



SAVINGS

by Savills



Savills France
21 Boulevard Haussmann
Paris 75009
[savills.fr](https://www.savills.fr)



FACE AU RALENTISSEMENT DE L'ÉCONOMIE **COMMENT CONCILIER VOS ENJEUX D'ATTRACTIVITÉ DES TALENTS ET DE PRÉSERVATION DE VOS MARGES ?**

L'immobilier de bureau : un levier incontournable

SOMMAIRE

01 MARCHÉ DE BUREAUX EN IDF

02 COÛTS DE L'IMMOBILIER

03 NOTRE MÉTHODOLOGIE

04 PRÉSENTATION DE SAVILLS

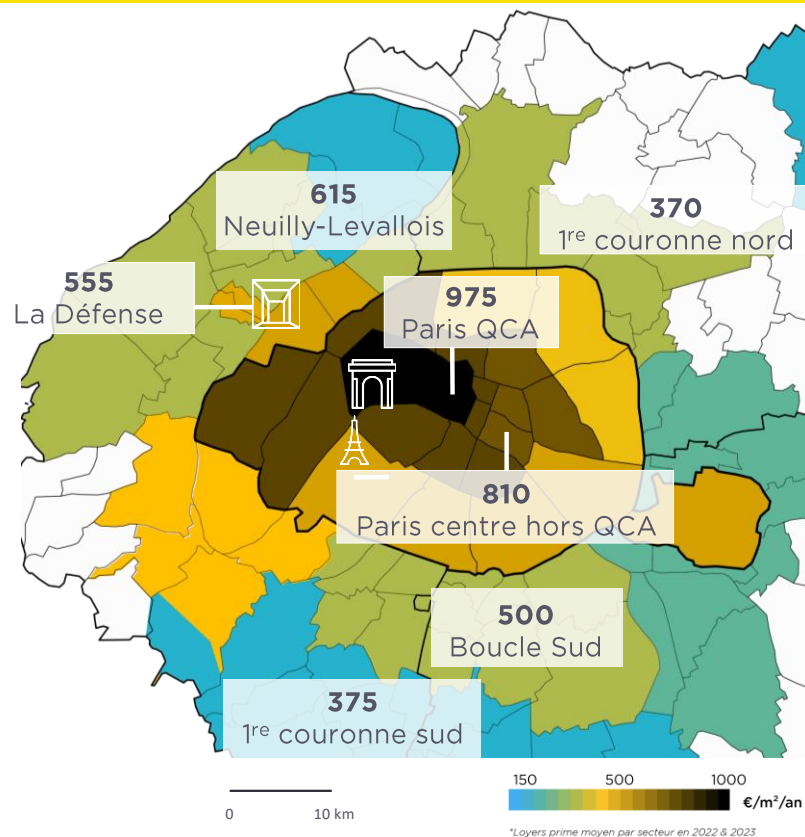


01. MARCHÉ DE BUREAU EN IDF

LOYER : LES ÉCARTS SE CREUSENT ENTRE PARIS INTRA-MUROS & LA PÉRIPHÉRIE

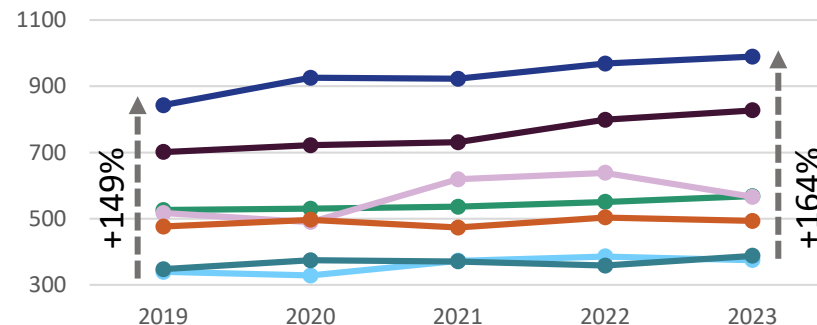
CE QUE CELA SIGNIFIE POUR
VOUS

Un marché à deux vitesses qui crée
des opportunités rares d'économie



MOYENNE DES LOYERS PRIME

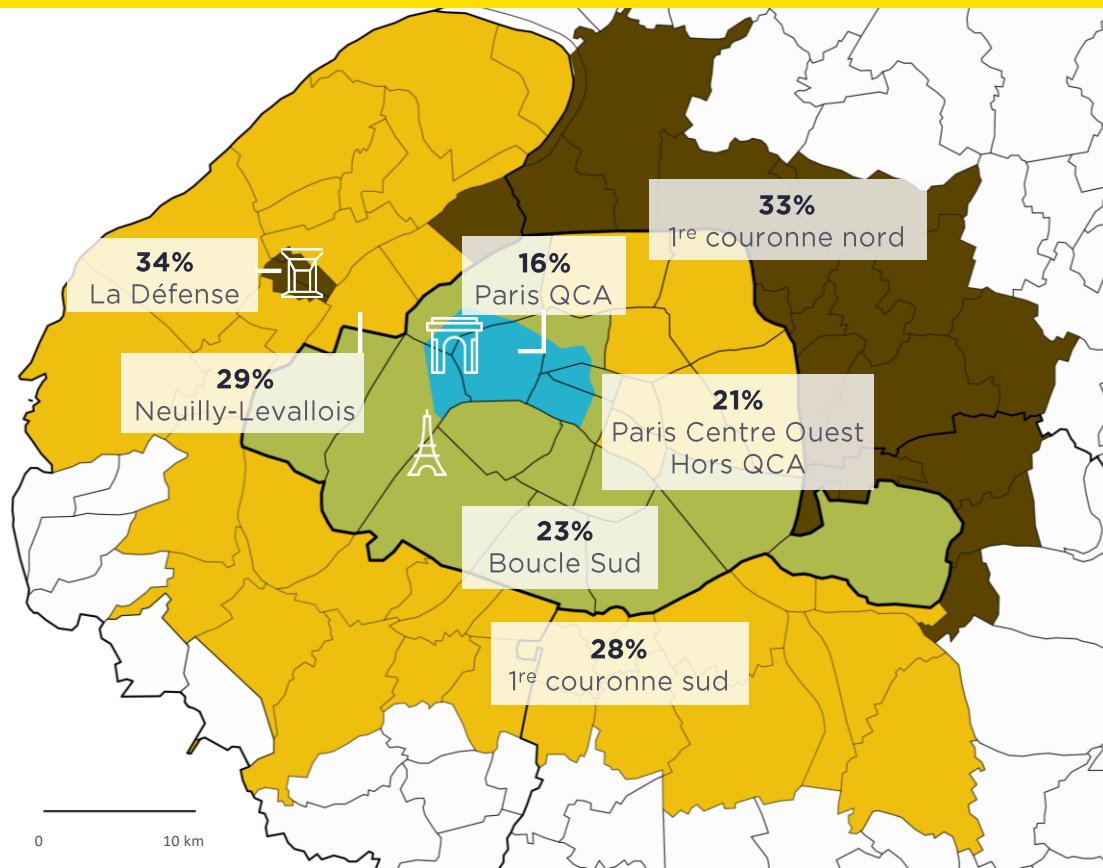
- Paris QCA
- Paris centre hors QCA
- La Défense
- Neuilly Levallois
- Boucle Sud
- 1^{re} couronne sud
- 1^{re} couronne nord



MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DES NIVEAUX TRÈS INÉGAUX

CE QUE CELA SIGNIFIE POUR VOUS

Lorsque l'on prend en compte les avantages commerciaux accordés rapportés au montant du loyer, le niveau réel des loyers est encore plus disparate qu'affiché entre Paris et la périphérie



