



PARIS 2^{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 2^{ème} arrondissement est en progression sur un semestre. Ce marché propose essentiellement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires à la location. On note la faiblesse de l'offre de moyennes surfaces et l'absence de grandes surfaces.

Comme les offres à la vente, les offres neuves ou restructurées sont quasi inexistantes. Et seulement deux offres futures sont recensées.

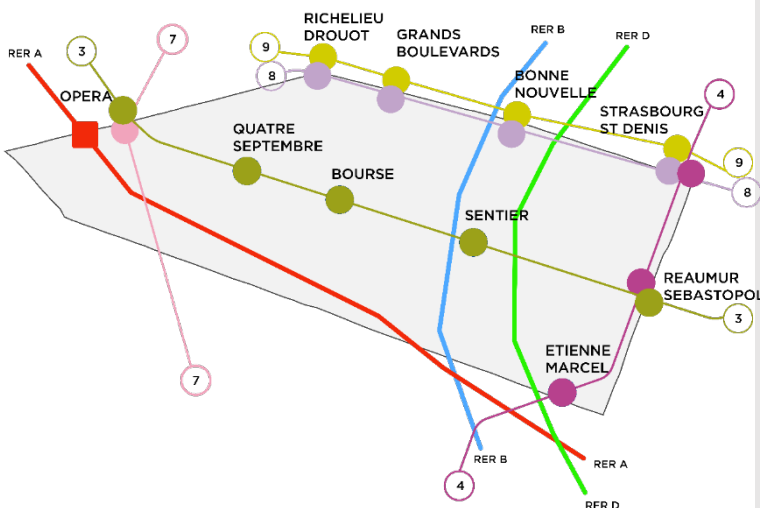
Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement se situent entre 420 et 830 €/m². La valeur moyenne de l'arrondissement est en hausse sur un semestre.

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 2^{ème} arrondissement.



PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie
1,00 ha, soit **0,95 %**
- Population
20 160, soit **0,9 %**
- Population active
13 391, soit **1,1 %**
- Nombre d'emplois
61 153, soit **3,4 %**
- Nombre d'entreprises
18 603, soit **3,4 %**
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : **71,0 %**
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : **60,2 %**

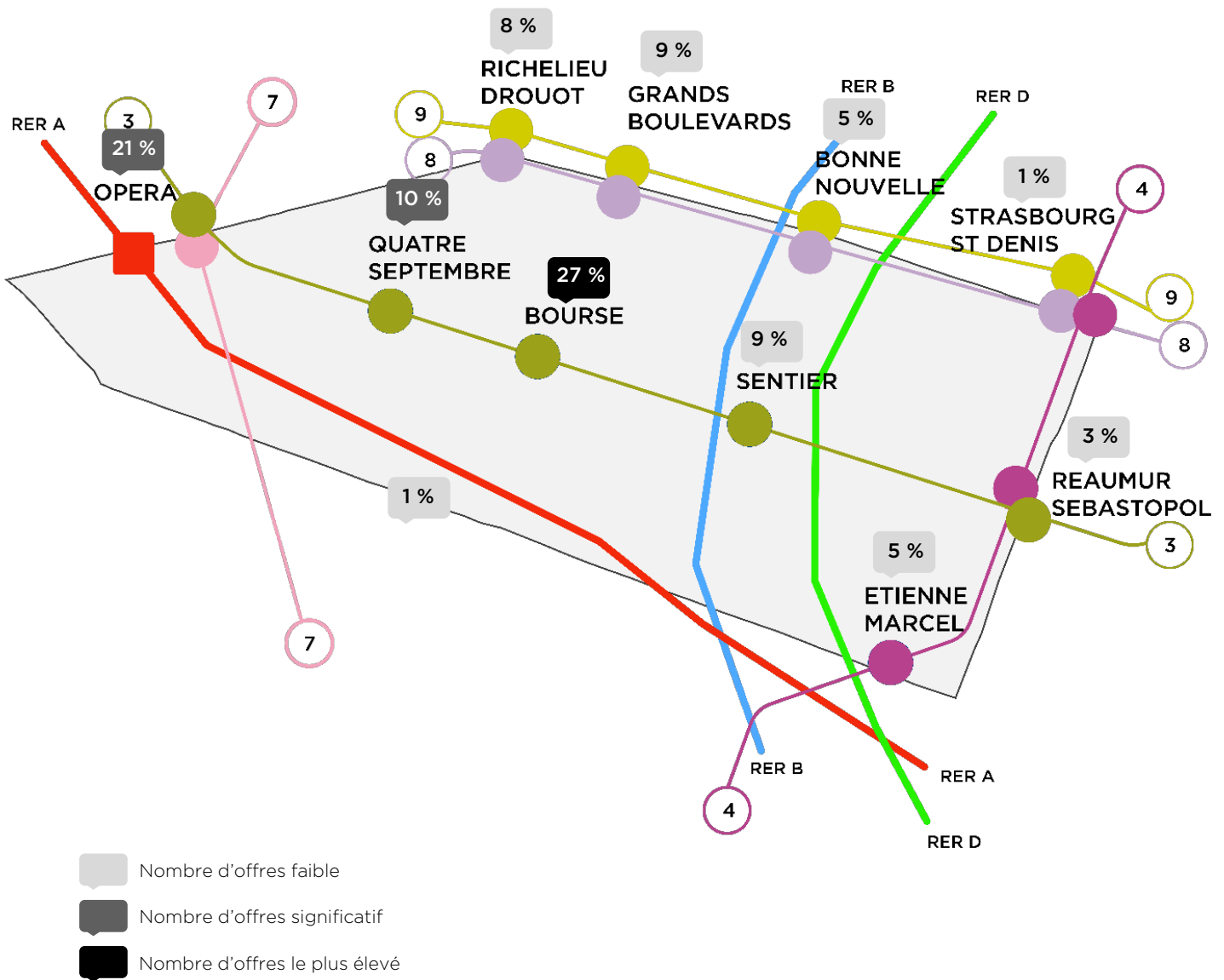
TRANSPORTS EN COMMUN

- RER A
- Métro 3 (Levallois / Bagnole)
- Métro 4 (Porte de Clignancourt - Paris 18^e / Porte d'Orléans - Paris 14^e)
- Métro 7 (La Courneuve / Ivry / Villejuif)
- Métro 8 (Balard - Paris 15^e/Créteil)
- Métro 9 (Sèvres / Montreuil)

Une offre concentrée au centre de l'arrondissement



Le nombre d'offres de l'arrondissement est en hausse. L'offre la plus importante en nombre est **concentrée autour des stations de la ligne 3** de Opéra à Réaumur Sébastopol, soit **70 %** de l'offre.

