

UNDER PRESSURE

#2



BREXIT
QUELLES INCIDENCES
SUR LES MARCHÉS
IMMOBILIERS EUROPÉENS ?

01

GO YOUR OWN WAY

6 - 9

Chronique d'une rupture annoncée

02

DON'T STOP ME NOW

10 - 15

Analyse des mouvements liés au Brexit

UN EMBALLEMENT À RELATIVISER ?

LA FINANCE AUX AVANT-POSTES

UNE QUESTION DE RÉGLEMENTATION ET DE TALENTS : ZOOM SUR LE SECTEUR AUDIOVISUEL

03

HERE, THERE & EVERYWHERE

16 - 21

Où vont les « exilés » du Brexit ?

TENDANCES GÉNÉRALES

ZOOM SUR DUBLIN ET AMSTERDAM

04

REASON TO BELIEVE

22 - 27

Le Brexit et le marché parisien

UN SUCCÈS À CONFIRMER

BREXIT : UN RÔLE À RELATIVISER

DES FREINS À L'ACCUEIL ?

INTERVIEW
PARIS
EUROPLACE

05

TIME IS ON MY SIDE

28 - 31

Le Brexit et le marché londonien

UNE VILLE EN MUTATION

PAS D'EXODE MASSIF

DES PERFORMANCES SOLIDES

AU CŒUR DE LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE

L'ÉCONOMIE DU SAVOIR

Contact

David Bourla

Chief Economist
& Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75

david.bourla@fr.knightfrank.com

Auteurs

David Bourla

Chief Economist
& Head of Research

Sophia Daverdon

Research analyst

POUR LE MARCHÉ DE LONDRES

James Roberts

Chief Economist

POUR LE MARCHÉ DE DUBLIN

John Ring

Head of Research

© Knight Frank SNC 2019

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 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.

**Connecting
People
& Property,
Perfectly.**

UNDER PRESSURE #2

« Prepared for the worst, hoping for the best¹ »

Dans la précédente édition de notre étude sur le Brexit, nous avons déroulé le fil des événements survenus entre le référendum du 23 juin 2016 et la fin de l'été 2018. Depuis, les parlementaires britanniques ont rejeté par deux fois l'accord de retrait entériné en novembre par Theresa May et l'Union européenne, et voté le 14 mars en faveur d'un report de la date de sortie du Royaume-Uni. Ces différentes péripéties n'ont rien résolu. Si le champ des possibles reste ouvert, **la possibilité d'un no deal est de plus en plus présente dans les esprits des dirigeants britanniques et européens²**. C'est aussi, et depuis de longs mois, une préoccupation majeure pour les entreprises implantées outre-Manche, de plus en plus nombreuses à prendre leurs dispositions en transférant capitaux et emplois au sein des différents pays de l'UE. Si rien ne permet à ce jour de parler d'hémorragie, le recensement dressé par Knight Frank confirme la progression de ces mouvements liés au Brexit. L'accélération est même assez nette puisqu'**avec 349 projets certains et potentiels, leur nombre 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.**

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 les secteurs audiovisuel et pharmaceutique, certaines entreprises ouvrent également des bureaux dans l'un des 27 États membres ou peuvent du moins l'envisager. Toutefois, l'aspect réglementaire n'est pas le seul enjeu du Brexit. Ce dernier 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. **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 de l'Union** candidates à l'accueil des entreprises. Ces villes font d'ailleurs 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 notre précédente étude, **Dublin reste en tête de cette course à l'implantation des entreprises**, loin devant Luxembourg, Paris, Amsterdam et Francfort. Ce Top 5 des mouvements liés au Brexit a peu évolué, même si la percée d'Amsterdam, qui a refait son retard sur Paris et dépassé Francfort, est assez remarquable. Cela dit, **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. Susceptibles de s'accélérer en fonction de l'issue trouvée par les dirigeants britanniques et européens, ces mouvements ne seront pas pour autant sans effets sur l'économie et le marché immobilier des différentes métropoles de l'UE, ni sur leurs relations futures avec la place londonienne.

C'est à ce sujet complexe et passionnant que Knight Frank consacre cette nouvelle étude, réalisée grâce à la collaboration de ses équipes de recherche internationales.

¹ « Préparé au pire, espérant le meilleur ».

² Étude achevée de rédiger le 15 mars 2019.



GO YOUR OWN WAY

CHRONIQUE D'UNE RUPTURE ANNONCÉE



DON'T STOP ME NOW

ANALYSE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT

Knight Frank a recensé 349 mouvements liés au Brexit, répartis au sein de de l'Union européenne dans une trentaine de villes et près de vingt pays. La répartition chronologique de ces mouvements, qu'il s'agisse de projets certains et potentiels ou de relocalisations effectives, montre **une accélération nette et progressive depuis le référendum du 23 juin 2016**. De fait, de plus en plus d'entreprises sont contraintes d'anticiper les conséquences du Brexit pour maintenir des relations d'affaires avec leurs clients européens.

UN EMBALLEMENT À RELATIVISER ?

Après les sept mouvements de 2016, 97 avaient été enregistrés en 2017 en Europe. **En 2018, ce nombre a été multiplié par deux avec 199 mouvements recensés sur l'ensemble de l'année**. Arrêté à la mi-mars, notre recensement en a d'ores et déjà comptabilisé 46 en 2019. Le rythme est donc élevé et pourrait encore s'accélérer, car les mouvements liés au Brexit ne s'arrêteront sans doute pas après la date de sortie du Royaume-Uni, ni même après la fin d'une éventuelle période de transition. De fait, les conséquences du Brexit sur l'économie et sur les différents aspects des relations entre le Royaume-Uni et l'Union européenne (politiques, réglementaires, etc.) seront très importantes. **C'est donc sur le temps long que son impact sera réellement ressenti, si bien que le flux des relocalisations d'entreprises n'est sans doute pas près de se tarir**. À la mi-février, le *New York Times* indiquait par exemple que les banques américaines avaient pour l'instant déplacé moins d'un millier de leurs employés londoniens, mais que 5 000 d'entre eux pourraient à terme quitter la capitale britannique¹.

Si le potentiel de relocalisations et de gains d'emplois liés au Brexit est si difficile à apprécier, c'est parce que bon nombre d'entreprises n'ont pas encore finalisé leurs mouvements, obtenu d'agrément des autorités de régulation locales ni même parfois arrêté de stratégie définitive. **Le manque de visibilité est d'autant plus grand que les estimations ne cessent de fluctuer**, et ce dans des proportions parfois importantes. Au début de 2017, UBS avait par exemple annoncé qu'un millier de ses employés britanniques pourraient être affectés par le Brexit, principalement au profit de Francfort. Quelques mois plus tard, la banque ne mentionnait plus que 200 postes, puis une soixantaine à la fin de 2018. Il y a deux ans, HSBC avait quant à elle indiqué que Paris, choisie pour être sa future tête de pont en Europe, pourrait gagner un millier d'employés. Or, seule une centaine de personnes auraient jusqu'à présent grossi les rangs de la banque en France, privant à ce jour la capitale de ce qui devait être son plus gros contingent de « rapatriés » du Brexit.

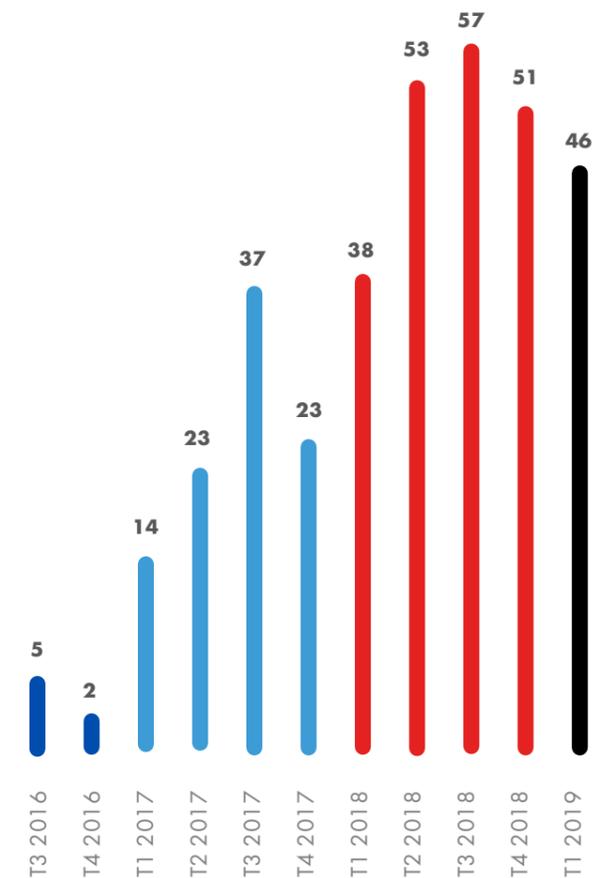
D'autres entreprises avancent en revanche avec plus de certitude. C'est le cas de Bank of America, qui a commencé à remplir une partie des 10 000 m² pris à bail dès la fin de 2017 à Paris, au 49-51 rue La Boétie. Celle-ci a également dispersé ses effectifs dans d'autres villes européennes, comme Dublin et Francfort. Le coût estimé de ces opérations de relocalisation ? Quelque 400 millions de dollars, pour un mouvement dont Anne Finucane, vice-présidente de la banque, a reconnu qu'il était irréversible.

« Nous l'avons fait et il n'y aura pas de retour en arrière, que le Brexit ait lieu ou pas. La page est tournée ».

ANNE FINUCANE,
VICE-PRÉSIDENTE DE BANK OF AMERICA

Si la somme est considérable, les effectifs concernés demeurent relativement modestes par rapport aux 4 500 personnes employées par Bank of America au Royaume-Uni, confirmant que le Brexit n'aura jusqu'à présent créé qu'un nombre restreint de postes au sein de l'Union et détruit relativement peu d'emplois financiers à Londres. D'ailleurs, **c'est par l'ampleur des actifs transférés plutôt que par la taille des équipes relocalisées que plusieurs mouvements ont récemment attiré l'attention**. Ainsi, alors que la plupart des projets recensés n'impliquent pas plus d'une vingtaine d'employés, les flux de capitaux peuvent être substantiels, à l'exemple des 190 milliards d'euros transférés à Dublin par Barclays.

ÉVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU NOMBRE D'ANNONCES DE MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 15 MARS 2019



¹ New York Times, *For Wall Street banks in London, it's moving time*, 17 février 2019.

D'autres éléments viennent relativiser les conséquences du Brexit. **Sans être négligeable, ce dernier n'est certes pas le facteur de transformation le plus important du secteur financier**, qui est surtout l'objet d'importantes mesures de rationalisation et de réduction des coûts. Mises en œuvre bien avant le résultat du référendum de juin 2016, celles-ci n'ont cessé depuis d'être amplifiées. Lors de la présentation de ses derniers résultats annuels, BNP Paribas a par exemple indiqué vouloir réaliser 3,3 milliards d'euros d'économies récurrentes à partir de 2020, soit 600 millions de plus qu'initialement prévu². Si les coupes de la BNP s'inscrivent dans un environnement de marché moins favorable intégrant le Brexit et la possibilité d'un « no deal », elles répondent surtout à l'évolution structurelle des métiers bancaires. De fait, si les banques usent encore de moyens de rationalisation classiques (réduction des coûts immobiliers, mutualisation des fonctions support, etc.), elles recourent aussi, et de plus en plus, à la robotisation et à l'intelligence artificielle : de nouveaux leviers qui leur permettent à fois d'être plus rentables et de digitaliser les parcours clients, et s'accompagnent parfois de fortes réductions d'effectifs. Ceux de Wells Fargo devraient ainsi diminuer de 5 à 10 % au cours des trois prochaines années.

