



# UNDER PRESSURE

## #3



## **BREXIT**

QUELLES INCIDENCES SUR LES MARCHÉS  
IMMOBILIERS EUROPÉENS ?

# 01

## THE LONG & WINDING ROAD

6 - 9

CHRONOLOGIE DU BREXIT

# 02

## DAZED & CONFUSED

10 - 13

ANALYSE DES  
MOUVEMENTS LIÉS  
AU BREXIT

# 03

## SUPERSONIC

14 - 18

ZOOM SUR  
LA FINTECH

INTERVIEW  
SMART LENDERS AM

# 04

## WORLD & MOTION

19 - 23

OÙ VONT LES « EXILÉS »  
DU BREXIT ?

LE BREXIT ET LE MARCHÉ  
IMMOBILIER DE DUBLIN

# 05

## HIGH HOPES

24 - 29

LE BREXIT ET LE MARCHÉ  
IMMOBILIER PARISIEN

INTERVIEW  
CHOOSE PARIS REGION

# 06

## ALRIGHT

30 - 31

LE BREXIT ET LE MARCHÉ  
IMMOBILIER LONDONIEN

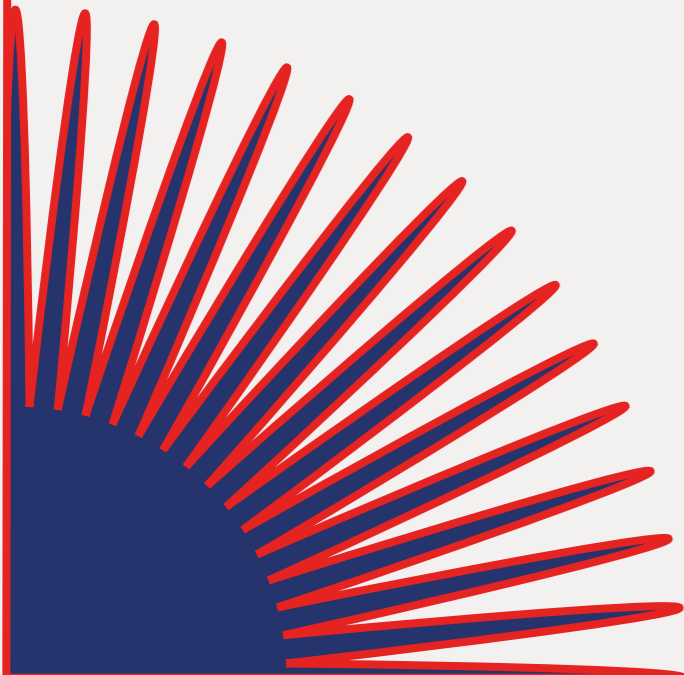
# 07

## SAFE EUROPEAN HOME

32 - 33

LE BREXIT ET LE MARCHÉ  
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

INTERVIEW  
MARK HARVEY  
KNIGHT FRANK



**Contact**

**David Bourla**

Chief Economist  
& Head of Research France  
  
+33 (0)1 43 16 55 75  
  
david.bourla@fr.knightfrank.com

**Auteurs**

**David Bourla**

Chief Economist  
& Head of Research France

**Annabelle Vavasseur**

Research analyst France

**POUR LE MARCHÉ DE LONDRES**

**Faisal Durrani**

Head of London Commercial Research

**POUR LE MARCHÉ DE DUBLIN**

**John Ring**

Head of Research Ireland

© Knight Frank SNC 2020

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

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

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

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques.

La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits visuels : ©Shutterstock / ©Pexels / ©Unsplash.

Couverture : librement inspirée de l'œuvre de Shepard Fairey « Celebration Day », 18 Décembre 2012.



Scannez ce QR code et accédez à notre playlist "Brexit : Under Pressure"



**Connecting  
people & property,  
perfectly.**

# UNDER #3 PRESSURE

Il y a tout juste un an, Michel Barnier, négociateur en chef de l'Union européenne, déclarait que « *les préparatifs en vue d'un no deal [étaient] plus importants que jamais* ». Theresa May, alors Première ministre du Royaume-Uni, affrontait quant à elle la grogne des *tories* et de l'opposition. Échouant à faire sortir son pays de l'Union européenne à la date prévue du 29 mars 2019, elle fut contrainte de démissionner en mai. Depuis, tout s'est accéléré. Installé au 10 Downing Street depuis juillet 2019, Boris Johnson a été le grand vainqueur des élections législatives de décembre, se félicitant ainsi d'avoir obtenu « *un nouveau mandat fort pour réaliser le Brexit* ».

Quelle est aujourd'hui la situation ? Officielle depuis le 1<sup>er</sup> février 2020, **la sortie du Royaume-Uni est loin d'avoir levé toutes les incertitudes**. Les pourparlers relatifs à un accord de libre-échange entre Londres et Bruxelles viennent en effet de débiter et la période de transition, initialement prévue pour durer onze mois, pourrait fort bien être prolongée<sup>1</sup>. De nombreux points seront négociés, avec pour enjeu majeur la convergence des régulations britanniques et européennes. Le sujet est particulièrement sensible pour les entreprises de la finance. Nombre d'entre elles ont d'ailleurs déjà anticipé les risques liés au Brexit, en obtenant un ou plusieurs agréments auprès d'autorités de régulation locales et en ouvrant des bureaux au sein de pays de l'Union européenne. Au total, **530 projets d'implantation certains ou potentiels ont été recensés depuis le référendum de 2016**. Leur nombre aurait même pu être plus élevé si le flou politique n'avait pas nourri l'attente des entreprises en 2019.

L'officialisation du Brexit et la finalisation attendue de la période de transition devraient se traduire par l'annonce de nouveaux mouvements et, surtout, par la concrétisation de projets déjà initiés par les entreprises pour assurer leur

accès au marché commun. Deux des tendances observées l'an passé devraient aussi se confirmer : **le nombre croissant de mouvements de Fintech** – ces entreprises mêlant finance et digital auxquelles nous consacrons une partie de cette étude – et celui, élevé, de projets recensés hors du secteur de la finance (avocats, entreprises audiovisuelles ou pharmaceutiques, etc.), illustrant ainsi l'impact du Brexit sur plusieurs secteurs de l'économie.

Le classement des métropoles attirant le plus de mouvements liés au Brexit n'a lui, à première vue, guère évolué en un an. Dublin reste solidement installée à la première place, devant Paris, Luxembourg, Amsterdam et Francfort. Toutefois, deux villes se distinguent par leur attractivité croissante : Amsterdam, qui a bâti son succès sur sa capacité à attirer les entreprises de profils variés, et surtout **Paris, qui a dépassé Luxembourg et se hisse donc au deuxième rang derrière Dublin**. Si cette percée s'est traduite par de nouvelles commercialisations de bureaux destinés à loger les « exilés » du Brexit, le surcroît d'activité reste malgré tout modeste à l'échelle du marché immobilier tertiaire francilien. Qu'en sera-t-il ces prochains mois ? Quelle est la tendance dans les autres villes d'Europe ?

Voici quelques-uns des sujets abordés dans cette troisième édition de notre série d'études « Under Pressure » dont le contenu, réalisé en collaboration avec les équipes de recherche internationales de Knight Frank, intègre pour la première fois une analyse de l'impact du Brexit sur le marché résidentiel. Quant à la forme, elle rend une nouvelle fois hommage à près d'un demi-siècle de musique et de culture populaire britanniques.

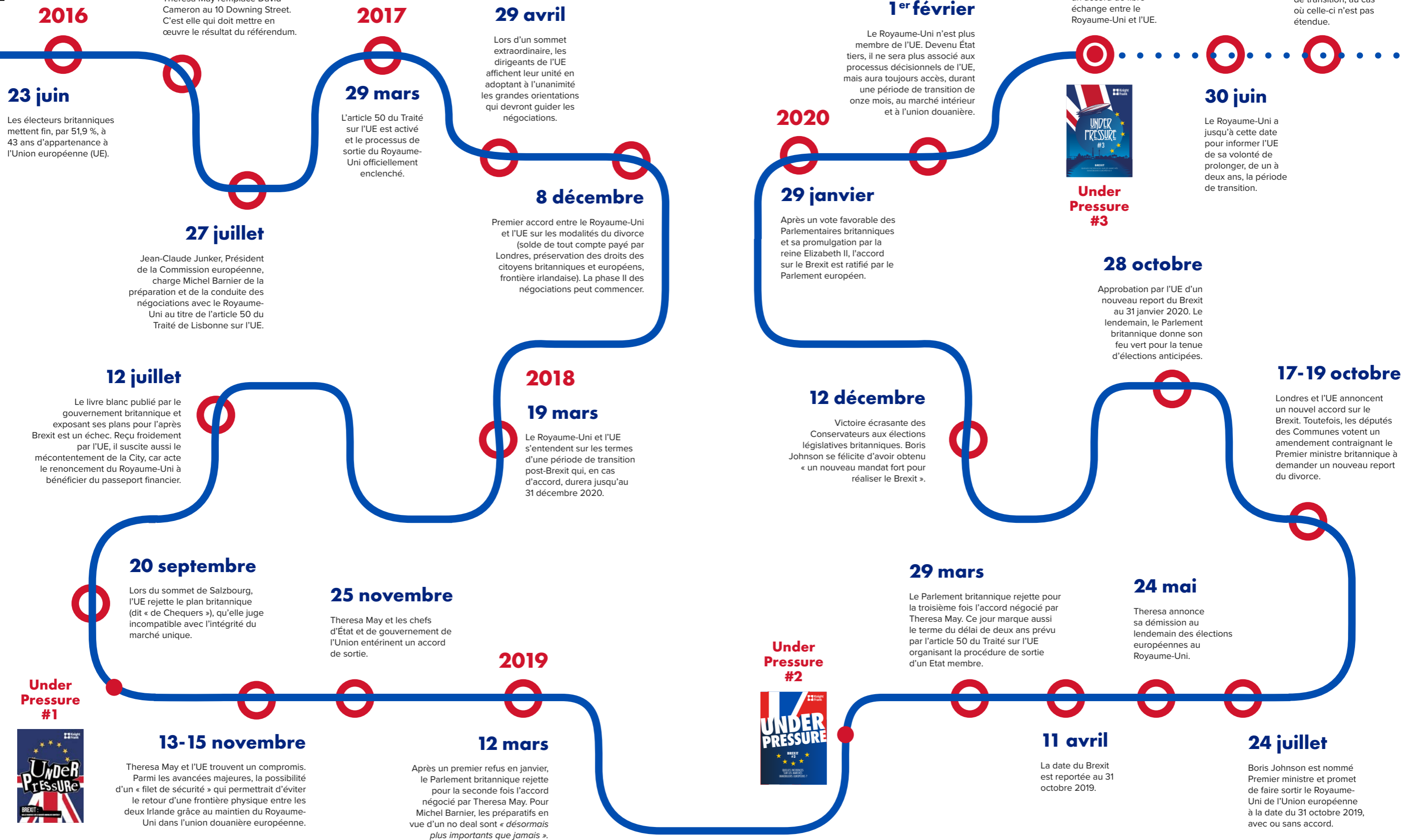
Bonne lecture et bonne écoute !

<sup>1</sup> Étude achevée de rédiger le 1<sup>er</sup> mars 2020.



