

ZOOM SUR

Le secteur de la finance

ÉTUDE UTILISATEURS

03.

Introduction



06.

Chiffres clés
& veille sectorielle

11.

Le secteur
de la finance
& le marché des
bureaux
d'Île-de-France

- Les grandes banques françaises
- Banques d'investissement et finance internationale



25.

De profondes
mutations

31.

L'essor
des fintech

41.

Synthèse
& contacts



1

Le secteur
de la finance

Introduction

Introduction

Un secteur d'activité stratégique

La finance est l'un des secteurs les plus stratégiques de l'économie française. Son poids est particulièrement important en Île-de-France : c'est là que se concentrent 60 % des effectifs bancaires nationaux tandis que deux banques – la Société Générale et BNP Paribas – figurent parmi les dix principaux employeurs de la région. Ceci se traduit par une forte présence sur le marché immobilier francilien. Outre son rôle en matière de promotion, de financement et d'investissement, le secteur financier et les banques en particulier font ainsi partie des utilisateurs de bureaux les plus importants avec **près de 3,5 millions de mètres carrés pris à bail depuis 2000 en Île-de-France**, et l'émergence puis la consolidation au fil des ans de quelques grands pôles bancaires (Paris 13^e, Montrouge, etc.) complétant les quartiers historiques de la finance hexagonale (Paris QCA, La Défense).

Le tournant de la fin des années 2000

Si de grands mouvements d'utilisateurs animent encore régulièrement le marché d'Île-de-France, l'évolution de l'activité locative suggère plutôt un ralentissement depuis la fin des années 2000 et le début des années 2010. Cette période constitue de fait un moment charnière. Secoué par la chute de Lehman Brothers et la crise de la dette souveraine, le secteur financier européen commence alors à opérer de profondes tailles dans ses effectifs, passés **de 3,26 millions de personnes en 2008 à 2,67 millions à la fin de 2018**.

Ce mouvement gagne en vigueur depuis quelques mois, plusieurs entreprises ayant récemment annoncé d'importantes coupes qui dépassent parfois le millier d'employés (Société Générale, Deutsche Bank, Commerzbank, Unicredit, etc.). Si tous les métiers ne sont pas touchés de la même façon, c'est l'ensemble du secteur financier qui est sous pression.

Ainsi, la faiblesse des taux rogne sévèrement les marges des banques de détail et d'investissement, qui doivent également composer avec les contraintes réglementaires (nouvelle mouture de l'accord Bâle III, etc.).

Des métiers bouleversés par la technologie

Les progrès technologiques jouent aussi un rôle décisif en incitant les acteurs traditionnels de la finance à transformer leur modèle et à **gagner en productivité en actionnant les leviers que sont la digitalisation, la robotisation et l'intelligence artificielle**. En permettant la réalisation de tâches répétitives et chronophages ne requérant pas nécessairement d'importants savoir-faire, l'impact de ces technologies sur les fonctions de back-office est considérable. Les fonctions plus complexes sont aussi concernées par ce mouvement de fond : à titre d'exemple, les banques d'affaires ont été profondément transformées par l'utilisation de l'I.A et l'expansion fulgurante du trading algorithmique.

Entre rationalisation et amélioration de l'outil immobilier

Les effets sur le marché immobilier sont évidents. De manière générale, la restructuration du secteur bancaire conduit à réduire le nombre total de mètres carrés occupés au profit de bureaux plus modernes et plus efficaces, qui **permettent à la fois d'intégrer les progrès technologiques et d'adapter l'espace aux nouveaux modes de travail, tout en maîtrisant les coûts immobiliers**. L'enjeu est double : créer de la valeur par l'innovation pour répondre aux nouvelles aspirations de la clientèle (entreprises ou particuliers) et faire des bureaux un vecteur d'attraction des talents dans un contexte où les entreprises du secteur doivent redoubler d'efforts pour sécuriser l'embauche de profils stratégiques.

La révolution des Fintech

Le recrutement des talents est également stratégique pour les Fintech : apparues depuis le début des années 2010 et employant quelque 10 000 personnes en France, ces start-up représentent une menace pour les acteurs traditionnels de la finance, mais aussi une source d'inspiration pour que ces derniers accélèrent leur transformation digitale. Alors que se multiplient les levées de fonds, les Fintech se développent aujourd'hui très rapidement, en particulier à Paris où **quelques quartiers, dans le QCA notamment, sont privilégiés car très prisés des dirigeants et des collaborateurs**. L'immobilier constitue donc un levier stratégique pour permettre à ces entreprises de poursuivre leur développement, dans un contexte de recherche de flexibilité et de pénurie persistante d'offres de bureaux de qualité.

Dans cette troisième étude consacrée aux utilisateurs de bureaux, Knight Frank dresse le panorama des grandes tendances à l'œuvre dans le secteur financier et analyse leurs effets sur le marché locatif d'Île-de-France.

Introduction

DES DÉFIS

Rentabilité

Concurrence

Digital



DES RÉPONSES

Coûts



Effectifs



Relations clients

QUEL
IMPACT
SUR
L'IM-
MOBILIER?



2

Le secteur
de la finance

Chiffres & veille sectorielle

Chiffres clés

85%

des opérations de back-office sont automatisables.

Source : McKinsey, 2018

2 sur 10

Deux banques françaises comptent parmi les dix premières mondiales en volume d'actifs : BNP Paribas et le Crédit Agricole.

Source : S&P, 2018

20%

des Européens de plus de 14 ans (50 à 85 millions de personnes) seront clients des néo-banques d'ici à 2023.

Source : AT Kearney, 2019

48%

des Français utilisent leur(s) application(s) pour gérer l'ensemble de leurs transactions.

Source : Enquête IFOP, 2018

-18%

Le recul des effectifs des banques européennes entre 2008 et 2018.

Source : BCE, 2019

1,9%

C'est ce que représente la banque dans l'emploi privé en France, soit 362 800 salariés en 2018. L'an passé, 42 300 personnes ont été embauchées.

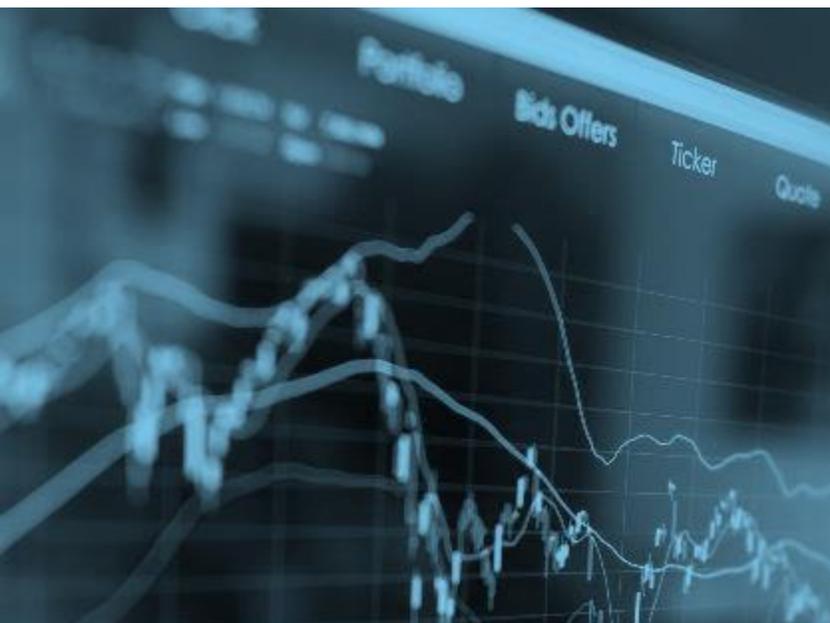
Source : Fédération bancaire française, 2019

12%

des agences bancaires pourraient fermer d'ici 2020. En cause, la digitalisation du secteur et la baisse de la fréquentation des agences.

Source : Sia Partners, 2018

Veille sectorielle



Immobilier

Après avoir inauguré son campus « Les Dunes » en 2016 à Fontenay-sous-Bois, **la Société Générale s'installera en 2021 dans « Sakura »**, ensemble de 31 000 m² pris à bail au 1^{er} trimestre 2019. Ce nouveau développement s'inscrit dans la stratégie de regroupement des effectifs du groupe dans l'est francilien et le rééquilibrage avec les implantations de la Société Générale à La Défense.

Brexit

385 projets certains et potentiels liés au Brexit ont été recensés depuis 2016, dont plus de 70 mouvements depuis le début de 2019. **Avec 51 projets, Paris reste dans le trio de tête des destinations les plus prisées**, derrière Dublin et Luxembourg et au coude-à-coude avec Amsterdam. Alors que s'approche la date butoir du 31 octobre, la finance constitue toujours la très grande majorité des projets recensés. En cause, la perte attendue du passeport européen, utilisé à ce jour par près de 5 500 sociétés dont un certain nombre d'entreprises non britanniques utilisant Londres comme porte d'entrée sur l'Union Européenne.

Fintech / Innovation

Après une année 2018 record, les investissements dans les Fintech ont nettement reculé dans le monde depuis le début de 2019. Selon KPMG, près de 38 milliards ont ainsi été investis au 1^{er} semestre 2019 contre 62,8 milliards un an auparavant. Si les très grandes opérations ont fait défaut, plusieurs sont toutefois attendues au 2nd semestre, à l'exemple des levées de fonds opérées en juillet par la brésilienne Nubank et l'allemande N26. Six mois après avoir levé 300 millions de dollars, N26 a en effet bouclé un nouveau tour de table de 170 millions de dollars. Désormais valorisée à 3,5 milliards de dollars, **N26 compte accélérer son expansion internationale**, notamment en France où elle a récemment ouvert un bureau et vise deux millions d'utilisateurs d'ici la fin de 2019.

Rationalisation

BNP Paribas envisage de supprimer 500 postes sur trois ans en France chez BNP Paribas Securities Services. Dans un contexte de taux bas mettant ses revenus sous pression, le but est de préserver la compétitivité de sa filiale de services aux investisseurs. De même, la Société Générale devrait supprimer 530 postes dans son activité de détail d'ici 2013, après avoir annoncé un plan de réduction de coûts et 1 600 suppressions de postes dans la banque de financement et d'investissement.

Des plans de restructuration ont récemment été dévoilés par d'autres grands groupes mondiaux, à l'exemple des 7 000 suppressions prévues chez Barclays ou de la disparition de 4 300 postes annoncée chez Commerzbank. Enfin, **HSBC pourrait bientôt céder ses activités de banque de détail en France**.

Regroupement

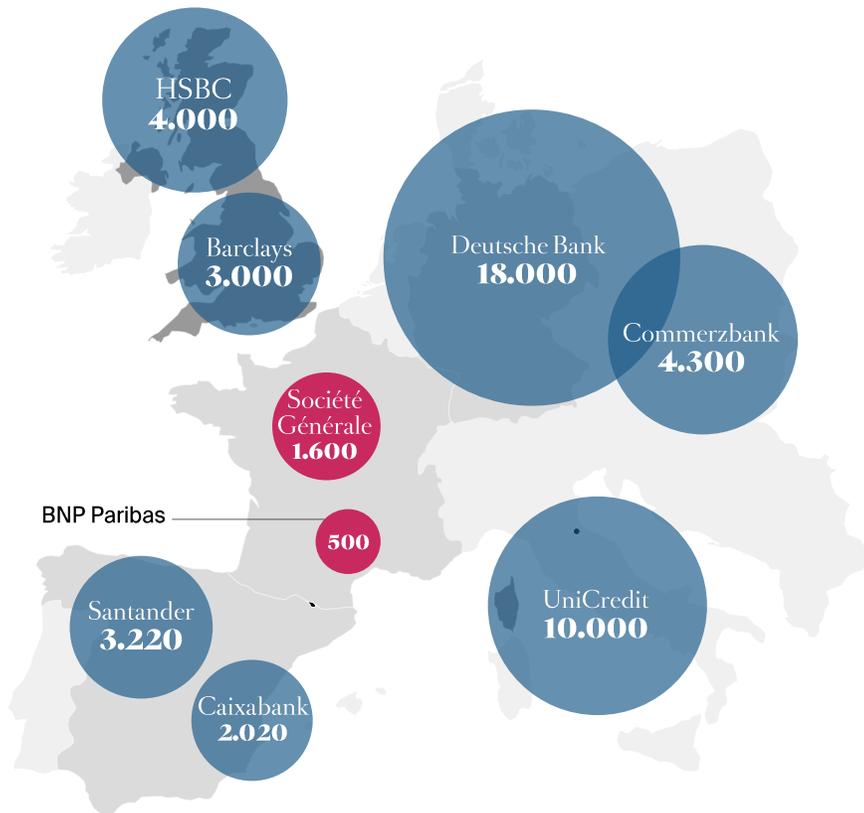
Baptisé « Mandarine » le projet de création d'un grand pôle financier public autour de la Caisse des Dépôts, de La Poste et de La Banque Postale et de CNP pourrait être mené à son terme d'ici le début de 2020 selon le ministre de l'Economie et des Finances, Bruno Le Maire. Une fois l'opération finalisée, **La Banque Postale détiendra 62,13 % du capital de CNP**, le solde étant aux mains de BPCE (16,11 %) et un flottant de 21,76 %. Par ailleurs, le groupe BPCE et La Banque Postale ont annoncé fin juillet la création d'une société de gestion commune à rayonnement européen, qui sera dotée de plus de 400 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Un secteur sous pression

Cure d'amincissement et perte de rentabilité

PRINCIPALES ANNONCES DE SUPPRESSIONS DE POSTES DE BANQUES EUROPÉENNES

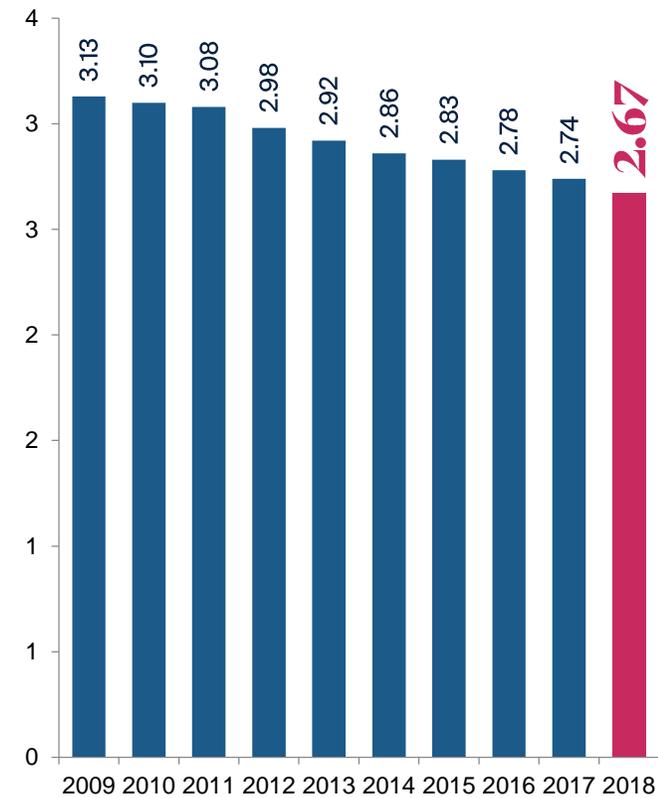
En nombre d'emplois supprimés



Sources : BCE, Les Echos, Le Monde / *principalement au R-Uni et aux USA

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DES BANQUES EUROPÉENNES ENTRE 2009 ET 2018

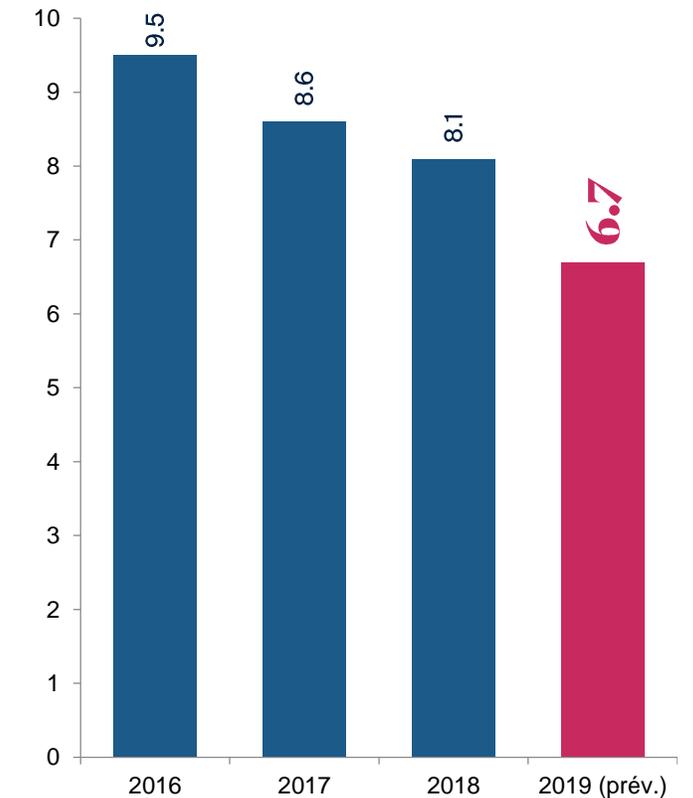
En millions de personnes



Source : European Banking Federation

RETOUR SUR FOND PROPRES DES BANQUES D'INVESTISSEMENT (ROE)

En %



Source : Coalition Analytics, étude portant sur les 12 plus grandes banques d'investissement dans le monde

Un secteur sous pression

Des concurrents d'un nouveau genre

Le progrès technologique et la révolution numérique ont favorisé l'émergence de nouveaux acteurs qui ont investi le champ des services financiers.

