

France
1^{er} semestre 2019

Panorama des bureaux en régions



Chiffres clés des bureaux en régions

> Demande placée S1 2019

671 000 m²

+ 23 % en un an

Nombre de transactions -2 %

1 074

> Nombre de grandes transactions (> 1 000 m²)

120 vs. 130

BAISSE



BAISSE



> Part de la location

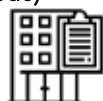
80 %

BAISSE



> Offre Immédiate (fin de période)

1 274 500 m²



> Part du neuf

25 % vs. 19 %

HAUSSE



> Taux de vacance

4,9 %

BAISSE



> Loyer prime (€/m²/an)

325

STABLE



Lyon

320

STABLE



Aix-en-Provence /
Marseille



Ce qu'il faut retenir

Avec 671 000 m² commercialisés, le marché des bureaux en régions enregistre sa meilleure performance sur un 1^{er} semestre.

Les 120 signatures > 1 000 m² ont totalisé 406 700 m², soit 60 % de la demande placée globale.

La métropole du Grand Lyon arrive en tête avec 223 500 m² commercialisés. Suivent Lille et de Bordeaux avec respectivement 150 600 m² et 93 400 m².

Le loyer prime reste stable sur les IGH de Lyon et Marseille (325 et 320 €). Ils progressent à Lille, Nice-Sophia et Toulouse pour atteindre un nouveau palier à 250 € HT-HC/m²/an, ainsi qu'à Bordeaux qui affiche aujourd'hui 210 € HT-HC/m²/an.

Fin juin 2019, 1 274 500 m² de bureaux étaient disponibles, un volume en baisse de 13 % sur un an mais stable sur les 6 derniers mois. Les taux de vacance sont compris entre 4,3 % à Nice-Sophia et 5,9 % à Bordeaux.

Environnement économique

Les tensions commerciales obèrent la croissance mondiale

Economie mondiale

Le climat économique mondial ne s'est guère amélioré au cours des 3 derniers mois ; le conflit commercial sino-américain continue en effet de peser sur la croissance mondiale, tandis que les inquiétudes liées à l'endettement, au ralentissement de l'économie chinoise, au Brexit ou encore aux tensions géopolitiques persistent.

Malgré ce contexte, l'économie américaine est restée dynamique au 1^{er} trimestre 2019, avec une croissance de 0,8 % contre 0,5 % au trimestre précédent. La croissance a également progressé en Allemagne (à 0,4 % contre 0,0 % au trimestre précédent), au Royaume-Uni (0,5 % contre 0,2 %), en Italie (0,1 % après une contraction de 0,1 %) et plus modérément au Japon (à 0,6 % contre 0,5 %).

En revanche, la croissance du PIB a légèrement ralenti en Chine et en Inde (à 1,4 % contre 1,5 % dans les deux pays), au Brésil (-0,2 % contre -0,1 %), et de façon très marquée en Corée (-0,4 % contre 0,9 %).

Croissance dans les principaux pays

1^{er} trimestre 2019

Pays développés	
<i>Etats-Unis</i>	0,8
<i>Royaume-Uni</i>	0,5
<i>Japon</i>	0,6
<i>Canada</i>	0,4
Pays émergents	
<i>Chine</i>	1,4
<i>Inde</i>	1,4
<i>Brsil</i>	-0,2

Sources : OCDE, Instituts nationaux des statistiques

Zone Euro

En Zone Euro, la croissance du PIB au 1^{er} trimestre (0,4 %) a été plus forte que prévu. Ce rebond a été porté par la demande intérieure, avec une hausse de la consommation des ménages (+0,5 %) et des investissements (+1,1 %), et par une progression des exportations (+0,6 %).

Le chômage, que les économistes pensaient voir stagner au 1^{er} trimestre, a finalement baissé de nouveau pour tomber à 7,7 % en mars et même 7,5 % au mois de mai, son niveau le plus bas depuis juillet 2008.

