2024

PARIS MOVES

Quels mouvements en bureau pour quels secteurs d’activité en IDF ?

CUSHMAN & WAKEFIELD

SOMMAIRE

01 Grandes dynamiques post-Covid

02 Focus Bureaux > 5 000 m²

03 Focus Luxe

04 Focus Avocats & Legal

05 Focus Banques & Finance

06 Focus Tech

07 Focus Pharma & Life Science

EXECUTIVE SUMMARY

• Les bouleversements dans le **monde du travail post-pandémie** (généralisation du télétravail, nouvelle donne économique, montée du coworking et des bureaux flexibles) ont contribué à la **baisse de la demande placée tertiaire en Ile-de-France**, de 2,3 M m² en moyenne annuelle avant-covid à 2 M m² depuis.

• Le **secteur de l'Industrie**, leader historique, reste le **plus preneur en termes de m² de bureaux** sur la période 2021-2023, suivi par celui du Juridique-Conseil, le secteur public et celui des Transports, de la Distribution et des Commerces.

• Presque **tous les secteurs d'activité** ont **réduit leurs mouvements** comparativement à la période pré-Covid, la Banque-Finance et les Assurances, le secteur de la Communication-Création et le celui de la Tech apparaissant les plus impactés. Principale explication : la généralisation chez les entreprises de la réduction de leurs surfaces, qui a concerné 56 % des mouvements > 5 000 m² sur la période considérée.

• Le **Luxe fait figure d'exception**, enregistrant la plus **forte hausse d'activité** sur la période, tant en volumes qu'en nombre de mouvements immobiliers. Il se positionne également à contre-courant de la tendance à la réduction des m², **63% des déménagements s'étant traduits par une augmentation de surfaces.**

• Autres secteurs à avoir accru leurs volumes placés : **la Pharmacie - Sciences de la Vie**, qui a connu des **mouvements immobiliers plus nombreux**, la plupart sans augmentation des surfaces ; le secteur public où le volume placé a augmenté suite à quelques très grandes prises à bail, mais avec un nombre de relocalisations en recul et une recherche majoritaire d'optimisation des surfaces.

• Cette volonté de réduction des surfaces de bureau est rendue possible par la généralisation des postes de travail en flex-office. **75% des mouvements des grandes entreprises** réalisés entre 2021 et 2023 ont concerné ce type d'aménagement**, devenu majoritaire dans tous les secteurs hormis le Public et le Luxe.**

• **La recherche de centralité** (proximité avec les transports en commun, localisation dans un environnement urbain commercial et serviciel) **constitue l'autre grande tendance** du marché tertiaire post-Covid : **58% des entreprises qui ont déménagé** depuis 2021 l'ont mise en avant. Les **services immobiliers** (opérateurs de coworking et de bureaux flexibles) apparaissent les plus demandeurs, suivis des industries de pointe et du Juridique-Conseil.

• Des spécialisations géographiques se dessinent à l'échelle de l'Ile-de-France **: les industriels** se projettent sur l'ensemble **des secteurs périphériques,** tandis que les **entreprises de Conseil** se concentrent fortement **à Paris ou sur la proche périphérie Ouest**. Autres secteurs ultra-localisés **: la Tech**, regroupée sur **une partie très spécifique du QCA et de Paris Centre-Est**, ou encore **les maisons de Luxe**, très concentrées à **Paris QCA.**

• Dans la capitale, le **manque d'offre dans le QCA** et les tensions sur les valeurs locatives pèsent sur les entreprises pour **lesquelles le prestige et la visibilité de la localisation se révèlent importants** (cabinets d'avocats d'affaires, banques d'investissement anglo-saxonnes).

• Ces dernières doivent parfois faire des **concessions pour trouver les m²** qui leur conviennent : prendre à bail des bureaux dans plusieurs immeubles proches, ou bien élargir leur zone de recherche à un quartier d'affaires parisien étendu. D'autres entreprises, comme les banques françaises, ont déjà fait le choix, depuis plusieurs années, de **localiser leur front office dans la capitale et leur back office en périphérie.**

CHIFFRES CLÉS BUREAUX IDF 2023 - 2024

1,9 M m²

Demande placée 2023

1 055 €/m²/an

Valeur Prime T1 2024

> 4,5 M m²

Offre Immédiate T1 2024

> 8%

Taux de vacance

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

LES SECTEURS D'ACTIVITÉ LES PLUS DYNAMIQUES POST-COVID

Depuis 2021, les **industriels** constituent sans conteste les principaux preneurs de surfaces de bureaux* en Ile-de-France, tant en nombre de deals qu'en surfaces, **avec 716 000 m² transactés**.

Ils sont suivis à la 2ème place par les **cabinets juridiques** et de conseil (568 000 m²) et enfin à la 3ème place le **secteur public** (479 000 m²), mais pour un nombre de commercialisations sensiblement en retrait par rapport aux autres secteurs d'activité.

Très proches dans le classement à la suite du secteur Public, se positionnent à la 4ème place les **entreprises de transport**, de la **distribution** et du **commerce** (476 000 m²).

** Bureaux > 1 000 m² dans le cadre de cette étude*

TOP 2021-2023

En volume (m²) comparé à la période pré-covid

Industries

716K

Soit -24% en volume

/ 2017-2019

184

Soit -22% en nombre

dont

Industries de Pointe

372K

Soit -17% vol.

/2017-2019

88

Soit -19% en nb.

Industries de transformation et autre fab.

344K

Soit -35% vol.

/2017-2019

96

Soit -10% en nb.

Juridique Conseil

568K

Soit -8% vol.

/2017-2019

179

Soit -18% en nb.

Secteur Public

479K

Soit +33% vol.

/2017-2019

66

Soit -15% en nb.

Transport Distrib. Commerces

476K

Soit -12% vol.

/2017-2019

140

Soit +3% en nb.

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux >. 1 000 m²

JEUX DE MOUVEMENTS CONTRAIRES

L'activité immobilière des entreprises a globalement ralenti, quel que soit leur secteur d'activité, tant en volume placé qu'en nombre de transactions. Les **plus fortes baisses** en volumes, sur la période 2021-2023 par rapport à la période pré-covid 2017-2019, se retrouvent sur les secteurs de la **Bancassurance** (-42%) et de la **Communication-création** (-38%).

Ces 2 secteurs ont connu un ralentissement du nombre de transactions, doublé d'une forte réduction de la taille unitaire des surfaces prises à bail, en raison de la volonté des entreprises d'optimiser leurs surfaces de bureaux dans le cadre de l'adoption régulière du travail hybride pour leurs salariés. Les entreprises de la **Tech** ont enregistré au contraire le plus fort recul en nombre de transaction (-38%) mais une réduction plus contenue de leur demande placée (-29%).

A l'inverse, **les entreprises de commerce de luxe se sont montrées très actives depuis 2021** et la réduction des surfaces n'apparaît pas comme un sujet pour ces acteurs, le volume placé total ayant fortement augmenté (+59%), de même que les transactions (+44%).

Le secteur pharmaceutique et des Sciences de la vie (« Life Science ») a bénéficié d'une activité accrue en volume (+48%) et en nombre (+8%). Enfin, le **volume transacté** par le **secteur Public** se relève lui aussi en **forte progression** (+33%) en raison de la conclusion de 3 méga-deals > 40 000 m², dont un > 120 000 m².

PLUS FORTES BAISSES 2021-2023

Banque - Finance Assurance

-42% /2017-2019 *
en volume
Soit 441k

-19%
en nombre
Soit 116

Communication Création

-38% /2017-2019
en volume
Soit 234k

-7%
en nombre
Soit 80

TIC -Tech

-29% /2017-2019
en volume
Soit 413k

-38%
en nombre
Soit 102

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m²
**Forte baisse en 2021-2023 sur la Banque – Finance – Assurance par rapport à 2017-2019 car des méga-deals comme la transaction Natixis en 2017 n'ont plus été réitérés depuis.*

PLUS FORTES HAUSSES 2021-2023

Luxe

+59% /2017-2019 *
en volume
Soit 200k

+44%
en nombre
Soit 46

Pharma - Life Sciences

+48% /2017-2019
en volume
Soit 146k

+8%
en nombre
Soit 40

Public

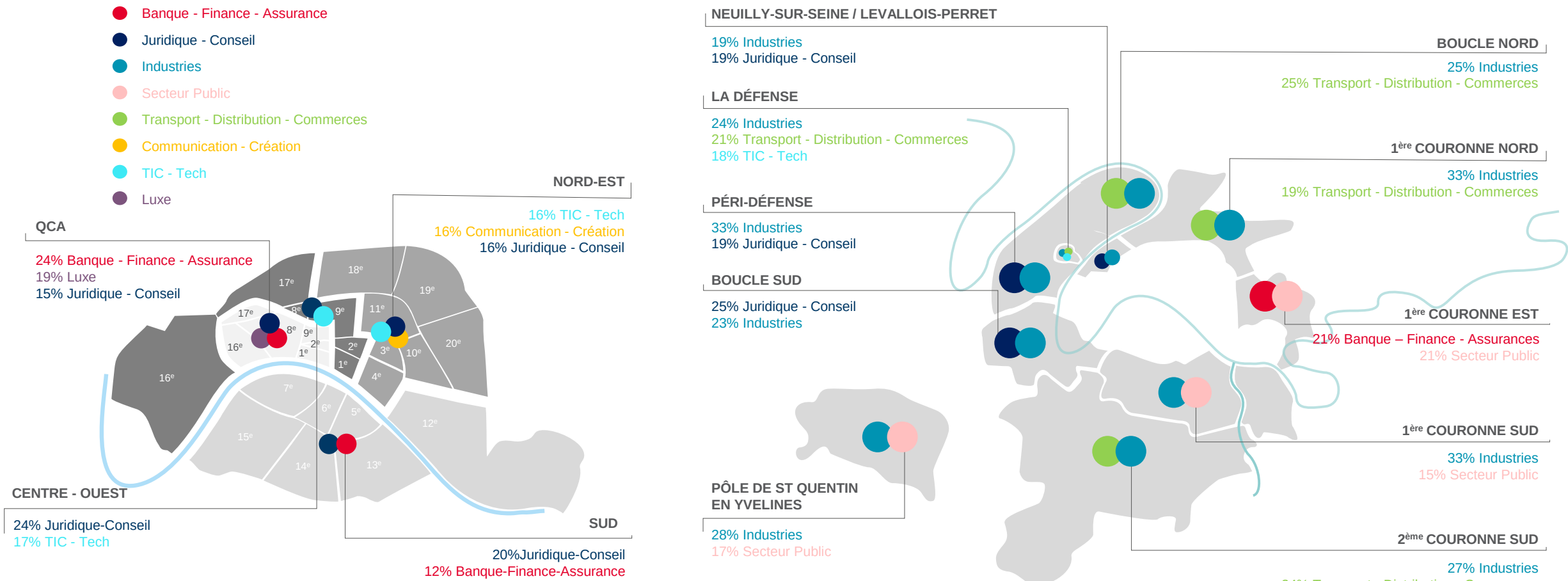
+33% /2017-2019
en volume
Soit 479k

-15%
en nombre
Soit 66

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m²

DYNAMIQUE GÉOGRAPHIQUE DES SECTEURS D'ACTIVITÉ

Poids des secteurs d'activité dominants en nombre de transactions par sous-marché francilien
Sur la période 2021-2023



Source : Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m² transactions 2021-2023
** Poids en % du nombre de transactions des 2 ou 3 secteurs d'activité prédominants en nombre de transaction au sein de chaque marché.*

UN CLIVAGE PARIS / PÉRIPHÉRIE QUI SE COMPLEXIFIE

Les mouvements des **entreprises industrielles** apparaissent prépondérants sur l'ensemble de **la périphérie francilienne**, à l'exception de la Première Couronne Est, concentrant pour chaque sous-marché considéré entre 19% et plus de 30% du total des transactions finalisées depuis 2021. **Les cabinets de conseil et cabinets juridiques privilégient quant à eux Paris et l'Ouest** (La Défense, Neuilly-Levallois, Boucle Sud, Péri-Défense), où ils représentent entre 15% et 25% des transactions selon les localisations. Au 1er clivage découlant de ces 2 secteurs d'activité dominants à l'échelle de l'Ile-de-France se superposent des logiques de spécialisation plus fines.

Au Nord, où les marchés bénéficient d'une forte **concentration en locaux d'activité,** les industriels se mêlent aux **entreprises de Transport et de distribution,** plus axées sur le **commerce de gros** que sur le commerce de détail. Cette configuration se retrouve en Deuxième Couronne Sud. Les **banques, les établissements financiers et les assureurs** privilégient davantage le **Quartier Central des Affaires** et **une partie de la Rive Gauche**. Cependant, le déménagement de certains établissements à l'Est, notamment près de Fontenay-sous-Bois, a peu à peu diversifié le tissu économique de cette périphérie, qui était la destination traditionnelle des **institutions publiques**. D'ailleurs, ce mouvement de déconcentration des ministères et autres **organismes d'Etat** au bénéfice de la périphérie s'amplifie, au profit de la 1ère Couronne Est mais aussi de Saint-Quentin-en-Yvelines et de plus en plus de la **Première Couronne Nord**, dans la foulée de la politique de réaménagement du territoire de la **Plaine Commune boostée par l'arrivée des Jeux Olympiques.**

Depuis 2021, à Paris, les cabinets de conseil et juridiques dominent sur l'ensemble des arrondissements, mêlés en partie aux établissements financiers. Mais la capitale est assez diversifiée en matière d'entreprises. **Les Tech, notamment les spécialistes internet** et les start-ups, se concentrent dans le **Centre-Est**, où ils jouxtent les **clusters d'entreprises de Communication-Création** (publicitaires, graphistes & jeux vidéo, conseils en réseaux sociaux etc...). A noter que les entreprises de la Tech spécialisées dans les **prestations informatiques et le développement de progiciels** apparaissent quant à elles davantage concentrées à **La Défense**, dans les tours à proximité d'une partie de leurs plus gros clients industriels.

