



ZOOM SUR

Les cabinets d'avocats

ÉTUDE UTILISATEURS | FÉVRIER 2019



Chiffres clés et tendances sectorielles



Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

Les cabinets d'avocats

1

Chiffres clés et tendances sectorielles



Les cabinets d'avocats

Chiffres clés



68 409

avocats en France

42 %

de l'effectif concentré
au Barreau de Paris



+ 3,1 %

de croissance
annuelle moyenne
(TCAM)



36 %

individuels

29 %

collaborateurs

30 %

associés

5 %

salariés



4,6 milliards

de revenus cumulés
en 2015 (+ 4,2 % par
rapport à 2014)

Typologie des cabinets d'avocats

« BIG FOUR »

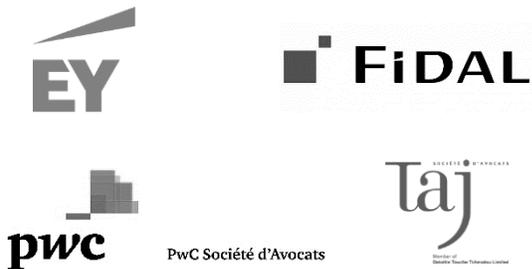
Structures très hiérarchisées

Organisation d'entreprise

Conseil / audit

Couverture géographique large

Renforcement des services supports



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 / contentieux

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



Les cabinets d'avocats

Veille sectorielle

Brexit

Le Brexit impacte-t-il l'activité des cabinets d'avocats installés en France ? Les spécialistes se gardent de tirer des conclusions trop alarmistes, tout en relatant les conséquences éventuelles de cet événement sur les cabinets d'avocat parisiens.

Le flou règne autour de la nature des structures britanniques implantées en France, très représentées dans le paysage parisien (10 % d'avocats étrangers au barreau de Paris). La Law Society comme le CCBE et le barreau français ont d'ores et déjà commencé à plaider pour le maintien de la libre circulation des avocats et l'applicabilité des directives entre l'Union Européenne et le Royaume Uni.

Pour l'heure, le projet d'accord du 14 novembre 2018 maintient **la possibilité pour les avocats britanniques de pratiquer au sein de l'UE pendant la période de transition**, laquelle est pour l'instant censée s'achever à la fin de 2020.

Nouveaux acteurs

Kirkland & Ellis, qui se présente comme « *le premier cabinet au monde* » (3,165 milliards de dollars de C.A) s'implantera à Paris dans les prochains mois. Après le Royaume-Uni et l'Allemagne, **la firme poursuit ainsi sa stratégie d'expansion** et d'attraction de nouveaux talents.

Innovation

Roland Berger lance au début de 2019 son nouveau hub dédié à la data, qui cohabitera avec un pôle design thinking et créativité. Le cabinet entend développer un espace, à la façon d'un accélérateur de start-up qui, en lien avec ses grands clients, doit permettre de co-créditer de nouveaux business models et démarches entrepreneuriales. Cinq collaborateurs ont été recrutés afin de développer cette nouvelle offre.

TGI Clichy Batignolles

La nouvelle implantation du Tribunal de Grande Instance de Paris au sein de la ZAC Clichy-Batignolles va-t-elle faire évoluer la géographie des cabinets d'avocat ? Il est encore trop tôt pour le dire, l'ouvrage de Renzo Piano ayant en effet été livré en avril 2018. Néanmoins, quand on sait que la proximité des juridictions et de la clientèle cible guide l'implantation d'un cabinet, il n'est pas étonnant d'observer une amorce de **satellisation de cabinets spécialisés dans le droit pénal à proximité du TGI**.

Si le quartier central des affaires parisien devrait continuer de concentrer les implantations d'avocats (ce quartier concentre 73 % des m² de bureaux loués par des avocats entre 2008 et 2018), et si l'implantation du nouveau TGI n'a pas eu pour l'heure d'impact très prononcé sur les stratégies d'implantation des cabinets d'avocats, quelques transactions ont été récemment signées dans le 17^e arrondissement.

Les avocats de demain

Le Conseil national des barreaux invite les avocats et les élèves avocats à prendre part à une grande consultation nationale en ligne sur le thème suivant : « **Quels avocats pour quels défis dans la société du 21^e siècle ?** ». L'objectif ? Débattre des priorités et construire la profession de demain en tenant compte des évolutions de la société et de l'exercice professionnel au quotidien.



L'innovation dans la profession d'avocat

LES MUTATIONS

La profession d'avocat investit pleinement les activités liées au conseil. Le rapport « L'avenir de la profession d'avocat » (Ministère de la Justice, 2017) rend compte, ces vingt dernières années, **du passage du tout judiciaire à l'appropriation du marché du conseil**, représentant près des deux tiers de l'activité et des ressources de la profession. Dans un contexte de grandes mutations, la profession opère donc une diversification de ses activités : diversification verticale (plus forte valeur ajoutée) et/ou horizontale (ouverture à de nouveaux secteurs).

La révolution numérique impacte parallèlement tous les secteurs d'activité. Ce mouvement, les avocats n'y n'échappent pas. Portée par la vague digitale, l'apparition des « legaltech » en témoigne. Le service juridique s'émancipe des carcans traditionnels avec l'essor des nouvelles technologies et des « start-ups du droit ».

LES TENDANCES

Développement du **big data**, **intelligence artificielle** (« chatbot »), **système de notation** et **étalonnage des performances** : les nouvelles technologies transforment en profondeur la profession. Dans le même temps, l'avocat doit réinventer son rapport à la clientèle.

Les tendances sont aussi à la **spécialisation juridique** pour satisfaire les besoins nouveaux de la clientèle. De fait, les **stratégies de communication** sont désormais au cœur de la profession. L'enjeu est de créer de nouveaux outils, d'être plus visible et de toucher de nouveaux prospects en s'appuyant sur les nouvelles technologies.