Le contexte économique demeure néanmoins incertain au sein de la Zone Euro, qui reste fragilisée par les tensions commerciales actuelles, les impacts potentiels du Brexit, les difficultés de l'industrie manufacturière ou encore les orientations budgétaires en Italie. Ces incertitudes se traduisent d'ailleurs dans les enquêtes menées auprès des entreprises de la Zone Euro, lesquelles sont de moins en moins optimistes quant à leurs perspectives d'activité à un an.

Après s'être redressée à 1,7 % en avril, l'inflation est par ailleurs repartie à la baisse pour tomber à 1,2 % au mois de mai.

Croissance dans les principaux pays

1^{er} trimestre 2019

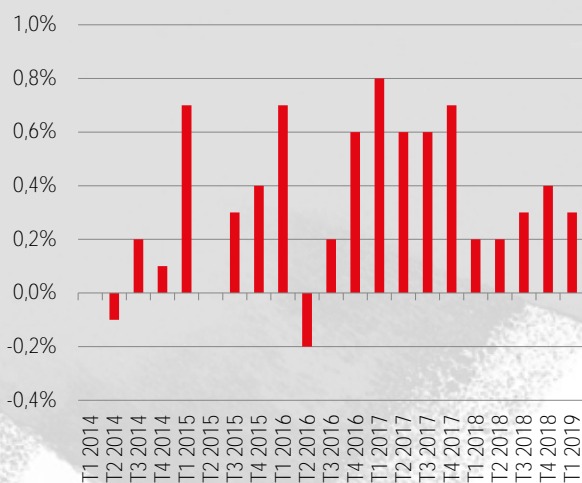
Zone Euro	
<i>Allemagne</i>	0,4
<i>France</i>	0,3
<i>Italie</i>	0,1
<i>Espagne</i>	0,7

Sources : OCDE, Instituts nationaux des statistiques

France

En France, le PIB a progressé de 0,3 % au 1^{er} trimestre 2019, un niveau légèrement inférieur à celui observé au 4^{ème} trimestre 2018 (+0,4 %) mais satisfaisant au regard du contexte actuel.

Evolution trimestrielle du PIB français



Source : Insee

Ce maintien de l'activité est avant tout lié à un rebond de la demande intérieure, qui fait suite aux mesures d'urgence annoncées par le gouvernement : prime exceptionnelle de 1 000 euros (2 millions de salariés concernés), revalorisation du Smic, défiscalisation des heures supplémentaires, élargissement de l'exonération de la hausse de la CSG pour les petites pensions. La consommation des ménages a ainsi progressé de 0,4 % au 1^{er} trimestre 2019. La confiance de ces derniers s'est elle aussi nettement améliorée ; tombée à 87 au mois de décembre 2018, elle est depuis orientée à la hausse, atteignant 99 au mois de mai, un niveau proche de sa moyenne de long terme. Les mesures du gouvernement français ont donc compensé les effets qui auraient pu être induits par le prélèvement à la source.

Bonnes nouvelles également du côté de l'emploi, avec un taux de chômage qui recule de nouveau, tombant à 8,7 % au 1^{er} trimestre 2019.

Et cette tendance devrait se poursuivre au cours des mois à venir au regard des **résultats très positifs des enquêtes publiées par POLE EMPLOI – 2,7 millions d'embauches prévues en 2019 – et ADECCO, 3,5 millions en intégrant l'intérim et l'apprentissage**. Ces chiffres sont nettement supérieurs aux prévisions.

L'inflation, qui avait atteint 1,8 % en 2018, **gravite désormais autour de 1 %** ; positionnée à 1,3 % en avril, elle a chuté à 0,9 % en mai avant de **se redresser au mois de juin, atteignant 1,2 %**.

