

Z O O M S U R

Les cabinets d'avocats.



SOMMAIRE

**CHIFFRES CLÉS ET
TENDANCES SECTORIELLES**
PAGE 3

**ZOOM SUR LA
« LEGALTECH »**
PAGE 12

**LES CABINETS D'AVOCATS
ET LE MARCHÉ DES
BUREAUX D'ÎLE-DE-FRANCE**
PAGE 16

LES CABINETS D'AVOCATS

Chiffres clés des tendances sectorielles.





CHIFFRES CLÉS



70 073

avocats en France

+ 3 %

Hausse annuelle entre 2011 et 2020

3 677

Nombre d'élèves avocats en France

+ 8 %

Hausse du nombre d'élèves avocats
entre 2019 et 2020



1,8 %

Poids des professions juridiques
dans le PIB français

2 %

Poids de l'industrie du droit en incluant les
activités paralogales (Legaltech, etc.)

400 000

Nombre d'emplois dans la Legaltech
française



Modes d'exercices

96 %

libéral

36 %

Individuels

29 %

Collaborateurs

30 %

Associés

5 %

Salariés



164

Nombre de barreaux en France

42 %

des avocats exerçant en France sont
inscrits au Barreau de Paris

Source : Étude CNB / CSA, « État de la profession » au 1^{er} janvier 2020, Cercle Montesquieu



TYPOLOGIE DES CABINETS D'AVOCATS

« BIG FOUR »

Structures très hiérarchisées

Conseil / audit

Couverture géographique large



CABINETS INTERNATIONAUX

Majorité de cabinets anglo-saxons

Taille importante (> 50 avocats)

Présence internationale

Solutions *full-service* aux clients

Conseil et/ou contentieux



CABINETS NATIONAUX

Soit très généralistes
soit très spécialisés

Taille moyenne ou importante

Renommée nationale

Conseil et/ou contentieux

Clientèle hétérogène selon la taille :
grands groupes français et/ou
internationaux, PME, particuliers



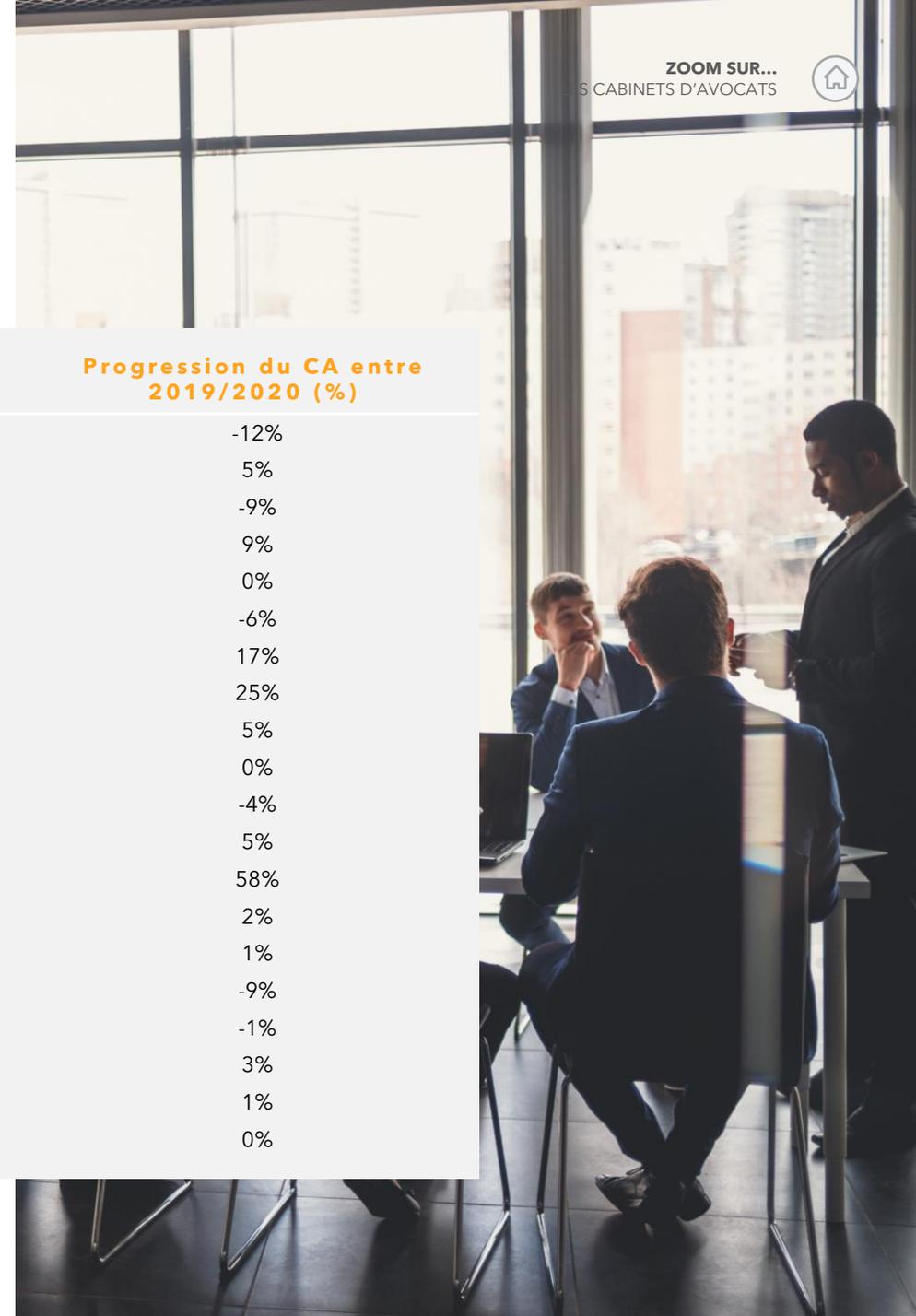


TOP 20 DES CABINETS D'AVOCATS

Selon le chiffre d'affaires

	Cabinet	Chiffre d'Affaires en 2020 (M€)	Progression du CA entre 2019/2020 (%)
1	FIDAL	286,00	-12%
2	EY SOCIÉTÉ D'AVOCATS	230,99	5%
3	CMS FRANCIS LEFEBVRE AVOCATS	183,9	-9%
4	BREDIN PRAT	165,00	9%
5	GIDE	159,9	0%
6	PWC SOCIÉTÉ D'AVOCATS	148,2	-6%
7	HOGAN LOVELLS	128,2	17%
8	CLIFFORD CHANCE	126,4 (e)	25%
9	DELOITTE/TAJ	123,00	5%
10	LINKLATERS	101,6 (e)	0%
11	BAKER MCKENZIE	101,57	-4%
12	ALLEN & OVERY	97,5	5%
13	KPMG AVOCATS	83,2	58%
14	DARROIS VILLEY MAILLOT BROCHIER	80,25	2%
15	DE PARDIEU BROCAS MAFFEI	79,56	1%
16	DLA PIPER	79,00	-9%
16	WEIL GOTSHAL & MANGES	79,00 (e)	-1%
18	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	77,7	3%
19	LATHAM & WATKINS	70,5 (e)	1%
20	CAPSTAN AVOCATS	63,8	0%