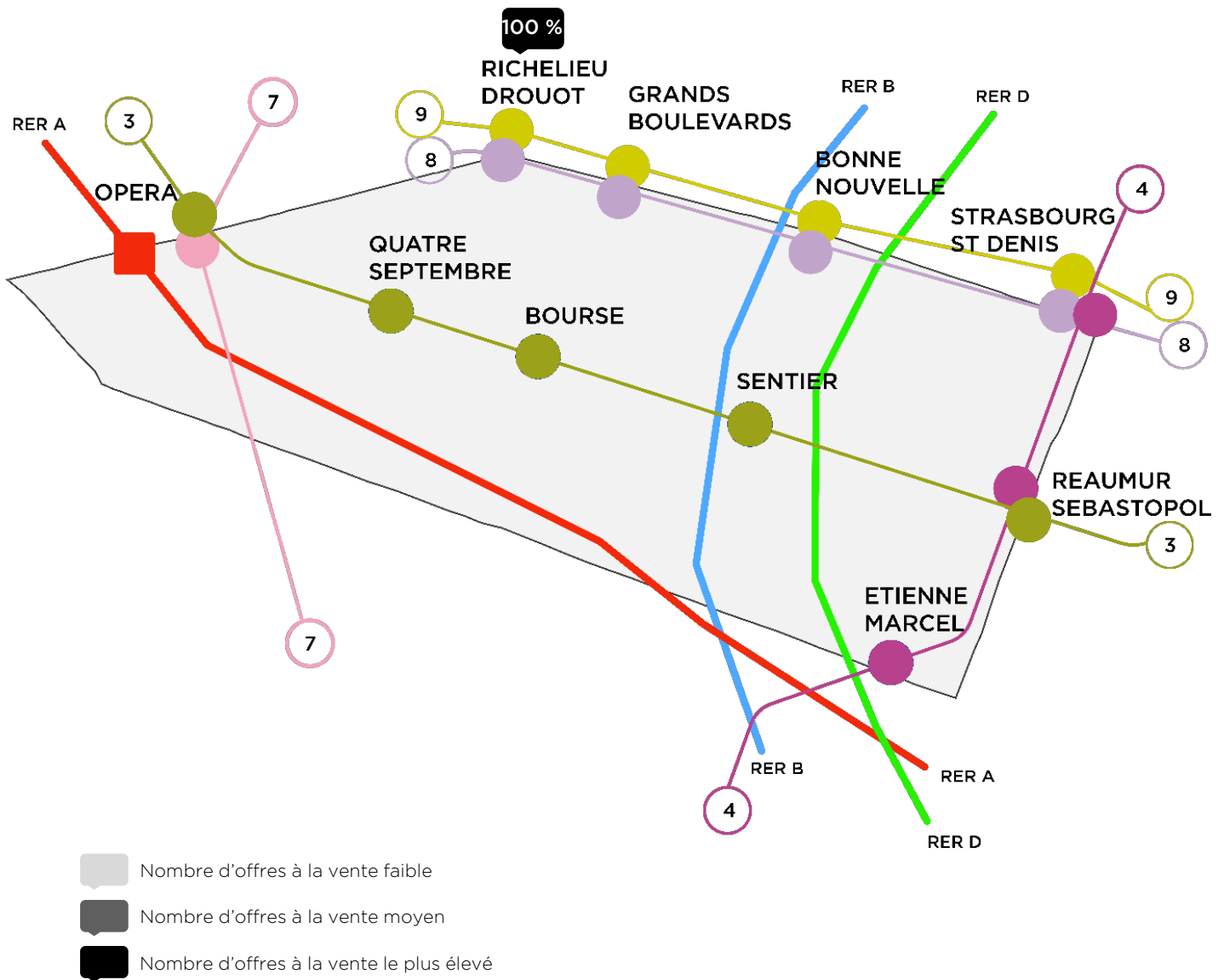


Statistiques réalisées sur 77 offres

Une offre à la vente quasi inexistante



Seul **1 % des offres** (soit 1 offre, **nombre en baisse**) est proposé à la vente et situé à proximité de la station Richelieu Drouot.