- Apparues il y a une dizaine d'années, **les néobanques** s'imposent peu à peu grâce à leur capacité d'innovation et à la simplicité de l'expérience offerte aux consommateurs, particuliers ou entreprises. En France, elles sont désormais près **d'une vingtaine à se disputer un marché estimé par KPMG à 2,6 millions de comptes actifs** contre 1,5 million un an auparavant. Parmi les leaders du secteur figurent les Françaises issues pour certaines de la banque ou du retail (Nickel, C-Zam, Orange Bank), et de grands leaders internationaux qui se développent rapidement dans l'Hexagone (N26, Revolut, etc.).
- Les géants de l'internet, particulièrement les GAFAs, disposent d'un nombre important et croissant de clients, de bases de données considérables et d'une parfaite maîtrise du digital. Fragilisant le rôle d'intermédiation des banques, certains développent **de nouvelles offres de paiement**, parfois en lien avec des acteurs traditionnels du secteur (Apple / Goldman Sachs), avec pour ambition d'étendre leur emprise à l'ensemble des activités financières (assurance, crédit, etc.), voire de développer de nouvelles devises au service de milliards de personnes (Facebook et sa crypto-monnaie Libra).

Exemples de néobanques en France

Nombre de comptes actifs*

 **NICKEL** > 1 300 000

 **N26** > 900 000

 **Revolut** > 500 000

 **orange bank** > 300 000

 **C-zam** > 150 000

 **EKO** > 100 000

Les réponses des banques traditionnelles



Création de néobanques

Yolt, lancée par ING
Ma French Bank, lancée par La Banque Postale



Acquisitions

Holvi, acquise par BBVA
Nickel, acquise par BNP Paribas
Fidor Bank, acquise par BPCE



Partenariats

Alipay, alliée à Standard Chartered
Crédit Mutuel Arkéa qui investit dans **Younited Credit**



Diversification

Barclays, qui lance son service de cloud / stockage en ligne
Commonwealth Bank of Australia, qui lance un outil analytique au service des commerçants (« Daily IQ »)

*Estimations / Sources diverses.

Source : Financial Times

Le secteur
de la finance

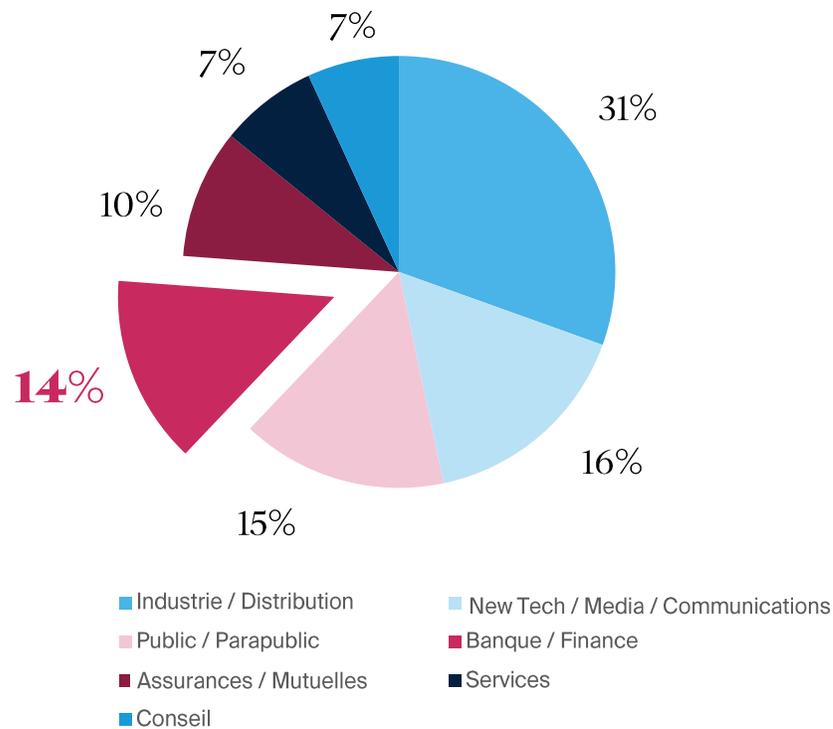
Le secteur de la finance
& le marché des bureaux
d'Île-de-France

Les grandes
banques françaises

Un acteur majeur du marché des bureaux

Finance

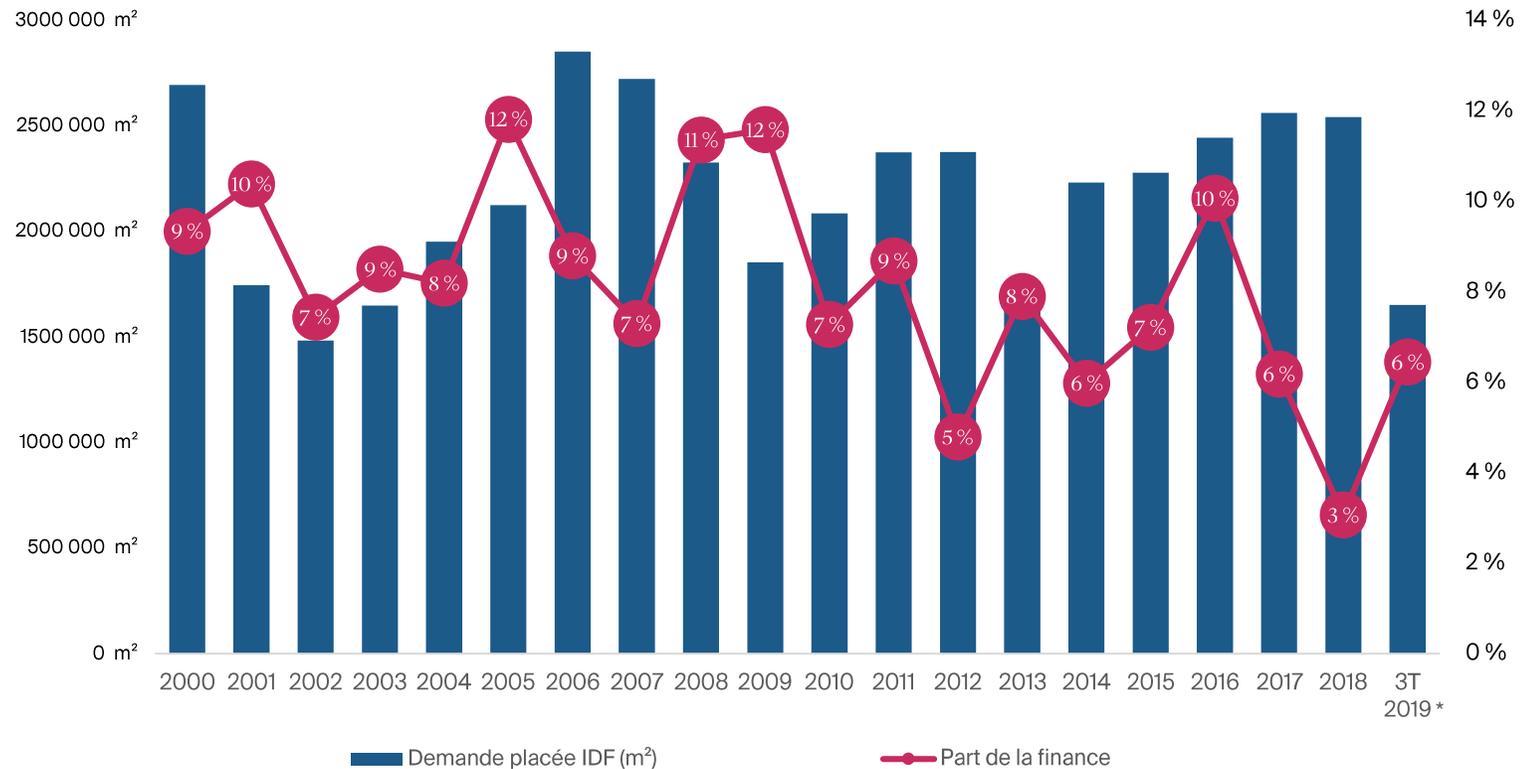
= 14% des surfaces > 5 000 m² prises à bail en Île-de-France depuis 2000



Source : Knight Frank

PART DU SECTEUR DE LA FINANCE SUR L'ENSEMBLE DES M² DE BUREAUX PRIS À BAIL DEPUIS 2000 EN ÎLE-DE-FRANCE

Source : Knight Frank / * Estimation à fin septembre 2019.



- Depuis 2000, les utilisateurs du secteur financier représentent 8 % de la demande placée de bureaux, toutes surfaces et tous secteurs géographiques confondus en Île-de-France.
- Sur le créneau des mouvements > 5 000 m², leur part s'élève à 14 %, ce qui les place en quatrième position après l'industrie-distribution, les media et les nouvelles technologies, et le secteur Public / Parapublic.

Les grandes banques françaises

Une longue histoire et un ancrage dans le QCA



LE TEMPS DES GRANDS BANQUIERS

- Financent le négoce international
- Favorisent le classement des grands emprunts d'État
- Contribuent à la diffusion des valeurs mobilières
- Financent l'aménagement de nouveaux quartiers
 - Jouent un rôle politique important

Dès la 2^e moitié du XIX^e siècle

→ Localisation aux abords de la Plaine Monceau (Paris 8^e et 17^e).



L'ESSOR DES GRANDES BANQUES

- Appels de capitaux d'une ampleur nouvelle
- Modernisation de l'industrie / financement d'infrastructures
 - Drainent l'épargne nationale
 - Premiers réseaux d'agences
- Services de titre, octroi de carnet de chèques etc.

Dès le XX^e siècle jusqu'aux années 1990

→ Concentration au sein du QCA



LA BANQUE MONDIALISÉE

- Déréglementation du système bancaire
- Dénationalisation de grandes banques
 - Fusions / Acquisitions
- Crises / Concurrence internationale
- Création d'Euronext puis NYSE-Euronext
 - Révolution numérique et digitale

Depuis les années 1990

→ Émergence et consolidation de nouveaux pôles hors de Paris QCA

Les grandes banques françaises

Une géographie mouvante

Cœur historique de la finance française depuis le 19^e siècle, le quartier central des affaires parisien (QCA) en demeure le territoire quasi exclusif durant plus d'un siècle. Les plus grands établissements français se concentrent en particulier **dans l'hypercentre de la capitale, là où sont notamment établis la Banque de France et le Palais Brongniart.** Parmi les immeubles les plus emblématiques érigés à cette période figure le 14 rue Bergère, inauguré en 1881 pour servir de siège au Comptoir national d'escompte de Paris et qui héberge actuellement BNP Paribas Asset Management. Érigé en 1872 comme siège de la Banque de Paris et des Pays-Bas, le 3 rue d'Antin est quant à lui devenu en 2000 le siège opérationnel de BNP Paribas. Enfin, le « Palais d'argent », situé à l'angle du boulevard des Italiens et de la rue de Choiseul, connaît un autre destin. Inauguré en 1878, le siège historique du Crédit Lyonnais est ravagé en 1996 par un terrible incendie. Il est ensuite vendu et devient, sous le nouveau nom de « Centorial » l'un des principaux centres d'affaires de la capitale. On y trouve aujourd'hui de grands acteurs de la finance internationale (BlackRock, MUFG).

La géographie de la finance met plus d'un siècle à évoluer et est aujourd'hui largement

transformée. Si **les banques privées, les banques d'investissement et les banques étrangères restent solidement établies dans le QCA**, les grandes banques françaises se sont progressivement éloignées du centre de Paris, où plusieurs conservent néanmoins des adresses « vitrines ». Quelques mouvements précurseurs sont recensés dès les années 1970 et 1980 dans d'autres quartiers parisiens et dans certains secteurs de l'Ouest (Tour Crédit Lyonnais en 1973 à La Défense, Crédit Agricole en 1978 à Saint-Quentin).

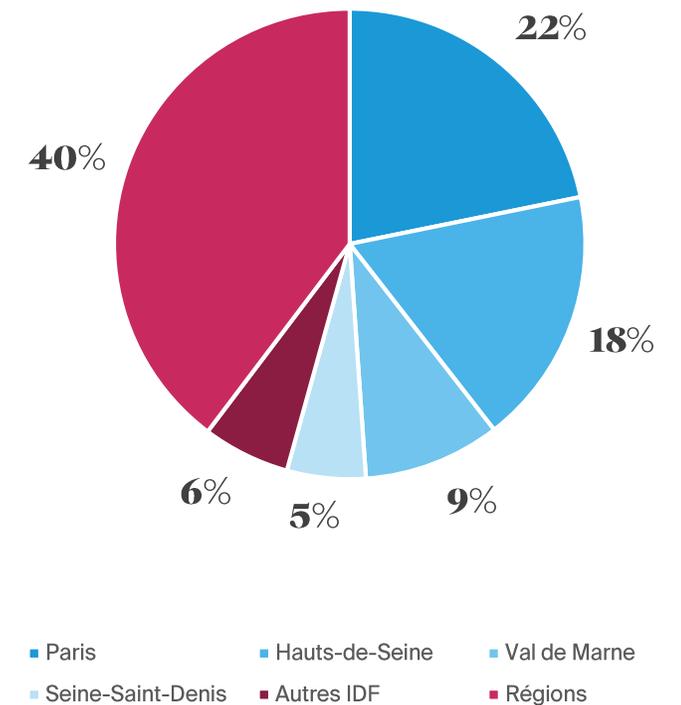
Mais **le desserrement de la géographie des grandes banques françaises prend une toute autre ampleur dans les années 1990 et 2000**, accompagnant l'internationalisation du secteur, les opérations de fusion et la création de grands groupes (BNP Paribas en 1999, etc.), qui incitent ces derniers à rechercher hors du centre de Paris de nouveaux locaux, plus vastes, moins coûteux et plus fonctionnel. **À Paris émergent ainsi de nouveaux pôles bancaires dans les 12^e puis 13^e arrondissements**, parallèlement au déménagement du ministère des Finances à Bercy (1988) et au développement de grandes opérations urbaines (Bercy-Gare de Lyon, Seine Rive Gauche, ligne 14, etc.).