Source : Décideurs, (e) chiffres estimés





VEILLE SECTORIELLE

COVID-19

Au plus fort de la crise sanitaire et en pleine période de confinement, plus de 10 300 professionnels français ont répondu à l'enquête de l'Observatoire du Conseil National des Barreaux (CNB) destinée à dresser un état des lieux du secteur après le déclenchement de la crise sanitaire. D'après ce sondage, 28 % des répondants considèrent qu'ils devront modifier l'activité dominante de leur cabinet. Par ailleurs, 23 % prévoient de solliciter une mesure de protection de leur cabinet (procédure collective ou de sauvegarde), 10 % devront procéder à des résignations de collaboration, 6 % pensent être contraints à licencier, autant à prendre une retraite anticipée et 5 % prévoient de fermer leur cabinet. Environ 28 000 avocats pourraient même délaisser la profession. Un chiffre alarmant qui a poussé le CNB à publier un guide pour gérer l'urgence de la crise et aider les cabinets à relancer leur activité. Le Conseil de l'Ordre a voté en juin 2020 un plan de relance économique afin de soutenir les avocats du barreau de Paris. Outre des mesures de réduction ou de report des cotisations, 15 millions d'euros issus des réserves de l'Ordre et de la CARPA* seront débloqués.

Malgré le choc représenté par l'épidémie de Covid-19, l'impact a toutefois été très inégal selon l'activité. Ainsi, les cabinets spécialisés dans les contentieux, les restructurations ou les nouvelles technologies tirent clairement leur épingle du jeu, alors que ceux qui n'opéraient pas sur ces créneaux seront tentés d'élargir leur offre pour faire face notamment à la dégradation sur le segment immobilier et *private equity*. Comme Latham & Watkins ou Paul Hastings, plusieurs cabinets ont d'ailleurs déjà réagi en renforçant, voire en créant, leur branche *restructuring*.

Si certains grands cabinets, comme Fidal, ont vu leur chiffre d'affaires reculer l'an passé, l'enquête publiée par la revue « *Juristes associés* » indique cependant que la moitié des 50 plus importants cabinets parisiens ont augmenté leur chiffre d'affaires en 2020. Ainsi, White & Case a signé sa meilleure année depuis son implantation à Paris et affiche une hausse de 30 % en 2 ans. Le cabinet a par ailleurs poursuivi ses recrutements avec 9 nouveaux associés recrutés et 8 collaborateurs promus. Créé en 2019 avec pour ambition de devenir l'un des trois plus gros cabinets de l'Hexagone, KPMG a également poursuivi sa croissance, ouvrant plusieurs bureaux en province et affichant une forte augmentation annuelle de son chiffre d'affaires (v. p.6).



RETOUR AU BUREAU

Alors que la crise sanitaire a bouleversé les organisations, les nouveaux outils numériques et le télétravail ont permis aux cabinets d'avocats de maintenir l'activité et de poursuivre leur développement. Si le télétravail est toujours pratiqué par un nombre assez conséquent, mais minoritaire, de Français (23 % en moyenne en 2021 contre 20 % entre mars et décembre 2020, mais moins de 10 % en 2019), la situation varie fortement selon les métiers et les secteurs d'activité. Le télétravail est généralement plus restreint dans les professions du droit, avec en moyenne un jour par semaine. S'il n'est pas nécessairement utile d'aller au-delà, car ces métiers ont toujours pratiqué le travail à distance de manière informelle, certains cabinets d'avocats y voient néanmoins un argument supplémentaire pour attirer les meilleurs talents.

La pandémie a également permis aux cabinets d'avocats de repenser leurs locaux pour les adapter à leur nouvelle organisation et aux nouveaux modes de travail. Nombre d'entre eux souhaitent ainsi réaménager leurs locaux afin d'accorder plus de place aux espaces de convivialité ainsi qu'aux salles de réunion. L'objectif est de redistribuer efficacement les mètres carrés, en alliant l'intimité des bureaux et l'effervescence des lieux d'échange. En revanche, les exemples de cabinets envisageant une nette réduction de leurs surfaces de bureaux sont pour l'instant assez rares, même si la crise sanitaire pourrait conduire certains d'entre eux à optimiser leurs coûts immobiliers.

*Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats



VEILLE SECTORIELLE

NOUVEAUX ACTEURS

La crise sanitaire n'a pas freiné les ambitions d'implantation des cabinets étrangers en France. La place de Paris confirme en effet son attractivité avec l'arrivée de plusieurs grands cabinets internationaux.

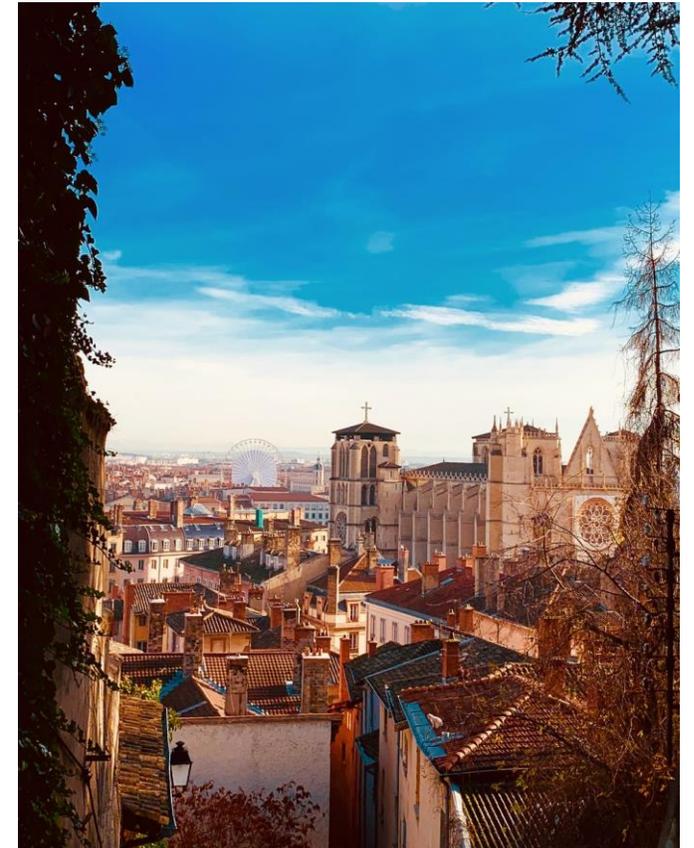
Fin 2019, le célèbre cabinet américain Kirkland & Ellis avait déjà ouvert un bureau au 43-45 avenue Kléber, dans le 16^e arrondissement, afin de se rapprocher de ses clients français et européens. Après le succès de son bureau allemand, le cabinet Addleshaw Goddard s'est quant à lui implanté dans la capitale française avec une vingtaine d'avocats, dont sept associés. Le cabinet britannique *full service* (M&A, *private equity*, droit social, contentieux, etc.) souhaite se positionner stratégiquement auprès des multinationales, des banques ainsi que des acteurs de l'immobilier et de l'ingénierie. Enfin, le début de 2021 a également vu l'arrivée à Paris d'autres acteurs internationaux, comme le Néerlandais Bureau Brandeis, l'Américain Rimón Law ainsi que le Brésilien Briganti Advogados.