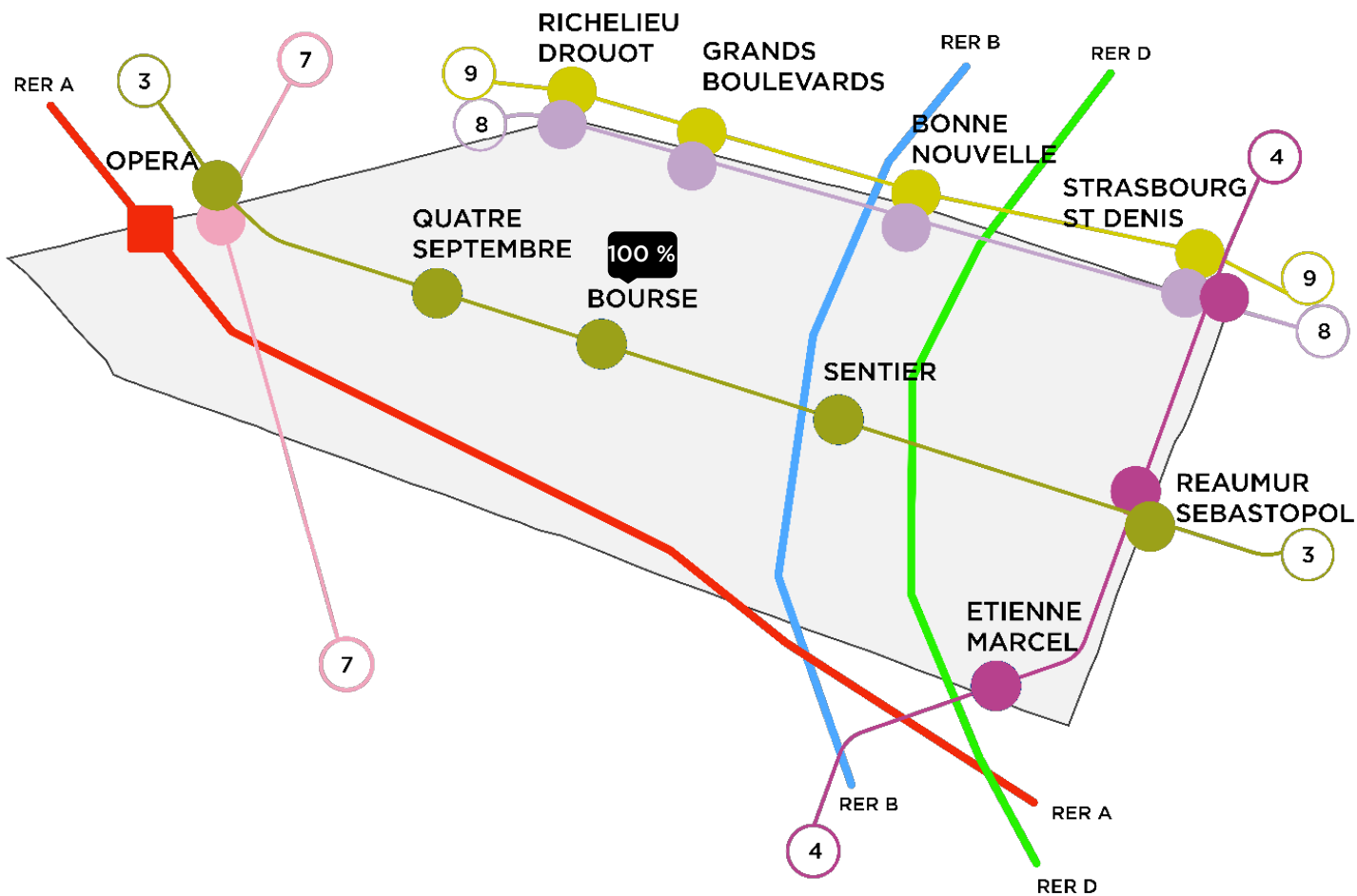


Statistiques réalisées sur 1 offre

Une offre quasi exclusivement de second marché



Une offre restructurée recensée, soit 1 % des offres.



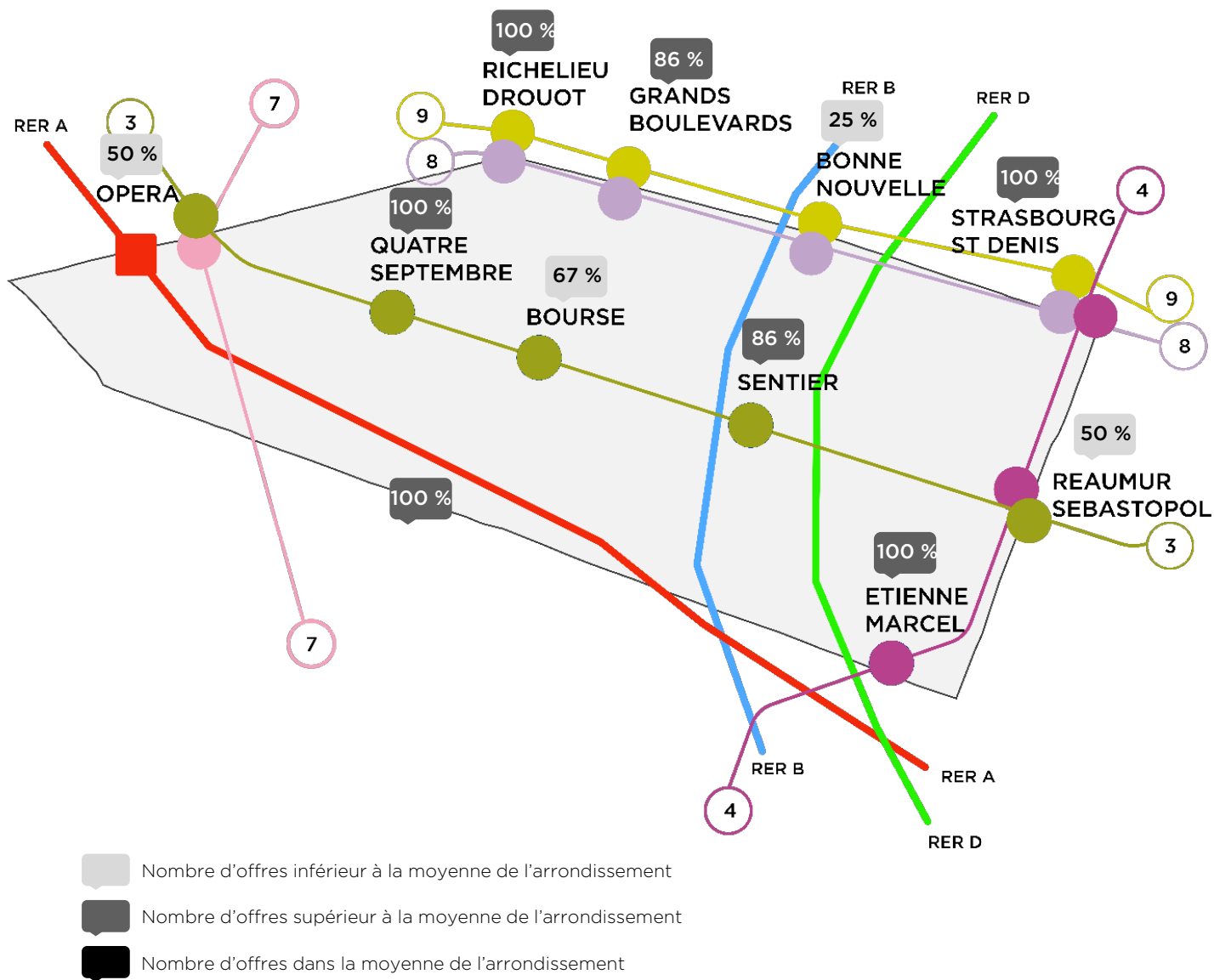
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 1 offre

Forte progression des offres de petites surfaces



Près des trois quarts (**73 %**, part en forte augmentation) des offres proposent des **surfaces inférieures à 300 m²**. Les stations ont, soit une moyenne inférieure, soit une moyenne supérieure à l'arrondissement.

