



Immobilier d'entreprise : Knight Frank analyse l'effet Brexit à Londres... mais aussi à Paris et à Francfort

Un effet d'aubaine. Les très bonnes performances de l'immobilier d'entreprise à Paris en 2016 ont été abondamment analysées. Il n'est pas dit cependant que l'impact du vote anglais en faveur du Brexit ait été suffisamment pris en compte.

Eternel challenger, le marché parisien a, pour la première fois de son histoire, presque fait jeu égal avec son rival, avec 19,5 milliards d'euros d'investissement contre 21,22 milliards d'euros (à taux de change constant), pour le Grand Londres.

Or cela s'est passé précisément l'année où un vote inattendu a pris de court, de l'autre côté de la Manche, les investisseurs. La relation de cause à effet ne fait pas de doute.

Epiphénomène ou tendance lourde ? Bon nombre d'investisseurs opérant sur le marché britannique ont, sur l'instant, privilégié, l'attentisme. Certains, à l'exemple de plusieurs fonds asiatiques, ont eux tourné leur regard vers le continent, et notamment la France. Le trou d'air a été patent au troisième trimestre, mais la remontée du volume de transactions à la fin de l'année interdit de tirer des conclusions sur le long terme.

	Volume investi en 2016	Evolution annuelle	Taux de rendement à fin 2016	Evolution annuelle	Demande placée en 2016	Evol Sur un an	Loyer Prime à fin 2016 (en €/m ² /an)	Evol Sur un an
Londres (*)	21,2 milliards d'€ (***)	↓	3,50%	↑	1,43 million de m ²	↓	1.530€ (***)	↓
Paris (**)	19,5 milliards d'€	↑	3,00%	↓	2,45 millions de m ²	↑	770€	↑
Francfort	4,7 milliards d'€	↑	3,80%	↓	0,53 million de m ²	↑	460€	↑

(*) : Londres compris comme Central London et M25



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Vers une Europe et un marché de l'investissement plus multipolaires ? Le scénario le plus probable qui se dessine est que le Brexit n'entraînera pas un exode massif et rapide des activités et des investissements de Londres, ni l'émergence d'une nouvelle « capitale » financière sur le continent. Il y aura des arbitrages, qui devraient se traduire par des délocalisations de certaines activités liées au passeport financier européen actuellement implantées à Londres. Ces délocalisations peuvent être estimées à terme à près de 20% de l'activité des banques d'affaires, des assurances et des autres compagnies financières. Assurément de quoi réduire la prédominance de Londres sur les marchés financiers mais pas de faire disparaître son rôle, qui restera très important. Il en ira probablement de même sur le marché de l'investissement immobilier, où certains investisseurs privilégieront moins systématiquement la capitale britannique.

Où iront ces activités ? Paris et Francfort apparaissent en bonne place pour en être les grands bénéficiaires. HSBC a déjà annoncé le départ d'une partie de ses activités vers Paris. Goldman Sachs pourrait faire de même vers Francfort. Mais il est probable que les entreprises éviteront à l'avenir de mettre tous leurs œufs dans le même panier, à l'inverse de ce qu'elles avaient fait avec Londres depuis plus de 30 ans. Les choix seront faits métier par métier, en fonction des législations et des compétences locales ou de l'histoire propre de chacune des entreprises. Il faut donc s'attendre à un fonctionnement plus éclaté, moins centralisé, un peu comme ce qui existait au Moyen-Age en Lombardie ou avec la Ligue Hanséatique. Un modèle qui offrirait en outre la possibilité de procéder à de nouveaux arbitrages, plus légers et donc plus faciles. Car ce qui ressort surtout du Brexit, c'est l'instabilité de l'environnement dans lequel s'inscrivent les activités financières ou celles de l'investissement. A ce titre d'ailleurs, qu'il s'agisse de Paris, de Francfort ou des autres villes européennes, il ne faut pas s'attendre à des décisions spectaculaires d'entreprises ou d'investisseurs avant que l'Europe ne soit sortie du long tunnel électoral dans lequel elle est entrée en 2017. Tout dépendra des choix des électeurs en France, en Allemagne ou ailleurs. Car s'il n'y a plus d'Union Européenne, il n'y a plus de Brexit

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 14 000 collaborateurs intervenant depuis 413 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y plus de 40 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 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

www.bureauxkf.fr



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>