Par ailleurs, plusieurs cabinets implantés en région ont également ouvert des bureaux au cœur de la capitale. Vivaldi Avocats, le multi-spécialiste établi à Lille, a désormais son antenne parisienne.

LE CHOIX DE LA PROVINCE

Il existe en France une forte centralisation de la profession d'avocats, dont plus de 40 % sont par exemple inscrits au Barreau de Paris. Leur implantation est également très concentrée dans la capitale. Depuis plusieurs années, les avocats tendent néanmoins à se développer en province, en particulier au sein de quelques grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux ou Lille. Plusieurs mouvements ont d'ailleurs récemment été recensés. En mai 2020, Deloitte/Taj annonçait par exemple l'ouverture de deux nouveaux bureaux à Toulouse et Montpellier. De même, KPMG Avocats a également renforcé son maillage territorial en ouvrant plusieurs bureaux ces derniers mois (Tours, Strasbourg, Angers, etc.), tandis que d'autres ouvertures sont programmées (Pau, Nancy, Nice, etc.). Les cabinets de moindre envergure sont également nombreux à franchir le pas, à l'image de NovLaw qui sera dorénavant présent à Lyon ou Chatain & Associés à Bordeaux.

Les métropoles régionales apparaissent ainsi de plus en plus attractives, tirant parti de quelques atouts importants : dynamisme économique, opportunités immobilières, fidélisation de clients locaux, développement de partenariats ou réseaux, qualité de vie et de travail, facilité de déplacements (vers Paris ou autres capitales), etc. Cette tendance pourrait s'accroître grâce à la digitalisation croissante des services proposés ainsi qu'à l'essor du télétravail.





VEILLE SECTORIELLE

DIGITALISATION ET LEGALTECH

Comme pour d'autres activités, la pandémie a eu pour effet d'accélérer et de renforcer les tendances déjà observées dans le secteur du juridique. La crise sanitaire a en effet mis en évidence la nécessité de maîtriser la technologie pour rester efficace, travailler à distance et maintenir la communication. Si les investissements en la matière augmentaient déjà d'année en année, une étude de Wolters Kluwer parue en 2021* montre que les cabinets sont de plus en plus nombreux à vouloir faire de la technologie un moteur de croissance (63 % des cabinets d'avocats, contre 60 % en 2020).

La profession gagne ainsi en efficacité et en productivité, tout en dégageant du temps pour l'accompagnement des clients. Stockage sécurisé des données (Cloud, etc.), analyse prédictive grâce à l'IA et au Big Data, certification et protection des documents, sont autant de nouveaux services apportés par les Legaltech. S'il s'agissait jusque-là d'outils alternatifs ou de complément, ceux-ci ont été largement adoptés ces derniers mois et représentent aujourd'hui un enjeu stratégique pour l'avenir des cabinets, de plus en plus nombreux à investir dans ce domaine. August Debouzy a par exemple lancé au début de 2021 sa plateforme collaborative CustomAD, qui offre aux clients la possibilité de créer un cabinet virtuel selon leurs besoins, optimisant le traitement de leurs dossiers et leur permettant de s'appuyer sur le réseau de partenaires d'August Debouzy.

*Wolters Kluwer, *Avocats et Juristes face au futur, 2021*

ACCÉLÉRATION DES STRATÉGIES M&A

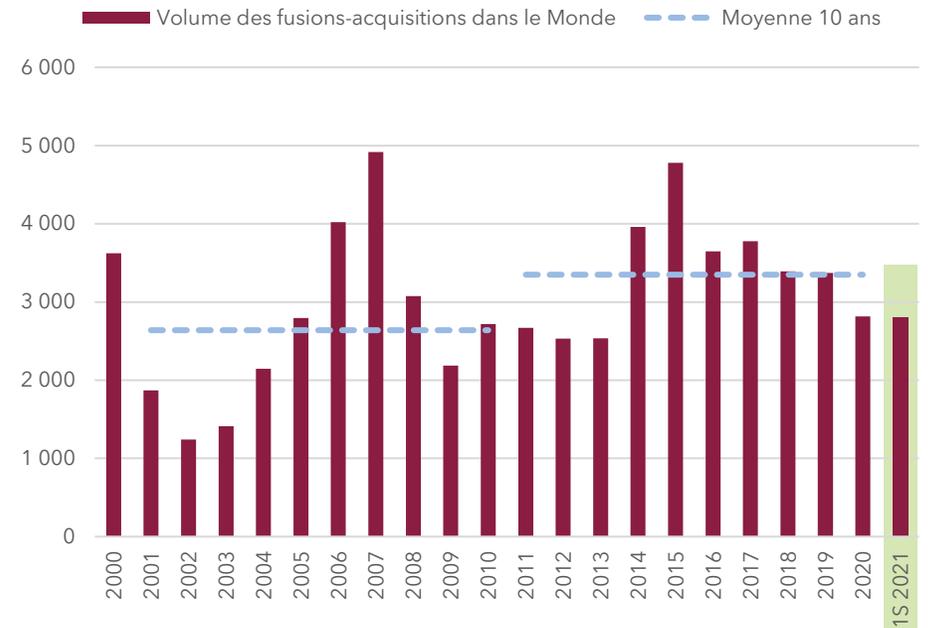
Le déclenchement de la pandémie a incité les grands groupes ainsi que les fonds d'investissement à revoir leurs portefeuilles. Au 1^{er} semestre 2021, les fusions et acquisitions ont atteint un niveau record dans le monde, tant en nombre qu'en valeur avec plus de 2 800 milliards de dollars comptabilisés sur la période, promettant ainsi de nouvelles opportunités d'affaires pour les professionnels du droit spécialisés dans ce domaine. Le marché mondial du M&A connaît ainsi un effet de rattrapage particulièrement intense grâce à la concrétisation d'opérations mises en attente au début de la crise sanitaire, ainsi qu'à un contexte de taux particulièrement bas facilitant l'endettement des entreprises.

Depuis le début de l'année, 47 % des fusions-acquisitions ont été le fait d'acteurs américains, soit 1 300 milliards de dollars. L'Europe a, quant à elle, conclu 580 milliards de dollars d'opérations (+ 33 % sur un an). Les SPAC* battent également des records. Promesse d'une rentabilité élevée, rapide et d'une prise de risque limitée, ces nouvelles structures d'investissement reposent également sur l'expertise et la réputation des associés. Enfin, le secteur de la Tech enregistre plus de 671 milliards de dollars d'acquisitions depuis le début de l'année.

* *Special Purpose Acquisition Company* : société cotée en Bourse et dédiée à l'acquisition.

VALEUR DU MARCHÉ DES FUSIONS-ACQUISITIONS

Dans le monde, en milliards de dollars



Source : Refinitiv



MUTATIONS DES ESPACES ET DES MODES DE TRAVAIL

Le bureau représente aujourd'hui pour les avocats bien plus qu'un simple local où exercer leur activité. L'immobilier doit **accompagner les mutations** de la profession, au-delà de la seule problématique de la réduction des coûts d'occupation (renégociation des baux, etc.). L'une des problématiques majeures est de **concilier principe de confidentialité et espaces collaboratifs ouverts**, favorisant les synergies des équipes, l'initiative et la communication. Ainsi, l'aménagement des locaux se veut hybride, adapté à la fois aux obligations de la profession (accueil des clients, secret professionnel, etc.) et aux nouvelles aspirations des collaborateurs et aux transformations des modes de travail (horizontalité, espaces de détente, etc.).