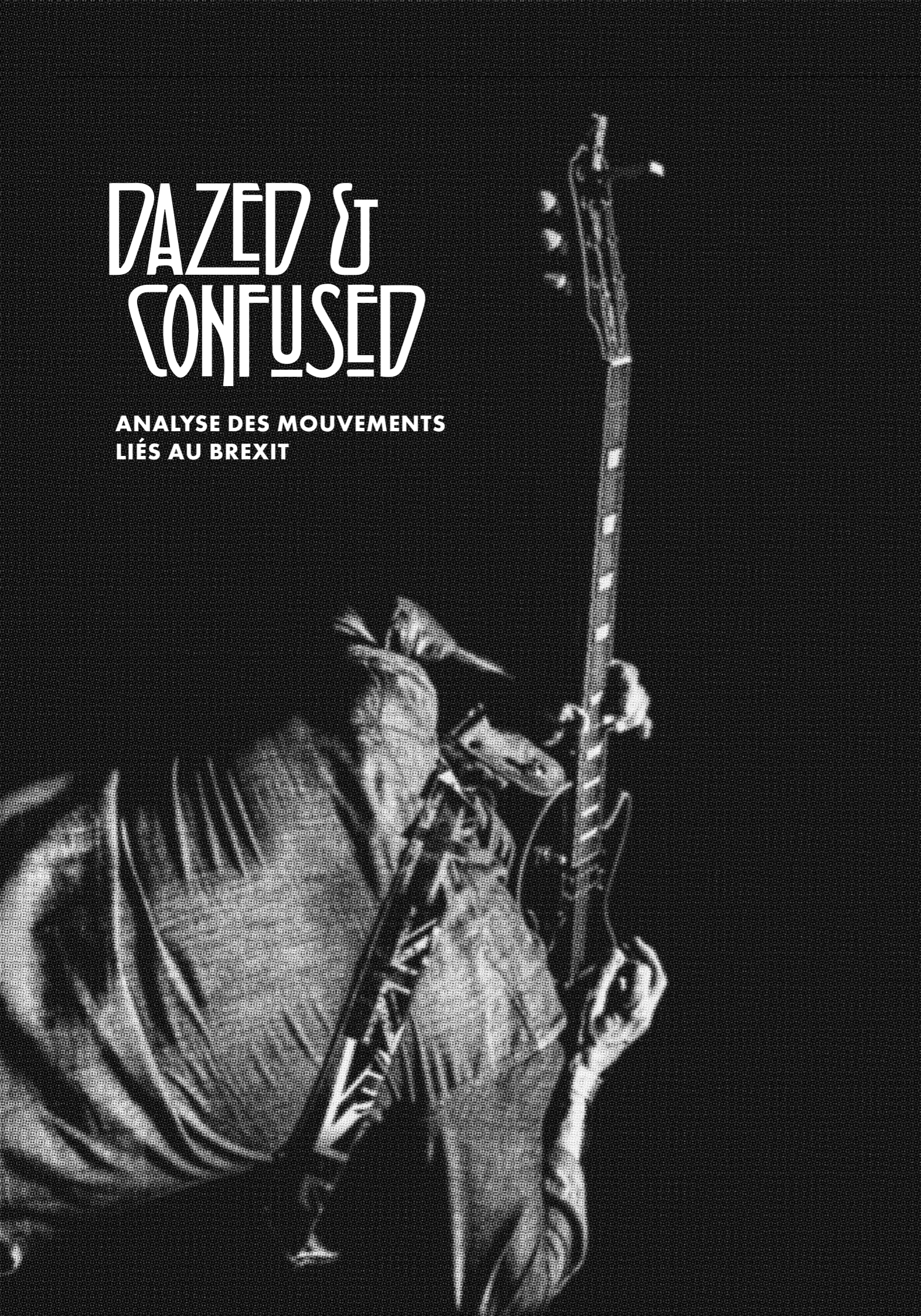
# THE LONG & WINDING ROAD

CHRONOLOGIE DU BREXIT



# DAZED & CONFUSED

## ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT



### UN FLOU PERSISTANT

Dans les deux précédentes éditions de notre série d'études sur le Brexit, nous indiquions qu'il était difficile de connaître très précisément les mouvements d'entreprises et les gains d'emplois liés à la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne. De fait, nombre de sociétés n'avaient pas encore obtenu de licence auprès d'autorités de régulation locales, validé le choix de leur destination ou décidé du nombre exact d'employés à relocaliser. Si le Brexit est désormais officiel, **cette difficulté à en mesurer les conséquences persistera tant que le cadre des relations futures entre Londres et Bruxelles ne sera pas tout à fait clarifié.** Le flou pourrait même perdurer au-delà du 31 décembre 2020, date à laquelle doit en théorie s'achever la période de transition. Les négociations entre Londres et Bruxelles pour mettre fin à près d'un demi-siècle de vie commune s'annoncent en effet compliquées du fait de l'infinie complexité des points à traiter, dans des secteurs aussi variés que la sécurité, l'énergie, la pêche, les transports ou, bien sûr, la finance.

Malgré l'incertitude, la veille mise en place par Knight Frank depuis le référendum de 2016 permet tout de même de mesurer l'impact du Brexit sur la mobilité des entreprises. Ainsi, 530 mouvements, certains ou potentiels, ont déjà été recensés en Europe. Après dix en 2016, 109 avaient été recensés en 2017 puis 222 en 2018. Cette accélération s'est poursuivie au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 avec 73 mouvements enregistrés – pic jamais observé sur un trimestre depuis le référendum – avant que le rythme ne décélère très nettement lors des trois trimestres suivants. **Sur l'ensemble de 2019, 162 projets ont ainsi été dénombrés, soit une baisse de 27 % par rapport à l'année précédente.** Ce ralentissement confirme l'irrégularité dans le temps des mouvements liés au Brexit : 56 % des 530 mouvements recensés l'ont été entre le début de 2018 et la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, contre 22 % entre le référendum de juin 2016 la fin de 2017 et 22 % depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Après une période de « flottement » post-référendum, la plupart des entreprises ont engagé de premières actions visant à se prémunir des risques liés au Brexit – la priorité étant notamment de lever l'incertitude réglementaire par l'obtention de licences permettant d'exercer leurs activités au sein de l'Union européenne. Quant au ralentissement du nombre de mouvements recensés entre le début du printemps et l'hiver 2019, il tient sans doute à l'attentisme dont certaines entreprises ont pu faire preuve compte-tenu des reports du Brexit, négociés l'an dernier entre Londres et Bruxelles pour éviter un *no deal*.

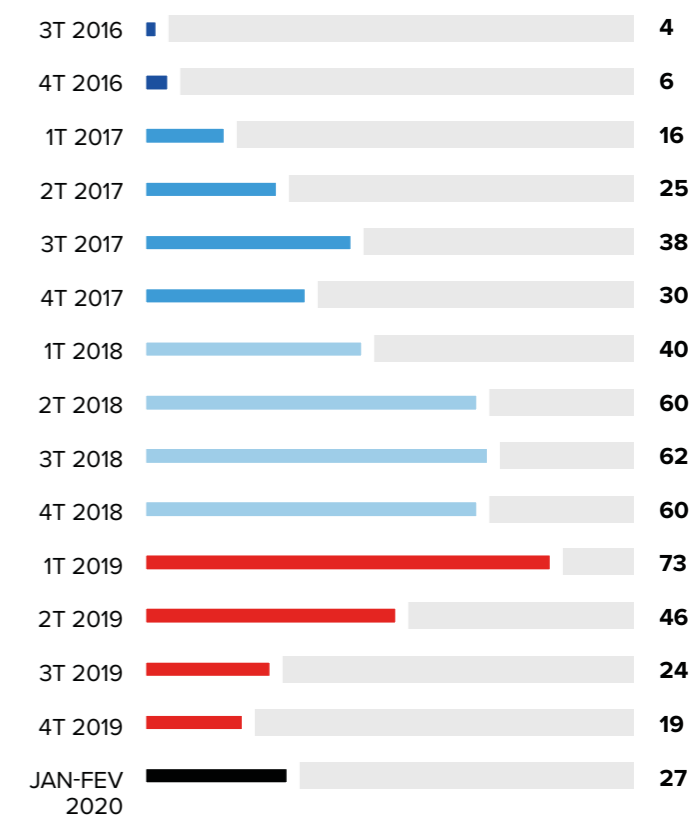
Cet attentisme ne devrait pas se prolonger en 2020. Après de longs mois de flou politique le Brexit est en effet devenu inéluctable. **Les entreprises pourraient d'autant plus se décider à agir qu'un Brexit dur n'est pas à écarter tant que**

**les négociations n'ont pas abouti.** Dans le domaine de la finance, c'est la reconnaissance mutuelle des régulations britanniques et européennes qui est au centre des discussions entre Londres et Bruxelles. La City souhaite ainsi pérenniser un régime d'équivalence de façon à compenser, au moins partiellement, la perte du fameux passeport financier et offrir de la visibilité aux entreprises établies sur son sol. Toutefois, ces espoirs ont vite été douchés : dans un discours prononcé à Strasbourg le 11 février 2020, Michel Barnier, négociateur en chef de l'UE, a rappelé que le Royaume-Uni ne bénéficierait d'aucun traitement de faveur en la matière, l'Union souhaitant garder la main sur l'octroi des régimes d'équivalence et conserver la possibilité de les retirer unilatéralement et sans délai.

« Je voudrais [...] dire clairement à certains responsables britanniques qu'il ne doit pas y avoir d'illusion sur cette question : il n'y aura pas d'équivalence générale, globale ou permanente sur les services financiers ».

**MICHEL BARNIER, EXTRAIT D'UN DISCOURS TENU DEVANT LES EURODÉPUTÉS À STRASBOURG LE 11 FÉVRIER 2020.**

ÉVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU NOMBRE D'ANNONCES DE MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT EN EUROPE SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.

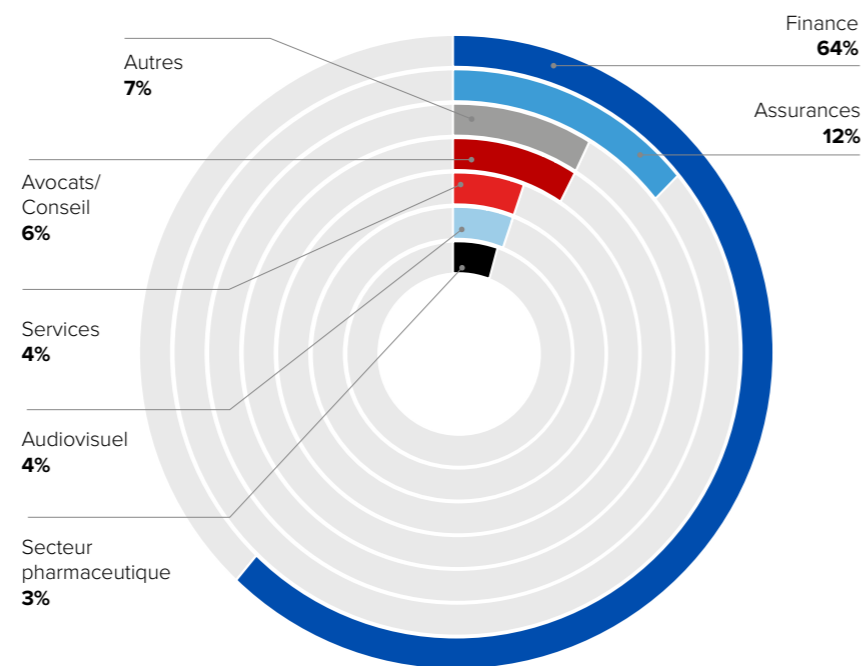


## LA FINANCE, TOUJOURS EN TÊTE

La finance, qui est au cœur du sujet de l'alignement réglementaire entre le Royaume-Uni et l'UE, est le secteur qui concentre le plus grand nombre de mouvements liés au Brexit. **Sa part, qui était de 72 % il y a un an, est désormais de 64 %** (soit 337 projets certains ou potentiels sur les 530 recensés depuis 2016). Le solde porte sur de nombreuses autres activités, pour lesquelles l'accès réglementé au marché commun est souvent stratégique. C'est le cas bien sûr des assurances (12 % de l'ensemble des mouvements liés au Brexit), ou encore des professions juridiques (6 %), comme illustré par la forte hausse du nombre d'avocats britanniques inscrits au barreau de Dublin (près de 4 000 depuis le référendum de 2016, selon la *Law Society of Ireland*) et plusieurs arrivées de poids (Dentons, Pinsent Masons, etc.). Mais le choix d'implantation des cabinets d'avocats, qu'ils soient britanniques, américains ou asiatiques, ne se limite pas à la capitale irlandaise : Francfort (Fieldfisher, Nishimura & Asahi), Bruxelles (Bristows, Reed Smith), Luxembourg (Ashurst, Goodwin) ou Paris (Kirkland & Ellis, Sideman & Bancroft) ont également été choisis dans le cadre de mouvements liés au Brexit.

Les autres activités concernées sont très variées. Parmi celles-ci figure l'industrie pharmaceutique, dont les mouvements ont surtout ciblé les Pays-Bas en raison du déménagement à Amsterdam de l'Agence Européenne des Médicaments (EMA). Dans le même pays, plusieurs ONG ont relocalisé leurs équipes à La Haye, place importante du droit international (Euclid network, Field Ready, Mercy Corps, Redress, etc.). Enfin, les derniers

RÉPARTITION DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT EN EUROPE, PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (SUR LE NOMBRE TOTAL EN %) SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.



mois ont confirmé la recomposition du secteur audiovisuel en raison de la nécessité pour les chaînes internationales de continuer à diffuser leurs contenus au sein de l'UE. Pour preuve, alors que le Royaume-Uni hébergeait sur son sol la moitié de l'ensemble des chaînes émettant dans les pays de l'UE en 2018, cette part est tombée à un peu plus d'un tiers en 2019, principalement au bénéfice des Pays-Bas, de l'Espagne ou de la République tchèque<sup>1</sup>.

**La baisse de la part de la finance sur l'ensemble des mouvements est à relativiser** : ce secteur concentre toujours une très large majorité des recrutements liés au Brexit, qu'il s'agisse de postes déjà attribués ou à pourvoir. C'est dans la finance, et le secteur bancaire en particulier, que

les mouvements les plus pourvoyeurs d'emplois ont aussi été recensés. Paris en fournit un bon exemple, avec les quelque 200 collaborateurs de l'Agence bancaire européenne (EBA), installés depuis juin 2019 à La Défense, ou les 400 personnes logées dans le nouveau siège de Bank of America rue La Boétie. S'élevant à près de 90 %, la part élevée du secteur financier sur l'ensemble des gains d'emplois liés au Brexit attendus à Paris n'est donc pas surprenante. La tendance est la même dans les autres grandes villes européennes, à l'exception notable d'Amsterdam où les expatriés de l'EMA (près de 800, à terme) forment le gros des bataillons d'exilés du Brexit.

## DES GAINS D'EMPLOIS À CONCRÉTISER

Cela dit, les premières actions menées par les entreprises pour se prémunir des effets du Brexit ont logiquement porté sur l'obtention d'agrément et sur de premiers recrutements ciblés, plutôt que sur l'embauche d'importants contingents d'employés. Par ailleurs, le report de l'officialisation du Brexit et les dispositions transitoires mises en place par certains États ont entretenu le statu quo et pu ralentir des prises de décision. Au Luxembourg, une loi votée en avril 2019 prévoit ainsi que les entreprises britanniques pourraient, sous certaines conditions, être autorisées à poursuivre leurs activités dans le Grand-Duché pendant une période de 21 mois en cas de Brexit sans accord. L'UE s'est quant à elle montrée assez conciliante, mais a néanmoins rappelé que l'obtention de licences devait impérativement s'accompagner de **l'établissement de filiales véritablement capitalisées et employant un nombre conséquent de salariés**.

