

# PARIS 18<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 18<sup>ème</sup> arrondissement est en diminution. Ce marché propose majoritairement des petites surfaces et des surfaces intermédiaires. On observe que la proportion d'offres à la vente est en baisse significative.

Il n'y a plus aucune offre neuve ou restructurée. Cependant près de 50 000 m<sup>2</sup> d'offres futures ont été recensés aux portes de Paris.

Les valeurs locatives de présentation de l'arrondissement se situent entre 200 et 470 €/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 304 €/m<sup>2</sup>, elle est stable sur un semestre.

Les valeurs vénales de présentation de l'arrondissement se situent entre 6 641 et 7 661 €/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne de l'arrondissement s'élève à 7 149 €/m<sup>2</sup>, elle est en 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 18<sup>ème</sup> arrondissement.**

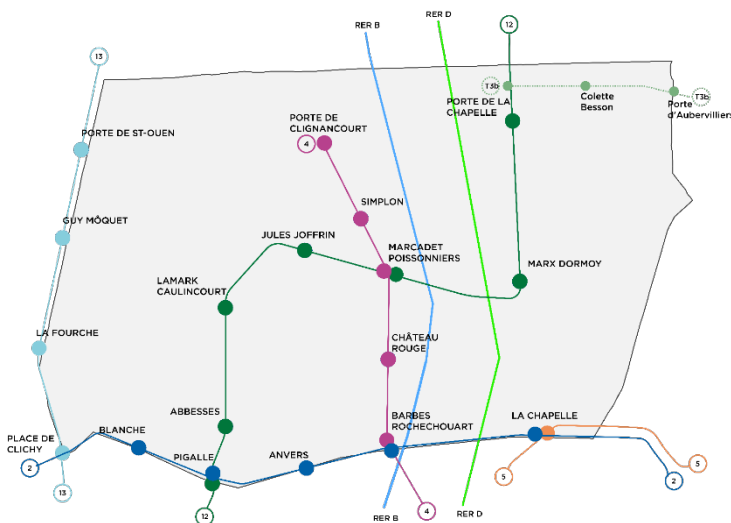
## PART DE L'ARRONDISSEMENT DANS PARIS

(source INSEE)

- Superficie  
6,00 ha, soit **5,7 %**
- Population  
195 060, soit **8,9 %**
- Population active  
113 014, soit **9,5 %**
- Nombre d'emplois  
87 926, soit **4,9 %**
- Nombre d'entreprises  
32 544, soit **6,0 %**
- Population active de l'arrondissement travaillant dans l'arrondissement : **68,8 %**
- Population active de l'arrondissement utilisant les transports en commun pour se rendre à son travail : **69,8 %**

## TRANSPORTS EN COMMUN

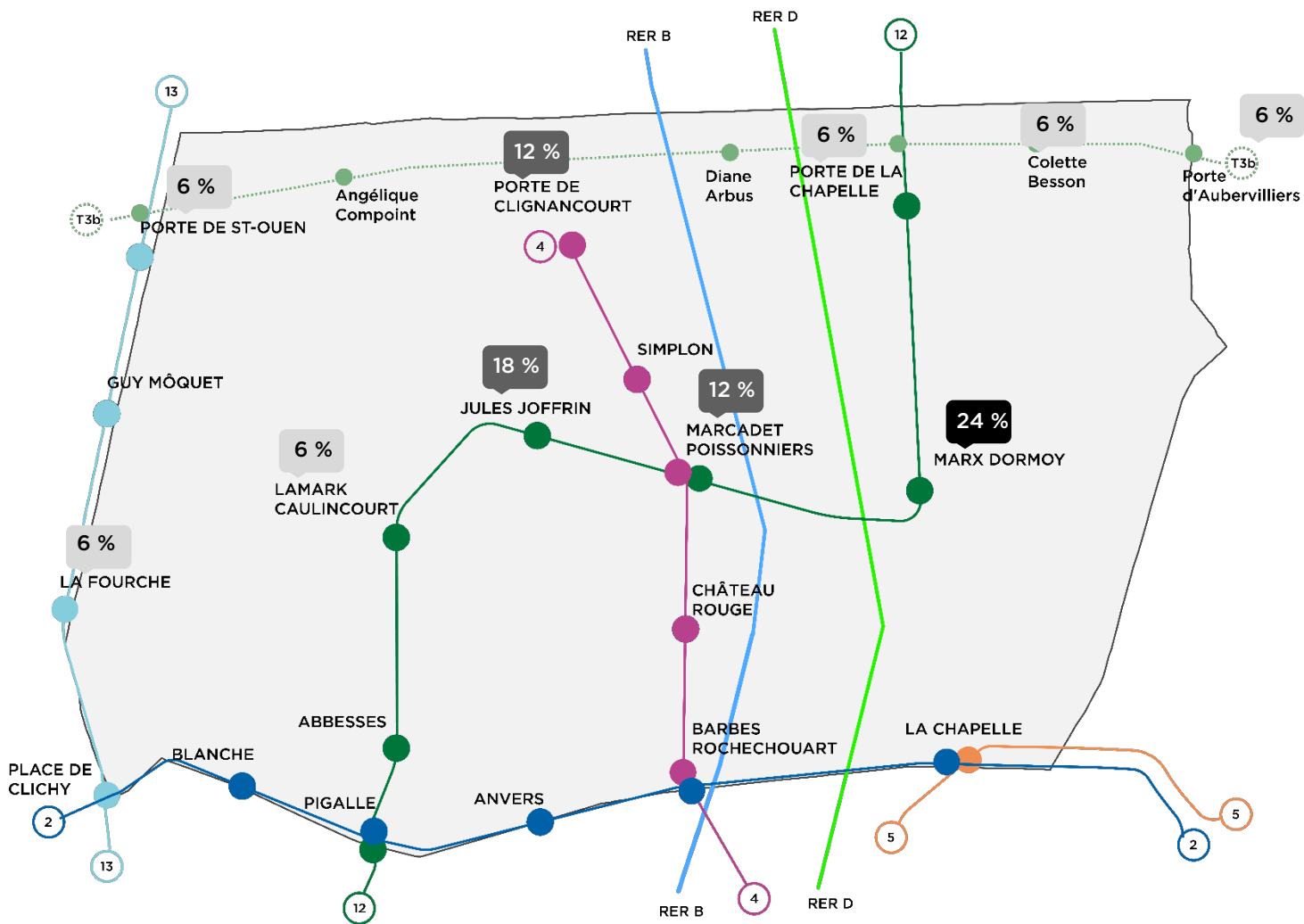
- Tramway **T3b**
- Métro **2** (Porte Dauphine - Paris 16<sup>e</sup> / Nation - Paris 12<sup>e</sup>)
- Métro **4** (Porte de Clignancourt - Paris 18<sup>e</sup> / Montrouge)
- Métro **5** (Bobigny / Place d'Italie - Paris 13<sup>e</sup>)
- Métro **12** (Issy-les-Moulineaux / Aubervilliers)
- Métro **13** (St-Denis / Asnières - Gennevilliers / Châtillon - Montrouge)