En périphérie, l'Ouest est d'abord privilégié : la Société Générale s'installe à La Défense au milieu des années 1990, et implante certains services à Fontenay-sous-Bois selon une logique dictée par le tracé de la ligne A du RER. D'autres pôles voient progressivement le jour, à l'image des immeubles pris à bail dans le Nord-Est par BNP (Paris 19^e, Pantin, Montreuil), du Crédit Agricole à Montrouge ou de LCL à Villejuif. Enfin, plusieurs entités de BPCE s'installent dans le Val de Marne (Charenton, Joinville, etc.), à proximité des principales implantations parisiennes du groupe (12^e et 13^e).

Les dernières années (2015-2019) voient la consolidation de ces grands pôles et fixent la « nouvelle » géographie bancaire francilienne. Ainsi, La Société Générale a récemment pris à bail « Sakura » à Fontenay-sous-Bois. Enfin, le Crédit Agricole vient de louer « L'Académie » à Montrouge, a transféré dans cette même ville le siège de CACIB et a également renforcé son ancrage à Saint-Quentin-en-Yvelines en y enracinant le pôle technologique du groupe (informatique, paiements, etc.).

Île-de-France
60 %
Des effectifs bancaires nationaux

Répartition des effectifs du secteur bancaire en France en 2018



Source : Association Française des Banques

Les grandes banques françaises

Quelques grandes dates | Mouvements immobiliers et éléments de contexte

Les années 1970-1990 Les prémices

- 1972 Inauguration du siège du Crédit Agricole IDF au 26 quai de la Rapée dans le 12^e
- 1973 Inauguration de la Tour Crédit Lyonnais à La Défense
- 1977 Inauguration du tronçon central de la ligne A du RER (Auber-Nation) et de la nouvelle branche la reliant à Noisy-le-Grand
- 1982 Le quartier de Bercy est retenu pour la nouvelle implantation du ministère des Finances, alors installé au Louvre
- 1988 Premières études sur l'aménagement du quartier « Seine Rive Gauche » (Paris 13^e)

Les années 1990-2010 Une nouvelle géographie se met en place

- 1995 La Société Générale prend ses quartiers à La Défense, parallèlement au développement de nouveaux sites à Fontenay-sous-Bois
- 1996 Un incendie ravage le siège du Crédit Lyonnais sur le boulevard des Italiens (devenu « Le Centorial »)
- 1999 BNP prend le contrôle de Paribas et forme le groupe BNP Paribas
- 2001 Le Ministère des Finances déplace des services à Montrouil. Il fera de même à Noisy-le-Grand en 2004 et 2007
- Fusion entre le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais
- 2004 La Caisse d'Épargne loue ses premiers immeubles au sein du quartier « Seine Rive gauche »
- 2007 Début de la crise financière mondiale
- 2009 LCL prend à bail ses premiers immeubles à Villejuif
- Le Crédit Agricole amorce le développement de son campus de Montrouge
- Fusion des réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne et création du groupe BPCE

Depuis 2010 L'ère de la consolidation

- 2015 Inauguration du nouveau campus de BNP Paribas dans le 19^e (ZAC Claude Bernard)
Début des travaux du Grand Paris Express
- 2016 Les Britanniques se prononcent en faveur du Brexit lors du referendum du 23 juin
- 2017 Natixis / BPCE loue les Tours Duo, consolidant ainsi son implantation dans le 13^e.
- 2019 La Société Générale loue 30 000 m² dans Sakura à Fontenay-sous-Bois
Le Crédit Agricole (CACEIS) loue 28 000 m² dans L'Académie à Montrouge
Auparavant installée à Londres, l'Autorité bancaire européenne (EBA) s'installe à La Défense.

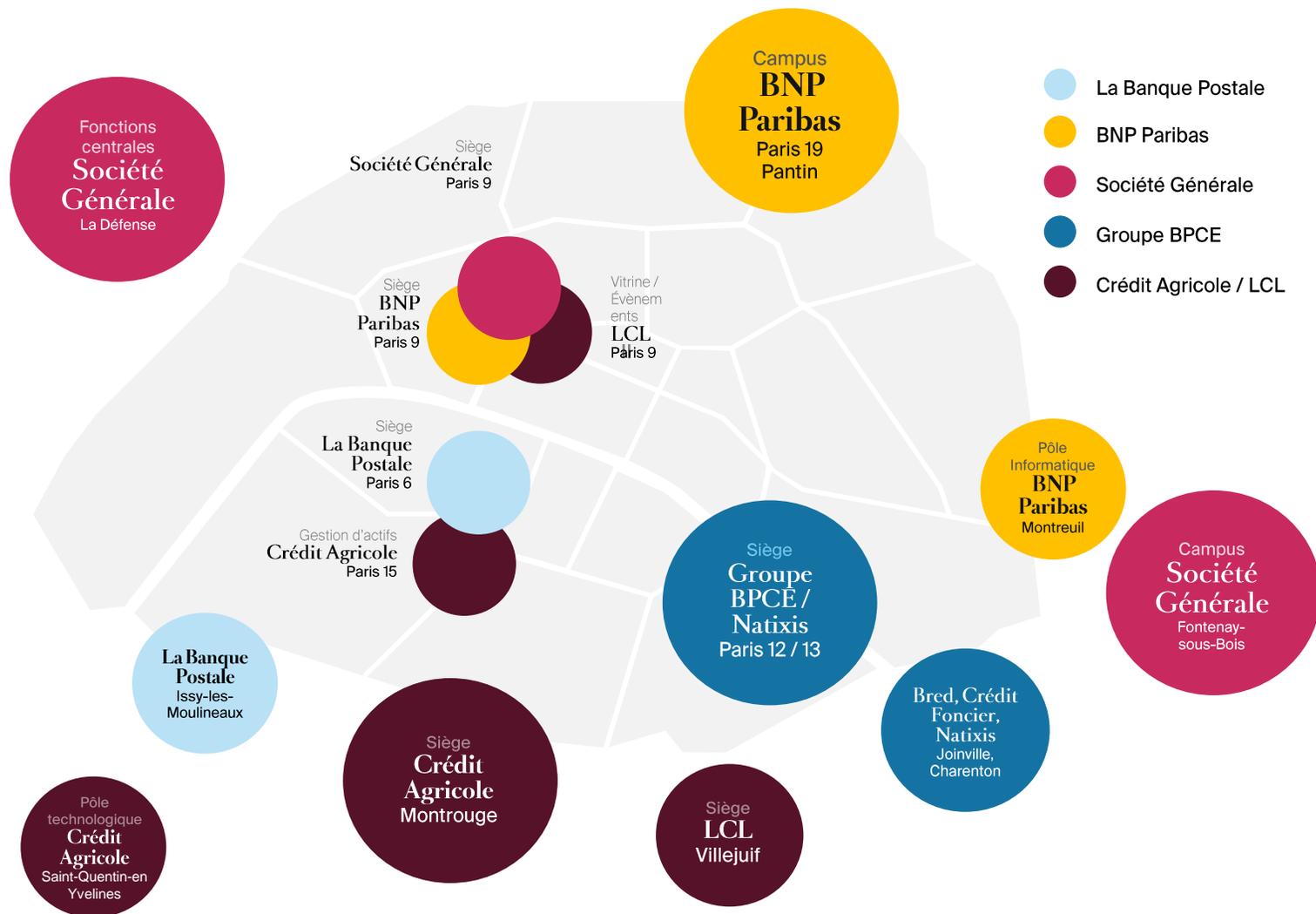
LE CRÉDIT AGRICOLE À MONTROUGE UNE EMPREINTE CROISSANTE Surfaces de bureaux occupées par le groupe



Sources : Knight Frank / Crédit Agricole

Les grandes banques françaises

Principales implantations des grandes banques françaises en Île-de-France



Les banques les plus consommatrices de bureaux

Surfaces de bureaux prises à bail en Île-de-France entre 2000 et 2019 (3T)



Source : Knight Frank / *Plus 161 000 m² en ajoutant les sites pris à bail sur la période par LCL, filiale du Crédit Agricole.

Les grandes banques françaises

Le 13^e arrondissement domine l'activité à Paris...

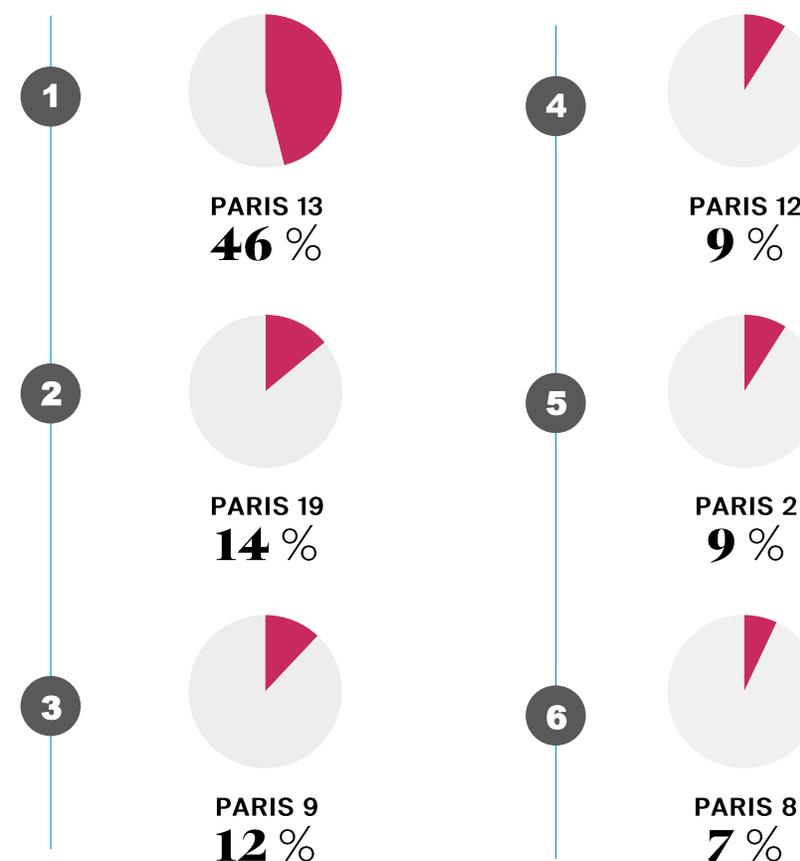
EXEMPLES DE TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES À PARIS

Année	Preneur	Adresse	Surface (m ²)
2017	NATIXIS	TOURS DUO, PARIS 13	87 000
2016	BNP PARIBAS	MILLENAIRE (1 et 4), PARIS 19	47 390
2004	CAISSE D'ÉPARGNE	AVANT SEINE, PARIS 13	42 500
2010	BNP PARIBAS	BOULEVARD MACDONALD, PARIS 19	41 000
2011	BNP PARIBAS	BOULEVARD MACDONALD, PARIS 19	24 200
2009	CAISSE D'ÉPARGNE	ATHOS, PARIS 13	23 900
2004	CAISSE D'ÉPARGNE	ARC DE SEINE, PARIS 13	21 600
2006	NATIXIS	LE LUMIÈRE, PARIS 12	19 500
2005	CACEIS	1-3 PLACE VALHUBERT, PARIS 13	18 900
2016	NATIXIS	ÉLÉMENTS, PARIS 13	14 800
2016	BPCE	FRANCE AVENUE, PARIS 13	14 800
2003	CRÉDIT LYONNAIS	LE CENTORIAL, PARIS 2	14 400
2006	BNP PARIBAS	PALAIS DE HANOVRE, PARIS 2	12 700
2006	CAISSE D'ÉPARGNE	PARC AVENUE, PARIS 13	12 000
2000	BNP PARIBAS	SEINERGY, PARIS 13	11 000

Source : Knight Frank

Demande placée > 5 000 m² auprès des banques françaises à Paris

Répartition par arrondissement entre 2000 et 2019 (3T)



Source : Knight Frank / Autres arrondissements = 3 %.

Les grandes banques françaises

...Et les Hauts-de-Seine en périphérie

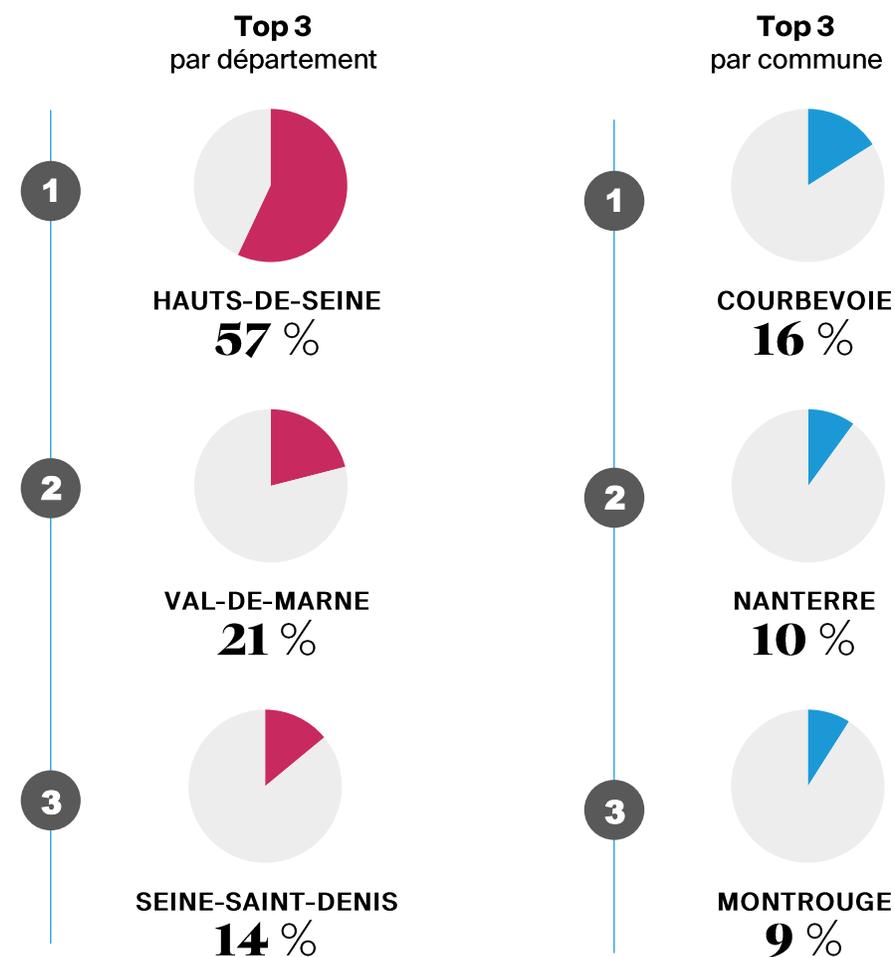
EXEMPLES DE TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN ÎLE-DE-FRANCE

Année	Preneur	Adresse	Surface (m ²)
2011	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	LES DUNES, FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	76 000
2009	CRÉDIT AGRICOLE	EVERGREEN, MONTROUGE (92)	71 700
2006	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	TOUR GRANITE, NANTERRE (92)	66 000
2012	CRÉDIT AGRICOLE	EVERGREEN, MONTROUGE (92)	64 000
2001	NATEXIS	LE LIBERTÉ 2, CHARENTON (94)	51 000
2005	BNP PARIBAS	LES GRANDS MOULINS, PANTIN (93)	46 500
2008	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	BASALTE, NANTERRE (92)	42 800
2005	DEXIA	CBX, COURBEVOIE (92)	38 300
2019	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SAKURA, FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	30 000
2002	CRÉDIT FONCIER	RIVES DE PARIS, CHARENTON (94)	29 500
2019	CRÉDIT AGRICOLE	L'ACADÉMIE, MONTROUGE (92)	28 000
2001	BNP PARIBAS	LE MÉLIES, MONTREUIL (93)	26 000
2003	CRÉDIT AGRICOLE	EX LIBRIS, COURBEVOIE (92)	25 800
2008	LCL	METROPOLITAN, VILLEJUIF (94)	17 800
2014	BRED	URBAGREEN, JOINVILLE LE PONT (94)	17 700

Source : Knight Frank

Demande placée > 5 000 m² auprès des banques françaises en périphérie

Répartition géographique entre 2000 et 2019 (3T)



Source : Knight Frank

A financial candlestick chart with a diagonal line, overlaid on a dark blue background with blurred server racks and data points.