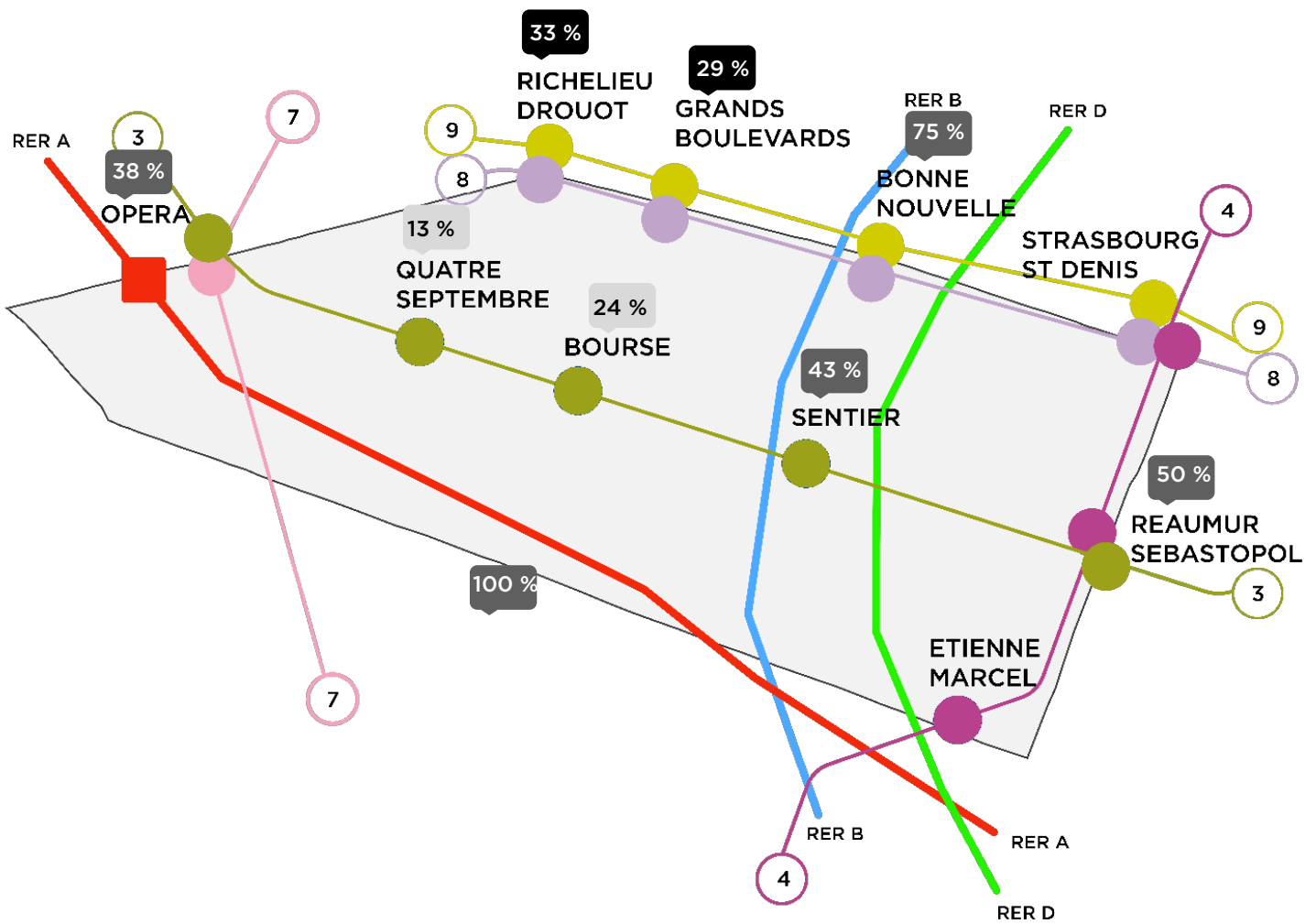


Statistiques réalisées sur 70 offres

Une offre en régression de surfaces intermédiaires



Un peu moins d'un tiers (31 %, **part en baisse**) des offres propose des **surfaces intermédiaires (300 m² à 1 500 m²)**. Les stations Richelieu Drouot et Grands Boulevards sont dans la moyenne de l'arrondissement.



