CUSHMAN & WAKEFIELD

TECH-CITIES

Quelle place pour Paris dans le choix immobilier des entreprises Tech en Europe et dans le monde ?

2022

POURQUOI LES ENTREPRISES TECH ?

PRÉSENTATION

Depuis l'avènement d'internet et des réseaux sociaux, les entreprises de TIC (pour Technologies, Information et Communication) que nous appellerons « entreprises Tech » dans cette étude se sont développées de manière exponentielle dans le monde entier.
Autrefois cantonnées au domaine de l'informatique, ces entreprises s'implantent dans de multiples domaines et deviennent cross-sectorielles, du logiciel et de l'application internet au commerce en ligne en passant par les sciences médicales (MedTech), l'immobilier (PropTech), jusqu'aux domaines juridiques (LegalTech). Ces entreprises ont pour la plupart eu moins de difficultés dans leur trésorerie lors de la crise pandémique, protégées par leur cœur d'activité numérique. Aujourd'hui, la région francilienne attire des acteurs internationaux tout en développant ses start-ups, le tout dans un contexte de course aux talents. Le rapport de force a changé et les entreprises recherchent des localisations majeures pour s'implanter en étant le plus visible possible par les top talents qui les aideront à poursuivre la course aux nouvelles technologies et pénétrer de nouveaux marchés.

Dans ce contexte, quelle est la place de la capitale française dans le marché de l'immobilier d'entreprise mondial ? Et quels enjeux pour l'immobilier des entreprises Tech en Ile-de-France ? Quelles sont les localisations prisées par ces entreprises et leur comportements immobiliers ?

L'équipe Research France de Cushman & Wakefield analyse ces questions à l'aide de l'étude monde récente Global Tech Cities et les données de marché locales.

ENJEUX

PARAMÈTRES A PRENDRE EN COMPTE DANS L'IMMOBILIER DES SOCIÉTÉS TECH

TALENTS

Parmi les 10 plus grandes économies mondiales, on a observé une croissance de 2,7 millions d'employés de bureau supplémentaires par rapport au début de la pandémie, il y a à peine deux ans. Trouver et garder les meilleurs talents dans un marché du travail restreint est un défi, et avec un nombre croissant d'entreprises d'autres secteurs d'activité ayant progressivement besoin de plus de compétences technologiques, la concurrence ne fera que croître.

IMMOBILIER DE BUREAUX

Nous sommes entrés dans un monde où la main-d'œuvre est de plus en plus mobile et agile, les occupants redéfinissent désormais quand et comment les employés utilisent leur bureau pour optimiser leur productivité, leur potentiel d'innovation et bénéficier d'un équilibre travail/vie privée. Avec une flexibilité accrue, la qualité et l'emplacement sont des atouts qui renforcent d'autant plus l'attractivité des bureaux. Les marchés avec des écosystèmes dynamiques d'entreprises technologiques et de bassins d'emplois, ainsi qu'une forte disponibilité d'espaces de bureau de haute qualité, seront les plus favorisés par les entreprises Tech.

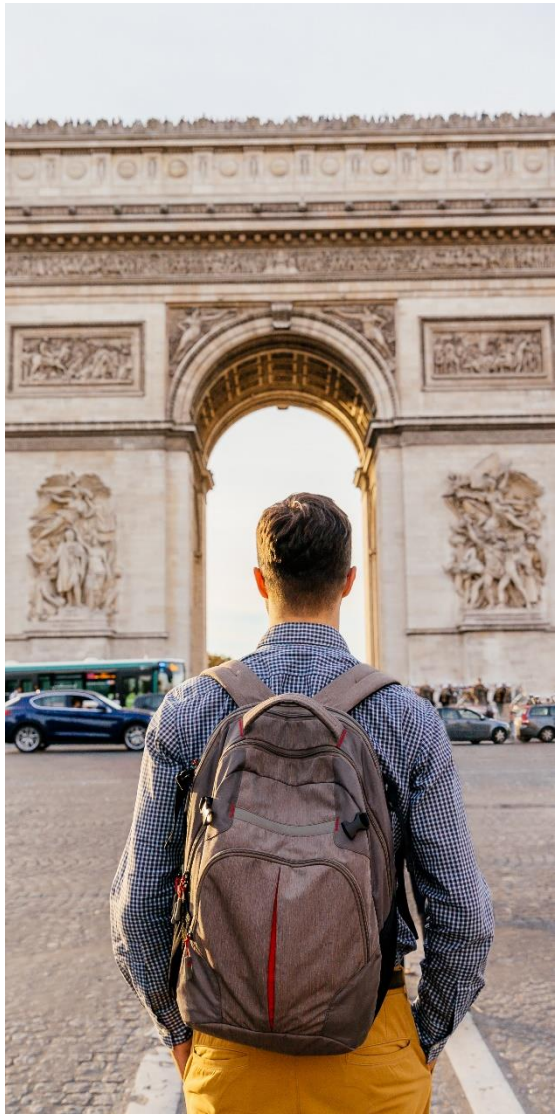
ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

