

# ibi

ENTREPRISE

## CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- COMMERCIALISATION | VENTE | LOCATION
- GESTION D'ACTIFS | INVESTISSEMENT
- COMMERCE | LOCAUX D'ACTIVITES | ENTREPOTS | BUREAUX

# BUREAUX A LOUER

72 rue Saint-Charles

75015 – PARIS



# Introduction

Nous sommes honorés de vous présenter plusieurs plateaux à usage de bureaux à la location, au sein d'un immeuble idéalement situé au 72 rue Saint-Charles, au cœur du très recherché 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Cette plaquette a été spécialement conçue pour vous accompagner dans votre future implantation. Elle met en lumière les atouts de cet actif premium, son emplacement stratégique, ainsi que les caractéristiques de ses espaces, pensés pour répondre aux exigences des entreprises d'aujourd'hui.

Vous y découvrirez un environnement de travail de qualité, offrant à la fois confort, fonctionnalité et attractivité, au sein d'un quartier dynamique et parfaitement desservi.

Conscients des enjeux liés à votre projet immobilier, nous nous tenons à votre entière disposition pour vous accompagner dans votre réflexion et vous aider à concrétiser votre implantation dans les meilleures conditions.



**01.** Localisation

**02.** Photos | Plans

**03.** Présentation de l'actif

**04.** Conditions Financières

**Sommaire.**

**ibi**

ENTREPRISE

# Histoire et charme du quartier

*Le quartier Saint-Charles, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, constitue aujourd'hui l'un des environnements professionnels les plus recherchés de la rive gauche. Historiquement structuré autour de la rue Saint-Charles, axe majeur de l'ancien village de Grenelle, le secteur s'est profondément transformé au cours du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle, passant d'un tissu semi-industriel à un quartier résidentiel et tertiaire de premier plan. L'annexion de 1860 et les grands travaux d'urbanisation qui suivirent ont façonné une trame urbaine moderne, ponctuée d'immeubles de bonne facture et de constructions plus récentes répondant aux besoins économiques d'un arrondissement en pleine expansion.*

*La rue Saint-Charles doit son nom à l'un des hameaux historiques de Grenelle et demeure aujourd'hui une artère stratégique, parfaitement connectée aux pôles majeurs du 15<sup>e</sup> : Beaugrenelle, le Front de Seine, le parc André-Citroën ou encore le quartier Dupleix–Bir-Hakeim. Son évolution progressive en a fait un secteur attractif pour les entreprises, notamment grâce à la présence de nombreux bureaux, commerces, services et établissements publics.*

*Cet équilibre entre histoire urbaine, dynamisme économique et qualité de vie fait du secteur Saint-Charles un emplacement particulièrement recherché par les sociétés en quête de bureaux alliant accessibilité, confort et environnement professionnel structuré. L'immeuble du 72 rue Saint-Charles s'inscrit pleinement dans cette dynamique, bénéficiant d'un cadre tertiaire solide, d'un tissu économique varié et d'un ancrage géographique durablement valorisant.*

# Un emplacement stratégique et prestigieux

*La rue Saint-Charles bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché au sein du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Située à proximité immédiate du centre commercial Beaugrenelle, des quais de Seine et des principaux axes reliant la rive gauche, elle constitue un point d'ancrage stratégique entre dynamisme urbain et qualité de vie. Elle attire une clientèle diversifiée, allant des professionnels installés dans les nombreux bureaux du secteur, aux riverains profitant des commerces de proximité, restaurants et services qui rythment cette artère emblématique.*

*Cette rue illustre parfaitement l'évolution du 15<sup>e</sup> arrondissement, mêlant bâtiments modernes, copropriétés de standing et organisations tertiaires qui témoignent de l'adaptation continue du quartier aux besoins économiques contemporains.*

*L'immeuble du 72 rue Saint-Charles s'inscrit pleinement dans cette dynamique, offrant un potentiel solide pour les investisseurs comme pour les occupants souhaitant bénéficier d'un environnement professionnel attractif, vivant et durablement valorisant.*



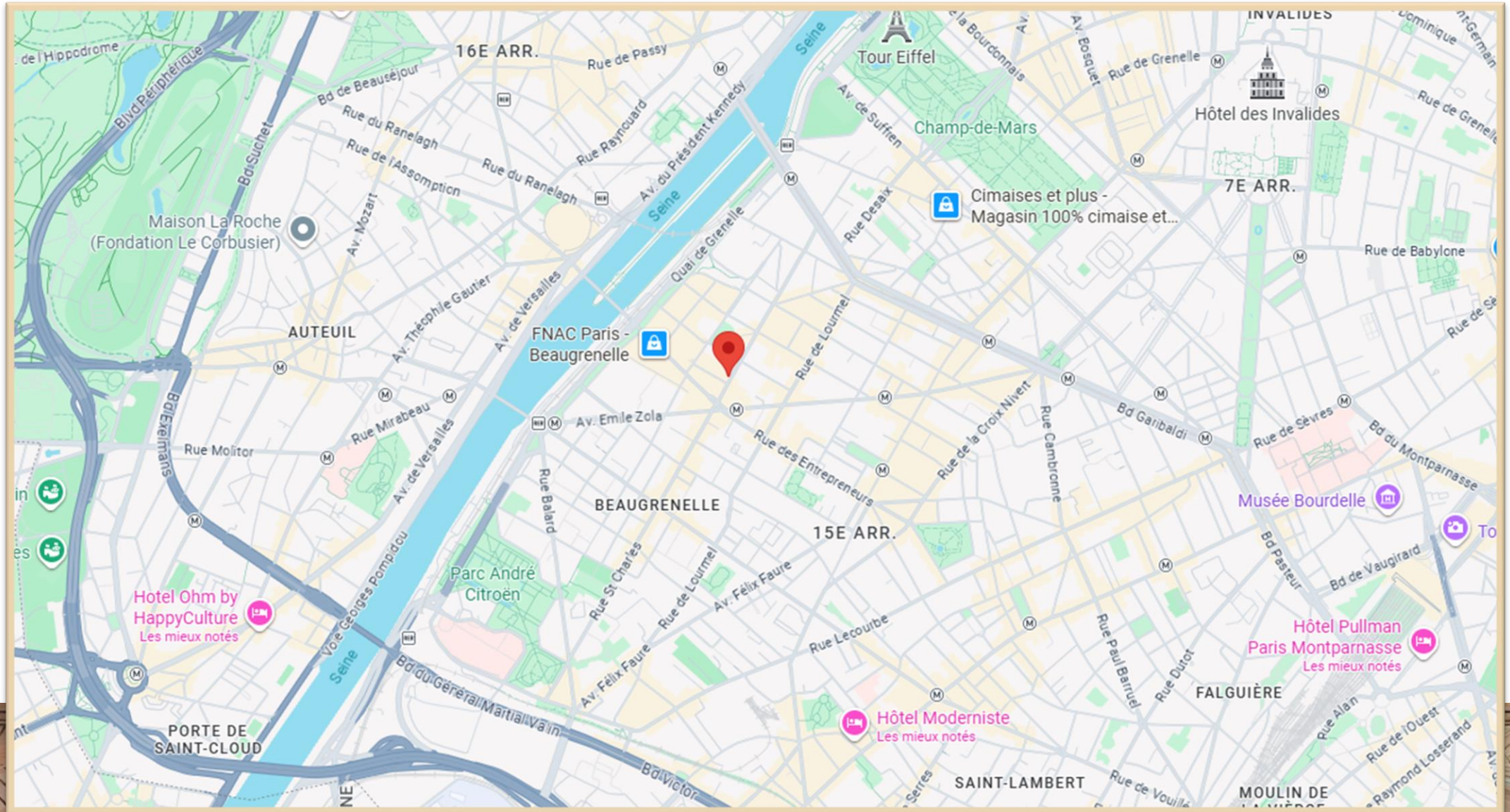
**01.**

# Localisation

**ibi**  
INTERNET



# 01. Localisation



# 01. Localisation

Le « 72 rue Saint-Charles », situé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, offrant une accessibilité optimale pour les entreprises, les salariés et les visiteurs. Voici un aperçu des principales connexions autour de cette adresse :

## Métro / Tramway / RER

- Ligne 10 (station Charles Michels) : à environ 3 minutes à pied. Elle relie notamment Jussieu, Odéon, Cluny–La Sorbonne et Boulogne.
- Ligne 8 (station Félix Faure) : à environ 7 minutes à pied, permettant un accès direct à Concorde, Opéra, République et Balard.
- Ligne 6 (station Duplex) : accessible en une dizaine de minutes, reliant Montparnasse, Trocadéro et Nation.
- Tramway T2 (station Porte de Versailles) : à proximité élargie, offrant une liaison vers La Défense et Issy-les-Moulineaux.
- RER C (station Javel) : à environ 10–12 minutes à pied, facilitant les déplacements vers Invalides, Musée d'Orsay, Austerlitz ou encore Versailles.