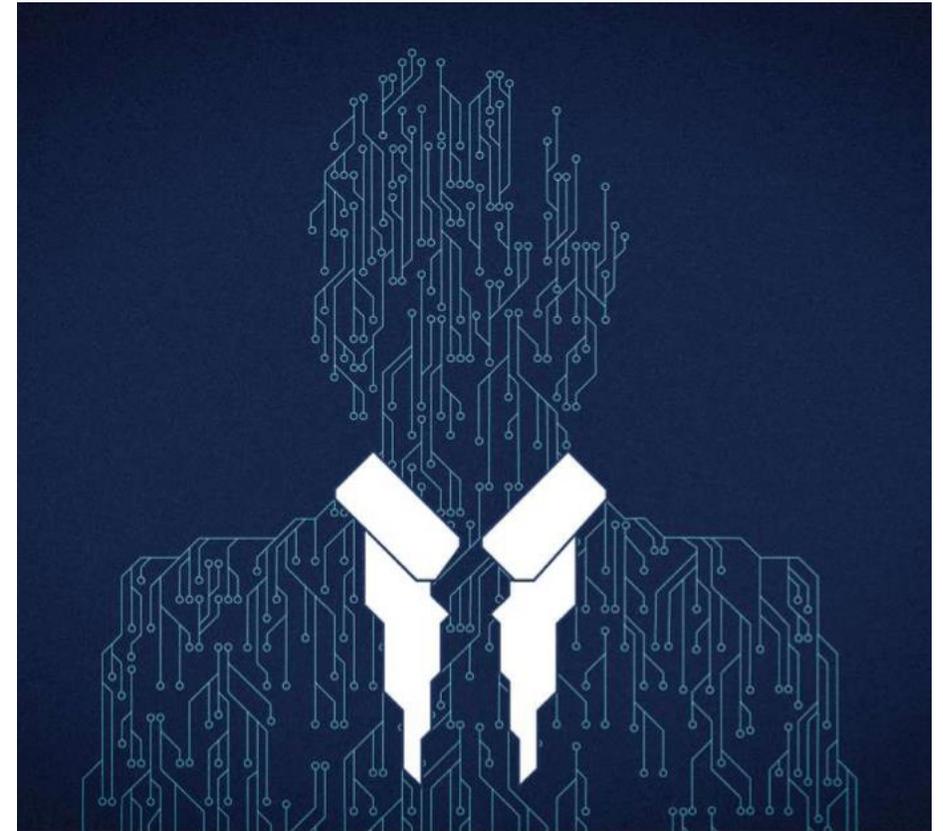
LA CONCURRENCE

La profession se diversifie et s'inscrit **dans un marché du droit mondialisé**, fortement soumis à la concurrence. La profession est en pleine période de transition ; une transition synonyme de **fin d'un monopole et de concurrence accrue avec d'autres professions** (notaires, assureurs, juristes d'entreprises).

D'autre part, le développement des **technologies de l'information** et l'émergence de start-ups développant des offres clés en main obligent l'avocat à se réinventer au sein d'un **marché polarisé entre une offre à bas coût** (standardisation, legaltech) **et des services juridiques sur mesure** et plus onéreux.

Le futur de la profession en 5 tendances

- 1 Les gagnants de demain seront ceux qui intégreront et s'approprièrent le mieux les **innovations technologiques**.
- 2 La concurrence qui pèse sur les **cabinets de taille intermédiaire** va s'intensifier.
- 3 La digitalisation et les nouveaux profils de collaborateurs vont permettre de dynamiser le secteur et de **renouveler les pratiques**.
- 4 La transformation des modèles organisationnels mettra d'avantage **l'accent sur les talents**.
- 5 Le niveau de compétence, la productivité et la capacité d'innovation feront **davantage la différence que la taille du cabinet**.

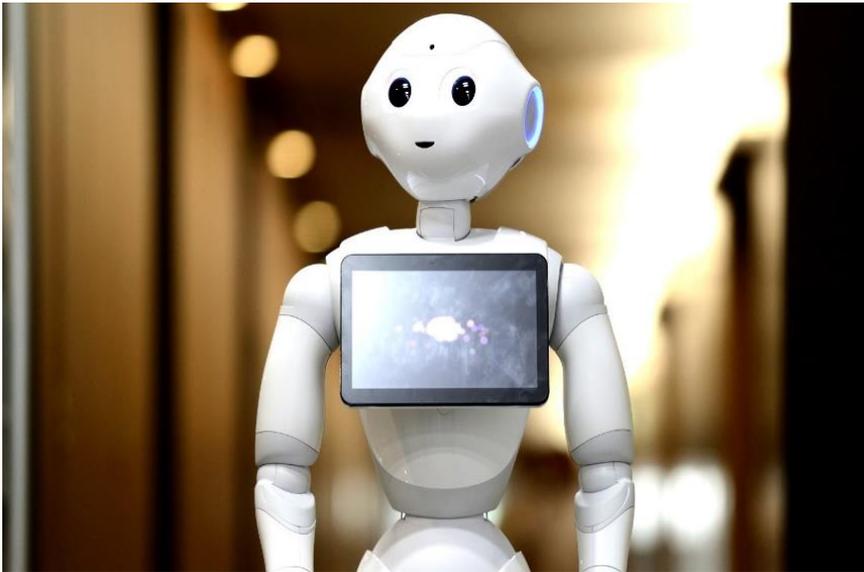


Source : <https://www.usherbrooke.ca/droit/>

Zoom sur la « legaltech »

« Nous nous penchons sur de nombreuses applications intéressantes de l'intelligence artificielle et du machine learning, que nous sommes vraiment ravis de pouvoir déployer au service de nos clients »

Kenneth Heaps
Directeur des systèmes d'information de
Latham & Watkins



Ross, « robot-lawyer ». Source : IBM

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 notamment le **dynamisme des levées de fonds** : en 2018 (+92,9% par rapport à 2017), celles-ci s'élevaient ainsi à 24,6 millions d'euros en France (Baromètre de la Legaltech, Wolters Kluwer, Maddyness). Mais le terme de « legaltech » va bien au-delà des seules start-ups et fait plus largement référence à tout un écosystème, la digitalisation du droit impactant désormais **tous les professionnels du secteur**.

Quels enjeux, quelles incidences ?

Le développement et la généralisation d'outils technologiques disruptifs ont fait évoluer la structure et l'organisation traditionnellement pyramidale des cabinets d'avocats. 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. À titre d'exemple, Ross, le robot-lawyer conçu par IBM et adopté par plusieurs cabinets d'avocats dont Latham & Watkins, serait capable de parcourir 200 millions de pages en trois secondes tout comme de produire une analyse de la jurisprudence.

Les effets de l'innovation ne sont pas prêts de s'estomper compte-tenu du **développement exponentiel de l'I.A.** (les entreprises pourraient augmenter leur chiffre d'affaires de 38 % grâce à l'I.A à l'horizon 2022 – source : Accenture). Les avocats s'appuieront donc de plus en plus sur l'I.A et sur les machines, l'enjeu de la profession résidant ainsi 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.

Menace ou opportunité ?

