

Briefing note

La nouvelle économie "Tech" s'installe à Paris

Mars 2017

Des utilisateurs « Tech » plus présents sur le marché locatif

La demande de bureaux des sociétés Tech est en croissance depuis trois ans. Cette évolution coïncide avec le lancement de la campagne pour promouvoir la France en tant que nouvelle « République digitale » et plus précisément avec la création en 2013 d'un nouveau label d'Etat intitulé la "French Tech" (cf. encadré au verso).

En 2016, la demande placée des sociétés Tech s'est accrue de 10% par rapport à 2015. Leur part passe de 11% à 21% dans le 9^{ème} arrondissement. L'activité locative est soutenue à la fois par des entreprises établies d'envergure mais aussi par de jeunes start-up. Entre 2015 et 2016, 30% des transactions concernent des surfaces < 500 m², 38% sont comprises entre 500 m² et 1 000 m² et 12% sont > 3 000 m².

La situation centrale du 9^{ème} arrondissement de Paris est très recherchée par les utilisateurs du secteur Tech, notamment en raison de son accessibilité en transports en commun (9 lignes de métro, 19 stations dont la gare St Lazare, qui enregistre la fréquentation la plus élevée de France). Etre au cœur de la vie urbaine et avoir une entreprise bien localisée sont deux critères primordiaux pour les jeunes talents, pour qui le mouvement pendulaire doit être court. Néanmoins, cette réalité est à nuancer en fonction de la taille et de la renommée de l'entreprise. Les plus reconnues privilégient une adresse centrale, voire prestigieuse, mais le manque d'offres dans le QCA les incite parfois à élargir un peu leur recherche. Les sociétés e-Bay, Blablacar et Facebook par exemple, se sont implantées dans le 2^{ème} arrondissement. Les entreprises de taille moyenne se

retrouvent souvent dans le nord et l'est du 9^{ème} arrondissement, juste à l'extérieur du QCA, où les loyers sont moins élevés. Les jeunes start-up, quant à elles, s'orientent aisément vers des lieux de co-working, qui se multiplient dans la capitale. Selon la Fonderie, il existe 88 espaces de co-working en IDF, ce qui classe Paris en troisième position dans le monde, juste après New-York (119) et Barcelone (92). Récemment, WeWork a ouvert deux espaces de co-working, l'un de 11 000 m² au 33 rue Lafayette (9^{ème} arrondissement) et l'autre de 7 000 m² au 64-66 rue des Archives (3^{ème} arrondissement).

Des pôles Tech plus récents et secondaires ont également émergé. Ils sont souvent spécialisés en termes de secteurs d'activités. Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret attirent ainsi les entreprises du secteur marketing et communication. C'est également le cas du 13^{ème} arrondissement où le plus grand campus Tech au monde, la Station F (35 000 m²), va ouvrir ses portes en avril 2017. Facebook a récemment annoncé l'arrivée de 80 employés et 15 start-up dans le campus, qui accueillera également l'école HEC et la société vente-privée.com.

Alors que le bail 3/6/9 ans prévaut sur le marché locatif d'IDF, les entreprises Tech établies signent souvent des baux fermes de 6 ou 9 ans. Des engagements plus longs sont demandés par les propriétaires en contrepartie de travaux de rénovation quelques fois lourds et onéreux. Si les avantages commerciaux négociés par les sociétés Tech (nombre de mois de loyer gratuit) s'inscrivent dans la tendance générale, le montant des travaux à la charge des propriétaires peut correspondre jusqu'à 3% - 4% du loyer annuel. En retour, les propriétaires

.....
 "La bonne tenue du secteur Tech dynamise le marché locatif du 9^{ème} arrondissement où il représente 21% de la demande placée en 2016." Serge Vayer, Savills Tenant Representation

bénéficient de la médiation et de l'image de marque moderne que véhicule son locataire.

Des besoins d'aménagement disparates

En matière d'aménagement intérieur, il existe une grande disparité entre les besoins d'une start-up de 2-3 personnes et ceux d'une grande entreprise digitale de renom. Certaines préfèrent les environnements épurés, laissant apparaître les éléments de la structure du bâtiment. Au contraire, les sociétés plus établies conçoivent l'aménagement de leurs bureaux comme un investissement pour créer des espaces de travail agréables et conviviaux, capables d'attirer et de garder des talents. Ainsi, les employés de ces entreprises peuvent jouir d'espaces récréatifs incluant notamment des centres de fitness, des tables de ping-pong ou encore une cuisine avec un chef. Alors que la taille du poste de travail individuel tend à se réduire, voire à disparaître, ces aménagements spécifiques impliquent un ratio de surface par employé supérieur à 20 m², contre 13 m² en moyenne tout secteur confondu. Le coût d'aménagement des Tech s'inscrit ainsi dans une fourchette très large, qui va de 0€/m² dans le cadre du co-

→ working, jusqu'à plus de 1 600 €/m² pour les grandes sociétés de renom, alors que le coût moyen, tout secteur confondu, se situe à près de 600-650€/m².