Si l'heure est à une **plus grande prise de conscience de l'impact des nouvelles technologies sur l'environnement de travail**, l'épidémie de Covid-19 pourrait néanmoins remettre les stratégies de rationalisation au premier plan. Combinée à la digitalisation croissante des modes de travail et à l'essor du télétravail, la recherche d'économies liée à la crise sanitaire pourrait ainsi accélérer la **diminution des surfaces de bureaux des avocats**, notamment pour les plus gros cabinets dont le ratio d'occupation est habituellement compris entre 20 à 30 m² à Paris contre une moyenne de 10 à 15 m² pour les autres secteurs d'activité.



Les mutations du secteur juridique imposent une mobilité et une flexibilité accrues des cabinets d'avocats. Ainsi, racheter une équipe entière ou être absorbé, l'attraction de talents, comme une plus grande fluidité des carrières conduisent à concevoir l'espace comme un environnement mutable. En somme, l'espace devient **un levier stratégique de gestion des ressources humaines**.



La question de l'aménagement intérieur est plus que jamais centrale. Les locaux sont de moins en moins hiérarchisés et la tendance est au déploiement des espaces de réunions informels. Les salles de réunion deviennent également un nouveau service prisé par les clients. Dans le même temps, **la digitalisation interroge les formats** (papier notamment) et **les usages** (la confidentialité).



Les activités juridiques sont soumises à une forte pression en matière d'honoraires. L'enjeu est de refléter la solidité du cabinet au travers de locaux élégants **tout en prenant soin de renvoyer aux clients une image sobre et classique**.



LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL, UN NOUVEAU LEVIER DE CROISSANCE

À l'ère du flex-office et de la rationalisation des postes de travail permise par la révolution digitale, la qualité de vie au travail (QVT) devient un enjeu central pour les entreprises. Renforcé en 2015 par la loi Rebsamen, ce terme a été défini en 2013 dans l'accord national interprofessionnel (ANI) comme « *un sentiment de bien-être au travail perçu collectivement et individuellement qui englobe l'ambiance, la culture de l'organisation, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le sentiment d'implication, le degré d'autonomie et de responsabilisation, l'égalité, un droit à l'erreur accordé à chacun, une reconnaissance et une valorisation du travail effectué* ». Une notion transverse qui se diffuse très largement depuis lors mais **qui a encore gagné en importance depuis le déclenchement de la crise sanitaire**.

Cette recherche de bien-être personnel et professionnel n'est pas sans effet sur les stratégies immobilières des cabinets d'avocats (recherche de centralité, proximité de services, etc.) et sur l'aménagement de leurs locaux. Si le besoin de confidentialité reste une évidence, les espaces de travail tendent à être davantage **ouverts et collaboratifs, favorisant les synergies des équipes, l'initiative et la communication**.

Cette tendance a notamment incité le cabinet King & Spalding à prendre à bail des surfaces dans l'immeuble « Rio », au 2 place Rio de Janeiro (Paris 8^e). Alors que la restructuration des 8 600 m² de l'immeuble s'est achevée au 2^e trimestre 2021, l'actif propose les meilleurs standards en plein cœur du Quartier Central des Affaires. Le cabinet a ainsi choisi de quitter le 12 Cours Albert 1^{er}, pour 2 900 m² dans le Triangle d'Or et à proximité du parc Monceau. Au-delà de la qualité de l'aménagement intérieur et des services offerts par l'actif, **l'outil immobilier permet de renforcer le repositionnement** haut de gamme de King & Spalding tout en **accompagnant la croissance** de son activité.

Le cabinet Allen & Overy a quant à lui annoncé en juillet 2021 la signature d'un bail en état futur d'achèvement pour s'installer dans l'ancien siège d'Europe 1 (6 900 m²), propriété d'Ardian. La restructuration de « Renaissance », situé au 32 rue François 1^{er} dans le 8^e arrondissement, s'achèvera en 2022. Ce projet soutiendra la croissance continue du cabinet, dont le chiffre d'affaires dépasse désormais les 100 millions d'euros (+ 28 % en 3 ans). **Illustrant son succès et ses ambitions de développement en France, il contribuera notamment au recrutement des meilleurs profils.**

« *La conception du projet de restructuration a été développée avec l'ambition d'offrir un immeuble de bureaux parfaitement adapté aux enjeux les plus élevés en matière d'aménagement durable, de flexibilité et de qualité de vie au travail* »

Ardian



Immeuble « Rio »
Source : DTACC Architectes



Espace de travail
Source : DTACC Architectes



Immeuble « Renaissance »
Source : Ardian



Lobby donnant sur le jardin
Source : Ardian

LES CABINETS D'AVOCATS

Zoom sur la Legaltech.





ZOOM SUR LA LEGALTECH

17,8 MILLIONS D'EUROS

LEVÉS EN FRANCE EN 2020

unlatch

5,2 millions €

reciTAL

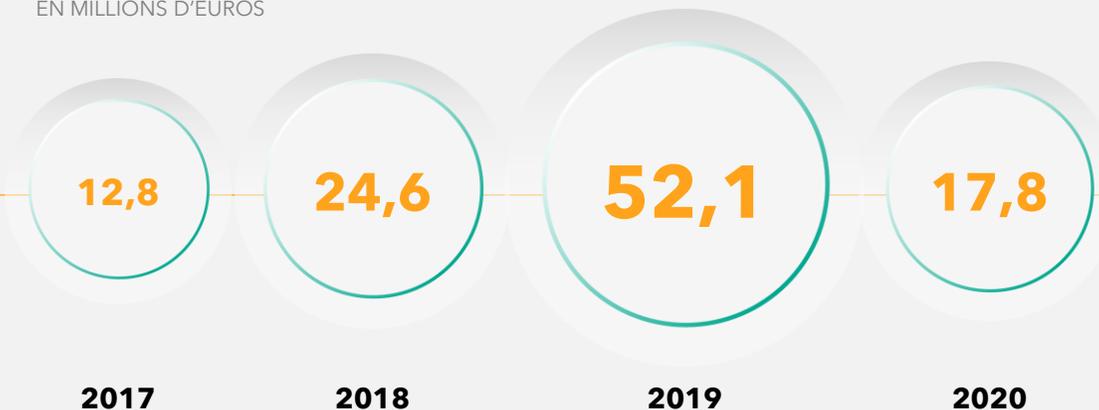
3,5 millions € LEGALVISION PRO
Rédigez, Signez, Externalisez**3 millions €**

AVOLOI®

2,5 millions €

LEVÉES DE FONDS DANS LA LEGALTECH FRANÇAISE

EN MILLIONS D'EUROS



Source : Village-justice.com

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une « Legaltech » est une start-up proposant aux entreprises et aux particuliers des services juridiques 100 % digitaux qui s'appuient sur l'automatisation et la dématérialisation des tâches. Ce type d'acteurs ne cesse de gagner en importance, comme l'illustre le dynamisme des levées de fonds : en 2019, celles-ci s'élevaient à 52,1 millions d'euros en France (source : Wolters Kluwer/Maddyness), soit un montant multiplié par quatre en deux ans. La crise sanitaire a logiquement ralenti le rythme des levées avec seulement 17,8 millions d'euros comptabilisés en 2020. Parmi les exemples les plus significatifs citons Unlatch, filiale de Legalife, qui a bouclé une levée de fonds de 5,2 millions d'euros auprès d'AXA Venture Partners pour renforcer son offre et accompagner son développement en Europe, notamment en Espagne et au Royaume-Uni. Depuis le début de l'année 2021, plusieurs legaltech ont d'ores et déjà enregistré des levées de fonds conséquentes, à l'image de Yousign (30 M€), Data Legal Drive (2 M€) ou bien Leeway (4,2 M€).