**Bus** : Plusieurs lignes de bus desservent la rue Saint-Charles et ses environs, dont :

- Lignes 42, 70, 88, 169 : permettant un accès direct à de nombreux quartiers de Paris ainsi qu'aux pôles majeurs du 15<sup>e</sup>. Gare SNCF à proximité
- Gare Montparnasse : accessible en quelques stations via les lignes 6 ou 10, facilitant les trajets vers l'ouest et le sud-ouest de la France.

## Vélib'

•Plusieurs stations Vélib' sont implantées sur la rue Saint-Charles et ses rues adjacentes, offrant une alternative pratique pour les déplacements courts.

**Cette localisation offre ainsi une connectivité remarquable, adaptée aux besoins des entreprises recherchant un environnement tertiaire accessible, dynamique et parfaitement intégré au réseau parisien.**

# 01. Localisation

## Proximité des commodités

Situé au cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement, le 72 rue Saint-Charles bénéficie d'un environnement commerçant particulièrement développé. À proximité immédiate, le secteur offre une large variété de commerces de bouche, supermarchés, restaurants, cafés et services de quartier, notamment autour de la rue du Commerce et du centre Beaugrenelle. Cette richesse commerciale répond parfaitement aux besoins quotidiens des utilisateurs et salariés. Le quartier dispose également de nombreuses agences bancaires, assurances et services professionnels, renforçant son attractivité pour des activités tertiaires et libérales.

## Quartier mixte à forte attractivité économique

Le 15<sup>e</sup> arrondissement se distingue par un tissu urbain équilibré mêlant habitat résidentiel et activités tertiaires. Le secteur accueille de nombreuses PME, professions libérales et entreprises de services, offrant un environnement économique stable et recherché. La proximité des pôles d'affaires de Montparnasse, Balard et du Front de Seine confère à la rue Saint-Charles un positionnement stratégique pour les entreprises souhaitant bénéficier d'une adresse parisienne tout en conservant un cadre de travail qualitatif.

## Infrastructures de transport

Le secteur bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun avec plusieurs stations de métro à proximité, notamment les lignes 8, 10 et 12, ainsi que de nombreuses lignes de bus. Cette accessibilité facilite les déplacements quotidiens des collaborateurs et de la clientèle. La proximité de la gare Montparnasse permet également un accès rapide aux lignes TGV et aux grandes liaisons nationales, renforçant l'attractivité du site pour des entreprises à rayonnement régional ou national.

## Qualité de vie et cadre de travail

La rue Saint-Charles offre un environnement agréable, propice à un bon équilibre entre vie professionnelle et qualité de vie. La proximité immédiate des quais de Seine, du parc André Citroën et d'autres espaces verts constitue un véritable atout pour les utilisateurs, offrant des espaces de détente appréciés au quotidien. Le quartier est reconnu pour son dynamisme, son confort et son cadre de vie recherché.

## Sécurité et confort

Le secteur s'inscrit dans un environnement résidentiel et tertiaire bien entretenu, réputé pour son calme et son niveau de sécurité. Ces caractéristiques en font une localisation particulièrement adaptée à l'implantation de bureaux, de professions libérales ou d'activités nécessitant un cadre de travail serein et qualitatif.

**02.**

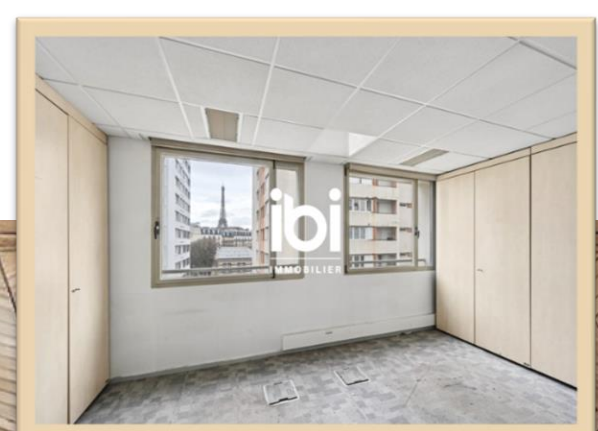
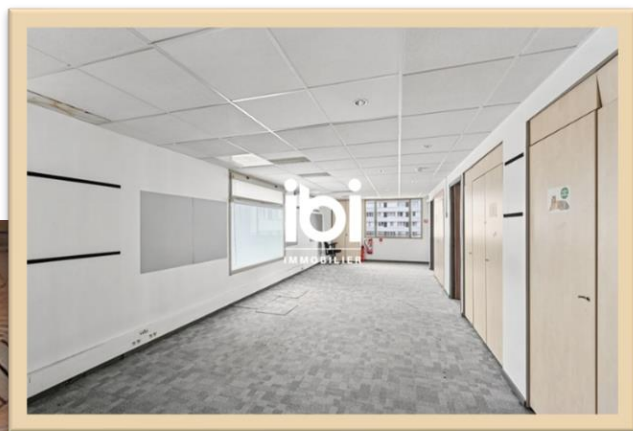
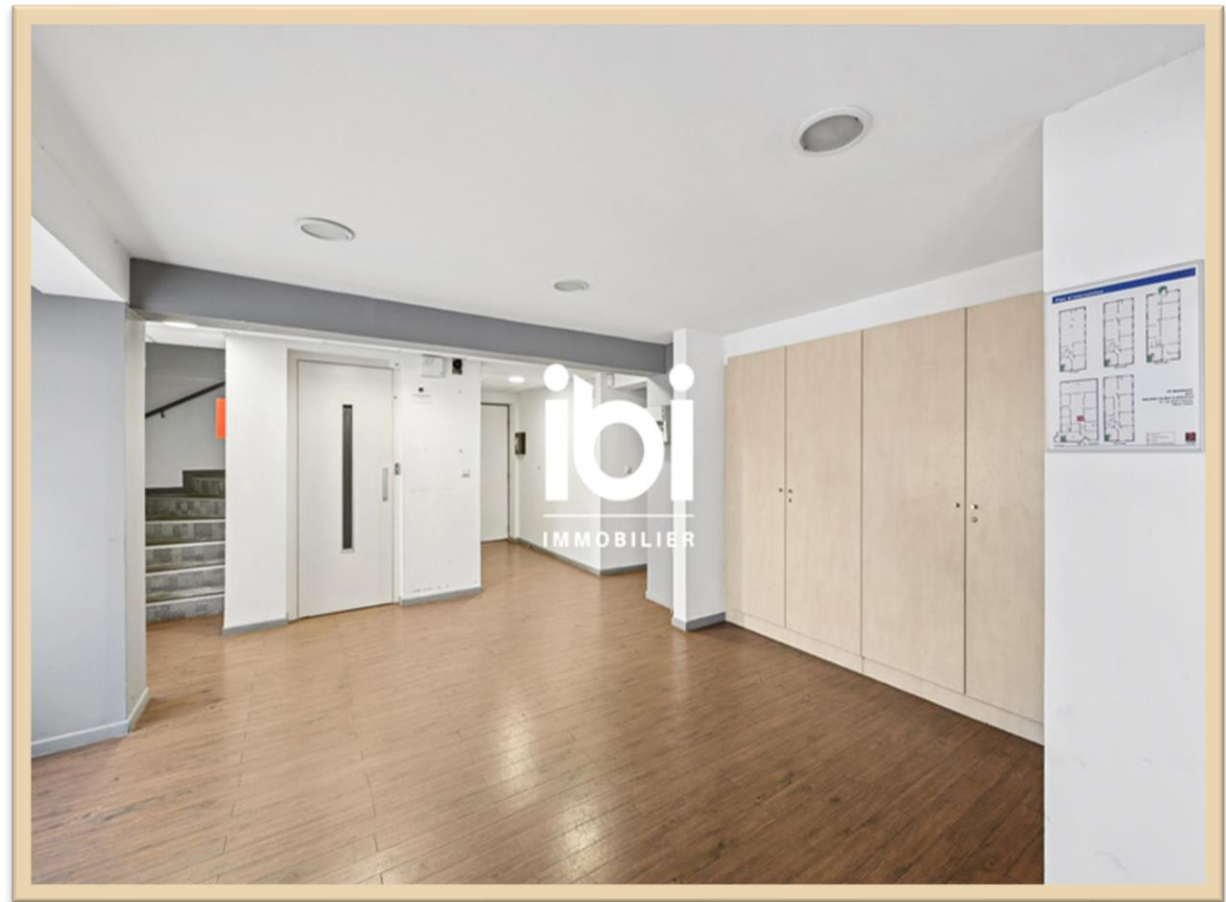
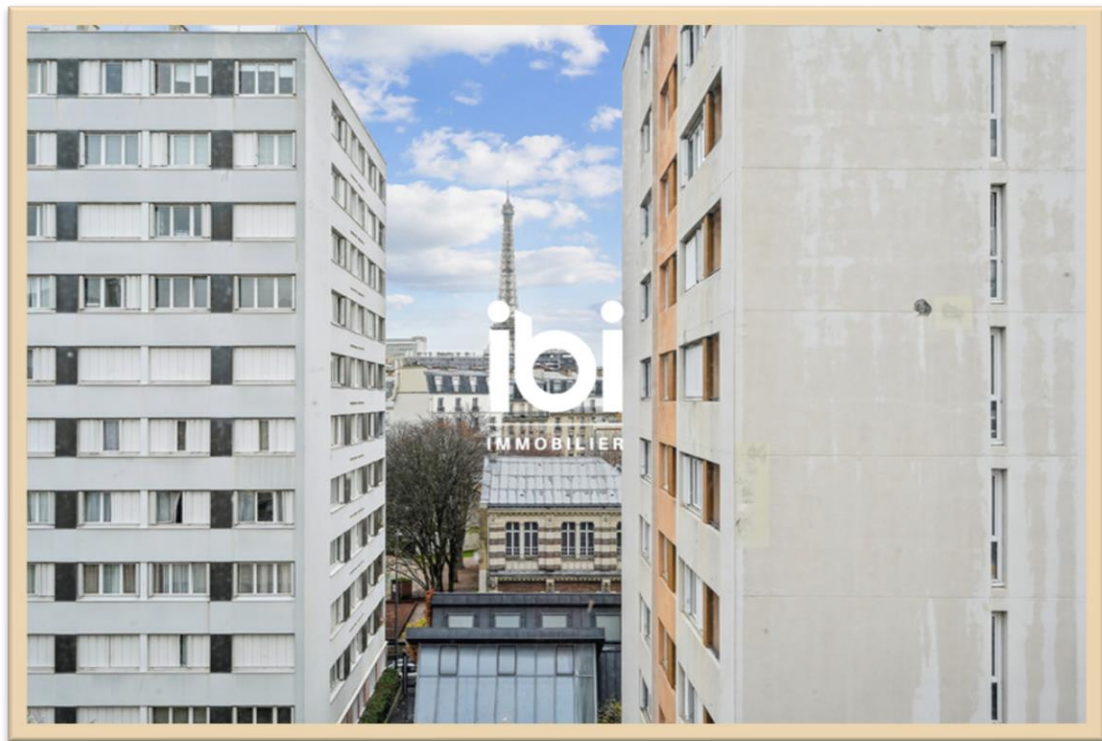
**Photos  
Plans**