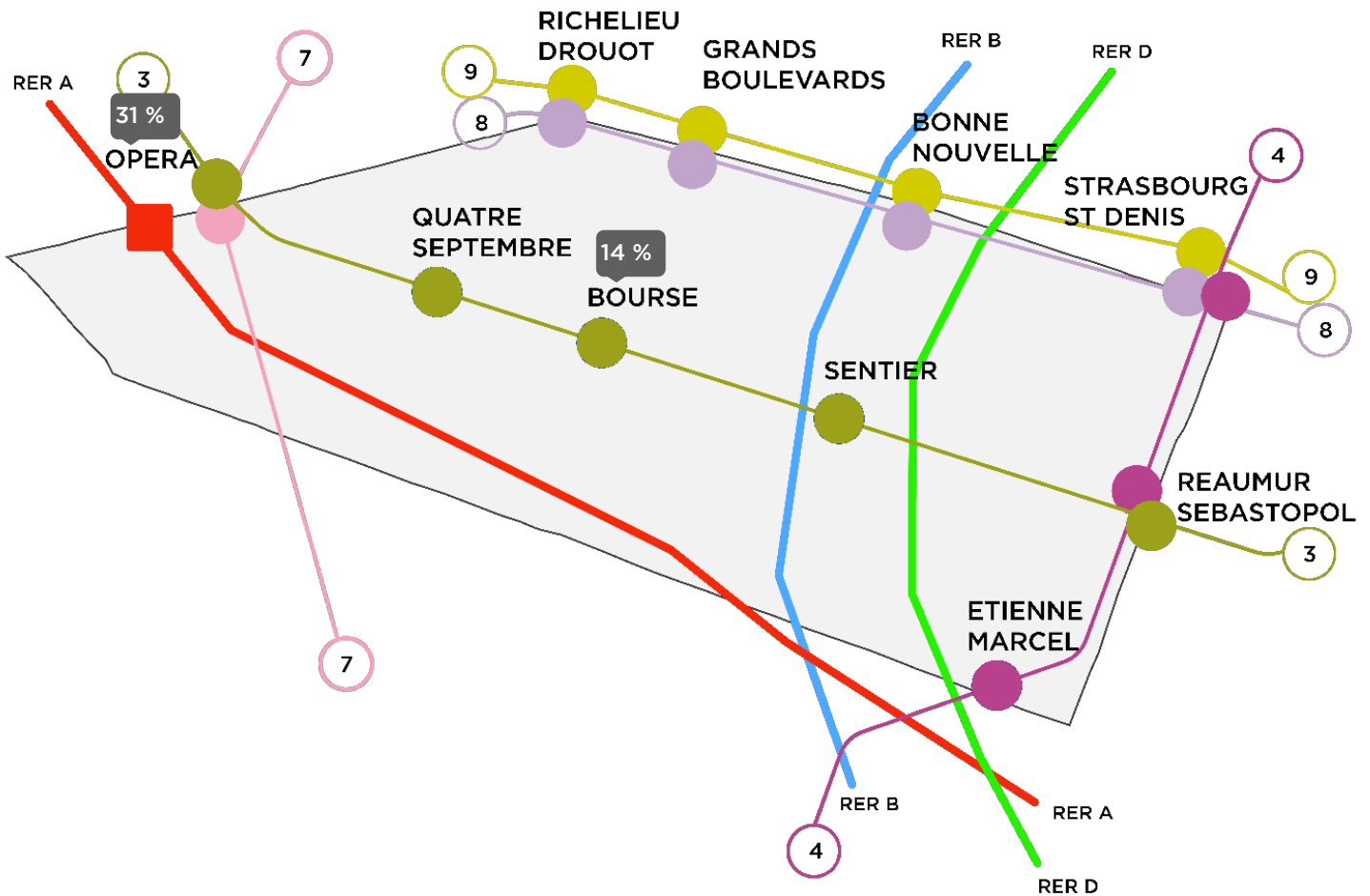
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 77 offres

Une offre très peu élevée en moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m²** est faible (**10 %** du total des offres, soit 8 offres, **part stable**). Ces offres se trouvent à proximité des stations Opéra, et Bourse sur la ligne 3.



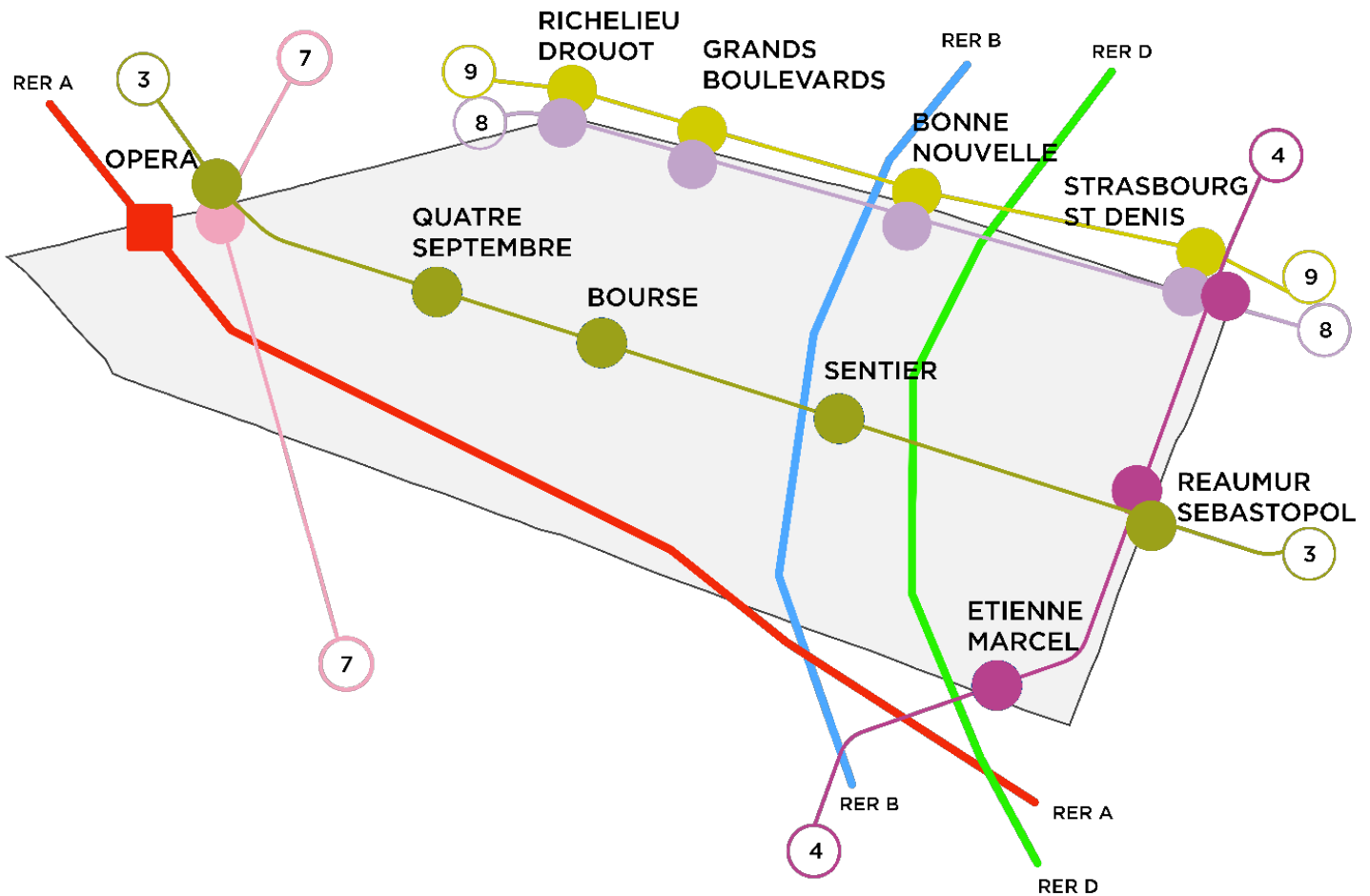
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 77 offres