UN SECTEUR QUI GAGNE EN MATURITÉ ET SE STRUCTURE

La pandémie a été un tremplin pour de nombreuses legaltech venues soutenir le monde du droit en période de crise. Le développement et la généralisation d'outils technologiques disruptifs ont fait évoluer la structure et l'organisation traditionnellement pyramidale des cabinets. Alors que l'avocat se doit d'être plus productif, plus rapide et de réduire ses coûts, les outils innovants dont il dispose désormais redéfinissent le rôle des fonctions supports et soulagent les collaborateurs des tâches chronophages. Si les legaltech ne représentent que 2 % du total des levées de fonds en 2020, le secteur gagne en maturité avec plus de 45 % de legaltech ayant au moins trois ans d'existence. Les effets de l'innovation ne sont pas prêts de s'estomper compte-tenu du développement exponentiel de l'IA (selon Accenture les entreprises pourraient augmenter leur chiffre d'affaires de 38 % grâce à l'IA à l'horizon 2022). Les avocats s'appuieront donc de plus en plus sur celle-ci et sur l'automatisation, l'enjeu pour la profession résidant dans l'identification des tâches les plus automatisables afin d'anticiper les mutations du secteur et de satisfaire au mieux les attentes de la clientèle.

COVID-19 : UN IMPACT GLOBALEMENT POSITIF POUR LA LEGALTECH FRANÇAISE

L'écosystème français de la Legaltech s'est fortement renforcé durant la crise sanitaire. En effet, les avocats se sont largement emparés de ces nouveaux outils, permettant notamment d'accompagner le boom d'activité lié à la pandémie. D'après l'étude de Wolters Kluwer*, les technologies juridiques comme le développement de l'IA, de l'analyse prédictive et du *deep learning*, représentent la 1^{ère} préoccupation de la profession et l'avenir des métiers du droit et du conseil. Par ailleurs, France Digitale estime que le secteur devrait générer plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2022 en raison d'une demande croissante du marché, de l'hyper-croissance des sociétés et de l'internationalisation dorénavant systématique de leurs services.

*Source : Wolters Kluwer, Avocats et Juristes face au futur, 2021



PANORAMA DE LA LEGALTECH FRANÇAISE

DIGITALISATION DE PROCESSUS MÉTIER



PROTECTION ET GESTION DES DONNÉES



PROTECTION DES ACTIFS IMMATÉRIELS



AIDE DANS LES DÉMARCHES



DATA MINING



MOTEUR DE RECHERCHE ANALYTIQUE



LEGALTECHS FRANÇAISES

CRÉATION ET GESTION D'ENTREPRISE



MISE EN RELATION



VEILLE JURIDIQUE



CRÉATION D'ACTES



DÉFENSE DES DROITS DES PARTICULIERS



PLATEFORME DE MÉDIATION ET D'ARRITRAGE



Source : Baromètre des Legaltechs 2020, Wolters Kluwer et Maddyness, publié en février 2021



PANORAMA DE LA LEGALTECH FRANÇAISE

D'après l'enquête menée auprès de 83 legaltechs françaises :

LA CRISE SANITAIRE A RECENTRÉ LES ACTIVITÉS AUTOUR DE LA DIGITALISATION DES PROCESSUS MÉTIER



42,2 % des services commercialisés par les legaltechs concernent la **digitalisation des processus métier** (contre 19,1 % en 2019 et 12 % en 2018)

Les autres services concernent :



La **création** et la **gestion d'entreprise**



La **création d'actes**



La **mise en relation**

LA CRISE SANITAIRE, ACCÉLÉRATEUR DE DÉVELOPPEMENT



Pour **50,6%** des répondants

La crise sanitaire a eu un impact positif



24,7%

Ont créé des **nouveaux services**



17,3%

Ont avancé le développement de certaines fonctionnalités

8,6%

Ont développé des fonctionnalités spécifiques à la gestion de la crise

7,4%

Ont reporté le développement de nouveaux services

4,9%

Ont changé de modèle économique

Source : Baromètre des Legaltechs 2020, Wolters Kluwer et Maddyness, publié en février 2021

LES CABINETS D'AVOCATS

Les cabinets d'avocats et le marché des bureaux d'Île-de-France.





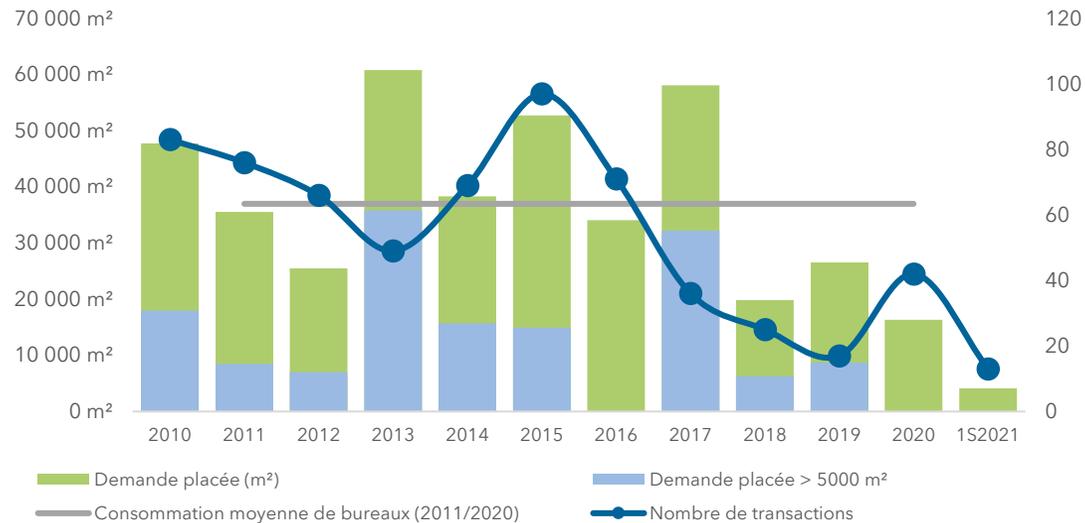
MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

PRÈS DE 60 TRANSACTIONS PAR AN

Depuis 2010, les cabinets d'avocats sont en moyenne à l'origine de 60 transactions en Île-de-France chaque année, toutes surfaces et tous secteurs géographiques confondus. Depuis le point haut de 2015, le nombre total de mouvements a fortement reculé. En volume, le point haut date de 2013 grâce notamment aux prises à bail par Fidal de 13 600 m² à La Défense et par CMS Francis Lefebvre de 16 000 m² à Neuilly. L'année 2017 a représenté le deuxième pic de la décennie grâce à la réalisation de trois mouvements > 5 000 m² dont Gide Loyrette Nouel et Willkie Farr & Gallagher dans le 8^e. La dernière grande transaction recensée en Île-de-France date de 2019, avec la location par August Debouzy de 8 700 m² au 7-7 bis rue de Téhéran dans le 8^e.