« Compte-tenu des nouvelles attentes de nos clients et de l'utilisation croissante des outils digitaux de self-service, de l'accent mis sur notre excellence opérationnelle et de notre souci constant d'efficacité, notre nombre d'employés devrait diminuer de 5 à 10 % au cours des trois prochaines années. Cette baisse tiendra tout autant aux suppressions d'emplois qu'à la rotation normale de nos effectifs ».

WELLS FARGO³

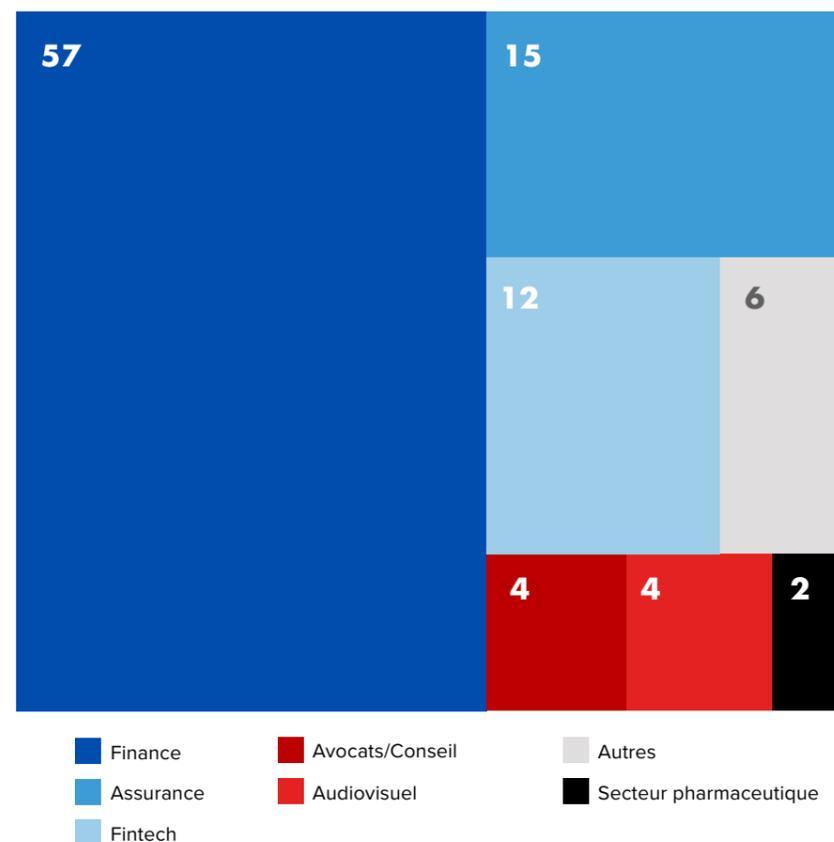
² BNP Paribas, Résultats au 31 décembre 2018.
³ Communiqué de presse, 20 septembre 2018.

LA FINANCE AUX AVANT-POSTES

Le sujet de la finance concentre la plupart des articles et des commentaires sur le Brexit. Cette attention quasi exclusive ne résulte pas d'un choix méthodologique ou éditorial, mais tient à un fait très concret : **c'est la finance qui a, pour l'instant, concentré la très grande majorité des mouvements de relocalisation liés au Brexit**. Notre étude le confirme : sur les 349 projets potentiels ou effectifs comptabilisés depuis le référendum, 69 % concernent ainsi des entreprises de ce secteur, soit une part légèrement supérieure à celle observée il y a six mois. La finance n'est pas pour

autant le seul domaine à être affecté par la décision des Britanniques de quitter l'Union européenne. De très nombreux autres pans de l'économie et des sociétés britanniques et européennes sont concernés, comme la pêche et l'agriculture, les transports ou l'industrie. Les dernières annonces de fermetures ou de relocalisations d'usines ont plus particulièrement mis l'industrie automobile sous les feux des projecteurs, ce qui a permis de prendre la mesure de l'infini complexité du Brexit, de ses conséquences sur le marché de l'emploi du Royaume-Uni et sur les relations entre ce dernier et certains de ses plus grands partenaires commerciaux, comme le Japon.

RÉPARTITION DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT, PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (SUR LE NOMBRE TOTAL EN %) SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 15 MARS 2019.



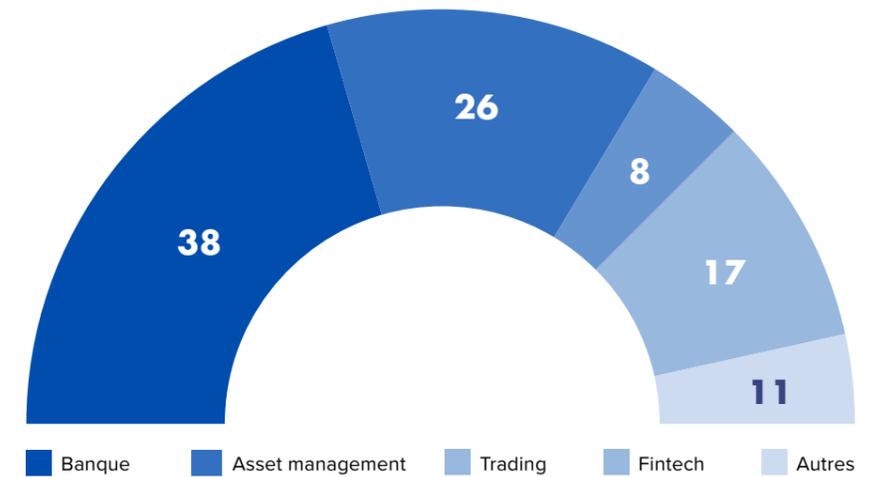
Si la finance est aujourd'hui concernée au premier chef, c'est parce qu'il est sans aucun doute plus aisé de déplacer des capitaux et des emplois de bureaux que des usines, mais aussi et surtout parce que les entreprises de ce secteur sont soumises à d'importantes contraintes réglementaires de très court terme. **Avec la sortie de l'Union européenne, des milliers de sociétés implantées au Royaume-Uni, parmi lesquelles nombre d'entreprises américaines ou asiatiques, ne profiteront plus en effet du passeport européen**. Pour poursuivre leur activité sur le territoire de l'Union, celles-ci doivent donc y établir une filiale véritablement capitalisée et employant un nombre suffisant de salariés, ce que rappelle encore il y a quelques semaines Joachim Wuermeling, membre du directoire de la Banque fédérale d'Allemagne.

« Toutes les banques relevant du mécanisme de surveillance unique (MSU) ne remplissent pas encore les critères en matière de supervision. Celles-ci doivent en particulier s'assurer qu'elles ont transféré assez de personnel dans les pays de l'UE-27. Les activités exercées dans le cadre de l'UE devront être enregistrées au sein du territoire de l'UE-27. Dans de nombreux cas, cela impliquera des transferts d'actifs importants. Les entités établies au sein de l'UE-27 devront disposer d'assez de personnel et d'infrastructures en matière de trading et de gestion des risques afin d'assurer une gestion adéquate des risques ».

JOACHIM WUERMELING, MEMBRE DU DIRECTOIRE DE LA BANQUE FÉDÉRALE D'ALLEMAGNE

Ces activités ne se réduisent pas à la banque mais portent sur des domaines aussi variés que ceux régis par le passeport européen (collecte des

TYPOLOGIE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT DANS LE SECTEUR DE LA FINANCE (SUR LE NOMBRE TOTAL EN %) SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 15 MARS 2019.



dépôts, trading de produits dérivés, émission de crédits ou d'obligations, gestion de portefeuilles, courtage en assurance et en crédits immobiliers, etc.). De fait, si les activités bancaires sont les plus représentées, notre recensement des mouvements liés au Brexit montre bien que **c'est tout le paysage de la finance qui est en voie de recomposition**. Plus d'une centaine de projets de relocalisation concernent ainsi des assureurs ou des sociétés de gestion d'actifs, tandis que près de 90 mouvements impliquent des fintechs ou d'autres types d'entreprises financières (agences de notation, chambres de compensation, etc.).

La répartition géographique de ces différents types d'activité montre la spécificité de certaines grandes places financières européennes. La tendance est assez nette à Francfort où 80 % des mouvements liés au Brexit relèvent d'une activité bancaire. Siège de la Banque centrale européenne (BCE), la ville s'affirme ainsi comme une destination naturelle pour les plus grandes banques mondiales qui, pour la plupart, y disposaient déjà de bureaux. Francfort est en revanche en retrait dans d'autres domaines,

comme la fintech ou les assurances. D'autres villes présentent un profil plus varié : si les gestionnaires d'actifs et les assureurs concentrent environ la moitié des mouvements recensés à Dublin et Luxembourg, ces deux villes ont également su attirer plusieurs banques, fintechs ou agences de notation. Paris est dans une situation assez comparable : la domination du secteur bancaire y est équilibrée par la forte représentation des activités d'asset management, avec des gains d'emplois toutefois plus restreints. La situation est plus atypique à Amsterdam. Si elle peut se prévaloir de quelques belles arrivées d'entreprises financières européennes (RBS), américaines (Cboe Global Markets) ou asiatiques (Mizuho), c'est en effet sur sa capacité à attirer les acteurs n'appartenant pas au monde de la finance que la ville a bâti son succès. Amsterdam se taille notamment la part du lion dans les secteurs pharmaceutique et audiovisuel.

UNE QUESTION DE RÉGLEMENTATION ET DE TALENTS : ZOOM SUR LE SECTEUR AUDIOVISUEL

Les sociétés audiovisuelles emploient plus de 200 000 personnes au Royaume-Uni, reflétant le poids du secteur dans l'économie nationale. La Grande-Bretagne est en effet le plus gros marché européen, les groupes implantés sur son territoire contribuant pour près de 30 % aux recettes des 100 premières sociétés audiovisuelles de l'UE-28. Parmi ces entreprises figurent plusieurs filiales européennes de chaînes nord-américaines (Discovery Networks, Fox, Turner, etc.), tandis que le marché britannique de l'audiovisuel a particulièrement profité de l'essor des services de vidéo à la demande (VOD). Son industrie télévisuelle et cinématographique bénéficie en outre de financements importants de l'Union européenne.

Actuellement, les diffuseurs et services de VOD établis au Royaume-Uni peuvent opérer au sein de l'Union européenne grâce à une reconnaissance mutuelle des licences dans le cadre de la Directive Services de media audiovisuels (« SMA »), qui assure notamment la liberté de réception et de retransmission entre États membres de l'Union⁴. **En cas de « no deal », ou si le futur accord commercial entre le Royaume-Uni met un terme à ce système, les sociétés audiovisuelles installées au Royaume-Uni ne pourront plus utiliser la directive SMA pour accéder au marché de l'Union européenne.** Cela dit, les diffuseurs pourront toujours s'appuyer sur un autre accord international, qui prévoit la reconnaissance des licences britanniques par 20 pays de l'UE, mais ne s'applique pas toutefois aux services de VOD. Par conséquent, les acteurs des services de VOD ou un diffuseur souhaitant opérer dans l'ensemble des 27 États membres devront déposer

une demande de licence auprès d'un État de l'UE. Pour ce faire, l'entreprise doit répondre à l'un des trois critères suivants en s'installant dans cet État : y implanter son siège social ou la majorité de son personnel, ou une liaison par satellite. La BBC envisage par exemple de créer une filiale dans un pays de l'Union, par l'intermédiaire de laquelle elle demandera une licence pour son service de radiodiffusion européen. Plusieurs grands groupes américains ont également demandé des licences, à l'exemple de Turner Broadcasting System et NBC Universal en Allemagne, et Viacom et Discovery aux Pays-Bas.