« Dans certains cas, des autorisations ont été accordées sans que le transfert d'actifs, de personnel qualifié et de fonctions de gestion des risques associées à cette autorisation aient été pleinement mis en œuvre. Il est impératif que les entreprises concernées aient la capacité de gérer les risques générés par leurs activités dès la sortie effective du Royaume-Uni de l'Union européenne. »

**COMMUNIQUÉ DE L'AUTORITÉ BANCAIRE EUROPÉENNE (EBA), LE 8 OCTOBRE 2019.**

Ces prochains mois, **l'officialisation du Brexit et la finalisation attendue des négociations entre Londres et**

**Bruxelles se traduiront donc par de nouveaux mouvements et, surtout, par la concrétisation de projets déjà initiés par les entreprises** pour sécuriser leur accès au marché commun. Ceci aura très probablement pour conséquence d'augmenter les gains réels d'emplois liés au Brexit, ainsi que la réalisation de nouvelles prises à bail de surfaces de bureaux destinées à loger ces nouveaux employés.

Une autre tendance pourrait également prendre de l'ampleur, mais avec cette fois moins d'effets en matière de créations d'emplois : **celle d'un accroissement du nombre d'opérations d'acquisition permettant à des entreprises non établies dans l'UE de s'offrir un accès au marché commun**. Plusieurs exemples ont déjà été recensés, comme l'acquisition par l'Australien EML de l'Irlandais Prepaid Financial Services dans le secteur des Fintech, ou le rachat de l'Allemand MainFirst Bank par l'Américain Stifel dans celui de la banque d'investissement. Enfin, dans le domaine du droit, une étude de Smith & Williamson parue en novembre 2019<sup>2</sup> indiquait que 80 % des 20 premiers cabinets d'avocats irlandais avaient été approchés par l'un de leurs concurrents britanniques dans le cadre d'un éventuel rapprochement ou d'une acquisition.

<sup>1</sup> Source : Observatoire européen de l'Audiovisuel, janvier 2020

<sup>2</sup> Source : Smith & Williamson, *Smith & Williamson Annual Survey of Irish law Firms 2019/2020*.



# SUPERSONIC

## ZOOM SUR LA FINTECH

Quelques semaines après l'officialisation du Brexit, de nombreuses questions se posent encore pour le secteur de la finance outre-manche. Londres ne perdra certes pas son statut de place financière majeure, malgré les mouvements de relocalisation opérés par les plus grandes institutions bancaires britanniques comme HSBC ou Barclays. Dans un autre domaine, plus jeune et moins développé comme celui des Fintech, quelles seront les conséquences du Brexit ? Le sujet est d'autant plus important que ces entreprises innovantes, s'appuyant sur les nouvelles technologies pour repenser les services financiers et bancaires, sont **en plein essor à Londres et fortement dépendantes d'un vivier de talents britanniques mais aussi étrangers** – d'après TheCityUK ces derniers représentent 28 % des emplois de la finance à Londres, dont 17 % de ressortissants de l'UE. Dès lors, les Fintech britanniques seront-elles toujours aussi attractives pour les meilleurs profils internationaux ? Et de quelles façons accéderont-elles au vaste marché de l'UE à l'issue de la période de transition ?

### LONDRES, CAPITALE INCONTESTÉE DES FINTECH EN EUROPE

Si le Brexit a pu ralentir l'activité économique et entretenir un climat d'incertitude dont les investisseurs ont généralement horreur, le Royaume-Uni n'en garde pas moins une large avance sur les autres pays européens. Ainsi, les Fintech y emploient près de 60 000 personnes, soit environ le double de la France et de l'Allemagne. Par ailleurs, le pays compte déjà sept licornes de la Fintech, à comparer aux cinq identifiées dans le reste de l'Europe dont N26 (Allemagne), Klarna (Suède), Adyen (Pays-Bas) ou Ivalua (France). Parmi les Fintech britanniques, certaines se distinguent plus particulièrement, à l'exemple de Revolut qui, avec 500 millions de dollars, vient de réaliser la plus

grosse levée de fonds de l'histoire de la Fintech européenne, ou encore Monzo qui, en louant un peu plus de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier de la City a signé l'une des plus grandes prises à bail de la fin de 2019 à Londres. **L'ampleur des levées de fonds témoigne également de l'avance prise par le Royaume-Uni.** Innovate Finance estime ainsi leur total à 4,9 milliards de dollars en 2019, soit 58 % des investissements réalisés en Europe et un montant supérieur de 85 % à celui relevé en France sur la même période !

### QUEL IMPACT DU BREXIT SUR LA FINTECH BRITANNIQUE ?

Londres reste une place financière majeure, l'écosystème de la Tech y est vaste et mature et il sera particulièrement difficile de la détrôner sur le plan, notamment, des levées de fonds. En outre, la croissance du secteur y est amplifiée par la présence des grands leaders mondiaux du digital, au premier rang desquels les célèbres GAFA. Ainsi, Facebook a récemment annoncé la création à Londres d'un millier de nouveaux emplois, en partie destinés à lutter contre les contenus indésirables. Cet exemple de recrutement massif permet de mettre le doigt **sur l'un des principaux enjeux du Brexit pour la Fintech britannique : sa capacité à continuer à attirer et retenir les meilleurs talents étrangers.** Pour se développer ces dernières ont en effet besoin d'une main d'œuvre suffisamment importante pour accompagner le développement exponentiel de leur activité, et suffisamment qualifiée pour leur assurer une avance technologique. L'incertitude grandissante s'agissant de la mobilité des travailleurs internationaux et des modalités d'obtention de visas pourrait ainsi enrayer la machine, d'autant que l'économie du Royaume-Uni et celle de Londres en particulier font déjà face à une forte pénurie de talents.

« La finance fait face à des défis similaires à ceux d'autres secteurs en matière d'embauche d'experts dans le domaine du digital, dont le rôle est désormais crucial pour l'ensemble de l'économie. Cette guerre des talents va se poursuivre et s'intensifier »

**RAPPORT DE LA FINANCIAL SERVICES SKILLS TASKFORCE, THECITYUK, JANVIER 2020.**

**La réglementation est une autre problématique essentielle.** De nombreuses Fintech multiplient ainsi les demandes de licences pour continuer à accéder au marché de l'UE. Selon les profils et ambitions des Fintech, deux statuts réglementés par la directive DSP2 sont possibles. L'un concerne la licence d'établissement de monnaie électronique (opérations de paiement ou de change, d'émission ou d'acquisition d'instruments de paiement, etc.), l'autre celui d'établissement de paiement (service de traitement de cartes de crédit, service aux entreprises de change et de paiement, etc.). Une différence fondamentale qui explique la variété des demandes soumises aux régulateurs. Certaines Fintech ont aussi multiplié les demandes de licences pour cibler différentes zones géographiques. Revolut en est le parfait exemple : tout en demeurant à Londres, la société sera aussi implantée à Vilnius, qui lui servira de tête de pont pour l'Europe centrale et orientale, ainsi qu'à Dublin dans le cadre de son expansion en Europe de l'Ouest. Cet exemple est particulièrement intéressant. Ainsi, le Brexit ne remet pas nécessairement en question la prééminence de la Fintech britannique, mais devrait plutôt permettre **un rééquilibrage au profit de plusieurs autres villes européennes.**

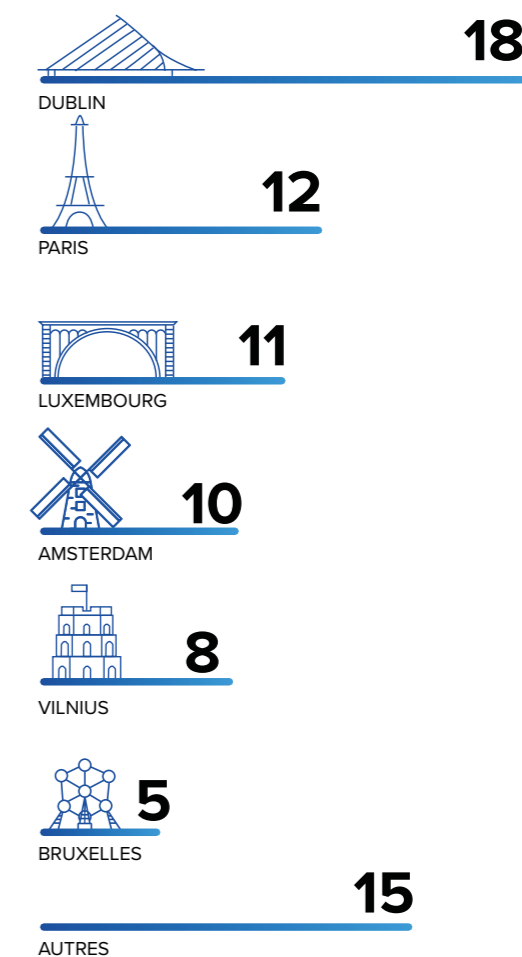
### UNE HIÉRARCHIE SE DESSEINE

Cette évolution du paysage européen des Fintech est illustrée par leurs 79 mouvements depuis le référendum de 2016. La Fintech ne représente donc que 15 % de l'ensemble des mouvements liés au Brexit, assez loin derrière la finance traditionnelle. De même, les projets de Fintech ne portent généralement que sur un nombre limité d'emplois. Celles-ci ne devraient par exemple engendrer que 250 nouveaux emplois à Paris, à comparer aux 3 500 attendus au total dans la capitale française. La faiblesse du poids des Fintech doit toutefois être relativisée : alors que les effectifs des banques ne cessent de se réduire au fil des ans (- 18 % en Europe entre 2008 et 2018 d'après la BCE), ceux des Fintech sont en expansion continue. C'est le cas de N26, qui a doublé ses effectifs mondiaux entre 2018 et 2019 pour atteindre 1 500 collaborateurs. Enfin, et contrairement à la tendance observée dans d'autres secteurs, **le nombre de mouvements de Fintech liés au Brexit n'a cessé de croître au fil des ans**, passant de 18 projets en 2016 et 2017, à 24 en 2018 puis 37 entre le début de 2019 et le début de 2020.

Si le nombre de mouvements de Fintech a légèrement progressé par rapport à la précédente édition de notre étude sur le Brexit, la hiérarchie des principales destinations est restée quasi inchangée : Dublin conserve sa première place avec 23 % des projets certains ou potentiels recensés en Europe, dont une majorité de Fintech originaires des États-Unis. Leur choix d'implantation se porte ensuite sur Paris (15 %), Luxembourg (14 %), Amsterdam (13 %) et Vilnius (10 %). Le solde se répartit entre plusieurs autres villes comme Bruxelles, Madrid, Berlin ou Helsinki.

**Chacune de ces villes met en avant un certain nombre d'atouts pour attirer les Fintech.** Ainsi, Dublin est la capitale économique d'un pays, l'Irlande, logiquement privilégié du fait de sa proximité géographique, culturelle et réglementaire avec le marché britannique. En tant que première bénéficiaire des mouvements liés au Brexit, l'écosystème de la finance s'y est en outre nettement renforcé depuis 2016. Enfin, la ville est

**DESTINATIONS PRIVILÉGIÉES PAR LES FINTECH DANS LE CADRE DU BREXIT, EN NOMBRE DE MOUVEMENTS** SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.





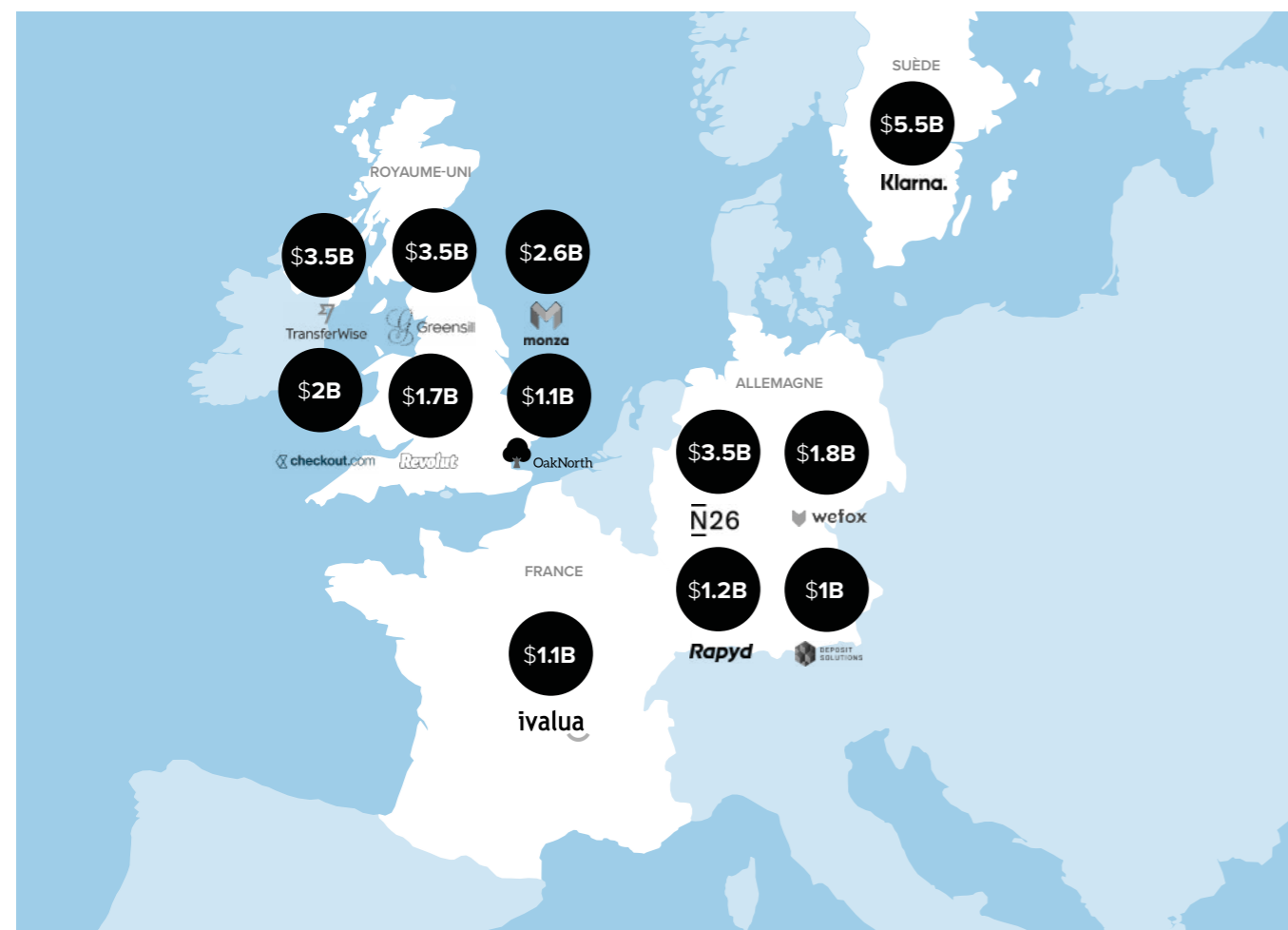
également une place forte des géants de la Tech, puisque s'y trouvent les sièges européens de Google ou Facebook, et plus de 2 000 employés de Microsoft. Amsterdam, qui a récemment attiré Tradeweb Markets, et Luxembourg, choisi par Alipay pour y établir son hub européen, abritent aussi de nombreuses entreprises de la Tech et peuvent de même se prévaloir d'un cadre fiscal et réglementaire avantageux. Enfin, Vilnius se distingue de ces autres villes car les Fintech y représentent l'essentiel des mouvements liés au Brexit et non des moindres (Google Pay, TransferGo, Revolut, etc.). Les autorités et les acteurs économiques locaux ont fait des Fintech une priorité, entre aides fiscales, accompagnement et fluidité du cadre réglementaire. Il n'y faut par exemple que trois mois pour obtenir une licence. La Lituanie tire aussi bénéfice d'une main d'œuvre bien formée, qui maîtrise l'anglais et dont le coût est nettement moins élevé que la moyenne européenne.

