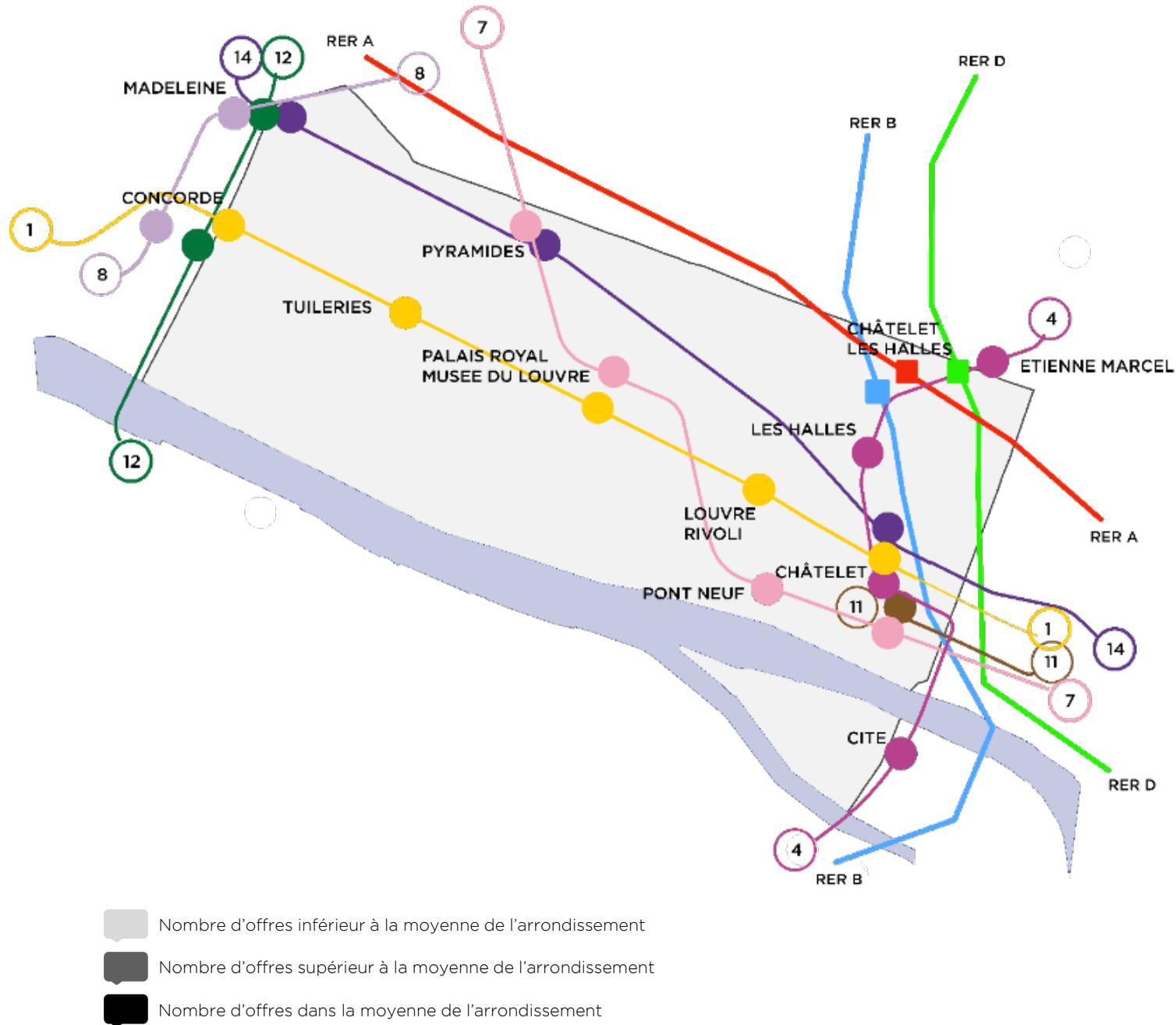
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 59 offres