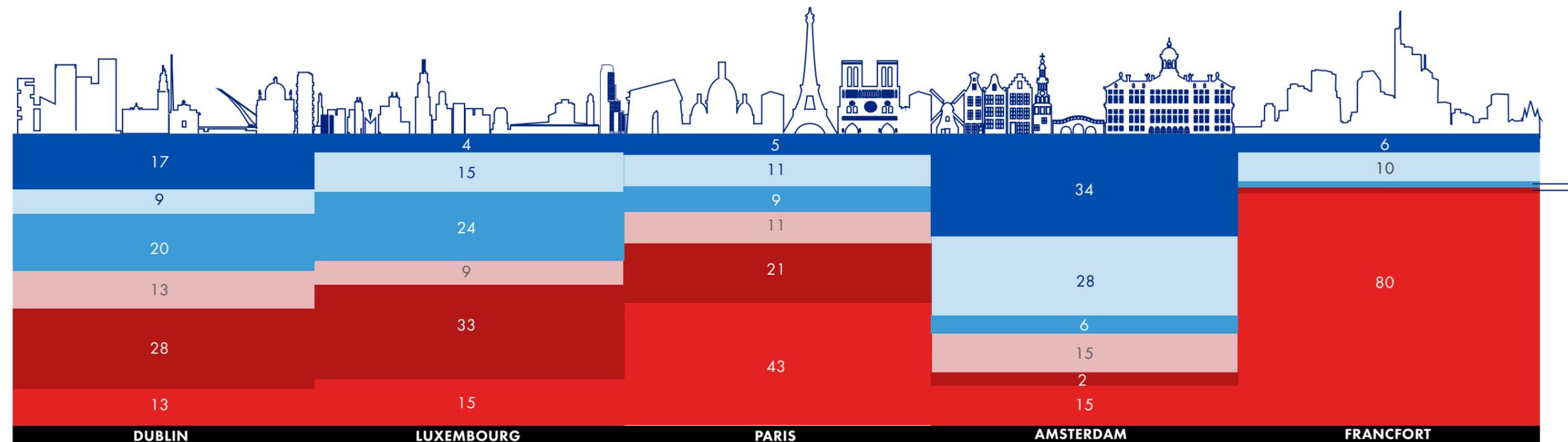
Cependant, le défi du Brexit ne tient pas uniquement à un changement de réglementation pour les sociétés audiovisuelles installées outre-manche. Leur activité dépend en effet d'une main d'œuvre hautement qualifiée et mobile, qu'il s'agit en outre de pouvoir mobiliser sans délai car les productions,

principalement européennes ou américaines, se montent souvent en peu de temps. Le Brexit et les restrictions possibles en matière de circulation des travailleurs et de droit du travail (quotas migratoires, frais de visas, etc.) posent dès lors la question de la capacité de Londres à continuer d'attirer les meilleurs talents de la planète. L'enjeu est d'autant plus important que les activités audiovisuelles emploient une part significative d'employés internationaux (près de 30 % des actifs londoniens sont nés hors du Royaume-Uni⁵). On le voit, **le sujet est donc aussi essentiel pour l'audiovisuel que pour un secteur comme la fintech, dont le succès et le degré d'innovation dépendent largement de leur capacité à attirer une main d'œuvre flexible et hypermobile.**

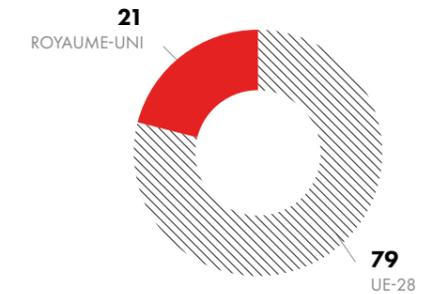
⁴Source : Observatoire européen de l'audiovisuel, *Brexit, les implications pour le secteur audiovisuel*, 2018.

⁵Source : Greater London Authority, *London's creative industries – 2017 update*, Working Paper 89, juillet 2017.

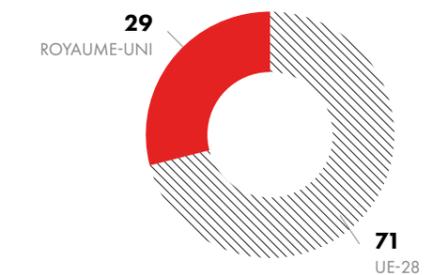
RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ ET PAR VILLE DES MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT (SUR LE NOMBRE TOTAL, EN %) SOURCE : KNIGHT FRANK, PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 15 MARS 2019



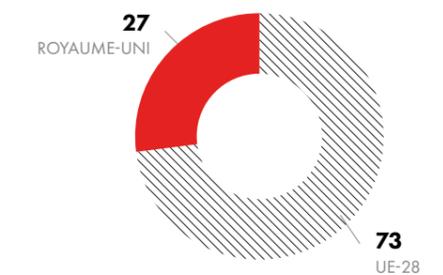
MARCHÉ AUDIOVISUEL DE L'UE-28 PART EN % (CA 2016, EN MDS D'EUROS)



NOMBRE DE CHAÎNES DE TV ÉTABLIES DANS L'UE-28 PART EN % (NOMBRE À LA FIN DE 2017)



NOMBRE DE SERVICES DE VOD DANS L'UE-28 PART EN % (NOMBRE À LA FIN DE 2017)



SOURCE : OBSERVATOIRE EUROPÉEN DE L'AUDIOVISUEL

- BANQUES
- ASSET MANAGEMENT
- FINTECH
- ASSURANCES
- FINANCE AUTRES
- AUTRES

HERE, THERE & EVERY WHERE

OÙ VONT LES « EXILÉS » DU BREXIT ?

Dans la précédente édition de notre étude sur le Brexit, nous relativisons l'idée d'un net affaiblissement de la place londonienne. Six mois plus tard, le constat n'a guère évolué, même si le manque de visibilité lié à l'état des négociations entre le Royaume-Uni et l'UE-27 contraint nécessairement la portée de notre analyse. Ce qui est certain, c'est que **la géographie du système financier européen est bien en train de se rééquilibrer, et ce au profit de plusieurs grandes métropoles plutôt qu'au bénéfice d'une seule ville autre que Londres.**

TENDANCES GÉNÉRALES

Un autre facteur essentiel explique la relative dispersion des mouvements liés au Brexit : **la volonté des grandes banques de ne plus être surexposées au marché londonien**, et de tirer parti des conditions d'accueil et des compétences spécifiques offertes par d'autres villes européennes. Sur les 349 mouvements certains ou potentiels liés au Brexit, près de 20 % relèvent ainsi de banques ayant décidé de répartir leurs activités et leurs équipes dans plusieurs villes, à l'exemple de Citigroup, Bank of America, JP Morgan ou encore Crédit Suisse.

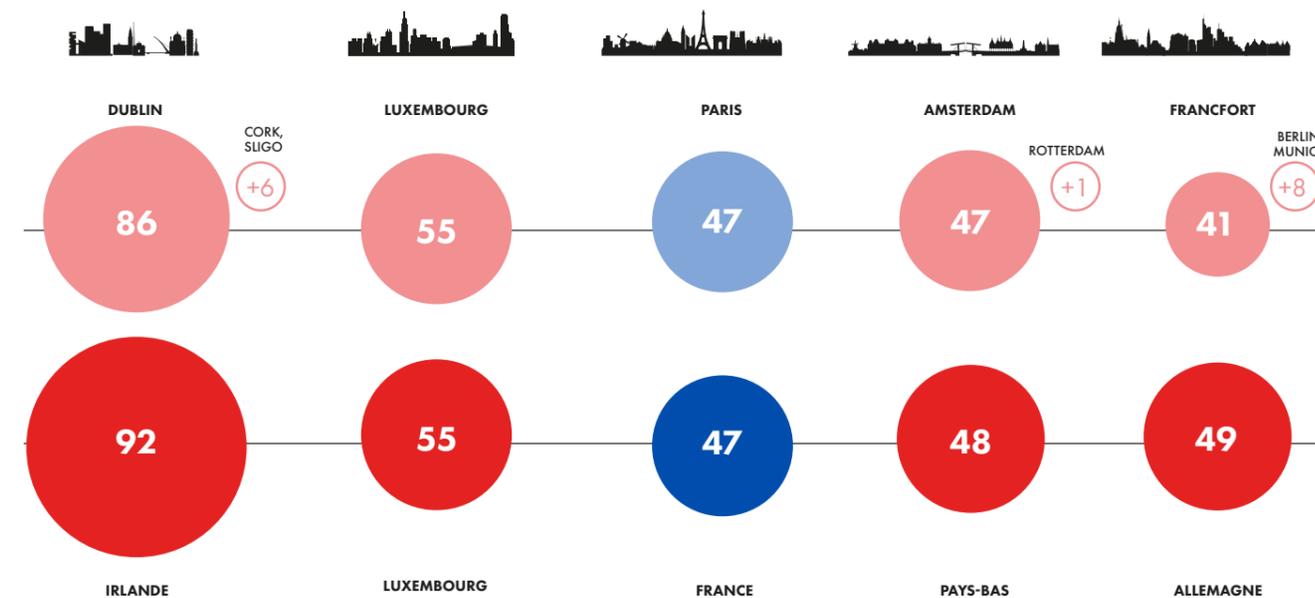
« Ces dix dernières années, les banques ont concentré leur activité à Londres. Cela n'arrivera plus. L'instabilité politique britannique a montré qu'il était trop risqué de mettre tous ses œufs dans le même panier. Cette toute puissance est désormais révolue. »¹

CADRE D'UNE BANQUE ÉTABLIE À LONDRES

¹Evening Standard, 29 janvier 2019.

Dublin, Luxembourg, Paris, Amsterdam et Francfort forment la liste des principales bénéficiaires du Brexit, même si d'autres métropoles attirent également des entreprises (Bruxelles, Madrid, Berlin, Milan, Vilnius, etc.). Ce Top 5 a peu évolué au cours des derniers mois, même si **la percée d'Amsterdam, qui a progressivement refait son retard sur Paris et même dépassé Francfort, est assez remarquable.** Par ailleurs, si Dublin jouit toujours d'une avance confortable en nombre de mouvements, l'analyse des gains potentiels d'emplois pour chaque ville dessine une hiérarchie bien plus resserrée. **Nos estimations provisoires pour Dublin, Paris, Francfort et Amsterdam sont ainsi comprises entre 1 500 et un peu plus de 2 000 emplois pour chacune de ces villes**, qu'il s'agisse de postes transférés de Londres ou de recrutements locaux. Seul Luxembourg est en retrait en raison de mouvements portant pour la plupart sur des effectifs inférieurs à 20 personnes.

NOMBRE DE MOUVEMENTS LIÉS AU BREXIT, PAR VILLE / PAR PAYS SOURCE : KNIGHT FRANK
PROJETS CERTAINS ET POTENTIELS OU RELOCALISATIONS EFFECTIVES. RECENSEMENT ARRÊTÉ AU 15 MARS 2019



Dublin

STILL ON TOP

Si Dublin a toujours fait figure de destination de choix pour les « exilés » du Brexit, ce sont plutôt Francfort et Paris, les deux principales places financières d'Europe, qui étaient censées « rafler la mise ». Que Dublin soit largement en tête du classement des métropoles européennes les plus prisées par les entreprises, avec un nombre de mouvements supérieur de plus de 50 % à celui de Luxembourg, est donc tout à fait remarquable. D'autres villes irlandaises, Cork et Sligo, ont également attiré quelques entreprises.