4

Le secteur
de la finance

Le secteur de la finance
& le marché des bureaux
d'Île-de-France

Banques
d'investissement et
finance internationale

Banques d'investissement et finance internationale

Des utilisateurs captifs

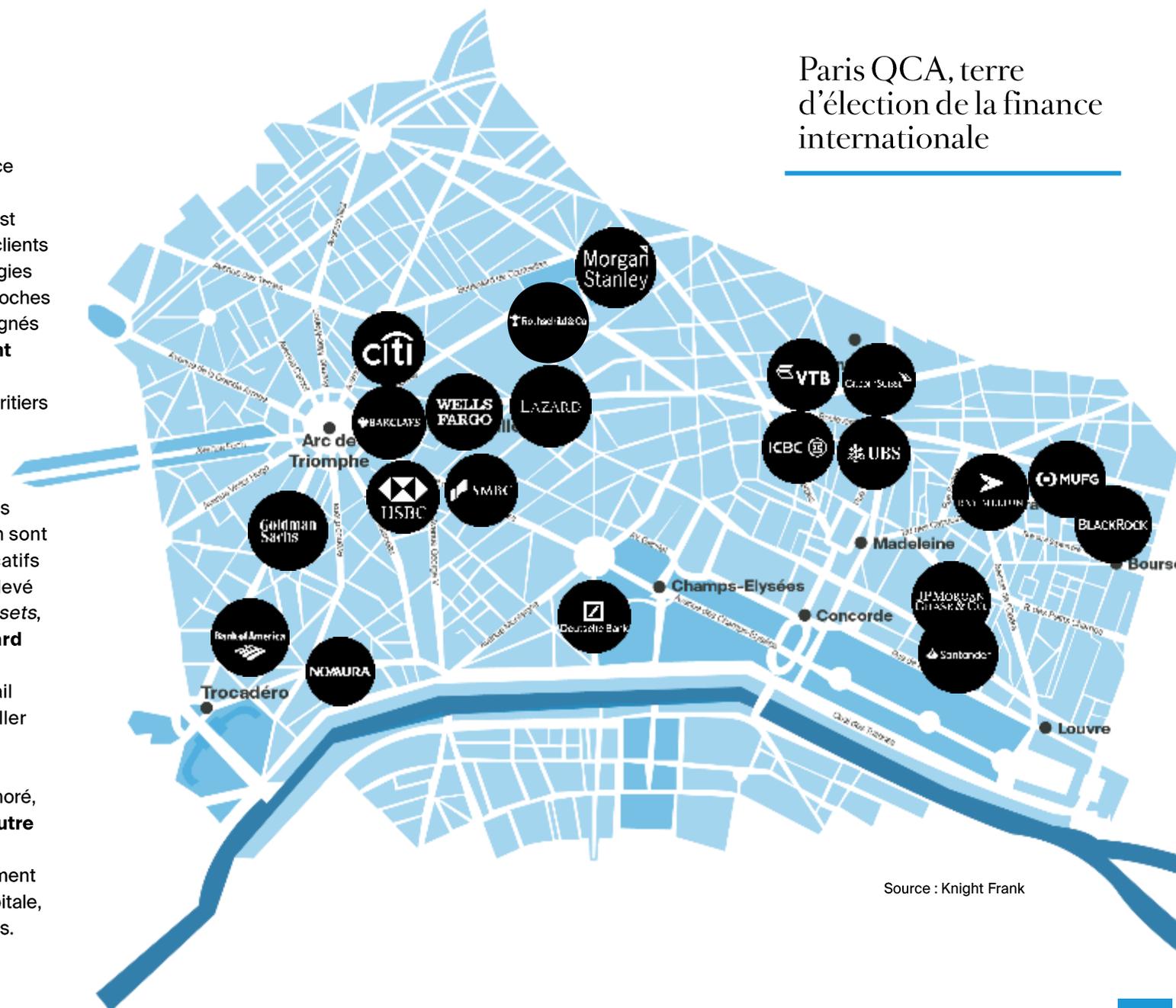
Si la géographie des grandes banques françaises est bien différente de ce qu'elle était il y a quelques décennies, celle de la finance internationale (banques d'affaires et d'investissement, gérants d'actifs, courtiers, etc.) est quasiment immuable. Du fait d'effectifs plus modestes, d'activités et de clients différents, celles-ci ont d'autres types de besoins et donc d'autres stratégies immobilières que les grandes banques françaises. La nécessité d'être proches de leurs clients, d'offrir les espaces de réception et de travail les plus soignés et les adresses les plus prestigieuses se traduit ainsi par **un attachement quasi exclusif au marché de Paris QCA**. JP Morgan en fournit l'un des meilleurs exemples, puisque la banque acheta son siège dès 1916 aux héritiers de la Comtesse de Trédern : le fameux hôtel de La Fare sis au 14 place Vendôme.

Si les banques d'affaires, les banques d'investissement et les banques étrangères sont captives et très attachées à leurs adresses, elles n'en sont pas moins, presque chaque année, à l'origine de mouvements significatifs au sein du QCA ; significatifs, ces mouvements le sont par le niveau élevé des valeurs locatives consenties pour s'offrir les plus beaux *trophy assets*, mais aussi par leur taille. **L'exemple le plus récent est celui de Lazard Frères**, qui a loué en 2018 un peu plus de 10 000 m² au 173 boulevard Haussmann. En 2017, Bank of America s'était illustrée par la prise à bail d'une surface de taille équivalente au 49-51 rue La Boétie pour y installer son hub de trading post-Brexit.

Washington Plaza, Capital 8, Cézanne Saint-Honoré, Vendôme Saint-Honoré, Le Centorial, Paris Trocadéro, etc. : ces grands « paquebots » sont **une autre cible de choix des grandes sociétés financières internationales**.

Restructurés pour certains au tournant des années 1990 et 2000, au moment même où s'accélérait la migration des banques françaises hors de la capitale, ils sont depuis lors le théâtre régulier de petites et moyennes transactions.

Paris QCA, terre d'élection de la finance internationale



Source : Knight Frank

Banques d'investissement et finance internationale

Peu de transactions supérieures à 5 000 m²

EXEMPLES DE TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DEPUIS 2010

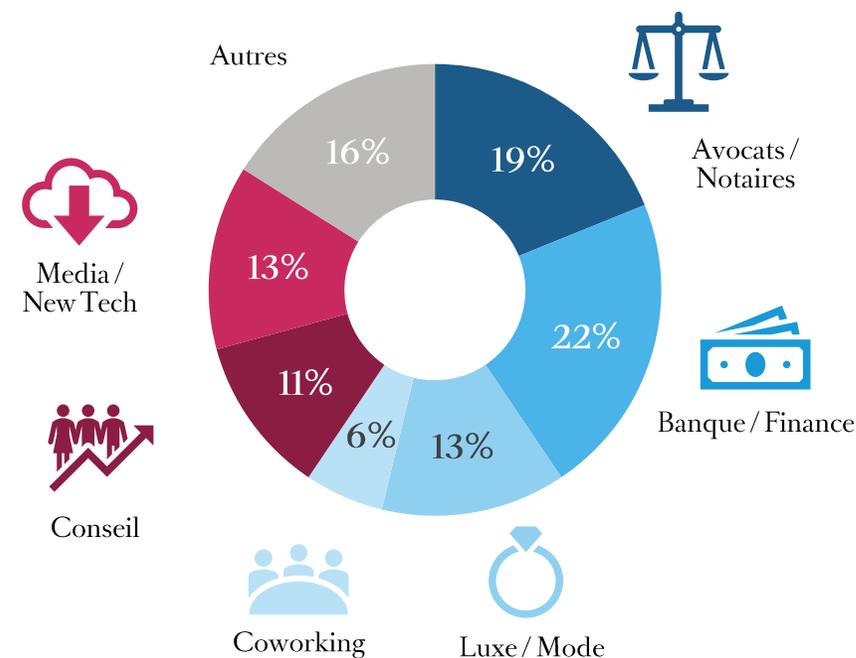
Année	Preneur	Adresse	Surface (m ²)
2018	LAZARD FRERES	173 HAUSSMANN, PARIS 8	10 900
2015	EXANE	#CLOUD, PARIS 2	10 700
2017	BANK OF AMERICA	49-51 RUE LA BOÉTIE, PARIS 8	9 500
2011	DEUTSCHE BANK	23-25 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT, PARIS 8	7 200
2010	BARCLAYS	ORIGAMI, PARIS 8	4 900
2014	CRÉDIT SUISSE	86 BOULEVARD HAUSSMANN, PARIS 8	4 600
2015	EURAZEO	MOST, PARIS 17	3 900
2017	BRIDGEPOINT	21 AVENUE KLÉBER, PARIS 16	3 300
2017	VIEL ET CIE	VENDÔME SAINT-HONORÉ, PARIS 1	3 000
2015	CITIBANK	ÉTOILE SAINT-HONORÉ, PARIS 8	2 700
2014	ROTHSCHILD & CIE	CAPITAL 8, PARIS 8	2 000
2018	WELLS FARGO	CÉZANNE SAINT-HONORÉ, PARIS 8	1 900
2016	ARDIAN	VENDÔME SAINT-HONORÉ, PARIS 1	1 800
2016	GRUPO SANTANDER	VENDÔME SAINT-HONORÉ, PARIS 1	1 800

Source : Knight Frank

Les valeurs les plus élevées du marché

Répartition par secteur d'activité des transactions > 750 €/m²/an

Signées à Paris entre 2000 et 2019 (en nombre)



Source : Knight Frank

Banques d'investissement et finance internationale

L'exemple Lazard Frères

En 2020, Lazard Frères installera son nouveau siège sur 10 500 m² au 173 Haussmann (Paris 8^e), non loin de leur implantation actuelle entre la place Saint-Augustin et l'Arc de Triomphe. Finalisé il y a quelques mois, ce mouvement illustre les enjeux stratégiques que revêt l'immobilier de bureaux pour les grands acteurs de la finance implantés au cœur du quartier central des affaires parisien.

Une adresse

Le choix du 173 Haussmann, propriété d'Invesco, est avant tout celui d'une adresse de prestige et d'une belle visibilité au cœur du 8^e arrondissement. À sa livraison, cet immeuble d'angle constituera un véritable signal urbain et contribuera à l'image de marque de la banque.

Une architecture

L'architecture a été particulièrement soignée. Le nouveau siège de Lazard Frères mêlera ainsi à la tradition haussmannienne certaines des caractéristiques d'un immeuble tertiaire contemporain (surélévation, verrière avec vue sur les toits de Paris, etc.). L'architecte (Philippe Chiambaretta, Agence PCA-Stream) a travaillé sur la qualité de vie des utilisateurs, qui profiteront d'espaces de travail inédits, comme des clients, qui seront accueillis dans plusieurs espaces de réception. Un soin particulier a donc été accordé au

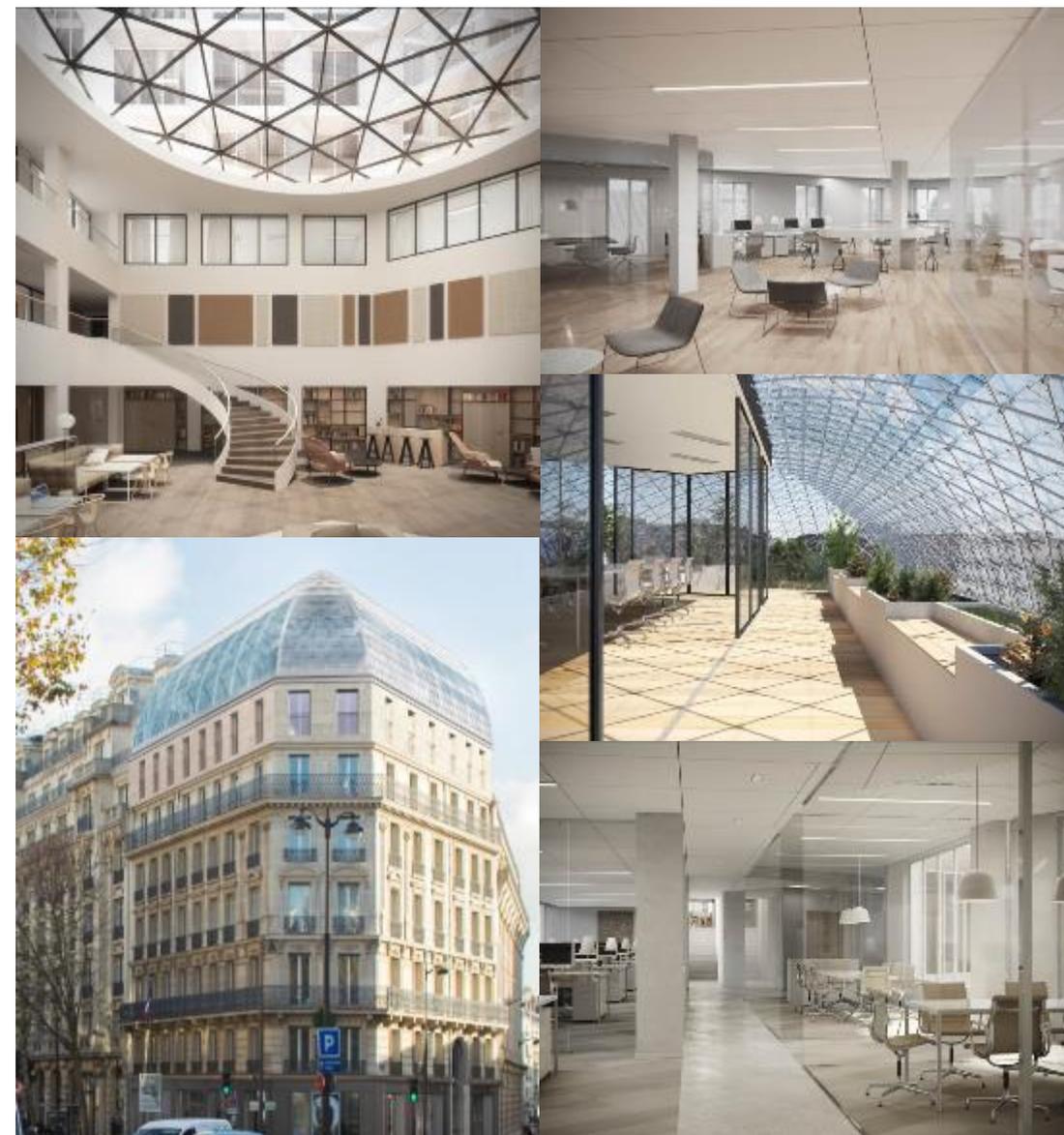
design d'intérieur où des enjeux internes (synergies entre collaborateurs) comme externes (reflet d'une image de prestige auprès des clients) étaient au cœur du défi architectural.