Pour l'heure, le scénario d'un remplacement total de l'humain par les robots ne repose sur aucune hypothèse crédible d'après France Stratégie dans un rapport sur « *Les impacts de l'intelligence artificielle sur le travail* » (2018). L'I.A offre au contraire de nombreuses opportunités, **notamment en matière de recrutement grâce à la détection des meilleurs talents**. Grâce à l'I.A, l'avocat peut aussi et surtout se recentrer sur la stratégie et le conseil, en déléguant à l'outil technologique les tâches les plus répétitives et à moindre valeur ajoutée.

Les cabinets d'avocats Zoom sur la « legaltech »

Si les services proposés sont dématérialisés, ces start-ups du droit ont besoin de locaux et privilégient principalement les immeubles de l'ouest du QCA ou du Silicon Sentier.

L'ÉCOSYSTÈME PARISIEN DES START-UPS DE LA LEGALTECH

- Outils métiers
- Rédaction d'actes
- IA, machine learning, justice prédictive
- Litige en ligne
- Mise en relation
- Informations juridiques



Trois stratégies face au défi technologique



La technologie au service de tous

Le constat : 58 % des particuliers et 62 % des PME en France n'ont jamais eu recours à un avocat.

L'objectif : démocratiser et rendre accessible l'accès au droit et aux avocats (70 000 utilisateurs par jour aux USA).

La stratégie : création d'une plate-forme en ligne où plus de 100 démarches sont disponibles : 19,90 € par document téléchargé, abonnement mensuel s'élevant à 39,90 €.

Les partenariats : en partie financée par Google, la joint-venture formée avec les Éditions Lefebvre Sarrut, permet à Rocketlawyer de bénéficier de la base de données du groupe et de sa connaissance du système juridique européen.

La profession : le fonctionnement de cette plateforme témoigne de l'ubérisation de la profession, les avocats partenaires étant sélectionnés sur plusieurs critères (spécialisations, disponibilités etc.) et libres de fixer leurs honoraires.

Sources : Rocket Lawyer et village-justice.com



Vers une reconfiguration des tâches par la robotisation

Le constat : dans un contexte de réduction des coûts et de recherche de productivité, l'avocat doit se recentrer sur les tâches à plus forte valeur ajoutée.

L'objectif : dispenser les collaborateurs des tâches chronophages et répétitives comme par exemple l'analyse de la jurisprudence.

La stratégie : repositionnement sur des tâches stratégiques et des activités de conseil à plus forte valeur ajoutée grâce à l'I.A.

Les partenariats : IBM a conçu le robot Ross, capable d'analyser la jurisprudence, de lire le langage juridique et non codé, ou d'effectuer une veille juridique en exécutant un travail d'alerte.

La profession : le développement de l'automatisation pose la question de l'avenir et de la formation des stagiaires et des jeunes collaborateurs, qui faisaient habituellement leurs premières armes dans la profession en effectuant de telles tâches.

Sources : Latham & Watkins / IBM / Le Monde



La nécessité d'un encadrement juridique du progrès technologique

Le constat : Alain Bensoussan (avocat à la Cour d'Appel de Paris) remarque que les collaborations entre cabinets sont moindres face à l'essor du digital.

L'objectif : donner une solution technico-juridique compatible avec le droit de tous les pays.

La stratégie : fédérer les cabinets des cinq continents autour des nouveaux enjeux et problématiques liés aux nouvelles technologies, à l'I.A et à la blockchain.

Les partenariats : le réseau Lexing compte près d'une cinquantaine de cabinets d'avocats. En intégrant ce réseau, ces derniers bénéficient de l'assistance d'avocats dont les compétences en droit des nouvelles technologies sont reconnues dans leurs pays respectifs.

La profession : la mise en réseau et l'intégration des nouvelles problématiques relatives aux technologies disruptives semblent être un premier élément de réponse face aux mutations qui touchent la profession.

Sources : Lexing / alain-bensoussan.com

Perspectives internationales

Clyde & Co
a lancé son
datalab

- 8%

L'espace de travail occupé en moyenne par chacun des collaborateurs des 200 premiers cabinets d'avocats du Royaume-Uni a diminué de 8 % en un an.

The Lawyer UK 200 Workspace Trends report 2017

EY Société d'avocats vient d'annoncer l'acquisition de Riverview Law, acteur majeur du marché des « *legal managed services* »

70%

des 100 plus grands cabinets d'avocats du Royaume-Uni ont mis en œuvre ou se sont lancés dans des initiatives de travail à distance et mobile

PwC 2017 Annual Law Firms' survey

47%

des emplois juridiques aux États-Unis seront automatisés grâce à l'IA à l'horizon 2040.

80%

des prises à bail de bureaux réalisées en 2017 à Londres par les plus grands cabinets d'avocats britanniques ont été motivées par la volonté de déménager dans des bureaux de meilleure qualité.

Hogan Lovells s'associe à Elevate pour créer un « programme de recrutement flexible » destiné à répondre aux variations de l'activité et à la spécificité des demandes de leurs clients

Sources : Knight Frank, EY, Hogan Lovells, PwC, Clyde & Co, Université d'Oxford, Le monde du droit

Les cabinets d'avocats

Mutations des modes de travail

L'actif immobilier représente aujourd'hui pour les avocats bien plus qu'un simple local où exercer son 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, déménagement, meilleures conditions locatives, etc.).

Si les stratégies de regroupement et de rationalisation ont leur importance, l'heure est également à une **plus grande prise de conscience de l'obsolescence** et de l'impact toujours plus prononcé des technologies sur l'environnement de travail.



Les mutations rapides du secteur juridique supposent une mobilité et une flexibilité accrues. Ainsi, racheter une équipe entière ou être absorbé, la nécessité d'attirer et de retenir les talents et la plus grande fluidité des carrières imposent de concevoir l'espace comme un environnement mutable. En somme, l'espace devient **un levier stratégique de gestion des ressources humaines**.



Bureaux cloisonnés ou open-space ? Les interrogations gravitent aujourd'hui autour de l'aménagement de l'espace. Les locaux sont de moins en moins hiérarchisés et la tendance est au déploiement des espaces de réunions informels. Dans le même temps, **la digitalisation interroge les formats (papier notamment), les usages (la confidentialité) et favorise le flex-office**.



Les activités juridiques sont soumises à une forte pression en matière d'honoraires. L'enjeu est de refléter la solidité du cabinet à travers des locaux élégants tout en prenant soin de renvoyer aux clients une image sobre et classique. En fonction de la spécialité, l'image et l'adresse du cabinet renvoient à **un imaginaire collectif que le cabinet doit savoir maîtriser**.

