AVIS DE VALEUR · BUREAUX

40 Rue de Provence

75009 · 450 m² · Rénové · Libre · Projet : location

Établi pour Exemple de rapport · Valeur Bureaux

LOYER DE MARCHÉ	LOYER APRÈS FRANCHISES	VALEUR VÉNALE HORS DROITS	RENDEMENT RETENU
650 € HT HC/m²/an	**544** €/m²/an	**4,72 M€**	**4,88** %
fourchette 601 – 700 € · 293 k€ par an	16,4 % de mesures d'accompagnement	10 489 €/m² · 5,07 M€ droits inclus	fiabilité élevée

50 % des offres comparables entre 590 et 800 €

médiane 693 € · votre bien 650 €

En synthèse

Le loyer de marché de ces 450 m² est estimé à **650 € HT HC/m²/an**, soit 293 k€ par an, 6 % sous la médiane des offres comparables du secteur (693 €). Après les mesures d'accompagnement habituelles (16,4 %), le loyer économique ressort à 544 €/m²/an. Capitalisée à 4,88 % et croisée avec les prix des biens à vendre du secteur, la valeur vénale du bien libre s'établit à **4,72 M€ hors droits** (5,07 M€ droits inclus), avec une fiabilité élevée.

Comment se forme le loyer

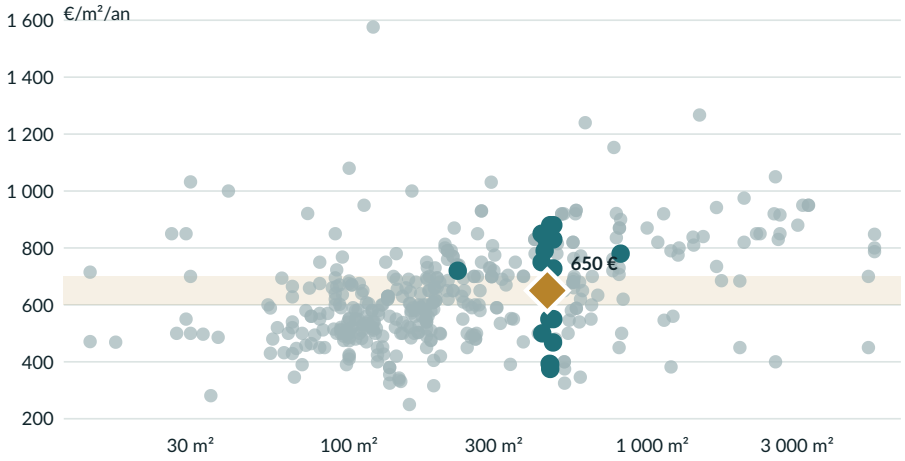
Base du quartier	**673 €**
Effet rue	+11 €
État des locaux	−44 €
Surface	+8 €
Prestations	+36 €
Négociation	−34 €
Loyer de marché	**650 €**

Les références utilisées

- **978** offres comparables analysées, 960 retenues
- **25** bureaux concurrents à la location, **25** à la vente
- **6** transactions de référence du secteur
- **310** fins de bail estimées à 18 mois dans le 75009
- Charges estimées **51 €/m²/an** · négociation **5 %** · droits **7,5 %**

Données de marché observées en octobre 2026. Loyers hors taxes et hors charges.

Positionnement face aux offres du secteur



Bureaux concurrents à la location

ADRESSE	SURFACE	LOYER	ÉTAT	ÉCART	MISE À JOUR
93 Rue De Provence 75009 même rue	785 m²	780 €	Rénové	+20 %	29/09/2026
122 Rue De Provence 75008 même rue	228 m²	720 €	—	+11 %	15/10/2026
6 Boulevard Des Capucines 75009	447 m²	830 €	Rénové	+28 %	15/10/2026
54 Ter Rue De Châteaudun 75009	457 m²	550 €	—	-15 %	15/10/2026
75009	457 m²	577 €	—	-11 %	13/10/2026
92 Rue Marguerite De Rochechouart 75009	458 m²	393 €	—	-40 %	15/10/2026
75009	458 m²	426 €	—	-34 %	13/10/2026
37 Rue De La Victoire 75009	441 m²	790 €	Neuf / restructuré	+21 %	15/10/2026

Transactions de référence

IMMEUBLE	ANNÉE	SURFACE	PRIX / LOYER	RENDEMENT	ACQUÉREUR / PRENEUR
80 Taitbout – Square d'Orléans Paris 9e	2025	12 000 m²	7 600 €/m²	—	BauMont Real Estate / Picture AM
10 Chaussée d'Antin Paris 9e	2024	2 666 m²	11 500 €/m²	—	—
12 Auber Paris 9e	2024	3 000 m²	10 000 €/m²	—	Herrmann Immeubles / Extendam
14 Halévy Paris 9e	2024	9 670 m²	23 800 €/m²	—	Pontegadea
23 Taitbout – Club Haussmann Paris 9e	2024	2 650 m²	13 100 €/m²	—	Hestia IM / Sylvain Fargeon
31B Bergère Paris 9e	2024	2 100 m²	8 300 €/m²	—	Mata Capital

Taux de rendement

Base prime bureaux Paris QCA 4,25–4,50 % (marché, T3 2026)	4,38 %
Prime de secteur (QCA) hyp.	0,00 %
Prime d'état (rénové) hyp.	+0,25 %
Prime de taille / liquidité (450 m²) hyp.	+0,25 %
Taux retenu	**4,88 %**

Sensibilité de la valeur

TAUX	VALEUR INVESTISSEUR	VALEUR RETENUE
4,38 %	5,42 M€	5,02 M€
4,63 %	5,10 M€	4,86 M€
4,88 %	**4,82 M€**	**4,72 M€**
5,13 %	4,56 M€	4,59 M€
5,38 %	4,32 M€	4,47 M€
5,88 %	3,91 M€	4,27 M€

Bien libre : la valeur déduit 490 k€ de coûts de relocation (vacance 6 mois, franchises, honoraires).

310 sociétés ont un bail qui arrive à échéance d'ici 18 mois dans le 75009. Débloquez leurs coordonnées avec l'option Contacts pour les faire figurer dans ce rapport.

Points à vérifier avant de conclure

1. Confirmer la surface : 450 m² utiles retenus (utile brute, locative ou pondérée).
2. Préciser la date de libération et le calendrier de relocation retenu.
3. Faire chiffrer les travaux : aucun retenu pour cet état.
4. Vérifier la performance énergétique et la trajectoire du décret tertiaire.
5. Recouper les loyers affichés avec des baux signés récents, franchises comprises.
6. Recouper la valeur avec des ventes de lots de taille comparable, actées dans le secteur.

Méthode et limites

Le loyer de marché part d'un niveau de référence propre au code postal, ajusté de l'effet rue, de l'état, de la surface et des prestations, puis d'une décote de négociation entre loyer affiché et loyer signé. La valeur vénale croise la capitalisation du revenu net au taux ci-dessus et la comparaison avec les biens à la vente du secteur. Ce document est une estimation indicative produite automatiquement à partir de données de marché : il ne constitue ni une expertise immobilière ni un conseil en investissement, et doit être confirmé par une visite, un audit technique et la lecture des baux.