# Une offre concentrée dans la partie centrale de l'arrondissement



**Le nombre d'offres de l'arrondissement est en baisse.** L'offre la plus importante en nombre est **concentrée dans la partie centrale**, et essentiellement sur la ligne 12, soit **66 %** de l'offre.



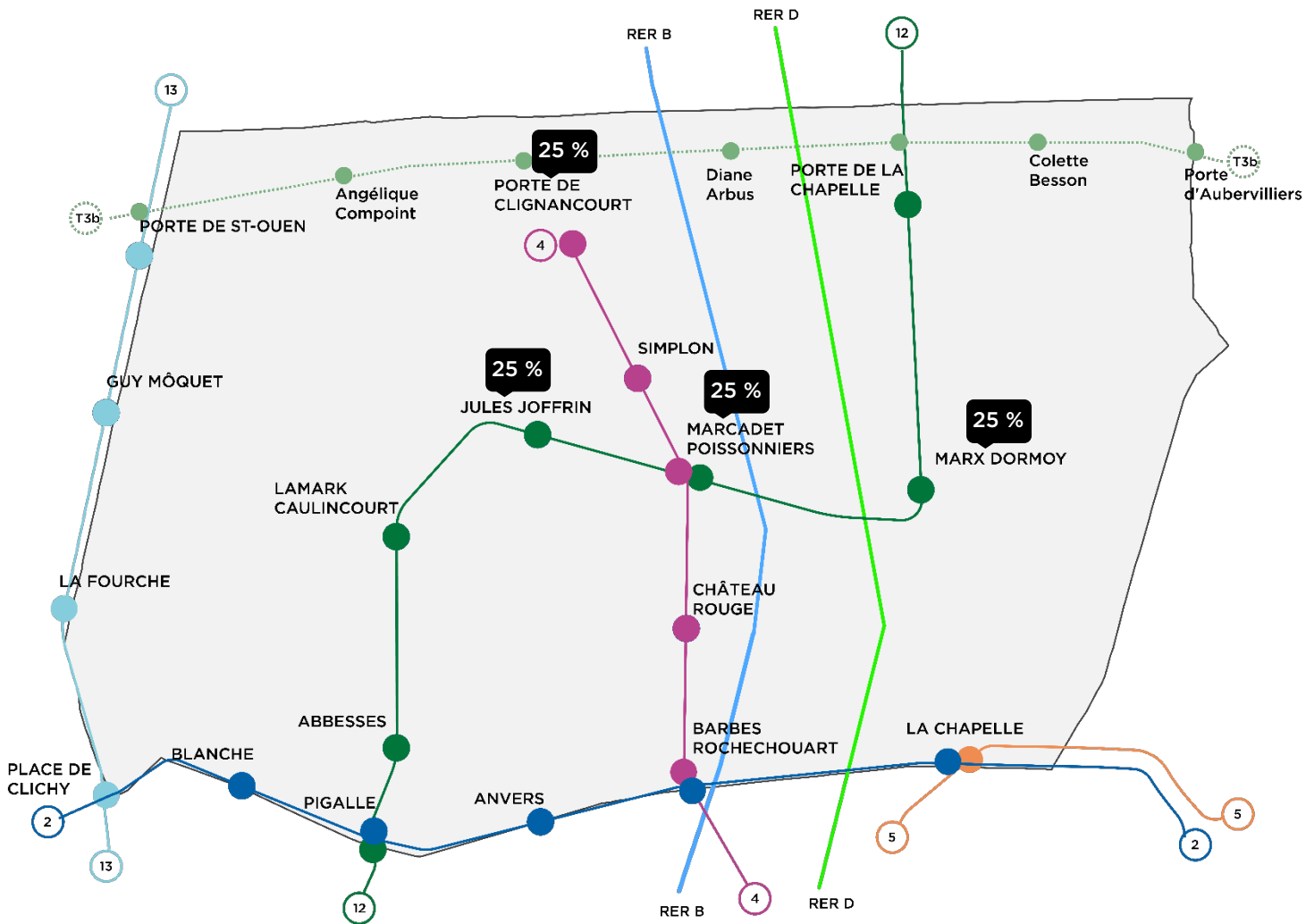
- Nombre d'offres faible
- Nombre d'offres significatif
- Nombre d'offres le plus élevé

Statistiques réalisées sur 17 offres

# Une offre à la vente en forte baisse



24 % des offres (soit 4 offres, **nombre en baisse**) sont proposés à la vente.