Comment expliquer le succès de Dublin ? La ville jouit de nombreux atouts, parmi lesquels un cadre réglementaire assez comparable à celui du Royaume-Uni et une main d'œuvre jeune, très qualifiée et anglophone. Petite économie très ouverte sur le monde, l'Irlande bénéficie en outre d'un flux important d'investissements directs étrangers, dont une part conséquente provient des États-Unis du fait de liens étroits entre les deux nations. Les

entreprises américaines représentent d'ailleurs près de la moitié du nombre de mouvements liés au Brexit à Dublin (45 %), un ratio bien plus élevé que dans d'autres métropoles européennes (31 % à Luxembourg, 30 % à Paris, etc.).

La forte attractivité de Dublin est à bien des égards le reflet du dynamisme de l'économie irlandaise qui, en 2018 et pour la cinquième année consécutive, a affiché le rythme de croissance le plus élevé d'Europe. Cette croissance vigoureuse est également à l'origine des **performances exceptionnelles du marché des bureaux dublinois qui, avec un peu plus de 360 000 m² placés en 2018, a enregistré une sixième année de hausse de la demande placée et établi un nouveau record historique.**

La location par Facebook de plus de 80 000 m² de bureaux dans le cadre de l'extension de son siège européen a constitué la plus grande opération recensée en 2018 sur le marché de Dublin. Google s'est également

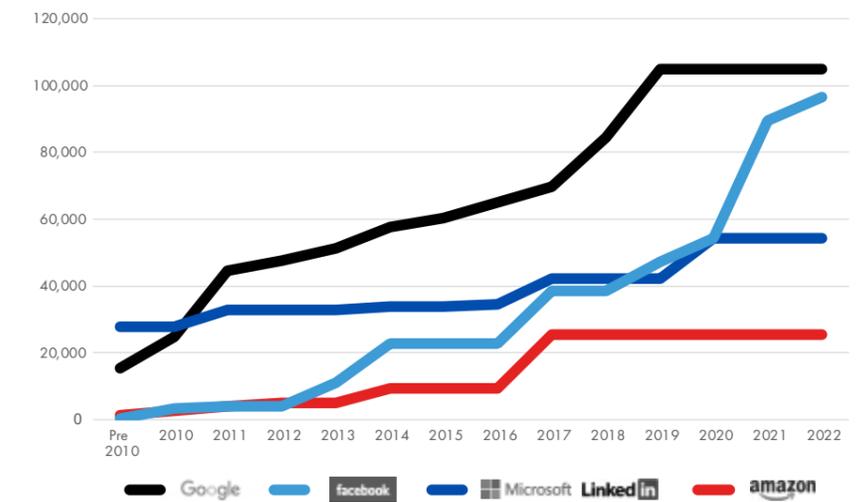
distingué, avec quatre prises à bail totalisant 35 000 m², qui porteront à plus de 100 000 m² l'ensemble des surfaces occupées par l'entreprise d'ici la fin de 2019. D'autres géants des nouvelles technologies se sont rapidement étendus dans la capitale irlandaise (v. graphique p. 19), comme Amazon qui pourrait encore louer de nouvelles surfaces au cours des prochains mois. **Ces mouvements ont-ils un quelconque rapport avec le Brexit ? Le lien n'est pas direct, même si ce dernier a sans doute joué un rôle.** Les entreprises dont il est question dépendent en effet d'une main d'œuvre européenne, hautement qualifiée et très mobile ; des talents qu'il est possible de trouver en nombre à Dublin, et auxquels il sera toujours possible d'avoir accès en dépit du Brexit.

S'agissant des mouvements ayant un lien direct avec le Brexit, nous estimons qu'ils n'ont jusqu'à présent absorbé que 12 500 m² de bureaux à Dublin – en excluant la douzaine d'entreprises qui ont opté pour le coworking.

Parmi ces mouvements, les plus significatifs relèvent d'entreprises qui, sans le Brexit, se seraient développées au Royaume-Uni mais qui ont désormais tendance à privilégier d'autres villes européennes, comme Dublin. Leur première motivation est de parer à très court terme aux risques liés à la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne (perte du passeport européen, etc.). Mais le Brexit, s'il devait se traduire par une lente migration d'entreprises aujourd'hui installées en Grande-Bretagne, pourrait avoir des conséquences plus profondes sur la hiérarchie des différents marchés de bureaux européens.

Le Brexit a-t-il également joué un rôle en matière d'investissement immobilier ? En 2018, les sommes engagées sur le marché des bureaux de Dublin ont totalisé 1,3 milliard d'euros, soit une hausse de 46 % sur un an. Ces volumes représentent 89 % de l'ensemble des montants investis sur des actifs de bureaux en Irlande, illustrant la prépondérance du marché dublinois à l'échelle nationale. La percée des investisseurs asiatiques est assez significative : les Hong-Kongais ont été

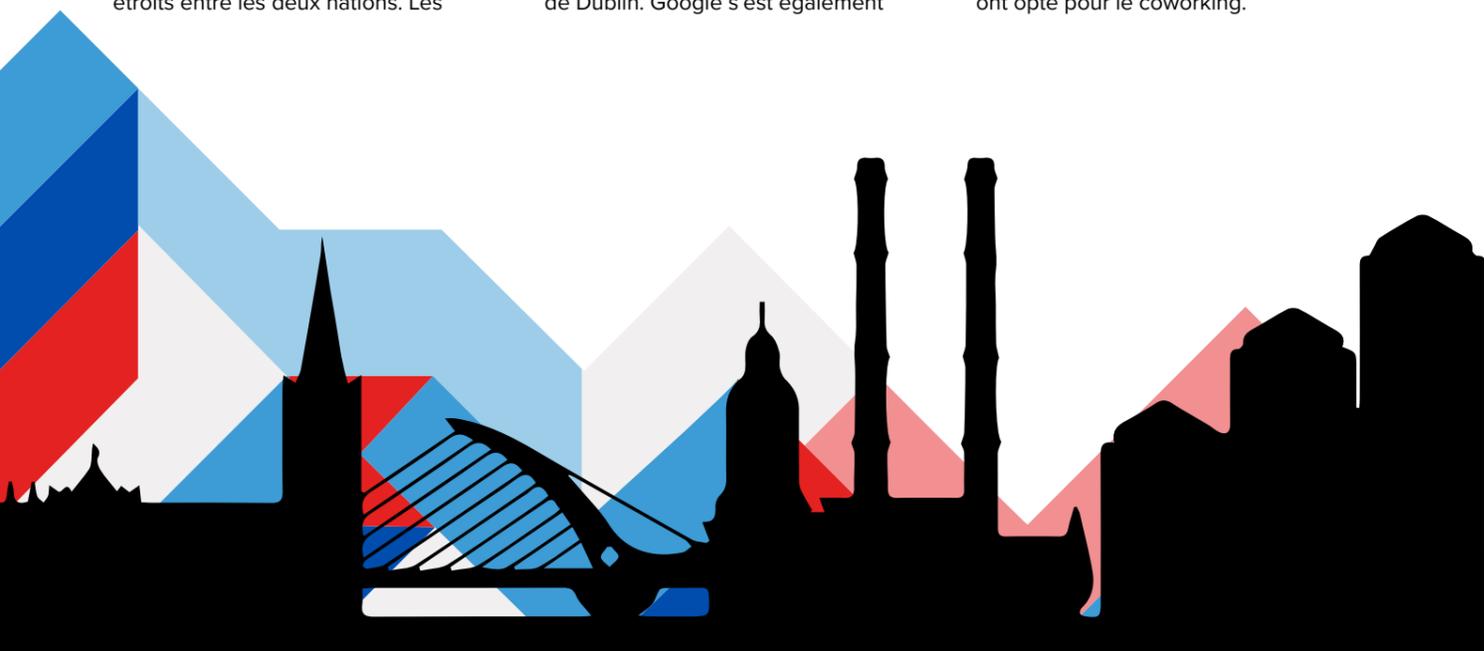
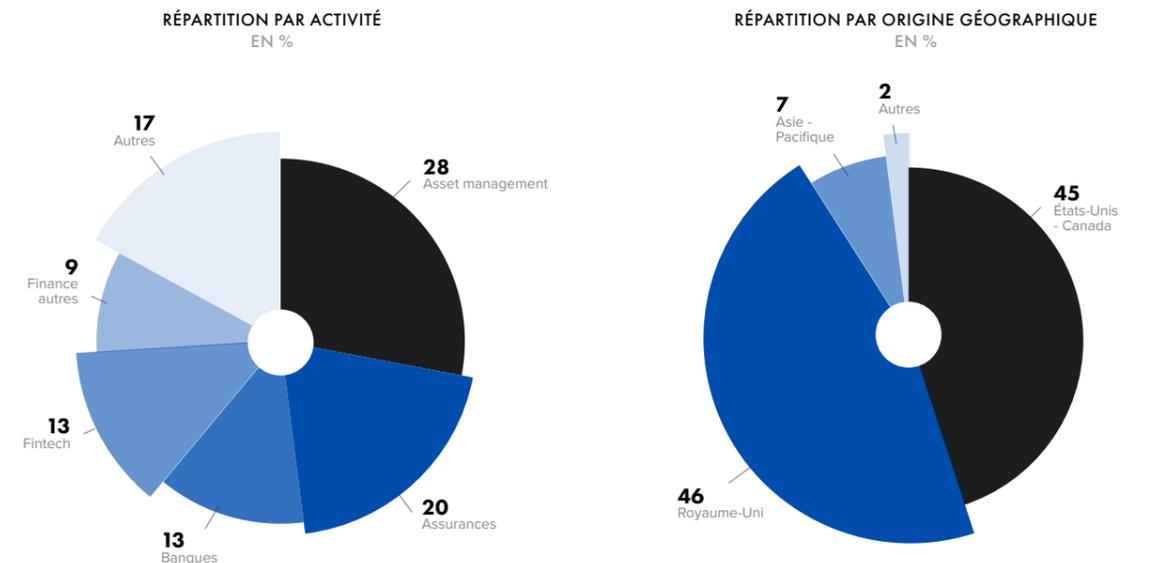
ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX OCCUPÉES PAR LES GÉANTS DE LA TECH À DUBLIN (EN M²) SOURCE : KNIGHT FRANK



à l'origine de la plus grosse opération de 2018, les Sud-Coréens étant quant à eux responsables des quatrième et cinquième plus grandes transactions de l'année écoulée. Européens et Américains ont également été actifs, contribuant à la vigueur du marché dublinois et à la stabilité des taux de rendement prime (4 %). De fait, les investisseurs ont pu privilégier Dublin

dans leurs allocations d'actifs en raison de l'approche de la date de sortie du Royaume-Uni de l'UE. **En cas de « Brexit dur », les annonces de mouvements d'entreprises ciblant la capitale irlandaise ont en effet de bonnes chances de se concrétiser et de se traduire par des créations d'emplois, offrant ainsi quelques certitudes dans un contexte toujours aussi incertain.**

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



Amsterdam

START ME UP

Avec 47 projets d'implantation, parmi lesquels plusieurs mouvements déjà actés, Amsterdam est au coude à coude avec Paris dans le classement des villes européennes qui enregistrent le plus de transferts ou de créations d'emplois liés au Brexit. Signe de son attractivité croissante, le nombre de mouvements se portant sur Amsterdam est allé crescendo depuis le référendum de juin 2016, avec 23 projets déjà dénombrés au cours des neuf derniers mois contre 24 entre mi-2016 et mi-2018. Autre preuve que le lobbying en faveur de la ville porte ses fruits, de récents communiqués indiquent que le Brexit serait à l'origine de 2 107 nouveaux emplois et qu'il se traduirait par près de 300 millions d'euros d'investissement¹. La délocalisation de l'Agence

européenne des médicaments (EMA), qui employait près de 900 agents à Londres, est sans aucun doute le mouvement le plus emblématique enregistré jusqu'à présent. **Significative par le nombre d'emplois, cette arrivée est également car elle laisse présager un effet d'entraînement pour tout le secteur pharmaceutique**, de la fabrication de médicaments aux différentes activités connexes (juristes, assureurs, etc.). D'ailleurs, plusieurs entreprises ont récemment décidé de s'implanter dans la ville ou d'y renforcer leur présence (Norgine, Alnylam, Shionogi, etc.).