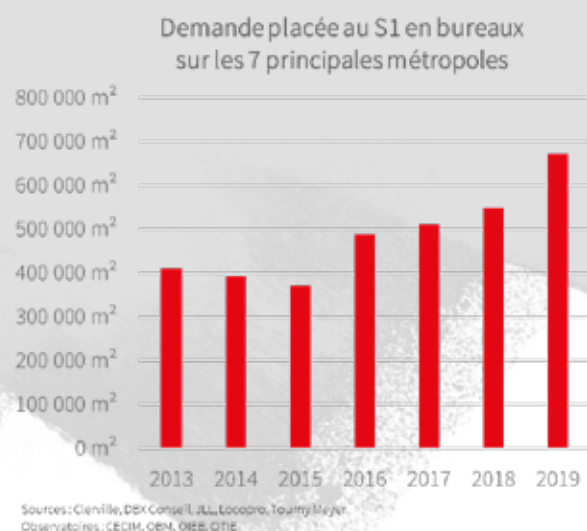
Environnement financier

Face à cette inflation modérée, et dans un contexte économique toujours aussi incertain, **la BCE a annoncé début juin qu'elle n'augmenterait pas ses taux directeurs avant juin 2020**, que des opérations de refinancement à plus long terme ciblées (TLTRO) seraient menées jusqu'en 2021, et qu'elle utiliserait tous les outils en sa possession si la croissance devait continuer à ralentir. Ce discours s'est immédiatement traduit par une **forte baisse des rendements obligataires qui naviguent autour de 0 % en France depuis la mi-juin**. Reste à voir quels seront les choix à venir de Christine Lagarde, première femme élue à la tête de l'institution, qui succédera en octobre à l'italien Mario Draghi. L'annonce de sa nomination semble en tous cas avoir déjà eu comme effet une détente des taux : l'AGENCE FRANCE TRESOR a pour la première fois de son histoire effectué le 4 juillet une levée de dette à 10 ans à taux négatif.

La Fed, qui avait relevé son taux directeur de 25 points de base pour la dernière fois fin 2018, a quant à elle annoncé qu'elle était prête à baisser les taux si nécessaire. Avec l'affaiblissement prévisible de l'économie américaine au cours des prochains mois, **certaines analystes s'attendent à 2 baisses de taux d'ici la fin de l'année 2019**.

1^{er} semestre record sur les marchés régionaux

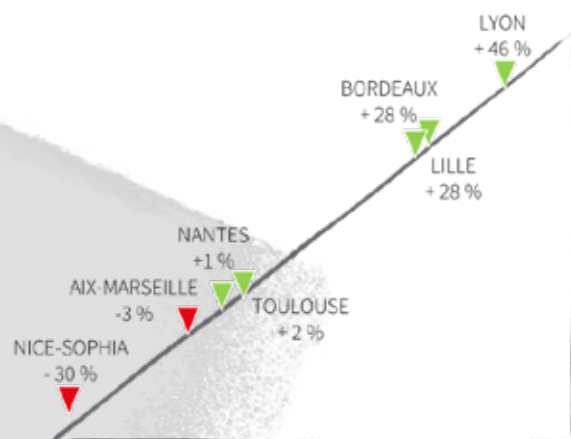
Après une année 2018 record, les marchés tertiaires en régions **ne faiblissent pas**. Avec **671 000 m² commercialisés sur les 7 principales métropoles**, un nouveau palier a été atteint au 1^{er} semestre 2019, qui affiche une hausse de 23 % par rapport à l'année dernière et de 48 % versus la moyenne quinquennale.



Tous les marchés ne bénéficient cependant pas du même dynamisme, comme en témoigne la comparaison de l'activité enregistrée au cours des 12 derniers mois avec les moyennes annuelles quinquennales. Si les marchés de Nantes et Toulouse réalisent des performances en accord avec leur moyenne, les métropoles de Bordeaux, Lille et Lyon s'envolent avec des résultats supérieurs + 28 % à + 46 %. Les marchés de Nice-Sophia et Aix-Marseille sont quant à eux en repli.

Les marchés les plus dynamiques ont bénéficié des mouvements des grandes entreprises, notamment sur des surfaces supérieures à 5 000 m².