Une philosophie

L'exemple Lazard Frères témoigne enfin d'une volonté d'accompagner l'évolution des modes de travail et des préoccupations des salariés à l'ère de la révolution digitale. Gage de la fidélisation des collaborateurs, l'espace devient stratégique et outil d'une politique RH innovante.

« Il ne s'agit plus d'accumuler les mètres carrés mais bien d'enrichir l'expérience de ses utilisateurs et de s'adapter à de nouveaux usages. Les plateaux sont souples et modulables, offrant une grande luminosité et des circulations agréables entre les étages. Les espaces partagés, au design soigné, invitent à la convivialité et à la collaboration. »

PHILIPPE CHIAMBARETTA



P. Chiambaretta Architecte

Banques d'investissement et finance internationale

Brexit : quel impact sur la finance à Paris ?

La possibilité d'un *no deal* est depuis de longs mois, une préoccupation majeure pour les entreprises implantées outre-Manche qui, face à l'incertitude, sont de plus en plus nombreuses à prendre leurs dispositions en transférant capitaux et emplois au sein des différents pays de l'UE. Si plusieurs secteurs d'activité sont concernés (media, secteur pharmaceutique, etc.), **la finance constitue toujours la très grande majorité des 385 projets certains et potentiels recensés par Knight Frank depuis le référendum de juin 2016.** En cause, la perte attendue du passeport européen, utilisé à ce jour par près de 5 500 sociétés dont un certain nombre d'entreprises non britanniques utilisant Londres comme porte d'entrée sur l'Union Européenne.

Dans ce contexte, les grandes métropoles européennes font toutes valoir leurs atouts pour attirer les « exilés » du Brexit, du dynamisme de leur économie à la souplesse de leur cadre fiscal en passant par leur qualité de vie. Avec près de 100 projets, **Dublin est largement en tête de cette course à l'implantation des entreprises, devant Luxembourg (66).** Avec 51 projets, **Paris est au coude à coude avec Amsterdam mais devance Francfort (42).** L'analyse des

gains d'emplois pour chaque ville dessine une hiérarchie plus favorable à la capitale française. Les effectifs concernés demeurent toutefois assez modestes, confirmant que le Brexit n'aura jusqu'à présent créé qu'un nombre restreint de postes au sein de l'Union et détruit assez peu d'emplois financiers à Londres.

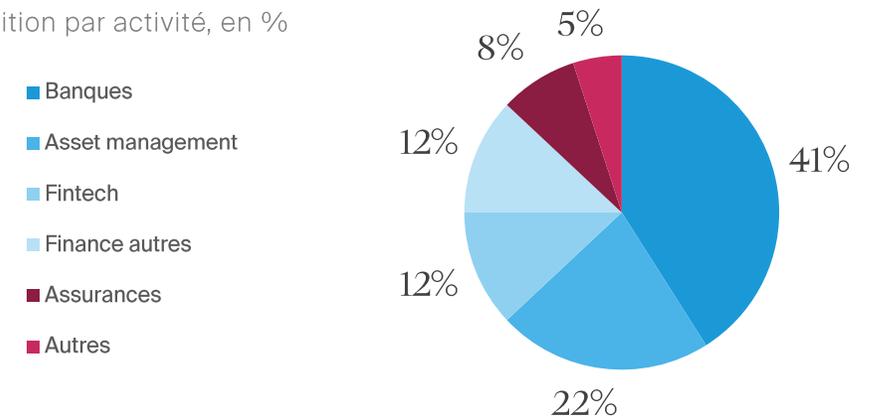
Pour autant, ces mouvements, susceptibles de s'accélérer en fonction de l'issue trouvée – ou non – par les dirigeants britanniques et européens, ne seront pas sans effets sur l'économie et le marché immobilier des différentes métropoles de l'UE, ni sur leurs relations avec la place londonienne.

« [Avec le Brexit] il n'y aura pas une City unique pour le continent, mais plutôt un réseau polycentrique intégré de places financières, avec des spécialisations par domaine d'expertise. [...] Paris dispose de tous les atouts pour devenir le « hub marché » de cette nouvelle constellation européenne. »

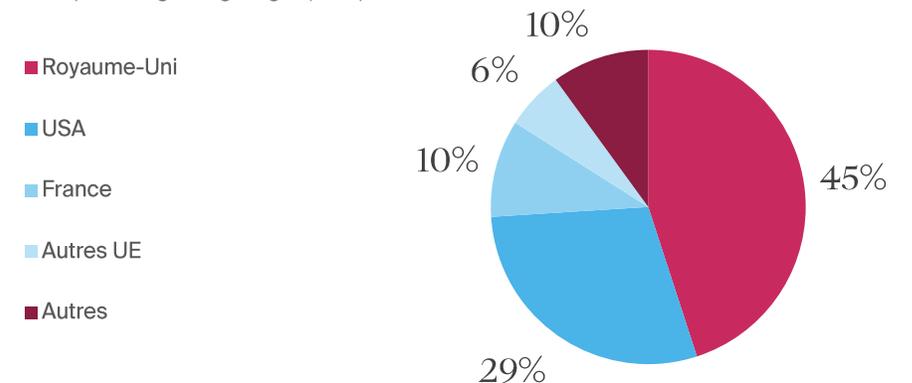
FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU,
Gouverneur de la Banque de France,
le 23 novembre 2018

Analyse des mouvements liés au Brexit à Paris

Répartition par activité, en %



Répartition par origine géographique, en %



Source : Knight Frank / *Sur l'ensemble des mouvements certains et potentiels recensés entre la mi-2016 et septembre. 2019

Banques d'investissement et finance internationale

Brexit : quel impact sur la finance à Paris ?

Paris est indéniablement une destination de choix. Les efforts entrepris pour améliorer l'image de la France et les conditions d'accueil offertes aux entreprises semblent donc payer. C'est la finance qui, sous ses différentes formes, constitue la très grande majorité du nombre de mouvements liés au Brexit à Paris. La banque est particulièrement bien représentée : elle compte pour plus de 40 % de l'ensemble des projets, devant des sociétés de gestion d'actifs et de courtage ou des Fintech. Par ailleurs, Britanniques et Américains forment les trois quarts des mouvements recensés à Paris. Enfin, les entreprises qui ont choisi la capitale française y sont généralement présentes de longue date : elles y disposent donc déjà de bureaux et sont souvent en mesure de « pousser les murs » pour loger d'éventuels rapatriés du Royaume-Uni. C'est en partie pour cette raison que **les prises à bail de bureaux liées au Brexit ont jusqu'à présent été peu nombreuses en Île-de-France, même si un « Brexit dur » pourrait changer la donne.**

Dans cette hypothèse, la pénurie de surfaces de bureaux disponibles, particulièrement prononcée au sein de Paris QCA dont le taux de vacance reste proche des 2 %, pourrait-elle désavantager Paris dans la course à l'accueil

des entreprises ? Rien n'est moins sûr. Ainsi, la tendance à la raréfaction de l'offre immobilière n'est pas propre au marché parisien et concerne bien d'autres métropoles européennes. En outre, le parc de bureaux francilien est bien plus vaste que celui des autres villes du Top 5 et offre plusieurs alternatives au marché du QCA.

Si le QCA demeure très prisé des entreprises financières, le quartier de La Défense s'affirme quant à lui comme une solution de report évidente. Ce marché profitera en effet ces prochains mois de la commercialisation de plusieurs grands ensembles de bureaux très qualitatifs, susceptibles de capter une partie des mouvements liés au Brexit. La Défense dispose d'un autre argument de poids puisque le quartier d'affaires accueille plusieurs grandes entreprises et institutions financières (Société Générale, Euronext, HSBC, etc.), et peut même s'enorgueillir de compter un nouvel acteur de premier plan avec l'emménagement en juin dernier de l'Autorité bancaire européenne au sein de la Tour Europlaza.

Exemples de prises à bail liées au Brexit à Paris/IDF



49-51 rue la Boétie | Paris 8
BANK OF AMERICA
9 500 m² | **4T 2017**



Cézanne-Saint-Honoré | Paris 8
WELLS FARGO
1 900 m² | **3T 2018**



Tour Europlaza | La Défense
AUTORITÉ BANCAIRE EUROPÉENNE
5 300 m² | **3T 2018**



Le Centorial | Paris 2
MUFG
1 200 m² | **4T 2018**

Source : Knight Frank

A financial candlestick chart is displayed on a dark blue background. The chart features several blue candlesticks with white outlines, showing price fluctuations. A thin white horizontal line is drawn across the chart. A prominent white diagonal line runs from the bottom left towards the top right, bisecting the right side of the image. The overall aesthetic is professional and data-driven.

5

Le secteur
de la finance

De profondes mutations

De profondes mutations

Collaborateurs et clients : des enjeux variés

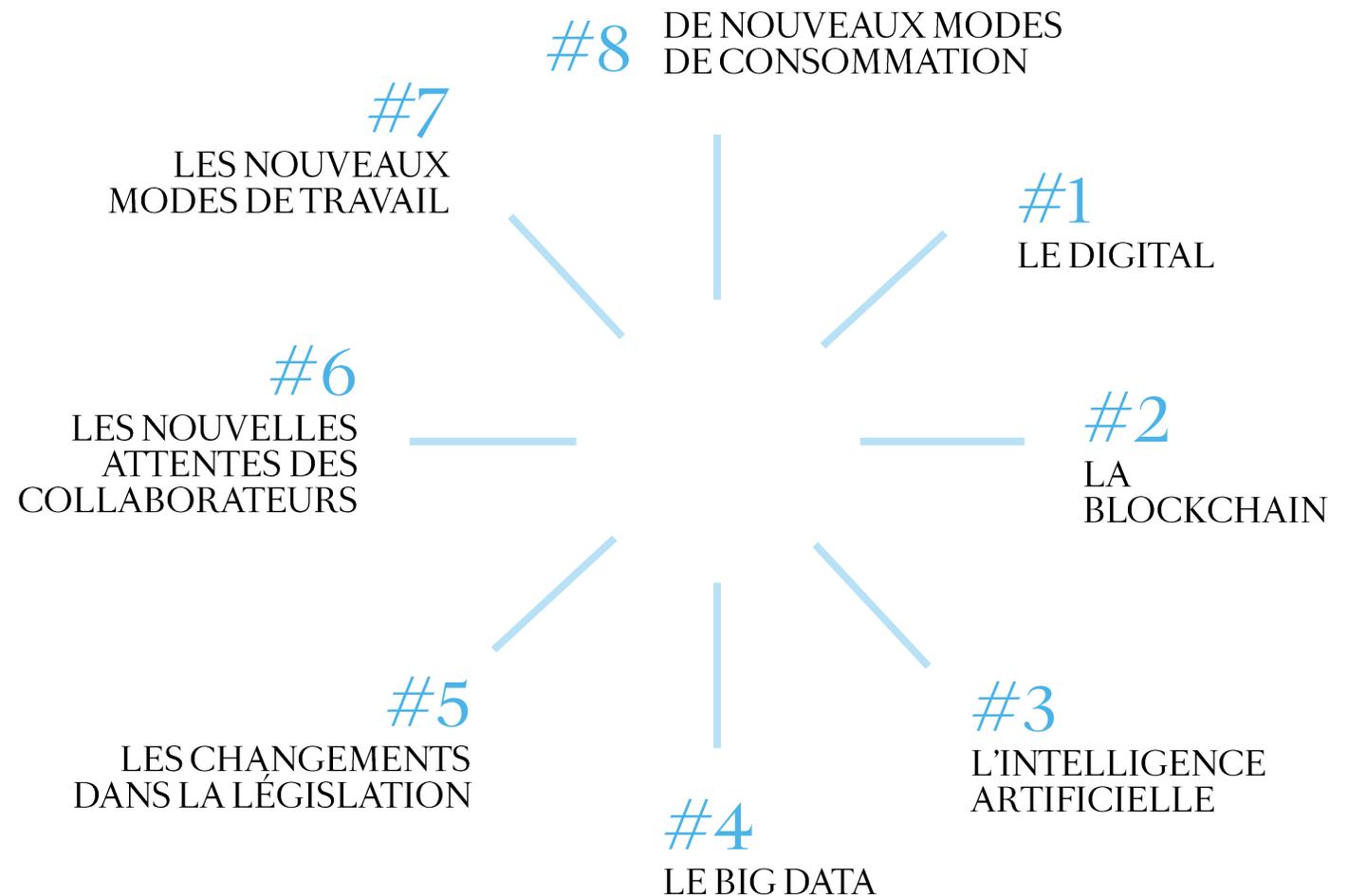
Big data, intelligence artificielle, *open-banking*, dématérialisation des services : les technologies transforment en profondeur les métiers de la finance et redessinent la hiérarchie des différents profils de collaborateurs.

Dans le même temps, et si les enjeux varient selon les typologies de banques, chaque institution est aujourd'hui soumise à **des impératifs d'instantanéité et d'hyperpersonnalisation** vis-à-vis de sa clientèle, qu'il s'agisse de particuliers ou d'entreprises.

La création de nouveaux outils digitaux et de nouvelles stratégies de communication et de vente, en partie inspirées du commerce de détail (omni-canalité, personnalisation, fluidité, transparence, etc.) semblent indispensables pour rester compétitifs et **anticiper les vagues technologiques annoncées** (blockchain).

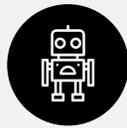
LES GRANDS FACTEURS DE TRANSFORMATION DU SECTEUR FINANCIER

Source : HTS Consulting / Observatoire des métiers de la banque.



De profondes mutations

L'IA et le secteur bancaire



Chatbot

Relation client, analyse le risque associé à chaque client



Opération de Back Office

Modélisation des risques et optimisation des capitaux



Application de trading

Analyse des signaux faibles



Application réglementaire

Détection de transactions irrégulières

Source: France Stratégies, *IA et travail*, 2018

Quel contexte ? Quels enjeux ?

Les acteurs du secteur bancaire possèdent des masses de données, ce qui démultiplie les opportunités en matière d'intelligence artificielle. La dématérialisation de la relation banque / client est aujourd'hui à l'œuvre et l'IA est plébiscitée pour des opérations simples. Néanmoins, les premiers retours d'expérience des professionnels du secteur bancaire prônent le maintien d'une partie des interactions physiques pour les cas les plus complexes, comme pour les populations peu familières des outils technologiques (23% de la population selon HTS Consulting).