Contrairement à d'autres grandes villes européennes qui, comme Paris et Francfort, accueillent grâce au Brexit une vaste majorité d'activités financières

(86 % et 92 % respectivement), **Amsterdam a bâti son succès sur sa capacité à attirer les entreprises de secteurs plus variés**. La part de la finance n'y est ainsi « que » de 60 %, la première ville des Pays-Bas ayant été choisie par des sociétés pharmaceutiques, des groupes audiovisuels (Discovery Chanel, DAZN, etc.) et des fleurons de l'industrie japonaise comme Sony et Panasonic. D'autres entreprises de ce pays ont également ciblé Amsterdam (Mizuho, Norinchukin Bank, Hitachi Capital, etc.), raison pour laquelle l'origine géographique des projets y est bien plus variée que dans d'autres villes. Enfin, quand moins d'un tiers des mouvements recensés à Francfort relèvent d'une première implantation dans la ville, cette

part est supérieure à 50 % à Amsterdam. L'« effet Brexit » s'y traduit ainsi très concrètement par de la création nette d'activité.

S'il est un indicateur qui ne trompe pas, c'est aussi la transformation constante du quartier d'affaires de Zuidas. Situé entre l'aéroport de Schiphol et le centre historique, ce dernier voit se multiplier les projets immobiliers. Il faut dire que la ville ne manque pas d'arguments : la fiscalité attractive, la densité des infrastructures (Eurostar vers Londres, hub aéroportuaire de Schiphol, proximité du plus grand port d'Europe à Rotterdam), une main d'œuvre hautement qualifiée et polyglotte (80 % de la population parlent anglais) et une qualité de vie exceptionnelle sont autant d'atouts recherchés par les entreprises et les

cadres internationaux. Ces atouts sont largement reconnus par les classements mondiaux. En 2018, la métropole néerlandaise a ainsi gagné une place pour se hisser au 6^e rang du « *Global Power City Index* », qui classe les villes mondiales en fonction de leur capacité à attirer la classe créative et les entreprises du monde entier. **Amsterdam déploie un écosystème particulièrement ouvert à l'innovation**, qui la rend attrayante non seulement pour les géants américains (Google, Amazon, Netflix, etc.) ou les fleurons nationaux (Tom-Tom, Booking.com, etc.), mais aussi pour les entreprises du secteur financier. Par conséquent, les divers mouvements liés au Brexit dans le domaine des fintechs et du trading haute fréquence (Azimo, Tradeweb, MarketAxess, Quantlab, etc.) n'ont guère surpris.

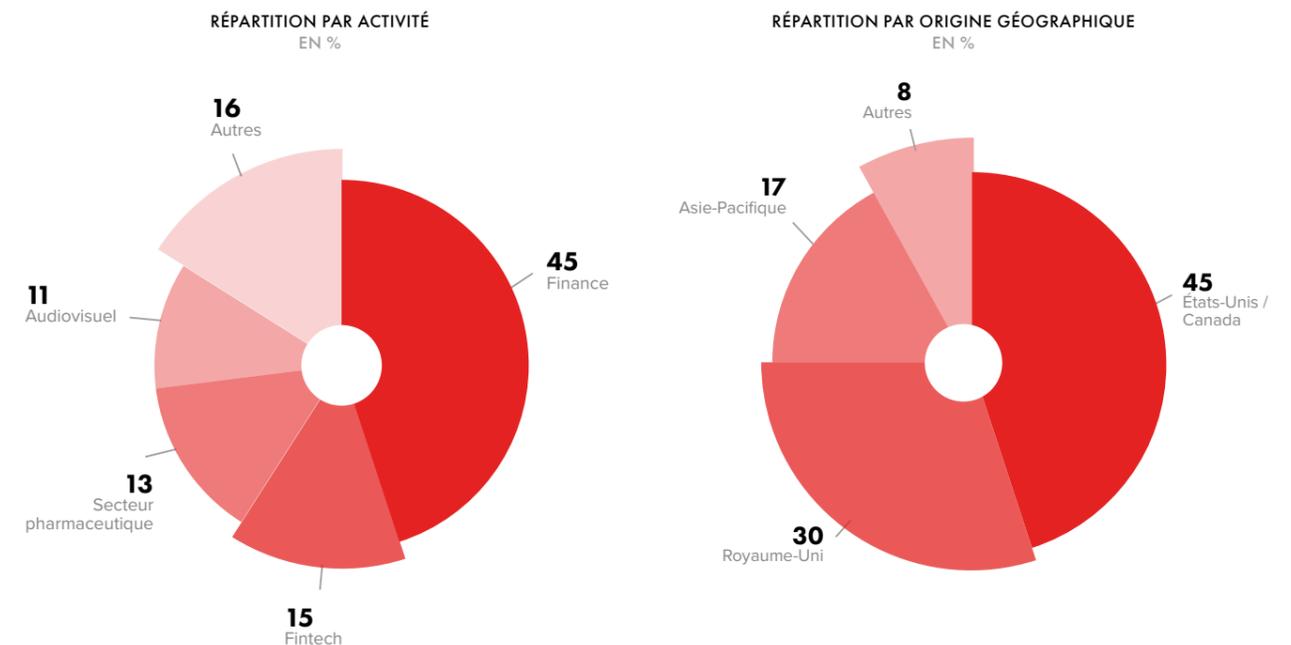
« Le secteur des fintechs aux Pays-Bas est florissant. En dehors de celui de Londres, il s'agit de l'écosystème le plus favorable au développement de notre activité en Europe. Amsterdam est une grande métropole qui attire les talents du monde entier. En outre, la Banque centrale des Pays-Bas, régulateur puissant, ouvert à l'innovation et à de nouveaux modèles économiques, supervise déjà de nombreuses plateformes de paiement. C'est l'endroit idéal pour poursuivre le développement de notre activité en Europe ».

MICHAEL KENT, FONDATEUR ET CEO D'AZIMO

¹Source : NFIA / IAmsterdam.



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



REASON TO BELIEVE

LE BREXIT ET LE MARCHÉ PARISIEN

Paris reste solidement établie à la troisième place du classement des villes d'Europe les plus prisées par les entreprises dans le cadre de relocalisations ou de créations d'emplois liés au Brexit. 47 mouvements certains ou potentiels se sont portés sur la capitale française depuis le référendum du 23 juin 2016, dont 27 depuis le début du second semestre 2018. Encore assez loin de Dublin, **Paris a refait une partie de son retard sur Luxembourg et même creusé l'écart avec Francfort** à la faveur d'une accélération des décisions d'implantation en 2018.



UN SUCCÈS À CONFIRMER

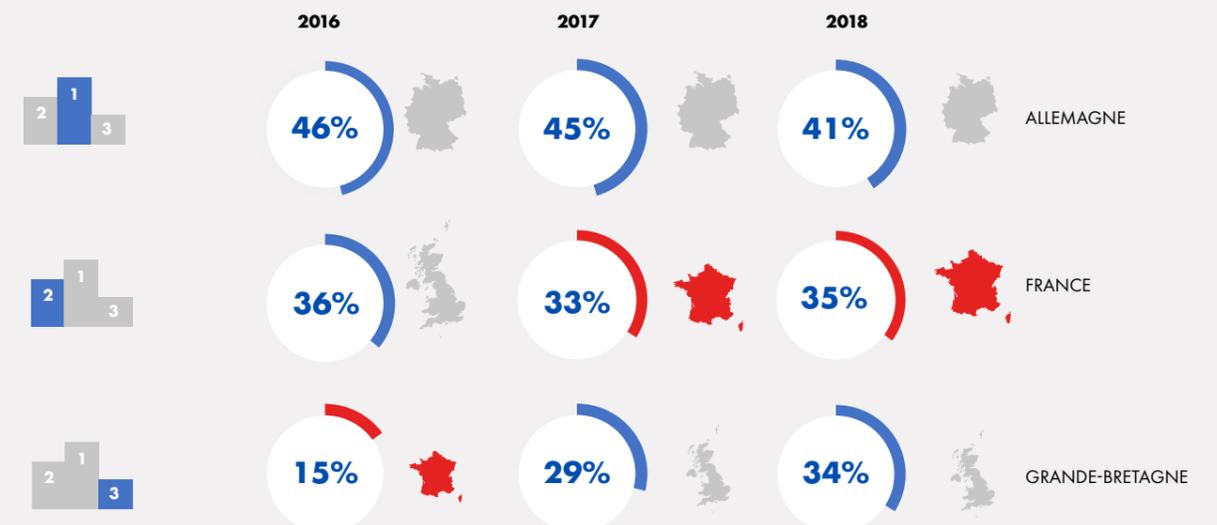
Si cette belle dynamique reste à confirmer, les efforts entrepris pour améliorer l'image de la France et les conditions d'accueil offertes aux entreprises semblent bien payer. De fait, les réformes amorcées dès le début du quinquennat d'Emmanuel Macron¹ ont permis d'instaurer un climat de confiance avec les entreprises et les investisseurs étrangers. Le 21 janvier 2019, la deuxième édition du sommet « *Choose France* » fut d'ailleurs l'occasion pour le Président français de réaffirmer sa position pro-business face à 150 dirigeants d'entreprise du monde entier, parmi lesquels ceux de Samsung, Alibaba, Uber ou Microsoft. Ce rappel était d'autant plus important qu'il intervenait en plein mouvement des « gilets jaunes », dont les débordements auraient pu laisser craindre un reflux des décisions d'implantation des entreprises. Il n'en a semble-t-il rien été, même si **la persistance des tensions sociales et la capacité de l'exécutif à tenir le cap des réformes engagées resteront sans doute scrutées avec attention par les décideurs étrangers**. Pour le moment, Paris demeure indéniablement une place de choix ; une attractivité confirmée par les résultats d'un baromètre réalisé par Kantar à la fin de 2018 auprès de cadres dirigeants à l'étranger ou de cadres dirigeants d'entreprises étrangères installées en France. Améliorant de vingt points son score de 2016, la France est ainsi citée par 35 % des répondants comme étant le pays européen le plus attractif, derrière l'Allemagne (41 %) mais devant le Royaume-Uni (34 %).

¹V. la première édition de notre étude sur le Brexit, p.20.