Evolution de la demande placée
12 mois glissant vs moyenne annuelle 2014-2018 (5 ans)

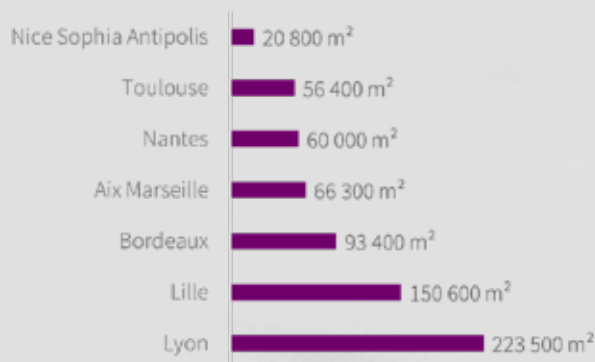


Le nombre de transactions de plus de 1 000 m² est, certes, en retrait sur un an (120 vs 130), mais le volume commercialisé sur ce segment de marché est en nette croissance avec 406 700 m² commercialisés (+ 30 % sur un an), notamment grâce à une activité en hausse sur le segment des plus de 5 000 m². En effet, alors que 13 transactions avaient été comptabilisées au 1^{er} semestre 2018 sur ce segment pour un total de 91 500 m², 18 signatures ont été référencées sur cette première moitié d'année pour une surface globale de près de 213 000 m², soit 2,3 fois plus qu'il y a un an. A noter que les 3 principales métropoles régionales (Lyon, Lille et Bordeaux) concentrent 16 de ces 18 signatures.

Les 3 transactions majeures du trimestre ont dépassé le seuil des 20 000 m² par unité. Ainsi, FRAMATOME prend à bail 27 480 m² de bureaux au sein de l'immeuble « Work in Park » sur le secteur de Lyon Gerland. DASSAULT AVIATION construit son nouveau siège à Mérignac, dans la périphérie de Bordeaux, sur une surface de 25 800 m². Et enfin, RTE fait

également bâtir son « Campus » de plus de 20 000 m² dans l'est lyonnais.

Demande placée S1 2019 en bureaux sur les 7 principales métropoles



Sources : Cleville, DBX Conseil, JLL, Locopro, Tourny Meyer
Observatoires : CECIM, OBM, OIEB, OTIE

Les acteurs du Coworking, encore inconnus il y a quelques années, continuent de s'étendre sur les métropoles régionales. La transaction la plus importante est l'acquisition par le groupe LEGENDRE XP de 7 000 m² de bureaux au sein de l'immeuble « Le Vendôme » afin de développer son 3^{ème} site de flex-office WHOORKS – après Bordeaux et Rennes. NEWTON OFFICE installe de son côté plus de 5 000 m² de nouvelles surfaces d'espaces flexibles à Aix-en-Provence et REGUS continue son expansion à Lille avec la prise à bail de 3 410 m² à Euralille.

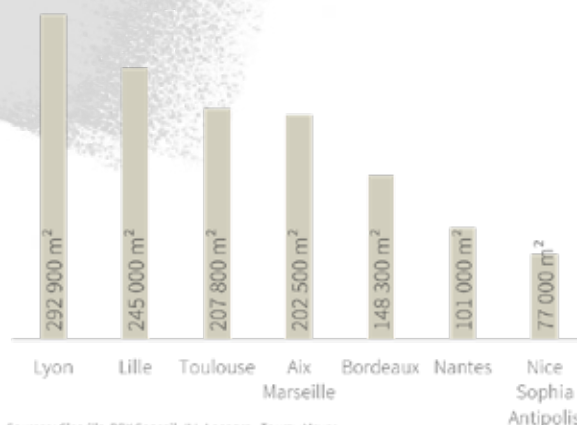
Le volume des disponibilités se stabilise

Fin juin 2019, 1 274 500 m² de bureaux étaient disponibles, un volume en baisse de 13 % sur un an mais stable sur les 6 derniers mois. Les taux de vacance sont compris entre 4,3 % à Nice-Sophia et 5,9 % à Bordeaux.