Les talents hautement qualifiés ont toujours eu un certain choix quant à leur lieu de résidence et de travail, mais une flexibilité accrue du lieu de travail permettra à davantage de salariés de choisir des villes qui offrent des environnements attrayants et une meilleure qualité de vie. Le leadership national et local, la gouvernance et l'infrastructure seront des éléments essentiels dans les choix de localisation des salariés et des entreprises technologiques.

COÛTS

L'économie prime avant toute chose, l'efficacité et la maîtrise des coûts sont toujours importantes, mais peut-être encore plus à la sortie d'une pandémie, avec une inflation historique et des inquiétudes croissantes quant à une éventuelle récession à double creux. Le coût numéro un pour les entreprises technologiques est le talent. Les occupants recherchent des occasions d'économiser sur la location et la construction d'espaces de bureaux de haute qualité qui serviront de centres d'innovation et de collaboration pour les employés.

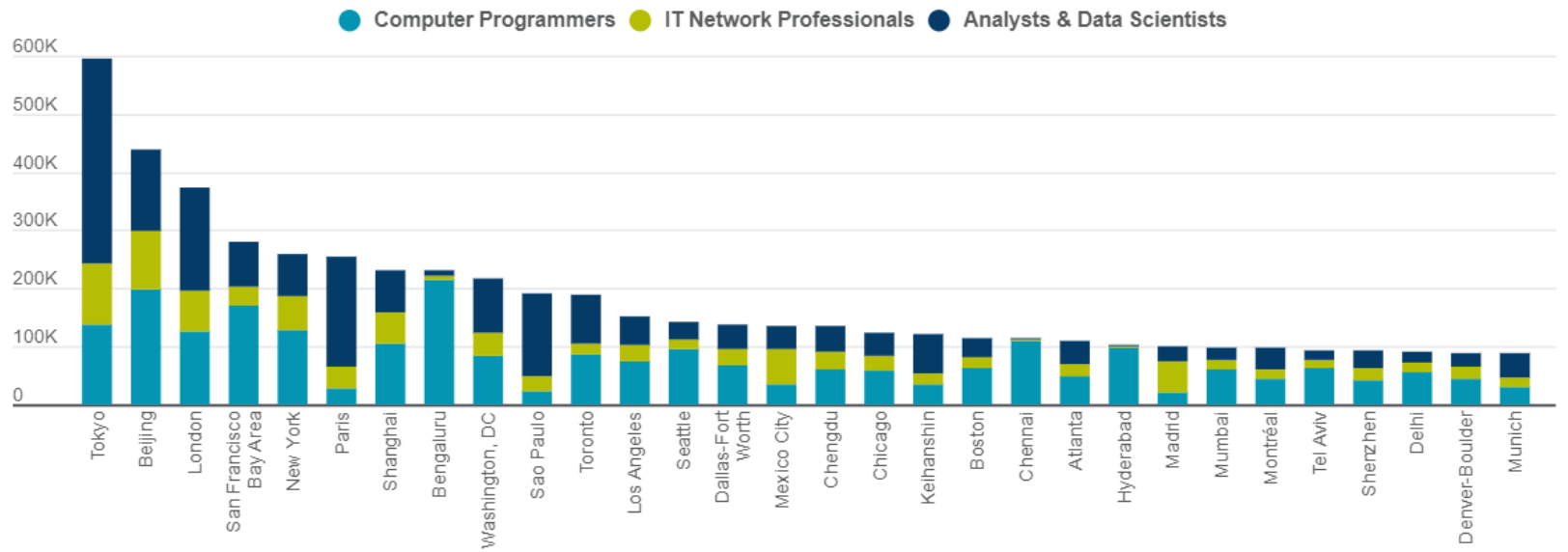
Source : Cushman & Wakefield



CLASSEMENT DES BASSINS D'EMPLOI TECH

PARIS, 6E BASSIN D'EMPLOI TECH MONDIAL

Classement des bassins d'emploi des entreprises Tech dans le monde, par nombre de postes