Enfin, **le Quartier Central des Affaires constitue une destination incontournable pour les maisons de Luxe et les grandes banques étrangères** (investisseurs et privées), en plus d'abriter les vitrines des cabinets de conseil et surtout d'**avocats d'affaires**, tous attirés par le standing des immeubles et le prestige de la localisation la plus centrale de la capitale.

Ces concentrations d'entreprises par secteur d'activité révèlent les choix immobiliers de ces dernières : exigences de centralité, de prestige pour les unes, recherche de gains économiques et/ou de m² pour les autres, mais aussi besoin de proximité avec les unités de production, ou encore souci de visibilité et de reconnaissance vis-à-vis des clients, de la concurrence et des talents. Importe également l'adéquation des caractéristiques des immeubles d'un marché face aux exigences spécifiques de l'activité elle-même. **Enfin, la qualité de l'environnement, les services et les commerces jouent un rôle désormais incontournable dans le choix des localisations, renforçant l'attrait pour les pôles les mieux desservis.**

FOCUS

BUREAUX > 5 000 M²

QUELS SECTEURS D'ACTIVITÉ PRENNENT À BAIL OU ACHÈTENT DES BUREAUX > 5 000 M² EN ILE-DE-FRANCE SUR LA PÉRIODE 2021-2023 ?

Industries

423K m²

37
mouvements

Transformation et autre fabrication

194K m²

Pointe

229K m²

Juridique - Conseil

265K m²

27
mouvements

Public

377K m²

17
mouvements

TIC - Tech

264K m²

24
mouvements

Banque - Finance - Assurance

253K m²

21
mouvements

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023

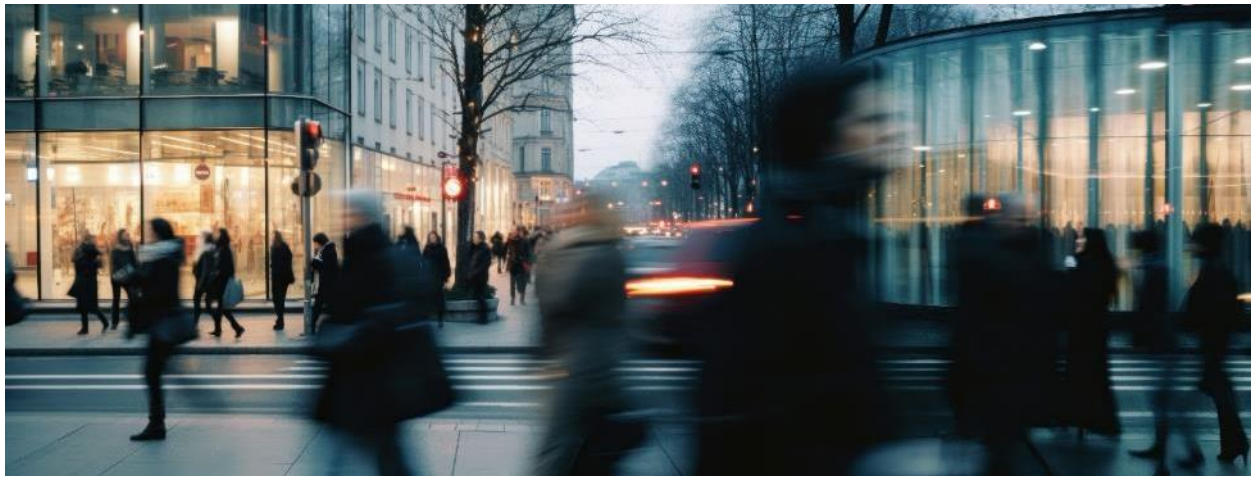
ACCÉLÉRATION DES RÉDUCTIONS DE SURFACES

Une tendance qui s’est généralisée depuis 2021

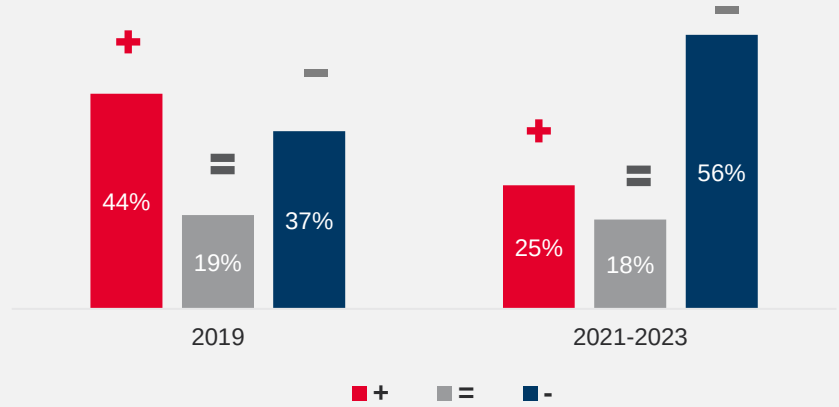
L’adoption du **télétravail partiel** (généralement 1 à 2 jours par semaine) est désormais la **norme dans les grandes entreprises franciliennes**, orientant les stratégies immobilières vers la recherche d’optimisation des surfaces.

Ainsi, depuis 2021, **plus de la moitié (56%) des mouvements > 5 000 m² se sont traduits par une réduction de surfaces**, contre seulement 37% avant pandémie.

Dans l’ensemble, tous secteurs confondus, cette **volonté de réduction de l’empreinte immobilière** au sein des entreprises prend la forme de **regroupements** d’établissements : 61% ont concerné une réduction de m².



Impact sur les surfaces des mouvements de déménagement et des regroupements réalisés en 2021-2023



+ Augmentation de surface
= Surface avant/après équivalente
- Réduction de surface

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² Mouvements d’entreprises hors extensions

OPTIMISATIONS DES SURFACES, QUELS SECTEURS AUX AVANT-GARDES ?

Depuis 2021, si la plupart des secteurs d'activités apparaissent concernés par un mouvement de réduction de leurs surfaces concernant **55% à 70%** de leurs déménagements et regroupements, le phénomène a plus particulièrement **touché** les **Banques, les établissements financiers** et les **assureurs**, au même titre que les **services publics** et les **industriels de pointe.** Les 2 premiers secteurs d'activité apparaissent également comme étant parmi ceux ayant réduit le plus fortement leurs m² (-28% à -30% en valeur médiane). Il faut dire que les méga-deals de très grandes surfaces supérieurs à 25 000 m² voire 50 000 m² ne leur étaient, par le passé, pas étrangers : ce phénomène de réduction tend donc **à normaliser le dimensionnement de leurs implantations immobilières**, qui ne correspondaient plus aux nouvelles normes d'aujourd'hui, avec des **tailles moyennes** pour les grands immeubles désormais **inférieurs à 15 000 m².**

A CONTRE-COURANT : LE LUXE EN PLEINE EXPANSION

A l'autre extrémité du spectre, seules les **entreprises du Luxe**, qui affichent une très bonne santé économique et se montrent assez conservatrices en matière de ratios d'occupation, **continuent majoritairement d'augmenter leurs surfaces** à l'occasion d'un mouvement, comme ça a été le cas pour **63%** d'entre elles depuis 2021.

Les entreprises de **la Tech** et du secteur **Transport-Distribution-Commerces**, hors Luxe, apparaissent quant à elles **partagés entre recul et augmentation de surfaces**, avec par ailleurs une **ampleur de la réduction de leur empreinte immobilière** plus faible qu'ailleurs (valeur médiane entre -18% et -13,5%). Cependant, les quelques signatures Tech finalisées en 2023 ont concerné des stratégies de réduction de m² de leurs bureaux.

Si quelques mouvements de grands groupes en périphérie ont constitué l'occasion de réductions de surfaces d'ampleur exceptionnelle (-50%, voire -70%), les **valeurs médianes se situent, tous secteurs d'activité confondus, entre -15 et -30%.**

TOP 3 : ACTEURS QUI ONT LE PLUS RÉDUIT LEUR SURFACES SUR LA PÉRIODE 2021-2023

72%
des mouvements de

BANQUE FINANCE ASSURANCE

ont **réduit de 28%** en médiane

70%
des mouvements de

ENTREPRISES PUBLIQUES

ont **réduit de 30%** en médiane

69%
des mouvements des

INDUSTRIELS DE POINTE

ont réduit de **23%** en médiane

63% des mouvements des **MAISONS DE LUXE** a concerné une **augmentation de surface**

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023, Mouvements d'entreprises hors extensions

LE FLEX-OFFICE POUR TOUS ?

Un mode d’aménagement largement adopté

Cette vague de **réduction de l’empreinte immobilière** s’explique par **l’adoption massive du flex-office** parmi les grandes entreprises : les ¾ de leurs mouvements observés en Ile-de-France depuis 2021 ont concerné ce type d’aménagement. En effet, la mise en place du télétravail chez les grands groupes entraine presque systématiquement la bascule vers un aménagement en flex-office, ce dernier permettant une **réduction des m² alloués par poste de travail** ainsi qu’une **réallocation des espaces de bureaux au profit des espaces communs.**

La quasi-totalité des secteurs d’activité s’inscrit dans cette tendance, l’adoption du flex-office à l’occasion d’un mouvement immobilier s’observant dans un éventail allant de 100% (pour les Industries de pointe) à 60% (Transport - Distribution – Commerces hors Luxe).
Les métiers dans les bureaux **d’études de pointe**, les **Tech**, les fonctions supports dans la **Finance** et les spécialistes de la **Communication-Création** (publicitaires, graphistes, boîte de com etc…) ont **largement assimilé son usage.**

A contrario, deux secteurs d’activité conservent des modes **d’aménagement de leurs bureaux plus traditionnels** : le **secteur Public** d’une part (seulement 17% de flex parmi les grands mouvements répertoriés ces 3 dernières années) et surtout les entreprises du **Luxe**, avec, pour l’heure, quasiment aucun aménagement en flex-office observé sur leurs grands bureaux.

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m²

QUELS SECTEURS D'ACTIVITÉS AMÉNAGENT LEURS BUREAUX EN FLEX-OFFICE ?

Rang	Secteur d'activité	Aménagement flex-office
1	Industrie de Pointe	**100%**
2	Banque - Finance - Assurance	**94%**
3	Communication - Création	**90%**
4	TIC - Tech	**89%**
5	Autres (dont coworking & services immobilier)	**86%**
6	Industries (Hors Pointe)	**74%**
7	Juridique - Conseil	**67%**
8	Transports - Distribution - Commerces (Hors Luxe)	**60%**
9	Public	**17%**
10	Luxe	**<5%**

Transactions bureaux > 5 000 m² période 2021-2023
% des mouvements d'entreprises hors extensions

75%
des grands mouvements signés entre **2021 et 2023** étaient en **flex-office**

88%
de flex-office en 2023
+22 pts
vs 2022

Presque tous les **secteurs d'activité** ont adopté le **flex-office**

Le flex office, littéralement « bureau flexible » , parfois aussi appelé « flex desk » , est un mode d'organisation selon lequel les collaborateurs ne disposent pas de poste de travail fixe.

UN POINT SUR LA CENTRALITÉ

Centralité : expression explicite par une entreprise de sa volonté de se localiser près d'une station ou d'un hub de transport en commun (TC lourds tels que métro, RER, tramway).

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023
Mouvements d'entreprises hors extensions

La question de la **CENTRALITÉ** de la localisation représente pour les grandes entreprises un triple enjeu : renforcer leur accessibilité clients, accroître leur prestige via l'adresse et attirer / retenir les talents.

58% des mouvements de grandes entreprises depuis 3 ans se sont traduits par une localisation plus centrale qu'au départ. **73% en 2022.**

La centralité est devenue un **critère** à prendre en compte pour l'**ensemble** des **grandes entreprises**, quel que soit leur secteur d'activité.