#### Quelle place pour Paris et la France dans ce contexte ?

Les entrepreneurs y profitent depuis quelques années d'un

environnement plus favorable, notamment en matière de fiscalité. La loi PACTE a aussi contribué à l'amélioration avec, par exemple, la mise en place d'un cadre législatif pour les levées de fonds en cryptoactifs ICO (Initial Coin Offering). Ces évolutions réglementaires ont contribué à la croissance des Fintech en France : en 2019, les levées de fonds y ont atteint près de 700 millions d'euros, avec un ticket moyen multiplié par deux d'une année sur l'autre et cinq opérations supérieures à 50 millions d'euros dont Wynd, Payfit et Younited Credit. Trois nouvelles opérations ont été finalisées en janvier, dont la levée record par Qonto de 104 millions d'euros. La tendance reste donc très positive, si bien que Kat Borlongan, Directrice de la Mission French Tech, a récemment annoncé que la France pourrait compter 25 licornes d'ici 2025 ! **Un chiffre ambitieux mais pas irréaliste au regard de la forte croissance de certains champions nationaux.** Ainsi sept Fintech appartiennent au Next40 (Younited Credit, October, Ledger, etc.) et six autres ont intégré le FT120 (Lemon Way, LGO Group, Lydia, etc.).

LES LICORNES EUROPÉENNES DANS LE SECTEUR DE LA FINTECH / VALORISATION EN MILLIARDS DE DOLLARS.  
SOURCE : CB INSIGHTS 2020



## INTERVIEW



## SMART LENDERS ASSET MANAGEMENT

**Erich Bonnet, Président et Fabien Jullia, Associé en charge des relations investisseurs**

### Pourriez-vous présenter Smart Lenders Asset Management ? Quels sont vos domaines d'expertise et quelle est votre présence sur les marchés européens ?

Smart Lenders AM est une société de gestion d'actifs spécialisée dans **la gestion de portefeuilles de prêts acquis au travers de plateformes en ligne**. La société a été lancée en 2014 à Londres avec une équipe de quatre personnes. Smart Lenders AM a collecté plus de 350 millions de dollars auprès d'investisseurs privés et institutionnels et a connu une croissance annuelle moyenne de 65 % de son chiffre d'affaires ces trois dernières années. Nous avons débuté nos investissements au travers de plateformes américaines avec une approche algorithmique de l'évaluation du risque et de la sélection des prêts. Nous avons adopté cette approche afin de pouvoir analyser un grand nombre de prêts de petite taille, accordés à des consommateurs puis à des petites entreprises aux États-Unis. Depuis 2019, nous investissons également au travers de plateformes européennes en France, Allemagne et Suisse, sur des prêts à des TPE & PME. La genèse de Smart Lenders AM est partie de la volonté d'apporter une solution clés en mains aux investisseurs européens pour accéder au marché du prêt en ligne en plein développement. Nos investisseurs sont européens et nous

gérons aujourd'hui un fonds de droit luxembourgeois et bientôt également un fonds de droit français.

### Après le référendum de juin 2016 sur le Brexit, vous avez rapidement envisagé de déménager vos activités londoniennes en France. Quels ont été les principaux critères vous amenant à choisir une installation en France et plus précisément à Paris ?

Nous nous sommes installés à Paris en octobre 2017 après avoir obtenu l'agrément AMF pour notre société de gestion et avons déménagé nos activités, dont la gestion de nos véhicules d'investissement, au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Notre activité étant réglementée, il nous est nécessaire d'avoir un passeport européen de gestion et de commercialisation de notre fonds luxembourgeois. Nous avons par conséquent pris la décision en juin 2017 de quitter le Royaume-Uni pour installer la société dans un pays de l'Union européenne. **Le choix de Paris a été assez naturel car les quatre associés de Smart Lenders AM sont français**, et nous avons tous une longue expérience professionnelle à Paris, donc nos réseaux de clients et de contacts dans l'industrie financière, ainsi qu'une bonne connaissance de l'environnement réglementaire et de l'AMF. Nous avons installé nos bureaux boulevard Haussmann, qui est proche de Saint-Augustin et du Parc Monceau, et où nombre de grandes banques et sociétés de gestion prestigieuses sont installées. Nous avons pensé que leurs clients auraient ainsi moins de chemin à faire pour venir nous voir !

### Quel est votre regard sur l'évolution des conditions d'accueil offertes par la France aux entrepreneurs, dans le secteur de la Fintech en particulier ?

Nous avons attendu juin 2017 pour prendre la décision de déménager nos activités vers la France car nous souhaitions d'abord confirmer le contexte politique français. Le nouveau gouvernement nous est apparu comme favorable à l'entreprise et aux entrepreneurs au sens large, notamment d'un point de vue fiscal, comme par exemple avec l'instauration de la « flat tax » sur les revenus du capital. Ces changements ont ramené la France dans une bonne moyenne au niveau européen qui l'a rendue de nouveau compétitive pour des entrepreneurs désireux de s'installer dans le pays. De plus, les organismes publics et réglementaires, comme l'AMF ou la Région Ile-de-France ainsi que l'agence Choose Paris Region, nous ont apporté un fort soutien et ont facilité notre installation à Paris. Au-delà de ces éléments, **l'intérêt porté aujourd'hui aux entreprises**

**technologiques (dont les Fintech) et au développement de l'innovation en France par les pouvoirs publics et le grand public est un vrai facteur de soutien.**

**Aviez-vous également considéré une implantation dans d'autres villes ? Si oui lesquelles et pour quelles raisons ?**

Nous avons effectivement considéré d'autres villes mais notre choix s'est vite porté sur Paris pour des raisons assez naturelles et personnelles, les employés de la société et les associés étant principalement français. De plus, Paris reste une capitale financière importante en Europe et probablement la principale ville, après Londres, à bénéficier d'un rayonnement mondial dans les domaines culturel, politique, commercial, touristique et aujourd'hui technologique. Nous rencontrons donc généralement assez peu de difficultés à faire venir nos clients à Paris !

**À court et moyen termes, quelles sont vos ambitions de développement en France ainsi qu'à l'étranger ?**

Depuis notre installation à Paris, nous avons recruté six nouveaux collaborateurs et nous sommes assez fiers de mentionner que l'un d'eux est britannique et a choisi de quitter Londres pour nous rejoindre à Paris. Il travaillait auparavant pour la plus grosse plateforme européenne de prêts aux PME. À court-moyen terme, nous prévoyons de renforcer nos activités de recherche et d'analyse afin de continuer à développer nos modèles et nos outils technologiques. **Ces outils nous permettent d'accroître nos capacités d'investissement et nos économies d'échelle, sans avoir à augmenter les effectifs autant que nous l'avions initialement envisagé.** Nos efforts se portent donc sur ces activités, sur le marché français uniquement pour le moment.

**Les « talents » sont une denrée rare sur le marché de l'emploi. Ressentez-vous cette tension lors de vos recrutements ? L'immobilier a-t-il selon vous un rôle à jouer pour attirer ou retenir les collaborateurs ?**

En effet, la recherche de talents est un vrai défi, qui nous semble toutefois moindre à Paris que dans d'autres villes plus secondaires. Nous avons la chance de proposer un projet innovant et solide, dans un secteur qui attire aujourd'hui beaucoup de talents. Nous allouons une part importante de nos ressources à de la recherche fondamentale, ce qui nous permet d'attirer des profils scientifiques spécialisés en *machine learning* ou intelligence artificielle. Un de nos chercheurs prépare d'ailleurs actuellement un doctorat dans

ce domaine. La localisation de nos bureaux ainsi que la qualité de nos locaux ont évidemment un rôle à jouer, bien que nous soyons dans une situation un peu acrobatique **où nous devons combiner des profils financiers – que l'on trouve plutôt dans l'ouest parisien et le QCA – avec des profils tech et scientifiques, qui sont plutôt regroupés aujourd'hui dans l'est et les « nouveaux » quartiers.** Mais jusqu'à présent, nous avons plutôt réussi à tirer profit de ce choc des cultures !

**Vous avez récemment obtenu le statut de Jeune Entreprise Innovante pour vos recherches en matière d'intégration de l'intelligence artificielle dans vos activités d'investissement. La France a-t-elle un temps d'avance sur ce sujet ? Avez-vous d'autres projets de développement en cours ?**

Nous avons obtenu le statut de JEI au printemps 2019, précisément pour les travaux menés par nos chercheurs. **La France bénéficie d'une longue tradition de soutien et de mise en avant de sa recherche scientifique grâce à des modèles d'incitation et de financement qui permettent de soutenir la recherche menée par des entreprises privées.** Cela permet à des jeunes sociétés comme la nôtre de soutenir un effort de recherche qui nous serait peut-être trop coûteux autrement. Les recherches que nous effectuons ont pour objectif d'utiliser des outils d'intelligence artificielle pour améliorer, voire automatiser, l'analyse crédit de petites sociétés et ainsi permettre une décision d'investissement plus rapide et moins risquée qu'avec une analyse plus traditionnelle. L'objectif est in fine de réduire le coût de l'investissement afin de retransmettre ces économies aux différentes parties prenantes et permettre ainsi un financement plus large de petites entreprises. Nos projets globalement vont surtout dans ce sens, de fiabilisation des outils quantitatifs d'analyse pour une baisse des coûts de traitement, davantage de solutions de crédit à un plus grand nombre d'entreprises en demande.

# WORLD IN MOTION

## OÙ VONT LES ÉXILÉS DU BREXIT ?

### STABILITÉ APPARENTE

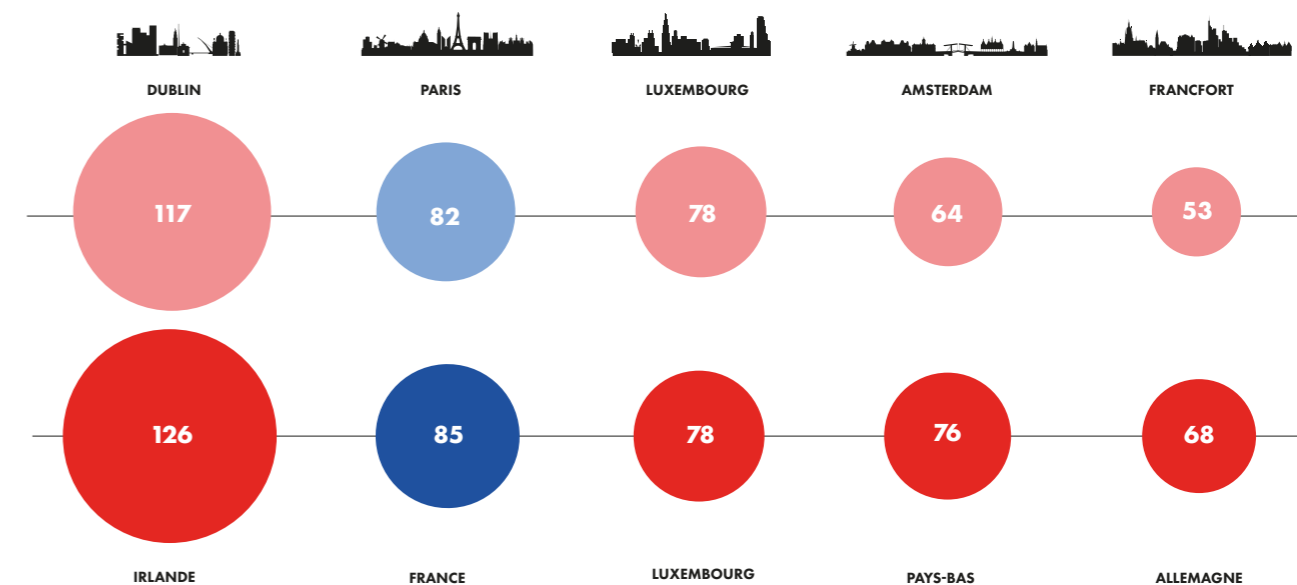
Le classement des villes européennes attirant le plus de mouvements liés au Brexit n'a, à première vue, guère évolué depuis le début de l'année 2019. Ainsi, Dublin, Paris, Luxembourg, Amsterdam, Francfort, Bruxelles et Madrid restent les villes les plus ciblées, loin devant un autre groupe composé de Vilnius, Berlin, Munich, Cork et Milan. Cette stabilité est particulièrement remarquable s'agissant de **Dublin, qui maintient son leadership depuis le lancement de la veille consacré par Knight Frank aux mouvements du Brexit.** Toutefois, deux villes se distinguent par une attractivité croissante. La première, Paris, a rattrapé puis récemment dépassé Luxembourg et distance maintenant assez nettement

Amsterdam et Francfort, alors que celle-ci talonnait encore la capitale française à la fin de 2018. La seconde est Amsterdam, qui a également creusé l'écart avec la ville allemande et confirme sa capacité à attirer les entreprises de profils variés comme la finance (52 % de l'ensemble des mouvements certains ou potentiels recensés dans la ville, dont 16 % de Fintech), mais aussi le secteur pharmaceutique (13 %) ou audiovisuel (11 %).