CHIFFRES CLES PARIS

252 783
Profondeur du bassin d'emploi Tech (nb postes)

2,2
ratio postes à pourvoir/demande

87K€
Coût moyen annuel d'un talent Tech

+2%
Croissance de la population (5 ans)

Source : Cushman & Wakefield, Emsi

CONTEXTE

L’ATTRACTIVITÉ DE L’ILE-DE-FRANCE POUR LA TECH

CATALYSEUR

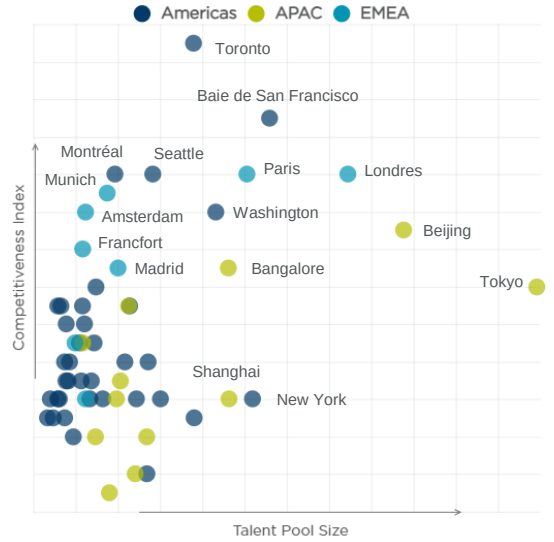
- De nombreux pôles de compétitivité tels que l’écosystème Deeptech Systematic, et l'initiative nationale French Tech encouragent la création et l’installation des sociétés Tech en France. La cybersécurité fait partie des priorités nationales en 2021 avec un nouveau fonds étatique de +1 milliard d'euros pour développer le secteur. Les start-up françaises ont levé 11,56 milliards d'euros en 2021, 115% de plus qu'en 2020 (source EY), +12 nouvelles licornes (26 au total) en un an seulement dans différents secteurs Tech tels que les Services Internet, les Fintech, les Logiciels Informatiques et Services, Biotech, Medtech et Cleantech. L'Île-de-France est l'un des plus grands marchés de bureaux en Europe avec un parc d'environ 56 millions de m².

QUALITE DE VIE

- 1ère destination touristique au monde, centre névralgique de la France. Paris, capitale de renommée mondiale, est forte de multiples événements culturels, concentre plus de 130 musées et enregistre la densité la plus importante de salles de cinéma au monde par km². Entourée de parcs et forêts, elle donne un accès à la nature. L'infrastructure de transport est importante avec 16 lignes de métro (18 bientôt avec le projet Grand Paris Express), 5 lignes express régionales et 260 lignes de train inter-régionales.

IMMOBILIER TECH

- Les nouvelles priorités du gouvernement français portent sur les secteurs de la Cybersécurité et de la Deeptech.
  8 instituts de recherche technologique (I.R.T) existent déjà pour renforcer la compétitivité par la recherche industrielle dans des secteurs technologiques stratégiques et la structuration d'écosystèmes puissants et performants d'innovation et de croissance autour des meilleurs pôles de compétitivité. Parmi ces activités : le spatial, l'aéronautique et les technologies déposées, la nanoélectronique, les structures composites, métalliques et hybrides, et l'ingénierie numérique des systèmes du futur.



Londres et Paris observent le taux de compétitivité Tech le plus élevé d’Europe.