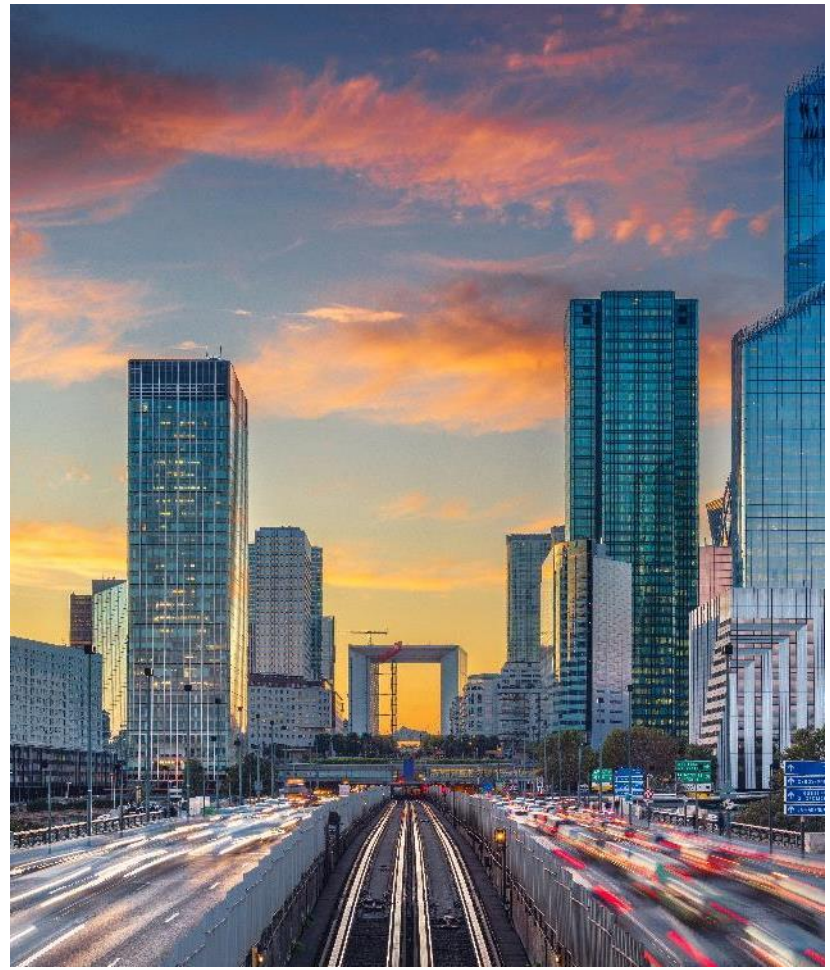
APPROCHES DE LA CENTRALITÉ : DES DIFFÉRENCES SECTORIELLES

Pour la majorité des entreprises, la **recherche de centralité**, à savoir la proximité avec les hubs de transports en commun lourds et les services, apparaît depuis 3 ans comme **un critère essentiel à prendre en considération pour leurs mouvements immobiliers d'ampleur.** Certains secteurs d'activité développent cependant une approche plus « pratique » des problématiques de centralité, essentiellement pour des raisons de coûts, mais aussi en raison de facteurs de localisation historiques.

Ainsi, les **industriels** (hors Pointe) ne positionnent pas pour critère principal de leurs implantations la proximité avec des transports en commun et une vie urbaine servicielle et commerciale. C'est pourquoi de nombreuses **localisations en périphérie hors tracés des lignes principales de transports en commun sont envisageables pour eux**. Ils priorisent davantage la **proximité de leurs bureaux** avec **leurs infrastructures de recherche, de production ou de stockage** (usines, laboratoires, locaux d'activité, entrepôts), qui vont davantage se situer près des grandes artères autoroutières plutôt qu'au centre des villes. L'absence d'aménités urbaines est compensée par une **gamme importante de services** proposée au sein même de l'immeuble ou du campus pour satisfaire le salarié.

Enfin, si l'ensemble des **banques** conservent des **bureaux de représentation** dans le centre ouest de Paris, a fortiori les **banques étrangères** très à cheval sur la notion de **standing et de centralité**, de nombreux établissements financiers français ont opéré des regroupements de leur **back office en périphérie**.

Le **choix de la périphérie** leur a notamment permis de **regrouper leurs sites en une seule implantation**, à un coût plus avantageux et dans de grands immeubles monolocataires proposant de larges plateaux difficiles à trouver dans l'Ouest parisien. Ces regroupements dans des localisations souvent moins centrales que leurs implantations précédentes ont été l'occasion pour eux **d'optimiser et de réduire leurs surfaces,** avec des aménagements en **flex-office** qui conviennent au télétravail à temps partiel de leurs salariés.



Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023. % des mouvements d'entreprises hors extensions
L'exigence de plus de centralité est exprimée par l'entreprise pour son mouvement.

STANDING ET ATTRACTION DES TALENTS, 2 MOTEURS POUR LA RECHERCHE DE CENTRALITÉ

A l'opposé, certaines **grandes entreprises** qui forment le souhait de **rester à tout prix** (littéralement) à **Paris QCA** se voient dans l'obligation de **réduire une partie de leurs surfaces** ou bien de **multiplier les extensions** sans pouvoir trouver la perle rare permettant un regroupement. D'autres entreprises, à l'instar de certaines sociétés de la **Tech,** choisissent quant à elles de **quitter le QCA**, mais pour d'autres arrondissements parisiens, qui offrent un niveau de centralité élevé, mais une image de **modernité renouvelée**, plus en adéquation avec leurs **cibles de recrutement.**

En définitive, à l'exception de quelques secteurs d'activité présentant des comportements immobiliers assez homogènes (comme les industriels de transformation & fabrication), **l'attente de centralité pour les localisations** recherchées va **dépendre des métiers considérés** et des **exigences exprimées par les talents à attirer**.

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023. % des mouvements d'entreprises hors extensions
L'exigence de plus de centralité est exprimée par l'entreprise pour son mouvement.

CHOIX DE LA CENTRALITÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2021-2023

Rang	Secteur d'activité	Choix d'une localisation plus centrale
1	Autres (dont coworking & services immobilier)	79%
2	Industrie de Pointe	63%
3	Juridique - Conseil	59%
4	Public	58%
5	Luxe	57%
6	Transports - Distribution - Commerces (Hors Luxe)	55%
7	TIC - Tech	53%
8	Communication - Création	50%
9	Industries (Hors Pointe)	47%
10	Banque - Finance - Assurance	44%

Source : Cushman & Wakefield
Transactions bureaux > 5 000 m² 2021-2023. % des mouvements d'entreprises hors extensions
L'exigence de plus de centralité est exprimée par l'entreprise pour son mouvement.

FOCUS
LUXE

UN SECTEUR EN PLEINE CROISSANCE

La France occupe **une position de leader mondial dans l'industrie du luxe***. Les ventes dans la maroquinerie, les bijoux, les vêtements, les accessoires, les vins et les spiritueux, ont connu **une croissance exceptionnelle ces dernières années** (à l'exception de l'arrêt de l'activité en 2020). Selon Deloitte, les derniers chiffres de la **croissance des ventes** de biens de luxe en France se situent autour de **21%** (2022) avec une **marge bénéficiaire nette de 19,3%.** Ce secteur se démarque des autres par **une forte résilience** : la performance de l'industrie du luxe a atteint **1 384 milliards d'euros en 2022**, **en hausse de +21 % par rapport à 2021**, soutenue par la **reprise spectaculaire de l'hôtellerie** (+110%) et des ventes d'articles de consommation de luxe.

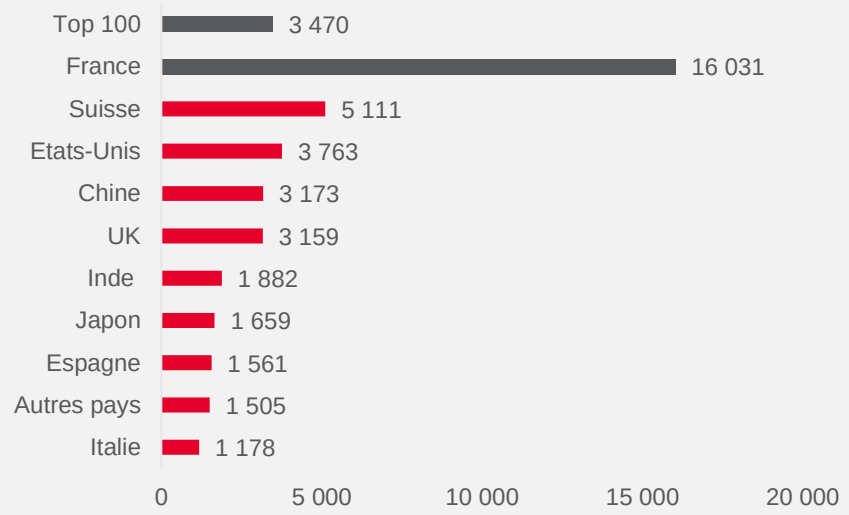
Les **marques françaises** sont situées dans le **top tiers des plus grandes entreprises de luxe au monde**. LVMH, L'Oréal Luxe, Kering et Hermès figurent parmi les principaux acteurs du Top 100, détenant collectivement la plus grande part de marché (23,5 %) du total des ventes mondiales de produits de luxe.

19,3% Marge bénéficiaire nette France 2022

+20,9% Croissance des ventes de biens de luxe France 2022

TAILLE MOYENNE DES ENTREPRISES DE VENTES DE PRODUITS DE LUXE PAR PAYS

en millions de Dollars USD

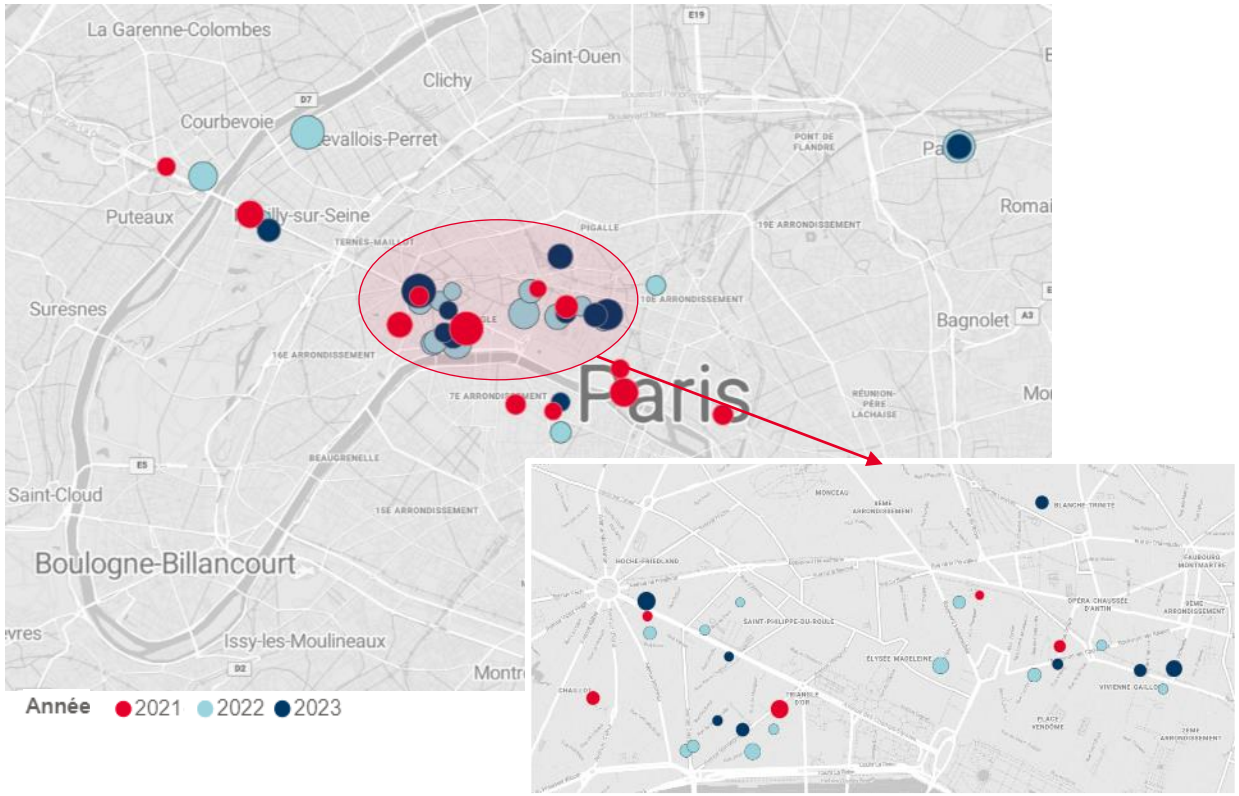


Source : Deloitte 2023
Données 2022

**Source : Cushman & Wakefield « Le marché des commerces de Luxe 2023 », Deloitte, Sensormatic, Bain & Company*
https://www.cushmanwakefield.com/en/france/insights/le-marche-des-commerces-de-luxe

LES TRANSACTIONS DANS LE LUXE

Transactions locatives et ventes utilisateurs en 2021-2023



Siège vitrine ou bureaux annexes ?

Les **maisons de Luxe** installent leurs bureaux dans le **quartier central des affaires**, au cœur de l'activité parisienne. Les marchés des 6ème et 4ème arrondissements sont **également plébiscités**. La grande qualité des adresses et des immeubles recherchés est synonyme **de prestige et de visibilité** pour leurs marques.

Les loyers de plus en plus élevés pratiqués dans la capitale depuis 3 ans et les besoins de plateaux adaptés aux structures IT poussent cependant les plus grands acteurs du luxe **à délocaliser extra-muros** leurs **équipes back office** (IT, supports etc…) et **branches spécifiques** ayant besoin de locaux d'activité attenant (ateliers de fabrication, parfumerie, cosmétiques, vins & spiritueux…).