Une absence d'offres de grandes surfaces



Aucune offre 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

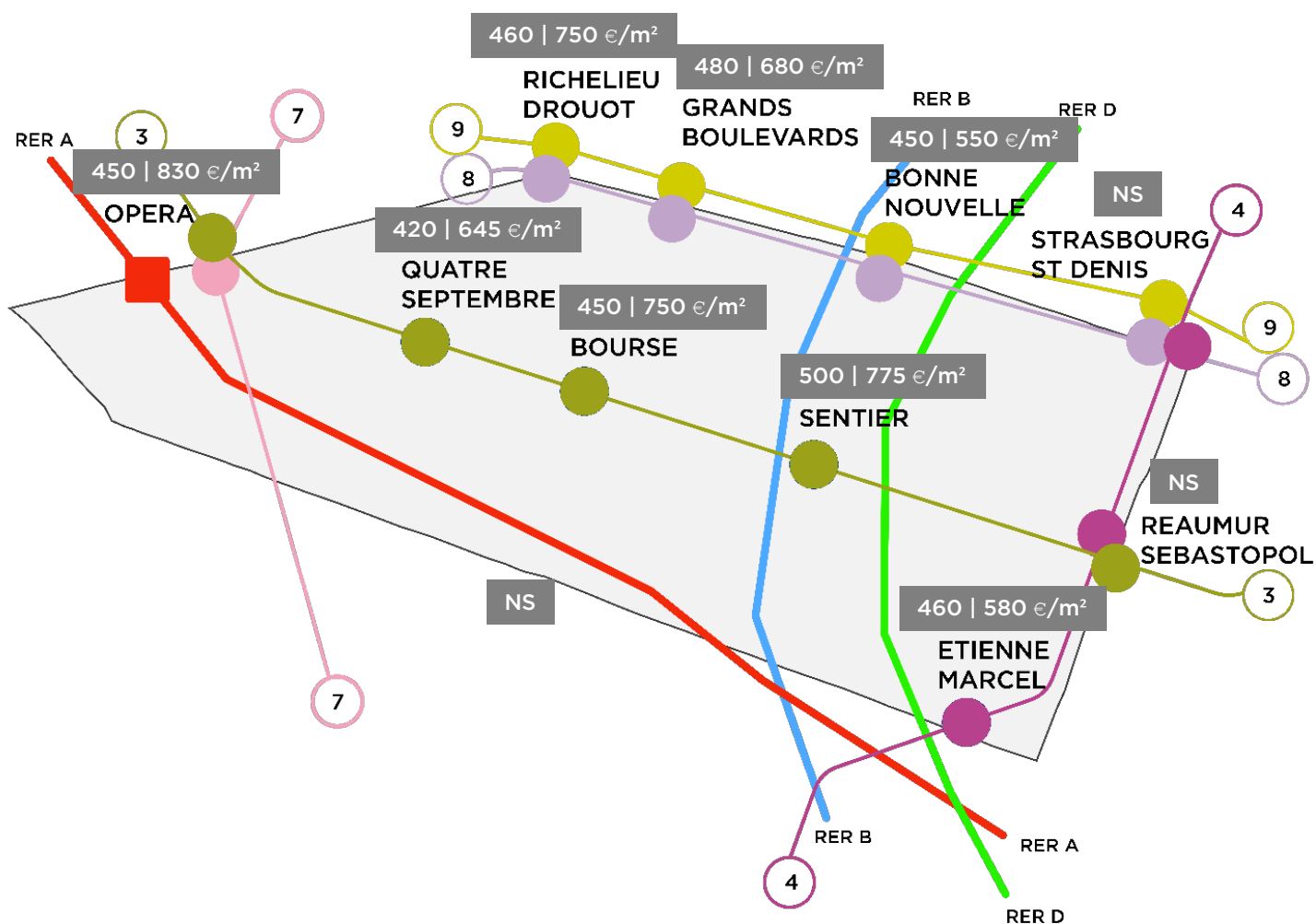
Statistiques réalisées sur 77 offres

Des valeurs locatives toujours en progression



Les valeurs locatives de présentation sont hétérogènes, elles s'échelonnent de 420 €/m² à 830 €/m². Les valeurs les plus élevées se situent plutôt dans la moitié Ouest de l'arrondissement.

La valeur moyenne de l'arrondissement est en augmentation sur un semestre.