** EMEA : Europe, Moyen-Orient, Afrique*

Source : Cushman & Wakefield

ACTEURS ET TRANSACTIONS

LA MOYENNE DES SURFACES PRISES A BAIL N'A PAS DIMINUÉ POST-PANDÉMIE

Top des transactions bureaux Tech (volume m²) en Ile-de-France depuis 3 ans

#	*Preneur*	*Date*	*Secteur Immostat*	*Immeuble/Commune*	*Volume transaction (m²)*
1	DASSAULT SYSTEMES	2021/03	Deuxième Couronne Sud	MEUDON-LA-FORET	28 026 m²
2	CYBER CAMPUS SAS	2021/05	La Défense	« Eria » PUTEAUX LA DEFENSE	26 192 m²
3	SOPRA STERIA	2020/08	La Défense	« Latitude », COURBEVOIE LA DEFENSE	21 613 m²
4	INETUM	2022/06	Première Couronne Nord	« Stories » SAINT-OUEN	16 800 m²
5	INGENICO WORLDLINE	2021/05	La Défense	« Le Voltaire », PUTEAUX LA DEFENSE	13 700 m²
6	CGI FRANCE	2021/02	La Défense	« Le Carré Michelet » PUTEAUX LA DEFENSE	11 600 m²

Top des projets bureaux neufs (volume m²) qui ont attiré des sociétés Tech (2022-2023)

#	*Nom immeuble*	*Commune*	*Année*	*Preneur*	*Pré-commercialisation*	*Volume transaction (m²)*
1	« DASSAULT CAMPUS »	VELIZY / MEUDON LA FORET	2023	DASSAULT SYSTEMES	100% Nouveau bâtiment sur un campus existant > 50 000 m² , clé-en-main	28 026 m²
2	« ERIA TOWER »	PUTEAUX LA DEFENSE	T1 2022	CYBER CAMPUS, ANSSI, INRIA	En partie (sur 41 100 m²)	26 192 m²
3	« ALPHABET » BAT A	BOIS-COLOMBES	T4 2022	SAGEMCOM	100%	19 530 m²
4	« SO POP »	SAINT-OUEN	T1 2022	SAMSUNG	En partie	31 897 m²
5	« TOKO »	PARIS 17	T2 2022	WEBHELP	100%	7 400 m²

Source : Cushman & Wakefield

TRANSACTIONS

En cette période post-pandémie, les sociétés tech ont tendance à favoriser les **regroupements** de leurs branches et privilégier les **localisations centrales**, à l'exception de quelques méga-campus historiques, plus excentrés, notamment en raison de leur très grande superficie.

Contrairement à certains secteurs, la moyenne des surfaces prises à bail sur les grands gabarits d'immeubles **n'a pas diminué** par rapport à la période pré-pandémie : elle a même augmenté (passant de 9 700 à 10 700 m²) ce qui atteste de la **bonne santé** de ce secteur d'activité, surtout la branche internet qui s'est renforcée pendant la crise.

La croissance des entreprises Tech pousse ces sociétés à **favoriser la possibilité d'extension** de leurs bureaux. Ou alors, si la trop faible vacance du marché ne le permet pas, notamment sur Paris, de rechercher des bureaux **à proximité les uns des autres** dans le même quartier.

PROJETS

Les **plus grands pipelines d'Europe** se trouvent dans les agglomérations de Berlin, Munich, Paris et Londres, avec un peu plus de 1 million de m² chacun.

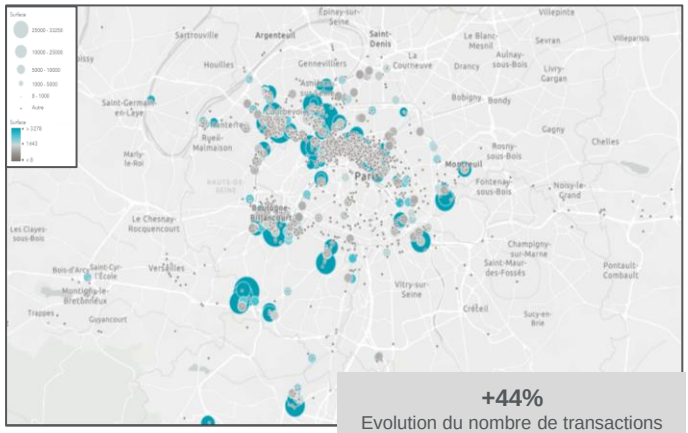
En Ile-de-France, les grands gabarits d'immeubles neufs récemment livrés ou en projet ayant attiré des entreprises Tech ont pour particularité d'avoir une **bonne connectivité réseau**, la quasi-totalité certifiés WiredScore ou R2S.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES BUREAUX TECH