### QUEL AVENIR POUR LA FINANCE EUROPÉENNE ?

Les relocalisations d'emplois en provenance de Londres et l'affaiblissement, encore tout relatif, de la capitale britannique semblent devoir profiter aux villes de l'UE, avec

NOMBRE DE MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT, PAR VILLE / PAR PAYS SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.



des gains déjà évidents en matière d'emplois et d'image. Mais qu'en sera-t-il à plus long terme ? Si les villes du Top 5 concentrent près de 75 % de l'ensemble des mouvements certains ou potentiels liés au Brexit, leur répartition géographique dessine tout de même **un paysage européen plus complexe et plus fragmenté**. Cette tendance, que la crise financière avait déjà favorisée, pose bien évidemment la question de l'avenir de la finance européenne.

« À l'échelle du monde, les marchés de capitaux européens sont trop petits et trop fragmentés. L'objectif de l'Union des marchés des capitaux (ou CMU) est de mettre en place un écosystème favorisant le développement de marchés financiers européens suffisamment forts et d'intermédiaires capables d'affronter la concurrence internationale ».

**LUIS DE GUINDOS, VICE-PRÉSIDENT DE LA BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE, LE 8 JANVIER 2020.**

Préoccupation récurrente des organes de supervision de l'Union européenne, **le sujet de la fragilisation du**

**système financier européen est également amplifié par la multiplication des annonces de plans de restructuration du secteur bancaire**, avec plus de 100 000 suppressions de postes projetées depuis le début de 2019 dans le monde. Dernière annonce en date, celle de la disparition à venir de 35 000 emplois chez HSBC – dont une majorité sur les continents américain et européen – et le déménagement en Asie de sa division de produits structurés, aujourd'hui située à Londres. Après avoir perdu près de 15 % de ses effectifs entre 2009 et 2018, le secteur bancaire européen pourrait donc encore pâtir ces prochains mois de la décision des banques de réduire leur présence sur le Vieux Continent. **D'autres éléments interrogent quant au rang de l'Europe à l'échelle mondiale.** De fait, avec l'officialisation du Brexit, l'Union européenne a disparu du Top 10 des grandes places financières de la planète, très largement dominé par New York (1<sup>er</sup>), Londres (2<sup>e</sup>) et plusieurs villes asiatiques comme Hong Kong (3<sup>e</sup>), Singapour (4<sup>e</sup>) ou Shanghai (5<sup>e</sup>). Francfort (15<sup>e</sup>), Paris (17<sup>e</sup>), Luxembourg (25<sup>e</sup>) ou Amsterdam (37<sup>e</sup>) sont loin derrière<sup>1</sup>. Une étude récemment publiée par Duff & Phelps pointe aussi le risque d'affaiblissement de l'Europe, ville de Londres comprise,

par rapport aux autres villes de la planète. 56 % des personnes interrogées citent ainsi New York comme première place financière mondiale<sup>2</sup> contre 34 % pour la capitale britannique, soit un net revirement de situation par rapport à la même enquête un an auparavant (42 % et 53 %). À la question de savoir quelle ville dominera le paysage mondial de la finance dans les cinq prochaines années, les répondants voient New York et surtout Londres perdre du terrain. Paris et Francfort ne sont pas pour autant citées, l'érosion de New York et Londres devant essentiellement profiter, selon eux, aux marchés asiatiques.

<sup>2</sup> Source : Duff & Phelps, *Global Regulatory Outlook 2020*. Enquête menée auprès de 240 dirigeants d'entreprises du secteur financier dans le monde.

<sup>1</sup> Source : Z/Yen Partners & The China Development Institute, *The Global Financial Centres Index, 2019*.

CLASSEMENTS DES PLUS GRANDS CENTRES FINANCIERS MONDIAUX SOURCE : Z/YEN PARTNERS

VILLE	RANG SEPTEMBRE 2019	RANG SEPTEMBRE 2018	ÉVOLUTION
NEW YORK	1	1	=
LONDRES	2	2	=
HONG KONG	3	3	=
SINGAPOUR	4	4	=
SHANGHAI	5	5	=
TOKYO	6	6	=
PÉKIN	7	8	+ 1
DUBAI	8	15	+ 7
SHENZEN	9	12	+ 3
SIDNEY	10	7	- 3
FRANCFORT	15	10	- 5
PARIS	17	23	+ 6
LUXEMBOURG	25	21	- 4
AMSTERDAM	37	35	- 2
DUBLIN	38	37	- 1



# IRISH HEARTBEAT

## LE BREXIT ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À DUBLIN

L'Irlande est sans doute **le pays de l'Union européenne le plus exposé aux risques liés au Brexit** en raison de relations économiques et politiques étroites avec le Royaume-Uni. À l'heure où Londres et Bruxelles discutent des modalités de leurs relations futures, l'Irlande espère donc un accord limitant au maximum les points de friction et leurs effets négatifs sur son économie. Les perspectives semblent bien plus optimistes pour le marché

des bureaux de Dublin, puisque la ville est la première destination des entreprises dans le cadre de mouvements liés au Brexit.

Ainsi, **117 projets certains ou potentiels liés au Brexit y ont été recensés depuis 2016**, un chiffre supérieur de plus de 40 % à celui affiché par ses poursuivantes immédiates, Paris et Luxembourg. Contrastant avec la situation d'autres secteurs économiques, le marché des bureaux de Dublin s'affirme donc comme le premier bénéficiaire des mouvements liés au Brexit. Les actifs tertiaires constituent même de ce fait un segment à privilégier pour les

investisseurs immobiliers souhaitant se prémunir des risques liés à la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne.

L'analyse des mouvements liés au Brexit montre qu'environ la moitié (60) se sont pour l'instant accompagnés de prises à bail de surfaces de bureaux. Nombre d'entreprises doivent donc encore finaliser leurs projets. S'agissant des projets déjà réalisés, **25 entreprises ont privilégié le flex-office et le coworking**, dont l'offre, initialement développée par Regus et Iconic Offices et plus récemment par WeWork, n'a cessé d'enfler ces dernières années à Dublin. De tels modes d'occupation constituent



en effet une solution idéale pour la flexibilité qu'ils offrent aux utilisateurs de bureaux dans un contexte très incertain. Ce qui est sûr, c'est que l'issue des négociations entre l'Union européenne et le Royaume-Uni ne sera pas sans effet sur l'expansion des entreprises à Dublin. En tout état de cause, plus les divergences entre réglementations britanniques et européennes seront grandes et plus elles y consommeront des surfaces de bureaux en raison du Brexit.

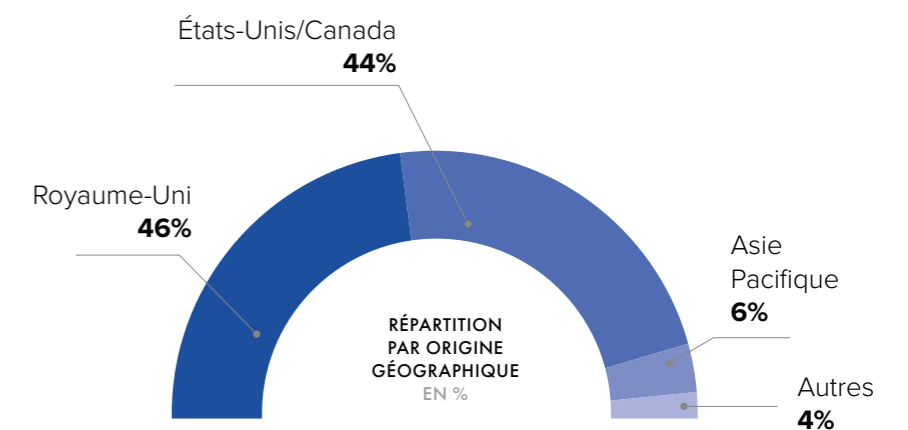
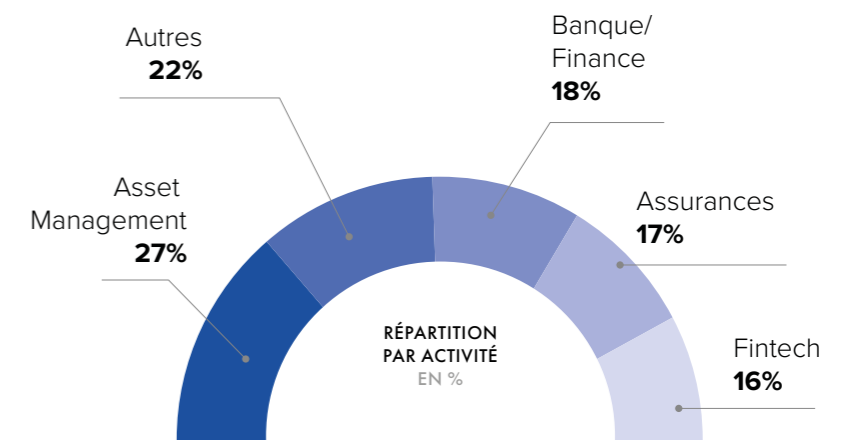
La finance joue d'ores et déjà un rôle majeur dans l'économie de la capitale irlandaise, d'une activité de gestion de fonds pesant 1,3 trillion d'euros à des segments de niche comme le leasing d'avions. Au total, 986 gestionnaires de fonds se partagent le marché irlandais (source IMF, 2018), dont une part conséquente de sociétés britanniques (368) largement centrées sur des fonctions de back et middle-office. La nécessité de disposer de plateformes européennes pour s'assurer un accès au marché commun explique que ces sociétés devront développer des activités de front-office. Cette évolution est d'ailleurs confirmée par notre analyse des mouvements liés au Brexit à Dublin : **les sociétés de gestion d'actifs en représentent ainsi la plus grande part (27 %), devant les assureurs (17 %) et les Fintech (16 %).**

Le potentiel de développement du secteur des nouvelles technologies à Dublin est quant à lui assez évident. Ainsi, **le rythme de croissance des entreprises de la Tech y est phénoménal**, confirmant le statut de la capitale irlandaise comme hub de l'innovation à l'échelle mondiale. L'exemple le plus récent est celui de LinkedIn, qui vient de pré-louer un peu plus de 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur son campus urbain de Wilton Park. À la livraison de cette dernière tranche, l'entreprise y disposera de près de 65 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, Salesforce

a pré-loué 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le projet de Ronan Group Real Estate (RGRE) à Spencer Place, ce qui lui permettra de tripler la taille des surfaces qu'elle occupe dans la ville. Place technologique et financière de premier ordre, l'écosystème de Dublin est également favorable aux Fintech, qui s'y développent rapidement. L'expansion de Mastercard sur une surface de 22 300 m<sup>2</sup> sur le site du One & Two South County en est l'exemple le plus récent et le plus significatif. C'est là que l'entreprise, qui emploiera à terme 2 000 salariés à Dublin, établira son pôle européen de recherche dédié, entre autres domaines, à la cybersécurité,

l'intelligence artificielle, la blockchain et l'amélioration de l'expérience client. Le Brexit n'a certes pas été cité par ces entreprises comme la raison de leur expansion dans la capitale irlandaise. Mais de tels investissements, dans ce contexte, sont tout sauf un hasard quand on sait combien le succès des Tech dépend de leur capacité à attirer les talents internationaux. **La certitude qu'offre Dublin concernant le droit des travailleurs de toute l'Europe à travailler dans la ville constitue donc sans aucun doute un critère important.**

ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT À DUBLIN SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.



# HIGH HOPES

## LE BREXIT ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À PARIS

### UNE ATTRACTIVITÉ CONFIRMÉE

L'une des tendances les plus significatives des douze derniers mois est la progression de Paris dans la hiérarchie des villes attirant le plus grand nombre de mouvements liés au Brexit. De fait, avec 82 projets certains ou potentiels recensés depuis 2016, **la capitale française reste loin de Dublin mais se hisse à la deuxième place du classement devant Luxembourg** et creuse l'écart avec Amsterdam et Francfort.

L'afflux de mouvements en faveur de l'Île-de-France témoigne de l'amélioration de l'image de Paris et confirme, plus généralement, que **les efforts menés pour restaurer l'attractivité de l'Hexagone portent leurs fruits**. Aux atouts traditionnellement mis en avant par la région capitale (qualité des infrastructures de transport, capacité d'innovation, taille de marché, etc.) s'ajoutent **quelques dispositions taillées sur mesure pour attirer les « exilés » du Brexit**. L'assouplissement de la législation – en matière de droit du travail notamment – est un marqueur particulièrement important, tout comme les facilités d'accueil offertes aux familles (écoles

internationales). Surtout, la modification du régime fiscal et social des impatriés est un argument de poids qui a permis à la France de combler son manque de compétitivité par rapport à d'autres pays européens.