**ibi**  
INTERIORS

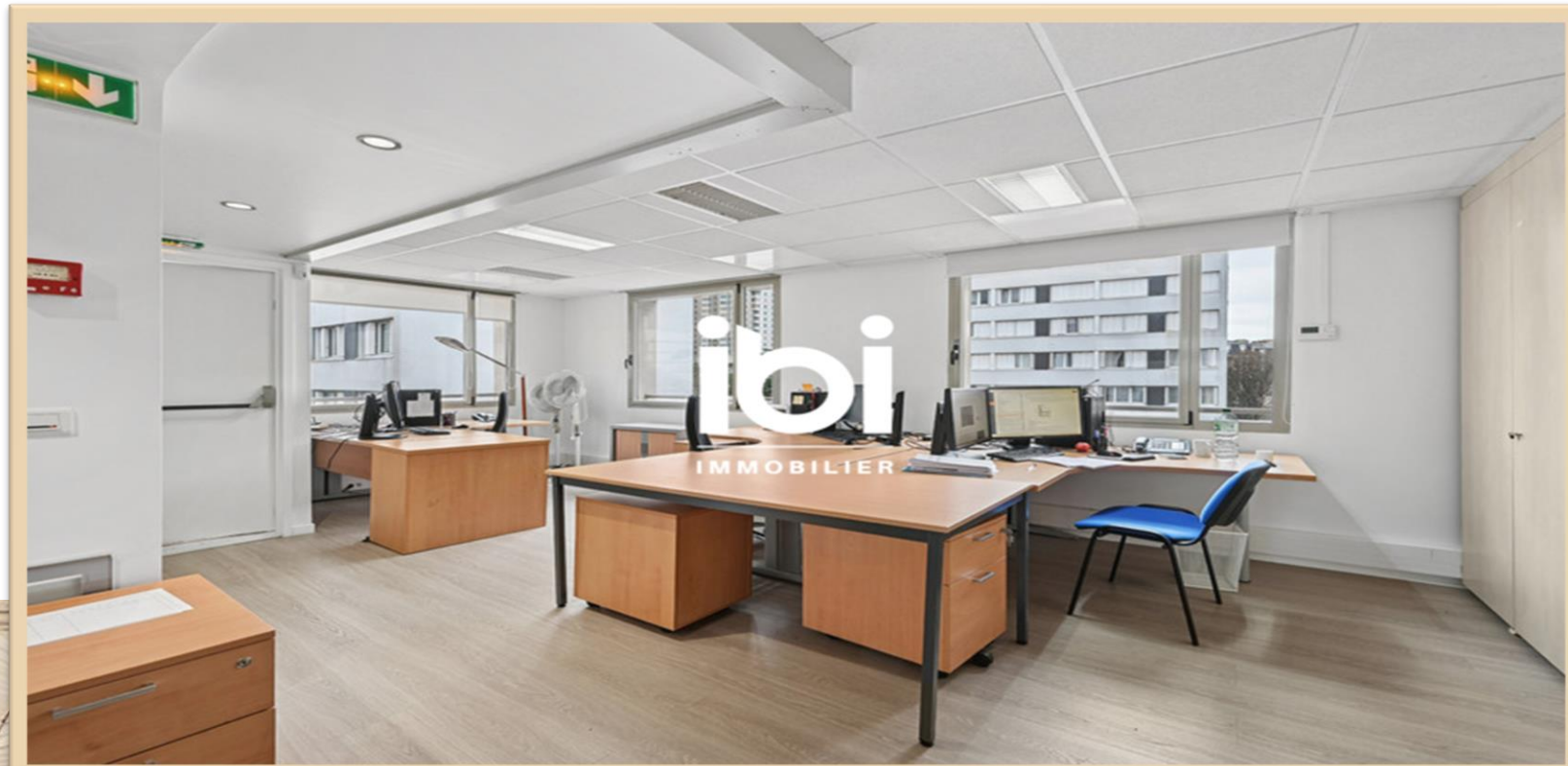
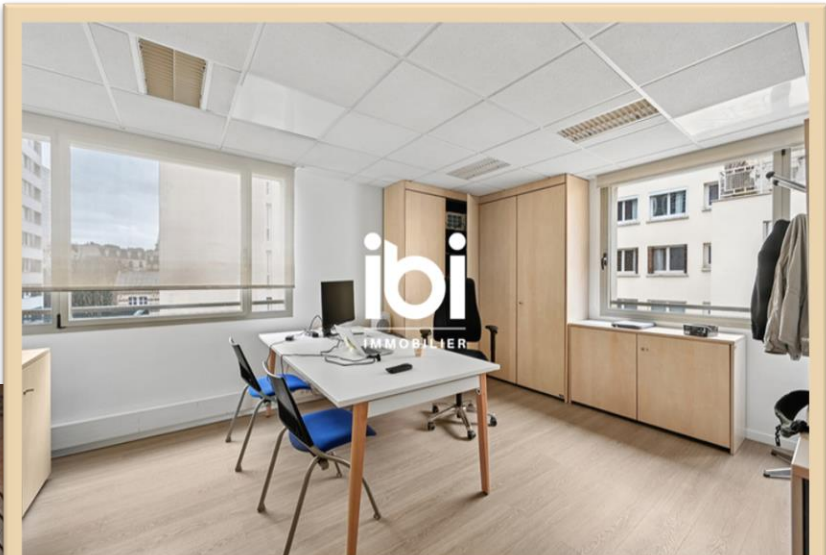
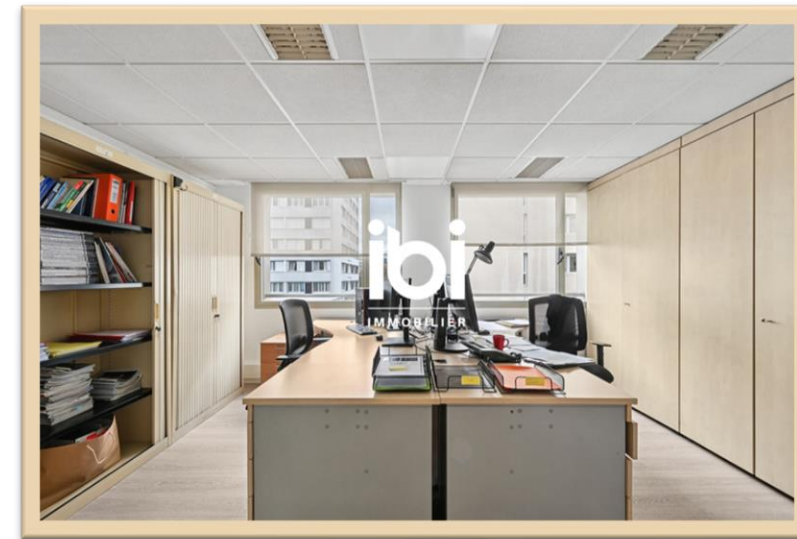
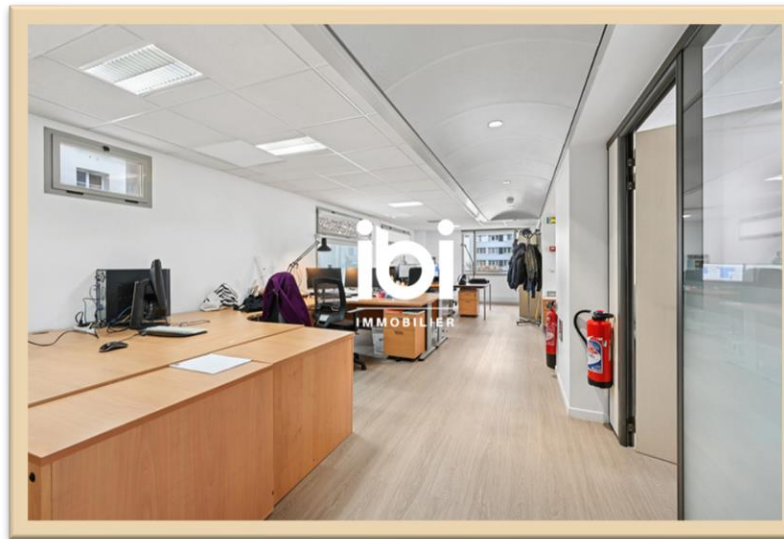
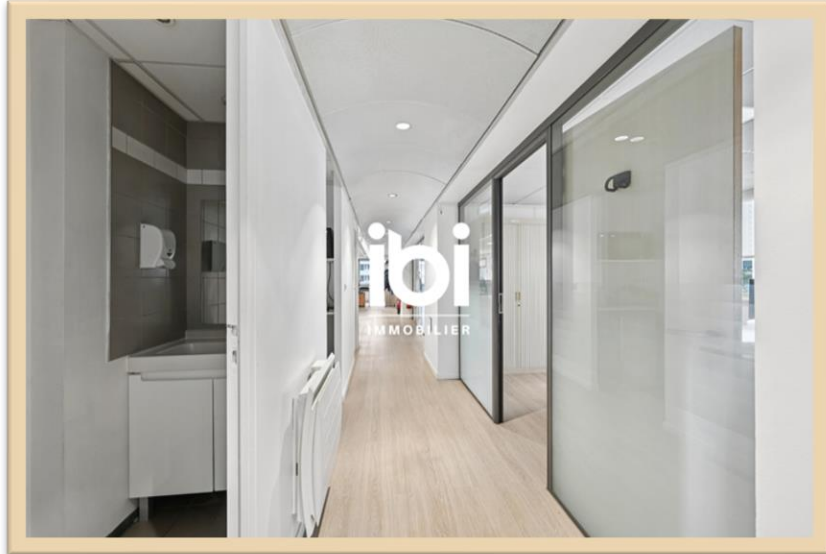
# 02. Photos