BREXIT : UN RÔLE À RELATIVISER

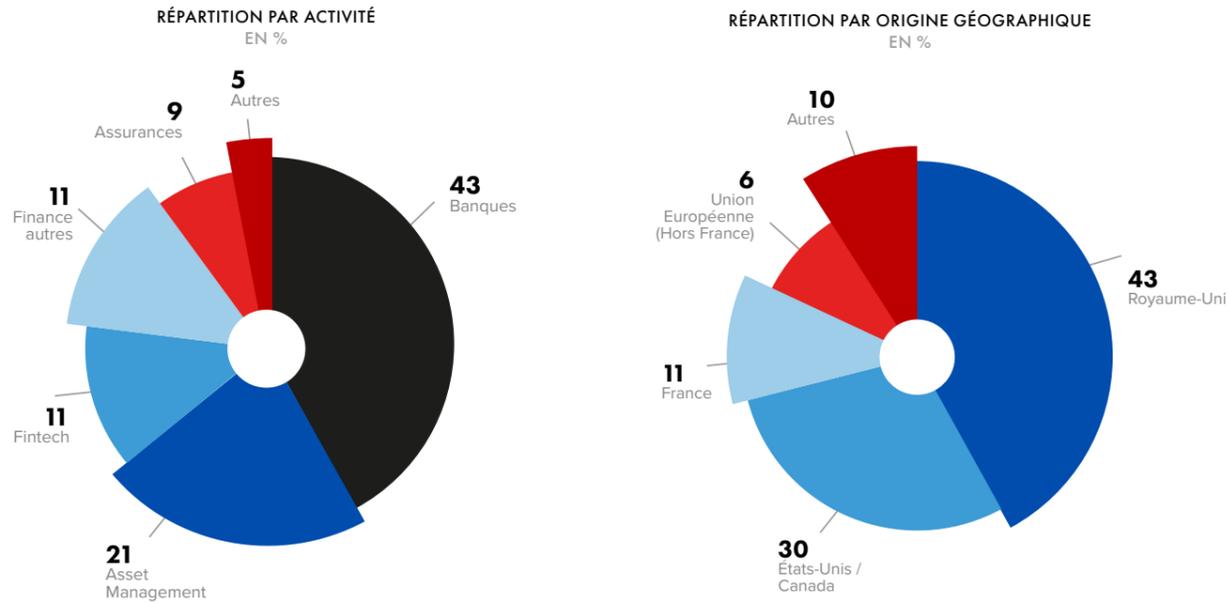
Comme lors de notre précédente étude, c'est la finance qui, sous ses différentes formes, constitue la très grande majorité du nombre de mouvements liés au Brexit à Paris. La banque est particulièrement bien représentée, comptant pour 43 % de l'ensemble des projets (HSBC, Bank of America, Wells Fargo, etc.), devant la gestion d'actifs (BlackRock, Polar Capital, etc.) et le trading (TP Icap, XTX Markets, etc.). Quelques projets de fintechs (SETL, GoCardless, etc.) et d'assureurs (Chubb, Scor, etc.) ont aussi été comptabilisés. Si Paris dépend moins que Francfort de l'activité bancaire – celle-ci compte pour 80 % des projets recensés dans la ville allemande – les secteurs d'activité des entreprises qui ont jusqu'à présent choisi la capitale française sont tout de même moins variés que ceux d'autres grandes métropoles européennes, Amsterdam en particulier. Le même constat peut être dressé s'agissant de l'origine des projets. Britanniques, Américains mais aussi Français constituent ainsi la très vaste majorité des mouvements recensés à Paris. La part des Asiatiques y est à l'inverse très restreinte (2 % seulement), alors que ces derniers sont à l'origine d'un nombre significatif de mouvements dans des villes comme Amsterdam (15 %) ou Francfort (22 %). Ces profils conduisent à relativiser l'impact du Brexit sur le marché immobilier parisien. De fait, **les entreprises qui ont choisi la capitale française y sont généralement présentes de longue date : elles y disposent donc déjà de bureaux et sont le plus souvent en mesure de « pousser les murs » pour loger d'éventuels rapatriés du Royaume-Uni**.

SI L'ON ÉVOQUE UN PAYS EUROPÉEN DANS LEQUEL IL EST INTÉRESSANT POUR LES ENTREPRISES ÉTRANGÈRES D'INVESTIR, À QUEL(S) PAYS PENSEZ-VOUS EN PREMIER ?



SOURCE : KANTAR, BAROMÈTRE DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA FRANCE, 2019.

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



Les prises à bail de grandes surfaces liées au Brexit sont pour la même raison quasi-inexistantes, à l'exception de la location par Bank of America du 49-51 rue La Boétie, dès l'automne 2017. La banque avait alors tablé sur une nette croissance de ses effectifs parisiens en sécurisant ces 10 000 m² de bureaux flambant neufs, pour partie sous-loués aux avocats de Sullivan & Cromwell ; un mouvement sans nul doute bien inspiré au vu de la forte pénurie et du niveau élevé des loyers caractérisant aujourd'hui le marché immobilier parisien. Dans le quartier central des affaires (QCA), secteur le plus prisé des entreprises de la finance, le taux de vacance est ainsi descendu sous la barre des 2 %, si bien qu'il est désormais très difficile d'y trouver de grandes surfaces neuves-structurées disponibles d'ici fin 2019. Le contexte de marché est d'autant plus contraignant que les demandes de bureaux liées au Brexit doivent composer avec l'expansion du coworking et des nouvelles technologies, à l'origine de plus de 30 % des mètres carrés pris à bail dans le QCA en 2018. Cet environnement concurrentiel n'est pas propre au marché

parisien : ces deux types d'acteurs ont par exemple concentré près des deux tiers des 360 000 m² de bureaux loués à Dublin en 2018, contribuant ainsi, bien plus que le Brexit, aux résultats exceptionnels de la capitale irlandaise.

DES FREINS À L'ACCUEIL ?

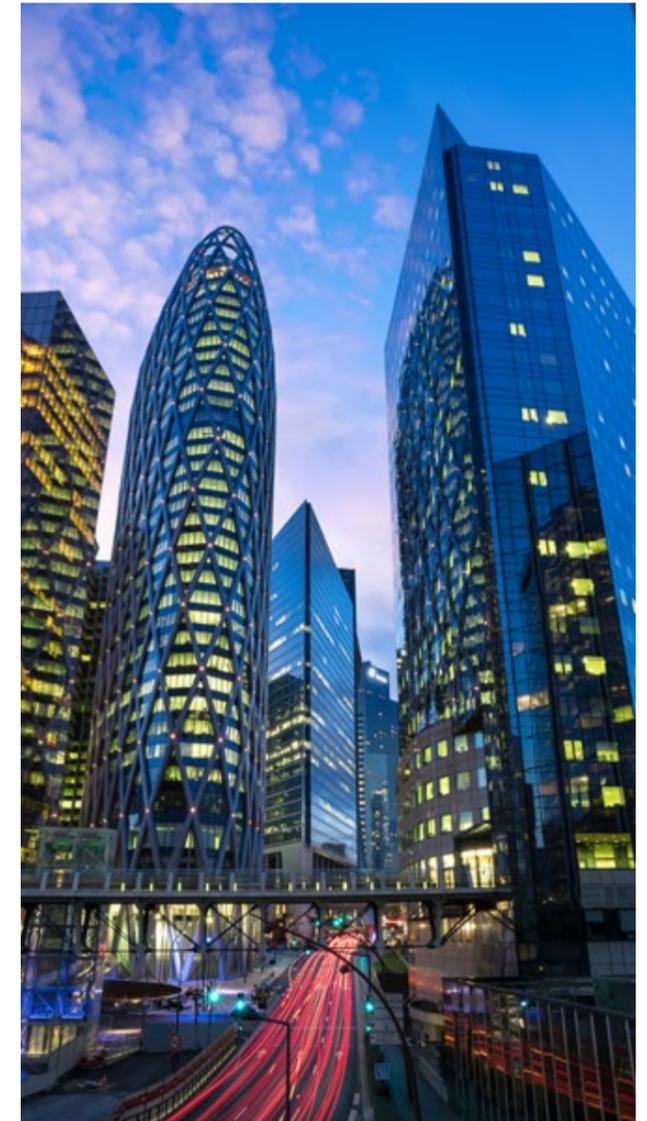
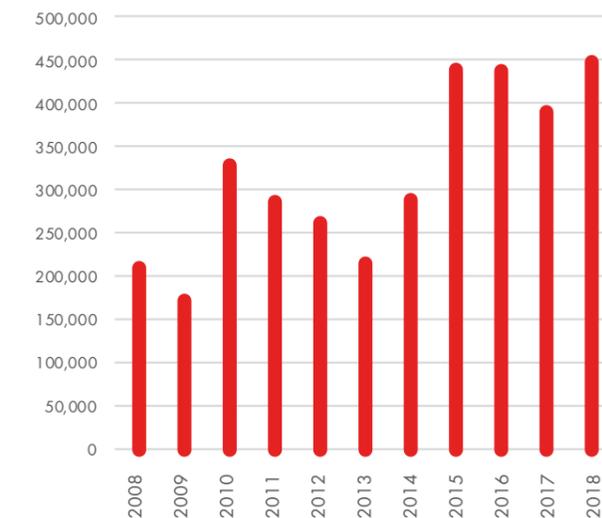
Le manque d'offres et la hausse des loyers pourraient-ils limiter les arrivées liées au Brexit à Paris ? C'est possible, même si l'idée d'une attractivité amoindrie par la pénurie de bureaux est à relativiser. La modestie des gains d'emplois liés au Brexit nous fournit un premier argument : selon notre dernière estimation, ces gains ne s'élèveraient ainsi qu'à quelque 2 100 postes certains ou potentiels qui, s'ils devaient tous se traduire par de nouvelles prises à bail, ne représenteraient guère plus de 40 000 m² de bureaux. En outre, les projets susceptibles de créer le plus grand nombre d'emplois sont le plus souvent le fait d'entreprises déjà présentes à Paris et généralement capables, comme nous l'avons écrit, de « pousser les murs ». Les projets de

créations ex nihilo portent à l'inverse sur un nombre réduit d'emplois et relèvent le plus souvent de structures de petite taille, pour lesquelles le recours au coworking permet tout à la fois de pallier le manque de surfaces de bureaux disponibles et de disposer de conditions assez souples pour amorcer leur développement parisien dans le contexte très incertain du Brexit.

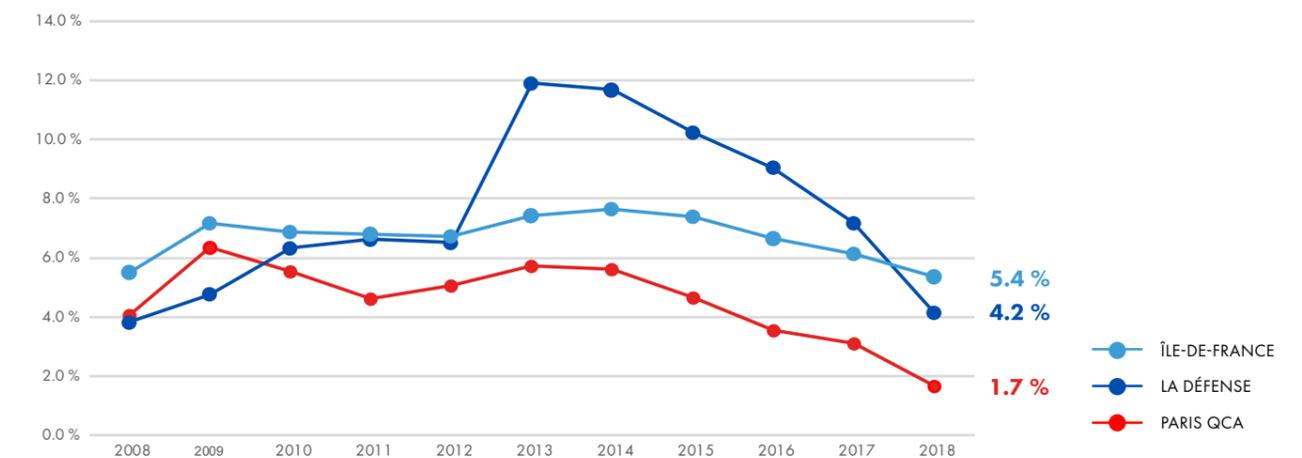
Notons enfin que la tendance à la raréfaction de l'offre immobilière n'est pas propre au marché parisien et que celui-ci n'est donc pas forcément désavantagé par rapport à d'autres métropoles européennes. Ainsi, l'offre de bureaux de Dublin, Luxembourg, Amsterdam et Francfort a également été entamée par une activité locative très dynamique, si bien que les entreprises désirant s'installer dans ces villes en raison du Brexit n'y ont pas beaucoup plus de choix qu'à Paris. **Bien plus vaste que celui de ses concurrentes européennes, le parc de bureaux de la métropole francilienne offre en outre plusieurs alternatives au marché de Paris intra-muros.** Située à proximité

immédiate du QCA, **La Défense s'affirme comme la solution de report la plus évidente.** Si le taux de vacance y est aujourd'hui très bas (4,2 % à la fin de 2018), ce marché profitera dès 2019 de la commercialisation de plusieurs grands ensembles de bureaux très qualitatifs, susceptibles de capter une partie des mouvements liés au Brexit. Déjà choisie par Chubb pour y transférer son siège européen, La Défense peut mettre en avant un autre argument de poids : le quartier d'affaires accueille plusieurs grandes entreprises et institutions financières de premier plan (Euronext, Société Générale, HSBC, etc.), et peut même aujourd'hui s'enorgueillir de compter un nouvel acteur de poids avec l'arrivée récente de l'Autorité bancaire européenne (EBA) au sein de la Tour Europlaza. Nul doute que cette arrivée saura convaincre d'autres entreprises de s'y installer à leur tour.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX DANS PARIS QCA (EN M²) SOURCE : KNIGHT FRANK