Immostat T2 2023

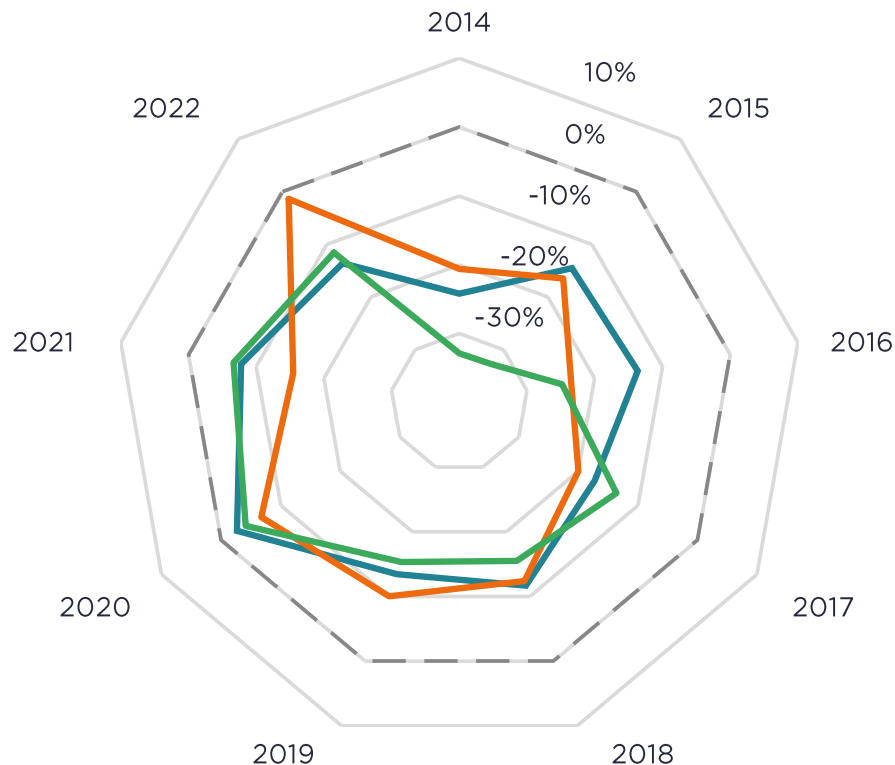
LOYERS : DES RENOUVELLEMENTS INCITANT AU DÉMÉNAGEMENT OU À L'OPTIMISATION

ÉCARTS EN % ENTRE LE LOYER MOYEN
NEUF INDEXÉ PAR ANNÉE DE SIGNATURE
ET LE LOYER PRIME ACTUEL

- Paris QCA
- Paris centre hors QCA
- Paris 3-4-10-11

Paris : des loyers indexés
significativement plus bas que le
niveau du marché

- Attention à la correction à votre échéance
- Si vous voulez rester : optimisez les surfaces



02. COÛTS DE L'IMMOBILIER

COÛTS DE L'IMMOBILIER

CE QUE CELA SIGNIFIE POUR VOUS

Le coût immobilier ne se limite pas au loyer. Savills vous accompagne dans la reconstitution et l'optimisation de l'ensemble de vos dépenses immobilières.

Coûts d'occupation

Loyer, charges, fiscalité, coûts de gestion des surfaces.
Superpositions de loyers.
Coûts centraux réimputés sur la base des surfaces.

Coûts des travaux et aménagements

Dépense liée à la **conception et mise en œuvre du projet d'aménagement** pour les surfaces cibles.

Estimation du Write off sur les aménagements et le mobilier

Lors du déménagement, la quotité des **travaux et du mobilier non encore amortis** impactera le résultat comptable de l'entreprise.

Coûts de remise en état

Frais nécessaires à la remise en état des surfaces louées lorsque vous quittez les lieux.

Coûts de transferts

Dépense liée au transfert effectif des personnes, au déménagement et au **dispositif d'accompagnement du changement.**

Coûts sociaux

Ensemble des dépenses financières et humaines prenant en considération les impacts sur l'environnement et le bien-être collectif.