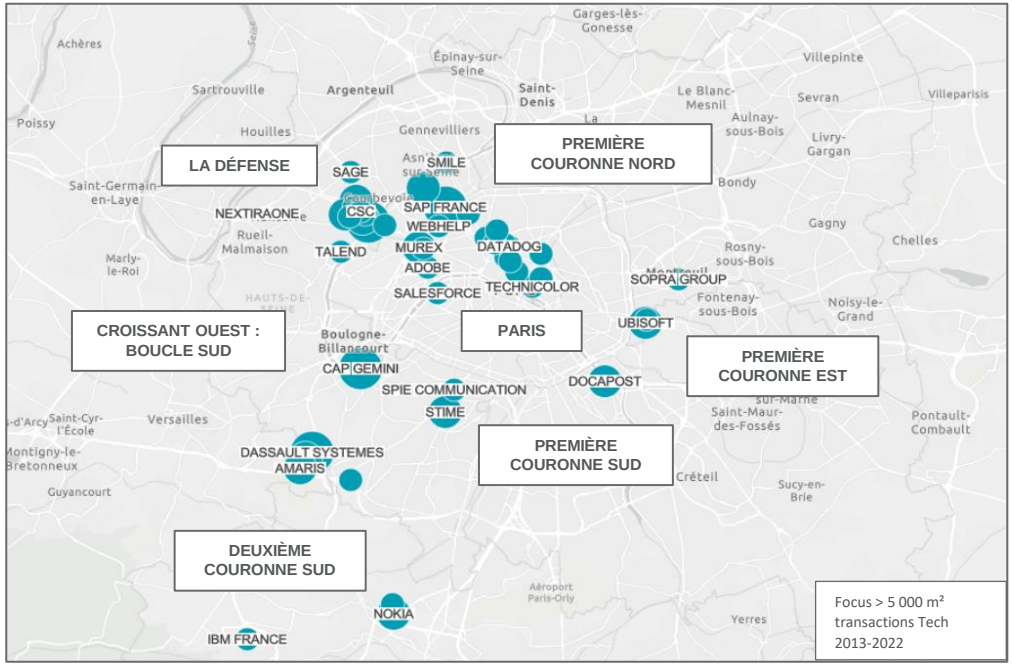
DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX TECH EN ILE-DE-FRANCE, 2013-2022

Répartition du nombre de transactions > 5 000 m²
(2013-2022)

38% Paris (stable)
17% La Défense (↑**29%** depuis 2020)
17% Croissant Ouest (stable)
13% Première Couronne (↓absence depuis 2020)
17% Deuxième Couronne (stable)



+44%
Evolution du nombre de transactions à Saint-Quentin-en-Yvelines sur la période 2020-2022 par rapport à 2017-2019



Paris attire la plupart des entreprises avec une forte logique d'attraction de « jeunes et talentueux cerveaux », à l'instar de certains GAFA comme Google ou Facebook, ou licornes comme Blablacar. La capitale concentre 35% des transactions > 5 000 m². Ce poids est encore plus conséquent toutes surfaces confondues, et s'est accru ces 3 dernières années (49%) par rapport à la période pré-pandémie 2017-2019 (45%).

La Défense est historiquement l'un des quartiers d'affaires les **plus connus des sièges sociaux des entreprises technologiques** françaises et étrangères. Sa visibilité auprès des entreprises Tech s'est accrue depuis 2020 avec de nouvelles signatures, comme celles de Sopra Steria, CGI, Ingenico Worldline ou encore l'initiative Cyber Campus dans la tour « Eria ».

Le Croissant Ouest, notamment la Boucle Sud et Péri-Défense et la périphérie extérieure des Première et Deuxième Couronne, en particulier la zone du cluster de Vélizy et le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines, offrent de **grands espaces pour les campus** avec des niveaux de sécurité élevés et des salles spécialisées (VR room, laboratoires, data centers…).

Source : Cushman & Wakefield

VALEURS LOCATIVES ET TAUX DE VACANCE

LE COÛT D'UN TALENT IMMOBILIER SE RÉPERCUTE SUR LE CHOIX DE LOCALISATION DES ENTREPRISES TECH

VALEURS LOCATIVES

Paris est la **2ème capitale la plus chère d'Europe** en terme de valeurs locatives de bureaux après Londres, et la **4ème mondiale** après Londres, Hong Kong et Tokyo, suivie par Singapour à la 5ème place. La valeur prime des bureaux parisiens dans le quartier central des affaires se positionne à 960 €/m²/an et la valeur max. de signature pour le compte d'une société Tech, à 850 €/m²/an.