# Absence d'offre de grandes surfaces



Aucune offre propose des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

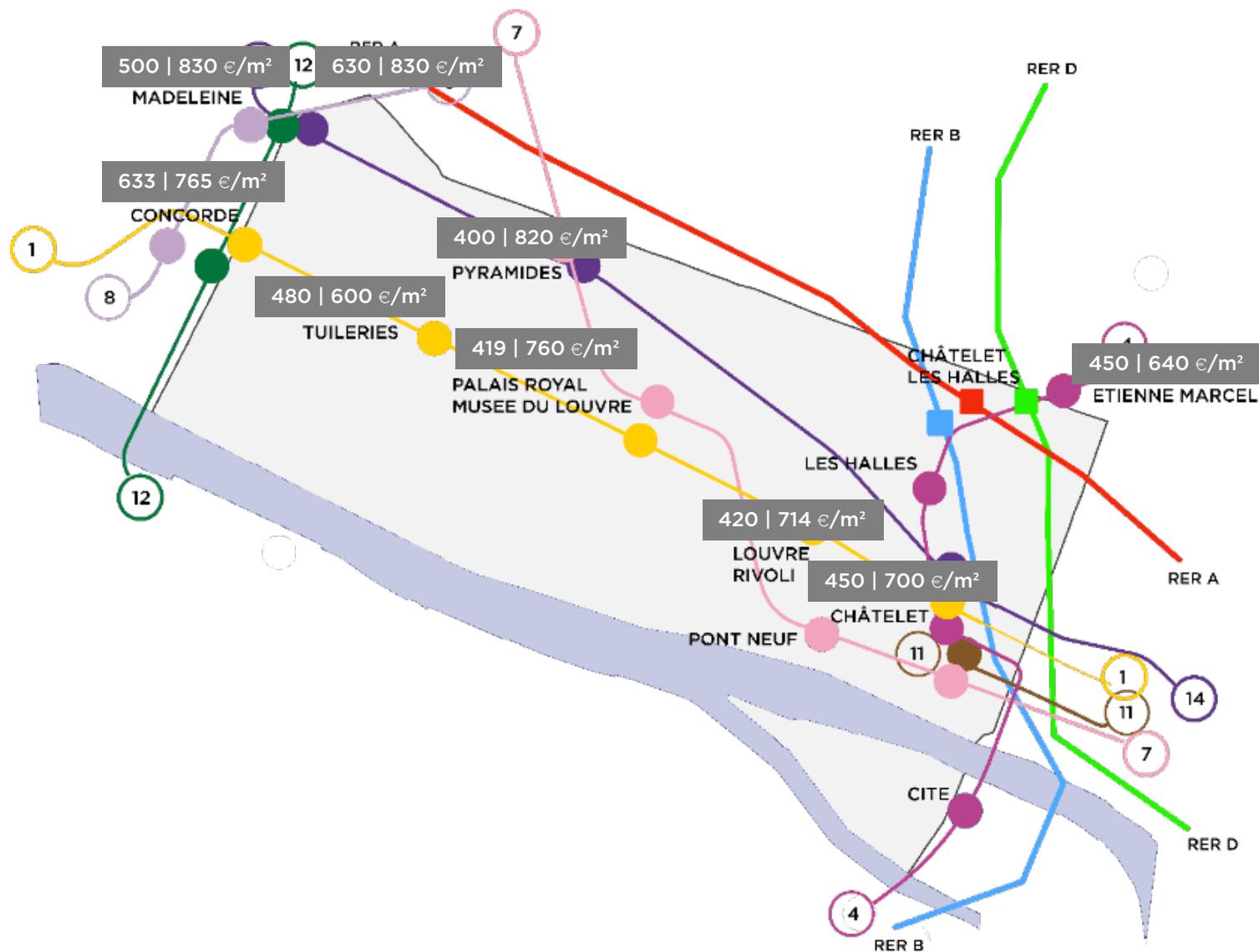


Statistiques réalisées sur 59 offres

# Stabilisation des valeurs locatives



Les valeurs locatives de présentation les plus élevées se situent essentiellement dans la moitié Nord Ouest de l'arrondissement du côté du 8<sup>ème</sup> arrondissement (partie QCA). La valeur moyenne de l'arrondissement est stable sur un semestre.