L'offre neuve, qui avait fortement diminué fin décembre (-20 % en un an), s'est regarnie avec 320 600 m² disponibles fin juin 2019, soit un quart de l'offre immédiate. La part du neuf varie fortement en fonction des villes : 12 % de surfaces dernière génération à Toulouse, 21-22 % à Lille, Aix-

Marseille et Nantes et plus de 30 % sur les marchés lyonnais, bordelais et niçois. Les surfaces de dernière génération sont toujours très plébiscitées par les entreprises. **Plus d'un mètre carré sur deux s'est commercialisé sur du neuf ou des bâtiments à construire.** L'organisation des espaces de travail est en effet devenue un enjeu majeur. Cette évolution est portée en grande partie par l'arrivée dans les entreprises d'une nouvelle génération de collaborateurs recherchant plus de mobilité et d'autonomie ainsi que des lieux de travail inspirants. Les décideurs, souhaitant attirer et surtout retenir les talents, l'ont bien compris. Une entreprise attractive et dynamique passe par un immobilier de qualité.

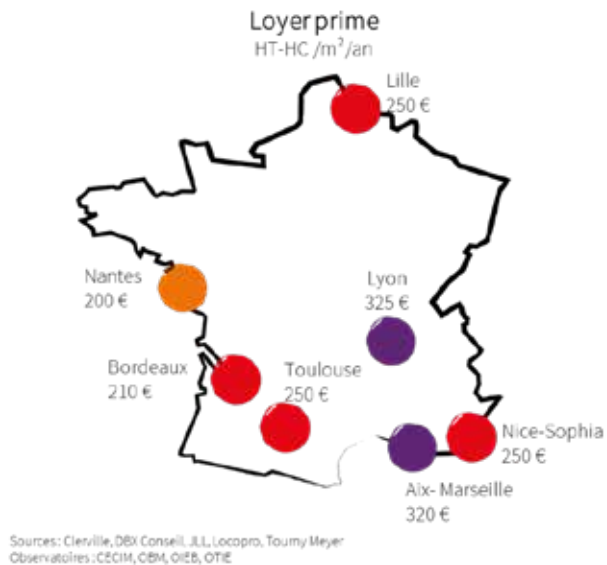
Offre immédiate en bureaux sur les 7 principales métropoles au S1 2019



Sources : Cleville, DBX Conseil, JLL, Locopro, Tourny Meyer
Observatoires : CECIM, OBM, OIEB, OTIE

Les surfaces de seconde main sont, quant à elles, moins rapidement absorbées. **Les locaux obsolètes sont délaissés et pèsent souvent sur les stocks.** La réhabilitation d'actifs existants apparaît incontournable et reste une réponse inhérente au développement d'un secteur : elles sont rapidement réalisées et permettent d'éviter la « pénurie temporaire » d'offres de qualité. Cela permet également de rehausser la qualité des parcs immobiliers. Cependant, la théorie peut se heurter à la pratique : les loyers devant permettre de rentabiliser l'investissement, de nombreux mètres carrés ne seront pas restructurés en profondeur faute de rentabilité suffisante.

Des valeurs prime en progression



Les valeurs locatives prime sont en hausse sur les métropoles les plus touchées par une tension sur l'offre de qualité. Les valeurs progressent ainsi à Lille, Nice-Sophia et Toulouse pour atteindre un nouveau palier à 250 € HT-HC/m²/an, ainsi qu'à Bordeaux qui affiche aujourd'hui 210 € HT-HC/m²/an. Les valeurs sont en revanche demeurées stables sur Nantes, à 200 €, Lyon et Aix-Marseille où le loyer prime sur les IGH s'affiche ainsi respectivement à 325 € et 320 €. Le loyer « prime » sur des immeubles classiques est quant à lui stable, à 265 € sur Euromed Center et 300 € HT-HC/m²/an dans le centre historique de Lyon.