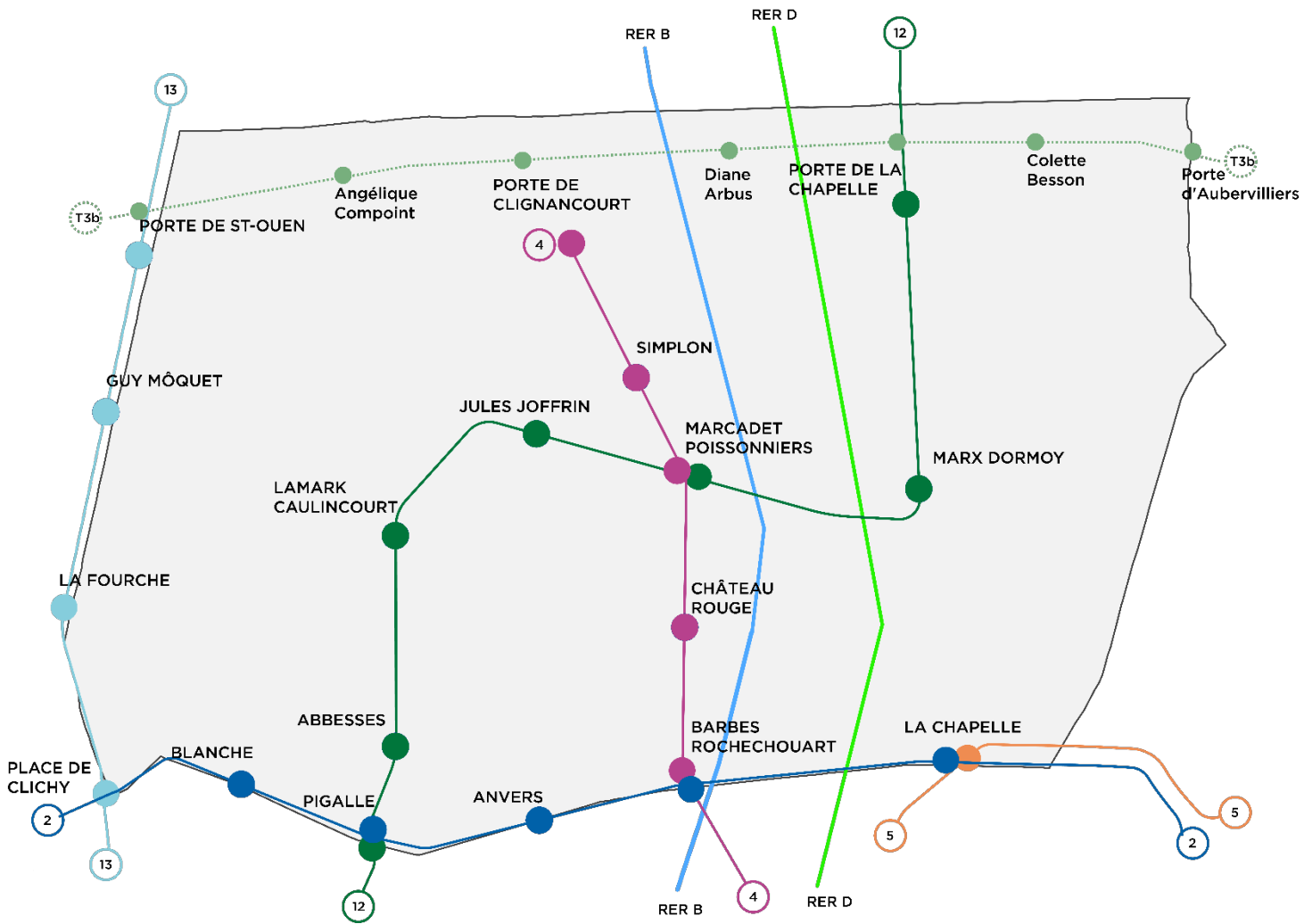
- Nombre d'offres à la vente faible
- Nombre d'offres à la vente moyen
- Nombre d'offres à la vente le plus élevé

Statistiques réalisées sur 4 offres

# Une offre exclusivement de second marché



Absence d'offres neuves ou restructurées.



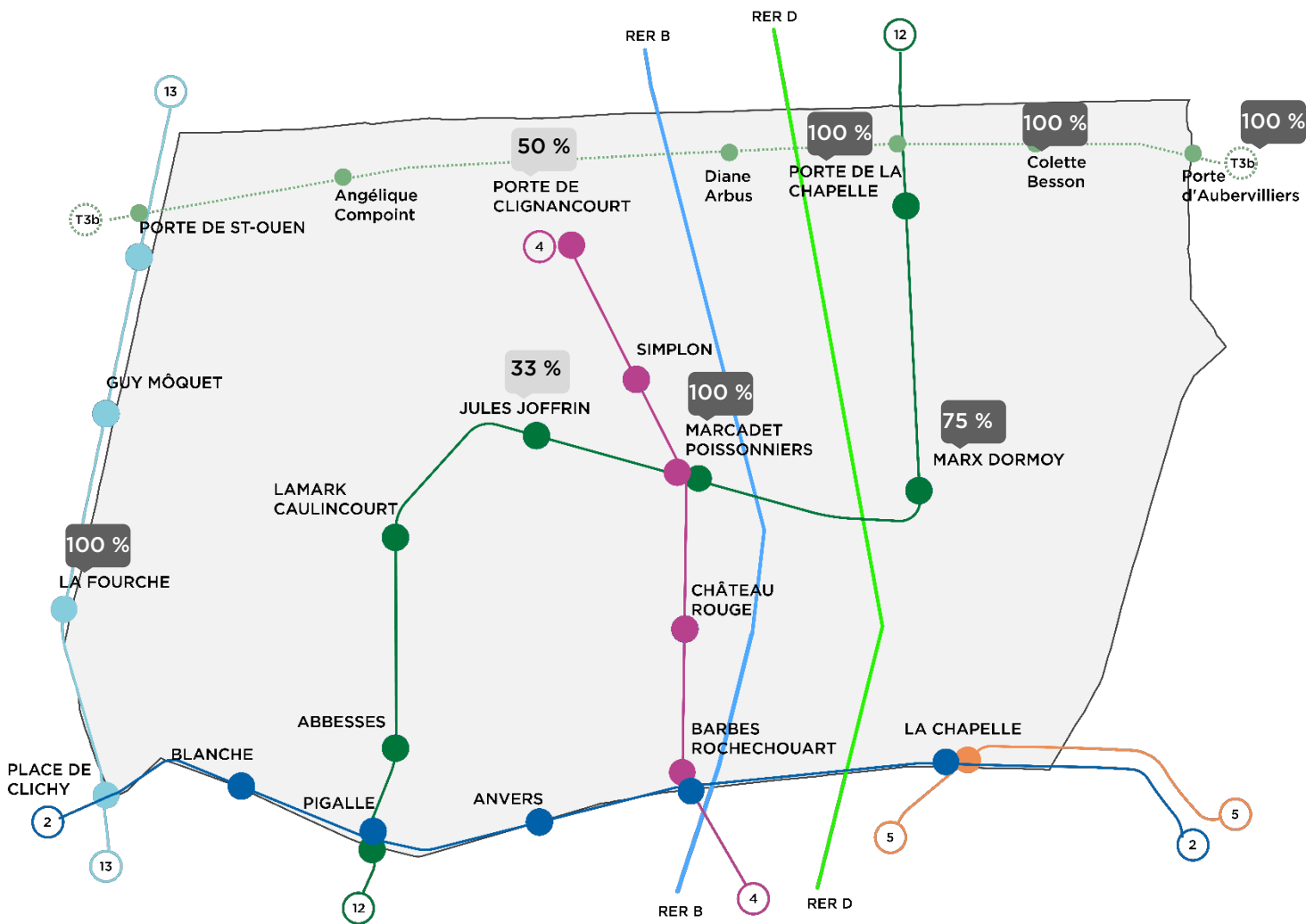
- Nombre d'offres neuves ou restructurées faible
- Nombre d'offres neuves ou restructurées moyen
- Nombre d'offres neuves ou restructurées le plus élevé

Statistiques réalisées sur 0 offre

# Une offre composée essentiellement de petites surfaces



Un peu moins des deux tiers (**65 %**) des offres proposent des **surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>**. Les stations ayant des offres ont, soit des pourcentages inférieurs, soit supérieurs à celui de l'arrondissement.