X | Y €/m²

Valeur basse | valeur haute - valeur neuf ou restructuré

NS

Valeurs insuffisantes ou non significatives

NC

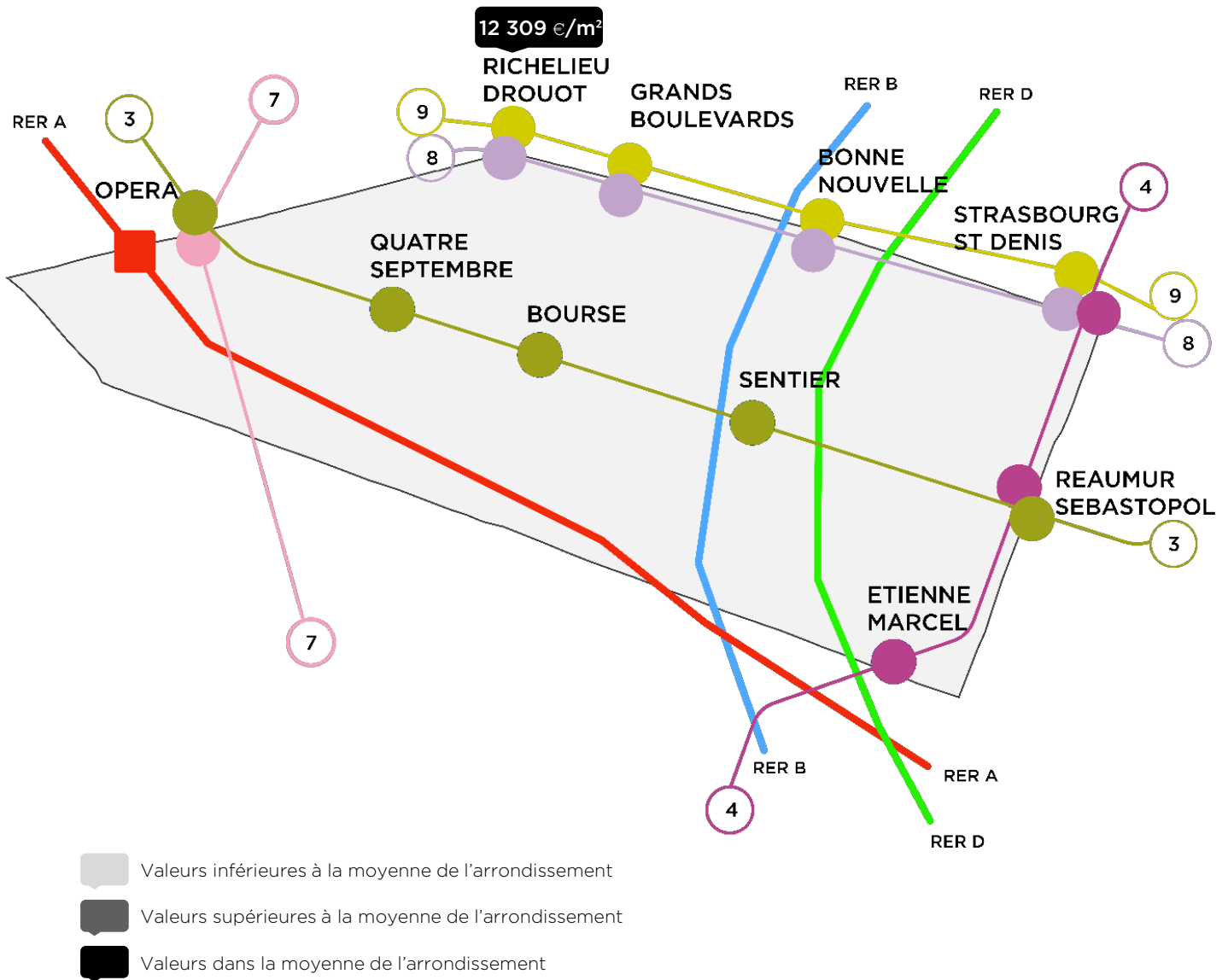
Valeurs non communiquées

Statistiques réalisées sur 76 offres

Une seule valeur vénale



L'unique offre à la vente est proposée à 12 309 €/m².



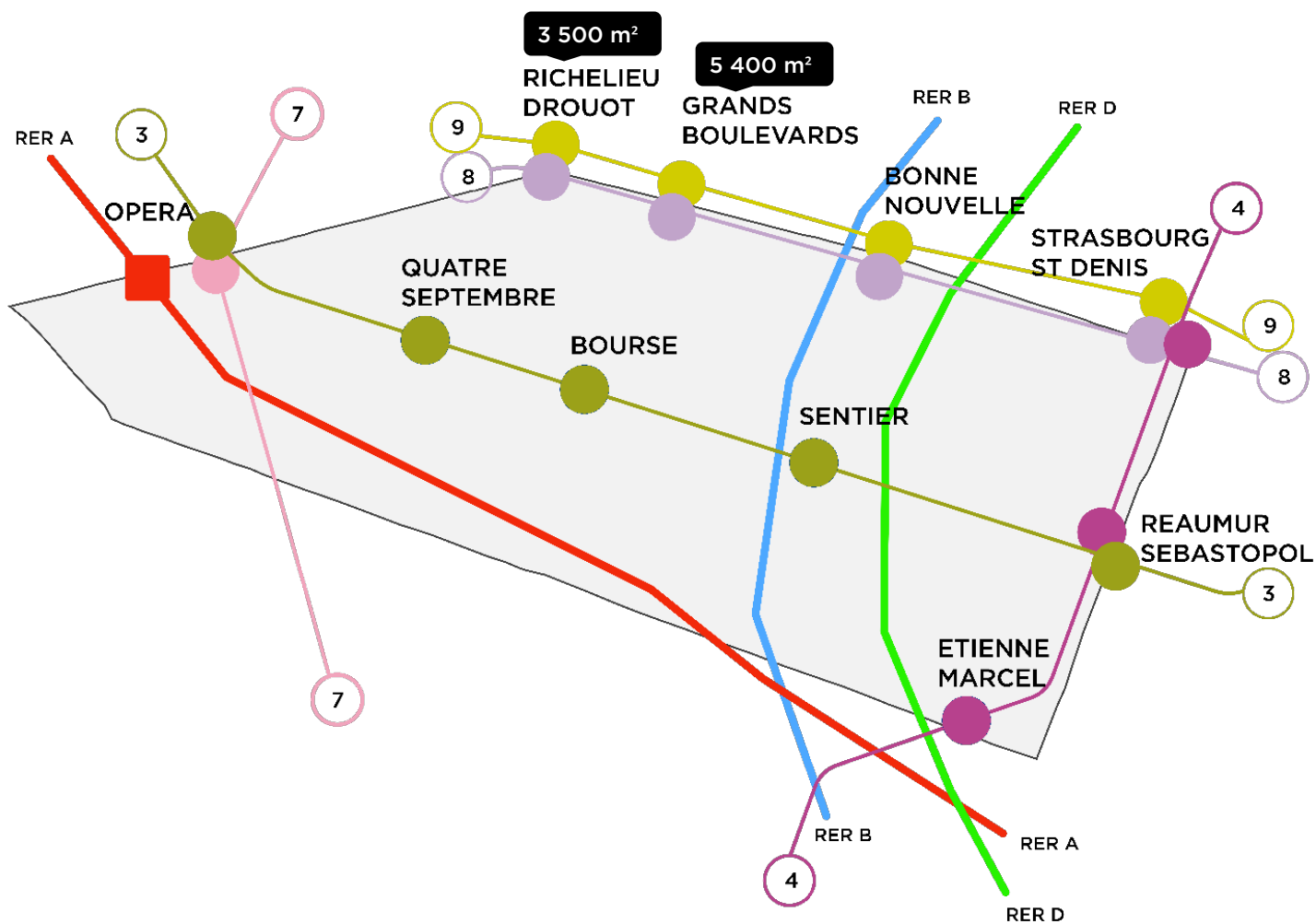
Statistiques réalisées sur 1 offre

Deux offres futures recensées



L'offre future certaine (près de 9 000 m²) est répartie sur 2 offres :