Les **adresses choisies** demeurent toujours **pratiques, visibles et qualitatives :** Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, La Défense, Paris 16ème hors QCA. Les acteurs du luxe se révèlent souvent précurseurs de tendances, à l'image de l'installation des ateliers HERMES et du service R&D de CHANEL à Pantin, commune où s'opère de grandes mutations infrastructurelles et sociales.

Source : Cushman & Wakefield
Transactions utilisateurs 2021-2023 (investisseurs exclus) validées par Immostat
Bureaux > 1 000 m²

ADRESSE PRESTIGIEUSE POUR DISCRÉTE ÉLÉGANCE

Les plus grands acteurs du Luxe sont en croissance et atteignent une **taille critique** qui peut induire des mouvements immobiliers avec un **besoin de davantage de surfaces** pour leurs équipes. Ils apparaissent à cet égard comme l'exception à la règle : contrairement aux entreprises des autres secteurs, ils ne réduisent pas leurs m² de bureaux. A cela diverses raisons : i**ls pratiquent peu le télétravail**, privilégient des **aménagements traditionnels plus cloisonnés** mais qualitatifs, ont besoin **d'espaces complémentaires d'ateliers** attenants aux bureaux (pour les branches créateurs) et apparaissent particulièrement **sensibles aux questions de qualité de vie au travail** (QVT).

Les exigences pour les bureaux attenants aux espaces créateurs sont spécifiques : la présence de studios, ateliers, mais aussi de quais de livraisons bien placés sont autant de points à prendre en compte. Bien que les localisations choisies se révèlent prestigieuses et ciblent des immeubles de standing, il est rare de connaître l'adresse précise pour les bureaux du luxe : **la discrétion apparaît de mise,** les plaques à l'entrée des immeubles concernés mentionnant rarement la société considérée. **Les adresses restent donc confidentielles** : pas d'ostentation pour les bureaux du Luxe. Ce choix d'adresses très souvent parisiennes a augmenté la moyenne des valeurs faciales des bureaux* pris à bail par les entreprises du Luxe sur les 3 dernières années : **750 €/m²/an** (+8% par rapport à la période 2017-2019), soit le 2ème loyer moyen **par secteur après les Cabinets d'avocats d'affaires** (850 €) mais **avant les Banques** (710 €). Certaines entreprises, pour lesquelles la qualité des plateaux et le standing de l'immeuble apparaissent particulièrement incontournables afin de soutenir l'image de leurs marques, **n'hésitent pas à signer à des valeurs > 1 000 €/m²/an.**

Les CAPEX pour travaux et aménagements apparaissent également parmi **les plus élevés**, au même titre que les **cabinets d'avocats d'affaires**. Lorsque la durée de réalisation de ces travaux ou de restructuration / rénovation s'allonge, le recours à des espaces de bureaux flexibles est souvent envisagé, mais toujours avec **confidentialité et indépendance des plateaux**. Par ailleurs, il n'est pas rare que ces entreprises occupantes fassent appel à leurs propres prestataires pour déployer des services haut de gamme dans leurs immeubles (accueil et conciergerie de standing, sport-fitness…, avec un accent particulier sur la qualité de la restauration et l'esthétisme des espaces communs.

Enfin**, la croissance exponentielle de certains groupes** et la **dimension stratégique pour eux de la maîtrise d'emplacements iconiques** les ont incités à **acquérir des immeubles prestigieux** situés sur **des artères emblématiques du Triangle d'or.** C'est le cas de LVMH et de KERING notamment, à l'image du fameux portefeuille d'investissement estimé à 900 millions d'euros (7 rue de la Paix, 12 place des États-Unis et 22 avenue Montaigne), dont 239 millions de bureaux dans Paris QCA. Quelques ventes utilisateurs d'immeubles de bureaux ont également été signées, telles que le 35 avenue Montaigne (KERING), le « 3-5 Madeleine » (CHANEL) ou le « 22 Trémoille » (MAISON GOYARD).

La bonne santé du secteur accélère les mouvements des maisons de Luxe.

Sophie Giuliani
Partner Agence, Département Grands Projets

200 K m²
Volume placé bureaux Luxe
2021 - 2023

+59% en volume **+44%** en nombre

/ 2017 - 2019

*Source : Immostat, Cushman & Wakefield. * Bureaux > 1 000 m²*

FOCUS
AVOCATS & LEGAL

LA NUMÉRISATION DU SECTEUR JURIDIQUE EN PLEIN ESSOR

Avec un **chiffre d'affaires** en **forte progression à l'échelle France des offices notariaux** et des 100 plus grands cabinets d'avocats aussi bien français qu'anglo-saxons, le secteur d'activité juridique affiche sa bonne santé. Le nombre d'avocats et d'élèves avocats connaît également une croissance constante depuis 10 ans. **Post-pandémie, les métiers du juridique démontrent donc leur forte résilience,** ce qui ne les a pas empêchés de traverser **d'importants mouvements de transformation.**

Les plateformes de solutions juridiques en ligne ou **Legaltechs** (entreprises développant et fournissant des progiciels à destination des avocats) se sont multipliées sur tout le territoire, a fortiori en Ile-de-France et dans la capitale. Elles **transforment peu à peu les métiers d'assistanat juridique et para-légaux**, conduisant à la **réorganisation des équipes supports internes**, au sein des cabinets existants de taille significative qui réalisaient en partie ce genre de mission. Pour l'heure, **les effets réels en matière de réduction de surfaces de ces réorganisations n'ont pas encore été démontrés et restent à voir sur le long terme.**

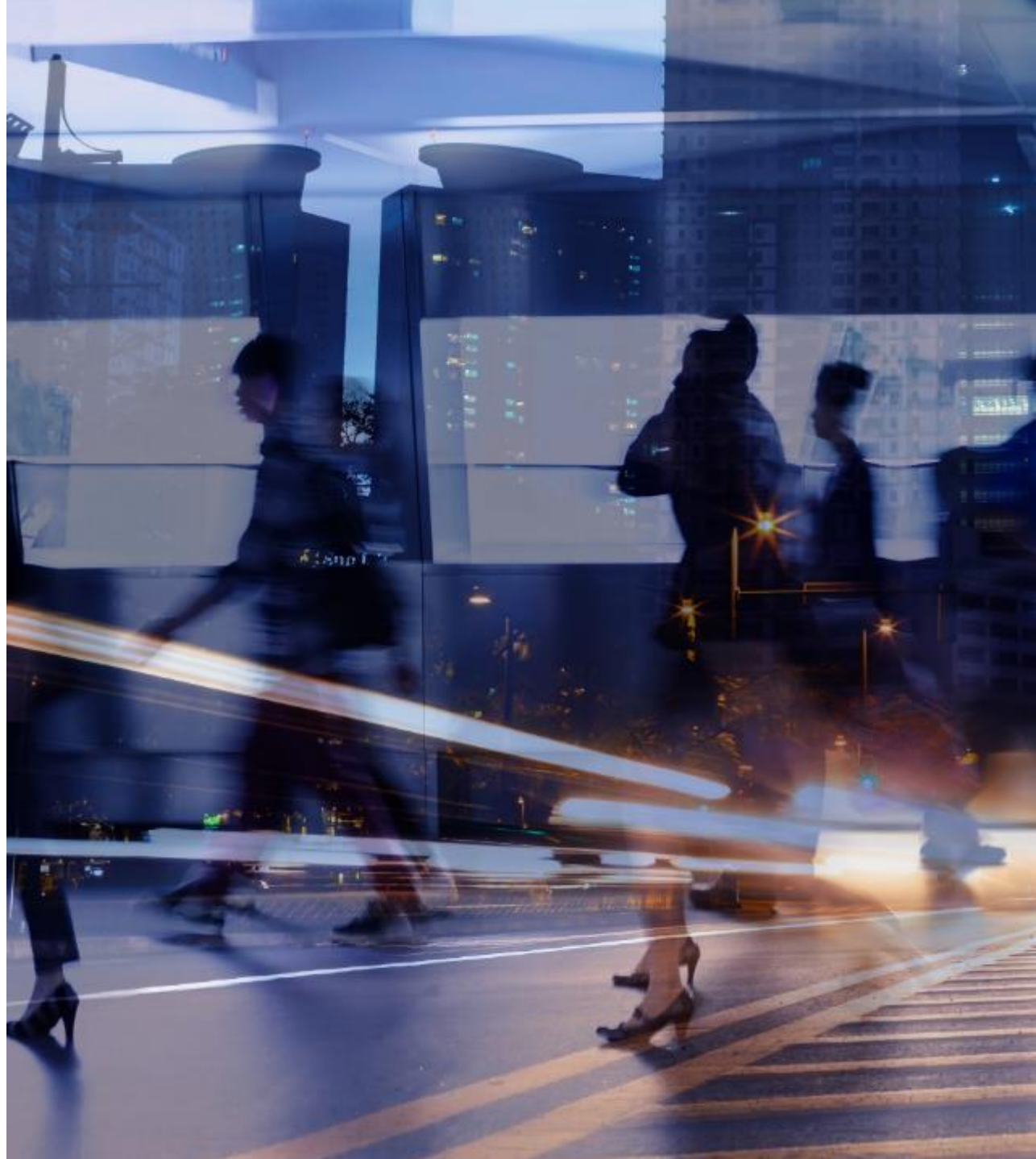
Par ailleurs, le **secteur reste pour l'heure assez traditionnel, l'enjeu majeur de ces prochaines années** résidant dans la **numérisation de ses pratiques à travers** le déploiement de la **Lawtech** (entreprises proposant des logiciels ou services en ligne aidant les particuliers ou les petites et moyennes entreprises donnant un accès aux services juridiques par internet) : selon un sondage IFOP de mai 2020, 7 avocats sur 10 souhaitaient intégrer les outils digitaux dans leur quotidien.
Le secteur s'adapte donc peu à peu à ce nouveau paradigme, à des degrés divers selon la taille des cabinets (présence d'un Directeur des systèmes d'information ou DSI* ou non par exemple) et leurs spécialités.

DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS

Les **petits cabinets d'avocats** (< 100 pers.) ont tendance à **externaliser à 100% la gestion de leurs outils digitaux**, en recourant à des équipes supports externes, tandis que parmi les grands cabinets, 1 sur 6 fait le choix d'internaliser ces services. Sur le long terme, **l'adoption croissante des lawtechs impactera donc probablement davantage les effectifs des petites entreprises**. Les modes d'aménagement des cabinets demeurant malgré tout relativement **classiques et cloisonnés**, les réductions de surfaces immobilières en découlant devraient cependant restées minimisées.

Un point d'attention demeure : **face à la forte pression enregistrée sur les loyers prime dans les quartiers hypercentraux parisiens, les coûts immobiliers croissants pour les cabinets les plus prestigieux** dont la visibilité business apparaît primordiale, **risquent à terme de puiser dans leur trésorerie.**

En parallèle, un **autre changement** s'est profilé depuis la pandémie : **les sociétés d'avocats en droit des affaires se sont diversifiées**, face à la diminution des fusions-acquisitions ; d'autres se sont positionnées sur de **nouveaux domaines de compétence**, en liaison avec l'essor des questionnements juridiques et des litiges autour des technologies émergentes (IA, biohacking...).
Les **implantations de ces sociétés varient** sensiblement en **fonction de leur activité.**



76 K

Nbre d'avocats en France 2024

+2,6%

d'avocats en moyenne par an entre 2012 et 2022

17 K

Nbre de notaires en France 2022

+3%

en un an

>4 000

élèves avocats

+35,3%

en un an

473 K

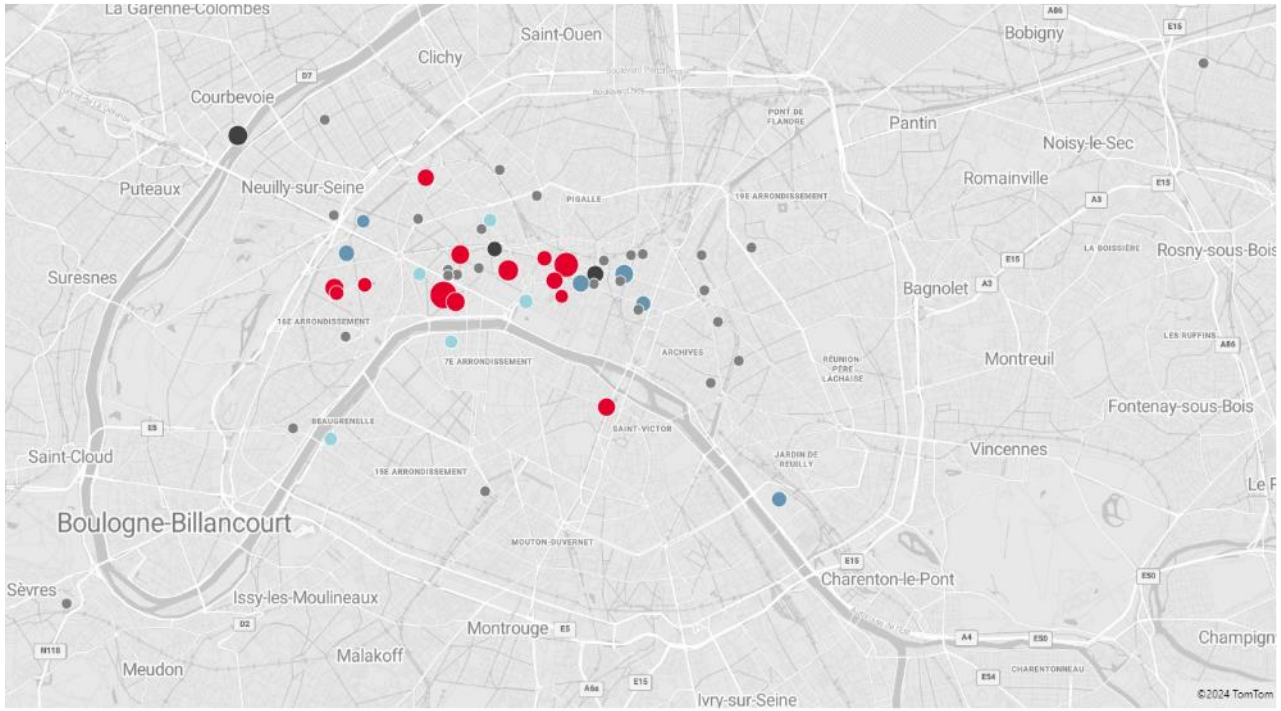
CA moyen / avocat

Sur les 100 plus grands cabinets en 2023

+5%

en un an

LES TRANSACTIONS DES CABINETS D'AVOCATS & LEGAL TECH EN 2021-2023



Emplacement Legaltech/Lawtech
Transaction cabinets d'avocats droit des affaires
Transaction cabinets d'avocats droit social & travail
Transaction Legaltech/Lawtech
Transaction notaires

Les **cabinets d'avocats**, en particulier **d'affaires**, recherchent pour la plupart la **localisation stratégique** de l'ouest parisien, a fortiori dans le **quartier central des affaires**. **Prestige, visibilité et centralité** des localisations sont les critères les plus importants.