03. NOTRE MÉTHODOLOGIE

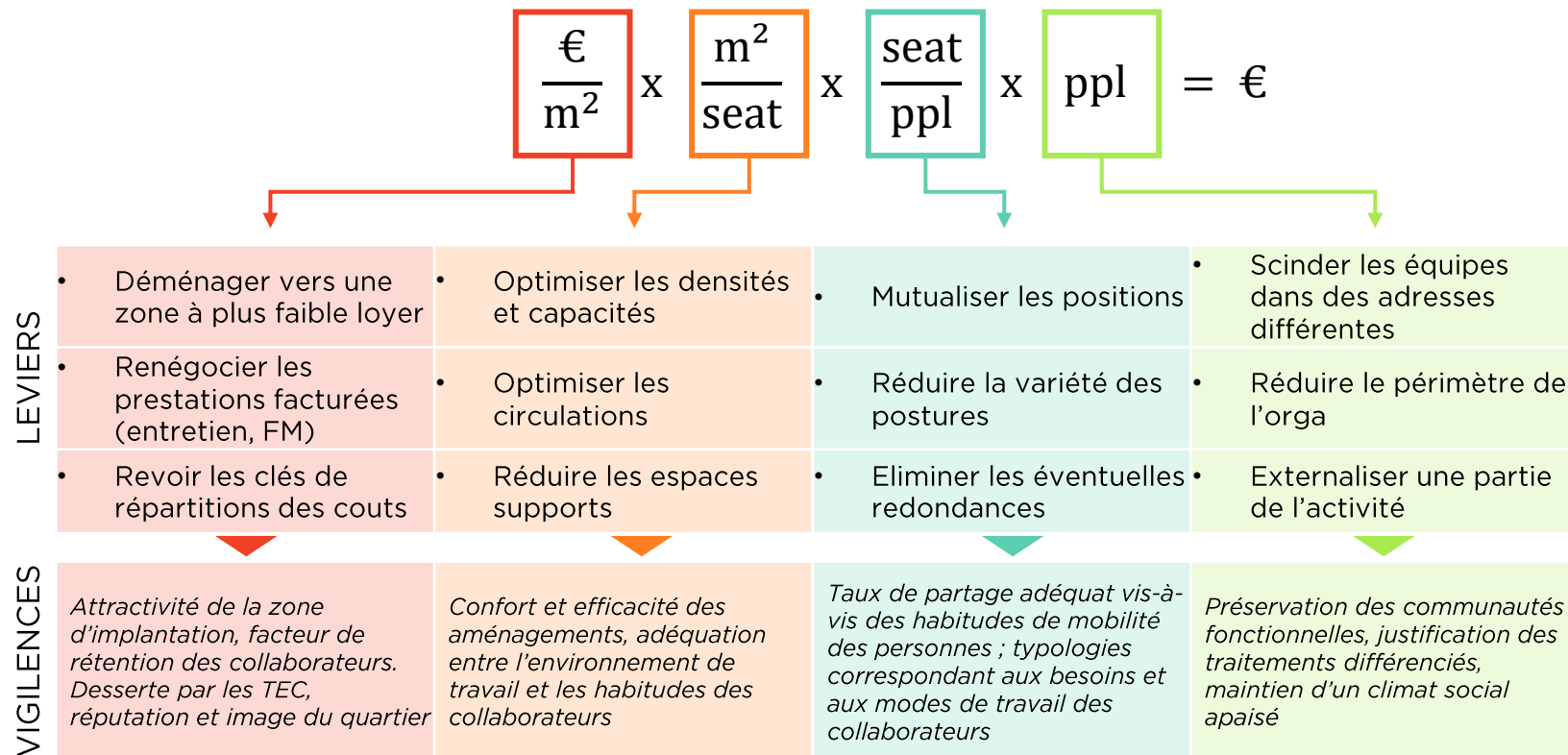


SAVILLS VOUS ACCOMPAGNE
**POUR AMÉLIORER VOS MARGES EN
RÉDUISANT VOS COÛTS IMMOBILIERS**



LOCALISATION DES GISEMENTS

COMMENT POSER LE PROBLÈME DES COUTS



ANALYSE : STAY OR MOVE ?

QUEL EST LE PLUS AVANTAGEUX ?

CE QUE CELA SIGNIFIE POUR VOUS

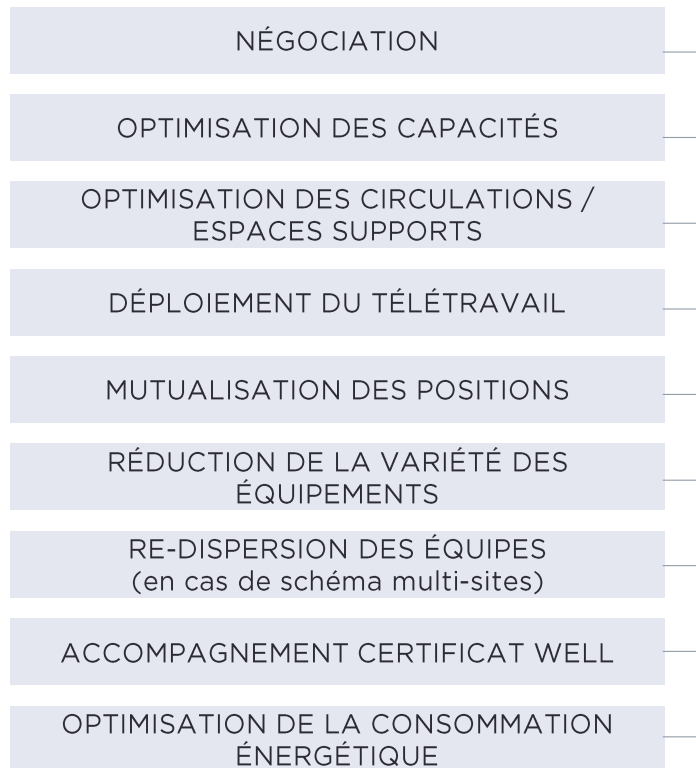
Se maintenir sur site ou déménager, c'est la question que se posent les entreprises en amont d'une échéance de bail. Savills vous aide à analyser la situation et définir le scénario le plus adapté.