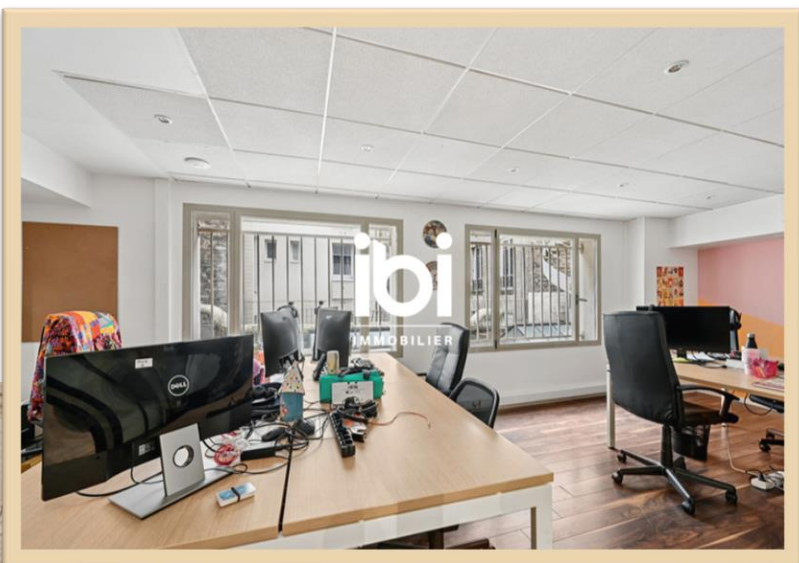
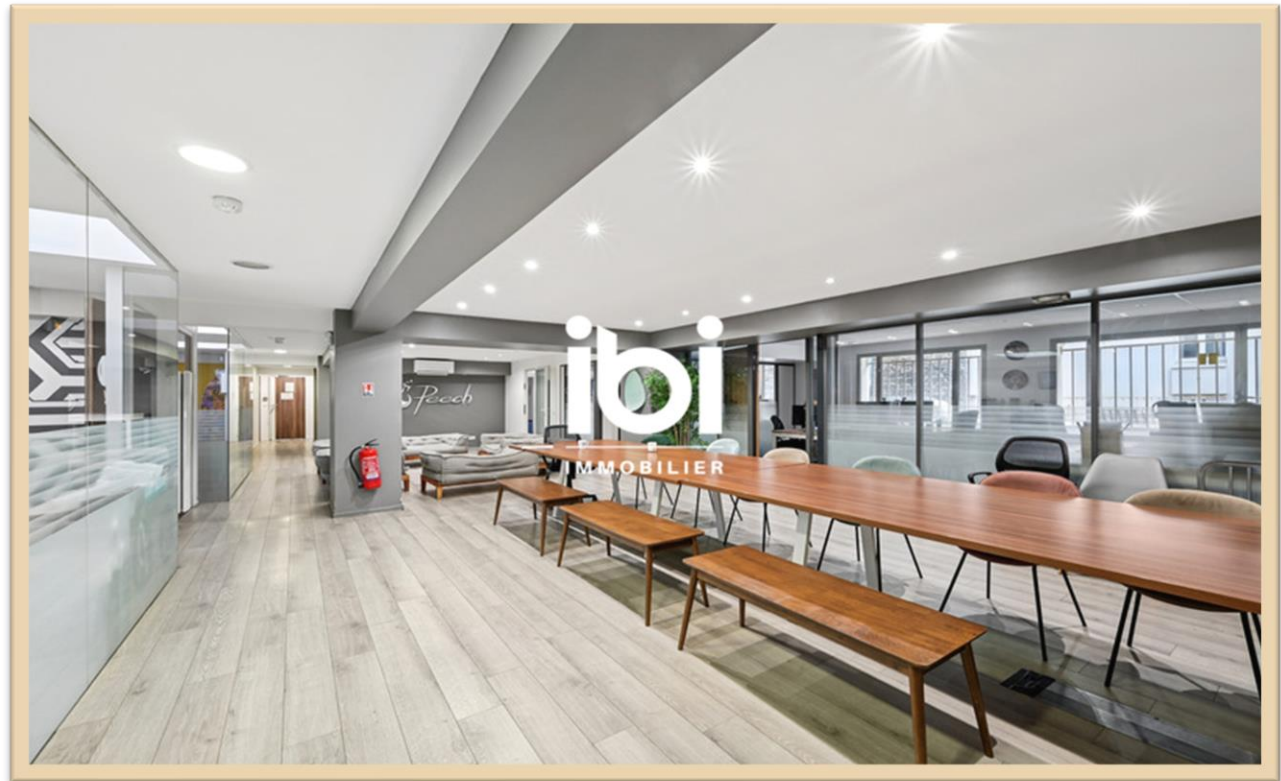
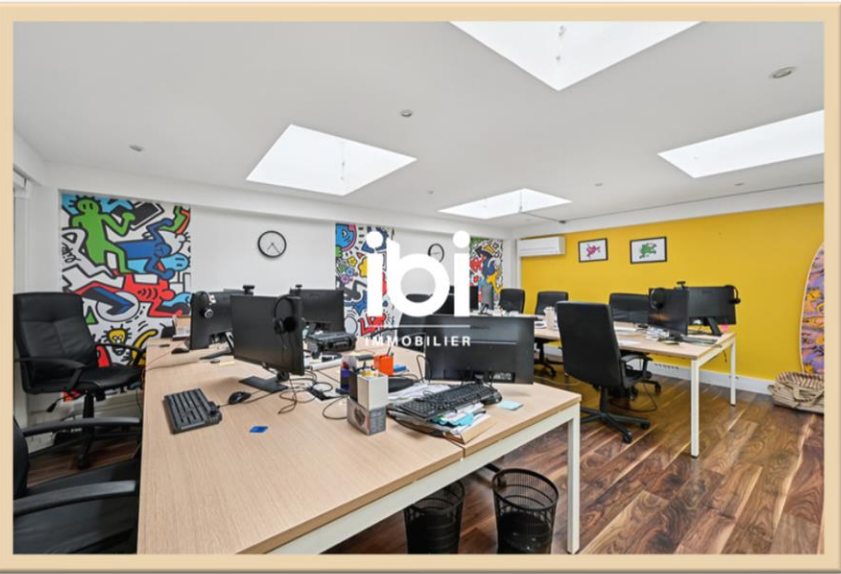
# 02. Photos