Hors capitale, les valeurs moyennes enregistrées sur des transactions d'entreprises Tech sont plus concurrentielles et se situent entre 650 et 376 €/m²/an, selon les secteurs périphériques, sur des bureaux neufs et restructurés et entre 170 et 400 €/m²/an sur de la seconde main.

COÛT TALENT VS IMMOBILIER

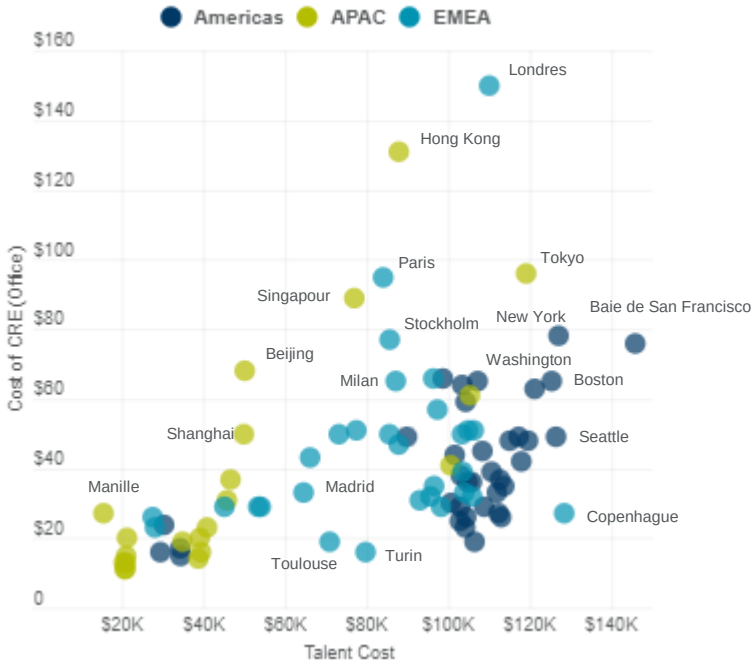
A Paris, le rapport entre le coût annuel d'un salarié Tech et l'immobilier est relativement équilibré, à la différence des modèles nord-américain, Tokyoïte ou Copenhaguois où le talent est très largement supérieur au coût immobilier.

Dans un contexte de **hausse concurrentielle** et de **course aux talents** en Ile-de-France, il est possible que ce paramètre change d'ici les prochaines années vers les modèles cités plus haut. Le talent étant la matière intrinsèque essentielle au développement des entreprises Tech, celles-ci ne lésineront pas sur la **centralité urbaine** de la localisation pour attirer, satisfaire et retenir leurs salariés. Le coût immobilier sera alors secondaire par rapport au besoin d'attraction des talents et les **localisations excentrées seront écartées** du choix des entreprises.

Valeurs locatives de transactions bureaux Tech Ile-de-France 2020-2022			
#	Max 1ère main bureaux Tech */ (vs prime bureaux)*	Moy. 1ère main	Moy. 2nde main
Paris	850 *(960) – top à Paris QCA*	789	782
La Défense	550 *(575) – top sur l'Esplanade*	508	400
Croissant Ouest	650 *(250 à 635) – top à Neuilly*	650	170
Deuxième Couronne	395 *(320 à 400) – top à Massy*	376	200

Source : Cushman & Wakefield

RAPPORT COÛT IMMOBILIER VS COÛT SALARIÉ TECH PAR VILLES EMEA*, AMERIQUE ET APAC.