CHOIX DES LEVIERS D'ACTIONS

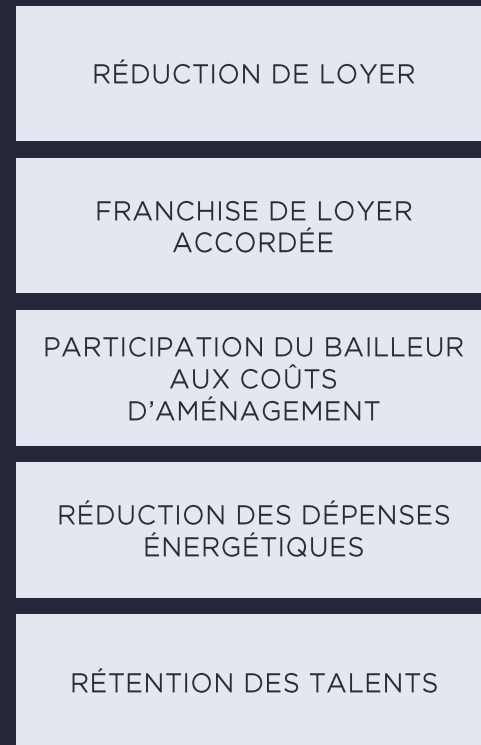


RÉSULTAT



STAY
OR
MOVE

GAIN



CHOIX DES LEVIERS D'ACTIONS



OUTIL D'ÉVALUATION

Situation actuelle

Effectif
Surface locative
Secteur d'implantation actuel
Catégorie immeuble actuel
Loyer actuel / m² / an (hors charge, hors taxes)
Taux de partage actuel, si vous fonctionnez en flex-office
Nombre de jours moyens de télétravail par semaine