### QUELS PROFILS D'ENTREPRISES ?

Quelles entreprises ont jusqu'à présent ciblé Paris et sa région dans le cadre de mouvements liés au Brexit ? Leurs profils sont assez variés, même si Britanniques (46 %) et Américains (28 %) en représentent près des trois quarts. Le solde des arrivées étrangères concerne

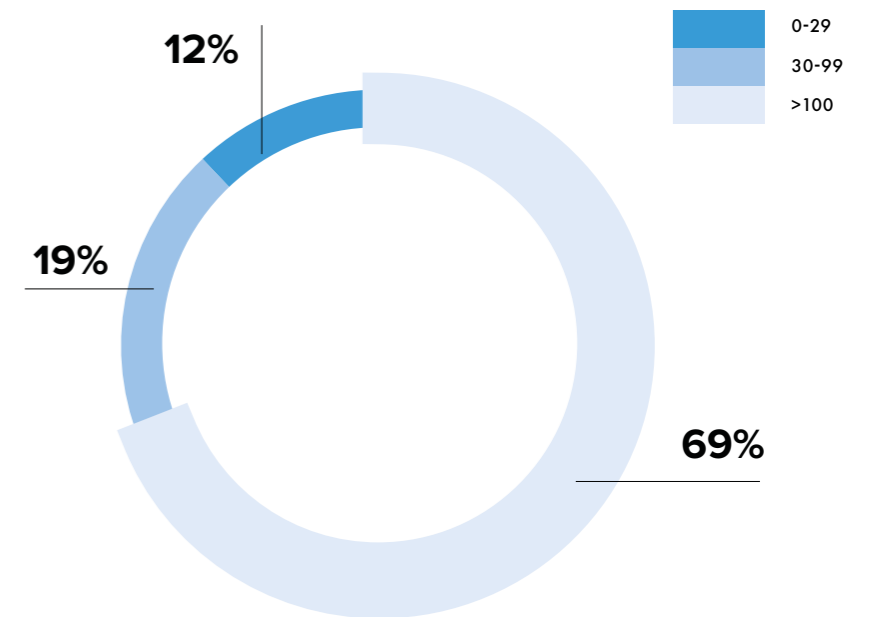
essentiellement des entreprises originaires d'Asie ou du Moyen-Orient. Enfin, les entreprises françaises comptent pour 10 % de l'ensemble des mouvements liés au Brexit à Paris. Parmi les projets les plus récents et les plus significatifs figure notamment **le retour en Île-de-France de la gestion de la trésorerie du groupe Total**. Ce projet s'ajoute aux mouvements de grandes banques nationales, et à l'arrivée à Paris de plusieurs sociétés auparavant installées dans la capitale britannique mais fondées par des Français, à l'exemple de la Fintech Smart Lenders AM (v. interview p. 17-18).

Si les activités bancaires et les sociétés de gestion d'actifs représentent encore la majorité des mouvements liés au Brexit à Paris, **la hausse de la part des Fintech est l'une des évolutions les plus marquantes des douze derniers mois**. Peu représentées jusqu'à la fin de 2018, celles-ci comptent désormais pour 15 % du nombre total de projets de relocalisation enregistrés dans la capitale française à la faveur de nouvelles annonces (Ipagoo, Checkout.com, etc.). Si la part des banques (30 %) et des sociétés de gestion d'actifs (19 %) est plus importante, celle des Fintech pourrait continuer à augmenter en raison d'un potentiel de croissance élevé et de la politique volontariste menée par les autorités pour promouvoir l'écosystème de la French Tech. Certains de ses représentants ont notamment insisté sur les facilités d'accueil offertes aux entreprises innovantes et à leurs employés d'origine étrangères, au moment où le Royaume-Uni vient d'annoncer l'instauration d'une législation plus restrictive en matière d'immigration. **Une confirmation de plus que la chasse aux talents est bien le nerf de la guerre dans le secteur des nouvelles technologies.**

### DES GAINS D'EMPLOIS ENCORE MODESTES

Sur les 82 mouvements liés au Brexit recensés depuis 2016 en Île-de-France, plus de 60 % sont d'ores et déjà effectifs. Les plus importants concernent notamment Bank of America et l'Autorité bancaire européenne (EBA) pour un total de 500 collaborateurs environ. Ce volume représente une part conséquente des recrutements liés au Brexit, estimés aujourd'hui à près

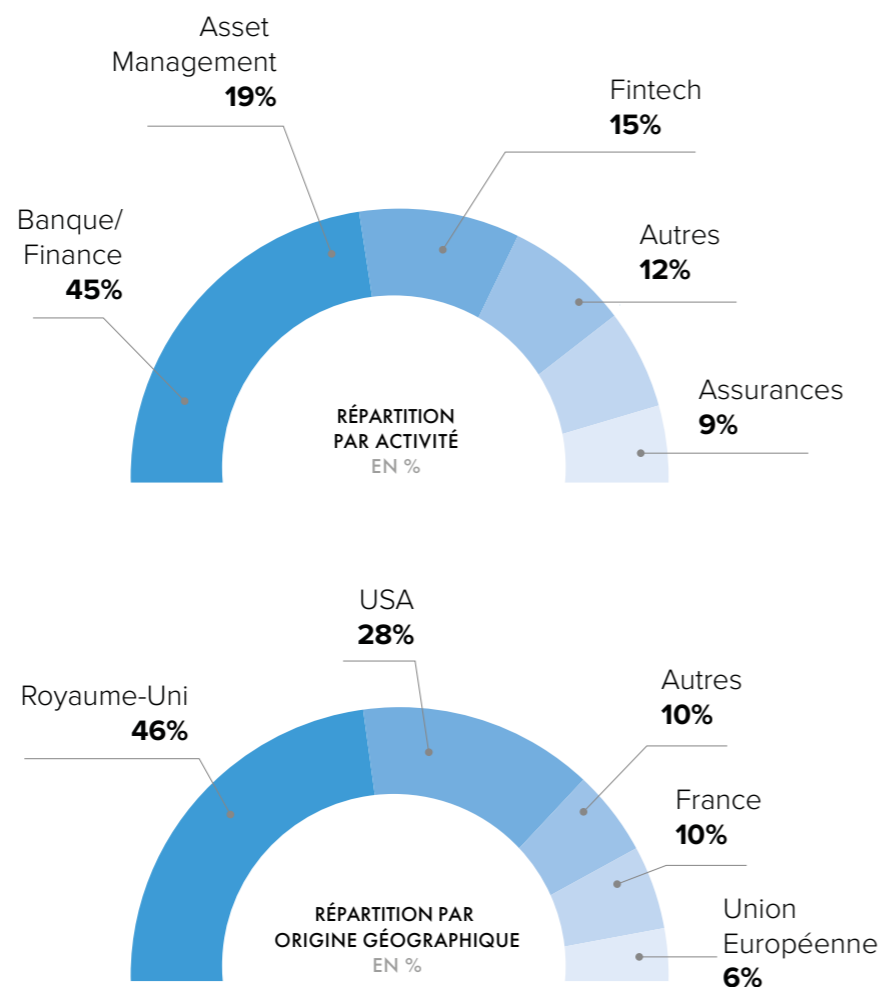
ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT À PARIS PAR TRANCHE D'EFFECTIFS, EN NOMBRE  
SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES.  
RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.



de 1 500 en Île-de-France. Selon nos dernières estimations, **les mouvements potentiels ou non encore réalisés représenteraient 1 800 à 2 000 postes supplémentaires, soit une fourchette haute de 3 500 postes pour la totalité des gains d'emplois liés au Brexit**. Ce chiffre reste inférieur à l'objectif de 5 000 emplois récemment communiqué par Paris Europlace, mais il pourrait être revu à la hausse dans les prochains mois. Après avoir posé un premier pied à Paris, certaines entreprises pourraient ainsi y renforcer leur présence. La seconde raison est d'ordre méthodologique et tient au manque de visibilité concernant les projets de certaines entreprises, dont les mouvements ne sont pas nécessairement annoncés avant leur installation effective dans l'Hexagone. Soumis au secret de l'instruction, les régulateurs (AMF et APCR) ont par exemple connaissance de projets qu'ils ne peuvent rendre publics<sup>1</sup>.

Qu'elles portent sur 3 500 ou 5 000 personnes, les estimations de gains d'emplois ont assez peu varié depuis 2016. Leur ampleur reste donc limitée par rapport au poids économique de l'Île-de-France, où les entreprises du secteur bancaire représentent par exemple à elles seules plus de 100 000 salariés. **La très grande majorité des projets liés au Brexit ne portent en effet que sur un nombre relativement faible d'employés, 69 % des mouvements recensés ne concernant pas plus d'une trentaine de collaborateurs**. La part des projets portant sur moins de 100 employés s'élève au total à 88 %, quand une dizaine de mouvements seulement concernent plus de 100 collaborateurs. L'impact du Brexit sur le marché immobilier des bureaux se traduit dès lors par **une surreprésentation des prises à bail de surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, dont une part conséquente de surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> et

ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT À PARIS. SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 1<sup>ER</sup> MARS 2020.



<sup>1</sup>Choose Paris Region, *Relocalisation d'activités en Île-de-France dans le cadre du Brexit*, janvier 2020.

plusieurs exemples d'installations au sein d'espaces de coworking ou sous forme de sous-locations. Le potentiel de consommation de bureaux de taille intermédiaire, ceux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>, est quant à lui assez restreint, tandis que les mouvements supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> se comptent sur les doigts d'une seule main. Rappelons aussi, comme nous l'indiquions dans notre précédente étude, que parmi les projets susceptibles de créer le plus grand nombre d'emplois, plusieurs sont le fait d'entreprises déjà présentes en région parisienne et disposant de surfaces de bureaux suffisamment vastes pour y loger de nouveaux employés.

**INTÉRÊT QUASI EXCLUSIF POUR LE QCA**

Toutes tranches d'effectifs confondues, **les prises à bail liées au Brexit représentent environ 55 000 m<sup>2</sup> de**

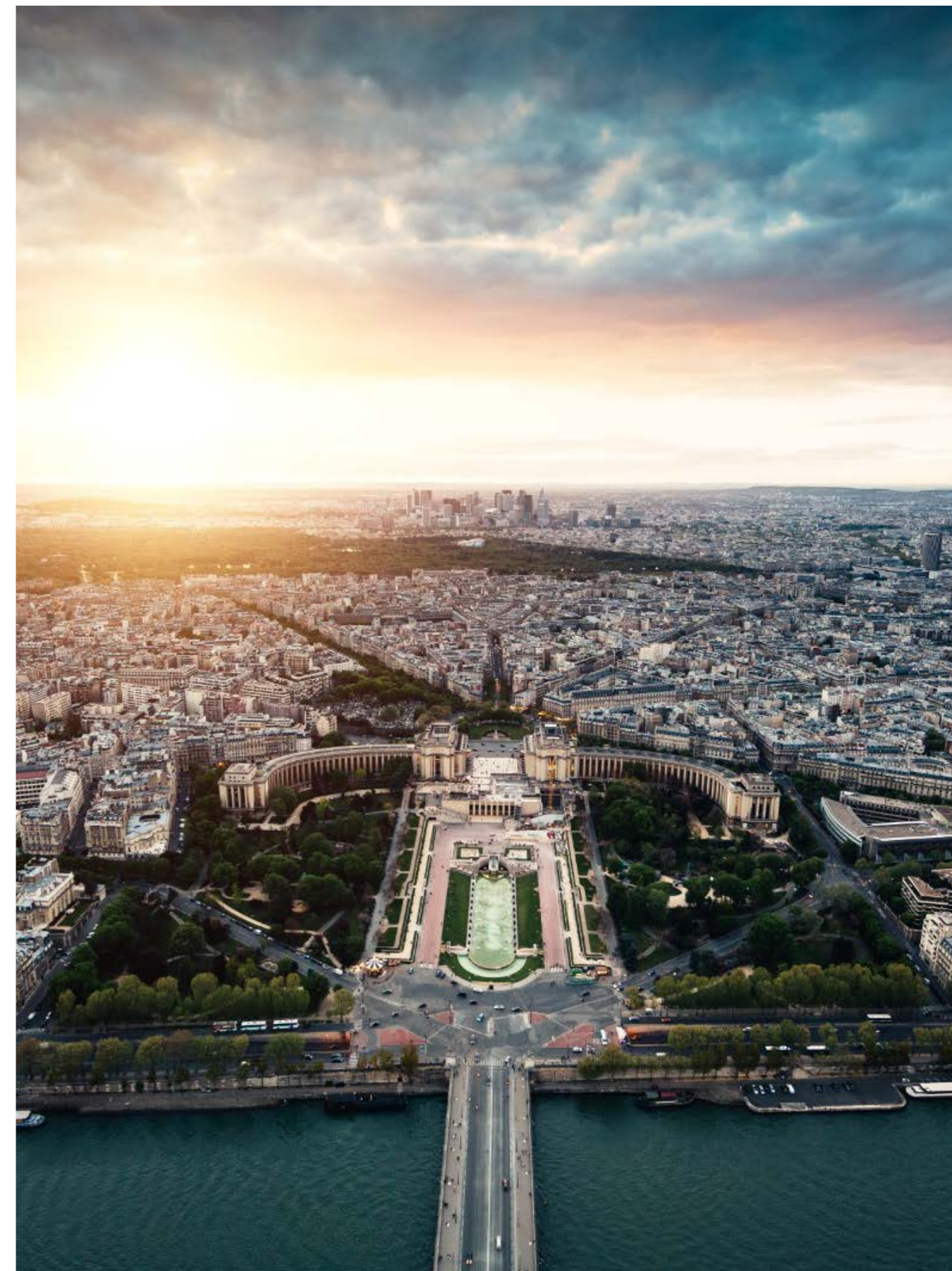
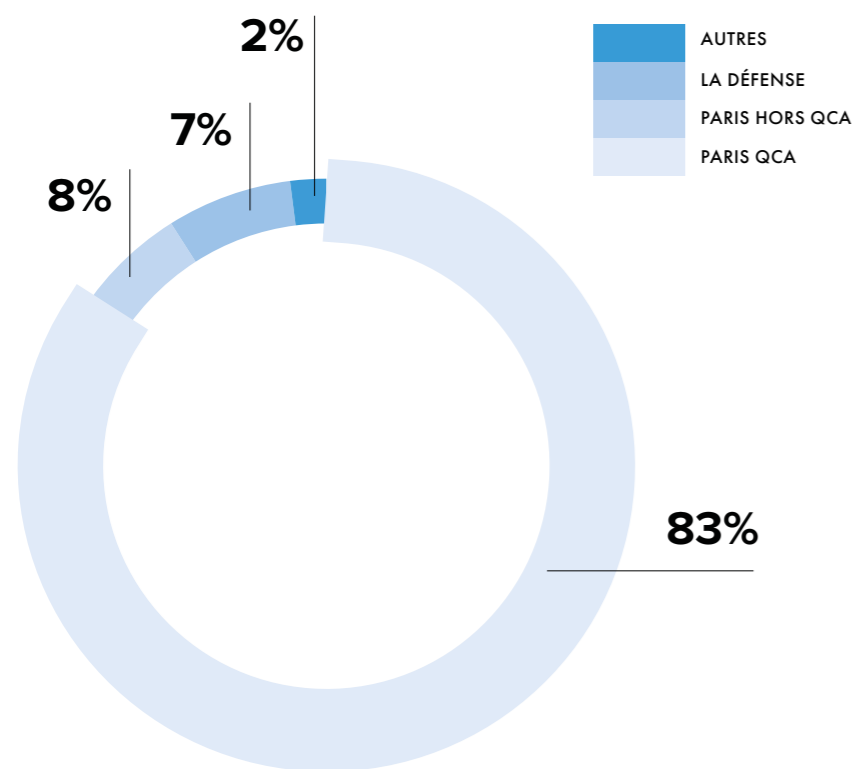
**bureaux en Île-de-France**, dont un peu moins de la moitié ont d'ores et déjà été consommés. Sans surprise, Paris concentre la plus grande part de ces volumes placés, avec **un engouement tout particulier pour le quartier central des affaires**. Parmi les mouvements les plus récents, Cooper Gay a loué 500 m<sup>2</sup> au 71-73 Avenue des Champs-Élysées dans le but d'étendre sa présence en Europe. La National Australia Bank, l'une des plus importantes banques australiennes, a par ailleurs l'intention de s'installer à Paris et ciblera logiquement le QCA pour son hub européen. Surtout, JP Morgan a annoncé l'acquisition d'un immeuble de 6 600 m<sup>2</sup> près de la place Vendôme, qui constituerait ainsi **la deuxième plus grosse transaction liée au Brexit à Paris, après la location par Bank of America de près de 10 000 m<sup>2</sup> au 49-51 rue La Boétie**. Privilégiant les secteurs de marché les plus haut de gamme, ces mouvements

