

Communiqué de presse

Paris, le 26 mars 2019

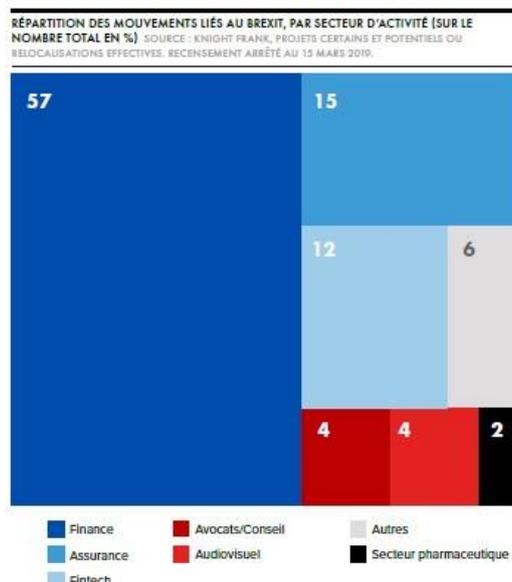
Brexit : Le 12 avril, et après ? L'analyse de Knight Frank

« *Préparés au pire, en espérant le meilleur* », c'est l'état d'esprit de cette deuxième publication sur l'impact du Brexit. A quelques jours de l'échéance du 12 avril, **Knight Frank analyse les conséquences potentielles sur les marchés immobiliers européens.**

Nette accélération des mouvements liés au Brexit

Si la possibilité d'un *no deal* est de plus en plus présente dans les esprits des dirigeants britanniques et européens, c'est aussi, et depuis de longs mois, une préoccupation majeure pour les entreprises implantées outre-Manche. Face à l'incertitude, celles-ci sont de plus en plus nombreuses à prendre leurs dispositions en transférant capitaux et emplois au sein des différents pays de l'UE. Si Knight Frank se refuse à parler d'hémorragie, **l'accélération des délocalisations liées au Brexit est tout de même assez nette** : « Avec 349 projets certains et potentiels, le nombre de mouvements liés au Brexit a été multiplié par deux entre 2017 et 2018 tandis que près d'une cinquantaine de mouvements ont déjà été comptabilisés depuis le début de 2019 » indique David Bourla, Directeur Etudes et Recherche chez Knight Frank France.

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.



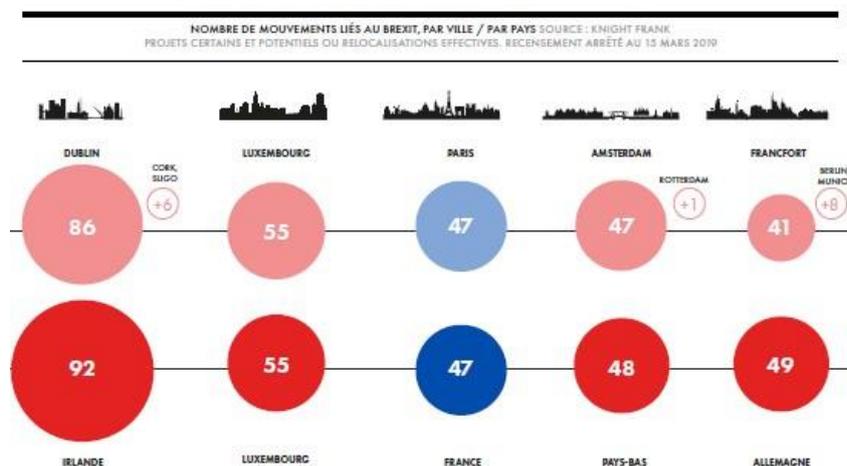
Dans **d'autres domaines régis par le droit de l'UE, comme l'audiovisuel ou le secteur pharmaceutique**, certaines entreprises ouvrent également des bureaux dans l'un des 27 États membres, y songent a minima. L'aspect réglementaire n'est pourtant pas le seul élément qui entre en considération. Le Brexit pose également la question de la capacité des entreprises à attirer une main d'œuvre hautement qualifiée et hyper-mobile, dont dépendent leur succès et leur degré d'innovation.

Communiqué de presse

Essentiel pour les sociétés de secteurs à haute valeur ajoutée, le sujet de la rétention et de l'attraction des talents l'est aussi pour Londres, comme pour les métropoles européennes candidates à l'accueil des entreprises.