Les cabinets d'avocats

Un nouveau rapport à l'espace

À l'ère du *flex office* et de la rationalisation des postes de travail offerte par la révolution digitale, l'aménagement intérieur des locaux est devenu un enjeu majeur dans de nombreux secteurs d'activité. Celui des avocats n'y échappe pas. L'aménagement des locaux traduit ainsi la philosophie managériale d'un cabinet et **les nouvelles attentes relatives à la performance collective, à la créativité et au bien-être des équipes.**

L'exemple des nouveaux locaux de Gide Loyrette Nouel au 15 rue Laborde (Paris 8^e), celui des bureaux rénovés de PwC à Neuilly-sur-Seine ou encore le choix du cabinet Rêveability de s'installer au sein d'espaces de coworking de l'opérateur « The Bureau » témoignent des mutations à l'œuvre dans la profession. 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, c'est-à-dire adapté aux obligations de la profession (silence, accueil des clients, secret professionnel etc.) comme aux nouvelles aspirations des collaborateurs et aux transformations des modes de travail (horizontalité, espaces de détente etc.). Pour cela, de nouvelles solutions existent, notamment en travaillant sur la combinaison entre espaces privés et communs, ou sur l'acoustique (cloisons phoniques par exemple).

Avec la digitalisation, la question de la confidentialité se déplace peu à peu vers la sécurité informatique. On peut en effet imaginer que les dossiers papiers d'un avocat se verront un jour intégralement remplacés par des formats numériques. **Ce passage du papier au format intégralement numérisé** rendrait possible plus de mobilité et de flexibilité. En effet, la dématérialisation des outils de travail permettra à l'avocat d'avoir pour seul outil de travail son ordinateur et donc d'intégrer des espaces collaboratifs où les dossiers physiques ne seront plus un frein à sa mobilité.

Par ailleurs, la digitalisation devrait contribuer à la **diminution de la surface de bureaux occupée par chaque avocat**, habituellement comprise entre 20 à 30 m² à Paris contre une moyenne de 10 à 15 m² pour les autres secteurs d'activités. Cette rationalisation des espaces est également à l'œuvre sous l'effet conjoint d'autres facteurs que la digitalisation tels que la recherche de productivité des entreprises et la transformation plus générale des modes de travail.

Cette façon de naviguer, de se comporter, de collaborer, de pouvoir s'exprimer... c'est exactement l'état d'esprit que nous voulons favoriser et qui a été prolongé par l'aménagement de nos locaux. Cela casse les barrières, ouvre la communication, permet l'initiative. »

Hélène Rives,
Avocat associée chez PwC



Les cabinets d'avocats

L'exemple Gide Loyrette Nouel

Les 4 piliers du projet mené pour Gide Loyrette Nouel au 15 rue Laborde (Paris 8^e) pour répondre aux défis de la profession :

- 1 Créer un esprit de communauté (échanges et collaboration)
- 2 Maximiser le bien-être physique (confort et services)
- 3 Incarner l'art de vivre et de recevoir à la française
- 4 Reconnecter la ville et la nature

Source : PCA-Stream, agence d'architecture en charge du projet

Chiffres clés

- 18 879 m²** au total
- 1 603 m²** d'espace de réunion et de réception pour les clients
- 2 755 m²** d'espaces extérieurs : cour, balcons, terrasses
- 1 022 m²** d'espaces végétalisés
- 600 avocats et salariés** y ont emménagé
- 47 millions d'euros HT** de travaux au total



Source: Gide.com



Les cabinets d'avocats

2

**Une décennie de mouvements
immobiliers en Île-de-France**

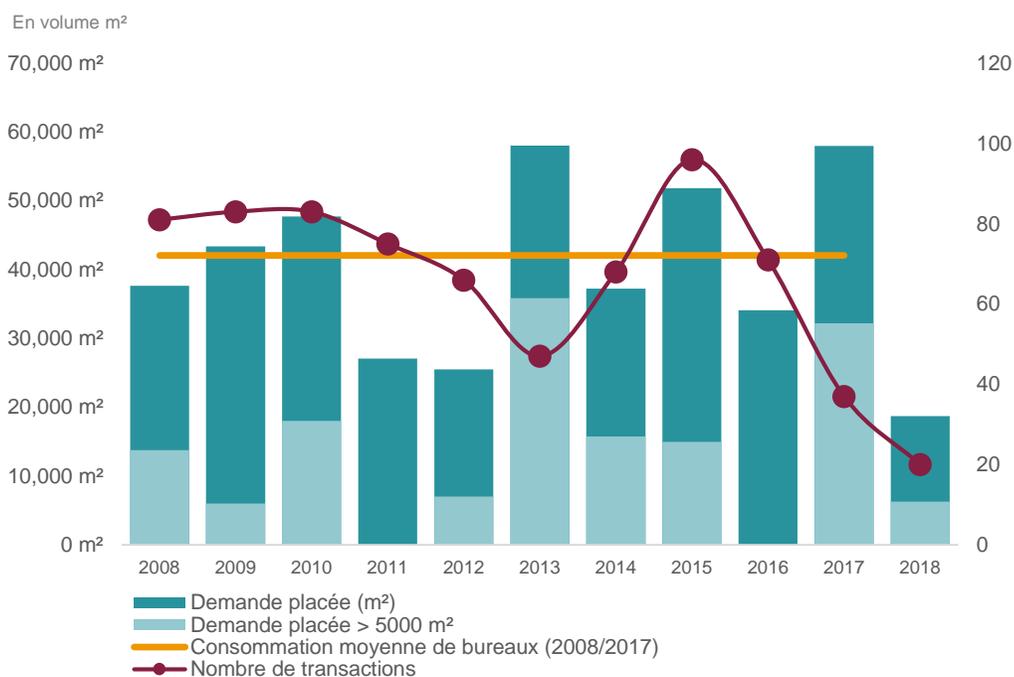
Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

Près de 70 transactions par an

Depuis 2008, les cabinets d'avocats représentent en moyenne 70 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 ne cesse toutefois de reculer.**

Le volume des m² absorbés évolue de façon importante chaque année en fonction du nombre de grands mouvements réalisés. Après 2013, qui avait notamment vu les prises à bail de Fidal à La Défense et de CMS Francis Lefebvre à Neuilly, **l'année 2017 a représenté le 2^e pic le plus haut de la décennie** grâce à la réalisation de trois mouvements > 5 000 m² dont Gide Loyrette Nouel sur 18 000 m² et Willkie Farr & Gallagher sur 6 700 m² dans le 8^e.

L'année 2018 enregistre un recul significatif avec un volume placé et un nombre de transactions au plus bas depuis 2008.