X | Y €/m<sup>2</sup>

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

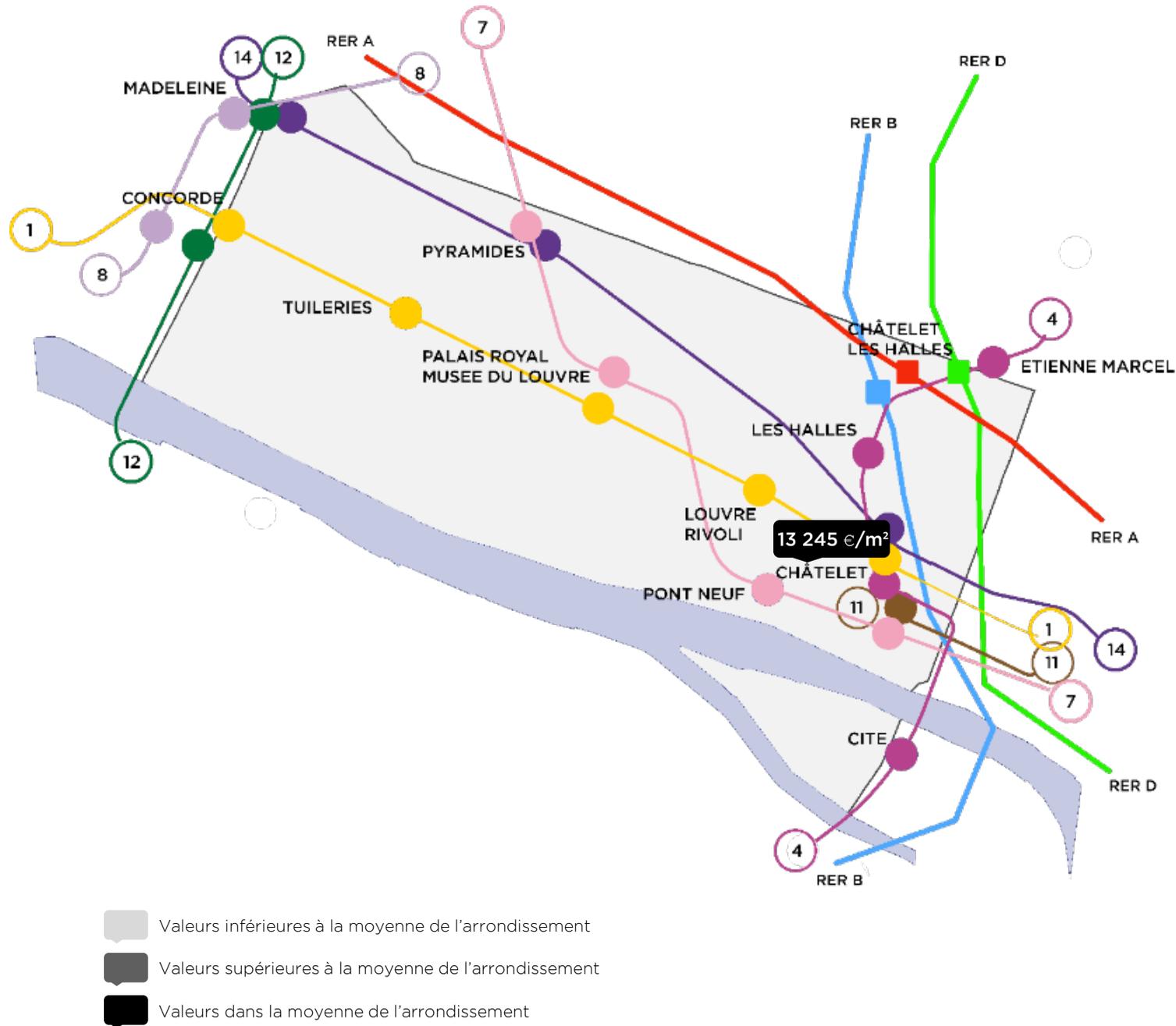
Valeurs non communiquées

Statistiques réalisées sur 58 offres

# Une unique valeur vénale



La valeur vénale de présentation recensée dépasse les 10 000 €/m<sup>2</sup>, il s'agit d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