Dublin, Luxembourg et Paris dans le trio de tête

Dans ce contexte, ces métropoles européennes font toutes valoir leurs atouts, du dynamisme de leur économie à la souplesse de leur cadre fiscal en passant par leur qualité de vie. Six mois après la précédente étude publiée par Knight Frank, **Dublin reste en tête de cette course à l'implantation des entreprises (86 projets), devant Luxembourg (55), Paris (47), Amsterdam (47) et Francfort (41)**. Ce Top 5 des mouvements liés au Brexit a peu évolué, même si la percée d'Amsterdam est assez remarquable. La ville néerlandaise, qui peut se prévaloir de quelques belles arrivées d'entreprises financières, a également bâti son succès sur sa capacité à attirer les acteurs n'appartenant pas au monde de la finance, avec la venue de plusieurs sociétés audiovisuelles ou pharmaceutiques.



L'analyse des gains d'emplois pour chaque ville dessine une hiérarchie plus resserrée. Malgré un manque de visibilité d'autant plus important que les estimations ne cessent de fluctuer, les effectifs concernés demeurent eux 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 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.

Paris : une belle dynamique à confirmer

Paris demeure indéniablement une destination de choix. La capitale française a même comblé une partie de son retard sur Luxembourg et creusé l'écart avec Francfort à la faveur d'une accélération des décisions d'implantation. Les efforts entrepris pour améliorer l'image de la France et les conditions d'accueil offertes aux entreprises semblent donc payer, même si cette belle dynamique reste à confirmer.

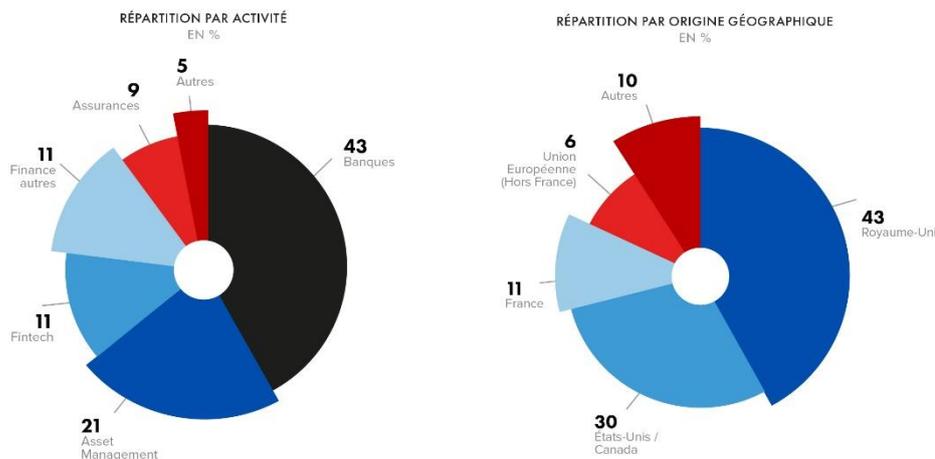
C'est la finance qui, sous ses différentes formes, constitue la très grande majorité du nombre de mouvements liés au Brexit à Paris. La banque est particulièrement bien représentée au sein de ce secteur : elle compte pour 43 % de l'ensemble des projets, devant des sociétés de gestion d'actifs et de courtage ou des fintechs. Par ailleurs, Britanniques (43 % des projets), Américains (30 %) mais aussi Français (11 %) forment les plus grandes parts des mouvements recensés à Paris. La proportion des

Communiqué de presse

Asiatiques est en revanche très modeste (2 %), à la différence de la situation observée dans des villes comme Amsterdam et Francfort.

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 Ile-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 du quartier central des affaires (QCA), 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, La Défense s'affirme comme une solution de report évidente. Ce marché profitera 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, et peut même aujourd'hui s'enorgueillir de compter un nouvel acteur de premier plan avec l'arrivée récente de l'Autorité bancaire européenne »** conclut David Bourla.

ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT À PARIS SOURCE : KNIGHT FRANK
MOUVEMENTS CERTAINS ET POTENTIELS RECENSÉS ENTRE LA MI-2016 ET LE 15 MARS 2019



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 18 170 collaborateurs intervenant depuis 523 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a 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 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Design & Delivery (conseil en aménagement d'espaces), Retail (commerce), l'investissement avec le département Capital Markets et l'expertise avec Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com