300 personnes
3500 m ²
09-Neuilly Levallois
Neuf
550 €/ m ² / an
8 postes pour 10 personnes
1,5 jours / semaine

Cout total annuel du loyer actuel (hors charge, hors taxes)
Loyer de référence secteur / cat. Imeuble
Loyer de référence secteur / cat. Imeuble, même surface
Ecart / loyer de référence

1 925 000 €/an
528 €/m ² /an
1 846 664 €/an
+4,2%

Ratios d'occupation actuels

Surface moyenne par poste de travail
Surface moyenne par personne
Cout annuel moyen par personne hors charges et taxes

14,6 m ² /poste
11,7 m ² /personne
6 417 €/personne/an

Ratios d'occupation cibles

Effectif projeté
Nombre de jours de télétravail hebdomadaire projeté
Taux de partage suggéré*

312 personnes	Variation
2 jours / semaine	+4,0%
7,5 postes pour 10 personnes	

Taux de partage cible (postes pour 10 personnes)

< 7 >	- 12,5%
-------	---------

Densité d'aménagement cible (m²/poste de travail)

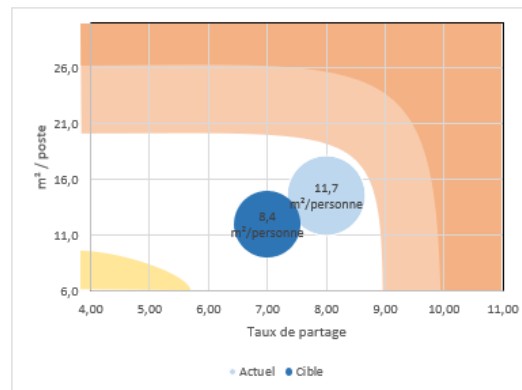
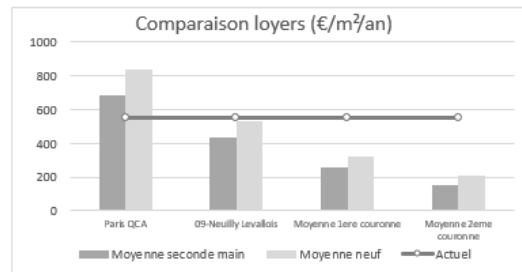
< 12,00 >	- 17,8%
-----------	---------

Densité résultante en m²/personne

8,4 m ² /personne	- 28,2%
------------------------------	---------

Surface locative cible

2620,8	- 25,1%
--------	---------



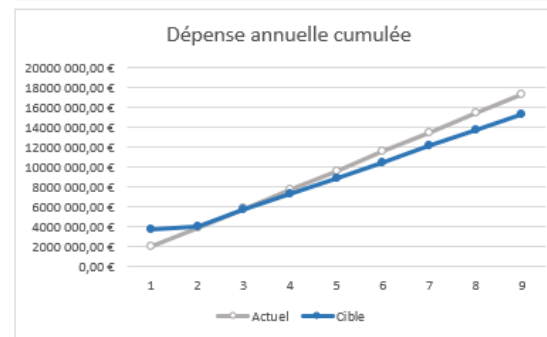
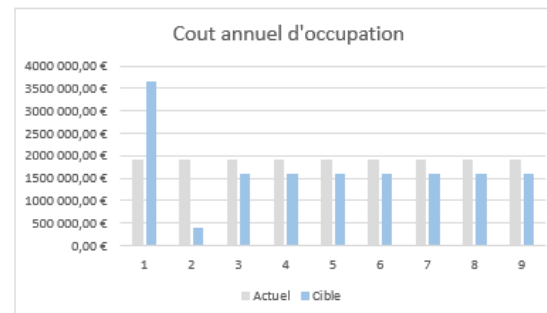
CHOIX DES LEVIERS D'ACTIONS



OUTIL D'EVALUATION

Choix de la nouvelle implantation

Secteur cible	09-Neuilly Levallois	
Catégorie d'immeuble	Prime	
Durée ferme du bail souhaitée	9 ans	option 3 mois
Cout de référence du m² cible	614 €/m²/an	+11,7%
Cout total annuel du loyer dans le secteur cible	1 609 608 €/an	- 16,4%
Cout de remise en état du site actuel /m²	100 €/m²	
cout total rehab actuel	350 000 €/an	
Cout travaux installation par m² (travaux & ameublement)	950 €/m²	
Total cout rehab	2 489 760 €/an	
Franchise moyenne dans le secteur	18 mois	
Hypothèse franchise de loyers (mois)	21 mois	
Montant total franchise	2 816 814 €/an	
Chevauchement de loyer	6 mois	
Montant correspondant au chevauchement	804 804 €	
Cout total actuel de 9 ans d'occupation	17 325 000 €/an	
Cout total cible de 9 ans d'occupation	14 509 418 €/an	
Convention	Cash	
Break even	Année 3	
Economie sur 9 ans	2 815 582 €	
	Economie négatif = perte	
Soit une économie moyenne annuelle de :	312 842 €/an	