Les **cabinets d'avocats en droit social** et **droit du travail** ainsi que les **notaires de taille intermédiaire** se montrent plus **ouverts** sur leurs **choix de localisations.** Cependant, les plus grands d'entre eux privilégient majoritairement **la capitale**. Quant aux **divisions juridiques** rattachés aux grands cabinets de conseil (PWC, Deloitte…), ils sont **localisés sur l'axe Neuilly-La Défense.**

Les **Legaltech / Lawtech** ont davantage un **comportement immobilier Tech que juridique**. Si quelques-unes ont choisi de localiser leurs bureaux dans Paris QCA, elles choisissent plutôt le **Centre Est parisien**, voire les **arrondissements extérieurs** ou **la périphérie**. Certaines sont également implantées dans des **métropoles régionales**, leur activité dématérialisée, en l'absence d'un besoin exprimé de bureaux « vitrine », leur permettant un **panel plus large de localisations.**

Source : Cushman & Wakefield
Transactions utilisateurs 2021-2023 (investisseurs exclus) validées par Immostat
Bureaux > 1 000 m²

PRESTIGE ET VISIBILITÉ

Les **cabinets d'avocats franciliens** qui ont atteint une certaine **taille critique*** s'implantent et déménagent, de manière quasi-exclusivement endogène, **dans la capitale**. Le système de rattachement au barreau de Paris, qui constitue le principal levier de talents (il concentre plus de 40% de l'effectif total des avocats en France), compte pour beaucoup. D'autre part, les cabinets souhaitant **attirer et conserver une clientèle internationale** ont besoin d'être à leur proximité, et choisissent **Paris QCA**, où les entreprises internationales sont légion. C'est particulièrement vrai des **avocats d'affaires**, qui **injectent des CAPEX** pour **aménagement intérieur parmi les plus élevés du marché**. En règle générale, les cabinets d'avocats expriment davantage d'exigences **de visibilité et de prestige** pour leur lieu de travail que les autres organismes juridiques, et encore plus spécifiquement en fonction de la clientèle ciblée.

Il en résulte **un loyer moyen** des transactions réalisées ces 3 dernières années par les cabinets d'avocats, de notaires et d'organismes juridiques **historiquement le plus élevé** (790-800 €/m²/an en moyenne), avec **les banques et les maisons de Luxe**, qui **représente près du double de celui des industriels** (450 €/m²/an). Pour les **bureaux > 1 000 m² des avocats d'affaires**, les valeurs apparaissent encore plus hautes : **850 €/m²/an** à Paris tous marchés confondus, et même près de **950 €/m²/an en moyenne dans le QCA centre**. Certains cabinets d'affaires n'hésitent pas à surenchérir, dans un contexte de rareté de l'offre, pour obtenir les meilleurs emplacements et les locaux les plus qualitatifs, pour atteindre des **loyers super-prime** (1 100 - 1 200 €/m²/an). Un **constat similaire** se vérifie chez les **cabinets de notaires** les plus haut de gamme (850 €/m²/an en moyenne à Paris QCA). A l'inverse, les **cabinets d'avocats en droit du travail** et **droit social** ne privilégieront pas toujours les localisations et les immeubles les plus luxueux, avec un **loyer moyen de transactions** depuis 2021 tournant autour de **690 €/m²/an.**

Traditionnels dans leurs choix de localisation, les cabinets d'avocats se montrent également **conservateurs dans les choix d'aménagement** de leurs bureaux. Ces derniers demeurent **majoritairement cloisonnés**, pour des **raisons de confidentialité** d'une part, et de **positionnement statutaire** d'autre part. Le bureau alloué à un associé se doit d'offrir un **grand confort** et un espace de travail **bien délimité.** Cependant, de plus en plus de cabinets autorisent le télétravail, dans une moindre proportion de durée que la moyenne (1/2 journée à 1 jour contre 2). Leur demande **d'espaces communs collaboratifs apparait donc en hausse**, nécessitant de prendre à bail des locaux **supplémentaires ou plus grands**, ce qui peut entrer en **conflit avec la nécessité d'hypercentralité** de certains cabinets. Pour préserver la qualité de leurs localisations, certains cabinets pourraient donc commencer à envisager des **choix d'aménagement différents.**

Source : Cushman & Wakefield
** Bureaux > 1 000 m² Banque-Finance, hors Assurances*
Les moyennes de valeurs locatives sont pondérées par les surfaces

Les services supports et para-légaux des cabinets d'avocats sont en pleine transformation. Cela pourrait se ressentir dans leurs choix immobiliers sur le long terme.

Geoffrey Swartz-Oriou
Directeur Tenant Representation France

LES CARACTÉRISTIQUES DES BUREAUX DES AVOCATS

92%
disposent de bureaux individuels fermés.

8%
seulement pratiquent le flex-office.

Pour
80%
des avocats interrogés, l'expérience collaborateur constituera un enjeu fort des cabinets de demain.

69%
des cabinets interrogés permettent à leurs collaborateurs de télétravailler (maj ½ journée ou 1 jour /semaine).

40%
des cabinets ont créé ou vont créer de nouveaux espaces
(maj. salles de réunions et bureaux individuels).

- Vers plus de liberté d'organisation des collaborateurs.
- Pour optimiser le fonctionnement du management dans un contexte de travail hybride (télétravail).
- Vers des espaces pensés pour travailler en collaboration.

Source : « Résultats de l'enquête sur les espaces et modes de travail » CNB 2023

FOCUS
BANQUES & FINANCE

DES MOUVEMENTS DE RESTRUCTURATION À PRÉVOIR

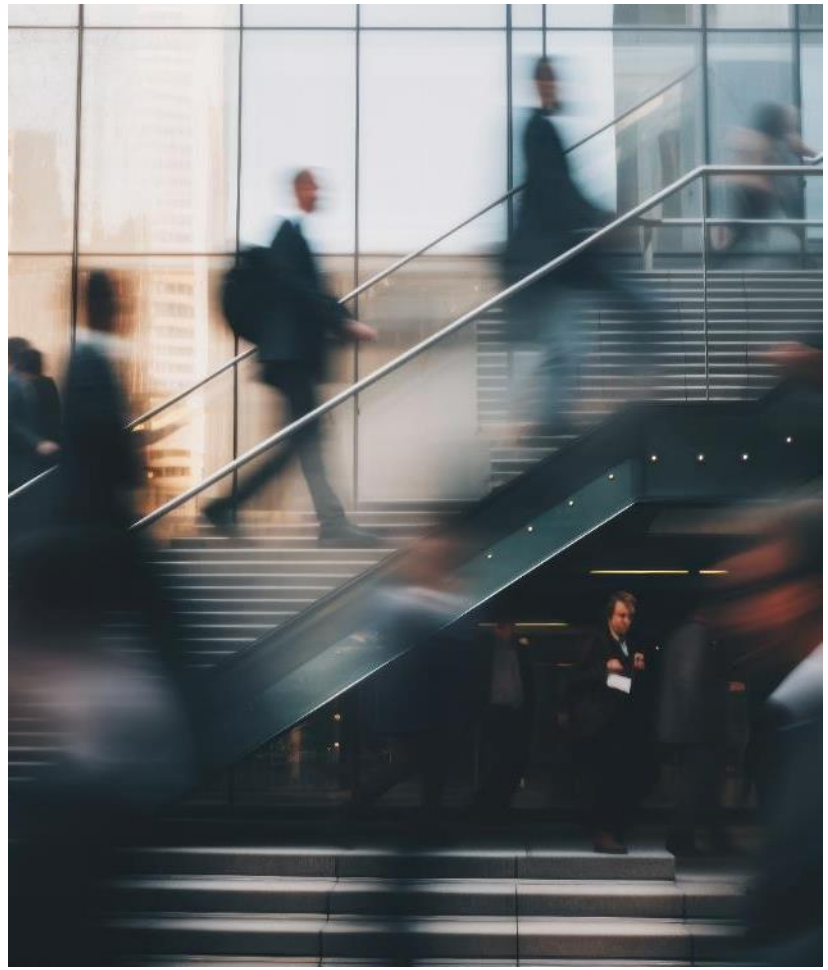
Les banques françaises rattrapées par la crise aux Etats-Unis ?

Le secteur de la Finance et des Banques en France traverse une période d'incertitudes, face à l'ampleur de la **crise économique** (inflation, remontée des taux, disruptions technologiques) et à l'instabilité géopolitique mondiale. **Son activité** reste cependant **relativement résiliente**, grâce à la **dynamique des grandes banques nationales d'une part** (4 banques dans le top 10 mondial), et, d'autre part, à la capacité **d'attraction de la France** auprès de nombreuses **banques étrangères**. Paris et Francfort apparaissent en effet les principales bénéficiaires de la réimplantation post-Brexit de banques internationales sur le territoire de l'Union Européenne. **L'effet BREXIT génère encore aujourd'hui à Paris des mouvements** (implantation, rapatriement d'effectif…) initiés en 2019. Quelques mouvements en sens inverse s'opèrent également, **de la France vers le Royaume-Uni**, notamment pour **l'externalisation de services RH de banques françaises**.

Au niveau international, les **banques anglo-saxonnes** ont enregistré le **triste record mondial d'emplois supprimés en 2023** (63 000), suite à la faillite de SVB, et à des opérations de restructurations et des fusions-acquisitions massives telles que CREDIT SUISSE et UBS. En effet, au-delà de la seule la crise économique et financière**,** **le business model de la banque de détail traditionnelle est remis en cause**, et ce dans tous les pays, avec **l'établissement pérenne des banques en lignes et le développement des nouvelles technologies financières** qui prennent de plus en plus de parts de marché.

Ce mouvement gagne les banques françaises qui se restructurent, avec par exemple la f**usion à venir** des réseaux **d'ORANGE BANK** et de **CREDIT DU NORD**, ou les plans de réorganisation de certaines activités de la **SOCIETE GENERALE** et de **BNP PARIBAS**.