Perspectives

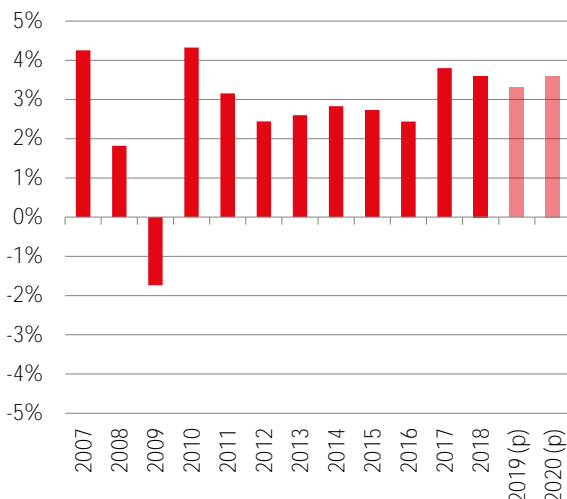
La croissance devrait encore ralentir

Economie

Au regard des tensions commerciales et des diverses incertitudes qui règnent actuellement, l'ensemble des économistes s'accordent à dire que la croissance mondiale est amenée à ralentir dans les mois à venir.

Le FMI, qui tablait le trimestre dernier sur une **croissance mondiale** de 3,5 % en 2019, a récemment revu ses anticipations à la baisse. Le PIB devrait ainsi progresser de 3,3 % en 2019 et de 3,6 % en 2020. L'OCDE est, elle, moins optimiste, avec des prévisions respectives de 3,2 et 3,4 %.

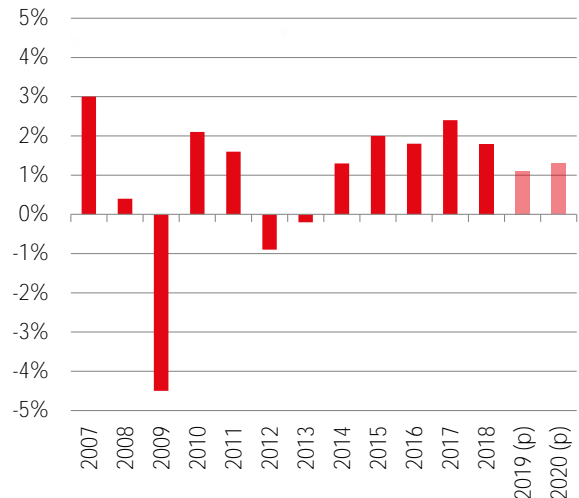
Croissance mondiale



Source : FMI

Les prévisions concernant la **Zone Euro** ont elles aussi été corrigées, les exportations et l'investissement étant amenés à diminuer ; le PIB devrait progresser de 1,1 % en 2019 et de 1,3 % en 2020 selon les derniers Consensus Forecasts, contre 1,2 et 1,4 % au trimestre précédent. L'inflation devrait quant à elle se maintenir autour d'1 % d'ici à la fin de l'année.

Croissance en Zone Euro

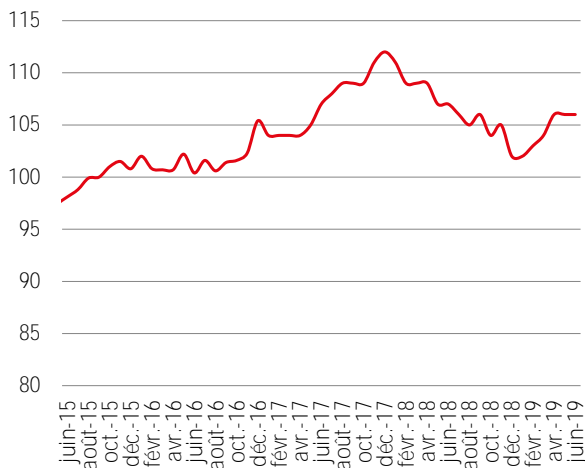


Sources : Banque mondiale, FMI, Consensus Forecasts

L'environnement international plus difficile a également amené les économistes à **revoir à la baisse les prévisions** concernant la France, et ce malgré un Climat des Affaires (106 au mois de juin) et un indice global PMI Markit (52,9 fin juin) nettement mieux orientés depuis le début de l'année.