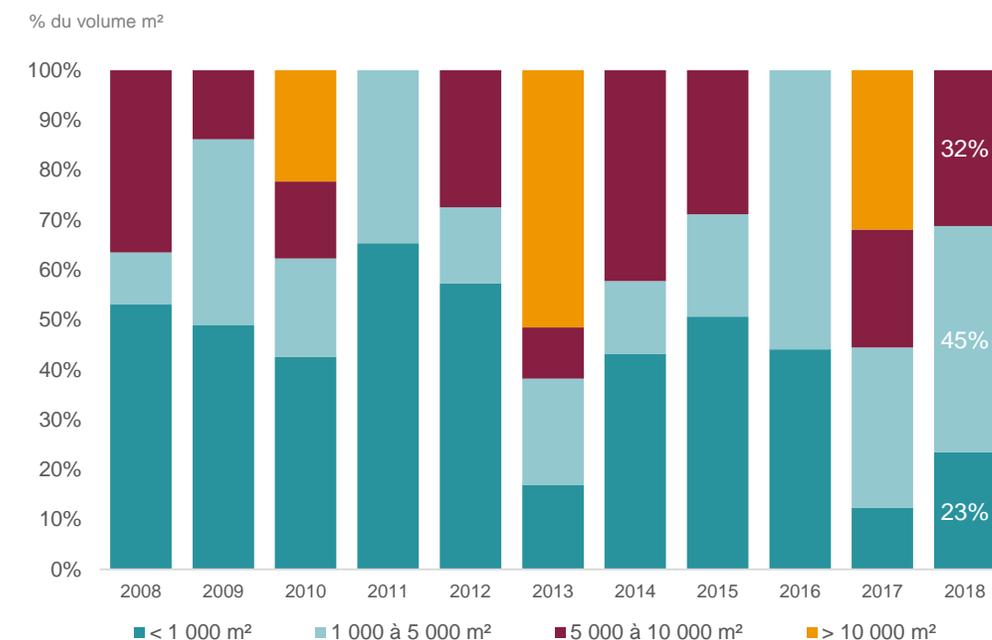


Dynamisme des petites surfaces

Les petites surfaces (< 1 000 m²) constituent le socle de l'activité immobilière des avocats en Ile-de-France. Elles représentent ainsi 39 % du volume total placé par ce secteur d'activité en région parisienne depuis 2008.

Moins représentée (27 %), la tranche 1 000 - 5 000 m² bénéficie toutefois d'un net regain d'activité depuis 2016.

La part des surfaces > 5 000 m² est plus limitée (34 %) car **dépendante des projets immobiliers d'un nombre assez restreint d'acteurs.** En 2013 et 2017, ces créneaux ont toutefois représenté la majorité de l'activité locative en raison de la signature de plusieurs grandes ou très grandes transactions, à l'exemple de Gide Loyrette Nouel au 15 rue Laborde en 2017.



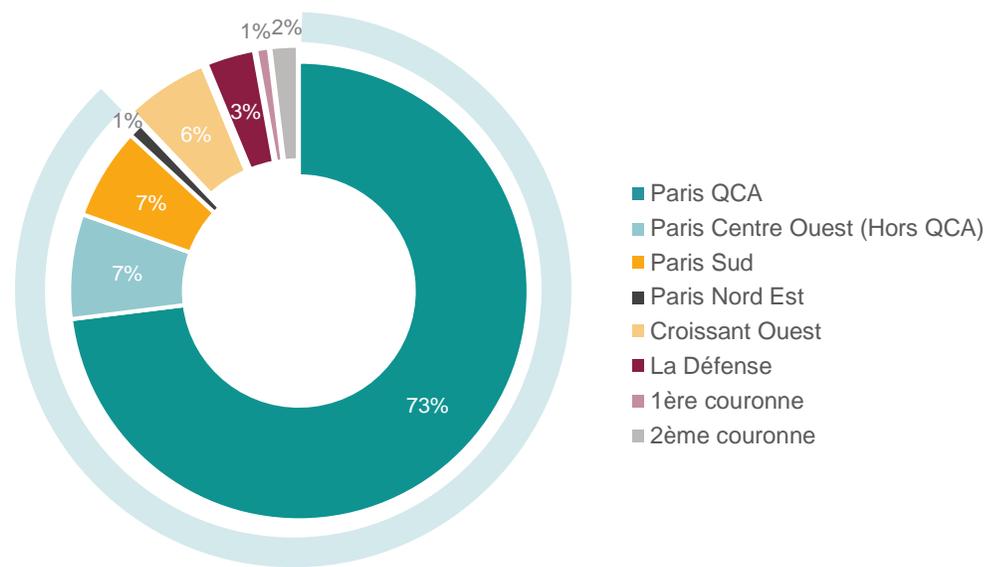
Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

Paris loin devant

Paris QCA est incontestablement le secteur de prédilection des cabinets d'avocats : le QCA concentre ainsi 73 % des volumes pris à bail par des avocats depuis 2008, dont une très vaste majorité dans le 8^e arrondissement.

L'accessibilité, la proximité avec les clients, les habitudes liées à l'activité des professions juridiques comme la proximité du Palais de Justice sont autant de critères favorisant l'implantation au cœur du quartier d'affaires parisien.

Hors de Paris intra muros, **le Croissant Ouest se distingue grâce aux mouvements réalisés à Neuilly-sur-Seine** : la ville concentre à elle seule 48 % de l'ensemble des transactions réalisées en région parisienne hors de la capitale.



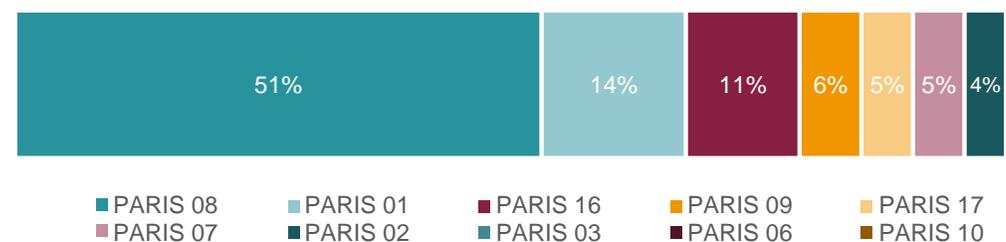
PARIS INTRA MUROS 88%

Où à Paris ?

Si Paris intra muros demeure le secteur d'implantation privilégié des utilisateurs du secteur juridique, **l'analyse par arrondissement montre de grandes disparités** et une évolution de la répartition de l'activité au cours des dix dernières années (2008 à 2012 versus 2013 à la fin de l'année 2018).