Les **réductions d'effectifs induites** devraient impacter **négativement l'empreinte immobilière** de ces banques sur le long terme. Mais d'importants mouvements d'optimisation des surfaces avaient déjà été déclenchées, avant même la pandémie, et **boostes depuis par la généralisation du duo télétravail / flex-office**. **Le volume placé des bureaux des entreprises financières** et des banques s'est **ainsi réduit de 44%** depuis 2021, le sursaut **enregistré en 2023** (+23%) s'expliquant par quelques déménagements et regroupements > 15 000 m². Mais, sur les **6 transactions > 5 000 m²** réalisées **en 2023**, 4 se sont traduites par des **réductions** de surfaces allant **de 21% à 39%.**



Source : Cushman & Wakefield, Fédération Bancaire Française, Bain & Company
Transaction bureaux > 1 000 m²

+ 350 000 salariés
en 2021
soit 1,7%
de l'emploi salarié privé en France

Restructurations massives des grandes banques mondiales

- 23%
transactions bureaux
2021-2023
vs 2017-2019

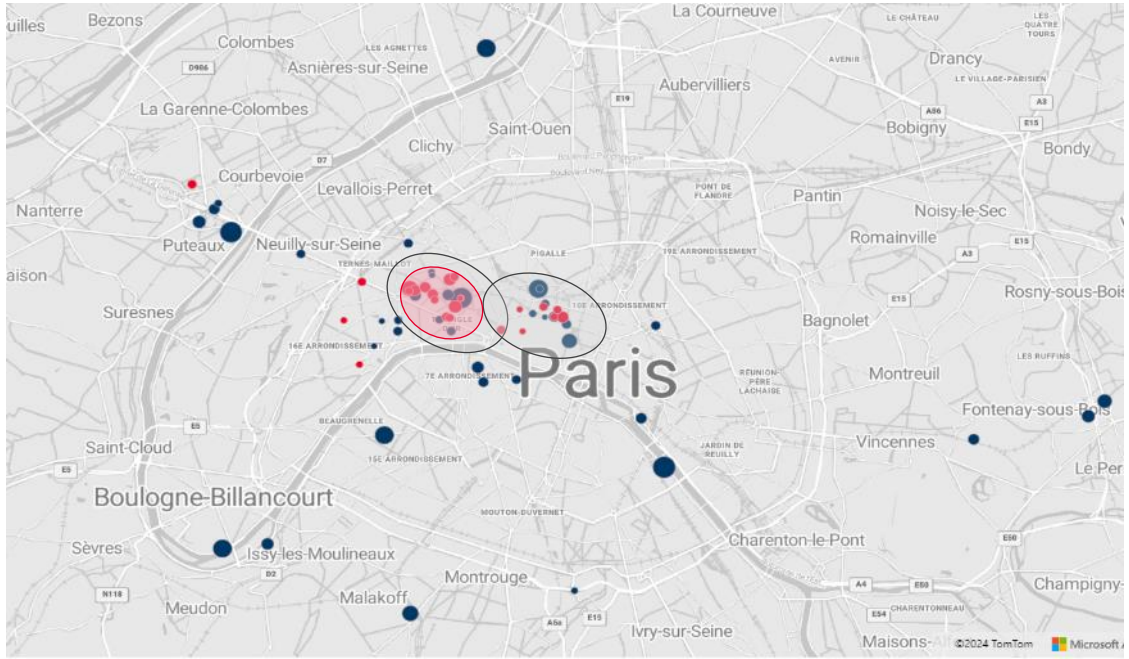
5 Banques
françaises
dans le top 10
Europe

Forte affluence des banques à Paris post-Brexit

- 44%
volume placé bureaux
2021-2023
vs 2017-2019

Source : Cushman & Wakefield, Fédération Bancaire Française, Bain & Company, S&P Global Market Intelligence
Transaction bureaux > 1 000 m²

TRANSACTIONS BANQUE & FINANCE EN 2021-2023



Source : Cushman & Wakefield
Transactions utilisateurs 2021-2023 (investisseurs exclus) validées par Immostat
Bureaux > 1 000 m²

Différences de latitude entre les choix immobiliers des banques françaises et des banques étrangères

Les **banques étrangères**, en particulier **d'investissement**, prennent à bail des bureaux **uniquement** dans le **Quartier Etoile**, à **l'ouest du Quartier Central des Affaires parisien**. Elles exigent une localisation prestigieuse dans des immeubles de **grand standing** de la capitale, **visible par la clientèle internationale**. Leur besoin de centralité se révèle donc très marqué. Cependant, **l'offre de plateaux > 3 000 m²** est très rare dans cette **zone restreinte**, ce qui peut amener certains acteurs à choisir une localisation hors Etoile, **mais toujours QCA**, dans un **périmètre** bien délimité au **sud des Grands Boulevards**, dans le **9ème arrondissement**.

Les banques et les établissements financiers français disposent de plus de **latitude** concernant **leur localisation** : si leurs *flagships* les plus prestigieux se situent souvent au centre de Paris, a fortiori QCA (aussi bien Etoile que Centre) ou éventuellement Paris 7ème, leur ***back office*** (grands plateaux de *trading* et équipes supports) se localisent souvent **en périphérie**, à La Défense, Boucle Sud ou en Première Couronne. **Ces mouvements avaient été initiés prépandémie** (BNP PARIBAS à Pantin, CREDIT AGRICOLE à Montrouge ou SOCIETE GENERALE à Fontenay-sous-Bois). Depuis 2021, **peu de grandes nouvelles installations** ont eu lieu, les banques ayant **privilégié des mouvements de regroupements ou de déménagements endogènes.**

ENTRE PRESTIGE ET BESOIN DE GRANDES SURFACES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES

Les **banques et les établissements financiers** (gestion de fonds et de patrimoine, capital investissement) développent des **nécessités spécifiques** concernant leurs immeubles de bureaux : **prestige et standing** pour les **immeubles étendards** (*flagship*) dans le **Quartier Central des Affaires parisien**, mais aussi **de grands plateaux** avec une bonne capacité de charge au sol, notamment pour le *trading*. Le **manque de ce type de surfaces** > 3 000 m² dans le **centre de Paris** incite ces entreprises, notamment les **banques françaises**, à installer leurs **équipes support / back office dans de grands immeubles qualitatifs en périphérie**. Il n'est pas non plus rare que certains grands établissements souhaitant rester sur une adresse prestigieuse prennent des **extensions dans Paris**, dans des immeubles attenants au siège *flagship* ou à proximité. En règle générale, une fois installés durablement (souvent des baux longue durée), **leurs mouvements restent relativement endogènes.**

La **confidentialité** se révélant essentielle pour ces entreprises, l'immeuble considéré doit être exclusivement **indépendant.** Pour cette raison, elles ne louent pas de **bureaux flexibles**. Les locaux doivent également être équipés d'un groupe électrogène pour assurer la continuité de l'activité en toutes circonstances.

La tension offre / demande ancrée dans le **centre ouest** parisien depuis plusieurs années y élève fortement le niveau des loyers. Cela n'empêche pas les banques et établissements financiers de se positionner sur des **localisations *prime*** de classe AAA, présentant des valeurs **faciales > 1 000 €/m²/an** sur les étages supérieurs. Certaines grandes banques, notamment anglo-saxonnes, n'hésitent pas à surenchérir pour obtenir les immeubles les mieux localisés dans la capitale et les plus qualitatifs, et ce malgré des mesures d'accompagnement peu élevées.

Les CAPEX injectés sont souvent importants. Le coût des travaux et des aménagements peut aisément dépasser 1 500 €/m². **Ces comportements** résultent d'une **vision immobilière qui diffère** des **autres secteurs d'activité**, en tout cas pour les poids lourds de la finance. En effet, le **poste immobilier** pour ces derniers ne **représente pas le 2ème coût après les salaires, comme c'est le cas pour la plupart des autres secteurs d'activité, mais plutôt le 3ème voire le 4ème coût.** En effet le coût des infrastructures IT et numériques est très élevé dans les banques. C'est moins vrai des établissements de taille plus modeste. En revanche**, tous les acteurs du secteur bancaire** sont concernés par **l'optimisation des surfaces**, a fortiori dans le contexte actuel de **fusion-acquisition** et de réorganisation d'activité dans certaines banques françaises : une priorité 2024-2025.

Le Coût immobilier d'une banque n'est pas son 2ème coût après les salaires, mais plutôt son 3ème voire son 4ème coût.

Jean-Brice Eriau
Consultant Associate
Tenant Representation France

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m² Banque-Finance, hors Assurances

EXIGENCES PRINCIPALES DE LA BANQUE-FINANCE

FOCUS
TECH

RÉSILIENCE DE LA TECH EN FRANCE ET TENDANCES FUTURES

Les **investisseurs** ont particulièrement **favorisé les Greentechs** en 2023 (+30% en un an en montant et +44% en nombre d'opérations). Le domaine du **développement de logiciels** et des **services informatiques** restent dans la course malgré une **baisse de régime** (-10% en volume -40% en valeur), avec une percée des projets IA qui va se poursuivre dans les années à venir. Enfin, les **biotechnologies** et **nanotechnologies ferment le top 3 des investissements.**

Selon Gartner, la tendance à la **« démondialisation »** va pousser les marchés Tech à **se spécialiser à un niveau local,** ce qui va **impacter l'écosystème technologique mondial.** Ainsi, les responsables produits devront « trouver un équilibre entre la satisfaction des besoins spécifiques au niveau national et la rentabilité des produits ». Autrement dit, les entreprises vont devoir se spécialiser pour répondre à des besoins locaux, notamment européens, dans le cadre de contraintes règlementaires particulières par exemple**.**
La France pourrait alors renforcer sa position de pôle technologique leader au sein de l'Union Européenne.
La France investit dans la recherche et le développement, son **écosystème de start-up se classe au 2ème rang en Europe en termes de levée de fonds en 2023** (8,3 Mds €), après le Royaume-Uni (16,7 Mds) et avant l'Allemagne (6,6 Mds). **L'Ile-de-France** constitue un **pôle technologique majeur**, attirant des talents, des investisseurs et des multinationales, qui **représente 65% des investissements Tech** sur le territoire métropolitain.

La croissance de ce secteur qui s'opère depuis plusieurs années en France a été portée par diverses facilitations juridiques (passeport talent, visa Tech, loi PACTE etc…) et un projet gouvernemental de soutien à son développement. Cette **« start-up nation »** s'est révélée assez résiliente, y compris face à la crise de la Silicon Valley aux Etats-Unis, marquée par la faillite de la SVB*. Cependant, **les levées de fonds Tech ont reculé en 2023** par rapport à 2022 (-38%), une tendance baissière partagée à l'échelle européenne, mais qui reste à nuancer, le **montant investi** restant tout de **même le double** de ce qu'il était en **2019.**

Tendances en Europe

Baisse généralisée **des levées de fonds Tech** dans le monde, en Europe et en France en 2023 par rapport à 2021.

Indice de confiance dans le secteur toujours élevé en Europe (45% des répondants optimistes), par rapport à 2019, 2020 et 2022.

Dans le **TOP 5 des futurs challenges** de la Tech en Europe :

- **L'instabilité géopolitique,**
- **L'absence de fonds,**
- **La compétition face aux Etats-Unis et à la Chine,**
- **Les règlementations françaises et européennes,**
- **La pénurie de talents (fuite des cerveaux).**

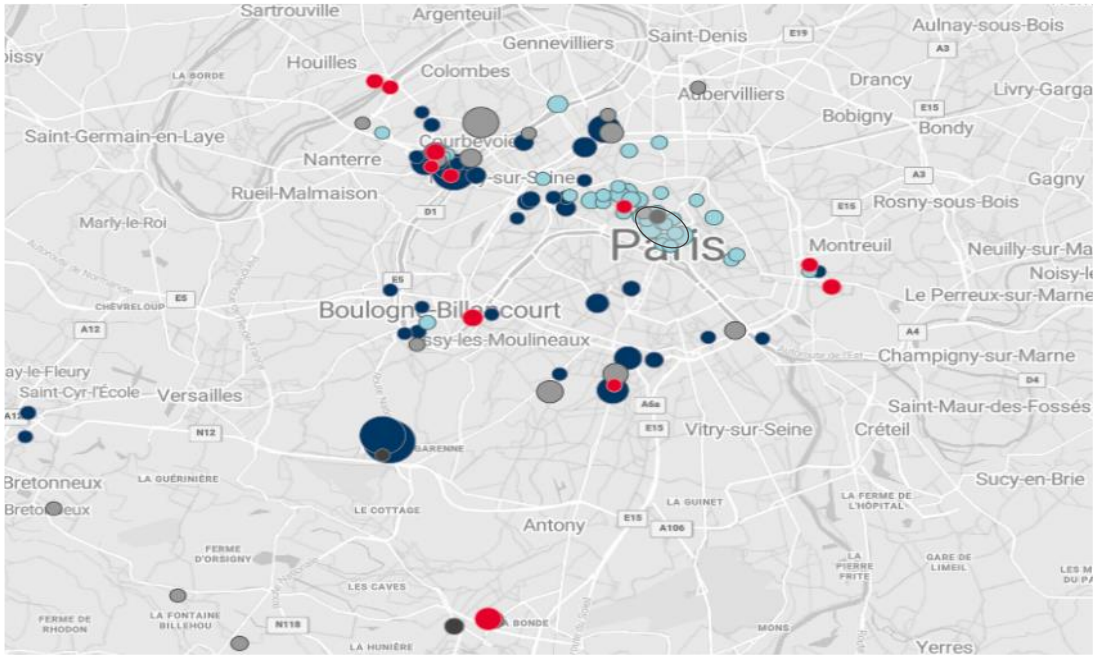
-38%
nombre transactions
2021-2023
vs 2017-2019

8,3 Mds €
levées de fonds France
en 2023
13,5 Mds en 2022
4,5 Mds en 2019

Sources : EY « Baromètre EY du capital-risque 2023 ». Gartner webinar « Top Trends for Tech Providers for 2025 » Atomico « State of European Tech 2023 »

**SVB : Silicon Valley Bank*

TRANSACTIONS BUREAUX TECH EN 2021-2023



● Prestation informatique - Développement de logiciels ● Application - Internet - IA - Startup
● Équipement informatique - Équipement électronique - Équipement électrique ● Opérateur de Télécommunications ● Bureau d'études et d'ingénierie
Internet et réseaux sociaux

Source : Cushman & Wakefield
Transactions utilisateurs 2021-2023 (investisseurs exclus) validées par Immostat
Bureaux > 1 000 m²
IA : Intelligence artificielle

Axe ouest, axe central : une affaire de spécialités

Les **localisations** des **entreprises Tech** dépend de leur **cœur d'activité** : les **start-up, les spécialistes des applications et des réseaux-sociaux / internet** se concentrent principalement à **Paris QCA et Paris centre-est** (majoritairement les 3ème, 4ème et 10ème arrondissements). Les **GAFAM Internet** (GOOGLE, META, X..) se regroupent quant à eux dans un périmètre central très restreint au **Nord Est QCA**. L'attraction des talents et la visibilité de l'adresse dans un environnement serviciel jeune et urbain apparaît essentielle pour ces typologies d'entreprise.