# 02. Photos



# 02. Photos



# 02. Photos



# 02. Photos

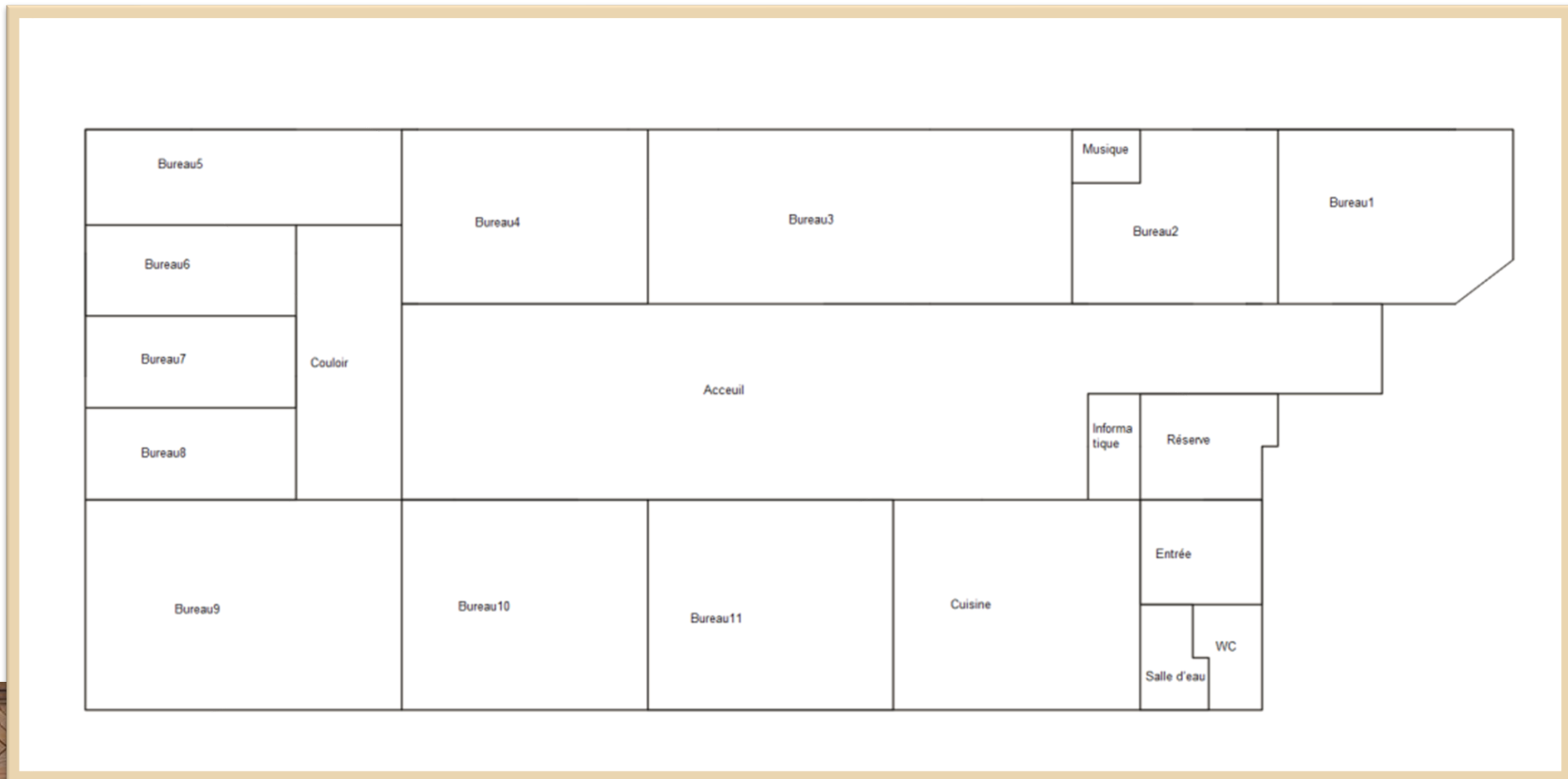


ibi  
IMMOBILIER

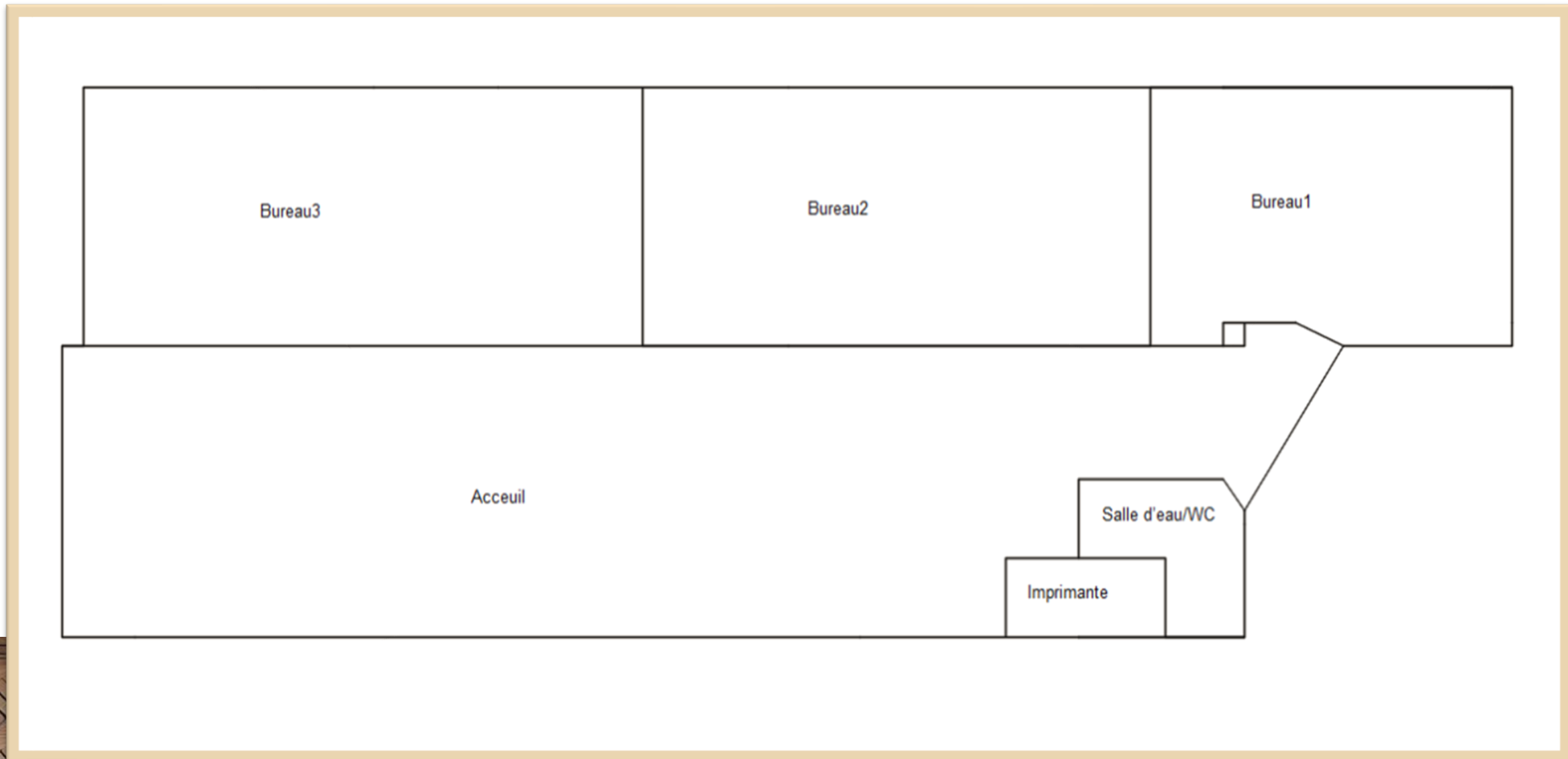