Si le 8^e accroît sa domination, la part du 1^{er} arrondissement est en net recul. Secteurs plus « excentrés » du QCA, les 9^e et 17^e arrondissements ont en revanche vu leur part progresser de façon assez nette. L'évolution observée au profit du 17^e est sans doute la traduction de mouvements anticipant ou accompagnant la nouvelle implantation du TGI au sein de la ZAC Clichy-Batignolles.

% DU VOLUME M² PLACÉS À PARIS INTRA MUROS ENTRE 2008 ET 2012



% DU VOLUME M² PLACÉS À PARIS INTRA MUROS ENTRE 2013 ET 2018



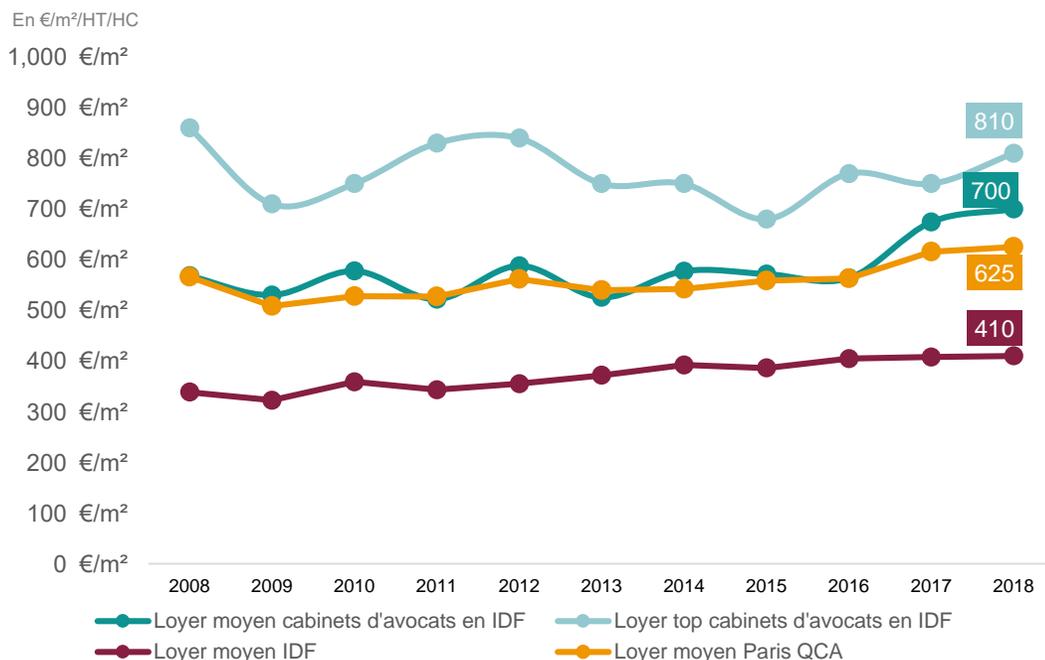
Les cabinets d'avocats

Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

Quel budget ?

La valeur moyenne de transaction observée depuis 2008 dans le cadre de mouvements de cabinets d'avocats est de 580 €/m²/an tous secteurs géographiques confondus, contre 700 €/m² en 2018. Cette **valeur relativement 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 s'établit quant à lui à 810 €/m²/an. Ces dernières années, l'absorption d'opérations restructurées de grande taille a par ailleurs soutenu la hausse des valeurs.



Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la période

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

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, leur aménagement des bureaux n'en demeure pas moins important et continue de représenter un poste conséquent.



LOYER MOYEN



SURFACE / PERSONNE



AMÉNAGEMENT BUREAUX MOBILIER



COUT MOYEN / POSTE **

Activité juridique* Paris QCA

730 €/m²

Bureaux indépendants
18 à 25 m²

Bureaux cloisonnés, mobilier et aménagement de standing
500 à 1 000 €/m²

> 20 000 €

Tous secteurs d'activité* Paris QCA

630 €/m²

Open-space / Bureaux
11 à 13 m²

Open-space / share desk
150 à 300 €/m²

> 8 000 €

* Données indicatives moyennes.

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

Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

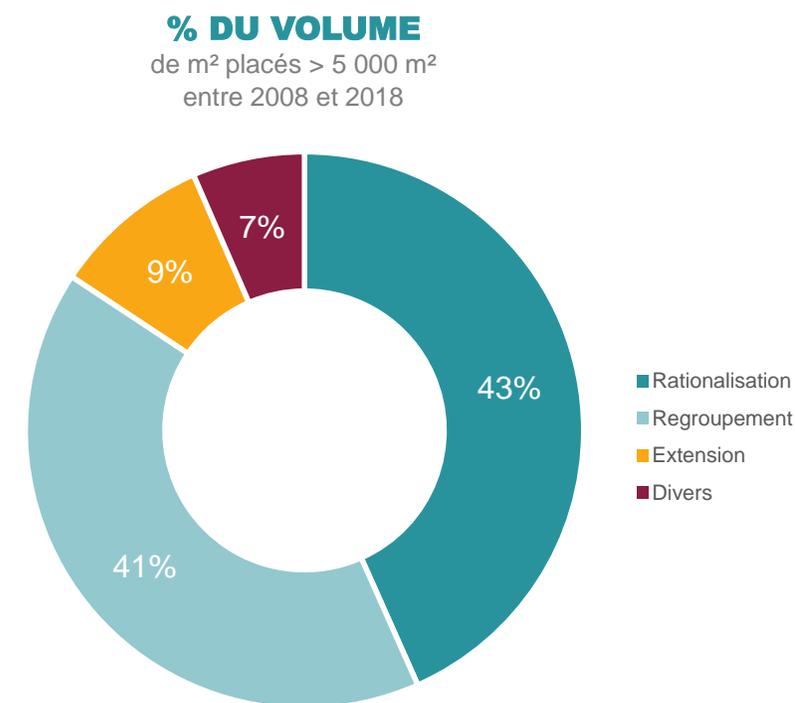
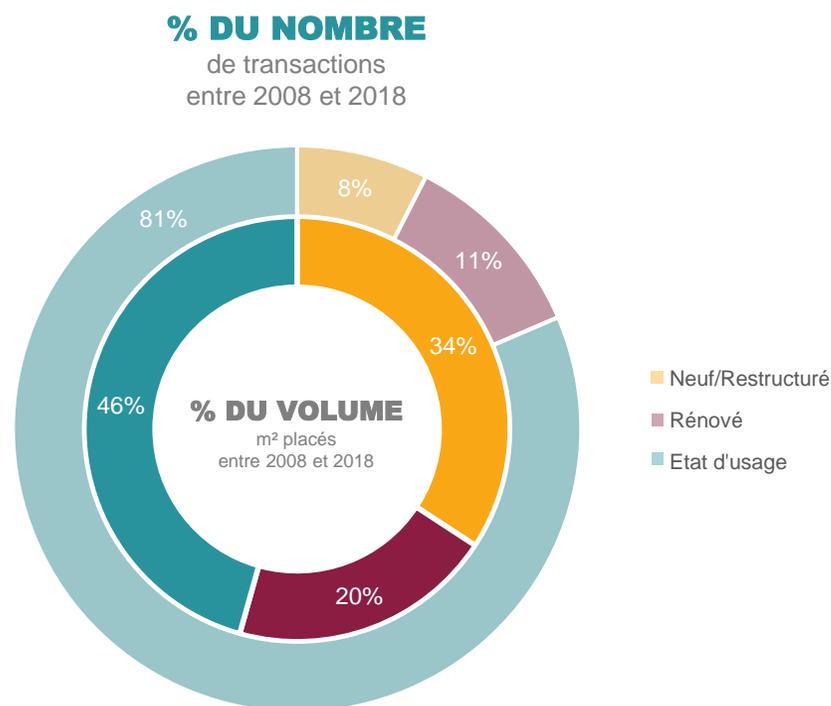
Quelle qualité ?