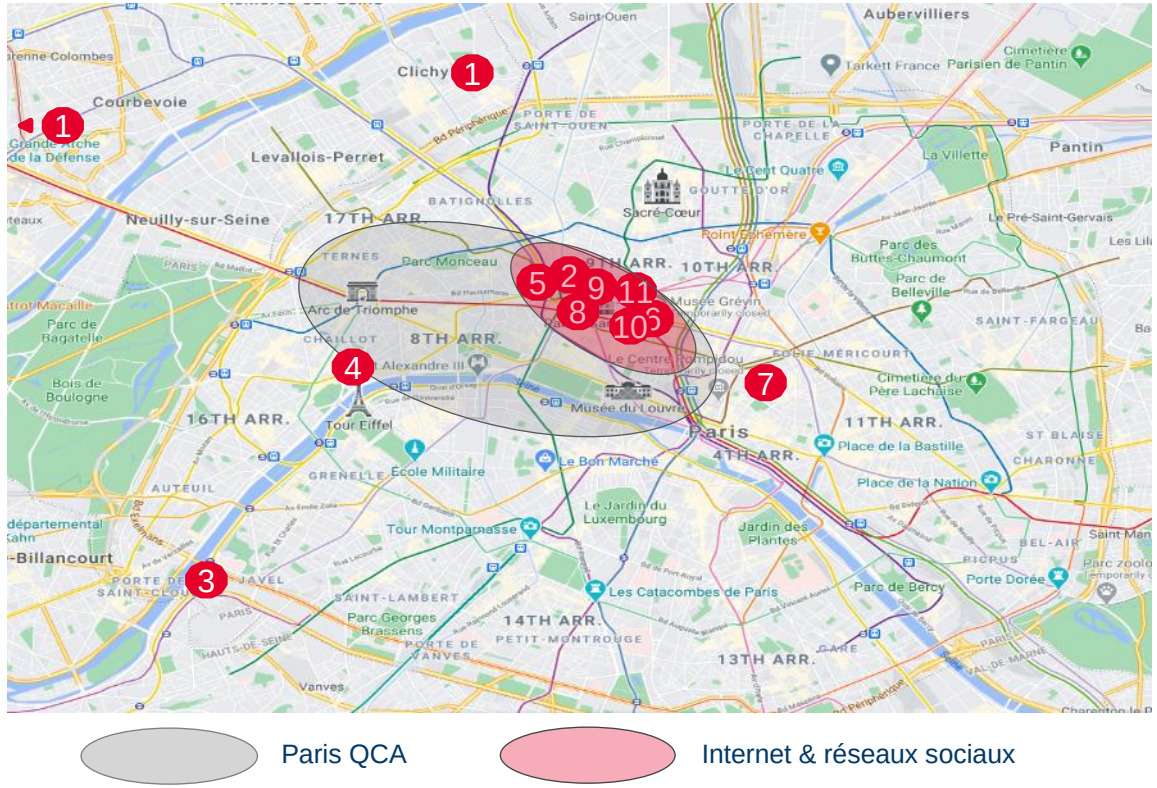
En parallèle, les **sociétés de consulting informatique et de développement de logiciels B2B** favorisent **l'axe Paris Ouest Hors QCA / Neuilly-Levallois / La Défense**, notamment les sociétés multinationales, ainsi que la périphérie proche (Boucle Sud et les marchés Nord et Sud de la Première Couronne). Les **opérateurs de télécommunication**, qui ont besoin de grands plateaux et d'équipements adéquats, sont davantage situés **en périphérie.**

Quelques sociétés Tech, notamment rattachées à des grands groupes industriels ou à des spécialistes en ingénierie, se retrouvent sur des **campus plus éloignés en Deuxième Couronne** et dans les clusters **d'innovation**, comme le **plateau de Saclay**. Elles peuvent combiner bureaux administratifs **« vitrine »** dans le **centre de Paris** et bureaux **d'études accolés à leurs laboratoires**, proches des grandes universités et centres de recherche, comme PASQAL, start-up française spécialisée dans la conception d'ordinateurs

OÙ SE CONCENTRENT LES GRANDS ACTEURS DE LA TECH INTERNET ET DES RÉSEAUX SOCIAUX ?

N° CARTE	ENTREPRISE	ADRESSE	SURFACE (M²)
1	AMAZON	Première Couronne Nord « L'Atelier du Parc » 67 Bd du Général Leclerc, Clichy « Carpe Diem » à La Défense	20 500 7 000
2	ALPHABET (GOOGLE)	Paris Nord-Est Siège 8 rue de Londres 75009 Paris (+3 autres immeubles)	25 500
3	MICROSOFT	Boucle Sud « EOS », 37/45 quai President Roosevelt Issy-les-Moulineaux	20 000
4	APPLE	Paris QCA 7 place d'Iéna 75016 Paris	8 400
5	LINKEDIN	Paris QCA 37 Rue du Rocher 75008 Paris	3 800
6	TIKTOK	Paris QCA 19 rue Poissonnière 75009 PARIS	2 000
7	UBER	Paris 3/4/10/11 « Cœur Marais » 5 rue Charlot 75003 Paris	3 000
8	X (ex-TWITTER)	Paris QCA 15-17 rue Scribe 75009 Paris	1 900
9	TRIP ADVISOR	Paris QCA 70 rue Saint-Lazare 75009 Paris	2 300
10	META	Paris QCA « #CLOUD » 6 rue Ménars 75002 Paris	13 500
11	SNAP	PARIS QCA 16 rue de la Rochefoucauld + flex	1 000

Localisation des adresses début 2024
Source : Cushman & Wakefield



La majorité des grandes entreprises de médias sociaux sont situées dans **l'hypercentre de Paris**, dans une **partie très spécifique au centre-Est du Quartier Central des Affaires.** Quelques exceptions s'expliquant par des sujets de valeurs locatives (double activité Tech/Logistique) ou par le besoin d'une certaine taille critique difficilement conciliable avec un contexte d'offre restreinte.

ENTRE SOCIÉTÉS INTERNATIONALES ET START-UP LOCALES : UNE DIFFÉRENCE D'AGILITÉ

Les entreprises de la Tech sont de plus en plus tournées vers la centralité voire l'hypercentralité de leurs localisations, encore plus si leur activité concerne les applications en ligne et les réseaux sociaux**. Certaines grandes entreprises ont ainsi déjà opéré un déménagement de la périphérie vers Paris.** Leur **localisation** apparaît en **effet critique pour attirer et retenir les talents**, dans un **contexte concurrentiel de plus en plus compétitif**, non seulement au niveau local mais aussi au niveau **international**. Les **talents Tech** n'hésitent pas à se **mouvoir** de **capitale en capitale**, que ce soit aux **Etats-Unis, en Europe ou dans les pays Tech** émergents, en fonction des salaires proposés et des facilités juridiques en matière de développement *business*.

Cette exigence de centralité au sein de la Tech ne se traduit pas selon les mêmes modalités pour les grandes entreprises et les start-up. Logiquement, les **grandes entreprises se montrent moins agiles** : d'une part à cause de leur taille, qui nécessite davantage de temps de réflexion immobilière, mais aussi, dans le cas des groupes internationaux, parce que leur stratégie peut dépendre de décisions d'ensemble au niveau central. Ces grands groupes ont tout particulièrement tendance à se concentrer sur les marchés les plus visibles, à côté de leurs homologues.

Ils peuvent choisir de prendre à bail des extensions sur plusieurs immeubles dans un même quartier, au vu du contexte de rareté des plateaux contigus > 3 000 m².

Pour **les plus petites entités Tech**, en particulier les **start-up**, la survie dépend en grande partie de leur capacité à atteindre une certaine taille critique : leurs besoins en surfaces peuvent **rapidement varier**, en fonction de leurs **levées de fonds** et des **fluctuations du nombre de salariés en découlant.**

Cette agilité, contrairement à certains secteurs plus conservateurs, se traduit par un intérêt accru pour la prise de surfaces avec des **baux flexibles**, notamment en contrat de prestation de service. Dans le cas d'une location en **centre de coworking**, le besoin de **confidentialité des entreprises** Tech étant important, les plateaux **réservés exclusifs** sont presque toujours privilégiés, de préférence localisés sur des étages indépendants. Les **bureaux opérés** apparaissent également de plus en **plus plébiscités**. Quelles que soient les configurations choisies, **la qualité de la connexion internet se révèle primordiale**, avec un prérequis de 2 « feeds » minimum pour assurer la continuité du business en cas de défaillance d'un ou de plusieurs opérateurs fibre.

VERS UNE RATIONALISATION DES SURFACES ?

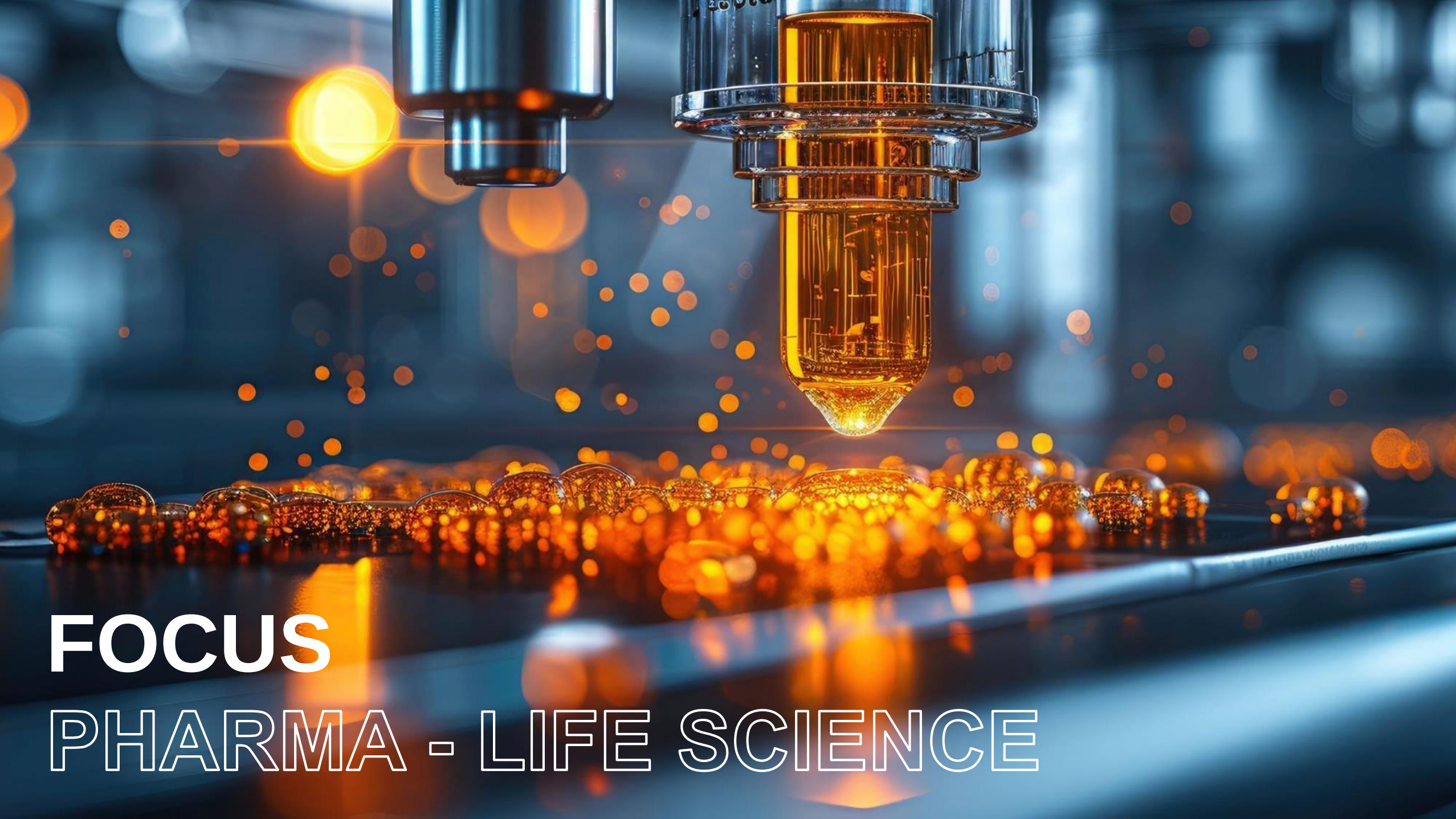
La rationalisation des surfaces est importante dans le secteur Tech, particulièrement enclin à la pratique du télétravail : certaines entreprises ont atteint un niveau de réduction allant de **30% à 70%** selon les cas. Face à ce phénomène, les bailleurs apparaissent désormais davantage enclins à accompagner leurs locataires en place en autorisant **la libération anticipée d'une partie des surfaces** excédentaires, notamment dans le cas où la remise **sur le marché des locaux s'accompagne d'une perspective de revalorisation du loyer** en raison des tensions croissantes sur l'offre disponible dans certains quartiers.