# 02. Photos



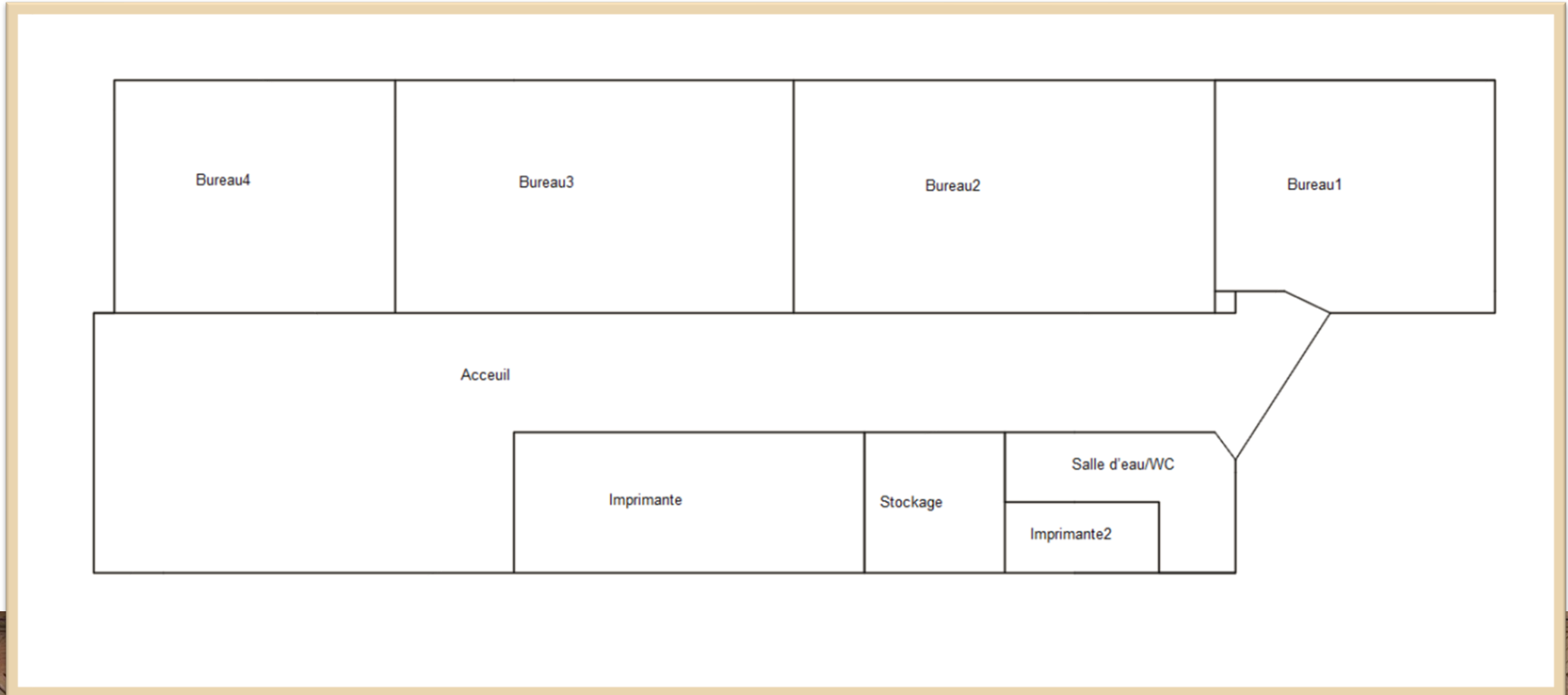
# 02. Plan du RDC



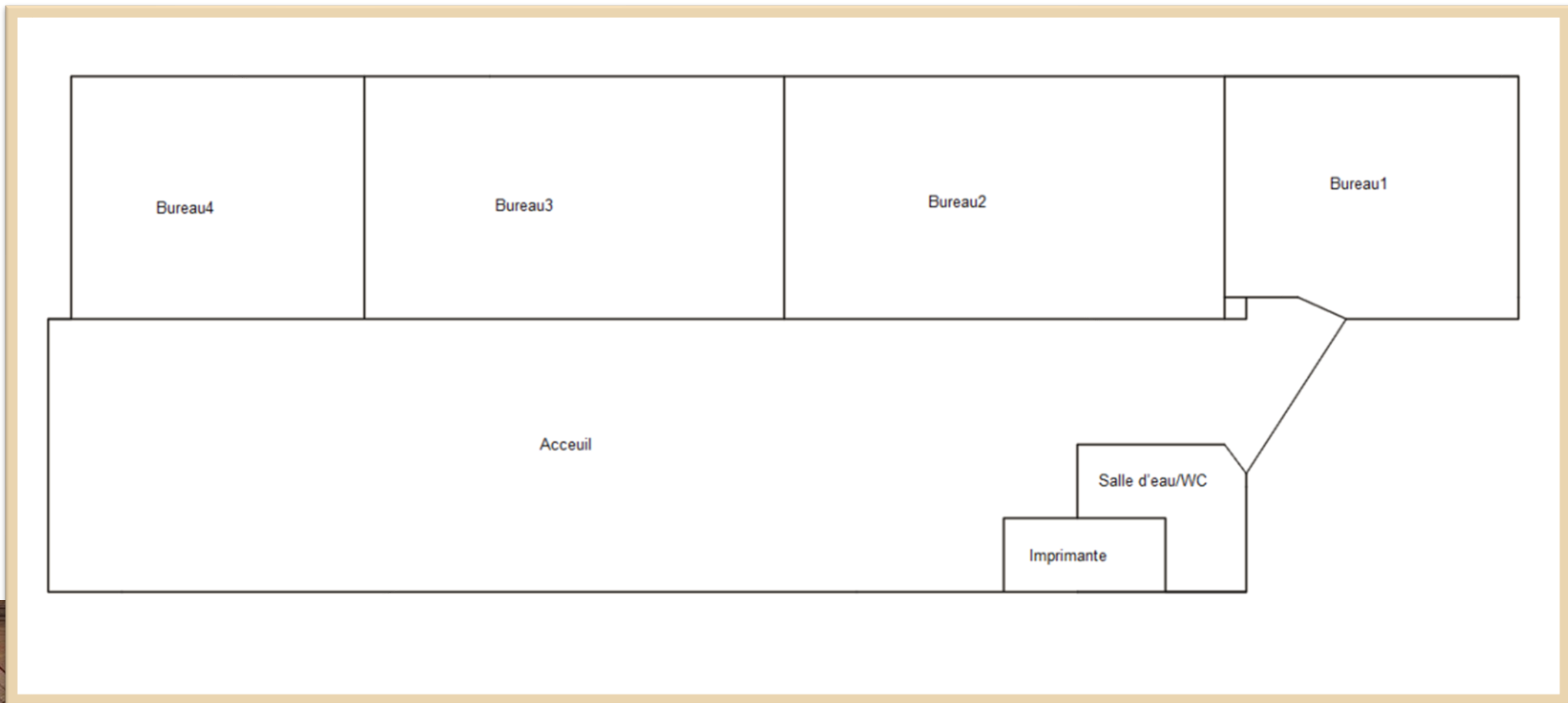
# 02. Plan du 1<sup>er</sup> étage - Bureaux