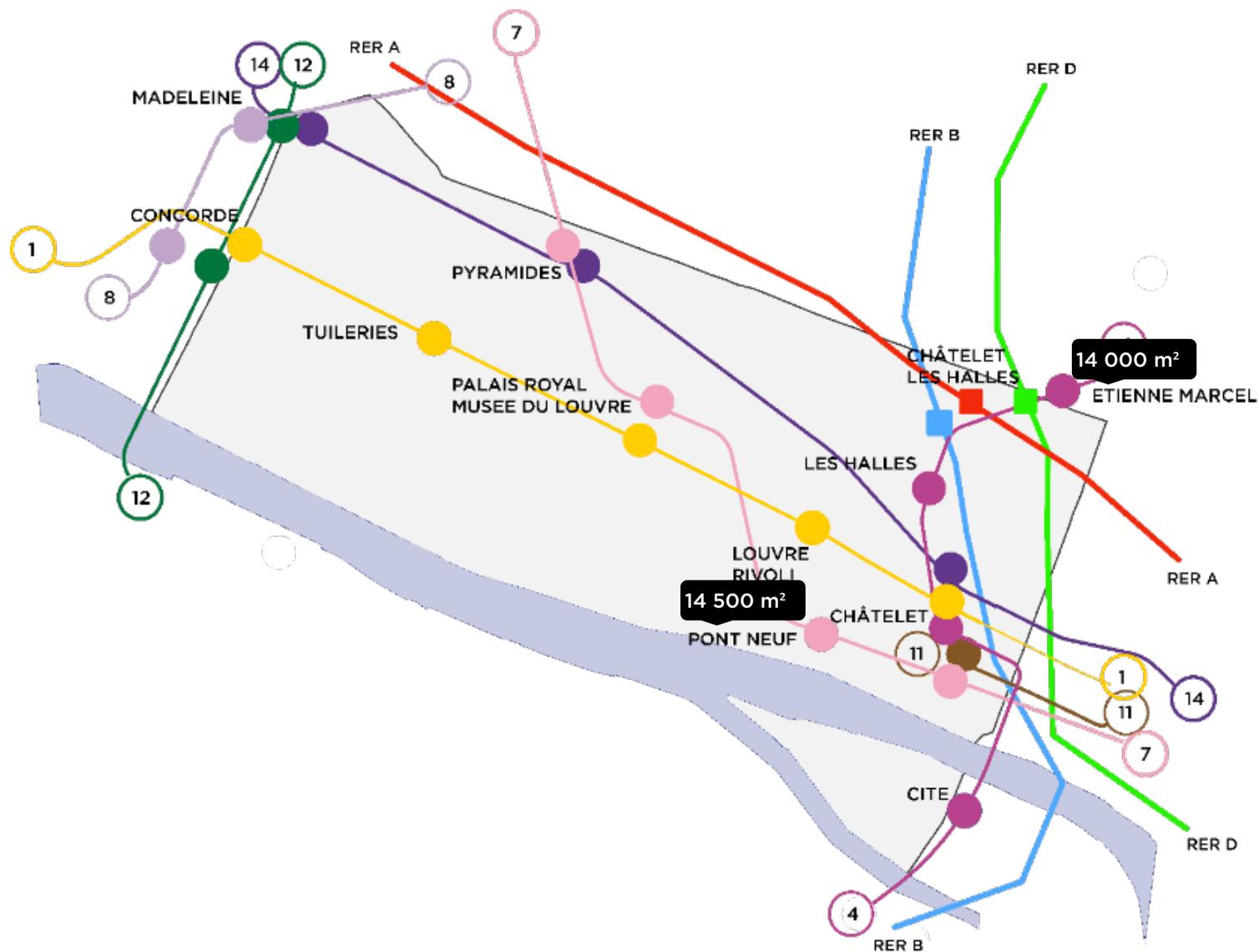


Statistiques réalisées sur 1 offre  
soit une référence de prix par station

# Offre future recensée à l'Est de l'arrondissement (hors QCA)



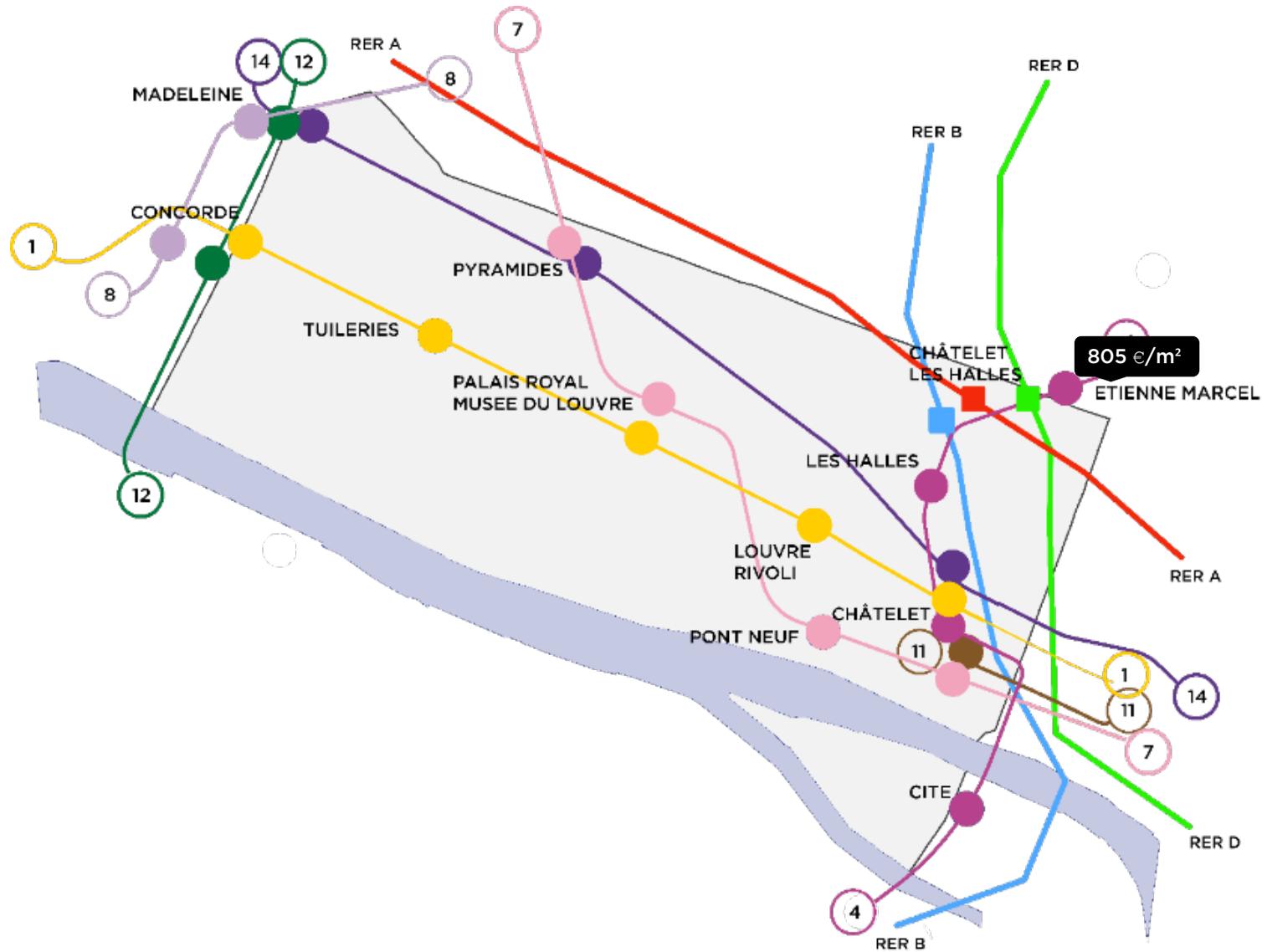
Deux offres représentant près de 30 000 m<sup>2</sup> vont arriver sur le marché en 2020 sur les sites de la Samaritaine et de l'ancienne poste du Louvre.



# Les valeurs locatives de l'offre future



Une valeur communiquée : **805 €/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

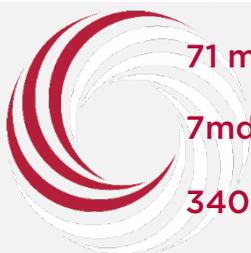
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ 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**

**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...