En effet, si les mesures annoncées par le Gouvernement ont eu un effet positif sur la consommation au 1^{er} trimestre, **notre économie devrait pâtir dans les mois à venir des impacts du conflit sino-américain et d'une croissance ralentie en Allemagne** (prévision de 0,5 % en 2019) et en Italie (0,1 %), les deux principaux partenaires de la France au sein de la Zone Euro. La **BANQUE DE FRANCE**, le FMI et l'OCDE tablent ainsi sur une croissance d'1,3 % en 2019. Pour 2020, les anticipations sont pour l'heure comprises entre 1,3 et 1,4 %.

Indice synthétique du climat des affaires



Source : Insee

Perspectives

Malgré des perspectives économiques incertaines, le marché de bureaux en régions ne faiblit pas et progresse de 23 % en un an. **Les fondamentaux restent solides sur la plupart des grandes métropoles et les résultats permettent d'être plus qu'optimistes sur cette fin d'année : un nouveau record devrait être franchi.**

Le niveau de demande demeure soutenu et l'intérêt des grands utilisateurs pour les surfaces de dernière génération est plus que jamais d'actualité, preuve en est le nombre record de transactions de plus de 5 000 m² enregistrées sur le territoire. De nouvelles signatures sur ce segment de surfaces sont par ailleurs attendues sur le second semestre sur les métropoles les plus dynamiques.

Les critères de choix des entreprises sont nombreux et ce quelle que soit la métropole visée : localisation des clients, des fournisseurs, coût immobilier, qualification et coût de la main d'œuvre, infrastructures de transport et de télécommunication, services aux entreprises disponibles, profondeur du marché, concurrence locale...

L'offre doit être qualitative et quantitative et conditionne en grande partie la capacité à attirer les activités économiques, les entrepreneurs, et donc les salariés – habitants. La taille et la qualité du parc immobilier et des offres disponibles sont des facteurs décisifs dans le choix d'implantation. Le territoire attractif est celui qui offre le choix.

Les métropoles régionales peuvent s'appuyer sur un allié de poids pour attirer de nouvelles entreprises : les salariés, qui en recherche de qualité de vie, plébiscitent les métropoles en régions de manière croissante.

JLL Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

JLL Lille

46 rue de Valenciennes
59000 Lille
T : +33 (0)3 20 17 93 10
F : +33 (0)1 46 22 28 28

JLL Lyon

« Le King Charles », 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26

Clerville

10 boulevard du Zénith
44800 Saint Herblain
T : +33 (0)2 40 78 05 55

DBX Conseil

Le Grand Prado - 6, allée Turcat-Méry
13008 Marseille
T : +33 (0)4 91 17 70 00

Locopro

Le Thélème, 1503 Route des Dolines
06560 Sophia Antipolis
T : +33 (0)4 93 64 64 64

Tourny Meyer Bordeaux

37, Allées de Tourny
33000 Bordeaux
T : +33 (0)5 56 51 28 28

Tourny Meyer Toulouse

15, Allée Jean Jaurès
31000 Toulouse
T : +33 (0)5 61 62 86 86

Contacts JLL

Laurent Vallas
Directeur JLL Lyon et régions
T : +33 (0)4 78 89 26 26
laurent.vallas@eu.jll.com

Magali von Kanel
Consultante Senior Recherche bureaux
régions
T : +33 (0)4 78 17 13 13
magali.vonkanel@eu.jll.com

www.jll.fr

Jones Lang LaSalle

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.