PRÉSENTATION D'UN OUTIL DE SIMULATION **TRAJECTOIRE ÉCONOMIQUE MULTISITE**



SIMULATEUR DE RECONFIGURATION DE PARC

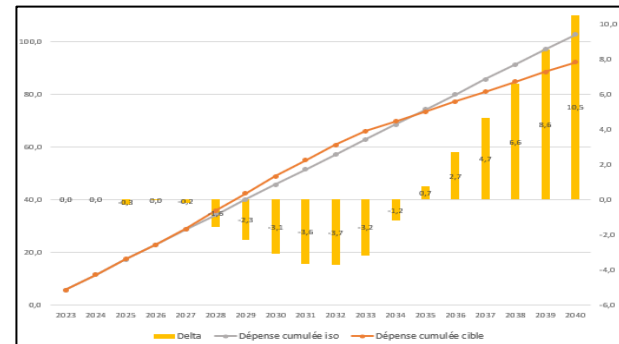
OBJECTIF

- **Simuler rapidement un ensemble d'opérations immobilières** telles que des déménagements, redimensionnements, fermetures et ouvertures de sites ;
- **Générer automatiquement le bilan financier de ces opérations** pour se faire en peu de temps une idée de l'impact comptable des opérations : durée avant retour sur investissement, montant total des investissements, économie réalisée après X années.

	SAVE	LOAD	4	Bourges	Tours	Nantes	Brest	Merignac	Besancon	Lyon	Marseille	Lille
Situation iso												
Date fin de bail	2027	2026	2025	2025	2028	2027	2026	2027	2027			
Surface actuelle	5610	4428	2293	5283	13343	2858	0	0	0			
Loyer / m² / an (HT - HC)	154	136	111	206	114	138	0	0	0			
Montant total loyer (millions €)	0.86	0.60	0.25	1.08	1.52	0.39	0.00	0.00	0.00			
Ratio Charges - taxes / loyer	16%	39%	22%	35%	3%	47%	30%	30%	30%			
Année de travaux de réaménagement												
2027	2026	2025	2028	2028	2027	2026	2027	2027				
Montant / m² remise en état	100	100	100	100	100	100	0	0	0			
Montant remise en état	0.56	0.44	0.23	0.53	1.33	0.29	0.00	0.00	0.00			
Déménagement ?	fermeture	non	oui	oui	oui	non	ouverture	ouverture	ouverture			
Overlap loyer (mois)	6	6	6	6	6	6	0	0	0			
Situation cible												
Début occupation	2027	2026	2025	2025	2028	2027	2026	2027	2027			
Surface locative cible	2214	1147	2632	5000	1429	1492	1492	1492				
Loyer / m² / an cible	125	180	180	160	138.5	180	180	180				
Loyer annuel cible (HT - HC)	0.00	0.28	0.21	0.67	0.80	0.20	0.27	0.27				
Ratio charges / taxes cible		38%	38%	38%	38%	47%	33%	33%				
Franchise (mois)	6	6	6	6	6	6	6	6				
Montant franchise	0.00	0.14	0.10	0.24	0.40	0.10	0.13	0.13				
Cout travaux / m²		500	850	850	850	400	850	850				
CAPEX cible	0.0	1.1	1.0	2.2	4.3	0.6	1.3	1.3				
Durée amortissement travaux (années)	6	6	6	6	6	6	6	6				

LIVRABLES

- La sortie directe de l'outil est un ensemble de **tableaux de valeurs** ainsi qu'un **graphique** qui récapitule la trajectoire financière d'un scénario et la compare à la situation actuelle. Outre les résultats dynamiques, il permet également de consolider des scénarios qui peuvent faire l'objet d'une étude plus fine de la part de l'équipe, notamment sur les paramètres non financiers : impact sur la qualité de vie au travail, risques sociaux ou encore faisabilité technique.



UNE ÉQUIPE PROJET SUR-MESURE SELON VOS BESOINS



UN KEY ACCOUNT MANAGER

Qui assurera le suivi de la mission



UN CONSULTANT SENIOR

Qui coordonne les compétences et pilote la réalisation des études



WORKPLACE

Analyse de vos modes d'organisation et conceptualisation de vos environnements de travail à partir de vos besoins précis



ESG

Conseil dans l'optimisation de votre consommation énergétique et au bien-être de vos collaborateurs



AGENCE

Présentation du marché et accompagnement dans la sélection de votre futur bureau



AUDIT TECHNIQUE

Audit technique des bâtiments sur l'ensemble des postes : structure, fluides, réseaux ...