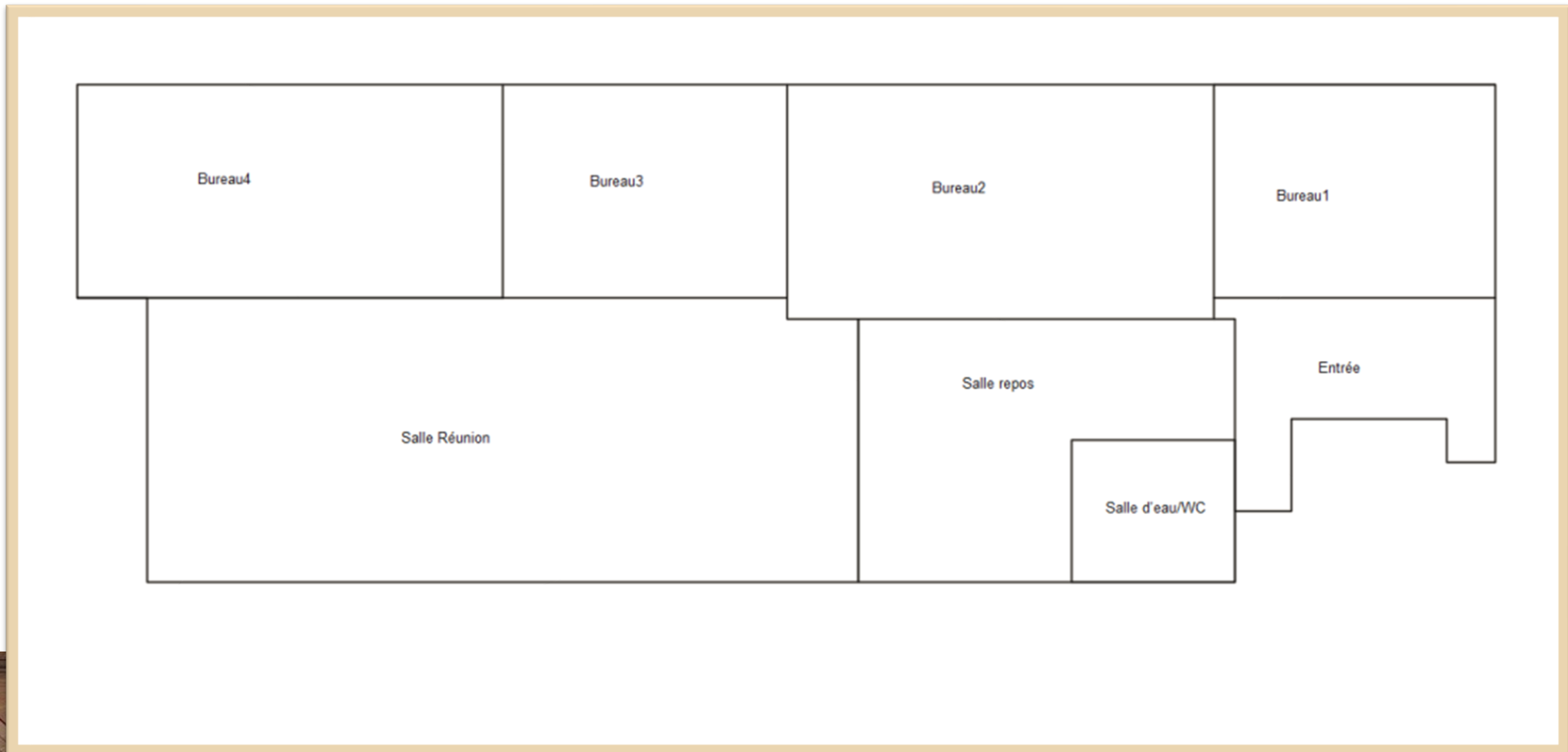
# 02. Plan du 2<sup>ème</sup> étage - Bureaux



# 02. Plan du 3<sup>ème</sup> étage - Bureaux



# 02. Plan du 4<sup>ème</sup> étage - Bureaux



# 02. Plan cadastral

Parcelle 22 - Feuille 000 DV 01 - Commune : PARIS 15 (75)

Coordonnées en projection : RGF93CC49 X=1647531.08 ; Y=8183283.87  
Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (48° 50' 50" N - 2° 17' 6" E) - Latitude = 48.847452 N - Longitude = 2.285047 E

► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

### Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 DV 30
Contenance cadastrale de la parcelle	1 362 mètre(s) carré(s)
Adresse de la parcelle	14 RUE GINOUX 75015 PARIS 15
Adresse de la parcelle	68 RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS 15
Adresse de la parcelle	70 RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS 15

ÉDITER

**03.**

**Présentation  
de l'actif**

**ibi**  
INTERPRISE

# 03. Présentation de l'actif.

## TYPE D'IMMEUBLE

Immeuble en copropriété situé 72 rue Saint-Charles (Paris 15<sup>e</sup>).  
Actif R+4 (Rdc haut+4), composé de surfaces de bureaux.

- Le périmètre de la vente porte exclusivement sur les plateaux à usage de bureaux situés aux étages.
- Le rez-de-chaussée bas à usage d'habitation est expressément exclu de la cession.
- Cinq plateaux indépendants à usage de bureaux
- Surfaces fonctionnelles, rationnelles

## FACADE

- Façade sobre et pérenne
- Architecture rationnelle, adaptée à un usage tertiaire
- Bonne luminosité naturelle des plateaux

## ACCES

- Accès par le hall principal de l'immeuble d'habitation
- Immeuble implanté en cœur d'îlot, donnant exclusivement sur cour
- Circulations simples

## PARTIES COMMUNES

Parties communes en état d'usage

## SECURITE

- Digicode
- Interphone
- Site clos
- Sas d'entrée

## ETAT DES LOCAUX

- RDC et 2<sup>ème</sup> étage : Bon état
- 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage : état d'usage

## AGENCEMENT LOT :

- Bureaux cloisonnés
- Salle de réunion
- Sanitaires privatifs
- Bureaux traversants et lumineux
- Double exposition
- Décloisonnement possible
- Locaux rationnels et modulables
- Chauffage électrique
- Fibre optique

## ASCENSEUR

- Ascenseur desservant l'ensemble des étages

# 03. Présentation de l'actif.

Actif situé **72 rue Saint-Charles – Paris 15<sup>e</sup>**, au sein d'un environnement résidentiel et tertiaire établi..

La location porte exclusivement sur les **plateaux à usage de bureaux**, au sein d'un immeuble implanté **en cœur d'îlot**, garantissant calme et qualité d'usage.



# 03. Présentation de l'actif

## PRESTATIONS TECHNIQUES BUREAUX

- Faux plafonds
- Moquette & parquet stratifié & PVC
- Cloisonnement amovible
- Cloisons sèches
- Plinthes périphériques
- Câblage informatique et téléphonique
- Prises RJ45

Descriptif du bien : Immeuble

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



### AMIANTE

Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante (liste B)

**DIAGNOSTIC PROVISOIRE - EN ATTENTE DES RESULTATS DU LABORATOIRE D'ANALYSE.**

Les obligations réglementaires prévues aux articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12/12/2012 : il existe des locaux et/ou composants qui n'ont pu être inspectés.

Limite de validité :

Aucune (obligations réglementaires à vérifier)



### TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

Limite de validité :

01/04/2026



### DPE

327 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an



Limite de validité :

01/10/2035

Consommation en énergie finale : 142 kWh/m<sup>2</sup>/an



### SURFACE PRIVATIVE

886,89 m<sup>2</sup>

Surface non prise en compte : 78,95 m<sup>2</sup>

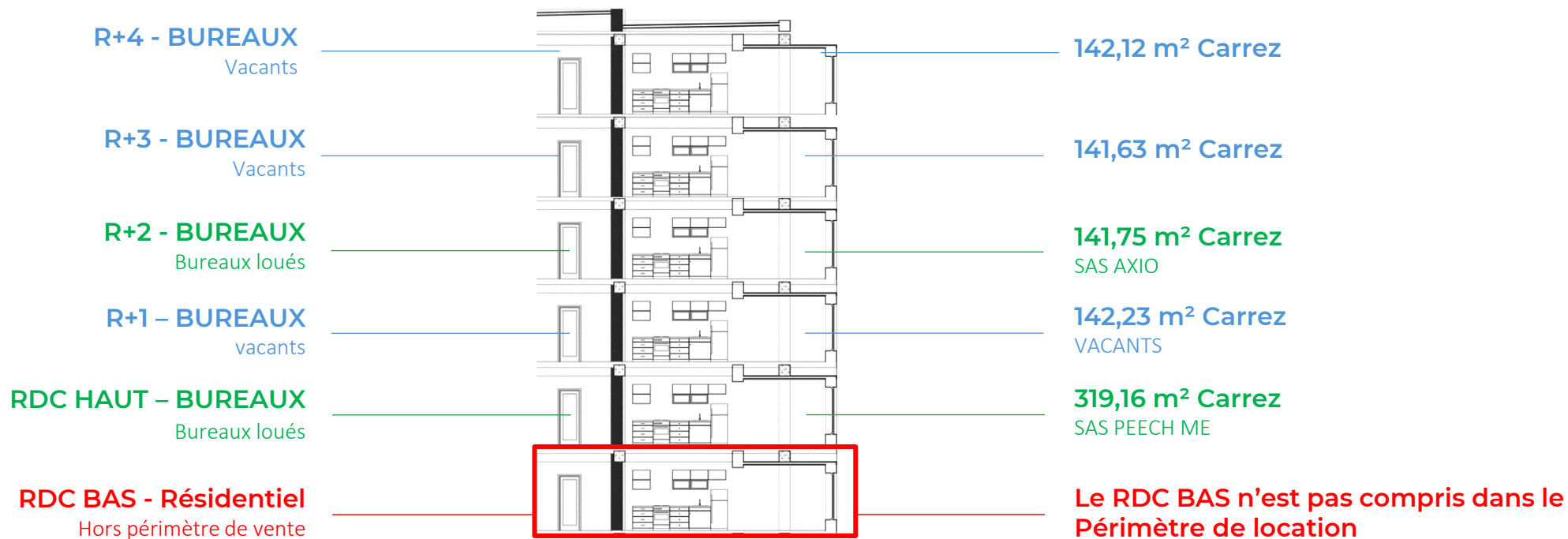
Limite de validité :