ÉVOLUTION DES TAUX DE VACANCE SOURCE : KNIGHT FRANK





Alain Pithon

Secrétaire général de Paris Europlace



Pourriez-vous nous expliquer en quelques mots ce qu'est « Paris Europlace », et quel a en particulier été son rôle depuis le vote des Britanniques en faveur du Brexit ?

Paris EUROPLACE est l'organisation en charge de développer et promouvoir la place financière de Paris. Notre association, présidée par un chef d'entreprise (depuis juillet 2018, Augustin de Romanet, président-directeur général du groupe ADP) fédère l'ensemble des acteurs de la place de Paris et au premier rang les entreprises, y compris les PME et les start-ups. **Cet accent mis sur les entreprises constitue d'ailleurs une spécificité de notre organisation par rapport à d'autres places financières.** Nous rassemblons aussi, bien évidemment, les investisseurs (assureurs et gérants d'actifs), les banques et intermédiaires financiers, et également les collectivités locales – Ville de Paris, Région Île-de-France – et les Autorités de régulation – AMF, Banque de France, Ministère de l'Économie et des Finances.

Nous n'étions pas favorables au Brexit, mais dès la décision du peuple britannique connue, nous avons jugé nécessaire de travailler sur l'offre de la Place de Paris ainsi que sur son attractivité, pour les établissements devant relocaliser une partie de leurs activités en Europe du fait de la perte du passeport financier.

Quelles sont vos estimations en matière de gains d'emplois directs et indirects potentiels liés au Brexit ?

À ce jour, Paris se positionne en tête dans la compétition entre places financières pour attirer les établissements financiers, en termes d'emplois. En effet, les premières annonces de relocalisations des grandes banques et investisseurs internationaux — Bank of America, Blackrock, HSBC, JP Morgan, Morgan Stanley, Standard Chartered et beaucoup d'autres — situent Paris en première position par rapport aux autres capitales européennes, avec **près de 5 000 emplois directs, soit au total plus de 20 000 emplois, en comptant les emplois induits.**

En particulier, dans le secteur bancaire, depuis l'annonce d'HSBC du début 2017, concernant la relocalisation de 1 000 emplois à Paris, plusieurs nouvelles déclarations ont été faites en faveur de Paris : les banques françaises, Arab Banking Corporation, Bank of America Merrill Lynch (400 traders), Citigroup (activités de front office), Crédit Suisse, Europe Arab Bank, Goldman Sachs, avec une allocation de leurs équipes entre Francfort et Paris, JP Morgan (augmentation de leurs équipes de 25 %), Morgan Stanley (300 postes), My Money Bank, National Bank of Koweït, Nomura, Standard Chartered (doublement des effectifs), Wells Fargo, etc. Et la plupart des grandes banques ont annoncé qu'elles localiseraient l'essentiel de leurs activités de marché à Paris, ce qui aura de nombreux effets induits. À noter également la relocalisation à Paris de l'Autorité bancaire européenne (190 personnes) décidée en novembre 2017 et effective dès le mois de juin prochain.

Dans le secteur de la gestion d'actifs, des annonces ont été faites par Schroders, Polar Capital et Blackrock ainsi que des sociétés françaises qui reviennent à Paris (Clerville AM, Eleva Capital, SmartLenders). Idem chez les brokers avec TP ICAP, XTX Markets, etc. Dans le domaine de l'assurance, les sociétés américaines Chubb et Global Aerospace se sont prononcées en faveur de Paris.

Quels sont les atouts de la place financière de Paris, et sur quels leviers peut-elle encore jouer pour accroître son attractivité ?

La Place de Paris dispose de quatre atouts majeurs :

- Paris et l'Île-de-France constituent **la seule Région économique globale en Europe**, à parité avec Londres.
- Elle est **la première place financière de l'Union européenne**, place « universelle » avec la présence des grands clients que sont les grandes entreprises françaises et internationales, présentes à Paris et importants acteurs de marchés ; cinq banques françaises dans le top 10 européen ; **une bourse pan-européenne Euronext**, leader sur les marchés actions de l'UE ; le 1^{er} pôle de gestion d'actifs d'Europe, double de celui de l'Allemagne ; le **1^{er} marché européen de l'assurance** ; et une qualité de nos régulateurs reconnue internationalement.

- Elle est **une place de l'innovation en Europe**, avec un fort développement des fintechs et un vivier reconnu de chercheurs en finance, et dispose d'une position de leader dans la finance durable.
- Enfin, les réformes importantes réalisées depuis 18 mois – d'une ampleur inédite – ont redonné à la Place de Paris **un cadre fiscal et réglementaire plus compétitif**. Comme l'a souligné le *Financial Times*, le régime fiscal des impatriés (le « Non Dom » à la française) est probablement le plus performant d'Europe.

Au-delà du Brexit, nous portons, avec le Ministre des Finances et les autorités de place, un projet ambitieux et de long terme, autour de trois axes stratégiques :

- Muscler l'attractivité et la compétitivité de notre place financière : ceci passe notamment par (i) une plus grande flexibilité de notre droit du travail pour les cadres dirigeants ; (ii) une baisse du coût du travail qualifié ; (iii) la confirmation de l'engagement pris de stabilité et de lisibilité des règles, notamment fiscales ; (iv) l'amélioration des infrastructures d'accueil et de mobilité (écoles internationales, circulation urbaine et transports collectifs, etc).
- Identifier les chantiers industriels appuyant notre stratégie en matière d'innovation financière, de finance durable et d'investissement de long terme, en particulier vers les licornes de demain et les infrastructures.
- Renforcer l'influence et le rayonnement de la place de Paris, dans la perspective de la prochaine mandature européenne.

Des efforts plus ciblés ont-ils été menés pour mettre en valeur l'expertise de la place de Paris dans certains domaines plus nouveaux et stratégiques de la finance, comme la finance verte ou la Fintech ?

Nous avons organisé avec la Banque Européenne d'Investissement et la Caisse des Dépôts, le 1^{er} *Climate Finance Day*, en mai 2015, en vue de la COP21. Il a marqué l'acte fondateur de l'engagement du secteur financier dans la lutte contre le changement climatique. Pour prolonger et ancrer cette dynamique, **Paris EUROPLACE a lancé en juin 2017 l'initiative « Finance for Tomorrow » (F4T)**, qui rassemble les acteurs de la Place engagés dans la finance durable et environnementale et contribue à réorienter les flux financiers vers une économie bas carbone et inclusive, en cohérence avec l'Accord de Paris et les Objectifs du Développement Durable.

Nos axes prioritaires sont (i) de développer les produits de la place de Paris et son expertise en la matière (green bonds, green loans, impact investing, etc.) et (ii) de peser sur les débats européens et internationaux en la matière.

En matière d'innovation financière, **Paris EUROPLACE a initié en 2008 la création du Pôle FINANCE INNOVATION**, Pôle

de compétitivité mondiale, dédié à l'accompagnement et à la croissance des projets innovants pour la compétitivité de l'industrie financière française et la création d'emplois. Plus de 550 projets innovants labellisés à forte valeur ajoutée ont bénéficié de financements de plus de 300 millions d'euros. L'innovation financière ne se limite pas aux seuls fintechs et irrigue tout le secteur financier et le financement de l'économie. Nous essayons de nous mobiliser de deux façons : (i) alimenter les pouvoirs publics sur les moyens de créer un cadre favorable aux levées de fonds via les ICO (Initial Coin Offering) et les STO (Security Token Offering) ou pour booster l'usage de l'Intelligence Artificielle dans les services financiers ; (ii) appuyer les initiatives de place : Liquidshare (application de la blockchain au traitement des titres de PME non cotés) ; Iznes (application de la blockchain aux souscriptions de fonds d'investissement), etc.

L'image de la France s'est nettement améliorée depuis 2017. Comment la perception des investisseurs étrangers a-t-elle évolué ces derniers mois ? La montée des incertitudes dans le monde et des tensions sociales en France ont-elles conduit à un reflux des projets d'investissement ?

Le changement d'image est incontestable ! Il est dû bien sûr à l'entrée en vigueur rapide et ordonnée des engagements pris par Emmanuel Macron, en particulier avec les ordonnances Pénicaud ainsi qu'avec la mise en place de la *flat tax* et de l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Mais il vient également d'une ligne politique plus claire, délibérément pro-business et pro-européenne qui font de l'attractivité et de la compétitivité des priorités stratégiques pour le pays.

Nous ne voyons aucun effet direct des « gilets jaunes » sur l'investissement. Le 2^{ème} sommet « *Choose France* » le 21 janvier dernier a confirmé que la tendance reste positive et confiante. Il est vrai que ces récents mouvements ont choqué par leurs dérives mais paradoxalement, il peut en ressortir des effets positifs sur la durée, au travers du grand débat national. Ça nous oblige à être beaucoup plus pédagogue sur l'importance des transformations engagées et leurs effets. Nous allons d'ailleurs avoir un exemple concret avec l'évaluation des effets de la réforme de la fiscalité de l'épargne – évaluation qui ne peut se faire que dans la durée. Au-delà de ça, l'enjeu pour les dirigeants du secteur financier et pour les millions de personnes qui y travaillent est de montrer l'utilité économique et sociale de la finance, une finance responsable, qui ne soit pas « hors sol ».

TIME IS ON MY SIDE

LE BREXIT ET LE MARCHÉ LONDONNIEN

« *Le Brexit est en train de changer le visage de l'économie londonienne, en faisant émerger une ville tout à fait différente qui profitera de sa relation de complémentarité avec l'Union européenne.* »

JAMES ROBERTS
CHEF ÉCONOMISTE ROYAUME-UNI, KNIGHT FRANK

UNE VILLE EN MUTATION

Londres et son marché des bureaux sont en train de s'adapter aux trois tendances dominantes du moment : la sortie annoncée du Royaume-Uni de l'Union européenne, l'essor de l'économie digitale et un marché de l'emploi de plus en plus centré sur les talents. L'économie vit une véritable révolution structurelle, qui accélère la transformation de Londres et crée des opportunités pour elle-même comme pour d'autres métropoles européennes. La capitale britannique n'a donc pas perdu en vigueur : les arguments en sa faveur sont juste en train d'évoluer et de changer de nature.

