

A Londres et Paris, le marché immobilier reste peu sensible au Brexit

L'évolution des modes de consommation et de travail impactent davantage les marchés immobiliers londonien et parisien que la sortie de l'UE du Royaume-Uni.

L'effet du Brexit sur les marchés immobiliers londonien et parisien, qu'il s'agisse de bureaux, de commerces ou de logements, est encore des plus limités. « Londres reste une place financière inégalée, qui attire d'énormes capitaux en provenance d'Asie et du Moyen-Orient », analysait Faisal Durrani, du cabinet d'expertise immobilière Cluttons, à l'occasion d'une conférence organisée à Paris, le 25 septembre, par l'association European Valuer's Alliance qui réunit 250 experts immobiliers.

De son côté, Paris, qui s'attendait à l'arrivée massive de services bancaires et de cadres surpayés, est, pour le moment, déçu : « Il y a beaucoup d'annonces mais peu de réalisations, remarque Cécile Blanchard, directrice des études au Crédit foncier.

Dans la capitale anglaise, les indicateurs du marché du bureau restent solides, avec un taux de vacance en baisse, passé de 7,8 %, moyenne de ces dernières années, à 5,6 %, au deuxième trimestre 2018, une rentabilité, même si elle fléchit légèrement, toujours attractive de 2,5 % (et 5 % si l'on y ajoute la plus-value en cas de vente).

Moindre mobilité des londoniens
Plus inquiétante est la chute des locations de bureaux, puisqu'à peine 90 000 mètres carrés trouvaient locataires au cours du premier semestre 2018, contre 427 000 mètres carrés l'année précédente, soit un plus bas depuis six ans, qui semble devoir beaucoup à l'évolution des façons de travailler. « Des tendances de fond

sont à l'œuvre, qui affaiblissent la demande : le travail à domicile, des salariés qui ne travaillent que quatre jours par semaine et des entreprises qui louent des espaces plus petits, voire des emplacements dans des espaces partagés en co-working, dont le leader mondial, l'américain We-work, est bien implanté à Londres », observe M. Durrani.

Un indicateur confirme la moindre mobilité des londoniens : la baisse, en 2017, de 2 % de la fréquentation des transports en commun, soit un milliard de trajets en moins. Le super-métro-RER Crossrail, future Elisabeth Line et plus grand chantier européen dont l'ouverture, prévue en 2018, est retardée d'un an, arrive dix ans trop tard.

A Paris, observe Mme Blanchard (Crédit foncier), « la presse s'est faite l'écho de l'arrivée de départements entiers d'HSBC, Bank of America. Dans les faits, nous n'avons observé que trois transactions un peu significatives : l'assureur américain Chubb, qui a pris 4 400 mètres carrés dans la tour Carpe Diem de La Défense ; l'European Bank Authority, 5 000 mètres carrés dans l'immeuble Europlaza, à La Défense également ; Bank of America, près de 10 000 mètres carrés rue La Boétie. C'est insignifiant, à peine 1 % des surfaces louées chaque année ».

Le Crédit Foncier a estimé à 6 500 postes maximum le potentiel de transferts depuis la Grande-Bretagne vers la France, dont 3 500 en Ile-de-

France, concentrés dans certains quartiers, ce qui mobiliserait à peine 60 000 mètres carrés d'un parc francilien qui en totalise 54,2 millions.

Les investissements en Île-de-France ont, en revanche, explosé en 2018, en hausse de 6,9 % à 9,1 milliards d'euros, plaçant pour la première fois la capitale au troisième rang mondial pour son attractivité, derrière Londres et Singapour, selon le barème KPMG. « De l'étranger, la France est, depuis deux ans, perçue favorablement par les investisseurs, ce qui est sans doute plus dû à un « effet Macron » qu'au Brexit », juge Mme Blanchard.

Outre-Manche les prix des logements sont de plus en plus déconnectés des revenus et la situation devient critique

Dans la capitale française, les spécialistes du logement de luxe notent une tension sur le haut de gamme, au-delà de 2 millions d'euros, avec l'arrivée de Français venus de Londres et dont les budgets sont sans limite. Les notaires observent, eux, que de riches Britanniques traversent la Manche et achètent à Paris, dans la banlieue Ouest, sur la Côte d'Azur et dans les stations alpines. Mais les retraités anglais, plus modestes, qui avaient, ces dernières années, acheté et retapé des maisons de campagne, font le chemin inverse, redoutant, avec la dévalorisation de la livre sterling, une baisse de leur pouvoir d'achat et, surtout, à cause du Brexit, un accès restreint au système de soins français.

Comme à Londres, à Paris, le citoyen ordinaire n'a pas les moyens de rési-

der en zone centrale et le développement d'un parc intermédiaire devient urgent. Les investisseurs institutionnels s'intéressent à des portefeuilles de logements dont le rendement se rapproche désormais de celui des bureaux. Le rachat, en août dernier, par CDC Habitat et Swiss Life, du patrimoine de la foncière Vesta de SNCF Immobilier, 135 immeubles et 4 000 logements bien placés, près des gares, pour, dit-on, 1,5 milliard d'euros, illustre cet appétit.

Outre-Manche, les prix des logements sont de plus en plus déconnectés des revenus et la situation devient critique. « Pour accueillir les nouveaux arrivants, il faudrait

construire 100 000 logements par an, estime M. Durrani, mais la production plafonne à 65 000. Ce sont, en outre, des programmes de luxe, à des prix inaccessibles au citoyen ordinaire », déplore-t-il. En conséquence, 20 % des programmes neufs restent invendus, faute d'acheteur, voire 70 % dans les chics quartiers de Chelsea ou Westminster.

« Les acquéreurs sont, pour moitié, étrangers, 35 % venus d'Asie, Inde et Chine, 15 % du Moyen-Orient. Ces derniers cherchent un lieu sûr car la région est secouée de violents conflits, Syrie, Irak, Turquie, Israël, Yemen Le Brexit est, en comparaison, un moindre problème pour

eux », analyse M Durrani. Malgré ces invendus, les prix des logements, après un léger recul de 3 % en 2018, devraient, selon le cabinet Cluttons, regagner 1 % en 2019 et 1,8 % en 2020.

Les Anglais, eux, s'inquiètent de la pénurie de main-d'uvre dans le bâtiment, qui recrute 30 % de travailleurs étrangers, notamment européens et majoritairement Polonais, et de ses conséquences sur le renchérissement des coûts de construction. Lequel n'est pas de nature à soulager les Londoniens. ■