DÉPARTEMENT TRAVAUX

Recommandations et mise en œuvre des transformations concrètes de vos espaces de travail et livraison de vos projets



WORKTHERE®

Accompagner vos réflexions et vos recherches d'espaces de travail flexibles



TENANT REPRESENTATION

Accompagnement dans toutes les phases de dialogue et de négociation avec les bailleurs

QUELQUES UNS DE NOS OUTILS D'ANALYSE

POUR APPUYER NOS ANALYSES ET RECOMMANDATIONS

UN ÉVENTAIL COMPLET D'OUTILS MIS À VOTRE DISPOSITION
POUR UNE APPROCHE SUR MESURE RÉPONDANT À TOUS VOS BESOINS.



Outil de
programmation
de vos espaces



Simulateur de
trajectoire
financière



Simulateur de
reconfiguration
de parcs



Calculateur de
temps de transport



Calculatrice
d'empreinte carbone
de votre immobilier



EXEMPLES DE LIVRABLES

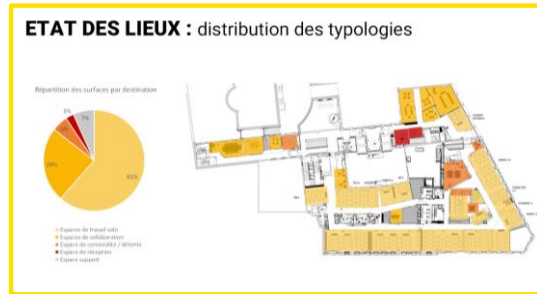
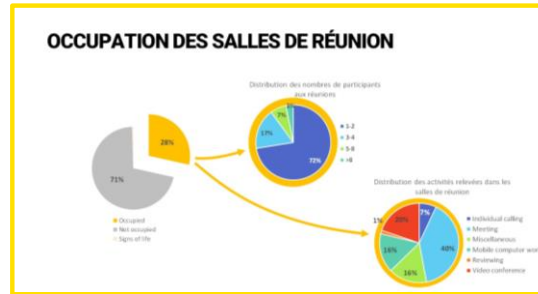


Planche de restitution d'une analyse de plateau présentant les proportions entre les surfaces occupées par les différentes typologies.



Extrait d'étude d'occupation des espaces de travail exposant les niveaux d'occupations et les activités relevées dans les espaces de réunion.

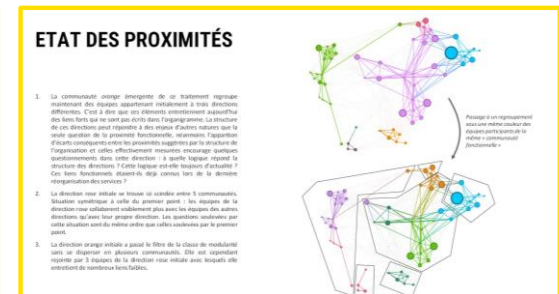
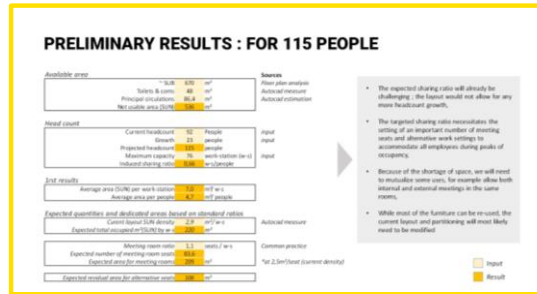
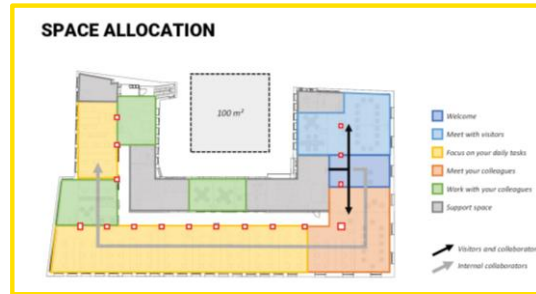


Planche d'analyse de la structure de l'organisation en termes de proximités fonctionnelles.

EXEMPLES DE LIVRABLES



Restitution des premières analyses menées pour « dégrossir » le problème et confirmer la bonne direction générale de l'étude.

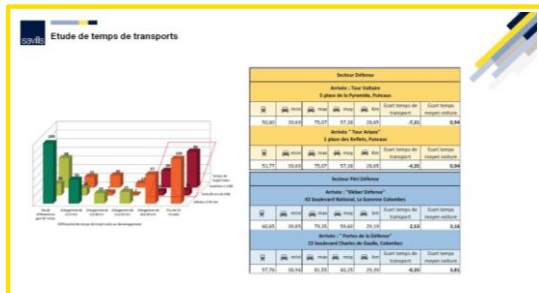


Proposition de modification de l'affectation des différentes surfaces dans le cadre d'une étude de faisabilité.