n'expliquent pas à eux seuls la hausse des valeurs prime à Paris, conséquence d'un dynamisme plus général de la demande des utilisateurs dans divers secteurs d'activité (conseil, coworking, nouvelles technologies, luxe, etc.). **Ils ajoutent néanmoins à la tension d'un marché du QCA en situation de forte pénurie**, puisque 92 500 m<sup>2</sup> à peine y étaient disponibles à la fin de 2019 (soit un taux de vacance de 1,4 %).

Les marchés situés hors du QCA ne concentrent que 16 % des mouvements liés au Brexit en Île-de-France. **Le profil des entreprises y est en général plus varié**, mêlant avocats, assureurs, grands groupes industriels et Fintech. Ces utilisateurs ont ciblé quelques quartiers parisiens de l'Ouest et de la Rive gauche et, dans le département des Hauts-de-Seine, Neuilly et surtout La Défense. **Dans le quartier d'affaires, les mouvements liés au Brexit sont, à l'exception bien sûr de l'Autorité bancaire européenne, essentiellement endogènes** (Chubb, My Money Bank, Total).

Les prochains mois diront si La Défense a pu attirer de nouvelles entreprises grâce à l'afflux sur le marché de surfaces de bureaux qualitatives, et à la faveur d'une offre de plus en plus restreinte et coûteuse dans Paris intra-muros. Le QCA devrait néanmoins rester la cible quasi exclusive des mouvements liés au Brexit en région parisienne : **les entreprises du conseil et de la finance internationale sont traditionnellement captives d'une adresse dans les plus beaux quartiers** de la capitale et ont, de ce fait, moins de réticence à y payer des loyers élevés. D'ailleurs, ces secteurs ont toujours été à l'origine des transactions les plus onéreuses, représentant ainsi à eux deux près de 40 % du nombre total de prises à bail signées à des valeurs supérieures à 750 €/m<sup>2</sup>/an au cours des vingt dernières années à Paris.

RÉPARTITION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT EN ÎLE-DE-FRANCE, EN NOMBRE. SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET RECHERCHES ACTIVÉS RECENSÉS DEPUIS 2016.





## INTERVIEW

# CHOOSE PARIS REGION

**Lionel Grotto**  
Directeur Général

### Quel est le rôle de « Choose Paris Region » ? Avez-vous mis en place un accompagnement particulier dans le cadre des projets liés au Brexit ?

L'agence Choose Paris Region est le guichet unique pour les entreprises et investisseurs étrangers qui veulent se développer en Île-de-France. L'objectif est de fournir un accompagnement adapté à chaque type de projet, mais aussi avec une vision plus large d'accélérer l'attractivité de la France et de l'Île-de-France : dans ce cadre nous accompagnons certains projets structurants, comme le développement de l'enseignement international.

Choose Paris Region, c'est une équipe de 75 personnes, présente depuis 13 ans à Paris, Pékin, Shanghai, San Francisco, Boston et New-York. Chaque année, nous accompagnons plus de 1 250 projets d'investissement en Île-de-France. Afin de renvoyer une image cohérente et d'être plus efficaces, il est indispensable que tous les acteurs du territoire travaillent ensemble : c'est pourquoi **nous coordonnons les acteurs économiques privés et publics pour parler d'une même voix à l'international et offrir collectivement des services** qui répondent aux besoins des investisseurs. L'agence forme désormais un véritable guichet unique qui a pris la suite du guichet créé peu après l'annonce du Brexit, d'un désir commun de l'État au travers de Business France, de la Région Île-de-France, de la Métropole du Grand Paris, de la Ville de Paris, de Paris&co

et de la CCI Paris Île-de-France de faire front uni pour simplifier l'accueil des entreprises et de leurs collaborateurs.

Le guichet unique a notamment permis la réussite de la relocalisation en Île-de-France de l'Autorité bancaire européenne (ABE), effective depuis juin 2019. Forte de cet accompagnement réussi, Choose Paris Region a élargi ses services et propose désormais aux DRH des groupes que nous accompagnons **une offre de services en faveur de la mobilité internationale, devenue essentielle pour accélérer l'attractivité de l'Île-de-France auprès des talents étrangers (chercheurs et salariés).**

### Depuis sa création, quels types d'acteurs ont été accompagnés ?

Nous avons connaissance de **283 projets tertiaires et industriels d'implantation, d'investissement ou de relocalisation d'équipes en lien avec le Brexit** depuis le référendum de 2016, représentant 10 193 emplois. La décision de l'Île-de-France est prise pour 136 projets représentant 5 484 emplois, même si la relocalisation de ces emplois n'a pas nécessairement encore eu lieu.

Les principaux secteurs concernés sont la finance (53 % des projets et 63 % des emplois) et les services (15 % des projets et 17 % des emplois). Les principaux pays d'origine des projets sont le Royaume-Uni (43 % des projets et 22 % des emplois) et les États-Unis (19 % des projets et 33 % des emplois) ; la Chine,

le Japon et Singapour qui représentent à eux trois 13 % des projets et 14 % des emplois complètent le top 5. 30 % des décisions ont impacté la filiale anglaise située à Londres. 45 % des projets sont des PME/ETI, 40 % sont des grands groupes, et 15 % des startups.

Parmi la totalité des projets suivis par Choose Paris Region, plusieurs raisons sont identifiées. **62 entreprises ont demandé un passeport financier** : pour elles l'aspect réglementaire a donc joué un rôle important (l'AMF a attribué 42 agréments de sociétés en 2019). **D'autres entreprises ont exprimé une crainte concernant les procédures visa et la libre circulation de leurs salariés** : cela concerne essentiellement des sociétés avec des équipes fortement internationalisées ; pour d'autres le fait que l'un des dirigeants est d'origine française a pu jouer un rôle ; certaines entreprises ont exprimé une crainte concernant la hausse des droits de douane ou la logistique, d'autres enfin ont souhaité pouvoir continuer à bénéficier d'aides européennes.

Concernant l'industrie, plusieurs annonces ont confirmé des fermetures d'usines, des reports d'ouverture, ou des renoncements de nouvelles chaînes de production. La *Society of Motor Manufacturers and Traders* (SMMT) annonce par exemple dans une note de juillet 2019 que 20 % des entreprises du secteur automobile ont perdu des marchés en raison du Brexit ; 12,4 % ont transféré leurs opérations à l'étranger ; 12,4 % ont réduit leurs effectifs.

### Quelles sont les interrogations les plus récurrentes des entreprises étrangères concernant leur projet d'implantation en Île-de-France ?

La principale question est l'accès au marché et à des clients, plus que les questions de fiscalité ou de coût du travail. Il y a parfois également selon les secteurs des questions liées aux démarches administratives ou aux conditions réglementaires et légales, aux principales étapes d'implantation, aux financements disponibles et éventuelles aides de l'État ou de la Région. **Mais les questions, et de plus en plus, portent aussi sur le cadre de vie.** Les entreprises cherchent à associer leur marque à un territoire et à des locaux qui parlent positivement de leur marque, le sujet du recrutement des talents étant devenu clé. Une entreprise dans le secteur de la tech a ainsi souhaité par rapport à son projet de centre de R&D pouvoir échanger avec d'autres acteurs en Île-de-France qui avaient recruté au moins 100 data scientists et ingénieurs sur l'intelligence artificielle, pour mesurer concrètement la difficulté à effectuer des recrutements de ce type avec d'importantes volumétries.

Pour les projets industriels, la question est la disponibilité dans des délais courts de fonciers ou de bâtiments prêts très rapidement. Nous sommes en train de constituer une offre avec l'appui de la Région Île-de-France, de l'État, de partenaires privés, d'opérateurs énergéticiens et de réseaux ferrés, et des grands territoires industriels de la région. **Nous nous mettons en ordre de marche pour reconstruire une ingénierie d'implantation industrielle que l'Île-de-France avait un peu perdu au cours des années.**

### Quels sont les principaux points forts de la place de Paris ? Quelles sont ses concurrentes en Europe et pour quelles raisons ?

**L'Île-de-France est la seule avec Londres à être une métropole globale** et aucune autre métropole en Europe n'a son potentiel d'attractivité « global ». Elle est

par exemple de loin la région qui reçoit le plus d'investissements directs étrangers en provenance du Royaume-Uni.

Ces éléments se retrouvent dans les principaux récents classements mondiaux. Elle est en tête des métropoles les plus attractives en Europe (37 % des décideurs estiment que l'Île-de-France est la métropole européenne la plus attractive, contre 34 % pour Londres). Le nombre de projets augmente sur les fonctions clés : centres de décisions (+ 2 %), centres de R&D (+32 %) et centres de production (+ 63 %), ce qui démontre une confiance réelle des investisseurs étrangers dans le potentiel de recherche et industriel de la région. En 2018, elle est également 2<sup>e</sup> région la plus attractive du monde selon KPMG (*Global Cities Investment Monitor*) et 1<sup>ère</sup> pour l'attraction de centres de R&D internationaux. Entre 2015 et 2018, l'Île-de-France est passée de la 6<sup>e</sup> à la 1<sup>ère</sup> place parmi les métropoles mondiales pour le nombre de projets d'investissements directs étrangers. Aujourd'hui, l'Île-de-France est une nouvelle fois positionnée par *fDi Intelligence* comme 1<sup>ère</sup> Région européenne du futur 2020/21.

Toutefois, nous avons des concurrents et ils sont variés selon les secteurs. Outre Londres, il s'agit de Dublin, Francfort, Madrid, Amsterdam ou Zurich dans la finance. Berlin et Düsseldorf sont également dynamiques, surtout dans le secteur de la tech, et bénéficient d'une image extrêmement positive de la part des investisseurs. Plusieurs pays d'Europe de l'Est, en particulier la Pologne, la Serbie et la Hongrie, mais aussi l'Allemagne et l'Espagne sont des concurrents sur les projets industriels. Il faut par ailleurs souligner que la concurrence n'est pas uniquement avec les métropoles européennes. Elle est aussi au niveau mondial, notamment sur les fonctions de R&D ou de production, **ce qui renforce le besoin, en même temps que nous jouons la concurrence avec les autres métropoles européennes, de renforcer les coopérations pour développer l'attractivité de l'Europe.**

# ALRIGHT

## LE BREXIT ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE LONDRES

### UN MOMENT OPPORTUN

Maintenant que le Brexit est officiel, Londres doit se réinventer et réaffirmer sa position parmi les grandes villes mondiales.

### UN ENSEIGNEMENT D'EXCELLENCE

Si Londres est l'une des métropoles les plus attractives du monde, elle le doit à la richesse de son offre culturelle, à sa diversité et à sa capacité d'inclusion. Ses établissements d'enseignement jouent un rôle particulièrement important en matière d'attraction des talents, de création de richesse et d'innovation. De fait, attirer et retenir les meilleurs profils est devenu un défi majeur pour

les entreprises. Dans le monde, elles sont 54 % à faire état d'une pénurie de talents, un chiffre au plus haut sur dix ans selon une étude récente de ManpowerGroup<sup>1</sup>. **Londres est bien placée pour les aider à relever ce défi grâce à une main-d'œuvre très qualifiée et éduquée, ce qui lui attire les faveurs de grandes sociétés internationales.** Ceci contribue sans doute à expliquer la résistance du marché des bureaux de Londres depuis le référendum sur le Brexit, avec une demande placée moyenne de près d'1,3 million de m<sup>2</sup> par entre 2016 et 2019, supérieure de 7 % à la moyenne des 15 dernières années.