Peu de mouvements ont été enregistrés au 1^{er} semestre 2021. Toutefois, plusieurs signatures significatives seront comptabilisées au 2nd semestre, à l'exemple de la prise à bail par Allen & Overy de 6 675 m² dans « Renaissance » (26 rue François 1^{er}, Paris 8^e).

ÉVOLUTION DES PRISES À BAIL DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE
EN NOMBRE ET EN VOLUME (M²)



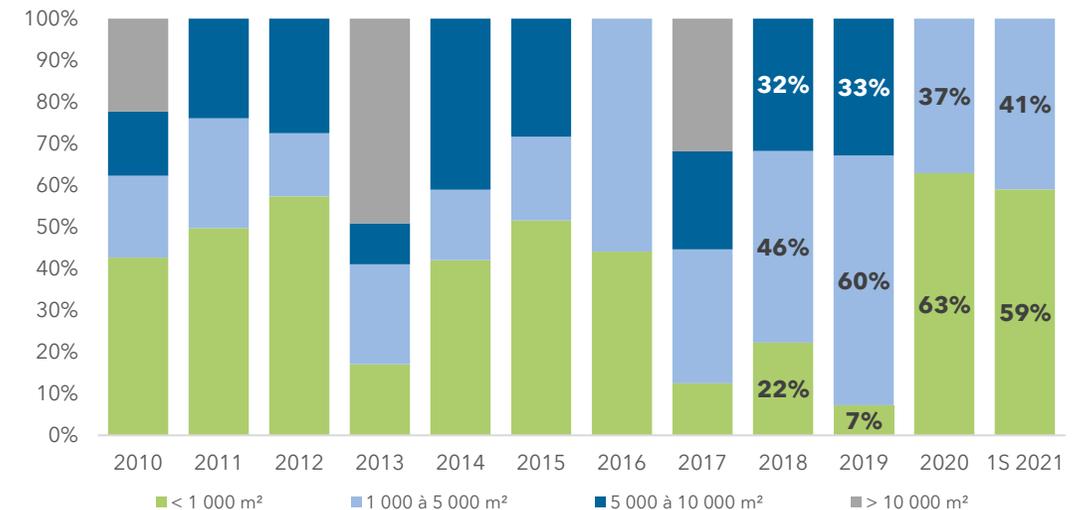
Source : Knight Frank

DYNAMISME DES PETITES SURFACES

Les petites surfaces (< 1 000 m²) constituent habituellement une grande partie des m² de bureaux pris à bail par les avocats en Île-de-France, soit en moyenne 35 % depuis 2010. Assez peu représentée sur la période 2010/2015 (21 %), la tranche 1 000 - 5 000 m² a nettement progressé au cours des cinq dernières années, concentrant la plus grande part des volumes de bureaux pris à bail par des avocats depuis 2016 (44 % en moyenne sur la période).

La part des surfaces > 5 000 m² est importante (35 % depuis 2010) mais tient aux mouvements d'un nombre très restreint de cabinets. En 2013 et 2017, ces surfaces ont toutefois représenté la majorité de l'activité locative en raison de la signature de plusieurs grandes transactions (Gide Loyrette Nouel sur 18 500 m² au 15 rue Laborde en 2017, Willkie Farr & Gallagher sur 6 700 m² dans Eureka, Fidal sur 13 600 m² dans la tour Prisma, etc.).

RÉPARTITION DES PRISES À BAIL DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE
PAR TRANCHE DE SURFACE, EN VOLUME (M²)



Source : Knight Frank



MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

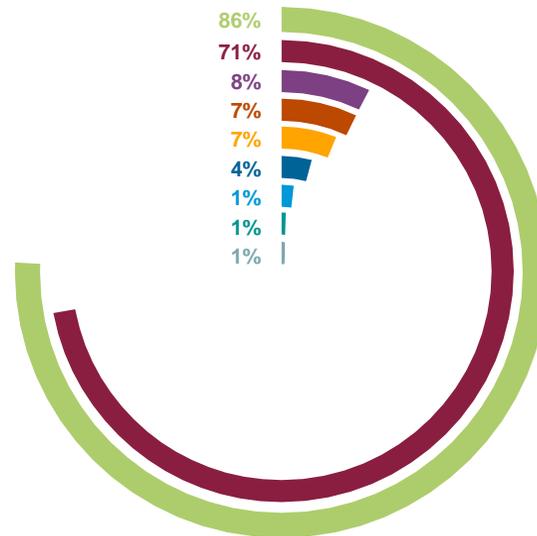
PARIS LOIN DEVANT

Ces dix dernières années, Paris QCA est resté le secteur de prédilection des avocats, concentrant 71 % des surfaces de bureaux prises à bail par ces derniers depuis 2010 dont une très vaste majorité dans le 8^e arrondissement. L'accessibilité, la proximité avec les clients et les habitudes liées à l'activité des professions juridiques sont autant de critères favorisant l'implantation au cœur du quartier d'affaires parisien.

Le Croissant Ouest se distingue grâce aux mouvements réalisés à Neuilly-sur-Seine : la ville concentre à elle seule 31 % de l'ensemble des mouvements d'avocats recensés en Île-de-France hors de Paris.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PRISES À BAIL DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE EN VOLUME (M²)

- PARIS INTRA-MUROS
- PARIS QCA
- PARIS SUD
- CROISSANT OUEST
- PARIS CENTRE OUEST (HORS QCA)
- LA DÉFENSE
- 2^{ème} COURONNE
- PARIS NORD-EST
- 1^{ère} COURONNE



Source : Knight Frank

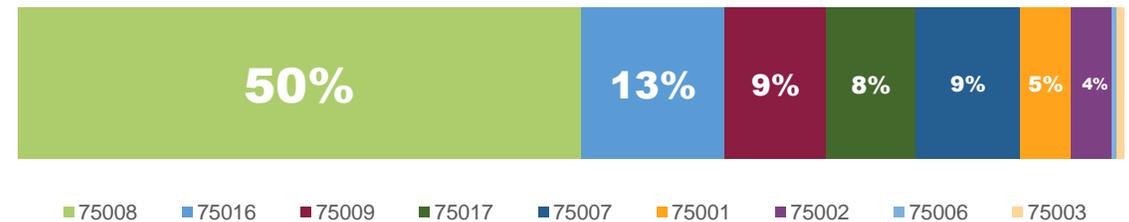
OÙ À PARIS ?

À Paris, l'analyse par arrondissement des m² de bureaux pris à bail montre de grandes disparités et une légère évolution de la répartition de l'activité locative depuis dix ans.

Le 8^e arrondissement a nettement conforté sa domination et restera ces prochaines années la destination phare des avocats. Le 17^e arrondissement a également vu sa part progresser, mais la hausse est restée très modeste, relativisant l'impact de l'inauguration en 2018 du pôle judiciaire du quartier des Batignolles sur les stratégies d'implantation des cabinets d'avocats.