Les robots s'invitent dans la banque

Comme dans bon nombre de secteurs, l'émergence de robots dans le secteur bancaire a pris de l'ampleur ces dernières années. À titre d'exemple, Société Générale Private Banking a lancé « Synoé » à la fin de 2018, solution digitale proposant des conseils adaptés à chaque client depuis un espace internet dédié. Une équipe d'experts intervient néanmoins en appui et est joignable en parallèle par les clients. BNP Paribas développe également **un service de gestion financière automatisée pour ses clients fortunés**. Ce service capitalise sur la technologie de Gambit Financial Solutions, une Fintech belge dont BNP Paribas AM, a pris le contrôle en 2017. Plus concrètement, ce service permet de déléguer la gestion d'un contrat d'assurance-vie à un robot capable de cibler des investissements, définir des objectifs financiers comme évaluer les risques etc.

Menace ou opportunité ?

Selon McKinsey, 85 % des opérations de back-office seraient automatisables. L'emploi dans la banque est donc un enjeu majeur quand on sait qu'à terme certaines tâches seront totalement gérées par les technologies. Natixis annonçait encore récemment que l'enregistrement des transactions serait entièrement automatisé d'ici 2020. En effet, la rapidité accrue permise par les technologies réduit déjà le temps moyen de passage des transactions de 40 à 3 min.

Face à l'IA, les stratégies des banques sont de deux ordres : des réductions d'effectifs d'une part, et d'autre part le recrutement de profils davantage tournés vers la data ainsi que la formation de « conseillers augmentés » qui seront assistés dans leurs tâches par des logiciels robots. Dans les banques d'affaires en particulier, « *la sophistication croissante des robo-advisors va modifier les modèles de distribution, obligeant certains conseillers traditionnels à monter en gamme* » (Deloitte, *L'émergence des Fintech*, 2017).

De profondes mutations

Les ressources humaines sous pression

La gestion des ressources humaines fait face à **deux défis** :

1. Le premier tient aux difficultés des grands groupes bancaires et à la montée en puissance de nouveaux acteurs très agiles et consommateurs de nouveaux talents comme les Fintech. De fait, le recrutement et la rétention de nouveaux talents se compliquent, comme le confirment l'augmentation de la mobilité des salariés et la hausse des démissions de collaborateurs en CDI (25 % du total des départs en 2014 contre 39 % en 2018 selon l'Association française des banques) ; ceci dans un contexte où sont fortement remis en cause les modèles d'organisation traditionnels (management vertical, etc.) ;

2. Le second défi tient au déploiement de nouvelles technologies (robotisation, digitalisation, intelligence artificielle), qui transforment profondément les métiers de la banque mais aussi les contenus de travail.

Ainsi, les compétences et rôles au sein de l'industrie financière et bancaire sont en pleine mutation, et **la hiérarchie des différents métiers est en partie redessinée** :

- Les activités de recueil et d'interprétation d'informations simples, le suivi et le contrôle des opérations courantes, mais aussi les activités de gestion administrative sont en déclin ;
- Les fonctions managériales, de vente et de support sont en pleine transformation pour s'adapter aux nouvelles relations entre les banques et leurs clients, mais aussi aux profils de collaborateurs les plus à même de répondre aux défis actuels et futurs ;
- Enfin, les activités de définition et de mise en place de stratégies, **et celles portant sur la data, l'amélioration et le développement de logiciels** sont très recherchées.



De profondes mutations

Les grandes banques pratiquent une politique de rationalisation en regroupant leurs effectifs de middle et back-office dans des espaces ouverts et collaboratifs.

Cette double dynamique – la création de nouveaux espaces de travail répondant aux nouvelles attentes, mais à un coût maîtrisé – encourage les banques à se regrouper dans des bureaux neufs hors de Paris, à l'exemple du Crédit Agricole à Montrouge.

Leurs projets immobiliers soulignent aussi l'importance des espaces collaboratifs : 30 % des espaces du campus de la Société Générale à Fontenay-sous-Bois (« Les Dunes ») sont collaboratifs contre 15 % en moyenne dans le secteur bancaire.

Les Dunes | Sakura Société Générale

Fontenay-sous-Bois (94)



Evergreen | L'Académie Crédit Agricole

Montrouge (92)



Le constat

Les collaborateurs sont de plus en plus versatiles et ont de nouvelles attentes. Dans le même temps, les banques voient leurs marges rognées et ont de plus en plus de mal à recruter.

La stratégie

Considérer l'employé comme un client qu'il faut satisfaire, attirer et retenir tout en maîtrisant les coûts immobiliers.

L'objectif

La création d'un cadre de travail favorisant la productivité et l'implication des collaborateurs.

La réponse

Proposer des bureaux qui s'adaptent à la mutation des usages, propices aux synergies et au bien-être des collaborateurs.

De profondes mutations

De nouveaux locaux pour accueillir autrement : l'avenir des agences bancaires en question

Accélération des fermetures

De moins en moins fréquentées, les agences font depuis quelques années les frais de l'érosion des marges des banques, de la digitalisation croissante des opérations bancaires et de la concurrence de nouveaux acteurs. Si la France reste l'un des pays d'Europe les mieux pourvus (55 agences pour 100 000 habitants contre 40 en moyenne en Europe), **leur nombre est ainsi passé de 39 000 en 2010 à 36 000 environ en 2018**. Les fermetures ne sont pourtant pas la seule réponse à l'inadaptation du modèle traditionnel des agences bancaires. De la même façon que le e-commerce n'a pas tué les boutiques mais a conduit les enseignes à repenser leurs stratégies pour optimiser l'efficacité des différents canaux de distribution, les banques mettent ainsi en place de nouvelles stratégies et repensent les points de contacts avec la clientèle.

Un modèle en cours de réinvention

Parallèlement à la réduction du nombre d'agences, plusieurs banques rassemblent ainsi leurs activités au sein de locaux plus grands, plus visibles et mieux situés sur le modèle des *flagships* de grandes enseignes internationales. Le but est de « faire moins mais mieux » **en adoptant les codes du retail, de façon à réenchanter les relations entre les banques et**

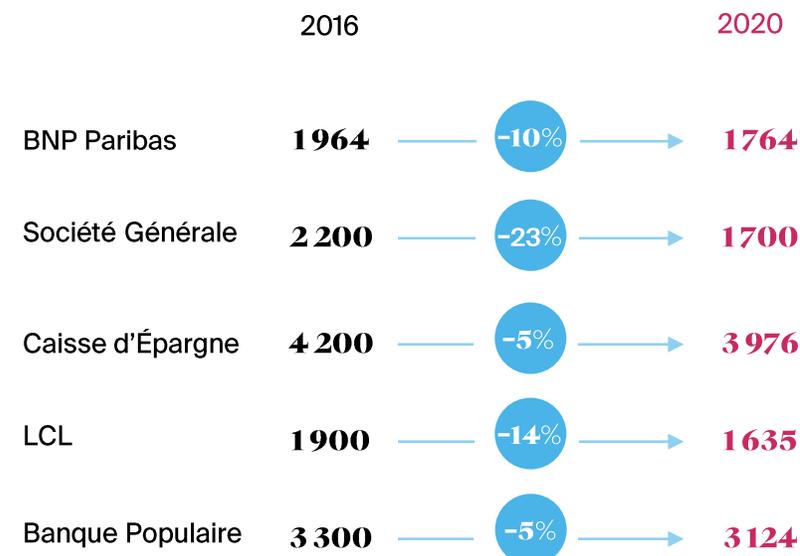
leurs clients en offrant à ces derniers des parcours digitaux, interactifs et personnalisés au sein de locaux modernisés et conviviaux. Pour véhiculer une image de changement et d'adaptation aux nouveaux modes de travail collaboratifs, certaines banques intègrent également les codes du coworking et du « flex-office », à l'image de l'agence inaugurée au début de 2019 par le Crédit du Nord au 28 place Rihour à Lille.

La montée en gamme des réseaux d'agences bancaires ne se limite pas à quelques flagships vitrines. De nouveaux concepts sont diffusés sur tout le territoire et **servent à renforcer la relation de proximité avec la clientèle**, à l'exemple du concept « Agence Active » lancé par Crédit Agricole IDF ou de la création par la Société Générale de 120 « espaces pro » d'ici 2020. Comme pour les commerces traditionnels, l'objectif des banques est également de s'adapter à l'évolution des modes de vie en élargissant les horaires d'ouverture, à l'image du test récemment mené par LCL, qui a ouvert jusqu'à 20 heures quelques agences dans plusieurs grandes villes de France. Dans des zones moins bien desservies et équipées, certains imaginent des scénarii visant à donner aux agences bancaires un rôle central en matière d'aménagement et d'animation du territoire, en transformant celles-ci en « hubs multi-services » intégrant toute une gamme d'offres relatives à la santé, la culture, etc.*

*Source : Onepoint, *Banque de détail : un modèle de distribution à la croisée des chemins*.

ACCÉLÉRATION DES FERMETURES D'AGENCES

Évolution du nombre d'agences en France (estimations communiquées par les banques*)



Sources : Sia Partners / Société Générale
*Estimations susceptibles d'évoluer fréquemment



6

Le secteur
de la finance

L'essor des Fintech

L'essor des Fintech

De quoi s'agit-il ?

Contraction de *financial technology*, la « Fintech » désigne ces entreprises (start-up et PME) qui fournissent des services financiers grâce à des solutions innovantes. Celles-ci sont apparues après la crise économique de 2008 pour repenser le modèle de la finance grâce à la technologie.

Un contexte favorable

En France, l'émergence des Fintech date du début des années 2010. Toutefois, **c'est à partir de 2015 que le phénomène prend réellement de l'ampleur** avec plus de 100 millions d'euros de fonds levés. Parmi les conditions favorisant le développement de la Fintech : une défiance croissante de la population à l'égard des entreprises financières traditionnelles, la généralisation de l'usage du mobile et la diffusion de plus en plus large et rapide des progrès technologiques, qui mettent l'innovation à portée de tout un chacun, un assouplissement de la réglementation dans des secteurs comme le paiement et le

financement, et enfin des ressources de financement de plus en plus importantes qui permettent un accroissement constant et rapide des levées de fonds.

Des levées de fonds historiques

Si 2018 a été pour les Fintech françaises une année record avec 370 millions d'euros levés (74 opérations), **2019 s'annonce comme un cru encore plus exceptionnel** avec 354 millions d'euros levés (39 opérations) sur le seul 1^{er} semestre. Aux premières places de ces levées de fonds de 2019, des noms aujourd'hui bien identifiés comme Wynd, Younited Credit, Lunchr, Alan ou encore Finexkap.

Les financements des Fintech proviennent notamment de grands institutionnels (banques et assureurs), qui viennent soutenir l'internationalisation des projets. Les banques traditionnelles mettent également en place des dispositifs collaboratifs et multiplient les partenariats avec les jeunes pousses, à l'image de BNP Paribas à « Station F » ou des incubateurs de La Banque Postale (« Platform58 ») au 50 rue de la Victoire et de Crédit Agricole (« le Village by Crédit Agricole ») au 55 rue La Boétie.

Plus de

500

Fintech
en France

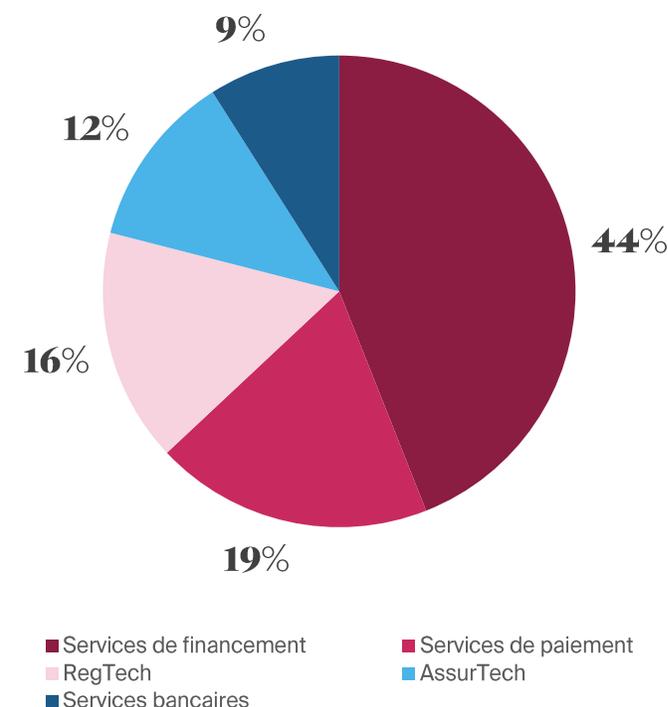
27%

Nombre en
hausse de 27 %
Entre 2018 et 2019

354M€

Levés au
1^{er} semestre 2019
370 M€ sur
l'ensemble de 2018

Répartition des Fintech par secteur d'activité
En France en 2019



L'essor des Fintech

Panorama des principaux acteurs / métiers de la Fintech française

Services de paiement

Terminaux de paiement, paiement mobile, flux de paiement, transfert d'argent et de devises, cash-back



Services de financement

Financement participatif et alternatif, crédit à la consommation, cagnottes en ligne



Services d'investissement

Épargne, gestion de portefeuille, asset management, robo-advisors



Services bancaires / Néobanques

Néobanques, agrégation de comptes, autres services bancaires



Blockchain et Crypto-actifs

Crypto-actifs, solutions de blockchain pour les acteurs du secteur financier



Middle et back-office

Comptabilité, trésorerie, autres services de middle et back-office aux institutions financières, etc.