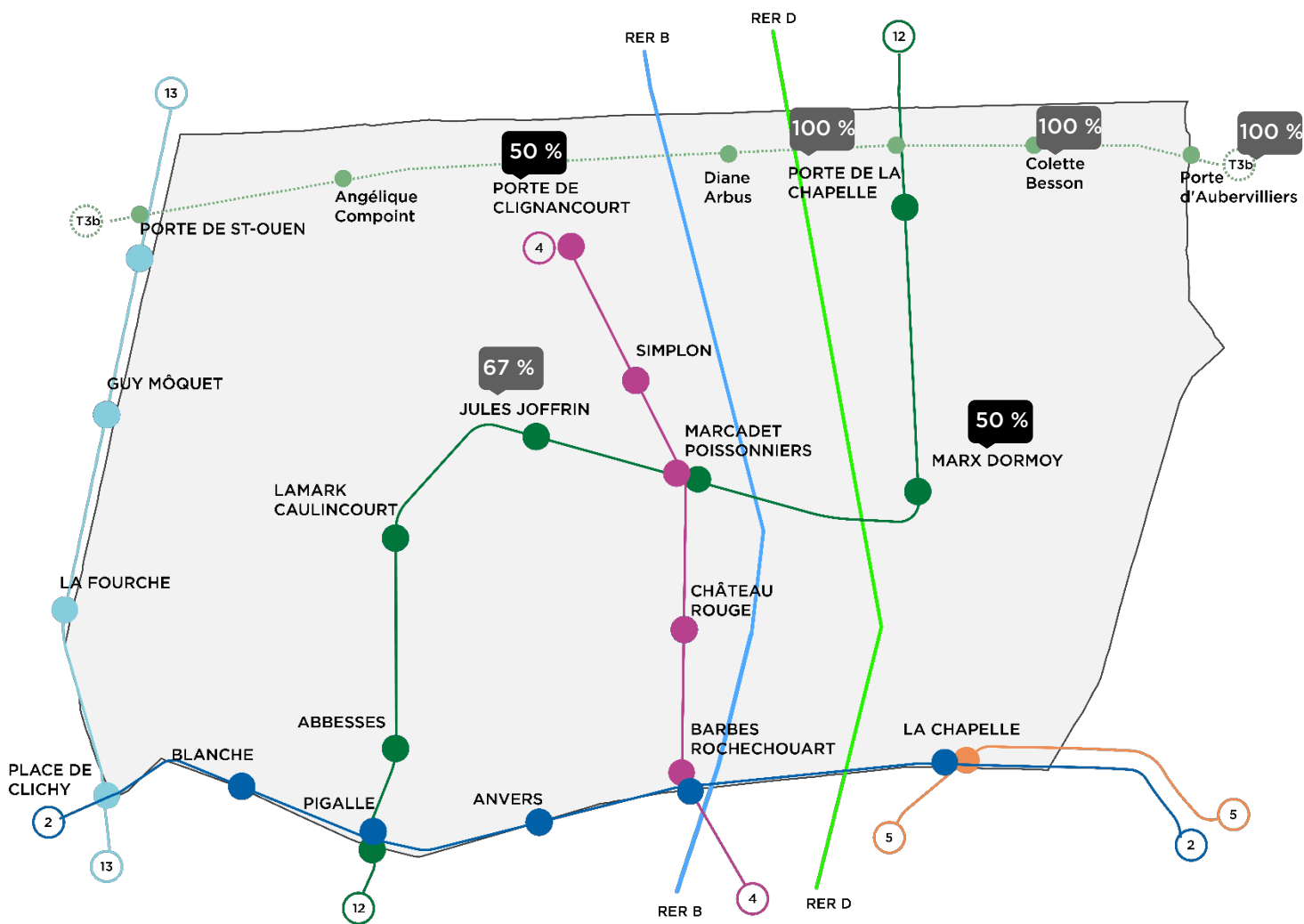
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 17 offres

# Une offre soutenue de surfaces intermédiaires



Près de la moitié (47 %) des offres propose des **surfaces intermédiaires (300 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup>)**. Les stations Porte de Clignancourt et Marx Dormoy sont dans la moyenne de l'arrondissement.