Synthèse des données recueillies relatives aux présences des effectifs de façon à identifier la capacité nécessaire du site cible.

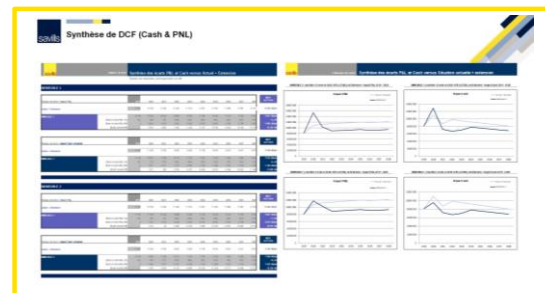
EXEMPLES DE LIVRABLES



Restitution de l'étude de temps de transport, comparant plusieurs options de desserte en fonction de différentes adresses



Tableau comparatif de plusieurs options d'implantation sur des critères financiers et contractuels



Comparaisons des impacts des différentes options sur le bilan et la liquidité de l'occupant

04. PRÉSENTATION DE SAVILLS

SAVILLS WORLDWIDE

UN LEADER INTERNATIONAL DE CONSEIL & SERVICE
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES ENJEUX MULTIPLES :

- Création en 1855
- 42,000 collaborateurs dans le monde
- Cotée au London stock Exchange
- 2 Milliards d'euros de Chiffre d'Affaires
- Politique ESG engagée



MARK RIDLEY
Groupe CEO



SAVILLS FRANCE

UNE OFFRE 360° SUR TOUT LE TERRITOIRE

EN QUELQUES CHIFFRES

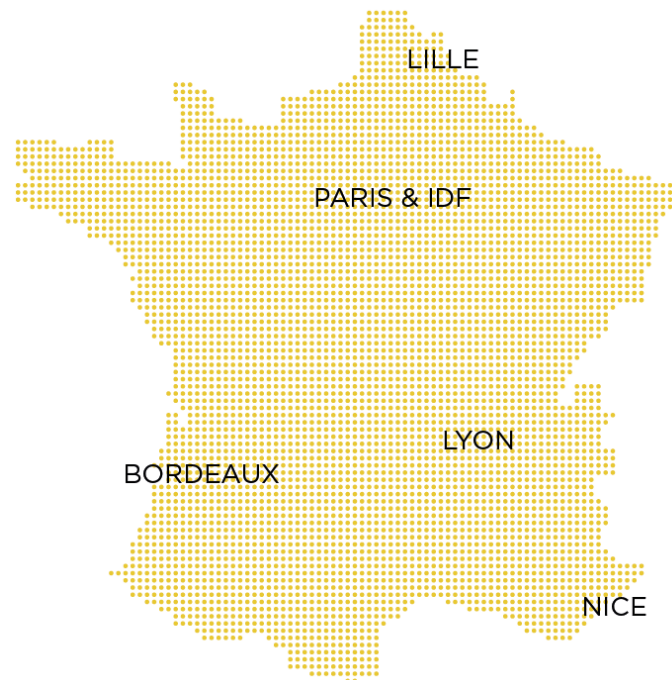
- +de 20 ans de présence en France
- 180 collaborateurs
- 5 bureaux en France

NOS DIFFÉRENTES EXPERTISES

Location	Gestion locative	Workplace
Vente	Travaux	ESG
Investissement	Expertise	Workthere



BORIS CAPPELLE
CEO



VOS INTERLOCUTEURS

**Serge Vayer**

Director Tenant
Representation
+33 6 15 84 79 50
svayer@savills.fr

**Aymeric Le Roux,
MRICS**

Head of Office Agency,
Workthere® & Workplace
+33 6 45 68 26 05
aymeric.leroux@savills.fr

**Laurent Barrière**

Business Development
Manager
+33 6 84 84 40 84
laurent.barriere@savills.fr

**Fabrice Le Roux**

Head of Workthere France
+33 6 15 33 49 79
fabrice.leroux@savills.fr

**Gala Casali Jacquier**

Head of
Workplace
+33 6 20 57 85 84
gala.casali-jacquier@savills.fr

**Johanna Zini**

Head of Building &
Project Consultancy
+33 6 15 85 49 53
j.zini@savills.fr

**Garth Ball**

Head of Building
Consultancy
+33 6 03 49 03 59
gball@savills.fr

**Elena Lutterkort**

Head of Sustainability
+33 6 09 20 80 51
elena.lutterkort@savills.fr



Savills France
21 Boulevard Haussmann
Paris 75009
savills.fr

MERCI