Regtech

Risk management, LegalTech, cybersécurité



Assurtech

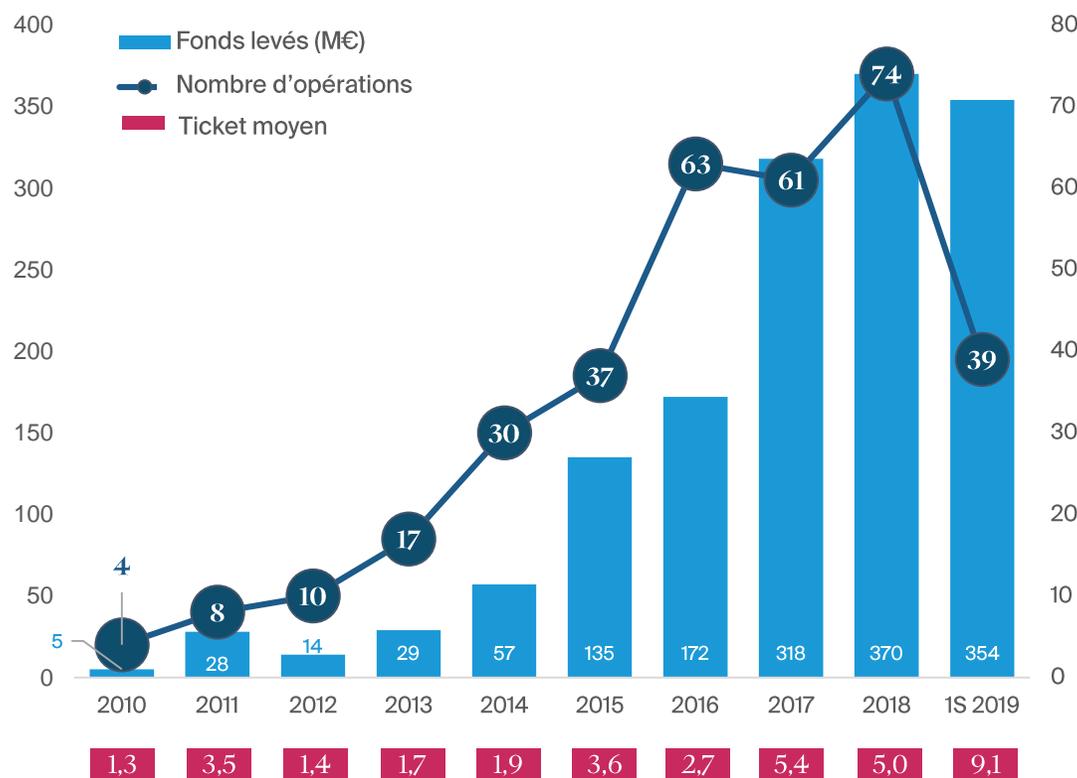
Assurances connectées, courtiers et comparateurs d'assurances, cautions



Sources : KPMG / France Fintech

L'essor des Fintech

Les fonds levés par les Fintech en France



Source : KPMG

Principales levées de fonds recensées en 2019

SOCIÉTÉ	TYPLOGIE	MONTANT LEVÉ (M€)
WYND	SERVICES DE PAIEMENT	72
YOUNITED CREDIT	SERVICES DE FINANCEMENT	65
SHIFT TECHNOLOGY	ASSURTECH	53
ALAN	ASSURTECH	40
FINEXKAP	SERVICES DE FINANCEMENT	39
SPENDESK	SERVICES DE PAIEMENT	35
LUNCHR	SERVICES DE PAIEMENT	30
BANKIN'	SERVICES BANCAIRES	20
GEORGES	MIDDLE-OFFICE ET BACK-OFFICE	10
FAIRMONEY	SERVICES DE FINANCEMENT	10
PRETTO	SERVICES DE FINANCEMENT	8
JENJI	MIDDLE-OFFICE ET BACK-OFFICE	6
MOONCARD	SERVICES DE PAIEMENT	5
SESAMM	SERVICES D'INVESTISSEMENT	4,4
TRUSTPAIR	REGTECH	4

Source : Knight Frank

L'essor des Fintech

Les banques « traditionnelles » soutiennent l'essor des Fintech

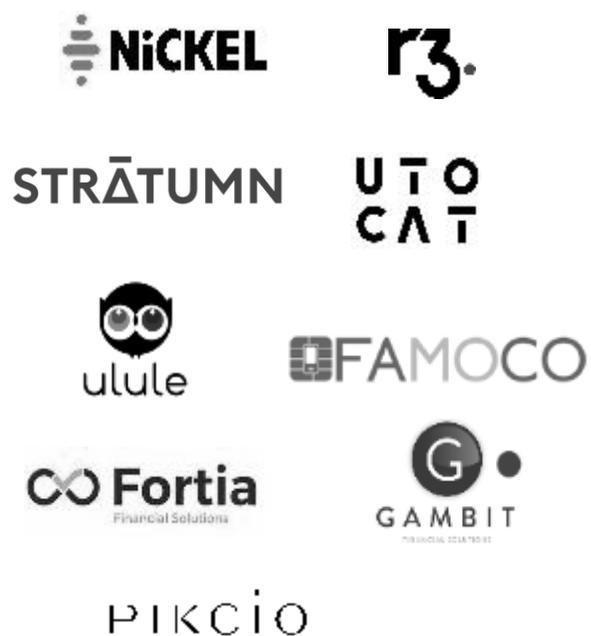
L'engouement pour les Fintech se traduit par la forte croissance des levées de fonds. Outre les aides publiques, très importantes en France en phase d'amorçage, les sources de financement sont très variées.

Aux côtés de *business angels*, de fonds de capital-risque généralistes déjà très engagés dans les start-up de la finance comme Kima Ventures ou Partech Ventures, ou de fonds exclusivement dédiés aux Fintech, banquiers et assureurs

investissent également massivement, à l'exemple de BNP Paribas, des banques du groupe BPCE, de Crédit Mutuel / Arkéa ou de La Banque Postale.

Exemples de participations de grandes banques françaises dans les start-up de la Fintech

BNP PARIBAS



BPCE



CRÉDIT MUTUEL / ARKÉA



Sources : Deloitte / KPMG

L'essor des Fintech

Quel potentiel de croissance pour la Fintech ?

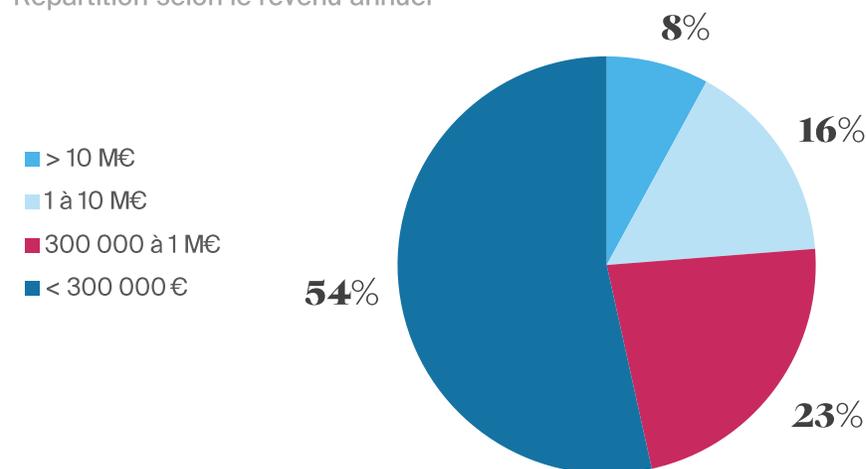
Le secteur de la Fintech compte plus de 500 entreprises, pour la plupart de taille modeste (moins de dix salariés). 77 % affichent un revenu annuel inférieur à un million d'euros quand seules 8 % dépassent les 10 millions d'euros. L'arrêt ou la mise en liquidation récente de Monaize, Valoo, Sharepay ou Marie Quantier soulignent **les difficultés à construire un modèle rentable**. En cause, la faiblesse des marges opérationnelles, des opportunités plus limitées dans certains types d'activité comme le crowdfunding, la concurrence croissante de Fintech étrangères, ou celle des réseaux traditionnels qui ont pris à leur tour le virage de la transformation numérique.

Si les montants levés ne cessent de progresser, ils restent assez faibles, ce qui limite l'émergence de licornes dans l'Hexagone alors que le Royaume-Uni en compte déjà plusieurs (TransferWise, Revolut, Monzo, Greensill, OakNorth). Toutefois, quelques champions nationaux se développent rapidement, comme October, Younited, Payfit, Shift Technology, Alan, Wynd ou encore Ledger. Ces entreprises font toutes partie du **Next 40**. Dévoilé mi-septembre 2019 par le gouvernement, ce nouvel indice destiné à favoriser l'émergence de leaders de rang mondial traduit **un contexte de plus en plus favorable** au développement de la Fintech : de plus en plus structuré, l'écosystème

français bénéficie de toujours plus de liquidités et d'innovations technologiques qui aident à faire croître de nouveaux fleurons. Parmi les secteurs les plus prometteurs du moment, l'Assurtech, la gestion d'actifs ou encore la Regtech qui, combinant réglementation et nouvelles technologies, permet de répondre plus efficacement aux exigences liées à la conformité.

Enfin, avec le renforcement attendu de la place financière de Paris, **le Brexit pourrait aussi accélérer l'expansion du secteur des Fintech** en France, dans un contexte de forte concurrence entre villes et nations européennes (Amsterdam, Bruxelles, pays baltes, etc.) pour attirer des structures aujourd'hui implantées à Londres. De ce fait, les pouvoirs publics sont conscients de la nécessité de sourcer, d'accueillir et d'accompagner ces acteurs, à l'image de « Swave », accélérateur de Fintech créé fin 2017 à l'initiative de l'État et logé dans la Grande Arche de La Défense.

Les Fintech en France
Répartition selon le revenu annuel*



Source : Exton Consulting / *En 2018

Les Fintech et Assurtech du Next40





BUSINESS

Search 8

20%

10%

30%

45%



L'essor des Fintech

L'immobilier des Fintech : une solution pour chaque étape de vie

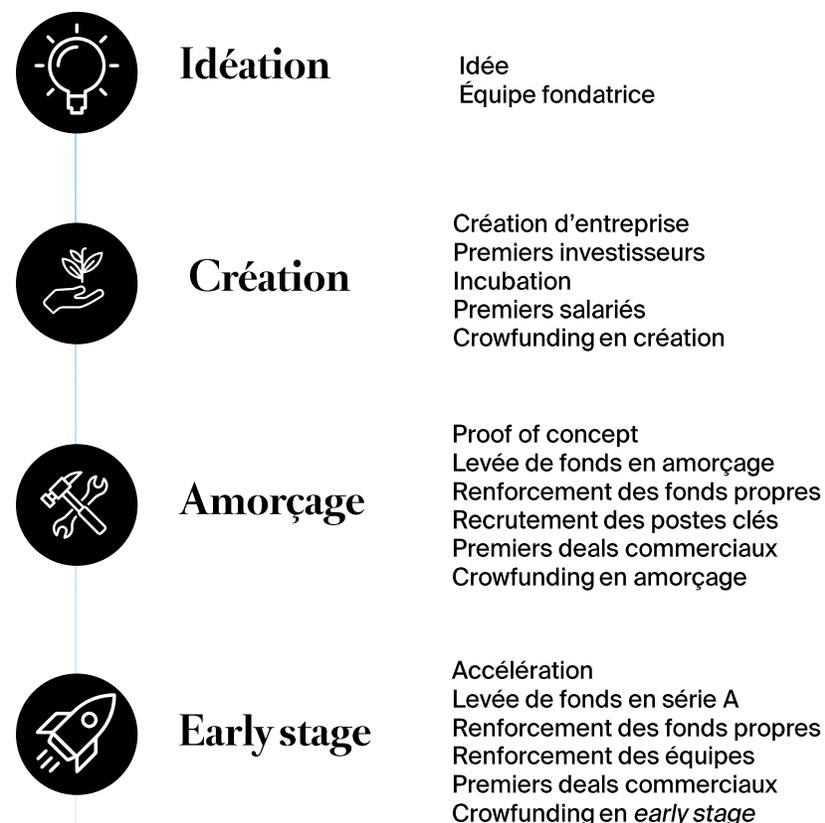
L'immobilier des Fintech n'est pas facile à appréhender car plusieurs critères (taille, maturité, activités) jouent dans le type de solutions adoptées. Par ailleurs, celles-ci peuvent rapidement évoluer du fait de l'émergence continue de nouveaux acteurs et d'aventures entrepreneuriales parfois mouvementées. Quelques grandes tendances peuvent toutefois être isolées.

En phase de création, d'amorçage et d'« early stage », les start-up bénéficient d'hébergement au sein de couveuses, d'incubateurs et d'accélérateurs, qui correspondent aux différentes étapes de leur parcours de vie. D'initiative publique ou privée, parfois dédiées spécifiquement à l'accompagnement des Fintech, ces structures font valoir **de nombreux atouts parmi lesquels un cadre de travail stimulant**, le renforcement de la crédibilité des start-up vis-à-vis de partenaires institutionnels, l'opportunité de rencontrer d'autres entrepreneurs et de mettre en place des partenariats, une aide pratique sur diverses problématiques (obtenir un agrément bancaire, etc.) et, bien sûr, un hébergement à moindre coût.

Parmi les grands incubateurs de Fintech d'Île-de-France figure notamment « Swave ». Inaugurée en 2017 à La Défense, cette structure est soutenue par l'État et plusieurs entreprises (Société Générale, AG2R La Mondiale). **De grandes banques ont également ouvert des lieux dédiés à l'innovation** : c'est le cas de l'accélérateur du Crédit Agricole (« Le Village by CA » au 55 rue La Boétie dans le 8^e) ou de l'incubateur de La Banque Postale (« Platform 58 » au 58 rue de la Victoire dans le 9^e), tous deux situés dans des quartiers très prisés des start-up.

L'inauguration en 2017 des 34 000 m² de la « Station F » dans le 13^e arrondissement a permis l'émergence d'un nouveau hub de start-up hors de l'hypercentre parisien, mais dans un secteur prisé depuis deux décennies par de grandes banques françaises (BPCE). Parmi la trentaine de programmes d'accompagnement proposés dans la « **Station F** », celui proposé par BNP qui, s'appuyant sur la société californienne Plug and Play, collabore avec des Fintech afin d'identifier **des solutions innovantes qui l'aideront à accélérer sa transformation digitale**.

Un parcours type du cycle de vie d'une start-up



Source : PwC, *Etude sur le financement des start-up*, 2017.

L'essor des Fintech

Coworking et bureaux en propre

Le dynamisme des levées de fonds, la nécessité de croître en France comme à l'international et celle d'embaucher rapidement expliquent **l'impératif de flexibilité des Fintech**. Cette exigence se traduit par une multiplication des prises à bail de courte durée et des sous-locations, qui expliquent la géographie mouvante des start-up.

Proposant un **mode d'occupation agile particulièrement bien adapté aux entreprises du secteur des nouvelles technologies, les Fintech privilégient également le coworking**. Elles contribuent ainsi au succès de ces espaces, qui ne cessent de se multiplier en région parisienne (près de 160 000 m² pris à bail depuis le début de 2019 en Île-de-France, après 135 000 m² en 2018 et 100 000 m² en 2017). La plupart des grands opérateurs de coworking bénéficient de la demande de bureaux des Fintech. Plusieurs d'entre elles sont par exemple logées chez WeWork, comme dans le site de près de 20 000 m² ouvert il y a quelques mois au 198 avenue de France dans le 13^e et qui bénéficie de sa proximité géographique avec la « Station F ». Parmi les autres opérateurs concernés, Morning Coworking, Spaces, Deskéo ou encore

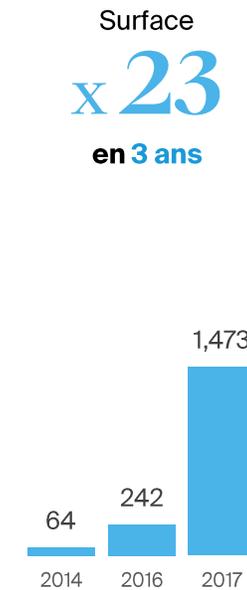
StartWay qui, en collaboration avec La Banque Postale, gère un espace de travail partagé au sein de l'incubateur « Platform58 » dans le 9^e arrondissement.

Cela dit, la grande majorité des Fintech disposent de leurs propres bureaux. **Principalement situées dans l'hypercentre de Paris**, ces surfaces sont généralement de taille modeste (moins de 500 m²). Toutefois, elles ne cessent de croître au rythme des levées de fonds et en raison du succès de certaines pépites françaises, à l'exemple des 4 500 m² loués par Younited en 2018 au 21 rue de Châteaudun. L'analyse de la demande exprimée laisse entrevoir d'autres prises à bail significatives au cours des prochains mois. Toutefois, la pression exercée par la hausse des loyers et la très forte pénurie de bureaux disponibles dans la capitale, avec un taux de vacance toujours inférieur à 3 % dans Paris intra-muros, pourraient contraindre les mouvements de Fintech. Ces difficultés à se loger pourraient accentuer le recours au coworking. Pourraient-elles également favoriser d'autres pôles tertiaires, mieux pourvus en grandes surfaces de bureaux de qualité, moins onéreux et facilement accessibles par les transports en commun ? Ce qui est sûr, c'est que l'immobilier est plus que jamais un sujet stratégique, dont ces entreprises dépendent pour poursuivre leur développement dans un contexte où il faut redoubler d'efforts pour sécuriser l'embauche des meilleurs talents.