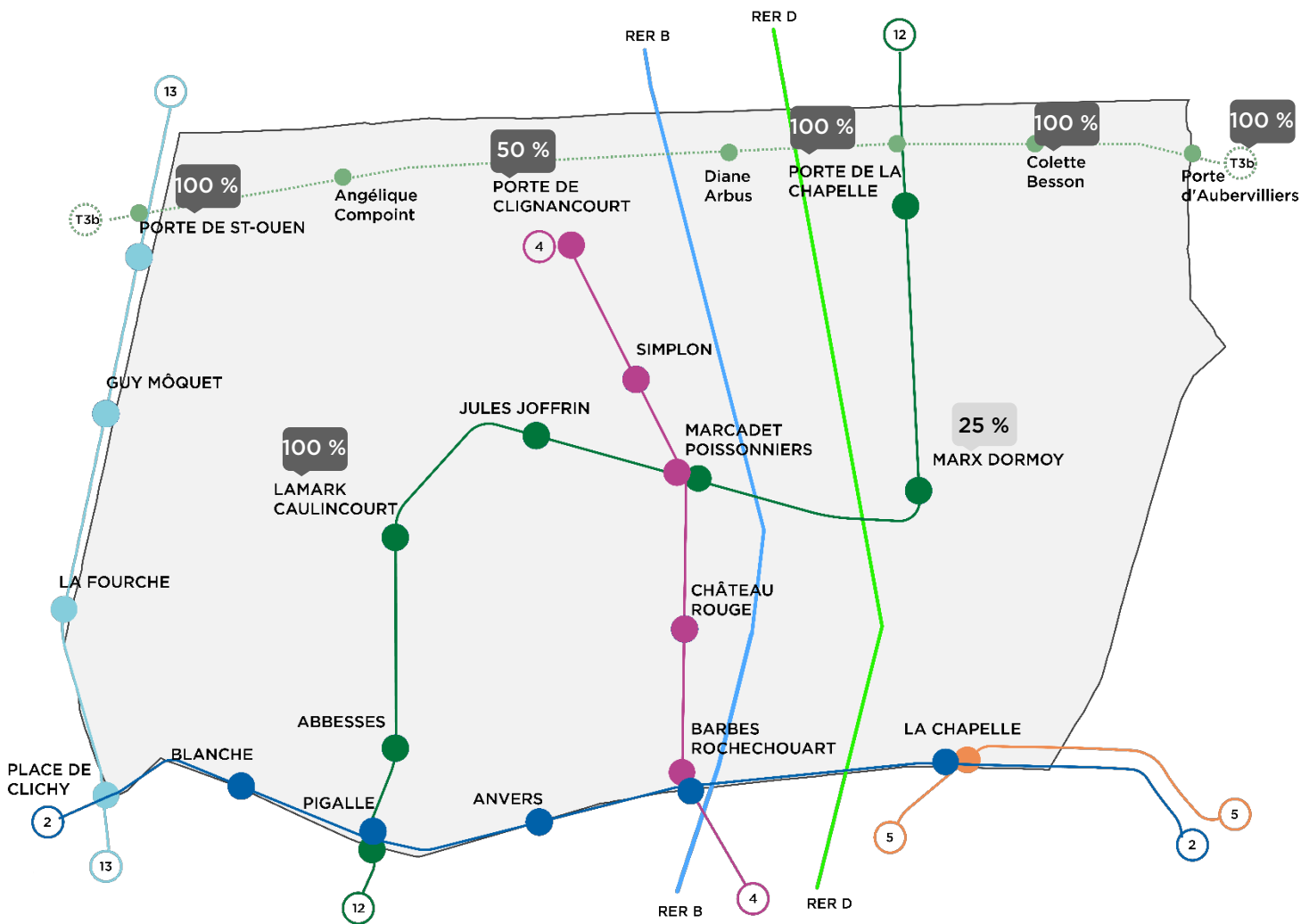
- Nombre d'offres inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres supérieur à la moyenne de l'arrondissement
- Nombre d'offres dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 17 offres

# Une offre relativement importante de moyennes surfaces



L'offre de moyennes surfaces comprises **entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup>** est importante par rapport au nombre d'offres recensées soit **35 %** du total des offres (6 offres). Ces offres sont surtout situées à la limite de l'arrondissement et des communes de 1<sup>ère</sup> couronne limitrophes.



- 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

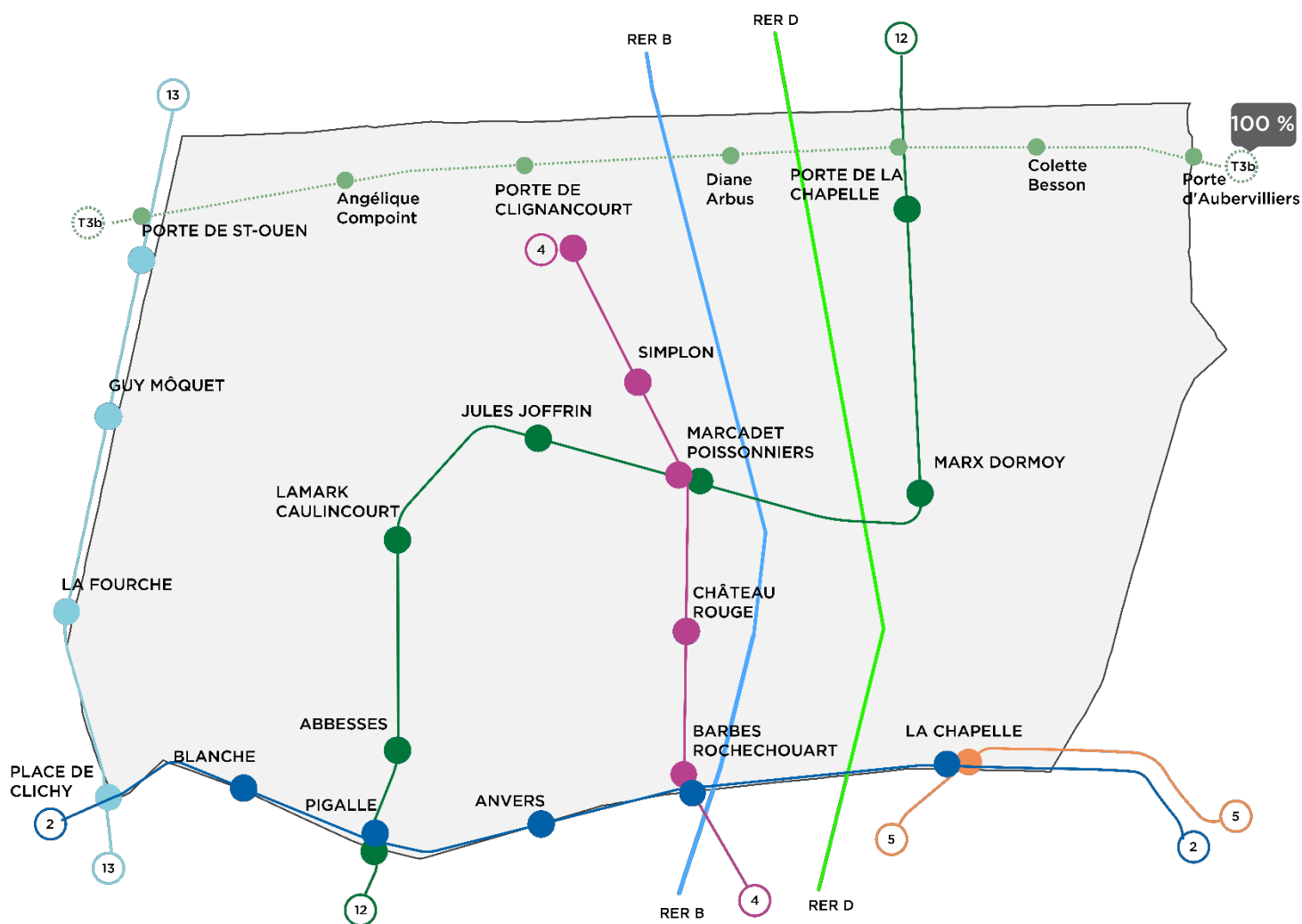
Statistiques réalisées sur 17 offres



# Quasi absence d'offres de grandes surfaces



6 % des offres proposent des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, soit 1 offre.