Les 1^{er}, 7^e, 9^e et 16^e arrondissements ont quant à eux vu leur part reculer. Cette diminution tient notamment au nombre très restreint de grandes transactions dans ces arrondissements qui ont pu, pour certains, souffrir d'une forte pénurie de l'offre de bureaux disponibles et où certains cabinets ont récemment renouvelé leur bail (McDermott Will & Emery au 23 rue de l'Université sur 4 600 m²).

% DU VOLUME DES M² PLACÉS À PARIS INTRA MUROS ENTRE 2010 ET 2015



% DU VOLUME DES M² PLACÉS À PARIS INTRA MUROS ENTRE 2016 ET 2021



Source : Knight Frank



MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

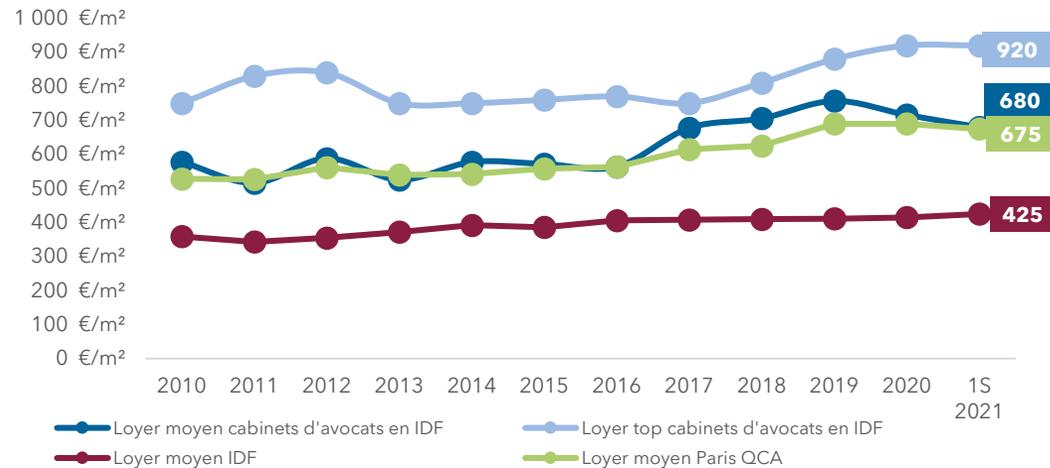
QUEL BUDGET ?

La valeur moyenne de transaction observée depuis 2010 dans le cadre de prises à bail de cabinets d'avocats est de 600 €/m²/an tous secteurs géographiques confondus, contre 680 €/m² au 1^{er} semestre 2021. Cette valeur élevée, sensiblement supérieure à celle observée tous secteurs d'activité confondus, est liée au nombre important de mouvements réalisés au sein du marché de Paris QCA.

Le loyer « top » tous secteurs d'activité confondus atteint 920 €/m²/an en raison de la prise en compte de la location par King & Spalding de 2 800 m² dans l'immeuble restructuré « Rio » (Paris 8^e). Ces dernières années, c'est d'ailleurs l'absorption d'opérations restructurées de taille significative qui a soutenu la poussée des valeurs.

ÉVOLUTION DES VALEURS DE TRANSACTIONS LOCATIVES EN ÎLE-DE-FRANCE

EN €/M²/AN HT/HC



Loyer top : loyer le plus élevé observé recensés au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Source : Knight Frank

QUEL COÛT / RATIO D'OCCUPATION ?

Nouveaux modes de travail et nouvelles technologies ont contribué à faire évoluer les bureaux des cabinets d'avocats (bureaux moins grands mais mieux conçus, plus d'espace pour le travail en équipe, etc.). Vecteur d'image auprès de la clientèle, l'aménagement des bureaux n'en demeure pas moins important et continue de représenter **un poste conséquent, dont il faudra suivre l'évolution** au regard des contraintes et des nouveaux modes d'organisation du travail liés à l'épidémie de Covid-19.



* Données indicatives moyennes.
** Hors fiscalité et frais liés aux services et exploitation du bâtiment.

Source : Knight Frank



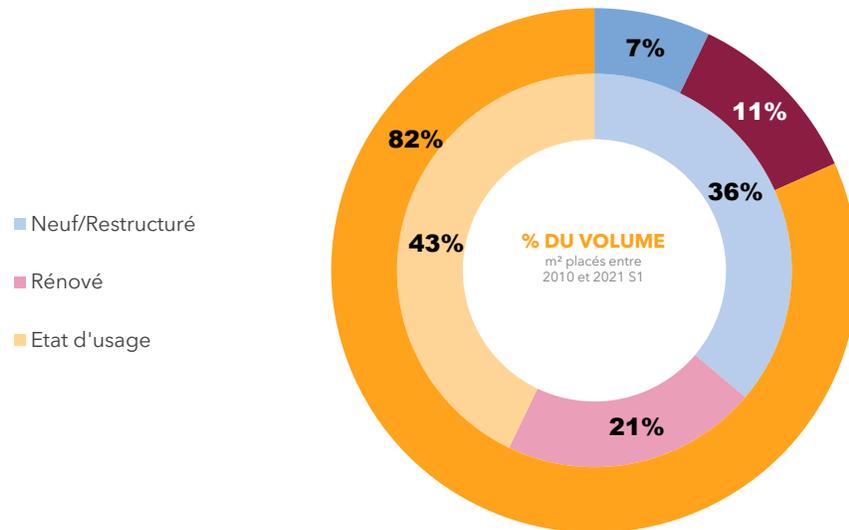
MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

QUELLE QUALITÉ ?

Les surfaces neuves-restructurées représentent 36 % des m² de bureaux pris à bail par les avocats depuis 2010. Cette part relativement élevée a été gonflée par la réalisation de quelques grands mouvements de regroupement ou de rationalisation sur ce type de biens (Gide Loyrette Nouel sur 18 500 m² rue Laborde, dans le 8^e, en 2017, etc.).

En nombre de mouvements, les bureaux en état d'usage représentent 82 % de l'activité locative sur la période, en raison du poids représenté par les transactions de petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²). Les surfaces inférieures à 1 000 m² représentent même 95 % du nombre de prises à bail de bureaux en état d'usage.

% DU NOMBRE
DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ENTRE 2010 ET LE 1S 2021

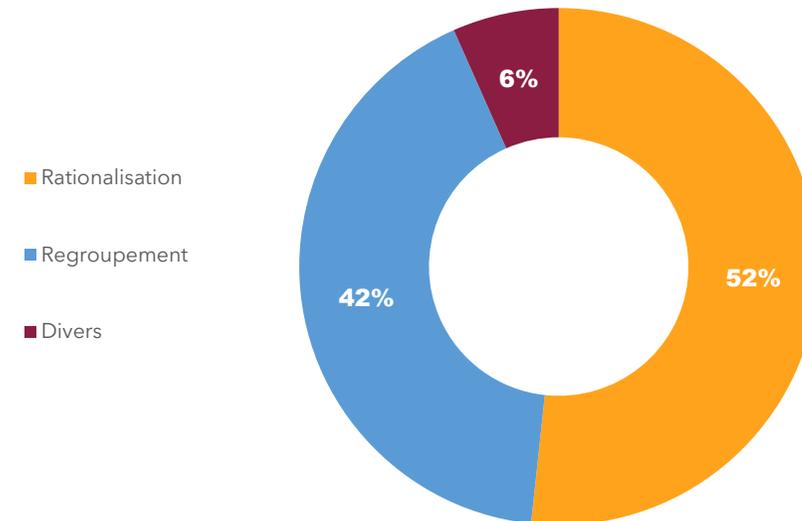


Source : Knight Frank

QUELLES MOTIVATIONS ?