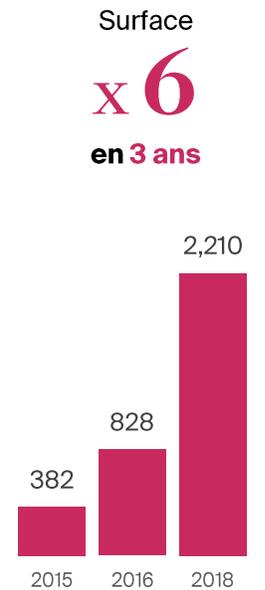
Exemples d'accroissement de surfaces louées par les Fintech
Surfaces de bureaux prises à bail, en m²



younited credit.



PayFit



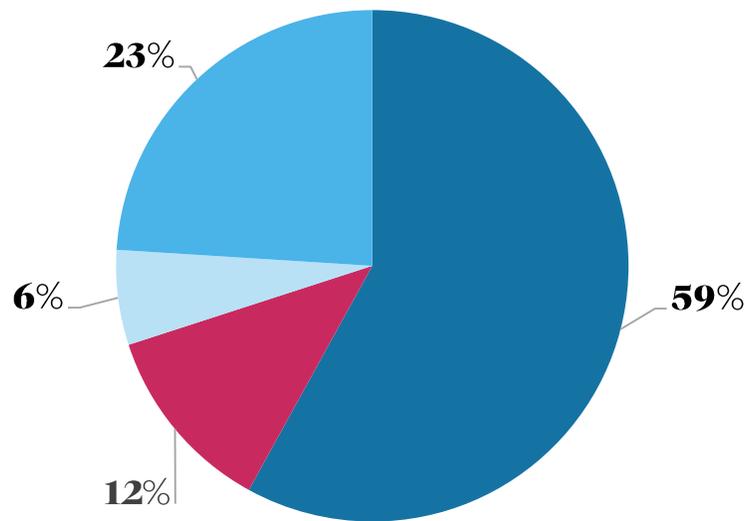
wynd

Source : Knight Frank

L'essor des Fintech

Près de
80 %
En Île-de-France

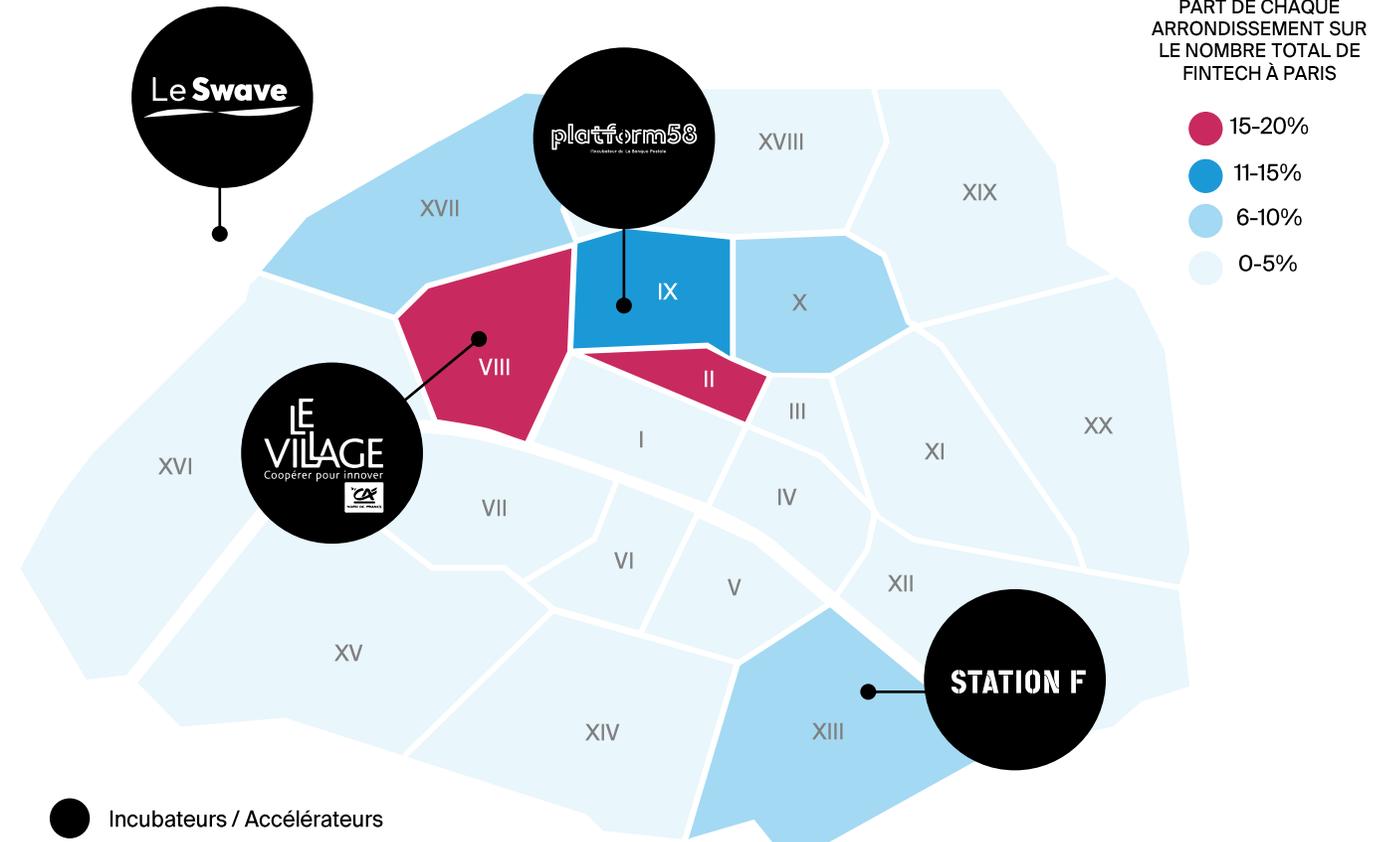
Répartition géographique sur le nombre total de Fintech françaises implantées dans l'Hexagone



■ Paris ■ Hauts-de-Seine ■ Autres IDF ■ Régions

Source : Knight Frank, d'après France Fintech, *Panorama des Fintech françaises 2019*

Cité Financière : un tiers des implantations de Fintech à Paris

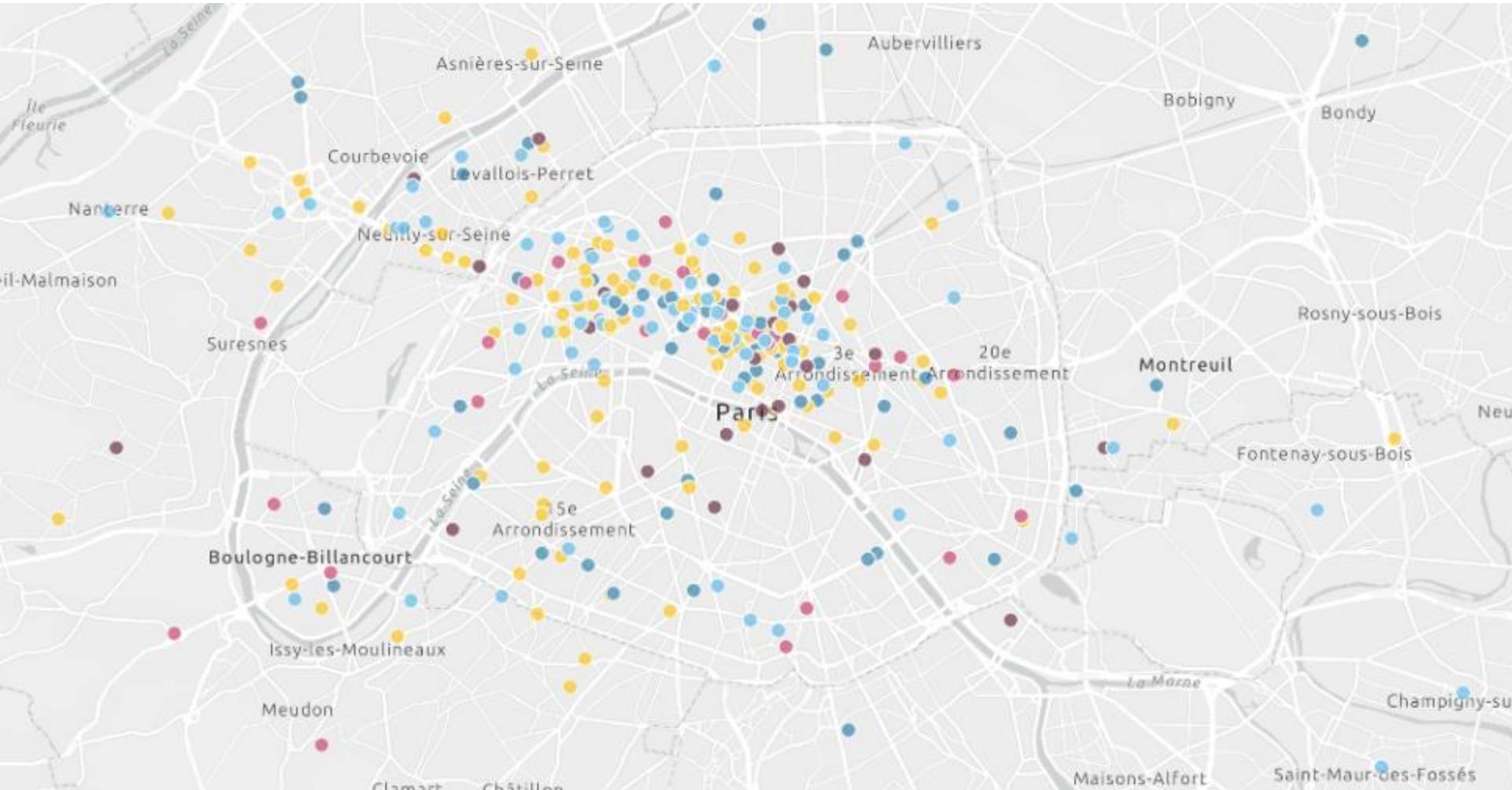


- Le développement et les embauches des Fintech bénéficient majoritairement à **la région Ile-de-France, qui héberge près de 80 % d'entre elles**, même si quelques villes en régions sont dynamiques grâce, notamment, à l'existence de programmes d'accompagnement dédiés (« B612 » à Lyon et Grenoble, « French Assurtech » à Niort, « EuraTechnologies » à Lille, etc.).

- En Île-de-France, les Fintech privilégient très largement Paris et les quartiers de l'hypercentre en particulier. Parmi les secteurs les plus prisés : le 2^e arrondissement, **cœur historique de l'écosystème des start-up** (Sentier), et les 8^e et 9^e arrondissements, pôles tertiaires majeurs choisis par quelques-unes des Fintech les plus dynamiques (Younited Credit, Leetchi, October, etc.).

L'essor des Fintech

Cartographie des Fintech franciliennes : répartition par secteur géographique et type d'activité



Source : Knight Frank, d'après France Fintech, Panorama des Fintech françaises 2019

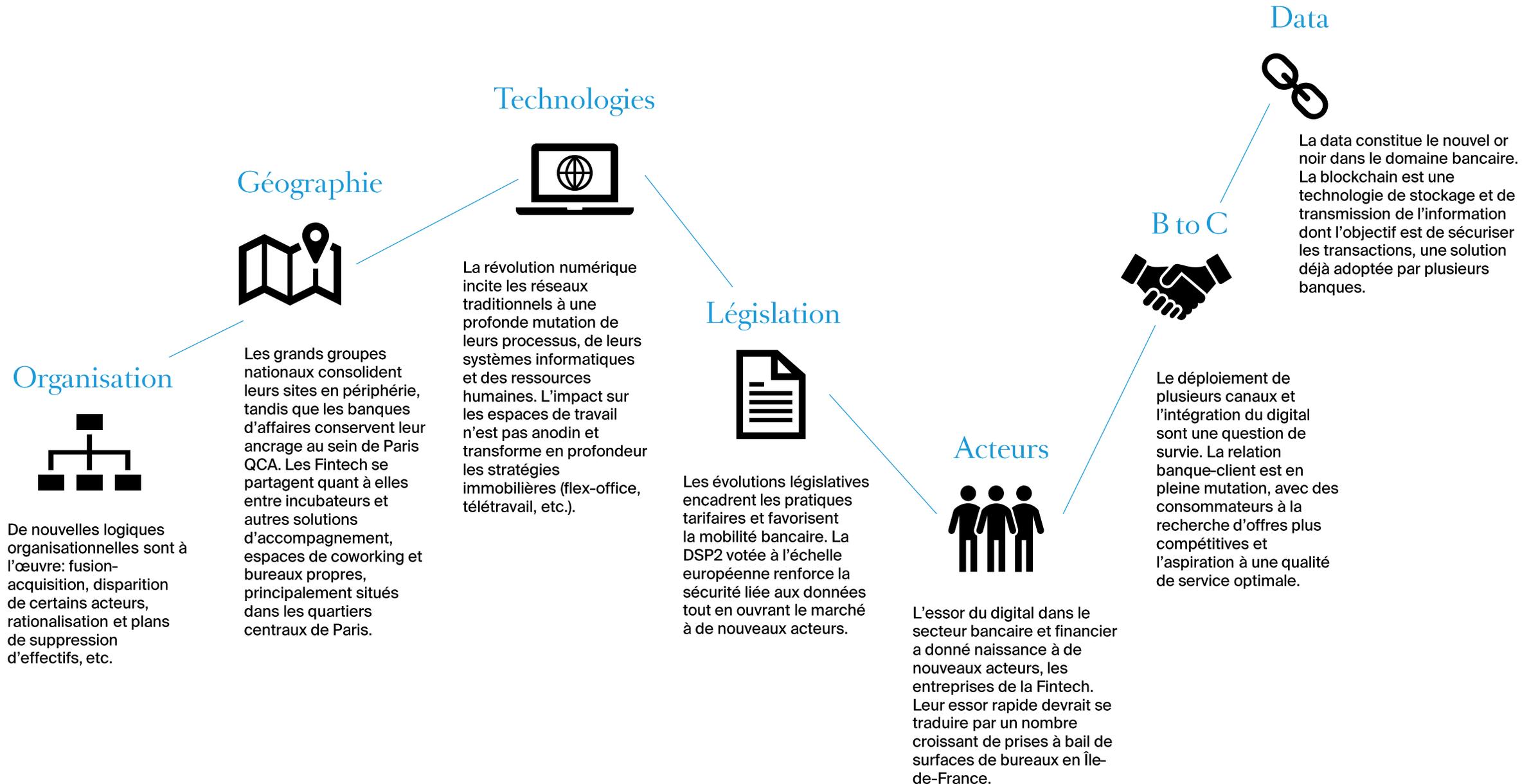
The background is a dark blue collage of Bitcoin coins and US dollar bills. The Bitcoin coins are scattered throughout, with some showing the '1 BTC' and 'BITCOIN' text. The dollar bills are partially visible, showing the portrait of George Washington and the date 'JULY 4, 1776'.

7

Le secteur
de la finance

Synthèse & contacts

Éléments de synthèse



Contacts

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 19 000 collaborateurs intervenant depuis 512 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y plus de 45 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 4 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), incluant l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr



David Bourla
Head of Research | Partner

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