- 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

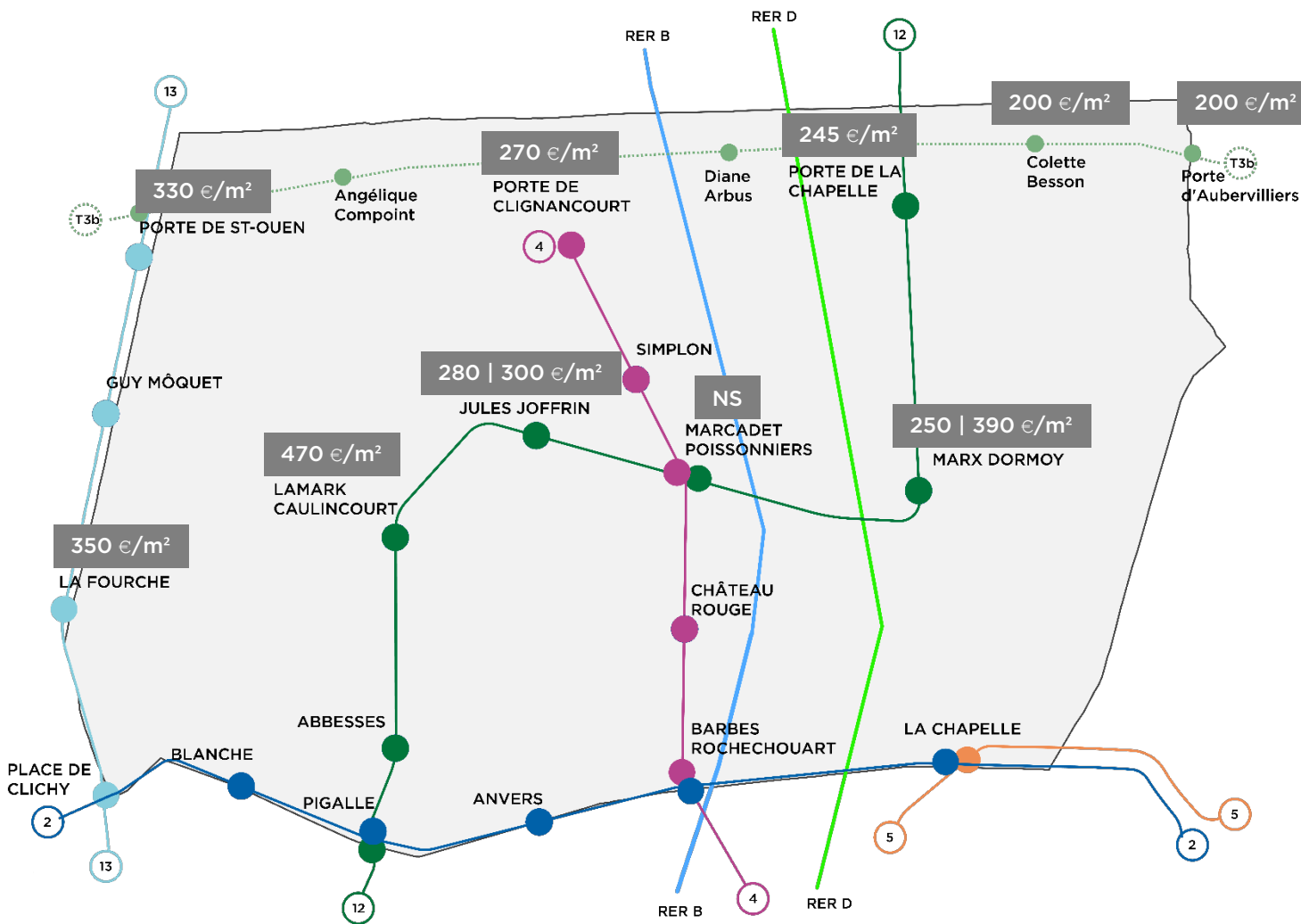
Statistiques réalisées sur 17 offres

# Des valeurs locatives hétérogènes et stables



Les valeurs locatives de présentation s'échelonnent entre 200 €/m<sup>2</sup> (Tram Colette Besson et Rosa Parks) et 470 €/m<sup>2</sup> (Mo Lamark Caulincourt).

- Valeur moyenne de l'arrondissement **304 €/m<sup>2</sup>** (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