Les logiques de rationalisation de l'outil immobilier (52 %) et de regroupement (42 %) sont les principaux critères de motivation des cabinets d'avocats, reflétant la priorité donnée à l'optimisation des coûts immobiliers et à la modernisation de leurs bureaux.

% DU VOLUME
DE M² PLACÉS > 5 000 M² EN ÎLE-DE-FRANCE ENTRE 2010 ET LE 1S 2021



Source : Knight Frank



MOUVEMENTS IMMOBILIERS EN ÎLE-DE-FRANCE

LES MOUVEMENTS > 5 000 M² DEPUIS 2010

PARIS OCA

A **WILLKIE FARR & GALLAGHER**
Eureka, Paris 8^e
6 700 m²
2017

B **GIDE LOYRETTE NOUËL**
15 rue Laborde, Paris 8^e
18 500 m²
2017

C **CLIFFORD CHANCE**
1/5 rue d'Astorg, Paris 8^e
9 750 m²
2014

D **DLA PIPER**
27 rue Lafitte, Paris 9^e
5 989 m²
2014

E **DS AVOCATS**
Sixt-In, Paris 16^e
5 977 m²
2013

F **HOGAN LOVELLS**
17 avenue Matignon, Paris 8^e
7 000 m²
2012

PARIS CENTRE OUEST

L **MAISON DE L'ORDRE
DES AVOCATS**
Moda, Paris 17^e
7 000 m²
2017

M **SHEARMAN & STERLING**
Eden Monceau, Paris 8^e
6 300 m²
2015

G **ALLEN & OVERY**
52 avenue Hoche, Paris 8^e
10 655 m²
2010

H **ALLEN & OVERY**
26 rue François 1^{er}, Paris 8^e
6 675 m²
A venir (juillet 2021)

I **GIDE LOYRETTE NOUËL**
Bayard Seine, Paris 8^e
7 337 m²
2010

J **AUGUST DEBOUZY**
Le Square, Paris 8^e
8 700 m²
2019

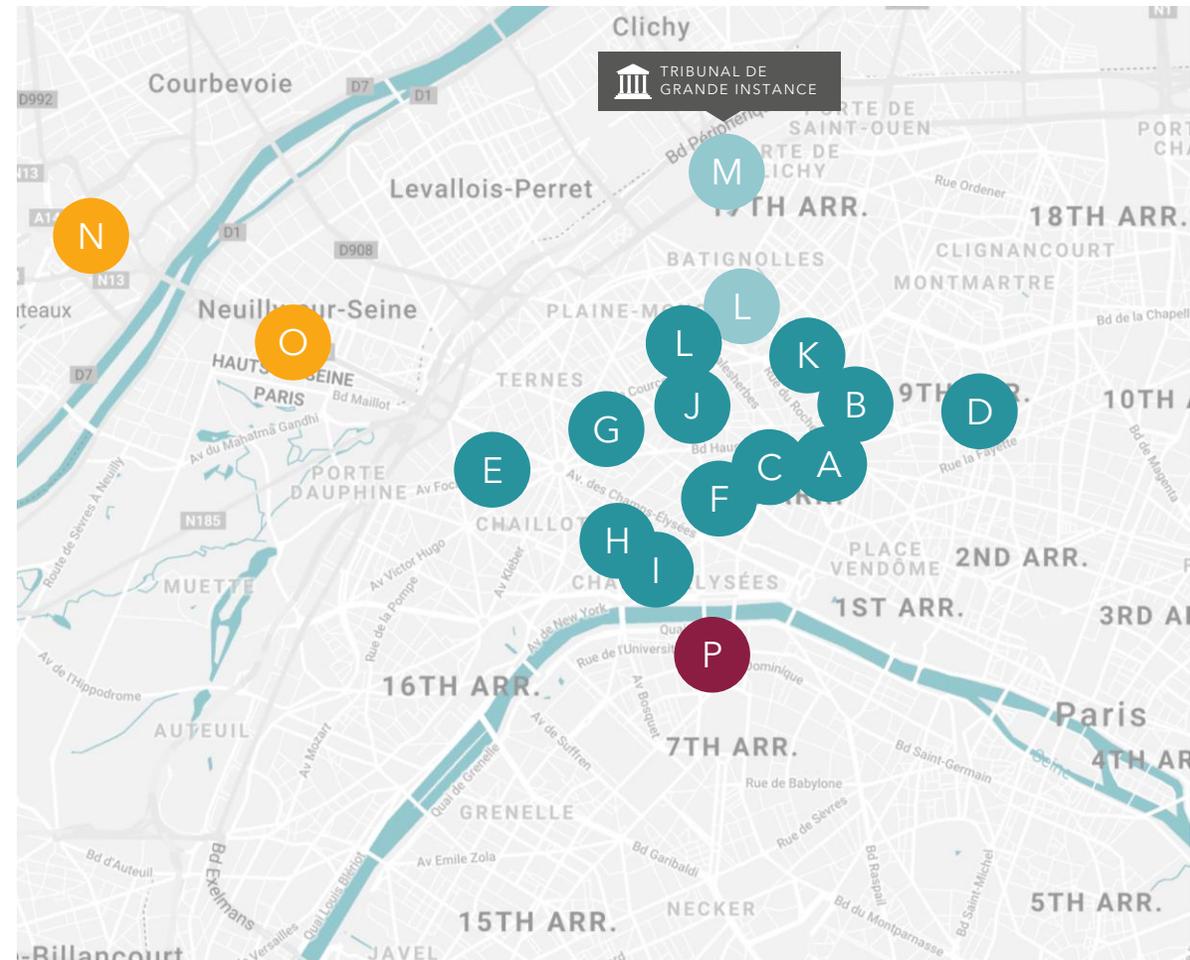
K **FRESHFIELDS**
9 avenue de Messine, Paris 8^e
6 300 m²
2018

PARIS SUD

P **BREDIN PRAT**
53 Quai d'Orsay, Paris 7^e
8 600 m²
2015

N **FIDAL**
Tour Prisma, La Défense
13 630 m²
2013

O **CMS BUREAU
FRANCIS LEFEBVRE**
2/8 rue Ancelle, Neuilly/Seine
16 250 m²
2013



Source : Knight Frank



KNIGHT FRANK

488 BUREAUX
+ 20 000 COLLABORATEURS
60 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 125 ans, aujourd'hui implantée dans 60 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 488 bureaux implantés dans 57 pays.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier. Fort d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.





CONTACTS



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Head of Occupier Services and Commercial Agency (OSCA)

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



David Bourla

Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2021

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©Freepik, ©AdobeStock, ©The Noun Project

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché de l'investissement
en France
Juillet 2021



Le marché des bureaux
d'Île-de-France
Juillet 2021



Transformation de bureaux
en logements
Utopie ou véritable opportunité ?
Juin 2021