Unités : $USD /pieds carrés/an vs kilos $USD/ par an
1 mètre carré = 10,7 pieds carrés
** EMEA : Europe, Moyen-Orient, Afrique*

OFFRE ET TAUX DE VACANCE

UN MARCHE EN FORTE TENSION, DES OPPORTUNITÉS EN PÉRIPHERIE URBAINE

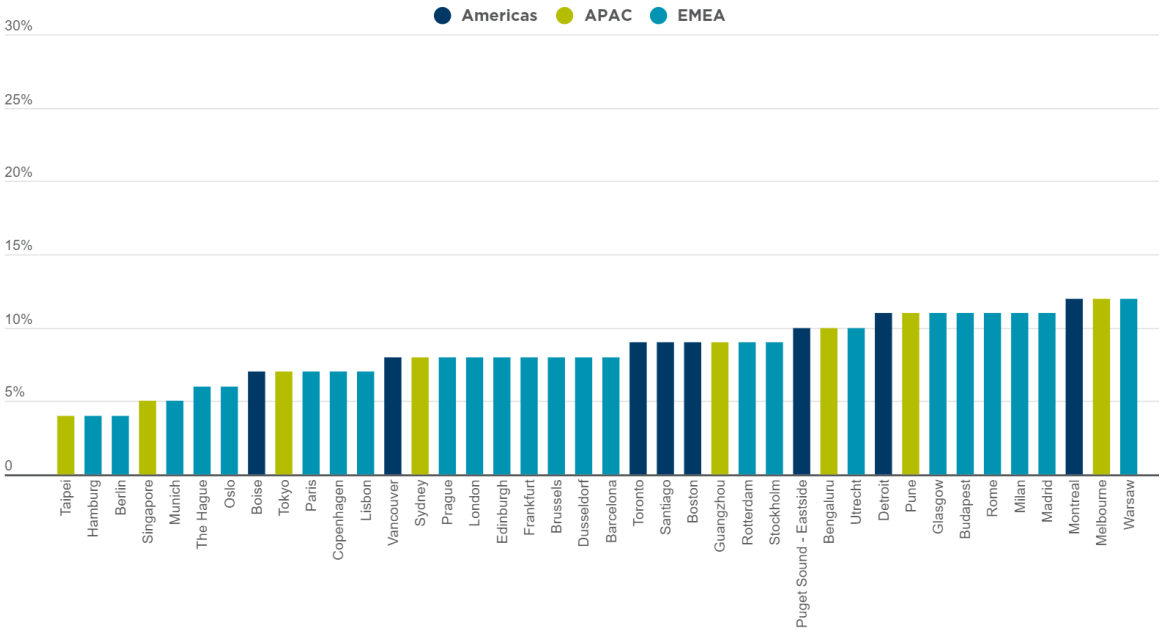
TAUX DE VACANCE ET OFFRE

Les capitales européennes et leur agglomération ont dans l'ensemble une approche plus prudente et cadrée en ce qui concerne les constructions de bureaux en blanc que la plupart de leurs homologues américaines et asiatiques (sauf exceptions), d'où la présence d'un grand nombre de villes européennes dans le classement des villes les moins impactées par la vacance des bureaux.

L'agglomération francilienne se classe **10ème des marchés les moins vacants au monde** (7%), à égalité avec Tokyo, et dans une moindre mesure Copenhague et Lisbonne, qui sont de plus petits marchés. Il est de ce fait, l'un des plus en tension offre/demande, a fortiori à Paris QCA (< 3%) très prisé par les entreprises Tech. Une situation qui continuera de faire pression sur les valeurs locatives, du moins sur les secteurs les plus centraux ; cette dynamique du marché parisien pourrait profiter aux investissements Core et Core+. Côté utilisateurs, la pénurie d'offre intramuros peut s'avérer contraignante.

La répartition des offres de bureaux est cependant très différente selon les marchés franciliens, La Défense, le Croissant Ouest ou encore la Première Couronne ont des taux de vacance plus élevés (>10%). Ces secteurs proposent donc davantage d'offres immédiates et futures, notamment neuves et supérieures à 1 000 m², tout en garantissant des accès aux hubs de transports en commun et à des **zones urbaines riches en services**.

Classement mondial des villes Tech avec le taux de vacance le plus bas



Source : Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD

CONTACTS

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

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

GEOFFREY SWARTZ ORIOU
Head of Tenant Representation France
+33 (0) 6 80 89 38 32
Geoffrey.swartzoriou@cushwake.com

RAPPORT LOCAL

CHRISTELLE BASTARD
Head of Research - France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 11
christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE
Chargée d'études Senior - France
Tel: +33 (0)1 53 76 95 56
agnes.talene@cushwake.com

RAPPORT GLOBAL

DAVID SMITH
Head of Occupier Insights, Global Research - United States
david.smith@cushwake.com

JACOBS ALBERS
Research Manager San Francisco - United States
jacob.albers@cushwake.com