PAS D'EXODE MASSIF

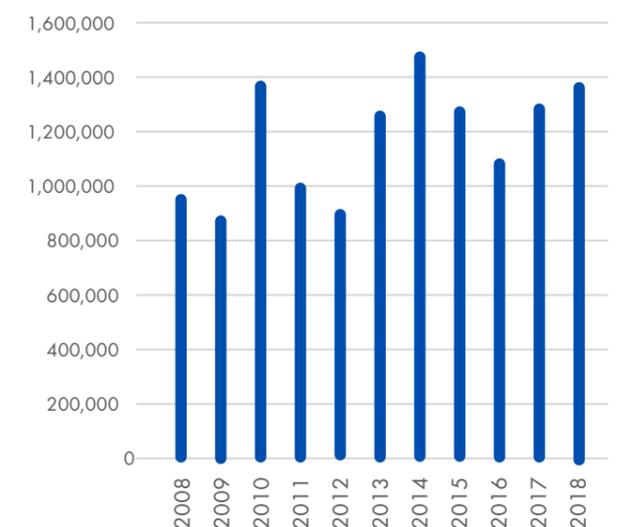
Commençons tout d'abord par briser un mythe : celui d'un départ massif de Londres de dizaines de milliers d'emplois financiers. De fait, ce sont généralement de nouvelles sociétés boîtes aux lettres qui ont été installées dans des villes comme Paris, Dublin ou Francfort par de grandes banques internationales ou de grands assureurs, et les gains d'emplois sont à ce jour bien plus limités qu'attendu. En janvier 2019, Reuters indiquait ainsi que les entreprises financières installées à Londres auraient l'intention de ne déplacer que 2 000 postes au sein de l'Union européenne, soit 0,5 % des 398 000 emplois de la finance londonienne. D'ailleurs, il est intéressant de noter que cette dernière a gagné 6 000 emplois depuis la décision des Britanniques de quitter l'Union européenne. Ceci nous rappelle que **l'activité des entreprises financières londoniennes va bien au-delà de leurs relations d'affaires avec la clientèle de l'Union. Après le Brexit, celles-ci se recentreront ainsi sur d'autres marchés nationaux et internationaux.** Quant au secteur financier de l'UE, il se développera grâce à l'activité perdue par Londres et aux sociétés qui se sont implantées en Europe, dans des villes comme Paris, Dublin et Francfort. L'accent mis par les médias sur les premiers mouvements de délocalisation d'emplois passe d'ailleurs à côté de la question. Ainsi, c'est sur le long-terme que les propriétaires immobiliers de l'UE profiteront réellement du Brexit, au fur et à mesure de l'expansion des banques.

DES PERFORMANCES SOLIDES

Si Londres pourrait perdre une partie de son activité, tout indique néanmoins que son économie continue de se développer à un bon rythme. À la fin de 2018, le taux de chômage de la capitale britannique s'établissait ainsi à 4,5 %, contre 5 % un an auparavant. Ces deux dernières années, sa main-d'œuvre a enregistré une augmentation nette de 208 000 postes, 37 % de ces nouveaux emplois relevant d'un

secteur en forte croissance : celui des nouvelles technologies de l'information et de la communication. Tout ceci est arrivé en dépit du Brexit. De la même façon, le dynamisme de son marché des bureaux confirme l'idée d'une croissance soutenue de la ville en dépit du contexte politique. Ainsi, 1,4 million de m² ont été commercialisés l'an passé au sein de Central London, contre 1,3 million de m² en 2017 et une moyenne décennale de 1,2 million.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX À LONDRES (EN M²) SOURCE : KNIGHT FRANK



AU CŒUR DE LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE

Comme pour le marché de l'emploi, **les indicateurs du marché immobilier des bureaux londonien confirment la forte croissance des entreprises du secteur des nouvelles technologies de l'information et de la communication.** Ces dernières ont été le principal moteur de l'activité locative en 2018, comptant pour 22,5 % de la demande placée de Central London contre une part de 15,9 % pour les utilisateurs de la finance. Les prises à bail réalisées par Apple, Amazon, Google, Facebook et LinkedIn figurent d'ailleurs parmi les plus grandes transactions recensées depuis le référendum de juin 2016.

Cela fait maintenant plusieurs années que le nombre d'emplois du secteur des nouvelles technologies de l'information et de la communication à Londres a dépassé celui du secteur de la finance et des assurances. Cet ascendant, qui s'est accentué depuis le vote en faveur du Brexit, est le résultat de deux tendances sans lien avec la décision du Royaume-Uni de quitter l'Union européenne. La première, commune à toutes les autres nations, est liée à l'emprise croissante de

la technologie sur tous les aspects de notre vie. Si l'inventeur de l'époque victorienne du roman d'H.G. Wells, *La machine à explorer le temps*, arrivait à Londres aujourd'hui, la première chose qui le frapperait serait que les gens passent une grande partie de leur journée à fixer intensément des écrans de verre rectangulaires diffusant un flux continu d'images et de texte.

La seconde tendance tient à la volonté des Tech d'être implantées à Londres afin d'avoir accès aux talents, et notamment aux diplômés des nombreuses universités britanniques de rang international. Certes, plusieurs métropoles européennes disposent elles aussi d'excellents établissements d'enseignement supérieur, mais les géants du secteur veulent recruter tous les talents, où qu'ils se trouvent. C'est pourquoi les plus grandes firmes américaines ont établi depuis longtemps des bureaux loin de leur base de la Silicon Valley, dans des villes comme New York et Boston où elles peuvent puiser dans de grands réservoirs de jeunes gens brillants. Le point essentiel est qu'une ligne de code tapée par un programmeur à Londres peut être utilisée par son employeur n'importe où dans le monde. Ainsi, **l'économie digitale n'a**

pas de frontières, et c'est pourquoi le Brexit ne pose pas aux entreprises des Tech les mêmes problèmes que ceux auxquels les banques sont confrontées.

L'ÉCONOMIE DU SAVOIR

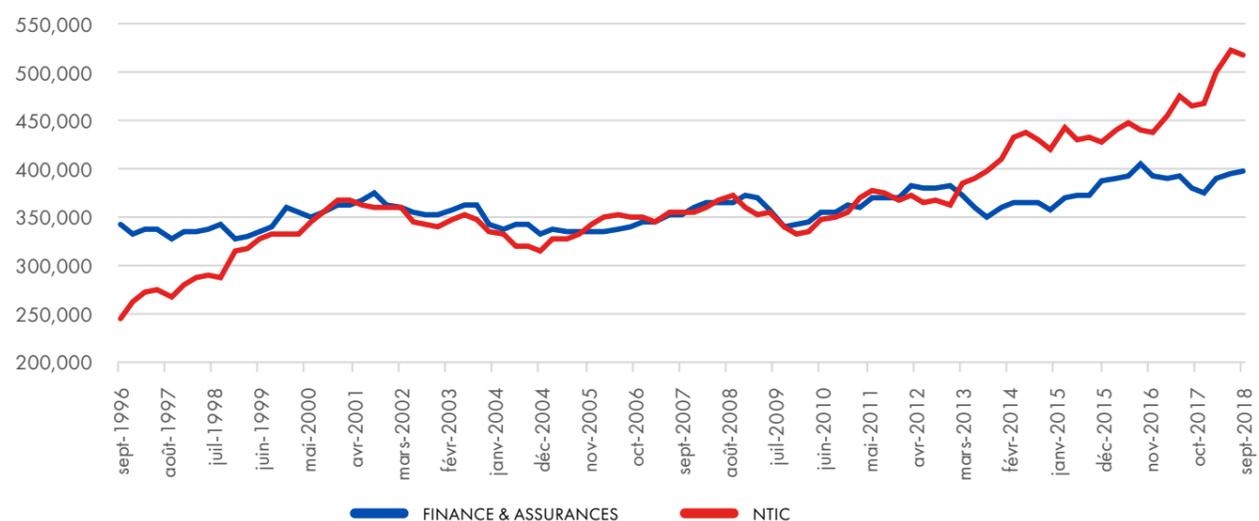
Après le Brexit, c'est grâce à la croissance de cette industrie sans frontières, fondée sur l'innovation et le développement, que prospérera l'économie londonienne. Londres, en tant que cluster dans le domaine des sciences et de la R&D, croît d'ores et déjà à un rythme soutenu, en particulier dans les environs du quartier de King's Cross et du terminus des trains Eurostar, qui relie aisément la ville à Paris et Bruxelles. Les découvertes faites à Londres peuvent être brevetées puis fabriquées au sein de l'UE, en contournant les barrières réglementaires. Dès lors, il n'est pas étonnant que le gouvernement britannique ait annoncé en mars qu'il mettrait fin au système limitant le nombre de visas de travail pour les emplois requérant un doctorat.

La situation pourrait donc à terme être tout autre que celle rapportée actuellement par les discours et les

déclarations politiques sur le Brexit. Les relations entre Londres et les autres villes européennes pourraient être complémentaires et non concurrentielles. Ainsi, une entreprise des Tech aura un bureau à Londres dans lequel elle hébergera certaines activités bien spécifiques car c'est dans cette ville qu'elle trouvera les ingénieurs ayant les meilleures compétences dans ces domaines précis. Leur travail sera ensuite exploité par d'autres ingénieurs et développeurs de la zone euro ayant eux-mêmes d'autres types de compétences et de connaissances.

De même, dans le secteur de la finance, une entreprise établie dans l'UE aura recours aux services de banques locales pour des transactions dans la zone euro, mais pourra se tourner vers une banque spécialiste des marchés émergents implantée à Londres pour ses relations d'affaires avec un pays anglophone d'Asie ou d'Afrique. Une fois que la main invisible de l'économie aura redistribué une partie des entreprises dans les villes appropriées, **Londres et les villes de l'UE pourront donc travailler ensemble dans le cadre d'un partenariat renouvelé et dynamique.**

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS À LONDRES - SECTEURS DE LA FINANCE ET DES NTIC SOURCE : ONS



BREXIT UNDER PRESSURE #2

1 DUBLIN

86
MOUVEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITÉ

Asset management (28 %), Assurances (20 %),
Banque (13 %), Fintech (13 %), Finance autres (9 %),
Autres (17 %)

ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni (46 %), États-Unis/Canada (45 %),
Asie-Pacifique (7 %), Autres (2 %)

2 LUXEMBOURG

55
MOUVEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITÉ

Asset management (33 %), Assurances (24 %),
Banque (15 %), Fintech (9 %), Finance autres
(15 %), Autres (4 %)

ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni (38 %), États-Unis/Canada (31 %),
Asie-Pacifique (20 %), Autres (11 %)

47
MOUVEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITÉ

Banque (43 %), Asset management (21 %), Fintech
(11 %), Finance autres (11 %), Assurances (9 %),
Autres (5 %)

ORIGINE DES PROJETS

Royaume-Uni (43 %), États-Unis/Canada (30 %),
France (11 %), Autres UE (6 %), Autres (6 %),
Asie-Pacifique (4 %)

47
MOUVEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITÉ

Finance hors fintech (45 %), Fintech (15 %),
Secteur pharmaceutique (13 %), Audiovisuel (11 %),
Autres (16 %)

ORIGINE DES PROJETS

États-Unis/Canada (45 %), Royaume-Uni (30 %),
Asie-Pacifique (17 %), Autres (8 %)

41
MOUVEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITÉ

Banque (80 %), Finance autres (12 %), Autres (8 %)

ORIGINE DES PROJETS

États-Unis/Canada (41 %), Asie-Pacifique (22 %),
Royaume-Uni (17 %), Autres (20 %)

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

NB : Projets certains et potentiels ou relocalisations effectives.

Recensement arrêté au 15 mars 2019.