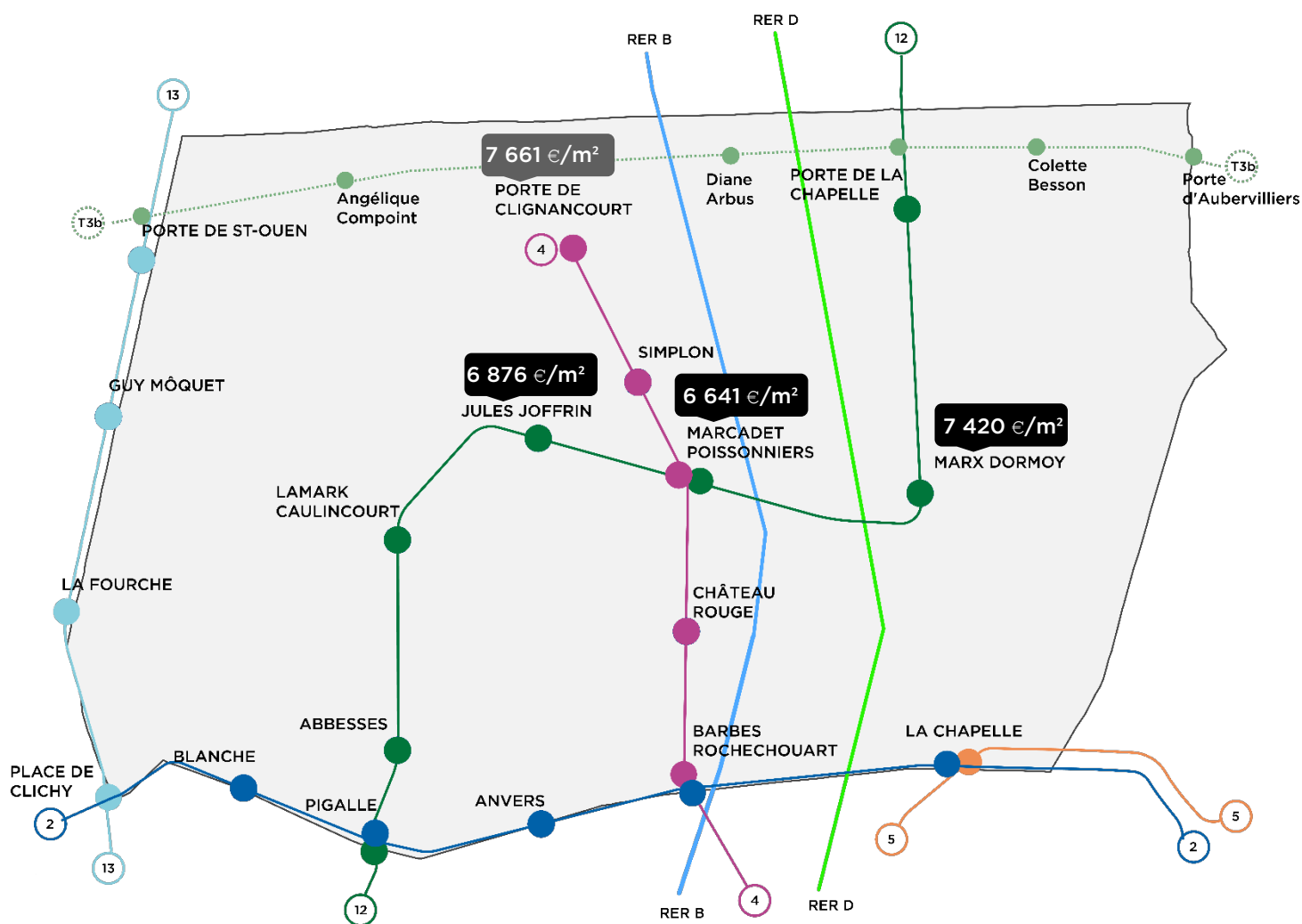
Statistiques réalisées sur 14 offres

# Des valeurs vénales ne dépassant pas les 8 000 €/m<sup>2</sup>



Les valeurs vénales de présentation vont de 6 641 €/m<sup>2</sup> (Mo Marcadet Poissonniers) à 7 661 €/m<sup>2</sup> (Mo Porte de Clignancourt).

- Valeur moyenne de l'arrondissement **7 149 €/m<sup>2</sup>** (en hausse de 1 192 €/m<sup>2</sup> sur un semestre)



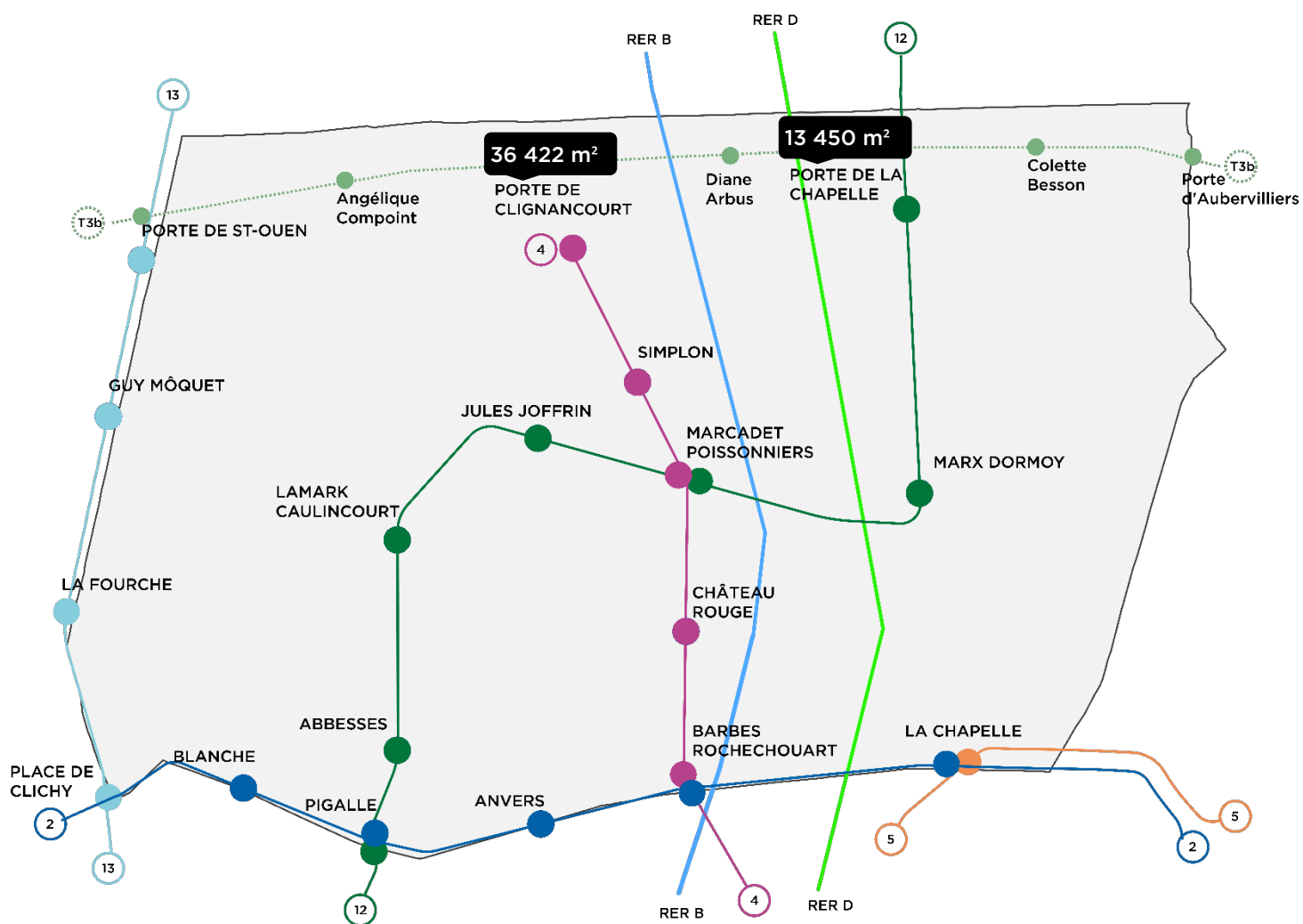
- Valeurs inférieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs supérieures à la moyenne de l'arrondissement
- Valeurs dans la moyenne de l'arrondissement