Les surfaces neuves-restructurées représentent 34 % du volume des transactions réalisées par les avocats au cours des dix dernières années. Cette part relativement élevée a été gonflée par la réalisation de **quelques grands ou très grands mouvements de regroupement ou de rationalisation** sur ce type de bien (Gide Loyrette Nouel sur 18 500 m² rue Laborde, dans le 8^e, en 2017).

En nombre de mouvements, les bureaux en état d'usage représentent 81 % de l'activité locative sur la période en raison du poids représenté par les transactions de petites et moyennes surfaces

Quelles motivations ?

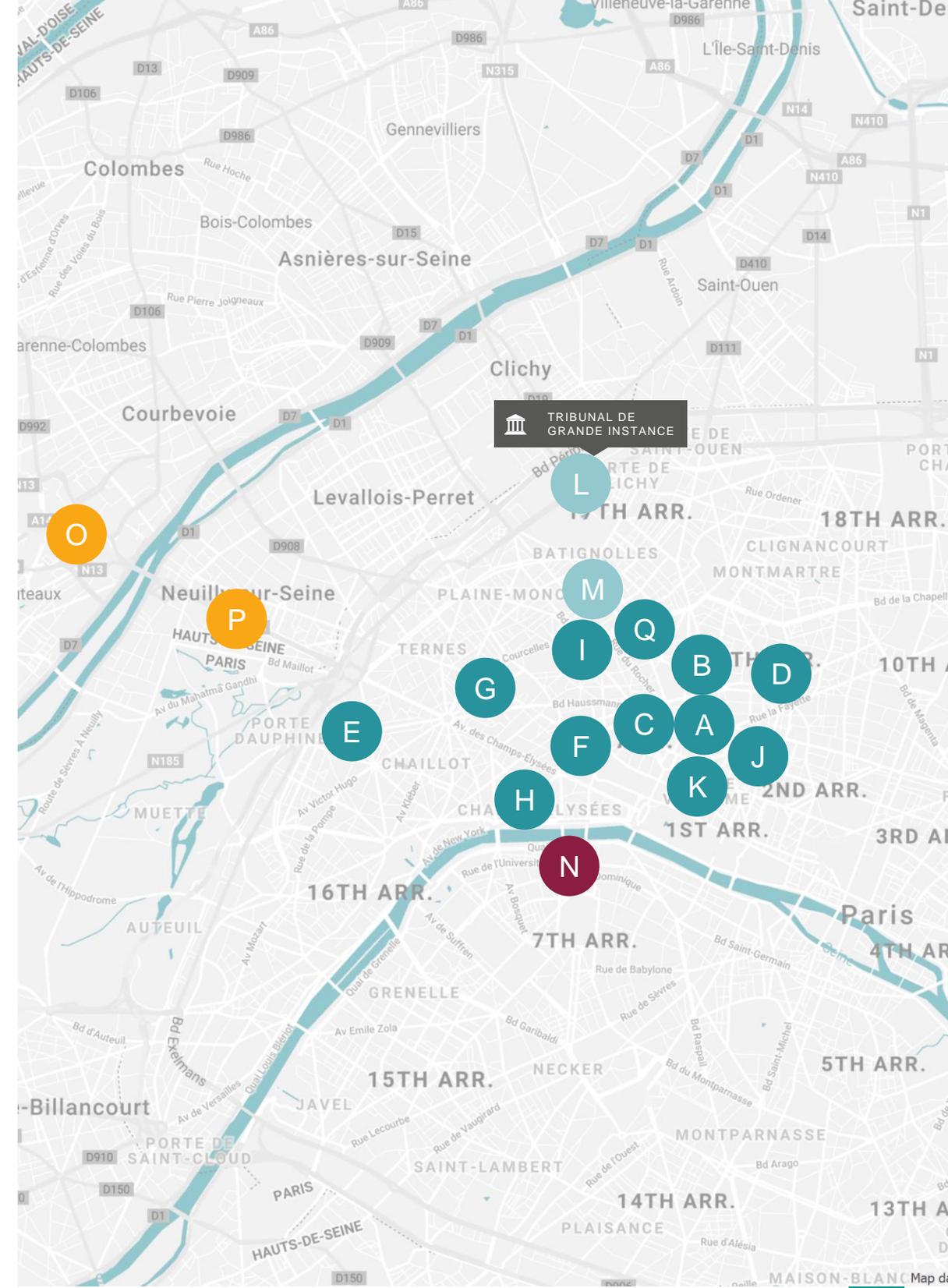
Les logiques de rationalisation de l'outil immobilier (43 %) et de regroupement (41 %) sont les principaux critères de motivation des cabinets d'avocats, reflétant la **priorité donnée à la réduction des coûts immobiliers et à la modernisation de leurs bureaux.**