En parallèle, **certaines entreprises Tech remette en cause** quant à elles **le modèle du travail *full remote*** pour revenir vers un mode de **télétravail à temps partiel** plus traditionnel et sont actuellement en réflexion pour pour **reprendre à bail des surfaces de bureaux.**

On observe un véritable retour à l'hypercentralité des grands groupes vers Paris.

Jean-Brice Eriau
Consultant Associate
Tenant Representation France

Source : Cushman & Wakefield



FOCUS

PHARMA - LIFE SCIENCE

PHARMA-LIFE-SCIENCE : UNE CROISSANCE ENVERS ET CONTRE-TOUT

La pandémie a engendré de nouvelles pratiques dans le secteur

Les **Sciences de la Vie et l'Industrie Pharmaceutique** ont connu un **regain significatif de développement** ces dernières années, visible au niveau mondial. **Le poids des entreprises du secteur** (1302 Mds €) n'a **jamais été aussi important**, depuis la création de l'indicateur il y a 10 ans. **La pandémie de Covid** a par ailleurs été **un facteur de transformation** importante des **habitudes de collaboration** et de **partenariat inter-entreprises** pour concrétiser des **objectifs communs**.

En France, la production pharmaceutique a augmenté de façon continue de 2016 à 2021 (Insee), et l'emploi a enregistré une croissance de +6,5% sur la période 2018-2022. La production est stabilisée depuis. La croissance s'est trouvée en effet bridée par les arrêts prolongés d'activité dans le monde en 2020-2021, au plus fort de la pandémie de Covid-19, puis par les perturbations de la chaine d'approvisionnement et de distribution qui s'en sont suivies face à la forte reprise de la demande et au **contexte géopolitique troublé** (rivalité commerciale USA / Chine, guerre en Ukraine). Face à ces difficultés, le secteur se **montre particulièrement résilient**, à des degrés qui divergent selon les branches d'activités.

Les enjeux rencontrés lors de la pandémie de covid-19 ont toutefois participé à l'amorce **d'un mouvement de réindustrialisation du pays**. Des initiatives comme le sommet « Choose France » en 2022 ont accéléré les investissements et les recrutements dans le secteur. Au total**, près de 3,7 Mds € ont été investis en 2022** par les industriels du médicament (LEEM).

Dans ce contexte, **les mouvements franciliens en bureaux des entreprises pharmaceutiques et des Sciences de la Vie** ont observé **une hausse de +48% en volume placé** et **+8% en nombre de transactions depuis 3 ans**. Toutefois, le secteur n'échappe pas à la tendance générale **d'optimisation et de réduction** des surfaces engendrée par l'adoption du **télétravail.** Dans les années à venir, l'accélération pressentie des fusions-acquisitions dans le secteur des sciences de la vie devrait par ailleurs **engendrer davantage de regroupements.**

Sources : Cushman & Wakefield.
EY « Comment les entreprises Life Sciences peuvent sécuriser la valeur attendue des opérations de M&A et BD&L ?» 2023.
WTW « Life Sciences : les perspectives sur les risques en 2023 ».
Xerfi « Industrie pharmaceutique : hausse de la production en 2023 ».
LEEM « Bilan économique des entreprises françaises du médicament », 2023

LES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DE LA PHARMA – LIFE SCIENCE

1 302 Mds€
en 2023
une **puissance de feu*** mondiale
à son plus haut niveau
depuis 2014

3,7 Mds€
investis
dans l'industrie du médicament
France en 2022

+48%
volume placé bureaux Sciences de la Vie Pharma

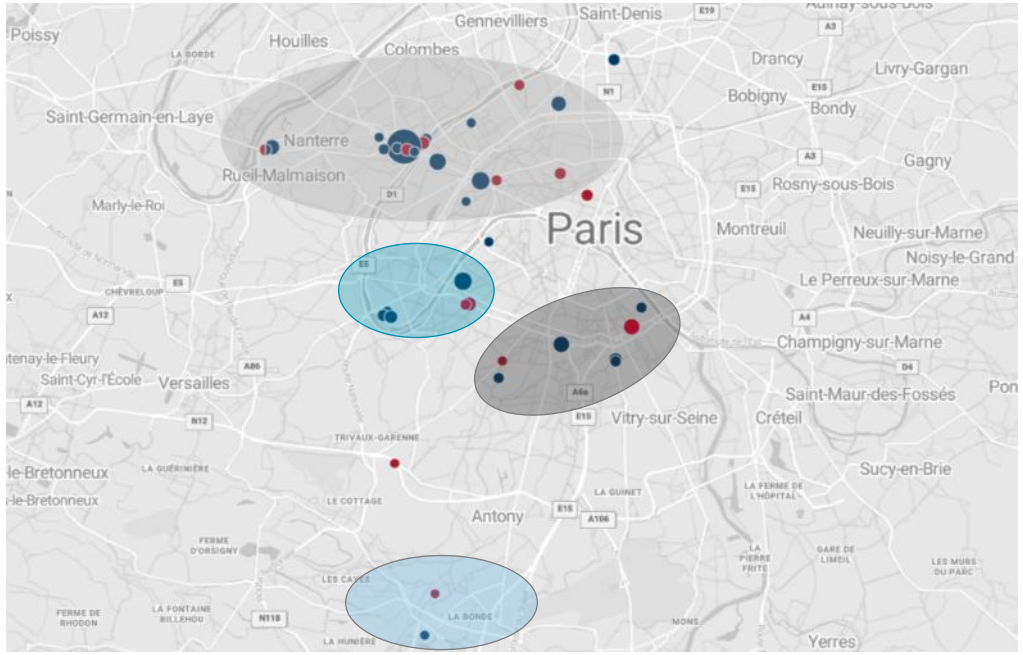
2021-2023 / 2017-2019

+6,5%
Croissance de l'emploi industrie médicament France

2018-2022

** Puissance de feu : indice créé par EY mesurant la capacité des entreprises du secteur à financer des opérations de fusions-acquisitions, en fonction de leur capitalisation boursière et de la solidité de leur bilan. Il comporte de multiples entrées : liquidités et équivalents, dette existante et capitalisation boursière.*

TRANSACTIONS PHARMA – LIFE SCIENCES EN 2021-2023



Les **bureaux des laboratoires pharmaceutiques, de Recherche & Développement en biotechnologies et nanotechnologies se concentrent très majoritairement dans la périphérie Ouest ou Sud francilienne**. Depuis 3 ans, les sièges > 1 000 m² se regroupent dans **certains clusters** : à l'**Ouest** (La Défense, Péri-Défense), en **Boucle Sud** (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux), à **Paris Sud** (Paris 13ème) et en Première Couronne Sud (Châtillon, Montrouge, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre) et enfin sur le **Plateau de Saclay** (Palaiseau, Orsay, Saclay), **à proximité des Universités scientifiques**, des **chercheurs et donc des talents.**

Ces bureaux sont bien souvent accompagnés de surfaces d'activité (laboratoires...), voire d'usines de production de médicaments, comme c'est le cas de SANOFI CHIMIE à Vitry-sur-Seine*, et d'entrepôts attenants. Ils sont alors **positionnés près d'axes routiers importants**. A noter que ces acteurs sont aussi bien situés en Régions qu'en Ile-de-France, les plus grands ayant de nombreux pôles de productions répandus sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les **sièges nationaux / internationaux et les bureaux R&D** sont quant eux plus **souvent installés sur le pourtour de la capitale**. La Défense constitue un pôle relativement visible pour les clients internationaux.

**transaction avant 2021*

Source : Cushman & Wakefield
Transactions utilisateurs 2021-2023 (investisseurs exclus) validées par Immostat
Echantillon représentatif qui ne correspond pas à l'exhaustivité des transactions et localisations des acteurs sur le marché
Bureaux > 1 000 m²

FLEXIBILITÉ PÉRIPHÉRIQUE DANS LE CHOIX DES LOCALISATIONS

Les **entreprises pharmaceutiques et des Sciences de la Vie** apparaissent **flexibles** dans leurs choix de localisation. Leurs **critères** sont avant tout **pratiques** : pas d'immeuble porte-étendard prestigieux à Paris mais des **espaces d'activité à côté de leurs bureaux,** un **loyer avantageux en périphérie**, une **situation près de grands axes routiers.** Les plus grands acteurs ont besoin de **grands campus ultra sécurisés** dotés d'une **multiplicité d'espaces spécialisées pour la R&D**, les tests, la production voire des incubateurs de start-up : il y est rare de n'y trouver que des plateaux de bureaux. Les **capex** injectés sont importants et les services dans **l'immeubles sont développés** ou **commandés** directement par l'occupant. Pour cette raison, les opérations clés en main apparaissent souvent privilégiées par les entreprises qui peuvent se le permettre. De plus, la nécessité de **confidentialité** entraine de nombreuses **mono-locations.**

Pour les locations, les baux sont **long terme**, en moyenne 10 ans. En revanche, ces industriels ne font pas exception dans leurs besoins d'optimisation de leurs surfaces, a fortiori sur les méga-campus où les salariés de bureaux en télétravail ont réduit leur occupation des lieux.
Les aménagements en flex-office sont possible pour les **départements administratifs** et **commerciaux,** plus rarement pour les métiers qui ont besoin de **matériel spécifique** comme dans **les services R&D.**

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m²

> *Les groupes pharmaceutiques s'orientent vers des pôles d'innovation immobiliers, investissant dans des écosystèmes intégrés qui favorisent la collaboration et accélèrent la mise sur le marché de nouveaux produits de santé.*

Ansa Cinar
Partner - Tenant Representation France

PARTENARIATS GRANDS-GROUPES / START-UP : VERS DES SOLUTIONS DE SYNERGIES IMMOBILIÈRES

Les entreprises de **la Santé** sont de plus en plus **diversifiées** : de nouvelles branches se créent au fur-et-à-mesure des avancées scientifiques, avec davantage de **porosité entre les domaines des Sciences de la Vie et des nouvelles Technologies. Biotechnologies**, nanotechnologies, smart-technologies : l'Intelligence Artificielle et la mécanique de Pointe fusionnent avec la biologie. Dans ce contexte, de plus en **plus d'entreprises ultraspécialisées** cherchent à percer **pour créer de nouveaux marchés émergents** : leur petite taille leur permet une meilleure réactivité. Cependant, leurs **ressources** et leur **amplitude de production manquent** : il n'est donc pas rare de voir des **partenariats se conclure** entre **les grands groupes pharmaceutiques** et les **start-up de niche**, une pratique qui s'est accélérée lors de la course au vaccin pendant la pandémie de covid-19. Cet accroissement des collaborations grands producteurs / ultra-spécialistes va perdurer dans le temps.

Ces **collaborations** se concrétisent **au niveau immobilier, renforçant les clusters existants**. Les **localisations autour des grands centres de Recherche et Universités** permettent également de **capter les talents**. Certains sièges à **La Défense** (bureaux administratifs) permettent une **visibilité internationale**. En outre, ces partenariats peuvent apporter une solution aux **espaces inutilisés** dans les grands campus, qui peuvent être **sous-loués aux start-up** et nouvelles **branches technologiques**. **La mono-location** n'est donc **plus toujours la solution stricto-sensu**, sous réserve de **respect des zones sécurisées**. Les plus petites entreprises peuvent quant à elles **partager des espaces de bureaux et de laboratoire** : une pratique qui se répand dans le domaine des start-up santé.

Ces tendances sont visibles autant **en Ile-de-France**, qu'à l'échelle des **Régions ou à l'International** : la plupart des Groupes pharmaceutiques développent **une stratégie d'ensemble** pour **leurs solutions et portefeuilles immobiliers.** Les fusions-acquisitions d'acteurs majeurs de même que **le besoin d'augmentation** de la **capacité de production** pour **sécuriser** l'approvisionnement en médicaments figurent parmi les **principaux enjeux du secteur** à venir qui pourraient impacter directement les mouvements immobiliers des acteurs concernés.

Source : Immostat, Cushman & Wakefield
Bureaux > 1 000 m²

La porosité entre les domaines scientifiques entraine de nouvelles réflexions immobilières

Geoffrey Swartz-Oriou
Directeur Tenant Representation France

A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Equité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).
Pour en savoir plus, consultez www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLÉS

DANS LE MONDE
400 bureaux
60 pays
52 000 collaborateurs
$9,5 Mds* USD de CA en 2023

EN FRANCE
17 bureaux
+ 500 collaborateurs

CONTACTS

ETUDES & RECHERCHE

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes France
+33 (0)1 53 76 80 15
christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE
Chargée d'études bureaux
+33 (0)1 53 76 95 56
agnes.talene@cushwake.com

BUSINESS

BARBARA KORENIOUGUINE
CEO France
+ 33 (0)1 53 76 80 29
barbara.koreniouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN
Directeur Agence Bureaux & Industriel France
+33 (0)6 35 88 46 47
olivier.taupin@cushwake.com

GEOFFREY SWARTZ-ORIOU
Directeur Tenant Representation France
+33 (0)6 80 89 38 32
geoffrey.swartzoriou@eur.cushwake.com

ARTHUR SAUNIER
Directeur Grands Projets Agence Bureaux
+33 (0)7 85 40 52 52
arthur.saunier@eur.cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.
©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD