

**IMMOBILIER DE BUREAUX :
DE QUELLE CAPACITÉ DISPOSE
L'ÎLE-DE-FRANCE POUR
ACCUEILLIR LES EMPLOIS
TRANSFÉRÉS DE LONDRES À LA
SUITE DU BREXIT ?**

avril 2017



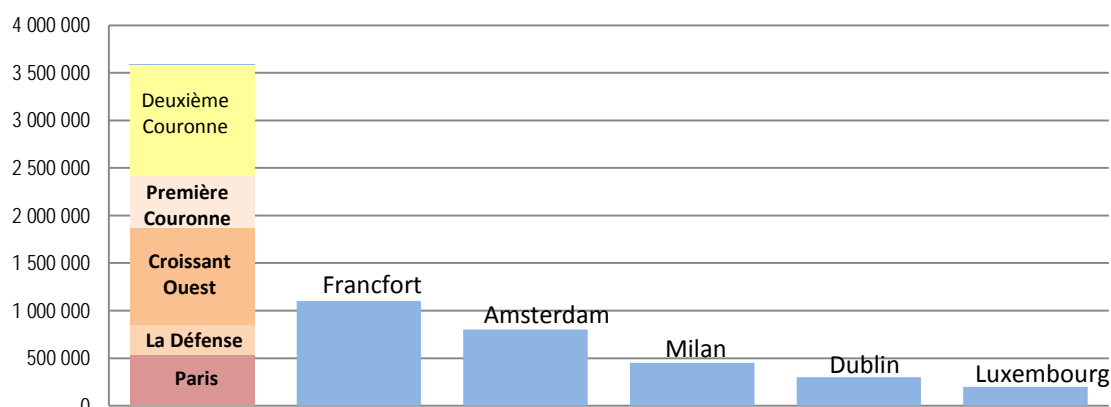
Synthèse : dans le cadre du Brexit, les premiers mouvements de départ d'activités dans le secteur de la finance britannique commencent à se dessiner, pour une réalisation effective à l'horizon 2019. Ce calendrier, assez court, est favorable aux agglomérations dont l'écosystème financier est déjà bien établi et qui disposent dès aujourd'hui d'un parc immobilier tertiaire vaste et fluide.

Au regard de ces critères, l'Île-de-France est bien positionnée. Elle est en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions, notamment immobilières, plusieurs dizaines de milliers d'emplois dans les années à venir en complément de sa dynamique structurelle : elle a enregistré la création de 25 000 emplois supplémentaires par an en moyenne depuis trente ans et une demande placée de bureaux de 2 millions de m² par an depuis 5 ans.

Aujourd'hui, la Place de Paris c'est 650 000 m² de surfaces de bureaux disponibles (soit au minimum de quoi accueillir 30-40 000 salariés) au cœur des quartiers d'affaires, dont près de 1/5 de « grade A » (relevant des meilleurs standards internationaux), et près de 700 000 m² en chantier de surfaces de bureaux neuves ou réhabilitées livrées jusqu'en 2019 à Paris et dans le quartier de la Défense.

Les espaces de bureaux disponibles en Île-de-France, diversifiés en termes de surfaces, de localisation et de prix, sont un atout dans le cadre du Brexit pour accueillir, non seulement des fonctions financières, mais aussi des activités relevant d'autres secteurs qui pourraient avoir besoin d'implantations complémentaires sur le continent : entreprises de l'automobile potentiellement concernées par des droits de douane, compagnies aériennes actives sur le marché intérieur, startup financées par des fonds européens...

Offre immédiate de bureaux en m² au quatrième trimestre 2016, dans les principales agglomérations de la finance européenne (Hors Londres)



(Sources : d'après des données de Cushman & Wakefield du quatrième trimestre 2016 pour Paris et Francfort, du troisième trimestre 2016 pour Milan, Luxembourg et Dublin, et de Knight Frank du quatrième trimestre 2016 pour Amsterdam)

Principaux programmes immobiliers tertiaires à 5 ans sur Paris - Petite Couronne 1				
Nom	Lieu d'implantation	type de programme	Surface de bureaux disponibles en m ²	Date de livraison prévue
Qu4drans (deuxième tranche)	Paris 15	neuf	40 000	2018
Tour Trinity	La Défense	neuf	46 000	2018
Rive Défense	La Défense	rénovation	47 000	2018
Canopy	La Défense	rénovation	45 000	2019
Urban	Chevilly-Larue	neuf	31 000	2019
Tour Duo 1	Paris 13	neuf	86 000	2020
Tour Hélice	Issy-les-Moulineaux	neuf	48 000	2020
Tour Alto	La Défense	neuf	51 000	2020
Campus la Défense	La Défense	neuf	50 000	2020
Pont d'Issy	Issy-les-Moulineaux	neuf	54 000	2020
East Time	Bagnolet	neuf	36 000	2020
Universeine	La Plaine Saint-Denis	neuf	100 000	2021
Tour Hekla	La Défense	neuf	76 000	2021
Tour Sister 1	La Défense	neuf	75 000	2021
Tour Air ²	La Défense	neuf	75 000	2021
Tour Triangle	Paris 15	neuf	77 000	2021
CitySeine	Ivry-sur-Seine	neuf	96 000	2021

¹ Les programmes immobiliers prennent en compte uniquement ceux de plus de 30 000 m². Les surfaces disponibles comprennent, pour chaque programme, celles qui restent officiellement disponibles à la location fin mars.

Sommaire

Sommaire.....	3
1. Le « Brexit » : un transfert de 30 000 salariés au départ de Londres.....	4
2. La Place de Paris : un écosystème financier développé et attractif	5
a. Un secteur bancaire et assurantiel déjà très développé.....	6
b. La Place de Paris au cœur d'un pôle économique international majeur	7
c. Une infrastructure de marché solide.....	7
d. Des ressources humaines qui répondent aux besoins des activités de la finance	8
3. La Place de Paris : une offre immobilière diversifiée dans un cadre urbain de qualité.....	9
a. Un stock de bureaux suffisant en qualité et quantité à court terme.....	10
b. Des projets immobiliers de bureaux nombreux livrés au moment opportun pour répondre aux besoins..	11
c. Un positionnement reconnu en termes de qualité de vie.....	14
d. Quatre atouts pour faire de l'immobilier tertiaire francilien un levier clé pour tirer parti du Brexit	14
Entretiens.....	17
Bibliographie	17

1. Le « Brexit » : un transfert de 30 000 salariés au départ de Londres

Avec la perte annoncée du passeport financier européen dans le cadre du Brexit, une partie des activités financières de la place londonienne sera amenée à déménager au sein de l'Union Européenne si les établissements concernés souhaitent continuer à y vendre librement leurs produits. Les activités financières concernées recouvrent les domaines suivants : banque, assurance, gestion d'actifs.

La concrétisation du processus de sortie de l'Union Européenne conduit à une accélération des annonces de déménagements de la part des grandes banques. C'est notamment le cas de Goldman Sachs qui a confirmé le transfert de plusieurs centaines de ses salariés de Londres vers Francfort et Paris².

Les effectifs en jeu pourraient concerner, au total, environ 30 000 salariés londoniens. Cette estimation moyenne est partagée par de nombreux acteurs, notamment l'Institut Bruegel³. Toutefois, d'autres chiffres ont été publiés qui évaluent les effectifs concernés « entre 4 000 et 35 000 » pour le cabinet Olivier Wyman⁴, et jusqu'à 70 000 voire 100 000 emplois⁵ sur les quelques 400 000 que comptent les quartiers d'affaires londoniens.

Ce rééquilibrage des activités financières au détriment de Londres devrait bénéficier aux autres métropoles européennes où ce secteur est déjà bien implanté. La Place de Paris est l'une des principales destinations envisagées, mais elle doit faire face à la concurrence d'autres métropoles européennes qui se mobilisent pour attirer les entreprises du secteur, telles que Milan, Amsterdam, Francfort, Dublin et Luxembourg.

Du point de vue des acteurs de la finance, les métropoles européennes peuvent être différenciées selon 6 critères⁶ :

- l'appartenance à la zone euro,
- la préexistence d'un écosystème financier varié,
- la stabilité et l'équilibre du régime fiscal,
- l'existence d'autorités de régulation dynamiques et efficaces,
- la capacité immobilière,
- la qualité de vie.

Le critère de la capacité en immobilier de bureau mérite d'être examiné précisément, dans la mesure où ceux relatifs au cadre monétaire, réglementaire et fiscal national d'une part et ceux relatifs à la qualité de vie d'autre part⁷, ont déjà été largement évoqués dans les classements internationaux et le débat public. Ainsi, pour la région-capitale, il importe de quantifier et qualifier l'offre de bureaux disponibles immédiatement et d'ici 2-3 ans (vers 2019), horizon des transferts effectifs depuis Londres, afin de valoriser pleinement cet aspect en complément de l'écosystème financier dont elle dispose déjà.

⇒ Environ 30 000 emplois concernés par le Brexit.

⇒ Un pic de transferts vers 2019.

⇒ Un besoin de clarification quant à la capacité de l'Île-de-France à accueillir un transfert massif d'activités.

2 « Goldman Sachs to move hundreds of staff out of London due to Brexit » - Jeal Treanor - The Guardian - 21 mars 2017.

3 « Le Brexit pourrait coûter 30 000 emplois à la City » - Adrien Lelièvre - les Echos - 10 février 2017.

4 « Après le Brexit, la City Vacille » - Erice Albert - Le Monde - 25 octobre 2016.

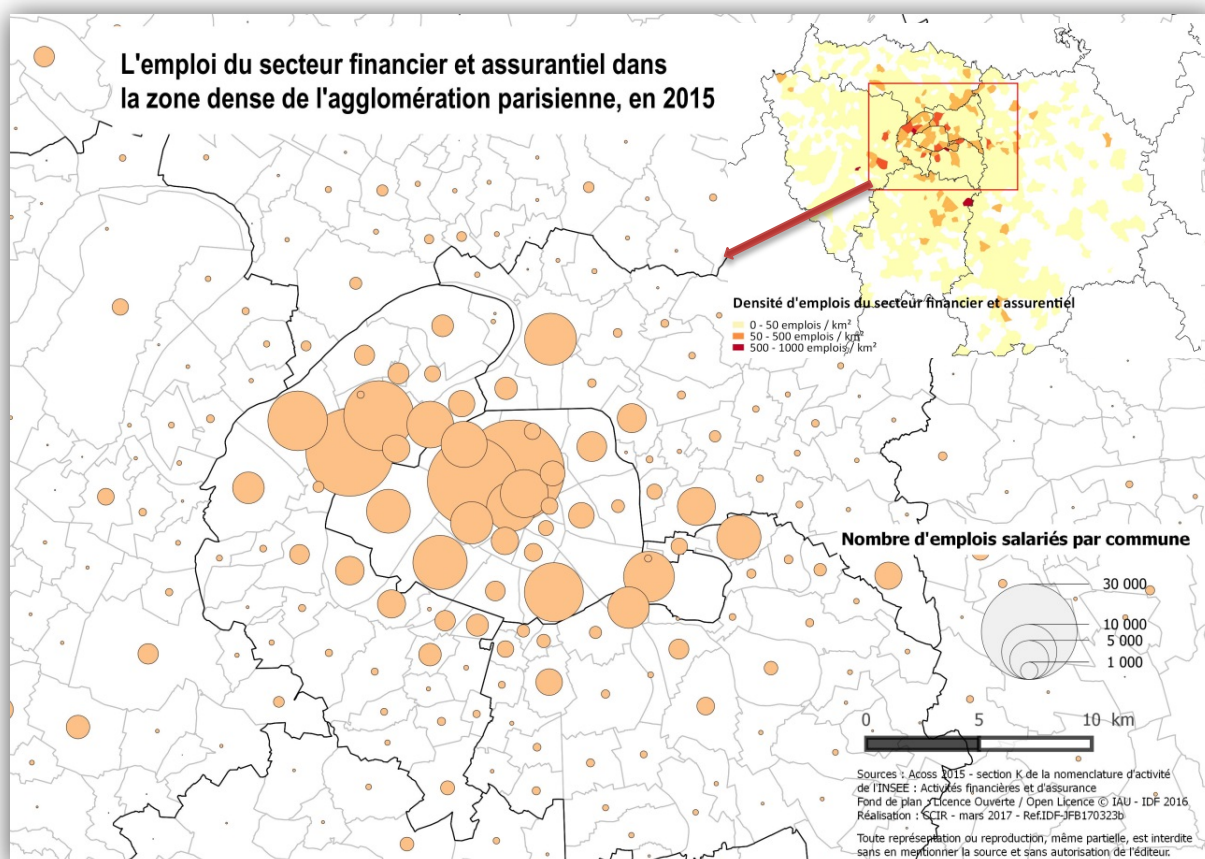
5 « Brexit : les banques risquent de perdre le "passeport" européen » - La Tribune - 27/10/2017.

6 « Le jour d'après : dynamique de la finance européenne post-Brexit » - Thierry Philipponnat - Institut Friedland - octobre 2016.

7 PriceWaterhouseCooper - 2016 - Cities of opportunities.

2. La Place de Paris : un écosystème financier développé et attractif

L'écosystème financier de la Place de Paris est l'un des plus puissants d'Europe. Il importe d'en rappeler les forces. Le secteur financier représente actuellement environ 8 % du produit intérieur brut de la région Île-de-France⁸ et emploie plus de 310 000 personnes en 2015⁹. La moitié des emplois liés à cette activité se concentre dans le quartier central des affaires parisiens (QCA) et le quartier de la Défense.



Avec ce volume d'activités, la Place de Paris est la seule en Europe continentale à regrouper une masse critique dans chacun des 4 domaines clés de la finance :

- un grand nombre de banques, dont quatre banques « systémiques »,
- un écosystème dans les assurances très important,
- une activité de gestion d'actifs très présente (plus de 630 sociétés de gestions qui gèrent 3 600 milliards d'euros d'actifs sur la place de Paris, soit 20 % des montants gérés en Europe, juste derrière le Royaume-Uni),
- une infrastructure de marché solide.

Les entreprises du secteur peuvent aussi s'appuyer sur des ressources humaines nombreuses et qualifiées, grâce à la diversité de l'écosystème existant et à la présence de nombreux établissements d'enseignement reconnus dans ce domaine en Île-de-France.

⁸ « Paris, place financière internationale des entreprises » - CCIR Île-de-France - 1er octobre 2015.

⁹ Source : ACOSS 2015.

Enfin, l'Île-de-France concentre plus de 1 000 000 d'établissements¹⁰, dont de nombreux grands comptes qui constituent une part importante de la clientèle du secteur.

a. Un secteur bancaire et assurantiel déjà très développé

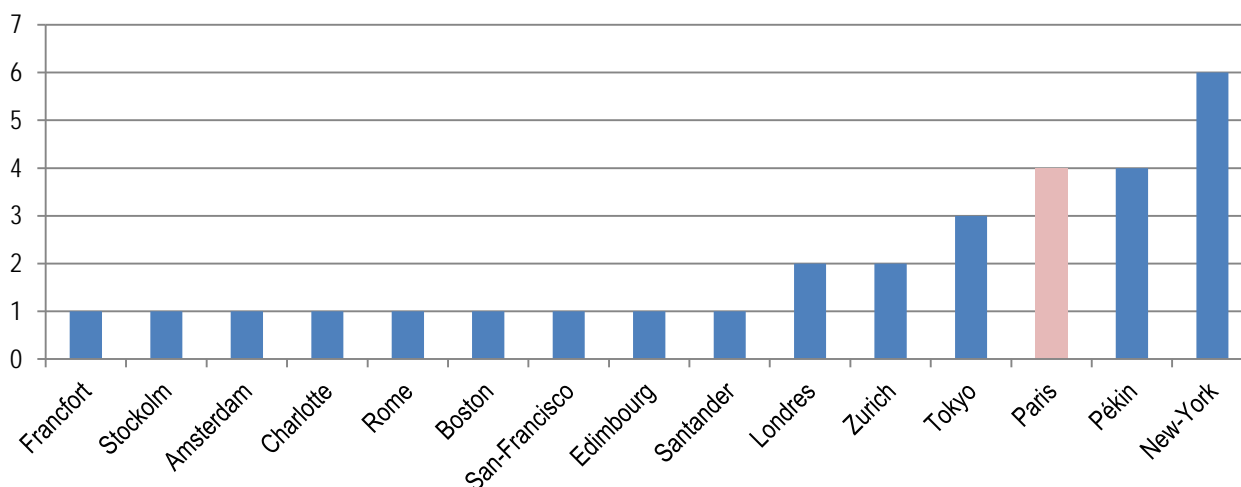
Une majorité des entreprises financières qui pourraient quitter la City le feront vers des sites où elles ont déjà des intérêts sur le continent, confortant ainsi « une dynamique de multi-polarisation de l'industrie financière en Europe »¹¹. Pour celles qui ont des filiales dans plusieurs métropoles continentales et celles qui n'en ont aucune à ce jour, il est probable que, au-delà des spécificités nationales sociales et fiscales, l'écosystème financier et l'offre immobilière constitueront des critères déterminants.

Cette tendance s'observe déjà. Par exemple, la banque HSBC a récemment confirmé qu'elle devrait rapatrier un millier de personnes sur Paris à la suite de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, puisqu'elle y a déjà une implantation forte à travers sa filiale HSBC France, ex-Crédit commercial de France.¹²

- Un secteur bancaire représenté par de nombreux groupes de dimension internationale.

L'Île-de-France accueille un réseau important de sociétés bancaires et assurantielles, nationales et internationales, qui assurent le dynamisme de l'écosystème et la richesse de l'offre de services déjà disponible. Outre les succursales de grandes banques étrangères comme HSBC, on note la présence des sièges sociaux des quatre principaux groupes bancaires français qui font partie des 30 banques systémiques mondiales et qui sont classés parmi les 500 plus grandes entreprises du Fortune Global 500 : Bpce, BNP-Paribas, Société Générale et Crédit Agricole.

Répartition des 30 sièges sociaux des Banques systémiques dans le monde en 2016



- Un secteur des assurances puissant, caractéristique de la place parisienne

Le secteur des assurances pèse tout autant que le secteur bancaire dans l'écosystème financier. En effet, le territoire accueille de nombreuses compagnies d'assurances de grande taille, intégrées ou non à des groupes bancaires et de très grandes compagnies étrangères (Allianz, Generali, Aviva...). Mais surtout, deux des principales compagnies d'assurances mondiales y sont installées (classement Fortune Global 500 de 2016) :

- Axa, premier assureur mondial
- CNP Assurances

¹⁰ « Les chiffres-clés de la région Île-de-France 2016 » – IAU, INSEE, CCIR Île-de-France – juin 2016

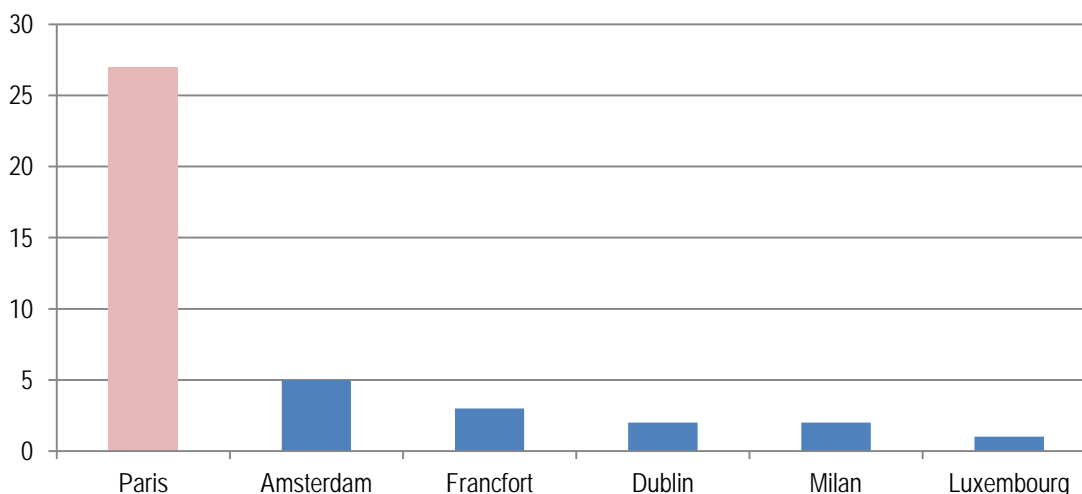
¹¹ « Le jour d'après : dynamique de la finance européenne post-Brexit » - Thierry Philipponnat, Directeur de l'Institut Friedland - octobre 2016.

¹² « Brexit : la City s'inquiète pour ses emplois » - Le Monde - 11 janvier 2017.

b. La Place de Paris au cœur d'un pôle économique international majeur

Avec un produit intérieur brut (PIB) de plus de 600 milliards d'euros¹³, l'Île-de-France est l'espace économique le plus important d'Europe continentale. Le territoire francilien regroupe 27 sièges sociaux parmi les 500 plus grandes entreprises mondiales¹⁴ (Carrefour, Total, Engie...), loin devant les autres métropoles du continent, ce qui constitue un marché important pour le secteur financier, tant en termes de volume que de niveau de complexité des opérations.

Nombre de sièges d'entreprises du classement Fortune Global 500 par agglomération en 2016



c. Une infrastructure de marché solide

La Place de Paris dispose des éléments fondamentaux qui constituent une infrastructure de marché :

- des plates-formes de négociation, dont la principale est le marché réglementé Euronext Paris, qui gère des marchés au comptant et dérivés réglementés et transparents,
- une chambre de compensation, LCH Clearnet SA, ayant pour but d'éliminer les risques de contrepartie sur les marchés dérivés,
- un dépositaire central de titres, EUROCLEAR France, qui comptabilise les titres, valeurs mobilières ou titres de créances négociables, détenus en propre ou au nom de leurs clients, par les intermédiaires financiers que sont les banques et les courtiers.

Par ailleurs, elle accueille des fonctions clés en matière de supervision, qui s'articulent autour de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et la Banque de France, toutes installées dans Paris intramuros.

Enfin, la Place de Paris accueille aussi l'une des trois autorités du système européen de supervision financière : l'Autorité Européenne des Marchés Financiers, les deux autres autorités étant à Londres et Francfort. Après la sortie du Royaume-Uni, l'Autorité Bancaire Européenne devrait être rapatriée en Europe continentale ; la Place de Paris est officiellement intéressée pour accueillir cette activité.

¹³ « Les chiffres-clés Île-de-France 2016 » - IAU-INSEE-CCI Paris Île-de-France – 2016.

¹⁴ « Fortune Global 500 » - Financial Times – 2016.

d. Des ressources humaines qui répondent aux besoins des activités de la finance

Les activités financières représentent en Île-de-France plus de 300 000 emplois, soit 40 % des emplois du pays pour ce secteur. Cela constitue un vivier de compétences très diversifiées pouvant répondre aux besoins de structures qui souhaitent développer une activité dans ce domaine.

De plus, ce secteur économique fort du territoire francilien peut s'appuyer sur une qualité reconnue de la formation et de la recherche en finance, grâce en particulier aux 5 business schools d'excellence qu'il accueille parmi les 90 meilleures d'Europe¹⁵. Les écoles de la CCI Paris Île-de-France (HEC Paris, ESCP Europe, ESSEC...) participent au premier chef à ce positionnement. Outre les écoles, il existe aussi des formations universitaires de renom dans le domaine de la finance : l'université de Paris 1 – Panthéon Sorbonne, l'université de Paris 2 – Panthéon Assas, l'université de Paris 9 – Dauphine...

En plus des formations dans le domaine de la finance, l'Île-de-France compte des écoles reconnues à l'international dans les domaines de l'ingénierie, notamment informatique. Cela permet de disposer d'un vivier de personnes qualifiées sur l'ensemble du spectre des métiers nécessaires aux entreprises de la finance, y compris dans le domaine du numérique.

- ⇒ Un écosystème financier de la Place de Paris complet, développé et structuré.
- ⇒ Une Place de Paris au cœur d'un pôle économique de premier ordre, qui regroupe de nombreux sièges d'entreprises internationales.
- ⇒ Une formation d'excellence fournissant du personnel très qualifié.

¹⁵ « Brexit, six mois après...une nouvelle donne pour Paris Île-de-France » - Paris Île-de-France capitale économique - janvier 2017.

3. La Place de Paris : une offre immobilière diversifiée dans un cadre urbain de qualité

L'écosystème de la Place de Paris étant favorable à l'implantation d'activités financières, il importe de montrer qu'elle dispose d'un volume de bureaux suffisant pour accueillir un afflux massif d'activités nouvelles dans le cadre du Brexit.

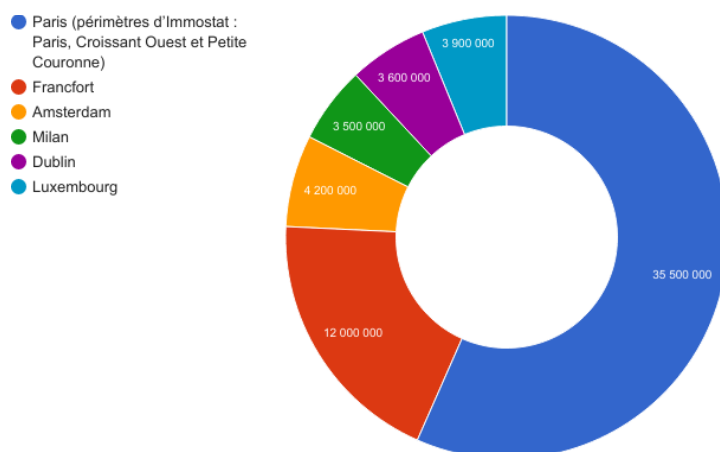
Avant tout propos sur les disponibilités immobilières existantes et à venir, il est important de comparer la taille des marchés entre les six places financières européennes actuellement en compétition pour accueillir des établissements financiers en provenance de la City. Cette comparaison, de même que l'ensemble de cette analyse sur l'immobilier de bureau, porte sur une approche quantitative et qualitative. Elle n'intègre pas la question du prix des locaux en raison des difficultés à comparer de manière rigoureuse des réalités différentes entre les prix affichés et les prix réels après négociations. De plus, le niveau de prix ne constitue pas le critère déterminant dans le choix de localisation des groupes par rapport aux enjeux liés à la qualité de l'écosystème proposé et à l'existence d'implantations locales préalables¹⁶.

Le cœur de l'agglomération parisienne représente un marché immobilier tertiaire de plus de 35 millions de m². Il est équivalent à la totalité de la surface de bureaux des cinq autres agglomérations étudiées (Francfort, Amsterdam, Milan, Dublin, Luxembourg). Il se caractérise par une demande placée¹⁷ annuelle d'environ 2 000 000 m² par an ces deux dernières années, soit quatre fois plus qu'à Francfort. Par ailleurs, le parc immobilier francilien enregistre chaque année plus de 500 000 m² de surface de bureaux neuves ou réhabilités.

Ainsi, la taille et la rotation du marché de bureaux parisien donne la certitude de disposer d'opportunités immobilières satisfaisantes, au moment voulu, pour les activités de la finance (soit au minimum 500 000m²) :

- un stock de bureaux suffisant en qualité et quantité à court terme,
- de nombreux projets de bureaux qui seront livrés à moyen terme,
- un bon positionnement de l'Ile-de-France en termes de qualité de vie,
- des atouts complémentaires qui permettent de faire de l'immobilier tertiaire francilien un levier clé pour tirer parti du Brexit.

Parc immobilier tertiaire des 6 places financières, en septembre 2016 (en m²)



(Source : CBRE, JLL, C&W au troisième trimestre 2016)

¹⁶ « Brexit : les relocalisations des banques en Europe dictées par le social et le fiscal » - Delphine Cuny – la Tribune – 6 décembre 2016.

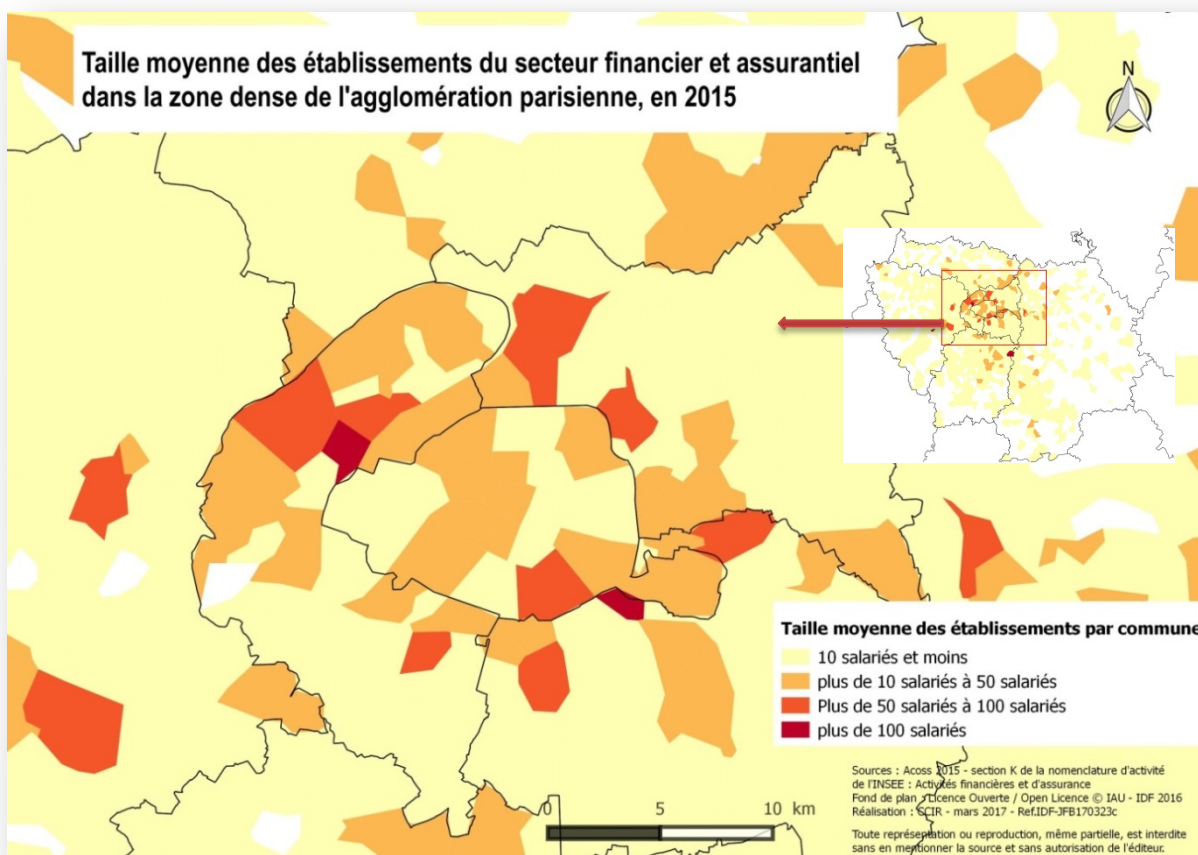
¹⁷ Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs.

a. Un stock de bureaux suffisant en qualité et quantité à court terme

A la suite du Brexit, les activités de front office seront les premières concernées par un transfert, notamment celles où l'usage du passeport européen est indispensable. Ces activités de banque d'investissement ou de gestion d'actifs sont classiquement intéressées par une implantation au sein du QCA parisien et du quartier de la Défense, là où une large part des acteurs de l'écosystème financier de la Place de Paris est déjà installé.

⇒ *Le QCA et la Défense offrent déjà des disponibilités*

La mesure de la disponibilité uniquement au sein des quartiers d'affaires, QCA et la Défense, révèle que l'offre immédiate de surface de bureaux représente environ 650 000 m² fin 2016, toutes qualités confondues ; avec une vraie différence entre le QCA qui propose essentiellement des petites et moyennes surfaces dans des locaux haussmanniens¹⁸, qui intéressent des établissements de taille modeste, notamment les fintechs, et la Défense qui recense une majorité de grandes surfaces, attractives pour les grands groupes. Sur l'ensemble de ces deux territoires, l'offre immédiate représente un potentiel d'accueil de 30 000 à 40 000 personnes. Il est à noter que l'adresse est un facteur déterminant dans l'implantation, en particulier à Paris. Elle peut permettre l'installation de certains acteurs de la finance dans des locaux dont la qualité primordiale est la localisation.



¹⁸ « 20 préconisations pour renforcer l'attractivité et la complémentarité des pôles tertiaires franciliens » CCI Paris Île-de-France – février 2016.

⇒ *Une Place de Paris élargie qui offre une capacité immobilière sans équivalent en Europe*

Il est nécessaire d'élargir le périmètre de la Place de Paris pour la comparer utilement aux autres agglomérations européennes concurrentes. Les chiffres sur lesquelles ces dernières basent leur communication en direction des acteurs financiers internationaux sont généralement à l'échelle de l'agglomération. Cette échelle permet d'intégrer certaines communes proposant des surfaces de bureaux très qualitatives dans un cadre urbain moins dense. La Place de Paris élargie regrouperait donc Paris, le Croissant Ouest et la Première Couronne¹⁹.

Avec plus de 2 400 000 m² fin 2016, ce périmètre territorial dispose de la disponibilité immobilière tertiaire la plus importante d'Europe continentale. Elle est équivalente à celle des offres immédiates des agglomérations de Francfort, Amsterdam, Dublin, Milan et Luxembourg réunies.

Plus que le taux de vacance ou le taux d'accroissement des stocks (exprimés en pourcentage), indicateurs utilisés dans les stratégies de communication et de marketing territorial d'autres agglomérations européennes, c'est la masse de bureaux disponibles et les projets de nouvelles surfaces (exprimés en mètres-carrés) qui sont les meilleurs arguments de la Place de Paris face à la concurrence. En effet, bien que les taux de vacances parisiens soient bas et continuent à baisser (moins de 4 % dans Paris intra-muros en ce début d'année 2017), leur traduction en masse situe la Place de Paris, vue dans un périmètre restreint comme élargi, loin devant les autres.

- ⇒ Une offre immobilière tertiaire de plus de 2 400 000 m² au sein de la zone dense de l'agglomération parisienne - la plus importante d'Europe continentale.
- ⇒ 650 000 m² de surfaces de bureaux disponibles dans les quartiers d'affaires.
- ⇒ Un marché immobilier vaste qui permet une rotation importante des biens. Chaque année, environ 2 millions de m² de bureaux changent de main en Île-de-France.

b. Des projets immobiliers de bureaux nombreux livrés au moment opportun pour répondre aux besoins

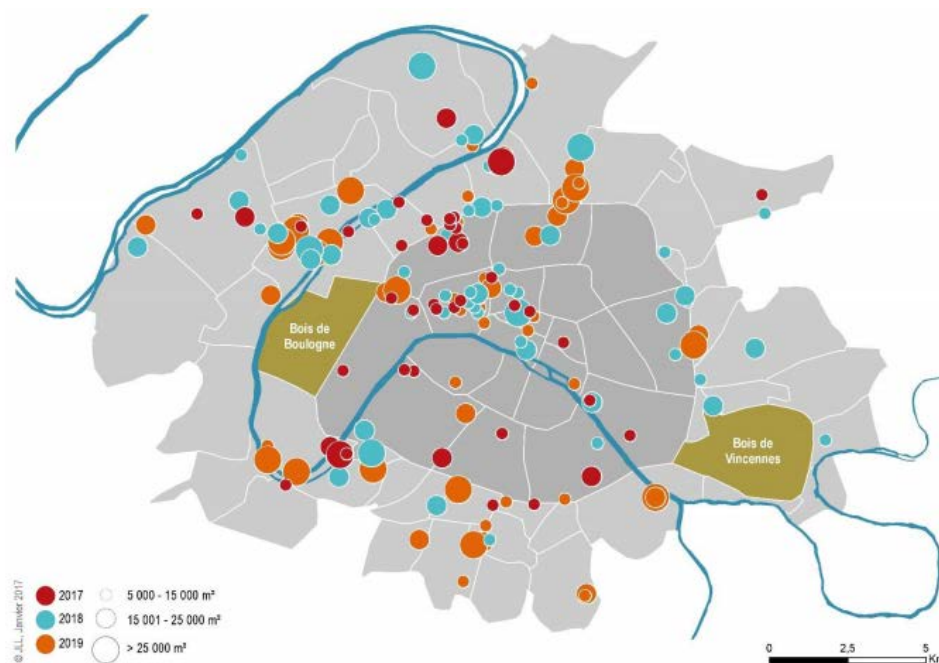
⇒ *Les grands mouvements d'entreprise n'auront pas lieu avant 2019*

Le temps laissé aux métropoles européennes pour répondre au surcroît de demande de bureaux lié au Brexit est très court, par rapport à la durée de construction de nouveaux projets de bureaux ex-nihilo. De fait, les places financières intéressées pour accueillir des entreprises du secteur financier doivent déjà disposer d'un stock important ou de projets en voie de finalisation. Ainsi, les lieux où existent déjà des dynamiques de développement d'immobilier tertiaire important et de qualité seront plus à même de répondre efficacement aux besoins.

Sachant qu'un déplacement d'activités peut demander quelques années entre le moment de la décision et sa réalisation effective, la concrétisation des déplacements d'effectifs les plus importants ne s'effectuera pas avant 2019. C'est une période où la Place de Paris réceptionnera des opérations immobilières importantes, telles que les tours Alto (51 000 m²) à la Défense.

¹⁹ Secteurs immostat : <http://www.immostat.com/secteurs>.

Projets de bureaux mis en chantier à Paris et en première périphérie, disponibles à la location à 36 mois pour les grands utilisateurs



(Source : JLL – Janvier 2016)

⇒ *Un cœur de l'agglomération parisienne où se multiplient à moyen terme de grands projets immobiliers tertiaires, véritables "phares urbains" dans le paysage*

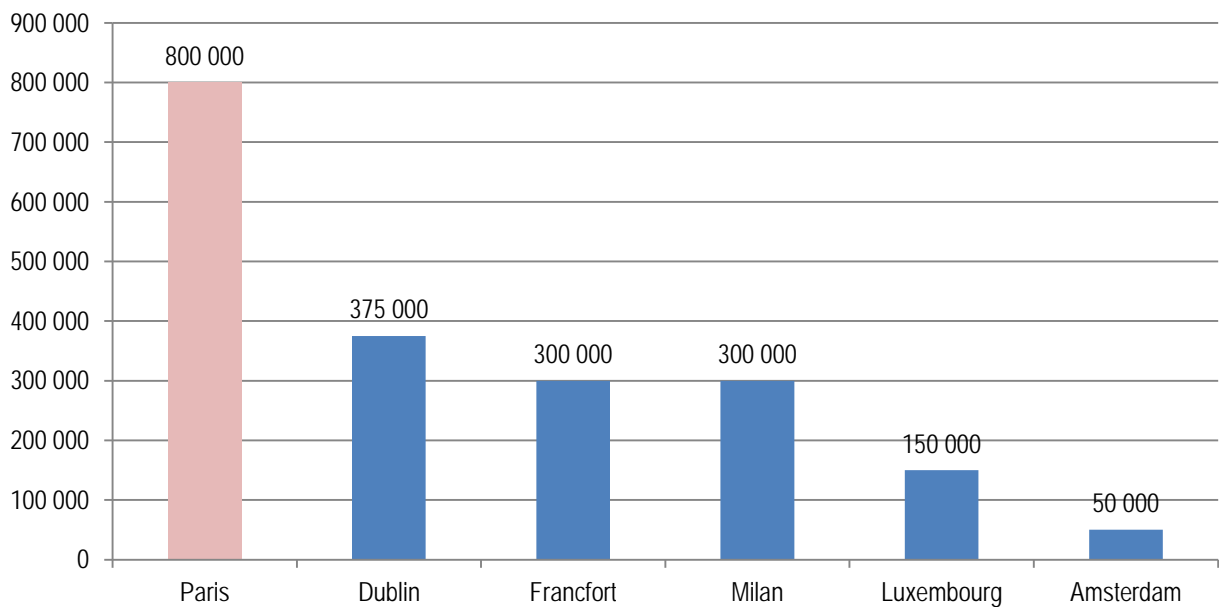
En 2017, tout comme pour les stocks immédiatement disponibles, la Place de Paris se situe largement devant les autres agglomérations européennes étudiées en termes de projets immobiliers. Ainsi, c'est plus de 800 000 m² de nouvelles surfaces de bureaux qui devraient être livrées en 2017 sur Paris et sa périphérie proche, dont près d'un quart en « blanc »²⁰ sur le seul périmètre de la Ville de Paris.

C'est un véritable avantage comparatif pour la Place de Paris, qui pourra proposer en 2017 et 2018 des surfaces neuves ou restructurées dans Paris en grandes quantités.

Ce dynamisme de l'immobilier tertiaire est constitué de nombreuses opérations de grandes tailles, véritables œuvres architecturales, répondant à tous les standards internationaux, qui constitueront de véritables vitrines à l'international pour les entreprises qui s'y installeront. Au total, entre aujourd'hui et 2022, Paris et sa périphérie proche réceptionneront plus de 1 000 000 m² de bâtiments tertiaires de grande taille (supérieur à 30 000m² par immeuble).

²⁰ Surface de bureaux lancée en « blanc » : ce sont les surfaces construites qui ne sont pas encore précommercialisées.

Surface de bureaux livrées en 2017 (en m²)



(Source : CBRE, JLL, C&W au troisième trimestre 2016)

⇒ Une dynamique continue de livraison au moins jusqu'en 2019 dans les quartiers parisiens et de la Défense

Cet avantage comparatif est renforcé par une dynamique de construction sur plusieurs années qui se concentre sur Paris et la Défense. L'observation des chantiers en cours montrent qu'il reste plus de 700 000 m² de bureaux disponibles, neufs ou restructurés, à livrer jusqu'en 2019 sur ces quartiers privilégiés par les établissements financiers.

Alors qu'en 2017 les livraisons s'effectueront surtout à Paris, à partir de 2018, le potentiel parisien sera complété par de nombreuses nouvelles surfaces dans le quartier de la Défense, telles que la tour Trinity (48 900 m²). Cette dynamique de construction sur les quartiers des affaires et leurs environs devrait perdurer au moins jusqu'en 2022 ; rien que sur l'année 2021, la Défense attend 3 projets immobiliers représentant un total de plus de 200 000 m² : la Tour Kekla, la Tour Air² et la Tour Sister 1.

- ⇒ Une dynamique de construction de bureaux en « blanc » importante.
- ⇒ Un grand nombre de projets immobiliers tertiaires dans les quartiers d'affaires à 5 ans.
- ⇒ Des programmes immobiliers qualitatifs, qui joueront le rôle de marqueurs urbains.

c. Un positionnement reconnu en termes de qualité de vie

L'immobilier de bureaux parisien est fortement inséré dans la ville ; il fait partie intégrante de la vie urbaine. Cette proximité permet aux salariés de bénéficier d'un cadre de vie qualitatif en dehors de leur lieu de travail, qui favorise les interactions professionnelles et le bien-être (salle de sports, variété de l'offre de restauration, cafés, parcs, etc.). La Place de Paris dispose d'avantages confirmés dans ce domaine.

⇒ *Les benchmarks internationaux positionnent bien la Place de Paris sur de nombreux critères : qualité de vie, qualité des transports en commun...*

La récente étude de PwC²¹ classe la capitale comme la quatrième ville la plus attractive du monde et la première d'Europe continentale, juste devant Amsterdam. Elle se démarque notamment en matière de qualité de vie, de densité en transport en commun, ou encore d'activités culturelles. Ce bon positionnement est un atout de l'agglomération pour attirer des activités de la City.

⇒ *Une ville compacte et accessible*

Tout d'abord, l'agglomération parisienne est compacte. Cette densité s'observe aussi bien au niveau de la population, des équipements, des commerces et services et des entreprises de manière générale. Elle permet de satisfaire la plupart des besoins des personnes, sans effectuer de longs trajets, ce qui constitue un atout puissant en termes de qualité de vie.

Ensuite, elle bénéficie d'une accessibilité forte à l'international grâce à un maillage ferré vers toute l'Europe et des nombreux aéroports. Une des particularités de cette offre abondante de transports de la Place de Paris est qu'elle dispose d'un lien de communication privilégié vers le centre de Londres grâce à l'Eurostar. Ce train permet de relier en 2h15 les cœurs des deux cités ; c'est une vraie différence par rapport aux autres métropoles européennes.

⇒ Une agglomération qui privilégie la mixité et l'intensification urbaine

⇒ Une agglomération qui favorise l'accessibilité à toutes les échelles

d. La dynamique urbaine : quatre atouts à valoriser

A cet avantage en matière de surfaces de bureaux disponibles, s'ajoutent quatre atouts relevant de la dynamique urbaine qu'il convient également de valoriser.

⇒ *Capitaliser sur la diversité de l'offre francilienne dans le cadre de la communication en direction des acteurs financiers*

Le manque de connaissance par les entreprises étrangères du marché immobilier parisien et de son environnement urbain ne permet pas, dans un premier temps, d'envisager une implantation massive de ces activités étrangères en dehors des quartiers du cœur de l'agglomération où l'écosystème des activités financières est déjà fortement implanté.

Ce sont prioritairement des entreprises qui connaissent déjà bien l'agglomération et les opportunités qui peuvent s'y révéler, qui s'implantent dans des quartiers excentrés du QCA parisien et de la Défense. Ce fut le cas de la BNP Paribas Securities Services dans les anciens moulins de Pantin en Seine-Saint-Denis.

²¹ PwC, Cities of Opportunity 7, 2016.

L'aménagement urbain de la ville de Paris, l'amélioration des coutures urbaines avec la proche banlieue et le développement du maillage en transport en commun permet de proposer une autre vision des quartiers d'affaires aux entreprises étrangères. Il sera important de promouvoir ce territoire élargi auprès d'elles de manière à susciter l'intérêt pour d'autres espaces qui peuvent être positionnés de manière complémentaire à Paris QCA-La Défense.

Une telle communication permettrait de mettre en valeur des opérations remarquables comme le projet de la tour Triangle dans le 15^{ème} arrondissement (75 000 m² de bureaux disponibles) ou celui des tours Duo dans le 13^{ème} arrondissement, qui constitueront des marqueurs urbains, bien qu'excentrés des quartiers d'affaires.

⇒ *Mettre en avant les projets de transport du Grand Paris qui conforteront les possibilités de mobilité en Ile-de-France d'ici à 2024*

L'Île-de-France réalise de vastes projets de transports en commun qui intéressent directement les quartiers d'affaires parisiens : le Grand Paris Express, le CDG Express et le prolongement à l'ouest du RER E. Ce nouveau maillage en transport en commun confortera les atouts de la Place de Paris. Il renforcera le lien entre les quartiers à dominante économique, les quartiers concentrant de l'habitat et les aéroports internationaux.

La réalisation du Grand Paris Express permettra d'ouvrir le champ des possibles du développement économique de la capitale. Ce nouveau réseau renforcera notamment l'attractivité du secteur de la gare de Lyon, qui, grâce au développement de la ligne 14, ne sera qu'à 23 minutes de l'aéroport d'Orly.

Complété par le CDG Express, ce nouveau maillage facilitera aussi la liaison entre les quartiers d'affaires du centre de l'agglomération et l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. D'une cinquantaine de minutes aujourd'hui, le temps de trajet passera à environ 35 minutes, dans un confort de voyage supérieur.

Enfin, le prolongement du RER E à l'ouest fluidifiera l'accès au quartier de la Défense et au QCA parisien. Ce sera aussi une ligne efficace pour rejoindre la gare de l'Est, point de départ du CDG Express.

De fait, ce développement des transports en commun franciliens permettra aux quartiers d'affaires de bénéficier d'un accès amélioré vers l'ensemble de l'agglomération, mais surtout vers les aéroports. La desserte de Paris-Charles-de-Gaulle se fera par trois lignes de transports en commun contre une aujourd'hui, il en va de même pour l'aéroport d'Orly.

⇒ *Montrer le dynamisme « urbain » et son impact positif sur la qualité de vie au travail*

Le quartier de la Défense est entré dans un vaste programme de renouvellement de ses espaces où la mixité et la perméabilité des fonctions urbaines sont au cœur du projet. La stratégie 2025 de la Défense Seine Arche a établi que le cadre de vie est un des trois thèmes majeurs de son travail ; elle le définit comme « aménager des parcs et jardins, insuffler du lien humain, renforcer l'animation et les commerces de proximité... ». Cela se traduit par la réalisation de nombreux logements au sein du quartier d'affaires.

La régénération d'immeubles existants permet de mettre en place de nouveaux modes d'organisation du travail réunis sous le vocable « flex office », moins consommateurs d'espaces. Ces immeubles nouveaux ou rénovés s'ouvrent peu à peu à la ville en proposant des espaces mutualisés, des parkings partagés, des halls d'immeubles ouverts aux publics où des expositions temporaires peuvent être proposées, ou bien encore des espaces de restauration ouverts au grand public, notamment sur les toits des immeubles. Cette volonté d'insérer davantage l'immeuble de bureaux dans la ville transforme l'usage de ces lieux en les intégrant à la dynamique du quartier. Cette modernité urbaine, sur un territoire de plus en plus connecté, permet de proposer une offre immobilière tertiaire de qualité dans un cadre urbain très qualitatif et original.

⇒ *Mettre en avant la dynamique puissante de construction de logements*

L'Île-de-France enregistre un véritable boom de la construction de logements : près de 75 000 cette dernière année. Ce niveau de production pourrait s'accroître encore au fil des ans : les acteurs du bâtiment sont en mesure de construire jusqu'à 90 000 logements par an. C'est ce qu'a montré la Chambre dans le numéro du

Baromètre du Grand Paris des entreprises d'octobre dernier, réalisé avec douze fédérations professionnelles, le MEDEF IDF et la CPME IDF.

La construction massive de logements permettra de maintenir en Île-de-France les talents qui y résident et d'en accueillir de nouveaux, notamment en provenance du Royaume-Uni (300 000 français travaillent à la City). L'Île de France, en complément de son offre de bureaux, pourra ainsi proposer une offre de logement adaptée aux besoins des salariés dans le cadre du Brexit.

Entretiens

- ✓ **Magali Marton** - Directrice de recherches France chez Cushman & Wakefield (anciennement DTZ) - 10 novembre 2016
- ✓ **Loïc Hervé** - Directeur du Patrimoine Immobilier chez Gecina - 29 novembre 2016
- ✓ **Fabien Guisseau** - Directeur de la Stratégie et de l'international à l'EPADESA - 2 décembre 2016
- ✓ **Vincent Ferat** - Directeur des investissements et de l'Asset Management chez Viparis - 2 janvier 2017

Bibliographie

⇒ Travaux de la CCI Paris Île-de-France

CCI Paris Île-de-France, rapportée par M. Patrick GOUNELLE, *Paris, place financière internationale des entreprises*, 1er octobre 2015

CCI Paris Île-de-France, rapportée par M. Dominique DENIS, *20 préconisations pour renforcer l'attractivité et la complémentarité des pôles tertiaires franciliens*, 18 février 2016

⇒ Autres études, rapports et données

I amsterdam, *Location: the Netherlands Amsterdam Financial Centre*, 2016

JLL, *Zuidas office monitor*, 2014

PWC, *Cities of Opportunity 7*, 2016

The Z/Yen Group, *The global financial centres index 20*, 2016

JLL, *2016 Dublin Office Market Outlook*, janvier 2016

JLL, *Perspective Dublin office pipeline*, avril 2016

CBRE, *Frankfurt investment market with noticeably more dynamic at the mid-point of the year, Frankfurt Investment, H1 2016*, juillet 2016

CBRE, *Netherlands Office, H1 2016*, juillet 2016

Cushman & Wakefield, *European office forecast 2015-2017*, juillet 2016

Z/Yen Group, *Global Financial Centres Index*, septembre 2016

BNP-Paribas Real Estate, *Main office market in western europe - Q3 2016*, octobre 2016

CBRE, *Frankfurt office market with clear increase in take-up, Frankfurt Office, Q3 2016*, octobre 2016

CBRE, *Milan Office, Q3 2016*, octobre 2016

CBRE, *Very strong third quarter in the Dublin office market, Dublin office marketview, Q3 2016*, octobre 2016

Cushman & Wakefield, *Italy - Office Market Snapshot - Q3 2016*, Octobre 2016

Institut Friedland, Thierry Philipponnat, *Le jour d'après : dynamique de la finance européenne post-Brexit*, octobre 2016

Cushman & Wakefield, *Netherlands - Office Market Snapshot - Q3 2016*, Octobre 2016

JLL, *Dublin office market report Q3 2016, Pulse*, Octobre 2016

JLL, *La bonne dynamique du marché se poursuit, Panorama du marché des bureaux en Île-de-France - 3ème trimestre 2016*, octobre 2016

JLL, *Office Market Profile, Frankfurt - 3rd quarter 2016*, Octobre 2016

JLL, *Office market report Luxembourg*, Octobre 2016

Cushman & Wakefield, *Record en vue - IDF la Défense T3 2016*, Property Times, 11 octobre 2016

Cushman & Wakefield, *Surprenante activité! - Île-de-France T3 2016*, Property Times, 11 octobre 2016

Cushman & Wakefield, *une année 2016 déjà record! - Paris T3 2016*, Property Times, 17 octobre 2016

CBRE, Marie Hunt, *Dublin will have enough stock to meet Brexit, Dublin Office Supply Update 2016 Demand*, novembre 2016

Savills, *Market report European Offices*, décembre 2016

Cushman & Wakefield, *Les clés du marché de Bureaux - Île-de-France 4ème trimestre 2016*, janvier 2017

JLL, *2016, très bonne année pour le marché francilien, Panorama du marché des bureaux en Île-de-France - Bilan 2016*, janvier 2017

Savills, *Market in Minutes Germany, office markets Q4 2016*, janvier 2017

ORIE, *Immobilier d'entreprise & attractivité international de Paris Île-de-France*, février 2017

Knight Frank Research, *Dutch office market report*, 2017

⇒ Articles de presse

Les Echos, Guillaume Benoit, *Brexit : l'enjeu méconnu des chambres de compensation*, 21 septembre 2016

Le Monde, Eric Albert, *Brexit : plusieurs places financières sur les rangs pour concurrencer Londres*, 24 octobre 2016

Le Monde, Eric Albert, *Après le Brexit, la City Vacille*, 25 octobre 2016

The Financial Times, *London rivals struggle to prepare for Brexit fallout*, 28 octobre 2016
PWC, *Les villes allemandes rassurent les investisseurs immobiliers à l'heure où le marché londonien est dans l'incertitude*, 9 novembre 2016
Challenges, *Brexit : l'Allemagne joue à fond la carte Francfort*, 14 novembre 2016
La Tribune, Delphine Cuny, *Brexit : le Luxembourg se pose en solution de repli simple et bon marché*, 14 novembre 2016
IFSC.ie, *Six reasons Citigroup chose Dublin*, 30 novembre 2016
Financial Times, Leo Lewis, *Mitsubishi financial group bolsters Amsterdam amid Brexit worries*, 2 décembre 2016
La Tribune, Delphine Cuny, *Brexit : les relocalisations des banques en Europe dictées par le social et le fiscal*, 6 décembre 2016
La Tribune, Delphine Cuny, *La Banque Lloyds hésite entre Francfort et Amsterdam*, 28 décembre 2016
Le Monde, Eric Albert, *Brexit : la City s'inquiète pour ses emplois*, 11 janvier 2017
Les Echos, Pascal Braun, *Avec le Brexit, le Luxembourg veut saisir sa chance*, le 17 janvier 2017
Les Echos, *Brexit : HSBC va déplacer 1.000 emplois de Londres à Paris*, 18 janvier 2017
Les Echos, Guillaume Maujean, *Brexit : la City est désormais assurée qu'elle perdra son passeport européen*, 19 janvier 2017
Les Echos, Adrien Lelièvre, *Le Brexit pourrait coûter 30.000 emplois à la City*, 10 février 2017
The Guardian, Jill Trenor, *Goldman Sachs to move hundreds of staff out of London due to Brexit*, 21 mars 2017

⇒ Sites internet

Site du Financial Times, *Fortune Global 500*, mis à jour en 2016
Site d'Immostat, *Définition des zones géographiques ImmoStat*, mis à jour en janvier 2017
Site d'Immostat, *Les grands indicateurs du marché immobilier d'entreprise en Île-de-France*, mis à jour en janvier 2017
Site d'Eurostat pour les données sur la population
Site de la Métropole du Grand Paris