Perspectives : L'ère digitale alimentera la demande

Selon Oxford Economics, le nombre d'emplois dédié aux entreprises Tech a enregistré une croissance annuelle moyenne de 2% au cours des 10 dernières années, contre 5% pour l'ensemble des secteurs d'activités. En 2025, le secteur Tech pourrait représenter 13% des emplois de la région parisienne et détrôner le secteur du commerce de gros, historiquement premier employeur en IDF.

L'engouement récent pour la French Tech, notamment à Paris, entretenu à la fois par les fonds publics et les initiatives privées, nous permet d'anticiper une demande croissante de bureaux. Leur part pourrait atteindre 30% de la demande placée dans le centre de Paris (9^{ème} et 2^{ème} arrondissements) d'ici 2020.

Le résultat des élections présidentielles représente une incertitude dans l'avenir prometteur du secteur Tech. En revanche, le Brexit pourrait inciter de nombreuses start-up françaises de Londres à déménager vers Paris. Ce mouvement pourrait s'accroître si le nouveau gouvernement français garantit un allègement des taxes. ■

“En matière d'aménagement intérieur, il n'existe pas de spécificité propre aux entreprises Tech. Le coût peut donc être nul, pour les espaces de co-working, comme dépasser 1 600€/m² pour les entreprises de renom .”

Johanna Zini, Savills Building & Project Consultancy

La "French Tech"

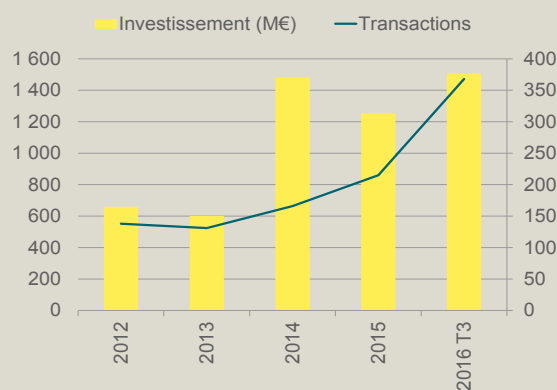
■ Depuis 2016, la « French Tech » bénéficie d'une large couverture médiatique. Le capital investi, dans les start-up au cours des neuf premiers mois de l'année 2016 a augmenté de 71% par rapport à 2015 à la même période. En 2016, les levées de fonds importantes se sont multipliées, pouvant atteindre 10 M€ chacune, ce qui était rare il y a à peine quatre ans. Au cours des trois dernières années, les montants levés ont triplé.

■ En janvier 2016, lors du salon de CES 2017 à Las Vegas, la French Tech s'est fait remarquer grâce à la participation d'un nombre record d'entreprises : 238 dont 170 start-up y ont présenté leurs innovations. Ce fut la troisième plus grande délégation après celle des Etats-Unis et de la Chine.

■ En avril 2017, la Station F, le plus grand campus de start-up au monde, ouvrira ses portes. Lancé par Xavier Niel, ce concept innovant accueillera de nombreuses start-up sous le même toit, un espace de bureaux aménagés de près de 34 000 m² dans l'ancienne Halle Freyssinet dans le 13^{ème} arrondissement. Cet espace moderne constitue une offre qui devrait être absorbée par de nouvelles demandes. Récemment, Facebook a annoncé sa décision d'y installer 80 employés et 15 start-up. L'école de commerce HEC et la société vente-privée.com y implanteront des incubateurs.

■ Au printemps 2017, la « French Tech » lancera le French Tech Visa dans le but d'attirer les talents internationaux du secteur Tech et faciliter leur arrivée en France, qu'ils soient entrepreneurs, employés ou investisseurs.

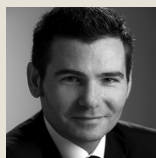
GRAPH 1 **Financement des entreprises Tech en France** Importantes levées de fonds en 2016



Graph source: The "French Tech" / CB Insights

Savills France

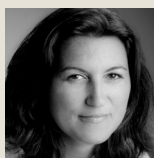
Please contact us for further information



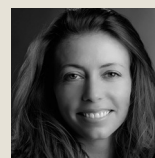
Serge Vayer
Tenant Representation
+33 (0)1 44 51 50 28
svayer@savills.fr



Johanna Zini
Building & Project Consultancy
+33 (0)1 44 51 73 00
jzini@savills.fr



Marie-Josée Lopes
France Research
+33 (1) 44 51 17 50
mjlopes@savills.fr



Lydia Brissy
European Research
+33 (1) 624 623 644
lbrissy@savills.fr

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.