Les établissements d'enseignement supérieur londoniens jouissent en outre d'un rayonnement mondial. Ainsi, 53 % des étudiants des 200 premières universités de la métropole sont originaires de pays étrangers. Une telle diversité et la richesse des connaissances qu'elle peut générer contribuent donc directement au succès

de la ville de Londres. Le dernier indice de la compétitivité et des talents, publié à l'occasion du Forum économique mondial de 2020, en est une bonne illustration. La capitale britannique prend ainsi la deuxième place de ce classement derrière New York.

Illustrant la capacité d'innovation de la métropole londonienne, quatre de ses universités figurent parmi les 75 premières (sur 343) du classement mondial établi par le *Times Higher Education* : l'UCL (11<sup>e</sup>), l'Imperial College (25<sup>e</sup>), le King's College (51<sup>e</sup>) et la Queen Mary University (75<sup>e</sup>). Leur bonne position dans ce classement reflète leur capacité à mener des travaux de recherche utiles à l'industrie et à générer de nombreux brevets et *spin-off*. Pour illustrer le type d'activités que de telles universités contribuent à développer, ajoutons que **sur les 221 000 nouvelles entreprises créées à Londres en 2019<sup>2</sup>, 17 400 l'ont été dans le secteur des nouvelles technologies.** En outre,

<sup>1</sup> ManpowerGroup, *Talent shortage 2020*.

<sup>2</sup> Soit environ un tiers de toutes les entreprises créées au Royaume-Uni (source : *Centre for Entrepreneurs*).



## QUELLES TENDANCES POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX ?

Le marché de l'immobilier d'entreprise de Londres a bien résisté au désordre politique et à l'incertitude liée au Brexit. La demande exprimée par les utilisateurs et les commercialisations de surfaces de bureaux sont restées relativement stables l'an passé, avec des volumes placés légèrement inférieurs à 1,2 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de 2019 et un volume de demande active totalisant environ 900 000 m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre.

La pénurie d'opportunités, particulièrement marquée sur le segment des grandes surfaces, est l'une des principales caractéristiques du marché londonien des bureaux. Plus de 50 % de l'offre à venir est d'ores et déjà pré-commercialisée, les entreprises se positionnant très en amont de la livraison des immeubles. Par ailleurs, un nombre croissant d'utilisateurs choisissent de renégocier leur bail plutôt que de déménager.

L'absorption rapide de l'offre à venir entraîne un certain nombre de changements sur le marché, parmi lesquels des entreprises plus flexibles quant au choix de leur secteur d'implantation, ainsi que des partenariats plus poussés entre bailleurs et utilisateurs à la recherche de bureaux sur mesure. Ceci pourrait contribuer à des hausses de loyer et à la diminution de la durée moyenne des baux. Le déséquilibre entre l'offre et la demande et la pénurie durable d'opportunités devraient soutenir la hausse générale des valeurs locatives, avec des progressions à deux chiffres attendues dans l'ensemble des grands pôles tertiaires. Les loyers prime du quartier de West End, qui se situent aujourd'hui à leur point le plus haut, pourraient dépasser les 1 600 €/m<sup>2</sup>/an d'ici la fin de 2024. Dans la City, l'augmentation serait légèrement supérieure. Avec une hausse de 20 % sur la période, le loyer prime y atteindrait ainsi 1 088 €/m<sup>2</sup>/an.

la Tech a créé 30 000 nouveaux emplois dans la capitale britannique entre juin 2016 et juin 2019, devant le secteur des services (28 000) qui est habituellement, avec la finance, le moteur de l'économie londonienne.

### LONDRES, CŒUR BATTANT DE LA TECH

Londres est au cœur de la révolution technologique mondiale. La ville affiche l'un des taux de croissance les plus élevés de la planète en matière de *scale-up*, tandis que 35 % des licornes européennes et israéliennes sont nées au Royaume-Uni (Technation, 2019). **Ce dynamisme se traduit par une présence de plus en plus marquée sur le marché immobilier londonien** : en 2019, les entreprises de la Tech ont ainsi représenté 22 % des commercialisations de bureaux, juste derrière la finance et la banque (23 %). Dans le secteur d'Old Street, habituellement ciblé par les Tech, certaines zones, comme Farringdon et Clerkenwell, voient un nombre particulièrement élevé de prises à bail. Les Tech y ont représenté 44 % de l'ensemble des volumes placés contre 12,9 % à peine en 2004. **Les Tech ont également investi le cœur de la City, avec une part de 26 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 faisant de ce secteur le plus consommateur de surfaces de bureaux.**

### UN AVENIR RADIEUX

La population londonienne et le nombre de postes dans les secteurs des sciences, des technologies, de l'ingénierie et des mathématiques vont continuer de croître, soutenant le développement des clusters dédiés à l'innovation et à l'économie de la connaissance. Kings Cross et Euston font partie des plus établis, comptant sur leur territoire quelques acteurs majeurs comme Google et Facebook. D'autres clusters émergent, de White City, à l'Ouest, à Here East, à l'Est, près du site des JO de 2012. À terme, Battersea rejoindra le club des grands clusters de la Tech : c'est là qu'Apple installera en 2021 son nouveau campus de près de 45 000 m<sup>2</sup> au sein de l'ancienne centrale électrique emblématique (*Battersea Power Station*).

C'est dans ces pôles technologiques que se joue l'avenir de Londres, et c'est la puissance de son capital humain et sa grande faculté d'innovation qui nous rendent optimistes quant à sa capacité à demeurer l'une des métropoles mondiales les plus attractives.



# SAFE EUROPEAN HOME



INTERVIEW

## KNIGHT FRANK

**Mark Harvey**  
Partner

Department Head  
International Residential

## LE BREXIT ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

*L'impact du Brexit sur le marché résidentiel haut de gamme a sans doute été moins commenté que ses conséquences sur l'immobilier de bureau. Pourtant, le dynamisme observé depuis le référendum de 2016 dans la plupart des grandes villes de l'Union européenne n'est pas un hasard. S'il n'est pas le seul facteur, le Brexit a ainsi contribué à renforcer l'attractivité de ces métropoles auprès des investisseurs internationaux, alors même que le marché résidentiel londonien enregistrait un net ralentissement.*

*La 3<sup>e</sup> édition de notre série d'études sur le Brexit nous donne l'occasion de revenir sur ces tendances, grâce à l'analyse de Mark Harvey, directeur de l'activité résidentielle internationale de Knight Frank.*

**Depuis quelques années, le marché résidentiel haut de gamme a connu un surcroît d'activité dans plusieurs grandes villes européennes. Comment l'expliquer ?**

Ces dernières années, le marché résidentiel des grandes villes européennes a sans aucun doute été plus dynamique que celui de Londres. L'incertitude liée au Brexit, les hausses successives de droit de timbre au Royaume-Uni et la campagne électorale ont en effet alimenté l'attentisme des acquéreurs britanniques et internationaux, expliquant le ralentissement du marché londonien. Toutefois, celui-ci a retrouvé de la vigueur grâce au cours plus avantageux de la livre sterling et à la très large victoire de Boris Johnson aux dernières élections législatives.

Parallèlement au ralentissement du marché résidentiel britannique, les investisseurs ont été plus actifs dans un certain nombre de pays européens, **séduits par des conditions de financement favorables, les avantages fiscaux offerts par de nombreux États de l'UE et des valeurs vénales très attractives.** Des villes comme Madrid,

Berlin ou Lisbonne proposent en effet de très belles opportunités à des prix compris entre 8 000 et 10 000 €/m<sup>2</sup>, et constituent donc de vraies alternatives par rapport à Londres, où les actifs prime valent au moins le double. Ajoutez à cela des taux fixes inférieurs à 2 % et vous comprendrez pourquoi l'Europe continentale a connu un plus grand dynamisme que le Royaume-Uni. Alors que l'Europe cherche à tirer parti des difficultés du Royaume-Uni, un certain nombre d'États membres se montrent ainsi très généreux pour attirer les très hauts revenus, inquiets ou sans idée préconçue quant aux lieux où ils souhaitent investir, et qui souhaitent combiner qualité de vie et fiscalité avantageuse.

**Le Brexit est à l'origine d'un certain nombre de relocalisations d'emplois hors du Royaume-Uni. Ces mouvements d'employés aux revenus généralement élevés ont-ils eu un effet sur les marchés résidentiels des villes concernées (Dublin, Luxembourg, Paris, etc.) ?**

Dans toutes ces villes, les valeurs sont nettement orientées à la hausse

en raison d'une offre très limitée. Ainsi, loyers et prix d'acquisition ont fortement augmenté, même si leur niveau était traditionnellement assez bas. Le nombre d'exilés du Brexit – ces employés relocalisés hors du Royaume-Uni en raison du Brexit – a sans doute été exagéré. Cela dit, il est vrai que **le Brexit a eu un impact direct en matière d'investissement, incitant nombre d'acquéreurs à cibler des marchés alternatifs, plus liquides et plus rentables.** Ce mouvement explique les croissances à deux chiffres observées ces quatre dernières années dans la plupart des grandes villes européennes.

**Compte-tenu de son poids économique et touristique, Paris jouit, comme Londres, d'une place à part en Europe. Comment son marché résidentiel haut de gamme a-t-il évolué ces dernières années ?**

Certains investisseurs avaient commencé à quitter la France sous

la présidence de François Hollande. Puis la tendance s'est inversée, et **nous avons non seulement assisté à un retour des acheteurs étrangers mais aussi d'investisseurs français et d'expatriés désireux de revenir dans la Ville lumière.** Les immeubles anciens des quartiers les plus prestigieux restent les plus prisés, avec un intérêt tout particulier pour les appartements familiaux clés en main d'une surface de 160 m<sup>2</sup> environ, généralement considérés comme plus liquides, plus faciles à gérer et dont l'entretien est moins onéreux. Notons que la tendance est la même dans la plupart des marchés où les acheteurs recherchent des pied-à-terre.

**La hiérarchie des secteurs les plus prisés reste assez immuable.** Ainsi, la priorité est toujours donnée aux 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> arrondissements, même si l'intérêt croissant des investisseurs français et internationaux pour le marché parisien a pu faire évoluer la demande dans certains quartiers.

**Paris a-t-il bénéficié d'un « effet Brexit » et quelles ont été les autres raisons pour lesquelles la ville est devenue plus attractive ?**

Si le Brexit a pu avoir une influence sur la demande de logements prime, **le dynamisme du marché résidentiel haut de gamme parisien tient avant tout à l'amélioration du contexte macro-économique.** Ainsi, l'amélioration de la confiance des consommateurs, la baisse du chômage, la hausse des salaires et la faiblesse de l'inflation et des taux d'intérêt ont joué un rôle décisif, parallèlement à une prise de conscience accrue de l'importance de l'immobilier dans les stratégies d'investissement.



# BREXIT UNDER PRESSURE #3

## 1 DUBLIN

**117**

**MOUVEMENTS**  
SOIT 22%  
DU NOMBRE TOTAL

### SECTEURS D'ACTIVITÉ

Asset management **27 %**  
Assurances **17 %**  
Fintech **16 %**  
Autres **11 %**  
Avocats/Conseil **11 %**  
Banque **10 %**  
Finance autres **8 %**

### ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni **46 %**  
États-Unis/Canada **44 %**  
Asie-Pacifique **6 %**  
Autres **4 %**

## 2 PARIS

**82**

**MOUVEMENTS**  
SOIT 15%  
DU NOMBRE TOTAL

### SECTEURS D'ACTIVITÉ

Banque **32 %**  
Asset management **19 %**  
Fintech **15 %**  
Finance autres **13 %**  
Autres **12 %**  
Assurances **9 %**

### ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni **46 %**  
États-Unis/Canada **28 %**  
Autres **16 %**  
France **10 %**

**78**

**MOUVEMENTS**  
SOIT 15%  
DU NOMBRE TOTAL

### SECTEURS D'ACTIVITÉ

Asset management **40 %**  
Assurances **17 %**  
Fintech **14 %**  
Banque **12 %**  
Finance autres **12 %**  
Avocats/conseil **3 %**  
Autres **2 %**

### ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni **44 %**  
États-Unis/Canada **29 %**  
Autres **20 %**  
Asie-Pacifique **7 %**

**64**

**MOUVEMENTS**  
SOIT 12%  
DU NOMBRE TOTAL

### SECTEURS D'ACTIVITÉ

Finances autres **23 %**  
Autres **17 %**  
Fintech **16 %**  
Pharmaceutique **13 %**  
Banque **11 %**  
Audiovisuel **11 %**  
Services **9 %**

### ORIGINE DES PROJETS

États-Unis/Canada **41 %**  
Royaume-Uni **39 %**  
Asie-Pacifique **14 %**  
Autres **6 %**

**53**

**MOUVEMENTS**  
SOIT 10%  
DU NOMBRE TOTAL

### SECTEURS D'ACTIVITÉ

Banque **66 %**  
Finance autres **11 %**  
Autres **9 %**  
Asset management **8 %**  
Assurances **2 %**  
Fintech **2 %**  
Services **2 %**

### ORIGINE DES PROJETS

États-Unis/Canada **34 %**  
Royaume-Uni **25 %**  
Asie-Pacifique **23 %**  
Autres **18 %**

Sources : Knight Frank / Presse / Études / Agences de développement.

NB : Projets certains et potentiels ou relocalisations effectives.

Recensement arrêté au 1<sup>er</sup> mars 2020.