À refaire à chaque transaction

# 03.

## Présentation de l'actif - Stacking Plan

**SURFACE CARREZ : 886,89 m<sup>2</sup>**

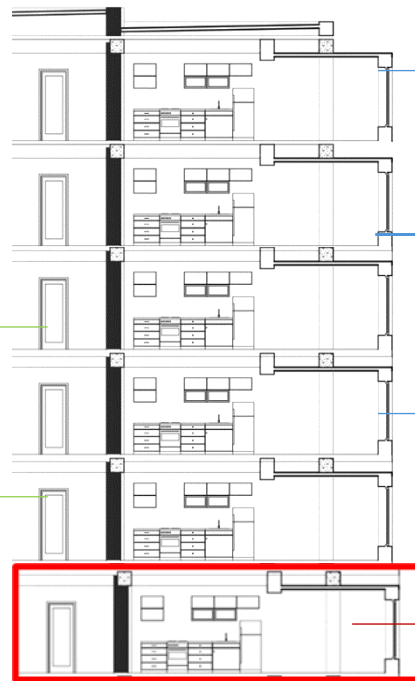


**SURFACE CARREZ + SURFACE UTILE : 965,84 m<sup>2</sup>**

# 03. Présentation de l'actif - Stacking Plan

2<sup>ème</sup> ETAGE – AXIO

RDC HAUT – PEECH ME



4<sup>ème</sup> ETAGE  
VACANT

3<sup>ème</sup> ETAGE  
VACANT

1<sup>er</sup> ETAGE  
VACANT

Le RDC BAS n'est pas compris dans le  
Périmètre de location



# 03. Conditions locatives

Locataires	Usage	Étage	Surfaces	Surface Utile Parties communes	Surfaces au bail	Disponibilités	Type de Bail	Durée du Bail	Charges m <sup>2</sup> /an/HT	Taxe Foncières €/m <sup>2</sup> /an	Taxe Bureaux €/m <sup>2</sup> /an	Loyer annuel HT HC au bail	Loyer Annuel HT/HC
VACANT	Bureaux	R + 4	142,12	Environ 10%	157	Immédiate	Commercial	3/6/9	30 €	25 €/m <sup>2</sup>	26,11 € m <sup>2</sup>	415 €/m <sup>2</sup>	65 155 €
VACANT	Bureaux	R + 3	141,63	Environ 10%	157	immédiate	Commercial	3/6/9	30 €	25 €/m <sup>2</sup>	26,11 € m <sup>2</sup>	415 €/m <sup>2</sup>	65 155€
<b>AXIO</b>	<b>Bureaux</b>	<b>R + 2</b>											
VACANT	Bureaux	R+ 1	142,23	Environ 10%	157	Immédiate	Commercial	3/6/9	30 €	25 €/m <sup>2</sup>	26,11 € m <sup>2</sup>	415 €/m <sup>2</sup>	65 155€
<b>PEECH</b>	<b>Bureaux</b>	<b>RDC HAUT</b>											



**04.**

# **Conditions Financières**

**ibi**  
INTERIM

## Prix

415€/M<sup>2</sup>/AN/HT/HC

Nous invitons les parties intéressées à nous contacter concernant les modalités de visite pour cet actif situé à Paris – 72 Rue Saint-Charles - 75015

Taxe Foncière : 25 €/m<sup>2</sup>/an

Régime Fiscal : TVA

DPE Energie - Climat : E

Honoraires : 15 % HT du loyer annuel HT/HC

**ibi**  
ENTREPRISE

**NOTRE  
CABINET**

**ibi**  
ENTREPRISE

# IBI ENTREPRISE

**IBI ENTREPRISE** a développé son expertise sur le marché du conseil immobilier d'entreprise,

**Nous intervenons sur plusieurs types d'actifs :**

- les bureaux
- les locaux d'activités
- les entrepôts
- les locaux commerciaux
- et le résidentiel.

**Nos services couvrent la commercialisation, le conseil utilisateurs/investisseurs et la gestion immobilière.**

# IBI.

## Qui sommes-nous ?

### CONSEIL SUR MESURE

Parce ce que chaque projet est unique, bénéficiez d'un accompagnement personnalisé

### EXPERTISE

Une équipe expérimentée. Nos conseillers sont de véritables partenaires œuvrant pour votre satisfaction et votre sérénité dans tous vos projets immobiliers.

### GAMME COMPLETE

IBI ENTREPRISE a créé une gamme complète de services immobiliers pour les professionnels. Gestion / Location / Transaction

### DÉONTOLOGIE

IBI ENTREPRISE garantit le respect des règles de la déontologie professionnelle et assure une totale confidentialité.

### CABINET INDÉPENDANT DEPUIS 2004

*« Notre volonté est d'offrir à nos clients un service personnalisé s'appuyant à la fois sur notre expérience terrain et notre connaissance du marché tout en bénéficiant de l'implication, la créativité et la flexibilité d'une structure indépendante »*

### RÉACTIVITÉ

Cabinet implanté sur le territoire depuis 2004, un interlocuteur dédié spécialiste de votre secteur, réactif et disponible pour vous offrir la meilleure qualité de service.

## CONSEIL ET TRANSACTION

Préconisations de valeurs  
Etudes de marché  
Commercialisation (Location et Vente)  
Recherche de locaux

## COMMERCE / RETAILS

Préconisations de valeurs  
Etudes de marché  
Commercialisation  
Recherche de boutiques

## GESTION LOCATIVE

Property Management  
Négociation des baux  
Maîtrise des dépenses/Suivi budgétaire  
Gestion technique  
Optimisation des loyers

## INVESTISSEMENT

Valorisation des actifs  
Conseil en acquisition  
Vente de biens occupés  
Value added  
Vente de biens aux professionnels

# IBI. Département conseil et transaction

**Nos solutions sur mesure concernent toutes les catégories d'actifs** : Bureaux, Locaux d'activités, Entrepôts, Logistique, Locaux commerciaux, Fonds de commerce

**Le moteur de notre équipe d'experts** :

La satisfaction clients, ce qui nous permet d'établir une relation durable avec aussi bien les utilisateurs que les propriétaires.

**Notre objectif** : Faciliter les projets d'acquisition, de cession ou de location de nos différents clients.

**Notre Mission** : Dimensionner et identifier vos locaux

- Trouver des espaces inspirants et productifs qui traduisent les valeurs et ambitions de votre entreprise aux meilleures conditions de marché
- Renégocier votre bail commercial
- Obtenir les meilleures conditions de marché sans avoir à déménager.
- Analyser votre situation et vos conditions actuelles, déterminer les m<sup>2</sup> nécessaires et vous conseiller l'espace idéal selon vos nouveaux modes de travail et objectifs financiers.
- Proposer des solutions flexibles : Intégrer des espaces flexibles dans vos stratégies pour répondre aux ambitions de vos collaborateurs, en vous garantissant les meilleures conditions de marché



# IBI. Département Commerce

Valoriser son implantation commerciale nécessite une expertise et une connaissance approfondie du marché.

## **Nos domaines d'intervention sont :**

- ✓ la location de commerce avec ou sans droit d'entrée
- ✓ la cession de bail, de fonds de commerce ou de murs de boutique.



# IBI. Département Capital Markets

Le Département Capital Markets / Investissement offre une expertise multidisciplinaire afin d'accompagner ses clients dans leurs stratégies d'investissement et d'arbitrage.

**Nos clients Institutionnels, fonds d'investissement, sociétés de gestion, ou Family offices nous sollicitent pour :**

- ✓ nos analyses et conseils dans la compréhension des différents marchés,
- ✓ l'identification d'opportunité,
- ✓ et la validation d'une stratégie d'investissement.



# IBI. Département Property Management

Nous proposons une offre globale qui facilite l'ensemble des actions nécessaires pour chacun de vos investissements en ayant pour principal objectif **l'optimisation de vos rendements locatifs**.

Grâce à une **gestion immobilière optimisée**, nous développons l'attractivité commerciale de vos actifs et nous sécurisons vos revenus locatifs.

Nous apportons **une qualité de service pertinente** pour assurer la satisfaction des locataires tout en optimisant les coûts et en garantissant la pérennisation des biens.



# Commercialisation

## Ilhan BUDAK

Directeur

[Ilhan.budak@ibi-immobilier.fr](mailto:Ilhan.budak@ibi-immobilier.fr)

06 17 47 06 23



**IBI ENTREPRISE**

29 rue Proudhon  
La Plaine Saint-Denis  
93210

[www.ibi-immobilier.fr](http://www.ibi-immobilier.fr)



**MERCI**