Les cabinets d'avocats Une décennie de mouvements immobiliers en Île-de-France

Les mouvements > 5 000 m² depuis 2008

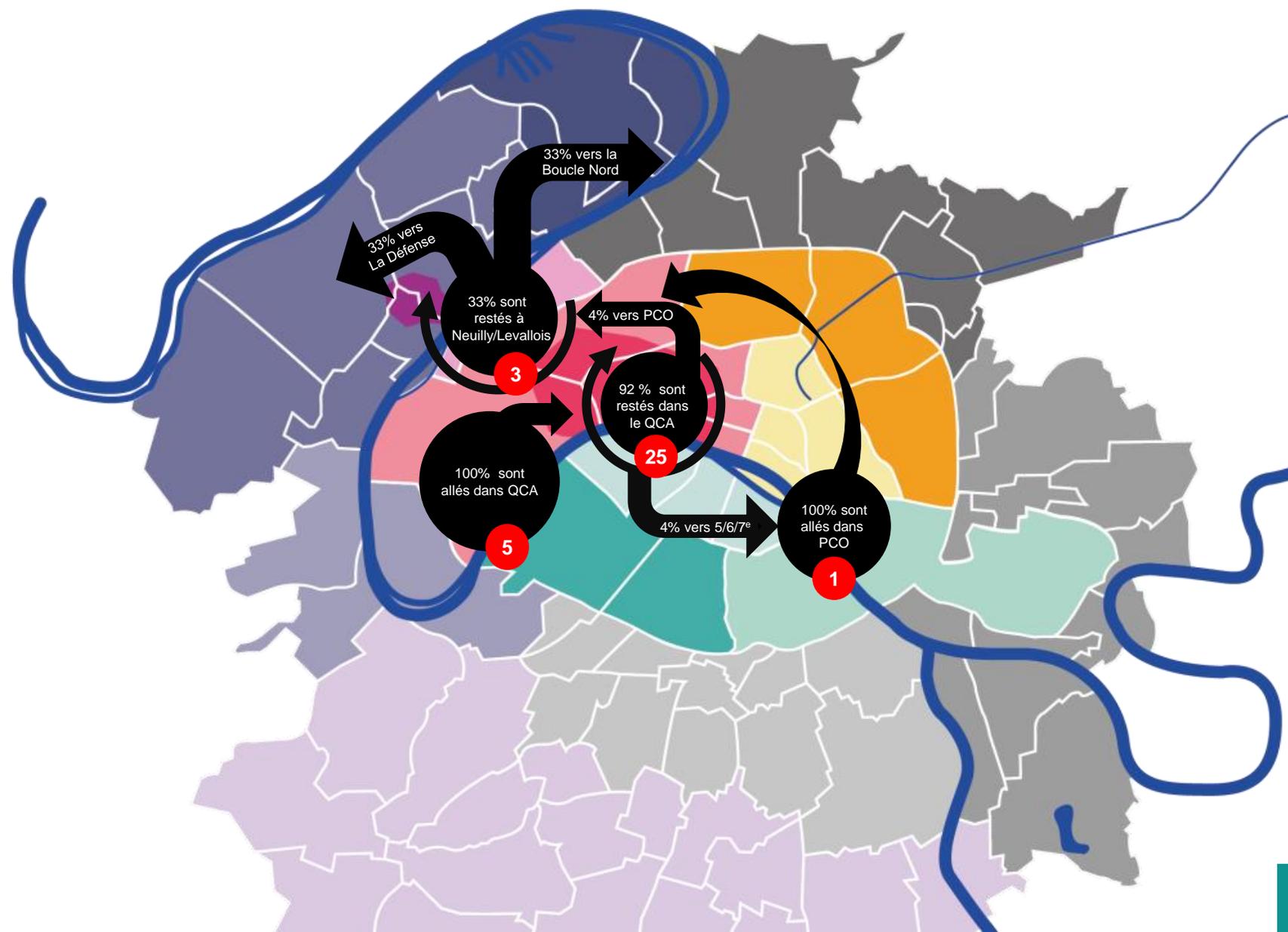
Paris OCA	Paris Centre Ouest	Défense Croissant Ouest	Paris Sud
<p>A WILLKIE FARR ET GALLAGHER Eureka Paris 8^e 6 700 m² 2017</p> <p>B GIDE LOYRETTE NOUËL 15 rue Laborde Paris 8^e 18 500 m² 2017</p> <p>C CLIFFORD CHANCE 1/5 rue d'Astorg Paris 8^e 9 750 m² 2014</p> <p>D DLA PIPER 27 rue La Fayette 9^e 5 989 m² 2014</p> <p>E DS AVOCATS Sixt-In 16^e 5 977 m² 2013</p> <p>F HOGAN LOVELLS 17 avenue Matignon Paris 8^e 7 000 m² 2012</p>	<p>L MAISON DE L'ORDRE DES AVOCATS Moda Paris 17^e 7 000 m² 2017</p> <p>M SHEARMAN STERLING Eden Monceau Paris 8^e 6 300 m² 2015</p>	<p>G ALLEN & OVERY 52 avenue Hoche Paris 8^e 10 655 m² 2010</p> <p>H GIDE LOYRETTE NOUËL Bayard Seine 8^e 7 337 m² 2010</p> <p>I NORTON ROSE Paris Eight 8^e 6 002 m² 2009</p> <p>J WHITE AND CASE Galaxie Vendôme Paris 1^{er} 8 420 m² 2008</p> <p>K JONES DAY 2 rue St Florentin 1^{er} 5 321 m² 2008</p> <p>Q FRESHFIELDS 9 avenue de Messine 8^e 6 300 m² 2018</p>	<p>N BREDIN PRAT 53 Quai d'Orsay 7^e 8 600 m² 2015</p>
<p>O FIDAL Tour Prisma La Défense 13 630 m² 2013</p> <p>P CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE 2/8 rue Ancelle Neuilly/Seine 16 250 m² 2013</p>			



Mobilité des cabinets d'avocats / Mouvements > 2 000 m² depuis 2008

% du nombre de transactions entre 2008 et 2018

- QCA
- Paris Centre Ouest (hors QCA)
- Paris 3/4/10/11
- Paris 18/19/20
- Paris 5/6/7/
- Paris 12/13
- Paris 14/15
- La Défense
- Boucle Nord
- Péri-Défense
- Boucle Sud
- 2^{ème} Couronne Sud
- Neuilly/Levallois
- 1^{ère} Couronne Nord
- 1^{ère} Couronne Est
- 1^{ère} Couronne Sud
- 0 Nombre de transactions





Philippe Perello
CEO Paris | Equity Partner

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 03 05 77 17
Philippe.Perello@fr.knightfrank.com



Priscilla Charrey
Partner | Occupier Services and Commercial Agency

+33 (0)1 43 16 88 95
+33 (0)6 12 72 69 51
Priscilla.charrey@fr.knightfrank.com



David Bourla
Partner | Chief Economist & Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96
david.bourla@fr.knightfrank.com

Contacts