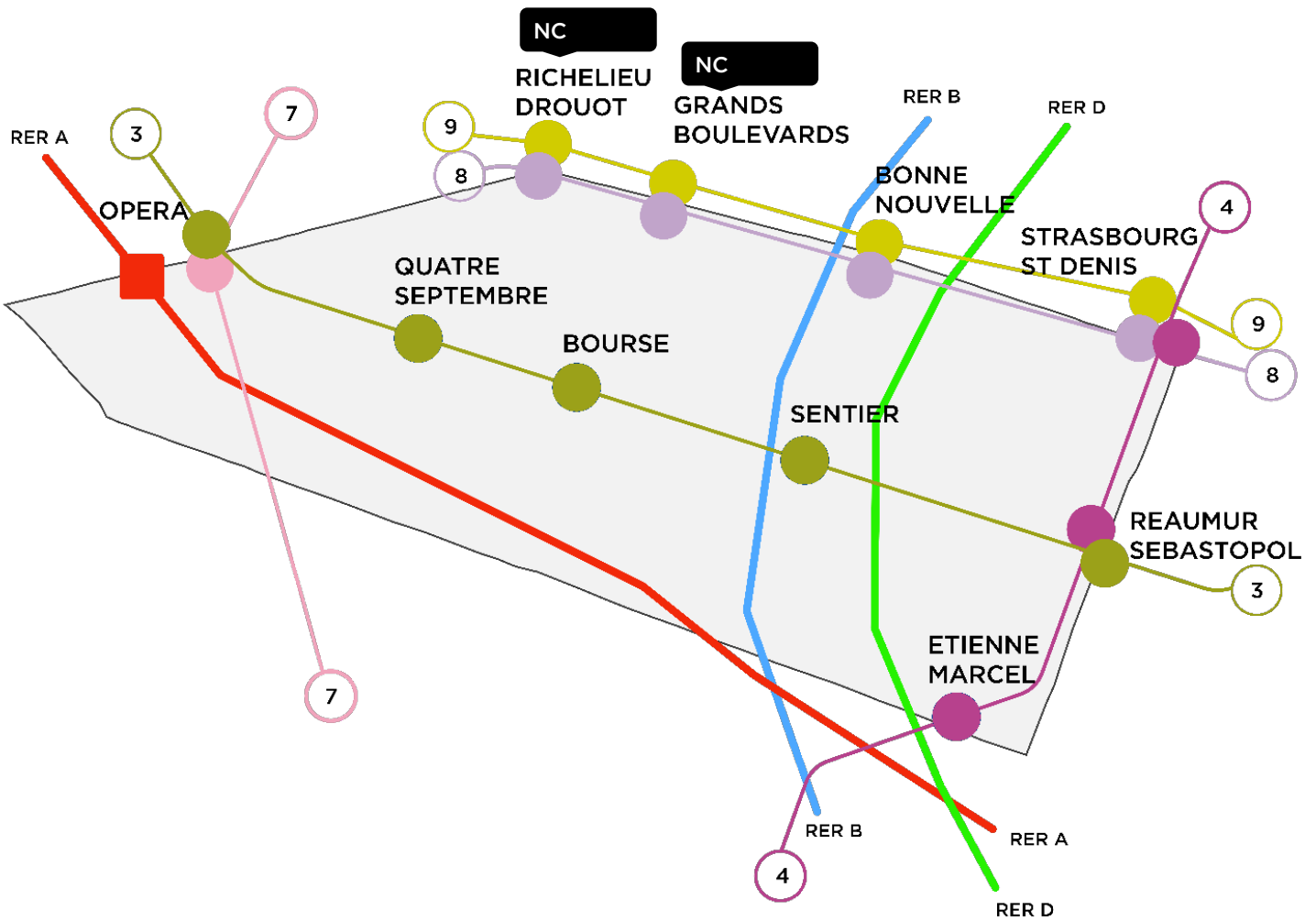
- Grands Boulevards : 31/33 rue des Jeûneurs
- Richelieu Drouot : 91/93 rue de Richelieu



Les valeurs locatives de l'offre future



Valeurs locatives **non communiquées**



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

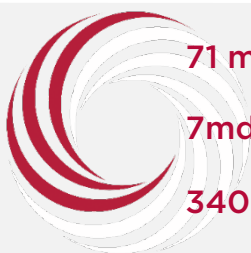
Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ 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

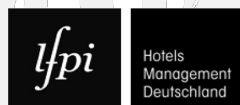
- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

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

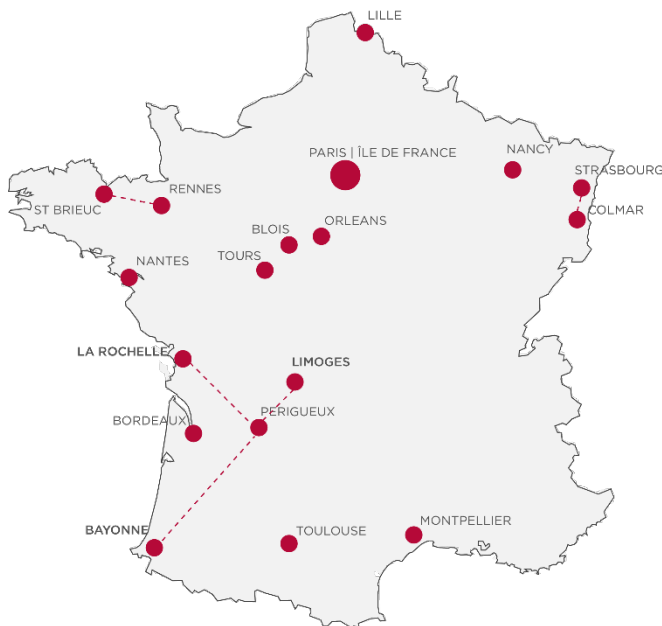
Serge DA SILVA
PARIS 17
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

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.