Statistiques réalisées sur 4 offres  
4 stations avec une seule offre

# Des offres futures recensées aux portes de Paris



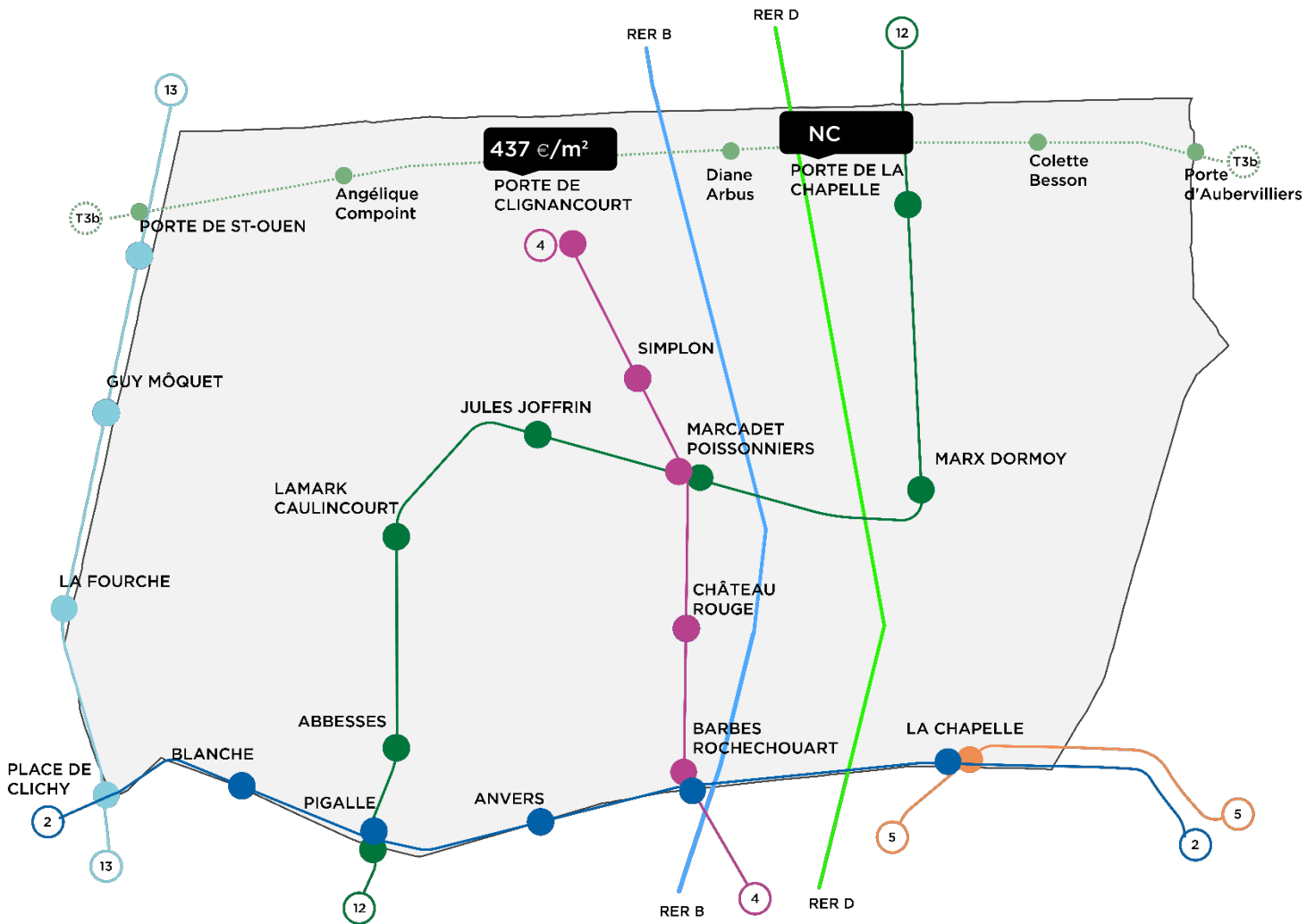
Quatre offres futures ont été recensées, soit **près de 50 000 m<sup>2</sup>**.



# Les valeurs locatives de l'offre future



Valeur moyenne : 437 €/m<sup>2</sup> (sur 3 offres).



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

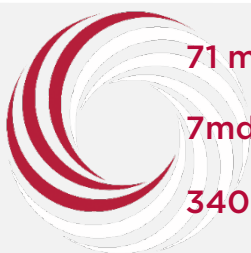
**Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée**

- ▶ 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

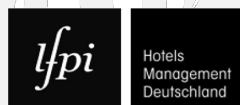
- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

### 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

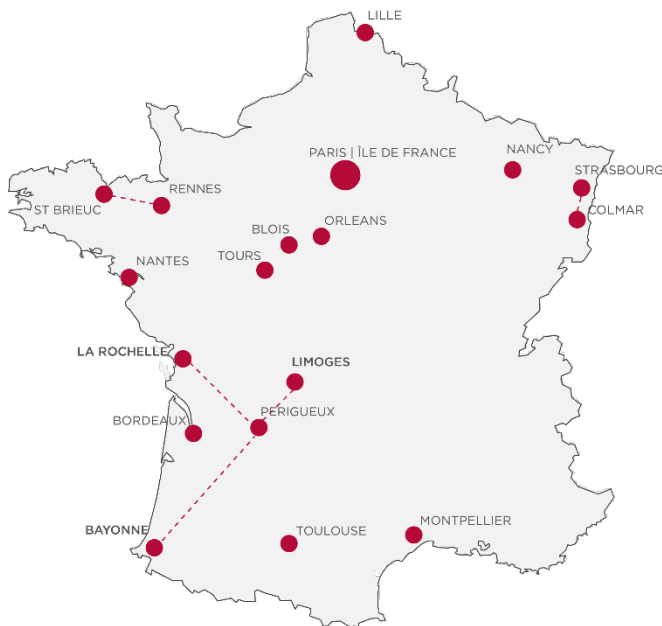
Serge DA SILVA  
PARIS 17  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### 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.

